



顺发恒业股份公司

2014 年半年度报告

2014 年 08 月

第一节 重要提示、目录和释义

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

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

公司负责人管大源、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：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

目 录

2014 半年度报告.....	1
第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介.....	5
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	7
第四节 董事会报告.....	8
第五节 重要事项.....	13
第六节 股份变动及股东情况.....	26
第七节 优先股相关情况.....	26
第八节 董事、监事、高级管理人员情况.....	27
第九节 财务报告.....	28
第十节 备查文件目录.....	99

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
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

第二节 公司简介

一、公司简介

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（如有）	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		

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、其他情况

1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

适用 不适用

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2013 年年报。

2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用 不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2013 年年报。

3、注册变更情况

注册情况在报告期是否变更情况

适用 不适用

公司注册登记日期和地点、企业法人营业执照注册号、税务登记号码、组织机构代码等注册情况在报告期无变化，具体可参见 2013 年年报。

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	1,107,054,341.81	343,012,183.38	222.74%
归属于上市公司股东的净利润（元）	211,104,039.15	42,695,437.65	394.44%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	209,187,839.23	39,820,687.16	425.32%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-1,013,080,396.62	-271,194,728.94	-273.56%
基本每股收益（元/股）	0.2	0.04	400.00%
稀释每股收益（元/股）	0.2	0.04	400.00%
加权平均净资产收益率	6.83%	1.51%	5.32%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	13,744,353,653.89	12,882,844,000.28	6.69%
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,155,444,077.56	3,007,070,623.56	4.93%

二、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

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）	-21,720.28	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,554,980.50	
减：所得税影响额	617,060.30	
合计	1,916,199.92	--

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

公司报告期不存在将根据《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、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

第四节 董事会报告

一、概述

报告期内，公司实现营业收入110,705.43 万元，营业利润 27,597.58万元，归属于母公司所有者的净利润21,110.40 万元，分别同比增长了222.74 %、444.56 %和394.44 %。主要是由于本报告期，公司结算项目较上年同期增加所致。

报告期内，公司在建项目规划总建筑面积 98.88万平方米；2014年1-6月份完成合同销售金额99,949.80万元，合同销售面积7.98万平方米，分别较上年同期减少12.03%、增长35.71 %。

二、主营业务分析

主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	1,107,054,341.81	343,012,183.38	222.74%	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	638,032,197.93	208,416,712.72	206.13%	主要系营业收入增长，相应结转的营业成本增长
销售费用	35,166,344.88	16,045,359.25	119.17%	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	18,134,140.64	18,548,674.08	-2.23%	主要系税金减少所致
财务费用	40,089,443.00	15,889,083.33	152.31%	主要系费用化利息支出增长
所得税费用	66,494,791.58	11,341,623.71	486.29%	主要系本期利润总额增长
经营活动产生的现金流量净额	-1,013,080,396.62	-271,194,728.94	-273.56%	主要系本期支付土地款增加
投资活动产生的现金流量净额	-15,250.00	350.00	-4,457.14%	主要系本期购买办公用固定资产增加
筹资活动产生的现金流量净额	806,656,032.62	-42,880,771.82	1,981.16%	主要系本期借款增加
现金及现金等价物净增加额	-206,439,614.00	-314,075,150.76	-34.27%	主要系本期筹资活动现金收入增加

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用 不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

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

适用 不适用

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

公司回顾总结前期披露的经营计划在报告期内的进展情况

本报告期，公司围绕年度经营计划目标，不断加强项目运营管理和风险控制，各项目的建设和营销工作均按计划有序推进。同时，在报告期内，公司还持续开展了公司治理活动，不断完善企业内控制度，为公司稳健发展奠定了良好基础。

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						
房地产开发	1,091,044,159.89	625,424,484.51	42.68%	231.57%	219.93%	2.09%
物业服务管理	13,783,072.99	10,933,549.09	20.67%	18.32%	2.18%	12.52%
分产品						
房地产开发	1,091,044,159.89	625,424,484.51	42.68%	231.57%	219.93%	2.09%
物业服务管理	13,783,072.99	10,933,549.09	20.67%	18.32%	2.18%	12.52%
分地区						
浙江省	855,597,375.99	434,513,347.97	49.22%	247.46%	225.00%	3.51%
安徽省	166,615,421.00	140,402,406.36	15.73%	76.38%	93.67%	-7.53%
江苏省	82,614,435.89	61,442,279.27	25.63%	100.00%	100.00%	25.63%

四、投资状况分析

1、主要子公司、参股公司分析

√ 适用 □ 不适用

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, 装饰装修, 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	11,175,339,259.16	1,355,747,249.82	600,207,054.93	277,283,395.98	260,210,208.05
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	621,198,511.60	89,575,787.32	35,109,300.00	-7,222,968.97	-5,514,214.54
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	50,000,000	1,262,793,804.57	170,171,191.02	82,614,435.89	-6,529,417.40	-4,895,847.77

			建设						
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 号地块项目的开发与建设。	50,000,000.00	1,902,668,042.94	401,259,279.88	325,912,005.00	95,830,475.28	71,947,211.65
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	2,478,150,605.56	493,562,147.70	0.00	-235,184.50	-179,954.20
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	115,643,127.44	111,116,092.20	11,041,000.00	43,200,839.72	43,269,403.68
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	183,518,199.82	89,428,243.76	38,225,923.00	14,792,664.98	11,061,075.67
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	24,682,606.29	24,558,083.32	0.00	-1,368,245.30	-1,368,245.30
纳德物业	子公司	物业管理	物业管理，餐饮，住宿，百货，副食品，劳保用品，花木盆景，绿化工程，五金机械，化工建材	8,360,000.00	43,022,487.58	12,152,534.12	22,034,866.43	2,128,385.38	1,600,373.00
hunfa Hengye (US)LLC	子公司	房地产开发与经营	房地产开发与经营	1,000 美元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

2、非募集资金投资的重大项目情况

√ 适用 □ 不适用

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	8,169.94	140,294.66	82.03%	项目建设中未反映
江南丽锦	156,548.86	14,365.63	152,427.19	97.37%	项目建设中未反映
南通御园一期	51,362.81	0	45,050.25	100.00%	项目本期交付收益已在本报告期反映
南通御园二期	118,117.81	2,331.58	73,644.48	62.35%	项目建设中未反映
桐庐富春峰景	132,467.27	10,480.64	63,894.77	48.23%	项目建设中未反映
吉祥半岛	216,881.18	7,330.39	206,932.33	95.41%	项目建设中未反映
恒园	170,856.23	12,530.6	129,115.36	75.57%	项目建设中未反映
合计	1,017,265.16	55,208.78	811,359.04	--	--

五、对 2014 年 1-9 月经营业绩的预计

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

适用 不适用

六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

七、公司报告期利润分配实施情况

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

适用 不适用

经公司2014年3月24日召开的第六届董事会第十五次会议审议，并经公司2014年4月16日召开的2013年年度股东大会表决批准，公司2013年年度权益分派方案为：以公司现有总股本1,045,509,753股为基数，向全体股东每10股派0.6元人民币现金（含税；扣税后，QFII、RQFII以及持有股改限售股、新股限售股的个人和证券投资基金每10股派0.54元；持有非股改、非新股限售股以及无限售流通股的个人、证券投资基金股息红利税实行差别化税率征收，先按每10股派0.57元，权益登记日后根据投资者减持股票情况，再按实际持股期限补缴税款；对于QFII、RQFII外的其他非居民，本公司未代扣代缴所得税，由纳税人在所得发生地缴纳）。本次权益分派股权登记日为：2014年6月5日；除息日为：2014年6月6日。上述权益分派实施完成后公司总股本不变。

以上详细内容请参见刊登于2014年5月28日《证券时报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上的《顺发恒业股份公司2013年年度权益分派实施公告》。

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 2013 年年度权益分派的实施，严格按照《公司章程》和股东大会决议执行，符合《公司章程》和股东大会的要求。
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 2013 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 2013 年年度股东大会，充分征求中小股东意见和诉求，在 2013 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，公司根据中国证监会《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》（证监会公告[2013]43 号）的有关规定，修订了《公司章程》的现金分红条款。修订后的章程具体阐述了公司利润分配的原则、形式、条件、差异化分配政策以及利润分配政策作出调整的具体条件、决策程序和机制，突出了现金分红相对于股票股利在利润分配方式中的优先性，充分重视了对投资者特别是中小投资者的合理回报，并兼顾了公司的可持续发展，公司独立董事及监事会对章程的修订内容发表了意见，公司还通过现场投票与网络投票相结合的方式召开了公司 2013 年年度股东大会，充分考虑了中小股东的意见和诉求。

八、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

√ 适用 □ 不适用

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
2014 年 03 月 24 日	公司办公室	电话沟通	个人	一般投资者	咨询公司股票停牌相关情况，工作人员未向其提供任何书面资料。
2014 年 03 月 31 日	顺发恒业有限公司办公室	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 2013 年度网上业绩说明会。公司总经理沈志军先生、公司副总经理兼董事会秘书程捷先生、公司财务负责人祝青先生与投资者通过"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。

