



顺发恒业股份公司

2013 年度报告

2014 年 03 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。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 2013 年 12 月 31 日的公司总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.60 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

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

目 录

2013 年度报告.....	1
一、重要提示、目录和释义	4
二、公司简介.....	6
三、会计数据和财务指标摘要	9
四、董事会报告.....	10
五、重要事项.....	22
六、股份变动及股东情况	31
七、董事、监事、高级管理人员和员工情况	35
八、公司治理.....	40
九、内部控制.....	44
十、财务报告.....	46
十一、备查文件目录	121

释 义

释义项	指	释义内容
顺发恒业有限公司	指	顺发有限
浙江工信房地产开发有限公司	指	浙江工信
杭州工信风雅置业有限公司	指	风雅置业
浙江顺发惺惺房地产开发有限公司	指	惺惺房产
浙江纳德物业服务有限公司	指	纳德物业
淮南顺发置业有限公司	指	淮南顺发
杭州吉顺房地产开发有限公司	指	吉顺房产
南通顺发置业有限公司	指	南通顺发
桐庐顺和置业有限公司	指	桐庐顺和
浙江大鼎贸易有限公司	指	大鼎贸易
纳德酒店股份有限公司	指	纳德酒店
万向钱潮股份有限公司	指	万向钱潮
浙江万向亿能动力电池有限公司	指	万向亿能
万向职业技术学院	指	技术学院
万向精工江苏有限公司	指	精工江苏
钱潮轴承有限公司	指	钱潮轴承
万向钱潮传动轴公司	指	钱潮传动轴
万向进出口有限公司	指	万向进出口
万向财务有限公司	指	万向财务
万向电动汽车有限公司	指	电动汽车

重大风险提示

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

第二节 公司简介

一、公司信息

股票简称	顺发恒业	股票代码	000631
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	顺发恒业股份公司		
公司的中文简称	顺发恒业		
公司的外文名称（如有）	SHUNFA HENGYE CORPORATION		
公司的外文名称缩写（如有）	SFHY		
公司的法定代表人	管大源		
注册地址	长春市前进大街 3055 号南湖新村办公楼 201 室		
注册地址的邮政编码	130012		
办公地址	长春市朝阳区延安大路 1 号盛世国际写字间 3026 室		
办公地址的邮政编码	130021		
公司网址	http: //www.sfhy.cn		
电子信箱	sfhy_000631@126.com		

二、联系人和联系方式

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

三、信息披露及备置地点

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

四、注册变更情况

	注册登记日期	注册登记地点	企业法人营业执照 注册号	税务登记号码	组织机构代码
首次注册	1993 年 07 月 02 日	长春市朝阳区同志街 34 号	243843889	220107521400190	24384388-9
报告期末注册	2011 年 12 月 01 日	高新区前进大街 3955 号南湖新村办公楼 201 室	220101010011625	220104243843889	24384388-9
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	<p>1、1993 年 7 月 2 日，公司成立时主营：塑料燃油箱、塑料保险杠；2、1998 年 6 月 18 日，公司股东营口天力电机股份有限公司与长春通信发展股份有限公司签订《股权转让协议书》，将其持有的本公司法人股全部转让给长春通信发展股份有限公司，此次转让后，长春通信发展股份有限公司成为公司第二大股东，公司主营增加：通信电子以及电信终端设备的开发与经营；3、2000 年 12 月 18 日，公司出资设立华禹光谷股份有限公司，主营增加：光电信息产品开发、研制、销售；4、2009 年 2 月 26 日，公司收到中国证券监督管理委员会证监许可[2009]172 号《关于核准兰宝科技信息股份有限公司重大资产重组及向万向资源有限公司发行股份购买资产的批复》，中国证监会核准公司在向长春高新光电发展有限公司出售全部资产的同时，向万向资源有限公司发行股份购买其持有的顺发恒业有限公司 100% 股权。2009 年 4 月 16 日，公司重大资产重组及发行股份购买资产事宜实施完毕；2009 年 4 月 22 日，公司名称由“兰宝科技信息股份有限公司”更名为“顺发恒业股份公司”。公司主营变更为：房地产经营开发与物业管理。报告期内，公司主营业务无变更。</p>				
历次控股股东的变更情况（如有）	<p>1、2008 年 2 月 27 日，吉林省长春市中级人民法院下达了（2006）长执字第 38、39、40 号及（2007）长执字第 165 号《民事裁定书》，公司原控股股东--长春君子兰集团有限公司所持有的公司全部 88,749,558 股国有法人股，分别拍卖给：长春高新光电发展有限公司 44,374,779 股、万向资源有限公司 33651838 股及北京和嘉投资有限公司 10,722,941 股。股权拍卖后，长春君子集团有限公司不再持有公司股份，长春高新光电发展有限公司为持股最多股东。但因公司原第二大股东深圳合利实业有限公司（持有公司股份 33,600,000 股）与万向资源有限公司为一致行动人，两公司共同持股合计数额达到了公司控股地位，万向资源有限公司为两股东持股较多者，因此万向资源有限公司成为公司新控股股东。2、2009 年 2 月 26 日，公司收到中国证券监督管理委员会证监许可[2009]172 号《关于核准兰宝科技信息股份有限公司重大资产重组及向万向资源有限公司发行股份购买资产的批复》，中国证监会核准公司在向长春高新光电发展有限公司出售全部资产的同时，向万向资源有限公司发行 736,344,195 股股份购买其持有的顺发恒业有限公司 100% 股权。万向资源有限公司增资后共持有公司股份 769,996,033 股，占公司总股本 1,045,509,753 股的 73.65%，成为绝对控股股东。报告期内，公司控股股东无变更。</p>				

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	中汇会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	杭州市新业路 8 号华联时代大厦 A 幢 610 室
签字会计师姓名	高峰、李志华

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2013 年	2012 年	本年比上年增减(%)	2011 年
营业收入（元）	2,808,056,415.80	2,766,119,999.15	1.52%	2,156,838,081.76
归属于上市公司股东的净利润（元）	609,837,467.87	584,179,739.46	4.39%	522,373,150.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	610,319,314.19	583,399,700.45	4.61%	523,214,427.77
经营活动产生的现金流量净额（元）	-953,619,059.79	995,376,477.93	-195.8%	426,037,130.70
基本每股收益（元/股）	0.58	0.56	3.57%	0.5
稀释每股收益（元/股）	0.58	0.56	3.57%	0.5
加权平均净资产收益率（%）	21.48%	22.8%	-1.32%	25.99%
	2013 年末	2012 年末	本年末比上年末增减(%)	2011 年末
总资产（元）	12,882,844,000.28	11,077,577,303.95	16.3%	10,654,303,152.61
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,007,070,623.56	2,813,023,931.89	6.9%	2,269,464,207.52

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）	86,593.61	80,041.87	-29,555.19	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-680,598.20	960,010.14	-1,092,148.51	
减：所得税影响额	-112,158.27	260,013.00	-280,425.93	
合计	-481,846.32	780,039.01	-841,277.77	--

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,对房地产行业来说,仍然延续着“调控”的基调。面对严峻的政策调控和多变的市场环境,公司管理层紧紧围绕全年总体发展战略目标,按照时间和数字目标管理要求,加强项目运营管理,完善公司治理结构,保证了各项工作的有序推进,取得了较好的经营业绩。公司坚持稳健扩张策略,在适时适量获取土地资源的同时,尝试国际化战略,为公司的可持续发展奠定了基础。

二、主营业务分析

1、概述

报告期内,公司新增竣工交付项目(含分期)4个,实现营业收入280,805.64万元,利润总额74,848.31万元,归属于上市公司股东的净利润60,983.75万元,分别同比增长1.52%、-7.33%、4.39%。

报告期内,公司在售项目10个,其中新增销售项目3个,各项目共实现合同销售面积12.46万平方米、销售合同金额217,020.89万元,分别比上年同期下降23.79%、21.36%。

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

2013年,房地产行业持续处于调控之中,政策内容未有实质性的变化。行业竞争进一步加剧,集中度进一步提升,以快速开发为竞争手段的公司市场表现相对突出;土地市场持续升温,在进一步压缩平均利润、加大项目风险的同时,形成了对中小规模房产企业的资源壁垒。面对当前的政策环境,公司审时度势,结合公司实际情况,进行了合理安排和认真部署,各建设项目正按计划不断推进。同时,公司适时适量获取土地资源,尝试国际化经营完成在美国设立公司,具备了实施具体项目的前置条件,为公司进一步开拓市场带来了新的机遇。报告期内,公司还加强了内控体系建设,不断完善了内控制度,为保证公司继续稳步发展奠定了良好基础。

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

适用 不适用

2、收入

说明

2013年度,公司实现营业收入280,805.64万元,其中:主营业业务收入为280,285.39万元、其他业务收入为520.25万元、房地产开发收入为277,902.39万元、物业管理服务收入2,383万元,分别较上年同期增长1.52%、1.47%、38.48%、2.46%、-52.33%。

公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

行业分类	项目	2013 年	2012 年	同比增减 (%)
房地产	销售量	1,681,369,411.3	1,561,895,378	7.65%
	生产量	3,611,645,135.95	1,311,914,059	175.3%
	库存量	2,464,015,615.65	533,739,891	361.65%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

项 目	2013年1-12月	2012年1-12月	变动幅度(%)	变化原因说明
物业管理服务收入	23,829,993.74	49,993,801.46	-52.33%	物业管理服务收入下降的主要原因是调整服务结构，将部分服务外包所致。

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）	41,079,009.00
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例（%）	1.46%

公司前 5 大客户资料

√ 适用 □ 不适用

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例（%）
1	客户一	10,440,343.00	0.37%
2	客户二	8,186,420.00	0.29%
3	客户三	8,080,836.00	0.29%
4	客户四	7,331,940.00	0.26%
5	客户五	7,039,470.00	0.25%
合计	--	41,079,009.00	1.46%

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(%)	
房地产开发		1,681,369,411.30	98.72%	1,550,960,498.06	97.33%	1.39%
管业管理服务		18,234,323.33	1.06%	39,710,604.46	2.49%	-1.43%
其他业务成本		3,543,030.14	0.2%	2,763,629.14	0.18%	0.02%
合计		1,703,146,764.77	100%	1,593,434,731.66	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	

			(%)		(%)	
房地产开发		1,681,369,411.30	98.72%	1,550,960,498.06	97.33%	1.39%
物业管理服务		18,234,323.33	1.06%	39,710,604.46	2.49%	-1.43%
其他业务成本		3,543,030.14	0.2%	2,763,629.14	0.18%	0.02%
合计		1,703,146,764.77	100%	1,593,434,731.66	100%	

说明

公司本期营业成本总额为170,314.68万元，其中：房地产开发成本为168,136.94万元、物业管理服务1,823.43万元、其他业务成本为354.30万元；分别较上年同期增长6.89%、8.41%、-54.08%、28.20%。

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	302,655,497.20
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例（%）	27.15%

公司前 5 名供应商资料

√ 适用 □ 不适用

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例（%）
1	供应商一	109,398,221.20	9.81%
2	供应商二	55,182,060.00	4.95%
3	供应商三	54,444,767.00	4.88%
4	供应商四	41,920,000.00	3.76%
5	供应商五	41,710,449.00	3.74%
合计	--	302,655,497.20	27.15%

4、费用

项目	2013年1-12月	2012年1-12月	变动幅度(%)	变化原因说明
销售费用	52,623,941.55	32,336,469.87	62.74%	主要系公司本期加大开发项目的促销，广告费、宣传费等营销费用增长
管理费用	33,360,872.74	49,397,745.20	-32.47%	主要系工资薪金减少
财务费用	20,788,913.84	23,340,451.77	-10.93%	主要系支付银行利息减少
所得税费用	138,645,583.19	223,532,651.50	-37.98%	主要系本期结转收入房产之毛利相对较低
合计	240,460,089.20	328,607,318.34		

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	2,590,580,849.21	3,810,373,879.59	-32.01%
经营活动现金流出小计	3,544,199,909.00	2,814,997,401.66	25.9%

经营活动产生的现金流量净额	-953,619,059.79	995,376,477.93	-195.8%
投资活动现金流入小计	11,211,239.25	91,272.04	12,183.32%
投资活动现金流出小计	27,067,272.31	842,330.58	3,113.38%
投资活动产生的现金流量净额	-15,856,033.06	-751,058.54	2,011.16%
筹资活动现金流入小计	3,876,961,335.82	1,875,612,083.00	106.7%
筹资活动现金流出小计	3,012,600,426.58	2,543,215,763.81	18.46%
筹资活动产生的现金流量净额	864,360,909.24	-667,603,680.81	-229.47%
现金及现金等价物净增加额	-105,114,183.61	327,021,738.58	-132.14%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

现金流量表项目	2013年1-12月	2012年1-12月	变动比率(%)	变动原因
经营活动产生的现金流量净额	-953,619,059.80	995,376,477.93	-195.8%	本期公司支付的工程款及土地款增加
投资活动产生的现金流量净额	-15,856,033.05	-751,058.54	2,011.16%	本期支付投资保证金及出售长源电力股票所致
筹资活动产生的现金流量净额	864,360,909.24	-667,603,680.81	229.47%	借款增加所致
现金及现金等价物净增加额	-105,114,183.61	327,021,738.58	-132.14%	经营活动产生现金减少所致

报告期内公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

√ 适用 □ 不适用

本期公司经营活动现金流量为-953,619,059.80元，实现净利润为594,959,801.50元，差额为-1,548,578,861.30元，主要原因是公司本期支付工程款及土地款增加所致。

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						
房地产行业	2,779,023,910.75	1,681,369,411.30	39.5%	2.46%	8.41%	-3.32%
物业服务管理	23,829,993.74	18,234,323.33	23.48%	-52.33%	-54.08%	2.91%
分产品						
房地产行业	2,779,023,910.75	1,681,369,411.30	39.5%	2.46%	8.41%	-3.32%
物业服务管理	23,829,993.74	18,234,323.33	23.48%	-52.33%	-54.08%	2.91%
分地区						
浙江省内	2,672,276,908.01	1,592,108,129.11	40.42%	-3.26%	0.09%	-2%
安徽省	130,576,996.48	107,495,605.52	17.68%	100%	100%	17.68%

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	1,056,497,619.51	8.2%	903,885,894.09	8.16%	0.04%	主要系银行存款增加
应收账款	3,304,605.90	0.03%	1,190,550.31	0.01%	0.02%	主要系已交付房产未到账按揭款增加
存货	10,412,645,543.58	80.83%	9,511,313,413.77	85.86%	-5.03%	主要系在建开发房产项目本期继续投入
投资性房地产	106,484,684.51	0.83%	100,714,198.88	0.91%	-0.08%	本期新增出租房
固定资产	15,969,056.88	0.12%	20,829,547.68	0.19%	-0.07%	本期计提折旧

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 (%)		
短期借款	1,530,516,017.00	11.88%	150,000,000.00	1.35%	10.53%	主要系增加融资，以解决在建开发房产项目继续投入
长期借款	1,006,483,983.00	7.81%	1,181,483,983.00	10.67%	-2.86%	长期借款将于一年内到期的较多，转作一年内到期的借款

五、核心竞争力分析

2013年9月11日，公司全资子公司顺发恒业有限公司参与了杭州市萧山区国土资源局组织的土地使用权拍卖出让活动，竞得萧政储出[2013]27号国有建设用地的使用权。该地块面积90902平方米；容积率1.5-1.8；建筑密度25%以下；绿地率30%以上。用地性质：住宅用地，土地出让年限为70年，成交价格：196200万元。上述土地使用权的获取，能够为公司带来新的利润增长点，有利于促进公司的可持续发展。

六、投资状况分析

1、对外股权投资情况

(1) 对外投资情况

对外投资情况

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度（%）
100,000,000.00	0.00	100%
被投资公司情况		
公司名称	主要业务	上市公司占被投资公司权益比例（%）
顺发恒业有限公司	房地产开发经营、物业管理	100%
顺发恒业(美国)公司(英文名称: Shunfa Hengye (US)LLC)	房地产开发经营、物业管理	100%

(2) 证券投资情况

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本(元)	期初持股数量(股)	期初持股比例(%)	期末持股数量(股)	期末持股比例(%)	期末账面价值(元)	报告期损益(元)	会计核算科目	股份来源
股票	000966	长源电力	25,200,000.00	1,650,000	0.3%	0		0.00	2,413,125.00	可供出售金融资产	2007年9月认购非公开发行股票及共同投资委托持股
期末持有的其他证券投资			0.00	0	--	0	--	0.00	0.00	--	--
合计			25,200,000.00	1,650,000	--	0	--	0.00	2,413,125.00	--	--
证券投资审批董事会公告披露日期											
证券投资审批股东会公告披露日期(如有)											

持有其他上市公司股权情况的说明

适用 不适用

2、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
顺发有限	子公司	房地产开发与经营	房地产开发经营，物业管理，装饰装潢，建筑装饰材料的销售；园林绿化，经济信息咨询，实业投资。	783,500,000	10,170,221,861.03	1,189,306,679.20	1,417,480,677.13	159,878,428.38	108,560,663.03

淮南置业	子公司	房地产开发与经营	房地产开发、租赁, 建筑装饰, 物业管理, 建筑材料、装潢材料的销售	30,000,000	638,531,201.71	95,090,001.86	131,506,121.00	-12,497,262.74	-9,634,422.27
南通顺发	子公司	房地产开发与经营	从事南通国土资出告(2009)第25号(南通市CR9022)项目的开发经营与建设	50,000,000	1,285,836,902.59	175,067,038.79	0.00	-9,929,968.31	-7,876,457.61
桐庐顺和	子公司	房地产开发与经营	从事桐庐县滨江区块西侧3号地块、桐庐县滨江区块东侧4号地块项目的开发经营与建设。	50,000,000	1,720,938,423.30	534,570,781.78	1,015,987,141.00	316,593,057.17	238,501,225.35
吉顺房产	子公司	房地产开发与经营	可经营项目: 房地产开发经营; 一般经营项目: 物业管理; 建筑材料、装饰材料的销售(上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目)	200,000,000	2,455,874,170.35	493,742,101.90	0.00	-839,833.15	-965,482.96
浙江工信	子公司	房地产开发与经营	房地产开发经营, 物业管理, 室内外装饰工程, 房地产销售代理, 建筑机械、卫生洁具、建筑材料、木材、石材的销售	25,000,000	302,025,195.94	282,522,544.17	21,313,760.61	214,419,143.18	214,675,855.65
风雅置业	子公司	房地产开发与经营	房地产开发, 其他无需报经审批的一切合法项目	50,000,000	463,788,788.09	118,652,901.64	197,606,429.00	53,872,627.59	40,285,733.55
惺惺房产	子公司	房地产开发与经营	房地产开发, 物业管理, 销售: 建筑装饰材料	37,000,000	26,050,861.59	25,926,328.62	0.00	-463,628.12	-463,628.12
纳德物业	子公司	物业管理	物业管理, 住宿, 百货, 劳保用品, 花木盆景, 绿化工程, 五金机械, 化工建材	8,360,000.00	47,301,997.64	14,589,551.48	39,418,113.96	4,772,640.77	4,485,989.29
Shunfa Hengy	子公司	房地产开发与经营	房地产开发与经营、物业管理	1,000 美元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

e (US)L LC		经营							
------------------	--	----	--	--	--	--	--	--	--

主要子公司、参股公司情况说明

1、报告期内，公司为满足开发建设项目需要，完成了对顺发恒业有限公司10,000 万元人民币的增资，本次增资不增加该公司注册资本，增资额全部作为资本溢价计入资本公积。本次增资不会对公司的资金状况带来影响，有利于公司的业务发展，有利于提升公司整体盈利能力。

上述增资事项内容，请参见刊登于2013年4月15日《证券时报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上的公告。

2、报告期内，公司根据发展战略规划要求，经第六届董事会第十三次会议审议，通过了《关于在境外投资设立顺发恒业（美国）有限责任公司的议案》。根据会议决议，公司在美国特拉华州投资设立了全资子公司顺发恒业（美国）公司（英文名称：“Shunfa Hengye (US) LLC”），该公司注册资本为1,000美元，主要经营范围为：房地产开发与经营。截止2013年12月31日，该公司净资产为0元，成立日至期末的净利润为0元。

上述详细内容，请参见刊登于2013年10月16日、12月17日《证券时报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上的公告。报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

3、非募集资金投资的重大项目情况

单位：万元

项目名称	计划投资总额	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	项目进度	项目收益情况
旺角城二期	171,031	23,826.64	132,124.72	77.25%	项目建设中未反映
淮南泽润园一期	47,045	2,882.73	37,156.73	100%	项目本期交付收益已在本报告期反映
江南丽锦	156,548.86	9,930.2	138,061.56	88.19%	项目建设中未反映
南通御园一期	51,362.81	6,335.15	45,050.25	87.71%	项目建设中未反映
南通御园二期	118,117.81	6,239.91	71,312.9	60.37%	项目建设中未反映
桐庐一品江山	114,458.41	18,848.4	119,767.05	100%	项目本期交付收益已在本报告期反映
桐庐富春峰景	132,467.27	6,460.66	53,414.13	40.32%	项目建设中未反映
吉祥半岛	216,881.18	22,890.73	199,601.94	92.03%	项目建设中未反映
康庄	55,068.66	17,266.26	61,745.24	100%	项目本期交付收益已在本报告期反映
堤香	136,622.97	23,642.97	146,621.84	100%	项目本期交付收益已在本报告期反映
恒园	170,856.23	116,584.76	116,584.76	68.24%	项目建设中未反映
合计	1,370,460.2	254,908.41	1,121,441.12	--	--

