

浙江广厦股份有限公司

600052

2013 年年度报告

重要提示

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

二、 公司全体董事出席董事会会议。

三、 天健会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、 公司负责人杜鹤鸣、主管会计工作负责人汪涛及会计机构负责人（会计主管人员）朱妙芳声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案：拟以 2013 年末总股本 871,789,092 股为基数，按每 10 股派现金 0.4 元(含税)进行现金分红，共计分红 34,871,563.68 元，占 2013 年度归属于上市公司股东净利润的 62.52%。

六、 前瞻性陈述的风险声明

本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

七、 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

八、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

目录

第一节	释义及重大风险提示	4
第二节	公司简介	5
第三节	会计数据和财务指标摘要	7
第四节	董事会报告	9
第五节	重要事项	24
第六节	股份变动及股东情况	32
第七节	董事、监事、高级管理人员和员工情况	36
第八节	公司治理	41
第九节	内部控制	45
第十节	财务会计报告	47
第十一节	备查文件目录	137

第一节 释义及重大风险提示

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
公司、本公司	指	浙江广厦股份有限公司
母公司、控股股东	指	广厦控股集团有限公司
报告期	指	2013 年 1 月 1 日-2013 年 12 月 31 日
华侨饭店	指	杭州华侨饭店有限责任公司
蓝天白云	指	浙江蓝天白云会展中心有限公司
天都实业	指	浙江天都实业有限公司
文化旅游	指	浙江广厦文化旅游开发有限公司
南京投资	指	广厦（南京）房地产投资实业有限公司
陕西广福	指	陕西广福置业发展有限公司
通和置业	指	通和置业投资有限公司
东金投资	指	浙江广厦东金投资有限公司
江南置业	指	东阳市江南置业有限公司

二、 重大风险提示：

公司已在本报告中详细描述所存在的主要风险，敬请查阅董事会报告“董事会关于公司未来发展的讨论与分析”中可能面对的风险部分的内容。

第二节 公司简介

一、 公司信息

公司的中文名称	浙江广厦股份有限公司
公司的中文名称简称	浙江广厦
公司的外文名称	Zhejiang Guangsha Co.,Ltd.
公司的外文名称缩写	ZJGS
公司的法定代表人	杜鹤鸣

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书
姓名	包宇芬
联系地址	浙江省杭州市玉古路 166 号
电话	0571-87974176
传真	0571-85125355
电子信箱	stock600052@gsgf.com

三、 基本情况简介

公司注册地址	浙江省东阳市振兴路 1 号西侧
公司注册地址的邮政编码	322100
公司办公地址	浙江省杭州市玉古路 166 号
公司办公地址的邮政编码	310013
公司网址	http://www.gsgf.com
电子信箱	stock600052@gsgf.com

四、 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	浙江省杭州市玉古路 166 号董事会办公室

五、 公司股票简况

公司股票简况			
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码
A 股	上海证券交易所	浙江广厦	600052

六、 公司报告期内注册变更情况

(一) 基本情况

公司报告期内注册情况未变更。

(二) 公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见 2011 年年度报告公司基本情况。

(三) 公司上市以来, 主营业务的变化情况

公司于 1997 年 4 月 15 日在上海证券交易所正式挂牌上市, 主营业务为房屋建筑, 主要从事建筑工程的承揽、设计与施工及房地产开发。2001 年, 公司与广厦建设集团有限责任公司进行资产置换, 公司主营业务由建筑施工转型为房地产开发。

(四) 公司上市以来, 历次控股股东的变更情况

2007 年公司进行股权分置改革, 向广厦控股创业投资有限公司定向增发 33,705 万股股票, 并获得中国证券监督管理委员会证监公司字[2007]42 号文核准同意。公司控股股东由广厦建设集团有限责任公司变更为广厦控股创业投资有限公司, 2011 年, 控股股东更名为广厦控股集团有限公司。

七、 其他有关资料

公司聘请的会计师事务所名称 (境内)	名称	天健会计师事务所 (特殊普通合伙)
	办公地址	浙江省杭州市西溪路 128 号新湖商务大厦 5 楼
	签字会计师姓名	吕瑛群 耿振

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2013 年	2012 年	本期比上年同期增减 (%)	2011 年
营业收入	1,920,829,564.18	1,520,252,017.30	26.35	1,812,390,821.16
归属于上市公司股东的净利润	55,772,996.32	57,315,290.44	-2.69	303,295,541.28
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	61,414,210.48	55,207,334.42	11.24	7,790,856.66
经营活动产生的现金流量净额	135,660,502.17	12,882,759.99	953.04	-485,524,928.40
	2013 年末	2012 年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2011 年末
归属于上市公司股东的净资产	1,828,075,949.80	1,831,006,908.65	-0.16	2,323,691,618.21
总资产	10,162,660,641.48	9,447,186,641.81	7.57	8,600,839,961.16

(二) 主要财务数据

主要财务指标	2013 年	2012 年	本期比上年同期增减 (%)	2011 年
基本每股收益 (元 / 股)	0.06	0.07	-14.29	0.35
稀释每股收益 (元 / 股)	0.06	0.07	-14.29	0.35
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0.07	0.06	16.67	0.01
加权平均净资产收益率 (%)	3.05	2.95	增加 0.1 个百分点	13.13
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	3.36	2.85	增加 0.51 个百分点	0.36

二、非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2013 年金额	2012 年金额	2011 年金额

非流动资产处置损益	-16,389.62	-38,069.29	295,542,364.01
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	417,594.00	11,930,303.00	831,949
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		-426,381.85	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益			-677,085.49
受托经营取得的托管费收入	100,000.00	100,000.00	100,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-7,112,442.96	-9,616,349.74	-21,281,770.04
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-22,465.75		
少数股东权益影响额	-9,331.16	94,874.61	51,481.08
所得税影响额	1,001,821.33	63,579.29	3,654,119.7
合计	-5,641,214.16	2,107,956.02	278,221,058.26

第四节 董事会报告

一、 董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2013 年是我国全面深化改革和进行经济转型的第一年。面对世界经济复苏艰难、国内经济下行压力加大的复杂形势，新一届政府提出“稳增长、调结构、促改革”的战略方针，以稳健的宏观政策、灵活的微观政策、有保障的社会政策为指导思想，以转变政府职能、激发市场活力为突破口，全年实现国内生产总值 56.9 万亿元，比上年增长 7.7%，增速与 2012 年基本持平，基本实现了经济稳中有质、稳中有为、稳中有进的良好开局。

报告期内，房地产行业调控主基调并未改变，但不同城市政策有所分化。年初“新国五条”及各地细则的出台，彰显了政府调控的决心。下半年尤其是十八届三中全会以后，新一届政府确立了全面深化改革和经济转型的工作重心，确定了市场配置资源的经济发展战略，政府引导、市场化发展是未来房地产市场长期稳定和健康发展的主基调，并将建立起与之相配套的长效机制。通过房产税调节高端需求、以土地制度改革和首套房贷款优惠政策支持中端刚性需求、以棚户区改造和保障房满足低端基本住房需求等一系列政策组合引导房地产市场良性发展。

报告期内，房地产市场呈现区域分化特征：一、二线城市相对乐观，成交稳中有增；三、四线城市由于高库存、人口增长有限等客观原因，部分城市出现严重滞销。2013 年，全年实现商品房销售面积 130,551 万平方米，比上年增长 17.3%，其中住宅销售面积比上年增长 17.5%；房地产开发投资 86,013 亿元，比上年增长 19.8%，但仍处在历史较低位置；一线城市土地市场成交活跃，地王频出，三四线城市相对冷清。

报告期内，公司始终秉承“稳健发展”的理念，重点实施“抓品质、促销售、谋发展”三大工作，积极推进年初各项工作目标的实现。2013 年全年实现营业收入 192,082.96 万元，比上年同期增长 26.35%，实现利润总额 15,629.98 万元，实现归属于母公司所有者的净利润 5,577.30 万元。2013 年公司房地产开发项目在建面积约 139 万平方米，新增投资额 227,099 万元，全年新开工面积 49 万平方米，竣工面积 40.55 万平方米，合同销售金额 191,126 万元。

(一) 主营业务分析

1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	1,920,829,564.18	1,520,252,017.30	26.35
营业成本	1,119,058,964.06	870,976,708.71	28.48
销售费用	90,563,885.83	85,273,467.14	6.20
管理费用	118,270,030.85	116,299,308.50	1.69
财务费用	268,592,039.53	258,709,699.25	3.82
经营活动产生的现金流量净额	135,660,502.17	12,882,759.99	953.04
投资活动产生的现金流量净额	-699,779,923.25	-295,223,787.99	
筹资活动产生的现金流量净额	567,057,120.62	90,597,979.66	525.90
研发支出	0	0	0

2、 收入

(1) 驱动业务收入变化的因素分析

行业名称	本期数		上年同期数		同比增减
	收入	比例	收入	比例	
房地产销售	1,575,429,686.40	82.81%	1,178,357,605.73	78.21%	33.70%
旅游服务	100,435,460.40	5.28%	104,019,370.77	6.90%	-3.45%
销售材料	226,383,034.61	11.90%	224,177,961.75	14.88%	0.98%
其他	107,250.00	0.01%	145,587.00	0.01%	-26.33%
小计	1,902,355,431.41	100.00%	1,506,700,525.25	100.00%	26.26%

本期房地产销售收入同比增长 33.70%，主要系报告期内项目结转收入增加所致。

(2) 以实物销售为主的公司产品收入影响因素分析

行业分类	项目	2013	2012	同比增减
房地产行业	新开工量	49 万平方米	6 万平方米	716.67%
	房地产营业收入	1,575,429,686.40	1,178,357,605.73	33.70%
	存货余额	8,381,872,544.76	6,689,636,506.30	25.30%

本期新开工量同比增加 716.67%，主要系报告期内子公司天都实业新开工面积增加所致。

(3) 主要销售客户的情况

前五名客户的营业收入金额	270,627,595.77 元
占营业收入总额的比重	14.09%

3、 成本

(1) 成本分析表

单位:元

分行业情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)
房地产销售	房地产销售	861,922,216.19	77.09	614,389,250.58	70.62	40.29
旅游服务	旅游服务	34,043,968.78	3.04	35,476,499.09	4.08	-4.04
销售材料	销售材料	222,031,006.62	19.86	220,084,938.05	25.30	0.88
其他	其他成本	67,938.34	0.01	82,190.55	0.01	-17.34
小计		1,118,065,129.93	100.00	870,032,878.27	100.00	28.51

房地产销售：本期房地产销售成本较上年同期增加，主要系本期房产交付结转增加，相应成本增加所致

(2) 主要供应商情况

前五名供应商的采购金额	354,492,748.56 元
占年度采购总额的比重	89.94%

4、 费用

项目	本期数	上年同期数	变动幅度	变动原因说明
营业税金及附加	158,133,031.66	92,691,811.07	70.60%	主要系本期房产交付结转增加以及部分项目土地增值税清算所致
资产减值损失	47,506,161.60	35,547,704.98	33.64%	主要系往来款账龄变长导致坏账准备计提增加所致
营业外收入	1,074,538.34	13,776,417.39	-92.20%	主要系本期收到的政府补助较少所致
所得税费用	106,019,239.50	73,087,728.24	45.06%	主要系本期利润总额增加导致计提的所得税费用增加所致

