



顺发恒业股份公司

2014 年年度报告

2015 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。

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
管大源	董事长	因出差在外	沈志军

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 **1,045,509,753** 为基数，向全体股东每 **10** 股派发现金红利 **1.00** 元（含税），送红股 **4** 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

2014 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.....	6
第三节 会计数据和财务指标摘要 .....	8
第四节 董事会报告 .....	9
第五节 重要事项.....	20
第六节 股份变动及股东情况 .....	29
第七节 优先股相关情况 .....	34
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况 .....	35
第九节 公司治理.....	40
第十节 内部控制.....	45
第十一节 财务报告 .....	47
第十二节 备查文件目录 .....	120

## 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
万向 A 一二三系统有限公司	指	万向 A123
杭州万向职业技术学院	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
浙江万向太阳能有限公司	指	万向太阳能

## 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	长春市朝阳区延安大路 1 号盛世国际写字间 3026 室

#### 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）	报告期内，公司主营业务无变更。				
历次控股股东的变更情况（如有）	报告期内，公司控股股东无变更。				

#### 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

	2014 年	2013 年	本年比上年增减	2012 年
营业收入（元）	4,906,872,837.29	2,808,056,415.80	74.74%	2,766,119,999.15
归属于上市公司股东的净利润（元）	584,508,539.28	609,837,467.87	-4.15%	584,179,739.46
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	581,014,647.35	610,319,314.19	-4.80%	583,399,700.45
经营活动产生的现金流量净额（元）	-376,013,696.63	-953,619,059.79	60.57%	995,376,477.93
基本每股收益（元/股）	0.56	0.58	-3.45%	0.56
稀释每股收益（元/股）	0.56	0.58	-3.45%	0.56
加权平均净资产收益率	17.94%	21.48%	-3.54%	22.80%
	2014 年末	2013 年末	本年末比上年末增减	2012 年末
总资产（元）	11,955,440,874.29	13,276,852,236.00	-9.95%	11,077,577,303.95
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,528,842,419.40	3,007,070,623.56	17.35%	2,813,023,931.89

#### 二、非经常性损益项目及金额

适用  不适用

单位：元

项目	2014 年金额	2013 年金额	2012 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）	1,873,096.40	86,593.61	80,041.87	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	1,821,300.00			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-5,849,899.77	-680,598.20	960,010.14	
减：所得税影响额	-5,649,395.30	-112,158.27	260,013.00	
合计	3,493,891.93	-481,846.32	780,039.01	--

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

2014年，公司沉着应对激烈的市场竞争，按照时间与数字的目标要求，不断加强项目运营管理和风险控制，大力推进存货去化，全年各项工作均按计划有序推进，营业收入创历史新高。公司积极开拓海外市场，在北美市场迈出了关键第一步。公司积极拓宽融资渠道，启动了非公开发行A股股票工作以及注册发行中期票据工作。报告期内，公司还结合自身实际情况，不断对内控流程和文件进行了梳理、补充和完善，公司管理水平和风险防范能力得到了进一步提高，有效保证了公司规范运作和健康可持续发展。

### 二、主营业务分析

#### 1、概述

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

2014年，公司大力推进库存去化，灵活把握市场机会，不断提升经营效率，并积极探索海外市场发展新机遇。在报告期内，公司投资“Wanxiang 150 North Riverside Manager公司”，参与开发建设芝加哥150 N. Riverside 办公大楼项目，为公司实施国际化战略跨出了第一步。同时，公司还加大了多渠道融资力度，积极推进非公开发行A股股票以及注册发行中期票据工作；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，为公司稳定发展奠定了良好基础。

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490,687.28万元，利润总额78,441.94万元，归属于上市公司股东的净利润58,450.85万元，分别同比增长74.74%、4.80%、-4.15%。

报告期内，公司在售项目10个，各项目共实现合同销售面积21.46万平方米、销售合同金额296,166.45万元，分别比上年同期上升72.23%、36.47%。

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

主要经营模式的变化情况

适用  不适用

#### 2、收入

说明

2014年度，公司实现营业收入490,687.28万元，其中：主营业务收入为490,165.38万元、其他业务收入为521.9万元；房地产开发收入为486,845.54万元、物业管理服务收入3,319.84万元，分别较上年同期增长74.88%、0.32%、75.19%、39.31%。

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	61,510,492.58
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	1.25%

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	16,131,073.00	0.33%
2	客户二	13,833,755.58	0.28%
3	客户三	11,586,827.00	0.24%
4	客户四	9,981,043.00	0.21%
5	客户五	9,977,794.00	0.20%
合计	--	61,510,492.58	1.25%

主要客户其他情况说明

适用  不适用

### 3、成本

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2014 年		2013 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		3,239,444,567.66	99.19%	1,681,369,411.30	98.93%	92.67%
物业管理服务		26,455,553.41	0.81%	18,234,323.33	1.07%	45.09%
合计		3,265,900,121.07	100.00%	1,699,603,734.63	100.00%	92.16%

产品分类

单位：元

产品分类	项目	2014 年		2013 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		3,239,444,567.66	99.19%	1,681,369,411.30	98.93%	92.67%
物业管理服务		26,455,553.41	0.81%	18,234,323.33	1.07%	45.09%
合计		3,265,900,121.07	100.00%	1,699,603,734.63	100.00%	92.16%

说明

公司本期主营业务成本总额为326,590.01万元，其中：房地产开发成本为323,944.46万元、物业管理服务2,645.56万元，分别较上年同期增长92.67%、45.09%。公司主营业务成本大幅增长的主要原因是：本期交付结转面积大幅增加。

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	408,044,235.06
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	32.43%

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	99,049,622.00	7.87%

2	供应商二	93,188,166.00	7.41%
3	供应商三	89,534,936.26	7.12%
4	供应商四	74,492,450.10	5.92%
5	供应商五	51,779,060.70	4.12%
合计	--	408,044,235.06	32.43%

主要供应商其他情况说明

适用  不适用

#### 4、费用

项 目	2014年1-12月	2013年1-12月	变动幅度(%)	变化原因说明
销售费用	76,532,433.60	52,623,941.55	45.43%	主要系公司本期加大开发项目的促销，引入代理公司，销售佣金等营销费用增长
管理费用	39,002,674.05	33,360,872.74	16.91%	主要是薪酬计提增长
财务费用	59,962,803.42	20,788,913.84	188.44%	主要系完工项目之借款利息支出费用化所致
所得税费用	199,910,850.27	138,645,583.19	44.19%	主要系本期交付结转超过上年，营业利润增长，预交的企业所得税结转至所得税费用
合 计	375,408,761.34	245,419,311.32		

#### 5、现金流

单位：元

项目	2014 年	2013 年	同比增减
经营活动现金流入小计	3,072,270,633.99	2,590,580,849.21	18.59%
经营活动现金流出小计	3,448,284,330.62	3,544,199,909.00	-2.71%
经营活动产生的现金流量净额	-376,013,696.63	-953,619,059.79	60.57%
投资活动现金流入小计	26,397,562.83	11,211,239.25	135.46%
投资活动现金流出小计	331,450.00	27,067,272.31	-98.78%
投资活动产生的现金流量净额	26,066,112.83	-15,856,033.06	264.39%
筹资活动现金流入小计	5,073,886,683.90	3,876,961,335.82	30.87%
筹资活动现金流出小计	5,079,275,787.73	3,012,600,426.58	68.60%
筹资活动产生的现金流量净额	-5,389,103.83	864,360,909.24	-100.62%
现金及现金等价物净增加额	-355,344,457.71	-105,114,183.61	-238.06%

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	2014年1-12月	2013年1-12月	变动比率(%)	变动原因
经营活动现金流量净额	-376,013,696.63	-953,619,059.80	60.57%	本期销售回款增加
投资活动现金流量净额	26,066,112.83	-15,856,033.05	264.39%	本期处置惺惺房产投资款收回
筹资活动现金流量净额	-5,389,103.83	864,360,909.24	-100.62%	本期偿还借款增加

现金及现金等价物增加额	-355,344,457.71	-105,114,183.61	-238.06	本期经营活动现金流增加较筹资活动现金流减少幅度小所致
-------------	-----------------	-----------------	---------	----------------------------

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

### 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	4,868,455,409.00	3,239,444,567.66	33.46%	75.19%	92.67%	-6.04%
物业服务管理	33,198,438.03	26,455,553.41	20.31%	39.31%	45.09%	-3.17%
分产品						
房地产行业	4,868,455,409.00	3,239,444,567.66	33.46%	75.19%	92.67%	-6.04%
物业服务管理	33,198,438.03	26,455,553.41	20.31%	39.31%	45.09%	-3.17%
分地区						
浙江省	4,678,583,934.85	3,069,963,269.50	34.38%	75.08%	92.82%	-6.04%
安徽省	87,327,293.34	77,083,228.57	11.73%	-33.12%	-28.29%	-5.95%
江苏省	135,742,618.84	118,853,623.00	12.44%	100.00%	100.00%	12.44%

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

	2014 年末		2013 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	1,022,597,117.45	8.55%	1,056,497,619.51	7.96%	0.59%	
应收账款	9,256,695.83	0.08%	3,304,605.90	0.02%	0.06%	
存货	9,946,117,455.29	83.19%	10,412,645,543.58	78.43%	4.76%	
投资性房地产	503,526,416.04	4.21%	106,484,684.51	0.80%	3.41%	
固定资产	14,447,472.35	0.12%	15,969,056.88	0.12%	0.00%	

## 2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2014 年		2013 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	1,933,000,000.00	16.17%	1,530,516,017.00	11.53%	4.64%	
长期借款	1,715,000,000.00	14.34%	1,006,483,983.00	7.58%	6.76%	

## 五、核心竞争力分析

公司多年来一直主要深耕杭州地区房地产开发与经营，致力于提供物超所值的产品与服务，专注于住宅产品开发，赢得了区域市场的认同，具备一定的市场竞争优势；公司灵活而稳健的开发与营销策略，积极应对市场与政策变化，为公司平衡整体风险提供保障；积极尝试国际化战略，创新研发产品，为公司持续发展注入了活力。

## 六、投资状况分析

### 1、对外股权投资情况

#### (1) 对外投资情况

√ 适用 □ 不适用

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
1,501,843,470.00	100,000,000.00	1,402.00%
被投资公司情况		
公司名称	主要业务	上市公司占被投资公司权益比例
顺发恒业有限公司	房地产开发经营、物业管理	100.00%
顺发恒业（美国）公司（英文名称：ShunfaHenyee(us)LLC)	房地产开发经营、物业管理	100.00%

### 2、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，装饰装潢，建筑	783,500,000	10,638,801,307.79	2,936,663,805.53	2,239,453,157.70	423,701,045.19	341,126,763.76

			装饰材料的销售；园林绿化，经济信息咨询，实业投资。						
淮南置业	子公司	房地产开发与经营	房地产开发、租赁，建筑装潢，物业管理，建筑材料、装潢材料的销售	30,000,000	580,180,166.30	67,345,937.38	86,743,185.38	-36,837,665.22	-27,744,064.48
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	1,288,344,761.23	148,055,281.84	135,742,618.84	-36,070,238.79	-27,011,756.95
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	1,949,993,099.06	424,691,715.01	440,116,086.00	127,646,999.56	95,379,646.78
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	1,146,085,083.57	633,766,632.96	1,870,972,607.00	193,438,901.57	140,024,531.06
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	117,677,442.71	114,142,067.32	14,795,881.34	45,904,169.00	46,295,378.80
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	145,682,112.88	116,892,281.06	107,227,508.00	38,498,738.18	38,525,112.97
纳德物业	子公司	物业管理	物业管理，住宿，	8,360,000.0	58,307,987.	15,421,891.	48,313,683.	4,880,697.6	4,869,729.9

			百货, 劳保用品, 花木盆景, 绿化工程, 五金机械, 化工建材	0	67	04	14	4	2
Shunfa Hengye (US)LLC	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	1,835,796.92	1,835,796.92		97.00	97.00

主要子公司、参股公司情况说明

1、报告期内，公司为满足全资子公司顺发恒业有限公司在建项目开发需要，以自有资金向其增资150,000万元人民币，增资额不增加注册资本，全部作为资本溢价计入资本公积，增资工作已于2014年9月27日全部完成。

上述事项具体内容，请参见公司于2014年9月27日刊登在《证券时报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的相关公告。

2、报告期内，公司全资子公司顺发恒业（美国）有限责任公司（以下简称：顺发美国）与万向美国房地产集团有限公司（以下简称：万向美国）共同投资了Wanxiang 150 North Riverside Manager公司（以下简称：150北河畔公司）。合资后，股东双方出资总额为38,425,709美元，其中顺发美国货币出资23,055,425.40美元，持股比例60%，万向美国货币出资15,370,283.60美元，持股比例40%。因万向美国与公司同受万向集团公司控制，故本次交易构成了关联交易。

上述事项具体内容，请参见公司于2015年1月5日刊登在《证券时报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的相关公告。

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司目的	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产和业绩的影响
惺惺房产	惺惺房产无开发项目，不产生经营收益	协议转让	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额 1,894,816.68。

3、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	披露日期（如有）	披露索引（如有）
旺角城二期	171,031	28,232.81	160,357.53	100.00%	项目本期交付收益已在本报告期反映	2014年08月16日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
江南丽锦	156,548.86	15,982.42	154,043.98	100.00%	项目本期交付收益已在本报告期反映	2014年08月16日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
南通御园一期	51,362.81	1,484.62	45,797.15	100.00%	项目本期交付收益已在本报告期反映	2014年08月16日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
南通御园二期	69,877.65	7,853.88	43,429.34	62.15%	项目建设中未反映	2014年08月16日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
桐庐富春峰景	132,040	24,447.73	77,861.86	58.97%	项目建设中未反映	2014年08月16日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）

