



顺发恒业股份公司

2015 年年度报告

2016 年 04 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。

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。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

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。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 1,463,713,654 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1 元（含税），送红股 3.8 股（含税），以资本公积金向全体股东每 10 股转增 1 股。

目 录

第一节 重要提示、目录和释义	2
第二节 公司简介和主要财务指标	6
第三节 公司业务概要	9
第四节 管理层讨论与分析	11
第五节 重要事项.....	27
第六节 股份变动及股东情况	45
第七节 优先股相关情况	50
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况	51
第九节 公司治理.....	57
第十节 财务报告.....	62
第十一节 备查文件目录	142

释义

释义项	指	释义内容
公司或本公司	指	顺发恒业股份公司
顺发有限	指	顺发恒业有限公司
淮南顺发	指	淮南顺发置业有限公司
南通顺发	指	南通顺发置业有限公司
桐庐顺和	指	桐庐顺和置业有限公司
吉顺房产	指	杭州吉顺房地产开发有限公司
杭州揽拓	指	杭州揽拓投资管理有限公司
杭州旭佰	指	杭州旭佰投资管理有限公司
杭州旭杰	指	杭州旭杰投资有限公司
浙江工信	指	浙江工信房地产开发有限公司
风雅置业	指	杭州工信风雅置业有限公司
纳德物业	指	浙江纳德物业服务有限公司
纳德杭州	指	浙江纳德物业服务有限公司杭州分公司
纳德桐庐	指	浙江纳德物业服务有限公司桐庐分公司
纳德淮南	指	浙江纳德物业服务有限公司淮南分公司
顺发美国	指	Shunfa Hengye (US)LLC、顺发恒业（美国）公司
大鼎贸易	指	浙江大鼎贸易有限公司
纳德酒店	指	纳德酒店股份有限公司
万向钱潮	指	万向钱潮股份有限公司
技术学院	指	杭州万向职业技术学院
钱潮轴承	指	钱潮轴承有限公司
钱潮传动轴	指	万向钱潮传动轴公司
万向进出口	指	万向进出口有限公司
万向财务	指	万向财务有限公司
电动汽车	指	万向电动汽车有限公司
万向太阳能	指	浙江普通太阳能有限公司
钱潮精密件	指	湖北钱潮精密件有限公司
万向 A123	指	万向 A 一二三系统有限公司
上汽万向	指	上汽万向新能源客车有限公司

万向系统	指	浙江万向系统有限公司
万向精工	指	浙江万向精工有限公司
万向美国	指	万向美国公司
美国集团	指	万向美国房地产集团有限公司
万科大家	指	杭州万科大家房地产开发有限公司
杭州龙卓	指	杭州龙卓房地产有限公司
杭州辰旭	指	杭州辰旭置业有限公司
杭州旭发	指	杭州旭发置业有限公司

第二节 公司简介和主要财务指标

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 号南湖新村办公室 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媒体的名称	《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

组织机构代码	24384388-9
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	报告期内无变更。
历次控股股东的变更情况（如有）	报告期内无变更。

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	严海锋、高峰

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

六、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

	2015 年	2014 年	本年比上年增减	2013 年
营业收入（元）	3,474,115,188.81	4,906,872,837.29	-29.20%	2,808,056,415.80
归属于上市公司股东的净利润（元）	326,884,372.60	584,508,539.28	-44.08%	609,837,467.87
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	336,111,536.74	581,014,647.35	-42.15%	610,319,314.19
经营活动产生的现金流量净额（元）	3,178,284,879.94	-376,013,696.63	945.26%	-953,619,059.79
基本每股收益（元/股）	0.22	0.40	-45.00%	0.41
稀释每股收益（元/股）	0.22	0.40	-45.00%	0.41
加权平均净资产收益率	9.02%	17.94%	-8.92%	21.48%
	2015 年末	2014 年末	本年末比上年末增减	2013 年末
总资产（元）	11,891,840,346.06	11,955,440,874.29	-0.53%	13,276,852,236.00
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,762,702,689.47	3,528,842,419.40	6.63%	3,007,070,623.56

七、境内外会计准则下会计数据差异

1、同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	1,000,513,295.69	993,513,410.60	761,431,578.32	718,656,904.20
归属于上市公司股东的净利润	166,565,160.73	48,505,922.68	21,277,650.64	90,535,638.55
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	165,228,461.04	47,192,901.21	32,064,417.32	91,625,757.17
经营活动产生的现金流量净额	15,307,062.19	721,885,993.57	562,989,103.43	1,878,102,720.75

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是 否

九、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2015 年金额	2014 年金额	2013 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）	2,422,005.44	1,873,096.40	86,593.61	
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	-14,724,890.96	-5,849,899.77	-680,598.20	
减：所得税影响额	-3,075,721.38	-5,649,395.30	-112,158.27	
少数股东权益影响额（税后）	0.00			
合计	-9,227,164.14	3,493,891.93	-481,846.32	--

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。

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司从事的主要业务

报告期内，公司仍从事房地产领域开发与运营，主要专注住宅产品的开发，并提供物超所值的产品与服务。公司开发的项目主要集中于浙江（杭州、桐庐）、安徽（淮南）、江苏（南通）三省。其中：浙江开发项目有：杭州的美哉美城、恒园、世纪之光、春江悦茗、国悦府，桐庐的富春峰景；淮南开发项目有：泽润园二期；南通开发项目有：御园二期。公司凭借多年精耕细作培育的良好客户忠诚度和信任度，以及上市房企的品牌形象，在各区域内开发的项目均占有一定市场份额。

报告期内，公司在建项目规划总建筑面积为82.71万平方米；2015年1-12月份完成合同销售金额523,042.35万元，合同销售面积33.78万平方米，分别较上年同期增长76.60%和57.41%。

报告期内，在政府多重政策效应叠加影响下，地产行业运行政策环境得到显著改善，行业整体呈现筑底回稳态势，市场成交量价回升，市场库存压力得到结构性缓解。

报告期内，公司紧紧围绕年初提出的工作重点，继续以去化库存为首要目标，并积极开展合作联营及扩展海外投资；同时，加大多渠道融资力度，积极推进非公开发行A股股票、注册发行中期票据以及启动发行公司债券工作，各项工作均得到有序开展。

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
股权资产	<p>一、2015年2月3日，公司子公司顺发有限与杭州嘉煦投资有限公司签订《股权转让协议》，受让其所持杭州揽拓100%股权。股权转让基准日为2015年4月15日。杭州揽拓系杭州龙卓的发起设立人之一，其持有杭州龙卓25%股权，杭州龙卓系萧政储出(2014)47号地的开发主体。</p> <p>二、2015年6月9日，公司子公司顺发有限与旭辉集团股份有限公司签订的《股权转让协议》，受让其所持有的杭州旭佰和杭州旭杰100%股权，股权转让基准日为2015年6月9日。顺发有限承担杭州旭佰和杭州旭杰后续资本金出资义务，杭州旭佰和杭州旭杰系杭州旭发和杭州辰旭的发起设立人之一，杭州旭佰分别持有杭州旭发和杭州辰旭10%股权，杭州旭杰分别持有杭州旭发和杭州辰旭20%股权，杭州旭发系萧政储出(2015)5号地的开发主体，杭州辰旭系萧政储出(2015)4号地的开发主体。</p> <p>三、2015年6月15日，公司子公司顺发有限与志协有限公司、杭州东学投资管理有限公司、浙江大家置业有限公司签订《股权转让协议》，顺发有限以1:1的价格分别受让了上述公司持有的万科大家10%、7.5%、7.5%的股权。收购完成后，顺发有限共持有杭州万科大家公司25%股权。万科大家已于2015年7月30日完成工商变更。</p> <p>四、根据子公司风雅置业清算的股东会决议，该公司已于2015年9月30日办妥注销手续。自该公司清算注销之日起，不再将其纳入合并财务报表范围。</p>

2、主要境外资产情况

√ 适用 □ 不适用

资产的具体内容	形成原因	资产规模	所在地	运营模式	保障资产安全性的控制措施	收益状况	境外资产占公司净资产的比重	是否存在重大减值风险
顺发恒业(美国)公司	为实现公司国际化战略,开拓海外市场	205,931,188.68	美国特拉华州	不动产股权投资	子公司均执行公司财务制度,必须按时向公司报送财务报表和各项管理报表,以防范子公司经营风险和财务风险	-1,762,074.70	5.47%	否
其他情况说明	顺发恒业(美国)公司目前已与万向美国下属美国集团在美国共同出资组建了 Wanxiang 150 North Riverside Manager 公司和奥兰德公司两个合资公司,其中顺发恒业(美国)公司分别持有 60%和 75%股份。Wanxiang 150 North Riverside Manager 公司与其他合作方共同开发建设芝加哥市中心标志性建筑 150 N. Riverside 大楼项目(合资公司持有项目公司股份 48.15%),奥兰德公司与其他合作方共同开发 ORLAND PARK 公寓项目(合资公司持有项目公司的股份比例为 90%),两个项目均在开发建设中。							

三、核心竞争力分析

报告期内,公司核心竞争力无变化。公司管理团队稳定,且具有丰富的房地产行业开发与管理经验。公司多年来一直专注于住宅产品开发,致力于提供物超所值的产品与服务,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。

第四节 管理层讨论与分析

一、概述

(一)、行业发展回顾

2015年政府工作报告提出“支持居民自住和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展”，确定了楼市政策的基调。随后，央行五次降息、四次降准、政府从降首套及二套房首付比例、取消限购限贷，以及财税政策、户籍政策、人口政策、公积金政策等方面，全面支持自住和改善型购房需求。在多重政策效应叠加影响下，一线城市和重点二线城市的楼市，成交在四季度达到了历史高峰。而库存过高的三线、四线城市，则仍需经历一个较长的库存去化周期，才能逐步缓解楼市供过于求的矛盾。楼市去库存压力在一段时期内仍会持续存在。

(二)、公司主要项目所处区域市场分析

公司专注于住宅产品的开发与运营，主要项目位于浙江（杭州、桐庐）、安徽（淮南）、江苏（南通）三省。各区域具体市场及项目情况如下：

(1) 杭州市场

2015年，杭州楼市新房成交量创历史最高纪录，更是出现自2015年4月份起月均销售套数“9连万”的盛况。从4月份开始，杭州新建商品房价格环比开始上涨，8月开始，杭州新建商品住宅价格同比开始上涨，全年商品房成交均价同比上涨3.2%，商品房成交均价环比上涨5.3%。这是自2010年以来杭州商品房价格首次比较明确的上涨。

截至2015年底，杭州市区（含主城区、余杭区和萧山区）新建商品房可售房源为158527套，可售面积1773.8万方。其中，主城区78746套，可售面积876.7万方；萧山区28235套，可售面积366.2万方。杭州商品房市场显性库存有增无减，2015年底透明售房网数据显示库存量较年初增长了近4千套，但结合潜在供应量考虑，2015年实际销售1300万方，同期土地供应可建面积846万方，实际库存净流出约454万方。整体来说虽然库存仍处高位，但经过2015年的强力去化，整个实际库存呈下降趋势。

2015年杭州楼市的一个重要特征是，市场分化加剧。市场的各项维度分化均加剧。板块之间，开发商之间，项目之间分化加剧。滨江、钱江世纪城、未来科技城、市中心、桥西、申花板块持续升温，而临平板块、下沙板块、九堡板块并没有感受到市场的热度。在部分楼盘价格上涨甚至大幅度上涨的同时，大多数楼盘价格微涨，少数楼盘价格仍在下跌。

公司开发的项目集中在萧山最热点的板块区域：萧山新区、市北区块、钱江世纪城板块。2015年，受G20峰会及亚运会预期影响，钱江世纪城及奥体博览城板块持续大热，年末最后一波土地出让更是刷新了萧山宅地楼面价纪录。公司开发的美哉美城项目4个月销售18.5亿，单盘销售金额居萧山第一，销售价格也持续上升。公司开发的江南丽锦、康庄、恒园、旺角城等项目也都得到有效去化，在杭州全年实现销售42.5亿元，达到公司历年最高值。

(2) 桐庐市场

2015年，桐庐房地产运行形势总体呈现“三减二增一高”的态势，即：1、房地产投资减少。全县房产投资项目62个，投资额33.28亿，同比下降28.7%；处于施工状态的面积379.32万平方米，同比下降9.5%，新开工面积47.06万平方米，新建项目6个，投资后续乏力。2、商品房销售面积减少，销售价格降低。2015年度商品房销售面积43.88万平方米，同比下降20.9%，住宅销售套数3102套，同比下降27.3%；县城住宅均价为7519元/m²，同比下降4.92%，乡镇住宅均价为5107元/m²，同比增长13.88%。3、新开工面积大幅减少。新开工面积47.06万平方米，同比下降31.4%。4、商品房竣工面积大幅增加。2015年度商品房竣工面积为64.54万平方米，同比增长26.6%。5、二手房销售总额大幅增加。二手住宅成交1795套，同比增长35.36%。6、商品住宅房供应充裕。截止2015年底，桐庐商品房可售房源累计达159.10万平方米，同比增长16.85%，住宅房源7772套，同比增长6.61%，非住宅49.79万平方米，同比增长56.82%，创历史新高。

尽管桐庐市场库存压力大，但公司在桐庐的开发表现优秀。公司在桐庐开发的项目有一品江山和富春峰景。一品江山和富春项目自设计开始就精准项目定位，从户型改善、园区绿化景观设计、大堂架空层精装、生活配套、居住氛围打造、人车分流地下车库构建等方面，产品规划理念领先当地住宅小区，品质呈现效果突出，这也是两个项目成为高端、热销重要因素。

一品江山项目于2010年10月正式销售，并于2013年底成功交付，目前去化率高达90%。目前正在建的富春峰景项目拟于2016年底交付，已销售80%左右，为桐庐当地销售去化最好的项目，公司已在桐庐市场创立了第一房产品牌优势。2015年，桐庐共销售住宅3102套，其中140方以上775套，一品江山和富春峰景两个项目共销售335套，占140方以上市场的44%左右。公司持续多年在桐庐维持40-50%左右的高端房产市场占有率，项目连续多年热销，已在当地市场培育了良好的客户忠诚度和信任度。

（3）淮南市场

2015年，受经济形势及淮南市经济支柱煤炭产业市场不景气影响，淮南市经济现负增长，房价排名也跌至全省倒数第一。到2015年9月份，安徽全省商品房销售均价为6062元/平方米，环比增长0.1%。其中淮南市商品住宅成交均价仅4123元/平方米，同比下降0.2%。淮南市地产项目在下半年开始大幅度降价促销，目前淮南房地产市场主力项目销售是以完善配套+学区+景观+附属价值为先机，并配合适当降价措施为保障，因居民收入下降导致购买力大幅度下降，市场供应量远远大于需求量。

公司开发的顺发 泽润园项目地处大通区洞山东路，隶属九龙岗镇，是淮南市老城区，区域发展相对滞后，环境的滞后加之没有优质的学区和商业配套，导致居民对该区域地产项目关注度也较低。2015年，大通区销售均价为3078元/m²，较2014年3261元/m²下降6%；销量方面，2015年全年销售5.6万方，较2014年10万方下降44%。

2015年上半年，公司对项目价值点进行了梳理，抓住市场契机，利用实景品质优势，完成了2015年一期销售目标；进入下半年后，随市场情况变化，开发项目以政府拆迁安置房为主，同时加快一期大户型尾盘去化，公司全年销售量在大通区排名第二。

（4）南通市场

2015年，南通市商品房施工面积整体仍有小幅上涨，但较2014年涨幅而言，2015年整体下滑仍明显，并呈逐月下滑趋势。2015年，南通销售面积同比增长，商品房销售面积为270.15万m²（21136套），同比增长27.86%。成交量回升，但成交价格却稳中有跌。全年成交均价8900.27元/m²，与年初相比，整体下跌5.08%。

南通别墅产品比较丰富，以叠加和联排为主，产品的同质化很高。目前，南通市别墅类产品市场总体情况是开发量大、库存量大、新增体量大，市场竞争激烈。公司开发的御园为别墅项目，集中在开发区板块，为南通唯一纯低层住宅，与规划建设中的军山风景区紧邻，隔河相望，为少有的稀缺资源。一期项目已交付，目前销售去化92%，为南通市去化最好别墅项目。在建的御园二期，于2015年9月底开始正式对外销售。2015年，整个南通市别墅住宅总计成交240套，公司销售了61套，占南通市别墅类产品2015年总销售量的25%，排名区域第一位。

（三）报告期末，累计持有土地储备

区域	项目名称	土地面积 (m ²)	计容建筑面积 (m ²)
安徽	淮南HGTP09015地块	378,234.00	416,057.00
	淮国土挂06021地块三期	74,091.37	96,825.68
江苏	御园三期	87,814.17	52,820.00
合计		540,139.54	565,702.68

(四) 2015年房地产项目开发情况

区域	项目名称	业态	项目状态	权益比例 (%)	占地面积 (m ²)	计容面积 (m ²)	2015年完工面 积 (m ²)	预计总投资 (万 元)	实际投资金额 (万元)
浙江	美哉美城	住宅、商业	在建	100%	90,902	163,622.10	0	316,746.00	255,293.21
	恒 园	住宅、商业	在建	100%	45,154	112,885.00	0	170,856.23	168,396.70
	世纪之光	住宅、商业	在建	25.00%	30,763	61,526.00	0	87,815.25	55,750.13
	春江悦茗	住宅、商业	在建	25.00%	9,802	27,446.00	0	34,485.50	23,866.76
	国悦府	住宅、商业	在建	30.00%	17,543	29,497.00	0	43,879.80	34,617.12
	富春峰景	住宅、商业	在建	100%	49,936	179,399.52	0	132,467.27	105,120.27
安徽	泽润园二期	住宅	在建	100%	78,010.96	87,720.98	0	30,321.31	7,008.15
江苏	御园二期	住宅	在建	100%	85,470.60	54,583.00	0	69,877.65	59,833.81
合 计					407,581.56	716,679.60	0	886,449.01	709,886.15

注：世纪之光、春江悦茗及国悦府项目为公司与其他方合作开发项目，上述数据均为公司按享有的相应权益折算所得。

(五) 2015年房地产项目销售情况

区域	项目名称	权益比例(%)	业态	可供出售面积(m ²)	销售面积(m ²)	结算面积(m ²)
浙江	美哉美城	100%	住宅	116,863.98	99,367.47	0
	恒园	100%	住宅	32,331.06	19,815.89	0
			商业	3,800.66	0	0
	江南丽锦	100%	住宅	62,605.39	52,624.76	58,730.45
			车位(个)	597	238	218
	康庄	100%	住宅	50,871.47	7,018.41	5,135.03
			车位(个)	591	21	12
	堤香	100%	住宅	25,137.82	15,274.35	45,867.93
			车位(个)	285	67	60
	旺角城二期	100%	住宅	21,092.74	19,329.37	34,683.44
			写字楼	795.28	647.41	21,526.68
	和美家	100%	住宅	3,474.81	177.09	886.14
			商业	5,685.73	0	0
	富春峰景	100%	住宅	84,987.74	48,604.20	0
商业			4,136.56	1,730.78	0	
一品江山	100%	住宅	37,789.16	11,929.47	14,870.50	
		商业	5551.98	0	442.45	
		车位(个)	305	111	111	
安徽	泽润园一期	100%	住宅	47,959.68	30,687.54	35,288.02
			商业	7,650.53	0	0
			车位(个)	219	0	0
江苏	御园一期	100%	住宅	26,687.35	8,627.25	9,947.51
	御园二期	100%	住宅	51,848.95	9,170.79	0