5、 融资情况

报告期内，公司房地产业务融资均为项目开发融资，主要通过银行贷款融资和非银行性金融机构融资等方式实施。截止报告期末，公司房地产业务融资余额为 47.01 亿元，其中银行贷款融资余额为 14.91 亿元，其他非银行性金融机构融资余额为 32.1 亿元。2013 年度，公司房地产业务银行贷款和非银行性金融机构融资利息资本化金额为 3.07 亿元，利息资本化率为 7.18%。报告期内，银行贷款加权平均年化利率为 7.66%，非银行性金融机构融资加权平均年化利率为 13.58%；最高项目融资年利率 15%。

6、 现金流

现金流量表项目	本期数	上年同期数	变动幅度
经营活动产生的现金流量净额	135,660,502.17	12,882,759.99	953.04%
投资活动产生的现金流量净额	-699,779,923.25	-295,223,787.99	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	567,057,120.62	90,597,979.66	525.90%

经营活动产生的现金流量净额：主要系本期房产项目销售回笼款项增加所致；

投资活动产生的现金流量净额：主要系本期取得通和置业子公司杭州益荣少数股东股权所支付的股权转让款及子公司南京投资购买理财产品支付款项较多所致；

筹资活动产生的现金流量净额：主要系本期房地产项目贷款增加所致。

7、 其它

(1) 发展战略和经营计划进展说明

报告期内，公司各项工作均按年初制定的计划稳步推进。管理上，强化产品研发、成本控

制、招标采购、项目进度、营销策划等全方位管理理念，同时通过加强现场监督，落实责任到人，确保项目品质生命线；销售上，面对房地产市场呈现的区域分化态势，各项目公司积极应对，审时度势，求新求变，存量去化工作取得一定的成效；发展上，进一步调整房地产开发区域定位和产品结构，逐步优化资产结构，为下一步发展积蓄力量。

(二) 行业、产品或地区经营情况分析

1、 主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产销售	1,575,429,686.40	861,922,216.19	45.29	33.70	40.29	减少 2.57 个百分点
旅游服务	100,435,460.40	34,043,968.78	66.10	-3.45	-4.04	增加 0.21 个百分点
销售材料	226,383,034.61	222,031,006.62	1.92	0.98	0.88	增加 0.10 个百分点
其他	107,250.00	67,938.34	36.65	-26.33	-17.34	减少 6.89 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产销售	1,575,429,686.40	861,922,216.19	45.29	33.70	40.29	减少 2.57 个百分点
旅游服务	100,435,460.40	34,043,968.78	66.10	-3.45	-4.04	增加 0.21 个百分点
销售材料	226,383,034.61	222,031,006.62	1.92	0.98	0.88	增加 0.10 个百分点
其他	107,250.00	67,938.34	36.65	-26.33	-17.34	减少 6.89 个百分点

2、 报告期内公司主要项目情况

单位：平方米

项目名称	项目位置	状态	占地面积	总建筑面积	剩余可售面积	2013 年在建总建筑面积	2013 年新开工面积	2013 年竣工面积
天都温莎花园	余杭星桥	竣工	23,502	62,874	22,381	-	-	-
天都爵士花园	余杭星桥	在建	42,901	139,951	44,540	139,951	-	-
天都蓝调公寓	余杭星桥	在建	41,490	160,810	21,871	160,810	-	-
天都锦上豪庭	余杭星桥	新建	86,891	264,378		264,378	264,378	-
天都紫韵公寓	余杭星桥	在建	35,024	135,763	32,784	135,763		-
天都苏荷花园	余杭星桥	新建	51,575	225,649		225,649	225,649	-
浚河滨河花园	西安市长乐路浚河东岸	在建	433,359	1,171,037	193,961	316,910	-	316,910
戈雅公寓	萧山闻堰镇万达北路 710 号	竣工	252,933	509,262	42,252	88,580	-	88,580
南岸花城	萧山闻堰镇三江口	竣工	456,297	376,262	6,658	-	-	-
邓府巷项目三期	南京长江路九号	在建	11,730	59,148	-	59,148	-	-
邓府巷项目二期	南京长江路九号	竣工	14,857	87,332	-	-	-	-
合计	-	-	1,450,558	3,192,465	364,447	1,391,189	490,027	405,490

“2013 年主要房地产项目情况”中“剩余可售面积”不含该项目期末尚未领取预售证的面积。

3、 截止报告期末，公司主要房地产项目储备情况

单位：平方米

项目名称	项目位置	状态	持有土地及房产面积		拟发展作销售的 土地及房产面积		拟发展作出租的 土地及房产面积	
			土地	房产	土地	房产	土地	房产
天都温莎花园	余杭星桥	竣工	-	22,381	-	22,381	-	-
天都爵士花园	余杭星桥	在建	42,901	100,683	42,901	100,683	-	-
天都蓝调公寓	余杭星桥	在建	41,490	111,033	41,490	111,033	-	-
天都紫韵公寓	余杭星桥	在建	35,024	86,000	35,024	86,000	-	-
天都锦上豪庭	余杭星桥	新建	86,891	264,378	86,891	264,378	-	-
天都苏荷花园	余杭星桥	新建	51,575	225,649	51,575	225,649	-	-
天都宾果公寓	余杭星桥	储备	23,153	73,157.85	23,153	73,157.85	-	-
天都枫桥公馆	余杭星桥	储备	22,753	102,501	22,753	102,501	-	-
天都 A-07 地块	余杭星桥	储备	63,080	153,348	63,080	153,348	-	-
天都青橙公寓	余杭星桥	储备	51,923.5	-	51,923.5	-	-	-
天都戈蓝公寓	余杭星桥	储备	56,279	-	56,279	-	-	-
浐河滨河花园	西安市长乐路 浐河东岸	在建	210,617	379,378.49	210,617	379,378.49	-	-
戈雅公寓	萧山闻堰镇万 达北路 710 号	竣工	-	42,252	-	42,252	-	-

南岸花城	萧山闻堰镇三江口	竣工	-	6,658	-	6,658	-	-
邓府巷项目三期	长江路九号	在建	11,730	-	11,730	-	-	-
东阳	东阳市	储备	117,196.9	-	117,196.9	-	-	-
美丽山庄二期	余杭星桥	储备	256,292	-	256,292	-	-	-
益荣项目	余杭星桥	储备	116,410.4	-	116,410.4	-	-	-
通益项目	余杭星桥	储备	22,778	-	22,778	-	-	-
合计	-	-	1,210,093.3	1,567,419	1,210,093.3	1,567,419	-	-

“2013 年房地产项目储备情况”中的面积含期末已预售尚未交付的面积。

(3) 报告期内，公司主要项目销售情况

项目名称	项目类型	报告期内已售面积 (单位:平方米)	每平方米平均售价 (单位:元)
天都温莎花园	住宅	12,922	10,067
天都爵士花园	住宅	33,040	7,525
天都蓝调公寓	住宅	63,525	7,885
天都紫韵公寓	住宅	6,058	7,952
沪河滨河花园	住宅	79,315	5,859
戈雅公寓	住宅	11,910	12,463
南岸花城	住宅	5,578	17,133
邓府巷二期	住宅	1,345	33,755

2、 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
浙江省内	1,628,245,425.13	94.13
浙江省外	274,110,006.28	-58.96

(三) 资产、负债情况分析

1、 资产负债情况分析表

单位:元

项目名称	本期期末数	本期期末数 占总资产的 比例(%)	上期期末数	上期期末数 占总资产的 比例(%)	本期期末金 额较上期期 末变动比例 (%)
货币资金	219,604,489.02	2.16	614,574,268.07	6.51	-64.27
应收账款	10,388,135.10	0.1	7,145,372.97	0.08	45.38
预付账款	55,134,427.95	0.54	851,586,787.39	9.01	-93.53
其他流动资产	316,037,715.60	3.11	84,853,744.39	0.9	272.45
在建工程	382,000.00	0.0038	42,326,392.89	0.45	99.10
预收款项	2,132,064,874.90	20.99	1,626,936,320.42	17.22	31.05
应付票据	0	0	10,000,000.00	0.11	-100

应付股利	8,445,229.64	0.08	4,500,000.00	0.05	87.67
其他应付款	567,016,588.99	5.58	1,056,472,104.17	11.18	-46.33
一年内到期的非流动负债	682,000,000.00	6.71	1,017,450,000.00	10.77	-32.97
长期借款	2,578,300,000.00	25.38	1,365,000,000.00	14.45	88.89
少数股东权益	5,915,469.01	0.0006	303,438,213.13	0.03	-98.05

货币资金：主要系期初天都实业公司质押的定期存款本期解押所致

应收账款：主要系本期子公司房产项目应收款项增加所致

预付账款：主要系杭州益荣公司取得土地证，预付土地款转入开发成本所致

其他流动资产：主要系本期购买理财产品较多所致

在建工程：主要系本期子公司会展中心在建工程交付使用转入固定资产所致

预收款项：主要系本期房产项目预售情况较好，房款回笼增加所致

应付票据：主要系本期母公司应付票据到期支付所致

应付股利：主要系本期子公司分配利润所致

其他应付款：主要系本期向控股股东支付转让广厦东金公司股权尾款及陆续归还拆借资金所致

一年内到期的非流动负债：主要系一年内到期偿还的长期借款减少所致

长期借款：主要系房地产项目陆续开发，相应房地产项目贷款增加所致

少数股东权益：主要系本期子公司通和置业购买杭州益荣少数股东股权所致

(四) 核心竞争力分析

1、丰富的房地产开发经验。公司从建筑施工企业转型为房地产开发企业，对房地产开发上下游有着比一般房企更为深入的理解。通过多年项目开发和管理经验，已逐步积累了较为丰富的开发资源和开发经验，与合作各方协同性更为突出。

2、稳定高效的一线管理团队。作为一家专业房地产开发企业，公司一直致力于集中资源进行重点项目的开发。公司各子公司通过多年对大规模、长周期房地产项目的运作，已逐步形成一支稳定的项目管理团队，人员配备、技术力量、专业水平较为合理，管理人员、技术人员配合默契，管理经验丰富，具备长期稳定的持续经营能力。

3、以人为本的企业文化。公司秉持以企业文化为核心，以规范制度为纽带的经营理念，注重企业文化与经营发展的和谐统一，始终以责任、沟通、包容、合作为基础，注重发挥员工主观能动性，创造企业价值最大化。

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

报告期内股权投资额	34,564 万元		
上年同期股权投资额	56,000 万元		
变动数	减少 21,436 万元		
变动幅度	下降 38.28%		
被投资公司具体情况：			
被投资公司名称	主要业务	投资金额	占被投资公司权益的比例%
杭州益荣房地产开发有限公司	房地产开发	32,089 万元	100%

杭州通益房地产开发有限公司	房地产开发	2,000 万	100%
杭州星北通公司投资有限公司	实业投资	475 万	95%

(1) 持有非上市金融企业股权情况

所持对象名称	最初投资金额(元)	持有数量(股)	占该公司股权比例(%)	期末账面价值(元)	报告期损益(元)	报告期所有者权益变动(元)	会计核算科目	股份来源
浙商银行股份有限公司	172,684,000.00	143,169,642.00	1.24	172,684,000.00	40,059,968.82		长期股权投资	发起人
合计	172,684,000.00	143,169,642.00	/	172,684,000.00	40,059,968.82		/	/