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

业绩预告情况:同向大幅上升

业绩预告填写数据类型:区间数

	年初至下一报告期期末			上年同期	增减变动 (%)			
累计净利润的预计数 (万元)	14,814.96	--	16,049.54	2,469.16	增长	500%	--	550%
基本每股收益 (元/股)	0.14	--	0.15	0.02	增长	600%	--	650%
业绩预告的说明	2014 年 1-3 月公司交付项目交房结算收入较上年同期相比有所增加, 因此, 净利润会出现大幅上升。							

八、公司控制的特殊目的主体情况

不适用。

九、公司未来发展的展望

1、行业竞争格局和发展趋势

1) 、行业竞争格局

随着党的十八大精神深入贯彻落实, 改革开放向更深层次、更有利于发展生产力方向迈进, 国民经济呈现出稳中有进, 稳中向好的发展态势。城镇化、经济体制改革等中长期政策的进一步推进, 为房地产业发展提供了动力。

根据国家统计局发布的统计数据显示: 2013年, 全国房地产开发投资86013亿元, 比上年名义增长19.8% (扣除价格因素实际增长19.4%), 增速比1-11月份提高0.3个百分点, 比2012年提高3.6个百分点。其中, 住宅投资58951亿元, 增长19.4%, 增速比1-11月份提高0.3个百分点, 占房地产开发投资的比重为68.5%。从以上数据分析, 房地产行业依然有较好发展前景, 仍然具有良好的竞争能力, 住宅地产竞争仍然很激烈。

2) 、发展趋势

近年来, 国家针对房地产行业开展的一系列持续、深入地调控, 给房地产业发展不断带来挑战。面对复杂多变的市场形势和不断调整的宏观政策, 房地产市场竞争日趋严峻, 行业集中度呈现出显著提升, 规范化、专业化发展的特征也日益明显, 房地产行业正逐步进入到品牌竞争阶段。品牌效应已成为房地产企业实现价值最大化与生存发展的重要因素, 优质的产品、良好的信誉以及周到的物业服务打造的品牌效应, 会大大吸引客户资源, 从而促进销售业绩的增长, 获取较高的市场份额。

与此同时, 技术创新正成为房地产行业新的竞争领域, 包括生产、服务、营销在内的各环节或将面临重大变革。

2、公司发展战略

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

公司近期发展目标是: 加快存房周转速度, 降低项目风险; 加大“城镇化”发展研究, 并物色核心城市成熟地段的写字楼、酒店综合体项目以及具备资源优势的旅游地产项目; 关注并尝试绿色节能环保产业及住宅工业化、产业化项目投资; 继续推动国际化进程, 加快企业国际化转型; 继续坚持品牌发展战略, 注重提升地产项目品质; 充分利用公众公司的平台及资源, 拓展融资渠道, 优化债务结构。

3、2014年经营计划

1)、继续做好客户挖掘、渠道管理及策略营销工作, 着眼市场需求, 有计划、有重点加快产品的去化速度释放项目风险。

2)、加快企业走出去步伐, 以国际市场为切入口, 寻求新的利润增长点。

3)、强化企业内部管理, 完善内控建设工作, 不断提升基础工作水平。

4)、努力提高筹融资能力、成本管理能力、风险管控能力、税务筹划水平以及财务基础管理五方面工作水平, 提升企业竞争力。

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

4、资金来源及安排

报告期内,公司资金主要来源于:销售回款、商业银行等金融机构的借贷以及万向财务有限公司的资金支持。公司会根据资金总体状况和项目的整体规划,做好资金统筹管理,同时充分利用上市公司资源,通过资本市场的融资平台,为公司提供有效的资金支持。

5、可能面临的风险及对策

1) 政策风险

在中央政府持续表态要“坚持房地产调控政策不放松”的大环境下,公司的经营仍然面临着国家宏观调控政策的风险。

对策:在当前房地产调控政策下,公司将继续保持积极应对的态度,不断加强对政策的跟踪研究,适时调整经营策略,打造适销产品,合理安排开发项目规模和进度,以降低调控政策带来的风险。

2) 市场风险

在目前政策环境下,国家坚持房地产调控不放松的总基调始终没有改变,投资投机性购房需求被抑制,市场需求将以首次购置及改善性住房的刚性需求为主。同时,消费者持币观望的情绪,也会影响房地产市场景气指数,从而影响房地产市场的销售。

对策:面对多变的市场环境,公司将加强对目标客户的研究,加大刚需产品的供应,以满足不同客户的需要。并以市场需要为导向,制定合理销售价格,采用灵活的营销策略,加大产品去化率,提高公司盈利水平。

3) 融资风险

房地产行业是一个典型的资金密集型产业,在调控背景下,房地产信贷政策的调控必然会造成房地产行业融资成本上升,势必会给房地产企业经营带来不利影响。

对策:公司在加大营销力度同时,会通过提高前期设计与报批速度努力缩短开发周期,并积极拓宽间接融资渠道,通过与金融机构以及其他机构的合作,实现多元化筹资,以满足公司经营发展需要,规避公司的融资风险。

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

不适用。

十一、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

经公司第六届董事会第十三次会议审议,通过了《关于在境外投资设立顺发恒业(美国)有限责任公司的议案》。根据会议决议,公司利用自有资金在美国特拉华州投资设立了全资子公司顺发恒业(美国)公司(英文名称:“Shunfa Hengye (US) LLC”),该公司注册资本为1,000美元,主要经营范围为:房地产开发与经营。报告期内,公司将该公司纳入了合并范围。

十二、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

公司高度重视对广大投资者的回报。报告期内,公司实施了2012年年度权益分派,并严格按照《公司章程》的相关规定执行,公司独立董事对2012年年度利润分配预案发表了独立意见,该议案经公司第六届董事会第九次会议审议通过,并提交公司2012年年度股东大会表决批准,分红标准和比例明确、清晰。此外,在公司2012年年度股东大会中,公司还提供了现场和网络相结合的表决方式,充分征求中小股东意见和诉求,保护了中小投资者的合法权益。

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：	是，公司 2012 年年度权益分派的实施，严格按照《公司章程》的相关规定执行，《2012 年度利润分配预案》经公司第六届董事会第九次会议审议通过，并提交公司 2012 年年度股东大会审议通过。
分红标准和比例是否明确和清晰：	是。
相关的决策程序和机制是否完备：	是。
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是，公司独立董事对 2012 年年度利润分配预案发表了独立意见。
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：	是，公司通过现场与网络投票相结合方式召开公司 2012 年年度股东大会，充分征求中小股东意见和诉求，在 2012 年年度权益分派方案的制定及实施过程中充分保护了中小投资者的合法权益。
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：	报告期内，公司未对现金分红政策进行调整或变更。

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

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

2、2012年度，公司利润分配预案：拟以公司2012年期末总股本1,045,509,753股为基数，向全体股东每10股派4元人民币现金（含税），剩余未分配利润全部结转以后年度分配；公司2012年度不进行资本公积金转增股本。

3、2013年度，公司利润分配预案：拟以公司2013年期末总股本1,045,509,753股为基数，向全体股东每10股派0.60元人民币现金（含税），剩余未分配利润全部结转以后年度分配；公司2013年度不进行资本公积金转增股本。

公司近三年现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率（%）
2013 年	62,730,585.18	609,837,467.87	10.29%
2012 年	418,203,901.20	584,179,739.46	71.59%
2011 年	41,820,390.09	522,373,150.00	8.01%

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

十三、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	0.60
分配预案的股本基数（股）	0
现金分红总额（元）（含税）	62,730,585.18
可分配利润（元）	1,040,796,736.68
现金分红占利润分配总额的比例（%）	100%

现金分红政策:
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明
<p>经中汇会计师事务所(特殊普通合伙)审计, 2013 年度公司母公司实现净利润金额为 629,764,046.04 元, 提取法定盈余公积金 62,976,404.60 元, 加年初留存未分配利润 474,009,095.24 元, 本年度可供分配利润为 1,040,796,736.68 元。2013 年度公司利润分配预案为: 拟以 2013 年期末总股本 1,045,509,753 股为基数, 向全体股东每 10 股派 0.60 元人民币现金(含税), 共派 62,730,585.18 元, 剩余未分配利润全部结转以后年度分配; 公司 2013 年度不进行资本公积金转增股本。</p>

十四、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2013 年 01 月 11 日	公司办公室	电话沟通	个人	一般投资者	询问公司 2012 年度业绩情况, 工作人员未向其提供任何书面资料。
2013 年 01 月 21 日	公司办公室	电话沟通	个人	一般投资者	询问公司 2012 年度业绩情况, 工作人员未向其提供任何书面资料。
2013 年 03 月 26 日	公司办公室	电话沟通	个人	一般投资者	咨询公司利润分配事宜, 在建项目事宜, 公司工作人员未向其提供任何书面资料。
2013 年 06 月 26 日	华天大酒店国际会议厅	书面问询	个人	一般投资者	为便于广大投资者更深入全面地了解公司情况, 公司通过深圳证券信息有限责任公司提供的网上平台采取网络远程的方式举行了上市公司 2012 年度网上业绩说明会。公司公司副总经理兼董事会秘书程捷先生、公司财务负责人祝青先生与投资者通过"吉林上市公司投资者关系互动平台"进行了交流。详细内容请参见" http://irm.p5w.net/ssgs/S000631/ "刊载内容。
2013 年 07 月 03 日	顺发恒业有限公司接待室	实地调研	机构	国信证券(区瑞明、黄道立、刘宏)、天弘基金(张慧海)、富通基金(石红军)	详见刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的"投资者关系活动记录表"内容。
2013 年 11 月 11 日	公司办公室	电话沟通	个人	一般投资者	咨询公司四季度有几个项目交付, 工作人员未向其提供任何书面资料。
2013 年 12 月 24 日	公司办公室	电话沟通	个人	一般投资者	咨询公司海外投资进展情况, 工作人员未向其提供任何书面资料。

第五节 重要事项

一、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。

二、资产交易事项

三、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	可获得同类交易市价	披露日期	披露索引
万向集团公司	同受最终控制方控制	向关联方销售商品和提供劳务	物业、摆花服务	定价遵循市场公允价格,原则上不偏离市场独立第三方的价格或收费标准	85.33	85.33	3.58%	按月支付	85.33	2013年03月26日	《证券时报》及巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
万向钱潮	同受最终控制方控制	向关联方销售商品和提供劳务	物业、摆花服务	定价遵循市场公允价格,原则上不偏离市场独立第三方的价格或收费标准	37.43	37.43	1.57%	按月支付	37.43	2013年03月26日	《证券时报》及巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
纳德酒店	同受最终控制方控制	向关联方销售商品和提供劳务	物业、摆花服务	定价遵循市场公允价格,原则上不偏离市场独立第三方的价格或收费标准	0.95	0.95	0.04%	按季支付	0.95		
技术学院	同受最终控制方控制	向关联方销售商品和提供劳务	物业服务	定价遵循市场公允价格,原则上不偏离市场独立	127.76	127.76	5.36%	按季支付	127.76	2013年03月26日	证券时报》及巨潮资讯网(www.c

		务		第三方的价格或收费标准							ninfo.com.cn
电动汽车	同受最终控制方控制	向关联方销售商品和提供劳务	物业、摆花服务	定价遵循市场公允价格,原则上不偏离市场独立第三方的价格或收费标准	6.11	6.11	0.26%	按月支付	6.11		
精工江苏	同受最终控制方控制	向关联方销售商品和提供劳务	物业、摆花服务	定价遵循市场公允价格,原则上不偏离市场独立第三方的价格或收费标准	76.47	76.47	3.21%	按月支付	76.47		
钱潮轴承	同受最终控制方控制	向关联方销售商品和提供劳务	物业、摆花服务	定价遵循市场公允价格,原则上不偏离市场独立第三方的价格或收费标准	10.58	10.58	0.44%	按月支付	10.58		
万向进出口	同受最终控制方控制	向关联方销售商品和提供劳务	物业、摆花服务	定价遵循市场公允价格,原则上不偏离市场独立第三方的价格或收费标准	10.27	10.27	0.43%	按月支付	10.27		
钱潮传动轴	同受最终控制方控制	向关联方销售商品和提供劳务	物业、摆花服务	定价遵循市场公允价格,原则上不偏离市场独立第三方的价格或收费标准	10.45	10.45	0.44%	按月支付	10.45		
万向亿能	同受最终控制方控制	向关联方销售商品和提供劳务	物业、摆花服务	定价遵循市场公允价格,原则上不偏离市场独立	12.27	12.27	0.51%	按月支付	12.27		

				第三方的价格或收费标准							
纳德酒店	同受最终控制方控制	向关联方销售商品和提供劳务	出租房屋	定价遵循市场公允价格,原则上不偏离市场独立第三方的价格或收费标准	134	134	34.77%	按季支付	134	2013年03月26日	证券时报》及巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
大鼎贸易	同受最终控制方控制	向关联方采购设备或接受劳务	招投标服务	定价遵循市场公允价格,原则上不偏离市场独立第三方的价格或收费标准	10.5	10.5	100%	按笔支付	10.5	2013年03月26日	证券时报》及巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
大鼎贸易	同受最终控制方控制	向关联方采购设备或接受劳务	配电箱、多媒体信息等采购	定价遵循市场公允价格,原则上不偏离市场独立第三方的价格或收费标准	375.89	375.89	1.26%	按笔支付	375.89	2013年03月26日	证券时报》及巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
合计				--	--	898.01	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				不适用							
关联交易的必要性、持续性、选择与关联方(而非市场其他交易方)进行交易的原因				公司的上述日常关联交易持续发生,公司与各交易方已经形成了稳定的合作关系。							
关联交易对上市公司独立性的影响				上述日常关联交易事项对上市公司的独立性不构成影响。							
公司对关联方的依赖程度,以及相关解决措施(如有)				不适用							
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的,在报告期内的实际履行情况(如有)				公司年初预计为关联方提供物业、摆花服务金额为 384.13 万元,本期实际完成 516.41 万元,实际发生较预计增长 34.44%,是由于提供物业服务范围扩大所致。							

2、关联债权债务往来

是否存在非经营性关联债权债务往来

是 否

关联方	关联关系	债权债务类型	形成原因	是否存在非	期初余额	本期发生	期末余额(万
-----	------	--------	------	-------	------	------	--------

				经营性资金 占用	(万元)	额(万元)	元)
万向集团公司	同受最终控制方控制	应收关联方债权	物业服务	否	0.05	-0.05	0
纳德酒店	同受最终控制方控制	应收关联方债权	物业服务	否	1.23	-1.23	0
万向钱潮	同受最终控制方控制	应收关联方债权	物业服务	否	2.98	-2.98	0
电动汽车	同受最终控制方控制	应收关联方债权	物业服务	否	0	3.08	3.08
万向亿能	同受最终控制方控制	应收关联方债权	物业服务	否	0	3.52	3.52
精工江苏	同受最终控制方控制	应收关联方债权	物业服务	否	0	7.65	7.65
大鼎贸易	同受最终控制方控制	应收关联方债权	设备采购	否	74.39	-74.39	
万向技术学校	同受最终控制方控制	应收关联方债权	物业服务	否		2	2
小计					78.65	62.4	16.25
万向财务	同受最终控制方控制	应付关联方债务	应付票据	否	27,324.12	1,407.5	28,731.62
大鼎贸易	同受最终控制方控制	应付关联方债务	设备采购	否	78.59	119.41	198
万向财务	同受最终控制方控制	应付关联方债务	短期借款	否		10,000	10,000
万向财务	同受最终控制方控制	应付关联方债务	应付利息	否	79.59	128.7	208.29
万向财务	同受最终控制方控制	应收关联方债权	预收款项	否	0.05	-0.05	
小计					27,482.35	11,655.56	39,137.91
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响	公司与关联方发生的关联债权债务均为日常联交易产生的债权债务关系,且关联方经营稳定,为此不会对公司经营成果及财务状况产生不良影响。						

3、 关联方资拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	借款利息
拆入				
万向财务	100,000,000.00	2012.12.31	2013.1.30	180,000.00
万向财务	350,000,000.00	2013.4.3	2014.3.30	15,925,000.00
万向财务	150,000,000.00	2013.4.18	2014.4.16	6,450,000.00
万向财务	85,000,000.00	2013.8.2	2013.11.1	1,564,000.00
万向财务	400,000,000.00	2013.9.11	2013.9.29	1,520,000.00
万向财务	100,000,000.00	2013.12.30	2014.1.30	
万向财务	230,000,000.00	2012.4.6	2014.4.21	18,520,250.00
万向财务	40,000,000.00	2012.4.6	2014.4.6	3,232,641.70
万向财务	20,000,000.00	2011.9.30	2013.3.28	321,416.67
万向财务	150,000,000.00	2012.8.31	2014.8.28	11,223,750.00
万向集团公司	600,000,000.00	2013.9.30	2014.9.30	4,641,000.00

4、其他重大关联交易

万向财务有限公司系经中国人民银行批准成立的非银行金融机构，其为本公司及子公司提供金融服务，有关服务业务收费参照市场费率标准收取。本期本公司及子公司与万向财务发生的其他有关金融服务业务情况如下：

本次关联交易事项，已经公司第六届董事会第九次会议审议，并经公司2013年年度股东大会表决批准。公司关联董事在审议该事项的董事会上进行了回避表决；股东大会以网络投票和现场投票相结合方式表决，与该关联交易有利害关系的关联股东也在本次股东大会上进行了回避表决。

(1)本公司及子公司在万向财务公司存款情况

拆借金额	期末余额	期初余额
银行存款—活期存款	14,156,817.54	233,378,552.84
银行存款—定期存款	27,500,000.00	23,800,000.00
银行存款—保证金存款	86,194,822.20	60,364,748.96
合计	127,851,639.74	317,543,301.80

(2)本期本公司及子公司共取得万向财务的存款利息收入2,032,807.58元。

(3)本期万向财务为本公司及子公司提供委托贷款服务，支付其委托贷款手续费2,725,000.00元。

(4)本期子公司向万向财务申请开具银行承兑汇票302,016,074.00元、偿还到期的银行承兑汇票287,941,163.12元。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
关于与万向财务有限公司签订《金融服务框架性协议》的关联交易公告	2013年03月26日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）

四、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 租赁情况

租赁情况说明

1)公司出租情况表

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	本期确认的租赁收益
顺发有限	纳德酒店	房产	2013.1.1	2013.12.31	租赁合同	1,340,000.00

2)关联租赁情况说明

根据子公司顺发有限与纳德酒店签订的房屋租赁合同，顺发有限将五一风尚酒店房屋租赁给纳德酒店使用，租赁期限为2013年1月1日至2013年12月31日，年租金为1,340,000.00元。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用 不适用

2、担保情况

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度	担保额度	实际发生日期（协	实际担保	担保类型	担保期	是否履行	是否为关

	相关公告披露日期		议签署日)	金额			完毕	关联方担保(是或否)
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期(协议签署日)	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保(是或否)
桐庐顺和	2013年08月31日	10,000	2013年11月27日	10,000	连带责任保证	2013.11.27-2016.08.14	否	是
桐庐顺和	2013年08月31日	20,000	2013年12月05日	20,000	连带责任保证	2013.12.05-2016.09.06	否	是
桐庐顺和		15,000	2012年08月31日	15,000	连带责任保证	2012.08.31-2014.08.24	否	是
吉顺房产	2013年03月26日	10,000	2012年11月08日	10,000	连带责任保证	2012.11.8-2015.11.7	否	是
吉顺房产	2013年03月26日	15,000	2013年01月11日	15,000	连带责任保证	2013.01.11-2015.11.07	否	是
顺发有限	2013年08月05日	5,000	2013年08月05日	5,000	质押	2014.08.04	否	是
报告期内审批对子公司担保额度合计(B1)			75,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计(B2)				75,000
报告期末已审批的对子公司担保额度合计(B3)			75,000	报告期末对子公司实际担保余额合计(B4)				75,000
公司担保总额(即前两大项的合计)								
报告期内审批担保额度合计(A1+B1)			75,000	报告期内担保实际发生额合计(A2+B2)				75,000
报告期末已审批的担保额度合计(A3+B3)			75,000	报告期末实际担保余额合计(A4+B4)				75,000
实际担保总额(即A4+B4)占公司净资产的比例(%)				24.94%				
其中:								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额(C)				0				
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额(D)				0				
担保总额超过净资产50%部分的金额(E)				0				
上述三项担保金额合计(C+D+E)				0				
未到期担保可能承担连带清偿责任说明(如有)				不适用				
违反规定程序对外提供担保的说明(如有)				不适用				