第五节 重要事项

一、公司治理情况

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及《深圳证券交易所股票上市规则》的要求，不断开展公司治理活动，完善企业制度，加强规范运作。目前，公司法人治理实际状况与中国证监会颁布的上市公司治理的规范性文件没有差异。

报告期内，公司根据中国证监会《上市公司监管指引第4号--上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》（中国证监会公告[2013]55号）及中国证监会吉林监管局《关于开展吉林辖区上市公司“清理规范承诺履行”专项工作的通知》（吉证监发[2014]23号）要求，对公司相关股东的承诺事项进行了专项核查，并对公司尚在履行中的承诺事项进行专项披露。

报告期内，公司根据中国证监会《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》（证监会公告[2013]43号）的有关规定，结合公司实际情况，对《公司章程》中有关现金分红的条款予以了修订。修订后的章程具体阐述了公司利润分配的原则、形式、条件、差异化分配政策以及利润分配政策作出调整的具体条件、决策程序和机制，突出了现金分红相对于股票股利在利润分配方式中的优先性，充分重视了对投资者特别是中小投资者的合理回报，并兼顾了公司的可持续发展，公司独立董事及监事会对章程的修订内容发表了意见，公司还通过现场投票与网络投票相结合方式召开了公司2013年年度股东大会，充分考虑了中小股东的意见和诉求。本次章程修订内容已经公司2014年3月24日召开的第六届董事会第十五次会议审议，并经公司2014年4月16日召开的2013年年度股东大会表决批准。

报告期内，公司根据中国证监会吉林监管局《关于开展“规范上市公司控股股东及实际控制人行为”专项工作的通知》（吉证监发[2014]43号）要求，开展了规范控股股东及实际控制人行为的专项工作，并制定了《顺发恒业股份公司“规范控股股东及实际控制人行为”专项工作方案》。同时，为更有效地杜绝控股股东或实际控制人及其关联方资金占用行为的发生，公司制定了《防范控股股东或实际控制人及其关联方占用资金制度》，为防范控股股东或实际控制人及其关联方占用资金建立了长效机制。

报告期内，公司为加强与中小投资者沟通，及时有效处理投资者咨询和投诉管理工作，切实保护投资者合法权益。根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》及国办发〔2013〕110号《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》等相关法律、法规，制定了《顺发恒业股份公司投资者投诉管理制度》。该制度保障了公司对投诉处理的及时性和有效性，切实加强了公司对投资者权益的维护，强化了投资者关系管理，为公司规范发展奠定了良好基础。

二、重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

三、媒体质疑情况

适用 不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

四、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

√ 适用 □ 不适用

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	46.60	46.6	3.38%	按月支付	46.60	2014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	5.55	5.55	0.40%	按月支付	5.55	2014年03月26日	《证券时报》及巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
技术学院	同受最终控制方控制	向关联方销售商品和提供劳务	物业服务	定价遵循市场公允价格,原则上不偏离市场独立第三方的价格或收费标准	57.66	57.66	4.18%	按季支付	57.66	2014年03月26日	《证券时报》及巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
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	5.55	5.55	0.40%	按月支付	5.55	2014年03月26日	《证券时报》及巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
万向财务	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	1.04	1.04	0.08%	按月支付	1.04	2014年08月16日	《证券时报》及巨潮资讯网

	制	务		上不偏离市场独立第三方的价格或收费标准						日	(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	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	67	67	30.51%	按季支付	67	2014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	9.14	9.14	100.00%	按笔支付	9.14	2014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	151.21	151.21	0.20%	按笔支付	151.21	2014年03月26日	证券时报》及巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
合计				--	--	343.75	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				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 272 万元,招投标服务及采购设备 246.17 万元,出租房屋租金 134 万元;本期实际完成物业、摆花服务 116.4 万元,向关联方接受招投标服务及设备采购 160.35 万元,取得租金 67 万元。							
交易价格与市场参考价格差异较大的原因(如适用)				不适用							

2、 关联方资拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	年利率	借款利息
拆入					
万向财务	150,000,000.00	2012.8.31	2014.8.28	7.38%	5,596,500.00

万向财务	500,000,000.00	2014.3.27	2016.3.27	9.00%	10,750,000.00
万向财务	40,000,000.00	2012.04.06	2014.04.06	7.98%	815,733.33
万向财务	180,000,000.00	2012.04.06	2014.04.21	7.98%	4,389,000.00
万向财务	300,000,000.00	2014.03.10	2014.04.30	9.00%	3,775,000.00
万向财务	150,000,000.00	2014.05.23	2014.08.23	7.80%	1,267,500.00
万向财务	350,000,000.00	2013.04.03	2014.03.30	6.00%	5,191,666.67
万向财务	150,000,000.00	2013.04.18	2014.04.16	6.00%	2,405,000.00
万向财务	300,000,000.00	2014.01.21	2015.03.21	8.00%	10,733,333.33
万向财务	220,000,000.00	2014.04.18	2016.04.18	7.995%	3,615,516.67
万向集团公司	100,000,000.00	2013.9.30	2014.9.30	6.12%	3,094,000.00

3、关联债权债务往来

√ 适用 □ 不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

□ 是 √ 否

公司报告期不存在非经营性关联债权债务往来。

4、关联方应收应付款项

1)、应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
(1)应收账款					
	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			154,000.00	
(3)其他应收款					
	万向技术学院	20,000.00	1,000.00	20,000.00	1,000.00

2)、应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
(1)应付票据					
	万向财务	299,459,071.88		287,316,074.00	
(2)应付账款					
	大鼎贸易	854,261.61		1,979,994.66	
(3)短期借款					
	万向集团公司	100,000,000.00		100,000,000.00	

(4)应付利息					
	万向财务	2,007,000.00		2,082,850.00	

5、其他重大关联交易

√ 适用 □ 不适用

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	35,749,484.04	14,156,817.54
银行存款—定期存款	23,500,000.00	27,500,000.00
银行存款—保证金存款	89,837,721.56	86,194,822.20
合计	149,087,205.60	127,851,639.74

(2)本期本公司及子公司共取得万向财务的存款利息收入584,984.88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2,388,000.00元。

(4)本期子公司向万向财务申请开具银行承兑汇票198,805,648.88元、偿还到期的银行承兑汇票183,932,651.00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《金融服务框架协议性协议》的关联交易公告	2014年03月26日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）

五、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

六、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

√ 适用 □ 不适用

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	2014.1.1	2014.12.31	租赁合同	670,000.00

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2014年1月1日至2014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

公司报告期不存在为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的租赁项目。

2、担保情况

√ 适用 □ 不适用

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 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
报告期内审批的对外担保额度 合计（A1）		0		报告期内对外担保实际发生 额合计（A2）		0		
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
桐庐顺和	2013 年 08 月 31 日	30,000	2013 年 08 月 14 日	30,000	连带责任保 证	自借款合同项 下债务履行期 限届满之日起 二年	否	是
顺发有限	2014 年 03 月 08 日	70,000	2014 年 03 月 07 日	70,000	连带责任保 证	保证合同生效 之日起至借款 合同项下全部 债务履行期届 满之日后两年 止	否	是
顺发有限	2014 年 04 月 22 日	30,000	2014 年 04 月 18 日	30,000	连带责任保 证	保证合同生效 之日起至借款 合同项下全部 债务履行期届 满之日后两年 止	否	是
报告期内审批对子公司担保额 度合计（B1）		100,000		报告期内对子公司担保实际 发生额合计（B2）		100,000		
报告期末已审批的对子公司担 保额度合计（B3）		130,000		报告期末对子公司实际担保 余额合计（B4）		130,000		
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）		100,000		报告期内担保实际发生额合 计（A2+B2）		100,000		

报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3)	130,000	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)	130,000
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例			41.20%
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)			130,000
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)			130,000
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

(1) 桐庐顺和以其拥有的土地使用权同时提供抵押担保。其中 10,000 万元到期日为 2016 年 5 月 31 日、20,000 万元到期日为 2016 年 9 月 6 日。

(2) 顺发有限以其拥有的萧政储出[2013]27 号地土地使用权同时提供担保。其中 70,000 万元到期日为 2015 年 3 月 7 日、30,000 万元到期日为 2015 年 4 月 18 日。

七、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

√ 适用 □ 不适用

承诺事项	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺					
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺					
资产重组时所作承诺					
首次公开发行或再融资时所作承诺					
其他对公司中小股东所作承诺	万向资源有限公司	如果计划未来通过深圳证券交易所竞价系统出售所持顺发恒业解除限售流通股, 并于第一笔减持起六个月内减持数量达到 5% 及以上的, 将于第一次减持前两个交易日内通过上市公司对外披露出售提示性公告。披露内容包括: 拟出售的数量、拟出售的时间、拟出售的价格区间、减持原因以及深圳证券交易所要求的其他内容。同时, 知悉并承诺: 将严格遵守《证券法》、	2012 年 06 月 15 日	万向资源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。