2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

本年度公司无委托贷款事项。

(3) 其他投资理财及衍生品投资情况

投资类型	资金来源	签约方	投资份额	投资期限	产品类型	预计收益	投资盈亏	是否涉诉
现金理财产品	未达到使用条件的贷款	华润深国投信托有限公司		91 天	非保本浮动收益型	6.40%	未到期	否

根据南京投资公司 2013 年 5 月 16 日与华润深国投信托有限公司签订的《华润信托 o 南京广厦现金理财单一资金信托合同》，南京投资公司向华润深国投信托有限公司贷款 4.5 亿元，其中 3.5 亿元按照工程进度逐笔发放，未发放的贷款按照资金使用计划部分购买理财产品。

3、募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

4、主要子公司、参股公司分析

(1) 主要子公司情况

单位：元

名称	行业	主要产品或服务	注册资本 (万元)	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
浙江天都实业有限公司	房地产	房地产开发及旅游服务	180,000	4,891,237,453.15	1,955,505,602.63	512,535,486.40	46,842,703.21	37,500,767.03
广厦(南京)房地产投资实业有限公司	房地产	房地产综合开发、实业投资	12,000	1,662,392,037.81	445,937,577.61	88,656,298.00	9,179,288.46	-2,545,272.83
通和置业投资有限公司	房地产	房地产综合开发	30,000	1,803,293,774.38	679,973,231.34	764,792,308.67	233,537,020.79	161,501,380.97
东阳市江南置业有限公司	房地产	房地产综合开发	8,600	13,061,071.52	-31,845,806.67	0	-5,238,261.51	-5,218,261.51
浙江蓝天白云会展中心有限公司	房地产	会展、餐饮服务	25,000	267,947,626.51	146,044,746.15	21,586,247.80	-8,531,055.76	-8,511,779.85
陕西广福置业发展有限公司	房地产	房地产综合开发销售	5,000	1,346,427,542.92	94,617,643.28	195,371,167.57	36,351,998.29	25,995,015.36
杭州华侨饭店有限责任公司	房地产	住宿、餐饮、娱乐	5,000	87,380,855.68	17,505,952.25	31,397,010.18	-2,823,581.40	-2,907,517.88
浙江广厦文化旅游有限公司	房地产	公园管理、旅游服务	5,000	4,027,912.63	-53,561,934.12	12,692,441.00	-267,603.08	-45,437.30
浙江广厦东金投资有限公司	房地产	房地产综合开发	3,000	125,255,580.92	85,492,333.91	67,619,087.00	21,119,475.63	13,235,466.83

(2) 报告期内取得和处置子公司的情况

公司名称	取得和处置目的	取得和处置方式	对公司经营和业绩的影响
杭州通益房地产开发有限公司	新项目开发	新设立	有利于公司新项目开发
杭州星北通投资有限公司	拓宽主营业务范围, 提升竞争实力	新设立	暂未对公司经营和业绩产生影响

(3) 报告期内经营业绩与上一年度报告期内变动 30%以上的情况

公司名称	本年度净利润	2012 年度净利润	变动比例 (%)	原因分析
天都实业	37,500,767.03	16,642,176.50	125.34%	主要系本期交付结转确认的收入增加所致。
南京投资	-2,545,272.83	46,658,065.43	-105.46%	主要系本期交付结转确认的收入减少所致。
通和置业	161,501,380.97	29,968,068.27	438.91%	主要系本期交付结转确认的收入增加所致。
江南置业	-5,218,261.51	-149,339,007.13	不适用	主要系上期与母公司的往来应收款项账龄变化较大使得
广福置业	25,995,015.36	102,144,561.10	-74.55%	主要系本期交付结转确认的收入减少所致。
文化旅游	-45,437.30	613,698.38	-107.40%	主要系本期劳务成本增加所致。
东金公司	13,235,466.83	48,896,106.98	-72.93%	主要系本期交付结转确认的收入减少所致。

(4) 报告期内占投资收益 10%以上的股权投资项目情况

被投资单位	本期投资收益	占投资收益比例	原因
浙商银行股份有限公司	40,059,968.82	86.97%	本期分配红利所致

5、非募集资金项目情况

单位:万元 币种:人民币

项目名称	项目金额	项目进度	本年度投入金额	累计实际投入金额	项目收益情况
杭州戈雅公寓三期多层、高层	79,000.00	已基本开发完成	8,545.86	68,737.14	本年累计实现净利润 17780 万元 (通和置业)
杭州天都城在	943,000.00	目前正在开	90,664.31	429,278.60	本年累计实现净利

建、未建项目		发爵士花园项目、蓝调公寓项目、紫韵公寓项目等			润 3750 万元
西安滨河花园三期、四期	230,000.00	开发过程中	24,710.62	78,871.99	本年累计实现净利润 2600 万元
杭州益荣项目	160,000.00	开发过程中	7,432.9	97,678.9	尚未产生收益
南京邓府巷三期	100,000.00	开发过程中	13,724.94	37,128.49	尚未产生收益
杭州通益项目	—	前期过程中	5,236.5	5,236.5	尚未产生收益
合计	1,512,000.00	/	150,315.13	716,931.62	/

二、 董事会关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业竞争格局和发展趋势

发展趋势方面：十二届全国人大二次会议提出了 2014 年稳中求进的工作总基调，从李克强总理的政府工作报告看，下一阶段的房地产调控将重在保障低端、分类调控、抑制投机。我们认为，虽然短期内与行业息息相关的信贷环境依然不会宽松，调控政策仍将随着不同区域市场表现进一步呈现差异化，但从长期来看，随着新一届政府简政放权、市场化改革方向的确立，房地产行业行政干预手段将逐步伴随长效机制的建立而逐步退出，随着土地、财税制度改革和住房供应体系的稳步推进，行业中长期环境日趋明晰，有助于社会经济和房地产业的持续健康发展。

行业竞争格局方面：(1) 行业转型速度加快。随着宏观环境、制度变革和需求供给的变化，房地产行业逐步回归理性，传统房企转型升级，寻求突破的意识增强，旅游地产、休闲文化地产等符合未来人口结构、消费理念的开发模式将进一步得以实践。(2) 企业分化不断加强。2013 年以来，龙头房企纷纷通过海外发债等创新融资手段获得低息资金，资金实力大大增强。通过一系列积极拿地、兼并收购等手段扩大市场份额，进一步挤压了中小房企的生存空间。

(二) 公司发展战略

公司将积极顺应政策变化和行业发展，继续坚持“稳健经营，实力开发”的基本原则，秉持“严格管理，积极销售，谨慎投资”的经营理念，在致力于房地产行业精耕细作的同时，积极探索多元化发展的战略方向，重点做好“四个优化”：创新发展方式，优化房地产开发模式；深化品牌塑造工作，优化项目管理体系；加强资源整合，优化资产结构；加强人力资源建设，优化人才结构。

(三) 经营计划

2014 年，公司计划实现合同销售额 20 亿元，费用控制在 4.5 亿元。全年计划新开工面积 58 万平方米，竣工面积 14 万平方米。上述数据存在不确定性，部分将根据市场变化情况、项目进展程度有所调整。同时围绕公司发展战略，年内重点推进销售存量去化、项目质量管理、资金统筹规划、资产结构优化等经营目标的实现。

(四) 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

公司将加强资金统筹规划，结合项目开发进度、销售回笼、项目发展情况，合理安排项目资金投入。资金来源将主要来自于销售回款、银行贷款、合作开发等其他多种融资方式贷款。未来主要资金支出为项目开发投入、归还银行贷款、信托贷款等，其中项目开发资金将主要用于天都城爵士花园、蓝调公寓、紫韵公寓等、通和益荣项目、通益项目、南京邓府巷项目三期

等项目开发。

(五) 可能面对的风险

(1) 政策风险

公司所处房地产行业与国民经济密切相关，受到国家宏观调控政策影响较大。土地供给政策、限价限购、信贷和融资监管、税收政策、价格政策、金融政策等等都会对行业发展带来至关重要的影响。国内经济的整体走势、房地产市场的价格水平，将直接决定政府是否会对未来房地产市场实施调控，以及调控政策的实施力度及政策持续性。因此公司面临不确定因素所带来的政策风险。

(2) 市场风险

房地产行业属于资金密集型行业，随着国家对房地产行业调控政策的持续出台，以及原材料成本、资金成本的不断上升、销售周期延长，使房地产企业的竞争日趋激烈；另一方面，部分地区已出现商品房的供给过剩、房价泡沫较为明显的情形，需要公司采取谨慎判断的投资开发策略。

(3) 经营风险

公司所经营的房地产项目以大盘为主，开发周期长，项目投资金额大，涉及相关行业广，合作单位多，审批和监管程序复杂。某个开发环节出现问题，都可能直接或间接地导致项目开发周期延长、成本不断上升，造成预期经营目标难以如期实现，对项目的进度和公司业绩带来不利的影响。

(4) 财务风险

开发项目的融资结构、利率的高低将直接影响公司的现金流和资金成本；限购、限贷、按揭政策、预售款监管制度等政策因素也将影响公司的项目销售回笼和资金使用效率。公司现阶段融资结构相对单一，直接融资比重较小，财务成本相对较高，这些因素都将加大公司的财务风险。

三、 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

(一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

√ 不适用

(二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

√ 不适用

(三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

√ 不适用

四、 利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

根据中国证监会《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》、上海证交所《上市公司定期报告工作备忘录第七号——关于年报工作中与现金分红相关的注意事项》的相关规定，为进一步细化《公司章程》中关于利润分配政策的条款，增加利润分配决策的透明度和可操作性，加强对股东合法权益的保护，公司对《公司章程》中关于利润分配政策的条款进行了修订，并于七届二十六次董事会审议通过，尚需股东大会审议通过。

公司现行的利润分配政策能够充分保护中小投资者的合法权益，有明确的分红标准和分红比例；历次分配独立董事均发表了独立意见；利润分配政策调整或变更的条件和程序合规、透明。

(二) 报告期内盈利且母公司未分配利润为正，但未提出现金红利分配预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

√ 不适用

(三) 公司近三年（含报告期）的利润分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数(元)（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2013 年	0	0.4	0	34,871,563.68	55,772,996.32	62.52
2012 年	0	0.3	0	26,153,672.76	57,315,290.44	45.63
2011 年	0	0	0	0	303,295,541.28	0

五、 积极履行社会责任的工作情况

(一) 社会责任工作情况

内容详见 2014 年 3 月 18 日在上海证券交易所网站披露的《浙江广厦股份有限公司 2013 年度社会责任报告》,网址: www.see.com.cn。

第五节 重要事项

一、 重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项
本年度公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