吉祥半岛	216,881.18	20,496.81	220,098.75	100.00%	项目本期交付收益已在本报告期反映	2014年08月16日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
恒园	170,856.23	25,791.99	142,376.75	83.33%	项目建设中未反映	2014年08月16日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
美哉美城	316,746	210,615.25	210,608.02	66.49%	项目建设中未反映	2015年03月26日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
合计	1,285,343.73	334,905.51	1,054,573.38	--	--	--	--

## 七、2015 年 1-3 月经营业绩的预计

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

适用  不适用

## 八、公司控制的特殊目的主体情况

适用  不适用

## 九、公司未来发展的展望

### （一）行业发展趋势和竞争格局

2014年，是中国经济沿着“新常态”轨迹持续发展的一年，在“稳增长”和“调结构”指导方针下，中国经济增长明显放缓，房地产行业也步入了周期性的调整阶段。2014年，政府先后出台了一系列的“微刺激”、“稳增长”措施。2014年4月25日、6月16日央行实施了两次“定向降准”；5月12日央行发布了“央五条”；9月30日，央行和银监会出台房贷新政，松绑实行三年的“限贷”政策；10月9日住房和城乡建设部、财政部以及中国人民银行联合出台公积金新政，降低公积金贷款购房门槛；11月22日，央行宣布了不对称降息政策，这一系列的政策的出台，对房地产市场的稳定发展带来了一定的积极作用。2015年1月20日，统计局公布了2014年全年房地产开发和销售数据，其中：房地产开发投资额9.5万亿元，同比增长10.5%；新开工面积18.0亿平方米，同比下降10.7%；商品房销售面积12.1亿平方米，同比下降7.6%；土地成交价款10,020亿元，同比增长1%。

随着近几年房地产在全面深化改革的大背景下，房地产业未来必将更加趋向于市场化。虽然政策面打压与调控已经退出，但受实体经济增长乏力的影响，2015年房地产总体的供求水平将继续延续现状，但行业竞争将更趋激烈，行业产品分化将进一步突显，行业集中度越来越高。受移动互联的影响，行业本身在发生深刻变革，并陆续在营销、资金、产品、服务等环节创新亮点，最终形成新的运营模式。国际化的趋势将越来越显著，特别是随着企业出于寻找新发展机会或风险规避的需求，更多的房地产企业将目光投向更大的舞台。

### （二）、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：**以设计、质量与行动为定位，以创新生活的不动产为目标，围绕绿色、智能提升设计能力，追求产品品质，探索新型城镇化、城市中心楼、养老产业和旅游文化综合体的建设。继续增强“走出去”力度，加大北美不动产业务投资。

### （三）2015年经营计划

1、加快新项目开发建设和销售进度，大力推进原有项目尾盘的去化，加快资金回笼，提高经营性现金流，提升盈利水平。

2、积极推进非公开发行工作和中期票据的注册发行工作，通过多融资渠道，改善公司资金状况，提高公司的运营能力。



3、加强管理队伍建设，提升人力资源配置。加强优秀人才的引入，优化员工成长环境，拓展教育培训方式，努力提高公司管理队伍整体素质，为公司发展提供有力的组织和人力保障。

4、积极关注、寻找合适境外投资机会，努力挖掘利润增长点，获取稳定的收入来源。

5、拓宽经营思路，尝试新的经营模式，增加新的利润增长点，促进公司可持续稳定发展。

#### （四）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。同时，公司已启动非公开发行A股股票工作及注册发行中期票据工作，募集资金将主要用于公司项目开发、偿还银行贷款以及补充流动资金，若发行成功，未来将会为公司提供有力的资金支持。

#### （五）可能面临的风险及对策

##### 1、运营风险

土地价格占房地产开发成本的比例越来越高，获取土地的价格、对土地价值的挖掘、开发的时效决定了项目的风险与利润，相关环节的失当会大大增加生产成本，使项目运营风险增加。

**对策：**进一步完善投资决策程序，加强项目成本管理以及运营管理，对关键节点进行严格把控，提高资金利用率，以快速高效为核心开发思路，尽可能缩短开发周期，提升运营效率，不断提高公司盈利能力。

##### 2、市场风险

房地产行业竞争高度集中，市场形势也变化莫测，因此准确判断市场风险，显得尤为重要。

**对策：**为有效应对市场风险，公司将会努力提高决策能力和执行力，及时掌握市场动向，根据市场需求，制定灵活和有针对性的营销策略，把握市场机会，提高抗风险能力。

##### 3、土地储备风险

就公司目前的土地总体储备来说，仍显不足。

**对策：**在做好现有项目的基础上，加强对土地市场的考察和调研，多渠道获取土地资源信息，进行充分分析和论证，加快与加强合作，积极落实土地资源储备，改变现有土地储备不足的局面。

## 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

适用  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

适用  不适用

根据本公司于2014年8月31日签订的《股权转让协议》，公司将所持有的惶惶房产100%股权以26,452,900.00元价格转让给第三方自然人，股权转让基准日为2014年8月31日。公司已于2014年9月4日收到该股权转让款26,452,900.00元。本公司自2014年9月起，不再将其纳入合并财务报表范围。

## 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的制定、执行或调整情况

适用  不适用

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》中关于现金分红的条款。包括：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。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。另外，公司还制订了《未来三年（2014—2016年）股东回报规划》，为引导投资者树立长期投资和理性投资的理念，充分维护公司股东权益提供了保障。

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
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
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
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：	是

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、2012年度，公司利润分配方案为：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。

2、2013年度，公司利润分配方案为：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），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。

3、2014年度，公司利润分配预案为：拟以公司2014年期末总股本1,045,509,753股为基数，向全体股东每10股送红股4股，并派1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；2014年度拟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	以现金方式要约回购股份资金计入现金分红的金额	以现金方式要约回购股份资金计入现金分红的比例
2014 年	104,550,975.30	584,508,539.28	17.89%		
2013 年	62,730,585.15	609,837,467.87	10.29%		
2012 年	418,203,901.20	584,179,739.46	71.59%		

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

适用  不适用

每 10 股送红股数（股）	4
每 10 股派息数（元）（含税）	1.00
每 10 股转增数（股）	0
分配预案的股本基数（股）	1,045,509,753
现金分红总额（元）（含税）	104,550,975.30
可分配利润（元）	1,374,559,003.59
现金分红占利润分配总额的比例	20.00%
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

经中汇会计师事务所(特殊普通合伙)审计, 2014 年度公司母公司实现净利润金额为 440,547,613.40 元, 提取法定盈余公积金 44,054,761.34 元, 加年初留存未分配利润 978,066,151.53 元, 本年度可供分配利润为 1,374,559,003.59 元。

2014 年度公司利润分配预案拟定如下: 以 2014 年 12 月 31 日总股本 1,045,509,753 股为基数, 向全体股东每 10 股送红股 4 股, 并派现金 1 元 (含税), 共派现金红利 104,550,975.30 元人民币, 派红股 418,203,902 股。实施后公司总股本将增至 1,463,713,655 股。

十四、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" <a href="http://irm.p5w.net/ssgs/S000631/">http://irm.p5w.net/ssgs/S000631/</a> "刊载内容。
2014 年 12 月 18 日	公司办公室	电话沟通	个人	一般投资者	咨询非公开发行股票进展情况, 工作人员未向其提供任何书面资料。
2014 年 12 月 29 日	公司办公室	电话沟通	个人	一般投资者	咨询公司非公开发行股票进展情况及公司全年经营情况, 工作人员未向其提供任何书面资料。
接待次数					4
接待机构数量					0
接待个人数量					4
接待其他对象数量					0
是否披露、透露或泄露未公开重大信息			否。		

## 第五节 重要事项

### 一、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	可获得的可同类交易市价	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	92.29	92.29	2.78%	按月支付	92.29	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	37.04	37.04	1.12%	按月支付	37.04	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	116.81	116.81	3.52%	按季支付	116.81	2014年03月26日	《证券时报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
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	8.22	8.22	0.25%	按月支付	8.22	2015年03月26日	《证券时报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）

				的价格或收费标准							
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	11.8	11.8	0.36%	按月支付	11.8	2014年03月26日	《证券时报》及巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
万向A123	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	4.26	4.26	0.13%	按月支付	4.26	2015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	2.36	2.36	0.07%	按月支付	2.36	2015年03月26日	《证券时报》及巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
万向太阳能	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第三方的价格或收费标准	2.29	2.29	0.07%	按月支付	2.29	2015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	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		按季支付	134	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	20.80	20.8	100.00%	按笔支付	20.8	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	102.41	102.41	0.35%	按笔支付	102.41	2014年03月26日	《证券时报》及巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
合计					--	--	532.28	--	--	--	--
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 272 万元，本期实际完成 275.07 万元，实际发生较预计增长 3.07%，系实际增加部分零星物业服务所致。							
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。

## 3、关联方拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	借款利息
拆入				

万向财务	40,000,000.00	2012.4.6	2014.4.6	815,733.33
万向财务	180,000,000.00	2012.4.6	2014.4.21	4,389,000.00
万向财务	300,000,000.00	2014.3.10	2014.4.30	3,775,000.00
万向财务	150,000,000.00	2014.5.23	2014.8.23	2,957,500.00
万向财务	350,000,000.00	2013.4.3	2014.3.30	5,191,666.67
万向财务	150,000,000.00	2013.4.18	2014.4.16	2,405,000.00
万向财务	300,000,000.00	2014.1.21	2015.3.21	23,000,000.00
万向财务	220,000,000.00	2014.4.18	2016.4.18	12,605,450.00
万向财务	300,000,000.00	2014.8.21	2015.8.21	8,645,000.00
万向财务	600,000,000.00	2014.9.25	2015.9.25	2,448,333.33
万向财务	400,000,000.00	2014.11.13	2015.5.10	3,450,000.00
万向财务	100,000,000.00	2014.12.15	2015.6.15	325,833.33
万向财务	150,000,000.00	2012.8.31	2014.8.28	7,503,000.00
万向财务	500,000,000.00	2014.3.27	2016.3.27	35,000,000.00
万向集团公司	100,000,000.00	2013.9.30	2014.9.30	4,556,000.00

#### 4、其他关联交易

√ 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	12,891,109.50	14,156,817.54
银行存款—定期存款	31,000,000.00	27,500,000.00
银行存款—保证金存款	53,716,694.66	86,194,822.20
合计	97,607,804.16	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1,438,188.27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2,838,000.00元。

(4)本期子公司向万向财务申请开具银行承兑汇票216,305,648.88元、偿还到期的银行承兑汇票329,566,074.00元。

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	2014年03月26日	《证券时报》及巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)

## 二、重大合同及其履行情况

### 1、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
报告期末已审批的对外担保额 度合计（A3）			0	报告期末实际对外担保余额 合计（A4）				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	10,000	2013 年 11 月 29 日	10,000	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	否
桐庐顺和	2013 年 08 月 31 日	20,000	2013 年 08 月 29 日	20,000	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	否
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	自保证合同生效 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	否
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	自保证合同生效 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	否
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				36.84%				
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 9 日、30,000 万元到期日为 2015 年 4 月 18 日。

### 三、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

√ 适用 □ 不适用

承诺事由	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》、《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	2012 年 06 月 15 日	9999-12-31	万向资源有限公司分别于 2014 年 12 月 10 日、12 月 15 日通过深圳证券交易所大宗交易系统减持本公司股份 2,500 万股,累计减持 5,000 万股,占本公司总股本的 4.78%,公司已于 2014 年 12 月 12 日、12 月 17 日在《证券时报》及巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 进行了公告。

	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。			
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。			

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

适用  不适用

**四、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	2
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

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

本年度，公司根据内控工作需要，聘请中汇会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司2014年度内部控制审计机构，并支付该所内控审计费用人民币10万元。

**五、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**

适用  不适用

**六、处罚及整改情况**

适用  不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

## 七、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

适用  不适用

## 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，请参见公司于2014年7月1日刊登在《证券时报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的公告。

2、公司于2014年3月24日召开的第六届董事会第十五次会议和2014年4月16日召开的2013年年度股东大会审议通过了公司《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。

2014年6月，公司实施完毕2013年年度利润分配方案。根据本次非公开发行定价原则，公司对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。

2014年8月，中国证监会依法对公司提交的《上市公司非公开发行股票》行政许可申请材料进行了审查，认为该申请材料齐全，符合法定形式，决定对该行政许可申请予以受理，并向公司出具了《中国证监会行政许可申请受理通知书》（140932号）。公司本次非公开发行股票事宜仍需中国证监会核准。

上述事项具体内容，请参见公司已分别于2014年3月26日、7月2日及8月12日刊登在《证券时报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的相关公告。

### 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》（证监发[2005]120号）等相关文件的规定，我们本着认真负责的态度，对公司与关联方资金往来及对外担保情况进行了核查，并认真阅读了公司《2014年年度报告全文》及其摘要，现将有关情况说明如下：

（1）、报告期内，公司控股股东及其关联方不存在占用公司非经营性资金的情况；

（2）、报告期内，公司严格遵守《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）的规定，严格控制对外担保风险，公司的担保均属于为全资子公司提供担保，符合公司生产经营和资金合理利用的需要，担保决策程序合法、合理，没有损害公司及股东利益。

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191,228.40万元。本公司历年没有发生由于担保连带责任而发生重大损失的情形，因此该项担保对本公司的财务状况无重大影响。

### 5、关于出售存量零碎股相关事项

为妥善解决公司因实施权益分派等业务产生的历史遗留存量零碎股问题，公司于2014年7月与中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司（以下简称：登记公司）签署了《上市公司委托中国结算深圳分公司出售零碎股协议》，并委托登记公司

办理出售事宜。2014年8月，登记公司委托证券公司出售本公司零碎股130股，净所得741.79元，本公司已将该收入记入资本公积。

6、报告期内，公司控股股东万向资源有限公司分别于2014年12月10日、12月15日通过深交所大宗交易系统减持了本公司2500万股股份，共计减持5000万股，占公司总股本的4.78%。减持后，万向资源仍持有公司股份71,999.60万股，占公司总股本的68.87%。