		<p>《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》和深圳证券交易所相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东合法权益造成损害的，将依法承担相应的法律责任。</p>			
	<p>深圳合利实业有限公司</p>	<p>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》和深圳证券交易所相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东合法权益造成损害的，将依法承担相应的法律责任。</p>	<p>2012 年 06 月 15 日</p>	<p>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。</p>	<p>报告期内，公司收到深圳合利实业有限公司通知，该公司被其母公司通联资本管理有限公司吸收合并，吸收合并后其独立法人资格被注销，全部债权债务由通联资本管理有限公司承继。该公司持有的本公司 3360 万股股份也将由通联资本管理有限公司承继。对于此事项，公司已于 2014 年 7 月 1 日在《证券时报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上进行了公告。</p>
<p>承诺是否及时履行</p>	<p>是</p>				

八、其他重大事项的说明

√ 适用 □ 不适用

1、报告期内，公司原第二大股东深圳合利实业有限公司（以下简称：深圳合利）被其母公司通联资本管理有限公司（以下简称：通联资本）吸收合并，吸收合并实施后深圳合利的独立法人资格被注销，其全部债权债务均由通联资本承继。本次

吸收合并前，深圳合利持有公司股份33,600,000股，占公司总股本的3.21%，为公司第二大股东；吸收合并完成后，通联资本将直接持有公司股份33,600,000股，占公司总股本的3.21%，成为公司第二大股东。通联资本已于2014年7月3日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完成过户登记手续。

上述事项具体内容，请参见2014年7月1日刊登于《证券时报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上的公告。

2、经2014年3月24日召开的第六届董事会第十五次会议审议，并经2014年4月16日召开的2013年年度股东大会表决，通过了公司《关于公司非公开发行A股股票方案的议案》等相关议案。公司拟向特定对象非公开发行股票不超过38,600万股（含38,600万股），募集资金总额不超过196,800万元，发行价格不低于5.10元，若公司股票在定价基准日至发行日期间发生派息、送股、资本公积转增股本等除权、除息事项，前述发行底价作相应调整。本次募集资金拟投入公司萧储（2013）27号地块、桐庐富春峰景项目、淮南泽润园二期及补充流动资金。本次非公开发行股票的方案尚需经中国证监会核准后方可实施。

2014年6月6日，公司2013年年度利润分配方案实施完毕。分配方案为：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）。根据公司本次非公开发行定价原则，公司对本次非公开发行股票发行价格和发行数量进行了相应调整，即：发行价格由不低于5.10元/股调整为不低于5.04元/股（即发行底价调整为5.04元/股）；发行股票数量上限由不超过38,600万股（含38,600万股）调整为不超过39,047.619万股。

上述事项具体内容，请参见2014年3月26日、2014年7月2日刊登于《证券时报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上的公告。

3、独立董事关于相关事项的专项说明和独立意见：

根据中国证监会《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司的对外担保若干问题的通知》（证监发[2003]56号）、《关于规范上市公司对外担保行为的通知的有关规定》（证监发[2005]120号）以及《信息披露业务备忘录第37号—涉及财务公司关联存贷款等金融业务的信息披露》等相关规定，我们本着认真负责的态度，对公司与关联方资金往来、对外担保情况、公司在关联方存贷款业务的风险评估情况进行了核查，并认真阅读了公司《2014年半年度报告全文》及其摘要，现就有关情况发表专项说明及独立意见如下：

1）、报告期内，公司控股股东及其他关联方不存在占用公司非经营性资金的情况。

2）、报告期内，公司严格按照《公司章程》的有关规定，认真贯彻落实《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发〔2003〕56号）和《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发〔2005〕120号）的要求，规范操作，严控风险。截止2014年6月30日，公司对合并报表范围内子公司提供担保的余额为13亿元（不含子公司间的互保），占公司2014年6月末归属于上市公司股东的所有者权益的41.20%。公司的担保事项均为对合并报表范围内子公司的担保，符合公司生产经营的需要，其决策程序合理、合法，不存在损害公司及股东利益的情形。

3）、公司出具的《关于万向财务有限公司的风险评估报告》充分反映了万向财务有限公司的经营资质、业务和风险状况。万向财务有限公司作为非银行金融机构，其业务范围、业务内容和流程以及内部风险控制制度等措施都受到中国银监会的严格监管，该报告的编制符合相关规定要求。

4、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2014年6月30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144,564.90万元。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。

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	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
1、国家持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
2、国有法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、其他内资持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
其中：境内法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
境内自然人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
4、外资持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
其中：境外法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
境外自然人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
二、无限售条件股份	1,045,509,753	100.00%	0	0	0	0	0	1,045,509,753	100.00%
1、人民币普通股	1,045,509,753	100.00%	0	0	0	0	0	1,045,509,753	100.00%
2、境内上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、境外上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
4、其他	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
三、股份总数	1,045,509,753	100.00%	0	0	0	0	0	1,045,509,753	100.00%

股份变动的原因

适用 不适用

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

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

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

二、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	33,973		报告期末表决权恢复的优先股股东总数(如有)(参见注 8)	0				
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		
中轻贸易中心	境内非国有法人	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		
光大证券股份有限公司约定购回专用账户	其他	0.24%	2,547,900	2,547,900	0	2,547,900		
吴广文	境内自然人	0.21%	2,183,894	2,183,894	0	2,183,894		
鹏华资产—光大银行—鹏华资产龙旗赤兔量化对冲资产管理计划	其他	0.19%	1,957,974	1,957,974	0	1,957,974		
刘昌	境内自然人	0.18%	1,907,845	1,907,745	0	1,907,845		
中国工商银行—富国中证红利指数增强型证券投资基金	其他	0.17%	1,755,700	650,700	0	1,755,700		
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	
深圳合利实业有限公司	33,600,000	人民币普通股	
长春高新光电发展有限公司	13,458,223	人民币普通股	
中轻贸易中心	3,199,945	人民币普通股	
刘自和	2,663,727	人民币普通股	
光大证券股份有限公司约定购回专用账户	2,547,900	人民币普通股	
吴广文	2,183,894	人民币普通股	
鹏华资产—光大银行—鹏华资产龙旗赤兔量化对冲资产管理计划	1,957,974	人民币普通股	
刘昌	1,907,845	人民币普通股	
中国工商银行—富国中证红利指数增强型证券投资基金	1,755,700	人民币普通股	
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、公司股东吴广文通过中航证券有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 2,183,894 股；2、公司股东刘昌持有公司股份共计 1,907,845 股，其中：通过普通证券账户持有 23,100 股；通过中国民族证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户持有 1,884,745 股。		

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

1、公司股东唐新友通过光大证券股份有限公司约定购回专用账户(前述第六大股东)，涉及的本公司股份数量为 2,547,900 股，占公司总股本的 0.24%；2、公司股东宋潮通过东方证券股份有限公司约定购回专用账户，涉及的本公司股份数量为 300,000 股，占公司总股本的 0.03%；3、公司股东施坚通过国泰君安证券股份有限公司约定购回专用账户，涉及的本公司股份数量 60,000 股，占公司总股本的 0.01%。

截止报告期末，上述股东通过约定式购回专用账户进行交易的股份数量均为“待回购”的股份数量。

三、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

四、公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划的情况

适用 不适用

在公司所知的范围内，没有公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划。

第七节 优先股相关情况

一、报告期内优先股的发行与上市情况

适用 不适用

二、公司优先股股东数量及持股情况

适用 不适用

三、优先股回购或转换情况

1、优先股回购情况

适用 不适用

2、优先股转换情况

适用 不适用

四、优先股表决权的恢复、行使情况

适用 不适用

五、优先股所采取的会计政策及理由

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

适用 不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2013 年年报。

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期没有发生变动，具体可参见 2013 年年报。

第九节 财务报告

一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是 否

公司半年度财务报告未经审计。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位：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	944,996,339.63	1,056,497,619.51
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据	1,840,000.00	1,000,000.00
应收账款	1,906,798.17	3,304,605.90
预付款项	1,986,358,917.33	991,042,493.64
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	117,969,671.36	101,786,674.55
买入返售金融资产		
存货	10,396,919,129.88	10,412,645,543.58
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	13,449,990,856.37	12,566,276,937.18

非流动资产：		
发放委托贷款及垫款		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款	21,990,103.25	38,606,470.25
长期股权投资		
投资性房地产	104,992,978.76	106,484,684.51
固定资产	15,047,384.24	15,969,056.88
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	460,710.18	615,107.76
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	54,461.17	95,022.30
递延所得税资产	151,817,159.92	154,796,721.40
其他非流动资产		
非流动资产合计	294,362,797.52	316,567,063.10
资产总计	13,744,353,653.89	12,882,844,000.28
流动负债：		
短期借款	2,072,000,000.00	1,530,516,017.00
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	336,635,712.88	287,316,074.00
应付账款	635,280,213.80	864,237,271.28
预收款项	4,759,558,597.95	4,931,318,307.90
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	27,687,164.64	27,615,312.58
应交税费	-330,885,697.02	-280,754,570.28