(六) 公司的房地产出租情况

区域	项目名称	业态	权益比例(%)	建筑面积(m ²)	出租率(%)
浙江	旺角城二期	商业	100%	49,878.17	93.57%
	佳境天城	商业	100%	7,806.57	78.78%
	倾城之恋	商业	100%	2,093.08	53.26%
合计				59,777.82	89.03%

(七) 分地区的房地产业务情况

区域	营业收入（元）	营业成本（元）	毛利率（%）	营业收入同比增减（%）	营业成本同比增减（%）	毛利率同比增减（%）
浙江	3,160,232,016.24	2,281,132,925.75	27.82%	-31.97%	-25.05%	-6.67%
安徽	96,448,093.89	91,930,761.79	4.68%	10.44%	19.26%	-7.05%
江苏	132,198,000.00	159,214,951.85	-20.44%	-2.61%	33.96%	-32.88%

（八）公司融资情况

借款类别	借款余额（元）	借款期限	借款利率（%）
银行贷款	1,391,500,000.00	2-10年	2.65%-6.0375%
信托融资	1,100,000,000.00	2-3年	6.98%-8%
合计	2,491,500,000.00	2-10年	2.65%-8.00%

二、主营业务分析

1、概述

参见“管理层讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

2、收入与成本

（1）营业收入构成

单位：元

	2015 年		2014 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	3,474,115,188.81	100%	4,906,872,837.29	100%	-29.20%
分行业					
房地产开发	3,388,878,110.13	97.55%	4,868,455,409.00	99.22%	-30.39%
物业管理服务	42,176,827.28	1.21%	33,198,438.03	0.67%	27.04%
其他业务收入	43,060,251.40	1.24%	5,218,990.26	0.11%	725.07%
分产品					
房地产开发	3,388,878,110.13	97.55%	4,868,455,409.00	99.22%	-30.39%
物业管理服务	42,176,827.28	1.21%	33,198,438.03	0.68%	27.04%
其他业务收入	43,060,251.40	1.24%	5,218,990.26	0.11%	725.07%
分地区					
浙江省	3,245,355,984.18	93.42%	4,683,773,480.73	95.45%	-30.71%
安徽省	96,561,204.63	2.78%	87,356,737.72	1.78%	10.54%
江苏省	132,198,000.00	3.80%	135,742,618.84	2.77%	-2.61%

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

√ 适用 □ 不适用

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	3,388,878,110.13	2,532,278,639.39	25.28%	-30.39%	-21.83%	-8.18%
物业服务管理	42,176,827.28	33,744,227.80	19.99%	27.04%	27.55%	-0.32%
经营性租赁	40,435,320.20	16,591,569.03	58.97%	679.69%	366.89%	27.49%
分产品						
房地产行业	3,388,878,110.13	2,532,278,639.39	25.28%	-30.39%	-21.83%	-8.18%
物业服务管理	42,176,827.28	33,744,227.80	19.99%	27.04%	27.55%	-0.32%
经营性租赁	40,435,320.20	16,591,569.03	58.97%	679.69%	366.89%	27.49%
分地区						
浙江省	3,242,731,052.98	2,331,275,255.65	28.11%	-30.77%	-24.15%	-6.27%
安徽省	96,561,204.63	92,124,228.72	4.59%	10.54%	19.51%	-7.17%
江苏省	132,198,000.00	159,214,951.85	-20.44%	-2.61%	33.96%	-32.88%

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

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

√ 是 □ 否

行业分类	项目	单位	2015 年	2014 年	同比增减
房地产开发项目	开工面积	平方米	82.71	107.14	-22.80%
	营业收入	万元	347,411.52	490,687.28	-29.20%
	存货	万元	855,093.23	994,611.75	-14.03%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

□ 适用 √ 不适用

(4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

□ 适用 √ 不适用

(5) 营业成本构成

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2015 年		2014 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产行业		2,532,278,639.39	98.04%	3,239,444,567.66	99.08%	-21.83%
物业服务管理		33,744,227.80	1.31%	26,455,553.41	0.81%	27.55%
其他业务成本		16,766,792.33	0.65%	3,553,671.04	0.11%	371.82%

说明

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

√ 是 □ 否

(一) 非同一控制下企业合并

1. 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式
杭州揽拓	2015年4月15日	100,000.00	100.00	购买
杭州旭佰	2015年6月9日		100.00	购买
杭州旭杰	2015年6月9日		100.00	购买

(续上表)

被购买方名称	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
杭州揽拓	2015年4月15日	控制权转移		-5,752,071.25
杭州旭佰	2015年6月9日	控制权转移		-673,382.95
杭州旭杰	2015年6月9日	控制权转移		-1,346,157.69

2. 合并成本及商誉

单位：元

合并成本	杭州揽拓	杭州旭佰	杭州旭杰
--现金	100,000.00		
合并成本合计	100,000.00		
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	99,852.50	15.00	15.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	147.50	-15.00	-15.00

3. 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

	杭州揽拓		杭州旭佰		杭州旭杰	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
货币资金	99,852.50	99,852.50	50.00	50.00	50.00	50.00

其他应收款项	57,986,250.00	57,986,250.00	58,465,565.00	58,465,565.00	116,931,065.00	116,931,065.00
长期股权投资	50,000,000.00	50,000,000.00				
其他应付款	107,986,250.00	107,986,250.00	58,465,600.00	58,465,600.00	116,931,100.00	116,931,100.00
净资产	99,852.50	99,852.50	15.00	15.00	15.00	15.00
取得的净资产	99,852.50	99,852.50	15.00	15.00	15.00	15.00

4.其他说明

根据于2015年2月3日签订的《股权转让协议》，公司子公司顺发有限以100,000.00元人民币受让杭州嘉煦投资有限公司所持有的杭州揽拓100%股权，股权转让基准日为2015年2月3日。公司已于2015年4月15日支付股权转让款100,000.00元。本公司自2015年4月起将其纳入合并财务报表范围。杭州揽拓系杭州龙卓的发起设立人之一，其持有杭州龙卓25%股权，杭州龙卓系萧政储出(2014)47号地的开发主体。

根据于2015年6月9日签订的《股权转让协议》，公司子公司顺发有限以0元人民币受让旭辉集团股份有限公司所持有的杭州旭佰和杭州旭杰100%股权，股权转让基准日为2015年6月9日。顺发有限承担杭州旭佰和杭州旭杰后续资本金出资义务。本公司自2015年6月起将其纳入合并财务报表范围。杭州旭佰和杭州旭杰系杭州旭发和杭州辰旭的发起设立人之一，杭州旭佰分别持有杭州旭发和杭州辰旭10%股权，杭州旭杰分别持有杭州旭发和杭州辰旭20%股权，杭州旭发系萧政储出(2015)5号地的开发主体，杭州辰旭系萧政储出(2015)4号地的开发主体。

(二) 处置子公司

1. 单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

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
风雅置业		100.00	清算	2015年9月	完成工商注销

根据风雅置业清算的股东会决议，该公司已于2015年9月30日办妥注销手续。故自该公司注销时起，不再纳入合并报表范围。

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	47,350,507.00
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	1.36%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	客户一	18,088,375.00	0.52%
2	客户二	7,892,132.00	0.23%
3	客户三	7,710,000.00	0.22%
4	客户四	7,160,000.00	0.20%
5	客户五	6,500,000.00	0.19%

合计	--	47,350,507.00	1.36%
----	----	---------------	-------

主要客户其他情况说明

适用 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	437,944,229.14
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	36.71%

公司前 5 名供应商资料

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	220,876,339.00	18.51%
2	供应商二	79,382,586.00	6.65%
3	供应商三	54,468,361.00	4.57%
4	供应商四	49,228,550.74	4.13%
5	供应商五	33,988,392.40	2.85%
合计	--	437,944,229.14	36.71%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

3、费用

单位：元

	2015 年	2014 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	102,215,273.99	76,532,433.60	33.56%	主要系公司本期加大开发项目的促销，佣金等营销费用增长
管理费用	48,792,950.27	39,002,674.05	25.10%	主要系本期房产税等税金及中介机构费增加所致
财务费用	7,795,132.48	59,962,803.42	-87.00%	主要系本期借款减少、利率下降，利息支出减少所致

4、研发投入

适用 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2015 年	2014 年	同比增减
经营活动现金流入小计	5,332,400,020.67	3,072,270,633.99	73.57%
经营活动现金流出小计	2,154,115,140.73	3,448,284,330.62	-37.53%
经营活动产生的现金流量净额	3,178,284,879.94	-376,013,696.63	945.26%
投资活动现金流入小计	453,839,702.19	26,397,562.83	1,619.25%

投资活动现金流出小计	1,146,259,075.36	331,450.00	345,731.67%
投资活动产生的现金流量净额	-692,419,373.17	26,066,112.83	-2,756.40%
筹资活动现金流入小计	4,538,717,490.48	5,073,886,683.90	-10.55%
筹资活动现金流出小计	6,418,284,378.92	5,079,275,787.73	26.36%
筹资活动产生的现金流量净额	-1,879,566,888.44	-5,389,103.83	-34,777.17%
现金及现金等价物净增加额	614,694,530.00	-355,344,457.71	272.99%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

√ 适用 □ 不适用

单位：元

现金流量表项目	2015年1-12月	2014年1-12月	变动比率(%)	变动原因
经营活动现金流量净额	3,178,284,879.94	-376,013,696.63	945.26%	主要是本期销售回款大幅增加所致
投资活动现金流量净额	-692,419,373.17	26,066,112.83	-2,756.40%	主要是本期增加联营企业投资及美国项目投资所致
筹资活动现金流量净额	-1,879,566,888.44	-5,389,103.83	-34,777.17%	主要是本期偿还借款增加所致
现金及现金等价增加额	614,694,530.00	-355,344,457.71	272.99%	以上原因所致

报告期内公司经营活动产生的现金净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

因房地产开发周期性特征，本报告期销售和结转项目（部分为已竣工项目）收入少于支出。

三、非主营业务分析

□ 适用 √ 不适用

四、资产及负债状况

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2015 年末		2014 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	1,206,480,079.06	10.15%	1,022,597,117.45	8.55%	1.60%	
应收账款	10,030,161.52	0.08%	9,256,695.83	0.08%	0.00%	
存货	8,550,932,330.38	71.91%	9,946,117,455.29	83.19%	-11.28%	
投资性房地产	501,728,602.97	4.22%	503,526,416.04	4.21%	0.01%	
长期股权投资	689,150,631.10	5.80%			5.80%	
固定资产	11,034,006.58	0.09%	14,447,472.35	0.12%	-0.03%	
短期借款			1,933,000,000.00	16.17%	-16.17%	
长期借款	1,447,500,000.00	12.17%	1,715,000,000.00	14.34%	-2.17%	

2、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

五、投资状况

1、总体情况

适用 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
701,500,000.00	1,501,843,470.00	-53.29%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

单位：元

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	持股比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	预计收益	本期投资盈亏	是否涉诉	披露日期（如有）	披露索引（如有）
杭州龙卓	房地产开发经营	收购	125,000,000.00	25.00%	自有资金	绍兴龙嘉房地产开发有限公司、杭州卓德投资管理有限公司	约3年	住宅、商业	项目建设中	58,145,000.00	-5,754,219.18	否	2015年08月17日	巨潮资讯网刊登的《公司2015年半年度报告》
万科大家	房地产开发经营	收购	575,000,000.00	25.00%	自有资金	浙江大家置业有限公司、志协有限公司等	约3年	住宅、商业	项目建设中	163,410,000.00	-5,095,149.72	否	2015年08月06日	《证券时报》及《巨潮资讯网》刊登的《公司对外投资公告》
杭州辰旭	房地产开发经营	收购	1,500,000.00	30.00%	自有资金	北京北辰实业	约3年	住宅、商业	项目建设中	60,591,000.00	-1,500,000.00	否	2015年08月	巨潮资讯网刊登的

	营					股份有 限公 司、上 海旭登 实业有 限公司							17 日	登的 《公司 2015 年 半年度 报告》
杭州旭 发	房地产 开发经 营	收购	0.00	30.00%	自有资 金	北京北 辰实业 股份有 限公司 、上 海旭登 实业有 限公司	约 3 年	住宅、 商业	项目建 设中	18,177, 300.00		否	2015 年 08 月 17 日	巨潮资 讯网刊 登的 《公司 2015 年 半年度 报告》
合计	--	--	701,50 0,000.0 0	--	--	--	--	--	--	300,32 3,300.0 0	-12,349 ,368.90	--	--	--

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

4、金融资产投资

(1) 证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

(2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期末出售重大资产。

2、出售重大股权情况

□ 适用 √ 不适用

七、主要控股参股公司分析

√ 适用 □ 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	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	房地产开发经营，物业管理，装饰装潢，建筑装饰材料的销售；园林绿化，经济信息咨询，实业投资。	2,283,500,000	10,342,518,561.62	3,446,503,458.35	2,717,966,500.10	603,250,394.19	509,839,652.82
淮南置业	子公司	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	528,124,713.94	35,301,486.57	98,221,750.74	-41,908,834.82	-32,044,450.81
南通顺发	子公司	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	1,351,670,345.02	1,121,083,462.77	132,198,000.00	-72,249,857.37	-54,971,819.07
桐庐顺和	子公司	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	1,889,237,951.24	350,259,197.67	159,538,371.00	28,200,667.10	18,753,653.17
吉顺房产	子公司	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	677,254,804.80	537,416,084.71	314,414,278.00	48,749,808.49	15,039,421.41
浙江工信	子公司	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	208,181,188.20	203,046,136.48	29,880,000.00	90,424,151.98	88,904,069.16
纳德物业	子公司	物业管理，住宿，百货，劳保用品，花木盆景，绿化工程，五金机械，化工建材	8,360,000.00	56,062,602.48	16,172,178.06	67,309,189.88	5,981,004.48	4,635,022.07
Shunfa Hengye (US)LLC	子公司	房地产开发与经营、物业管理	1,000 美元	205,931,188.68	205,763,673.28		-1,762,074.70	-1,762,074.70

杭州揽拓	子公司	投资管理	100,000.00	119,253.44 8.06	-5,652.2 18.75		-5,751,551.94	-5,752,218.75
杭州旭杰	子公司	投资管理	5,000,000.00	159,681.79 1.40	-998,513.95		-998,168.60	-998,513.95
杭州旭佰	子公司	投资管理	1,000,000.00	79,841,000.22	-499,553.58		-499,554.78	-499,553.58
万科大家	参股公司	萧政储出[2014]45号地块居住用地(含配套商业)的开发、建设、经营	2,300,000,000.00	3,689,410,618.39	2,274,189,044.36	281.70	-31,704,881.42	-25,810,955.64
杭州龙卓	参股公司	房地产开发经营、物业服务、自有房屋租赁	500,000,000.00	1,337,228,192.27	476,983,123.27		-22,392,804.93	-23,016,876.73
杭州辰旭	参股公司	房地产开发、房屋租赁	5,000,000.00	1,084,169,048.30	-1,607,797.62		-6,608,957.62	-6,607,797.62
杭州旭发	参股公司	房地产开发、房屋租赁	5,000,000.00	277,264,768.92	-130,346.08		-130,346.08	-130,346.08

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方式	对整体生产经营和业绩的影响
风雅置业	清算	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无影响

主要控股参股公司情况说明

1、根据于2015年2月3日签订的《股权转让协议》，公司子公司顺发有限以100,000.00元人民币受让杭州嘉煦投资有限公司所持有的杭州揽拓100%股权，股权转让基准日为2015年2月3日。公司已于2015年4月15日支付股权转让款100,000.00元。本公司自2015年4月起将其纳入合并财务报表范围。杭州揽拓系杭州龙卓的发起设立人之一，其持有杭州龙卓25%股权，杭州龙卓系萧政储出(2014)47号地的开发主体。

2、根据于2015年6月9日签订的《股权转让协议》，公司子公司顺发有限以0元人民币受让旭辉集团股份有限公司所持有的杭州旭佰和杭州旭杰100%股权，股权转让基准日为2015年6月9日。顺发有限承担杭州旭佰和杭州旭杰后续资本金出资义务。本公司自2015年6月起将其纳入合并财务报表范围。杭州旭佰和杭州旭杰系杭州旭发和杭州辰旭的发起设立人之一，杭州旭佰分别持有杭州旭发和杭州辰旭10%股权，杭州旭杰分别持有杭州旭发和杭州辰旭20%股权，杭州旭发系萧政储出(2015)5号地的开发主体，杭州辰旭系萧政储出(2015)4号地的开发主体。

3、根据风雅置业清算的股东会决议，该公司已于2015年9月30日办妥注销手续。故自该公司注销时起，不再纳入合并报表范围。

4、根据公司业务发展及经营的需要，公司全资子公司顺发有限向志协有限公司、杭州东学投资管理有限公司、浙江大家置业有限公司以1:1的价格分别受让了其持有的杭州万科大家房地产开发有限公司（以下简称：杭州万科大家公司）10%、7.5%、7.5%的股权。本次收购完成后，顺发有限共持有杭州万科大家公司25%股权。

八、公司控制的结构化主体情况

□ 适用 √ 不适用

九、公司未来发展的展望

1、行业竞争格局和发展趋势

2015年12月中旬，中央经济工作会议将“去库存”列为2016年中国经济工作五大任务之一，并提出户籍制度改革、鼓励房企顺应市场规律适当降价等五味“药方”。不仅明确了中央坚定推动化解库存的态度，也释放了明年配套政策深化方向的信号。在中央提出化解房地产库存、促进房地产业持续发展的背景下，2016年，房地产行业整体发展趋势将会进一步企稳，房地产库存压力会得到缓解，但不同区域和产品的分化可能会更加明显。一二线城市升级型产品需求可能会提升，三四线城市则会仍以去库存为主并增加改善型产品需要，各级城市房价可能会进一步分化。

2、公司发展战略

(1)、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。

(2)、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。

3、经营计划

(1)、积极推进非公开发行工作、中期票据发行和公司债发行工作，优化资产负债结构，改善公司资金状况，为公司持续发展提供资金面的支持和保障。

(2)、积极推进美国不动产业务平台的合作，加大对境外不动产的投资，侧重在养老、酒店、公寓等方面积累资源与品牌，形成新的增长点，实现国内、外市场的联动。

(3)、积极参与大股东聚能城的建设，积累新型园区开发建设与管理的经验；加大对养老、养生地产研究力度，择机进入该产业，并尝试与险资合作共同开发。

(4)、密切关注土地市场动态，积极参与目标区域的土地出让，适时获取土地资源，适度增加土地储备。

4、资金来源及安排

报告期内，公司资金主要来源于：销售回款、商业银行等金融机构的借贷以及万向财务有限公司的资金支持。同时，公司已启动非公开发行A股股票工作、注册发行中期票据以及发行公司债券工作，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。

5、可能面临的风险及对策

(1)、政策风险：

我国的房地产行业是典型的政府主导型行业，因此房地产行业必然会受到政府关注和适时干预，这将会给房地产企业的经营和发展造成直接或间接影响。

应对措施：密切关注宏观经济和市场变化，加强宏观经济研究，及时调整运营思路，通过科学的统筹管理，制定有效的营销策略，提升项目运营效率，规避政策风险。

(2)、市场风险

随着房地产市场分化日益加剧，公司项目所在区域可能会由于政策环境、经济环境以及购房者购买需要、偏好、市场竞争等因素，导致楼盘去化量下降、价格被动调整等风险。

应对措施：面对复杂的市场环境和激烈的市场竞争，公司会持续开展政策、市场研究，随时掌握市场动态，并以政策导向和市场需要为目标，及时调整投资策略和经营方针，采用灵活的营销策略，加大产品去化率，提高公司盈利水平。