上述事项具体内容，请参见公司于2014年12月12日、12月17日刊登在《证券时报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上的公告。

7、2015年1月27日，公司收到股东通联资本管理有限公司来函，其股东已将持有的通联资本股权全部协议转让予第三方自然人，故根据《上市公司收购管理办法》等法律法规，通联资本与万向资源不再构成一致行动人关系。（内容详见公司于2015年1月29日在《证券时报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上刊登的编号为：2015-07号公告）。控股股东万向资源减持及通联资本和万向资源解除一致行动人关系后，万向资源独立持有本公司股份719,996,033股，占公司总股本的68.87%；通联资本独立持有本公司股份33,600,000股，占公司总股本的3.21%。

## 九、公司子公司重要事项

适用  不适用

1、报告期内，公司为满足全资子公司顺发恒业有限公司在建项目开发需要，以自有资金向其增资150,000万元人民币，增资额不增加注册资本，全部作为资本溢价计入资本公积，增资工作已于2014年9月27日全部完成。

上述事项具体内容，请参见公司于2014年9月27日刊登在《证券时报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的相关公告。

2、报告期内，公司将全资子公司浙江顺发惺惺房地产开发有限公司（以下简称：惺惺房产）100%股权以26,452,900元协议转让给第三方自然人，股权转让后，公司合并财务报表范围将发生变更，惺惺房产将不再纳入公司合并范围。本次交易不构成关联交易。上述股权转让的相关工商变更手续已于2014年9月12日办理完成。

3、报告期内，公司全资子公司顺发恒业（美国）有限责任公司（以下简称：顺发美国）与万向美国房地产集团有限公司（以下简称：万向美国）共同投资了Wanxiang 150 North Riverside Manager公司（以下简称：150北河畔公司）。合资后，股东双方出资总额为38,425,709美元，其中顺发美国货币出资23,055,425.40美元，持股比例60%，万向美国货币出资15,370,283.60美元，持股比例40%。因万向美国与公司同受万向集团公司控制，故本次交易构成了关联交易。

上述事项具体内容，请参见公司于2015年1月5日刊登在《证券时报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的相关公告。

## 十、公司发行公司债券的情况

适用  不适用

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1、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

2、限售股份变动情况

适用  不适用

二、证券发行与上市情况

1、报告期末近三年历次证券发行情况

适用  不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用  不适用

3、现存的内部职工股情况

适用  不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	32,817	年度报告披露日前第 5 个交易日末普通股股东总数	29,652	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	68.87%	719,996,033	-50,000,000	0	719,996,033		
通联资本管理有限公司	境内非国有法人	3.21%	33,600,000	33,600,000	0	33,600,000		
长春高新光电发展有限公司	境内非国有法人	1.29%	13,458,223	0	0	13,458,223		
楼益女	境内自然人	0.34%	3,600,000	3,600,000	0	3,600,000		
中轻贸易中心	境内非国有法人	0.31%	3,199,945	0	0	3,199,945		
吴汉强	境内自然人	0.25%	2,597,800	2,597,800	0	2,597,800		
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		
严琳	境内自然人	0.19%	2,000,000	2,000,000	0	2,000,000		
魏玉芳	境内自然人	0.18%	1,930,000	1,930,000	0	1,930,000		

杨泽风	境内自然人	0.18%	1,866,720	1,866,720	0	1,866,720		
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		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，吸收合并后深圳合利原持有的公司 3,360 万股股份，由通联资本承继，占公司总股本的 3.21%。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上述股份的过户登记手续，现为公司第二大股东。万向资源有限公司与通联资本管理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；2、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	719,996,033	人民币普通股	719,996,033					
通联资本管理有限公司	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					
楼益女	3,600,000	人民币普通股	3,600,000					
中轻贸易中心	3,199,945	人民币普通股	3,199,945					
吴汉强	2,597,800	人民币普通股	2,597,800					
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	2,547,900					
严琳	2,000,000	人民币普通股	2,000,000					
魏玉芳	1,930,000	人民币普通股	1,930,000					
杨泽风	1,866,720	人民币普通股	1,866,720					
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		1、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，吸收合并后深圳合利原持有的公司 3,360 万股股份，由通联资本承继，占公司总股本的 3.21%。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上述股份的过户登记手续，现为公司第二大股东。万向资源有限公司与通联资本管理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；2、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 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）（参见注 4）		1、股东楼益女通过海通证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司 3,600,000 股；2、股东吴汉强持有公司股份 2,597,800 股，其中：通过普通证券账户持有 93,200 股，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 2,504,600 股；3、股东严琳通过海通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 2,000,000 股；4、股东杨泽风通过东莞证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 1,866,720 股。						

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

√ 是 □ 否

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（前十名股东中第七位），涉及本公司股份数量为2,547,900股，占公司总股本的0.24%；该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。

## 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26日	76300777-X	60,000 万元	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）。
未来发展战略	通过现货贸易与金融工具相结合、专业贸易与行业投资相促进，逐步增强公司在全球范围内配置资源的能力，发展成为在金属和能源领域内具有持续竞争力的全球贸易服务供应商。				
经营成果、财务状况、现金流等	2014 年实现营业收入 9,785,030.7 万元，利润总额 93,284.82 万元。截至 2014 年底，资产总额 3,232,932.32 万元，负债总额 2,704,506.74 万元，净资产 528,425.58 万元。2014 年度经营活动产生的现金流量净额为 8,704.93 万元，投资活动产生的现金流量净额为-17,529.10 万元，筹资活动产生的现金流量净额为 38,955.41 万元。以上数据均为合并口径，且未经审计。				
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）72,356,000 股，持股比例 7.348%。				

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。

## 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 51.79%；2、控股河北承德露露股份有限公司（简称：承德露露，代码：000848），	



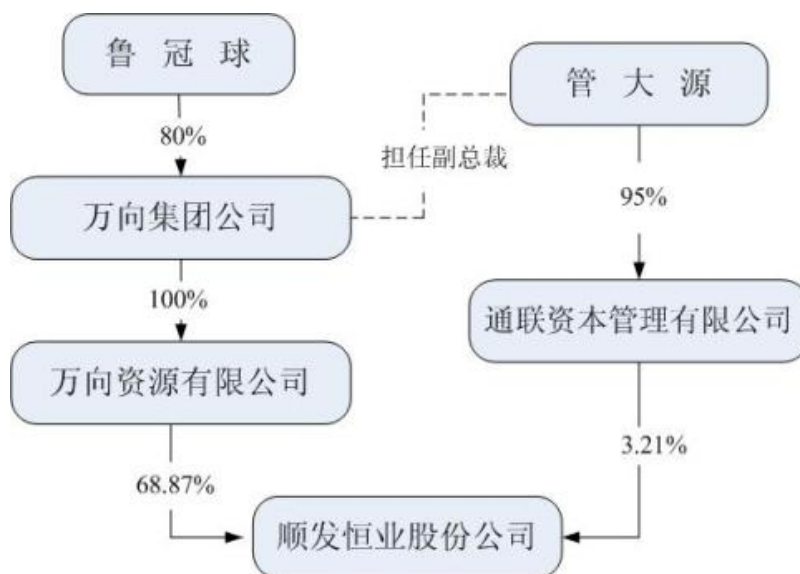
	控制比例 40.68%；3、控股万向德农股份有限公司（简称：万向德农，代码：600371），控制比例 48.76%。
--	--

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。

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

#### 4、其他持股在 10%以上的法人股东

适用  不适用

#### 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

适用  不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第八节 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	51	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	44	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	46	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	42	2011年11月11日	2014年11月10日	0	0	0	0
李旭华	董事	现任	男	42	2011年11月11日	2014年11月10日	0	0	0	0
陈贵樟	董事	现任	男	41	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	61	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	61	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	42	2011年11月11日	2014年11月10日	0	0	0	0
鲁永明	监事长	现任	男	42	2011年11月11日	2014年11月10日	0	0	0	0
刘晓宇	监事	现任	男	43	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	女	34	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	49	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

1、**管大源先生**，1963年12月生，硕士研究生学历，高级经济师，中共党员。历任万向集团公司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等职。现任万向集团公司副总裁、万向集团公司发展部总经理、通联创业投资股份有限公司总经理、河北承德露露股份有限公司董事长、大洋世家股份有限公司董事长、万向德农股份有限公司董事长。

2、**沈志军先生**，1970年9月生，大专学历，中共党员。曾先后从事生产操作、行政管理等工作，历任万向节总厂厂办秘书、万向集团公司办公室主任、发展部总经理等职。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，台湾民主自治同盟盟员。第11届、12届全国人大代表，台湾民主自治同盟吉林省委副主委、吉林省及长春市政协委员。历任长春市燃化集团副总经理、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、人力资源部副总经理，万向纳德股份有限公司副总经理等职。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28日生，大专学历，会计师，中共党员。曾先后在万向钱潮股份有限公司财务部、武汉制动器财务部、万向集团公司财务部工作。现任万向集团公司财务部总经理助理。

6、**陈贵樟先生**，1973年7月生，本科学历，工程师，中共党员。曾先后从事机修、工艺、项目调研、战略规划等工作，历任万向集团公司发展部总经理助理、副总经理等职。现任万向德农股份公司总经理、浙江航民股份有限公司董事、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，高级经济师、注册税务师，中共党员。历任万向创业投资有限公司副总经理、万向集团公司财务部副总经理等职。现任北京德农种业有限公司总经理。

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、长春高新光电发展有限公司总经理等职，现任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。曾任浙江工信房地产开发公司行政人事部副经理、经理等职。现任公司行政人力资源部经理。

**（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**，男，1965年2月生，大专学历，会计师，中共党员。曾先后在钱潮传动轴有限公司、万向集团公司财务部等部门工作。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	副总裁、发展部总经理			是
李旭华	万向集团公司	财务部总经理助理	2003 年 05 月 21 日		是
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。				

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	2014 年 05 月 20 日		否
管大源	通联创业投资股份有限公司	总经理			否
管大源	大洋世家股份有限公司	董事长			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
陈贵樟	浙江航民股份有限公司	董事	2013 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
陈贵樟	万向德农股份有限公司	总经理			否
鲁永明	北京德农种业有限公司	总经理			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

### 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

2014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	51	现任	0	338	
沈志军	副董事长、总经理	男	44	现任	48	0	39.96
孔令智	副董事长	男	46	现任	0	0	0
程捷	董事、董秘、副总	男	42	现任	30	0	26.85

李旭华	董 事	男	42	现任	0	68	
陈贵樟	董 事	男	41	现任	0	57.4	
陶久华	独立董事	男	61	现任	7.2	0	7.03
张生久	独立董事	男	61	现任	7.2	0	7.03
杨贵鹏	独立董事	男	42	现任	7.2	0	6.05
鲁永明	监事长	男	42	现任	0	57.68	
刘晓宇	监 事	男	43	现任	0	0	0
钱嘉清	职工监事	女	34	现任	20	0	19.22
祝 青	财务负责人	男	49	现任	20	0	19.05
合计	--	--	--	--	139.6	521.08	125.19

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

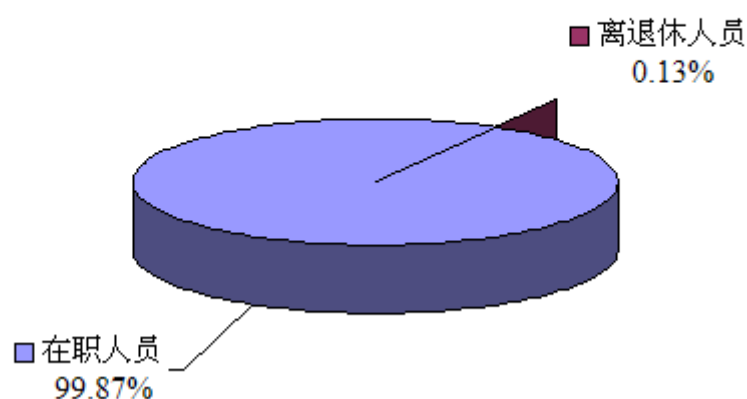
#### 四、公司员工情况

截止2014年12月31日，公司（含子公司）在册员工共759人，构成情况如下：

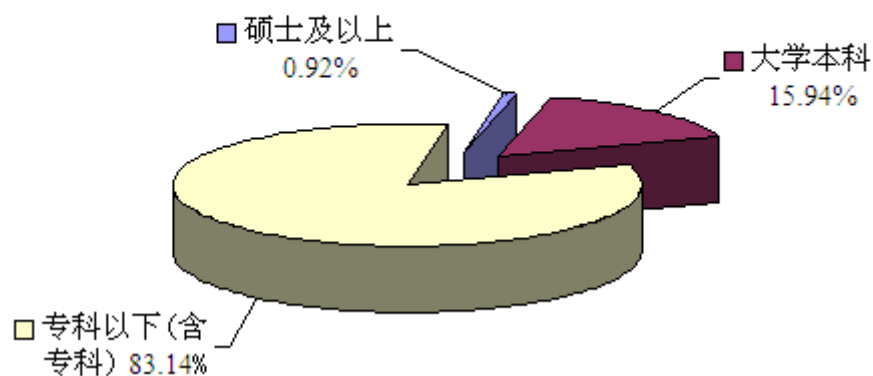
划分标准	类 别	人 数	占总人数比例
按在职与退休划分	在职员工	758	99.87%
	离退休人员	1	0.13%
	合 计	759	100.00%
按教育程度划分	硕士及以上	7	0.92%
	大学本科	121	15.94%
	专科以下（含专科）	631	83.14%
	合 计	759	100.00%
按专业构成划分	房地产工程技术人才	93	12.25%
	财务人员	44	5.80%
	销售人员	50	6.59%
	其他人员	572	75.36%
	合 计	759	100.00%