应付利息	10,794,299.11	7,554,794.35
应付股利		
其他应付款	327,945,204.87	357,192,219.79
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	950,000,000.00	1,070,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	8,789,015,496.23	8,794,995,426.62
非流动负债：		
长期借款	1,726,483,983.00	1,006,483,983.00
应付债券		
长期应付款		
专项应付款	66,888,384.00	66,888,384.00
预计负债		
递延所得税负债	1,635,226.22	1,635,226.22
其他非流动负债	4,886,486.88	5,770,356.88
非流动负债合计	1,799,894,080.10	1,080,777,950.10
负债合计	10,588,909,576.33	9,875,773,376.72
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	216,228,479.68
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	218,613,163.81	218,613,163.81
一般风险准备		
未分配利润	1,675,092,681.07	1,526,719,227.07
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	3,155,444,077.56	3,007,070,623.56
少数股东权益		
所有者权益（或股东权益）合计	3,155,444,077.56	3,007,070,623.56
负债和所有者权益（或股东权益）总计	13,744,353,653.89	12,882,844,000.28

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	1,089,814.23	179,982.85
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	1,955,452,953.16	1,561,931,850.00
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	1,956,542,767.39	1,562,111,832.85
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	1,262,604,389.01
投资性房地产		
固定资产	3,726,825.46	3,789,091.80
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	1,266,331,214.47	1,266,393,480.81
资产总计	3,222,873,981.86	2,828,505,313.66
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	50,766.41	32,301.75
应交税费	22,760,885.33	1,724.80
应付利息		
应付股利		
其他应付款	33,521,390.57	174,040.05
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	56,333,042.31	208,066.60
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	56,333,042.31	208,066.60
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	202,777,076.72
一般风险准备		

未分配利润	1,379,040,429.17	1,040,796,736.68
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	3,166,540,939.55	2,828,297,247.06
负债和所有者权益（或股东权益）总计	3,222,873,981.86	2,828,505,313.66

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	1,107,054,341.81	343,012,183.38
其中：营业收入	1,107,054,341.81	343,012,183.38
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	831,078,499.26	292,333,281.92
其中：营业成本	638,032,197.93	208,416,712.72
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	94,987,315.88	29,625,668.80
销售费用	35,166,344.88	16,045,359.25
管理费用	18,134,140.64	18,548,674.08
财务费用	40,089,443.00	15,889,083.33
资产减值损失	4,669,056.93	3,807,783.74
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	275,975,842.55	50,678,901.46

加：营业外收入	2,613,346.53	3,992,029.29
减：营业外支出	990,358.35	633,869.39
其中：非流动资产处置损失	22,695.53	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	277,598,830.73	54,037,061.36
减：所得税费用	66,494,791.58	11,341,623.71
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	211,104,039.15	42,695,437.65
其中：被合并方在合并前实现的净利润		
归属于母公司所有者的净利润	211,104,039.15	42,695,437.65
少数股东损益		
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.2	0.04
（二）稀释每股收益	0.2	0.04
七、其他综合收益		779,625.00
八、综合收益总额	211,104,039.15	43,475,062.65
归属于母公司所有者的综合收益总额	211,104,039.15	43,475,062.65
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	126,615,421.74	60,628,239.25
减：营业成本	0.00	0.00
营业税金及附加	7,083,059.02	3,371,115.89
销售费用		
管理费用		
财务费用	1,180,107.30	1,122,356.58
资产减值损失	363,729.81	183,631.55
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）	312,482,883.44	392,659,352.58
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	430,471,409.05	448,610,487.81
加：营业外收入		

减：营业外支出		
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	430,471,409.05	448,610,487.81
减：所得税费用	29,497,131.41	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	400,974,277.64	448,610,487.81
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	400,974,277.64	448,610,487.81

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	944,550,537.10	1,310,908,867.03
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	53,675,204.61	113,315,422.45
经营活动现金流入小计	998,225,741.71	1,424,224,289.48
购买商品、接受劳务支付的现金	1,585,725,187.75	1,252,174,458.99
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	33,785,034.52	28,745,720.42
支付的各项税费	217,854,963.22	298,448,184.05
支付其他与经营活动有关的现金	173,940,952.84	116,050,654.96
经营活动现金流出小计	2,011,306,138.33	1,695,419,018.42
经营活动产生的现金流量净额	-1,013,080,396.62	-271,194,728.94
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,950.00	45,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	2,950.00	45,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	18,200.00	44,650.00
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	18,200.00	44,650.00
投资活动产生的现金流量净额	-15,250.00	350.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	2,607,000,000.00	1,395,516,017.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	33,031,004.80	34,446,200.10
筹资活动现金流入小计	2,640,031,004.80	1,429,962,217.10
偿还债务支付的现金	1,465,516,017.00	810,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	237,628,800.87	500,344,193.62
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	130,230,154.31	162,498,795.30
筹资活动现金流出小计	1,833,374,972.18	1,472,842,988.92

筹资活动产生的现金流量净额	806,656,032.62	-42,880,771.82
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	-206,439,614.00	-314,075,150.76
加：期初现金及现金等价物余额	673,159,192.97	778,273,376.58
六、期末现金及现金等价物余额	466,719,578.97	464,198,225.82

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	979,155.25	2,087,248.51
经营活动现金流入小计	979,155.25	2,087,248.51
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	293,846.35	247,251.89
支付的各项税费	14,577,428.15	990,197.74
支付其他与经营活动有关的现金	750,094.60	1,033,313.42
经营活动现金流出小计	15,621,369.10	2,270,763.05
经营活动产生的现金流量净额	-14,642,213.85	-183,514.54
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	312,482,883.44	392,659,352.58
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	55,640,000.00	39,130,000.00
投资活动现金流入小计	368,122,883.44	431,789,352.58
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
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	323,450,000.00	14,000,000.00
投资活动现金流出小计	323,450,000.00	14,000,000.00

投资活动产生的现金流量净额	44,672,883.44	417,789,352.58
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	33,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	33,000,000.00	
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	62,120,838.21	418,203,901.20
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	62,120,838.21	418,203,901.20
筹资活动产生的现金流量净额	-29,120,838.21	-418,203,901.20
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	909,831.38	-598,063.16
加：期初现金及现金等价物余额	179,982.85	768,743.98
六、期末现金及现金等价物余额	1,089,814.23	170,680.82

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	216,228,479.68			218,613,163.81		1,526,719,227.07			3,007,070,623.56
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	216,228,479.68			218,613,163.81		1,526,719,227.07			3,007,070,623.56

	00								
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）						148,373,454.00			148,373,454.00
（一）净利润						211,104,039.15			211,104,039.15
（二）其他综合收益									
上述（一）和（二）小计						211,104,039.15			211,104,039.15
（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						-62,730,585.15			-62,730,585.15
1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者（或股东）的分配						-62,730,585.15			-62,730,585.15
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	1,675,092,681.07			3,155,444,077.56

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	213,815,354.68			155,636,759.21		1,398,062,065.00			2,813,023,931.89
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
(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							-418,203,901.20			-418,203,901.20
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	1,045,509,753.00	216,228,479.68			218,613,163.81		1,526,719,227.07		3,007,070,623.56

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			202,777,076.72		1,040,796,736.68	2,828,297,247.06
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	1,045,509,753.00	539,213,680.66			202,777,076.72		1,040,796,736.68	2,828,297,247.06
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							338,243,692.49	338,243,692.49
（一）净利润							400,974,277.64	400,974,277.64
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							400,974,277.64	400,974,277.64

(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							-62,730,585.15	-62,730,585.15
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备							-62,730,585.15	-62,730,585.15
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	1,045,509,753.00	539,213,680.66			202,777,076.72		1,379,040,429.17	3,166,540,939.55

上年金额

单位：元

项目	上年金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利 润	所有者权 益合计
一、上年年末余额	1,045,509,753.00	539,213,680.66			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					62,976,404		148,583,74	211,560,14

“—”号填列)					.60		0.24	4.84
(一) 净利润							629,764.04	629,764.04
							6.04	6.04
(二) 其他综合收益								
上述 (一) 和 (二) 小计							629,764.04	629,764.04
							6.04	6.04
(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		-481,180.3	-418,203.9
					.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

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。

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6月30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。

各类可供出售金融资产减值的各项认定标准

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）	5.00%	5.00%
1—2 年	10.00%	10.00%
2—3 年	50.00%	50.00%
3 年以上	100.00%	100.00%

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	5.00%	2.71%
机器设备	6	5.00%	15.83%
电子设备	5	5.00%	19%
运输设备	10	5.00%	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。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 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 and 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

本报告期公司无会计政策、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

本报告期主要会计政策未发生变更

(2) 会计估计变更

本报告期主要会计估计是否变更

是 否

本报告期主要会计估计未发生变更

27、前期会计差错更正

本报告期是否发现前期会计差错

是 否

本报告期无前期会计差错更正

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	
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		100.00 %	100.00 %	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		100.00 %	100.00 %	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		100.00 %	100.00 %	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				100.00 %	是			

