

中磊会计师事务所 有限责任公司

ZHONGLEI CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.,LTD.

舜元地产发展股份有限公司

2011 年审计报告

中国·北京

BEIJING CHINA

审计报告

[2012]中磊审 A 字第 0176 号

舜元地产发展股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的舜元地产发展股份有限公司（以下简称“舜元地产”）财务报表，包括 2011 年 12 月 31 日合并及母公司资产负债表、2011 年度合并及母公司利润表、2011 年度合并及母公司现金流量表、2011 年度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舜元地产管理层责任，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而导致的重大错报。

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，舜元地产财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了舜元地产2011年12月31日的财务状况以及2011年度的经营成果和现金流量。

中磊会计师事务所有限责任公司

中国注册会计师：丁亭亭

中国 · 北京

中国注册会计师：谢青

二〇一二年四月二十五日

合并资产负债表

编制单位：舜元地产发展股份有限公司

2011年12月31日

单位：元 币种：人民币

项目	附注	年末余额	年初余额	项目	附注	年末余额	年初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金	八、1	102,993,062.86	147,050,300.53	短期借款			
结算备付金				向中央银行借款			
拆出资金				吸收存款及同业存放			
交易性金融资产				拆入资金			
应收票据				交易性金融负债			
应收账款	八、2	64,147,039.64	42,923,020.67	应付票据			
预付款项	八、3	16,603,818.41	7,260,420.65	应付账款	八、12	1,032,623.90	1,282,318.49
应收保费				预收款项	八、13	75,160,233.00	35,853,020.00
应收分保账款				卖出回购金融资产款			
应收分保合同准备金				应付手续费及佣金			
应收利息				应付职工薪酬	八、14	329,177.60	659,350.71
应收股利				应交税费	八、15	10,009,799.94	25,564,762.54
其他应收款	八、4	3,784,828.11	5,198,525.80	应付利息			
买入返售金融资产				应付股利			
存货	八、5	102,646,568.41	93,727,271.81	其他应付款	八、16	1,439,436.06	21,742,785.94
一年内到期的非流动资产				应付分保账款			
其他流动资产				保险合同准备金			
流动资产合计		290,175,317.43	296,159,539.46	代理买卖证券款			
				代理承销证券款			
				一年内到期的非流动负债			
				其他流动负债			
				流动负债合计		87,971,270.50	85,102,237.68
非流动资产：				非流动负债：			
发放贷款及垫款				长期借款	八、17		14,400,000.00
可供出售金融资产				应付债券			
持有至到期投资				长期应付款			
长期应收款				专项应付款			
长期股权投资				预计负债			
投资性房地产				递延所得税负债			
固定资产	八、6	2,308,773.94	3,440,252.57	其他非流动负债			
在建工程				非流动负债合计		-	14,400,000.00
工程物资				负债合计		87,971,270.50	99,502,237.68
固定资产清理				所有者权益（或股东权益）：			
生产性生物资产				股本	八、18	272,209,120.00	272,209,120.00
油气资产				资本公积	八、19	537,391,898.69	537,391,898.69
无形资产	八、7		2,156.66	减：库存股			
开发支出				专项储备			
商誉	八、9	1,697,476.92	1,914,110.19	盈余公积	八、20	55,499,951.28	55,499,951.28
长期待摊费用	八、8	416,915.90	2,855,059.49	一般风险准备			
递延所得税资产	八、10	893,659.34	503,943.16	未分配利润	八、21	-657,580,096.94	-659,728,146.12
其他非流动资产				外币报表折算差额			
非流动资产合计		5,316,826.10	8,715,522.07	归属于母公司所有者权益合计		207,520,873.03	205,372,823.85
				少数股东权益			
				所有者权益合计		207,520,873.03	205,372,823.85

资产总计	295,492,143.53	304,875,061.53	负债和所有者权益总计	295,492,143.53	304,875,061.53
------	----------------	----------------	------------	----------------	----------------

公司法定代表人：史浩樑

主管会计工作负责人：王国军

会计机构负责人：蒋敏

母公司资产负债表

编制单位：舜元地产发展股份有限公司

2011年12月31日

单位：元 币种：人民币

项目	附注	年末余额	年初余额	项目	附注	年末余额	年初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金		27,409,432.78	33,105,821.27	短期借款			
交易性金融资产				交易性金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款				应付账款		54,000.00	
预付款项		2,114,637.59	2,334,864.00	预收款项			10,000,000.00
应收利息				应付职工薪酬		216,142.51	438,896.48
应收股利				应交税费		331,493.01	125,465.98
其他应收款	十九、1	85,921,902.11	55,474,293.87	应付利息			
存货			10,273,686.52	应付股利			
一年内到期的非流动资产				其他应付款		45,566,164.26	19,771,121.38
其他流动资产				一年内到期的非流动负债			
流动资产合计		115,445,972.48	101,188,665.66	其他流动负债			
非流动资产：				流动负债合计		46,167,799.78	30,335,483.84
可供出售金融资产				非流动负债：			
持有至到期投资				长期借款			
长期应收款				应付债券			
长期股权投资	十九、2	97,134,741.00	97,134,741.00	长期应付款			
投资性房地产			-	专项应付款			
固定资产		1,675,571.88	2,473,221.28	预计负债			
在建工程				递延所得税负债			
工程物资				其他非流动负债			
固定资产清理				非流动负债合计			
生产性生物资产				负债合计		46,167,799.78	30,335,483.84
油气资产				所有者权益（或股东权益）：			
无形资产				实收资本（或股本）		272,209,120.00	272,209,120.00
开发支出				资本公积		548,760,644.31	548,760,644.31
商誉				减：库存股			
长期待摊费用		416,915.90	2,855,059.49	专项储备			
递延所得税资产		64,635.33	43,947.48	盈余公积		55,499,951.28	55,499,951.28
其他非流动资产				一般风险准备			
非流动资产合计		99,291,864.11	102,506,969.25	未分配利润		-707,899,678.78	-703,109,564.52
				所有者权益（或股东权益）合计		168,570,036.81	173,360,151.07
资产总计		214,737,836.59	203,695,634.91	负债和所有者权益（或股东权益）总计		214,737,836.59	203,695,634.91

公司法定代表人：史浩樑

主管会计工作负责人：王国军

会计机构负责人：蒋敏

合并利润表

编制单位：舜元地产发展股份有限公司

2011年度

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本年金额	上年金额
一、营业总收入		55,683,008.59	103,676,428.15
其中：营业收入	八、22	55,683,008.59	103,676,428.15
利息收入			

已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		50,579,335.53	80,569,501.63
其中：营业成本	八、22	30,514,469.38	53,261,346.42
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	八、23	4,140,551.63	8,210,592.14
销售费用		611,839.30	658,403.42
管理费用		14,424,516.68	18,335,695.11
财务费用	八、24	-670,906.18	-906,887.60
资产减值损失	八、25	1,558,864.72	1,010,352.14
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		5,103,673.06	23,106,926.52
加：营业外收入			
减：营业外支出	八、26	262,711.96	87.08
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		4,840,961.10	23,106,839.44
减：所得税费用	八、27	2,692,911.92	11,922,452.38
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		2,148,049.18	11,184,387.06
归属于母公司所有者的净利润		2,148,049.18	10,550,682.17
少数股东损益			633,704.89
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	八、28	0.0079	0.0388
（二）稀释每股收益	八、28	0.0079	0.0388
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		2,148,049.18	11,184,387.06
归属于母公司所有者的综合收益总额		2,148,049.18	10,550,682.17
归属于少数股东的综合收益总额			633,704.89

公司法定代表人：史浩樑

主管会计工作负责人：王国军

会计机构负责人：蒋敏

母公司利润表

编制单位：舜元地产发展股份有限公司

2011 年度

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本年金额	上年金额
一、营业收入	十九、3	17,800,000.00	
减：营业成本	十九、3	11,004,530.46	
营业税金及附加		1,220,627.03	
销售费用			1,750.00
管理费用		10,799,416.89	15,549,362.75
财务费用		-496,523.67	-498,089.46