二、 报告期内资金被占用情况及清欠进展情况
√ 不适用

三、 破产重整相关事项
本年度公司无破产重整相关事项。

四、 资产交易、企业合并事项

(一) 公司收购、出售资产和企业合并事项已在临时公告披露且后续实施无变化的

事项概述及类型	查询索引
公司于2013年10月16日召开第七届董事会第二十二次会议，审议通过了《关于拟转让陕西广福置业发展有限公司90%股权的提案》，同意公司将持有的陕西广福置业发展有限公司90%的股权出售给陕西博大投资管理有限公司。	详见在上交所网站 www.see.com.cn 上披露的以下公告信息： 1、2013年10月16日《浙江广厦股份有限公司关于拟转让陕西广福置业发展有限公司90%股权的公告》，公告编号临2013-035； 2、2013年10月16日《浙江广厦股份有限公司第七届董事会第二十二次会议决议公告》，公告编号临2013-034； 3、2013年11月5日《浙江广厦股份有限公司2013年第三次临时股东大会会议决议公告》，公告编号临2013-039。

(二) 临时公告未披露或有后续进展的情况

1、 收购资产情况

单位:元 币种:人民币

交易对方或最终控制方	被收购资产	购买日	资产收购价格	自收购日起至本年末为上市公司贡献的净利润	自本年初至本年末为上市公司贡献的净利润(适用于同一控制下的企业合并)	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产收购定价原则	所涉及的资产是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例(%)	关联关系
光华集团有限公司	杭州荣益公司的49%的股权	2013年6月30日	320,885,327.28	-10,602,189.26		否	按注册本例价	是	是		

五、 公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

六、 重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

事项概述	查询索引
公司于 2013 年第七届董事会第十六次会议、2012 年年度股东大会审议通过了《浙江广厦股份有限公司关于对 2013 年度日常关联交易预计的提案》，同意公司与关联方及其子公司在审议批准的范围内进行日常关联交易。	公告编号临 2013-016，详情请查询上海证券交易所网站： www.sse.com.cn 。

(二) 关联债权债务往来

1、 临时公告未披露的事项

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
广厦建设集团有限公司	母公司的控股子公司				191,775,041.65	-49,151,193.52	142,623,848.13
杭州建工集团有限责任公司	母公司的控股子公司				25,813,359.27	-8,094,472.56	17,718,886.71
陕西广厦物业管理有限公司	母公司的控股子公司				2,200,915.08	-76,082.41	2,124,832.67
广厦湖北第六建设工程有限公司	母公司的控股子公司				994,838.72	0.00	994,838.72
浙江福临园林花木有限公司	母公司的控股子公司				0.00	4,094,939.50	4,094,939.50
浙江广厦东阳古建园林工程有限公司	母公司的控股子公司				981,124.16	-981,124.16	0.00
浙江广厦物业管理有限公司	母公司的控股子公司				843,680.94	958,667.34	1,802,348.28
浙江广厦建筑设计	母公司的控股子公司				361,333.54	-135,000.00	226,333.54

研究有限公司							
浙江新青年信息传播有限公司	母公司的控股子公司				75,000.00	0.00	75,000.00
浙江华文世纪广告有限公司	母公司的控股子公司				0.00	2,903,469.62	2,903,469.62
广厦控股集团有限公司	控股股东				741,279,064.45	-606,593,745.56	134,685,318.89
浙江龙翔大厦有限公司	股东的子公司				12,036,164.38	0.00	12,036,164.38
广厦房地产开发集团有限公司	母公司的控股子公司				1,448,143.15	12,646,054.97	14,094,198.12
东阳市广宁置业有限公司	母公司的控股子公司				0.00	14,500,000.00	14,500,000.00
陕西时迈投资有限公司	母公司的控股子公司				198,000.00	0.00	198,000.00
杭州环湖大酒店有限公司	股东的子公司				34,209.05	7,266.63	41,475.68
义乌市广信实业有限公司	母公司的控股子公司				11,819.00	1,942.00	13,761.00
杭州海外旅游有限公司	母公司的控股子公司				3,828.00	0.00	3,828.00
浙江省东阳第三建筑工程有限公司	母公司的控股子公司				3,709.35	481,661.27	485,370.62
上海明凯投资(集团)有限公司	母公司的控股子公司				0.00	6,621.60	6,621.60
南京长九置业管理有限公司	母公司的控股子公司				0.00	566,606.61	566,606.61
	合计				978,060,230.74	-628,864,388.67	349,195,842.07

报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额（元）	0.00
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额（元）	0.00
关联债权债务形成原因	主要是业务往来、代垫费用和资金周转形成。
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响	关联债权债务未对公司经营成果及财务状况产生影响。

七、 重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

√ 不适用

(二) 担保情况

单位:万元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期 (协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
本公司	公司本部	广厦建设集团有限公司贵州分公司	5,000.00		2013年9月23日	2014年9月22日	连带责任担保	否	否		是	是	母公司的控股子公司
本公司	公司本部	广厦建设集团有限公司辽宁分公司	4,000.00		2013年12月10日	2014年6月10日	连带责任担保	否	否		是	是	母公司的控股子公司
本公司、楼明	公司本部	广厦建设集团有限公司	1,500.00		2013年12月27日	2014年12月1日	连带责任担保	否	否		是	是	母公司的控股子公司
本公司	公司本部	广厦建设集团有限公司	6,076.00		2013年8月23日	2016年2月9日	连带责任担保	否	否		是	是	母公司的控股子公司
本公司	公司本部	浙江龙翔大厦有限公司	3,000.00		2013年4月7日	2014年4月2日	连带责任担保	否	否		是	是	母公司的控股子公司
本公司、楼明	公司本部	广厦控股集团有限公司	1,600.00		2013年7月10日	2014年10月27日	连带责任担保	否	否		是	是	控股股东
东金投资	全资子公司	广厦建设集团有限公司	18,110.00		2013年6月20日	2015年6月19日	连带责任担保	否	否		是	是	母公司的控股子公司
华侨饭店	控股子公司	广厦建设集团有限公司	20,000.00		2013年9月16日	2014年9月16日	连带责任担保	否	否		是	是	母公司的控股子公司
天都实业	全资子公司	广厦建设集团有限公司	38,515.00		2013年8月6日	2015年8月5日	连带责任担保	否	是		是	是	母公司的控股子公司
本公司	公司本部	广厦建设集团有限公司	602.11		2013年3月26日	2014年3月24日	连带责任担保	否	否		是	是	母公司的控股子公司
华侨饭店	控股子公司	浙江省东阳第三建筑工程有限公司江西分公司	2,000.00		2013年10月10日	2014年9月5日	连带责任担保	否	否		是	是	母公司的控股子公司

华侨饭店	控股子公司	杭州市设备安装有限公司	1,000.00		2013年9月27日	2014年9月26日	连带责任担保	否	否		是	是	母公司的控股子公司
华侨饭店	控股子公司	杭州建工集团有限责任公司	2,000.00		2013年9月12日	2014年9月12日	连带责任担保	否	否		是	是	母公司的控股子公司
华侨饭店	控股子公司	杭州建工集团有限责任公司	2,000.00		2013年9月24日	2014年9月24日	连带责任担保	否	否		是	是	母公司的控股子公司
蓝天白云	控股子公司	浙江省东阳第三建筑工程有限公司	1,700.00		2013年3月5日	2014年3月4日	连带责任担保	否	否		是	是	母公司的控股子公司
蓝天白云	控股子公司	浙江省东阳第三建筑工程有限公司	1,350.00		2013年4月8日	2014年4月7日	连带责任担保	否	否		是	是	母公司的控股子公司
蓝天白云	控股子公司	浙江省东阳第三建筑工程有限公司	3,250.00		2013年11月28日	2014年11月27日	连带责任担保	否	否		是	是	母公司的控股子公司
东金投资	全资子公司	浙江明凯照明有限公司	1,500.00		2013年2月5日	2014年2月5日	连带责任担保	否	否		是	是	母公司的控股子公司
东金投资	全资子公司	浙江省东阳第三建筑工程有限公司	2,314.39		2013年10月31日	2014年10月30日	连带责任担保	否	否		是	是	母公司的控股子公司
蓝天白云	控股子公司	浙江金华广福肿瘤医院	900.00		2013年5月23日	2014年5月20日	连带责任担保	否	否		是	是	母公司的控股子公司
蓝天白云	控股子公司	浙江金华广福肿瘤医院	1,000.00		2013年5月20日	2014年5月15日	连带责任担保	否	否		是	是	母公司的控股子公司
南京投资	全资子公司	南京长九置业管理有限公司	400.00		2012年1月10日	2014年1月10日	连带责任担保	否	否		是	是	其他
南京投资	全资子公司	南京东邨百货市场有限公司	78.00		2012年11月29日	2014年11月26日	连带责任担保	否	否		是	是	其他
本公司	全资子公司	东阳福添影视有限公司	4,000.00		2013年5月22日	2016年5月21日	连带责任担保	否	否		是	是	母公司的控股子公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）													118,307.5
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）													118,785.5

公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	220,830
报告期末对子公司担保余额合计 (B)	220,830
公司担保总额情况 (包括对子公司的担保)	
担保总额 (A+B)	339,615.5
担保总额占公司净资产的比例 (%)	185.78
其中:	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)	118,785.5
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额 (D)	0
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)	248,211.7
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	248,211.7

(三) 其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

八、 承诺事项履行情况

√ 不适用

九、 聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所:	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	天健会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬	104.2
境内会计师事务所审计年限	15 年

经公司 2012 年年度股东大会审议通过,聘任天健会计师事务所(特殊普通合伙)为公司 2013 年度审计会计师事务所。

十、 上市公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

本年度公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

十一、 其他重大事项的说明

报告期内公司无其他重大事项。

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、 股份变动情况表

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									
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股	871,789,092	100						871,789,092	100
1、人民币普通股	871,789,092	100						871,789,092	100
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	871,789,092	100						871,789,092	100

(二) 限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

二、 证券发行与上市情况

(一) 截至报告期末近 3 年历次证券发行情况

截止本报告期末至前三年，公司未有证券发行与上市情况。

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况
报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

(三) 现存的内部职工股情况
本报告期末公司无内部职工股。

三、 股东和实际控制人情况

(一) 股东数量和持股情况

单位：股

截止报告期末股东总数		57,029		年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数		55,087	
前十名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量	
广厦控股集团有限公司	境内非国有法人	38.66	337,050,000	0	0	质押	327,050,000
广厦建设集团有限公司	境内非国有法人	9.91	86,424,450	0	0	质押 冻结	58,520,000 27,904,450
杭州股权管理中心	未知	2.72	23,710,952	-697,690	0	未知	
包丽华	境内自然人	2.30	20,057,596	20,057,596		未知	
卢振华	境内自然人	1.88	16,422,676	0	0	未知	
桂冬生	境内自然人	1.39	12,157,408	12,157,382	0	未知	
卢振东	境内自然人	0.98	8,522,821	0	0	未知	
广东粤财信托有限公司—中鼎三	未知	0.83	7,250,089	7,250,089	0	未知	
吴国文	境内自然人	0.82	7,136,982	7,136,982	0	未知	