如下图：

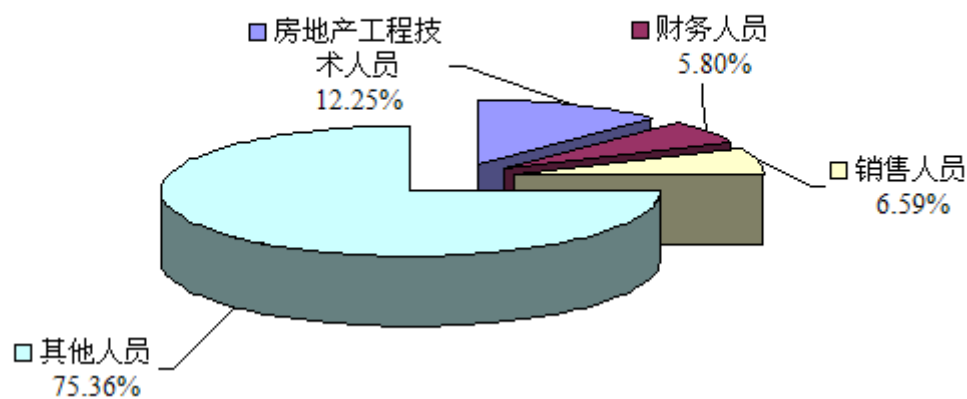
### 按在职与退休划分：



### 按教育程度划分：



### 按专业构成划分：



## 第九节 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。截至报告期末，公司治理结构完整、健全、清晰，符合《公司法》、《公司章程》及其他法律法规和规范性文件规定。

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

#### 一、公司治理专项活动开展情况

1、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。2、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。另外，公司还制订了《未来三年（2014—2016 年）股东回报规划》，为引导投资者树立长期投资和理性投资的理念，充分维护公司股东权益提供了保障。3、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。4、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。5、报告期内，公司董事会为加强规范管理，还修订了《募集资金管理制度》、《内幕信息知情人登记管理制度》，为公司规范运作提供了的制度保障。

#### 二、公司内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况

报告期内，公司根据中国证监会吉林监管局《关于印发〈吉林辖区上市公司内幕信息知情人登记管理制度指引〉的通知》（吉证监发〔2013〕298 号）要求，公司结合自身情况，对公司《内幕信息知情人登记管理制度》进行了修订，并已经公司于 2014 年 3 月 24 日召开的第六届董事会第十五次会议审议通过后开始实施。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
2013 年年度股东大会	2014 年 04 月 16 日	1、公司《2013 年年度报告全文和摘要》；2、公司《2013 年度董事会工作报告》；3、公司《2013 年度监事会工作报告》；4、公司《2013 年度财务决算报告》；5、公司《2013 年度利润分配预案》；6、《关于续聘会计师事务所及支付其报酬的议案》；7、《关于聘请内控审计会计师事务所及支付其报酬的议案》；8、《关于授权公司董事会审批土地储备投资额度的议案》；9、《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》；10、《关于授权公司董事会审批对子公司投资额度的议案》；11、《关于 2014 年度为子公司申请贷款提供担保额度的议案》；12、关于修改《公司章程》部分条款的议案；13、关于制订《公司未来三年（2014—2016 年）股东回报规划》的议案；14、《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》；15、《关于公司符合非公开发行 A 股股票条件的议案》；16、逐项审议《关于公司非公开发行 A 股股票方案的议案》：16.1 发行股票的种类和面值；16.2 发行方式；16.3 发行对象及认购方式；16.4 发行价格及定价原则；16.5 发行数量；16.6 募集资金用途；16.7 发行股票的限售期；16.8 滚存利润分配安排；16.9 本次非公开发行决议的有效期限；16.10 上市地点；17、《关于公司非公开发行股票募集资金使用的可行性分析报告的议案》；18、《关于非公开发行 A 股股票预案的议案》；19、《关于提请股东大会授权董事会全权办理与本次非公开发行股票有关的具体事宜的议案》；20、关于修订公司《募集资金管理制度》的议案；21、独立董事述职报告。	均表决通过	2014 年 04 月 17 日	《证券时报》及巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)

### 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
------	------	--------	------	------	------

### 3、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用  不适用

### 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	5	1	4	0	0	否
张生久	5	1	4	0	0	否
杨贵鹏	5	1	4	0	0	否
独立董事列席股东大会次数		1				

连续两次未亲自出席董事会的说明

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2015年3月26日巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《2014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2014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

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2014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2014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2014年度财务报表，并形成书面审阅意见，认为：公司2014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2014年12月31日的资产负债表、2014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2014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2014年年

度报告及年报摘要。

### 3、审阅财务报告，形成书面意见

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2014年度财务报告，能够充分反映公司截至2014年12月31日止的财务状况、2014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2015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

适用  不适用

## 八、高级管理人员的考评及激励情况

2014年度，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。

## 第十节 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，全面实施公司内部控制规范工作。同时，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，公司在报告期内，聘请了中汇会计师事务所（特殊普通合伙）对2014年度的内部控制工作进行了审计，为公司出具了《内部控制审计报告》。

### 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	2015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、内部控制审计报告或鉴证报告

内部控制审计报告

内部控制审计报告中的审议意见段
我们认为，顺发恒业公司于2014年12月31日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的

财务报告内部控制。	
内部控制审计报告全文披露日期	2015 年 03 月 26 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是  否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是  否

## 六、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。

## 第十一节 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	2015 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[2015]0649 号
注册会计师姓名	高峰、李志华

#### 审计报告正文

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2014年12月31日的合并及母公司资产负债表，2014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2014年12月31日的合并及母公司财务状况以及2014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：李志华

中国 杭州

中国注册会计师：高峰

报告日期：2015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

2014 年 12 月 31 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	1,022,597,117.45	1,056,497,619.51
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	52,335.00	1,000,000.00
应收账款	9,256,695.83	3,304,605.90
预付款项	5,262,876.95	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	83,131,536.22	101,786,674.55
买入返售金融资产		
存货	9,946,117,455.29	10,412,645,543.58
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	144,252,938.18	394,008,235.72
流动资产合计	11,210,670,954.92	12,960,285,172.90
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款	10,845,511.38	38,606,470.25



长期股权投资		
投资性房地产	503,526,416.04	106,484,684.51
固定资产	14,447,472.35	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	411,679.06	615,107.76
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		95,022.30
递延所得税资产	215,538,840.54	154,796,721.40
其他非流动资产		
非流动资产合计	744,769,919.37	316,567,063.10
资产总计	11,955,440,874.29	13,276,852,236.00
流动负债：		
短期借款	1,933,000,000.00	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		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	174,055,648.88	287,316,074.00
应付账款	709,635,739.18	864,237,271.28
预收款项	2,587,050,572.11	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	29,424,035.69	27,615,312.58
应交税费	139,035,521.67	113,253,665.44
应付利息	10,885,001.07	7,554,794.35
应付股利		
其他应付款	331,838,737.48	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		
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	725,000,000.00	1,070,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	6,639,925,256.08	9,189,003,662.34
非流动负债：		
长期借款	1,715,000,000.00	1,006,483,983.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款	66,888,384.00	66,888,384.00
预计负债		
递延收益	4,216,003.16	5,770,356.88
递延所得税负债	568,811.65	1,635,226.22
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,786,673,198.81	1,080,777,950.10
负债合计	8,426,598,454.89	10,269,781,612.44
所有者权益：		
股本	1,045,509,753.00	1,045,509,753.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	216,229,221.47	216,228,479.68
减：库存股		
其他综合收益	-6,900.08	
专项储备		
盈余公积	262,667,925.15	218,613,163.81
一般风险准备		
未分配利润	2,004,442,419.86	1,526,719,227.07
归属于母公司所有者权益合计	3,528,842,419.40	3,007,070,623.56

少数股东权益		
所有者权益合计	3,528,842,419.40	3,007,070,623.56
负债和所有者权益总计	11,955,440,874.29	13,276,852,236.00

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

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	12,333,701.31	179,982.85
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项	2,000,000.00	
应收利息		
应收股利		
其他应收款	523,882,398.15	1,561,931,850.00
存货		
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	538,216,099.46	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	2,714,344,358.31	1,262,604,389.01
投资性房地产		
固定资产	3,664,824.45	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	2,718,009,182.76	1,266,393,480.81
资产总计	3,256,225,282.22	2,828,505,313.66
流动负债：		
短期借款		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		
应付职工薪酬	32,058.73	32,301.75
应交税费	15,551,482.74	1,724.80
应付利息		
应付股利		
其他应付款	34,526,723.65	174,040.05
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	50,110,265.12	208,066.60
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		

递延收益		
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	50,110,265.12	208,066.60
所有者权益：		
股本	1,045,509,753.00	1,045,509,753.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	539,214,422.45	539,213,680.66
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	246,831,838.06	202,777,076.72
未分配利润	1,374,559,003.59	1,040,796,736.68
所有者权益合计	3,206,115,017.10	2,828,297,247.06
负债和所有者权益总计	3,256,225,282.22	2,828,505,313.66

### 3、合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	4,906,872,837.29	2,808,056,415.80
其中：营业收入	4,906,872,837.29	2,808,056,415.80
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	4,115,169,241.43	2,057,144,337.90
其中：营业成本	3,269,453,792.11	1,703,146,764.77
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	407,112,667.85	232,933,535.00
销售费用	76,532,433.60	52,623,941.55
管理费用	39,002,674.05	33,360,872.74
财务费用	59,962,803.42	20,788,913.84
资产减值损失	263,104,870.40	14,290,310.00
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）	1,894,816.68	674,863.82
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）	793,598,412.54	751,586,941.72
加：营业外收入	6,393,897.30	3,423,391.32
其中：非流动资产处置利得	975.25	86,593.61
减：营业外支出	15,572,920.29	6,527,281.98
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）	784,419,389.55	748,483,051.06
减：所得税费用	199,910,850.27	138,645,583.19
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	584,508,539.28	609,837,467.87
归属于母公司所有者的净利润	584,508,539.28	609,837,467.87
少数股东损益		
六、其他综合收益的税后净额	-6,900.08	2,413,125.00
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-6,900.08	2,413,125.00
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-6,900.08	2,413,125.00
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		2,413,125.00
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额	-6,900.08	
6.其他		

归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	584,501,639.20	612,250,592.87
归属于母公司所有者的综合收益总额	584,501,639.20	612,250,592.87
归属于少数股东的综合收益总额		
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.56	0.58
（二）稀释每股收益	0.56	0.58

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

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

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	210,027,311.45	254,289,880.42
减：营业成本	0.00	0.00
营业税金及附加	11,761,529.44	14,242,464.94
销售费用		
管理费用	2,423,616.83	2,406,530.54
财务费用	1,371,449.83	177,537.25
资产减值损失	1,000.00	
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）	288,832,282.74	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）	483,301,998.09	630,122,700.27
加：营业外收入	147,025.67	1,497.85
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出	211,219.31	360,152.08
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	483,237,804.45	629,764,046.04
减：所得税费用	42,690,191.05	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	440,547,613.40	629,764,046.04
五、其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		

2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	440,547,613.40	629,764,046.04
七、每股收益：		
(一)基本每股收益		
(二)稀释每股收益		

## 5、合并现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期金额发生额
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	2,582,216,198.74	2,308,946,115.81
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		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
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	490,054,435.25	281,634,733.40
经营活动现金流入小计	3,072,270,633.99	2,590,580,849.21
购买商品、接受劳务支付的现金	2,380,721,282.18	2,870,445,813.14



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	61,671,108.11	54,475,285.62
支付的各项税费	408,224,986.32	373,715,513.85
支付其他与经营活动有关的现金	597,666,954.01	245,563,296.39
经营活动现金流出小计	3,448,284,330.62	3,544,199,909.00
经营活动产生的现金流量净额	-376,013,696.63	-953,619,059.79
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	141,375.43
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	26,394,612.83	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	26,397,562.83	11,211,239.25
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	331,450.00	67,272.31
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	331,450.00	27,067,272.31
投资活动产生的现金流量净额	26,066,112.83	-15,856,033.06
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	4,745,000,000.00	3,745,516,017.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	328,886,683.90	131,445,318.82
筹资活动现金流入小计	5,073,886,683.90	3,876,961,335.82
偿还债务支付的现金	3,979,000,000.00	2,035,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	445,558,297.25	590,041,677.62
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	654,717,490.48	387,558,748.96
筹资活动现金流出小计	5,079,275,787.73	3,012,600,426.58
筹资活动产生的现金流量净额	-5,389,103.83	864,360,909.24
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-7,770.08	
五、现金及现金等价物净增加额	-355,344,457.71	-105,114,183.61
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	317,814,735.26	673,159,192.97

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
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	171,473.28	16,777,568.89
经营活动现金流入小计	171,473.28	16,777,568.89
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	531,772.72	486,735.20
支付的各项税费	39,179,671.04	14,685,193.14
支付其他与经营活动有关的现金	1,763,802.65	1,779,853.06
经营活动现金流出小计	41,475,246.41	16,951,781.40
经营活动产生的现金流量净额	-41,303,773.13	-174,212.51
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	26,452,900.00	
收到其他与投资活动有关的现金	111,795,763.30	39,130,000.00
投资活动现金流入小计	450,731,546.74	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	1,843,470.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	363,700,000.00	14,000,000.00
投资活动现金流出小计	365,543,470.00	14,000,000.00

投资活动产生的现金流量净额	85,188,076.74	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	62,730,585.15	418,203,901.20
支付其他与筹资活动有关的现金	2,000,000.00	
筹资活动现金流出小计	64,730,585.15	418,203,901.20
筹资活动产生的现金流量净额	-31,730,585.15	-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	12,153,718.46	-588,761.13
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	12,333,701.31	179,982.85

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	1,045,509,753.00				216,228,479.68				218,613,163.81		1,526,719,227.07		3,007,070,623.56
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													

