



顺发恒业股份公司

2016 年年度报告

2017 年 03 月

## 第一节 重要提示、目录和释义

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

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。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 2,432,519,168 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.00 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

## 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 .....	10
第四节 经营情况讨论与分析 .....	12
第五节 重要事项.....	28
第六节 股份变动及股东情况 .....	39
第七节 优先股相关情况 .....	44
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况 .....	45
第九节 公司治理.....	50
第十节 公司债券相关情况 .....	55
第十一节 财务报告 .....	58
第十二节 备查文件目录 .....	148

## 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
杭州旭发	指	杭州旭发置业有限公司
浙江工信	指	浙江工信房地产开发有限公司
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
顺发美洲	指	Shunfa Hengye (America)Limited
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
钱潮传动轴	指	万向钱潮传动轴公司
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
万向洁能智动车	指	万向集团公司洁能智动车分公司
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	万向美国房地产集团有限公司
通联支付	指	通联支付网络服务股份有限公司
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
旭登实业	指	上海旭登实业有限公司
北京北辰	指	北京北辰实业股份有限公司

## 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	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室和深圳证券交易所

#### 四、注册变更情况

组织机构代码	912201012438438899
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	本报告期内，无变更
历次控股股东的变更情况（如有）	本报告期内，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、何斯雯

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用  不适用

保荐机构名称	保荐机构办公地址	保荐代表人姓名	持续督导期间
广发证券股份有限公司	广州市天河北路 183 号大都会广场 43 楼	李晓芳、胡伊苹	2016 年——2017 年

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

	2016 年	2015 年	本年比上年增减	2014 年
营业收入（元）	3,635,318,884.86	3,474,115,188.81	4.64%	4,906,872,837.29
归属于上市公司股东的净利润（元）	366,317,643.94	326,884,372.60	12.06%	584,508,539.28
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	372,770,310.57	336,111,536.74	10.91%	581,014,647.35
经营活动产生的现金流量净额（元）	3,304,636,076.60	3,178,284,879.94	3.98%	-376,013,696.63
基本每股收益（元/股）	0.16	0.15	6.67%	0.27
稀释每股收益（元/股）	0.16	0.15	6.67%	0.27
加权平均净资产收益率	7.64%	9.02%	-1.38%	17.94%
	2016 年末	2015 年末	本年末比上年末增减	2014 年末
总资产（元）	16,639,398,231.97	11,891,840,346.06	39.92%	11,955,440,874.29
归属于上市公司股东的净资产（元）	5,583,774,964.73	3,762,702,689.47	48.40%	3,528,842,419.40

## 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	434,135,895.15	1,711,128,063.06	658,820,912.68	831,234,013.97
归属于上市公司股东的净利润	48,366,191.86	186,935,889.20	45,521,475.85	85,494,087.03
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	53,416,432.61	187,044,897.68	46,208,062.55	86,100,917.73
经营活动产生的现金流量净额	669,794,082.98	1,074,607,823.46	811,698,463.68	748,535,706.48

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	2016 年金额	2015 年金额	2014 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）	100,949.57	2,422,005.44	1,873,096.40	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）			1,821,300.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-6,164,842.65	-14,724,890.96	-5,849,899.77	
减：所得税影响额	387,473.55	-3,075,721.38	-5,649,395.30	
少数股东权益影响额（税后）	1,300.00			
合计	-6,452,666.63	-9,227,164.14	3,493,891.93	--

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

适用  不适用

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

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号--上市公司从事房地产业务》的披露要求

报告期内，公司继续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、璟悦府，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、御园三期。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88.86万平方米；2016年1-12月份完成合同销售金额367,368.10万元，合同销售面积21.84万平方米，分别较上年同期下降29.76%和35.35%。

报告期内，中国楼市经历了“整体上扬，局部过热、调控升级、快速降温”的跌宕起伏过程。房地产市场迎来了本轮周期的高点，全年房地产政策变化最多、成交规模最大，地价房价创新高，城市分化态势进一步延续。热点城市房价地价的快速上涨，调控政策的不断收紧，限购限贷力度及各项监管措施的频频加码，以遏制投资投机性需求，防范市场风险；而三四线城市坚持去库存策略，从供需两端改善市场环境。

面对房地产市场环境的不断变化，公司紧抓市场契机，全面加快项目开发、项目销售等各项工作，继续以去化库存为首要目标，积极推进非公开发行A股股票、注册发行中期票据以及发行公司债券等融资工作，保障了全年各项目标的顺利完成。

### 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	本期公司子公司杭州旭杰和杭州旭佰通过对杭州辰旭和杭州旭发增资，公司分别合计持有杭州辰旭 35%股权和杭州旭发 35%股权。其中，公司在杭州旭发董事会表决权过半，取得了对杭州旭发的实际控制权，故将对杭州旭发的长期股权投资由权益法调整为成本法并纳入合并报表范围。

#### 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,	225,540,789.83	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	-3,337,561.36	4.02%	否

	开拓海外市场				各项管理报表，以防范子公司经营风险和财务风险			
--	--------	--	--	--	------------------------	--	--	--

### 三、核心竞争力分析

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号—上市公司从事房地产业务》的披露要求

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 经营情况讨论与分析

### 一、概述

报告期内，公司继续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、璟悦府，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、御园三期。

报告期内，公司在建项目规划总建筑面积为88.86万平方米；2016年1-12月份完成合同销售金额367,368.10万元，合同销售面积21.84万平方米，分别较上年同期下降29.76%和35.35%。

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号—上市公司从事房地产业务》的披露要求

#### （一）、行业发展回顾

2016年中国房地产政策环境经历了先放松、后局部收紧的转变。9月前，政策环境总体较为宽松，从中央到地方，出台了一系列楼市利好政策，涉及信贷、税收、购房补贴等各类实质环节，有力支撑了市场的全面复苏。随着热点城市房地产市场持续升温，房价、地价不断上涨，9月开始，一、二线热点城市陆续重启了限购、限贷政策，调控方向转变为持续收紧。除市场调控外，在城市规划建设、不动产登记、“营改增”等方面也有一些政策变动或实质进展，将对房地产市场产生长效影响。受政策影响，2016年，中国楼市经历了“整体上扬，局部过热、调控升级、快速降温”的跌宕起伏过程。房地产市场迎来了本轮周期的高点，全年房地产政策变化最多、成交规模最大，地价房价创新高，城市分化态势进一步延续。**政策方面：**热点城市调控政策不断收紧，限购限贷力度及各项监管措施频频加码，遏制投资投机性需求，防范市场风险；三四线城市仍坚持去库存策略，从供需两端改善市场环境。**价格方面：**2016年1-11月百城均价持续上涨，调控政策影响下涨幅明显收窄。在较为宽松的货币信贷环境下，市场成交逐步升温，加之部分城市住宅市场供应紧张、土地价格快速攀升，共同推动房价持续上涨；四季度多城市调控政策密集出台，市场运行环境趋紧，10月百城均价环比涨幅显著收窄。**成交规模方面：**全年成交居历史高位，四季度成交有所回落。**成交结构方面：**热点城市各层次产品价格提升显著，成交结构持续上移。**土地供求方面：**整体供需仍维持低位，部分二线城市成交量明显增长；热点城市高价地块频出，调控收紧后降温。**企业规模方面：**百亿房企市场份额升至五成，行业整合加速。品牌房企拿地规模大幅增长，二线城市为布局热点；房企整合成为主流，行业格局发生改变。

#### （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

2016年，杭州房地产市场持续活跃，全年新建商品房、二手房成交量均创下历史最高，土地成交金额也创下历史纪录。杭州市区（包含主城、萧山、余杭、大江东、富阳）新建商品房成交共计20.5万套，创下历史最高值，增幅达54%。上半年杭州新建商品房销售价格，基本是对前面近5年时间杭州房价的补涨，整体价格体系相对稳定。此后随着G20的举办，外地购房者加速涌入杭州，新建商品住宅价格的上涨速度在第三季度有所加快，限购限贷政策重启后，四季度价格环比增幅出现下降，但房价整体处高位。全年销售价格同比上涨8.1%。土地市场方面，杭州市（含富阳区）出让金总额以1624.1亿元位居全国第二、宅地出让建筑面积以2013.2万方位居全国第五、宅地楼面均价以13923元/方位居全国第六。

截至2016年12月31日，杭州八区新建商品住宅可售房源共4.8万套，可售总面积606.8万方。同比2015年末，新建商品住宅可售套数减少了4.2万套，降幅45.6%，可售总面积减少452万方，降幅41.3%。其中主城区新建住宅可售房源1.6万套，可售总面积215.1万方；余杭区2万套，可售总面积243万方；萧山区1.1万套，可售总面积138.7万方；大江东0.1万套，可售面积10.1万方。从月度变动情况来看，2016年1至10月，市区新建商品住宅库存基本保持持续下降态势，其中9月份下降最多。11月份以来，随着新建商品住宅成交量大幅萎缩，住宅库存相应有所增长，但增长较为缓慢。从库存去化周

期来看，基于近12个月平均签约面积计算，截止2016年年末，市区新建商品住宅库存去化周期仅4.6个月，较1月末减少了6.6个月。主城区各板块住宅显性库存面积去化周期普遍不足6个月。

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。2016年，受G20峰会成功举办及亚运会预期影响，钱江世纪城及奥体博览城板块持续大热，土地出让市场持续升温更是刷新了萧山宅地楼面价纪录。公司开发的美哉美城、江南丽锦、康庄、恒园、旺角城等项目也都得到有效去化。

### （2）桐庐市场

2016年，因G20峰会召开的影响，桐庐房地产市场全年销售整体情况较好，在促进房地产市场健康发展有关配套政策的支持下，桐庐政府积极推进住宅房屋征收货币化安置，创新组建“房票中心”并投入运行，“去库存”取得明显成效。全年完成房地产固定资产投入31.46亿，同比增长8.4%，销售商品房面积59.50万平方米，同比增长49%，其中90平方米以下住房销售面积8.38万平方米，同比增长103.3%，144平米以上住房销售面积20.57万平方米，同比增长34.2%。

通过在桐的六年深耕，桐庐公司树立了良好的口碑形象。一品江山项目已于2013年整体交付，截止2016年底共计销售1123套（含住宅、商铺），去化率达96.2%，入住率已达70%。富春峰景项目地处富春江畔，凭借优越的地理位置、良好的建筑品质，以及超前的居住理念等优势，产品受购房者的广泛认可，2016年全年实现销售168套，销售面积3.24万平方米，去化率高达97%，在桐庐未交付项目中去化率排名第一。

### （3）淮南市场

2016年淮南共计成交26宗土地，成交面积1123.1亩，成交金额15.32亿。在所推土地中，商业供应量较少。数据显示，不包含寿县凤台土地市场，2016年淮南土地城市成交20宗，与2015年18宗相比增加2宗。2016年土地成交面积870.69亩，与2015年1291.58亩相比，减少420.89亩。2016年土地成交总额为11.28亿元，同2015年13.12亿元相比，下跌1.84亿元，同比下跌14.02%。

2016年1-12月淮南楼市住宅类商品房成交备案19818套，与2015年1-12月的15220套相比，上涨4598套，同比上涨30.21%。2016年1-12月住宅成交总面积为190.32万m<sup>2</sup>，与2015年1-12月的147.62万m<sup>2</sup>相比，上涨42.7万m<sup>2</sup>，同比上涨28.93%。2016年1-12月住宅成交均价为4317.15元/m<sup>2</sup>，同2015年1-12月的4089.83元/m<sup>2</sup>相比，每平米上涨227.32元，同比上涨5.56%。2016年，淮南楼市成交套数和成交面积出现较大幅度的上涨，成交均价出现小幅度的上涨，总体来看，全年的淮南楼市明显好于上年。

公司项目所在大通区2016年累计备案2.2万方，较2015年5.6万方下降154%，主因顺发泽润园项目2016年上半年无房在售。淮南顺发泽润园二期项目于2016年7月份正式对外销售，同时在参与了政府安置房选购，从二期正式销售至12月份累计销售261套，面积约2.3万方；签约189套，签约面积约1.7万方，占大通区总体销售的77%。

### （4）南通市场

2016年上半年，南通市场主旋律为“去库存化”和“平稳发展”，年初的降首付、降契税，再到降准降息，较大程度地刺激了当地的库存去化。由于上半年政策方面的利好，加上政府对土地供应的控制，房价较2015年同期有了较大的涨幅。6月开始，南通市场供求关系发生了微妙的变化。2016年全年成交价格8456元/m<sup>2</sup>，同比上涨13.4%，成交上，2016年成交约382万方，同比上涨89%。

2016年成交板块中，当属港闸区和开发区为热点区域，其次为主城区；港闸区和开发区仍以刚需型顾客为主，价格均低于市场平均水平，且后期区域发展规划明朗，市场热度持续；主城区主要依托成熟配套及南通老城区优势，市场在售项目稀少。

公司南通御园项目，位于南通经济技术开发区，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。一期计78套住宅于2013年12月底实现交付，总货值46243万元，实现销售34889.05万元即75.45%。二期已于2016年度实现交付，可销售总额为83955.07万元，已经实现销售47260.83万元即56.29%；三期已于2016年10月开始土方工程，预计2017年中实现销售，2019年上半年实现交付。

### （三）报告期末，累计持有土地储备

区域	项目名称	土地面积 (m <sup>2</sup> )	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )
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
合计		452,325.37	512,882.68

## (四) 2016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 <sup>2</sup> )	计容面积 (m <sup>2</sup> )	2016年完工面 积 (m <sup>2</sup> )	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	294,953.07
	恒园	住宅、商业	竣工交付	100%	45,154	112,885.00	112,885.00	170,856.23	182,929.96
	世纪之光	住宅、商业	在建	25%	30,763	61,526.00	0	87,815.25	55,750.13
	春江悦茗	住宅、商业	在建	25%	9,802	27,446.00	0	34,485.50	23,866.76
	国悦府	住宅、商业	在建	35%	14,678	26,468.00	0	51,192.97	33,688.28
	璟悦府	住宅、商业	在建	35%	4,702	8,002.00	0	17,903.69	12,945.52
	富春峰景	住宅、商业	在建	100%	49,936	179,399.52	0	132,467.27	125,274.55
安徽	泽润园二期	住宅	在建	100%	78,010.96	87,720.98	0	30,321.31	19,513.23
江苏	御园二期	住宅	竣工交付	100%	85,470.60	54,583.00	54,583.00	69,877.65	70,612.05
	御园三期	住宅	在建	100%	87,814.17	52,820.00	0	65,199.28	40,734.99
合计					<b>497,232.73</b>	<b>774,472.60</b>	<b>167,468.00</b>	<b>976,865.15</b>	<b>860,268.54</b>

注：世纪之光、春江悦茗、国悦府及璟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) 2016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 <sup>2</sup> )	销售面积 (m <sup>2</sup> )	结算面积 (m <sup>2</sup> )
浙江	美哉美城	100%	住宅	60,186.31	49,135.30	0.00
			商业			
	恒园	100%	住宅	12,515.17	6,804.25	96,154.40
			商业	3,800.66	112.93	74.73
	江南丽锦	100%	住宅	9,980.63	4,263.77	8,616.27
			车位(个)	359.00	101.00	101.00
	康庄	100%	住宅	43,853.06	27,228.34	30,550.12
			车位(个)	570.00	43.00	43.00
	堤香	100%	住宅	9,863.47	4,694.92	5,295.63
			车位(个)	218.00	37.00	37.00
	旺角城二期	100%	住宅	8,035.40	5,778.92	6,480.45
			写字楼	147.87	147.87	147.87
	和美家	100%	住宅	3,297.72	1,944.52	2,034.70
			商业	5,685.73	0.00	0.00
	富春峰景	100%	住宅	36,383.54	32,148.18	0.00
商业			4,557.42	2,548.60	0.00	
一品江山	100%	住宅	25,859.69	14,356.96	18,318.09	
		商业	5,551.98	630.39	501.61	
		车位(个)	194.00	88.00	102.00	
吉祥半岛	100%	住宅	22,775.90	11,981.67	10,794.23	
		商业	4,132.88	0.00	4,132.88	
		车位(个)	308.00	116.00	192.00	
安徽	泽润园一期	100%	住宅	17,272.14	9,491.70	5,118.32
			商业	7,650.53	0.00	0.00
			车位(个)	219.00	18.00	18.00
泽润园二期	100%	住宅	66,376.92	17,165.60	0.00	
江苏	御园一期	100%	住宅	18,060.10	590.35	3,355.03
	御园二期	100%	住宅	42,678.16	28,727.41	14,803.27

## (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 <sup>2</sup> )	出租率 (%)
浙江	旺角城二期	商业	100%	48,895.92	91.73%
	佳境天城	商业	100%	8,139.27	82.13%
	倾城之恋	商业	100%	3,098.97	78.86%
	吉祥半岛	商业	100%	3,148.78	76.19%
合计				<b>63,282.94</b>	<b>88.79%</b>

## (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	3,264,439,343.54	2,275,910,560.15	30.28%	3.30%	-0.23%	2.46%
安徽	38,393,229.86	42,823,555.62	-11.54%	-60.19%	-53.42%	-16.22%
江苏	227,632,105.73	246,927,170.73	-8.48%	72.19%	55.09%	11.96%

## (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	497,195,121.95	2-10年	2.65%-4.90%
公司债	1,200,000,000.00	3+2年	4.70%
中期票据	1,200,000,000.00	3年	5.60%
合计	<b>2,897,195,121.95</b>	<b>2-10年</b>	<b>2.65%-5.60%</b>

## 二、主营业务分析

## 1、概述

参见“经营情况讨论与分析”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

	2016 年		2015 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	3,635,318,884.86	100%	3,474,115,188.81	100%	4.64%
分行业					
房地产开发	3,530,464,679.13	97.12%	3,388,878,110.13	97.55%	4.18%
物业管理服务	52,024,174.80	1.43%	42,176,827.28	1.21%	23.35%

其他业务收入	52,830,030.93	1.45%	43,060,251.40	1.24%	22.69%
分产品					
房地产开发	3,530,464,679.13	97.12%	3,388,878,110.13	97.55%	4.18%
物业管理服务	52,024,174.80	1.43%	42,176,827.28	1.21%	23.35%
其他业务收入	52,830,030.93	1.45%	43,060,251.40	1.24%	22.69%
分地区					
浙江省	3,367,886,656.95	92.65%	3,245,355,984.18	93.42%	3.78%
安徽省	39,728,404.19	1.09%	96,561,204.63	2.78%	-58.86%
江苏省	227,703,823.72	6.26%	132,198,000.00	3.80%	72.24%