蒋海滨	境内 自然 人	0.80	7,003,551	7,003,551	0	未知
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称		持有无限售条件股份的数量		股份种类及数量		
广厦控股集团有限公司		337,050,000		人民币普通股 337,050,000		
广厦建设集团有限公司		86,424,450		人民币普通股 86,424,450		
杭州股权管理中心		23,710,952		人民币普通股 23,710,952		
包丽华		20,057,596		人民币普通股 20,057,596		
卢振华		16,422,676		人民币普通股 16,422,676		
桂冬生		12,157,408		人民币普通股 12,157,408		
卢振东		8,522,821		人民币普通股 8,522,821		
广东粤财信托有限公司一中鼎三		7,250,089		人民币普通股 7,250,089		
吴国文		7,136,982		人民币普通股 7,136,982		
蒋海滨		7,003,551		人民币普通股 7,003,551		
上述股东关联关系或一致行动的说明		广厦控股集团有限公司为广厦建设集团有限公司的控股股东。楼忠福为广厦控股集团有限公司实际控制人，卢振华、卢振东、郑瑶瑶为广厦控股集团有限公司的一致行动人。				

四、 控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1、 法人

单位：万元 币种：人民币

名称	广厦控股集团有限公司
单位负责人或法定代表人	楼明
成立日期	2002年2月5日
组织机构代码	73601042-0
注册资本	100,000
主要经营业务	从事高新技术企业及科技型企业的股权风险投资、实业型风险投资，信息咨询（不含证券、期货的咨询）及科技成果转让的相关技术性服务，企业资产重组、收购、兼并、实业投资。
经营成果	广厦控股下辖建设、房产、能源三大直属集团和上海明凯等区域集团，主要经营范围涉及建筑、

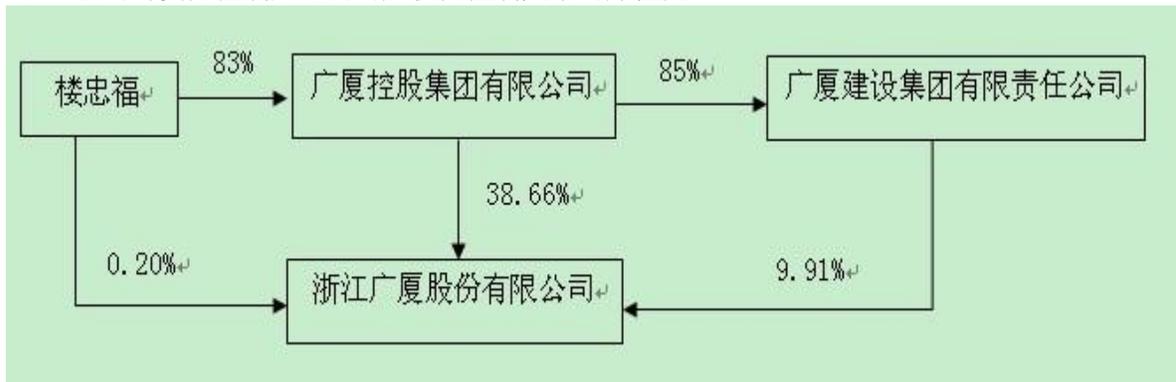
	房地产、能源、金融、制造、教育、医疗、传媒、宾馆、旅游等领域。公司现有成员企业 100 多家，员工总数超过 10 万，企业总资产达 300 亿元，是浙江省人民政府重点培育的 26 家大型企业之一，被浙江省工商局、浙江省民营企业发展联合会认定为“浙江省转型升级引领示范企业”。
财务状况	2013 年，广厦控股集团全年共完成产值 907 亿元，利税达到 60 亿元，位列中国企业 500 强第 150 位、中国民营企业 500 强第 10 位、浙江省百强企业第 7 位。
现金流和未来发展战略	建设成为产业结构合理、产权体制优化、运行机制科学，经营效益好、社会信誉好、员工风貌好的大型跨国公司，并最终实现“百年广厦”和“百强广厦”的战略目标。

(二) 实际控制人情况

1、 自然人

姓名	楼忠福
国籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	无
最近 5 年内的职业及职务	近五年来先后担任广厦控股集团有限公司董事局主席、荣誉主席

2、 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



五、 其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、 持股变动及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司领取的应付报酬总额（万元）（税前）	报告期内从股东单位获得的应付报酬总额（万元）
楼明	董事	男	41	2011年12月29日	2014年12月28日	192,200	198,500	6,300	增持	5	96
楼江跃	董事	男	40	2011年12月29日	2014年12月28日					42.5	
张汉文	董事	男	44	2011年12月29日	2014年12月28日					5	60
杜鹤鸣	董事长、总经理	男	57	2012年11月20日	2014年12月28日					30.5	
汪涛	副董事长	男	44	2012年11月20日	2014年12月28日					23.1	
成钢	董事	男	39	2012年12月5日	2014年12月28日					5	15.6
孙笑侠	独立董事	男	51	2011年12月29日	2014年12月28日					6	
陈凌	独立董事	男	48	2011年12月29日	2014年12月28日					6	
辛金国	独立董事	男	52	2011年12月29日	2014年12月28日					6	
楼金生	监事会主席	男	55	2011年12月29日	2014年12月28日					4	21.6
陈瑶	监事	女	49	2012年11月17日	2014年12月28日					11.3	
杨勇	监事	男	38	2011年12月29日	2014年12月28日					4	
朱妙芳	财务负责人	女	40	2012年5月24日	2014年12月28日					16.3	

赵虹	副总经理	女	32	2011年12月29日	2014年12月28日					18.3	
包宇芬	董事会秘书	女	30	2011年12月29日	2014年12月28日					14.9	
陈杰	常务副总经理	男	47	2014年2月25日	2014年12月28日						
张燎	副总经理	男	50	2014年2月25日	2014年12月28日						
合计	/	/	/	/	/	192,200	198,500	6,300	/	197.9	193.2

楼明：曾在浙江武警总队服役，历任广厦控股集团有限公司董事局主席助理、总裁，浙江万福建材有限责任公司总经理，广厦建设集团有限责任公司董事长。曾获“中国青年五四奖章”、“浙江十大杰出青年”、“全国优秀创业企业家”、“全国抗震救灾先进个人”、“金华市劳动模范”、“中华慈善奖”等荣誉称号。现任广厦控股集团有限公司董事局主席。

楼江跃：2002年2月-2006年12月任广厦集团房地产开发有限公司董事长，2002年12月-2010年7月任浙江广厦股份有限公司董事长，1999年2月至今任广厦控股集团有限公司董事局副主席。

张汉文：1992年9月-1997年7月任浙江尖峰集团有限公司办公室副主任；1997年7月-1999年7月任浙江金发股份有限公司总经理助理；1999年7月-2001年5月任浙江金华环球计算机工程有限公司总经理；2001年5月-2003年5月任浙江尖峰海洲制药有限公司总经理；2003年5月-2008年2月任广厦控股集团有限公司总裁助理；2008年2月至2012年7月任广厦控股集团有限公司副总裁，2012年7月至2013年9月5日任广厦控股集团有限公司执行总裁，2013年9月5日至今任广厦控股集团有限公司总裁。

杜鹤鸣：2001年7月-2006年9月任浙江广厦集团安徽置业有限公司董事长、总经理；2006年9月-2006年12月任广厦房地产开发集团公司副总经理；2007年1月-2008年4月任广厦控股集团有限公司总裁助理；2008年4月-2010年2月任浙江广厦股份有限公司副总经理；2010年2月27日-2011年4月7日任浙江广厦股份有限公司总经理；2011年4月-2012年10月任广厦控股集团有限公司副总裁；2010年3月24日至今任浙江广厦股份有限公司第六届、第七届董事会董事，2012年11月17日起任浙江广厦股份有限公司第七届董事会董事长、总经理。

汪涛：2000年3月-2006年6月担任浙江东方集团股份有限公司董事、董事会秘书、投资部经理；2006年7月-2010年8月任飞耀控股集团有限公司副总经理、执行总裁，新洲集团有限公司投资部经理；2006年12月-2010年3月任上海白猫股份有限公司董事。2011年4月-2012年7月任广厦控股集团有限公司董事局主席助理、副总裁；2011年12月至今任浙江广厦股份有限公司第七届董事会副董事长、董事。

成钢：2007年1月加入广厦控股集团有限公司，曾担任企业管理总部、行政管理总部、房产管理总部负责人，总裁助理，2013年10月16日起任广厦控股集团有限公司子公司上海明凯投资（集团）有限公司常务副总裁。2012年至今任浙江广厦股份有限公司第七届董事会董事。

孙笑侠：2005年7月至2009年8月任浙江大学法学院常务副院长、光华法学院院长；现任复旦大学法学院教授、院长，本公司第七届董事会独立董事。

陈凌：2001年12月至今浙江大学经济学院教授，2005年9月至2009年7月任浙江大学经济学院副院长，2009年7月至今任浙大管理学院教授、副院长，本公司第七届董事会独立董事。

辛金国：历任杭州电子科技大学工商管理学院副院长、杭州电子科技大学财经学院副院长、杭州电子科技大学管理学院副院长、杭州电子科技大学经贸学院党总支书记，现任会计学教授。

楼金生：历任东阳市三建公司动力科科长，广厦建设集团有限责任公司企业管理审计总部经理，浙江广厦股份有限公司董事、监事、审计部经理，广厦控股集团有限公司审计监察部经理、副总裁、董事局考核委员会主任。2010.8.12至2013.11.25任广厦控股集团有限公司审计监察部总经理，现任广厦控股集团有限公司董事局资本运作部顾问。

陈瑶：2002 年 5 月-2007 年 11 月在广厦控股集团有限公司、广厦房地产开发集团有限公司任职；2007 年 12 月起任职于浙江广厦股份有限公司计划管理部。

杨勇：2007-2009.2 任浙江广厦股份有限公司财务部经理。2007-2010.8.26 任浙江广厦股份有限公司财务负责人、副总经理。2010.8.31 至 2012 年 1 月任广厦控股集团有限公司财务总监，2011.2.23 起兼任广厦控股集团有限公司财务管理总部总经理；现任广厦控股集团有限公司董事局荣誉主席助理。

朱妙芳：2000 年 10 月—2007 年 5 月就职于广厦建设集团第一建筑工程公司财务部，2007 年 6 月至今任浙江广厦股份有限公司财务部副经理；2012 年 5 月至今任浙江广厦股份有限公司财务负责人。

赵虹：2006 年 3 月至 2007 年 9 月在广厦控股集团有限公司董事局办公室工作；2007 年 10 月先后在浙江广厦股份有限公司规划设计部、董事会办公室、营销策划部就职，2009 年 2 月至今任浙江广厦股份有限公司规划设计、营销策划部经理；2009 年 7 月至今任浙江天都实业有限公司副总经理；2010 年 5 月至今任浙江广厦股份有限公司副总经理。

包宇芬：2007 年 7 月至 2008 年 9 月任职于广厦控股集团有限公司；2008 年 10 月至今任职于浙江广厦股份有限公司董事会办公室；2011 年 2 月至今担任浙江广厦股份有限公司董事会秘书。

陈杰：1999 年 11 月—2007 年 12 月任江苏苏美达集团经营管理部经理；2008 年 1 月—2013 年 8 月任正大制药集团董事长助理、投资公司副总经理。

张燎：2008 年 12 月—2011 年 3 月任中融集团副总裁；2011 年 3 月—2013 年 12 月任上海华拓控股集团有限公司财务总监。

二、 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

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
楼明	广厦控股集团有限公司	董事局主席	2011 年 12 月 15 日	
楼江跃	广厦控股集团有限公司	董事局副局长	2009 年 11 月 26 日	
张汉文	广厦控股集团有限公司	总裁	2013 年 9 月 5 日	
成钢	上海明凯投资(集团)有限公司	常务副总裁	2013 年 10 月 16 日	
楼金生	广厦控股集团有限公司	董事局资本运作部顾问	2013 年 11 月 25 日	