二、本年期初余额	1,045,509,753.00				216,228,479.68				218,613,163.81		1,526,719,227.07		3,007,070,623.56
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)					741.79				44,054,761.34		477,723,192.79		521,771,795.84
(一)综合收益总额											584,508,539.28		584,501,639.20
(二)所有者投入和减少资本					741.79								741.79
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他					741.79								741.79
(三)利润分配									44,054,761.34		-106,785,346.49		-62,730,585.15
1. 提取盈余公积									44,054,761.34		-44,054,761.34		
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													
(四)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													
(五)专项储备													

1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	1,045,509,753.00				216,229,221.47		-6,900.08		262,667,925.15		2,004,442,419.86		3,528,842,419.40

上期金额

单位：元

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	1,045,509,753.00				216,228,479.68		-2,413,125.00		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													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	1,045,509,753.00				216,228,479.68		-2,413,125.00		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) 综合收益总额							2,413,125.00				609,837,467.87		612,250,592.87
(二) 所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入													

所有者权益的金 额													
4. 其他													
(三) 利润分配								62,976, 404.60		-481,18 0,305.8 0		-418,20 3,901.2 0	
1. 提取盈余公积								62,976, 404.60		-62,976, 404.60			
2. 提取一般风险 准备										-418,20 3,901.2 0		-418,20 3,901.2 0	
3. 对所有者（或 股东）的分配													
4. 其他													
(四) 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													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	1,045, 509,75 3.00				216,228 ,479.68			218,613 ,163.81		1,526,7 19,227. 07		3,007,0 70,623. 56	

### 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存 股	其他综合 收益	专项储备	盈余公积	未分配 利润	所有者权 益合计
		优先股	永续债	其他							

一、上年期末余额	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、本年期初余额	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)					741.79				44,054,761.34	333,762,266.91	377,817,770.04
(一)综合收益总额										440,547,613.40	440,547,613.40
(二)所有者投入和减少资本					741.79						741.79
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他					741.79						741.79
(三)利润分配									44,054,761.34	-106,785,346.49	-62,730,585.15
1. 提取盈余公积									44,054,761.34	-44,054,761.34	
2. 对所有者(或股东)的分配										-62,730,585.15	-62,730,585.15
3. 其他											
(四)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											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	1,045,509,753.00				539,214,422.45				246,831,838.06	1,374,559,003.59	3,206,115,017.10

上期金额

单位：元

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	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、本年期初余额	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）综合收益总额										629,764,046.04	629,764,046.04
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金											



额											
4. 其他											
(三) 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. 对所有者（或股东）的分配									-418,203,901.20	-418,203,901.20	
3. 其他											
(四) 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											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	1,045,509,753.00				539,213,680.66			202,777,076.72	1,040,796,736.68	2,828,297,247.06	

### 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）系经长春市委改委批准，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、房屋和土木工程建筑业、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、房屋和土木工程建筑业、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2015年3月24日经公司第六届董事会第二十一次会议批准。

1、本期公司纳入合并财务报表范围的子公司包括顺发有限、吉顺房产、桐庐顺和等10家子公司，详见本财务报表附注第十一节第九项、在其他主体中的权益披露之说明。

2、合并范围的变更

根据公司于2014年8月31日签订的《股权转让协议》，公司将所持有的惺惺房产100%股权以26,452,900.00元价格转让给第三方自然人，股权转让基准日为2014年8月31日。公司已于2014年9月4日收到该股权转让款26,452,900.00元。本公司自2014年9月起，不再将其纳入合并财务报表范围。

## 四、财务报表的编制基础

### 1、编制基础

本公司2014年实施财政部当年度最新修订的企业会计准则及相关具体规定，即本报告所载2014年度之财务信息按本财务报表附注“公司主要会计政策、会计估计和前期差错”所列各项编制，并按照追溯调整的原则，编制可比资产负债表和可比利润表。

### 2、持续经营

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《企业会计准则》进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

## 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，即本报告所载2014年度之财务信息按本财务报表附注“公司主要会计政策、会计估计和前期差错”所列各项编制，并按照追溯调整的原则，编制可比资产负债表和可比利润表。

### 1、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。

### 2、会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

### 3、营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

### 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的会计处理

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司取得的被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额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). 非同一控制下企业合并的会计处理

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，根据企业会计准则判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；原持有的股权投资为可供出售金融资产的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入购买日所属当期损益；原持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

## 6、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，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。

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、外币业务和外币报表折算

### (1) 外币业务

对发生的外币业务，采用交易发生日的即期汇率折合人民币记账。对各种外币账户的外币期末余额，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，除与购建符合资本化条件资产有关的专门借款本金及利息的汇兑差额外，其他汇兑差额计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额作为公允价值变动损益。

### (2) 外币报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的当期平均汇率折算；按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示；现金流量表采用现金流量发生日的当期平均汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列示。

## 9、金融工具

### (1) 金融资产和金融负债的分类

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) 金融资产和金融负债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)金融资产和金融负债的终止确认条件

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的公允价值确定方法

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)金融资产的减值测试和减值准备计提方法

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。

#### 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。

## 10、应收款项

### (1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

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) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	坏账准备计提方法
账龄组合	账龄分析法
关联方组合	其他方法

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) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项**

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

**11、存货**

(1) 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**

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) 低值易耗品和包装物的摊销方法**

低值易耗品按照一次转销法进行摊销。

其他周转材料按照一次转销法进行摊销。

(4) 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。

(5) 存货的盘存制度为永续盘存制。

**12、长期股权投资****(1). 长期股权投资的投资成本的确定**

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，在合并日按取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的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。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。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据企业会计准则判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在个别财务报表中，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本；原持有的



股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理；原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

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，与发行权益性证券直接相关的费用，按照《企业会计准则第37号——金融工具列报》的有关规定确定；通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》的有关规定确定；通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第12号——债务重组》的有关规定确定。

#### (2). 长期股权投资的后续计量及收益确认方法

1)对实施控制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。取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；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。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。被投资单位采用的会计政策及会计期间与公司不一致的，按照公司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和其他综合收益等。公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益予以抵销。

4)公司因追加投资等原因对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在个别财务报表中，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。购买日之前持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在处置该项投资时相应转入处置期间的当期损益。其中，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。购买日之前持有的股权投资采用《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》进行会计处理的，原持有股权的公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动全部转入改按成本法核算的当期投资收益。

5)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》的相关规定进行会计处理；处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

#### (3). 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，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). 长期股权投资减值测试及减值准备计提方法

资产负债表日，关注长期股权投资的账面价值是否大于享有被投资单位所有者权益账面价值的份额等类似情况。出现类似情况时，按照《企业会计准则第8号——资产减值》对长期股权投资进行减值测试。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。

## 13、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

(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。

## 14、固定资产

### (1) 确认条件

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) 固定资产的初始计量

固定资产按照成本进行初始计量。对弃置时预计将产生较大费用的固定资产, 预计弃置费用, 并将其现值计入固定资产成本。

### (3) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20-35	5.00%	4.85—2.71
运输设备	年限平均法	5-6	5.00%	19.40—15.83
办公设备	年限平均法	5-10	5.00%	19.40—9.5

### (4) 固定资产减值测试及减值准备计提方法

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。

## 15、在建工程

(1) 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) 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。

## 16、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

1) 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。

2) 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。

3) 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。

### (3) 借款费用资本化金额

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。

## 17、无形资产

### (1) 计价方法、使用寿命、减值测试

#### (1) 无形资产的初始计量

无形资产按成本进行初始计量。

#### (2) 无形资产使用寿命及摊销

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) 无形资产减值测试及减值准备计提方法

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。

## (2) 内部研究开发支出会计政策

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。

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。

## 18、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。

## 19、职工薪酬

### (1) 短期薪酬的会计处理方法

公司在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，或根据其他相关会计准则要求或允许计入资产成本。

### (2) 离职后福利的会计处理方法

公司对员工的离职后福利采取设定提存计划的形式。设定提存计划指由公司向单独主体缴存固定费用后，不再承担进一步支付义务的离职后福利计划。对于设定提存计划，公司根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而应向单独主体缴存的提存金，确认为职工薪酬负债，并计入当期损益或相关资产成本。

## 20、预计负债

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。

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。

## 21、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。

## 22、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。

## 23、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。

## 24、收入

### (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。

### (3) 提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的(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) . 让渡资产使用权

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。

#### (5) . 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。

## 25、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。

## 26、递延所得税资产/递延所得税负债

(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。

## 27、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) 融资租赁的会计处理方法

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。

### (3) 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。

## 28、其他重要的会计政策和会计估计

本报告期，公司无其他重要会计政策和会计估计变更。

## 29、重要会计政策和会计估计变更

### (1) 重要会计政策变更

适用  不适用

### (2) 重要会计估计变更

适用  不适用

### 30、其他

本期公司无重要前期差错更正事项。

## 六、税项

### 1、主要税种及税率

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%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
--------	-------

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	78,898.41	525,960.57



银行存款	966,736,632.67	965,325,094.10
其他货币资金	55,781,586.37	90,646,564.84
合计	1,022,597,117.45	1,056,497,619.51
其中：存放在境外的款项总额	1,835,796.92	

其他说明

抵押、质押、冻结等对使用有限制或存放在境外、或资金汇回受到限制的款项说明

期末银行存款中681,700,000.00元系用于银行借款质押的定期存款，其他货币资金中53,716,694.66元系银行承兑汇票保证金、2,064,891.71元系按揭保证金，其变现性受到限制。子公司Shunfa Hengye (US)LLC期末美元存款余额300,015.84元，按照2014年12月31日美元对人民币6.119折算，折合人民币1,835,796.92元。

## 2、应收票据

### (1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	52,335.00	1,000,000.00
合计	52,335.00	1,000,000.00

## 3、应收账款

### (1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	9,829,713.61	100.00%	573,017.78	5.83%	9,256,695.83	3,514,719.84	100.00%	210,113.94	5.98%	3,304,605.90
合计	9,829,713.61		573,017.78		9,256,695.83	3,514,719.84		210,113.94		3,304,605.90

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	期末余额
----	------

	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内小计	9,272,657.90	463,632.90	5.00%
1 至 2 年	422,857.43	42,285.74	10.00%
2 至 3 年	134,198.28	67,099.14	50.00%
合计	9,829,713.61	573,017.78	

确定该组合依据的说明：

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。

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：

## (2) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	占应收账款总额的比例(%)
1. 李根田、林莉、李依林	非关联方	2,300,000.00	1年以内	23.40
2. 俞蓓蓓	非关联方	100,000.00	1年以内	1.02
3. 周建国	非关联方	100,000.00	1年以内	1.02
4. 朱燕萍	非关联方	100,000.00	1年以内	1.02
5. 叶进明	非关联方	100,000.00	1年以内	1.02
小 计		2,700,000.00		27.48

## 4、预付款项

### (1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	5,102,876.95	96.96%	989,893,462.04	99.88%
1 至 2 年	160,000.00	3.04%	659,095.60	0.07%
2 至 3 年			458,246.00	0.05%
3 年以上			31,690.00	0.00%

合计	5,262,876.95	--	991,042,493.64	--
----	--------------	----	----------------	----

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	与本公司关系	期末数	账龄	未结算原因
广发证券股份有限公司	非关联方	2,000,000.00	1年以内	预付保荐费
上海三菱电梯有限公司	非关联方	1,052,730.00	1年以内	工程未完工结算
杭州萧山供水有限公司	非关联方	534,000.00	1年以内	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	200,000.00	1年以内	预付电费
杭州翰翔电梯有限公司	非关联方	197,095.00	1年以内	工程未完工结算
小 计		3,983,825.00		

其他说明：

期末无预付持有本公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位款项。

5、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

单位： 元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	152,912,521.83	100.00%	69,780,985.61	45.63%	83,131,536.22	157,656,835.63	100.00%	55,870,161.08	35.44%	101,786,674.55
合计	152,912,521.83	100.00%	69,780,985.61	45.63%	83,131,536.22	157,656,835.63	100.00%	55,870,161.08	35.44%	101,786,674.55

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，按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	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内小计	40,702,725.08	2,035,136.26	5.00%
1 至 2 年	25,165,837.32	2,516,583.73	10.00%

2至3年	43,629,387.62	21,814,693.81	50.00%
3年以上	43,414,571.81	43,414,571.81	100.00%
合计	152,912,521.83	69,780,985.61	

确定该组合依据的说明：

其他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。

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

### (2) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
杭州市萧山区物业维修基金管理中心	物业保修金	28,928,187.15	6年以内	18.92%	16,591,776.10
淮南市大通区地产开发办公室	垫付项目用地税费	28,399,640.00	2-3年	18.57%	14,199,820.00
杭州市国土资源局萧山分局	履约保证金	20,000,000.00	1-2年	13.08%	2,000,000.00
杭州高新区(滨江)房产管理中心	物业保修金	18,738,064.80	5年以内	12.25%	18,738,064.80
杭州市萧山区墙材革新与建筑节能管理办公室	墙改专项资金	7,452,105.71	6年以内	4.87%	6,423,252.71
合计	--	103,517,997.66	--	67.69%	57,952,913.61

### (3) 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	占其他应收款余额的比例(%)
技术学院	同受最终控制方控制	20,000.00	0.01
小计		20,000.00	0.01

## 6、存货

### (1) 存货分类

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	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	5,112,618.75		5,112,618.75	5,246,028.64		5,246,028.64
开发产品	4,632,244,394.94	8,888,013.92	4,623,356,381.02	2,464,015,615.65		2,464,015,615.65
开发成本	5,554,841,765.90	237,207,092.65	5,317,634,673.25	7,943,372,346.65		7,943,372,346.65
低值易耗品	13,782.27		13,782.27	11,552.64		11,552.64
合计	10,192,212,561.86	246,095,106.57	9,946,117,455.29	10,412,645,543.58		10,412,645,543.58

### (2) 存货跌价准备

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发产品		8,888,013.92				8,888,013.92
开发成本		237,207,092.65				237,207,092.65
合计		246,095,106.57				246,095,106.57

本期计提、转回情况说明

类别	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转回金额占该项存货期末余额的比例
开发产品	根据存货的可变现净值低于账面价值的金额计提		
开发成本	根据存货的可变现净值低于账面价值的金额计提		