## (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

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

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	3,530,464,679.13	2,565,661,286.50	27.33%	4.18%	1.32%	2.05%
物业服务管理	52,024,174.80	43,021,502.63	17.30%	23.35%	27.49%	-2.69%
经营性租赁	51,136,986.24	18,502,956.05	63.82%	26.47%	11.52%	4.84%
分产品						
房地产行业	3,530,464,679.13	2,565,661,286.50	27.33%	4.18%	1.32%	2.05%
物业服务管理	52,024,174.80	43,021,502.63	17.30%	23.35%	27.49%	-2.69%
经营性租赁	51,136,986.24	18,502,956.05	63.82%	26.47%	11.52%	4.84%
分地区						
浙江省	3,366,540,775.13	2,335,046,448.63	30.64%	3.82%	0.16%	2.53%
安徽省	39,452,959.31	45,212,125.82	-14.60%	-59.14%	-50.92%	-19.19%
江苏省	227,632,105.73	246,927,170.73	-8.48%	72.19%	55.09%	11.96%

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	2016 年	2015 年	同比增减
房地产开发项目	销售量				
	开工面积	万平方米	88.86	82.71	7.44%
	营业收入	万元	363,531.89	347,411.52	4.64%
	存货	万元	735,235.13	855,093.23	-14.02%

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

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2016 年		2015 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		2,565,661,286.50	97.60%	2,532,278,639.39	98.04%	1.32%
物业服务管理		43,021,502.63	1.64%	33,744,227.80	1.31%	27.49%
其他业务收入		19,935,980.75	0.76%	16,766,792.33	0.65%	18.90%

说明

**(6) 报告期内合并范围是否发生变动**

是  否

1、2016年5月31日公司召开第七届董事会第十次会议，审议通过《关于对杭州旭发置业有限公司增资的议案》，同意公司全资子公司顺发有限下属全资公司杭州旭杰和下属全资公司杭州旭佰对其参股公司杭州旭发进行增资，其中，杭州旭杰对杭州旭发增资900万元，增资完成后，杭州旭杰对杭州旭发投资增至1,000万元，占杭州旭发注册资本的20%；杭州旭佰对杭州旭发增资700万元，增资完成后，杭州旭杰对杭州旭发投资增至750万元，占杭州旭发注册资本的15%，公司合计持有杭州旭发35%股权；杭州旭发于当日完成工商变更。本次增资完成后，公司在杭州旭发董事会表决权过半，并取得杭州旭发实际控制权。因此，将杭州旭发纳入合并报表范围。

2、根据子公司浙江工信清算的股东会决议，该公司已于2016年6月完成清算，该公司不再纳入合并报表范围。

3、孙公司Shunfa Hengye (America) Limited于2016年6月在英属维尔京群岛办理完毕注册手续，注册资本为50,000美元，均由公司子公司顺发有限持有，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

**(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）	77,369,506.67
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	2.13%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

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	18,400,000.00	0.51%
2	客户二	16,200,411.43	0.45%
3	客户三	15,238,095.24	0.42%
4	客户四	14,791,000.00	0.41%
5	客户五	12,740,000.00	0.35%
合计	--	77,369,506.67	2.13%

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）	363,919,373.63
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	37.62%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

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	168,458,942.00	17.41%
2	供应商二	87,545,700.00	9.05%
3	供应商三	41,096,352.20	4.25%
4	供应商四	33,584,400.00	3.47%
5	供应商五	33,233,979.43	3.44%
合计	--	363,919,373.63	37.62%

主要供应商其他情况说明

□ 适用 √ 不适用

**3、费用**

单位：元

	2016 年	2015 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	82,069,649.01	102,215,273.99	-19.71%	主要系本期佣金及广告费下降所致
管理费用	39,925,341.46	48,792,950.27	-18.17%	主要系根据财会[2016]22 号文税金列报调整所致
财务费用	39,110,150.27	7,795,132.48	401.73%	主要系本期发行公司债以及中期票据对应利息增加所致

#### 4、研发投入

□ 适用 √ 不适用

#### 5、现金流

单位：元

项目	2016 年	2015 年	同比增减
经营活动现金流入小计	6,191,479,257.08	5,332,400,020.67	16.11%
经营活动现金流出小计	2,886,843,180.48	2,154,115,140.73	34.02%
经营活动产生的现金流量净额	3,304,636,076.60	3,178,284,879.94	3.98%
投资活动现金流入小计	933,469,084.18	453,839,702.19	105.68%
投资活动现金流出小计	21,957,417.85	1,146,259,075.36	-98.08%
投资活动产生的现金流量净额	911,511,666.33	-692,419,373.17	231.64%
筹资活动现金流入小计	4,781,499,995.61	4,538,717,490.48	5.35%
筹资活动现金流出小计	3,061,340,120.38	6,418,284,378.92	-52.30%
筹资活动产生的现金流量净额	1,720,159,875.23	-1,879,566,888.44	191.52%
现金及现金等价物净增加额	5,936,357,576.24	614,694,530.00	865.74%

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

现金流量表项目	2016年1-12月	2015年1-12月	变动比率	变动原因
经营活动现金流量净额	3,304,636,076.60	3,178,284,879.94	3.98%	
投资活动现金流量净额	911,511,666.33	-692,419,373.17	231.64%	主要系本期净收回联营企业往来投资款增加所致
筹资活动现金流量净额	1,720,159,875.23	-1,879,566,888.44	191.52%	主要系本期完成非公开发行股票、公司债及中期票据所致
现金及现金等价物净增加额	5,936,357,576.24	614,694,530.00	865.74%	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

主要因房地产开发周期性特征，本报告期预收房款大于交付结转收入及实际投入开发成本小于交付结转成本所致。

### 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

	2016 年末		2015 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	6,871,629,849.76	41.30%	1,206,480,079.06	10.15%	31.15%	主要系商品销售等经营性现金净额增加及非公开发行股份所致
应收账款	49,392,805.50	0.30%	10,030,161.52	0.08%	0.22%	
存货	7,352,351,336.87	44.19%	8,550,932,330.38	71.91%	-27.72%	主要系本期开发产品结转大于新开发项目投入所致
投资性房地产	605,788,221.22	3.64%	501,728,602.97	4.22%	-0.58%	
长期股权投资	690,988,090.81	4.15%	689,150,631.10	5.80%	-1.65%	
固定资产	11,354,446.21	0.07%	11,034,006.58	0.09%	-0.02%	
长期借款	439,085,365.85	2.64%	1,447,500,000.00	12.17%	-9.53%	

### 2、以公允价值计量的资产和负债

□ 适用 √ 不适用

### 3、截至报告期末的资产权利受限情况

单位：元

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	2,763,008.26	按揭保证金
存货	349,057,343.09	用于银行借款抵押
投资性房地产	462,320,571.49	用于银行借款抵押
合 计	814,140,992.84	

## 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
16,000,000.00	701,500,000.00	-97.72%

## 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用  不适用

## 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

### (1) 募集资金总体使用情况

适用  不适用

单位：万元

募集年份	募集方式	募集资金总额	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
2016	非公开发行股票	158,670	140,035.94	140,035.94	0	0	0.00%	18,851.04	用于承诺投资项目	0
合计	--	158,670	140,035.94	140,035.94	0	0	0.00%	18,851.04	--	0
募集资金总体使用情况说明										
经中国证券监督管理委员会证监许可[2015]2875号文核准，并经深圳证券交易所同意，由主承销广发证券股份有限公司负责组织实施本公司非公开发行股票的发行及承销工作，于2016年5月24日以非公开发行股票的方式向1家特定投资者发行了普通股(A股)股票266,222,961股，发行价格为人民币6.01元股，截至2016年5月24日本公司共募集资金总额为人民币1,599,999,995.61元，扣除发行费用13,300,000.00元，募集资金净额为1,586,699,995.61元。尚未使用募集资金总额含利息收入。										

(2) 募集资金承诺项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目										
美哉美城项目	否	98,670	98,670	85,221.79	85,221.79	86.37%	2017年12月31日	0	否	否
桐庐富春峰景项目	否	45,000	45,000	45,000	45,000	100.00%	2017年10月31日	0	否	否
淮南泽润园二期	否	15,000	15,000	9,814.15	9,814.15	65.43%	2017年12月31日	0	否	否
承诺投资项目小计	--	158,670	158,670	140,035.94	140,035.94	--	--	0	--	--
超募资金投向										
不适用	否									
合计	--	158,670	158,670	140,035.94	140,035.94	--	--	0	--	--
未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体项目)	项目正在建设中。									
项目可行性发生重大变化的情况说明	未发生重大变化。									
超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用									
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用									
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用									
募集资金投资项目先期投入及置换情况	适用 公司于2016年6月15日召开第七届董事会第十一次会议，审议通过了《关于使用募集资金向全资子公司增资的议案》，同意公司使用募集资金置换预先已投入募投项目的自筹资金人民币116,928万元（其中：美哉美城项目69,035万元，富春峰景项目45,000万元，淮南泽润园二期2,893万元），									

	中汇会计师事务所（特殊普通合伙）对公司本次使用募集资金置换预先投入募投项目自筹资金金额进行了鉴证，并出具了《关于顺发恒业股份公司以自筹资金预先投入募投项目的鉴证报告》（中汇会鉴[2016]3290 号），2016 年 6 月 20 日，公司完成了此次资金置换。
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	不适用
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	不适用
尚未使用的募集资金用途及去向	随投资项目建设进度陆续投入。
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	公司募集资金使用与管理合法、有效；并已及时、真实、准确、完整地履行了信息披露义务；不存在募集资金存放、使用、管理及披露的违规情形。

### （3）募集资金变更项目情况

适用  不适用

公司报告期不存在募集资金变更项目情况。

## 六、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

适用  不适用

公司报告期末未出售重大资产。

### 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。	2,283,500.00	12,996,946,148.04	5,342,202,671.38	2,780,470,889.99	409,686,604.87	308,999,217.42
淮南	子公司	房地产开发、租赁，建筑装		673,424,482.	172,600,322.	38,843,069.2	-11,067,157.	-12,701,164.

置业		潢, 物业管理, 建筑材料、装潢材料的销售	30,000,000.00	64	15	9	73	42
南通顺发	子公司	从事南通国土资出告(2009)第25号(南通市CR9022)项目的开发与建设与建设	50,000,000.00	1,405,614,587.72	1,075,130,230.97	227,703,823.72	-59,386,385.38	-45,953,231.80
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号地块项目的开发与建设。	50,000,000.00	2,002,253,433.84	354,431,344.04	182,206,787.30	31,800,714.63	22,925,799.54
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)	80,000,000.00	585,744,926.85	507,641,934.52	354,811,244.18	139,932,680.83	103,761,329.08
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	76,770,203.33	16,538,770.47	73,625,088.75	7,167,044.16	5,036,134.15
顺发美国	子公司	房地产开发与经营、物业管理	1000 美元	225,540,789.83	225,361,836.04		-3,337,561.36	-3,337,561.36
杭州揽拓	子公司	投资管理	100,000.00	175,603,166.33	-9,802,422.31		-4,149,973.67	-4,150,203.56
杭州旭杰	子公司	投资管理	5,000,000.00	181,760,939.88	-260,365.12		-4,242,389.32	-4,261,851.17
杭州旭佰	子公司	投资管理	1,000,000.00	133,820,360.79	-2,693,483.94		-3,180,434.82	-3,193,930.36
杭州旭发	子公司	房地产开发、房屋租赁	50,000,000.00	760,030,757.88	41,931,820.42		-10,598,956.43	-7,937,833.50

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
杭州旭发	增资	购买日至期末实现净利润-795.30 万元
顺发美洲	设立	设立日至期末实现净利润 0 万元
浙江工信	清算	期初至清算日实现净利润 20.68 万元

主要控股参股公司情况说明

1、根据于2016年5月31日签署的《杭州旭发置业有限公司股东会决议》，杭州旭发增资4500万元，注册资本增加到5000万元。其中，杭州旭杰对杭州旭发增资900万元，增资完成后，杭州旭杰对杭州旭发投资增至1,000万元，占杭州旭发注册资本的20%；杭州旭佰对杭州旭发增资700万元，增资完成后，杭州旭杰对杭州旭发投资增至750万元，占杭州旭发注册资本的

15%；杭州旭发于当日完成工商登记变更。本次增资完成后，本公司在杭州旭发董事会表决权过半，并已拥有对杭州旭发的实际控制权，自2016年5月31日起将其纳入合并财务报表范围。

2、根据子公司浙江工信清算的股东会决议，该公司已于2016年6月完成清算，该公司不再纳入合并报表范围。

3、孙公司顺发美洲于2016年6月在英属维尔京群岛办理完毕注册手续，注册资本为50,000美元，均由公司子公司顺发有限持有，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。截止2016年12月31日，顺发美洲的净资产为零元，成立日至期末的净利润为零元。

## 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

2016年，12月16日闭幕的中央经济工作会议明确了楼市发展方向，强调要促进房地产市场平稳健康发展，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位。2017年楼市将迎来一个短的调整期，市场总体将平稳，但具有不确定性。《中国住房发展报告（2016—2017）》指出，未来楼市调整幅度和时间长度取决于调控和改革力度。空间上，市场调整将继续呈现差异化。2017年，因城施策将在控风险与去库存基调下不断深化，热点城市面临量价回调，而三四线城市有望延续平稳走势。

### 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）、积极开展客户挖掘，加强渠道管理、营销管理，着眼市场需求，加快存房周转，降低项目风险，为公司发展做好资金储备。

（2）、加强人力资源配置，推进员工素质提升；加强高技能、专业性人才的引入和储备，以适应未来激烈的市场竞争，并把人才战略作为公司发展的重点工程。

（3）、继续推进美国不动产业务平台合作，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。

（4）、继续跟踪大股东“聚能城”项目进展情况，适时参与新型园区开发建设与管理；重点关注大健康产业链研究力度，择机进入该产业，并尝试与险资合作共同开发。

（5）、继续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，公司已完成非公开发行A股股票、注册中期票据以及发行公司债券工作，募集资金用于公司项目开发、偿还银行贷款以及补充流动资金，为公司提供了有力的资金保障。

### 5、可能面临的风险及对策

#### （1）、政策风险：

我国的房地产行业与国民经济和国民生活紧密相联、息息相关，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，适应宏观政策变化，及时调整运营思路，通过科学统筹管理，制定有效的营销策略，提升项目运营效率，规避政策风险。

## （2）、销售风险

目前的市场环境下，房地产开发企业面临着激烈的市场竞争。房地产开发业务具有开发资金投入大、建设周期长和易受国家政策、市场需求、项目定位、销售价格等多种因素影响的特点，这给房地产开发项目销售带来一定程序的不确定性。公司也不能完全避免由于市场竞争和房地产行业特性可能带来的房地产销售风险。

**应对措施：**强化市场调研，时时跟踪房地产市场销售、库存情况，不断了解周边地区销售、租赁情况，将信息汇总，进行线性分析，形成准确的产品市场定位，以规避销售风险。

## 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
2016年01月26日	电话沟通	个人	咨询公司非公开发行情况，工作人员未提供书面资料。
2016年02月17日	电话沟通	个人	咨询公司非公开发行情况，工作人员未提供书面资料。
2016年02月22日	电话沟通	个人	咨询公司控股股东股权解冻进展情况，工作人员未提供书面资料。
2016年05月16日	电话沟通	个人	咨询公司非公开发行情况，工作人员未提供书面资料。
2016年05月19日	电话沟通	个人	咨询公司非公开发行情况，工作人员未提供书面资料。
2016年05月24日	电话沟通	个人	咨询公司非公开发行情况，工作人员未提供书面资料。
2016年05月26日	电话沟通	个人	咨询公司非公开发行情况，工作人员未提供书面资料。
2016年06月03日	电话沟通	个人	咨询公司控股股东变更情况，工作人员未提供书面资料。
2016年06月08日	电话沟通	个人	咨询公司控股股东变更情况，工作人员未提供书面资料。
2016年06月16日	电话沟通	个人	咨询公司控股股东变更情况，工作人员未提供书面资料。
2016年07月04日	电话沟通	个人	咨询公司半年度经营情况相关事宜，工作人员未向其提供任何书面资料。
2016年07月20日	电话沟通	个人	咨询公司控股股东变更相关事宜，工作人员未向其提供任何书面资料。
接待次数			12
接待机构数量			0
接待个人数量			12
接待其他对象数量			0
是否披露、透露或泄露未公开重大信息			否

## 第五节 重要事项

### 一、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

经公司2016年4月6日召开的第七届董事会第八次会议审议，并经公司2016年4月29日召开的2015年年度股东大会表决批准，公司2015年年度利润分配方案为：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。本次权益分派后公司总股本增至2,166,296,207股。本次权益分派股权登记是为：2016年5月9日，除权除息日为：2016年5月10日。

以上详细内容请参见刊登于2016年5月4日《证券时报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上的《顺发恒业股份公司2015年年度权益分派实施公告》。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
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、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。

2、2015年度，公司利润分配方案为：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。

3、2016年度，公司利润分配方案为：拟以公司2016年期末总股本2,432,519,168股为基数，向全体股东每10股派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；公司2016年度不进行资本公积金转增股本。

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
2016年	243,251,916.80	366,317,643.94	66.40%	0.00	0.00%
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%

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)	0
每 10 股派息数 (元) (含税)	1.00
每 10 股转增数 (股)	0
分配预案的股本基数 (股)	2,432,519,168
现金分红总额 (元) (含税)	243,251,916.80
可分配利润 (元)	278,991,633.72
现金分红占利润分配总额的比例	100.00%
本次现金分红情况	
公司发展阶段属成熟期且无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 80%	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	

经中汇会计师事务所(特殊普通合伙)审计, 2016 年度公司母公司实现净利润金额为 132,771,852.66 元, 提取法定盈余公积金 13,277,185.27 元, 加上年未分配利润 159,496,966.33 元, 本年度可供分配利润为 278,991,633.72 元。

2016 年度公司利润分配预案拟定如下: 以 2016 年期末总股本 2,432,519,168 股为基数, 向全体股东每 10 股派 1 元人民币现金 (含税), 共派 243,251,916.80 元, 剩余未分配利润全部结转以后年度分配; 公司 2016 年度不进行资本公积金转增股本。

## 三、承诺事项履行情况

### 1、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关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中所作承诺						
资产重组时所作承诺						
首次公开发行或再融资时所作承诺	浙江航民实业集团有限公司	股份限售承诺	此次认购的股份自本次新增股份上市首日起十二个月内不转让。	2016 年 06 月 02 日	2017 年 06 月 06 日	正常履行中
股权激励承诺						
其他对公司中小股东所作承诺	鲁冠球	关于同业竞争方面	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	2015 年 10 月 23 日	2018-10-23	正常履行中

		<p>的承诺</p> <p>际控制人、股东、关联方、收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）有限公司（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</p>			
--	--	--	--	--	--