采用复合方式担保的具体情况说明
不适用。

五、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
股改承诺					
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺					
资产重组时所作承诺					
首次公开发行或再融资时所作承诺					
其他对公司中小股东所作承诺	万向资源有限公司、深圳合利实业有限公司	一、万向资源有限公司做出的承诺：如果计划未来通过深圳证券交易所竞价系统出售所持顺发恒业解除限售流通股，并于第一笔减持起六个月内减持数量达到 5% 及以上的，将于第一次减持前两个交易日内通过上市公司对外披露出售提示性公告。披露内容包括：拟出售的数量、拟出售的时间、拟出售的价格区间、减持原因以及深圳证券交易所要求的其他内容。同时，知悉并承诺：将严格遵守《证券法》、《上市公司收购管理办法》、《上市公司解除限售存量股份转让指导意见》和深圳证券交易所有关业务规则的相关规定，以及按《股权分置改革工作备忘录第 16 号--解除限售》和《深圳证券交易所上市公司信息披露公告格式第 30 号--上市公司股东减持股份公告格式》等有关规范性文件及业务规则的要求履行相关信息披露义务。若违反上述文件之规定，将按照中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所的有关规定接受处罚；若给上市公司其他流通股股东合法权益造成损害的，将依法承担相应的法律责任。二、深圳合利实业有限公司做出的承诺：将严格遵守《证券法》、《上市公司收购管理办法》、《上市公司解除限售存量股份转让指导意见》和深圳证券交易所有关业务规则的相关规定，以及按《股权分置改革工作备忘录第 16 号--解除限售》和《深圳证券交易所上市公司信息披露公告格式第 30 号--上市公司股东减持股份公告格式》等有关规范性文件及业务规则的要求履行相关信息披露义务。若违反上述文件之规	2012 年 06 月 15 日	万向资源有限公司及深圳合利实业有限公司持有的本公司限售流通股解除限售工作已于 2012 年 6 月 18 日全部完成。后续关于上述可上市流通股份减持及减持时的信息披露承诺将长期有效	万向资源有限公司及深圳合利实业有限公司持有的本公司限售流通股解除限售工作已于 2012 年 6 月 18 日全部完成。后续关于上述可上市流通股份减持及减持时的信息披露承诺正在严格履行

		定, 将按照中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所的有关规定接受处罚; 若给上市公司其他流通股股东合法权益造成损害的, 将依法承担相应的法律责任。			
承诺是否及时履行	是				
未完成履行的具体原因及下一步计划 (如有)	不适用。				

六、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	中汇会计师事务所 (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	1
境内会计师事务所注册会计师姓名	高峰、李志华

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4月16日公司召开的2012年年度股东大会审议通过了《关于续聘会计师事务所及支付会计师事务所报酬的议案》, 同意续聘中磊会计师事务所有限责任公司 (以下简称: 中磊所) 担任公司2013年度审计机构, 并支付审计费用50万元, 聘期一年。2013年5月, 由于万福生科事件, 中国证监会拟对中磊所进行处罚, 并拟撤销其证券服务业务许可。因此, 公司决定不再聘请中磊所担任公司2013年度审计机构。根据《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》等相关法律法规、规范性文件的相关规定, 经公司董事会审计委员会审核并提议, 公司第六届董事会第十二次会议审议, 公司2013年度第一次临时股东大会表决批准, 同意改聘中汇会计师事务所有限公司为公司提供2013年度审计服务, 支付审计费用50万元, 聘期一年。

2013年12月27日, 公司收到中汇会计师事务所有限公司《关于会计师事务所名称变更的函》。根据函件, 中汇会计师事务所有限公司已完成特殊普通合伙会计师事务所转制工作, 并更名为“中汇会计师事务所(特殊普通合伙)”。因此, 公司聘请的2013年度审计机构名称变更为“中汇会计师事务所(特殊普通合伙)”。

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

七、监事会、独立董事 (如适用) 对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

不适用。

八、其他重大事项的说明

按照房地产企业经营惯例，部分子公司为相关业主按揭贷款提供保证担保。截至2013年12月31日，部分子公司为购买公司相关房产的业主提供保证担保涉及的借款金额为222,944.10万元。本公司历年没有发生由于担保连带责任而发生损失的情形，因此该项担保对本公司的财务状况无重大影响。

九、公司子公司重要事项

1、报告期内，公司为满足开发建设项目需要，完成了对顺发恒业有限公司10,000 万元人民币的增资，本次增资不增加该公司注册资本，增资额全部作为资本溢价计入资本公积。本次增资不会对公司的资金状况带来影响，有利于公司的业务发展，有利于提升公司整体盈利能力。

上述增资事项内容，请参见刊登于2013年4月15日《证券时报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上的公告。

2、报告期内，公司根据发展战略规划要求，经第六届董事会第十三次会议审议，通过了《关于在境外投资设立顺发恒业（美国）有限责任公司的议案》。根据会议决议，公司在美国特拉华州投资设立了全资子公司顺发恒业（美国）公司（英文名称：“Shunfa Hengye (US) LLC”），该公司注册资本为1,000美元，主要经营范围为：房地产开发与经营。截止2013年12月31日，该公司净资产为0元，成立日至期末的净利润为0元。

上述详细内容，请参见刊登于2013年10月16日、12月17日《证券时报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上的公告。

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

股份变动的理由

 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、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	35,085		年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	36,886				
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	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
万向资源有限公司	境内非国有法人	73.65%	769,996,033	0	0	769,996,033		
深圳合利实业有限公司	境内非国有法人	3.21%	33,600,000	0	0	33,600,000		
长春高新光电发展有限公司	国有法人	1.29%	13,458,223	0	0	13,458,223		
北京和嘉投资有限公司	境内非国有法人	1.03%	10,722,941	0	0	10,722,941		
唐新友	境内自然人	0.37%	3,858,553	896,153	0	3,858,553		
中轻贸易中心	境内自然人	0.31%	3,199,945	0	0	3,199,945		
刘自和	境内自然人	0.25%	2,663,727	0	0	2,663,727		
中国建设银行一万家中证红利指数证券投资基金(LOF)	其他	0.23%	2,386,639	2,386,639	0	2,386,639		
陈来兴	境内自然人	0.21%	2,223,190	2,223,190	0	2,223,190		
张少光	境内自然人	0.19%	2,000,262	284,962	0	2,000,262		
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	前十名股东中,万向资源有限公司与深圳合利实业有限公司之间存在关联关系,属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人;其他股东之间公司未知是否存在关联关系,未知是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量		股份种类					
			股份种类	数量				
万向资源有限公司	769,996,033		人民币普通股	769,996,033				
深圳合利实业有限公司	33,600,000		人民币普通股	33,600,000				
长春高新光电发展有限公司	13,458,223		人民币普通股	13,458,223				
北京和嘉投资有限公司	10,722,941		人民币普通股	10,722,941				
唐新友	3,858,553		人民币普通股	3,858,553				
中轻贸易中心	3,199,945		人民币普通股	3,199,945				

刘自和	2,663,727	人民币普通股	2,663,727
中国建设银行一万家中证红利指数证券投资基金(LOF)	2,386,639	人民币普通股	2,386,639
陈来兴	2,223,190	人民币普通股	2,223,190
张少光	2,000,262	人民币普通股	2,000,262
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	前十名股东中，万向资源有限公司与深圳合利实业有限公司之间存在关联关系，属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人；其他股东之间公司未知是否存在关联关系，未知是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。		
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）	1、唐新友通过光大证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 3,858,553 股；2、陈来兴持有公司股份共计 2,223,190 股，其中：通过普通证券账户持有 280 股；通过财通证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户持有 2,222,910 股。		

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
万向资源有限公司	鲁伟鼎	2004 年 05 月 24 日	76300777-X	600,000,000	实业投资（除专项规定），国内贸易，经营各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外。（涉及经行政许可的，凭许可证经营）。
经营成果、财务状况、现金流和未来发展策略等	2013 年实现营业收入 9,295,162.08 万元，利润总额 91,335.19 万元。截至 2013 年底，资产总额 3,426,392.01 万元，负债总额 2,978,874.94 万元，净资产 447,517.07 万元。2013 年度经营活动产生的现金流量净额为 80,439.37 万元，投资活动产生的现金流量净额为-25,176.74 万元，筹资活动产生的现金流量净额为 396,042.15 万元。以上数据均为合并口径，且未经审计。公司立足有色金属、黑色金属、石油化工三大业务领域，以产业投资、专业贸易以及金融工具运用和服务为经营核心，建设具有资源配置能力的业务体系，使公司由传统的贸易型公司发展成为国际资源型品牌公司。				
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	持有中色股份（000758SZ）77,474,183 股，持股比例 7.87%。				

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

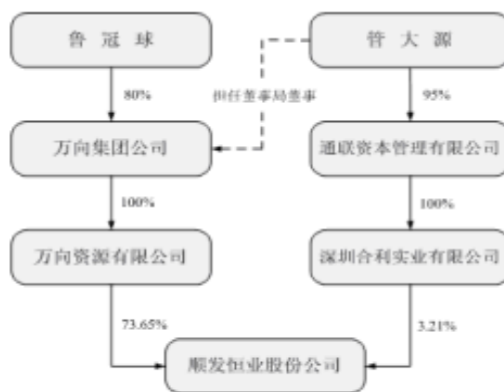
实际控制人姓名	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
鲁冠球	中国	否

最近 5 年内的职业及职务	他先后当选中共十三大、十四大代表和九届、十届、十一届全国人大代表，并被授予全国劳动模范、全国五一奖章、全国优秀企业家、全国十大杰出职工、中国乡镇企业功勋、首届袁宝华企业管理金奖等荣誉。
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	1、控股万向钱潮股份有限公司（简称：万向钱潮，代码：000559），控制比例 51.53%；2、控股河北承德露露股份有限公司（简称：承德露露，代码：000848），控制比例 42.55%；3、控股万向德农股份有限公司（简称：万向德农，代码：600371），控制比例 61.20%。

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



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股份数量(股)	期末持股数(股)
管大源	董事长	现任	男	50	2011年11月11日	2014年11月10日	0	0	0	0
沈志军	副董事长、总经理	现任	男	43	2011年11月11日	2014年11月10日	0	0	0	0
孔令智	副董事长	现任	男	45	2011年11月11日	2014年11月10日	0	0	0	0
程捷	董事、董秘、副总	现任	男	41	2011年11月11日	2014年11月10日	0	0	0	0
李旭华	董事	现任	男	41	2011年11月11日	2014年11月10日	0	0	0	0
陈贵樟	董事	现任	男	40	2011年11月11日	2014年11月10日	0	0	0	0
陶久华	独立董事	现任	男	60	2011年11月11日	2014年11月10日	0	0	0	0
张生久	独立董事	现任	男	60	2011年11月11日	2014年11月10日	0	0	0	0
杨贵鹏	独立董事	现任	男	41	2011年11月11日	2014年11月10日	0	0	0	0
鲁永明	监事会主席	现任	男	41	2011年11月11日	2014年11月10日	0	0	0	0
刘晓宇	监事	现任	男	42	2011年11月11日	2014年11月10日	0	0	0	0
钱嘉清	职工监事	现任	男	33	2011年10月26日	2014年11月10日	0	0	0	0
祝青	财务负责人	现任	男	48	2011年11月11日	2014年11月10日	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	0	0	0	0

二、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员最近5年的主要工作经历

（一）、董事会成员

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

2、**沈志军先生**，1970年8月生，大专学历，中共党员。历任万向总厂办秘书、万向集团公司办公室主任、万向集团公司发展部总经理，万向集团公司副总裁。现任公司副董事长、总经理，兼任顺发恒业有限公司董事长、总经理，浙江工信房地产开发有限公司董事长。

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

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

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

6、**陈贵樟先生**，1973年7月生，本科学历，工程师，中共党员。曾先后在万向钱潮股份有限公司从事过机修、工艺工作，在万向集团公司发展部从事项目规划、战略规划、总经理助理等工作。现任万向集团公司发展部副总经理、浙江航民股份有限公司及河北承德露露股份有限公司董事。

7、**陶久华先生（独立董事）**，1953年9月生，经济学硕士，中共党员，资深律师。2002年8月至2007年6月，任浙江省星韵律师事务所专职律师；2007年6月至今，任浙江广策律师事务所专职律师。

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

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

（二）、监事会成员

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

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

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

（三）、公司高级管理人员

1、**沈志军先生**，任公司总经理，工作经历同上。

2、**程捷先生**，任公司副总经理兼董事会秘书，工作经历同上。

3、**祝青先生**，1965年2月生，大专学历，会计师，中共党员。自2001年2月起先后在万向传动轴有限公司、万向集团公司从事会计核算、财务检查等工作，现任公司财务负责人兼顺发恒业有限公司财务管理部经理。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

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

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
管大源	河北承德露露股份有限公司	董事长	2013 年 06 月 18 日		否
管大源	万向德农股份有限公司	董事长	2011 年 06 月 11 日		否
管大源	通联资本控股有限公司	总裁	1996 年 01 月 03 日		否
管大源	万向财务有限公司	董事长	2011 年 09 月 19 日		否
孔令智	长春高新超达投资有限公司	董事长	2008 年 08 月 01 日		是
李旭华	万向德农股份有限公司	监事	2011 年 06 月 11 日		否
陈贵樟	浙江航民股份有限公司	董事	2010 年 05 月 06 日		否
陈贵樟	河北承德露露股份有限公司	董事	2013 年 06 月 18 日		否
鲁永明	河北承德露露股份有限公司	董事	2013 年 06 月 18 日		否
鲁永明	万向德农股份有限公司	董事	2011 年 06 月 11 日		否
刘晓宇	长春高新技术产业开发区国有资产监督管理委员会	副主任	2012 年 02 月 06 日		是
在其他单位任职情况的说明	其他单位任职是指在股东关联单位的任职。				

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

2013年，公司董事、监事及高管人员薪酬的发放是依据公司《高级管理人员薪酬管理办法》及《独立董事工作制度》等规定执行。公司结合本年度公司主要经营业绩和目标任务完成情况，以及高级管理人员工作职责、岗位工作业绩指标完成情况等资料，对相关人员进行综合考核。公司董事会薪酬与考核委员会负责对公司高级管理人员的绩效考核及激励机制的建立与实施，根据年终考评结果对公司高级管理人员实施奖惩。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

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	从股东单位获得的报酬总额	报告期末实际所得报酬
管大源	董事长	男	50	现任	0	386	386
沈志军	副董事长、总经理	男	43	现任	44.66	0	44.66
孔令智	副董事长	男	45	现任	0	0	0
程捷	董事、董秘、副总	男	41	现任	204.55	0	204.55
李旭华	董事	男	41	现任	0	50	50
陈贵樟	董事	男	40	现任	0	60	60
陶久华	独立董事	男	60	现任	7.2	0	7.2
张生久	独立董事	男	60	现任	7.2	0	7.2
杨贵鹏	独立董事	男	41	现任	7.2	0	7.2
鲁永明	监事会主席	男	41	现任	0	50	50
刘晓宇	监事	男	42	现任	0	0	0
钱嘉清	职工监事	女	33	现任	21.76	0	21.76
祝青	财务负责人	男	48	现任	42.66	0	42.66
合计	--	--	--	--	335.23	546	881.23

公司董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

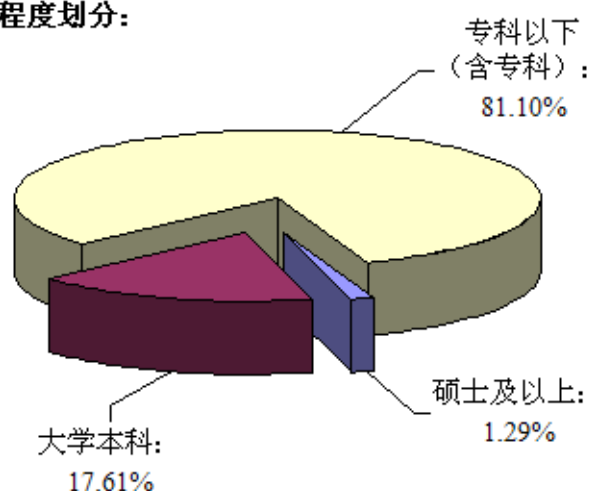
适用 不适用

四、公司员工情况

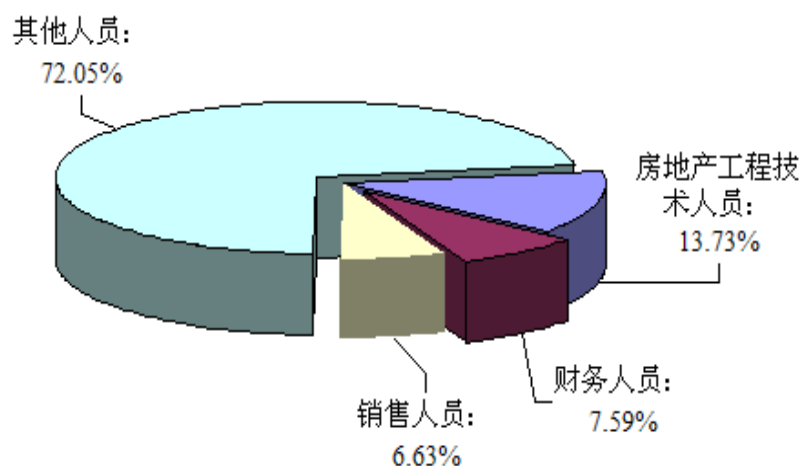
截止报告期末，公司（含子公司）在册员工共619人，构成情况如下：

划分标准	类别	人数	占总人数比例
按在职与退休划分	在职员工	619	100%
	离退休人员	0	0%
	合计	619	100%
按教育程度划分	硕士及以上	8	1.29%
	大学本科	109	17.61%
	专科以下（含专科）	502	81.10%
	合计	619	100.00%
按专业构成划分	房地产工程技术人才	85	13.73%
	财务人员	47	7.59%
	销售人员	41	6.63%
	其他人员	446	72.05%
	合计	619	100.00%

按教育程度划分：



按专业构成划分：



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《上市公司治理准则》、《公司法》、《证券法》、中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件性和《深圳证券交易所股票上市规则》的要求，大力推进内控体系建设，持续深入开展公司治理活动。为使公司内部控制规范实施工作稳步推进，根据财政部、证监会联合发布的《关于2012年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》（财办会[2012]30号）等文件要求，公司对2012年3月26日披露的原《内部控制规范实施工作方案》进行了修订，修订后的《内部控制规范实施工作方案》已经公司2013年4月18日第六届董事会第十次会议审议通过。

报告期内，公司根据中国证监会吉林监管局下发的《关于进一步做好内幕交易防控工作的通知》（吉证监发[2013]59号）要求，结合公司实际情况，对公司《内幕信息知情人登记管理制度》部分条款进行修订和完善，修订后的制度明确了内幕信息知情人的范围，确定了对内幕信息知情人的开展自查的方式和频率，增强了制度的可操作性；另外，公司根据中国证监会吉林监管局下发的《关于开展强化“强化上市公司治理”专项工作通知》（吉证监发[2013]68号），为进一步健全内部约束机制，增强公司董事、监事及高级管理人员勤勉尽责的履职意识与能力，推动敬业、务实、高效管理团队的建设，建立了《内部问责机制》，为防范董事、监事及高级管理人员证券违法违规行为，提高公司决策与经营管理水平起到了积极作用。上述修订后的《内幕信息知情人登记管理制度》和新建的《内部问责机制》已经公司2013年5月29日召开的第六届董事会第十一次会议审议通过。

报告期内，公司还根据中国证监会吉林监管局下发的《关于做好媒体质疑处理相关工作的通知》（吉证监发[2013]256号）要求，结合公司实际情况，制定了《顺发恒业公司关于应对媒体质疑工作制度》，该制度已经公司总经理办公会审议通过并开始实施。该制度为公司能够及时、快速、妥善处理媒体质疑危机提供了工作保障，为公司营造良好舆论环境，满足公众知情权，保护投资者权益方面奠定了良好基础。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异

是 否

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

公司治理专项活动开展情况以及内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况

1、公司治理专项活动开展情况：1）、2013年6至12月，为贯彻落实吉林证监局《关于开展“强化上市公司治理”专项工作的通知》（吉证监发[2013]68号）精神，公司采用多种形式，组织公司各部门及公司董事、监事及高级管理人员认真学习、领会治理工作目标，严格按照专项工作要求，精心安排，开展了一系列的治理活动，进一步完善了公司治理结构及内部控制制度，规范了控股股东行为，保障董事、监事及高级管理人员正确履行职责，为公司建立规范运作的长效机制，不断提高公司规范运作水平奠定了坚实基础。2）、2013年6月26日，公司参加了吉林证监局举办的“吉林省辖区上市公司《维护“三公”原则，保护投资者合法权益责任书》签字仪式暨2012年度业绩网上集体说明会”。公司董事会秘书、财务负责人参加了本次活动，并通过网络互动平台与广大投资者进行了“一对多”的广泛交流。本次活动，为拉近投资者与管理者之间距离，促进公司与投资者之间建立良好关系起到了积极作用。3）、2013年10月25日，公司组织董事、监事参加了吉林证监局举办的吉林辖区上市公司董事、监事培训班，通过加强对公司董事、监事对后续培训，提高了董事、监事法律和风险防范意识，对有效杜绝内幕交易的发生起到了积极作用。