资产减值损失		82,751.40	66,050.42
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-4,810,802.11	-15,119,073.71
加：营业外收入			
减：营业外支出			
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-4,810,802.11	-15,119,073.71
减：所得税费用		-20,687.85	1,023,678.94
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-4,790,114.26	-16,142,752.65
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		-4,790,114.26	-16,142,752.65

公司法定代表人：史浩樑

主管会计工作负责人：王国军

会计机构负责人：蒋敏

合并现金流量表

编制单位：舜元地产发展股份有限公司

2011 年度

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		111,954,854.00	107,034,895.91
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		3,378,994.64	2,087,684.42
经营活动现金流入小计		115,333,848.64	109,122,580.33
购买商品、接受劳务支付的现金		45,494,013.80	53,822,432.48
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		6,604,316.92	8,919,416.10
支付的各项税费		23,527,843.07	6,962,211.98
支付其他与经营活动有关的现金		51,935,904.54	21,942,161.92
经营活动现金流出小计		127,562,078.33	91,646,222.48
经营活动产生的现金流量净额		-12,228,229.69	17,476,357.85
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		2,937,688.02	2,800.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		2,937,688.02	2,800.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		520,781.00	2,343,388.07
投资支付的现金		19,623,651.00	13,082,436.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		20,144,432.00	15,425,824.07
投资活动产生的现金流量净额		-17,206,743.98	-15,423,024.07
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			30,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			30,000,000.00
偿还债务支付的现金		14,400,000.00	15,600,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		222,264.00	383,985.00
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			
筹资活动现金流出小计		14,622,264.00	15,983,985.00
筹资活动产生的现金流量净额		-14,622,264.00	14,016,015.00
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	八.30	-44,057,237.67	16,069,348.78
加：期初现金及现金等价物余额		147,050,300.53	130,980,951.75
六、期末现金及现金等价物余额	八.30	102,993,062.86	147,050,300.53

公司法定代表人：史浩樑

主管会计工作负责人：王国军

会计机构负责人：蒋敏

母公司现金流量表

编制单位：舜元地产发展股份有限公司

2011年度

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		7,800,000.00	10,000,000.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		74,548,979.27	510,950.06
经营活动现金流入小计		82,348,979.27	10,510,950.06
购买商品、接受劳务支付的现金		806,843.94	700,737.62
支付给职工以及为职工支付的现金		4,641,395.67	5,622,428.82
支付的各项税费		1,715,518.93	
支付其他与经营活动有关的现金		63,574,465.24	32,196,145.09
经营活动现金流出小计		70,738,223.78	38,519,311.53
经营活动产生的现金流量净额		11,610,755.49	-28,008,361.47
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		2,832,688.02	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		2,832,688.02	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		516,181.00	1,708,639.07
投资支付的现金		19,623,651.00	13,082,436.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		20,139,832.00	14,791,075.07
投资活动产生的现金流量净额		-17,307,143.98	-14,791,075.07
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
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		-5,696,388.49	-42,799,436.54
加：期初现金及现金等价物余额		85,673,020.57	75,905,257.81
六、期末现金及现金等价物余额		79,976,632.08	33,105,821.27

公司法定代表人：史浩樑

主管会计工作负责人：王国军

会计机构负责人：蒋敏

合并所有者权益变动表

编制单位：舜元地产发展股份有限公司

2011 年

单位：元 币种：人民币

项目	本年金额							上年同期金额								
	归属于母公司所有者权益					少数 股东 权益	所有者权益合 计	归属于母公司所有者权益						少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本（或股本）	资本公积	盈余公积	未分配利润	其 他			实收资本（或股 本）	资本公积	减：库 存股	专项 储备	盈余公积	未分配利润			其 他
一、上年年末余额	272,209,120.00	537,391,898.69	55,499,951.28	-659,728,146.12			205,372,823.85	272,209,120.00	548,760,644.31			55,499,951.28	-670,278,828.29		26,132,290.49	232,323,177.79
加：会计政策变更																
前期差错更正																
其他																
二、本年年初余额	272,209,120.00	537,391,898.69	55,499,951.28	-659,728,146.12			205,372,823.85	272,209,120.00	548,760,644.31	-	-	55,499,951.28	-670,278,828.29		26,132,290.49	232,323,177.79
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）				2,148,049.18			2,148,049.18		-11,368,745.62	-	-		10,550,682.17		-26,132,290.49	-26,950,353.94
（一）净利润				2,148,049.18			2,148,049.18			-	-		10,550,682.17		633,704.89	11,184,387.06
（二）其他综合收益										-	-					
上述（一）和（二）小计				2,148,049.18			2,148,049.18			-	-		10,550,682.17		633,704.89	11,184,387.06
（三）所有者投入和减少资本									-11,368,745.62	-	-				-26,765,995.38	-38,134,741.00
1. 所有者投入资本										-	-				-26,765,995.38	-26,765,995.38
2. 股份支付计入所有者权益的金额										-	-					
3. 其他									-11,368,745.62	-	-					-11,368,745.62
（四）利润分配																
1. 提取盈余公积																
2. 提取一般风险准备																
3. 对所有者（或股东）的分配																
4. 其他																
（五）所有者权益内部结转																
1. 资本公积转增资本（或股本）																
2. 盈余公积转增资本（或股本）																
3. 盈余公积弥补亏损																
4. 其他																

(六) 专项储备																
1. 本期提取																
2. 本期使用																
四、本期末余额	272,209,120.00	537,391,898.69	55,499,951.28	-657,580,096.94			207,520,873.03	272,209,120.00	537,391,898.69	-	-	55,499,951.28	-659,728,146.12			205,372,823.85

公司法定代表人：史浩樑

主管会计工作负责人：王国军

会计机构负责人：蒋敏

母公司所有者权益变动表

编制单位：舜元地产发展股份有限公

2011 年

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额								上年同期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	272,209,120.00	548,760,644.31			55,499,951.28		-703,109,564.52	173,360,151.07	272,209,120.00	548,760,644.31			55,499,951.28		-686,966,811.87	189,502,903.72
加：会计政策变更																
前期差错更正																
其他																
二、本年年初余额	272,209,120.00	548,760,644.31			55,499,951.28		-703,109,564.52	173,360,151.07	272,209,120.00	548,760,644.31			55,499,951.28		-686,966,811.87	189,502,903.72
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-4,790,114.26	-4,790,114.26							-16,142,752.65	-16,142,752.65
（一）净利润							-4,790,114.26	-4,790,114.26							-16,142,752.65	-16,142,752.65
（二）其他综合收益																
上述（一）和（二）小计							-4,790,114.26	-4,790,114.26							-16,142,752.65	-16,142,752.65
（三）所有者投入和减少资本																
1. 所有者投入资本																
2. 股份支付计入所有者权益的金额																
3. 其他																
（四）利润分配																
1. 提取盈余公积																
2. 提取一般风险准备																

3. 对所有者（或股东）的分配																	
4. 其他																	
（五）所有者权益内部结转																	
1. 资本公积转增资本（或股本）																	
2. 盈余公积转增资本（或股本）																	
3. 盈余公积弥补亏损																	
4. 其他																	
（六）专项储备																	
1. 本期提取																	
2. 本期使用																	
四、本期期末余额	272,209,120.00	548,760,644.31			55,499,951.28		-707,899,678.78	168,570,036.81	272,209,120.00	548,760,644.31			55,499,951.28		-703,109,564.52	173,360,151.07	

公司法定代表人：史浩樑

主管会计工作负责人：王国军

会计机构负责人：蒋敏

舜元地产发展股份有限公司

会计报表附注

2011年12月31日

(除特别说明，以人民币元表述)

一、公司基本情况

舜元地产发展股份有限公司（以下简称“本公司”）前身为天发石油股份有限公司，于2008年8月经湖北省工商行政管理局批准，并经国家工商总局核准，名称变更为舜元地产发展股份有限公司。