		<p>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</p>			
--	--	---	--	--	--

		<p>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>如果计划未来通过深圳证券交易所竞价系统出售所持顺发恒业解除限售流通股,并于第一笔减持起六个月内减持数量达到5%及以上的,将于第一次减持前两个交易日内通过上市公司对外披露出售提示性公告。披露内容包括:拟出售的数量、拟出售的时间、拟出售的价格区间、减持原因以及深圳证券交易所要求的其他内容。同时,知悉并承诺:将严格遵守《证券法》、《上市公司收购管理办法》、《上市公司解除限售存量股份转让指导意见》和深圳证券交易所所有业务规则的相关规定,以及按《股权分置改革工作备忘录第16号--解除限售》和《深圳证券交易所上市公司信息披露公告格式第30号--上市公司股东减持股份公告格式》等有关规范性文件及业务规则的要求履行相关信息披露义务。若违反上述文件之规定,将按照中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所的有关规定接受处罚;若给上市公司其他流通股股东合法权益造成损害的,将依法承担相应的法律责任。</p>	2012年06月15日	9999-12-31	正常履行中
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	已履行完毕。至承诺截止日,万向资源有限公司未对公司股份进行

						减持。
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、2016年5月31日公司召开第七届董事会第十次会议，审议通过《关于对杭州旭发置业有限公司增资的议案》，同意公司全资子公司顺发有限下属全资公司杭州旭杰和下属全资公司杭州旭佰对其参股公司杭州旭发进行增资，其中，杭州旭杰对杭州旭发增资900万元，增资完成后，杭州旭杰对杭州旭发投资增至1,000万元，占杭州旭发注册资本的20%；杭州旭佰对杭州旭发增资700万元，增资完成后，杭州旭杰对杭州旭发投资增至750万元，占杭州旭发注册资本的15%，公司合计持有杭州旭发35%股权；杭州旭发于当日完成工商变更。本次增资完成后，公司在杭州旭发董事会表决权过半，并取得杭州旭发实际控制权。因此，将杭州旭发纳入合并报表范围。

2、根据子公司浙江工信清算的股东会决议，该公司已于2016年6月完成清算，该公司不再纳入合并报表范围。

3、孙公司Shunfa Hengye (America) Limited于2016年6月在英属维尔京群岛办理完毕注册手续，注册资本为50,000美元，均由公司子公司顺发有限持有，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

## 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）	60
境内会计师事务所审计服务的连续年限	4
境内会计师事务所注册会计师姓名	严海锋、何斯雯

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，经公司第七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2016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

公司报告期未发生与日常经营相关的关联交易。

### 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、关联租赁及关联方资金拆借

#### (1)公司出租情况表

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收益	上期确认的租赁收益
纳德酒店	房产	1,292,142.87	1,340,000.00

#### (2)关联租赁情况说明

根据子公司顺发有限与纳德酒店签订的房屋租赁合同，顺发有限将五一风尚酒店房屋租赁给纳德酒店使用，租赁期限为2016年1月1日至2016年12月31日，年租金（含税）为1,340,000.00元。

#### (3)关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
万向财务	400,000,000.00	2016/3/23	2016/3/30	支付利息439,833.33
北京北辰[注]	138,697,025.00	2015/5/27	2016/11/30	利息金额10,090,897.19
旭登实业[注]	55,479,810.00	2015/3/23	2016/11/30	利息金额3,960,912.88

[注]系子公司杭州旭发与少数股东之间拆借利息金额，杭州旭发自2016年6月1日起纳入本公司合并范围，上述金额包含合并前杭州旭发应承担利息金额，截止2016年12月31日，杭州旭发尚未支付上述利息金额。

## 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：

拆借金额	期末余额	期初余额
银行存款—活期存款	2,441,864,129.99	187,824,285.38
银行存款—定期存款	49,500,000.00	114,500,000.00
合计	2,491,364,129.99	302,324,285.38

(2)本期本公司及子公司共取得万向财务的存款利息收入28,103,881.41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180,000.00元。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
关于与万向财务有限公司签订《金融服务框架协议性协议》的关联交易公告	2016年04月08日	《证券时报》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

公司报告期不存在担保情况。

### 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、社会责任情况

### 1、履行精准扶贫社会责任情况

适用  不适用

### 2、履行其他社会责任的情况

无

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

不适用

是否发布社会责任报告

是  否

## 十九、其他重大事项的说明

适用  不适用

1、报告期内，根据交易商协会出具的《接受注册通知书》（中市协注[2015]MTN547号），公司于2016年3月4日，完成中期票据发行工作，注册金额为12亿元人民币，发行利率：5.6%(发行日一年期1Y Shibor+247BP)，起息日为：2016年3月4日，兑付日：2019年3月4日。

以上详细内容请参见公司刊登于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。

2、报告期内，根据中国证券监督管理委员会“证监许可【2015】2875号”《关于核准顺发恒业股份公司非公开发行股票的批复》核准，公司完成非公开发行人民币普通股（A股）266,222,961股，新增股份于2016年6月3日登记到股东账户，并于2016年6月6日在深圳证券交易所上市，新增股份性质为有限售条件流通股。本次非公开发行股票完成后，公司总股本由2,166,296,207股增至2,432,519,168股。

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、2016年6月3日《证券时报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上的相关公告。

3、报告期内，根据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）。2016年9月14日，面向合格投资者公开发行公司债券发行完毕；2016年10月19日，公司在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司完成债券发行初始登记，并于2016年10月28日在深圳证券交易所挂牌上市，证券代码：16顺发债，证券代码：112447。本期发行规模不超过12亿元人民币，基础发行规模为5亿元人民币，可超额配售不超过人民币7亿元。发行价格为每张人民币100元，票面利率：4.7%。起息日为：2016年9月13日，到期日：2021年9月13日，还本付息方式：采用单利按年计息，不计复利；每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。

以上详细内容请参见公司刊登于2015年11月13日、12月1日、2016年3月2日、9月9日、9月13日、9月19日、10月26日《证券时报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上的相关公告。

#### 4、独立董事关于与关联方资金往来及对外担保情况的独立意见：

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《2016年半年度报告全文》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。

5、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2016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185,822.90万元。本公司历年没有发生由于担保连带责任而发生损失的情形，因此该项担保对本公司的财务状况无重大影响。

## 二十、公司子公司重大事项

适用  不适用

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	0	0.00%	266,222,961				266,222,961	266,222,961	10.94%
3、其他内资持股	0	0.00%	266,222,961				266,222,961	266,222,961	10.94%
其中：境内法人持股	0	0.00%	266,222,961				266,222,961	266,222,961	10.94%
二、无限售条件股份	1,463,713,654	100.00%		556,211,188	146,371,365		702,582,553	2,166,296,207	89.06%
1、人民币普通股	1,463,713,654	100.00%		556,211,188	146,371,365		702,582,553	2,166,296,207	89.06%
三、股份总数	1,463,713,654	100.00%	266,222,961	556,211,188	146,371,365		968,805,514	2,432,519,168	100.00%

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

1、报告期内，公司实施2015年年度权益分派方案，即：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，分红及转增后公司总股本增至2,166,296,207股。本次权益分派股权登记日为：2016年5月9日，除权除息日为：2016年5月10日。

2、报告期内，根据中国证券监督管理委员会“证监许可【2015】2875号”《关于核准顺发恒业股份公司非公开发行股票批复》核准，公司完成非公开发行人民币普通股（A股）266,222,961股，新增股份于2016年6月6日在深圳证券交易所上市，新增股份性质为有限售条件流通股。本次非公开发行股票完成后，公司总股本由2,166,296,207股增至2,432,519,168股。

股份变动的批准情况

√ 适用 □ 不适用

1、公司2015年年度权益分派方案经公司2016年4月6日召开的第七届董事会第八次会议审议通过，并经公司2016年4月29日召开的2015年年度股东大会表决批准。

2、中国证券监督管理委员会于2015年12月9日出具了《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），批准公司非公开发行股票事宜。

股份变动的过户情况

√ 适用 □ 不适用

1、公司2015年年度权益分派股权登记日为：2016年5月9日，除权除息日为：2016年5月10日。

2、公司非公开发行新增股份于2016年6月3日登记到股东账户，于2016年6月6日在深圳证券交易所上市。

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

公司实施2015年年度权益分派及完成非公开发行工作后，公司总股本增至2,432,519,168股。按新股本摊薄计算，公司2016年年度每股净收益为：0.16元；每股净资产为：2.30元。

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

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
浙江航民实业集团有限公司	0	0	266,222,961	266,222,961	认购公司非公开发行人民币普通股（A股）	2017-06-06
合计	0	0	266,222,961	266,222,961	--	--

## 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2015年年度权益分派及完成非公开发行工作后，公司总股本增至2,432,519,168股。另外，非公开发行工作完成后，公司总资产和净资产相应增加，资产负债率有所下降，公司资本结构、财务状况得到改善。本次非公开发行股份由浙江航民实业集团有限公司认购，认购数量为266,222,961股，占公司发行后总股本的10.94%，浙江航民实业集团有限公司成为公司第二大股东。

### 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	35,359	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	42,349	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	61.33%	1,491,831,780	483,837,334		1,491,831,780		

浙江航民实业集团有限公司	境内非国有法人	10.94%	266,222,961	266,222,961	266,222,961	0		
通联资本管理有限公司	境内非国有法人	2.86%	69,619,200	22,579,200		69,619,200		
中央汇金资产管理有限责任公司	境内非国有法人	1.73%	42,150,104	13,670,304		42,150,104		
中国民生银行股份有限公司一华商领先企业混合型证券投资基金	其他	1.23%	29,822,511	16,321,530		29,822,511		
中国证券金融股份有限公司	其他	0.55%	13,452,173	-4,979,949		13,452,173		
全国社保基金四零四组合	其他	0.48%	11,700,000	1,811,662		11,700,000		
全国社保基金一零四组合	其他	0.41%	10,000,000	5,500,100		10,000,000		
长春高新光电发展有限公司	国有法人	0.29%	7,063,466	2,290,854		7,063,466		
吴汉强	境内自然人	0.25%	6,098,308	2,647,408		6,098,308	质押	829,700
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）	经中国证券监督管理委员会“证监许可【2015】2875 号”《关于核准顺发恒业股份公司非公开发行股票批复》核准，同意公司本次向特定对象非公开发行人民币普通股（A 股）266,222,961 股。浙江航民实业集团有限公司参与了公司本次非公开发行，并认购 266,222,961 股，持股比例为 10.94%。浙江航民实业集团有限公司承诺：此次认购的股份自本次新增股份上市首日起十二个月内不转让。							
上述股东关联关系或一致行动的说明	在前十名股东中，第一大股东与其他股东之间不存在关联关系。公司未知其它股东之间是否存在关联关系，也未知其是否属于《上市公司收购管理办法》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	1,491,831,780	人民币普通股	1,491,831,780					
通联资本管理有限公司	69,619,200	人民币普通股	69,619,200					
中央汇金资产管理有限责任公司	42,150,104	人民币普通股	42,150,104					
中国民生银行股份有限公司一华商领先企业混合型证券投资基金	29,822,511	人民币普通股	29,822,511					
中国证券金融股份有限公司	13,452,173	人民币普通股	13,452,173					
全国社保基金四零四组合	11,700,000	人民币普通股	11,700,000					
全国社保基金一零四组合	10,000,000	人民币普通股	10,000,000					
长春高新光电发展有限公司	7,063,466	人民币普通股	7,063,466					
吴汉强	6,098,308	人民币普通股	6,098,308					
中国工商银行股份有限公司一鹏华增瑞灵活配置混合型证券投资基金	5,999,908	人民币普通股	5,999,908					
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	在前十名股东中，第一大股东与其他股东之间不存在关联关系。公司未知其它股东之间是否存在关联关系，也未知其是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。							
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	1、股东吴汉强持有公司股份 6,098,308 股，其中：通过普通证券账户持有 1,046,920 股；通过光大证券股份有限公司客户信用交易担							

保证证券账户持有 5,051,388 股。

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

是  否

公司前 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）140,600,000 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

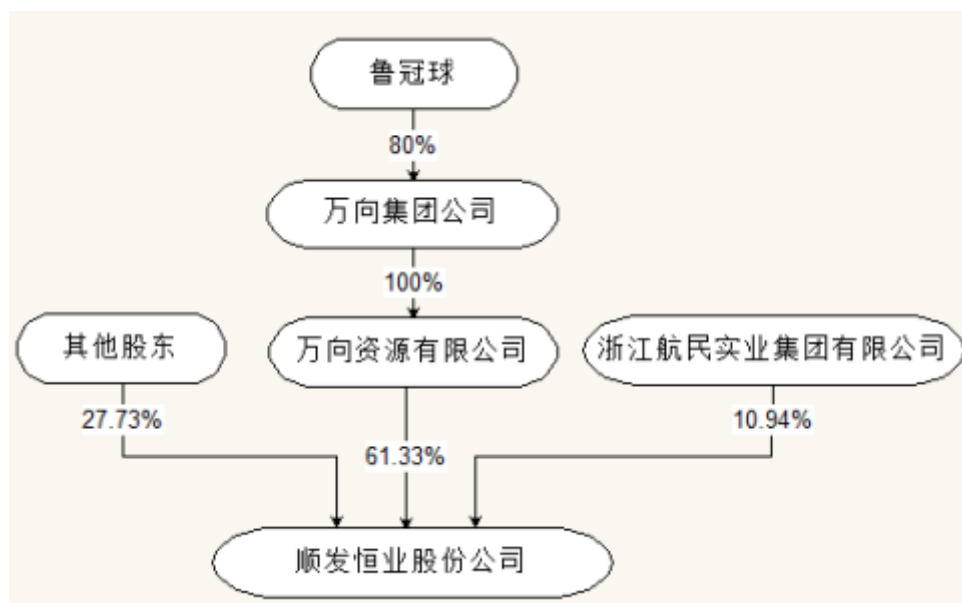
实际控制人姓名	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
鲁冠球	中国	否
主要职业及职务	先后当选中共十三大、十四大代表和九届、十届、十一届全国人大代表，并被授予全国劳动模范、全国五一奖章、全国优秀企业家、全国十大杰出职工、中国乡镇企业功勋、首届袁宝华企业管理金奖等荣誉。	
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	1、控股万向钱潮股份有限公司（简称：万向钱潮，代码：000559），控制比例 51.78%；2、控股河北承德露露股份有限公司（简称：承德露露，代码：000848），控制比例 40.68%；3、控股万向德农股份有限公司（简称：万向德农，代码：600371），控制比例 48.76%。	

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

法人股东名称	法定代表人/ 单位负责人	成立日期	注册资本	主要经营业务或管理活动
浙江航民实业集团有限公司	朱重庆	1997 年 08 月 18 日	40000 万元	轻纺产品的制造、加工、开发、销售；实业投资、房地产投资；仓储服务；出口自产的纺织印染面料、染料、服装；进口自营生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表及零配件；其他无需报经审批的一切合法项目

#### 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	53	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	46	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	56	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	44	2008年08月07日	2018年04月16日	0	0	0	0	0
程捷	董秘	现任	男	44	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	44	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	43	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	48	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	55	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	53	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	41	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	60	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	36	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	51	2008年08月07日	2018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

### 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。长春高新光电发展有限公司为公司前十大股东之一。				

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

2016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	53	现任	0	是
沈志军	副董事长、总裁	男	46	现任	44.76	否
迟楷峰	董事	男	56	现任	0	否
程捷	董事、董秘、副总裁	男	44	现任	27.48	否
李旭华	董事	男	44	现任	0	是
陈贵樟	董事	男	43	现任	0	是
陈劲	独立董事	男	48	现任	7.2	否
周亚力	独立董事	男	55	现任	7.2	否
唐国华	独立董事	男	53	现任	7.2	否
孙建荣	监事长	男	41	现任	0	是
朱永浩	监事	男	60	现任	0	是
钱嘉清	职工监事	女	36	现任	17.17	否
祝青	财务负责人	男	51	现任	17.17	否
合计	--	--	--	--	128.18	--

公司董事、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

母公司在职员工的数量（人）	2
主要子公司在职员工的数量（人）	770
在职员工的数量合计（人）	772
当期领取薪酬员工总人数（人）	772

母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
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	31
技术人员	75
财务人员	44
行政人员	28
其他人员	594
合计	772
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	14
大学本科	140
专科以下（含专科）	618
合计	772

## 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，公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳市证券交易所股票上市规则》和中国证监会有关规定的要求，不断规范和完善公司法人治理结构，建立健全内部管理和控制制度，深入开展公司治理活动，提高公司规范运作水平。报告期内，公司根据吉林证监局要求，针对投资者合法权益保护、进一步提高信息披露工作质量以及非法集资情况开展了一系列的自查工作，通过自查，使公司加强了规范运作意识，为公司合法经营、合规运作奠定了良好基础。

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	万向集团公司	其他	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	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	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、

			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。	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。	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。
--	--	--	--	--	---

#### 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 年度股东大会	年度股东大会	72.54%	2016 年 04 月 29 日	2016 年 04 月 30 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		1				

连续两次未亲自出席董事会的说明

不适用。

##### 2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是  否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

### 3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是  否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

详细内容请参见刊登于2017年3月28日巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《2016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2016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2016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流；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2016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，结合公司综合竞争力及核心优势，就公司发展战略、发展方向提出了合理建议，为董事会科学、审慎决策提供了支持。

### （四）、公司提名委员会履职情况

报告期内，公司董事、监事及高管人员均未发生变更，因此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

2016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	2017 年 03 月 28 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。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。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。	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确定为重要缺陷或一般缺陷。
定量标准	1、重大缺陷：错报≥营业收入的 1%；错报≥资产总额的 1%；错报≥净利润的 5%。2、重要缺陷：营业收入的 0.5%≤错报<营业收入的 1%；资产总额的 0.5%≤错报<资产总额的 1%；净利润的 3%≤错报<净利润的 5%。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%。	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 2016 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	2017 年 03 月 28 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 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  
是

### 一、公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额 (万元)	利率	还本付息方式
顺发恒业股份公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券	16 顺发债	112447	2016 年 09 月 13 日	2021 年 09 月 13 日	120,000	4.70%	采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。
公司债券上市或转让的交易场所	深圳证券交易所						
投资者适当性安排	仅限合格投资者参与交易，公众投资者认购或买入的交易行为无效。						
报告期内公司债券的付息兑付情况	报告期内，公司债券发行未满一年。						
公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的，报告期内相关条款的执行情况（如适用）。	1、超额配售选择权：发行人和主承销商将根据网下申购情况，决定是否行使超额配售选择权，即在基础发行规模 5 亿元的基础上，由主承销商在本期债券基础发行规模上追加不超过 7 亿元的发行额度。2、上调票面利率选择权：发行人有权决定在存续期限的第三年末上调本期债券后两年的票面利率。发行人将于第三个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否上调票面利率以及上调幅度的公告。若发行人未行使利率上调权，未被回售部分债券在债券存续期后两年票面利率仍维持原有票面利率不变。3、投资者回售选择权：发行人发出关于是否上调票面利率及上调幅度的公告后，投资者有权选择在第三个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。第三个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照深交所和登记机构相关业务规则完成回售支付工作。发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告之日起三个交易日内，行使回售权的债券持有人可通过指定的交易系统进行回售申报；回售申报期不进行申报的，则视为放弃回售选择权。						