(二) 在其他单位任职情况

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
楼金生	杭州建工集团有限责任公司	监事长	2011 年 3 月 28 日	2014 年 3 月 27 日

三、 董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司董事报酬由董事会提出提案，监事报酬由监事会提出提案，提请股东大会审议批准。高级管理人员薪酬由董事会薪酬与考核委员会审议批准。
董事、监事、高级管理人员	公司参照行业平均薪酬水平，综合考虑董、监事及各高管人员在公司所

员报酬确定依据	从事事务的繁简程度、岗位的重要程度以及所需的专业知识等各种因素。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	2013 年度公司应支付现任董事、监事、高级管理人员报酬总计金额为 197.9 万元。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计 197.9 万元。

四、 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

本报告期内公司无董事、监事、高管人员变动。

五、 公司核心技术团队或关键技术人员情况

报告期内，公司核心技术团队、关键技术人员基本保持稳定，未出现对公司核心竞争力和经营活动有重大影响的情形。

六、 母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	51
主要子公司在职员工的数量	862
在职员工的数量合计	913
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	398
销售人员	55
技术人员	229
财务人员	70
行政人员	161
合计	913
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	11
本科学历	142
大专学历	200
其他	560

合计	913
----	-----

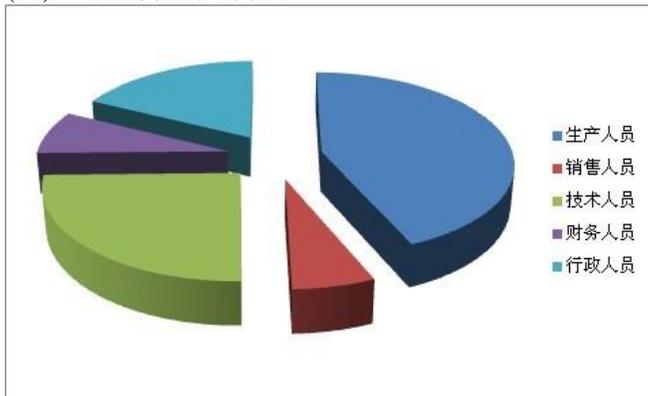
(二) 薪酬政策

公司严格遵照国家有关劳动人事管理政策，建立了公平和竞争相结合的薪酬政策。一方面通过给员工提供有竞争力的报酬，吸引和留住公司所需的优秀人才；另一方面通过在公司内部制定公平合理的报酬给付体系来充分调动广大员工的工作积极性，并尽可能地体现公司价值观和企业文化。此外建立了薪酬增长长效机制，一方面薪酬总额的增长幅度根据企业经济效益、劳动力市场价格和居民消费品价格指数来确定；另一方面根据员工个人劳动贡献、个人能力的提高来确定。

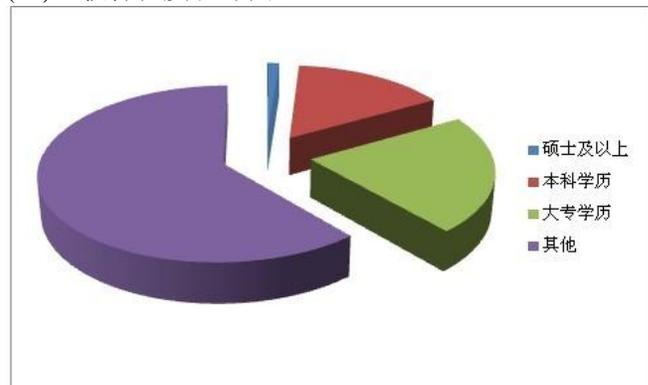
(三) 培训计划

公司将继续坚持按需施教、务求实效的原则，根据业务开展的需要和员工多样化培训需求，分层次、分类别地开展内容丰富、形式灵活的培训，增强教育培训的针对性和实效性，确保培训质量。

(四) 专业构成统计图：



(五) 教育程度统计图：



第八节 公司治理

一、 公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和中国证监会、上海证券交易所的有关要求，进一步建立健全各项制度体系，不断完善公司法人治理结构，推进公司内部控制规范建设与实施，提升公司治理水平。报告期末，公司治理情况与《公司法》及中国证监会有关上市公司治理的要求基本符合，具体如下：

1、关于股东与股东大会：

公司严格按照中国证监会《上市公司股东大会规范意见》、上海证券交易所《股票上市规则》等法律法规以及《公司章程》、《股东大会议事规则》的要求，规范股东大会的召集、召开和表决程序，确保所有股东能够充分行使自己的权利。公司股东大会对关联交易严格按规定的程序进行，关联股东在表决时实行回避。报告期内，公司共召开 4 次股东大会，均经律师现场见证并对其合法性出具法律意见书，会议的召集召开程序符合《公司法》、《公司章程》的规定。

2、关于控股股东与上市公司的关系：

公司控股股东通过股东大会依法行使出资人权利，没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动。与公司在人员、资产、财务、机构和业务方面完全独立，未发生大股东占用上市公司资金和资产的情况，未损害公司和股东的利益。

3、关于董事和董事会：

公司严格按照《公司法》和《公司章程》规定的选聘程序选举董事，在董事选举中积极采用了累积投票制度，公司董事会组成科学，职责清晰，制度健全。公司董事会由 9 名董事组成，其中独立董事 3 名，董事会下设战略、审计、提名、薪酬与考核四个专门委员会，均严格遵照《公司章程》、公司《董事会专门委员会实施细则》的规定运作。报告期内，公司共召开董事会 10 次，确保对公司重大事项决策的审慎性、科学性、合理性。公司独立董事为金融、法律和会计方面的专业人士，在董事会进行决策时发挥了重要的决策参考以及监督制衡作用，对各项重大事项发表独立意见，切实维护改善全体股东的利益。

4、关于监事和监事会：

公司严格按照《公司法》、《公司章程》的规定选聘程序选举监事。公司监事会由 3 名监事组成，其中 1 名为职工代表，监事会能够本着对股东负责的态度，认真地履行自己的职责，对公司的财务以及公司董事和高级管理人员履行职责的合法、合规性进行有效监督，并发表独立意见。报告期内，公司共召开 5 次监事会会议，监事会会议的召集、召开及表决程序均符合《公司章程》、《监事会议事规则》的规定。

5、关于绩效评价与激励约束机制：

公司董事会设立了薪酬与考核委员会，高级管理人员的聘任、考核公开、透明，符合法律法规和《公司章程》的规定。公司正在进一步完善绩效考核制度，使其更具科学性、有效性、激励性。

6、关于利益相关者：

公司依据公开、公平、守信的原则充分尊重和维护股东、银行及其他债权人、职工、消费者等其他利益相关者的合法权益，与其共同推动公司持续健康的发展。公司重视社会责任，努力做到企业与环境、社会的可持续发展。

7、关于信息披露与透明度：

公司指定董事会秘书负责信息披露工作、接待股东来访和咨询，指定《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》为公司信息披露的报纸，指定上海证券交易所网站为公司信息披露的网站。报告期内，公司能够严格按照法律、法规和上海证券交易所《股票上市规则》的相关规

定，真实、准确、完整、及时地披露有关信息，使所有股东有平等的机会获得信息，促使公司和投资者之间建立长期、稳定的良好关系。

8、关于投资者关系管理：

公司十分重视与投资者的沟通与交流，认真做好投资者来人、来电咨询，积极与投资者进行交流互动，听取广大投资者对于公司生产经营、未来发展的意见和建议，努力致力于为投资者搭建更为便捷、有效的沟通平台。

报告期内，公司通过举办投资者接待日、召开网上业绩说明会、股东大会网络投票征求投资者意见等方式增加投资者与公司管理层沟通的渠道，提升中小投资者参与公司重要决策的积极性和便捷性；

9、关于内幕信息知情人登记管理：

根据《关于上市公司建立内幕信息知情人登记管理制度的规定》（证监会公告〔2011〕30号）、《内幕信息及知情人管理制度》等相关规定，报告期内，公司严格按照规定，加强对内幕信息知情人的登记与管理工作。在定期报告编制期间、涉及公司重大敏感信息时对相关内幕信息知情人进行登记，并要求相关人员做好保密工作，报告期内公司不存在内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况。

公司严格按照中国证监会相关规定，不断加强和完善公司治理。公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

二、 股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2013年第一次临时股东大会	2013年4月24日	1、《关于全资子公司广厦（南京）房地产投资实业有限公司融资的提案》；2、《关于为全资子公司广厦（南京）房地产投资实业有限公司融资提供担保的提案》；3、《关于全资子公司浙江天都实业有限公司拟为关联方提供担保的提案》	全部议案审议通过	www.sse.com.cn	2013年4月25日
2012年度股东大会	2013年5月14日	1、《公司2012年度董事会工作报告》；2、《公司2012年度监事会工作报告》；3、《公司2012年年度报告及摘要》；4、《关于公司2012年度利润分配预案的提案》；5、《关于续聘公司2013年度会计师事务所的提案》；6、《关于对2013年度日常关联交易预测的提案》；7、《关于修改〈公司章程〉及相关附件部分条款的提案》	全部议案审议通过	www.sse.com.cn	2012年5月15日
2013年第二次临时股东大会	2013年9月10日	《关于2013-2014年度对外担保计划的提案》	议案审议通过	www.sse.com.cn	2013年9月10日
2013年第三次	2013年	《关于拟转让陕西广福置	议案审议	www.sse.com.cn	2013年11月

临时股东大会	11月5日	业发展有限公司 90%股权的提案》	通过		5日
--------	-------	-------------------	----	--	----

三、 董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	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	出席股东大会的次数
杜鹤鸣	否	10	10	8	0	0	否	4
汪涛	否	10	10	8	0	0	否	4
张汉文	否	10	10	9	0	0	否	4
成钢	否	10	10	9	0	0	否	3
楼明	否	10	10	8	0	0	否	1
楼江跃	否	10	10	8	0	0	否	2
孙笑侠	是	10	9	8	1	0	否	1
陈凌	是	10	10	8	0	0	否	1
辛金国	是	10	10	8	0	0	否	2

年内召开董事会会议次数	10
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	8
现场结合通讯方式召开会议次数	1

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

四、 董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

(一) 战略委员会

报告期内，公司战略委员会委员本着勤勉尽责的态度，认真履行专业委员会委员职责，在公司主营业务发展战略、增强核心竞争力，未来发展规划等方面与公司管理层进行了充分的沟通协商，提出了重要意见和建议。

(二) 审计委员会

报告期内，公司审计委员会认真履行职责，主动关注公司财务管理、关联交易等重大事项，

并对公司的财务状况进行了审慎的核查。在公司 2013 年年报审议期间对公司编制的财务报表进行了审核，认为：公司 2013 年度财务会计报表的有关数据基本反映了公司截至 2013 年 12 月 31 日的资产负债情况和 2013 年度生产经营成果，并同意以此财务报表为基础制作公司 2013 年度报告及年度报告摘要，经本委员会审阅后提交董事会审议。期间两次督促要求会计师事务所按照总体审计计划尽快完成审计工作，以保证公司如期披露 2013 年度报告。