本公司取得湖北省工商行政管理局颁发的注册号为420000000011292号企业法人营业执照，法定代表人为史浩樑，注册资本为27,220.912万元，注册地为湖北省荆州市江汉路106号，公司经营范围为：房地产开发经营，房屋土地建设和房屋（附属内部装修设施）出售，租赁，物业管理，房屋设备，建筑设备、建筑装饰材料的购销，园林绿化（上述经营范围涉及许可经营凭许可证经营）。

二、财务报表的编制基础

本公司以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照中华人民共和国财政部2006年2月15日颁布的《企业会计准则》、《企业会计准则应用指南》及其《企业会计准则讲解》的有关规定，并基于以下所述主要会计政策和会计估计进行确计和计量，在此基础上编制财务报表。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司声明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。

四、主要会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法

（一）会计制度

本公司执行《企业会计准则》及其应用指南的规定。

（二）会计年度

本公司采用公历年制，即自每年1月1日至12月31日为一个会计年度。

（三）记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

（四）计量属性在本期发生变化的报表项目及其本期采用的计量属性

本公司以权责发生制为记账基础进行会计确认、计量和报告。在对会计要素进行计量时，一般采用历史成本，对于采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量的，以所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量为基础。

（五）外币业务核算方法

本公司对发生的外币经济业务，采用业务发生时中国人民银行公布的市场汇价（中间价）折合本位币记账。对各种外币账户的外币期末余额，按期末市场汇价（中间价）进行调整，发生的核算差额按用途及性质计入当期财务费用或予以资本化。

（六）现金等价物的确定标准

本公司现金等价物是指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。包括：现金、银行存款以及可在证券市场上流通的三个月内到期的短期债券投资等确定为现金等价物。

（七）金融工具

1. 金融工具的分类

按取得持有金融资产和承担金融负债的目的划分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债（包括交易性金融资产或金融负债）、持有至到期投资、应收款项、可供出售金融资产、其他金融负债等。

2. 金融资产和金融负债的确认和计量

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）。

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发现的现金股利或已到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。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，年末将公允价值变动计入当期损益。处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

（2）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。持有期间按照摊余成本和实际利率（如实际利率与票面利率差别较小的，按票面利率）计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

（3）应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、应收票据、预付账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议作为初始确认金额，并按照往来户名等设置明细账，进行明细核算，具有融资性质的，按其现值进行初始确认。收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（4）可供出售金融资产，取得时按公允价值（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）和相关交易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。年末以公允价值计量且将公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

（5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已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，则

终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

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。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。

(1) 金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

①. 所转移金融资产的账面价值；

②. 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

(2) 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（在此种情况下，所保留的服务资产应当视同未终止确认金融资产的一部分）之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

①. 终止确认部分的账面价值；

②. 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考年末活跃市场中的报价。

5. 金融资产的减值准备

(1) 可供出售金融资产的减值准备：

年末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

(2) 持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

6. 应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

(1) 年末如果有客观证据表明应收款项发生减值，则将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。可收回金额是通过对其的未来现金流量（不包括尚未发生的信用损失）按原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值（扣除预计处置费用等）。原实际利率是初始确认该应收款项时计算确定的实际利率。短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小，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。

年末对于单项金额重大的应收款项（包括应收账款、应收票据、预付账款、其他应收款等）单独进行减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

单项金额重大是指：金额 2000 万元以上。

(2) 对于年末单项金额非重大的应收款项，采用与经单独测试后未减值的应收款项一起按账龄作为类似信用风险特征划分为若干组合，再按这些应收款项组合在年末余额的一定比例（可以单独进行减值测试）计算确定减值损失，计提坏账准备。

除已单独计提减值准备的应收款项外，公司根据以前年度与之相同或相类似的、具有应收款项按账龄段划分的类似信用风险特征组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定以下坏账准备计提的比例：

应收款项账龄	提取比例
1年以内	0.3%
1年—2年	10%
2年—3年	20%
3年—5年	50%
5年以上	100%

关联方应收款项按其年末余额的0.3%计提。

(3) 对确定不能收回的款项另行按法规程序报批后单项确认坏账损失。

(八)、存货核算方法

1. 存货分类：本公司存货主要包括开发成本、拟开发土地、开发产品、出租开发产品、工程施工、库存商品、周转材料等诸大类。

2. 存货盘存制度：本公司采用永续盘存制。

3. 存货的取得和发出的计价方法：

(1) 以材料采购的实际成本计价。

(2) 材料消耗计价：

工程甲供材料以实际采购成本计价进行核算；开发成本的计算主要是依据产品的类别及工期并按成本项目进行核算；开发项目竣工、交付使用、实现产权转移或完成产权初始化登记，即开发成本结转为开发产品；周转材料核算一般为价值在200元以上、使用周期较长的物品，摊销方式：采用一次摊销法。

(3) 开发用地的核算方法：对于开发用土地，公司以支付土地出让金方式取得的土地使用权，在项目整体开发时，全部转入项目开发产品；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入项目开发产品，后期未开发土地仍保留在土地开发成本。

(4) 公共配套设施费用的核算方法：

开发产品中无偿交付管理部门使用的非营业性的文教、卫生、行政管理、市政公用配套设施所需费用，计入商品房成本；不能有偿转让的公共配套设施：按收益比例标准分配计入商品房成本；能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目独立作为成本核算对象，归集所发生的成本。开发产品办理竣工验收后，公司按照建筑面积将尚未发生的公共设施配套费采用预提的办法从开发成本中计提。

(5) 出租开发产品的摊销方法：按房屋建筑物的估计经济使用年限，采用直线法计算出月摊销

额，计入出租开发产品的经营成本费用。

(6) 期末存货按成本计价。

4. 存货跌价准备的计提方法

年末按照单个存货项目计提存货跌价准备。以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

(九) 投资性房地产

1. 本公司投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或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。

2. 本公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用资产采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策；对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

(十) 长期股权投资核算方法

1、长期期股权投资的初始计量

(1) 企业合并形成的长期股权投资，应当按照下列规定确定其初始投资成本

①、同一控制下的企业合并：以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为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支付合并对价之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

②、非同一控制下的企业合并：公司在购买日按照《企业会计准则第20号——企业合并》确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

(2) 除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，应当按照下列规定确定其初始投资成本：

①、以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

②、以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

③、投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

④、在非货币性资产交换具备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为基础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。

⑤、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。

2、被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策

需要分享控制权的投资方一致同意时存在，则视为与其他方对被投资单位实施共同控制；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制定，则视为投资企业能够对被投资单位施加重大影响。

3、长期股权投资后续计量及收益确认

(1) 公司能够对被投资单位施加重大影响或共同控制的，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差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；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差额，计入当期损益。公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

(2) 对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算；对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

(3) 成本法下公司确认投资收益，仅限于被投资单位接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的利润或现金股利超过上述数额的部分作为初始投资成本的收回。

(4) 权益法下公司确认投资收益

①. 权益法下在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，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（应明确认定标准）对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，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。

②. 被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

③. 被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。

(5) 长期股权投资的减值

本公司对于使用成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值损失是根据其账面价值与按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进行确定。

其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

(十一) 固定资产的计价和折旧方法

1. 固定资产的确认标准：

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用年限超过一年的有形资

产，且在同时满足与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业和该固定资产的成本能够可靠的计量这两项条件时予以确认。

2. 固定资产的分类：房屋建筑物、机器设备、运输设备、电子设备、其他设备、固定资产装修和经营租入固定资产改良。

3. 固定资产的初始计量：固定资产取得时按照实际成本进行初始计量。

(1) 外购固定资产的成本，以购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等确定。

(2) 购买固定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，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

(3) 自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

(4) 债务重组取得债务人用以抵债的固定资产，以该固定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固定资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

(5) 在非货币性资产交换具备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，换入的固定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固定资产的成本，不确认损益。