(3)、财务风险

房地产行业是一个典型的资金密集型产业，具有开发周期长、资金占用量大、资金回笼速度慢等特点，存在筹资、投

资和资金回笼的风险。

应对措施：加强对项目的风险控制，制定合理的资金使用计划，推行全面预算管理及成本控制，提高经营性项目投入产出节奏，加快资产周转，提升资金使用效率；同时积极拓宽融资渠道，实现资金来源多元化，以满足公司经营发展的资金需要。

十、接待调研、沟通、采访等活动情况

1、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	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2015 年 03 月 31 日	电话沟通	个人	咨询公司 2014 年度利润分配相关情况，工作人员未提供书面资料。
2015 年 05 月 06 日	电话沟通	个人	咨询公司非公开发行相关事宜，工作人员未提供书面资料。
2015 年 05 月 25 日	电话沟通	个人	咨询公司非公开发行相关事宜，工作人员未提供书面资料。
2015 年 06 月 02 日	电话沟通	个人	咨询公司非公开发行相关事宜，工作人员未提供书面资料。
2015 年 06 月 08 日	电话沟通	个人	咨询公司非公开发行相关事宜，工作人员未提供书面资料。
2015 年 06 月 11 日	电话沟通	个人	咨询公司非公开发行相关事宜，工作人员未提供书面资料。
2015 年 06 月 29 日	电话沟通	个人	咨询公司非公开发行相关事宜，工作人员未提供书面资料。
2015 年 07 月 15 日	书面问询	其他	为稳定公司股价、建立投资者信心、维护投资者利益，公司通过深圳证券信息有限责任公司提供的网络平台，采取网络远程方式举行了“顺发恒业股份公司投资者说明会”。公司董事长管大源先生、副董事长兼总裁沈志军先生、公司董事、副总裁兼董事会秘书程捷先生通过“投资者关系互动平台”与投资者进行了沟通和交流。详细内容请参见“ http://irm.p5w.net/ssgs/S000631/ ”刊载内容。
2015 年 11 月 06 日	电话沟通	个人	咨询公司非公开发行相关情况以及控股股东更换事宜，工作人员未向其提供任何书面资料。
2015 年 12 月 10 日	电话沟通	个人	咨询公司非公开发行相关事宜，工作人员未提供书面资料。
2015 年 12 月 17 日	电话沟通	个人	咨询公司非公开发行相关事宜，工作人员未提供书面资料。
2015 年 12 月 25 日	电话沟通	个人	咨询公司更换控股股东事宜，工作人员未提供书面资料。
接待次数			12
接待机构数量			0
接待个人数量			11
接待其他对象数量			1
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、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

√ 适用 □ 不适用

报告期内，公司按照《公司章程》及公司未来三年（2014-2016年）股东回报规划，制订并实施了2014年度利润分配方案，具体情况如下：

公司于2015年3月24日召开第六届董事会第二十一次会议，并于2015年4月16日召开2014年年度股东大会审议通过了公司《2014年度利润分配方案》。即：以公司2014年末总股本1,045,509,753股为基数，向全体股东每10股送红股4股，派1元人民币现金。本次权益分派后公司总股本增至1,463,713,654股。本次权益分派股权登记日为：2015年4月29日，除权除息日为：2015年4月30日。

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：	报告期内，公司未进行现金分红政策的调整或变更。

公司近3年（包括本报告期）的普通股股利分配方案（预案）、资本公积金转增股本方案（预案）情况

1、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。

2、2014年度，公司利润分配预案为：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。

3、2015年度，公司利润分配方案为：拟以公司2015年期末总股本1,463,713,654股为基数，向全体股东每10股派发现金红利1元（含税），送红股3.8股（含税），以资本公积金向全体股东每10股转增1股。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

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普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率	以其他方式现金分红的金额	以其他方式现金分红的比例
2015年	146,371,365.40	326,884,372.60	44.78%	0.00	0.00%
2014年	104,550,975.30	584,508,539.28	17.89%	0.00	0.00%
2013年	62,730,585.15	609,837,467.87	10.29%	0.00	0.00%

公司报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案

适用 不适用

二、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)	3.8
每 10 股派息数 (元) (含税)	1
每 10 股转增数 (股)	1
分配预案的股本基数 (股)	1,463,713,654
现金分红总额 (元) (含税)	146,371,365.40
可分配利润 (元)	862,079,519.73
现金分红占利润分配总额的比例	20.83%
本次现金分红情况	
公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的, 进行利润分配时, 现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
<p>经中汇会计师事务所(特殊普通合伙)审计, 2015 年度公司母公司实现净利润金额为 11,417,102.69 元, 提取法定盈余公积金 1,141,710.27 元, 加年初留存未分配利润 851,804,127.31 元, 本年度可供分配利润为 862,079,519.73 元。</p> <p>2015 年度公司利润分配预案拟定如下: 以 2015 年 12 月 31 日总股本 1,463,713,654 为基数, 向全体股东每 10 股派发现金红利 1 元 (含税), 送红股 3.8 股 (含税), 以资本公积金向全体股东每 10 股转增 1 股。</p>	

三、承诺事项履行情况

1、公司、股东、实际控制人、收购人、董事、监事、高级管理人员或其他关联方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	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						
股权激励承诺						
其他对公司中小股东所作承诺	鲁冠球	同业竞争	公司已向中国证监会申报了非公开发行股票申请文件, 为避免和规范可能出现的同业竞争, 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	2015 年 10 月 23 日	2018-10-23	正常履行中

		<p>购人以及上市公司承诺及履行》相关规定，本公司实际控制人鲁冠球先生就其控制的其他公司与本公司存在的同业竞争情况出具如下说明和承诺：一、顺发恒业的业务说明：顺发恒业为专业的住宅类房地产开发商，致力于开发精品宅区与提供相关服务，目前业务集中于浙江、安徽、江苏三地。2013 年底顺发恒业在美国设立全资子公司顺发恒业（美国）公司（以下简称“顺发美国”），探索实施国际化战略，在美国开展房地产业务。二、万向美国公司与万向美国房地产集团有限公司的业务说明：万向美国公司（以下简称：“万向美国”）是万向集团公司（其中鲁冠球先生持股 80%）持股 60% 设立的、一家依照美国法律注册登记并独立运营的美国公司，为万向海外业务旗舰公司，1994 年注册于美国。设立之日起完全依照美国法律运营，以公司董事会与 CEO 自治，发展至今已成为在美中资企业的成功典范之一，主业为清洁能源与金融类性质投资。其中资产管理类的带有金融业务性质的不动产投资为其业务的一部分，其主体为万向美国房地产集团有限公司（以下简称：“美国集团”），是万向美国的全资子公司，2010 年注册于美国特拉华州，是一家独立的依据美国法律存在的美国公司。业务形式包括股权投资、收购与带有金融类性质的不动产投资，业务定位于充分利用专业团队与发达完善的交易市场，把握国际经济周期不动产资产管理再平衡过程中形成的契机，寻找风险可控、回报可靠的投资项目并形成收益。其所有业务均在美洲，不存在与顺发恒业在中国境内“同业”的情形。三、现有顺发美国的业务说明：截止目前，顺发美国与万向美国下属美国集团共同出资组建了两个项目公司，在此之外顺发恒业无单独的在美投资，故不构成同业竞争。关联投资的原因系顺发恒业为最大限度地降低初涉海外投资的风险，故需充分利用美国集团在美国的人才、资源、资金融筹等优势与经验，以利于顺发美国降低初创期风险，在最短时间内创造效益，保证股东利益，顺利跨出国际化战略的第一步，同时有利于对冲顺发恒业仅在中国开展住宅类房地产开发销售的单一业务的风险。两个项目合资公司情况</p>			
--	--	--	--	--	--

		<p>分别为：2014 年 12 月，双方共同协议出资总额 38,425,709 美元，其中顺发美国货币出资 23,055,425.40 美元（持股 60%），美国集团货币出资 15,370,283.60 美元（持股 40%），设立 Wanxiang 150 North Riverside Manager 公司，再与其他合作方共同开发建设芝加哥市中心标志性建筑 150 N. Riverside 大楼项目（合资公司持有项目公司股份 48.15%）。2015 年 4 月，双方共同协议出资总额 13,229,060 美元，其中顺发美国货币出资 9,921,795 美元（持股比例 75%），美国集团货币出资 3,307,265 美元（持股比例 25%），投资设立奥兰德公司，再与其他合作方共同开发 ORLAND PARK 公寓项目（合资公司持有项目公司的股份比例为 90%）。上述两个合资公司均以有限公司形式注册，不设董事会，重大事项均按照股东各方签署的《公司运营协议》执行。按美国不动产项目管理特点，双方事先协议明确了项目市场定位、产品定位、目标成本、运营计划、资金使用、效益目标、利润分配和激励政策等。其中为了确保顺发恒业境外投资的风险降至最低，协议约定了在一定效益目标区间优先满足顺发恒业的分配，整体优先于美国集团取得利润分配，从而保证顺发恒业投资安全与收益；在此原则上，作为日常项目运营管理一方，美国集团按国际惯例收取管理费，在完成超额利润的基础上享有一定的业绩分成。因合资公司重大决策事项是由股东决定，不存在合资公司的重大事项表决比例问题。加之日常经营管理并非顺发恒业直接负责，故根据中国现有会计准则，上述合资公司不符合顺发恒业并表条件。该两项关联投资遵照国际惯例，权利义务界定清晰，不存在利益输送和侵犯顺发恒业及股东利益的情形。四、实际控制人的定位：鲁冠球先生作为万向钱潮、顺发恒业、承德露露、万向德农四家境内上市公司实际控制人，万向集团公司已经建立好完善专业的职业经理人制度，从不利用实际控制人地位，直接或间接干涉所控制企业的具体经营管理，完全由该企业根据自身的发展历史和经营能力，综合考虑国内外宏观经济政策和行业的趋势，通过企业内部的制度程序，以最有利</p>			
--	--	--	--	--	--

			<p>于企业长远发展和全体股东利益为原则，决定企业自身的发展战略、业务发展规划和投资计划；也没有利用实际控制人地位，谋取额外的不当利益和权利。五、解决可能的同业竞争采取的措施与时间安排：为消除因按国际惯例操作与中国公司法框架下的合资合作之间的利益判断标准不一，同时避免美国集团和顺发恒业未来可能的关联交易和同业竞争，在未来 3 年内，实际控制人鲁冠球先生将在法律和上市公司监管规定框架内，充分关注和推动两家公司进一步明晰战略定位、发展方向及业务范围：1、修改现有顺发美国与美国集团合资的两个项目的协议内容，统一调整为按中国公司法界定的同股同权同利。2、为保证关联投资的透明度，顺发恒业将对现有两个合资公司作持续披露，直至顺发恒业在未来 3 年内完全退出或了结这两个项目。3、承诺日起，美国集团继续保持现在业务定位，即股权投资、收购与带有金融类性质的不动产投资，所有业务均在中国境外，避免与顺发恒业在中国境内同业情形。4、顺发恒业在境外的不动产投资业务，除现有两个合资项目外，不再新增与美国集团之间的具体项目合作。未来顺发恒业在美州的境外投资，只投资于美国集团这一平台公司，在平台公司中双方严格按同股同权同利的原则操作。具体顺发恒业对美国集团的投资程序，将严格地履行审批并作充分的信息披露。通过上述安排，从而最大限度保障上市公司及上市公司全体股东的利益。六、不能履约的约束措施：实际控制人鲁冠球先生将按照上述解决同业竞争的措施推动各项工作开展。如因上述同业竞争情况未及时解决给顺发恒业带来损失，鲁冠球先生将承担相应损失。</p>			
	万向资源有限公司	其他承诺	<p>为维护公司股价稳定,公司控股股东将积极承担社会责任,自 2015 年 7 月 10 日起六个月内不减持本公司股份。</p>	2015 年 07 月 10 日	2016-01-10	至承诺截止日,万向资源有限公司未做减持。
	万向资源有限公司	其他承诺	<p>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</p>	2012 年 06 月 15 日	9999-12-31	正常履行中

			出售的价格区间、减持原因以及深圳证券交易所要求的其他内容。同时，知悉并承诺：将严格遵守《证券法》、《上市公司收购管理办法》、《上市公司解除限售存量股份转让指导意见》和深圳证券交易所有关业务规则的相关规定，以及按《股权分置改革工作备忘录第 16 号--解除限售》和《深圳证券交易所上市公司信息披露公告格式第 30 号--上市公司股东减持股份公告格式》等有关规范性文件及业务规则的要求履行相关信息披露义务。若违反上述文件之规定，将按照中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所的有关规定接受处罚；若给上市公司其他流通股东合法权益造成损害的，将依法承担相应的法律责任。			
	管大源;沈志军;程捷;陈贵樟;李旭华;孙建荣;朱永浩;钱嘉清;祝青	其他承诺	为进一步保护公司及中小投资者的利益并积极稳妥地推进本次非公开发行公司股票的相关事项，顺发恒业股份公司控股股东关联董事、监事与高管对照《顺发恒业股份公司非公开发行股票申请文件反馈意见》的要求，承诺：顺发恒业股份公司在《顺发恒业股份公司关于房地产开发业务的自查报告》中如存在自查报告期间未披露的土地闲置等违法违规行为，给上市公司和投资者造成损失的，承诺人将承担赔偿责任。	2012 年 01 月 01 日	2015-03-24	已履行完毕
	鲁冠球	其他承诺	为进一步保护公司及中小投资者的利益并积极稳妥地推进本次非公开发行公司股票的相关事项，顺发恒业股份公司实际控制人对照《顺发恒业股份公司非公开发行股票申请文件反馈意见》的要求，承诺：顺发恒业股份公司在《顺发恒业股份公司关于房地产开发业务的自查报告》中如存在自查报告期间未披露的土地闲置等违法违规行为，给上市公司和投资者造成损失的，承诺人将承担赔偿责任。	2012 年 01 月 01 日	2015-03-24	已履行完毕
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	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、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

五、董事会、监事会、独立董事（如有）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、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用 不适用

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

八、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

(1)、2015年2月3日，公司子公司顺发有限与杭州嘉煦投资有限公司签订《股权转让协议》，受让其所持杭州揽拓100%股权。股权转让基准日为2015年4月15日，自2015年4月起公司将其纳入合并财务报表范围。杭州揽拓系杭州龙卓的发起设立人之一，其持有杭州龙卓25%股权，杭州龙卓系萧政储出(2014)47号地的开发主体。

(2)、2015年6月9日，公司子公司顺发有限与旭辉集团股份有限公司签订的《股权转让协议》，受让其所持有的杭州旭佰和杭州旭杰100%股权，股权转让基准日为2015年6月9日。自2015年6月起公司将其纳入合并财务报表范围。顺发有限承担杭州旭佰和杭州旭杰后续资本金出资义务，杭州旭佰和杭州旭杰系杭州旭发和杭州辰旭的发起设立人之一，杭州旭佰分别持有杭州旭发和杭州辰旭10%股权，杭州旭杰分别持有杭州旭发和杭州辰旭20%股权，杭州旭发系萧政储出(2015)5号地的开发主体，杭州辰旭系萧政储出(2015)4号地的开发主体。

(3)、根据子公司风雅置业清算的股东会决议，该公司已于2015年9月30日办妥注销手续。自该公司注销时起，不再纳入合并报表范围。

九、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	3
境内会计师事务所注册会计师姓名	高峰、严海锋

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

报告期内，根据公司内控工作需要，经公司第六届董事会审计委员会推荐，公司续聘中汇会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2015年度的内部控制审计机构，聘期为一年，并支付内控审计费用人民币10万元。

十、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

十一、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

十二、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

十三、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。

十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十六、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	获批的交易额度(万元)	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	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	82.84	82.84	1.24%	87	否	按月支付	82.84	2015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	79.33	79.33	1.18%	32	是	按月支付	79.33	2015年03月26日	《证券时报》及巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
电动汽车	同受最终控制方控制	向关联方销售商品和提供劳务	物业、摆花服务	定价遵循市场公允价格,原则上不偏离市场独立第三方的价格或收费标准	1.02	1.02	0.02%		是	按月支付	1.02	2016年04月08日	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	470.05	470.05	7.01%	105	是	按季支付	470.05	2015年03月26日	《证券时报》及巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)

				场独立第三方的价格或收费标准								com.cn)
万向精工	同受最终控制方控制	向关联方销售商品和提供劳务	物业、摆花服务	定价遵循市场公允价格，原则上不偏离市场独立第三方的价格或收费标准	0.76	0.76	0.01%		是	按月支付	0.76	2016年04月08日 巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
钱潮传动轴	同受最终控制方控制	向关联方销售商品和提供劳务	物业、摆花服务	定价遵循市场公允价格，原则上不偏离市场独立第三方的价格或收费标准	4.48	4.48	0.07%		是	按月支付	4.48	2016年04月08日 巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
钱潮密件	同受最终控制方控制	向关联方销售商品和提供劳务	物业、摆花服务	定价遵循市场公允价格，原则上不偏离市场独立第三方的价格或收费标准	0.12	0.12	0.00%		是	按月支付	0.12	2016年04月08日 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	1.90	1.9	0.03%	2	否	按月支付	1.9	2015年03月26日 《证券时报》及巨潮资讯网 (www

				偏离市场独立第三方的价格或收费标准								.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	2.26	2.26	0.03%		是	按月支付	2.26	2016年04月08日	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	6.43	6.43	0.10%		是	按月支付	6.43	2016年04月08日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
上汽万向	同受最终控制方控制	向关联方销售商品和提供劳务	物业、摆花服务	定价遵循市场公允价格，原则上不偏离市场独立第三方的价格或收费标准	1.57	1.57	0.02%		是	按月支付	1.57	2016年04月08日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
万向系统	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	5.90	5.9	0.09%		是	按月支付	5.90	2016年04月08日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)

		务		则上不 偏离市 场独立 第三方的 价格 或收费 标准								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		134	否	按季支 付	134	2016年 04月08 日	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	0.44	0.44	100.00 %	50	否	按笔支 付	0.44	2015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	2.73	2.73		3	否	按笔支 付	2.73	2015年 03月26 日	《证券 时报》 及巨潮 资讯网 (www .cninfo. com.cn
美国集团	同受最 终控制 方控制	接受关 联方管 理服务	管理费	定价遵 循市场 公允价	160.18	160.18	100.00 %		是	按年支 付	160.18	2016年 04月08 日	巨潮资 讯网 (www

				格，原则上不偏离市场独立第三方的价格或收费标准									.cninfo.com.cn
合计				--	--	954.01	--	413	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				不适用									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）				公司年初预计为关联方提供物业、摆花服务金额为 226 万元，本期实际完成 656.65 万元，实际发生较预计增长 190.55%，主要系实际增加部分物业绿化工程服务所致。									
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、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、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。

5、关联方拆借

单位：元

关联方	拆入金额	起始日	到期日	本期借款利息
万向财务	300,000,000.00	2014/8/21	2015/8/21	15,080,000.00
万向财务	100,000,000.00	2014/9/25	2015/8/24	5,091,666.67
万向财务	200,000,000.00	2014/11/13	2015/3/31	3,411,666.66
万向财务	100,000,000.00	2014/12/15	2015/6/10	3,066,666.67
万向财务	300,000,000.00	2015/1/27	2015/12/25	19,073,424.98