2、内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况：根据中国证监会《关于上市公司建立内幕信息知情人登记管理制度的规定》（证监会公告[2011]30号）以及中国证监会吉林监管局《关于进一步做好内幕交易防控工作的通知》（吉证监发[2013]59号）的要求，公司于2013年5月29日对《顺发恒业股份有限公司内幕信息知情人登记管理制度》的部分条款进行了修订和完善。报告期内，该制度得到了有效执行。公司不存在内幕信息对外泄露，或者内幕信息知情人利用内幕信息进行内幕交易或者建议他人利用内幕信息进行交易，给公司造成严重影响或损失的情形发生。公司董事、监事及高级管理人员也不存在违规买卖公司股票的情况。

二、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期年度股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2012 年度股东大会	2013 年 04 月 16 日	1、《2012 年年度报告全文和摘要》；2、《2012 年度董事会工作报告》；3、《2012 年度监事会工作报告》；4、《2012 年度财务决算报告》；5、《2012 年度利润分配预案》；6、《关于续聘会计师事务所及支付会计师事务所报酬的议案》；7、《关于授权公司董事会审批土地储备投资额度的议案》；8、《关于授权公司董事会审批对子公司提供委托贷款额度的议案》；9、《关于授权公司董事会审批对子公司投资额度的议案》；10、《关于 2013 年度为子公司申请贷款提供担保额度的议案》；11、《关于与万向财务有限公司签订<金融服务框架性协议>的议案》；12、会议还听取了公司独立董事 2012 年度述职报告。	全部审议通过	2013 年 04 月 17 日	会议决议公告刊登在《证券时报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上。

2、本报告期临时股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2013 年度第一次临时股东大会	2013 年 09 月 03 日	《关于变更会计师事务所及支付会计师事务所报酬的议案》	全部审议通过	2013 年 09 月 04 日	会议决议公告刊登在《证券时报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上。

三、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

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

连续两次未亲自出席董事会的说明
不适用。

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

详细内容请参见刊登于2014年3月26日巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《2013年度独立董事述职报告》。

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

（一）、公司董事会审计委员会履职情况

根据深圳证券交易所《关于做好上市公司2013年度报告及相关工作的通知》及公司《审计委员会工作细则》、《审计委员会年报工作规程》的规定，公司审计委员会对公司2013年度审计工作进行了全面的审查，全程关注着公司年度财务报表的审计工作情况，本着勤勉尽责的原则，发表如下意见：

1、审计委员会预先审阅公司提供的财务报表，并发表意见

2014年1月8日，公司审计委员会在注册会计师进场前，听取了公司管理层对公司经营情况的汇报，并对公司编制的财务报表进行了预先审阅，并出具了书面审阅意见，认为：公司编制的财务报表的有关数据基本反映了公司截止2013年12月31日的财务状况和经营成果。希望公司有关人员积极配合会计师事务所的审计工作，并同意以此为基础展开公司2013年度财务审计工作。

2、会计师事务所出具初审意见后，审计委员会审阅财务报表后发表意见

在年审注册会计师进场后，公司审计委员会积极与年审注册会计师沟通，及时了解审计工作进展情况，并督促年审注册会计师按时提交《审计报告》，确保公司年度报告及相关文件按照预定的进度推进；在年审注册会计师出具初步审计意见后，公司审计委员会再次审阅了公司2013年度财务报表，并形成书面审阅意见，认为：公司2013年年度财务报表已经按企业会计准则及有关财务制度的规定编制，截止2013年12月31日的资产负债表、2013年度的利润表、现金流量表以及所有者权益变动表能够真实、准确、完整地反映公司2013年度的财务状况、经营成果以及现金流量状况，同意以此为基础编制公司2013年年度报告及年报摘要。

3、审阅财务报告，形成书面意见

2014年3月24日，会计师事务所按照总体审计计划如期完成了审计工作，并根据中国证监会、深圳证券交易所有关规定和公司有关要求，为公司出具了标准无保留意见的《审计报告》。

公司董事会审计委员会经再次审阅会计师事务所出具的财务报告，认为：公司经审计的2013年度财务报告，能够充分反映公司截至2013年12月31日止的财务状况、2013年度的经营成果以及现金流量状况，财务会计报表附注内容完整，信息真实可靠，会计师事务所出具的审计意见客观、公正。

4、对会计师事务所本年度审计工作的意见

公司审计委员会认为：中汇会计师事务所（特殊普通合伙）在为公司提供审计服务的过程中，能够注重了解公司经营情况，重视与审计委员会、独立董事的交流沟通，工作勤勉尽责、恪尽职守，能够遵守独立、客观、公正的职业准则，较好地完成了公司委托的各项任务，建议继续聘请该所为公司2014年度审计机构。

（二）、公司董事会薪酬与考核委员会履职情况

报告期内，公司薪酬与考核委员会以《董事会薪酬与考核委员会工作细则》为指导，结合本年度公司主要财务指标和经营目标实现情况、以及董事、高级管理人员工作职责、岗位工作业绩指标完成情况等资料，对公司董事及高级管理人员进行了综合考核。认为：公司董事及高级管理人员根据各自的分工，认真履行了相应的职责，较好地完成了工作目标和经济效益指标。公司董事及高级管理人员的基本年薪和奖金发放公平、合理符合公司激励机制，公司董事会披露的董事及高管人员薪酬情况与实际相符。

（三）、公司董事会战略委员会履职情况

报告期内，公司董事会战略委员会以《董事会战略委员会工作细则》为指导，就公司长期发展战略和重大投资决策进行了研究和讨论，并对公司土地资源的获取，投资项目的选择、安排以及可行性进行了论证，为公司董事会决策起到了积极作用。

（四）、公司提名委员会履职情况

报告期内，公司董事会及高级管理人员均未发生变动，提名委员会未开展相应提名和推荐工作。

五、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

六、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

报告期内，公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面均完全独立。（一）、业务独立：公司具有独立完整的业务体系，主营业务独立于控股股东，公司的各项业务决策均系独立做出，具有独立的自主经营能力、自负盈亏；对于不可避免的日常关联交易事项，按照市场化原则，自愿公允地进行。（二）、人员独立：公司人员与控股股东完全分离，公司在劳动、人事、工资管理及其社会保险等方面有独立完整的体系。（三）、资产独立：公司主要生产经营场所和土地使用权产权清晰，并拥有独立注册的商标等。公司全部资产权属清晰、完整，没有依赖股东资产进行生产经营的情况，公司与控股股东及其关联方不存在占用、支配公司资产或干预公司对资产经营管理等情形。（四）、机构独立：公司具有独立的组织机构，拥有独立完整的投资、设计、营销、客服系统和行政管理系统。不存在与控股股东职能部门之间的从属关系和混合经营、合署办公的情况。（五）、财务独立：公司设有独立的财务管理部，建立有独立的财务预算、核算体系、财务管理制度和内部审计制度，开设有独立的银行账户，依法独立纳税，独立运作，财务人员没有在控股股东兼职的情况。

七、同业竞争情况

公司与控股股东、实际控制人之间不存在同业竞争。

八、高级管理人员的考评及激励情况

2013 年，公司董事、监事及高管人员薪酬的发放是依据公司《高级管理人员薪酬管理办法》及《独立董事工作制度》等规定执行。公司结合本年度公司主要经营业绩和目标任务完成情况，以及高级管理人员工作职责、岗位工作业绩指标完成情况等资料，对相关人员进行综合考核。公司董事会薪酬与考核委员会负责对公司高级管理人员的绩效考核及激励机制的建立与实施，根据年终考评结果对公司高级管理人员实施奖惩。

第九节 内部控制

一、内部控制建设情况

报告期内，公司严格按照《上市公司治理准则》、《公司法》、《证券法》、中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件性和《深圳证券交易所股票上市规则》的要求，大力推进内控体系建设，持续深入开展公司治理活动。为使公司内部控制规范实施工作稳步推进，根据财政部、证监会联合发布的《关于 2012 年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》（财办会[2012]30 号）等文件要求，公司对 2012 年 3 月 26 日披露的原《内部控制规范实施工作方案》进行了修订，修订后的《内部控制规范实施工作方案》已经公司 2013 年 4 月 18 日第六届董事会第十次会议审议通过。

报告期内，公司根据《企业内部控制基本规范》及《企业内部控制配套指引》相关规定，从组织架构、发展战略、人力资源、社会责任、企业文化、资金活动、担保业务、财务报告、关联交易、信息披露、内部信息的传递等方面进行全面系统的检查、分析和梳理，并编制了风险清单，将重要业务现有的政策、制度与风险清单进行对比，查找内部控制缺陷，整理出风险缺陷清单和整改方案，并对发现的内控问题进行了整改。

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

二、董事会关于内部控制责任的声明

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、监事会及董事、监事、高级管理人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。

公司内部控制的目标是合理保证经营管理合法合规、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，促进实现发展战略。由于内部控制存在的固有局限性，故仅能为实现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

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

四、内部控制评价报告

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，公司未发现内部控制存在重大缺陷。	
内部控制评价报告全文披露日期	2014 年 03 月 26 日
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）

五、年度报告重大差错责任追究制度的建立与执行情况

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

第十节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2014 年 03 月 24 日
审计机构名称	中汇会计师事务所(特殊普通合伙)
审计报告文号	中汇会审[2014]0450 号
注册会计师姓名	高峰、李志华

审计报告正文

中汇会审[2014]0450号

顺发恒业股份公司全体股东：

我们审计了后附的顺发恒业股份公司(以下简称顺发恒业公司)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、合并及母公司所有者权益变动表，以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是顺发恒业公司管理层的责任，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，顺发恒业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，公允反映了顺发恒业公司2013年12月31日的合并及母公司财务状况以及2013年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：高峰

中国 杭州

中国注册会计师：李志华

报告日期：2014年3月24日

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位：顺发恒业股份公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	1,056,497,619.51	903,885,894.09
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据	1,000,000.00	1,260,000.00
应收账款	3,304,605.90	1,190,550.31
预付款项	991,042,493.64	262,196,911.46
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	101,786,674.55	65,450,372.48
买入返售金融资产		
存货	10,412,645,543.58	9,511,313,413.77
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	12,566,276,937.18	10,745,297,142.11
非流动资产：		
发放委托贷款及垫款		
可供出售金融资产		7,177,500.00
持有至到期投资		
长期应收款	38,606,470.25	59,988,352.23
长期股权投资		
投资性房地产	106,484,684.51	100,714,198.88
固定资产	15,969,056.88	20,829,547.68

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	615,107.76	923,902.92
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	95,022.30	150,000.00
递延所得税资产	154,796,721.40	142,496,660.13
其他非流动资产		
非流动资产合计	316,567,063.10	332,280,161.84
资产总计	12,882,844,000.28	11,077,577,303.95
流动负债：		
短期借款	1,530,516,017.00	150,000,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
交易性金融负债		
应付票据	287,316,074.00	273,241,163.12
应付账款	864,237,271.28	650,516,848.99
预收款项	4,931,318,307.90	5,442,352,790.78
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	27,615,312.58	32,695,544.51
应交税费	-280,754,570.28	-306,007,662.74
应付利息	7,554,794.35	4,157,407.75
应付股利		
其他应付款	357,192,219.79	268,005,755.80
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	1,070,000,000.00	565,000,000.00

其他流动负债		
流动负债合计	8,794,995,426.62	7,079,961,848.21
非流动负债：		
长期借款	1,006,483,983.00	1,181,483,983.00
应付债券		
长期应付款		
专项应付款	66,888,384.00	
预计负债		
递延所得税负债	1,635,226.22	3,107,540.85
其他非流动负债	5,770,356.88	
非流动负债合计	1,080,777,950.10	1,184,591,523.85
负债合计	9,875,773,376.72	8,264,553,372.06
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,045,509,753.00	1,045,509,753.00
资本公积	216,228,479.68	213,815,354.68
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	218,613,163.81	155,636,759.21
一般风险准备		
未分配利润	1,526,719,227.07	1,398,062,065.00
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	3,007,070,623.56	2,813,023,931.89
少数股东权益		
所有者权益（或股东权益）合计	3,007,070,623.56	2,813,023,931.89
负债和所有者权益（或股东权益）总计	12,882,844,000.28	11,077,577,303.95

法定代表人：管大源

主管会计工作负责人：祝青

会计机构负责人：祝青

2、母公司资产负债表

编制单位：顺发恒业股份公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	179,982.85	768,743.98
交易性金融资产		

应收票据		
应收账款		
预付款项		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,561,931,850.00	1,449,655,851.39
存货		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	1,562,111,832.85	1,450,424,595.37
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,262,604,389.01	1,162,604,389.01
投资性房地产		
固定资产	3,789,091.80	3,915,960.97
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,266,393,480.81	1,166,520,349.98
资产总计	2,828,505,313.66	2,616,944,945.35
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
应付票据		

应付账款		
预收款项		
应付职工薪酬	32,301.75	32,089.03
应交税费	1,724.80	1,701.15
应付利息		
应付股利		
其他应付款	174,040.05	174,052.95
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	208,066.60	207,843.13
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	208,066.60	207,843.13
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,045,509,753.00	1,045,509,753.00
资本公积	539,213,680.66	539,213,680.66
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	202,777,076.72	139,800,672.12
一般风险准备		
未分配利润	1,040,796,736.68	892,212,996.44
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	2,828,297,247.06	2,616,737,102.22
负债和所有者权益（或股东权益）总计	2,828,505,313.66	2,616,944,945.35

法定代表人：管大源

主管会计工作负责人：祝青

会计机构负责人：祝青

3、合并利润表

编制单位：顺发恒业股份公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	2,808,056,415.80	2,766,119,999.15
其中：营业收入	2,808,056,415.80	2,766,119,999.15
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,057,144,337.90	1,951,149,516.33
其中：营业成本	1,703,146,764.77	1,593,434,731.66
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	232,933,535.00	240,076,220.23
销售费用	52,623,941.55	32,336,469.87
管理费用	33,360,872.74	49,397,745.20
财务费用	20,788,913.84	23,340,451.77
资产减值损失	14,290,310.00	12,563,897.60
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）	674,863.82	-5,000,000.00
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）	751,586,941.72	809,970,482.82
加：营业外收入	3,423,391.32	2,215,490.17
减：营业外支出	6,527,281.98	4,473,582.03
其中：非流动资产处置损失		15,641.63
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	748,483,051.06	807,712,390.96
减：所得税费用	138,645,583.19	223,532,651.50
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	609,837,467.87	584,179,739.46

其中：被合并方在合并前实现的净利润		0.00
归属于母公司所有者的净利润	609,837,467.87	584,179,739.46
少数股东损益		
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.58	0.56
（二）稀释每股收益	0.58	0.56
七、其他综合收益	2,413,125.00	1,200,375.00
八、综合收益总额	612,250,592.87	585,380,114.46
归属于母公司所有者的综合收益总额	612,250,592.87	585,380,114.46
归属于少数股东的综合收益总额		

法定代表人：管大源

主管会计工作负责人：祝青

会计机构负责人：祝青

4、母公司利润表

编制单位：顺发恒业股份公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	254,289,880.42	105,862,200.50
减：营业成本	0.00	0.00
营业税金及附加	14,242,464.94	5,928,283.23
销售费用		0.00
管理费用	2,406,530.54	1,739,828.84
财务费用	177,537.25	12,484.41
资产减值损失		0.00
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		0.00
投资收益（损失以“-”号填列）	392,659,352.58	562,475,244.82
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		0.00
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	630,122,700.27	660,656,848.84
加：营业外收入	1,497.85	10,802.89
减：营业外支出	360,152.08	0.00
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	629,764,046.04	660,667,651.73
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	629,764,046.04	660,667,651.73
五、每股收益：	--	--

（一）基本每股收益	0.6	0.63
（二）稀释每股收益	0.6	0.63
六、其他综合收益		0.00
七、综合收益总额	629,764,046.04	660,667,651.73

法定代表人：管大源

主管会计工作负责人：祝青

会计机构负责人：祝青

5、合并现金流量表

编制单位：顺发恒业股份公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,308,946,115.81	3,050,727,410.62
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	281,634,733.40	759,646,468.97
经营活动现金流入小计	2,590,580,849.21	3,810,373,879.59
购买商品、接受劳务支付的现金	2,870,445,813.14	1,461,226,277.69
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	54,475,285.62	57,930,365.68
支付的各项税费	373,715,513.85	695,548,128.64
支付其他与经营活动有关的现金	245,563,296.39	600,292,629.65

经营活动现金流出小计	3,544,199,909.00	2,814,997,401.66
经营活动产生的现金流量净额	-953,619,059.79	995,376,477.93
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	11,069,863.82	
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	141,375.43	91,272.04
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	11,211,239.25	91,272.04
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	67,272.31	842,330.58
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	27,000,000.00	
投资活动现金流出小计	27,067,272.31	842,330.58
投资活动产生的现金流量净额	-15,856,033.06	-751,058.54
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	3,745,516,017.00	1,636,483,983.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	131,445,318.82	239,128,100.00
筹资活动现金流入小计	3,876,961,335.82	1,875,612,083.00
偿还债务支付的现金	2,035,000,000.00	2,070,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	590,041,677.62	219,722,914.85
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	387,558,748.96	253,492,848.96
筹资活动现金流出小计	3,012,600,426.58	2,543,215,763.81
筹资活动产生的现金流量净额	864,360,909.24	-667,603,680.81
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	-105,114,183.61	327,021,738.58
加：期初现金及现金等价物余额	778,273,376.58	451,251,638.00
六、期末现金及现金等价物余额	673,159,192.97	778,273,376.58

法定代表人：管大源

主管会计工作负责人：祝青

会计机构负责人：祝青

6、母公司现金流量表

编制单位：顺发恒业股份公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	16,777,568.89	7,879,871.09
经营活动现金流入小计	16,777,568.89	7,879,871.09
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	486,735.20	449,594.07
支付的各项税费	14,685,193.14	5,992,263.56
支付其他与经营活动有关的现金	1,779,853.06	1,129,737.74
经营活动现金流出小计	16,951,781.40	7,571,595.37
经营活动产生的现金流量净额	-174,212.51	308,275.72
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	392,659,352.58	562,475,244.82
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	39,130,000.00	53,960,044.25
投资活动现金流入小计	431,789,352.58	616,435,289.07
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		341,020.58
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	14,000,000.00	573,900,000.00
投资活动现金流出小计	14,000,000.00	574,241,020.58
投资活动产生的现金流量净额	417,789,352.58	42,194,268.49
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	418,203,901.20	41,820,390.09
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	418,203,901.20	41,820,390.09
筹资活动产生的现金流量净额	-418,203,901.20	-41,820,390.09
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-588,761.13	682,154.12
加：期初现金及现金等价物余额	768,743.98	86,589.86
六、期末现金及现金等价物余额	179,982.85	768,743.98

法定代表人：管大源

主管会计工作负责人：祝青

会计机构负责人：祝青

7、合并所有者权益变动表

编制单位：顺发恒业股份公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,045,509,753.00	213,815,354.68			155,636,759.21		1,398,062,065.00		2,813,023,931.89	
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	1,045,509,753.00	213,815,354.68			155,636,759.21		1,398,062,065.00		2,813,023,931.89	
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）		2,413,125.00			62,976,404.60		128,657,162.07		194,046,691.67	
（一）净利润							609,837,467.87		609,837,467.87	
（二）其他综合收益		2,413,125.00							2,413,125.00	
上述（一）和（二）小计		2,413,125.00					609,837,467.87		612,250,592.87	

		5.00					467.87			2.87
(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					62,976,404.60		-481,180,305.80			-418,203,901.20
1.提取盈余公积					62,976,404.60		-62,976,404.60			
2.提取一般风险准备										
3.对所有者(或股东)的分配							-418,203,901.20			-418,203,901.20
4.其他										
(五)所有者权益内部结转										
1.资本公积转增资本(或股本)										
2.盈余公积转增资本(或股本)										
3.盈余公积弥补亏损										
4.其他										
(六)专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
(七)其他										
四、本期期末余额	1,045,509,753.00	216,228,479.68			218,613,163.81		1,526,719,227.07			3,007,070,623.56

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	1,045,509,753.00	212,614,979.68			89,569,994.04		921,769,480.80			2,269,464,207.52