通过设立或投资等方式取得的子公司的其他说明

(2) 同一控制下企业合并取得的子公司

单位：元

子公司 全称	子公司 类型	注册地	业务性 质	注册资 本	经营范 围	期末实 际投资 额	实质上 构成对 子公司 净投资 的其他 项目余 额	持股比 例	表决权 比例	是否合 并报表	少数股 东权益	少数股 东权益 中用于 冲减少 数股东 损益的 金额	从母公 司所有 者权益 冲减子 公司少 数股东 分担的 本期亏 损超过 少数股 东在该 子公司 年初所 有者权 益中所 享有份 额后的 余额
顺发有 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 28,024. 33		100.00 %	100.00 %	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		100.00 %	100.00 %	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		100.00%	100.00%	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		100.00%	100.00%	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		100.00%	100.00%	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		100.00%	100.00%	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

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：	--	--	177,537.45	--	--	525,960.57
人民币	--	--	177,537.45	--	--	525,960.57
银行存款：	--	--	815,613,647.12	--	--	965,325,094.10
人民币	--	--	815,613,647.12	--	--	965,325,094.10
其他货币资金：	--	--	129,205,155.06	--	--	90,646,564.84
人民币	--	--	129,205,155.06	--	--	90,646,564.84
合计	--	--	944,996,339.63	--	--	1,056,497,619.51

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352,700,000.00元系用于银行借款质押的定期存款，其他货币资金中127,014,362.56元系银行承兑汇票保证金、2,190,792.50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	1,840,000.00	1,000,000.00
合计	1,840,000.00	1,000,000.00

3、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
按组合计提坏账准备的应收账款								
以账龄作为风险特征组合	2,178,314.41	100.00%	271,516.24	12.46%	3,514,719.84	100.00%	210,113.94	5.98%
组合小计	2,178,314.41	100.00%	271,516.24	12.46%	3,514,719.84	100.00%	210,113.94	5.98%
合计	2,178,314.41	--	271,516.24	--	3,514,719.84	--	210,113.94	--

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	1,263,766.97	58.02%	63,188.35	2,827,160.96	80.44%	141,358.05
1 至 2 年	622,364.57	28.57%	62,236.46	687,558.88	19.56%	68,755.89
2 至 3 年	292,182.87	13.41%	146,091.43			

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

本报告期无应收持有公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位款项

(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
1.客户甲	非关联方	500,000.00	1 年以内	22.95%
2.客户乙	非关联方	42,896.46	1 年以内	1.97%
3.客户丁	非关联方	22,968.19	1 年以内	1.05%
4.客户丙	非关联方	14,039.70	1 年以内	0.64%
5.客户戊	非关联方	12,404.16	1 年以内	0.57%
合计	--	592,308.51	--	27.18%

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	178,447,487.07	100.00%	60,477,815.71	33.89%	157,656,835.63	100.00%	55,870,161.08	35.44%
组合小计	178,447,487.07	100.00%	60,477,815.71	33.89%	157,656,835.63	100.00%	55,870,161.08	35.44%
合计	178,447,487.07	--	60,477,815.71	--	157,656,835.63	--	55,870,161.08	--

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	52,803,697.19	29.59%	2,620,571.41	57,003,747.31	36.16%	2,850,187.37
1 至 2 年	69,262,287.54	38.81%	6,926,228.76	51,779,789.40	32.84%	5,177,978.94
2 至 3 年	10,861,746.71	6.09%	5,411,259.91	2,062,608.29	1.31%	1,031,304.14
3 年以上	45,519,755.63	25.51%	45,519,755.63	46,810,690.63	29.69%	46,810,690.63
合计	178,447,487.07	--	60,477,815.71	157,656,835.63	--	55,870,161.08

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	15.91%
杭州湘山置业有限公司	27,360,354.58	投资保证金	15.33%
杭州市萧山区物业维修基金管理中心	24,111,312.75	物业保修金	13.51%
杭州市国土资源局萧山分局	20,000,000.00	履约保证金	11.21%
杭州高新区(滨江)房产管理中心	18,738,064.80	物业保修金	10.50%
合计	118,609,372.13	--	66.46%

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
1.淮南市大通区地产开发办公室	非关联方	28,399,640.00	1-2 年	15.91%
2.杭州湘山置业有限公司	非关联方	27,360,354.58	1-2 年	15.33%
3.杭州市萧山区物业维修基金管理中心	非关联方	24,111,312.75	7 年以内	13.51%
4.杭州市国土资源局萧山分局	非关联方	20,000,000.00	1 年以内	11.21%
5.杭州高新区(滨江)房产管理中心	非关联方	18,738,064.80	5-7 年	10.50%
合计	--	118,609,372.13	--	66.46%

(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	1,985,015,590.03	99.93%	989,893,462.04	99.88%
1 至 2 年	1,247,242.30	0.06%	659,095.60	0.07%
2 至 3 年	85.00	0.00%	458,246.00	0.05%
3 年以上	96,000.00	0.01%	31,690.00	0.00%
合计	1,986,358,917.33	--	991,042,493.64	--

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	1,962,000,000.00	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	14,451,000.00	1 年以内	电力工程未完工结算
浙江中新电力集团萧山电力承装有限公司	非关联方	3,949,000.00	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	2 年以内	供水工程未完工结算

上海三菱电梯有限公司	非关联方	1,269,230.00	1 年以内	电梯工程未完工结算
合计	--	1,983,337,650.00	--	--

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	5,102,424.99		5,102,424.99	5,246,028.64		5,246,028.64
开发产品	2,314,524,902.79		2,314,524,902.79	2,464,015,615.65		2,464,015,615.65
开发成本	8,077,291,574.70		8,077,291,574.70	7,943,372,346.65		7,943,372,346.65
低值易耗品	227.40		227.40	11,552.64		11,552.64
合计	10,396,919,129.88		10,396,919,129.88	10,412,645,543.58		10,412,645,543.58

(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) 其他说明

1)存货期末余额中含有的借款费用资本化金额为502,365,245.69元。

2)期末存货中用于债务担保的账面价值为519,846.32万元，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	3,667,329.34		237,368.41	3,429,960.93
美之园西区	2005年8月	3,675,769.98		961,725.43	2,714,044.55
佳境天城	2007年11月	17,528,777.37		4,045,254.49	13,483,522.88
倾城之恋	2008年4月	35,333,825.42		5,324,051.81	30,009,773.61
风雅钱塘一期	2007年9月	565,810.08		424,128.14	141,681.94
风雅钱塘二期	2008年11月	10,343,699.68		4,605,580.91	5,738,118.77
旺角城一期	2010年10月	42,208,281.91		4,527,022.43	37,681,259.48
和美家	2011年12月	82,431,990.11		2,720,720.29	79,711,269.82
风雅乐府	2012年6月	81,120,880.04		26,191,126.74	54,929,753.30
淮南泽润园一期	2013年3月	263,571,171.70		25,113,389.88	238,457,781.82
桐庐一品江山	2013年11月	588,404,966.94		192,876,411.13	395,528,555.81
康庄	2013年12月	448,365,500.48		113,015,060.55	335,350,439.93

堤香	2013年12月	886,797,612.60		163,356,904.76	723,440,707.84
御园一期	2014年1月		450,502,534.88	56,594,502.77	393,908,032.11
小 计		2,464,015,615.65	450,502,534.88	599,993,247.74	2,314,524,902.79

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	1,321,247,206.95	1,402,946,621.87
淮南泽润园二期[注1]				42,482,159.92	43,177,280.06
淮南HGTG09015地块[注1]				189,774,610.80	191,236,713.47
淮南待开发项目[注1]				55,239,477.35	59,099,385.21
江南丽锦	2010年11月	2014年11月	156,548.86	1,380,615,638.80	1,524,271,930.46
南通御园一期	2010年9月	2014年1月	51,362.81	450,502,534.88	
南通御园二期	2014年8月	2016年6月	118,117.81	713,128,990.78	736,444,837.25
桐庐富春峰景	2013年7月	2017年10月	132,467.27	534,141,340.65	638,947,745.04
吉祥半岛	2011年1月	2014年9月	216,881.18	1,996,019,435.22	2,069,323,300.03
恒园	2013年8月	2016年5月	170,856.23	1,165,847,597.30	1,291,153,563.51
彩虹大道代建项目[注2]	2012年8月	2014年9月	12,817.01	94,373,354.00	120,690,197.80
小 计			1,030,082.17	7,943,372,346.65	8,077,291,574.70

[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。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	21,990,103.25	38,606,470.25
合计	21,990,103.25	38,606,470.25

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	122,971,510.34	182,458.58		123,153,968.92
1.房屋、建筑物	122,971,510.34	182,458.58		123,153,968.92
二、累计折旧和累计摊销合计	16,486,825.83	1,674,164.33		18,160,990.16

1.房屋、建筑物	16,486,825.83	1,674,164.33		18,160,990.16
三、投资性房地产账面净值合计	106,484,684.51	-1,491,705.75		104,992,978.76
1.房屋、建筑物	106,484,684.51	-1,491,705.75		104,992,978.76
五、投资性房地产账面价值合计	106,484,684.51	-1,491,705.75		104,992,978.76
1.房屋、建筑物	106,484,684.51	-1,491,705.75		104,992,978.76