万向财务	550,000,000.00	2015/3/9	2015/6/12	9,175,183.33
万向财务	300,000,000.00	2015/3/23	2015/4/3	442,000.00
万向财务	300,000,000.00	2015/4/3	2015/4/9	331,500.00
万向财务	110,000,000.00	2015/4/27	2015/4/28	20,258.33
万向财务	510,000,000.00	2015/6/9	2015/11/30	14,434,983.33
万向财务	220,000,000.00	2014/4/18	2015/12/28	17,571,233.33
万向财务	300,000,000.00	2014/1/21	2015/3/23	5,400,000.00
万向财务	500,000,000.00	2014/3/27	2015/12/4	33,348,750.00
合计	3,790,000,000.00			126,447,333.30

6、其他重大关联交易

√ 适用 □ 不适用

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

(1)本公司及子公司在万向财务公司存款情况：

单位：元

拆借金额	期末余额	期初余额
银行存款—活期存款	187,824,285.38	12,891,109.50
银行存款—定期存款	114,500,000.00	31,000,000.00
银行存款—保证金存款		53,716,694.66
合 计	302,324,285.38	97,607,804.16

(2)本期本公司及子公司共取得万向财务的存款利息收入1,244,657.09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560,000.00元。

(4)本期公司向万向财务申请开具银行承兑汇票202,140,000.00元、偿还到期的银行承兑汇票376,195,648.88元。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
关于与万向财务有限公司签订《金融服务框架性协议》的关联交易公告	2015年03月26日	《证券时报》及巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)

十七、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、重大担保

适用 不适用

(1) 担保情况

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（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		
公司与子公司之间担保情况								
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
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）		0		报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）		0		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）		30,000		报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）		30,000		
子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
公司担保总额（即前三大项的合计）								
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)			0	报告期内担保实际发生额 合计 (A2+B2+C2)				0
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)			30,000	报告期末实际担保余额合 计 (A4+B4+C4)				30,000
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例				7.97%				
其中：								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（D）				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（E）				30,000				
担保总额超过净资产 50% 部分的金额（F）				0				
上述三项担保金额合计（D+E+F）				30,000				
对未到期担保，报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿 责任的情况说明（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

桐庐顺和以其拥有的土地使用权同时提供抵押担保。

（2）违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

3、委托他人进行现金资产管理情况

（1）委托理财情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

（2）委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十八、其他重大事项的说明

√ 适用 □ 不适用

1、2015年1月27日，公司收到股东通联资本管理有限公司（以下简称：通联资本）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，通联资本与公司控股股东万向资源有限公司（以下简称：万向资源）不再构成一致行动人关系。万向资源减持公司股份及与通联资本解除一致行动人关系后，独立持有公司股份719,996,033股，占本公司总股本的68.87%；通联资本独立持有本公司股份33,600,000股，占本公司总股本的3.21%。

以上详细内容请参见公司刊登于2015年1月29日、2月27日《证券时报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上的相关公告。

2、2015年1月30日，公司2015年度第一次临时股东大会审议通过了《关于公司注册发行不超过12亿元中期票据的议案》。同意公司向中国银行间市场交易商协会（以下简称：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。2015年10月23日，公司收到交易商协会出具的《接受注册通知书》（中市协注[2015]MTN547号），交易商协会同意接受本公司中期票据注册，注册金额为12亿元人民币，注册额度自交易商协会发出《接受注册通知书》之日起2年内有效。2016年3月4日，公司完成中期票据的发行工作。

上述具体内容请详见公司于2015年1月14日、2015年1月31日、2015年10月27日、2016年3月8日在《证券时报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上刊登的相关公告。

3、2015年4月16日，公司完成董事会和监事会换届选举工作。选举产生第七届董事会成员为：管大源、沈志军、迟楷峰、程捷、李旭华、陈贵樟、陈劲（独立董事）、周亚力（独立董事）、唐国华（独立董事）；选举产生第七届监事会成员为：孙建荣、朱永浩、钱嘉清，其中：钱嘉清为职工监事。

以上详细内容请参见公司刊登于2015年3月26日、4月3日、4月10日、4月17日《证券时报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上的相关公告。

4、2015年4月16日，公司完成高级管理人员的选聘工作。管大源先生当选为公司董事长；沈志军先生当选为公司副董事长；孙建荣先生当选为公司监事长；沈志军先生被聘为公司总裁；程捷先生被聘为公司副总裁兼董事会秘书；祝青先生被聘为公司财务部总经理。

详细内容请参见公司刊登于2015年4月17日《证券时报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上的相关公告。

5、2015年9月8日，公司2015年度第二次临时股东大会审议通过《关于调整<公司非公开发行A股股票方案>中定价基准日、发行价格、发行数量和募集资金总额的议案》，公司拟申请非公开发行股票总额不超过人民币160,000万元。2015年12月11日，公司收到中国证券监督管理委员会《关于核准顺发恒业股份公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2015] 2875号）。

以上详细内容请参见公司刊登于2015年9月9日、2015年12月14日《证券时报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上的相关公告。

6、2015年11月30日，公司2015年度第三次临时股东大会审议通过了公司《关于发行公司债券方案的议案》，公司拟申请公开发行不超过12亿元（含12亿元）人民币的公司债券，债券期限不超过5年，募集资金拟用于补充公司营运资金和调整债务结构。2016年3月21日，公司收到中国证券监督管理委员会出具的《关于核准顺发恒业股份公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》（证监许可[2016]518号）。

以上详细内容请参见公司刊登于2015年12月1日、2016年3月22日《证券时报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上的相关公告。

7、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《2015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。

8、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2015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193,314.10万元。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。

十九、公司子公司重大事项

适用 不适用

2015年4月20日,公司第七届董事会第二次会议审议通过了《关于投资万向奥兰德有限责任公司的议案》。公司全资子公司顺发美国与美国集团共同投资万向奥兰德有限责任公司(以下简称:奥兰德公司),与其他合作方共同开发位于美国伊利诺伊州的ORLAND PARK公寓项目。本次投资总额为13,229,060美元,其中:顺发美国货币出资9,921,795美元,持股比例75%,美国集团货币出资3,307,265美元,持股比例25%。截止资产负债表日,上述项目尚在投资建设中,无资金回流。

以上详细内容请参见公司刊登于2015年4月22日《证券时报》及巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的相关公告。

二十、社会责任情况

适用 不适用

二十一、公司债券相关情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市,且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券
否

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
二、无限售条件股份	1,045,509,753	100.00%	0	418,203,901	0	0	418,203,901	1,463,713,654	100.00%
1、人民币普通股	1,045,509,753	100.00%	0	418,203,901	0	0	418,203,901	1,463,713,654	100.00%
三、股份总数	1,045,509,753	100.00%	0	418,203,901	0	0	418,203,901	1,463,713,654	100.00%

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

报告期内，公司实施2014年年度权益分派方案，即：以公司2014年末总股本1,045,509,753股为基数，向全体股东每10股送红股4股，派1元人民币现金（含税），分红后公司总股本增至1,463,713,654股。本次权益分派股权登记日为：2015年4月29日，除权除息日为：2015年4月30日。

股份变动的批准情况

√ 适用 □ 不适用

公司2014年年度利润分配方案已经公司2015年3月24日召开的第六届董事会第二十一次会议审议通过，并经公司2015年4月16日召开的2014年年度股东大会表决批准。

股份变动的过户情况

√ 适用 □ 不适用

公司2014年年度利润分配方案所送股于2015年4月30日直接记入股东证券账户。

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、报告期内证券发行（不含优先股）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

报告期内，公司实施2014年年度权益分派方案，即：以公司2014年末总股本1,045,509,753股为基数，向全体股东每10股送红股4股，派1元人民币现金（含税），分红后公司总股本增至1,463,713,654股。

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	26,391	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	27,346	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注8）	0	年度报告披露日前上一月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%	1,007,994,446	287,998,413	0	1,007,994,446	冻结	44,000,000
通联资本管理有限公司	境内非国有法人	3.21%	47,040,000	13,440,000	0	47,040,000		
中央汇金资产管理有限责任公司	境内非国有法人	1.95%	28,479,800	28,479,800	0	28,479,800		
中国证券金融股份有限公司	境内非国有法人	1.26%	18,432,122	18,432,122	0	18,432,122		
中国民生银行股份有限公司—华商领先企业混合型证券投资基金	境内非国有法人	0.92%	13,500,981	13,500,981	0	13,500,981		
全国社保基金四零四组合	境内非国有法人	0.68%	9,888,338	9,888,338	0	9,888,338		
中信建投基金—广发银行—中信建投—添财富 1 号资产管理计划	境内非国有法人	0.55%	8,036,732	8,036,732	0	8,036,732		
中信建投基金—广发银行—中信建投—优选 1 号资产管理计划	境内非国有法人	0.50%	7,312,815	7,312,815	0	7,312,815		
嘉实基金—农业银行—嘉实	境内非国有法人	0.46%	6,768,936	6,768,936	0	6,768,936		

中证金融资产管理计划								
中国建设银行股份有限公司—华商健康生活灵活配置混合型证券投资基金	境内非国有法人	0.44%	6,503,940	6,503,940	0	6,503,940		
上述股东关联关系或一致行动的说明		1、2015年1月27日，公司收到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，通联资本管理有限公司与万向资源有限公司不再构成一致行动人关系。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				1,007,994,446	人民币普通股	1,007,994,446		
通联资本管理有限公司				47,040,000	人民币普通股	47,040,000		
中央汇金资产管理有限责任公司				28,479,800	人民币普通股	28,479,800		
中国证券金融股份有限公司				18,432,122	人民币普通股	18,432,122		
中国民生银行股份有限公司—华商领先企业混合型证券投资基金				13,500,981	人民币普通股	13,500,981		
全国社保基金四零四组合				9,888,338	人民币普通股	9,888,338		
中信建投基金—广发银行—中信建投—添财富 1 号资产管理计划				8,036,732	人民币普通股	8,036,732		
中信建投基金—广发银行—中信建投—优选 1 号资产管理计划				7,312,815	人民币普通股	7,312,815		
嘉实基金—农业银行—嘉实中证金融资产管理计划				6,768,936	人民币普通股	6,768,936		
中国建设银行股份有限公司—华商健康生活灵活配置混合型证券投资基金				6,503,940	人民币普通股	6,503,940		
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、2015年1月27日，公司收到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，通联资本管理有限公司与万向资源有限公司不再构成一致行动人关系。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。						

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未进行约定购回交易。

2、公司控股股东情况

控股股东性质：自然人控股

控股股东类型：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	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	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)。
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) 70,300,000 股,持股比例 7.14%。			

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

实际控制人性质: 境内自然人

实际控制人类型: 自然人

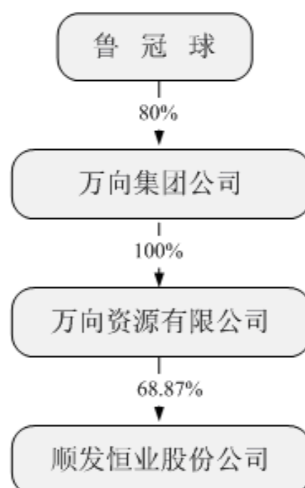
实际控制人姓名	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
鲁冠球	中国	否
主要职业及职务	他先后当选中共十三大、十四大代表和九届、十届、十一届全国人大代表,并被授予全国劳动模范、全国五一奖章、全国优秀企业家、全国十大杰出职工、中国乡镇企业功勋、首届袁宝华企业管理金奖等荣誉。	
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	1、控股万向钱潮股份有限公司(简称:万向钱潮,代码:000559),控制比例 51.78%; 2、控股河北承德露露股份有限公司(简称:承德露露,代码:000848),控制比例 40.68%; 3、控股万向德农股份有限公司(简称:万向德农,代码:600371),控制比例 48.76%。	

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

5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

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)	其他增减变动(股)	期末持股数(股)
管大源	董事长	现任	男	52	2008年08月07日	2018年04月16日	0	0	0	0	0
沈志军	副董事长、总裁	现任	男	45	2008年08月07日	2018年04月16日	0	0	0	0	0
迟楷峰	董事	现任	男	55	2015年04月16日	2018年04月16日	0	0	0	0	0
程捷	董事、副总裁	现任	男	43	2008年08月07日	2018年04月16日	0	0	0	0	0
程捷	董秘	现任	男	43	2008年11月20日	2018年04月16日	0	0	0	0	0
李旭华	董事	现任	男	43	2008年08月07日	2018年04月16日	0	0	0	0	0
陈贵樟	董事	现任	男	42	2008年08月07日	2018年04月16日	0	0	0	0	0
陈劲	独立董事	现任	男	47	2015年04月16日	2018年04月16日	0	0	0	0	0
周亚力	独立董事	现任	男	54	2015年04月16日	2018年04月16日	0	0	0	0	0
唐国华	独立董事	现任	男	52	2015年04月16日	2018年04月16日	0	0	0	0	0
孙建荣	监事长	现任	男	40	2015年04月16日	2018年04月16日	0	0	0	0	0
朱永浩	监事	现任	男	59	2015年04月16日	2018年04月16日	0	0	0	0	0
钱嘉清	职工监事	现任	女	35	2011年10月24日	2018年04月16日	0	0	0	0	0
祝青	财务负责人	现任	男	50	2008年08月07日	2018年04月16日	0	0	0	0	0
孔令智	副董事长	离任	男	47	2008年08月07日	2015年04月16日	0	0	0	0	0

陶久华	独立董事	离任	男	62	2008年08月07日	2015年04月16日	0	0	0	0	0
张生久	独立董事	离任	男	62	2008年08月07日	2015年04月16日	0	0	0	0	0
杨贵鹏	独立董事	离任	男	43	2008年08月07日	2015年04月16日	0	0	0	0	0
鲁永明	监事长	离任	男	43	2008年08月07日	2015年04月16日	0	0	0	0	0
刘晓宇	监 事	离任	男	44	2008年08月07日	2015年04月16日	0	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	0	0	0	0	0

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
孔令智	副董事长	任期满离任	2015年04月16日	换届
陶久华	独立董事	任期满离任	2015年04月16日	换届
张生久	独立董事	任期满离任	2015年04月16日	换届
杨贵鹏	独立董事	任期满离任	2015年04月16日	换届
鲁永明	监事长	任期满离任	2015年04月16日	换届
刘晓宇	监 事	任期满离任	2015年04月16日	换届

三、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

(一)、董事会成员

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、万向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8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、总裁，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、迟楷峰先生，1960年5月出生，研究生学历，高级经济师，中共党员。历任长春市农安县供销社联社业务科科长，农安县委办公室科员、副局长级巡视员，长春市委研究室农村处主任科员，长春高新区管委会副处长、处长，长春市医药集团总裁助理，双德乡党委书记，高新区管委会主任助理、长德新区管委会主任，高新区管委会主任助理、高新区国资委主任。现任长春高新创业投资集团有限公司董事长、长春高新光电发展有限公司董事长。

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、副总裁及董事会秘书，兼任顺发恒业有限公司董事、副总经理。

5、李旭华先生，1972年12月生，大专学历，会计师，中共党员。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、陈劲先生，1968年1月生，管理工程博士，中共党员，清华大学经管学院创新创业与战略系教授，博士生导师，清华大学技术创新研究中心主任。1995年起任浙江大学管理科学研究所常务副所长，1998年美国麻省理工学院斯隆管理学院访问学者。2000年英国苏塞克斯大学科技政策研究中心访问研究员。陈劲教授先后获得国务院政府特殊津贴、教育部第八届霍英东教师奖、教育部第三届“高校青年教师奖”、浙江省高校和浙江大学“三育人”标兵（2004年和2010年）。2002年荣获国家杰出青年基金，2007年入选浙江大学求是特聘教授，2009年入选国家百千万人才工程，2014年入选教育部长江学者。现任《清华管理评论》执行主编，《创新与演化经济学评论》主编，《管理工程学报》副主编。《科学学研究》、《科研管理》等杂志的编委，主持国家自然科学基金项目（含重大国际合作）、国家社会科学基金项目、教育部科技委重大专项、教育部高等教育改革重大专项负责人。其主要成果获得中国高校科技进步一等奖、教育部人文社会科学优秀成果二等奖、浙江省哲学社会科学成果一等奖、浙江省科技进步二等奖、首届中国管理科学奖。现兼任新和成、神奇制药的独立董事。

8、周亚力先生，1961年11月生，浙江工商大学（原杭州商学院）财会专业经济学学士，上海财经大学财务会计研究生班结业。1984年7月起在浙江工商大学工作，1996年聘为副教授，1994年10月取得中国注册会计师资格，1995年1月至1998年12月在浙江国华会计师事务所兼职，1999年3月至2000年1月在香港何铁文会计师行研修工作。具有多年会计事务所工作经历，熟悉国内外财务会计实务。近年来，主要从事投资及投资风险、集团企业会计及财务控制等方面的研究。先后出版《投资研究》、《集团企业会计实务》、《管理会计——理论·方法·案例》等多部著作与教材，在学术刊物上发表论文20余篇。现兼任海翔药业、东晶电子、金圆股份独立董事。

9、唐国华先生，1963年12月生，本科，法学学士，律师。历任杭州大学法律系（现浙江大学光华法学院）讲师、法律系所属浙江联合律师事务所第一所副主任，杭州大学所属浙江恒业房地产开发有限公司总经理、浙江泽大律师事务所主任、浙江君安世纪律师事务所主任、第十届浙江省政协委员，现为上海锦天城律师事务所高级合伙人。唐国华先生目前兼任九洲药业独立董事。

（二）、监事会成员

1、孙建荣先生，1975年6月生，大专学历，中共党员。曾先后在万向钱潮、万向集团公司董事局监察室从事稽核等工作。现任万向集团公司董事局监察室监察员、公司监事长。

2、朱永浩先生，1956年12月生，工程师，中共党员。曾先后在杭州万向节轴承车间、机修车间、金工车间从事钳工、模具工、机修等工作；历任万向集团金工车间、等速万向节开发组组长、车间主任，万向机械公司副总经理等。现任万向集团公司董事局监察室总监。

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、职工监事。

（三）、高级管理人员

1、沈志军先生，任公司总裁，工作经历同上。

2、程捷先生，任公司副总裁兼董事会秘书，工作经历同上。

3、祝青先生，1965年2月生，大专学历，会计师，中共党员。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。现任公司财务部总经理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	副总裁兼发展部总经理	2002年01月01日		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
孙建荣	万向集团公司	董事局监察员	1999年10月09日		是

朱永浩	万向集团公司	董事局监察总监	2000年02月01日		是
迟楷峰	长春高新光电发展有限公司	董事长	2014年07月01日		否
在股东单位任职情况的说明	万向集团公司为公司控股股东万向资源有限公司的母公司，为公司间接控股股东。				

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	2010年06月22日		否
管大源	万向德农股份有限公司	董事长	2011年06月10日		否
管大源	万向创业投资股份有限公司	总经理	2007年01月01日		否
管大源	大洋世家股份有限公司	董事长	2009年12月28日		否
陈贵樟	浙江航民股份有限公司	董事	2007年04月30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	董事、总经理	2014年05月20日		否
陈劲	清华大学经营管理学院	教授	2013年01月01日		是
陈劲	浙江新和成股份有限公司	独立董事	2011年04月19日		是
陈劲	贵州神奇药业有限公司	独立董事	2014年06月26日		是
周亚力	浙江工商大学	教授	1984年08月01日		是
周亚力	浙江海翔药业股份有限公司	独立董事	2010年06月28日		是
周亚力	浙江东晶电子股份有限公司	独立董事	2010年09月09日		是
周亚力	金圆水泥股份有限公司	独立董事	2014年07月10日		是
唐国华	上海锦天城律师事务所	高级合伙人	2011年10月01日		是
唐国华	浙江九洲药业股份有限公司	独立董事	2013年02月16日		是