### 二、债券受托管理人和资信评级机构信息

债券受托管理人：							
名称	申万宏源证券有限公司	办公地址	上海市徐汇区长乐路 989 号 45 层	联系人	马婧	联系电话	021—33389831
报告期内对公司债券进行跟踪评级的资信评级机构：							
名称	东方金诚国际信用评估有限公司	办公地址	北京市西城区德胜门外大街 83 号德胜国际中心 B 座 7 层				
报告期内公司聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的，变更的原因、履行的程序、对投资者利益的影响等（如适用）	不适用。						

### 三、公司债券募集资金使用情况

公司债券募集资金使用情况及履行的程序	公司发行债券募集资金的使用严格履行相应的申请和审批手续。截止本报告期末，16 顺发债累计使用 68,063.24 万元。
年末余额（万元）	51,313.33
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户用于储存债券专项资金，本年末余额 51,313.33 万元已扣除承销费用并包含存款利息。
募集资金使用是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	一致

### 四、公司债券信息评级情况

东方金诚国际信用评估有限公司对公司16顺发债信用评级为AA级，公司主体信用等级为AA，评级展望为稳定。《2016年面向合格投资者公开发行公司债券信用评级报告》于2016年9月9日在巨潮资讯网披露。

### 五、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

报告期内公司债券增新机制、偿债计划及其他偿债保障措施未发生变更，与募集说明书的相关承诺一致。

### 六、报告期内债券持有人会议的召开情况

本报告期内，公司未召开债券持有人会议。

### 七、报告期内债券受托管理人履行职责的情况

报告期内债券受托管理人按约定履行职责。

### 八、截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2016 年	2015 年	同期变动率
息税折旧摊销前利润	60,631.86	48,168.91	25.87%
流动比率	182.61%	155.53%	27.08%
资产负债率	66.28%	68.36%	-2.08%
速动比率	92.02%	26.10%	65.92%
EBITDA 全部债务比	21.08%	19.33%	1.75%
利息保障倍数	3.38	1.45	133.10%
现金利息保障倍数	41.02	11.4	259.82%
EBITDA 利息保障倍数	3.49	1.53	128.10%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%

利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%
-------	---------	---------	-------

上述会计数据和财务指标同比变动超过 30%的主要原因

适用  不适用

速动比率同比上升65.92%，主要系商品销售等经营性现金净额增加及非公开发行股份所致；利息保障倍数同比上升133.10%和EBITDA利息保障倍数同比上升128.10%，主要系本期资本化利息支出下降所致；现金利息保障倍数同比上升259.82%，主要系本期现金利息支出下降所致。

## 九、报告期内对其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

报告期内，公司发行的公司债券和中期票据均发行未满一年，未发生付息兑付情况。

## 十、报告期内获得的银行授信情况、使用情况以及偿还银行贷款的情况

报告期内，公司获得银行授信1.8亿元，使用授信1.8亿元，偿还银行贷款26.54亿元。

## 十一、报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

无

## 十二、报告期内发生的重大事项

无

## 十三、公司债券是否存在保证人

是  否

## 第十一节 财务报告

### 一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2017年03月24日
审计机构名称	中汇会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	中汇会审[2017]0909号
注册会计师姓名	严海锋、何斯雯

#### 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2016年12月31日的合并及母公司资产负债表，2016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2016年12月31日的合并及母公司财务状况以及2016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：何斯雯

报告日期：2017年3月24日

## 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

### 1、合并资产负债表

编制单位：顺发恒业股份公司

2016 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	6,871,629,849.76	1,206,480,079.06
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		
应收账款	49,392,805.50	10,030,161.52
预付款项	1,605,290.81	3,845,205.24
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	117,078,194.56	345,935,050.24
买入返售金融资产		
存货	7,352,351,336.87	8,550,932,330.38
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	428,366,329.30	157,635,060.86
流动资产合计	14,820,423,806.80	10,274,857,887.30
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产	225,487,654.70	205,186,680.36
持有至到期投资		
长期应收款	13,103,739.58	17,098,922.67

长期股权投资	690,988,090.81	689,150,631.10
投资性房地产	605,788,221.22	501,728,602.97
固定资产	11,354,446.21	11,034,006.58
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	89,662.75	172,122.71
开发支出		
商誉	40,471.29	147.50
长期待摊费用		
递延所得税资产	272,122,138.61	192,611,344.87
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,818,974,425.17	1,616,982,458.76
资产总计	16,639,398,231.97	11,891,840,346.06
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
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	551,557,015.67	548,039,503.82
预收款项	5,528,086,678.71	4,286,375,919.63
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	30,578,755.75	28,537,761.59
应交税费	148,013,418.58	25,724,820.46
应付利息	73,069,404.46	5,191,819.64
应付股利		
其他应付款	1,726,368,957.44	668,298,850.17
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	58,109,756.10	1,044,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	8,115,783,986.71	6,606,168,675.31
非流动负债：		
长期借款	439,085,365.85	1,447,500,000.00
应付债券	2,379,744,510.81	
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	11,334,294.08	4,890,088.31
递延所得税负债	15,531,042.51	3,690,508.97
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,912,583,597.25	1,522,968,981.28
负债合计	11,028,367,583.96	8,129,137,656.59
所有者权益：		
股本	2,432,519,168.00	1,463,713,654.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,390,334,957.52	216,229,221.47
减：库存股		
其他综合收益	25,945,907.34	11,519,972.67
专项储备		
盈余公积	277,086,820.69	263,809,635.42
一般风险准备		
未分配利润	1,457,888,111.18	1,807,430,205.91
归属于母公司所有者权益合计	5,583,774,964.73	3,762,702,689.47

少数股东权益	27,255,683.28	
所有者权益合计	5,611,030,648.01	3,762,702,689.47
负债和所有者权益总计	16,639,398,231.97	11,891,840,346.06

法定代表人：管大源

主管会计工作负责人：祝青

会计机构负责人：祝青

## 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	971,851,062.18	489,185.23
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项		2,000,000.00
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,789,250,487.06	323,386,622.91
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	2,761,101,549.24	325,880,497.36
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	4,446,752,108.50	2,911,647,901.70
投资性房地产		
固定资产	3,434,610.13	3,547,951.09
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		

油气资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	4,852,762.56	500.00
其他非流动资产		
非流动资产合计	4,455,039,481.19	2,915,196,352.79
资产总计	7,216,141,030.43	3,241,076,850.15
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	31,017.51	32,285.19
应交税费	431,141.29	1,811,688.92
应付利息	72,440,571.13	46,375.00
应付股利		
其他应付款	216,973.92	36,205,356.53
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	25,609,756.10	
其他流动负债		
流动负债合计	98,729,459.95	38,095,705.64
非流动负债：		
长期借款	51,585,365.85	90,000,000.00
应付债券	2,379,744,510.81	
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	2,431,329,876.66	90,000,000.00
负债合计	2,530,059,336.61	128,095,705.64
所有者权益：		
股本	2,432,519,168.00	1,463,713,654.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,713,320,158.50	539,214,422.45
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	261,250,733.60	247,973,548.33
未分配利润	278,991,633.72	862,079,519.73
所有者权益合计	4,686,081,693.82	3,112,981,144.51
负债和所有者权益总计	7,216,141,030.43	3,241,076,850.15

### 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	3,635,318,884.86	3,474,115,188.81
其中：营业收入	3,635,318,884.86	3,474,115,188.81
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	3,116,002,711.14	3,001,583,774.10
其中：营业成本	2,628,618,769.88	2,582,789,659.52
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		
税金及附加	482,930,532.68	313,061,139.09
销售费用	82,069,649.01	102,215,273.99
管理费用	39,925,341.46	48,792,950.27
财务费用	39,110,150.27	7,795,132.48
资产减值损失	-156,651,732.16	-53,070,381.25
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）	-14,162,540.29	-12,349,368.90
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）	505,153,633.43	460,182,045.81
加：营业外收入	5,098,538.38	13,227,246.86
其中：非流动资产处置利得	101,186.09	2,477,030.47
减：营业外支出	13,758,899.68	29,480,473.15
其中：非流动资产处置损失	236.52	55,025.03
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	496,493,272.13	443,928,819.52
减：所得税费用	135,345,057.88	117,044,446.92
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	361,148,214.25	326,884,372.60
归属于母公司所有者的净利润	366,317,643.94	326,884,372.60
少数股东损益	-5,169,429.69	
六、其他综合收益的税后净额	14,425,934.67	11,526,872.75
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	14,425,934.67	11,526,872.75
（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	14,425,934.67	11,526,872.75
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	14,425,934.67	11,526,872.75
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	375,574,148.92	338,411,245.35
归属于母公司所有者的综合收益总额	380,743,578.61	338,411,245.35
归属于少数股东的综合收益总额	-5,169,429.69	
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.16	0.15
（二）稀释每股收益	0.16	0.15

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	10,779,467.33	17,209,750.00
减：营业成本	0.00	0.00
税金及附加	1,324,516.22	968,746.06
销售费用		
管理费用	2,630,938.85	3,165,617.88
财务费用	26,691,615.34	2,198,993.91
资产减值损失	-2,000.00	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）	147,368,308.82	4,382,756.93
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）	127,502,705.74	15,258,149.08
加：营业外收入	471,922.52	
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出	51,742.46	577.34
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	127,922,885.80	15,257,571.74
减：所得税费用	-4,848,966.86	3,840,469.05
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	132,771,852.66	11,417,102.69
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	132,771,852.66	11,417,102.69
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	4,863,278,040.53	5,126,521,241.31
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	1,328,201,216.55	205,421,240.98
经营活动现金流入小计	6,191,479,257.08	5,332,400,020.67
购买商品、接受劳务支付的现金	984,337,231.67	1,219,351,340.02

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	81,547,839.44	75,605,370.43
支付的各项税费	524,717,985.20	549,630,699.99
支付其他与经营活动有关的现金	1,296,240,124.17	309,527,730.29
经营活动现金流出小计	2,886,843,180.48	2,154,115,140.73
经营活动产生的现金流量净额	3,304,636,076.60	3,178,284,879.94
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	135,162.42	4,703,850.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	933,333,921.76	449,135,852.19
投资活动现金流入小计	933,469,084.18	453,839,702.19
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	98,570.00	54,050.00
投资支付的现金	21,858,847.85	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	21,957,417.85	1,146,259,075.36
投资活动产生的现金流量净额	911,511,666.33	-692,419,373.17
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,621,499,995.61	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	32,500,000.00	
取得借款收到的现金	480,000,000.00	3,836,000,000.00
发行债券收到的现金	2,400,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	280,000,000.00	702,717,490.48
筹资活动现金流入小计	4,781,499,995.61	4,538,717,490.48
偿还债务支付的现金	2,654,304,878.05	5,717,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	231,535,242.33	430,784,378.92
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	175,500,000.00	270,000,000.00
筹资活动现金流出小计	3,061,340,120.38	6,418,284,378.92
筹资活动产生的现金流量净额	1,720,159,875.23	-1,879,566,888.44
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	49,958.08	8,395,911.67
五、现金及现金等价物净增加额	5,936,357,576.24	614,694,530.00
加：期初现金及现金等价物余额	932,509,265.26	317,814,735.26
六、期末现金及现金等价物余额	6,868,866,841.50	932,509,265.26

## 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	7,516,165.95	8,686.83
经营活动现金流入小计	7,516,165.95	8,686.83
购买商品、接受劳务支付的现金	129,257.42	
支付给职工以及为职工支付的现金	486,610.29	431,787.18
支付的各项税费	3,130,698.98	18,819,218.01
支付其他与经营活动有关的现金	2,737,116.08	2,863,572.04
经营活动现金流出小计	6,483,682.77	22,114,577.23
经营活动产生的现金流量净额	1,032,483.18	-22,105,890.40
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	4,171,519.86	4,382,756.93
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	521,525,216.22	217,733,136.06
投资活动现金流入小计	525,696,736.08	222,115,892.99
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金	1,595,160,403.12	197,303,543.39
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	1,765,226,765.92	
投资活动现金流出小计	3,360,387,169.04	197,303,543.39

投资活动产生的现金流量净额	-2,834,690,432.96	24,812,349.60
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,588,999,995.61	
取得借款收到的现金		90,000,000.00
发行债券收到的现金	2,400,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	3,988,999,995.61	90,000,000.00
偿还债务支付的现金	12,804,878.05	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	148,675,290.83	104,550,975.28
支付其他与筹资活动有关的现金	22,500,000.00	
筹资活动现金流出小计	183,980,168.88	104,550,975.28
筹资活动产生的现金流量净额	3,805,019,826.73	-14,550,975.28
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	971,361,876.95	-11,844,516.08
加：期初现金及现金等价物余额	489,185.23	12,333,701.31
六、期末现金及现金等价物余额	971,851,062.18	489,185.23

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	1,463,713,654.00				216,229,221.47		11,519,972.67		263,809,635.42		1,807,430,205.91		3,762,702,689.47
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	1,463,713,654.00				216,229,221.47		11,519,972.67		263,809,635.42		1,807,430,205.91		3,762,702,689.47

	654.00			21.47		972.67		,635.42		,205.91		689.47
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	968,805,514.00			1,174,105,736.05		14,425,934.67		13,277,185.27		-349,542,094.73	27,255,683.28	1,848,327,958.54
（一）综合收益总额						14,425,934.67				366,317,643.94	-5,169,429.69	375,574,148.92
（二）所有者投入和减少资本	266,222,960.60			1,320,477,101.45							32,425,112.97	1,619,125,175.02
1. 股东投入的普通股	266,222,960.60			1,320,477,101.45							32,500,000.00	1,619,199,995.21
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				66.84							-74,887.03	-74,820.19
（三）利润分配	556,211,188.00							13,277,185.27		-715,859,738.67		-146,371,365.40
1. 提取盈余公积								13,277,185.27		-13,277,185.27		
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配	556,211,188.00									-146,371,365.40		409,839,822.60
4. 其他										-556,211,188.00		-556,211,188.00
（四）所有者权益内部结转	146,371,365.40			-146,371,365.40								
1. 资本公积转增资本（或股本）	146,371,365.40			-146,371,365.40								
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	2,432,519, 168.00				1,390,334 ,957.52		25,945, 907.34		277,086 ,820.69		1,457,888 ,111.18	27,255,6 83.28	5,611,030, 648.01

上期金额

单位：元

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益											少数 股东 权益	所有者 权益合 计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综 合收益	专项储 备	盈余公 积	一般风 险准备	未分配利 润		
优先 股		永续 债	其 他										
一、上年期末余额	1,045,509, 753.00				216,229,2 21.47		-6,900.0 8		262,667 ,925.15		2,004,442 ,419.86		3,528,8 42,419. 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				216,229,2 21.47		-6,900.0 8		262,667 ,925.15		2,004,442 ,419.86		3,528,8 42,419. 40
三、本期增减变动 金额（减少以“-” 号填列）	418,203,9 01.00						11,526, 872.75		1,141,7 10.27		-197,012, 213.95		233,860 ,270.07
（一）综合收益总 额							11,526, 872.75				326,884,3 72.60		338,411 ,245.35
（二）所有者投入 和减少资本	418,203,9 01.00												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	1,463,713,654.00			216,229,221.47		11,519,972.67		263,809,635.42		1,807,430,205.91		3,762,702,689.47

### 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							

										计
一、上年期末余额	1,463,713,654.00			539,214,422.45				247,973,548.33	862,079,519.73	3,112,981,144.51
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年期初余额	1,463,713,654.00			539,214,422.45				247,973,548.33	862,079,519.73	3,112,981,144.51
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	968,805,514.00			1,174,105,736.05			13,277,185.27	-583,087,886.01	1,573,100,549.31	
（一）综合收益总额								132,771,852.66	132,771,852.66	
（二）所有者投入和减少资本	266,222,960.60			1,320,477,101.45						1,586,700,062.05
1. 股东投入的普通股	266,222,960.60			1,320,477,034.61						1,586,699,995.21
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				66.84						66.84
（三）利润分配	556,211,188.00						13,277,185.27	-715,859,738.67	-146,371,365.40	
1. 提取盈余公积							13,277,185.27	-13,277,185.27		
2. 对所有者（或股东）的分配	556,211,188.00							-146,371,365.40	409,839,822.60	
3. 其他								-556,211,188.00	-556,211,188.00	
（四）所有者权益内部结转	146,371,365.40			-146,371,365.40						
1. 资本公积转增资本（或股本）	146,371,365.40			-146,371,365.40						
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	2,432,519,168.00				1,713,320,158.50				261,250,733.60	278,991,633.72	4,686,081,693.82

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				539,214,422.45				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										-418,203,901.00	-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	1,463,713,654.00				539,214,422.45				247,973,548.33	862,079,519.73	3,112,981,144.51

### 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，公司根据2014年度股东大会决议，以2014年12月31日总股本1,045,509,753股为基数，向全体股东每10股送红股4股，并派现金1元（含税）。实施后公司总股本增至1,463,713,654.00元，公司注册资本增至1,463,713,654.00元。

2016年4月，公司根据2015年度股东大会决议，以2015年12月31日总股本1,463,713,654股为基数，向全体股东每10股送红股3.8股（含税），以资本公积金向全体股东每10股转增1股。实施后公司总股本增至2,166,296,207.00元，公司注册资本增至2,166,296,207.00元。

2016年5月，根据中国证券监督管理委员会证监许可（2015）2875号文核准，公司完成非公开发行A股股票方案。本次非公开发行人民币普通股266,222,961股，发行后总股本为2,432,519,168.00元，公司注册资本增至2,432,519,168.00元。

本公司的基本组织架构：根据国家法律法规和公司章程的规定，建立了由股东大会、董事会、监事会及经营管理层组成的规范的多层次治理结构；董事会下设战略委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会等四个专门委员会。公司下设投资管理部、证券事业部、行政人力资源部、财务管理部、品质控制部、商业管理部和客户服务部等主要职能部门。

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

本公司2016年度纳入合并范围的子公司包括顺发有限、吉顺房产、桐庐顺和等12家子公司，详见附注九“在其他主体中的权益”。与上年度相比，本公司本年度合并范围增加2家，注销1家，详见附注八“合并范围的变更”。