(6) 以同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按公允价值确定其入账价值。

(7) 融资租入的固定资产，按租赁开始日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入账价值。

4. 固定资产的折旧：采用年限平均法。

各类固定资产的使用年限、净残值率如下：

固定资产名称	使用年限（年）	净残值率
房屋建筑物	30-40	5%
通用设备	5	5%
运输工具	5	5%

5. 固定资产后续支出的处理：固定资产的修理费用（含大修），直接计入当期费用；固定资产改良支出，以增计后不超过该资产可收回金额的部分计入固定资产账面价值，其余则计入当期费用；固定资产装修费用，在符合资本化原则的情况下，在固定资产中单独核算，并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，单独计提折旧；经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出，在剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内，单独计提折旧。

（十二）在建工程核算

1、在建工程按实际发生的工程支出计价。

2、在建工程确认工程实际支出的方法：发包的基建工程，按应支付的工程结算价款、交付施

工业企业安装的需安装设备成本及为工程建设而借入的专门借款所发生的利息、折价或溢价的摊销、汇兑差额的资本化金额确定工程实际支出。

3、 在建工程结转为固定资产的时点为在建工程达到预定可使用状态。如所建造的固定资产已达预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之时起，根据工程预算、造价或工程实际成本资料，按估计的价值转入固定资产并计提折旧。待竣工决算办理完毕后，按决算数调整暂估价，但不调整原已计提的折旧额。

4、 在报告期末，对在建工程逐项进行检查，如果存在下列一项或多项情况时，计提减值准备，具体采用单项计提的方法：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；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；其他足以证明在建工程已经发生减值的情况。

（十三）无形资产计价和摊销方法

1、 无形资产的内容,无形资产通常包括专利权、非专利权、商标权、著作权、特许权、土地使用权等。

2、 无形资产的计价：

无形资产一般按取得时的实际成本计价，实际成本的确定方法：

（1）外购的无形资产，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使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。

（2）投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定，在投资合同或协议约定价值不公允的情况下，应按无形资产的公允价值入账。

（3）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的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无形资产的成本，不确认损益。

（4）以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

3、 无形资产使用寿命及摊销方法

本公司对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销，在每个会计期间进行减值测试。

4、 无形资产的处置和报废

出售无形资产时，将取得的价款与该无形资产账面价值的差额计入当期损益；无形资产预期不能为企业带来经济利益的，将该无形资产的账面价值予以转销。

（十四）长期待摊费用摊销方法

本公司长期待摊费用在受益期内平均摊销，其中：

- 1、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。
- 2、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。

（十五）固定资产、在建工程、无形资产、商誉等长期非金融资产的减值

1、对于固定资产、在建工程、无形资产等长期非金融资产，公司在每年末判断相关资产是否存在可能发生减值的迹象。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

2、资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据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较高者确定。

当资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

3、固定资产、在建工程、无形资产等长期非金融资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。有迹象表明一项资产可能发生减值的，企业以单项资产为基础估计其可收回金额

（十六）借款费用的会计处理方法

借款费用是指企业因借款而发生的利息及其他相关成本，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。

本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。

本公司符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足三项条件时开始资本化：1. 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；2. 借款费用已经发生；3. 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。当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、且中断时间连续超过3个月的，借款费用暂停资本化；当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；当购建或者生产符合资本化条件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。

借款费用资本化金额的确定：

1. 专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者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前，予以资本化。

2. 根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数（按每月月末平均）乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

3. 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。

（十七）维修基金、质量保证金的核算方法

1、本公司对维修基金按项目所在地省（市、县）物价局、房地产局颁布的文件规定，提取维修基金，计入开发成本。

2、本公司对质量保证金按土建、安装等工程合同中规定的质量保证金的留成比例、支付期限、从应支付的土建安装工程款中预留暂扣。在保修期内由于质量而发生的维修费用，在此扣除列支，保修期结束后清算。

（十八）应付职工薪酬核算方法

职工薪酬是指企业为获得职工提供的服务而给予各种形式的报酬以及其他支出，包括：1、职工工资、奖金、津贴和补贴；2、职工福利费；3、医疗保险费、养老保险费、失业保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费；4、住房公积金；5、工会经费和职工教育经费；6、非货币性福利；7、因解除与职工的劳动关系给予的补偿；8、其他与获得职工提供的服务相关的支出。

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将应付的薪酬确认为负债，除因解除与职工的劳动关系给予的补偿外，根据职工提供服务的受益对象，分别下列情况处理：

- 1、应由生产产品、提供劳务负担的职工薪酬，计入产品或劳务成本。
- 2、应由在建工程、无形资产负担的职工薪酬，计入建造固定资产或无形资产成本。
- 3、除上述之外的职工薪酬计入当期损益

本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，同时满足下列条件的，应当确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的预计负债，同时计入当期损益：

- 1、公司已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议，并即将实施。
- 2、公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议。

（十九）应付债券的核算

应付债券核算企业为筹集长期资金而发行的债券本金和利息，企业发行的可转换公司债券需进行明细核算。

企业发行债券按实际收到的款项记账，债券溢价或折价在债券存续期按直线法摊销，债券利息按权责发生制计提或摊销。

（二十）收入确认原则

收入是指企业在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加的、与所有者投入资本无关的经济利益的总流入，确认原则如下：

1、销售商品

商品所有权上的主要风险和报酬已转移给购买方，不再保留与商品所有权相联系的继续管理权和实际控制权，与交易相关的经济利益能够流入企业，且相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认销售商品收入的实现。

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，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已完工作的测量（或已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例，或已经发生的成本占估计总成本的比例）确定。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，如果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；如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

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 出租物业收入：

- ①. 具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书
- ②. 履行了合同规定的义务，开具租赁发票且价款已经取得或确信可以取得
- ③. 出租开发产品成本能够可靠地计量。

4、房地产开发企业自行开发商品房对外销售收入的确定，按照商品收入的确认原则执行；如果符合建造合同的条件，并且有不可撤消的建造合同的情况下，也可按照合同收入确认原则，按照完工百分比法确认房地产开发业务的收入。各公司的收入，应当按照重要性原则，在损益表中反映。

(二十一) 所得税的核算

根据所得税准则采用资产负债表债务法进行所得税的核算。

1、根据资产、负债的账面价值与其计税基础存在的差异，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率确认递延所得税资产或递延所得税负债。适用税率发生变化时，对已确认的递延所得税资产和递延所得税负债进行重新计量。

2、确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产时，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，确认以前期间未确认的递延所得税资产。

3、公司对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

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

（二十二）本期合并会计报表的编制方法

本公司合并会计报表的合并范围以实质控制为基础予以确定，将所有能实施控制的被投资单位纳入合并会计报表范围。

本公司合并会计报表遵循《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》的规定，编制合并会计报表时，以本公司和纳入合并范围的子公司的会计报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资，在抵销母公司权益性资本投资与子公司所有者权益中母公司享有的份额和公司内部相互之间发生的重大交易及往来对合并会计报表的影响后，由本公司合并编制。

纳入合并会计报表范围的子公司和本公司的会计期间及所采用的会计政策一致。

五、本期会计估计的变更及其影响

1、会计政策变更

报告期内公司无会计政策变更。

2、会计估计变更

报告期内公司无会计估计变更。

3、重大前期差错更正

本公司报告期内无重大前期差错。

4、其他事项调整

公司报告期内无其他调整事项。

无。

六、税项

本公司适用主要税种包括：营业税、城市维护建设税、教育费附加、企业所得税、土地增值税等，税率分别为：

1、营业税：房地产税率 5%计缴

2、城建税：按流转税额的 5-7%计缴。

3、教育费附加：按流转税额的 3%计缴。

4、所得税：按应纳税所得额的 25%计缴。

5、土地增值税：按《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及地方税务法规规定计缴。

本公司及子公司房地产项目按实际增值额和规定税率缴纳土地增值税。先按各地税务机关规定

的预缴比例预缴，待项目达到清算条件时，按核定增值额和适用税率进行清算，对预缴的土地增值税款多退少补。

6、其他地方税费：按地方税务法规规定计缴。

七、子公司及合营企业

本节所列数据除非特别注明，金额单位为人民币万元。

1、子公司

子公司全称	注册地	业务性质	注册资 本	经营范围	期末对 其实际 投资额	实质上 构成对 子公司的 净投 资额	持股 比例 (%)	表决 权比 例
一、通过企业合并取得的子公司								
1. 同一控制下的企业合并取得的子公司								
无								
2. 非同一控制下的企业合并取得的子公司								
长兴萧然房地产开 发有限公司)	浙江省 长兴县	房地产开发	5000.00	房地产开 发销售	8713.47	8713.47	100	100
二、非企业合并形成的子公司								
成都舜泉房地产有 限公司	四川省 成都市	房地产开发	1000.00	房地产开 发销售	1000.00	1000.00	100	100