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

□ 适用 √ 不适用

四、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

2015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	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
管大源	董事长	男	52	现任	0	是
沈志军	副董事长、总裁	男	45	现任	46.08	否
迟楷峰	董事	男	55	现任	0	否
程捷	董事、董秘、副总裁	男	43	现任	26.58	否
李旭华	董事	男	43	现任	0	是
陈贵樟	董事	男	42	现任	0	是
陈劲	独立董事	男	47	现任	4.8	否
周亚力	独立董事	男	54	现任	4.8	否
唐国华	独立董事	男	52	现任	4.8	否
孙建荣	监事长	男	40	现任	0	是
朱永浩	监事	男	59	现任	0	是
钱嘉清	职工监事	女	35	现任	17.72	否
祝青	财务负责人	男	50	现任	17.31	否
孔令智	副董事长	男	47	离任	0	否
陶久华	独立董事	男	62	离任	0	否
张生久	独立董事	男	62	离任	2.7	否
杨贵鹏	独立董事	男	43	离任	2.7	否
鲁永明	监事长	男	43	离任	0	是
刘晓宇	监事	男	44	离任	0	否
合计	--	--	--	--	127.49	--

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

五、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职工的数量（人）	2
主要子公司在职工的数量（人）	828
在职工的数量合计（人）	830
当期领取薪酬员工总人数（人）	1,293
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	2
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）

生产人员	0
销售人员	61
技术人员	92
财务人员	42
行政人员	624
其他人员	11
合计	830
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	14
大学本科	147
专科以下（含专科）	669
合计	830

2、薪酬政策

公司根据市场薪资水平、社会劳动力供需状况、公司经营业绩、员工自身能力、所任工作岗位及员工工作绩效等几方面因素，以“效益优先、预算控制以及一级分配一级”的原则制订薪酬制度。公司薪酬结构包括：固定薪酬、奖金、附加薪酬、保健薪酬。公司结合各部门岗位设置，并根据主营公司当年效益、重点目标实现情况，以及项目公司（部门）“质量、进度、成本、育人”四维度考核情况，结合个人年度考核结果发放年终效益奖金，以体现绩效挂钩原则，充分调动员工积极性。

3、培训计划

公司按照专业队伍需求拟定并开展了培训计划，方式包括：内部办班和外派培训，人员包括：经理层、主管层、员工层及其他人员。培训覆盖率能够达到100%。通过培训使员工综合素质及技能水平得到了不断提升，为公司发展提供有力的组织和人力保障。

4、劳务外包情况

适用 不适用

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《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件和《深圳证券交易所股票上市规则》的要求，不断完善法人治理结构，健全内部控制体系，结合自身经营管理和内控要求，对内部机构进行了梳理，合理设置部门和岗位，明确职责和权限，形成各司其职、各负其责、相互配合、相互制衡的内控体系，并对个别业务流程进行了梳理，完善了相关的内控制度，为公司规范运作奠定了良好基础。

报告期内，为加强对中小投资者合法权益的保护，公司还开展了一系列的治理活动：

1、2015年3月，根据中国证监会公布的《上市公司章程指引（2014年修订）》（中国证监会公告[2014]19号）和《上市公司股东大会规则（2014年修订）》（中国证监会公告[2014]20号）的有关规定，对《公司章程》和《股东大会议事规则》进行了全面修订，并制定了《顺发恒业股份公司中小投资者单独计票暂行办法》；

2、2015年3月，根据中国证监会吉林监管局《关于开展“保护投资者合法权益”专项工作的通知》（吉证监发[2015]16号）要求，结合自身实际情况，制订了公司《2015年度保护投资者合法权益工作方案》；

3、2015年7月，为认真贯彻落实中国证监会吉林监管局《关于印发〈吉林辖区“公平在身边”投资者保护专项活动方案〉的通知》（吉证监发[2015]69号）精神，公司结合自身实际情况，开展“公平在身边”投资者保护专项活动；

4、2015年11月，为认真贯彻落实中国证监会吉林监管局《关于在吉林辖区集中开展资本市场诚信建议宣传活动的通知》（吉证监发[2015]157号）精神，公司结合自身实际情况，开展了以“弘扬诚信美德、共建和谐社会”为主题的诚信建设宣传活动；

5、2015年12月，根据中国证监会吉林监管局下发的《关于开展国家宪法日暨全国法制宣传日系列活动的通知》（吉证监发[2015]179号）要求，为提高公司依法经营、依法管理的能力和水平，深入推进公司法治文化建设，公司开展了以“深入学习宣传宪法，大力弘扬法制精神”为主题的普法宣传工作。

截止报告期末，公司法人治理结构符合中国证监会发布的《上市公司治理准则》等规范性文件的要求。

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件是否存在重大差异

是 否

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开，具有独立完整的业务及自主经营能力。

1、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。

2、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。

3、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管理等情形。

4、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。

5、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。

三、同业竞争情况

√ 适用 □ 不适用

问题类型	控股股东名称	控股股东性质	问题成因	解决措施	工作进度及后续计划
同业竞争	鲁冠球	个人	<p>万向美国是万向集团公司（其中鲁冠球先生持股 80%）持股 60% 设立的一家依照美国法律注册登记并独立运营的美国公司，美国集团是万向美国的全资子公司。2013 年底，本公司在美国设立全资子公司顺发美国与美国集团共同出资组建了两个项目公司，在此之外本公司无单独在美投资。共同关联投资原因系本公司为最大限度地降低初涉海外投资风险，需充分利用美国集团在美国人才、资源、资金融筹等优势与经验，以利于顺发美国降低初创期风险，在最短时间内创造效益，保证股东利益，顺利跨出国际化战略的第一步，同时有利于对冲本公司仅在中国开展住宅类房地产开发销售的单一业务的风险。</p>	<p>为消除因按国际惯例操作与中国公司法框架下的合资合作之间的利益判断标准不一，同时避免美国集团和顺发恒业未来可能的关联交易和同业竞争，在未来 3 年内，实际控制人鲁冠球先生将在法律和上市公司监管规定框架内，充分关注和推动两家公司进一步明确战略定位、发展方向及业务范围。</p>	<p>1、修改现有顺发美国与美国集团合资的两个项目的协议内容，统一调整为按中国公司法界定的同股同权同利。2、为保证关联投资的透明度，本公司将对现有两个合资公司作持续披露，直至本公司在未来 3 年内完全退出或了结该两个项目。3、承诺日起，美国集团继续保持现在业务定位，即股权投资、收购与带有金融类性质的不动产投资，所有业务均在中国境外，避免与本公司在中国境内同业情形。4、本公司在境外的不动产投资业务，除现有两个合资项目外，不再新增与美国集团之间的具体项目合作。未来本公司在美洲的境外投资，只投资于美国集团这一平台公司，在平台公司中双方严格按同股同权同利的原则操作。具体本公司对美国集团的投资程序，将严格地履行审批并作充分的信息披露。通过上述安排，从而最大限度保障公司及公司全体股东的利益。</p>

四、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、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2015 年度第一次临时股东大会	临时股东大会	0.09%	2015 年 01 月 30 日	2015 年 01 月 31 日	《证券时报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
2014 年年度股东大会	年度股东大会	0.07%	2015 年 04 月 16 日	2015 年 04 月 17 日	《证券时报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
2015 年度第二次临时股东大会	临时股东大会	0.04%	2015 年 09 月 08 日	2015 年 09 月 09 日	《证券时报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
2015 年度第三次临时股东大会	临时股东大会	0.03%	2015 年 11 月 30 日	2015 年 12 月 01 日	《证券时报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）

2、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

五、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
陈劲	7	1	6	0	0	否
周亚力	7	1	6	0	0	否
唐国华	7	1	6	0	0	否
独立董事列席股东大会次数		7				

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2016年4月8日巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《2015年度独立董事述职报告》。

六、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

报告期内，公司董事会审计委员会根据《审计委员会工作细则》、《审计委员会年报工作规程》等文件规定，勤勉尽责、认真履行了工作职责，对公司定期报告、内控报告、对外投资等工作进行了审议和监督。并对公司2015年度报告的审计工作给予充分关注。在审计工作开展前，仔细阅读公司2015年年度财务报表，就审计重点内容及实施程序与负责审计的会计师及时交换意见；在审计过程中，加强沟通，及时了解审计工作进展情况，跟踪相关工作，督促审计进展，提出审阅意见，保证了年报披露的充分、及时和规范。

（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按照公司《董事会薪酬与考核委员会工作细则》的规定，积极参与公司董事和高管人

员薪酬考核、绩效评价工作。参照公司2015年度主要财务指标和经营目标实现情况，结合董事和高管人员工作职责、岗位工作业绩指标完成情况，与其他委员对公司董事和高管人员的绩效进行了综合考评。认为：公司董事和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和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，就公司发展战略、重大投资决策进行了研究与讨论，并对公司投资项目的选择、安排以及可行性进行了分析，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，公司完成了董事会换届，并选举产生了新一届董事会提名委员会。新任董事会提名委员会委员上任后，公司董事会及高级管理人员均未发生变动，新任提名委员会未开展相应提名和推荐工作。

七、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。

八、高级管理人员的考评及激励情况

2015年度，公司参照本年度主要指标实现情况，结合高管人员工作职责、岗位工作业绩指标完成等情况，对其开展综合评价，并将年终评价结果作为对高管人员实施奖惩的主要依据。

九、内部控制情况

1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2016年04月08日	
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例		100.00%
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例		100.00%
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	1、重大缺陷：1) 内部控制环境无效；2) 发现管理层已经或涉嫌舞弊；3) 直接导致财务报告的重大错报或漏报；4) 注	重大缺陷：1) “三重一大”事项未经过集体决策程序；2) 直接影响投资决策的失误。其他情形按影响程度分别

	<p>册会计师发现当期财务报告存在重大错报，而内部控制在运行过程中未能发现该错报；5) 公司财务报表已经或很可能被注册会计师出具否定意见或拒绝表示意见。</p> <p>2、重要缺陷：1) 未依照公认会计准则选择和应用会计政策； 2) 间接导致财务报告的重大错报或漏报；3) 其他可能影响财务报表或报表使用者正确判断的缺陷。</p> <p>3、一般缺陷：是指除重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。</p>	确定为重要缺陷或一般缺陷。
定量标准	<p>1、重大缺陷：错报\geq营业收入的 1%；错报\geq资产总额的 1%；错报\geq净利润的 5%。</p> <p>2、重要缺陷：营业收入的 0.5%\leq错报$<$营业收入的 1%；资产总额的 0.5%\leq错报$<$资产总额的 1%；净利润的 3%\leq错报$<$净利润的 5%。</p> <p>3、一般缺陷：错报$<$营业收入的 0.5%；错报$<$资产总额的 0.5%；错报$<$净利润的 3%。</p>	参照财务报告内部控制缺陷的定量标准，确定公司非财务报告内部控制缺陷重要程度的定量标准。
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

十、内部控制审计报告

适用 不适用

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 2015 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。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2016 年 04 月 08 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

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

第十节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2016 年 04 月 06 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[2016]1305 号
注册会计师姓名	高峰、严海锋

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2015年12月31日的合并及母公司资产负债表，2015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2015年12月31日的合并及母公司财务状况以及2015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：严海锋

中国 杭州

中国注册会计师：高峰

报告日期：2016年4月6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

2015 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	1,206,480,079.06	1,022,597,117.45
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
应收账款	10,030,161.52	9,256,695.83
预付款项	3,845,205.24	5,262,876.95
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	345,935,050.24	83,131,536.22
买入返售金融资产		
存货	8,550,932,330.38	9,946,117,455.29
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	157,635,060.86	144,252,938.18
流动资产合计	10,274,857,887.30	11,210,670,954.92
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产	205,186,680.36	
持有至到期投资		
长期应收款	17,098,922.67	10,845,511.38

长期股权投资	689,150,631.10	
投资性房地产	501,728,602.97	503,526,416.04
固定资产	11,034,006.58	14,447,472.35
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	172,122.71	411,679.06
开发支出		
商誉	147.50	
长期待摊费用		
递延所得税资产	192,611,344.87	215,538,840.54
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,616,982,458.76	744,769,919.37
资产总计	11,891,840,346.06	11,955,440,874.29
流动负债：		
短期借款		1,933,000,000.00
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
应付账款	548,039,503.82	709,635,739.18
预收款项	4,286,375,919.63	2,587,050,572.11
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	28,537,761.59	29,424,035.69
应交税费	25,724,820.46	139,035,521.67
应付利息	5,191,819.64	10,885,001.07
应付股利		
其他应付款	668,298,850.17	331,838,737.48
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	1,044,000,000.00	725,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	6,606,168,675.31	6,639,925,256.08
非流动负债：		
长期借款	1,447,500,000.00	1,715,000,000.00
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	4,890,088.31	4,216,003.16
递延所得税负债	3,690,508.97	568,811.65
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,522,968,981.28	1,786,673,198.81
负债合计	8,129,137,656.59	8,426,598,454.89
所有者权益：		
股本	1,463,713,654.00	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	216,229,221.47
减：库存股		
其他综合收益	11,519,972.67	-6,900.08
专项储备		
盈余公积	263,809,635.42	262,667,925.15
一般风险准备		
未分配利润	1,807,430,205.91	2,004,442,419.86
归属于母公司所有者权益合计	3,762,702,689.47	3,528,842,419.40

少数股东权益		
所有者权益合计	3,762,702,689.47	3,528,842,419.40
负债和所有者权益总计	11,891,840,346.06	11,955,440,874.29

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	489,185.23	12,333,701.31
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	2,000,000.00
应收利息		
应收股利		
其他应收款	323,386,622.91	523,882,398.15
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	4,689.22	
流动资产合计	325,880,497.36	538,216,099.46
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	2,911,647,901.70	2,714,344,358.31
投资性房地产		
固定资产	3,547,951.09	3,664,824.45
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	500.00	
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,915,196,352.79	2,718,009,182.76
资产总计	3,241,076,850.15	3,256,225,282.22
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	32,285.19	32,058.73
应交税费	1,811,688.92	15,551,482.74
应付利息	46,375.00	
应付股利		
其他应付款	36,205,356.53	34,526,723.65
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	38,095,705.64	50,110,265.12
非流动负债：		
长期借款	90,000,000.00	
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		
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	90,000,000.00	
负债合计	128,095,705.64	50,110,265.12
所有者权益：		
股本	1,463,713,654.00	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	539,214,422.45
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	247,973,548.33	246,831,838.06
未分配利润	862,079,519.73	1,374,559,003.59
所有者权益合计	3,112,981,144.51	3,206,115,017.10
负债和所有者权益总计	3,241,076,850.15	3,256,225,282.22

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	3,474,115,188.81	4,906,872,837.29
其中：营业收入	3,474,115,188.81	4,906,872,837.29
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	3,001,583,774.10	4,115,169,241.43
其中：营业成本	2,582,789,659.52	3,269,453,792.11
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	313,061,139.09	407,112,667.85
销售费用	102,215,273.99	76,532,433.60
管理费用	48,792,950.27	39,002,674.05
财务费用	7,795,132.48	59,962,803.42
资产减值损失	-53,070,381.25	263,104,870.40
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）	-12,349,368.90	1,894,816.68
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）	460,182,045.81	793,598,412.54
加：营业外收入	13,227,246.86	6,393,897.30
其中：非流动资产处置利得	2,477,030.47	975.25
减：营业外支出	29,480,473.15	15,572,920.29
其中：非流动资产处置损失	55,025.03	22,695.53
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	443,928,819.52	784,419,389.55
减：所得税费用	117,044,446.92	199,910,850.27
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	326,884,372.60	584,508,539.28
归属于母公司所有者的净利润	326,884,372.60	584,508,539.28
少数股东损益		
六、其他综合收益的税后净额	11,526,872.75	-6,900.08
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	11,526,872.75	-6,900.08
（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	11,526,872.75	-6,900.08
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	11,526,872.75	-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	338,411,245.35	584,501,639.20
归属于母公司所有者的综合收益总额	338,411,245.35	584,501,639.20
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	0.22	0.40
（二）稀释每股收益	0.22	0.40

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	17,209,750.00	210,027,311.45
减：营业成本	0.00	0.00
营业税金及附加	968,746.06	11,761,529.44
销售费用		
管理费用	3,165,617.88	2,423,616.83
财务费用	2,198,993.91	1,371,449.83
资产减值损失	1,000.00	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）	4,382,756.93	288,832,282.74
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）	15,258,149.08	483,301,998.09
加：营业外收入		147,025.67
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出	577.34	211,219.31
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	15,257,571.74	483,237,804.45
减：所得税费用	3,840,469.05	42,690,191.05
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	11,417,102.69	440,547,613.40
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	11,417,102.69	440,547,613.40
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	5,126,521,241.31	2,582,216,198.74
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	457,538.38	
收到其他与经营活动有关的现金	205,421,240.98	490,054,435.25
经营活动现金流入小计	5,332,400,020.67	3,072,270,633.99
购买商品、接受劳务支付的现金	1,219,351,340.02	2,380,721,282.18

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	75,605,370.43	61,671,108.11
支付的各项税费	549,630,699.99	408,224,986.32
支付其他与经营活动有关的现金	309,527,730.29	597,666,954.01
经营活动现金流出小计	2,154,115,140.73	3,448,284,330.62
经营活动产生的现金流量净额	3,178,284,879.94	-376,013,696.63
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		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4,703,850.00	2,950.00
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	449,135,852.19	
投资活动现金流入小计	453,839,702.19	26,397,562.83
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	54,050.00	331,450.00
投资支付的现金	906,686,680.36	
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	239,518,345.00	
投资活动现金流出小计	1,146,259,075.36	331,450.00
投资活动产生的现金流量净额	-692,419,373.17	26,066,112.83
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	3,836,000,000.00	4,745,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	702,717,490.48	328,886,683.90
筹资活动现金流入小计	4,538,717,490.48	5,073,886,683.90
偿还债务支付的现金	5,717,500,000.00	3,979,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	430,784,378.92	445,558,297.25
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	270,000,000.00	654,717,490.48
筹资活动现金流出小计	6,418,284,378.92	5,079,275,787.73
筹资活动产生的现金流量净额	-1,879,566,888.44	-5,389,103.83
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	8,395,911.67	-7,770.08
五、现金及现金等价物净增加额	614,694,530.00	-355,344,457.71
加：期初现金及现金等价物余额	317,814,735.26	673,159,192.97
六、期末现金及现金等价物余额	932,509,265.26	317,814,735.26

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	8,686.83	171,473.28
经营活动现金流入小计	8,686.83	171,473.28
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	431,787.18	531,772.72
支付的各项税费	18,819,218.01	39,179,671.04
支付其他与经营活动有关的现金	2,863,572.04	1,763,802.65
经营活动现金流出小计	22,114,577.23	41,475,246.41
经营活动产生的现金流量净额	-22,105,890.40	-41,303,773.13
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		26,452,900.00
取得投资收益收到的现金	4,382,756.93	312,482,883.44
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	217,733,136.06	111,795,763.30
投资活动现金流入小计	222,115,892.99	450,731,546.74
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	197,303,543.39	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
投资活动现金流出小计	197,303,543.39	365,543,470.00

投资活动产生的现金流量净额	24,812,349.60	85,188,076.74
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	90,000,000.00	
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		33,000,000.00
筹资活动现金流入小计	90,000,000.00	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	104,550,975.28	62,730,585.15
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	104,550,975.28	64,730,585.15
筹资活动产生的现金流量净额	-14,550,975.28	-31,730,585.15
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	-11,844,516.08	12,153,718.46
加：期初现金及现金等价物余额	12,333,701.31	179,982.85
六、期末现金及现金等价物余额	489,185.23	12,333,701.31