单位：元

	本期
本期折旧和摊销额	1,674,164.33
投资性房地产本期减值准备计提额	0.00

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：	28,589,151.37	18,200.00		129,067.03	28,478,284.34
其中：房屋及建筑物	17,025,819.49				17,025,819.49
运输工具	4,913,660.61				4,913,660.61
办公设备	6,649,671.27	18,200.00		129,067.03	6,538,804.24
--	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：	12,620,094.49	915,202.36		104,396.75	13,430,900.10
其中：房屋及建筑物	3,751,644.80	233,927.66			3,985,572.46
运输工具	3,922,622.28	297,708.18			4,220,330.46
办公设备	4,945,827.41	383,566.52		104,396.75	5,224,997.18
--	期初账面余额	--			本期期末余额
三、固定资产账面净值合计	15,969,056.88	--			15,047,384.24
其中：房屋及建筑物	13,274,174.69	--			13,040,247.03
运输工具	991,038.33	--			693,330.15
办公设备	1,703,843.86	--			1,313,807.06
办公设备		--			
五、固定资产账面价值合计	15,969,056.88	--			15,047,384.24
其中：房屋及建筑物	13,274,174.69	--			13,040,247.03
运输工具	991,038.33	--			693,330.15

办公设备	1,703,843.86	--	1,313,807.06
------	--------------	----	--------------

本期折旧额 915,202.36 元；本期由在建工程转入固定资产原价为 0.00 元。

(2) 固定资的说明

- 1) 期末已提足折旧仍继续使用的固定资产原值为 3,286,920.34 元。
- 2) 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。
- 3) 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	929,912.24	154,397.58		1,084,309.82
软件系统	929,912.24	154,397.58		1,084,309.82
三、无形资产账面净值合计	615,107.76	-154,397.58		460,710.18
软件系统	615,107.76	-154,397.58		460,710.18
软件系统				
无形资产账面价值合计	615,107.76	-154,397.58		460,710.18
软件系统	615,107.76	-154,397.58		460,710.18

本期摊销额 154,397.58 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
装修支出	95,022.30	2,200.00	42,761.13		54,461.17	
合计	95,022.30	2,200.00	42,761.13		54,461.17	--

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：		
可抵扣亏损	23,989,474.84	20,497,390.66
坏账准备的所得税影响	12,007,625.60	11,703,067.85
合并抵销内部未实现利润的所得税影响	94,398,263.50	95,811,218.23
广告费及业务宣传费的所得税影响	69,635.00	
应付未付职工薪酬的所得税影响	6,058,431.05	6,032,950.38
预估工程款的所得税影响	14,072,108.21	19,309,505.06
开发产品销售奖励积分的所得税影响	1,221,621.72	1,442,589.22
小计	151,817,159.92	154,796,721.40
递延所得税负债：		
分期收款销售车位的所得税影响	1,635,226.22	1,635,226.22
小计	1,635,226.22	1,635,226.22

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		
分期收款销售车位的所得税影响	6,540,904.88	6,540,904.88
小计	6,540,904.88	6,540,904.88
可抵扣差异项目		
坏账准备的所得税影响	48,030,502.45	46,812,271.41
合并抵销内部未实现利润的所得税影响	377,593,054.00	383,244,872.92
广告费及业务宣传费的所得税影响	278,540.00	
应付未付职工薪酬的所得税影响	24,233,724.11	24,131,801.52
未弥补亏损的所得税影响	95,957,899.35	81,989,562.64
预估工程款的所得税影响	56,288,432.85	77,238,020.26
开发产品销售奖励积分的所得税影响	4,886,486.88	5,770,356.88
小计	607,268,639.64	619,186,885.63

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	56,080,275.02	4,669,056.93			60,749,331.95
合计	56,080,275.02	4,669,056.93			60,749,331.95

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	322,000,000.00	307,000,000.00
抵押借款	1,500,000,000.00	523,516,017.00
信用借款	250,000,000.00	700,000,000.00
合计	2,072,000,000.00	1,530,516,017.00

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	336,635,712.88	287,316,074.00
合计	336,635,712.88	287,316,074.00

下一会计期间将到期的金额 336,635,712.88 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299,459,071.88元，占应付票据余额的88.96%。

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	597,773,557.00	702,495,154.50

1 至 2 年	4,396,000.29	95,087,352.78
2 至 3 年	3,024,711.18	63,306,659.62
3 年以上	30,085,945.33	3,348,104.38
合计	635,280,213.80	864,237,271.28

(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	854,261.61	1,979,994.66
合计	854,261.61	1,979,994.66

(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	1,203,750,946.45	1,667,333,162.65
1 至 2 年	2,627,974,499.50	2,448,765,393.25
2 至 3 年	763,518,130.00	604,087,695.00
3 年以上	164,315,022.00	211,132,057.00
合计	4,759,558,597.95	4,931,318,307.90

(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

本期末无预收持有本公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位或关联方款项

(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
佳境天城	375,000.00	375,000.00	已竣工

旺角城一期	1,582,799.00	1,232,799.00	已竣工
和美家	22,343,977.00	27,404,454.00	已竣工
风雅乐府	47,290,556.00	82,180,907.00	已竣工
泽润园一期	25,507,323.00	13,962,211.00	已竣工
桐庐一品江山	138,858,280.00	354,512,920.00	已竣工
康庄	56,530,832.00	304,018,363.00	已竣工
堤香	153,183,375.50	361,238,962.50	已竣工
御园一期	35,199,000.00	91,010,793.00	已竣工
江南丽锦	356,646,072.00	292,884,348.00	2014年11月
吉祥半岛	1,803,010,670.00	1,760,355,057.00	2014年9月
旺角城二期	1,526,662,252.00	1,482,835,232.00	2014年11月
恒园	453,791,987.00	134,167,066.00	2016年5月
富春峰景	134,098,027.00	20,539,881.00	2017年10月
其他	4,478,447.45	4,600,314.40	
合计	4,759,558,597.95	4,931,318,307.90	

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	25,750,441.75	28,661,363.91	29,025,271.33	25,386,534.33
二、职工福利费		1,067,307.85	1,067,307.85	
三、社会保险费	508,957.00	3,966,958.19	3,737,919.91	737,995.28
其中：基本养老保险费	323,724.68	2,414,763.31	2,169,721.47	568,766.52
医疗保险费	122,839.55	1,058,134.86	1,076,637.29	104,337.12
失业保险费	36,888.23	209,856.72	208,872.25	37,872.70
工伤保险费	10,261.98	183,004.55	182,679.06	10,587.47
生育保险费	15,242.56	101,198.75	100,009.84	16,431.47
四、住房公积金	98,064.52	542,849.48	580,945.00	59,969.00
六、其他	1,257,849.31	386,699.76	141,883.04	1,502,666.03
合计	27,615,312.58	34,625,179.19	34,553,327.13	27,687,164.64

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 1,502,666.03 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	-219,028,386.41	-222,942,880.09
企业所得税	15,730,852.86	72,255,198.52
个人所得税	939,425.18	152,437.51
城市维护建设税	-14,344,554.25	-14,495,240.06
房产税	351,998.71	408,612.13
印花税	346,652.91	1,385,239.84
土地增值税	-105,460,157.98	-109,389,675.66
土地使用税	1,192,519.63	1,596,154.59
教育费附加及地方教育费附加	-10,714,400.76	-10,910,125.16
水利建设专项资金	100,718.82	1,185,708.10
其他	-365.73	
合计	-330,885,697.02	-280,754,570.28

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	4,006,035.22	2,319,155.41
短期借款应付利息	4,955,958.33	2,991,625.75
一年内到期的非流动负债	1,832,305.56	2,244,013.19
合计	10,794,299.11	7,554,794.35

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	144,475,795.72	178,432,230.27
应付暂收款	149,452,415.10	171,152,084.01
其他	34,016,994.05	7,607,905.51
合计	327,945,204.87	357,192,219.79

(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

期末无其他应付持有本公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位或关联方款项

(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	126,314,587.60	彩虹大道代建项目暂收款
浙江高新建设有限公司	9,000,000.00	工程保证金, 尚未竣工结算
浙江亚厦幕墙有限公司	8,495,766.34	工程保证金, 尚未竣工结算
中天建设集团有限公司	8,362,766.00	工程保证金, 尚未竣工结算
杭州永翔建设集团有限公司	7,910,000.00	工程保证金, 尚未竣工结算
小 计	160,083,119.94	

(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	126,314,587.60	彩虹大道代建项目暂收款
浙江高新建设有限公司	9,000,000.00	工程保证金
浙江亚厦幕墙有限公司	8,495,766.34	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	7,910,000.00	工程保证金
小 计	160,083,119.94	

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	950,000,000.00	1,070,000,000.00
合计	950,000,000.00	1,070,000,000.00

(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	500,000,000.00	700,000,000.00
保证借款	150,000,000.00	150,000,000.00

信用借款	300,000,000.00	220,000,000.00
合计	950,000,000.00	1,070,000,000.00

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
兴业信托	2013年04月27日	2014年12月22日	人民币元	6.40%		500,000,000.00		500,000,000.00
万向财务	2014年01月02日	2015年03月21日	人民币元	8.00%		300,000,000.00		
万向财务	2012年08月31日	2014年08月28日	人民币元	7.38%		150,000,000.00		150,000,000.00
合计	--	--	--	--	--	950,000,000.00	--	650,000,000.00

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 0.00 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	1,006,483,983.00
信用借款	720,000,000.00	
合计	1,726,483,983.00	1,006,483,983.00

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
万向财务	2014年03月	2016年03月	人民币元	9.00%		500,000,000.		