	00								
加：同一控制下企业合并产生的追溯调整									
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年初余额	1,045,509,753.00	212,614,979.68			89,569,994.04		921,769,480.80		2,269,464,207.52
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		1,200,375.00			66,066,765.17		476,292,584.20		543,559,724.37
（一）净利润							584,179,739.46		584,179,739.46
（二）其他综合收益		1,200,375.00							1,200,375.00
上述（一）和（二）小计		1,200,375.00					584,179,739.46		585,380,114.46
（三）所有者投入和减少资本									
1. 所有者投入资本									
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
（四）利润分配					66,066,765.17		-107,887,155.26		-41,820,390.09
1. 提取盈余公积					66,066,765.17		-66,066,765.17		
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者（或股东）的分配							-41,820,390.09		-41,820,390.09
4. 其他									
（五）所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本（或股本）									
2. 盈余公积转增资本（或股本）									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									

(六) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(七) 其他									
四、本期期末余额	1,045,509,753.00	213,815,354.68			155,636,759.21		1,398,062,065.00		2,813,023,931.89

法定代表人：管大源

主管会计工作负责人：祝青

会计机构负责人：祝青

8、母公司所有者权益变动表

编制单位：顺发恒业股份公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利 润	所有者权 益合计
一、上年年末余额	1,045,509,753.00	539,213,680.66			139,800,672.12		892,212,996.44	2,616,737,102.22
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	1,045,509,753.00	539,213,680.66			139,800,672.12		892,212,996.44	2,616,737,102.22
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					62,976,404.60		148,583,740.24	211,560,144.84
（一）净利润							629,764,046.04	629,764,046.04
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							629,764,046.04	629,764,046.04
（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					62,976,404.60		-481,180,306.04	-418,203,901.44

					.60		05.80	01.20
1. 提取盈余公积					62,976,404		-62,976,40	
					.60		4.60	
2. 提取一般风险准备							-418,203,9	-418,203,9
							01.20	01.20
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	1,045,509,	539,213,68			202,777,07		1,040,796,	2,828,297,
	753.00	0.66			6.72		736.68	247.06

上年金额

单位：元

项目	上年金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利 润	所有者权 益合计
一、上年年末余额	1,045,509, 753.00	539,213,68 0.66			73,733,906 .95		339,432,49 9.97	1,997,889, 840.58
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	1,045,509, 753.00	539,213,68 0.66			73,733,906 .95		339,432,49 9.97	1,997,889, 840.58
三、本期增减变动金额（减少以 “-”号填列）					66,066,765 .17		552,780,49 6.47	618,847,26 1.64
（一）净利润							660,667,65 1.73	660,667,65 1.73
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							660,667,65	660,667,65

							1.73	1.73
(三) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配					66,066,765		-107,887,1	-41,820,39
					.17		55.26	0.09
1. 提取盈余公积					66,066,765		-66,066,76	
					.17		5.17	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配							-41,820,39	-41,820,39
							0.09	0.09
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	1,045,509,	539,213,68			139,800,67		892,212,99	2,616,737,
	753.00	0.66			2.12		6.44	102.22

法定代表人：管大源

主管会计工作负责人：祝青

会计机构负责人：祝青

三、公司基本情况

顺发恒业股份公司（原名为“长春兰宝实业股份有限公司”、“兰宝科技信息股份有限公司”，以下简称公司或本公司）系经长春市体改委批准，于1993年5月26日，由长春君子兰工业集团（公司）（现更名为“长春君子兰集团有限公司”）、营口天力电机股份有限公司、中轻贸易中心共同发起设立的定向募集股份有限公司。设立时公司注册资本36,000,000.00元。

1996年11月7日，经中国证券监督管理委员会证监发字(1996)298号和证监发字(1996)299号文件批准，在深交所网上发行16,000,000.00股流通股，每股面值1元，发行后公司总股本为52,000,000.00元，公司注册资本增至52,000,000.00元。上述股票于1996年11月22日挂牌上市。

1997年5月，根据公司第五次股东大会决议通过的1996年利润分配方案，以总股本52,000,000.00股为基数，按10比2的比例派送红股，共派送10,400,000.00股，完成本次送股后公司总股本为62,400,000.00元，公司注册资本增至62,400,000.00元。

1998年6月18日，营口天力电机股份有限公司与长春通信发展股份有限公司签订《股权转让协议书》，将其持有的公司

法人股12,000,000.00股全部转让给长春通信发展股份有限公司，此次转让后，公司的注册资本没有发生变化。

1998年7月，根据公司第七次(临时)股东大会的决议，并经中国证券监督管理委员会（证监上字[1998]47号文）批准，以总股本62,400,000.00股为基数，按10比2.5的比例向全体股东实施配股，共配售10,105,000.00股，完成本次配股后总股本为72,505,000.00元，公司注册资本增至72,505,000.00元。

1998年9月，根据公司1998年第一次临时股东大会决议，在1998年度中期对1997年度利润进行分配，以1998年7月14日配股后的总股本72,505,000.00股为基数，按10比2的比例向全体股东派送红股，共派送14,501,000.00股；在1998年度中期实施资本公积金转增股本方案，以1998年7月14日配股后的股本总额72,505,000.00股为基数，按10比8的比例向全体股东转增股本，转增58,004,000.00股。完成本次送红股、转增股后总股本为145,010,000.00元，公司注册资本增至145,010,000.00元。

2000年6月，根据公司1999年度股东大会决议，并经中国证券监督管理委员会（证监公司字[2000]37号文）批准，以1999年末总股本145,010,000.00股为基数，按10比3的比例向全体股东实施配股，共配售26,682,542.00股，完成本次配股后总股本为171,692,542.00元，公司注册资本增至171,692,542.00元。

2000年11月7日，公司名称由“长春兰宝实业股份有限公司”更名为“兰宝科技信息股份有限公司”。

2001年8月，根据公司2000年度股东大会决议，实施以资本公积金转增股本方案，以总股本171,692,542.00股为基数，按10比4的比例向全体股东转增股本，转增68,677,016.00股，完成本次转增股后总股本为240,369,558.00元，公司注册资本增至240,369,558.00元。

2004年9月20日，深圳合利实业有限公司（原名为“辽宁合利实业有限公司”，以下简称“深圳合利”）与长春通信发展股份有限公司签署《股份转让协议》，深圳合利以协议转让的方式受让长春通信发展股份有限公司所持有的公司33,600,000.00股社会法人股，此次转让后公司的注册资本没有发生变化。

2008年2月，公司原控股股东长春君子兰集团有限公司持有的公司88,749,558股国有法人股股份被司法拍卖，其中万向资源有限公司（以下简称“万向资源”）竞得公司股份33,651,838股，长春高新光电发展有限公司（以下简称“高新光电”）竞得公司股份44,374,779股，北京和嘉投资有限公司（以下简称“北京和嘉”）竞得公司股份10,722,941股。此次股权拍卖后，公司注册资本没有发生变化。上述股份过户手续于2008年3月10日办理完毕。

2008年6月30日，公司2008年第一次临时股东大会暨股权分置改革相关股东会议审议通过了公司股权分置改革方案，公司以现有流通股股份114,660,000.00股为基数，以资本公积金向方案实施日登记在册的全体流通股股东每10股定向转增6股，每股面值1元，计转增68,796,000.00股。2008年7月15日，股权分置改革方案实施完毕。完成本次转增后总股本为309,165,558.00元，公司注册资本增至309,165,558.00元。

2009年3月，公司经中国证券监督管理委员会以证监许可[2009]172号文核准，实施了重大资产出售及定向发行股份购买资产方案，即公司向万向资源发行736,344,195股份购买其持有的顺发恒业有限公司的股权。完成本次发行后总股本为1,045,509,753.00元，公司注册资本增至1,045,509,753.00元。

2009年4月22日，公司名称由“兰宝科技信息股份有限公司”更名为“顺发恒业股份公司”。

公司经营范围：房地产经营开发、物业管理、装修装饰、房屋和土木工程建设业、园林绿化工程（以上项目均凭有效资质证书经营）；不动产投资、实业投资（除金融投资、风险投资）。

本公司属房地产行业。经营范围为：房地产经营开发、物业管理、装修装饰、房屋和土木工程建设业、园林绿化工程（以上项目均凭有效资质证书经营）；不动产投资、实业投资（除金融投资、风险投资）。主要业务为房地产开发。

本公司的母公司为万向资源，最终控制方为自然人鲁冠球。

本财务报告已于2014年3月24日经公司董事会/第六届董事会第十五次会议批准。

四、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

1、财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部2006年2月颁布的《企业会计准则》进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

2、遵循企业会计准则的声明

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

3、会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

4、记账本位币

采用人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下企业合并

公司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。公司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。

(2) 非同一控制下的企业合并

公司在购买日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；对于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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，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，其差额计入当期损益。

如果在购买日或合并当期期末，因各种因素影响无法合理确定作为合并对价付出的各项资产的公允价值，或合并中取得被购买方各项可辨认资产、负债的公允价值，合并当期期末，公司以暂时确定的价值为基础对企业合并进行核算。自购买日算起12个月内取得进一步的信息表明需对原暂时确定的价值进行调整的，则视同在购买日发生，进行追溯调整，同时对以暂时性价值为基础提供的比较报表信息进行相关的调整；自购买日算起12个月以后对企业合并成本或合并中取得的可辨认资产、负债价值的调整，按照《企业会计准则第28号——会计政策、会计估计变更和会计差错更正》的原则进行处理。

公司在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予以确认。购买日后12个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，公司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，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。公司在持有被投资单位的部分股权后，通过增加持股比例等达到对被投资单位形成控制的，分别将每一单项交易的成本与该交易发生时享有被投资单位可辨认净资产公允价值的份额进行比较，确定每一单项交易中产生的商誉(或计入损益的金额)。达到企业合并时应确认的商誉(或计入损益的金额)为每一单项交易中应确认的商誉(或应予确认损益的金额)之和。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，确认有关投资收益，同时将与相关的其他综合收益转为投资收益。

6、合并财务报表的编制方法

(1) 合并财务报表的编制方法

公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司均纳入合并财务报表。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。合并财务报表以本公司及子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由本公司编制。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

子公司少数股东应占的权益和损益分别在合并资产负债表中所有者权益项目下和合并利润表中净利润项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

本期若因同一控制下企业合并增加子公司的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司合并当期期初至期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司合并当期期初至期末的现金流量纳入合并现金流量表。

本期若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；将子公司自购买日至期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至期末的现金流量纳入合并现金流量表。通过多次交易分步实现非同一控制企业合并时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司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转为购买日所属当期投资收益。

本期本公司处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司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。

对于分步处置股权至丧失控制权过程中的各项交易，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，本公司将多次交易事项作为一揽子交易，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；在丧失控制权之前每一次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，在合并财务报表中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：

- 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。

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算应享有子公司的可辨认净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

7、现金及现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短(一般是指从购买日起3个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8、金融工具

(1) 金融工具的分类

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

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

(2) 金融工具的确认依据和计量方法

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

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

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：1)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；2)与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；3)不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数与初始确认金额扣除按照实际利率法摊销的累计摊销额后的余额两项金额之中的较高者进行后续计量。

金融资产或金融负债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

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：1)放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；2)未放弃对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：1)所转移金融资产的账面价值；2)因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：1)终止确认部分的账面价值；2)终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

(4) 金融负债终止确认条件

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产；当金融负债的现实义务全部或部分解除时，相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

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

(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

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

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。

各类可供出售金融资产减值的各项认定标准

1)持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产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；短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小的，在确定相关减值损失时，不对其预计未来现金流量进行折现。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

2)可供出售金融资产减值

可供出售金融资产出现下列情形之一表明该资产发生减值：①发行方或债务人发生了严重财务困难；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，该可供出售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权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；⑧权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；⑨其他表明可供出售金融资产发生减值的客观依据。

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。

可供出售金融资产发生减值时，将原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。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

9、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

(1) 单项金额重大的应收款项坏账准备

单项金额重大的判断依据或金额标准	应收账款——金额 500 万元以上(含)的款项；其他应收款——金额 500 万元以上(含)的款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	经单独进行减值测试有客观证据表明发生减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；经单独进行减值测试未发生减值的，将其划入具有类似信用风险特征的若干组合计提坏账准备。

(2) 按组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	按组合计提坏账准备的计提方法	确定组合的依据
账龄组合	账龄分析法	以账龄为信用风险组合确认依据
关联方组合	其他方法	应收本公司合并报表范围内关联方款项

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

适用 不适用

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

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

适用 不适用

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单项计提坏账准备的理由	有确凿证据表明可收回性存在明显差异
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

(4) 其他应收款项计提坏账的说明

1) 对于其他应收款项(包括应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等)，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

2) 对纳入财务报表合并范围内企业之间的应收款项不计提坏账准备。

10、存货

(1) 存货的分类

存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、库存材料、库存设备和低值易耗品等，在开发过程中的开发成本，以及在提供劳务过程中耗用的材料、物料等。

(2) 发出存货的计价方法

计价方法：加权平均法

1) 发出材料、设备采用个别计价法。2) 项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。3) 发出开发产品按建筑面积平均法核算。4) 意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。5) 如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照存货类别成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工或者为开发产品而持有的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

(4) 存货的盘存制度

盘存制度：永续盘存制

11、长期股权投资

(1) 投资成本的确定

1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。2) 非同一控制下的企业合并形成的，公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本为购买日购买方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。购买方为企业合并而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，应当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。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本(合同或协议约定价值不公允的除外)。

(2) 后续计量及损益确认

1)对实施控制的长期股权投资采用成本法核算,在编制合并财务报表时按照权益法进行调整;对不具有共同控制或重大影响,并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资,采用成本法核算;对具有共同控制或重大影响的长期股权投资,采用权益法核算。2)采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资应当调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告发放的现金股利或利润外,被投资单位宣告分派的现金股利或利润,确认为当期投资收益。3)采用权益法核算的长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的,不调整长期股权投资的初始投资成本;长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的,其差额应当计入当期损益,同时调整长期股权投资的成本。在确认应享有被投资单位净损益的份额时,以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础,对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与投资企业的会计政策及会计期间不一致的,按照投资企业的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整,并据以确认投资损益。投资企业与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益应予以抵销。4)公司因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的,在个别财务报表中,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。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定,与被投资单位相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意的,认定为共同控制;对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力,但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定的,认定为重大影响。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日,以成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资,有客观证据表明其发生减值的,按照类似投资当时市场收益率对预计未来现金流量折现确定的现值低于其账面价值之间的差额,计提长期股权投资减值准备;其他长期股权投资,如果可收回金额的计量结果表明,该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的,将差额确认为减值损失,计提长期股权投资减值准备。

12、投资性房地产

(1) 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物(含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物)。

(2) 投资性房地产按照成本进行初始计量,采用成本模式进行后续计量。

(3) 对成本模式计量的投资性房地产,采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

(4) 以成本模式计量的投资性房地产,在资产负债表日有迹象表明投资性房地产发生减值的,按单项资产或资产组的可收回金额低于其账面价值的差额计提投资性房地产减值准备。上述资产减值损失一经确认,在以后会计期间不再转回。

13、固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产是指同时具有下列特征的有形资产:1)为生产商品、提供劳务、出租或经营管理持有的;2)使用寿命超过一个会计年度。固定资产同时满足下列条件的予以确认: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。与固定资产有关的后续支出,符合上述确认条件的,计入固定资产成本;不符合上述确认条件的,发

生时计入当期损益。

(2) 各类固定资产的折旧方法

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率
房屋及建筑物	35	5%	2.71%
机器设备	6	5%	15.83%
电子设备	5	5%	19%
运输设备	10	5%	9.5%

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定其可收回金额。

单项资产的可收回金额低于其账面价值的，按单项资产的账面价值与可收回金额的差额计提相应的资产减值准备。资产组的可收回金额低于其账面价值的，确认其相应的减值损失，减值损失金额先抵减分摊至资产组中商誉的账面价值，再根据资产组中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值；以上资产账面价值的抵减，作为各单项资产(包括商誉)的减值损失，计提各单项资产的减值准备。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

14、在建工程

(1) 在建工程的类别

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

(2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工结算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

(3) 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按单项资产的可收回金额低于其账面价值的差额计提在建工程减值准备。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

15、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

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。

(2) 借款费用资本化期间

当同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(3) 暂停资本化期间

1) 暂停资本化：若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

2) 停止资本化：当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

(4) 借款费用资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用(包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销)，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率(加权平均利率)，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额不超过当期相关借款实际发生的利息金额。外币专门借款本金及利息的汇兑差额，在资本化期间内予以资本化。专门借款发生的辅助费用，在所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，予以资本化；在达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时计入当期损益。

16、无形资产

(1) 无形资产的计价方法

无形资产按成本进行初始计量。

(2) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

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

根据无形资产的合同性权利或其他法定权利、同行业情况、历史经验、相关专家论证等综合因素判断，能合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，作为使用寿命有限的无形资产；无法合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：1) 运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；2) 技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；3) 以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；4) 现在或潜在的竞争者预期采取的行动；5) 为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；6) 对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；7) 与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。

使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销，但每年均对该无形资产的使用寿命进行复

核，并进行减值测试。

(4) 无形资产减值准备的计提

资产负债表日，有迹象表明无形资产可能发生减值的，以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定其可收回金额。因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年年末都进行减值测试。

单项资产的可收回金额低于其账面价值的，按单项资产的账面价值与可收回金额的差额计提相应的资产减值准备。资产组的可收回金额低于其账面价值的，确认其相应的减值损失，减值损失金额先抵减分摊至资产组中商誉的账面价值，再根据资产组中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值；以上资产账面价值的抵减，作为各单项资产(包括商誉)的减值损失，计提各单项资产的减值准备。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

(5) 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。划分研究阶段和开发阶段的标准：为获取新的技术和知识等进行的有计划的调查阶段，应确定为研究阶段，该阶段具有计划性和探索性等特点；在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等阶段，应确定为开发阶段，该阶段具有针对性和形成成果的可能性较大等特点。

(6) 内部研究开发项目支出的核算

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：1)完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；2)具有完成该无形资产并使用或出售的意图；3)无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，可证明其有用性；4)有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；5)归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

17、长期待摊费用

长期待摊费用按实际支出入账，在受益期或规定的期限内平均摊销。如果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。

18、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同时符合以下条件，将其确认为预计负债：1)该义务是承担的现时义务；2)该义务的履行很可能导致经济利益流出；3)该义务的金额能够可靠地计量。

(2) 预计负债的计量方法

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

19、 维修基金核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

20、 质量保证金核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期到期时，质量保证金余额退还给施工单位。

21、 物业保修金核算方法

根据浙江省人民政府《浙江省住宅物业保修金管理办法》(浙政发[2007]19号)规定，公司在物业交付使用办理权属初始登记手续前，一次性向所在地保修金管理机构按照物业建筑安装总造价2%的比例交纳保修金，作为物业保修期内保修费用的保证,并存入按有关规定在指定的商业银行开设的专户内。保修金管理机构在住宅物业交付之日起满8年的前一个月内，将拟退还保修金事项在相关的物业小区内予以公示。无异议的，将保修金本金及其银行存款利息余额退还给公司。

22、 收入

(1) 销售商品收入确认时间的具体判断标准

1) 房地产销售收入 在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，在同时满足开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。 出售自用房屋：自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。 2) 销售商品 商品销售收入同时满足下列条件时予以确认：①公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；②公司既没有保留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时。

(2) 确认让渡资产使用权收入的依据

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

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

(3) 确认提供劳务收入的依据

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的(同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量)，采用完工百分比法确认提供劳务收入，并按已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例确定提供劳务交易的完工进度。

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：若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；若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。

物业管理在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

(4) 其他业务收入

根据相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益能够流入企业，与收入相关的成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

23、政府补助

(1) 政府补助的确认和计量

1)政府补助在同时满足下列两个条件时予以确认：(1)能够满足政府补助所附条件；(2)能够收到政府补助。

2)政府补助为货币性资产的，按收到或应收的金额计量；为非货币性资产的，按公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按名义金额计量。

3)政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

公司取得的用于构建或以其他方式形成长期资产的政府补助，划分为与资产相关的政府补助；公司取得的用于补偿以后期间或已经发生的费用或损失的政府补助，划分为与收益相关的政府补助；公司取得的既用于设备等长期资产的购置，也用于人工费、购买服务费、管理费等费用化支出的补偿的政府补助，属于与资产和收益均相关的政府补助，需要将其分解为与资产相关的部分和与收益相关的部分，分别进行会计处理，若无法区分，则将整项政府补助归类为与收益相关的政府补助。

公司取得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。公司取得与收益相关的政府补助，分别下列情况进行处理①用于补偿公司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。

24、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的确认和计量

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，该计税基础与其账面数之间的差额)，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)确认递延所得税资产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。

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

4)公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：①企业合并；②直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

5)当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

25、经营租赁、融资租赁

(1) 租赁业务的确认和计量

租赁的分类：租赁分为融资租赁和经营租赁。

符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：(1)在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；(2)承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权；(3)即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分[通常占租赁资产使用寿命的75%以上(含75%)]；(4)承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值[90%以上(含90%)]；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值[90%以上(含90%)]；(5)租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

不满足上述条件的，认定为经营租赁。

(2) 经营租赁的会计处理

出租人：在租赁期内各个期间按照直线法将收取的租金确认计入当期损益。发生的初始直接费用，直接计入当期损益。

承租人：在租赁期内各个期间按照直线法将租金支出计入相关资产成本或当期损益；发生的初始直接费用，直接计入当期损益。

(3) 融资租赁的会计处理

出租人：在租赁期开始日本公司按最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。未实现融资收益在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