## 四、财务报表的编制基础

### 1、编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)，以及中国证监会监督委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》(2014年修订)的披露规定编制财务报表。

### 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

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

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，具体会计政策参见本财务报表附注五之12、26等相关说明。

### 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

本公司及境内子公司采用人民币为记账本位币。本公司境外子公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定美元为其记账本位币，编制财务报表时折算为人民币。

本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

### 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合

并和非同一控制下企业合并。

#### 1. 同一控制下企业合并的会计处理

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。

公司在企业合并中取得的资产和负债，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，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。

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并，合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积(股本溢价)，资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

#### 2. 非同一控制下企业合并的会计处理

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；对于合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

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

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，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；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

#### 3. 企业合并中有关交易费用的处理

为进行企业合并发生的审计、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。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。

## 6、合并财务报表的编制方法

#### 1. 合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体(含企业、被投资单位中可分割的部分、结构化主体等)。

#### 2. 合并报表的编制方法

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并报表。本公司编制合并财务报表，将整个

企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确定、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本公司整体财务状况、经营成果和现金流量。

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和往来对合并资产负债表、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。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。在报告期内，同时调整合并资产负债表的期初数，同时对比较表的相关项目进行调整，视同合并后的报表主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

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；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。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。

子公司少数股东应占的权益、损益和当期综合收益中分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目和综合收益总额项下单独列示。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。

### 3. 购买少数股东股权及不丧失控制权的部分处置子公司股权

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。

### 4. 丧失控制权的处置子公司股权

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与商誉之和，形成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，在丧失控制权时采用被购买方直接处置相关资产和负债相同的基础进行会计处理（即除了在该原有子公司重新计量设定受益计划外净负债或者净资产导致的变动以外，其余一并转入当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注三(十三)“长期股权投资的确认和计量”或本附注三(九)“金融工具的确认和计量”。

### 5. 分步处置对子公司股权投资至丧失控制权的处理

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，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。

不属于一揽子交易的，对中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。即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自购买日开始持续计算的净资产账面价值份额之间的差额，作为权益性交易计入资本公积（股本溢价）。在丧失控制权时不得转入丧失控制权当期的损益。

## 7、现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金及可以随时用于支付的存款确认为现金。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. 外币交易业务

对发生的外币业务，采用交易发生日的即期汇率(通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同)折合人民币记账。但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

### 2. 外币性货币项目和非货币项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；②用于境外经营净投资有效套期的套期工具的汇兑差额(该差额计入其他综合收益，直至净投资被处置才被确认为当期损益)；以及③可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，计入当期损益。

### 3 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，采用当期平均汇率折算；年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表股东权益项目下的“其他综合收益”项目反映。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。

现金流量表采用当期平均汇率折算。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“汇率变动对现金及现金等价物的影响”项目反映。

## 9、金融工具

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或者权益工具的合同。金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。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，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

### 1. 金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

#### (1)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。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：1)取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；2)属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；3)属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与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挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可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：1)该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；2)本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得时以公允价值(扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已付息期但尚未领取的债券利息)作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形

成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

#### (2)持有至到期投资

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资取得时按公允价值(扣除已到付息期但尚未领取的债券利息)和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债(含一组金融资产或金融负债)的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量(不考虑未来的信用损失)，同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

#### (3)贷款和应收款项

贷款和应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

#### (4)可供出售金融资产

可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

取得时按照公允价值(扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息)和相关费用之和作为初始确认金额。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，其折溢价采用实际利率法摊销并确认为利息收入。期末除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动确认为其他综合收益；但是，对于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，按成本计量。处置时，将取得的价款与该项金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期损益。

### 2. 金融资产转移的确认依据及计量方法

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付该金融资产发行方以外的另一方。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：(1)收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2)该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；(3)该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业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，且未放弃对该金融资产的控制的，则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。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该项金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。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)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；(2)所转移金融资产的账面价值。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中对应终止确认部分的金额之和；(2)终止确认部分的账面价值。

### 3. 金融负债的分类、确认和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

#### (1)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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初始确认时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，其分类与前述在初始确认时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的条件一致。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

#### (2)其他金融负债

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，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

#### (3)财务担保合同

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，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第13号——或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号——收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

#### 4. 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司(债务人)与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。对现存金融负债全部或者部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或者部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额，计入当期损益。本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或者承担的新金融负债)之间的差额，计入当期损益。

#### 5. 金融工具公允价值的确定

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见本附注三(十)。

#### 6. 金融资产的减值准备

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。

表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。金融资产发生减值的客观证据，包括下列可观察到的情形：①发行方或债务人发生严重财务困难；②债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；③本公司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者进行其他财务重组；⑤因发行方发生重大财务困难，导致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，包括该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或者债务人所在国家或地区经济出现了可能导致该组金融资产无法支付的状况；⑦债务人经营所处的技术、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其他表明金融资产发生减值的客观证据。

#### (1)持有至到期投资、贷款和应收账款减值测试

先将单项金额重大的金融资产区分开来，单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，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。测试结果表明其发生了减值的，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。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，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

本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查。对于以公允价值计量的权益工具投资，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。对于以成本计量的权益工具投资，公司综合考虑被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等是否发生重大不利变化，判断该权益工具是否发生减值。

以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时，原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值回升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值回升直接计入其他综合收益。

以成本计量的可供出售权益工具发生减值时，将该权益工具投资的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益，发生的减值损失一经确认，不予转回。

#### 7. 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

## 10、 公允价值

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场(或最有利市场)是本公司在计量日能够进入的交易市场。

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值[包括：活跃市场中有类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利益和收益率曲线等]；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值[包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据做出的财务预测等]。每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

## 11、 应收款项

### (1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

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

**(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项**

组合名称	坏账准备计提方法
账龄组合	账龄分析法
关联方组合	其他方法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

适用  不适用

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
1 年以内（含 1 年）	5.00%	5.00%
1—2 年	10.00%	10.00%
2—3 年	50.00%	50.00%
3 年以上	100.00%	100.00%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的：

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

适用  不适用

**(3) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项**

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

**(4) 其他情况说明**

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

2). 如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，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，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

**12、存货**

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

1. 存货包括拟开发土地、开发产品、处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、周转房，以及在开发经营过程中耗用的库存材料和低值易耗品等。

2. 企业取得存货按实际成本计量。房地产工程开发过程中所发生的各项直接和间接费用计入开发成本，待工程完工结转开发产品。

3. 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。

(6) 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。

### 13、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，包括对合营企业和联营企业的权益性投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见本附注五之9“金融工具”。

#### 1. 共同控制和重大影响的判断标准

共同控制，是指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。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决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指定。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

#### 2. 长期股权投资的投资成本的确定

(1) 同一控制下的合同形成的，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现金、转让的非现金资产、所承担债务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。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：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，在合并日按照应享有被合并方股东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长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

(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，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)除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量：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；在非货币性资产交换具有商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值和应支付的相关税费确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。

对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类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应当转入改按权益法核算的当期损益。

### 3. 长期股权投资的后续计量及损益确认方法

#### (1)成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

#### (2)权益核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

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，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。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。公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。

在公司确认应分担被投资单位发生亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期账面价值为限继续确认投资损失、冲减长期应收项目的账面价值。经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

对于本公司向合营企业与联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本

公司向合营企业或者联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第20号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

#### 4. 长期股权的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

##### (1) 权益法核算下的长投股权投资的处置

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，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者负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、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，按比例结转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对投资单位的共同控制或者重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止确认权益法核算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，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

##### (2) 成本法核算下的长期股权投资的处置

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或者金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或者负债相同的基础进行处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和净利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

因其他投资方增资而导致本公司持股比例下降、从而丧失控制权但能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，按照新的持股比例确认本公司应享有的被投资单位因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

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，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，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认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，其他综合收益和其他所有者权益全部结转为当期损益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资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所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

## 14、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. 投资性房地产是指为赚取租金或资本增值、或者两者兼有而持有的房地产。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。如与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

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. 投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。自用房地产的用途或者存货改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无

形资产转换为投资性房地产，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

5. 当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益

## 15、固定资产

### (1) 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

固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同的方式为企业提供服务经济利益，则选择不同折旧率和折旧方法，分别计提折旧。各类固定资产折旧年限和折旧率如下：

固定资产类别	折旧方法	预计使用寿命(年)	预计净残值率	年折旧率(%)
房屋及建筑物	平均年限法	20-35	3-5	4.85—2.71
办公设备	平均年限法	5-10	3-5	19.40—9.5
运输工具	平均年限法	5-6	3-5	19.40—15.83

说明：

(1)符合资本化条件的固定资产装修费用，在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

(2)已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算折旧率。

(3)公司至少年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

### (4) 其他说明

(1)因开工不足、自然灾害等导致连续3个月停用的固定资产确认为闲置固定资产(季节性停用除外)。闲置固定资产采用和其他同类别固定资产一致的折旧方法。

(2)若固定资产处于处置状态，或者预期通过使用或处置不能产生经济利益，则终止确认，并停止折旧和计提减值。

(3)固定资产出售、转让、报废或者毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

(4)本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

## 16、在建工程

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

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。

## 17、借款费用

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

### 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。该项中断如是所构建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。

(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。当构建或者生产符合资本化的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。构建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或者对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

### 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。借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

## 18、无形资产

### (1) 计价方法、使用寿命、减值测试

无形资产按成本进行初始计量。外购无形资产的成本，包括购买价、相关税费以及直接归属于该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。在非货币性资产交换具备商业实质且换入或

换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下,非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值,除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更可靠;不满足上述前提的非货币性资产交换,以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本,不确认损益。

与无形资产有关的支出,如果相关的经济利益很可能流入本公司且成本能可靠地计量,则计入无形资产成本。除此之外的其他项目的支出,在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发构建厂房等建筑物,相关的土地使用权支出和建筑物建造成本分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物,则将有关价款在土地使用权和建筑物之间分配,难以合理分配的,全部作为固定资产处理。

## (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。

本公司于每年年度终了,对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核,与以前估计不同的,调整原先估计数,并按会计估计变更处理;预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的,将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

## (3) 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。如不满足上述条件的,于发生时计入当期损益;无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的,将发生的研发支出全部计入当期损益。

## 19、长期资产减值

### 1. 长期资产的减值计提方法

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产,于资产负债日存在减值迹象的,进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的,按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高

者。公允价值的确定方法详见本附注三(九)；处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用；资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。

资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以资产组所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应收益中收益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或者资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉以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。

商誉和使用寿命不确定的无形资产至少在每年年终终了进行减值测试。

上述资产减值损失一经确认，在以后期间不予转回。

## 2. 判断相关长期资产减值迹象的方法

### (1)长期股权投资

如果由于市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致长期投资可收回金额低于账面价值的，应当计提长期投资减值准备。

1)对有市价的长期投资存在以下迹象时，可能发生了减值：

- ①市价持续2年低于账面价值；
- ②该项投资暂停交易1年或1年以上；
- ③被投资单位当年发生严重亏损；
- ④被投资单位持续2年发生亏损；
- ⑤被投资单位进行清理整顿、清算或出现其他不能持续经营的迹象。

2)对无市价的长期投资存在以下迹象时，可能发生了减值：

①影响被投资单位经营的政治或法律环境的变化，如税收、贸易等法规的颁布或修订，可能导致被投资单位出现巨额亏损；

②被投资单位所供应的商品或提供的劳务因产品过时或消费者偏好改变而使市场的需求发生变化，从而导致被投资单位财务状况发生严重恶化；

③被投资单位所在行业的技术或竞争者数量等发生重大变化，被投资单位已失去竞争能力，从而导致财务状况发生严重恶化，如进行清理整顿、清算等；

④有证据表明该项投资实质上已经不能再给企业带来经济利益的其他情形。

### (2)固定资产的减值测试

当存在下列迹象的，表明固定资产资产可能发生了减值：

①资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；

②企业经营所处的经济、技术或法律等环境以及资产所处的市场在当期或将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；

③市场利率或者其他市场投资回报率在当期已经提高，从而影响企业用来计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；

④有证据表明资产已经陈旧过时或其实体已经损坏；

⑤资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；

⑥企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如：资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润(或者损失)远远低于预计金额等；

⑦其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

### (3)在建工程减值测试

存在下列一项或若干项情况的，应当对在建工程进行减值测试：

①长期停建并且预计在未来 3 年内不会重新开工的在建工程；

- ②所建项目无论在性能上，还是在技术上已经落后，并且给企业带来的经济利益具有很大的不确定性；
- ③其他足以证明在建工程已经发生减值的情形。

### (3) 无形资产的减值测试

存在下列一项或多项以下情况的，对无形资产进行减值测试：

- ①该无形资产已被其他新技术等所替代，使其为企业创造经济利益的能力受到重大不利影响；
- ②该无形资产的市价在当期大幅下跌，并在剩余年限内可能不会回升；
- ③其他足以表明该无形资产的账面价值已超过可收回金额的情况。

## 20、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。其中：

预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限平均摊销。

经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。

融资租赁方式租入的固定资产符合资本化条件的装修费用，按两次装修间隔期间、剩余租赁期与固定资产尚可使用年限三者中较短的期限平均摊销。

## 21、职工薪酬

### (1) 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

### (2) 离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

#### 1) 设定提存计划

本公司按当期政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

除基本养老保险外，本公司还依据国际企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴纳制度(补充养老保险)。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费，相应支出计入当期损益或者相关资产成本。

### (3) 辞退福利的会计处理方法

在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或者裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益(辞退福利)。正式退休日期之后的经济补偿(如正常养老退休金)，按照离职后福利处理。

#### (4) 其他长期职工福利的会计处理方法

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

## 22、 维修基金

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。

## 23、 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。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别分以下情况处理：所需支出存在一个连续范围(或区间)，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值：即上下限金额的平均数确定。所需支出不存在一个连续范围(或区间)，或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

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。

## 24、 质量保证金

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。

## 25、 物业保修金

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。

## 26、 收入

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

### 1. 收入的总确认原则

### (1)销售商品

商品销售收入同时满足下列条件时予以确认：(1)公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；(2)公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；(3)收入的金额能够可靠地计量；(4)相关的经济利益很可能流入企业；(5)相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时。

### (2)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。

### (3)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。

## 2. 本公司收入的具体确认原则

### (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。

## 27、政府补助

### (1) 政府补助的分类

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指企业取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，包括购买固定资产或无形资产的财政拨款、固定资产专门借款的财政贴息等。

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：政府补助文件未明确约定补助款项用于购建资产的，将其确认为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：(1)政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；(2)政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助

### (2) 政府补助的确认和计量

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：

(1)应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；

(2)所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的(任何符合规定条件的企业均可申请)，而不是专门针对特定企业制定的；

(3)相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；

(4)根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件(如有)。

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。

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。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

## 28、递延所得税资产/递延所得税负债

### 1. 递延所得税资产和递延所得税负债的确认和计量

本公司根据资产、负债与资产负债日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。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。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1)该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2)对于与合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异,同时满足下列条件的,确认相应的递延所得税资产:暂时性差异在可预见的未来很可能转回,且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债,除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的:

(1)商誉的初始确认,或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认:该交易不是企业合并,并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额;

(2)对于与合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异,该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

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。

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。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。

2.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。

## 29、租赁

### (1) 租赁的分类

租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁,其所有权最终可能转移,也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

### (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。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别按长期债权和一年内到期的长期债权列示。或有租金于实际发生时计入当期损益。

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。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债。或有租金于实际发生时计入当期损益。

### (3) 经营租赁的会计处理

(1)出租人:公司出租资产收取的租赁费,在不扣除免租期的整个租赁期内,按直线法进行分摊,确认为租赁相关收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用,计入当期费用;如金额较大的,则予以资本化,在这个租赁期间内按照与租赁相关收入确认相同的基础分期计入当期收益。公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时,公司将该部分费用从租金收入总额扣除,按扣除后的租金费用在租赁期内分配。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(2)租入人：公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；资产出租房承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

### 30、其他重要的会计政策和会计估计

1) . 会计政策变更

本期公司无会计政策变更事项。

2) . 会计估计变更说明

本期公司无会计估计变更事项。

### 31、 前期差错更正说明

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	营改增后销售服务、无形资产或者不动产产生的计税依据。	17%、13%、11%、6%、5%、3%
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%
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%
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%
地方教育费附加	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	38,517.67	106,545.42
银行存款	6,868,828,323.83	1,202,402,719.84
其他货币资金	2,763,008.26	3,970,813.80
合计	6,871,629,849.76	1,206,480,079.06
其中：存放在境外的款项总额	53,135.13	744,508.32

其他说明

期末其他货币资金中2,763,008.26元系按揭保证金，其变现性受到限制。

### 2、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	52,147,178.29	100.00%	2,754,372.79	5.28%	49,392,805.50	10,885,562.95	100.00%	855,401.43	7.86%	10,030,161.52
合计	52,147,178.29	100.00%	2,754,372.79		49,392,805.50	10,885,562.95	100.00%	855,401.43	7.86%	10,030,161.52

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	51,336,712.46	2,566,835.62	5.00%
1 年以内小计	51,336,712.46	2,566,835.62	5.00%
1 至 2 年	594,943.24	59,494.32	10.00%
2 至 3 年	174,959.49	87,479.75	50.00%
3 年以上	40,563.10	40,563.10	100.00%
合计	52,147,178.29	2,754,372.79	5.28%

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

单位名称	与本公司关系	期末余额	占应收账款总额的比例(%)	账龄
第一名	非关联方	7,910,000.00	15.17	1年以内
第二名	非关联方	7,320,000.00	14.04	1年以内
第三名	非关联方	6,000,000.00	11.51	1年以内
第四名	非关联方	4,150,000.00	7.96	1年以内
第五名	非关联方	3,500,000.00	6.71	1年以内
小 计		28,880,000.00	55.39	

## 3、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	1,605,290.81	100.00%	1,822,305.24	47.39%
1 至 2 年			2,022,900.00	52.61%
合计	1,605,290.81	--	3,845,205.24	--

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：

本期末无账龄超过1年且金额重大的预付款项未及时结算。

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	与本公司关系	期末数	账龄	未结算原因
杭州萧山供水有限公司	非关联方	989,643.70	1年以内	未到结算期
国网浙江杭州市萧山区供电公司	非关联方	411,167.97	1年以内	未到结算期
杭州仲裁委员会办公室	非关联方	115,628.00	1年以内	未到结算期
杭州市萧山区人民法院	非关联方	32,722.00	1年以内	未到结算期
江苏省电力公司南通供电公司	非关联方	25,969.14	1年以内	未到结算期
小 计		1,575,130.81		

其他说明：

4、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	216,546,091.80	100.00%	99,467,897.24	45.93%	117,078,194.56	442,022,835.92	100.00%	96,087,785.68	21.74%	345,935,050.24
合计	216,546,091.80	100.00%	99,467,897.24	45.93%	117,078,194.56	442,022,835.92	100.00%	96,087,785.68	21.74%	345,935,050.24