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	减：库	其他综	专项储	盈余公	一般风	未分配		
	优先股	永续债	其他	积	存股	合收益	备	积	险准备	利润			
一、上年期末余额	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
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				216,229,221.47		-6,900.08		262,667,925.15		2,004,442,419.86		3,528,842,419.40
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)	418,203,901.00						11,526,872.75		1,141,710.27		-197,012,213.95		233,860,270.07
(一)综合收益总额							11,526,872.75				326,884,372.60		338,411,245.35
(二)所有者投入和减少资本	418,203,901.00												418,203,901.00
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	418,203,901.00												418,203,901.00
(三)利润分配									1,141,710.27		-523,896,586.55		-522,754,876.28
1. 提取盈余公积									1,141,710.27		-1,141,710.27		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配											-104,550,975.28		-104,550,975.28
4. 其他											-418,203,901.00		-418,203,901.00
(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	1,463,713.65				216,229,221.47		11,519,972.67		263,809,635.42		1,807,430,205.91		3,762,702,689.47

上期金额

单位：元

项目	上期												少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益													
	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	1,045,509.75				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	1,045,509.75				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		-6,900.08		44,054,761.34		477,723,192.79		521,771,795.84	
(一) 综合收益总额							-6,900.08				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														

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													
3. 对所有者（或股东）的分配										-62,730,585.15			-62,730,585.15
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

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				539,214,422.45				246,831,838.06	1,374,559,003.59	3,206,115,017.10
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				539,214,422.45				246,831,838.06	1,374,559,003.59	3,206,115,017.10
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	418,203,901.00								1,141,710.27	-512,479,483.86	-93,133,872.59
（一）综合收益总额										11,417,102.69	11,417,102.69
（二）所有者投入和减少资本	418,203,901.00										418,203,901.00
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	418,203,901.00										418,203,901.00
（三）利润分配									1,141,710.27	-523,896,586.55	-522,754,876.28
1. 提取盈余公积									1,141,710.27	-1,141,710.27	
2. 对所有者（或股东）的分配										-104,550,975.28	-104,550,975.28
3. 其他										-418,200	-418,203,876.28

										3,901.00	901.00
(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	1,463,713,654.00				539,214,422.45				247,973,548.33	862,079,519.73	3,112,981,144.51

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				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	

三、公司基本情况

顺发恒业股份公司（原名为“长春兰宝实业股份有限公司”、“兰宝科技信息股份有限公司”，以下简称公司或本公司）系经长春市体改委批准，于1993年5月26日，由长春君子兰工业集团（公司）（现更名为“长春君子兰集团有限公司”）、营口

天力电机股份有限公司、中轻贸易中心共同发起设立的定向募集股份有限公司。设立时公司注册资本36,000,000.00元。

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

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

1998年6月18日，营口天力电机股份有限公司与长春通信发展股份有限公司签订《股权转让协议书》，将其持有的公司法人股12,000,000.00股全部转让给长春通信发展股份有限公司，此次转让后，公司的注册资本没有发生变化。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2015年4月，根据公司2014年度股东大会决议，实施2014年度利润分配方案，以总股本1,045,509,753.00股为基数，按10比4的比例向全体股东派送红股，共派送418,203,901股，完成本次送红股后总股本为1,463,713,654.00元，公司注册资本增至1,463,713,654.00元。

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

本公司的母公司为万向资源，最终控制方为自然人鲁冠球。

本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11家子公司，详见本附注八、合并范围

的变更和附注九、在其他主体中的权益披露之说明。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

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

2、持续经营

本公司不存在导致对报告期末起12个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

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2015年度之财务信息按本财务报表附注五、24“收入”。其他重要的会计政策和会计估计详见附注五、28“其他重要的会计政策和会计估计”。

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其他综合收益；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其他综合收益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，将原计入可供出售金融资产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（应收本公司合并报表范围内关联方款项以及对联营、合营企业按持股比例提供除注册资本外的项目投资款，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）	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，意图出售而暂时出租的开发产品和周转房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	3-5	4.85-2.71
运输设备	年限平均法	5-6	3-5	19.40-15.83
办公设备	年限平均法	5-10	3-5	19.40-9.50

(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合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销，但每年均对该无形资产的使用寿命进行复核，并进行减值测试。

(3) . 无形资产减值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、清偿负债同时进行时，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	106,545.42	78,898.41

银行存款	1,202,402,719.84	966,736,632.67
其他货币资金	3,970,813.80	55,781,586.37
合计	1,206,480,079.06	1,022,597,117.45
其中：存放在境外的款项总额	744,508.32	1,835,796.92

其他说明

期末银行存款中270,000,000.00元系用于为银行借款提供质押担保的定期存款，其他货币资金中3,970,813.80元系按揭保证金，其变现性受到限制。

2、应收票据

(1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	0.00	52,335.00
商业承兑票据	0.00	0.00
合计	0.00	52,335.00

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	10,885,562.95	100.00%	855,401.43	7.86%	10,030,161.52	9,829,713.61	100.00%	573,017.78	5.83%	9,256,695.83
合计	10,885,562.95	100.00%	855,401.43	7.86%	10,030,161.52	9,829,713.61	100.00%	573,017.78	5.83%	9,256,695.83

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	9,625,514.45	481,275.73	5.00%
1 年以内小计	9,625,514.45	481,275.73	5.00%
1 至 2 年	784,128.54	78,412.86	10.00%
2 至 3 年	360,414.25	180,207.13	50.00%
3 年以上	115,505.71	115,505.71	100.00%
合计	10,885,562.95	855,401.43	7.86%

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: 元

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. 王一川, 许菁菁	非关联方	2,372,501.00	1年以内	21.79
2. 宋剑明, 范佳	非关联方	2,300,000.00	1年以内	21.13
3. 章逊, 王婷	非关联方	1,900,000.00	1年以内	17.45
4. 裘洁琼	非关联方	13,750.00	1年以内	0.13
5. 钱晶	非关联方	13,569.00	1年以内	0.12
小 计		6,599,820.00		60.62

本报告期按欠款方归集的期末余额前五名计提的坏账准备余额共329,991.00元。

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	1,822,305.24	47.39%	5,102,876.95	96.96%
1 至 2 年	2,022,900.00	52.61%	160,000.00	3.04%
合计	3,845,205.24	--	5,262,876.95	--

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：元

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	1-2年	预付保荐费
国网浙江杭州市萧山区供电公司	非关联方	870,172.94	1年以内	预付电费
杭州萧山供水有限公司	非关联方	647,160.00	1年以内	预付水费
杭州翰翔电梯有限公司	非关联方	84,020.00	1年以内	工程未完工结算
浙江省杭州市中级人民法院	非关联方	64,087.00	1年以内	预付受理费
小 计		3,665,439.94		

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	442,022,835.92	100.00%	96,087,785.68	21.74%	345,935,050.24	152,912,521.83	100.00%	69,780,985.61	45.63%	83,131,536.22
合计	442,022,835.92	100.00%	96,087,785.68	21.74%	345,935,050.24	152,912,521.83	100.00%	69,780,985.61	45.63%	83,131,536.22

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	71,045,936.53	3,552,296.82	5.00%
1 年以内小计	71,045,936.53	3,552,296.82	5.00%

1 至 2 年	30,289,207.18	3,028,920.72	10.00%
2 至 3 年	14,110,558.15	7,055,279.08	50.00%
3 年以上	82,451,289.06	82,451,289.06	100.00%
合计	197,896,990.92	96,087,785.68	48.55%

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

单位: 元

组 合	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
关联方组合	244,125,845.000					
小 计	244,125,845.000					

(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
杭州辰旭	合作开发项目投资款	156,300,065.00	1 年以内	35.52%	0.00
杭州旭发	合作开发项目投资款	83,218,280.00	1 年以内	18.91%	0.00
上海旭登实业有限公司	合作开发项目投资款	40,169,702.50	1 年以内	9.13%	2,008,485.13
杭州市萧山区物业维修基金管理中心	物业保修金	32,341,138.95	3 年以上	7.35%	19,663,469.24
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	3 年以上	6.45%	28,399,640.00
合计	--	340,428,826.45	--	77.36%	50,071,594.37

(3) 应收关联方账款情况

单位: 元

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(%)
杭州辰旭	联营企业	156,300,065.00	35.52

杭州旭发	联营企业	83,218,280.00	18.91
杭州龙卓	联营企业	4,607,500.00	1.05
技术学院	同受最终控制方控制	20,000.00	0.00
小计		244,145,845.00	55.48

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	2,833,511.81		2,833,511.81	5,112,618.75		5,112,618.75
开发产品	2,065,205,124.20		2,065,205,124.20	4,632,244,394.94	8,888,013.92	4,623,356,381.02
开发成本	6,644,752,046.37	161,865,790.08	6,482,886,256.29	5,554,841,765.90	237,207,092.65	5,317,634,673.25
低值易耗品	7,438.08		7,438.08	13,782.27		13,782.27
合计	8,712,798,120.46	161,865,790.08	8,550,932,330.38	10,192,212,561.86	246,095,106.57	9,946,117,455.29

(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		0.00
开发成本	237,207,092.65			75,341,302.57		161,865,790.08
合计	246,095,106.57			84,229,316.49		161,865,790.08

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	期末开发产品价值回升，可变现净值上升	0.21%
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	美哉美城项目本期开售热销，成交价高于预期，可变现净值上升	1.13%

(3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期确认资本化金额的资本化率
佳境天城	1,084,605.70		123,240.15	961,365.55	
倾城之恋	405,434.53			405,434.53	
风雅置业	416,643.41			416,643.41	
旺角城一期	4,635,470.92		270,279.40	4,365,191.52	
和美家	3,333,178.84		335,873.88	2,997,304.97	
堤香	11,999,186.14		8,370,219.52	3,628,966.61	
康庄	62,679,847.88		5,922,507.95	56,757,339.94	
江南丽锦	71,845,540.90		57,752,535.52	14,093,005.39	
旺角城二期	61,834,077.16		45,632,013.82	16,202,063.34	
恒园	91,656,568.37	91,652,221.45		183,308,789.82	5.60%
美哉美城	82,668,369.09	141,344,983.08		224,013,352.17	7.98%
吉祥半岛	23,337,365.46		7,287,002.32	16,050,363.14	
桐庐一品江山	17,380,580.32		5,019,014.30	12,361,566.02	
桐庐富春峰景	27,004,472.11	21,182,472.10		48,186,944.21	7.06%
南通御园一期	23,516,972.91		12,091,196.49	11,425,776.42	
南通御园二期	35,204,739.35	16,382,511.30		51,587,250.65	7.28%
南通御园三期	35,185,576.12	16,312,285.74		51,497,861.87	7.28%
淮南泽润园一期	2,587,619.83		1,199,148.05	1,388,471.77	
淮南泽润园二期	3,180,889.16	1,731,691.37		4,912,580.53	7.10%
淮南HGTP09015地块	19,924,122.78	7,911,755.24		27,835,878.02	7.10%
淮国土挂06021地块三期	13,275,686.83	4,105,297.35		17,380,984.18	7.10%
风雅钱塘	650,379.09		650,379.09	0	
小 计	593,807,326.90	300,623,217.63	144,653,410.48	749,777,134.06	

其中本期减少均系出售。

期末存货中用于债务担保的账面价值为3,459,977,729.03元，详见本附注十一、承诺及或有事项之说明。

(4) 开发产品明细

单位：元

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	3,429,960.93		197,805.28	3,232,155.65
美之园西区	2005年8月	1,747,793.54		451,796.95	1,295,996.59
佳境天城	2007年11月	12,897,254.11		1,465,671.92	11,431,582.19
倾城之恋	2008年4月	31,539,249.19		6,821,028.15	24,718,221.04
风雅钱塘一期	2007年9月	141,681.94		141,681.94	0
风雅钱塘二期	2008年11月	3,967,094.46		3,967,094.46	0
旺角城一期	2010年10月	36,496,036.05		3,946,528.52	32,549,507.53
和美家	2011年12月	77,156,656.94		6,358,470.24	70,798,186.70

风雅乐府	2012年6月	16,701,081.34	642,132.00	0	17,343,213.34
淮南泽润园一期	2013年3月	204,090,068.55	0	97,472,055.27	106,618,013.28
桐庐一品江山	2013年11月	327,101,996.50	0	97,389,042.36	229,712,954.14
康庄	2013年12月	322,432,665.23	7,793,987.50	30,466,044.70	299,760,608.03
堤香	2013年12月	637,348,194.16	344,121.17	444,592,177.92	193,100,137.41
南通御园一期	2014年1月	339,117,884.37	0	179,981,094.92	159,136,789.45
吉祥半岛	2014年9月	712,702,462.35	0	218,427,373.27	494,275,089.08
旺角城二期	2014年11月	718,723,930.31	0	510,943,879.00	207,780,051.31
江南丽锦	2014年11月	1,186,650,384.97	0	973,197,766.51	213,452,618.46
小 计		4,632,244,394.94	8,780,240.67	2,575,819,511.41	2,065,205,124.20

(5) 开发成本明细

单位：元

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
淮南泽润园二期	2015年9月	2017年9月	30,321.31	44,424,635.77	70,081,473.70
淮南HGTP09015地块[注1]				195,364,918.74	207,339,969.51
淮国土挂06021地块三期[注1]				62,460,596.49	73,540,753.44
南通御园二期	2014年5月	2016年6月	69,877.65	434,293,355.72	598,338,058.24
南通御园三期[注2]			65,199.28	389,141,660.22	407,349,942.52
桐庐富春峰景	2013年7月	2017年10月	132,467.27	778,618,638.14	1,051,202,733.11
恒园	2013年8月	2016年4月	170,856.23	1,423,767,540.93	1,683,966,977.78
彩虹大道代建项目[注3]	2012年8月	2014年9月	12,817.01	120,690,197.80	0
美哉美城	2015年3月	2017年4月	316,746.00	2,106,080,222.09	2,552,932,138.07
小 计			1,363,787.29	5,554,841,765.90	6,644,752,046.37

[注1] HGTP09015地块项目、淮国土挂06021地块三期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]杭州市萧山区市政园林公用事业局事业管理处与子公司顺发有限签订《萧山区彩虹大道（工人路—市心路）A标段工程委托建设合同》，委托顺发有限负责该项目的建设与管理。该项目工程建设费用为1.28亿，工程建设工期为300天，本期已完成项目验收交付并确认代建管理费200万元。

7、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预缴税款	157,635,060.86	144,252,938.18
合计	157,635,060.86	144,252,938.18

其他说明：

8、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

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
可供出售权益工具：	205,186,680.36		205,186,680.36			
按成本计量的	205,186,680.36		205,186,680.36			
合计	205,186,680.36		205,186,680.36			

(2) 期末按成本计量的可供出售金融资产

单位：元

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
Wanxiang Orland,LLC		64,241,000.32		64,241,000.32						
Wanxiang 150 North Riverside,LLC		140,945,680.04		140,945,680.04						
合计		205,186,680.36		205,186,680.36					--	

(3) 其他说明

根据公司与美国集团签订的《Wanxiang 150 North Riverside,LLC运营协议》和《Wanxiang Orland,LLC运营协议》，本公司对Wanxiang 150 North Riverside,LLC和Wanxiang Orland,LLC的运营不具有控制或重大影响，且无法持续可靠地取得Wanxiang 150 North Riverside,LLC和Wanxiang Orland,LLC的公允价值，故将该等投资列为可供出售金融资产并按历史成本计量。

期末未发现可供出售金融资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

9、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	17,098,922.67		17,098,922.67	10,845,511.38		10,845,511.38	
合计	17,098,922.67		17,098,922.67	10,845,511.38		10,845,511.38	--

(2) 长期应收款情况说明

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。

10、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投资 损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备	其他		
一、合营企业											
二、联营企业											
万科大家		575,000,000.00		5,095,149.72						569,904,850.28	
杭州龙卓		125,000,000.00		5,754,219.18						119,245,780.82	
杭州辰旭		1,500,000.00		1,500,000.00							
杭州旭发											
小计		701,500,000.00		12,349,368.90						689,150,631.10	
合计		701,500,000.00		12,349,368.90						689,150,631.10	

其他说明

根据2015年6月15日，子公司顺发有限与志协有限公司、杭州东学投资管理有限公司（该两家公司均为万科企业股份有限公司关联子公司）、浙江大家置业有限公司签订的股权转让协议，顺发有限以1:1的价格分别受让了上述公司持有的万科大家10%、7.5%、7.5%的股权。本次收购完成后，顺发有限共持有杭州万科大家公司25%股权，具有重大影响。万科大家已于2015年7月30日完成工商变更，顺发有限已于2015年8月6日支付股权转让款共计人民币57,500万元。

杭州揽拓作为杭州龙卓的设立发起人之一，持有杭州龙卓25%股权。本期公司子公司顺发有限通过收购杭州揽拓100%股权，间接控制杭州龙卓25%股权，具有重大影响。

杭州旭佰和杭州旭杰系杭州旭发和杭州辰旭的发起设立人之一，杭州旭佰分别持有杭州旭发和杭州辰旭10%股权，杭州旭杰分别持有杭州旭发和杭州辰旭20%股权。本期公司子公司顺发有限通过收购杭州旭佰和杭州旭杰100%股权，间接控制杭州旭发和杭州辰旭30%股权，具有重大影响。

11、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	523,566,912.91			523,566,912.91
1.期初余额	523,566,912.91			523,566,912.91
2.本期增加金额	14,775,512.33			14,775,512.33
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产 \在建工程转入	14,775,512.33			14,775,512.33
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额	182,458.58			182,458.58
(1) 处置	182,458.58			182,458.58
(2) 其他转出				
4.期末余额	538,159,966.66			538,159,966.66
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	20,040,496.87			20,040,496.87
2.本期增加金额	16,398,102.10			16,398,102.10
(1) 计提或摊销	16,398,102.10			16,398,102.10
3.本期减少金额	7,235.28			7,235.28
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	36,431,363.69			36,431,363.69
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额				

四、账面价值				
1.期末账面价值	501,728,602.97			501,728,602.97
2.期初账面价值	503,526,416.04			503,526,416.04

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
----	------	-----------

其他说明

无

(3) 其他说明

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。

12、固定资产

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	运输设备	办公设备	合计
一、账面原值：				
1.期初余额	17,025,819.49	4,997,660.61	6,655,554.24	28,679,034.34
2.本期增加金额				
(1) 购置			49,550.00	49,550.00
(2) 在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额				
(1) 处置或报废	2,808,000.00	1,096,501.20	569,818.31	4,474,319.51
4.期末余额	14,217,819.49	3,901,159.41	6,135,285.93	24,254,264.83
二、累计折旧				
1.期初余额	4,219,500.11	4,482,905.93	5,529,155.95	14,231,561.99
2.本期增加金额	436,118.79			
(1) 计提	436,118.79	207,847.14	537,205.28	1,181,171.21
3.本期减少金额	615,092.40			

(1) 处置或报废	615,092.40	1,054,092.12	523,290.43	2,192,474.95
4.期末余额	4,040,526.50	3,636,660.95	5,543,070.80	13,220,258.25
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3.本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	10,177,292.99	264,498.46	592,215.13	11,034,006.58
2.期初账面价值	12,806,319.38	514,754.68	1,126,398.29	14,447,472.35

(2) 固定资产说明

- 1) 本期折旧额1,181,171.21元。期末已提足折旧仍继续使用的固定资产原值5,791,147.21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。