承租人：在租赁期开始日本公司将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。初始直接费用计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资费用。本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。

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

本期公司无会计政策、会计估计变更事项。

(1) 会计政策变更

本报告期主要会计政策是否变更

是 否

本期公司无会计政策变更事项。

(2) 会计估计变更

本报告期主要会计估计是否变更

是 否

本期公司无会计估计变更事项。

27、前期会计差错更正

本报告期是否发现前期会计差错

是 否

本期公司无重要前期差错更正事项。

五、税项

1、公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额	17%
营业税	从事房地产开发的子公司根据当期增加的预收款预缴；物业服务收入按应纳税营业额计缴	5%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	从事普通标准住宅、非普通住宅开发与转让的，预缴率分别为 1.5%、2%、3%；从事排屋、别墅开发与转让的，预缴率为 3%、4%、5%；经营用房和其他用房开发与转让的，预缴率为 2%、3%。在达到规定相关的清算条件后，公司向当地税务机关申请土地增值税清算。	实行四级超率累进税率(30%-60%)计缴。增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分，税率为 30%；增值额超过扣除项目金额 50% 未超过 100% 的部分，税率为 40%；增值额超过扣除项目金额 100% 未超过 200% 的部分，税率为 50%；增值额超过扣除项目金额 200% 的部分，税率为 60%。普通标准住宅项目，增值额未超过扣除项目金额 20% 的免征土地增值税。预缴税率：1.5%、2%、3%、4%、5%。
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30% 后余值的 1.2% 计缴；从租计征的，按租金收入的 12% 计缴	1.2%、12%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%

各分公司、分厂执行的所得税税率

六、企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位：元

子公司 全称	子公司 类型	注册地	业务性 质	注册资 本	经营范 围	期末实 际投资 额	实质上 构成对 子公司 净投资 的其他 项目余 额	持股比 例(%)	表决权 比例 (%)	是否合 并报表	少数股 东权益	少数股 东权益 中用于 冲减少 数股东 损益的 金额	从母公 司所有 者权益 冲减子 公司少 数股东 分担的 本期亏 损超过 少数股 东在该 子公司 年初所 有者权 益中所 享有份 额后的 余额
吉顺房 产	有限责 任公司	杭州	房地产 开发	200,000 ,000.00	房地产 开发、 销售	497,718 ,999.00		100%	100%	是			
南通顺 发	有限责 任公司	南通	房地产 开发	50,000, 000.00	房地产 开发, 物业管 理、建 筑装饰 材料销 售	200,000 ,000.00		100%	100%	是			
桐庐顺 和	有限责 任公司	桐庐	房地产 开发	50,000, 000.00	房地产 开发	306,505 ,544.50		100%	100%	是			
Shunfa Hengye (US)LL C	有限责 任公司	美国	房地产 业	1,000 美 元	房地产 开发与 经营			100%	100%	是			

通过设立或投资等方式取得的子公司的其他说明

无。

(2) 同一控制下企业合并取得的子公司

单位：元

子公司 全称	子公司 类型	注册地	业务性 质	注册资 本	经营范 围	期末实 际投资 额	实质上 构成对 子公司 净投资 的其他 项目余 额	持股比 例(%)	表决权 比例 (%)	是否合 并报表	少数股 东权益	少数股 东权益 中用于 冲减少 数股东 损益的 金额	从母公 司所有 者权益 冲减子 公司少 数股东 分担的 本期亏 损超过 少数股 东在该 子公司 年初所 所有者 权益中 所享有 份额后 的余额
顺发有 限	有限责 任公司	杭州	房地产 开发	783500, 000.00	房地产 开发经 营, 物 业管 理, 装 饰装 潢, 建 筑装饰 材料的 销售; 园林绿 化, 经 济信息 咨询, 实业投 资	1,142,7 30,000. 00		100%	100%	是			
浙江工 信	有限责 任公司	杭州	房地产 开发	25,000, 000.00	房地产 开发经 营, 物 业管 理, 室 内外装	60,056, 196.32		100%	100%	是			

					饰工程, 房地产销售代理, 建筑机械、卫生洁具、建筑材料、木材、石材的销售							
风雅置业	有限责任公司	杭州	房地产开发	50,000,000.00	房地产开发, 其他无需报经审批的一切合法项目	50,000,000.00		100%	100%	是		
惺惺房产	有限责任公司	杭州	房地产开发	37,000,000.00	房地产开发, 物业管理, 销售: 建筑装饰材料	50,103,500.70		100%	100%	是		
纳德物业	有限责任公司	杭州	物业管理	8,360,000.00	物业管理, 住宿, 百货, 劳保用品, 花木盆景, 绿化工程, 五金机械, 化工建材	9,716,667.66		100%	100%	是		
淮南顺发	有限责任公司	淮南	房地产开发	30,000,000.00	房地产开发、	130,000,000.00		100%	100%	是		

					租赁， 建筑装 潢，物 业管 理，建 筑材 料、装 潢材料 的销售								
--	--	--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--	--

通过同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明
无。

2、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，公司在美国投资成立了全资子公司顺发恒业（美国）公司（英文名称：Shunfa Hengye (US)LLC），注册资本：1000美元，经营范围：房地产开发与经营。本期纳入合并范围。截止2013年12月31日，Shunfa Hengye (US)LLC的净资产为0元，成立日至期末的净利润为0元。

√ 适用 □ 不适用

与上年相比本年（期）新增合并单位 1 家，原因为

公司在美国特拉华州投资设立了全资子公司顺发恒业（美国）公司（英文名称：“Shunfa Hengye (US) LLC”），该公司注册资本为1,000美元，主要经营范围为：房地产开发与经营。截止2013年12月31日，Shunfa Hengye (US)LLC的净资产为0元，成立日至期末的净利润为0元。

与上年相比本年（期）减少合并单位 0 家，原因为

报告期内，公司子公司未减少。

3、报告期内新纳入合并范围的主体和报告期内不再纳入合并范围的主体

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

单位：元

名称	期末净资产	本期净利润
Shunfa Hengye (US)LLC	0.00	0.00

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

单位：元

名称	处置日净资产	年初至处置日净利润
----	--------	-----------

新纳入合并范围的主体和不再纳入合并范围的主体其他说明

本期净利润系指新纳入合并范围的子公司自成立日至期末实现的净利润。

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：	--	--	525,960.57	--	--	29,838.41
人民币	--	--	525,960.57	--	--	29,838.41
银行存款：	--	--	965,325,094.10	--	--	834,049,157.47
人民币	--	--	965,325,094.10	--	--	834,049,157.47
其他货币资金：	--	--	90,646,564.84	--	--	69,806,898.21
人民币	--	--	90,646,564.84	--	--	69,806,898.21
合计	--	--	1,056,497,619.51	--	--	903,885,894.09

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

抵押、质押、冻结等对使用有限制或存放在境外、或有潜在回收风险款项的说明

期末银行存款中340,692,759.30元系用于银行借款质押的定期存款，其他货币资金中86,194,822.20元系银行承兑汇票保证金、4,451,742.64元系按揭保证金，其变现性受到限制。

2、应收票据

(1) 应收票据的分类

单位：元

种类	期末数	期初数
银行承兑汇票	1,000,000.00	1,260,000.00
合计	1,000,000.00	1,260,000.00

(2) 因出票人无力履约而将票据转为应收账款的票据，以及期末公司已经背书给他方但尚未到期的票据情况

因出票人无力履约而将票据转为应收账款的票据

单位：元

出票单位	出票日期	到期日	金额	备注
------	------	-----	----	----

说明

公司已经背书给其他方但尚未到期的票据

单位：元

出票单位	出票日期	到期日	金额	备注
绍兴兴基进出口有限公司	2013年09月18日	2014年03月18日	1,000,000.00	

安吉瑞丰海面制品有限公司	2013 年 10 月 08 日	2014 年 04 月 08 日	1,000,000.00	
浙江富成建设集团有限公司	2013 年 10 月 08 日	2014 年 05 月 01 日	250,000.00	
合计	--	--	2,250,000.00	--

说明

已贴现或质押的商业承兑票据的说明

3、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按组合计提坏账准备的应收账款								
以账龄作为风险特征组合	3,514,719.84	100%	210,113.94	5.98%	1,253,210.85	100%	62,660.54	5%
组合小计	3,514,719.84	100%	210,113.94	5.98%	1,253,210.85	100%	62,660.54	5%
合计	3,514,719.84	--	210,113.94	--	1,253,210.85	--	62,660.54	--

应收账款种类的说明

1) 单项金额重大并单项计提坏账准备：金额500万元以上(含)、单项计提坏账准备的应收账款。

2) 按组合计提坏账准备：除已包含在范围①以外，按类似信用风险特征划分为若干组合，按组合计提坏账准备的应收账款。

3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备：除已包含在范围①以外，有确凿证据表明可收回性存在明显差异，单项计提坏账准备的应收账款。

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内						
其中：	--	--	--	--	--	--
1 年以内小计	2,827,160.96	80.44%	141,358.05	1,253,210.85	100%	62,660.54
1 至 2 年	687,558.88	19.56%	68,755.89			
合计	3,514,719.84	--	210,113.94	1,253,210.85	--	62,660.54

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

□ 适用 √ 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

□ 适用 √ 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

□ 适用 √ 不适用

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

单位：元

单位名称	期末数		期初数	
	账面余额	计提坏账金额	账面余额	计提坏账金额
万向集团公司			472.56	23.63
合计			472.56	23.63

(3) 应收账款中金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
王舒	非关联方	1,000,000.00	3 个月以内	28.45%
丁燕萍、任银夫、任婕	非关联方	500,000.00	3 个月以内	14.23%
精工江苏	同受最终控制方控制	76,465.20	1 年以内	2.18%
萧山钱江世纪城管理委员会	非关联方	66,696.40	1 年以内	1.9%
万向亿能	同受最终控制方控制	35,190.00	1 年以内	1%
合计	--	1,678,351.60	--	47.76%

(4) 应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例 (%)
精工江苏	同受最终控制方控制	76,465.20	2.18%
万向亿能	同受最终控制方控制	35,190.00	1%
电动汽车	同受最终控制方控制	30,795.00	0.88%
合计	--	142,450.20	4.06%

4、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按组合计提坏账准备的其他应收款								
以账龄作为风险特征组合	157,656,835.63	100%	55,870,161.08	35.44%	107,177,676.96	100%	41,727,304.48	38.93%
组合小计	157,656,835.63		55,870,161.08		107,177,676.96		41,727,304.48	
合计	157,656,835.63	--	55,870,161.08	--	107,177,676.96	--	41,727,304.48	--

其他应收款种类的说明

1) 单项金额重大并单项计提坏账准备：金额500万元以上(含)、单项计提坏账准备的应收账款。

2) 按组合计提坏账准备：除已包含在范围①以外，按类似信用风险特征划分为若干组合，按组合计提坏账准备的应收账款。

3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备：除已包含在范围①以外，有确凿证据表明可收回性存在明显差异，单项计提坏账准备的应收账款。

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内						
其中：						
1 年以内小计	57,003,747.31	36.16%	2,850,187.37	56,270,015.52	52.5%	2,813,500.78
1 至 2 年	51,779,789.40	32.84%	5,177,978.94	3,116,663.57	2.91%	311,666.36
2 至 3 年	2,062,608.29	1.31%	1,031,304.14	18,377,721.07	17.15%	9,188,860.54
3 年以上	46,810,690.63	29.69%	46,810,690.63	29,413,276.80	27.44%	29,413,276.80
合计	157,656,835.63	--	55,870,161.08	107,177,676.96	--	41,727,304.48

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

(2) 金额较大的其他应收款的性质或内容

单位：元

单位名称	金额	款项的性质或内容	占其他应收款总额的比例(%)
淮南市大通区地产开发办公室	28,399,640.00	垫付项目用地税费	18.01%
杭州湘山置业有限公司	27,360,354.58	投资保证金	17.35%
杭州市国土资源局萧山分局	20,000,000.00	履约保证金	12.69%
杭州高新区(滨江)房产管理中心	18,738,064.80	物业保修金	11.89%
杭州市萧山区物业维修基金管理中心	18,414,694.20	物业保修金	11.68%
合计	112,912,753.58	--	71.62%

说明

(3) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
淮南市大通区地产开发办公室	非关联方	28,399,640.00	1-2 年	18.01%
杭州湘山置业有限公司	非关联方	27,360,354.58	1 年以内	17.35%
杭州市国土资源局萧山分局	非关联方	20,000,000.00	1 年以内	12.69%
杭州高新区(滨江)房产管理中心	非关联方	18,738,064.80	1-4 年	11.89%
杭州市萧山区物业维修基金管理中心	非关联方	18,414,694.20	2-5 年	11.68%
合计	--	112,912,753.58	--	71.62%

(4) 其他应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
技术学院	同受最终控制方控制	20,000.00	0.01%
合计	--	20,000.00	0.01%

5、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	989,893,462.04	99.88%	260,187,013.46	99.23%
1 至 2 年	659,095.60	0.07%	1,193,898.00	0.46%
2 至 3 年	458,246.00	0.05%	816,000.00	0.31%
3 年以上	31,690.00	0%		
合计	991,042,493.64	--	262,196,911.46	--

预付款项账龄的说明

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
杭州市萧山区财政局	非关联方	981,000,000.00	1 年以内	预付土地款
浙江中新电力发展集团有限公司	非关联方	3,637,400.00	1 年以内	电力工程未完工结算
杭州萧山供水有限公司	非关联方	1,668,420.00	1-2 年	供水工程未完工结算
国网浙江杭州市萧山区供电公司	非关联方	1,372,000.00	1 年以内	工程未完工结算
浙江东南建筑设计有限公司	非关联方	734,000.00	1 年以内	预付设计费
合计	--	988,411,820.00	--	--

预付款项主要单位的说明

6、存货

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	5,246,028.64		5,246,028.64	5,613,523.19		5,613,523.19
低值易耗品	11,552.64		11,552.64			
开发产品	2,464,015,615.65		2,464,015,615.65	533,739,891.64		533,739,891.64
开发成本	7,943,372,346.65		7,943,372,346.65	8,971,959,998.94		8,971,959,998.94
合计	10,412,645,543.58		10,412,645,543.58	9,511,313,413.77		9,511,313,413.77

(2) 存货的跌价准备情况

期末未发现存货存在明显减值迹象，故未计提存货跌价准备。

(3) 存货的其他情况

1) 存货期末余额中含有的借款费用资本化金额为479,101,019.39元。

2) 期末存货中用于债务担保的账面价值为604,846.32万元，详细见财务报表附注九2之说明。

3) 开发产品明细

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
美之园东区	2003年8月	4,889,406.78		1,222,077.44	3,667,329.34
美之园西区	2005年8月	5,783,491.05		2,107,721.07	3,675,769.98
佳境天城	2007年11月	22,512,061.89		4,983,284.52	17,528,777.37
倾城之恋	2008年4月	52,643,498.25		17,309,672.83	35,333,825.42
风雅钱塘一期	2007年9月	2,196,473.55		1,630,663.47	565,810.08
风雅钱塘二期	2008年11月	18,918,014.16		8,574,314.48	10,343,699.68
旺角城一期	2010年10月	47,536,860.92		5,328,579.01	42,208,281.91
和美家	2011年12月	146,993,708.31		64,561,718.20	82,431,990.11
风雅乐府	2012年6月	232,266,376.73		151,145,496.69	81,120,880.04
淮南泽润园一期	2013年3月		371,567,279.58	107,996,107.88	263,571,171.70
桐庐一品江山	2013年11月		1,197,670,524.75	609,265,557.81	588,404,966.94
康庄	2013年12月		617,452,421.96	169,086,921.48	448,365,500.48
堤香	2013年12月		1,466,218,444.30	579,420,831.70	886,797,612.60
小计		533,739,891.64	3,652,908,670.59	1,722,632,946.58	2,464,015,615.65

4) 开发成本明细

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	期初数	期末余额
旺角城二期	2009年11月	2014年11月	171,031.00	1,082,980,779.15	1,321,247,206.95
淮南泽润园一期	2009年11月	2013年3月	47,045.00	342,740,008.84	
淮南泽润园二期[注1]				33,055,197.97	42,482,159.92
淮南HGTG09015地块[注1]				178,014,462.10	189,774,610.80
淮南待开发项目[注1]				45,953,172.13	55,239,477.35
江南丽锦	2010年11月	2014年11月	156,548.86	1,281,313,617.38	1,380,615,638.80
南通御园一期	2010年9月	2014年1月	51,362.81	387,151,011.05	450,502,534.88
南通御园二期	2014年5月	2016年6月	118,117.81	650,729,889.22	713,128,990.78
桐庐一品江山	2010年7月	2013年11月	114,458.41	1,009,186,518.04	
桐庐富春峰景	2013年7月	2017年10月	132,467.27	469,534,700.16	534,141,340.65
吉祥半岛	2011年1月	2014年9月	216,881.18	1,767,112,092.36	1,996,019,435.22
康庄	2010年8月	2013年12月	55,068.66	444,789,773.45	
堤香	2010年10月	2013年12月	136,622.97	1,229,788,777.09	
恒园	2013年8月	2015年9月	170,856.23		1,165,847,597.30
彩虹大道代建项目[注2]	2012年08月	2014年09月	12,817.01	49,610,000.00	94,373,354.00
小计			1,383,277.21	8,971,959,998.94	7,943,372,346.65

[注1]淮南泽润园二期、HGTG09015地块项目、淮南待开发项目现正处于规划阶段，开工时间、竣工时间及投资总额暂时无法确定。

[注2]杭州市萧山区市政园林公用事业局事业管理处与子公司顺发有限签订《萧山区彩虹大道（工人路—市心路）A标

段工程委托建设合同》，委托顺发有限负责该项目的建设与管理工。该项目工程建设费用为1.28亿，工程建设工期为300天。

7、长期应收款

单位：元

种类	期末数	期初数
分期收款销售商品	38,606,470.25	59,988,352.23
合计	38,606,470.25	59,988,352.23

8、投资性房地产

(1) 按成本计量的投资性房地产

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	113,287,864.58	9,683,645.76		122,971,510.34
1.房屋、建筑物	113,287,864.58	9,683,645.76		122,971,510.34
二、累计折旧和累计摊销合计	12,573,665.70	3,913,160.13		16,486,825.83
1.房屋、建筑物	12,573,665.70	3,913,160.13		16,486,825.83
三、投资性房地产账面净值合计	100,714,198.88	5,770,485.63		106,484,684.51
1.房屋、建筑物	100,714,198.88	5,770,485.63		106,484,684.51
五、投资性房地产账面价值合计	100,714,198.88	5,770,485.63		106,484,684.51
1.房屋、建筑物	100,714,198.88	5,770,485.63		106,484,684.51

单位：元

	本期
本期折旧和摊销额	3,502,030.14
投资性房地产本期减值准备计提额	0.00

(2) 投资性房地产的减值准备

期末未发现投资性房地产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

9、固定资产

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
----	--------	------	------	--------

一、账面原值合计：	32,241,809.85		44,650.00	3,697,308.48	28,589,151.37
其中：房屋及建筑物	20,340,424.88			3,314,605.39	17,025,819.49
运输工具	5,165,933.70			252,273.09	4,913,660.61
办公设备	6,735,451.27		44,650.00	130,430.00	6,649,671.27
--	期初账面余额	本期新增	本期计提	本期减少	本期期末余额
二、累计折旧合计：	11,412,262.17		1,976,652.57	768,820.25	12,620,094.49
其中：房屋及建筑物	3,721,891.35		469,759.37	440,005.92	3,751,644.80
运输工具	3,430,378.39		726,798.89	234,555.00	3,922,622.28
办公设备	4,259,992.43		780,094.31	94,259.33	4,945,827.41
--	期初账面余额		--		本期期末余额
三、固定资产账面净值合计	20,829,547.68		--		15,969,056.88
其中：房屋及建筑物	16,618,533.53		--		13,274,174.69
运输工具	1,735,555.31		--		991,038.33
办公设备	2,475,458.84		--		1,703,843.86
办公设备			--		
五、固定资产账面价值合计	20,829,547.68		--		15,969,056.88
其中：房屋及建筑物	16,618,533.53		--		13,274,174.69
运输工具	1,735,555.31		--		991,038.33
办公设备	2,475,458.84		--		1,703,843.86

本期折旧额 1,976,652.57 元；本期由在建工程转入固定资产原价为 3,241,429.38 元。

(2) 固定资的说明

- 1) 期末未发现固定资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。
- 2) 期末无融资租赁租入的固定资产。

10、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	1,545,020.00			1,545,020.00
软件系统	1,545,020.00			1,545,020.00
二、累计摊销合计	621,117.08	308,795.16		929,912.24
软件系统	621,117.08	308,795.16		929,912.24
三、无形资产账面净值合计	923,902.92	-308,795.16		615,107.76