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	85,083,775.96	4,254,188.79	5.00%
1 年以内小计	85,083,775.96	4,254,188.79	5.00%
1 至 2 年	23,649,695.10	2,364,969.51	10.00%
2 至 3 年	29,927,763.60	14,963,881.80	50.00%
3 年以上	77,884,857.14	77,884,857.14	100.00%

合计	216,546,091.80	99,467,897.24	45.93%
----	----------------	---------------	--------

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

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		

## (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
旭登实业	往来款	46,520,190.00	1 年以内	21.48%	2,326,009.50
北京北辰	往来款	28,302,975.00	1 年以内	13.07%	1,415,148.75
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	13.11%	28,399,640.00
杭州市萧山区物业维修基金管理中心	物业保修金	26,714,075.40	2-3 年	12.34%	15,574,457.49
杭州滨江区(高新)房屋管理局	物业保修金	18,738,064.80	3 年以上	8.65%	18,738,064.80
合计	--	148,674,945.20	--	68.65%	66,453,320.54

## 5、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求  
是

### (1) 存货分类

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号—上市公司从事房地产业务》的披露要求

按性质分类：

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
开发成本	5,427,966,291.36		5,427,966,291.36	6,644,752,046.37	161,865,790.08	6,482,886,256.29
开发产品	1,921,994,141.03		1,921,994,141.03	2,065,205,124.20		2,065,205,124.20
原材料	2,385,573.20		2,385,573.20	2,833,511.81		2,833,511.81
低值易耗品	5,331.28		5,331.28	7,438.08		7,438.08
合计	7,352,351,336.87		7,352,351,336.87	8,712,798,120.46	161,865,790.08	8,550,932,330.38

按下列格式分项目披露“开发成本”及其利息资本化率情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
淮南泽润园二期	2015年09月01日	2017年12月01日	30,321.31	70,081,473.70			195,132,314.14	8,266,433.67	3,353,853.14	银行贷款；其他
淮南HGTG09015地块				207,339,969.51			215,226,275.74	35,722,184.26	7,886,306.24	银行贷款；其他
淮国土挂06021地块三期项目				73,540,753.44			75,641,144.23	21,515,044.25	4,134,060.07	银行贷款；其他
南通御园二期	2014年05月01日	2016年12月01日	69,877.65	598,338,058.24	598,338,058.24		0.00	51,587,250.65	0.00	银行贷款；其他
南通御园三期	2016年11月01日	2019年03月01日	65,199.28	407,349,942.52			407,003,974.96	51,497,861.87	0.00	银行贷款；其他
桐庐富春峰景	2013年07月01日	2017年12月01日	132,467.27	1,051,202,733.11			1,252,745,480.14	57,050,194.42	8,863,250.21	银行贷款；其他
恒园	2013年08月01日	2016年04月01日	170,856.23	1,683,966,977.78	1,683,966,977.78		0.00	184,977,497.89	1,668,708.07	银行贷款；其他
美哉美城	2015年03月01日	2017年12月01日	316,746.00	2,552,932,138.07			2,949,530,743.26	262,145,185.46	38,131,833.29	银行贷款；其他
璟悦府	2016年03月01日	2018年12月01日	51,153.41				332,686,358.89	19,200,678.15	19,200,678.15	银行贷款；其他
合计	--	--	836,621.15	6,644,752,046.37	2,282,305,036.02		5,427,966,291.36	691,962,330.62	83,238,689.17	--

按下列格式分项目披露“开发产品”：

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08月01日	3,232,155.65	17,961,652.96	81,789.94	21,112,018.67
美之园西区	2005年08月01日	1,295,996.59	0.00	404,334.36	891,662.23
佳境天城	2007年11月01日	11,431,582.19	0.00	1,524,298.80	9,907,283.39
倾城之恋	2008年04月01日	24,718,221.04	0.00	8,295,329.24	16,422,891.80
旺角城一期	2010年10月01日	32,549,507.53	0.00	20,002,983.61	12,546,523.92
和美家	2011年12月01日	70,798,186.70	0.00	58,465,543.02	12,332,643.68
风雅乐府	2012年06月01日	17,343,213.34	0.00	4,763,304.60	12,579,908.74
淮南泽润园一期	2013年03月01日	106,618,013.28	-1,958,142.41	42,823,555.62	61,836,315.25
桐庐一品江山	2013年11月01日	229,712,954.14	1,133,005.80	111,240,602.63	119,605,357.31
康庄	2013年12月01日	299,760,608.03	0.00	186,092,170.17	113,668,437.86
堤香	2013年12月01日	193,100,137.41	0.00	80,381,338.27	112,718,799.14
南通御园一期	2014年01月01日	159,136,789.45	-595,829.67	55,186,556.99	103,354,402.79
南通御园二期	2016年12月01日		706,120,540.61	191,740,613.74	514,379,926.87
吉祥半岛	2014年09月01日	494,275,089.08	-9,261,580.77	259,594,012.92	225,419,495.39
旺角城二期	2014年11月01日	207,780,051.31	0.00	67,962,809.77	139,817,241.54
江南丽锦	2014年11月01日	213,452,618.46	0.00	139,942,600.74	73,510,017.72
恒园	2016年04月01日		1,832,471,825.34	1,460,580,610.61	371,891,214.73
合计	--	2,065,205,124.20	2,545,871,471.86	2,689,082,455.03	1,921,994,141.03

按下列格式分项目披露“分期收款开发产品”、“出租开发产品”、“周转房”：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
------	------	------	------	------

### (2) 存货跌价准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

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	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
开发成本	161,865,790.08			161,865,790.08			美哉美城项目本期售价上升，可变现净值上升
合计	161,865,790.08			161,865,790.08			--

按项目分类：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		

### (3) 存货期末余额中借款费用资本化率的情况

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	961,365.55		128,169.76	833,195.79	
倾城之恋	405,434.53			405,434.53	
风雅乐府	416,643.41		162,375.43	254,267.98	
旺角城一期	4,365,191.52			4,365,191.52	
和美家	2,997,304.97		2,987,046.52	10,258.45	
堤香	3,628,966.61		1,510,624.35	2,118,342.26	
康庄	56,757,339.94		35,235,106.41	21,522,233.53	
江南丽锦	14,093,005.39		8,472,801.41	5,620,203.98	
旺角城二期	16,202,063.34		5,633,968.18	10,568,095.16	
恒园	183,308,789.82	1,668,708.07	161,433,776.40	23,543,721.49	6.80%
美哉美城	224,013,352.17	38,131,833.29		262,145,185.46	6.98%
吉祥半岛	16,050,363.14		8,823,145.84	7,227,217.30	
桐庐一品江山	12,361,566.02		5,930,616.96	6,430,949.06	
桐庐富春峰景	48,186,944.21	8,863,250.21		57,050,194.42	7.59%
南通御园一期	11,425,776.42		4,170,179.49	7,255,596.93	

南通御园二期	51,587,250.65		14,069,027.58	37,518,223.07	
南通御园三期	51,497,861.87			51,497,861.87	
淮南泽润园一期	1,388,471.77		615,508.35	772,963.42	
淮南泽润园二期	4,912,580.53	3,353,853.147		8,266,433.67	5.94%
淮南HGTG09015地块[注1]	27,835,878.02	7,886,306.24		35,722,184.26	5.94%
淮国土挂06021地块三期[注1]	17,380,984.18	4,134,060.15		21,515,044.25	5.94%
璟悦府[注2]		19,200,689.17		19,200,678.15	6.13%
小 计	749,777,134.06	83,238,689.17	249,172,346.68	583,843,476.55	

[注1] HGTG09015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]璟悦府系杭州旭发开发之项目，本期纳入合并报表范围。

#### (4) 存货受限情况

按项目披露受限存货情况：

单位：元

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因
旺角城二期	44,621,911.70	71,223,441.44	用于银行借款抵押
和美家	33,912,617.33	13,200,611.02	用于银行借款抵押
倾城之恋	0.00	4,939,543.63	用于银行借款抵押
璟悦府土地使用权	0.00	259,693,747.00	用于银行借款抵押
恒园土地使用权	985,000,000.00	0.00	用于银行借款抵押
美哉美城土地使用权	1,962,000,000.00	0.00	用于银行借款抵押
富春峰景土地使用权	434,443,200.00	0.00	用于银行借款抵押
合计	3,459,977,729.03	349,057,343.09	--

#### (5) 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

单位：元

项目	金额
----	----

其他说明：

公司是否需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第4号—上市公司从事种业、种植业务》的披露要求

否

#### 6、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预缴税款	417,016,212.18	157,635,060.86
待抵扣进项税	11,076,126.26	
预付房租	273,990.86	
合计	428,366,329.30	157,635,060.86

其他说明:

期末未发现其他流动资产存在明显减值迹象, 故未计提减值准备。

## 7、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:	225,487,654.70		225,487,654.70	205,186,680.36		205,186,680.36
按成本计量的	225,487,654.70		225,487,654.70	205,186,680.36		205,186,680.36
合计	225,487,654.70		225,487,654.70	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	7,068,948.66		71,309,948.98					75.00%	
Wanxiang 150 North Riverside, LLC	140,945,680.04	13,232,025.68		154,177,705.72					60.00%	
合计	205,186,680.36	20,300,974.34		225,487,654.70					--	

### (3) 其他说明

1、根据公司与万向美国签订的《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

2、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。

## 8、长期应收款

### (1) 长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
分期收款销售商品	13,103,739.58		13,103,739.58	17,098,922.67		17,098,922.67	4.50%-5.94%
合计	13,103,739.58		13,103,739.58	17,098,922.67		17,098,922.67	--

### (2) 其他说明

期末未发现长期应收款存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

## 9、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	569,904,850.28			-5,275,095.69							564,629,754.59	
杭州龙卓	119,245,780.82			-4,150,893.21							115,094,887.61	
杭州辰旭		16,000,000.00		-4,736,551.39							11,263,448.61	
杭州旭发												
小计	689,150,631.10	16,000,000.00		-14,162,540.29							690,988,090.81	
合计	689,150,631.10	16,000,000.00		-14,162,540.29							690,988,090.81	

其他说明

1、期末未发现长期股权投资存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

2、本期公司子公司杭州旭杰和杭州旭佰通过对杭州辰旭和杭州旭发增资，公司分别合计持有杭州辰旭35%股权和杭州旭发35%股权。其中，公司在杭州旭发董事会表决权过半，取得了对杭州旭发的实际控制权，故将对杭州旭发的长期股权投资由权益法调整为成本法并纳入合并报表范围。

## 10、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	661,581,135.19			661,581,135.19
1.期初余额	538,159,966.66			538,159,966.66
2.本期增加金额	123,421,168.53			123,421,168.53
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	123,421,168.53			123,421,168.53
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额	1,216,606.07			1,216,606.07
(1) 处置				
(2) 其他转出	1,216,606.07			1,216,606.07
4.期末余额	660,364,529.12			660,364,529.12
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	36,431,363.69			36,431,363.69
2.本期增加金额	18,316,720.56			18,316,720.56
(1) 计提或摊销	18,316,720.56			18,316,720.56
3.本期减少金额	171,776.35			171,776.35
(1) 处置				
(2) 其他转出	171,776.35			171,776.35
4.期末余额	54,576,307.90			54,576,307.90
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	605,788,221.22			605,788,221.22
1.期末账面价值	605,788,221.22			605,788,221.22
2.期初账面价值	501,728,602.97			501,728,602.97

## (2) 其他说明

- 1、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。
- 2、期末投资性房地产中已有462,320,571.49元用于担保，详见本财务报表附注十二“承诺及或有事项”之说明。

## 11、固定资产

### (1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋建筑物	运输设备	办公设备	合计
一、账面原值：				
1.期初余额	14,217,819.49	3,901,159.41	6,135,285.93	24,254,264.83
2.本期增加金额	1,216,606.07		113,220.00	1,329,826.07
(1) 购置			113,220.00	113,220.00
(2) 在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
(4)其他	1,216,606.07			1,216,606.07
3.本期减少金额		279,378.00	495,028.77	774,406.77
(1) 处置或报废		279,378.00	495,028.77	774,406.77
4.期末余额	15,434,425.56	3,621,781.41	5,753,477.16	24,809,684.13
二、累计折旧				
1.期初余额	4,040,526.50	3,636,660.95	5,543,070.80	13,220,258.25
2.本期增加金额	595,518.23	78,767.78	299,555.21	973,841.22
(1) 计提	423,741.88	78,767.78	299,555.21	802,064.87

(2) 其他	171,776.35			171,776.35
3.本期减少金额		265,409.10	473,452.45	738,861.55
(1) 处置或报废		265,409.10	473,452.45	738,861.55
4.期末余额	4,636,044.73	3,450,019.63	5,369,173.56	13,455,237.92
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	10,798,380.83	171,761.78	384,303.60	11,354,446.21
2.期初账面价值	10,177,292.99	264,498.46	592,215.13	11,034,006.58

## (2) 其他说明

1、本期计提折旧额802,064.87元。本期增加中由投资性房地产中转入的固定资产原值1,216,606.07元，累计折旧171,776.35元。期末已提足折旧仍继续使用的固定资产原值6,599,561.36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、经营租赁租出的固定资产。

## 12、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				1,702,520.00	1,702,520.00
1.期初余额				1,702,520.00	1,702,520.00
2.本期增加金额					
(1) 购置					
(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					
二、累计摊销					
1.期初余额				1,530,397.29	1,530,397.29
2.本期增加金额				82,459.96	82,459.96
(1) 计提				82,459.96	82,459.96
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额				1,612,857.25	1,612,857.25
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					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值				89,662.75	89,662.75
2.期初账面价值				172,122.71	172,122.71

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%。

### 13、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

杭州旭发		40,323.79				40,323.79
合计	147.50	40,323.79				40,471.29

(2) 说明

- 1)商誉计算过程详见本财务报告第十一节第八项"合并范围变更"
- 2)期末未发现商誉存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

14、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
资产减值准备	94,250,159.16	23,562,539.80	88,832,701.23	22,208,175.31
内部交易未实现利润	184,554,168.06	46,138,542.02	246,268,732.08	61,567,183.02
可抵扣亏损	216,873,178.57	54,218,294.64	219,782,750.55	54,945,687.64
存货跌价准备的所得税影响			161,865,790.08	40,466,447.52
预售房款预计利润的所得税影响	75,778,382.66	18,944,595.67		
应付未付职工薪酬的所得税影响	21,540,840.17	5,385,210.04	17,249,560.06	4,312,390.02
预估工程款的所得税影响	43,111,435.17	10,777,858.79	15,810,042.26	3,952,510.53
开发产品销售奖励积分的所得税影响	11,334,294.08	2,833,573.52	4,890,088.31	1,222,522.08
预计土地增值的所得税影响	372,169,185.60	93,042,296.40		
专项应付款的所得税影响	66,888,384.00	16,722,096.00		
预提费用的所得税影响	1,988,526.90	497,131.73	15,745,715.00	3,936,428.75
合计	1,088,488,554.37	272,122,138.61	770,445,379.57	192,611,344.87

(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	12,489,565.72	3,122,391.43	14,762,035.88	3,690,508.97
预计土地增值的所得税影响	49,634,604.30	12,408,651.08		
合计	62,124,170.02	15,531,042.51	14,762,035.88	3,690,508.97

**(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	7,972,110.88	8,110,485.88
可抵扣亏损	5,099,539.06	1,762,074.70
合计	13,071,649.94	9,872,560.58

**(4) 其他说明**

由于未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性，故未确认为递延所得税资产的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损。

**15、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	504,045,086.88	235,524,148.85
1 至 2 年	22,712,828.24	278,938,808.27
2 至 3 年	19,969,626.75	22,862,855.40
3 年以上	4,829,473.80	10,713,691.30
合计	551,557,015.67	548,039,503.82

**(2) 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
杭州永翔建设集团有限公司	4,791,417.75	未到结算期
浙江申盛建筑工程有限公司	3,056,519.23	未到结算期
浙江富成建设集团有限公司	2,416,480.86	未到结算期
浙江国丰集团有限公司	2,000,000.00	未到结算期
浙江中新电力集团萧山电力承装有限公司	1,716,200.00	未到结算期
合计	13,980,617.84	--

其他说明：

## 16、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	3,517,778,751.01	2,875,686,923.88
1 至 2 年	1,598,053,151.20	1,197,728,459.00
2 至 3 年	374,359,950.00	170,387,595.50
3 年以上	37,894,826.50	42,572,941.25
合计	5,528,086,678.71	4,286,375,919.63

### (2) 预售房产项目收款情况

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	预售销售比例
佳境天城	370,000.00	375,000.00	2007年11月	100.00%
旺角城一期		410,349.00	2010年10月	99.86%
和美家		1,108,179.00	2011年12月	100.00%
泽润园一期	4,697,254.79	11,491,809.38	2013年3月	85.80%
泽润园二期	37,335,470.00		2017年12月	17.26%
桐庐一品江山	23,786,615.00	68,035,920.00	2013年11月	91.87%
康庄	13,319,712.00	24,306,177.00	2013年12月	83.25%
堤香	6,391,723.50	15,356,864.50	2013年12月	92.83%
御园一期	29,030,000.00	69,080,000.00	2014年1月	83.25%
御园二期	225,284,595.00	87,412,523.00	2016年12月	72.84%
江南丽锦	130,315.00	32,485,956.00	2014年11月	93.93%
吉祥半岛	21,650,741.63	39,128,486.20	2014年9月	88.91%
旺角城二期	15,999,902.00	30,560,951.00	2014年11月	95.64%
恒园	54,390,763.00	1,588,757,364.00	2016年4月	89.70%
富春峰景	1,491,952,274.70	1,014,778,271.00	2017年12月	80.56%
美哉美城	2,914,757,191.00	1,281,673,050.00	2017年12月	93.09%
璟悦府[注1]	658,135,164.00		2018年12月	71.89%
其他	30,854,957.09	21,415,019.55		
合计	5,528,086,678.71	4,286,375,919.63		

[注1]璟悦府系杭州旭发开发之项目，本期纳入合并报表范围。

预售销售比例系已预售销售面积占可售面积的比例。

## 17、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	28,130,118.58	77,560,392.75	75,588,478.33	30,102,033.00
二、离职后福利-设定提存计划	407,643.01	6,078,992.85	6,009,913.11	476,722.75
合计	28,537,761.59	83,639,385.60	81,598,391.44	30,578,755.75