2、少数股东权益的情况

均为全资子公司，期末无少数股东权益。

3、2011年投资设立主要合营公司情况：无

八、会计报表主要项目注释（金额单位：人民币元）

1. 货币资金

项 目	期末数			期初数		
	外币 金额	折算 率	人民币金额	外币 金额	折算 率	人民币金额
现 金			97,650.82			88,783.32
其中:人民币			97,650.82			88,783.32
银行存款			102,895,412.04			146,961,517.21
其中:人民币			102,895,412.04			146,961,517.21
其他货币资金						
其中:人民币						
合 计			102,993,062.86			147,050,300.53

2. 应收账款

(1) 应收账款按种类披露:

种类	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备

	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的应收账款	59,540,070.59	90.53	1,231,973.28	75.91				
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款								
其他不重大应收账款	6,230,000.00	9.47	391,057.67	24.09	43,045,052.00	100.00	122,031.33	100.00
合计	65,770,070.59	100.00	1,623,030.95	100.00	43,045,052.00	100.00	122,031.33	100.00

(2) 应收账款按照账龄列示

账龄	期末数				期初数			
	金额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)
一年以内	51,071,918.59	77.65	153,215.75	0.3	42,895,024.15	99.65	107,028.54	0.3
一至二年	14,698,152.00	22.35	1,469,815.20	10	150,027.85	0.35	15,002.79	10
二至三年								
三至四年								
四至五年								
五年以上								
合计	65,770,070.59	100.00	1,623,030.95		43,045,052.00	100.00	122,031.33	

(3) 年末应收账款中无持公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

(4) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与公司关系	欠款金额	欠款年限	占应收账款总额的比例
成都市龙泉驿区国有资产投资经营有限公司	非关联方	59,540,070.59	1年以内	90.53
郭大超	非关联方	4,680,000.00	1-2年	7.12
钱汉平	非关联方	1,220,000.00	1年以内	1.85
沈金义/陈引娣	非关联方	330,000.00	1年以内	0.5
合计		65,770,070.59		100

3. 预付账款

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末数		期初数	
	账面金额	比例(%)	账面金额	比例(%)

一年以内	13,849,519.41	83.41	5,121,656.65	70.54
一至两年	615,535.00	3.71	2,138,764.00	29.46
二至三年	2,138,764.00	12.88		
三年以上				
合计	16,603,818.41	100.00	7,260,420.65	100.00

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	时间	占预付款项总额的比例	未结算原因
舜元建设集团有限公司	关联方	9,877,838.30	1年以内	59.49	待结算工程款
招商证券股份有限公司	非关联方	2,000,000.00	2-3年	12.05	股改未成功
苏州富士电梯有限公司	非关联方	934,900.00	1年以内	5.63	预付设备款
湖州昆仑电力设备有限公司	非关联方	900,000.00	1年以内	5.42	预付设备款
浙江省长兴京兴燃气有限公司	非关联方	697,975.00	1年以内	4.20	待结算工程款
合计		14,410,713.30		86.79	

4. 其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的其他应收款								
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款								
其他不重大应收款	4,389,255.85	100.00	604,427.74	100.00	5,745,088.44	100.00	546,562.64	100.00
合计	4,389,255.85	100.00	604,427.74	100.00	5,745,088.44	100.00	546,562.64	100.00

(2) 其他应收款按照账龄列示

账龄	期末数				期初数			
	金额	比例 (%)	坏账准备	计提	金额	比例 (%)	坏账准备	计提
				比例 (%)				比例 (%)
一年以内	1,211,122.53	27.59	3,633.81	0.3	4,049,649.78	70.49	22,989.48	0.3
一至二年	1,664,374.33	37.92	4,993.13	0.3	556,302.67	9.68	55,630.27	10
二至三年	428,994.00	9.77	53,418.31	12	338,750.34	5.90	67,750.07	20

三至四年	284,379.34	6.48	142,189.67	50	800,385.65	13.93	400,192.82	50
四至五年	800,385.65	18.24	400,192.82	50	-	-	-	
五年以上					-	-	-	
合计	4,389,255.85	100.00	604,427.74		5,745,088.44	100.00	546,562.64	

(3) 年末其他应收款中无持公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位欠款。

(4) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与公司关系	欠款金额	欠款年限	占应收款项总额的比例
长兴县建设局房屋质量保修金专户	非关联方	1,257,587.28	1-2 年	28.65
物业维修专项资金	非关联方	762,652.00	1 年以内	17.38
长兴县华裕房地产开发有限公司	非关联方	500,000.00	4-5 年	11.39
龙泉驿区供电局	非关联方	302,400.00	2-3 年	6.89
长兴县诚信拆迁事务所	非关联方	161,485.65	4-5 年	3.68
合计		2,984,124.93		67.99

5. 存货

(1) 存货分类

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	43,358,218.03	786,311.68	42,571,906.35	60,824,098.15	786,311.68	60,037,786.47
开发成本	59,335,913.36		59,335,913.36	32,523,724.05	-	32,523,724.05
周转房	738,748.70		738,748.70	1,165,761.29	-	1,165,761.29
其他存货						
合计	103,432,880.09	786,311.68	102,646,568.41	94,513,583.49	786,311.68	93,727,271.81

(2) 存货跌价准备

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
开发产品	786,311.68				786,311.68
开发成本					
周转房					
其他存货					
合计	786,311.68				786,311.68

(3) 开发产品

项目名称	最后一次竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
皇家湾小区名邸苑二期	2009-11-26	517,328.02		471,316.00	46,012.02
皇家湾小区名邸苑一期车位	2008-4-28	8,973,762.86		775,510.40	8,198,252.46
皇家湾小区名邸苑三期多层	2010-12-26	45,443,907.27		14,377,248.72	31,066,658.55

皇家湾小区名邸苑三期车位	2010-12-26	5,889,100.00	1,841,805.00	4,047,295.00
合 计		60,824,098.15	17,465,880.12	43,358,218.03

(4) 开发成本

项目名称	开工时间	最早一次预计竣工时间	预计总投资(万元)	期初余额	期末余额
皇家湾小区名邸苑三期高层	2010-1-13	2011年12月	10,700.00	22,250,037.53	59,335,913.36
天发大楼改造	2010-7-30	2010年10月	1,570.00	10,273,686.52	
合 计			12,270.00	32,523,724.05	59,335,913.36

6. 固定资产及累计折旧

(1) 固定资产情况

项 目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、固定资产原值合计	5,768,981.93	20,482.00	379,071.00	5,410,392.93
房屋建筑物				
机器设备				
运输设备	4,912,779.93		213,620.00	4,699,159.93
电子设备	786,452.00	15,882.00	165,451.00	636,883.00
其他设备	69,750.00	4,600.00		74,350.00
二、累计折旧合计	2,328,729.36	908,729.90	135,840.27	3,101,618.99
房屋及建筑物				
机器设备				
运输设备	1,829,170.33	827,105.37	77,793.24	2,578,482.46
电子设备	490,505.64	67,153.52	58,047.03	499,612.13
其他设备	9,053.39	14,471.01		23,524.40
三、固定资产账面净值	3,440,252.57			2,308,773.94
合 计				
房屋及建筑物				
机器设备				
运输设备	3,083,609.60			2,120,677.47
电子设备	295,946.36			137,270.87
其他设备	60,696.61			50,825.60
四、减值准备合计				
房屋及建筑物				
机器设备				
运输设备				
电子设备				