（三）提名委员会

报告期内，公司提名委员会根据公司发展需要，积极搜索符合公司发展需求的高级管理人才。

（四）薪酬与考核委员会

报告期内，公司薪酬与考核委员会认真履行职责，根据公司年度经营业绩状况、高级管理人员的岗位职责和年度工作计划完成情况，对各高级管理人员的工作业绩进行考评，并根据考评结果确定对高级管理人员的薪酬发放及激励机制。

五、 监事会发现公司存在风险的说明

监事会对报告期内的监督事项无异议。

六、 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

报告期内，公司董事会依据公司年度经营业绩状况，高级管理人员的岗位职责和年度工作计划完成情况，由董事会薪酬与考核委员会对各高级管理人员的工作业绩进行考评，并根据考评结果确定对高级管理人员工资及奖金的分配方案。

第九节 内部控制

一、 内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

1、 内部控制责任的声明

公司现行的内部控制制度是依据相关法律法规规定，并结合公司生产经营实际情况和发展的实际需要而制定的，符合现代企业制度的要求。公司现行内部控制体系的建立，严格遵循国家有关法律法规，保证了公司经营合法合规；通过加强对经营环节的有效控制，防范了公司经营风险和道德风险；促进公司经营活动的有序开展，提高了经营效率和效果；防止并及时发现、纠正各种错误和舞弊行为，保证公司各项资产的安全和完整；保证公司会计资料的真实性、合法性和完整性，提高了企业财务报告的信息质量。

2、 内部控制建设情况

根据五部委《企业内部控制基本规范》及其配套指引、浙江省财政厅、浙江证监局《关于做好上市公司内部控制规范建设与实施工作的通知》的要求，公司于 2012 年 3 月 22 日召开的七届四次董事会审议通过了《浙江广厦股份有限公司内部控制规范实施工作方案》。根据《关于 2012 年主板上市公司分类分批实施企业内部控制规范体系的通知》（财办会[2012]30 号）的规定，并结合公司内控建设现状以及人员变动情况，为切实推进公司实施企业内部控制规范体系，经公司董事会审议，对上述《内部控制规范实施工作方案》进行了相应修订。

公司建立了较为健全的法人治理结构和完善的管理制度，公司现有的内部控制以基本管理制度为基础，下设各业务制度、工作制度、部门职能、岗位职责等，基本管理制度包括《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《独立董事制度》、《董事会专门委员会实施细则》、《总经理工作细则》、《投资者关系管理制度》、《信息披露事务管理制度》、《董事会秘书工作制度》以及基本业务制度、其他事务制度等各个方面的企业管理制度和内部控制制度。公司各项管理制度建立之后均能得到较好的贯彻执行；部门工作制度包括各部门的工作制度；部门职能制度分部门列明了各部门所具有的职能及工作范围，已覆盖了公司运营的各层面和各环节，特别是房地产项目市场研发、规划报建、项目开发建设、销售等整个经营过程，形成了规范管理体系，使内部控制制度体系完整、层次分明。

公司按照《企业内部控制基本规范》建立了由股东大会、董事会、监事会、管理层和各控股子公司及职能部门构成的内控体系，根据实际情况、业务特点和相关内部控制要求，设置内部机构及岗位分工，明确职责权限，将责任落实到各责任单位。为便于公司各部门按照内控基本规范及配套指引梳理业务流程，确保公司内部控制体系建设工作的顺利开展，提高风险防范能力，公司成立了内部控制规范实施项目领导小组及工作小组。董事长为内控建设的第一责任人，公司董事长、总经理及副总经理为内部控制规范实施项目相关机构的负责人，组织公司各部门协同开展内部控制规范的实施工作。为提高内部控制规范建设工作专业化、规范化的水平，确保在设计上更合理、执行上更具操作性，公司将根据实际情况适时考虑聘请外部专业咨询机构进行内控专题培训或业务咨询，帮助公司识别内部控制存在的薄弱环节和主要风险，从而更好地推进内部控制规范体系建设工作。

二、 内部控制审计报告的相关情况说明

公司将聘请会计师事务所进行内部控制审计，并出具审计报告。内部控制审计计划在公司完成内部控制自我评价工作后进行，并将按照要求披露内部控制审计报告。

三、 年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

公司已经制定了《年报信息披露重大差错责任追究制度》，在制度中规定了在年报信息披露中，各相关人对披露内容的真实性、准确性、及时性负有各自的责任，如果出现重大差错，将查明原因，追究当事人的责任。

报告期内，公司未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息补充及业绩预告修正等情况。

第十节 财务会计报告

公司年度财务报告已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）注册会计师吕瑛群、耿振审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

一、 审计报告

审 计 报 告

天健审〔2014〕998 号

浙江广厦股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的浙江广厦股份有限公司（以下简称浙江广厦公司）财务报表，包括 2013 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2013 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浙江广厦公司管理层的责任，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，浙江广厦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，公允反映了浙江广厦公司 2013 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况，以及 2013 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：吕瑛群

中国·杭州

中国注册会计师：耿振

二〇一四年三月十五日

二、 财务报表

合并资产负债表
2013 年 12 月 31 日

编制单位:浙江广厦股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		219,604,489.02	614,574,268.07
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		10,388,135.10	7,145,372.97
预付款项		55,134,427.95	851,586,787.39
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		186,950,431.66	206,137,097.22
买入返售金融资产			
存货		8,381,872,544.76	6,689,636,506.30
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		316,037,715.60	84,853,744.39
流动资产合计		9,169,987,744.09	8,453,933,776.34
非流动资产:			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		371,394,697.27	367,709,355.32
投资性房地产			
固定资产		485,506,163.74	453,019,243.07
在建工程		382,000.00	42,326,392.89
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		60,645,254.63	62,791,451.81
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		30,175,001.14	26,211,264.44
递延所得税资产		44,569,780.61	41,195,157.94
其他非流动资产		0	0
非流动资产合计		992,672,897.39	993,252,865.47
资产总计		10,162,660,641.48	9,447,186,641.81
流动负债:			
短期借款		1,441,000,000.00	1,208,900,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			10,000,000.00
应付账款		602,475,308.96	666,605,051.92
预收款项		2,132,064,874.90	1,626,936,320.42
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		8,140,527.42	9,612,688.66
应交税费		285,514,619.26	322,248,814.19
应付利息		18,689,037.79	19,993,504.96
应付股利		8,445,229.64	4,500,000.00
其他应付款		567,016,588.99	1,056,472,104.17
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			
一年内到期的非流动 负债		682,000,000.00	1,017,450,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		5,745,346,186.96	5,942,718,484.32
非流动负债:			
长期借款		2,578,300,000.00	1,365,000,000.00
应付债券			
长期应付款		4,001,716.77	4,001,716.77
专项应付款			

预计负债		1,021,318.94	1,021,318.94
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,583,323,035.71	1,370,023,035.71
负债合计		8,328,669,222.67	7,312,741,520.03
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		871,789,092.00	871,789,092.00
资本公积		27,926,280.18	27,926,280.18
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		137,326,167.90	140,581,196.14
一般风险准备			
未分配利润		791,034,409.72	790,710,340.33
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者 权益合计		1,828,075,949.80	1,831,006,908.65
少数股东权益		5,915,469.01	303,438,213.13
所有者权益合计		1,833,991,418.81	2,134,445,121.78
负债和所有者权益 总计		10,162,660,641.48	9,447,186,641.81

法定代表人：杜鹤鸣 主管会计工作负责人：汪涛 会计机构负责人：朱妙芳

母公司资产负债表
2013 年 12 月 31 日

编制单位：浙江广厦股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		4,438,837.80	99,005,742.59
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		927,254.22	
应收利息			
应收股利		3,657,131.65	
其他应收款		565,360,523.39	700,893,980.47
存货			
一年内到期的非流动			

资产			
其他流动资产			13,807.64
流动资产合计		574,383,747.06	799,913,530.70
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		3,404,623,453.14	3,400,936,077.04
投资性房地产			
固定资产		2,239,451.00	2,408,720.87
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		306,324.58	346,691.26
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		3,407,169,228.72	3,403,691,489.17
资产总计		3,981,552,975.78	4,203,605,019.87
流动负债:			
短期借款		1,028,000,000.00	1,098,900,000.00
交易性金融负债			
应付票据			10,000,000.00
应付账款		12,789,509.48	12,697,385.03
预收款项		927,254.65	
应付职工薪酬		1,013,312.68	954,096.17
应交税费		931,698.95	13,919,190.84
应付利息		5,088,440.97	3,652,845.53
应付股利			
其他应付款		918,945,397.45	1,520,078,961.64
一年内到期的非流动 负债			260,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		1,967,695,614.18	2,920,202,479.21

非流动负债：			
长期借款		760,000,000.00	
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		760,000,000.00	
负债合计		2,727,695,614.18	2,920,202,479.21
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		871,789,092.00	871,789,092.00
资本公积		26,963,765.66	26,963,765.66
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		160,558,967.97	160,558,967.97
一般风险准备			
未分配利润		194,545,535.97	224,090,715.03
所有者权益（或股东权益）合计		1,253,857,361.60	1,283,402,540.66
负债和所有者权益（或股东权益）总计		3,981,552,975.78	4,203,605,019.87

法定代表人：杜鹤鸣 主管会计工作负责人：汪涛 会计机构负责人：朱妙芳

合并利润表
2013 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		1,920,829,564.18	1,520,252,017.30
其中：营业收入		1,920,829,564.18	1,520,252,017.30
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,802,124,113.53	1,459,498,699.65
其中：营业成本		1,119,058,964.06	870,976,708.71
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		158,133,031.66	92,691,811.07
销售费用		90,563,885.83	85,273,467.14
管理费用		118,270,030.85	116,299,308.50
财务费用		268,592,039.53	258,709,699.25
资产减值损失		47,506,161.60	35,547,704.98
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）		46,062,855.02	45,832,245.68
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		3,725,341.95	-3,504,609.57
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		164,768,305.67	106,585,563.33
加：营业外收入		1,074,538.34	13,776,417.39
减：营业外支出		9,543,077.77	12,660,076.90
其中：非流动资产处置损失		55,186.19	44,874.29
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		156,299,766.24	107,701,903.82
减：所得税费用		106,019,239.50	73,087,728.24
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		50,280,526.74	34,614,175.58
归属于母公司所有者的净利润		55,772,996.32	57,315,290.44
少数股东损益		-5,492,469.58	-22,701,114.86
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.06	0.07
（二）稀释每股收益		0.06	0.07
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		50,280,526.74	34,614,175.58
归属于母公司所有者的综合收益总额		55,772,996.32	57,315,290.44
归属于少数股东的综合收益总额		-5,492,469.58	-22,701,114.86