	27 日	27 日				00		
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		250,000,000.00
万向财务	2014 年 04 月 18 日	2016 年 04 月 18 日	人民币元	8.00%		220,000,000.00		
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		200,000,000.00
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		180,000,000.00
合计	--	--	--	--	--	1,350,000,000.00	--	630,000,000.00

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	4,886,486.88	5,770,356.88
合计	4,886,486.88	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等，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						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	21,146,053.28			21,146,053.28
合计	216,228,479.68			216,228,479.68

资本公积说明

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	218,192,797.00			218,192,797.00
任意盈余公积	420,366.81			420,366.81
合计	218,613,163.81			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

29、未分配利润

单位：元

项目	金额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	1,526,719,227.07	--
调整后年初未分配利润	1,526,719,227.07	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	211,104,039.15	--
应付普通股股利	62,730,585.15	
期末未分配利润	1,675,092,681.07	--

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

根据公司2014年4月16日2013年度股东大会通过的2013年度利润分配方案，以2013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0.60元(含税)，合计派发现金股利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	1,104,827,232.88	340,707,596.10
其他业务收入	2,227,108.93	2,304,587.28
营业成本	638,032,197.93	208,416,712.72

(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	1,091,044,159.89	625,424,484.51	329,058,304.00	195,490,125.29
物业管理服务	13,783,072.99	10,933,549.09	11,649,292.10	10,700,067.02
合计	1,104,827,232.88	636,358,033.60	340,707,596.10	206,190,192.31

(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	1,091,044,159.89	625,424,484.51	329,058,304.00	195,490,125.29
物业管理服务	13,783,072.99	10,933,549.09	11,649,292.10	10,700,067.02
合计	1,104,827,232.88	636,358,033.60	340,707,596.10	206,190,192.31

(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	855,597,375.99	434,513,347.97	246,242,512.10	133,695,810.11
安徽省	166,615,421.00	140,402,406.36	94,465,084.00	72,494,382.20
江苏省	82,614,435.89	61,442,279.27		
合计	1,104,827,232.88	636,358,033.60	340,707,596.10	206,190,192.31

(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	54,688,326.58	4.94%
合计	54,688,326.58	4.94%

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	62,049,237.08	20,255,018.43	5%
城市维护建设税	4,006,112.31	1,418,240.19	7%
教育费附加	3,102,601.00	990,685.41	3%和 2%
土地增值税	25,828,564.65	6,961,724.77	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%。
其他	800.84		
合计	94,987,315.88	29,625,668.80	--

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	8,889,389.99	3,894,341.69
广告费	13,750,448.10	8,277,525.00
业务宣传费	3,937,622.26	2,038,550.14
佣金	737,106.84	45,757.92
水电费	262,866.70	272,553.78
邮电费	115,631.36	305,158.13
办公费	401,786.79	51,506.80
折旧费	107,065.42	110,215.58
差旅费	29,095.10	27,279.70
其他	6,935,332.32	1,022,470.51
合计	35,166,344.88	16,045,359.25

33、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资薪金	7,556,487.61	6,955,715.89
税金	3,737,430.45	4,996,498.50
业务招待费	2,213,461.50	2,020,987.11
中介机构费	1,134,016.00	817,897.00
折旧费	641,420.91	784,882.50
办公费	525,039.99	524,355.17
差旅费	218,547.10	322,356.23
小车费	365,478.42	413,438.04
水电费	234,842.92	438,610.02
其他	1,507,415.74	1,273,933.62
合计	18,134,140.64	18,548,674.08

34、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

利息支出	42,569,073.97	9,952,656.96
减：利息收入	6,174,525.75	3,105,737.99
手续费支出	3,694,894.78	9,042,164.36
合计	40,089,443.00	15,889,083.33

35、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	4,669,056.93	3,807,783.74
合计	4,669,056.93	3,807,783.74

36、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	975.25	35,306.11	975.25
其中：固定资产处置利得	975.25	35,306.11	975.25
罚没收入	2,437,258.80	2,392,382.33	2,437,258.80
其他	175,112.48	1,564,340.85	175,112.48
合计	2,613,346.53	3,992,029.29	2,613,346.53

营业外收入说明

(2) 计入当期损益的政府补助

单位：元

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关	是否属于非经常性损益

37、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	22,695.53		22,695.53
其中：固定资产处置损失	22,695.53		22,695.53
对外捐赠	50,000.00	10,000.00	50,000.00

罚款支出	3,500.00	117,798.64	3,500.00
水利建设基金	910,272.04	474,840.75	
其他	3,890.78	31,230.00	3,890.78
合计	990,358.35	633,869.39	80,086.31

营业外支出说明

38、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	60,156,680.48	11,818,563.16
递延所得税调整	6,338,111.10	-476,939.45
合计	66,494,791.58	11,341,623.71

39、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

(1). 明细情况

根据中国证券监督管理委员会《公开发行证券公司信息编报规则第9号—净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010修订)的规定，本公司本期加权平均净资产收益率及基本每股收益和稀释每股收益如下：

报告期利润	每股收益(元/股)	
	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	0.20	0.20
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.20	0.20

(2). 计算过程

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	211,104,039.15
非经常性损益	2	1,916,199.92
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	209,187,839.23
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	0.20

扣除非经常损益基本每股收益	14=3/12	0.20
---------------	---------	------

[注]12=4+5+6×7/11-8×9/11-10

(3)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。

40、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		1,039,500.00
减：可供出售金融资产产生的所得税影响		259,875.00
小计		779,625.00
合计		779,625.00

其他综合收益说明

上期子公司浙江工信认购的国电长源电力股份有限公司非公开发行股票公允价值变动额扣除递延所得税后本公司按持股比例计算应享有的金额779,625.00元，截止2013年底已处置。

41、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	5,533,344.19
工程保证金、押金	16,578,209.23
代收契税、维修基金等	8,968,771.41
商品房买受人按揭贷款保证金释放	1,957,900.00
代收水电费	6,615,149.65
租金	1,774,975.00
其他	12,246,855.13
合计	53,675,204.61

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	4,052,894.53
履约保证金、押金、投标保证金等	43,582,401.70

支付维修基金、保修基金、代办费等	50,921,819.18
支付往来款	29,673,837.25
商品房买受人按揭贷款保证金	1,686,350.00
营业费用支付的现金	21,131,499.47
管理费用支付的现金	5,707,308.50
代付水电费等	8,384,707.61
其他	8,800,134.60
合计	173,940,952.84

支付的其他与经营活动有关的现金说明

(3) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
收回的银行承兑汇票保证金	33,031,004.80
合计	33,031,004.80

收到的其他与筹资活动有关的现金说明

(4) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
支付的银行承兑汇票保证金	113,530,154.31
用于银行借款质押的定期存款	16,700,000.00
合计	130,230,154.31

支付的其他与筹资活动有关的现金说明

42、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	211,104,039.15	42,695,437.65
加：资产减值准备	4,669,056.93	3,807,783.74
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,151,174.70	3,288,628.45
无形资产摊销	154,397.58	154,397.58

长期待摊费用摊销	40,561.13	37,500.00
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）	18,794.51	-35,306.11
财务费用（收益以“-”号填列）	16,735,127.66	9,812,486.34
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	2,979,561.48	-42,664.23
存货的减少（增加以“-”号填列）	15,726,413.70	-273,691,932.74
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,010,941,612.75	-785,042,569.32
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-256,717,910.71	727,821,509.70
经营活动产生的现金流量净额	-1,013,080,396.62	-271,194,728.94
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	466,719,578.97	464,198,225.82
减：现金的期初余额	673,159,192.97	778,273,376.58
现金及现金等价物净增加额	-206,439,614.00	-314,075,150.76

（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	466,719,578.97	673,159,192.97
其中：库存现金	177,537.45	525,960.57
可随时用于支付的银行存款	462,913,647.12	624,632,334.80
可随时用于支付的其他货币资金	3,628,394.40	48,000,897.60
三、期末现金及现金等价物余额	466,719,578.97	673,159,192.97

现金流量表补充资料的说明

本报告期现金流量表中现金期末数为466,719,578.97元，2014年6月30日资产负债表中货币资金期末数为944,996,339.63元，差额478,276,760.66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123,385,968.16元，用于银行借款质押的定期存款352,700,000.00元，按揭保证金2,190,792.50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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	