软件系统	923,902.92	-308,795.16		615,107.76
软件系统				
无形资产账面价值合计	923,902.92	-308,795.16		615,107.76
软件系统	923,902.92	-308,795.16		615,107.76

本期摊销额 308,795.16 元。

11、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
其他	150,000.00	22,622.31	77,600.01		95,022.30	
合计	150,000.00	22,622.31	77,600.01		95,022.30	--

长期待摊费用的说明

12、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	11,703,067.85	5,762,975.06
可抵扣亏损	20,497,390.66	16,795,026.64
合并抵销内部未实现利润的所得税影响	95,811,218.23	98,966,308.99
可供出售金融资产-公允价值变动		804,375.00
广告费及业务宣传费的所得税影响		1,793,796.00
应付未付职工薪酬的所得税影响	6,032,950.38	7,525,434.95
预估工程款的所得税影响	19,309,505.06	10,848,743.49
开发产品销售奖励积分的所得税影响	1,442,589.22	
小计	154,796,721.40	142,496,660.13
递延所得税负债：		
分期收款销售车位产生的应纳税暂时性差异	1,635,226.22	3,107,540.85
小计	1,635,226.22	3,107,540.85

未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末数	期初数
----	-----	-----

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末数	期初数	备注
----	-----	-----	----

应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位：元

项目	暂时性差异金额	
	期末	期初
应纳税差异项目		
分期收款销售车位产生的应纳税暂时性差异	6,540,904.88	12,430,163.40
小计	6,540,904.88	12,430,163.40
可抵扣差异项目		
资产减值准备	46,812,271.41	23,051,900.22
合并抵销内部未实现利润的所得税影响	383,244,872.92	395,865,235.96
公允价值变动减少的所得税影响		3,217,500.00
广告费及业务宣传费的所得税影响		7,175,184.00
应付未付职工薪酬的所得税影响	24,131,801.52	30,101,739.78
未弥补亏损的所得税影响	81,989,562.64	67,180,106.55
预估工程款的所得税影响	77,238,020.26	43,394,973.97
开发产品销售奖励积分的所得税影响	5,770,356.88	
小计	619,186,885.63	569,986,640.48

13、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	41,789,965.02	14,290,310.00			56,080,275.02
合计	41,789,965.02	14,290,310.00			56,080,275.02

资产减值明细情况的说明

14、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末数	期初数
质押借款	307,000,000.00	50,000,000.00

抵押借款	523,516,017.00	
信用借款	700,000,000.00	100,000,000.00
合计	1,530,516,017.00	150,000,000.00

短期借款分类的说明

15、应付票据

单位：元

种类	期末数	期初数
银行承兑汇票	287,316,074.00	273,241,163.12
合计	287,316,074.00	273,241,163.12

下一会计期间将到期的金额 287,316,074.00 元。

应付票据的说明

- 1)期末无应付持有本公司5%以上(含5%)表决权股份的股东票据。
- 2)期末应付关联方票据287,316,074.00元，占应付票据余额的100%。

16、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	702,495,154.50	398,193,962.43
1 至 2 年	95,087,352.78	208,190,994.77
2 至 3 年	63,306,659.62	42,756,995.73
3 年以上	3,348,104.38	1,374,896.06
合计	864,237,271.28	650,516,848.99

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

单位：元

单位名称	期末数	期初数
大鼎贸易	1,979,994.66	684,018.46
合计	1,979,994.66	684,018.46

(3) 账龄超过一年的大额应付账款情况的说明

账龄1年以上的应付账款，主要系本公司尚未结算完的工程尾款。

17、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	1,667,333,162.65	2,888,699,712.78
1 至 2 年	2,448,765,393.25	1,772,254,473.00
2 至 3 年	604,087,695.00	686,610,036.00
3 年以上	211,132,057.00	94,788,569.00
合计	4,931,318,307.90	5,442,352,790.78

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

单位：元

单位名称	期末数	期初数
万向财务		489.16
合计		489.16

(3) 账龄超过一年的大额预收账款情况的说明

账龄1年以上的预收款项未结转均系预售房产尚未交付、未达到收入确认条件所致。

(4) 预售房产项目收款情况

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	预售比例
佳境天城	375,000.00	375,000.00	2007年11月	100.00%
旺角城一期	1,232,799.00	1,432,799.00	2010年10月	99.86%
和美家	27,404,454.00	171,273,593.00	2011年12月	98.77%
风雅乐府	82,180,907.00	246,423,877.00	2012年6月	98.89%
康庄	304,018,363.00	648,307,878.00	2013年12月	49.71%
桐庐一品江山	354,512,920.00	959,796,012.00	2013年11月	70.86%
吉祥半岛	1,760,355,057.00	1,282,424,585.00	2014年9月	67.66%
旺角城二期	1,482,835,232.00	1,124,179,682.00	2014年11月	89.94%
堤香	361,238,962.50	901,788,217.00	2013年12月	56.44%
泽润园一期	13,962,211.00	97,366,264.00	2013年3月	35.07%
御园一期	91,010,793.00	4,110,000.00	2014年1月	16.64%
江南丽锦	292,884,348.00		2014年4月	19.08%
恒园	134,167,066.00		2015年9月	11.07%
富春峰景	20,539,881.00		2017年10月	2.62%

其他	4,600,314.40	4,874,883.78		
小 计	4,931,318,307.90	5,442,352,790.78		

预售比例系已预销售面积占可售面积的比例。

18、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	31,240,715.86	38,440,736.91	43,931,011.02	25,750,441.75
二、职工福利费		2,505,874.99	2,505,874.99	
三、社会保险费	641,207.22	6,003,560.99	6,135,811.21	508,957.00
其中：基本养老保险费	396,192.62	3,569,738.66	3,642,206.60	323,724.68
医疗保险费	171,564.44	1,763,204.44	1,811,929.33	122,839.55
失业保险费	43,012.63	354,711.56	360,835.96	36,888.23
工伤保险费	12,434.80	188,844.30	191,017.12	10,261.98
生育保险费	18,002.73	127,062.03	129,822.20	15,242.56
四、住房公积金	38,848.12	1,822,460.25	1,763,243.85	98,064.52
六、其他	774,773.31	975,653.39	492,577.39	1,257,849.31
合计	32,695,544.51	49,748,286.53	54,828,518.46	27,615,312.58

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 1,257,849.31 元，非货币性福利金额 0.00 元，因解除劳动关系给予补偿 0.00 元。

应付职工薪酬预计发放时间、金额等安排

19、应交税费

单位：元

项目	期末数	期初数
营业税	-222,942,880.09	-256,065,466.26
企业所得税	72,255,198.52	88,024,942.33
个人所得税	152,437.51	63,079.66
城市维护建设税	-14,495,240.06	-15,778,859.11
房产税	408,612.13	714,438.52
印花税	1,385,239.84	540,094.04
土地增值税	-109,389,675.66	-113,133,066.14
土地使用税	1,596,154.59	1,721,915.98
教育费附加及地方教育费附加	-10,910,125.16	-12,257,760.85

水利建设专项资金	1,185,708.10	163,019.09
合计	-280,754,570.28	-306,007,662.74

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

20、应付利息

单位：元

项目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	2,319,155.41	1,381,971.38
短期借款应付利息	2,991,625.75	336,281.48
一年内到期的非流动负债	2,244,013.19	2,439,154.89
合计	7,554,794.35	4,157,407.75

应付利息说明

21、其他应付款

(1) 其他应付款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
押金保证金	178,432,230.27	119,135,040.43
应付暂收款	171,152,084.01	77,221,467.42
其他	7,607,905.51	71,649,247.95
合计	357,192,219.79	268,005,755.80

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

单位：元

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

(3) 账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明

账龄超过1年的其他应付款项目	期末数	未支付原因
杭州市萧山区市政园林公用事业管理处	97,373,354.00	彩虹大道代建项目暂收款
杭州永翔建设集团有限公司	7,710,000.00	工程保证金，尚未竣工结算
浙江金鹭集团装饰有限公司	7,457,806.00	工程保证金，尚未竣工结算
上海金瑞建设集团有限公司	6,400,000.00	工程保证金，尚未竣工结算

浙江圣大建设集团有限公司	6,046,371.70	工程保证金，尚未竣工结算
小 计	124,987,531.70	

(4) 金额较大的其他应付款说明内容

单位名称	期末数	款项性质或内容
杭州市萧山区市政园林公用事业管理处	97,373,354.00	彩虹大道代建项目暂收款
浙江亚厦幕墙有限公司	21,210,015.60	工程保证金
浙江高新建设有限公司	9,000,000.00	工程保证金
中天建设集团有限公司	8,362,766.00	工程保证金
杭州永翔建设集团有限公司	7,710,000.00	工程保证金
小 计	143,656,135.60	

22、一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债情况

单位：元

项目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款	1,070,000,000.00	565,000,000.00
合计	1,070,000,000.00	565,000,000.00

(2) 一年内到期的长期借款

一年内到期的长期借款

单位：元

项目	期末数	期初数
抵押借款	700,000,000.00	545,000,000.00
保证借款	150,000,000.00	
信用借款	220,000,000.00	20,000,000.00
合计	1,070,000,000.00	565,000,000.00

一年内到期的长期借款中属于逾期借款获得展期的金额 0.00 元。

金额前五名的一年内到期的长期借款

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
万向财务	2012 年 08 月	2014 年 08 月	人民币元	7.38%		150,000,000.		150,000,000.

	31 日	28 日				00		00
万向财务	2012 年 04 月 06 日	2014 年 04 月 21 日	人民币元	7.98%		220,000,000. 00		230,000,000. 00
兴业信托	2013 年 04 月 27 日	2014 年 12 月 22 日	人民币元	6.4%		500,000,000. 00		
中国光大银行 杭州萧山支行	2011 年 01 月 28 日	2014 年 01 月 05 日	人民币元	6.15%		50,000,000.0 0		50,000,000.0 0
中国光大银行 杭州萧山支行	2011 年 07 月 12 日	2014 年 01 月 05 日	人民币元	6.77%		100,000,000. 00		100,000,000. 00
合计	--	--	--	--	--	1,020,000,00 0.00	--	530,000,000. 00

一年内到期的长期借款中的逾期借款

单位：元

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

资产负债表日后已偿还的金额 150,000,000.00 元。

一年内到期的长期借款说明

23、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末数	期初数
抵押借款	1,006,483,983.00	761,483,983.00
信用借款		420,000,000.00
合计	1,006,483,983.00	1,181,483,983.00

长期借款分类的说明

(2) 金额前五名的长期借款

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
中国光大银行杭 州萧山支行	2012 年 11 月 08 日	2015 年 11 月 07 日	人民币元	7.38%		250,000,000. 00		200,000,000. 00
中信银行杭州分 行	2013 年 09 月 10 日	2016 年 09 月 06 日	人民币元	7.38%		200,000,000. 00		
渤海国际信托有 限公司	2013 年 11 月 29 日	2016 年 05 月 31 日	人民币元	8%		100,000,000. 00		

中国光大银行杭州萧山支行	2013年10月12日	2016年10月11日	人民币元	7.07%		180,000,000.00		
中国农业银行杭州市城东支行	2012年09月14日	2015年09月13日	人民币元	7.38%		70,000,000.00		70,000,000.00
合计	--	--	--	--	--	800,000,000.00	--	270,000,000.00

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

24、专项应付款

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	备注说明
公共配套设施建设拨款		66,888,384.00		66,888,384.00	
合计		66,888,384.00		66,888,384.00	--

专项应付款说明

公司收到淮南市大通区财政局拨付的公共配套设施建设款66,888,384.00元，截至财务报表批准报出日尚无法确定该款项实际用于公司开发房产项目公共配套设施和公益性公共配套设施的金额，本期将上述资金暂挂专项应付款。

25、其他非流动负债

单位：元

项目	期末账面余额	期初账面余额
开发产品销售奖励积分	5,770,356.88	
合计	5,770,356.88	

其他非流动负债说明

公司对于符合条件的客户授予销售奖励积分，该积分可用于抵减客户以后期间再次购置房产的应收款，故本期将上述销售奖励积分确认为递延收益。

涉及政府补助的负债项目

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关

26、股本

单位：元

	期初数	本期变动增减（+、-）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,045,509,753.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,045,509,753.00

股本变动情况说明，本报告期内有增资或减资行为的，应披露执行验资的会计师事务所名称和验资报告文号；运行不足 3

年的股份有限公司，设立前的年份只需说明净资产情况；有限责任公司整体变更为股份公司应说明公司设立时的验资情况

27、资本公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	195,082,426.40			195,082,426.40
其他资本公积	18,732,928.28	2,413,125.00		21,146,053.28
合计	213,815,354.68	2,413,125.00		216,228,479.68

资本公积说明

资本公积减少2,413,125.00元系子公司浙江工信处置其认购的国电长源电力股份有限公司非公开发行股票而转出的已确认浮动亏损以及递延所得资产所致。

28、盈余公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	155,216,392.40	62,976,404.60		218,192,797.00
任意盈余公积	420,366.81			420,366.81
合计	155,636,759.21	62,976,404.60		218,613,163.81

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

盈余公积增加数系根据本期母公司实现净利润的10%计提的法定盈余公积。

29、未分配利润

单位：元

项目	金额	提取或分配比例
调整后年初未分配利润	1,398,062,065.00	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	609,837,467.87	--
减：提取法定盈余公积	62,976,404.60	
应付普通股股利	418,203,901.20	
期末未分配利润	1,526,719,227.07	--

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

1)利润分配情况说明

根据公司2013年4月16日2012年度股东大会通过的2012年度利润分配方案，以2012年12月31日的总股本1,045,509,753股为基数，每10股派发现金股利4元(含税)，合计派发现金股利418,203,901.20元。

根据2014年3月24日公司第六届董事会第十五次会议通过的2013年度利润分配预案，按2013年度母公司净利润提取10%的法定盈余公积62,976,404.60元；以报告期末总股本1,045,509,753股为基数，向全体股东每10股派发现金股利0.60元(含税)，共计62,730,585.18元。上述利润分配预案尚待公司股东大会审议批准。

2)期末未分配利润说明

期末数中包含拟分配现金股利62,730,585.18元。

30、营业收入、营业成本

(1) 营业收入、营业成本

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	2,802,853,904.49	2,762,363,096.86
其他业务收入	5,202,511.31	3,756,902.29
营业成本	1,703,146,764.77	1,593,434,731.66

(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
房地产开发	2,779,023,910.75	1,681,369,411.30	2,712,369,295.40	1,550,960,498.06
物业管理服务	23,829,993.74	18,234,323.33	49,993,801.46	39,710,604.46
合计	2,802,853,904.49	1,699,603,734.63	2,762,363,096.86	1,590,671,102.52

(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
房地产开发	2,779,023,910.75	1,681,369,411.30	2,712,369,295.40	1,550,960,498.06
物业管理服务	23,829,993.74	18,234,323.33	49,993,801.46	39,710,604.46
合计	2,802,853,904.49	1,699,603,734.63	2,762,363,096.86	1,590,671,102.52

(4) 主营业务（分地区）

单位：元

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
浙江省	2,672,276,908.01	1,592,108,129.11	2,762,363,096.86	1,590,671,102.52
安徽省	130,576,996.48	107,495,605.52		
合计	2,802,853,904.49	1,699,603,734.63	2,762,363,096.86	1,590,671,102.52

(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(%)
前五名客户总金额	41,079,009.00	1.46%
合计	41,079,009.00	1.46%

营业收入的说明

31、营业税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	154,878,030.78	153,079,967.18	5%
城市维护建设税	10,146,836.83	10,710,936.73	7%
教育费附加	7,762,152.46	7,654,415.23	3%和 2%
土地增值税	60,146,514.93	68,630,901.09	实行四级超率累进税率(30%-60%)计缴。增值额未超过扣除项目金额 50%的部分，税率为 30%；增值额超过扣除项目金额 50%未超过 100%的部分，税率为 40%；增值额超过扣除项目金额 100%未超过 200%的部分，税率为 50%；增值额超过扣除项目金额 200%的部分，税率为 60%。普通标准住宅项目，增值额未超过扣除项目金额 20%的免征土地增值税。预缴税率：1.5%、2%、3%、4%、5%。
合计	232,933,535.00	240,076,220.23	--

营业税金及附加的说明

32、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资薪金	7,475,416.03	8,078,526.63

广告费	26,020,760.93	16,283,053.27
业务宣传费	6,983,782.38	3,367,878.40
佣金	2,753,226.66	625,353.17
水电费	490,502.33	681,005.49
邮电费	419,453.51	313,040.62
办公费	250,635.95	212,953.22
折旧费	218,871.16	240,197.79
差旅费	213,590.60	209,923.17
其他	7,797,702.00	2,324,538.11
合计	52,623,941.55	32,336,469.87

33、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资薪金	8,490,583.70	19,001,247.51
税金	10,305,242.23	8,690,217.40
业务招待费	4,753,523.63	5,943,780.24
中介机构费	2,079,740.34	1,837,777.74
折旧费	1,378,294.33	1,637,202.02
办公费	899,365.59	1,364,769.27
差旅费	701,828.28	848,959.82
小车费	742,936.41	855,217.97
水电费	822,482.78	1,111,158.31
其他	3,186,875.45	8,107,414.92
合计	33,360,872.74	49,397,745.20

34、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	30,280,808.51	33,406,931.04
减：利息收入	-14,403,654.91	-12,259,279.80
汇兑损失		
减：汇兑收益		
手续费支出	4,911,760.24	2,192,800.53

合计	20,788,913.84	23,340,451.77
----	---------------	---------------

35、投资收益

(1) 投资收益明细情况

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
处置长期股权投资产生的投资收益		-5,000,000.00
可供出售金融资产等取得的投资收益	674,863.82	
合计	674,863.82	-5,000,000.00

(2) 投资收益的说明

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

36、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	14,290,310.00	12,563,897.60
合计	14,290,310.00	12,563,897.60

37、营业外收入

(1) 营业外收入情况

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	86,593.61	95,683.50	86,593.61
其中：固定资产处置利得	86,593.61	95,683.50	86,593.61
罚没收入	1,543,348.40	1,787,628.96	1,543,348.40
其他	1,793,449.31	332,177.71	1,793,449.31
合计	3,423,391.32	2,215,490.17	3,423,391.32

营业外收入说明

38、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计		15,641.63	
其中：固定资产处置损失		15,641.63	
对外捐赠	3,810,000.00	30,000.00	3,810,000.00
罚款支出	125,077.26	1,115,728.38	125,077.26
税收滞纳金	16,215.91		16,215.91
水利建设基金	2,509,886.07	3,298,143.87	
其他	66,102.74	14,068.15	66,102.74
合计	6,527,281.98	4,473,582.03	4,017,395.91

营业外支出说明

39、所得税费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	153,222,334.09	269,433,434.51
递延所得税调整	-14,576,750.90	-45,900,783.01
合计	138,645,583.19	223,532,651.50

40、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

(1)基本每股收益的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	1	609,837,467.87
非经常性损益	2	-481,846.32
扣除非经营性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	3=2-1	610,319,314.19
期初股份总数	4	1,045,509,753.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	5	
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	6	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	7	
报告期因回购等减少股份数	8	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	9	
报告期缩股数	10	
报告期月份数	11	
发行在外的普通股加权平均数	12	1,045,509,753.00
基本每股收益	13=1/12	0.58
扣除非经常损益基本每股收益	14=3/12	0.58

[注]12=4+5+6×7/11-8×9/11-10

(2) 稀释每股收益的计算过程

稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

41、其他综合收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
1.可供出售金融资产产生的利得（损失）金额		1,600,500.00
减：可供出售金融资产产生的所得税影响		400,125.00
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	-2,413,125.00	
小计	2,413,125.00	1,200,375.00
合计	2,413,125.00	1,200,375.00

其他综合收益说明

本期子公司浙江工信处置其认购的国电长源电力股份有限公司非公开发行股票，其已确认浮动亏损以及递延所得税资产净额2,413,125.00元相应转出。

42、现金流量表附注**(1) 收到的其他与经营活动有关的现金**

单位：元

项目	金额
银行存款利息	9,321,405.40
工程保证金、押金	103,831,893.60
收到往来款	82,293,354.00
代收契税、维修基金等	21,924,020.86
代收水电费	31,728,446.47
租金	4,654,551.31
其他	27,881,061.76
合计	281,634,733.40

收到的其他与经营活动有关的现金说明

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
银行手续费	4,911,760.24
履约保证金、押金、投标保证金等	49,720,268.86

支付维修基金、保修基金、代办费等	8,081,908.25
支付往来款	81,293,354.00
商品房买受人按揭贷款保证金	4,451,742.64
营业费用支付的现金	44,542,617.22
管理费用支付的现金	12,648,094.73
代付水电费等	31,903,639.33
其他	8,009,911.12
合计	245,563,296.39

支付的其他与经营活动有关的现金说明

(3) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
投资保证金	27,000,000.00
合计	27,000,000.00

支付的其他与投资活动有关的现金说明

(4) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
收回的银行承兑汇票保证金	131,445,318.82
合计	131,445,318.82