13、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	软件系统	合计
一、账面原值					
1.期初余额				1,657,520.00	1,657,520.00
2.本期增加金额				45,000.00	45,000.00
(1) 购置				45,000.00	45,000.00
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额					

(1) 处置					
4.期末余额				1,702,520.00	1,702,520.00
二、累计摊销					
1.期初余额				1,245,840.94	1,245,840.94
2.本期增加金额				284,556.35	284,556.35
(1) 计提				284,556.35	284,556.35
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额				1,530,397.29	1,530,397.29
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值				172,122.71	172,122.71
2.期初账面价值				411,679.06	411,679.06

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%。

14、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
杭州揽拓		147.50		147.50
合计		147.50		147.50

(2) 其他说明

- 1)、商誉计算过程详见本附注八、合并范围的变更。
- 2)、期末未发现商誉存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

15、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	246,268,732.08	61,567,183.02	316,692,139.73	79,173,034.93
可抵扣亏损	219,782,750.55	54,945,687.64	114,622,733.92	28,655,683.48
坏账准备	88,832,701.23	22,208,175.31	60,422,916.40	15,105,729.11
存货跌价准备	161,865,790.08	40,466,447.52	246,095,106.57	61,523,776.64
应付未付职工薪酬	17,249,560.06	4,312,390.02	26,428,084.07	6,607,021.03
预估工程款	15,810,042.26	3,952,510.57	90,174,583.24	22,543,645.81
开发产品销售奖励积分	4,890,088.31	1,222,522.08	4,216,003.16	1,054,000.79
预提费用	15,745,715.00	3,936,428.75	3,503,795.00	875,948.75
合计	770,445,379.57	192,611,344.91	862,155,362.09	215,538,840.54

(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	14,762,035.88	3,690,508.97	2,275,246.60	568,811.65
合计	14,762,035.88	3,690,508.97	2,275,246.60	568,811.65

(3) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	8,110,485.88	9,931,086.99
可抵扣亏损	1,762,074.70	
合计	9,872,560.58	9,931,086.99

16、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
抵押借款		1,000,000,000.00
信用借款		700,000,000.00
合计		1,933,000,000.00

短期借款分类的说明：

17、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
合计		174,055,648.88

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

18、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	235,524,148.85	506,819,653.55
1 至 2 年	278,938,808.27	178,889,281.72
2 至 3 年	22,862,855.40	11,032,130.59
3 年以上	10,713,691.30	12,894,673.32
合计	548,039,503.82	709,635,739.18

(2) 期末应付关联方款项情况

单位：元

单位名称	期末数	期初数
大鼎贸易	171,700.00	686,551.85
小 计	171,700.00	686,551.85

(3) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
中天建设集团有限公司	25,684,467.00	未到结算期
浙江省一建建设集团有限公司	23,705,412.00	未到结算期
浙江富成建设集团有限公司	18,802,979.00	未到结算期
浙江亚厦幕墙有限公司	17,363,996.90	未到结算期
浙江申盛建筑工程有限公司	11,997,946.00	未到结算期
合计	97,554,800.90	--

其他说明：

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。

19、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	2,875,686,923.88	1,637,482,468.93
1 至 2 年	1,197,728,459.00	365,062,017.93
2 至 3 年	170,387,595.50	452,472,254.25
3 年以上	42,572,941.25	132,033,831.00
合计	4,286,375,919.63	2,587,050,572.11

(2) 预售房产项目收款情况

单位：元

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	预售销售比例
佳境天城	375,000.00	375,000.00	2007年11月	100.00%
旺角城一期	410,349.00	832,799.00	2010年10月	99.86%
和美家	1,108,179.00	15,334,464.00	2011年12月	98.83%
泽润园一期	11,491,809.38	17,068,562.62	2013年3月	81.14%
桐庐一品江山	68,035,920.00	92,604,428.00	2013年11月	84.46%
康庄	24,306,177.00	35,174,535.00	2013年12月	57.61%
堤香	15,356,864.50	184,983,605.50	2013年12月	88.56%
御园一期	69,080,000.00	54,158,000.00	2014年1月	85.05%
御园二期	87,412,523.00		2016年10月	18.29%
江南丽锦	32,485,956.00	95,801,149.00	2014年11月	89.46%

吉祥半岛	39,128,486.20	44,311,884.00	2014年9月	80.15%
旺角城二期	30,560,951.00	658,313,236.30	2014年11月	92.70%
恒园	1,588,757,364.00	954,967,173.00	2016年5月	83.91%
富春峰景	1,014,778,271.00	394,975,280.00	2017年10月	61.23%
美哉美城	1,281,673,050.00		2017年4月	62.12%
其他	21,415,019.55	38,150,455.69		
合计	4,286,375,919.63	2,587,050,572.11		

预售销售比例系已预售销售面积占可售面积的比例。

(3) 其他说明

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。

20、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	29,072,453.09	68,766,435.68	69,708,770.19	28,130,118.58
二、离职后福利-设定提存计划	351,582.60	5,954,844.50	5,898,784.09	407,643.01
合计	29,424,035.69	74,721,280.18	75,607,554.28	28,537,761.59

(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	27,209,648.36	58,217,302.95	59,426,827.46	26,000,123.85
2、职工福利费		4,161,180.49	4,161,180.49	
3、社会保险费	290,825.59	3,218,590.24	3,257,250.51	252,165.32
其中：医疗保险费	248,246.86	2,676,165.90	2,709,308.31	215,104.45
工伤保险费	12,632.21	257,535.57	255,803.43	14,364.35
生育保险费	29,946.52	284,888.77	292,138.77	22,696.52
4、住房公积金	82,572.00	1,970,482.28	2,044,708.28	8,346.00
5、工会经费和职工教育经费	1,489,407.14	1,160,890.72	780,814.45	1,869,483.41
8、其他短期薪酬		37,989.00	37,989.00	
合计	29,072,453.09	68,766,435.68	69,708,770.19	28,130,118.58

(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	289,724.37	5,516,862.21	5,491,211.40	315,375.18
2、失业保险费	61,858.23	437,982.29	407,572.69	92,267.83
合计	351,582.60	5,954,844.50	5,898,784.09	407,643.01

其他说明：

21、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
营业税	6,823,433.01	10,793,025.70
企业所得税	3,566,046.50	119,065,081.37
个人所得税	207,541.06	162,229.41
城市维护建设税	475,505.24	755,321.25
房产税	6,292,697.96	1,347,218.83
印花税	1,496,120.00	1,483,525.13
土地增值税	4,137,832.21	4,608.00
土地使用税	2,126,142.47	2,459,720.43
教育费附加	120,631.31	323,790.76
地方教育附加	80,421.34	215,860.50
水利建设专项资金	398,449.36	2,425,140.29
合计	25,724,820.46	139,035,521.67

其他说明：

22、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	2,828,015.28	3,877,816.91
短期借款应付利息		5,315,188.89
一年内到期的非流动负债	2,363,804.36	1,691,995.27
合计	5,191,819.64	10,885,001.07

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：

无

23、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
应付联营/合营企业款	449,135,852.19	
押金保证金	118,549,003.00	140,693,064.09
应付暂收款	79,513,485.86	174,666,934.43
其他	21,100,509.12	16,478,738.96
合计	668,298,850.17	331,838,737.48

(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
浙江高新建设有限公司	12,700,000.00	工程保证金，尚未竣工结算
浙江亚厦幕墙有限公司	8,075,600.00	工程保证金，尚未竣工结算
浙江大行建设有限公司	4,944,345.10	工程保证金，尚未竣工结算
杭州豪康幕墙装饰有限公司	4,840,000.00	工程保证金，尚未竣工结算
浙江金鹭集团装饰有限公司	3,297,449.10	工程保证金，尚未竣工结算
合计	33,857,394.20	--

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。

24、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	1,044,000,000.00	725,000,000.00
合计	1,044,000,000.00	725,000,000.00

其他说明：

1) 明细情况

单位：元

借款类别	期末数	期初数
抵押借款	1,044,000,000.00	
信用借款		300,000,000.00
质押借款		425,000,000.00
合计	1,044,000,000.00	725,000,000.00

2) 金额前5名的一年内到期的长期借款

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款到期日	币种	年利率(%)	期末数	
					原币金额	人民币金额
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
中信银行杭州分行	2013/9/13	2016/9/6	人民币	6.7650		200,000,000.00
渤海国际信托有限公司	2013/11/29	2016/5/31	人民币	8.0000		100,000,000.00
中国光大银行杭州萧山支行	2013/10/12	2016/10/11	人民币	5.7500		175,000,000.00
中国光大银行杭州萧山支行	2015/8/12	2016/11/12	人民币	5.9400		50,000,000.00
小计						1,025,000,000.00

25、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	447,500,000.00	495,000,000.00
保证借款		500,000,000.00
信用借款		220,000,000.00
抵押及保证借款	1,000,000,000.00	
合计	1,447,500,000.00	1,715,000,000.00

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

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款到期日	币种	年利率(%)	期末数	
					原币金额	人民币金额
中建投信托有限责任公司	2015/3/30	2017/3/30	人民币	6.9800		1,000,000,000.00
光大银行萧山支行	2015/8/12	2025/8/11	人民币	5.9400		357,500,000.00

中国进出口银行吉林省分行	2015/12/25	2019/9/12	人民币	2.6500		90,000,000.00
小 计						1,447,500,000.00

26、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	
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。

27、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	4,216,003.16	674,085.15		4,890,088.31	开发产品销售奖励积分
合计	4,216,003.16	674,085.15		4,890,088.31	--

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。

28、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		418,203,901.00			418,203,901.00	1,463,713,654.00

其他说明：

根据公司2014年年度股东大会决议，以总股本1,045,509,753股为基数，按10比4的比例向全体股东实施股票股利分配，完成本次派股后总股本为1,463,713,654元，公司注册资本增至1,463,713,654.00元。

29、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	21,146,795.07			21,146,795.07
合计	216,229,221.47			216,229,221.47

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

30、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	11,526,872.75			11,526,872.75		11,519,972.67
外币财务报表折算差额	-6,900.08	11,526,872.75			11,526,872.75		11,519,972.67
其他综合收益合计	-6,900.08	11,526,872.75			11,526,872.75		11,519,972.67

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：

31、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	262,247,558.34	1,141,710.27		263,389,268.61
任意盈余公积	420,366.81			420,366.81
合计	262,667,925.15	1,141,710.27		263,809,635.42

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。

32、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整后期初未分配利润	2,004,442,419.86	1,526,719,227.07
加：本期归属于母公司所有者的净利润	326,884,372.60	584,508,539.28
减：提取法定盈余公积	1,141,710.27	44,054,761.34
应付普通股股利	104,550,975.28	62,730,585.15
转作股本的普通股股利	418,203,901.00	
期末未分配利润	1,807,430,205.91	2,004,442,419.86

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。

33、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	3,431,054,937.41	2,566,022,867.19	4,901,653,847.03	3,265,900,121.07
其他业务	43,060,251.40	16,766,792.33	5,218,990.26	3,553,671.04
合计	3,474,115,188.81	2,582,789,659.52	4,906,872,837.29	3,269,453,792.11

34、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	175,861,951.19	262,872,286.78
城市维护建设税	12,134,445.97	17,953,892.10
教育费附加	5,302,281.21	8,133,689.97
地方教育附加	3,490,623.31	5,011,742.45
土地增值税	116,271,837.41	113,141,056.55
合计	313,061,139.09	407,112,667.85

其他说明:

计缴标准详见第六项“税项”之说明。

35、销售费用

单位: 元

项目	本期发生额	上期发生额
佣金	32,167,289.74	11,139,904.60
广告及业务宣传费	36,001,339.74	37,388,971.14
物管及保洁费	16,547,951.73	10,002,959.83
工资薪金	12,066,439.20	11,614,429.38
办公差旅费	2,341,063.00	1,762,053.22

折旧费	205,674.05	226,417.12
其他	2,885,516.53	4,397,698.31
合计	102,215,273.99	76,532,433.60

其他说明：

36、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资薪金	14,649,197.35	15,238,487.46
税金	14,452,244.98	9,837,108.01
中介机构费	8,897,012.05	2,315,920.00
业务招待费	5,025,238.50	4,600,889.50
折旧费	802,090.24	1,189,547.95
办公差旅费	2,849,316.25	3,471,204.54
其他	2,117,850.90	2,349,516.59
合计	48,792,950.27	39,002,674.05

其他说明：

37、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	19,896,404.60	73,270,800.42
减：利息收入	17,874,166.40	18,097,918.93
汇兑损失	3,140,465.08	870.00
手续费支出	2,632,429.20	4,789,051.93
合计	7,795,132.48	59,962,803.42

其他说明：

38、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	26,589,183.72	17,009,763.83
二、存货跌价损失	-79,659,564.97	246,095,106.57
合计	-53,070,381.25	263,104,870.40

其他说明：

本期存货跌价损失转回详见本附注七、6存货。

39、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-12,349,368.90	
处置长期股权投资产生的投资收益		1,894,816.68
合计	-12,349,368.90	1,894,816.68

其他说明：

按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期数	上期数
万科大家	-5,095,149.72	
杭州龙卓	-5,754,219.18	
杭州辰旭	-1,500,000.00	
小计	-12,349,368.90	

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

40、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	2,477,030.47	975.25	2,477,030.47
其中：固定资产处置利得	2,477,030.47	975.25	2,477,030.47
政府补助		1,821,300.00	
罚没及违约金收入	10,054,732.15	2,501,695.79	10,054,732.15
其他	695,484.24	2,069,926.26	695,484.24
合计	13,227,246.86	6,393,897.30	13,227,246.86

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	补贴是否影响当年盈亏	是否特殊补贴	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关

其他说明：

41、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	55,025.03	22,695.53	55,025.03
其中：固定资产处置损失	55,025.03	22,695.53	55,025.03
对外捐赠		50,000.00	
赔偿金、违约金	17,283,864.00	4,741,979.94	17,283,864.00
水利建设基金	3,950,340.77	5,128,702.94	
其他	8,191,243.35	5,629,541.88	8,191,243.35
合计	29,480,473.15	15,572,920.29	25,530,132.38

其他说明：

42、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	90,995,253.93	261,719,383.98
递延所得税费用	26,049,192.99	-61,808,533.71
合计	117,044,446.92	199,910,850.27

(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	443,928,819.52
按法定/适用税率计算的所得税费用	110,982,204.90
调整以前期间所得税的影响	353,809.96
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	8,394,799.95
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-3,982,354.33
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	465,874.93
前期确认的递延所得税资产本期因估计改变而转回的影响	830,111.51
所得税费用	117,044,446.92

其他说明

43、其他综合收益

详见附注七、30。

44、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
收到联营企业往来款	52,787,838.75	
收到往来款	45,061,030.53	138,402,683.61
租金	40,607,678.97	4,834,790.88
银行存款利息	17,347,423.99	16,012,973.56
工程保证金、押金	42,725,790.19	68,468,279.80
土地拍卖保证金		234,168,000.00
商品房买受人按揭贷款保证金	2,054,337.63	4,689,727.44
政府补助		1,821,300.00
其他	4,837,140.92	21,656,679.96
合计	205,421,240.98	490,054,435.25

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
支付往来款	107,869,881.81	166,083,911.64
销售费用支付的现金	79,442,748.27	63,262,119.16
履约保证金、押金、投标保证金等	63,479,429.93	109,936,032.10
支付赔偿金、违约金	22,695,930.34	
管理费用支付的现金	19,148,307.42	12,308,112.62
支付联营企业往来款	4,745,000.00	
银行手续费	2,630,761.83	4,789,051.93
商品房买受人按揭贷款保证金	3,814,872.09	2,402,876.51
土地拍卖保证金		234,168,000.00
其他	5,700,798.60	4,716,850.05
合计	309,527,730.29	597,666,954.01

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
收万科大家往来款	449,135,852.19	
合计	449,135,852.19	

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

(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
支付合作开发项目投资款	239,518,345.00	
合计	239,518,345.00	

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
收回银行借款质押的定期存款	702,717,490.48	289,922,759.30
合计	702,717,490.48	328,886,683.90

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
用于银行借款质押的定期存款	270,000,000.00	631,700,000.00
保荐费用		2,000,000.00
合计	270,000,000.00	654,717,490.48

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

45、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	326,884,372.60	584,508,539.28
加：资产减值准备	-53,070,381.25	263,104,870.40
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	17,579,273.31	5,269,535.29
无形资产摊销	284,556.35	315,928.70
长期待摊费用摊销		95,022.30
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）	-2,422,005.44	21,720.28
财务费用（收益以“-”号填列）	23,036,869.68	73,474,329.95
投资损失（收益以“-”号填列）	12,349,368.90	-1,894,816.68
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	22,927,495.67	-60,742,119.14
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	3,121,697.32	-1,066,414.57
存货的减少（增加以“-”号填列）	1,714,933,166.55	65,600,211.71
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-317,250,429.36	1,056,990,278.01
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,429,910,895.61	-2,361,691,652.16
其他		870.00
经营活动产生的现金流量净额	3,178,284,879.94	-376,013,696.63
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	932,509,265.26	317,814,735.26
减：现金的期初余额	317,814,735.26	673,159,192.97
现金及现金等价物净增加额	614,694,530.00	-355,344,457.71

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

单位：元

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	100,000.00
其中：	--
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	99,952.50
其中：	--

其中：	--
取得子公司支付的现金净额	47.50

其他说明：

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

单位：元

	金额
其中：	--
其中：	--
其中：	--

其他说明：

(4) 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	932,509,265.26	317,814,735.26
其中：库存现金	106,545.42	78,898.41
可随时用于支付的银行存款	932,402,719.84	285,036,632.67
可随时用于支付的其他货币资金		32,699,204.18
三、期末现金及现金等价物余额	932,509,265.26	317,814,735.26

其他说明：

2015年度现金流量表中现金期末数为932,509,265.26元，2015年12月31日资产负债表中货币资金期末数为1,206,480,079.06元，差额273,970,813.80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用于为银行借款提供质押担保的定期存款270,000,000.00元，按揭保证金3,970,813.80元。

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。

46、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	273,970,813.80	用于银行借款等融资担保
存货	3,459,977,729.03	开发项目之土地使用权用于借款抵押
投资性房地产	342,026,751.21	用于银行借款抵押
合计	4,075,975,294.04	--

其他说明：

47、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	114,652.63	6.4936	744,508.32

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

合并资产负债表中子公司Shunfa Hengye (US)LLC的资产和负债项目按照2015年12月31日美元对人民币6.4936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2015年度美元对人民币平均汇率6.2284折算。

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
杭州揽拓	2015年04月15日	100,000.00	100.00%	购买	2015年04月15日	控制权转移		-5,752,071.25
杭州旭佰	2015年06月09日		100.00%	购买	2015年06月09日	控制权转移		-673,382.95
杭州旭杰	2015年06月09日		100.00%	购买	2015年06月09日	控制权转移		-1,346,157.69

其他说明：

(2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本	杭州揽拓	杭州旭佰	杭州旭杰
--现金	100,000.00		
合并成本合计	100,000.00		
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	99,852.50	15.00	15.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	147.50	-15.00	-15.00

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

大额商誉形成的主要原因：

其他说明：

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

	杭州揽拓		杭州旭佰		杭州旭杰	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
货币资金	99,852.50	99,852.50	50.00	50.00	50.00	50.00
其他应收款项	57,986,250.00	57,986,250.00	58,465,565.00	58,465,565.00	116,931,065.00	116,931,065.00
长期股权投资	50,000,000.00	50,000,000.00				
其他应付款	107,986,250.00	107,986,250.00	58,465,600.00	58,465,600.00	116,931,100.00	116,931,100.00
净资产	99,852.50	99,852.50	15.00	15.00	15.00	15.00
取得的净资产	99,852.50	99,852.50	15.00	15.00	15.00	15.00