其他设备		
五、固定资产账面价值		
合计	3,440,252.57	2,308,773.94
房屋及建筑物		
机器设备		
运输设备	3,083,609.60	2,120,677.47
电子设备	295,946.36	137,270.87
其他设备	60,696.61	50,825.60

(2) 暂时闲置的固定资产情况：(无)

(3) 通过融资租赁租入的固定资产情况：(无)

(4) 通过经营租赁租出的固定资产：(无)

(5) 期末持有待售的固定资产情况：(无)

(6) 未办妥产权证书的固定资产情况：(无)

7. 无形资产

(1) 明细情况

项 目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、原价合计	8,800.00			8,800.00
1、土地使用权				
2、软件	8,800.00			8,800.00
二、累计摊销合计	6,643.34	2,156.66		8,800.00
1、土地使用权				
2、软件	6,643.34	2,156.66		8,800.00
三、无形资产账面净值合计	2,156.66			
1、土地使用权				
2、软件	2,156.66			
四、减值准备合计				
1、土地使用权				
2、软件				
五、无形资产账面价值合计	2,156.66			
1、土地使用权				
2、软件	2,156.66			

8. 长期待摊费用

项 目	原始金额	期初数	本年增加	本年摊 销	其他减少	期末数	累计摊销及 转出	剩余摊 销年限
-----	------	-----	------	----------	------	-----	-------------	------------

电话交换机入网费	10,800.00	7,920.00		7,920.00		7,920.00	
弱电集成	550,000.00	403,333.33		403,333.33		403,333.33	
家具	573,800.00	420,786.67		420,786.67		420,786.67	
家具	10,684.00	7,834.93		7,834.93		7,834.93	
企发大厦装修款	2,747,979.00	2,015,184.56		2,015,184.56		2,015,184.56	
1703 办公室装修	500,299.00		500,299.00	83,383.10		416,915.90	83,383.10
合计	4,393,562.00	2,855,059.49	500,299.00	83,383.10	2,855,059.49	416,915.90	2,938,442.59

9.商誉

商誉名称	形成来源	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
商誉	非同一控制下企业合并	1,914,110.19		216,633.27	1,697,476.92

本期减少的原因:

A、根据2010年企业会计准则讲解规定，如果商誉已经分摊在某一资产组而且企业处置该资产组中的一项经营，与该处置经营相关的商誉应当（1）在确定处置损益时，将其包括在该处置经营的帐面价值中；（2）按照该项处置经营和该资产组的剩余部分价值的比例为基础进行分摊，除非企业能够表明其他更好的方法来反映与处置经营相关的商誉。

B、本公司商誉产生在收购长兴萧然项目，长兴萧然开发项目为皇家湾一、二、三期，2008年4月收购时，一期已近完工且基本销售完毕，二期已经开始施工，三期尚在拆迁中，因此在复核收购日公允价值时，一期按全部销售处理只确认部分管理收益，二期按照总造价与投入资金的比例进行分配相关可产生现金收益，三期由于拆迁尚未完成，尚须大量工作才能完成，且存在不确定性，因此三期公允价值以土地原始成本列示。由此确定该商誉包含于三期开发项目中。本年三期已经竣工销售处置一部分，故按规定应将其对应的商誉处置，分摊方法为按三期已销售面积与三期总可售面积比例来计算。

商誉的减值测试方法和减值准备计提方法：首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失；然后再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，应当就其差额确认减值、损失，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值；再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。因企业合并所形成的商誉是母公司根据其在子公司所拥有的权益而确认的商誉，将商誉减值损失在可归属于母公司和少数股东权益部分之间按比例进行分摊，以确认归属于母公司的商誉减值损失。

10.递延所得税资产

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项目	期末数	期初数
----	-----	-----

递延所得税资产:

坏账准备	577,658.40	187,942.22
存货跌价准备	196,577.92	196,577.92
可抵扣经营亏损		
未实现利润	119,423.02	119,423.02
小计	893,659.34	503,943.16

(2) 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异		
可抵扣亏损	124,843,645.79	137,038,182.72
合计	124,843,645.79	137,038,182.72

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	金额	备注
2012年	97,397,679.31	
2013年	4,160,766.14	
2014年	5,020,441.97	
2015年	14,019,577.46	
2016年	4,245,180.91	
合计	124,843,645.79	

11. 资产减值准备

(1) 明细情况

项目	本期减少				期末账面余额
	期初账面余额	本期增加	转回	转销	
一、坏账准备	668,593.97	1,558,864.72			2,227,458.69
其中：应收账款坏账准备	122,031.33	1,500,999.62			1,623,030.95
其他应收款坏账准备	546,562.64	57,865.10			604,427.74
二、存货跌价准备	786,311.68				786,311.68
合计	1,454,905.65	1,558,864.72			3,013,770.37

(2) 相关说明（无）。

12. 应付账款

(1) 明细情况

账龄	期末数	期初数
一年以内	151,320.00	1,282,318.49
一至二年	881,303.90	
二至三年		
三年以上		
合计	1,032,623.90	1,282,318.49

(2) 相关说明

年末应付账款中无欠持公司 5%（含 5%）以上表决权股份股东单位的款项。

13. 预收账款

(1) 明细情况

账龄	期末数	期初数
一年以内	51,076,557.00	35,853,020.00
一至二年	24,083,676.00	
二至三年		
三年以上		
合计	75,160,233.00	35,853,020.00

(2) 相关说明

年末预收账款中无预收持有本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位的款项。

14.应付职工薪酬

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	494,876.00	4,986,572.58	5,242,852.07	238,596.51
福利费		244,756.03	244,756.03	
养老保险等五项社会保险	122,891.14	786,782.32	849,190.44	60,483.02
住房公积金	11,485.50	168,518.00	180,003.50	
工会经费		14,137.07	14,137.07	
职工教育经费	4,653.10	5,340.00	5,340.00	4,653.10
非货币性福利				
因解除劳动关系给予的补偿				
其他	25,444.97	61,875.00	61,875.00	25,444.97
合计	659,350.71	6,267,981.00	6,598,154.11	329,177.60

(2) 相关说明

期末应付职工薪酬无拖欠性质款项。

15.应交税费

(1) 明细情况

税种	期末数	期初数
所得税	13,248,632.66	20,230,197.98
营业税	-1,896,498.11	3,574,212.06
城建税	-63,401.92	201,753.72
个人所得税	2,149.74	16,067.17
房产税	81,120.93	96,785.76
教育费附加	-206,103.36	70,779.77
综合基金	-49,381.97	-6,099.43
其他	-1,106,718.03	1,381,065.51
合计	10,009,799.94	25,564,762.54

(2) 相关说明

适用的有关税率详见附注六税项之说明。

16.其他应付款

(1) 明细情况

账龄	期末数	期初数
一年以内	286,383.61	19,847,120.91
一至二年	23,446.46	1,895,665.03
二至三年	1,129,605.99	
三年以上		
合计	1,439,436.06	21,742,785.94

(2) 相关说明

年末其他应付款中无欠持公司 5%（含 5%）以上表决权股份股东单位的款项。

17.长期借款

借款类别	期末数	期初数
担保借款		
抵押借款		14,400,000.00
合计		14,400,000.00

18.股本

项目	期初数(万元)	本期变动增减(+、-)					小计	期末数(万元)
		配股 额	送股 额	公积金转 股	其他			
一、尚未上市流通股份								
1、发起人股份	2,019.20							2,019.20
其中：国家拥有股份	2,019.20							2,019.20
2、募集法人股	9,734.83							9,734.83
尚未流通股份合计	11,754.03							11,754.03
二、已流通股份								
境内上市的人民币普通股	15,466.88							15,466.88
其中：高管股	19.30							19.30
已流通股份合计	15,466.88							15,466.88
三、股份总数	27,220.91							27,220.91