### (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	26,000,123.85	65,078,305.89	63,448,334.72	27,630,095.02
2、职工福利费	0.00	5,208,903.57	5,208,903.57	
3、社会保险费	252,165.32	3,756,913.02	3,600,145.50	408,932.84
其中：医疗保险费	215,104.45	3,242,297.20	3,088,461.51	368,940.14
工伤保险费	14,364.35	174,650.29	184,646.45	4,368.19
生育保险费	22,696.52	339,965.53	327,037.54	35,624.51
4、住房公积金	8,346.00	2,220,780.00	2,213,833.00	15,293.00
5、工会经费和职工教育经费	1,869,483.41	1,295,490.27	1,117,261.54	2,047,712.14
合计	28,130,118.58	77,560,392.75	75,588,478.33	30,102,033.00

### (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	315,375.18	5,679,703.33	5,619,849.70	375,228.81
2、失业保险费	92,267.83	399,289.52	390,063.41	101,493.94
合计	407,643.01	6,078,992.85	6,009,913.11	476,722.75

其他说明：

## 18、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	19,202,279.03	0.00

企业所得税	118,469,127.33	3,566,046.50
个人所得税	258,084.49	207,541.06
城市维护建设税	75,691.74	475,505.24
房产税	6,543,573.64	6,292,697.96
土地使用税	1,790,200.36	2,126,142.47
印花税	1,609,860.15	1,496,120.00
教育费附加	32,774.16	120,631.31
地方教育附加	21,859.85	80,421.34
水利建设专项资金	9,141.28	398,449.36
营业税	826.55	6,823,433.01
土地增值税	0.00	4,137,832.21
合计	148,013,418.58	25,724,820.46

其他说明：

## 19、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	642,680.22	2,828,015.28
企业债券利息	72,378,064.52	
一年内到期的非流动负债	48,659.72	2,363,804.36
合计	73,069,404.46	5,191,819.64

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：

## 20、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	1,215,209,340.94	449,135,852.19
预提土地增值税	372,169,185.60	
押金保证金	91,903,115.76	118,549,003.00
应付暂收款	27,269,598.10	79,513,485.86

其他	19,817,717.04	21,100,509.12
合计	1,726,368,957.44	668,298,850.17

(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
万科大家	449,135,852.19	暂收联营企业往来款
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
浙江高新建设有限公司	4,746,670.82	工程保证金，尚未竣工结算
浙江中哲幕墙装饰有限公司	3,535,032.00	工程保证金，尚未竣工结算
杭州东升铝幕墙装璜有限公司	3,448,018.00	工程保证金，尚未竣工结算
合计	468,941,173.01	--

其他说明

(3) 金额较大的其他应付款项性质或内容的说明

单位名称	期末余额	款项性质或内容
万科大家	759,085,852.19	联营企业往来款
杭州辰旭	270,718,150.00	联营企业往来款
杭州龙卓	185,405,338.75	联营企业往来款
北京北辰	10,090,897.19	合作开发企业往来款
浙江高新建设有限公司	9,600,000.00	工程保证金
小 计	1,234,900,238.13	

21、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	58,109,756.10	1,044,000,000.00
合计	58,109,756.10	1,044,000,000.00

其他说明：

金额前5名的一年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款到期日	币种	年利率(%)	期末金额
光大银行萧山支行	2015/8/12	2017/11/12	RMB	4.9	32,500,000.00
中国进出口银行	2015/12/25	2017/9/12	RMB	2.65	25,609,756.10
小 计					58,109,756.10

## 22、长期借款

### (1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	439,085,365.85	447,500,000.00
抵押及保证保证借款		1,000,000,000.00
合计	439,085,365.85	1,447,500,000.00

长期借款分类的说明：

其他说明，包括利率区间：

长期借款明细

贷款单位	借款起始日	借款到期日	币种	年利率(%)	期末金额
光大银行萧山支行	2015/8/12	2025/8/11	RMB	4.9	387,500,000.00
中国进出口银行	2015/12/25	2019/9/12	RMB	2.65	51,585,365.85
小 计					439,085,365.85

## 23、应付债券

### (1) 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
债券面值	2,400,000,000.00	
利息调整	-20,255,489.19	
合计	2,379,744,510.81	

### (2) 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债权期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
顺发恒业 2016 年第一期中期票据	1,200,000,000.00	2016/3/4	3 年	1,200,000,000.00		1,196,400,000.00	55,458,064.52	935,852.46		1,197,335,852.46
顺发公司债	1,200,000,000.00	2016/9/13	3+2 年	1,200,000,000.00		1,181,400,000.00	16,920,000.00	1,008,658.35		1,182,408,658.35
合计	--	--	--	2,400,000,000.00		2,377,800,000.00	72,378,064.52	1,944,510.81		2,379,744,510.81

				,000.00		,000.00	52	0.81		10.81
--	--	--	--	---------	--	---------	----	------	--	-------

### (3) 其他说明

本期公司债券的发行期限为5年，含第3年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。

## 24、专项应付款

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
公共配套设施建设拨款	66,888,384.00			66,888,384.00	
合计	66,888,384.00			66,888,384.00	--

其他说明：

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

## 25、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
开发产品销售奖励积分	4,890,088.31	7,868,840.77	1,424,635.00	11,334,294.08	销售开发产品
合计	4,890,088.31	7,868,840.77	1,424,635.00	11,334,294.08	--

涉及政府补助的项目：

单位：元

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

其他说明：

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

## 26、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减(+、—)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,463,713,654.00	266,222,961.00	556,211,188.00	146,371,365.00		968,805,514.00	2,432,519,168.00

其他说明：

2016年4月，公司根据2015年度股东大会决议，以2015年12月31日总股本1,463,713,654股为基数，向全体股东每10股送红股3.8股（含税），以资本公积金向全体股东每10股转增1股。实施后公司总股本增至2,166,296,207.00元，公司注册资本增至2,166,296,207.00元。本次转增业经中汇会计师事务所(特殊普通合伙)审验，并由其于2016年5月11日出具了《验资报告》(中

汇会验[2016]3067号)。

2016年5月, 根据中国证券监督管理委员会证监许可〔2015〕2875号文核准, 公司完成非公开发行A股股票方案。本次非公开发行人民币普通股266,222,961股, 发行后总股本为2,432,519,168.00元, 公司注册资本增至2,432,519,168.00元。本次非公开发行情况业经中汇会计师事务所(特殊普通合伙)审验, 并由其于2016年5月24日出具了《验资报告》(中汇会验[2016]3068号)。

## 27、资本公积

单位: 元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	195,082,426.40	1,320,477,034.61	146,371,365.00	1,369,188,096.01
其他资本公积	21,146,795.07	66.44		21,146,861.51
合计	216,229,221.47	1,320,477,101.05	146,371,365.00	1,390,334,957.52

其他说明, 包括本期增减变动情况、变动原因说明:

资本公积-股本溢价增加系本期完成非公开发行股票产生, 减少系本期实施2015年度利润分配方案资本公积转增股本导致; 资本公积-其他资本公积增加系公司收到中国证券登记结算有限责任公司返还的零碎股款所致。

## 28、其他综合收益

单位: 元

项目	期初余额	本期发生额					期末余额
		本期所得税前发生额	减: 前期计入其他综合收益当期转入损益	减: 所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	11,519,972.67	14,425,934.67			14,425,934.67		25,945,907.34
外币财务报表折算差额	11,519,972.67	14,425,934.67			14,425,934.67		25,945,907.34
其他综合收益合计	11,519,972.67	14,425,934.67			14,425,934.67		25,945,907.34

其他说明, 包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整:

## 29、盈余公积

单位: 元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	263,389,268.61	13,277,185.27		276,666,453.88
任意盈余公积	420,366.81			420,366.81
合计	263,809,635.42	13,277,185.27		277,086,820.69

盈余公积说明, 包括本期增减变动情况、变动原因说明:

盈余公积增加数系根据本期母公司实现净利润的10%计提的法定盈余公积。

### 30、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整后期初未分配利润	1,807,430,205.91	2,004,442,419.86
加：本期归属于母公司所有者的净利润	366,317,643.94	326,884,372.60
减：提取法定盈余公积	13,277,185.27	1,141,710.27
应付普通股股利	146,371,365.40	104,550,975.28
转作股本的普通股股利	556,211,188.00	418,203,901.00
期末未分配利润	1,457,888,111.18	1,807,430,205.91

调整期初未分配利润明细：

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

### 31、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,582,488,853.93	2,608,682,789.13	3,431,054,937.41	2,566,022,867.19
其他业务	52,830,030.93	19,935,980.75	43,060,251.40	16,766,792.33
合计	3,635,318,884.86	2,628,618,769.88	3,474,115,188.81	2,582,789,659.52

### 32、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	12,673,393.17	12,134,445.97
教育费附加	5,511,424.96	5,302,281.21
房产税	5,561,188.75	
土地使用税	2,680,415.77	
车船使用税	4,860.00	
印花税	3,640,634.01	

营业税	118,585,675.89	175,861,951.19
地方教育附加	3,674,097.32	3,490,623.31
土地增值税	330,598,842.81	116,271,837.41
合计	482,930,532.68	313,061,139.09

其他说明：

### 33、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
佣金	23,041,455.01	32,167,289.74
广告及业务宣传费	22,137,299.92	36,001,339.74
物管及保洁费	16,278,465.07	16,547,951.73
工资薪金	14,061,581.38	12,066,439.20
办公差旅费	3,741,305.95	2,341,063.00
折旧费	67,243.59	205,674.05
其他	2,742,298.09	2,885,516.53
合计	82,069,649.01	102,215,273.99

其他说明：

### 34、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资薪金	19,410,262.79	14,649,197.35
中介机构费	6,472,418.08	8,897,012.05
税金	4,552,646.01	14,452,244.98
业务招待费	3,586,489.49	5,025,238.50
办公差旅费	3,170,401.22	2,849,316.25
折旧费	575,153.26	802,090.24
其他	2,157,970.61	2,117,850.90
合计	39,925,341.46	48,792,950.27

其他说明：

根据财政部《增值税会计处理规定》（财会〔2016〕22号）以及《关于有关问题的解读》，本公司将2016年5月1日至2016年12月31日发生的土地使用税2,680,415.77元、房产税5,561,188.75元、印花税3,640,634.01元以及车船使用税4,860.00元列报于“税金及附加”，2016年5月之前的发生额仍列报于“管理费用”项目。

### 35、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	90,624,070.80	19,896,404.60
减：利息收入	53,496,008.74	17,874,166.40
汇兑损失	0.00	3,140,465.08
减：汇兑收益	49,381.94	
手续费支出	2,031,470.15	2,632,429.20
合计	39,110,150.27	7,795,132.48

其他说明：

### 36、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	5,214,057.92	26,589,183.72
二、存货跌价损失	-161,865,790.08	-79,659,564.97
合计	-156,651,732.16	-53,070,381.25

其他说明：

### 37、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	-14,162,540.29	-12,349,368.90
合计	-14,162,540.29	-12,349,368.90

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	上年数
万科大家	-5,275,095.68	-5,095,149.72
杭州龙卓	-4,150,893.22	-5,754,219.18
杭州辰旭	-4,736,551.39	-1,500,000.00
小 计	-14,162,540.29	-12,349,368.90

### 38、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	101,186.09	2,477,030.47	101,186.09
其中：固定资产处置利得	101,186.09	2,477,030.47	101,186.09
罚没及违约金收入	3,213,223.05	10,054,732.15	3,213,223.05
其他	1,784,129.24	695,484.24	1,784,129.24
合计	5,098,538.38	13,227,246.86	5,098,538.38

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：

### 39、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	236.52	55,025.03	236.52
其中：固定资产处置损失	236.52	55,025.03	236.52
赔偿金、违约金、滞纳金	10,659,331.10	17,283,864.00	10,659,331.10
水利建设基金	2,596,468.22	3,950,340.77	0.00
其他	502,863.84	8,191,243.35	502,863.84
合计	13,758,899.68	29,480,473.15	11,162,431.46

其他说明：

### 40、所得税费用

#### (1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	203,015,318.08	90,995,253.93
递延所得税费用	-67,670,260.20	26,049,192.99
合计	135,345,057.88	117,044,446.92

#### (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	496,493,272.13
按法定/适用税率计算的所得税费用	124,123,318.02
调整以前期间所得税的影响	-2,328,245.11
非应税收入的影响	3,540,635.07
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,570,939.26
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-28,802.71
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	834,390.34
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	6,632,823.00
所得税费用	135,345,057.88

其他说明

#### 41、其他综合收益

详见附注七、28。

#### 42、现金流量表项目

##### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收到联营企业往来款	0.00	52,787,838.75
收到往来款	73,687,221.97	45,061,030.53
租金	51,409,746.05	40,607,678.97
银行存款利息	48,420,711.82	17,347,423.99
工程保证金、押金	29,418,451.45	42,725,790.19
土地拍卖保证金	1,119,090,000.00	0.00
商品房买受人按揭贷款保证金	1,498,350.00	2,054,337.63
其他	4,676,735.26	4,837,140.92
合计	1,328,201,216.55	205,421,240.98

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	39,370,952.37	107,869,881.81

销售费用支付的现金	65,604,920.63	79,442,748.27
履约保证金、押金、投标保证金等	41,333,388.21	63,479,429.93
管理费用支付的现金	17,493,251.36	19,148,307.42
支付联营企业往来款	0.00	4,745,000.00
银行手续费	2,034,459.75	2,630,761.83
商品房买受人按揭贷款保证金	290,544.46	3,814,872.09
土地拍卖保证金	1,119,422,548.30	0.00
其他	10,690,059.09	28,396,728.94
合计	1,296,240,124.17	309,527,730.29

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
收联营企业往来款	928,468,215.00	449,135,852.19
取得子公司增加的现金净额	4,865,706.76	
合计	933,333,921.76	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
收回银行借款质押的定期存款	270,000,000.00	702,717,490.48
收到往来款	10,000,000.00	
合计	280,000,000.00	702,717,490.48

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
用于银行借款质押的定期存款		270,000,000.00
支付往来款	153,000,000.00	
支付筹资费用	22,500,000.00	
合计	175,500,000.00	270,000,000.00

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

**43、现金流量表补充资料****(1) 现金流量表补充资料**

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	361,148,214.25	326,884,372.60
加：资产减值准备	-156,651,732.16	-53,070,381.25
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	19,118,785.43	17,579,273.31
无形资产摊销	82,459.96	284,556.35
长期待摊费用摊销	0.00	0.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-100,949.57	-2,422,005.44
财务费用（收益以“-”号填列）	92,292,773.01	23,036,869.68
投资损失（收益以“-”号填列）	14,162,540.29	12,349,368.90
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-79,510,793.74	22,927,495.67
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	11,840,533.54	3,121,697.32
存货的减少（增加以“-”号填列）	1,590,691,043.32	1,714,933,166.55
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-254,733,988.67	-317,250,429.36
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,706,297,190.94	1,429,910,895.61
经营活动产生的现金流量净额	3,304,636,076.60	3,178,284,879.94
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	6,868,866,841.50	932,509,265.26
减：现金的期初余额	932,509,265.26	317,814,735.26
现金及现金等价物净增加额	5,936,357,576.24	614,694,530.00

**(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	0.00
其中：	--
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	4,865,706.76
其中：	--
其中：	--
取得子公司支付的现金净额	-4,865,706.76

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	6,868,866,841.50	932,509,265.26
其中：库存现金	38,517.67	106,545.42
可随时用于支付的银行存款	6,868,828,323.83	932,402,719.84
三、期末现金及现金等价物余额	6,868,866,841.50	932,509,265.26

其他说明：

2016年度现金流量表中现金期末数为6,868,866,841.50元，2016年12月31日资产负债表中货币资金期末数为6,871,629,849.76元，差额2,763,008.26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按揭保证金2,763,008.26元。

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。

#### 44、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	2,763,008.26	按揭保证金
存货	349,057,343.09	用于银行借款抵押
投资性房地产	462,320,571.49	用于银行借款抵押
合计	814,140,922.84	--

其他说明：

#### 45、外币货币性项目

##### (1) 外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
其中：美元	7,659.67	6.9370	53,135.13

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顺发美国的资产和负债项目按照2016年12月31日美元对人民币6.9370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2016年度美元对人民币平均汇率6.6529折算。

#### 46、其他

### 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
杭州旭发	2016年05月31日	17,500,000.00	35.00%	增资	2016年05月31日	根据于2016年5月31日签署的《杭州旭发置业有限公司股东会决议》，杭州旭发增资4500		-7,952,968.76

					万元，注册资本增加到 5000 万元。其中，杭州旭杰对杭州旭发增资 900 万元，增资完成后，杭州旭杰对杭州旭发投资增至 1,000 万元，占杭州旭发注册资本的 20%；杭州旭佰对杭州旭发增资 700 万元，增资完成后，杭州旭杰对杭州旭发投资增至 750 万元，占杭州旭发注册资本的 15%；杭州旭发于当日完成工商登记变更。本次增资完成后，本公司在杭州旭发董事会表决权过半，并已拥有对杭州旭发的实际控制权。自 2016 年 5 月 31 日起将其纳入合并财务报表范围。		
--	--	--	--	--	--	--	--

其他说明：

## (2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本	杭州旭发
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	-40,323.79
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	40,323.79

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

	购买日公允价值	购买日账面价值
货币资金	4,865,706.76	4,865,706.76
应收款项	6,437,475.00	6,437,475.00
存货	266,096,722.42	266,096,722.42
应付款项	97,515,115.00	97,515,115.00
长期借款	180,000,000.00	180,000,000.00
净资产	-115,210.82	-115,210.82

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

杭州旭发公司可辨认资产主要为新近取得的待开发的土地使用权、货币资金及往来款，负债主要为银行借款及往来款，因此，经合作各方协商一致，以杭州旭发各项资产、负债的账面价值作为杭州旭发的可辨认资产、负债的公允价值。

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

### 2、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

#### 1. 清算子公司

根据子公司浙江工信清算的股东会决议，该公司已于2016年6月完成清算，该公司不再纳入合并报表范围。

#### 2. 新设子公司

孙公司顺发美洲于2016年6月在英属维尔京群岛办理完毕注册手续，注册资本为50,000美元，均由公司子公司顺发有限持有，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。截止2016年12月31日，顺发美洲的净资产为零元，成立日至期末的净利润为零元。

## 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
纳德物业	杭州	杭州	物业管理	100.00%		同一控制下合并
顺发美国	美国	美国	房地产开发与经营	100.00%		设立
顺发美洲	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	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
杭州旭发	杭州	杭州	房地产开发		35.00%	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：

根据公司章程，本公司在杭州旭发董事会拥有半数以上表决权，对其具有实质控制权，故将其纳入合并财务报表范围。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：