### (3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

1) 存货期末余额中含有的借款费用资本化金额为593,807,326.90元。

2) 期末存货中用于债务担保的账面价值为338,144.32万元，详见财务报表附注第十一节第十一项第(1)之说明。

### (4) 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		1,927,976.44	1,747,793.54
佳境天城	2007年11月	17,528,777.37		4,631,523.26	12,897,254.11

倾城之恋	2008年4月	35,333,825.42		3,794,576.23	31,539,249.19
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		6,376,605.22	3,967,094.46
旺角城一期	2010年10月	42,208,281.91	2,411,743.27	8,123,989.13	36,496,036.05
和美家	2011年12月	82,431,990.11		5,275,333.17	77,156,656.94
风雅乐府	2012年6月	81,120,880.04		64,419,798.70	16,701,081.34
淮南泽润园一期	2013年3月	263,571,171.70	16,909,980.29	76,391,083.44	204,090,068.55
桐庐一品江山	2013年11月	588,404,966.94	1,416,535.01	262,719,505.45	327,101,996.50
康庄	2013年12月	448,365,500.48		125,932,835.25	322,432,665.23
堤香	2013年12月	886,797,612.60		249,449,418.44	637,348,194.16
南通御园一期	2014年1月		457,971,507.37	118,853,623.00	339,117,884.37
吉祥半岛	2014年9月		2,200,987,469.57	1,488,285,007.22	712,702,462.35
旺角城二期	2014年11月		1,603,575,260.24	884,851,329.93	718,723,930.31
江南丽锦	2014年11月		1,540,439,781.03	353,789,396.06	1,186,650,384.97
小 计		2,464,015,615.65	5,823,712,276.78	3,655,483,497.49	4,632,244,394.94

### (5) 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	
淮南泽润园二期[注1]				42,482,159.92	44,424,635.77
淮南HGTG09015地块[注1]				189,774,610.80	195,364,918.74
淮南待开发项目[注1]				55,239,477.35	62,460,596.49
江南丽锦	2010年11月	2014年11月	156,548.86	1,380,615,638.80	
南通御园一期	2010年9月	2014年1月	51,362.81	443,125,270.81	
南通御园二期	2014年5月	2016年6月	69,877.65	355,754,646.54	434,293,355.72
南通御园三期[注2]			65,199.28	364,751,608.31	389,141,660.22
桐庐富春峰景	2013年7月	2017年10月	132,040.00	534,141,340.65	778,618,638.14
吉祥半岛	2011年1月	2014年9月	216,881.18	1,996,019,435.22	
恒园	2013年8月	2015年9月	170,856.23	1,165,847,597.30	1,423,767,540.93
彩虹大道代建项目[注3]	2012年8月	2014年9月	12,817.01	94,373,354.00	120,690,197.80
美哉美城	2015年3月	2017年4月	316,746.00		2,106,080,222.09
小 计			1,363,360.02	7,943,372,346.65	5,554,841,765.90

[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]南通御园三期现正处于规划阶段，开工时间、竣工时间暂时无法确定。

[注3][注3]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1.28亿元，已于2014年4月竣工验收，因尚未完成竣工结算，故未办理移交。

## 7、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预缴的税费	144,252,938.18	394,008,235.72
合计	144,252,938.18	394,008,235.72

其他说明：

期末未分现其他流动资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

## 8、长期应收款

### (1) 长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
分期收款销售商品	10,845,511.38		10,845,511.38	38,606,470.25		38,606,470.25	
合计	10,845,511.38		10,845,511.38	38,606,470.25		38,606,470.25	--

### (2) 长期应收款的情况说明

期末未发现长期应收款存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

## 9、投资性房地产

### (1) 采用成本计量模式的投资性房地产

适用  不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值	122,971,510.34			122,971,510.34
1.期初余额	122,971,510.34			122,971,510.34
2.本期增加金额	400,595,402.57			400,595,402.57
(2) 存货\固定资产 \在建工程转入	400,595,402.57			400,595,402.57
4.期末余额	523,566,912.91			523,566,912.91
1.期初余额	16,486,825.83			16,486,825.83
2.本期增加金额	3,553,671.04			3,553,671.04

(1) 计提或摊销	3,553,671.04			3,553,671.04
4.期末余额	20,040,496.87			20,040,496.87
1.期末账面价值	503,526,416.04			503,526,416.04
2.期初账面价值	106,484,684.51			106,484,684.51

## (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。

## 10、固定资产

### (1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	电子设备	运输设备	其他	合计
1.期初余额	17,025,819.49			4,913,660.61	6,649,671.27	28,589,151.37
2.本期增加金额				84,000.00	134,950.00	218,950.00
(1) 购置				84,000.00	134,950.00	218,950.00
3.本期减少金额					129,067.03	129,067.03
(1) 处置或报废					129,067.03	129,067.03
4.期末余额	17,025,819.49			4,997,660.61	6,655,554.24	28,679,034.34
1.期初余额	3,751,644.80			3,922,622.28	4,945,827.41	12,620,094.49
2.本期增加金额	467,855.31			560,283.65	687,725.29	1,715,864.25
(1) 计提	467,855.31			560,283.65	687,725.29	1,715,864.25
3.本期减少金额					104,396.75	104,396.75
(1) 处置或报废					104,396.75	104,396.75
4.期末余额	4,219,500.11			4,482,905.93	5,529,155.95	14,231,561.99
四、账面价值	12,806,319.38			514,754.68	1,126,398.29	14,447,472.35
1.期末账面价值	12,806,319.38			514,754.68	1,126,398.29	14,447,472.35
2.期初账面价值	13,274,174.69			991,038.33	1,703,843.86	15,969,056.88

### (2) 固定资产的说明

- 1) 期折旧额1,715,864.25元。期末已提足折旧仍继续使用的固定资产原值5,253,096.52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。
- 4) 期末无经营租赁租出的固定资产。



## 11、无形资产

### (1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	其他	合计
1.期初余额				1,545,020.00	1,545,020.00
2.本期增加金额				112,500.00	112,500.00
(1) 购置				112,500.00	112,500.00
4.期末余额				1,657,520.00	1,657,520.00
1.期初余额				929,912.24	929,912.24
2.本期增加金额				315,928.70	315,928.70
(1) 计提				315,928.70	315,928.70
4.期末余额				1,245,840.94	1,245,840.94
1.期末账面价值				411,679.06	411,679.06
2.期初账面价值				615,107.76	615,107.76

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.00%。

## 12、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修支出	95,022.30		95,022.30		
合计	95,022.30		95,022.30		

其他说明

## 13、递延所得税资产/递延所得税负债

### (1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
内部交易未实现利润	316,692,139.73	79,173,034.93	383,244,872.92	95,811,218.23
可抵扣亏损	114,622,733.92	28,655,683.48	81,989,562.64	20,497,390.66
坏账准备的所得税影响	60,422,916.40	15,105,729.11	46,812,271.41	11,703,067.85
应付未付职工薪酬的所得税影响	26,428,084.07	6,607,021.03	24,131,801.52	6,032,950.38

预估工程款的所得税影响	90,174,583.24	22,543,645.81	77,238,020.26	19,309,505.06
开发产品销售奖励积分的所得税影响	4,216,003.16	1,054,000.79	5,770,356.88	1,442,589.22
预提费用的所得税影响	3,503,795.00	875,948.75		
存货跌价准备的所得税影响	246,095,106.57	61,523,776.64		
合计	862,155,362.09	215,538,840.54	619,186,885.63	154,796,721.40

## (2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
分期收款销售车位的所得税影响	2,275,246.60	568,811.65	6,540,904.88	1,635,226.22
合计	2,275,246.60	568,811.65	6,540,904.88	1,635,226.22

## 14、短期借款

### (1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	233,000,000.00	307,000,000.00
抵押借款	1,000,000,000.00	523,516,017.00
信用借款	700,000,000.00	700,000,000.00
合计	1,933,000,000.00	1,530,516,017.00

短期借款分类的说明：

## 15、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	174,055,648.88	287,316,074.00
合计	174,055,648.88	287,316,074.00

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

## 16、应付账款

### (1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	506,819,653.55	702,495,154.50
1 至 2 年	178,889,281.72	95,087,352.78
2 至 3 年	11,032,130.59	63,306,659.62
3 年以上	12,894,673.32	3,348,104.38
合计	709,635,739.18	864,237,271.28

### (2) 期末应付持有本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位或关联方款项情况

单位名称	期末数	期初数
大鼎贸易	686,551.85	1,979,994.66
小 计	686,551.85	1,979,994.66

### (3) 账龄超过 1 年的应付账款的说明

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、预收款项

### (1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	1,637,482,468.93	1,667,333,162.65
1 至 2 年	365,062,017.93	2,448,765,393.25
2 至 3 年	452,472,254.25	604,087,695.00
3 年以上	132,033,831.00	211,132,057.00
合计	2,587,050,572.11	4,931,318,307.90

### (2) 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	832,799.00	1,232,799.00	2010年10月	99.86%
和美家	15,334,464.00	27,404,454.00	2011年12月	98.83%

风雅乐府		82,180,907.00	2012年6月	98.89%
泽润园一期	17,068,562.62	13,962,211.00	2013年3月	57.63%
桐庐一品江山	92,604,428.00	354,512,920.00	2013年11月	78.56%
康庄	35,174,535.00	304,018,363.00	2013年12月	51.11%
堤香	184,983,605.50	361,238,962.50	2013年12月	73.73%
御园一期	54,158,000.00	91,010,793.00	2014年1月	52.44%
江南丽锦	95,801,149.00	292,884,348.00	2014年11月	34.13%
吉祥半岛	44,311,884.00	1,760,355,057.00	2014年9月	72.27%
旺角城二期	658,313,236.30	1,482,835,232.00	2014年11月	76.89%
恒园	954,967,173.00	134,167,066.00	2015年9月	69.55%
富春峰景	394,975,280.00	20,539,881.00	2017年10月	33.21%
其他	38,150,455.69	4,600,314.40		
合计	2,587,050,572.11	4,931,318,307.90		

预售比例系已预销售面积占可售面积的比例。

### (3) 期持有本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位或关联方款项情况

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情况。

## 18、应付职工薪酬

### (1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	27,254,699.67	58,679,600.36	56,861,846.94	29,072,453.09
二、离职后福利-设定提存计划	360,612.91	4,928,163.95	4,937,194.26	351,582.60
合计	27,615,312.58	63,607,764.31	61,799,041.20	29,424,035.69

### (2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	25,750,441.75	50,949,279.05	49,490,072.44	27,209,648.36
2、职工福利费		2,872,132.94	2,872,132.94	
3、社会保险费	148,344.09	2,564,951.65	2,422,470.15	290,825.59
其中：医疗保险费	122,839.55	2,121,820.65	1,996,413.34	248,246.86
工伤保险费	10,261.98	248,733.90	246,363.67	12,632.21

生育保险费	15,242.56	194,397.10	179,693.14	29,946.52
4、住房公积金	98,064.52	1,338,249.98	1,353,742.50	82,572.00
5、工会经费和职工教育经费	1,257,849.31	954,986.74	723,428.91	1,489,407.14
合计	27,254,699.67	58,679,600.36	56,861,846.94	29,072,453.09

### (3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	323,724.68	4,510,093.25	4,544,093.56	289,724.37
2、失业保险费	36,888.23	418,070.70	393,100.70	61,858.23
合计	360,612.91	4,928,163.95	4,937,194.26	351,582.60

其他说明：

- 1)本期支付包括公司转让子公司惺惺房产股权而转出的工会经费123,137.93元。
- 2)本公司参与的设定提存计划为按照劳动保障部门规定缴纳的基本养老保险、失业保险。

## 19、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
营业税	10,793,025.70	319,722.46
企业所得税	119,066,281.29	107,978,346.87
个人所得税	161,029.49	152,437.51
城市维护建设税	755,321.25	22,795.80
房产税	1,347,218.83	408,612.13
印花税	1,483,525.13	1,385,239.84
土地增值税	4,608.00	23,896.77
土地使用税	2,459,720.43	1,596,154.59
教育费附加及地方教育费附加	539,651.26	180,751.38
水利建设专项资金	2,425,140.29	1,185,708.09
合计	139,035,521.67	113,253,665.44

其他说明：

## 20、应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	3,877,816.91	2,319,155.41
短期借款应付利息	5,315,188.89	2,991,625.75
一年内到期的非流动负债	1,691,995.27	2,244,013.19
合计	10,885,001.07	7,554,794.35

重要的已逾期未支付的利息情况：

单位：元

借款单位	逾期金额	逾期原因

其他说明：

## 21、其他应付款

### (1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
押金保证金	140,693,064.09	178,432,230.27
应付暂收款	174,666,934.43	171,152,084.01
其他	16,478,738.96	7,607,905.51
合计	331,838,737.48	357,192,219.79

### (2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
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
浙江亚厦幕墙有限公司	13,085,385.08	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
浙江省一建建设集团有限公司	7,630,613.00	工程保证金，尚未竣工结算
北京嘉寓门窗幕墙股份有限公司	6,762,000.00	工程保证金，尚未竣工结算
合计	133,214,118.08	--

其他说明

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情况。

(3) 金额较大的其他应付款项性质或内容的说明

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	119,906,082.80	彩虹大道代建项目暂收款
浙江高新建设有限公司	15,400,000.00	工程保证金
浙江亚厦幕墙有限公司	13,085,385.08	工程保证金
中天建设集团有限公司	10,362,766.00	工程保证金
浙江省一建建设集团有限公司	7,630,613.00	工程保证金
小 计	166,384,846.88	

22、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	725,000,000.00	1,070,000,000.00
合计	725,000,000.00	1,070,000,000.00

其他说明：

(1) 明细情况

借款类别	期末数	期初数
抵押借款		700,000,000.00
保证借款		150,000,000.00
信用借款	300,000,000.00	220,000,000.00
质押借款	425,000,000.00	
合 计	725,000,000.00	1,070,000,000.00