19.资本公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	471,963,978.61			471,963,978.61
其他	65,427,920.08			65,427,920.08
合计	537,391,898.69			537,391,898.69

20.盈余公积

类别	期初数	本期增加	本期减少	期末数
----	-----	------	------	-----

法定盈余公积	55,499,951.28	55,499,951.28
合计	55,499,951.28	55,499,951.28

21.未分配利润

项目	本期发生额	上期发生额
一、上年末未分配利润	-659,728,146.12	-670,278,828.29
加：会计政策变更		
加：前期差错更正		
二、本年初未分配利润	-659,728,146.12	-670,278,828.29
加：本年实现净利润	2,148,049.18	10,550,682.17
三、本年末未分配利润	-657,580,096.94	-659,728,146.12

22.营业收入与成本

(1) 营业收入

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	55,333,008.59	103,676,428.15
其他业务收入	350,000.00	
营业收入小计	55,683,008.59	103,676,428.15
主营业务成本	30,340,469.38	53,261,346.42
其他业务成本	174,000.00	
营业成本小计	30,514,469.38	53,261,346.42

(2) 主营业务（分行业）

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	55,333,008.59	30,340,469.38	103,676,428.15	53,261,346.42
施工				
物业管理				
商业				
合计	55,333,008.59	30,340,469.38	103,676,428.15	53,261,346.42

(3) 主营业务（分地区）

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
浙江区域	29,153,529.00	18,895,025.98	85,887,146.00	52,233,841.20
成都区域	8,379,479.59	440,912.94	17,789,282.15	1,027,505.22
湖北区域	17,800,000.00	11,004,530.46		
合计	55,333,008.59	30,340,469.38	103,676,428.15	53,261,346.42

(4) 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
湖北天鹰建设工程有限公司	17,800,000.00	31.97
成都市龙泉驿区国有资产投资经营有限公司	8,379,479.59	15.05
李建章/卢琴芳	3,376,673.00	6.06
钱汉平/丁美红	2,440,000.00	4.38

陆俊	1,185,894.00	2.13
合计	33,182,046.59	59.59

23. 营业税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	2,803,789.48	5,330,433.21	5%
城市维护建设税	166,368.95	284,310.94	7%
教育费附加	119,041.87	256,784.89	3%，1%
资源税			
其他	1,051,351.33	2,339,063.10	
合计	4,140,551.63	8,210,592.14	

适用的有关税率详见附注六税项之说明。

24. 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出		
减：利息收入	692,340.09	990,575.21
汇兑损失		-
减：汇兑收益		
其他	21,433.91	83,687.61
合计	-670,906.18	-906,887.60

25. 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	1,558,864.72	224,040.46
二、存货跌价损失		786,311.68
合计	1,558,864.72	1,010,352.14

26. 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额
处置固定资产收益	30,826.76	87.08
罚款支出		
其他	231,885.20	
合计	262,711.96	87.08

27. 所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	3,082,628.10	10,563,527.00
递延所得税调整	-389,716.18	1,358,925.38
合计	2,692,911.92	11,922,452.38

28. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

项目	本期数	上期数
(一) 分子：		
税后净利润	2,148,049.18	11,184,387.06
调整：优先股股利及其它工具影响		

基本每股收益计算中归属于母公司普通股股东的损益	2,148,049.18	10,550,682.17
调整：		
与稀释性潜在普通股相关的股利和利息		
因稀释性潜在普通股转换引起的收益或费用上的变化		
稀释每股收益核算中归属于母公司普通股股东的损益	2,148,049.18	10,550,682.17
(二) 分母：		
基本每股收益核算中当期外发普通股的加权平均数	272,209,120.00	272,209,120.00
加：所有稀释性潜在普通股转换成普通股时的加权平均		
稀释每股收益核算中当期外发普通股加权平均数	272,209,120.00	272,209,120.00
(三) 每股收益		
基本每股收益		
归属于公司普通股股东的每股净利润	0.0079	0.0388
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.0088	0.0388
稀释每股收益		
归属于公司普通股股东的每股净利润	0.0079	0.0388
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.0088	0.0388

注：

本公司报告期内，不存在诸如发行股票期权和可转换债券等稀释每股收益的行为，因此稀释每股收益与基本每股收益相同。

根据《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号—净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）要求，企业派发股票股利、公积金转增资本、拆股或并股等，应按调整后的股数重新计算各列报期间的每股收益。

29. 其他综合收益

本公司本期及上年无其他综合收益。

30. 现金及现金等价物

现金及现金等价物	期末数	期初数
一、现金	102,993,062.86	147,050,300.53
其中：库存现金	97,650.82	88,783.32
可随时用于支付的银行存款	102,895,412.04	146,961,517.21
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	102,993,062.86	147,050,300.53

31. 现金流量表补充资料

项目	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	2,148,049.18	11,184,387.06
加：资产减值准备	1,558,864.72	1,010,352.14
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	908,729.90	875,207.14
无形资产摊销	2,156.66	3,060.00
长期待摊费用摊销	83,383.10	778,652.64

项目	本期金额	上期金额
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）	30,826.76	87.08
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		-
财务费用（收益以“-”号填列）		383,985.00
投资损失（收益以“-”号填列）		-
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-389,716.18	1,358,925.38
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		-
存货的减少（增加以“-”号填列）	-8,919,296.60	5,383,911.56
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-30,360,544.32	-30,977,085.63
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	22,492,683.82	26,936,984.63
其他（注）	216,633.27	537,890.85
经营活动产生的现金流量净额	-12,228,229.69	17,476,357.85
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	102,993,062.86	147,050,300.53
减：现金的期初余额*	147,050,300.53	130,980,951.75
现金及现金等价物净增加额	-44,057,237.67	16,069,348.78

注：其他项目是由于本年处置商誉相关的部分资产，对应商誉分摊减少的净利润。详细说明引见本附注八、9. 商誉。

九、关联方及关联交易

1. 本公司母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本 (万元)
上海舜元企业投资发展有限公司	第一大股东	有限责任	上海	罗兴龙	投资管理	10,000.00

续前表

母公司名称	母公司对本企业的表决权比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
上海舜元企业投资发展有限公司	25.99	25.99	陈炎表	66073345-3

2. 本公司的子公司情况

相关信息见本附注七、一、子公司。

3. 本公司的其他关联方情况

公司名称及组织机构代码	与本公司的关系
上海舜元置业有限公司	受同一实际控制人控制

舜元建设（集团）有限公司
浙江萧然工贸集团有限公司

受同一实际控制人控制
本公司第二大股东之控股子公司

4. 关联交易情况

购销商品、提供和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	本期发生额		上期发生额	
				金额（万元）	占同类交易金额的比例（%）	金额	占同类交易金额的比例（%）
舜元建设（集团）有限公司	接受劳务	接受建筑施工	公开招标	1,859.13		3,175.00	100.00

5. 关联方应收应付款项

项目名称	会计科目	期末金额	期初金额
舜元建设（集团）有限公司	预付账款	9,877,838.30	3,000,000.00
上海舜元置业有限公司	预付账款	59,637.59	
上海舜元置业有限公司	其他应收款	178,912.77	667,307.13
浙江萧然工贸有限公司	其他应付款		19,623,651.00

十、承诺事项

无。

十一、或有事项

无。

十二、未决诉讼

无。

十三、期后事项

本公司非流通股股东正就公司重组及股权分置改革的有关事宜进行研究，但尚未提出具体方案。

十四、委托理财

截止报告日，本公司无委托理财事项。

十五、债务重组事项

无。

十六、非货币性交易事项

截止报告日，本公司不存在影响会计报表的重大非货币性交易事项。

十七、其他重要事项

无。

十八、关于持续经营的说明

在各方的大力支持下，公司在2007年顺利完成了破产重整，并成功引进了重组方。公司2007、2008、2009、2010年度经审计的财务会计报告已实现盈利，且2008年度、2009年度、2010年度主营业务均实现盈利。2008年4月，公司收购长兴萧然，进入房地产行业，2008年8月，公司更