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
万向进出口	同受最终控制方控制	25571062-9

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	91,351.00	100.00%	648,950.00	100.00%
大鼎贸易	配电箱、多媒体信息等采购	市场价格	1,512,141.50	0.20%		
小计			1,603,492.50		648,950.00	

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
技术学院	物业服务	市场价	576,603.00	4.18%	629,200.02	
万向集团公司	物业服务	市场价	465,992.75	3.38%	387,280.40	
万向钱潮	物业服务	市场价	55,515.00	0.40%	700,468.27	
电动汽车	物业服务	市场价	0.00	0.00%	18,221.04	
万向进出口	物业服务	市场价	55,500.00	0.40%	48,930.37	
万向财务	物业服务	市场价	10,380.00	0.08%	10,758.04	
小计			1,163,990.75		1,794,858.14	

(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

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
顺发有限	纳德酒店	房产	2014年01月01日	2014年12月31日	租赁合同	670,000.00

关联租赁情况说明

据子公司顺发有限与纳德酒店续签的房屋租赁合同，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2014年1月1日至2014年12月31日，年租金为1,340,000.00元。

(3) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
万向财务	150,000,000.00	2012年08月31日	2014年08月28日	年利率7.38%
万向财务	500,000,000.00	2014年03月27日	2016年03月27日	年利率9.00%
万向财务	40,000,000.00	2012年04月06日	2014年04月06日	年利率7.98%
万向财务	180,000,000.00	2012年04月06日	2014年04月21日	年利率7.98%
万向财务	300,000,000.00	2014年03月10日	2014年04月30日	年利率9.00%
万向财务	150,000,000.00	2014年05月23日	2014年08月23日	年利率7.80%
万向财务	350,000,000.00	2013年04月03日	2014年03月30日	年利率6.00%
万向财务	150,000,000.00	2013年04月18日	2014年04月16日	年利率6.00%
万向财务	300,000,000.00	2014年01月21日	2015年03月21日	年利率8.00%
万向财务	220,000,000.00	2014年04月18日	2016年04月18日	年利率7.995%
万向集团公司	100,000,000.00	2013年09月30日	2014年09月30日	年利率6.12%
小计	2,440,000,000.00			
拆出				

(4) 其他关联交易

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

1) 本公司及子公司在万向财务公司存款情况

拆借金额	期末余额	期初余额
银行存款—活期存款	35,749,484.04	14,156,817.54
银行存款—定期存款	23,500,000.00	27,500,000.00
银行存款—保证金存款	89,837,721.56	86,194,822.20

合 计	149,087,205.60	127,851,639.74
-----	----------------	----------------

2)本期本公司及子公司共取得万向财务的存款利息收入584,984.88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2,388,000.00元。

4)本期子公司向万向财务申请开具银行承兑汇票198,805,648.88元、偿还到期的银行承兑汇票183,932,651.00元。

5、关联方应收应付款项

上市公司应收关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
(1)应收账款					
	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			154,000.00	
(3)其他应收款					
	万向技术学院	20,000.00	1,000.00	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	299,459,071.88	287,316,074.00
(2)应付账款			
	大鼎贸易	854,261.61	1,979,994.66
(3)短期借款			
	万向集团公司	100,000,000.00	100,000,000.00
(4)应付利息			
	万向财务	2,007,000.00	2,082,850.00

九、或有事项

1、未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

截止资产负债表日，本公司无重大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2014年6月30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144,564.90万元。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2014年6月30日，顺发有限已支付土地款196,200万元，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，详见本财务报表附注八(二)2之说明。

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	27,648.4	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1]	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1]	2014.10.24
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2]	2016.9.6
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			519,846.32	519,846.32	200,648.4	

[注1]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2]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	2014.12.6
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	2014.12.6

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	中国光大银行杭州萧山支行	定期存单	1,670	1,670	1,500	2015.5.4
小 计			30,270	30,270	27,700	

十一、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	104,992,978.76	106,484,684.51
合 计	104,992,978.76	106,484,684.51

十二、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	1,955,452,953.16	100.00%			1,561,931,850.00	100.00%		
组合小计	1,955,452,953.16	100.00%			1,561,931,850.00	100.00%		
合计	1,955,452,953.16	--		--	1,561,931,850.00	--		--

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	393,521,103.16	20.12%		168,289,880.42	10.77%	
1 至 2 年	281,315,820.04	14.39%		679,762,200.50	43.52%	
2 至 3 年	570,992,956.10	29.20%		478,267,914.90	30.62%	
3 年以上	709,623,073.86	36.29%		235,611,854.18	15.09%	
合计	1,955,452,953.16	--		1,561,931,850.00	--	

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	1,955,452,953.16	往来款
小 计	1,955,452,953.16	

(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	1,955,452,953.16	1-5 年	100.00%
合计	--	1,955,452,953.16	--	100.00%

(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	1,955,452,953.16	100.00%
合计	--	1,955,452,953.16	100.00%

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	1,142,728,024.33		1,142,728,024.33	100.00%	100.00%				93,769,637.43
浙江工信	成本法	60,056,196.32	60,056,196.32		60,056,196.32	100.00%	100.00%				214,675,855.65
惶惶房产	成本法	50,103,500.70	50,103,500.70		50,103,500.70	100.00%	100.00%				
纳德物业	成本法	9,716,667.66	9,716,667.66		9,716,667.66	100.00%	100.00%				4,037,390.36
Shunfa Hengye (US) LLC	成本法					100.00%	100.00%				
合计	--	1,262,604,389.01	1,262,604,389.01		1,262,604,389.01	--	--	--			312,482,883.44

长期股权投资的说明

3、营业收入和营业成本

(1) 营业收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其他业务收入	126,615,421.74	60,628,239.25
合计	126,615,421.74	60,628,239.25
营业成本	0.00	0.00

4、投资收益

(1) 投资收益明细

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	312,482,883.44	392,659,352.58
合计	312,482,883.44	392,659,352.58

(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	93,769,637.43	382,219,751.24	收到本期分配的现金红利
浙江工信	214,675,855.65	6,296,414.45	收到本期分配的现金红利
纳德物业	4,037,390.36	4,143,186.89	收到本期分配的现金红利
合计	312,482,883.44	392,659,352.58	--

5、现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	400,974,277.64	448,610,487.81
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	62,266.34	63,434.58
投资损失（收益以“-”号填列）	-312,482,883.44	-392,659,352.58
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-159,319,939.90	-59,592,224.84
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	56,124,065.51	3,394,140.49
经营活动产生的现金流量净额	-14,642,213.85	-183,514.54
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	1,089,814.23	170,680.82
减：现金的期初余额	179,982.85	768,743.98
现金及现金等价物净增加额	909,831.38	-598,063.16

十三、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）	-21,720.28	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,554,980.50	
减：所得税影响额	617,060.30	
合计	1,916,199.92	--

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	6.83%	0.20	0.20
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	6.77%	0.20	0.20

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	211,104,039.15
非经常性损益	2	1,916,199.92
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	209,187,839.23
归属于公司普通股股东的期初净资产	4	3,007,073,623.56
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	62,730,585.15
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	8	2
其他交易或事项引起的净资产增减变动	9	
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	
报告期月份数	11	6
加权平均净资产	12[注]	3,091,715,448.09
加权平均净资产收益率	13=1/12	6.83%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	14=3/12	6.77%

[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
应收票据	增长84.00%	主要系收到银行承兑汇票（房款）增长
应收账款	减少42.30%	主要系收回房产销售款
预付款项	增长100.43%	主要系预付土地款
长期应收款	减少43.04%	主要系本期收到以前年度分期收款销售车位款较多
长期待摊费用	减少42.69%	主要系本期摊销金额增加
短期借款	增长35.38%	主要系增加融资，以解决在建开发房产项目继续投入
应付利息	增长42.88%	主要系借款融资增长，相应利息支出增加
长期借款	增长71.54%	主要系增加融资，以解决在建开发房产项目继续投入

(2). 合并利润表项目

报表项目	本期数较上期数 变动幅度	变动原因说明
营业收入	增长222.74%	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206.13%	主要系营业收入增长，相应结转的营业成本增长
营业税金及附加	增长220.63%	主要系营业收入增长，相应结转的税费增长
销售费用	增长119.17%	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
财务费用	增长152.31%	主要系费用化利息支出增长
营业外收入	减少34.54%	主要系上期收到拆迁补偿款
营业外支出	增长56.24%	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	增长486.29%	主要系本期利润总额增长

(3). 合并现金流量表项目

报表项目	本期数较上期数 变动幅度	变动原因说明
经营活动产生的现金流量净额	减少273.56%	主要系本期支付土地款增加
投资活动产生的现金流量净额	减少4457.14%	主要系本期购买办公用固定资产增加
筹资活动产生的现金流量净额	增长1981.16%	主要系本期借款增加

第十节 备查文件目录

- 1、载有法定代表人、主管会计工作负责人签名并盖章的财务报表。
- 2、载有法定代表人、主管会计工作负责人签名并盖章的财务报告。
- 3、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件正本及公告的原稿。
- 4、其他有关资料。

顺发恒业股份公司

董事长：管大源

2014年8月16日