(2) 金额前5名的一年内到期的长期借款

贷款单位	借款 起始日	借款 到期日	币种	年利 率(%)	期末数		期初数	
					原币 金额	人民币金额	原币 金额	人民币金额
万向财务	2014.1.21	2015.3.21	人民币	8.00%		300,000,000.00		
中国光大银行杭 州萧山支行	2012.11.8	2015.11.7	人民币	7.38%		245,000,000.00		250,000,000.00
中国农业银行杭 州城东支行	2012.9.14	2015.9.13	人民币	7.38%		70,000,000.00		70,000,000.00
中国农业银行杭 州城东支行	2012.11.2	2015.9.13	人民币	7.38%		60,000,000.00		60,000,000.00
中国农业银行杭 州城东支行	2012.10.10	2015.9.13	人民币	7.38%		50,000,000.00		50,000,000.00
小 计						725,000,000.00		430,000,000.00

## 23、长期借款

### (1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	500,000,000.00	
抵押借款	495,000,000.00	1,006,483,983.00
保证借款	500,000,000.00	
信用借款	220,000,000.00	
合计	1,715,000,000.00	1,006,483,983.00

长期借款分类的说明：

其他说明，包括利率区间：

### (2) 金额前五名的长期借款情况

贷款单位	借款起始日	借款到期日	币种	年利率(%)	期末数		期初数	
					原币金额	人民币金额	原币金额	人民币金额
万向财务	2014.3.27	2016.3.27	人民币	9.0000%		500,000,000.00		
深圳平安大华汇通 财富管理有限公司	2014.9.26	2016.9.25	人民币	7.2000%		500,000,000.00		
万向财务	2014.4.18	2016.4.28	人民币	7.9950%		220,000,000.00		
中信银行杭州分行	2013.9.13	2016.9.6	人民币	6.7650%		200,000,000.00		200,000,000.00
中国光大银行杭州 萧山支行	2013.10.15	2016.10.11	人民币	7.0725%		175,000,000.00		180,000,000.00
小 计						1,595,000,000.00		380,000,000.00

## 24、专项应付款

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
公共配套设施建设 拨款	66,888,384.00			66,888,384.00	收到淮南市大通区 财政局拨付的公共 配套设施建设款
合计	66,888,384.00			66,888,384.00	--

其他说明：

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、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
开发产品销售奖励积分	5,770,356.88		1,554,353.72	4,216,003.16	
合计	5,770,356.88		1,554,353.72	4,216,003.16	--

涉及政府补助的项目：

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

其他说明：

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。

## 26、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减(+、—)					期末余额
		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

其他说明：

## 27、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
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	741.79		21,146,795.07
合计	216,228,479.68	741.79		216,229,221.47

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

资本公积增加741.79元系公司收到的堆碎本期增加系公司处置资本公积转增股本形成的零碎股份收到的款项。

## 28、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额					期末余额
		本期所得 税前发生 额	减：前期计入 其他综合收益 当期转入损益	减：所得税 费用	税后归属 于母公司	税后归属 于少数股 东	
二、以后将重分类进损益的其他综合收益		-6,900.08			-6,900.08		-6,900.08
外币财务报表折算差额		-6,900.08			-6,900.08		-6,900.08
其他综合收益合计		-6,900.08			-6,900.08		-6,900.08

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

## 29、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	218,192,797.00	44,054,761.34		262,247,558.34
任意盈余公积	420,366.81			420,366.81
合计	218,613,163.81	44,054,761.34		262,667,925.15

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

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。

## 30、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整后期初未分配利润	1,526,719,227.07	1,398,062,065.00
加：本期归属于母公司所有者的净利润	584,508,539.28	609,837,467.87
减：提取法定盈余公积	44,054,761.34	62,976,404.60
应付普通股股利	62,730,585.15	418,203,901.20
期末未分配利润	2,004,442,419.86	1,526,719,227.07

调整期初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

### 31、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	4,901,653,847.03	3,265,900,121.07	2,802,853,904.49	1,699,603,734.63
其他业务	5,218,990.26	3,553,671.04	5,202,511.31	3,543,030.14
合计	4,906,872,837.29	3,269,453,792.11	2,808,056,415.80	1,703,146,764.77

### 32、营业税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	262,872,286.78	154,878,030.78
城市维护建设税	17,953,892.10	10,146,836.83
教育费附加	13,145,432.42	7,762,152.46
土地增值税	113,141,056.55	60,146,514.93
合计	407,112,667.85	232,933,535.00

其他说明：

计缴标准详见本附注第十一节第六项税项之说明。

### 33、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资薪金	11,614,429.38	7,475,416.03
广告费	27,640,287.31	26,020,760.93
业务宣传费	9,748,683.83	6,983,782.38
佣金	11,139,904.60	2,753,226.66
水电费	713,459.32	490,502.33
邮电费	197,230.89	419,453.51
办公费	745,069.41	250,635.95
折旧费	226,417.12	218,871.16
差旅费	106,293.60	213,590.60
物管及保洁费	10,002,959.83	5,239,079.34
其他	4,397,698.31	2,558,622.66
合计	76,532,433.60	52,623,941.55

其他说明：

### 34、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资薪金	15,238,487.46	8,490,583.70
税金	9,837,108.01	10,307,572.33
业务招待费	4,600,889.50	4,753,523.63
中介机构费	2,315,920.00	2,079,740.34
折旧费	1,189,547.95	1,378,294.33
办公费	998,204.36	899,365.59
差旅费	449,138.49	701,828.28
小车费	765,896.22	742,936.41
水电费	1,257,965.47	822,482.78
其他	2,349,516.59	3,184,545.35
合计	39,002,674.05	33,360,872.74

其他说明：

### 35、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	73,270,800.42	30,280,808.51
减：利息收入	18,097,918.93	14,403,654.91
汇兑损失	870.00	
减：汇兑收益		
手续费支出	4,789,051.93	4,911,760.24
合计	59,962,803.42	20,788,913.84

其他说明：

### 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	17,009,763.83	14,290,310.00
二、存货跌价损失	246,095,106.57	

合计	263,104,870.40	14,290,310.00
----	----------------	---------------

其他说明：

### 37、投资收益

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	1,894,816.68	
处置可供出售金融资产取得的投资收益		674,863.82
合计	1,894,816.68	674,863.82

其他说明：

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

### 38、营业外收入

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	86,593.61	975.25
其中：固定资产处置利得	975.25	86,593.61	
政府补助	1,821,300.00		1,821,300.00
罚没及违约金收入	2,501,695.79	1,543,348.40	2,501,695.79
其他	2,069,926.26	1,793,449.31	2,069,926.26
合计	6,393,897.30	3,423,391.32	6,393,897.30

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
物业服务业发展补助资金	1,821,300.00		与收益相关
合计	1,821,300.00		--

其他说明：

1)根据杭州市萧山区财政局、杭州市萧山区住房和城乡建设局下发的萧财企[2013]613号《关于下达2012年度萧山区物业服务业发展补助资金的通知》，子公司纳德物业本期收到物业服务业发展补助资金1,354,800.00元，系与收益相关的政府补助，已计入本期营业外收入。

2)根据杭州市萧山区财政局、杭州市萧山区住房和城乡建设局下发的萧财企[2014]603号《关于下达2013年度萧山区物业服务业发展补助资金的通知》，子公司纳德物业本期收到物业服务业发展补助资金466,500.00元，系与收益相关的政府补助，已计入本期营业外收入。

### 39、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		
对外捐赠	50,000.00	3,810,000.00	50,000.00
赔偿金、违约金	4,741,979.94		4,741,979.94
水利建设基金	5,128,702.94	2,509,886.07	
其他	5,629,541.88	207,395.91	5,629,541.88
合计	15,572,920.29	6,527,281.98	10,444,217.35

其他说明：

### 40、所得税费用

#### (1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	261,719,383.98	153,222,334.09
递延所得税费用	-61,808,533.71	-14,576,750.90
合计	199,910,850.27	138,645,583.19

#### (2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	784,419,389.55
按法定/适用税率计算的所得税费用	196,104,847.39
调整以前期间所得税的影响	-6,859,486.53
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	10,665,489.41
所得税费用	199,910,850.27

其他说明

### 41、其他综合收益

详见附注第十一节第七项第 27。

## 42、现金流量表项目

### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
银行存款利息	16,012,973.56	9,321,405.40
土地拍卖保证金	234,168,000.00	
工程保证金、押金	68,468,279.80	103,831,893.60
收到往来款	66,161,090.79	82,293,354.00
代收契税、维修基金等	56,048,263.11	21,924,020.86
代收水电费	16,193,329.71	31,728,446.47
租金	4,834,790.88	4,654,551.31
商品房买受人按揭贷款保证金	4,689,727.44	
政府补助	1,821,300.00	
其他	21,656,679.96	27,881,061.76
合计	490,054,435.25	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	本期发生额	上期发生额
银行手续费	4,789,051.93	4,911,760.24
土地拍卖保证金	234,168,000.00	
履约保证金、押金、投标保证金等	109,936,032.10	49,720,268.86
支付维修基金、保修基金、代办费等	78,696,966.70	8,081,908.25
支付往来款	70,002,075.36	81,293,354.00
商品房买受人按揭贷款保证金	2,402,876.51	4,451,742.64
营业费用支付的现金	63,262,119.16	44,542,617.22
管理费用支付的现金	12,308,112.62	12,648,094.73
代付水电费等	17,384,869.58	31,903,639.33
其他	4,716,850.05	8,009,911.12
合计	597,666,954.01	245,563,296.39

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

**(3) 收到的其他与投资活动有关的现金**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

无收到的其他与投资活动有关的现金。

**(4) 支付的其他与投资活动有关的现金**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
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：

**(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收回的银行承兑汇票保证金	38,963,924.60	131,445,318.82
收回银行借款质押的定期存款	289,922,759.30	
合计	328,886,683.90	131,445,318.82

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

**(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付的银行承兑汇票保证金	21,017,490.48	50,788,748.96
用于银行借款质押的定期存款	631,700,000.00	336,770,000.00
保荐费用	2,000,000.00	
合计	654,717,490.48	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	584,508,539.28	609,837,467.87
加: 资产减值准备	263,104,870.40	14,290,310.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	5,269,535.29	5,478,682.71
无形资产摊销	315,928.70	308,795.16
长期待摊费用摊销	95,022.30	77,600.01
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)	21,720.28	-86,593.61
财务费用(收益以“-”号填列)	73,474,329.95	30,280,808.51
投资损失(收益以“-”号填列)	-1,894,816.68	-674,863.82
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-60,742,119.14	-13,104,436.27
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-1,066,414.57	-1,472,314.63
存货的减少(增加以“-”号填列)	65,600,211.71	-677,746,319.49
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	1,056,990,278.01	-918,005,874.77
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-2,361,691,652.16	-2,802,321.46
其他	870.00	
经营活动产生的现金流量净额	-376,013,696.63	-953,619,059.79
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况:	--	--
现金的期末余额	317,814,735.26	673,159,192.97
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	-355,344,457.71	-105,114,183.61

## (2) 本期收到的处置子公司的现金净额

单位: 元

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	26,452,900.00
其中:	--
减: 丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	58,287.17

其中：	--
其中：	--
处置子公司收到的现金净额	26,394,612.83

其他说明：

### (3) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	317,814,735.26	673,159,192.97
其中：库存现金	78,898.41	525,960.57
可随时用于支付的银行存款	285,036,632.67	624,632,334.80
可随时用于支付的其他货币资金	32,699,204.18	48,000,897.60
三、期末现金及现金等价物余额	317,814,735.26	673,159,192.97

其他说明：

2014年度现金流量表中现金期末数为317,814,735.26元，2014年12月31日资产负债表中货币资金期末数为1,022,597,117.45元，差额704,782,382.19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21,017,490.48元，用于银行借款质押的定期存款681,700,000.00元，按揭保证金2,064,891.71元。

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1,056,497,619.51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。

### 44、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	737,481,586.37	用于银行借款等融资担保
存货	3,381,443,200.00	开发项目之土地使用权用于借款抵押
合计	4,118,924,786.37	--

其他说明：

### 45、外币货币性项目

#### (1) 外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
其中：美元	300,015.84	6.119	1,835,796.92

其他说明：

(2) 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因。

√ 适用 □ 不适用

子公司Shunfa Hengye (US)LLC合并资产负债表中的资产和负债项目按照2014年12月31日美元对人民币6.119折算，合并利润表中的收入和费用项目以及合并现金流量表按照2014年度美元对人民币平均汇率6.1418折算。

## 八、合并范围的变更

### 1、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

√ 是 □ 否

单位：元

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
惺惺房产	26,452,900.00	100.00%	协议转让	2014年08月01日	股权转让协议	1,894,816.68						

其他说明：

根据本公司于2014年8月31日签订的《股权转让协议》，公司将所持有的惺惺房产100%股权以26,452,900.00元价格转让给第三方自然人，股权转让基准日为2014年8月31日。公司已于2014年9月4日收到该股权转让款26,452,900.00元。本公司自2014年9月起，不再将其纳入合并财务报表范围。

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

□ 是 √ 否

## 九、在其他主体中的权益

### 1、在子公司中的权益

#### (1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	取得方式
-------	-------	-----	------	------	------

				直接	间接	
顺发有限	杭州	杭州	房地产开发	100.00%		同一控制下合并
浙江工信	杭州	杭州	房地产开发	100.00%		同一控制下合并
风雅置业	杭州	杭州	房地产开发		100.00%	同一控制下合并
惶惶房产	杭州	杭州	房地产开发	100.00%		同一控制下合并
纳德物业	杭州	杭州	物业管理	100.00%		同一控制下合并
淮南顺发	淮南	淮南	房地产开发		100.00%	同一控制下合并
吉顺房产	杭州	杭州	房地产开发		100.00%	设立
南通顺发	南通	南通	房地产开发		100.00%	设立
桐庐顺和	桐庐	桐庐	房地产开发		100.00%	设立
Shunfa Hengye (US)LLC	美国	美国	房地产开发与经营	100.00%		设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