名为舜元地产发展股份有限公司。

本公司全资子公司成都舜泉房地产有限公司在公开参与成都市龙泉驿区国有资产投资经营有限公司安居工程部分代业主项目已基本完工。

本公司控股子公司长兴萧然房地产开发的皇家湾一、二期至2010年末已基本销售完毕，皇家湾三期多层部分已竣工实现销售，高层预计于2012年6月30日前竣工并实现销售。

上述子公司正在进行的房地产项目，及按经营计划积极寻求新项目将使本公司的持续经营能力得到了有力保障。

十九、母公司财务报表主要项目注释

1. 其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的应收款项	85,900,000.00	99.67	257,700.00	99.67	54,500,000.00	97.93	163,500.00	93.01
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项	-		-					
其他不重大应收款项	280,443.44	0.33	841.33	0.33	1,150,083.80	2.07	12,289.93	6.99
合计	86,180,443.44	100.00	258,541.33	100.00	55,650,083.80	100	175,789.93	100

(2) 其他应收款按照账龄列示

账龄	期末数				期初数			
	金额	比例 (%)	坏账准备	计提	金额	比例 (%)	坏账准备	计提
				比例 (%)				比例 (%)
一年以内	51,616,036.77	59.89	148,330.66	0.3	45,556,253.13	81.86	136,406.86	0.3
一至二年	34,561,706.67	40.10	109,670.67	0.3	10,093,830.67	18.14	39,383.07	10
二至三年	2,700.00	0.01	540.00	20				
合计	86,180,443.44	100.00	258,541.33		55,650,083.80	100	175,789.93	

(3) 年末其他应收款中无持公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

(4) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与公司关	欠款金额	欠款年限	占应收款项总额的
------	------	------	------	----------

	系			比例
成都舜泉房地产有限公司	子公司	85,900,000.00	1年以内	99.67
上海舜元置业有限公司	关联方	178,912.77	1年以内	0.21
上海优联物业管理有限公司	非关联方	91,130.67	1-2年	0.11
租金	非关联方	5,500.00	1年以内	0.01
海申花园押金	非关联方	2,700.00		
合计		86,178,243.44		100.00

2. 长期股权投资

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额
长兴萧然房地产开发有限公司	成本法	87,134,741.00	87,134,741.00		87,134,741.00
成都舜泉房地产有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00
合计		97,134,741.00	97,134,741.00		97,134,741.00

续前表

被投资单位	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
长兴萧然房地产开发有限公司	100	100	无			
成都舜泉房地产有限公司	100	100	无			
合计	--	--	--	-	-	-

3. 营业收入与成本

(1) 营业收入

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	17,800,000.00	
其他业务收入		
营业收入小计	17,800,000.00	
主营业务成本	11,004,530.46	
其他业务成本		
营业成本小计	11,004,530.46	

(2) 主营业务（分行业）

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	17,800,000.00	11,004,530.46		
施工				
物业管理				
商业				
合计	17,800,000.00	11,004,530.46		

(3) 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
湖北天鹰建设工程有限公司	17,800,000.00	100.00
合计	17,800,000.00	100.00

4. 现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动的现金流量:		
净利润	-4,790,114.26	-16,142,752.65
加:资产减值准备	82,751.40	66,050.42
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	706,127.43	672,161.58
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	83,383.10	778,652.64
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失		
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)		
投资损失(收益以“-”号填列)		
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-20,687.85	1,023,678.94
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		-
存货的减少(增加以“-”号填列)	10,273,686.52	-830,353.64
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-30,180,357.79	-19,147,538.12
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	35,455,966.94	5,571,739.36
其他		
经营活动产生的现金流量净额	11,610,755.49	-28,008,361.47
2. 不涉及现金收支的投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
其他		
3. 现金及现金等价物净增加情况:		
现金的期末余额	27,409,432.78	33,105,821.27
减:现金的期初余额	33,105,821.27	75,905,257.81
现金及现金等价物净增加额	-5,696,388.49	-42,799,436.54

二十、补充资料

1、报告期及上年非经常性损益:

非经常性项目	本期金额	上期金额
--------	------	------

一、非经常性损益合计(损失以“-”号填列)	-262,711.96	-87.08
(一)非流动资产处置损益	-30,826.76	
(二)越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
(三)计入当期损益的政府补助		
(四)计入当期损益的资金占用费		
(五)合并成本小于合并时应享有被合并单位可辨认净资产公允价值产生的损益		
(六)非货币性资产交换损益		
(七)委托投资收益		
(八)因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
(九)债务重组损益		
(十)企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等		
(十一)交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
(十二)同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
(十三)与公司主营业务无关的预计负债产生的损益		
(十四)捐赠性收支净额	-220,000.00	
(十五)除上述各项之外的营业外收支净额	-11,885.20	-87.08
(十六)中国证监会认定的符合定义规定的其他非经常性损益项目		
二、非经常性损益对应的所得税影响数	10,677.99	21.77
三、扣除所得税影响后非经常性损益合计	-252,033.97	-65.31
减:少数股东损益影响金额		
四、扣除少数股东损益后非经常性损益合计	-252,033.97	-65.31

2、净资产收益率和每股收益:

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	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	1.0405	0.0079	0.0079
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.1626	0.0088	0.0088

3、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

(1) 资产负债表项目

项目	期末数	期初数	增减比例(%)	变动原因
应收账款	64,147,039.64	42,923,020.67	49.45	应收国投公司的款项增加
预付款项	16,603,818.41	7,260,420.65	128.69	预付待结算工程款增加
长期待摊费用	416,915.90	2,855,059.49	-85.40	转让原办公楼装修及附属设备
递延所得税资产	893,659.34	503,943.16	77.33	本年计提的坏账准备增加所致
预收款项	75,160,233.00	35,853,020.00	109.63	本年预售房增加所致
应交税费	10,009,799.94	25,564,762.54	-60.85	本年利润减少,应交税费一并减少
其他应付款	1,439,436.06	21,742,785.94	-93.38	本年支付应付股权转让款
长期借款		14,400,000.00	-100.00	本年归还全部借款

(2) 利润表

项目	期末数	期初数	增减比例 (%)	变动原因
营业收入	55,683,008.59	103,676,428.15	-46.29	本年浙江项目三期高层尚未竣工、同比 收入减少
营业成本	30,514,469.38	53,261,346.42	-42.71	本年营业收入减少对应成本减少
营业税金及附加	4,140,551.63	8,210,592.14	-49.57	本年营业收入减少对应税金减少
资产减值损失	1,558,864.72	1,010,352.14	54.29	本年应收账款增加所致
营业外支出	262,711.96	87.08	301590.35	本年对外捐赠增加
所得税费用	2,692,911.92	11,922,452.38	-77.41	营业利润减少对应的所得税同比减少
净利润	2,148,049.18	11,184,387.06	-80.79	同上

(3) 现金流量表

项目	期末数	期初数	增减比例 (%)	变动原因
收到其他与经营活动有关的现金	3,378,994.64	2,087,684.42	61.85	本年收到原办公楼租赁押金
支付的各项税费	23,527,843.07	6,962,211.98	237.94	本年支付应付的各项税费
支付其他与经营活动有关的现金	51,935,904.54	21,942,161.92	136.69	本年垫付龙泉国投部分款项
处置固定资产、无形资产和其他 长期资产收回的现金净额	2,937,688.02	2,800.00	104817.43	本年转让原办公楼装修附属设备
购建固定资产、无形资产和其他 长期资产支付的现金	520,781.00	2,343,388.07	-77.78	本年新增固定资产减少
投资支付的现金	19,623,651.00	13,082,436.00	50.00	本年支付剩余的收购款
取得借款收到的现金		30,000,000.00	-100.00	系本期无借款

二十一、财务报表批准报出

本会计报表于二〇一二年四月二十五日经公司董事会批准报出。