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

其他说明：

(4) 其他说明

根据于2015年2月3日签订的《股权转让协议》，公司子公司顺发有限以100,000.00元人民币受让杭州嘉煦投资有限公司所持有的杭州揽拓100%股权，股权转让基准日为2015年2月3日。公司已于2015年4月15日支付股权转让款100,000.00元。本公司自2015年4月起将其纳入合并财务报表范围。杭州揽拓系杭州龙卓的发起设立人之一，其持有杭州龙卓25%股权，杭州龙卓系萧政储出(2014)47号地的开发主体。

根据于2015年6月9日签订的《股权转让协议》，公司子公司顺发有限以0元人民币受让旭辉集团股份有限公司所持有的杭州旭佰和杭州旭杰100%股权，股权转让基准日为2015年6月9日。顺发有限承担杭州旭佰和杭州旭杰后续资本金出资义务。本公司自2015年6月起将其纳入合并财务报表范围。杭州旭佰和杭州旭杰系杭州旭发和杭州辰旭的发起设立人之一，杭州旭佰分别持有杭州旭发和杭州辰旭10%股权，杭州旭杰分别持有杭州旭发和杭州辰旭20%股权，杭州旭发系萧政储出(2015)5号地的开发主体，杭州辰旭系萧政储出(2015)4号地的开发主体。

2、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	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	丧失控制权之日剩余股权的公允价	按照公允价值重新计量剩余股权产	丧失控制权之日剩余股权公允价	与原子公司股权投资相关的其他综

						务报表 层面享 有该子 公司净 资产份 额的差 额		值	值	生的利 得或损 失	的确定 方法及 主要假 设	合收益 转入投 资损益 的金额
风雅置 业		100.00%	清算	2015年 09月30 日	完成工 商注销							

其他说明：

根据风雅置业清算的股东会决议，该公司已于2015年9月30日办妥注销手续。故自该公司注销时起，不再纳入合并报表范围。

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[注]	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
Shunfa Hengye (US)LLC	美国	美国	房地产开发与经营	100.00%		设立
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
杭州揽拓	杭州	杭州	投资管理		100.00%	非同一控制下合并
杭州旭杰	杭州	杭州	投资管理		100.00%	非同一控制下合并
杭州旭佰	杭州	杭州	投资管理		100.00%	非同一控制下合并

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

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：

无

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

无

确定公司是代理人还是委托人的依据：

无

其他说明：

根据浙江工信股东会决议，公司申请注销清算，截止2015年12月31日，公司尚在清算中。

2、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
杭州龙卓	杭州	杭州	房地产开发经营		25.00%	权益法核算
万科大家	杭州	杭州	房地产开发经营		25.00%	权益法核算
杭州辰旭	杭州	杭州	房地产开发经营		30.00%	权益法核算
杭州旭发	杭州	杭州	房地产开发经营		30.00%	权益法核算

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

持有 20% 以下表决权但具有重大影响，或者持有 20% 或以上表决权但不具有重大影响的依据：

无

(2) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额				期初余额/上期发生额
	杭州龙卓	万科大家	杭州辰旭	杭州旭发	
流动资产	1,332,554,878.23	3,665,912,496.64	1,083,748,386.18	277,264,768.92	
非流动资产	4,673,314.04	23,498,121.75	420,662.12	0.00	
资产合计	1,337,228,192.27	3,689,410,618.39	1,084,169,048.30	277,264,768.92	
流动负债	860,245,069.00	685,221,574.03	785,776,845.92	277,395,115.00	
非流动负债	0.00	730,000,000.00	300,000,000.00	0.00	
负债合计	860,245,069.00	1,415,221,574.03	1,085,776,845.92	277,395,115.00	
归属于母公司股东权益	476,983,123.27	2,274,189,044.36	-1,607,797.62	-130,346.08	
按持股比例计算的净资产份额	119,245,780.82	568,547,261.09	-482,339.29	-39,103.82	
--其他		1,357,589.19	482,339.29	39,103.82	

对联营企业权益投资的账面价值	119,245,780.82	569,904,850.28	0.00	0.00
营业收入	0.00	281.70	0.00	0.00
净利润	-23,016,876.73	-25,810,955.64	-6,607,797.62	-130,346.08
综合收益总额	-23,016,876.73	-25,810,955.64	-6,607,797.62	-130,346.08

其他说明

杭州龙卓、万科大家、杭州辰旭及杭州旭发系本期新投资之公司，故无期初余额或上期发生额。

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	60000 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九、1。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、2。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本企业关系
-----------	--------

其他说明

4、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
技术学院	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
钱潮精密件	同受最终控制方控制
万向 A123	同受最终控制方控制
上汽万向	同受最终控制方控制
万向系统	同受最终控制方控制
万向精工	同受最终控制方控制
美国集团	同受最终控制方控制
万科大家	联营企业
杭州龙卓	联营企业
杭州辰旭	联营企业
杭州旭发	联营企业

其他说明

5、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	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
大鼎贸易	招投标服务	4,428.00	500,000.00	否	207,999.00
大鼎贸易	配电箱、多媒体信息等采购	27,305.98	30,000.00	否	1,024,124.10
美国集团	管理费	1,601,801.08	1,601,801.08	否	
合计		1,633,535.06	2,131,801.08	否	1,232,123.10

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	828,372.80	922,931.80
万向钱潮	物业服务	793,348.50	370,382.80
电动汽车	物业服务	10,170.00	
技术学院	物业服务	4,700,464.00	1,168,103.00
万向精工	物业服务	7,620.00	

钱潮轴承	物业服务		82,215.00
钱潮传动轴	物业服务	44,791.32	
钱潮精密件	物业服务	1,170.00	
万向进出口	物业服务		118,000.00
万向财务	物业服务	19,030.00	23,550.00
万向太阳能	物业服务	22,620.00	22,905.00
万向 A123	物业服务	64,320.00	42,615.00
上汽万向	物业服务	15,660.00	
万向系统	物业服务	58,950.00	
合 计		6,566,516.62	2,750,702.60

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2015年1月1日至2015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	300,000,000.00	2014年08月21日	2015年08月21日	15,080,000.00
万向财务	100,000,000.00	2014年09月25日	2015年08月24日	5,091,666.67
万向财务	200,000,000.00	2014年11月13日	2015年03月31日	3,411,666.66
万向财务	100,000,000.00	2014年12月15日	2015年06月10日	3,066,666.67
万向财务	300,000,000.00	2015年01月27日	2015年12月25日	19,073,424.98
万向财务	550,000,000.00	2015年03月09日	2015年06月12日	9,175,183.33
万向财务	300,000,000.00	2015年03月23日	2015年04月03日	442,000.00

万向财务	300,000,000.00	2015 年 04 月 03 日	2015 年 04 月 09 日	331,500.00
万向财务	110,000,000.00	2015 年 04 月 27 日	2015 年 04 月 28 日	20,258.33
万向财务	510,000,000.00	2015 年 06 月 09 日	2015 年 11 月 30 日	14,434,983.33
万向财务	220,000,000.00	2014 年 04 月 18 日	2015 年 12 月 28 日	17,571,233.33
万向财务	300,000,000.00	2014 年 01 月 21 日	2015 年 03 月 23 日	5,400,000.00
万向财务	500,000,000.00	2014 年 03 月 27 日	2015 年 12 月 04 日	33,348,750.00
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	9.00	7.00
报酬总额(万元)	127.49	181.18

(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：

单位：元

拆借金额	期末余额	期初余额
银行存款—活期存款	187,824,285.38	12,891,109.50
银行存款—定期存款	114,500,000.00	31,000,000.00
银行存款—保证金存款		53,716,694.66
合计	302,324,285.38	97,607,804.16

(2) 本期本公司及子公司共取得万向财务的存款利息收入1,244,657.09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560,000.00元。

(4) 本期子公司向万向财务申请开具银行承兑汇票202,140,000.00元、偿还到期的银行承兑汇票376,195,648.88元。

6、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	万向钱潮	34,235.00	684.70		

其他应收款	技术学院	20,000.00	10,000.00	20,000.00	2,000.00
其他应收款	杭州辰旭	156,300,065.00			
其他应收款	杭州龙卓	4,607,500.00			
其他应收款	杭州旭发	83,218,280.00			

(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
应付账款	大鼎贸易	171,700.00	686,551.85
应付利息	万向财务		4,346,608.33
其他应付款	万科大家	449,135,852.19	

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) 已签订的尚未履行或尚未完全履行的对外投资合同及有关财务支出

根据子公司顺发有限、杭州旭杰和杭州旭佰与上海旭登实业有限公司、北京北辰实业股份有限公司签订的《杭州市萧山区中汇地块D-18/19地块之合作协议》和《杭州市萧山区中汇地块D-20地块之合作协议》，上述公司拟筹建项目公司合作开发D-18/19地块和D-20地块用于居住建设，截止资产负债表日，公司已按照协议约定向上海旭登实业有限公司支付项目投资款40,169,702.50元，项目尚在投资建设中。

(2) 其他重大财务承诺事项

① 合并范围内各公司为自身对外借款进行的财产抵押担保情况(单位：万元)

担保单位	抵押权人	抵押标的物	抵押物账面原值	抵押物账面价值	担保借款余额	借款到期日
顺发有限	中建投信托有限责任公司	土地使用权	196,200	196,200	100,000	2017/3/30
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	19,400	2016/10/11
顺发有限	中国光大银行杭州萧山支行	旺角城二期商铺	34,838.34	34,838.34	40,750.00	2016/11/12、2025/8/11
桐庐顺和	中信银行杭州分行	土地使用权	43,444.32	43,444.32	20,000[注]	2016/9/6
桐庐顺和	渤海国际信托有限公司	土地使用权			10,000[注]	2016/5/31
小 计			372,982.66	372,982.66	190,150.00	

[注]本公司为该笔借款同时提供保证担保。

② 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	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[注]	2016/9/25
小 计			50,000	50,000	50,000	

[注]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。

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2015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193,314.10万元。本公司历年没有发生由于担保连带责任而发生损失的情形，因此该项担保对本公司的财务状况无重大影响。

②本公司合并范围内公司之间的担保情况

a、截止2015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：万元)：

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	桐庐顺和	中信银行杭州分行	20,000	2016/9/6	[注]
本公司	桐庐顺和	渤海国际信托有限公司	10,000	2016/5/31	[注]
小 计			30,000		

[注]桐庐顺和以其拥有的土地使用权同时提供抵押担保；

b、截止2015年12月31日，本公司合并范围内公司之间的财产抵押担保情况(单位：万元)：

担保单位	被担保单位	质押权人	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	本公司	中国进出口银行吉林省分行	房地产	7,217.79	7,217.79	9,000[注]	2019/9/12
小 计				7,217.79	7,217.79	9,000	

[注] 根据本公司与中国进出口银行吉林省分行签订的借款合同，约定借款金额为98,400,000.00元，该笔借款由子公司顺发有限提供抵押担保，担保物评估金额为人民币173,250,000.00元。

c、截止2015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	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	吉顺房产	中国光大银行杭州萧山支行	定期存单	20,000	20,000		2015/11/7
小 计				20,000	20,000		

[注]吉顺房产已于本期还清借款，截止资产负债表日质押尚未解除。

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

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	702,582,553.92
经审议批准宣告发放的利润或股利	702,582,553.92

2、其他资产负债表日后事项说明

(1)2016年4月6日公司第七届董事会第八次会议审议通过了公司《2015年度利润分配预案》。2015年度，公司母公司实现净利润金额为11,417,102.69元，提取10%的法定盈余公积1,141,710.27元，加年初留存未分配利润851,804,127.31元，本年度可供分配利润为862,079,519.73元。2015年度公司利润分配预案拟定如下：

以 2015 年 12 月 31 日总股本 1,463,713,654 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1 元（含税），送红股 3.8 股（含税），以资本公积金向全体股东每 10 股转增 1 股。

(2)根据子公司浙江工信股东会决议，公司申请注销，截止财务报表批准报出日公司尚在清算中。

十三、其他重要事项

1、其他

(1)2015年1月30日，公司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)。本期公司已收到交易商协会出具的《接受注册通知书》（中市协注[2015]MTN547号），同意接受本公司中期票据注册。公司本次中期票据注册金额为人民币12亿元，注册额度自交易商协会发出《接受注册通知书》之日起2年内有效，由中国光大银行股份有限公司主承销。2016年3月4日，公司完成12亿元中期票据的发行工作。

(2)2015年9月9日，公司2015年度第二次临时股东大会审议通过《关于调整<公司非公开发行 A 股股票方案>中定价基准日、发行价格、发行数量和募集资金总额的议案》，公司拟申请非公开发行股票总额不超过人民币160,000万元。2015年12月11日，公司收到中国证券监督管理委员会《关于核准顺发恒业股份公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2015]2875号）。

(3)2015年11月12日，公司第七届董事会第六次会议审议通过了《关于公司发行公司债券方案的议案》，公司拟申请公开发行不超过12亿元（含12亿元）人民币的公司债券，债券期限不超过5年。2016年3月21日，公司收到中国证券监督管理委员会出具的《关于核准顺发恒业股份公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》（证监许可[2016]518号）。

(4)2014年12月31日，公司第六届董事会第十九次会议审议通过了《关于投资Wanxiang 150 North Riverside Manager公司的议案》。公司全资子公司顺发美国与美国集团共同投资了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%，美国集团货币出资15,370,283.60美元，持股比例40%。

2015年4月20日，公司第七届董事会第二次会议审议通过了《关于投资万向奥兰德有限责任公司的议案》。公司全资子公司顺发美国拟与美国集团共同投资万向奥兰德有限责任公司（以下简称：奥兰德公司），与其他合作方共同开发位于美国伊利诺伊州的ORLAND PARK公寓项目。本次投资总额为13,229,060美元，其中：顺发美国货币出资9,921,795美元，持股比例75%，美国集团货币出资3,307,265美元，持股比例25%。截止资产负债表日，上述项目尚在投资建设中，无资金回流。

(5)经营租出

本公司各类租出资产情况如下：

单位：元

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	501,728,602.97	503,526,416.04
合计	501,728,602.97	503,526,416.04

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	323,388,622.91	100.00%	2,000.00	0.00%	323,386,622.91	523,883,398.15	100.00%	1,000.00	0.00%	523,882,398.15
合计	323,388,622.91	100.00%	2,000.00		323,386,622.91	523,883,398.15	100.00%	1,000.00		523,882,398.15

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			
关联方组合			
1 至 2 年	20,000.00	2,000.00	10.00%
合计	20,000.00	2,000.00	10.00%

确定该组合依据的说明：

无

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

关联方组合：

单位：元

关联方组合	期末数	期初数

	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面余额	比例(%)	坏账准备
1年以内	323,368,622.91	100.00		523,863,398.15	100.00	
小 计	323,368,622.91	100.00		523,863,398.15	100.00	

(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
往来款	323,368,622.91	523,863,398.15
押金	20,000.00	20,000.00
合计	323,388,622.91	523,883,398.15

(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	往来款	323,366,512.09	1年以内	99.99%	0.00
北京荣大伟业商贸有限公司	押金	20,000.00	1-2年	0.01%	1,000.00
顺发美国	往来款	2,110.82	1年以内	0.00%	0.00
合计	--	323,388,622.91	--	100.00%	1,000.00

(4) 应收关联方款项情况

单位： 元

单位名称	与本公司关系	期末余额	占应收账款余额的比例(%)
顺发有限	子公司	323,366,512.09	99.99
顺发美国	子公司	2,110.82	0.000
小 计		323,368,622.91	99.99

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	2,911,647,901.70		2,911,647,901.70	2,714,344,358.31		2,714,344,358.31
合计	2,911,647,901.70		2,911,647,901.70	2,714,344,358.31		2,714,344,358.31

(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	2,642,728,024.33			2,642,728,024.33		
浙江工信	60,056,196.32			60,056,196.32		
纳德物业	9,716,667.66			9,716,667.66		
Shunfa Hengye (US)LLC	1,843,470.00	197,303,543.39		199,147,013.39		
合计	2,714,344,358.31	197,303,543.39		2,911,647,901.70		

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	4,382,756.93	312,482,883.44
处置长期股权投资产生的投资收益		-23,650,600.70
合计	4,382,756.93	288,832,282.74

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	2,422,005.44	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-14,724,890.96	
减：所得税影响额	-3,075,721.38	
少数股东权益影响额	0.00	
合计	-9,227,164.14	--

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	9.02%	0.22	0.22
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	9.28%	0.23	0.23

3、计算过程

(1)加权平均净资产收益率的计算过程

单位：元

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	1	326,884,372.60
非经常性损益	2	-9,227,164.14
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	336,111,536.74
归属于公司普通股股东的期初净资产	4	3,528,842,419.40
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	104,550,975.28
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	11,526,872.75
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	6
报告月份数	11	12
加权平均净资产	12[注]	3,622,103,669.15
加权平均净资产收益率	13=1/12	9.02%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	14=3/12	9.28%

[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

单位：元

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	1	326,884,372.60
非经常性损益	2	-9,227,164.14
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	336,111,536.74
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	418,203,901.00
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	8
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	12
发行在外的普通股加权平均数	12	1,463,713,654.00
基本每股收益	13=1/12	0.22
扣除非经常损益基本每股收益	14=3/12	0.23

[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
其他应收款	增长316.13%	主要系对联营企业合作开发项目投入较大所致
存货	减少14.03%	主要系本期开发产品结转大于新开发项目投入所致
长期应收款	增长57.66%	主要系本期子公司顺发有限新增分期销售车位所致
短期借款	减少100%	主要系本期优化债务结构，归还短期借款所致
应付票据	减少100%	主要系本期承兑结清且未重新开具所致
预收账款	增长65.69%	主要系本期“美哉美城”项目开始预售，多个项目销售情况良好且回款速度较快所致
应交税费	减少81.50%	主要系上期所得税缓交，在本期缴纳所致
应付利息	减少52.30%	主要系本期借款减少所致
其他应付款	增长101.39%	主要系收到联营企业“万科大家”往来款所致
一年内到期的非流动负债	增长44.00%	主要系本期一年内到期的长期借款增加，转入本科目所致
股本	增长40.00%	主要系本期公司分配股票股利所致
其他综合收益	余额大幅增长	主要系本期汇率变动较大导致外币报表折算差额较大

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	减少29.20%	主要系本期无新增交付项目，交付确认收入减少
营业成本	减少21.00%	主要系本期交付确认收入减少对应的成本结转减少
营业税金及附加	减少23.10%	主要系本期交付确认收入减少对应缴纳的税金也减少
销售费用	增长33.56%	主要系公司本期加大开发项目的促销，佣金等营销费用增长
财务费用	减少87.00%	主要系本期借款减少、利率下降，利息支出减少所致
资产减值损失	减少120.27%	主要系本期“美哉美城”项目开售热销，原计提的存货跌价部分转回所致
投资收益	大幅度减少	主要系本期按权益法确认联营企业投资前期亏损所致
营业外收入	增长106.87%	主要系本期固定资产处置收入以及违约金收入增加所致
营业外支出	增长89.31%	主要系本期赔款及违约金增加所致
所得税费用	减少41.45%	主要系本期利润减少对应应缴纳所得税费用减少所致

第十一节 备查文件目录

- 1、载有董事长签名的《2015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

2016年4月8日