确定公司是代理人还是委托人的依据：

其他说明：

## 十、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	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
万向资源	上海	实业投资、贸易	60,000 万元	68.87%	68.87%

本企业的母公司情况的说明

本企业最终控制方是鲁冠球。

其他说明：

### 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注第十一节第九项第 1 点。

### 3、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
大鼎贸易	同受最终控制方控制
纳德酒店	同受最终控制方控制

万向集团公司	同受最终控制方控制
万向钱潮	同受最终控制方控制
万向 A123	同受最终控制方控制
技术学院	同受最终控制方控制
精工江苏	同受最终控制方控制
钱潮轴承	同受最终控制方控制
钱潮传动轴	同受最终控制方控制
万向进出口	同受最终控制方控制
万向财务	同受最终控制方控制
电动汽车	同受最终控制方控制
万向太阳能	同受最终控制方控制

其他说明

#### 4、关联交易情况

##### (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
大鼎贸易	招投标服务	207,999.00	105,031.00
大鼎贸易	配电箱、多媒体信息等采购	1,024,124.10	3,758,894.40
合计		1,232,123.10	3,863,925.40

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
万向集团公司	物业服务	922,931.80	853,255.45
万向钱潮	物业服务	370,382.80	374,325.09
电动汽车	物业服务		61,142.43
纳德酒店	物业服务		9,539.78
技术学院	物业服务	1,168,103.00	1,277,600.04
精工江苏	物业服务		764,652.00
钱潮轴承	物业服务	82,215.00	105,778.37
钱潮传动轴	物业服务		104,463.90
万向进出口	物业服务	118,000.00	102,699.49
万向 A123	物业服务	42,615.00	122,660.58

万向财务	物业服务	23,550.00	
万向太阳能	物业服务	22,905.00	
合计		2,750,702.60	3,776,117.13

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

## (2) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
纳德酒店	房产	1,340,000.00	1,340,000.00

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
-------	--------	----------	----------

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	40,000,000.00	2012年04月06日	2014年04月06日	815,733.33
万向财务	180,000,000.00	2012年04月06日	2014年04月21日	4,389,000.00
万向财务	100,000,000.00	2013年12月30日	2014年01月24日	555,555.56
万向财务	300,000,000.00	2014年03月10日	2014年04月30日	3,775,000.00
万向财务	150,000,000.00	2014年05月23日	2014年08月23日	2,957,500.00
万向财务	350,000,000.00	2013年04月03日	2014年03月30日	5,191,666.67
万向财务	150,000,000.00	2013年04月18日	2014年04月16日	2,405,000.00
万向财务	300,000,000.00	2014年01月21日	2015年03月21日	23,000,000.00
万向财务	220,000,000.00	2014年04月18日	2016年04月18日	12,605,450.00
万向财务	300,000,000.00	2014年08月21日	2015年08月21日	8,645,000.00
万向财务	600,000,000.00	2014年09月25日	2015年09月25日	2,448,333.33
万向财务	400,000,000.00	2014年11月13日	2015年05月10日	3,450,000.00
万向财务	100,000,000.00	2014年12月15日	2015年06月15日	325,833.33
万向财务	150,000,000.00	2012年08月31日	2014年08月28日	7,503,000.00

万向财务	500,000,000.00	2014 年 03 月 27 日	2016 年 03 月 27 日	35,000,000.00
万向集团公司	100,000,000.00	2013 年 09 月 30 日	2014 年 09 月 30 日	4,556,000.00
拆出				

#### (4) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员人数	13.00	13.00
在本公司领取报酬人数	7.00	7.00
报酬总额(万元)	139.60	335.23

#### (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	12,891,109.50	14,156,817.54
银行存款—定期存款	31,000,000.00	27,500,000.00
银行存款—保证金存款	53,716,694.66	86,194,822.20
合计	97,607,804.16	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1,438,188.27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2,838,000.00元。

(4)本期子公司向万向财务申请开具银行承兑汇票216,305,648.88元、偿还到期的银行承兑汇票329,566,074.00元。

### 5、关联方应收应付款项

#### (1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	电动汽车			30,795.00	1,539.75
应收账款	万向 A123			35,190.00	1,759.50
应收账款	精工江苏			76,465.20	3,823.26
预付款项	大鼎贸易			154,000.00	
其他应收款	技术学院	20,000.00	2,000.00	20,000.00	1,000.00

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付票据	万向财务	174,055,648.88	287,316,074.00
应付账款	大鼎贸易	686,551.80	1,979,994.66
短期借款	万向集团公司		100,000,000.00
应付利息	万向财务	4,346,608.33	2,082,850.00

十一、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

(1)合并范围内公司之间的财产抵押、质押担保情况

1)截止2014年12月31日，本公司合并范围内公司之间的保证担保情况(单位：元)：

担保单位	被担保单位	贷款金融机构	担保借款余额	借款到期日	备注
本公司	顺发有限	南京银行杭州分行	100,000	2015.3.7、 2015.4.18	[注1]
本公司	桐庐顺和	中信银行杭州分行	30,000	2016.8.14	[注2]
顺发有限	吉顺房产	中国光大银行杭州萧山支行	24,500	2015.11.7	[注3]
顺发有限	桐庐顺和	万向财务	50,000	2016.3.27	
小 计			204,500		

[注1]顺发有限同时以萧政储出[2013]27号地块土地使用权(原值196,200万元)以及在建开发项目“恒园”之收益权提供担保。

[注2]桐庐顺和以其拥有的土地使用权同时提供抵押担保；

[注3]该笔借款同时由顺发有限以其20,000万元定期存单、吉顺房产以其4,500万元定期存单提供质押担保；

2)截止2014年12月31日，本公司合并范围内公司之间的财产质押担保情况(单位：万元)：

担保单位	被担保单位	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	吉顺房产	中国光大银行杭州萧山支行	定期存单	20,000	20,000	24,500[注]	2015.11.7
小 计				20,000	20,000	24,500	

[注]吉顺房产同时以其4,500万元定期存单为该笔借款提供质押担保。

(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	南京银行杭州分行	土地使用权	196,200	196,200	100,000[注1]	2015.3.7、2015.5.18



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	19,500	2016.10.11
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]	2016.8.14
小 计			338,144.32	338,144.32	149,500	

[注1]本公司为该笔借款提供保证担保，同时顺发有限以在建开发项目“恒园”之收益权提供担保。

[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	中国农业银行杭州城东支行	定期存单	18,400	18,400	18,000	2015.9.13、2015.11.1
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
顺发有限	中国光大银行杭州萧山支行	定期存单	5,000	5,000	4,500	2015.8.4
顺发有限	中国光大银行杭州萧山支行	定期存单	13,600	13,600	12,800	2015.3.9
顺发有限	深圳平安大华汇通财富管理 有限公司	“恒园”项目收 益权	50,000	50,000	50,000	2016.9.25
吉顺房产	中国光大银行杭州萧山支行	定期存单	5,000	5,000	4,500	2015.3.11
吉顺房产	中国光大银行杭州萧山支行	定期存单	4,500	4,500	24,500[注]	2015.11.7
小 计			98,170	98,170	115,800	

[注]该笔借款同时由顺发有限以其20,000万元定期存单提供质押担保。

## 2、或有事项

### (1) 资产负债表日存在的重要或有事项

1) 未决诉讼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2014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191,228.40万元。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上述重要承诺事项之说明。

## 十二、资产负债表日后事项

### 1、利润分配情况

单位：元

拟分配的利润或股利	104,550,975.30
经审议批准宣告发放的利润或股利	104,550,975.30

### 2、其他资产负债表日后事项说明

(1) 根据公司2015年1月30日召开的2015年度第一次临时股东大会审议通过《关于公司注册发行不超过12亿元中期票据

的议案》，公司拟向中国银行间市场交易商协会申请注册发行总额不超过人民币12亿元的中期票据，期限不超过3年(含3年)。

(2) 2015年3月24日公司第六届董事会第二十一次会议审议通过2014年度利润分配预案，按2014年度母公司净利润提取10%的法定盈余公积44,054,761.34元；以报告期末总股本1,045,509,753股为基数，向全体股东每10股派送红股4股(含税)并派发现金股利1元(含税)，拟派发的现金股利总额为104,550,975.30元。上述利润分配预案尚待公司股东大会审议批准。

### 十三、其他重要事项

#### 1、其他

经营租出

本公司各类租出资产情况如下：

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	503,526,416.04	106,484,684.51
合计	503,526,416.04	106,484,684.51

### 十四、母公司财务报表主要项目注释

#### 1、其他应收款

##### (1) 其他应收款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	523,883,398.15	100.00%	1,000.00	0.00%	523,882,398.15	1,561,931,850.00	100.00%			1,561,931,850.00
合计	523,883,398.15	100.00%	1,000.00		523,882,398.15	1,561,931,850.00	100.00%			1,561,931,850.00

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，按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	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1年以内分项			

账龄组合	20,000.00	1,000.00	5.00%
关联方组合	523,863,398.15		
1 年以内小计	523,883,398.15	1,000.00	
合计	523,883,398.15	1,000.00	

确定该组合依据的说明:

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。

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

## (2) 其他应收款按款项性质分类情况

单位: 元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来借款	523,863,398.15	1,561,931,850.00
押金	20,000.00	
合计	523,883,398.15	1,561,931,850.00

## (3) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位: 元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
顺发有限	往来借款	523,863,398.15	1 年以内	100.00%	
北京荣大伟业商贸有限公司	押金	20,000.00	1 年以内		1,000.00
合计	--	523,883,398.15	--		1,000.00

## (4) 应收关联方款项情况

单位名称	期末数	款项性质或内容
顺发有限	523,863,398.15	往来款
小 计	523,863,398.15	

## 2、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,714,344,358.31		2,714,344,358.31	1,262,604,389.01		1,262,604,389.01
合计	2,714,344,358.31		2,714,344,358.31	1,262,604,389.01		1,262,604,389.01

### (1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
顺发有限	1,142,728,024.33	1,500,000,000.00		2,642,728,024.33		
浙江工信	60,056,196.32			60,056,196.32		
惺惺房产	50,103,500.70		50,103,500.70			
纳德物业	9,716,667.66			9,716,667.66		
Shunfa Hengye (US)LLC		1,843,470.00		1,843,470.00		
合计	1,262,604,389.01	1,501,843,470.00	50,103,500.70	2,714,344,358.31		

## 3、投资收益

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
处置长期股权投资产生的投资收益	-23,650,600.70	
合计	288,832,282.74	392,659,352.58

## 十五、补充资料

### 1、当期非经常性损益明细表

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	1,873,096.40	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享	1,821,300.00	

受的政府补助除外)		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-5,849,899.77	
减：所得税影响额	-5,649,395.30	
合计	3,493,891.93	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用  不适用

## 2、净资产收益率及每股收益

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（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	17.94%	0.56	0.56
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	17.84%	0.56	0.56

## 3、计算过程

### (1) 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	584,508,539.28
非经常性损益	2	3,493,891.93
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=1-2	581,014,647.35
归属于公司普通股股东的期初净资产	4	3,007,070,623.56
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	8
其他交易或事项引起的净资产增减变动	9	-6,158.29
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	3、6
报告期月份数	11	12
加权平均净资产	12[注]	3,257,501,238.51
加权平均净资产收益率	13=1/12	17.94%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	14=3/12	17.84%

[注]12=4+1\*0.5+5\*6/11-7\*8/11+9\*10/11

### (2) 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	584,508,539.28
非经常性损益	2	3,493,891.93

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=1-2	581,014,647.35
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	0.56
扣除非经常损益基本每股收益	14=3/12	0.56

[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。

#### 4、公司主要财务报表项目的异常情况及原因说明

##### 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
预付款项	减少99.47%	主要系子公司顺发有限预付的萧政储出[2013]27号土地款结转至开发成本所致
其他流动资产	减少63.39%	主要系本期开发项目交付量同比增加较多，预交的营业税、企业所得税等税费转入营业税金及附加、所得税费用相应增加
长期应收款	减少71.91%	主要系前期分期收款销售的车位款本期收回所致
投资性房地产	增长325.76%	主要系本期较多的开发产品转为商铺出租，以赚取租金收益
递延所得税资产	增长39.24%	主要系本期计提大额存货跌价准备，相应确认的递延所得税资产大幅度增加
应付票据	减少39.42%	主要系本期银行承兑汇票到期兑付
预收账款	减少47.54%	主要系本期开发项目陆续交付确认营业收入，其额度超过同期新增预收帐款，导致预收款余额大幅度减少
应付利息	增长44.08%	主要系为满足项目开发资金需求，扩大融资规模，相应利息支出增长
一年内到期的非流动负债	减少32.24%	主要系本期到期偿还的借款较多所致
长期借款	增长70.40%	主要系为满足项目开发资金需求，扩大融资规模
递延所得税负债	减少65.22%	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74.74%	主要系本期交付的物业较上期大幅度增长，相应营业收入大幅度增长
营业成本	增长91.97%	主要系本期交付的物业较上期大幅度增长，相应结转的营业成本大幅度增长
营业税金及附加	增长74.78%	主要系本期交付的物业较上期大幅度增长，相应结转的税金及附加大幅度增长
销售费用	增长45.43%	主要系公司本期加大开发项目的促销，销售佣金等营销费用增长
财务费用	增长188.44%	主要系完工项目之借款利息支出费用化所致
资产减值损失	增长1741.14%	主要系计提大额存货跌价准备所致
营业外收入	增长86.77%	主要系政府补助、违约金等增长
营业外支出	增长138.58%	主要系违约金等增长
所得税费用	增长44.19%	主要系本期交付物业营业利润同比增长，预交的企业所得税结转至所得税费用相应增长

## 第十二节 备查文件目录

- 1、载有董事长签名的《2014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

2015 年 3 月 26 日