收到的其他与筹资活动有关的现金说明

(5) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
支付的银行承兑汇票保证金	50,788,748.96
用于银行借款质押的定期存款	336,770,000.00
合计	387,558,748.96

支付的其他与筹资活动有关的现金说明

43、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	609,837,467.87	584,179,739.46
加：资产减值准备	14,290,310.00	12,563,897.60
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	5,478,682.71	4,967,177.74
无形资产摊销	308,795.16	308,795.16
长期待摊费用摊销	77,600.01	767,755.99
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）	-86,593.61	-68,412.63
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		2,605.50
财务费用（收益以“-”号填列）	30,280,808.51	32,199,749.72
投资损失（收益以“-”号填列）	-674,863.82	5,000,000.00
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-13,104,436.27	-44,751,041.48
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-1,472,314.63	-1,149,741.53
存货的减少（增加以“-”号填列）	-677,746,319.49	237,484,145.10
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-918,005,874.77	-149,758,471.67
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-2,802,321.46	313,630,278.97
经营活动产生的现金流量净额	-953,619,059.79	995,376,477.93
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	673,159,192.97	778,273,376.58
减：现金的期初余额	778,273,376.58	451,251,638.00
现金及现金等价物净增加额	-105,114,183.61	327,021,738.58

(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	673,159,192.97	778,273,376.58
其中：库存现金	525,960.57	29,838.41
可随时用于支付的银行存款	624,632,334.80	778,049,157.47
可随时用于支付的其他货币资金	48,000,897.60	194,380.70

三、期末现金及现金等价物余额	673,159,192.97	778,273,376.58
----------------	----------------	----------------

现金流量表补充资料的说明

2013年度现金流量表中现金期末数为673,159,192.97元, 2013年12月31日资产负债表中货币资金期末数为903,885,894.09元, 差额383,338,426.54元, 系现金流量表现金期末数扣除了不符合现金及现金等价物标准的三个月以上银行承兑汇票保证金38,193,924.60元, 用于银行借款质押的定期存款340,692,759.30, 按揭保证金4,451,742.64元。

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
万向资源	控股股东	有限责任公司	上海	鲁伟鼎	实业投资、贸易	60,000 万元	73.65%	73.65%	鲁冠球	76300777-X

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
顺发有限	控股子公司	有限责任公司	杭州	沈志军	房地产开发	78,350 万元	100%	100%	70428666-8
浙江工信	控股子公司	有限责任公司	杭州	沈志军	房地产开发	2,500 万元	100%	100%	70420763-2
风雅置业	控股子公司	有限责任公司	杭州	沈志军	房地产开发	5,000 万元	100%	100%	66801073-5
惺惺房产	控股子公司	有限责任公司	杭州	莫辉波	房地产开发	3,700 万元	100%	100%	14344938-2
纳德物业	控股子公司	有限责任公司	杭州	沈志军	物业管理	836 万元	100%	100%	25569169-1
淮南置业	控股子公司	有限责任公司	淮南	沈志军	房地产开发	3,000 万元	100%	100%	66623588-5
吉顺房产	控股子公司	有限责任公司	杭州	沈志军	房地产开发	20,000 万元	100%	100%	69548366-9
南通顺发	控股子公司	有限公司	南通	程捷	房地产开发	5,000 万元	100%	100%	55375967-4
桐庐顺和	控股子公司	有限责任公司	桐庐	程捷	房地产开发	5,000 万元	100%	100%	55266716-1
Shunfa Hengye (US)LLC	控股子公司	有限责任公司	美国	沈志军	房地产开发	1000 美元	100%	100%	

3、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系	组织机构代码
万向钱潮	同受最终控制方控制	14292344-1
万向财务	同受最终控制方控制	74290300-6

电动汽车	同受最终控制方控制	73686972-9
纳德酒店	同受最终控制方控制	14291162-7
万向集团公司	同受最终控制方控制	14291193-4
大鼎贸易	同受最终控制方控制	14358417-0
技术学院	同受最终控制方控制	47011216-2
钱潮轴承	同受最终控制方控制	14345077-0
万向进出口	同受最终控制方控制	25571062-9
钱潮传动轴	同受最终控制方控制	60930279-7
精工江苏	同受最终控制方控制	56775745-0
万向亿能	同受最终控制方控制	73686972-9

本企业的其他关联方情况的说明

4、关联方交易

(1) 采购商品、接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
大鼎贸易	招投标服务	市场价格	105,031.00	100%	1,719,133.12	100%
大鼎贸易	配电箱、多媒体信息等采购	协议价格	3,758,894.40	1.26%		
合计			3,863,925.40		1,719,133.12	

出售商品、提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
万向集团公司	物业服务	市场价	853,255.45	3.58%	704,992.80	1.41%
万向钱潮	物业服务	市场价	374,325.09	1.57%	292,991.93	0.59%
纳德酒店	物业服务	市场价	9,539.78	0.04%	149,983.71	0.3%
技术学院	物业服务	市场价	1,277,600.04	5.36%	809,080.02	1.62%
电动汽车	物业服务	市场价	61,142.43	0.26%	680,642.48	1.36%
精工江苏	物业服务	市场价	764,652.00	3.21%		
钱潮轴承	物业服务	市场价	105,778.37	0.44%	196,207.84	0.39%

万向进出口	物业服务	市场价	102,699.49	0.43%	114,780.57	0.23%
钱潮传动轴	物业服务	市场价	104,463.90	0.44%	21,919.06	0.04%
万向亿能	物业服务	市场价	122,660.58	0.51%	60,820.00	0.12%
合计			3,776,117.13	15.84%	3,031,418.41	6.06%

(2) 关联租赁情况

公司出租情况表

单位：元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	本报告期确认的租赁收益
顺发有限	纳德酒店	房产	2013年01月01日	2013年12月31日	租赁合同	1,340,000.00

公司承租情况表

单位：元

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

关联租赁情况说明

根据子公司顺发有限与纳德酒店签订的房屋租赁合同，顺发有限将五一风尚酒店房屋租赁给纳德酒店使用，租赁期限为2013年1月1日至2013年12月31日，年租金为1,340,000.00元。

(3) 关联担保情况

单位：元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本公司	桐庐顺和	10,000.00	2013年11月27日	2016年08月14日	否
本公司	桐庐顺和	20,000.00	2013年12月05日	2016年09月06日	否
顺发有限	桐庐顺和	15,000.00	2012年08月31日	2014年08月28日	否
顺发有限	吉顺房产	10,000.00	2012年11月08日	2015年11月07日	否
顺发有限	吉顺房产	15,000.00	2013年01月11日	2015年11月07日	否
吉顺房产	顺发有限	5,000.00	2013年08月05日	2014年08月05日	否
合计		75,000.00			

关联担保情况说明

本公司为桐庐顺和在中信银行的10,000万元的担保贷款，桐庐顺和以其拥有的土地使用权同时提供抵押担保。

(4) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
万向财务	100,000,000.00	2012 年 12 月 31 日	2013 年 01 月 30 日	180,000.00
万向财务	350,000,000.00	2013 年 04 月 03 日	2014 年 03 月 30 日	15,925,000.00
万向财务	150,000,000.00	2013 年 04 月 18 日	2014 年 04 月 16 日	6,450,000.00
万向财务	85,000,000.00	2013 年 08 月 02 日	2013 年 11 月 01 日	1,564,000.00
万向财务	400,000,000.00	2013 年 09 月 11 日	2013 年 09 月 29 日	1,520,000.00
万向财务	100,000,000.00	2013 年 12 月 30 日	2014 年 01 月 30 日	
万向财务	230,000,000.00	2012 年 04 月 06 日	2014 年 04 月 21 日	18,520,250.00
万向财务	40,000,000.00	2012 年 04 月 06 日	2014 年 04 月 06 日	3,232,641.70
万向财务	20,000,000.00	2011 年 09 月 30 日	2013 年 03 月 28 日	321,416.67
万向财务	150,000,000.00	2012 年 08 月 31 日	2014 年 08 月 28 日	11,223,750.00
万向集团公司	600,000,000.00	2013 年 09 月 30 日	2014 年 09 月 30 日	4,641,000.00
拆出				

(5) 其他关联交易

万向财务有限公司系经中国人民银行批准成立的非银行金融机构，其为本公司及子公司提供金融服务，有关服务业务收费参照市场费率标准收取。本期本公司及子公司与万向财务发生的其他有关金融服务业务情况如下：

1) 本公司及子公司在万向财务公司存款情况

拆借金额	期末余额	期初余额
银行存款—活期存款	14,156,817.54	233,378,552.84
银行存款—定期存款	27,500,000.00	23,800,000.00
银行存款—保证金存款	86,194,822.20	60,364,748.96
合计	127,851,639.74	317,543,301.80

2) 本期本公司及子公司共取得万向财务的存款利息收入 2,032,807.58 元。

3) 本期万向财务为本公司及子公司提供委托贷款服务，支付其委托贷款手续费 2,725,000.00 元。

4) 本期子公司向万向财务申请开具银行承兑汇票 302,016,074.00 元、偿还到期的银行承兑汇票 287,941,163.12 元。

5、关联方应收应付款项

上市公司应收关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
(1) 应收账款					
	万向集团公司			472.56	23.63
	纳德酒店			12,309.72	615.49

	万向钱潮			29,765.90	1,488.29
	电动汽车	30,795.00	1,539.75		
	万向亿能	35,190.00	1,759.50		
	精工江苏	76,465.20	3,823.26		
(2)预付款项					
	大鼎贸易			743,962.00	
(3)其他应收款					
	万向技术学院	20,000.00	1,000.00		

上市公司应付关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
(1)应付票据			
	万向财务	287,316,074.00	273,241,163.12
(2)应付账款			
	大鼎贸易	1,979,994.66	684,018.46
(3)预收款项			
	万向财务		489.16
(4)其他应付款			
	大鼎贸易		101,909.00
(5)短期借款			
	万向集团公司	100,000,000.00	
(6)应付利息			
	万向财务	2,082,850.00	795,899.68

6、 关键管理人员薪酬

报告期间	本期数	上年数
关键管理人员人数	13	13
在本公司领取报酬人数	7	7
报酬总额(万元)	335.23	242.42

九、或有事项

1、未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

截止资产负债表日，本公司无未决诉讼仲裁形成的或有负债。

2、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

1)按照房地产企业经营惯例，部分子公司为相关业主按揭贷款提供保证担保。截至2013年12月31日，部分子公司为购买公司相关房产的业主提供保证担保涉及的借款金额为222,944.10万元。本公司历年没有发生由于担保连带责任而发生损失的情形，因此该项担保对本公司的财务状况无重大影响。

2)本公司合并范围内公司之间的担保情况详见本财务报告第十节第八项第4点(3)关联担保情况说明。
其他或有负债及其财务影响

十、承诺事项

1、重大承诺事项

1) 本公司全资子公司顺发有限2013年9月11日参与了杭州市萧山区国土资源局组织的土地使用权拍卖出让活动，并以196,200万元的价格竞得萧政储出[2013]27号国有建设用地的使用权，土地出让面积为90902平方米。截至2013年12月31日，顺发有限已预付土地款98,100万元，尚未办妥土地使用权证。

2) 其他重大财务承诺事项

①合并范围内公司之间的财产抵押、质押担保情况，详见本年度报告第十节财务报告第八项之（3）说明。

②合并范围内各公司为自身对外借款进行的财产抵押担保情况(单位：万元)

担保单位	抵押权人	抵押标的物	抵押物账面原值	抵押物账面价值	担保借款余额	借款到期日
顺发有限	中国农业银行 杭州城东支行	“旺角城二期”项目在建 工程及土地使用权	132,125	132,125	30,000[注1]	2014.2.3、2015.9.13
顺发有限	中国光大银行 杭州萧山支行	土地使用权	98,500	98,500	18,000[注2]	2016.10.11
顺发有限	甘肃省信托有 限责任公司	土地使用权	98,500	98,500	50,000[注2]	2014.10.24
顺发有限	中国光大银行 杭州萧山支行	土地使用权	85,000	85,000	20,000	2014.1.5
顺发有限	兴业国际信托 有限公司	土地使用权	100,500	100,500	50,000	2014.12.22
桐庐顺和	中信银行杭州 分行	土地使用权	43,444.32	43,444.32	30,000[注3]	2016.8.14
吉顺房产	中国光大银行 杭州萧山支行	“吉祥半岛”项目在建工 程及土地使用权	145,277	145,277	25,000	2015.11.7
小 计			703,346.32	703,346.32	223,000	

[注1]借款余额中23,516,017.00元同时由顺发有限以26,500,000.00定期存单提供质押担保，借款到期日为2014年2月3日，其余借款到期日为2015年9月13日。

[注2]顺发有限以其“恒园”项目土地使用权同时为其向中国光大银行杭州萧山支行18,000万元借款、甘肃省信托有限责任公司50,000万元借款提供抵押担保。

[注3]本公司为该笔借款同时提供保证担保。

3)合并范围内各公司为自身对外借款进行的财产质押担保情况(单位：万元)

担保单位	质押权人	质押标的物	质押物账面原值	质押物账面价值	担保借款余额	借款到期日
顺发有限	中国光大银行 杭州萧山支行	定期存单	8,000	8,000	7,200	2014/6/6

顺发有限	中国光大银行 杭州萧山支行	定期存单	5,600	5,600	5,000	2014/6/6
顺发有限	兴业银行杭州 萧山支行	定期存单	15,000	15,000	14,000	2014/10/8
顺发有限	中国农业银行 杭州城东支行	定期存单	2,650	2,650	2,351.6017	2014/2/3
小 计			31,250	31,250	28,551.6017	

2、前期承诺履行情况

十一、资产负债表日后事项

1、重要的资产负债表日后事项说明

单位：元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因

2、资产负债表日后利润分配情况说明

单位：元

拟分配的利润或股利	62,730,585.18
经审议批准宣告发放的利润或股利	62,730,585.18

3、其他资产负债表日后事项说明

2014年3月24日，公司第六届董事会第十五次会议审议通过2013年度利润分配预案，按2013年度母公司净利润提取10%的法定盈余公积62,976,404.60元；以报告期末总股本1,045,509,753股为基数，向全体股东每10股派发现金股利0.60元(含税)，共计62,730,585.18元。以上股利分配预案尚须提交2013年度公司股东大会审议通过后方可实施。

十二、其他重要事项

1、租赁

经营租赁

经营租赁租出资产类别	期末账面价值	期初账面价值
房屋建筑物	106,484,684.51	100,714,198.88
合 计	106,484,684.51	100,714,198.88

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								
按组合计提坏账准备	1,561,931,850.00	100%			1,449,655,851.39	100%		
组合小计	1,561,931,850.00	100%			1,449,655,851.39	100%		
合计	1,561,931,850.00	--		--	1,449,655,851.39	--		--

其他应收款种类的说明

1) 单项金额重大并单项计提坏账准备：金额500万元以上(含)、单项计提坏账准备的其他应收款。

2) 按组合计提坏账准备：除已包含在范围1)以外，按类似信用风险特征划分为若干组合，按组合计提坏账准备的其他应收款。

3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备：除已包含在范围1)以外，有确凿证据表明可收回性存在明显差异，单项计提坏账准备的其他应收款。

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内						
其中：	--	--	--	--	--	--
1 年以内小计	168,289,880.42	10.77%		679,762,200.50	46.89%	
1 至 2 年	679,762,200.50	43.52%		478,267,914.90	32.99%	
2 至 3 年	478,267,914.90	30.62%		291,625,735.99	20.12%	
3 年以上	235,611,854.18	15.09%				
合计	1,561,931,850.00	--		1,449,655,851.39	--	

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

(2) 金额较大的其他应收款的性质或内容

单位名称	期末数	款项性质或内容
顺发有限	1,561,931,850.00	往来款
小 计	1,561,931,850.00	

(3) 其他应收款金额前五名单位情况

单位： 元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
顺发有限	关联方	1,561,931,850.00	1-4 年	100%
合计	--	1,561,931,850.00	--	100%

(4) 其他应收关联方账款情况

单位： 元

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
顺发有限	子公司	1,561,931,850.00	100%
合计	--	1,561,931,850.00	100%

2、长期股权投资

单位： 元

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
顺发有限	成本法	1,142,728,024.33	1,042,728,024.33	100,000,000.00	1,142,728,024.33	100%	100%				382,219,751.24
浙江工信	成本法	60,056,196.32	60,056,196.32		60,056,196.32	100%	100%				6,296,414.45

惺惺房产	成本法	50,103,50 0.70	50,103,50 0.70		50,103,50 0.70	100%	100%				
纳德物业	成本法	9,716,667 .66	9,716,667 .66		9,716,667 .66	100%	100%				4,143,186 .89
Shunfa Hengye (US)LLC	成本法					100%	100%				
合计	--	1,262,604 ,389.01	1,162,604 ,389.01	100,000,0 00.00	1,262,604 ,389.01	--	--	--			392,659,3 52.58

长期股权投资的说明

3、投资收益

(1) 投资收益明细

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	392,659,352.58	562,475,244.82
合计	392,659,352.58	562,475,244.82

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
顺发有限	382,219,751.24	545,516,430.77	收到本期分配的现金红利
浙江工信	6,296,414.45	8,252,561.89	收到本期分配的现金红利
惺惺房产		7,010,401.48	本期未分配现金红利
纳德物业	4,143,186.89	1,695,850.68	收到本期分配的现金红利
合计	392,659,352.58	562,475,244.82	--

4、现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	629,764,046.04	660,667,651.73
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	126,869.16	125,285.40
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		-3,275.00
投资损失（收益以“-”号填列）	-392,659,352.58	-562,475,244.82

经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-237,405,998.60	-97,996,269.46
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	223.47	-9,872.13
经营活动产生的现金流量净额	-174,212.51	308,275.72
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	179,982.85	768,743.98
减：现金的期初余额	768,743.98	86,589.86
现金及现金等价物净增加额	-588,761.13	682,154.12

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）	86,593.61	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-680,598.20	
减：所得税影响额	-112,158.27	
合计	-481,846.32	--

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	21.48%	0.58	0.58
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	21.49%	0.58	0.58

3、加权平均净资产收益率的计算过程

项目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	1	609,837,467.87
非经常性损益	2	-481,846.32
扣除非经营性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	3=2-1	610,319,314.19
归属于公司普通股股东的期初净资产	4	2,813,023,931.89
报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	5	

新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	6	
报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	7	418,203,901.20
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	8	8
其他交易或事项引起的净资产增减变动	9	2,413,125.00
发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数	10	2
报告期月份数	11	12
加权平均净资产	12[注]	2,839,542,252.53
加权平均净资产收益率	13=1/12	21.48%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	14=3/12	21.49%

[注]12=4+1*0.5+5*6/11-7*8/11+9*10/11

4、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

1)、合并资产负债表项目

报表项目	期末数较期初 数变动幅度	变动原因说明
应收账款	增长180.46%	主要系已交付房产未到账按揭款增加
预付款项	增长277.98%	主要系子公司顺发有限2013年9竞得萧政储出[2013]27号国有建设用地的使用权而预付土地款98,100万元
其他应收款	增长47.10%	主要系投资保证金以及物业维修基金增长
存货	余额增长较大	主要系在建开发房产项目本期继续投入
可供出售金融资产	减少100%	主要系子公司浙江工信出售其认购的认购的国电长源电力股份有限公司非公开发行股票
长期应收款	减少35.45%	主要系本期收到以前年度分期收款销售车位款较大
短期借款	增长920.34%	主要系增加融资，以解决在建开发房产项目继续投入
应付账款	增长32.85%	主要系工程款按进度支付，本期房产开发投入增加加大，相应未结算的工程款增加
预收款项	余额减少较大	主要系本期结算交付物业，预收款结转至营业收入
应付利息	增长81.72%	主要系借款融资增长，相应利息支出增加
其他应付款	增长33.28%	主要系收到的押金、保证金
一年内到期的非流动负债	增长89.38%	主要系资金需求增长，长期借款增加且长期借款将于一年内到期的较多
递延所得税负债	减少47.38%	主要系本期收到以前年度分期收款销售车位款较大，转回的应纳税暂时性差异较多

2)、合并利润表项目

报表项目	本期数较上年数变动幅度	变动原因说明
营业收入	增长1.52%	主要系本期交付物业较多，相应确认的营业收入较多
营业成本	增长6.89%	主要系营业收入增长，相应结转的营业成本增长
销售费用	增长62.74%	主要系公司本期加大开发项目的促销，广告费、宣传费等营销费用增长
管理费用	减少32.46%	主要系工资薪金减少
营业外收入	增长54.52%	主要系补偿款增长
营业外支出	增长45.91%	主要系营业收入增长，相应缴纳的水利建设基金增长
所得税费用	减少37.98%	主要系本期结转收入房产之毛利相对较低

第十一节 备查文件目录

- 1、载有董事长签名的《2013年年度报告全文》及其摘要；
- 2、载有法定代表人、会计机构负责人签章的会计报表；
- 3、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
- 4、报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有文件；
- 5、其他有关资料。

顺发恒业股份公司

董事长：管大源

2014 年 3 月 24 日