其他说明：

本期不存在母公司拥有半数以上表决权但未能对其形成控制的股权投资情况。

## (2) 重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
杭州旭发	65.00%	-5,169,429.69		27,255,683.28

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

其他说明：

## (3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
杭州旭发	739,895,796.83	20,134,961.05	760,030,757.88	718,098,937.46		718,098,937.46	277,264,768.92		277,264,768.92	277,395,115.00		277,395,115.00

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
杭州旭发		-7,937,833.50	-7,937,833.50	609,893,896.28	-130,346.08		-130,346.08	-272,398,346.08

其他说明：

## 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		35.00%	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：

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：

## (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	杭州龙卓	万科大家	杭州辰旭
流动资产	2,245,130,106.26	5,139,983,404.18	1,507,736,936.22	1,332,554,878.23	3,665,912,496.64	1,083,748,386.18
非流动资产	13,413,089.79	94,527,174.34	402,957.00	4,673,314.04	23,498,121.75	420,662.12
资产合计	2,258,543,196.05	5,234,510,578.52	1,508,139,893.22	1,337,228,192.27	3,689,410,618.39	1,084,169,048.30
流动负债	1,798,163,645.61	2,975,991,560.18	1,388,726,868.64	860,245,069.00	685,221,574.03	785,776,845.92
非流动负债			100,000,000.00		730,000,000.00	300,000,000.00
负债合计	1,798,163,645.61	2,975,991,560.18	1,488,726,868.64	860,245,069.00	1,415,221,574.03	1,085,776,845.92
归属于母公司股东权益	460,379,550.44	2,258,519,018.34	19,413,024.58	476,983,123.27	2,274,189,044.36	-1,607,797.62
按持股比例计算的净资产份额	115,094,887.61	564,629,754.59	6,794,558.60	119,245,780.82	568,547,261.09	-482,339.29
--其他			4,468,890.01		1,357,589.19	482,339.29
对联营企业权益投资的账面价值	115,094,887.61	564,629,754.59	11,263,448.61	119,245,780.82	569,904,850.28	
营业收入		8,568.86			281.70	
净利润	-22,357,792.01	-17,628,031.07	-23,830,671.31	-23,016,876.73	-25,810,955.64	-6,607,797.62
综合收益总额	-22,357,792.01	-17,628,031.07	-23,830,671.31	-23,016,876.73	-25,810,955.64	-6,607,797.62

其他说明

## 十、与金融工具相关的风险

本公司在经营过程中面临着各种金融风险：信用风险、市场风险和流动性风险。本公司的主要金融工具包括股权投资、借款、应收账款、应付账款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注五相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

### (一) 风险管理目标和政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线并进行风险管理，本公司定期审阅这些风险管理政策及有关内部控制系统，以适应市场情况或本公司经营活动的改变，同时及时有效地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

## (二) 市场风险

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括外汇风险、利率风险和其他价格风险。

### 1. 汇率风险

汇率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司的主要经营位于中国境内、美国，国内业务以人民币结算，境外经营公司以美元结算。但本公司已确认的外币资产和负债及未来的外币交易(外币资产和负债及外币交易的计价货币主要为美元，依然存在外汇风险。相关外币资产及外币负债包括：以外币计价的货币资金、应收账款、其他应收款、长期应收款、可供出售金融资产、应付账款、其他应付款、短期借款、一年内到期的非流动负债。外币金额资产和外币金融负债折算成人民币的金额见附注五(四十五)“外币货币性项目”。

本公司密切关注汇率变动对本公司汇率风险的影响。本公司目前并未采取任何措施规避汇率风险。但管理层负责监控汇率风险，并将于需要时考虑对冲重大汇率风险。

### 2. 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司面临的市场利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的借款有关。本公司的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例，并通过定期审阅与监察维持适当的固定和浮动利率工具组合。

截至2016年12月31日，本公司向银行借款以及发行中期票据、公司债券均系固定利率借款。因此，本公司不会受到利率变动所导致的现金流量变动风险的影响。

### 3. 其他价格风险

本公司未持有其他上市公司的权益投资，不存在其他价格风险。

## (三) 信用风险

信用风险，是指交易对手方未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险。

本公司对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款和应收款项等。

本公司银行存款主要存放于国有银行和其它大中型上市银行，本公司预期银行存款不存在重大的信用风险。

对于应收款项，公司销售房产主要以预收账款的方式进行交易，对个别客户采用信用方式进行交易的客户需要进行信用审核。另外，本公司对应收账款余额进行持续监控，以确保本公司不致面临重大坏账风险。

## (四) 流动风险

流动风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。流动性风险由本公司的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来12个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务，满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。

本公司持有的金融负债和表外担保项目按未折现剩余合同现金流量的到期期限分析如下(单位：人民币元)：

项 目	期末数				
	一年以内	一至两年	两至三年	三年以上	合计
金融负债：					
银行借款	77,479,236.45	94,954,591.80	92,054,990.85	330,381,805.56	594,870,624.66
应付账款	551,557,015.67				551,557,015.67
应付利息	73,069,404.46				73,069,404.46
其他应付款	1,726,368,957.44				1,726,368,957.44
应付债券	54,400,000.00	123,600,000.00	1,323,600,000.00	1,312,800,000.00	2,814,400,000.00

(续上表)

项目	期初数				
	一年以内	一至两年	两至三年	三年以上	合计

金融负债					
银行借款	2,799,732,230.46	79,416,097.56	94,093,689.03	417,315,615.85	3,390,557,632.90
应付账款	548,039,503.82				548,039,503.82
应付利息	5,191,819.64				5,191,819.64
其他应付款	668,298,850.17				668,298,850.17

### (五) 资本管理

本公司资本管理政策的目的是为了保障本公司能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。为了维持或调整资本结构，本公司可能会调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股或出售资产以减低债务。本公司以资产负债率(即总负债除以总资产)为基础对资本结构进行监控。于2016年12月31日，本公司的资产负债率为66.30% (2015年12月31日：68.36%)。

## 十一、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	61.33%	61.33%

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“在子公司中的权益”。

### 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“在合营安排或联营企业中的权益”。

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
万向财务	同受最终控制方控制
万向太阳能	同受最终控制方控制
万向洁能智动车	同受最终控制方控制
万向美国	同受最终控制方控制
通联支付	同受最终控制方控制
电动汽车	同受最终控制方控制
万向精工	同受最终控制方控制
钱潮精密件	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 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
北京北辰	对子公司杭州旭发产生重大影响的少数股东
旭登实业	对子公司杭州旭发产生重大影响的少数股东

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			否	4,428.00
大鼎贸易	配电箱、多媒体信息等采购	460,685.35		否	27,305.98
万向美国	管理费	2,907,474.11		否	1,601,801.08
合计		3,368,159.46			

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	859,573.34	828,372.80
万向钱潮	物业服务	293,844.81	793,348.50
电动汽车	物业服务	0.00	10,170.00
技术学院	物业服务	410,065.47	4,700,464.00
万向精工	物业服务	0.00	7,620.00

钱潮传动轴	物业服务	13,230.63	44,791.32
钱潮精密件	物业服务	0.00	1,170.00
万向洁能智动车	物业服务	15,600.00	
万向财务	物业服务	20,074.53	19,030.00
万向太阳能	物业服务	0.00	22,620.00
万向 A123	物业服务	0.00	64,320.00
上汽万向	物业服务	0.00	15,660.00
万向系统	物业服务	0.00	58,950.00
万科大家	咨询服务	94,339.62	
杭州龙卓	咨询服务	210,660.37	
合计		1,917,388.77	6,566,516.62

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	1,292,142.87	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2016年1月1日至2016年12月31日，年租金（含税）为1,340,000.00元。

### (3) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕

关联担保情况说明

#### (4) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
万向财务	400,000,000.00	2016年03月23日	2016年03月30日	支付利息 439,833.33
北京北辰	138,697,025.00	2015年05月27日	2016年11月30日	利息金额 10,090,897.19
旭登实业	55,479,810.00	2015年03月23日	2016年11月30日	利息金额 3,960,912.88
拆出				

#### (5) 关联方资金拆借说明

系子公司杭州旭发与少数股东之间拆借利息金额，杭州旭发自2016年6月1日起纳入本公司合并范围，上述金额包含合并前杭州旭发应承担利息金额，截止2016年12月31日，杭州旭发尚未支付上述利息金额。

#### (6) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员人数	13.00	13.00
在本公司领取报酬人数	7.00	9.00
报酬总额(万元)	128.18	127.49

#### (7) 其他关联交易

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

1. 本公司及子公司在万向财务公司存款情况：

拆借金额	期末余额	期初余额
银行存款—活期存款	2,441,864,129.99	187,824,285.38
银行存款—定期存款	49,500,000.00	114,500,000.00
合计	2,491,364,129.99	302,324,285.38

(2)本期本公司及子公司共取得万向财务的存款利息收入28,103,881.41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180,000.00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	旭登实业	46,520,190.00	2,326,009.50		
	北京北辰	28,302,975.00	1,415,148.75		
	通联支付	200.00	10.00		
	技术学院			20,000.00	10,000.00
	杭州辰旭			156,300,065.00	
	杭州龙卓			4,607,500.00	
	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
应付账款			
	大鼎贸易		171,700.00
其他应付款			
	万科大家	759,085,852.19	449,135,852.19
	杭州辰旭	270,718,150.00	
	杭州龙卓	185,405,338.75	
	北京北辰	10,090,897.19	
	旭登实业	3,960,912.88	

## 十二、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. 募集资金使用承诺情况

经中国证券监督管理委员会证监许可[2015]2875号文核准，并经深圳证券交易所同意，由主承销广发证券股份有限公司负责组织实施本公司非公开发行股票的发行及承销工作，于2016年5月24日以非公开发行股票的方式向1家特定投资者发行了普通股(A股)股票266,222,961股，发行价格为人民币6.01元股，截至2016年5月24日本公司共募集资金总额为人民币1,599,999,995.61元，扣除发行费用13,300,000.00元，募集资金净额为1,586,699,995.61元。募集资金投向使用情况如下：

(单位：人民币元)

承诺投资项目	承诺投资金额	实际投资金额
美哉美城项目	986,699,995.61	852,217,875.37
桐庐富春峰景项目	450,000,000.00	450,000,000.00

淮南泽润园二期	150,000,000.00	98,141,567.94
合 计	1,586,699,995.61	1,400,359,443.31

2. 其他重大财务承诺事项

(1)合并范围内公司之间的财产抵押、质押担保情况，详见本财务报表附注十二、2“或有事项”之说明。

(2)合并范围内各公司为自身对外借款进行的财产抵押担保情况(单位：万元)

担保单位	抵押权人	抵押标的物	抵押物 账面原值	抵押物 账面价值	担保借款余额	借款到期日
顺发有限	中国光大银行杭州萧山支行	旺角城二期商铺	50,134.79	47,537.86	42,000.00	2025/8/11
杭州旭发	中信银行钱江支行	璟悦府项目土地	25,969.37	25,969.37	[注]	

[注]杭州旭发已于本期还清借款，截止资产负债表日质押尚未解除。

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2016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183,183.90万元。本公司历年没有发生由于担保连带责任而发生损失的情形，因此该项担保对本公司的财务状况无重大影响。

(2)截止2016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	8,336.54	7,630.56	7,719.51 [注]	2019/9/12

[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。

3、其他

无

十三、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	243,251,916.80
经审议批准宣告发放的利润或股利	243,251,916.80

## 2、资产负债表日后利润分配情况说明

2017年3月24日公司第七届董事会第十五次会议审议通过2016年度利润分配预案，以报告期末总股本2,432,519,168股为基数，向全体股东每10股派发现金股利1元(含税)，共计243,251,916.80元。以上股利分配预案尚须提交2016年度公司股东大会审议通过后方可实施。

## 3、其他资产负债表日后事项说明

根据子公司浙江工信清算的股东会决议，该公司已于2016年6月完成清算，截止财务报表批准报出日公司尚未完成工商注销。

## 十四、其他重要事项

### 1、分部信息

#### (1) 报告分部的确定依据与会计政策

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本公司的经营业务划分为4个经营分部，本公司的管理层定期评价这些分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。在经营分部的基础上本公司确定了4个报告分部，分别为浙江省、安徽省、江苏省和美国。这些报告分部是以公司管理需求以及地理位置为基础确定的。

分部报告信息根据各分部向管理层报告时采用的会计政策及计量标准披露，这些计量基础与编制财务报表时的会计与计量基础保持一致。

#### (2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	浙江省	安徽省	江苏省	美国	分部间抵销	合计
主营业务收入	3,335,642,952.33	40,427,356.51	227,632,105.73		21,213,560.64	3,582,488,853.93
主营业务成本	2,377,401,944.46	47,846,130.38	261,997,637.73		78,562,923.44	2,608,682,789.13
资产总额	24,131,880,622.28	675,486,553.54	1,405,614,587.72	225,540,789.83	9,799,124,321.40	16,639,398,231.97
负债总额	13,193,625,427.81	505,484,578.96	330,484,356.75	178,953.79	3,001,405,733.35	11,028,367,583.96

## 2、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

1). 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万向美国共同投资了Wanxiang 150 North Riverside Manager公司（以下简称：150北河畔公司）。合资后，股东双方出资总额为38,425,709美元，其中顺发美国货币出资23,055,425.40美元，持股比例60%，万向美国货币出资15,370,283.60美元，持股比例40%。

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万向美国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%，万向美国货币出资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。

2). 经营租出

本公司各类租出资产情况如下:

经营租赁租出资产类别	期末账面价值	期初账面价值
房屋建筑物	605,788,221.22	501,728,602.97
合计	605,788,221.22	501,728,602.97

## 十五、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	1,789,250,487.06	100.00%			1,789,250,487.06	323,388,622.91	100.00%	2,000.00	0.00%	323,386,622.91
合计	1,789,250,487.06				1,789,250,487.06	323,388,622.91		2,000.00		323,386,622.91

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

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

坏账准备计提情况

(1)期末按组合计提坏账准备的其他应收款

1)其他组合

组合	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
关联方组合	1,789,250,487.06		

#### (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
顺发有限		1,784,726,866.60	1 年以内	99.75%	
桐庐顺和		4,344,666.67	1 年以内	0.24%	
顺发美国		178,953.79	1-2 年	0.01%	
合计	--	1,789,250,487.06	--		

### (3) 对关联方的其他应收款情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	占其他应收款余额的比例(%)
顺发有限	子公司	1,784,726,866.60	99.75
桐庐顺和	子公司	4,344,666.67	0.24
顺发美国	子公司	178,953.79	0.01
小 计		1,789,250,487.06	100.00

### (4) 其他说明

(1)单项金额重大并单项计提坏账准备：金额500万元以上，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

## 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	4,446,752,108.50		4,446,752,108.50	2,911,647,901.70		2,911,647,901.70
合计	4,446,752,108.50		4,446,752,108.50	2,911,647,901.70		2,911,647,901.70

### (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	1,586,699,995.61		4,229,428,019.94		
浙江工信	60,056,196.32	0.00	60,056,196.32	0.00		
纳德物业	9,716,667.66	0.00		9,716,667.66		

顺发美国	199,147,013.39	8,460,407.51		207,607,420.90		
合计	2,911,647,901.70	1,595,160,403.12	60,056,196.32	4,446,752,108.50		

### 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	4,171,519.86	4,382,756.93
处置长期股权投资产生的投资收益	143,196,788.96	
合计	147,368,308.82	4,382,756.93

### 4、其他

按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期数	上年数
纳德物业	4,171,519.86	4,382,756.93

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

## 十六、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	100,949.57	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-6,164,842.65	
减：所得税影响额	387,473.55	
少数股东权益影响额	1,300.00	
合计	-6,452,666.63	--

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	7.64%	0.16	0.16
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	7.77%	0.16	0.16

### 3、 计算过程

#### (1)加权平均净资产收益率的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	1	366,317,643.94
非经常性损益	2	-6,452,666.63
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	372,770,310.57
归属于公司普通股股东的期初净资产	4	3,762,702,689.47
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	1,586,699,995.61
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	6	7
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	14,425,934.67
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
报告期月份数	11	12
加权平均净资产	12[注]	4,794,666,821.42
加权平均净资产收益率	13=1/12	7.64%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	14=3/12	7.77%

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

#### (2)基本每股收益的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	1	366,317,643.94
非经常性损益	2	-6,452,666.63
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	372,770,310.57
期初股份总数	4	1,463,713,654.00
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	702,582,553.00
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	6	266,222,961.00
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	7	7
报告期因回购等减少股份数	8	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	9	
报告期缩股数	10	
报告期月份数	11	12
发行在外的普通股加权平均数	12	2,321,592,934.25
基本每股收益	13=1/12	0.16
扣除非经常损益基本每股收益	14=3/12	0.16

[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、其他

## 公司主要财务报表项目的异常情况及原因

## 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
货币资金	增长469.56%	主要系商品销售等经营性现金净额增加及非公开发行股份所致
应收账款	增长392.44%	主要系本期现房销售按揭款增加所致
其他应收款	减少66.16%	主要系本期收回合作开发项目投资款所致
存货	减少14.02%	主要系本期开发产品结转大于新开发项目投入所致
其他流动资产	增长175.40%	主要系本期预缴税款增加所致
递延所得税资产	增长41.28%	主要系本期预提土地增值税所致
预收账款	增长28.97%	主要系本期“美哉美城”项目预售情况良好以及子公司杭州旭发纳入合并所致
应交税费	增长497.77%	主要系本期计提所得税增加所致
应付利息	余额大幅上涨	主要系本期发行公司债以及中期票据对应利息增加所致
其他应付款	增长158.32%	主要系收到联营企业往来款所致
一年内到期的非流动负债	减少94.43%	主要系本期借款归还所致
长期借款	减少69.67%	主要系本期借款归还所致
应付债券	余额大幅上涨	主要系本期发行公司债以及中期票据所致
递延收益	增长131.78%	主要系本期开发产品销售积分增加所致
递延所得税负债	增长320.84%	主要系本期预提土地增值税所致

## 2) 合并利润表项目

报表项目	本期数较上年数 变动幅度	变动原因说明
营业收入	增长4.64%	主要系本期“恒园”等项目交付，收入增加所致
营业税金及附加	增长54.26%	主要系本期“旺角城二期等项目清算，”计提土地增值税所致
财务费用	增长401.73%	主要系本期发行公司债以及中期票据对应利息增加所致
资产减值损失	减少195.18%	主要系美哉美城项目售价上升，可变现净值上升所致
营业外收入	减少61.45%	主要系本期罚款及违约金收入减少所致
营业外支出	减少53.33%	主要系本期赔款及违约金支出减少所致

## 第十二节 备查文件目录

- 1、载有董事长签名的《2016年年度报告全文》及其摘要；
- 2、载有法定代表人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表；
- 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《证券时报》和巨潮资讯网公开披露过的所有公司文件正本及公告原稿。

顺发恒业股份公司

董事长：管大源

2017年3月28日