法定代表人：杜鹤鸣 主管会计工作负责人：汪涛 会计机构负责人：朱妙芳

母公司利润表
2013 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		300,129,544.06	242,195,452.71
减: 营业成本		295,677,516.07	238,002,429.01
营业税金及附加		-10,831,313.65	88,306.45
销售费用			
管理费用		13,117,917.37	12,197,219.10
财务费用		186,011,193.80	194,894,060.39
资产减值损失		41,657,219.78	8,875,066.49
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)		221,056,454.93	27,429,078.37
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		3,727,376.10	-3,504,860.03
二、营业利润(亏损以“—”号填列)		-4,446,534.38	-184,432,550.36
加: 营业外收入		2,100.00	6,966.00
减: 营业外支出		187,098.57	146,395.45
其中: 非流动资产处置损失			
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		-4,631,532.95	-184,571,979.81
减: 所得税费用		-1,240,026.68	
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		-3,391,506.27	-184,571,979.81
五、每股收益:			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		-3,391,506.27	-184,571,979.81

法定代表人: 杜鹤鸣 主管会计工作负责人: 汪涛 会计机构负责人: 朱妙芳

合并现金流量表
2013 年 1—12 月

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		2,455,582,322.05	1,867,516,095.09
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			104,992.50
收到其他与经营活动有关的现金		53,382,728.68	81,234,538.25
经营活动现金流入小计		2,508,965,050.73	1,948,855,625.84
购买商品、接受劳务支付的现金		1,836,931,994.74	1,474,708,182.81
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		81,859,257.23	79,478,278.68
支付的各项税费		306,752,514.36	224,248,929.66
支付其他与经营活动		147,760,782.23	157,537,474.70

有关的现金			
经营活动现金流出小计		2,373,304,548.56	1,935,972,865.85
经营活动产生的现金流量净额		135,660,502.17	12,882,759.99
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		192,178,082.19	
取得投资收益收到的现金		42,377,513.07	30,933,938.40
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		126,945.00	13,495.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			30,000,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		4,954,438.50	26,835,959.14
投资活动现金流入小计		239,636,978.76	87,783,392.54
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		14,316,902.01	14,002,740.53
投资支付的现金		925,100,000.00	104,440.00
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			368,900,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		939,416,902.01	383,007,180.53
投资活动产生的现金流量净额		-699,779,923.25	-295,223,787.99
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		250,000.00	160,974,067.40
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		250,000.00	160,974,067.40
取得借款收到的现金		3,789,300,000.00	2,611,900,000.00
发行债券收到的现金			

收到其他与筹资活动有关的现金		752,357,716.24	1,317,451,288.05
筹资活动现金流入小计		4,541,907,716.24	4,090,325,355.45
偿还债务支付的现金		2,679,350,000.00	2,241,350,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		515,989,592.50	495,530,957.51
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		779,511,003.12	1,262,846,418.28
筹资活动现金流出小计		3,974,850,595.62	3,999,727,375.79
筹资活动产生的现金流量净额		567,057,120.62	90,597,979.66
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		259.77	-2,149,957.63
五、现金及现金等价物净增加额		2,937,959.31	-193,893,005.97
加：期初现金及现金等价物余额		193,173,476.83	387,066,482.80
六、期末现金及现金等价物余额		196,111,436.14	193,173,476.83

法定代表人：杜鹤鸣 主管会计工作负责人：汪涛 会计机构负责人：朱妙芳

母公司现金流量表
2013 年 1—12 月

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		352,061,821.44	279,426,752.64
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		2,648,206.22	612,170.47
经营活动现金流入小计		354,710,027.66	280,038,923.11
购买商品、接受劳务支付的现金		356,870,348.56	300,140,604.52

支付给职工以及为职工支付的现金		7,129,289.60	8,506,257.55
支付的各项税费		3,278,579.07	1,125,695.81
支付其他与经营活动有关的现金		4,208,883.65	4,738,659.31
经营活动现金流出小计		371,487,100.88	314,511,217.19
经营活动产生的现金流量净额		-16,777,073.22	-34,472,294.08
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		60,359,978.82	30,933,938.40
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			30,000,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		153,878,237.30	185,309,382.07
投资活动现金流入小计		214,238,216.12	246,243,320.47
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		10,500.00	87,718.00
投资支付的现金		181,100,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			368,900,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		60,002,000.00	64,631,428.06
投资活动现金流出小计		241,112,500.00	433,619,146.06
投资活动产生的现金流量净额		-26,874,283.88	-187,375,825.59
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		1,558,000,000.00	1,366,900,000.00

发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		155,150,507.08	1,301,787,845.98
筹资活动现金流入小计		1,713,150,507.08	2,668,687,845.98
偿还债务支付的现金		1,128,900,000.00	1,500,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		137,718,611.19	206,121,218.25
支付其他与筹资活动有关的现金		417,447,443.58	735,909,000.00
筹资活动现金流出小计		1,684,066,054.77	2,442,030,218.25
筹资活动产生的现金流量净额		29,084,452.31	226,657,627.73
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		-14,566,904.79	4,809,508.06
加：期初现金及现金等价物余额		19,005,742.59	14,196,234.53
六、期末现金及现金等价物余额		4,438,837.80	19,005,742.59

法定代表人：杜鹤鸣 主管会计工作负责人：汪涛 会计机构负责人：朱妙芳

合并所有者权益变动表
2013 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	871,789,092.00	27,926,280.18			140,581,196.14		790,710,340.33		303,438,213.13	2,134,445,121.78
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	871,789,092.00	27,926,280.18			140,581,196.14		790,710,340.33		303,438,213.13	2,134,445,121.78
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					-3,255,028.24		324,069.39		-297,522,744.12	-300,453,702.97
(一)净利润							55,772,996.32		-5,492,469.58	50,280,526.74
(二)其他综合收益										
上述(一)							55,772,996.32		-5,492,469.58	50,280,526.74

和（二）小计										
（三）所有者投入和减少资本									-288,085,044.90	-288,085,044.90
1.所有者投入资本									250,000.00	250,000.00
2.股份支付计入所有者权益的金额										
3.其他									-288,335,044.90	-288,335,044.90
（四）利润分配									-26,153,672.79	-3,945,229.64
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									-26,153,672.79	-3,945,229.64
4.其他										
（五）所有者权益内部结转										
1.资本公积转增资本（或股本）										
2.盈余公积转增资本（或股本）										

3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
(六) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(七) 其他					-3,255,028.24		-29,295,254.14		-32,550,282.38
四、本期末余额	871,789,092.00	27,926,280.18			137,326,167.90		791,034,409.72	5,915,469.01	1,833,991,418.81

单位:元 币种:人民币

项目	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
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	871,789,092.00	292,643,275.77			165,804,835.75		973,166,012.00		175,592,313.13	2,478,995,528.65
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他		33,046,608.31					-12,758,205.62		-5,927,052.54	14,361,350.15
二、本年初余额	871,789,092.00	325,689,884.08			165,804,835.75		960,407,806.38		169,665,260.59	2,493,356,878.80
三、本期增减变动金额(减少以		-297,763,603.90			-25,223,639.61		-169,697,466.05		133,772,952.54	-358,911,757.02

“一”号填列)										
(一) 净利润							57,315,290.44		-22,701,114.86	34,614,175.58
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							57,315,290.44		-22,701,114.86	34,614,175.58
(三) 所有者投入和减少资本									160,974,067.40	160,974,067.40
1. 所有者投入资本									160,974,067.40	160,974,067.40
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
(四) 利润分配									-4,500,000.00	-4,500,000.00
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									-4,500,000.00	-4,500,000.00
4. 其他										

浙江广厦股份有限公司 2013 年年度报告

(五)所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本(或股本)									
2. 盈余公积转增资本(或股本)									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
(六)专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(七)其他		-297,763,603.90			-25,223,639.61		-227,012,756.49		-550,000,000.00
四、本期期末余额	871,789,092.00	27,926,280.18			140,581,196.14		790,710,340.33	303,438,213.13	2,134,445,121.78

法定代表人：杜鹤鸣

主管会计工作负责人：汪涛

会计机构负责人：朱妙芳

母公司所有者权益变动表
2013 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	871,789,092.00	26,963,765.66			160,558,967.97		224,090,715.03	1,283,402,540.66
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	871,789,092.00	26,963,765.66			160,558,967.97		224,090,715.03	1,283,402,540.66
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							-29,545,179.06	-29,545,179.06
(一)净利润							-3,391,506.27	-3,391,506.27
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							-3,391,506.27	-3,391,506.27
(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							-26,153,672.79	-26,153,672.79
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							-26,153,672.79	-26,153,672.79
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								

(七) 其他								
四、本期末余额	871,789,092.00	26,963,765.66			160,558,967.97		194,545,535.97	1,253,857,361.60

单位:元 币种:人民币

项目	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
一、上年年末余额	871,789,092.00	501,570,709.59			165,804,835.75		455,875,504.88	1,995,040,142.22
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	871,789,092.00	501,570,709.59			165,804,835.75		455,875,504.88	1,995,040,142.22
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		-474,606,943.93			-5,245,867.78		-231,784,789.85	-711,637,601.56
(一) 净利润							-184,571,979.81	-184,571,979.81
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							-184,571,979.81	-184,571,979.81
(三) 所有者投入和减少资本		-474,606,943.93			-5,245,867.78		-47,212,810.04	-527,065,621.75

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		-474,606,943.93			-5,245,867.78		-47,212,810.04	-527,065,621.75
(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								
(七) 其他								
四、本期期末 余额	871,789,092.00	26,963,765.66			160,558,967.97		224,090,715.03	1,283,402,540.66

法定代表人：杜鹤鸣

主管会计工作负责人：汪涛

会计机构负责人：朱妙芳

三、 公司基本情况

浙江广厦股份有限公司（以下简称公司或本公司）系经浙江省股份制试点协调小组浙股[1992]55 号文批准，于 1993 年 7 月 13 日在浙江省工商行政管理局登记注册，取得注册号为 330000000003557 的《企业法人营业执照》。公司现有注册资本 871,789,092.00 元，股份总数 871,789,092 股（每股面值 1 元）。均系无限售条件的流通股 A 股。公司股票已于 1997 年 4 月 15 日在上海证券交易所挂牌交易。

本公司属房地产行业。经营范围：房地产投资，实业投资，房地产中介代理，园林、绿化、市政、幕墙、智能化、装修装饰、照明工程的施工，建筑材料、建筑机械的制造、销售，有色金属的销售，水电开发，会展服务。主要产品：商品房。

四、 公司主要会计政策和会计估计

（一）财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

（二）遵循企业会计准则的声明

本公司所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。

（三）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（四）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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；如果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。

(六) 合并财务报表的编制方法

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

(七) 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、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。

(八) 外币业务

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，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，不改变其人民币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额计入当期损益或资本公积。

(九) 金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）、其他金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，但下列情况除外：（1）持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量；（2）在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：（1）以公

允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；(2) 与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；(3) 不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：1) 按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额；2) 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累积摊销额后的余额。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。(2) 可供出售金融资产的公允价值变动计入资本公积；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入资本公积的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产；当金融负债的现时义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：(1) 放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；(2) 未放弃对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 所转移金融资产的账面价值；(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 终止确认部分的账面价值；(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

4. 主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术（包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等）确定其公允价值；初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

5. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

(1) 资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

(2) 对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，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。

(3) 按摊余成本计量的金融资产，期末有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值高于预计未来现金流量现值之间的差额确认减值损失。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，高于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。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，确认其减值损失，并将原直接计入所有者权益的公允价值累计损失一并转出计入减值损失。

(4) 表明可供出售债务工具投资发生减值的客观证据包括：

- 1) 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；
- 3) 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进行其他财务重组；
- 5) 因债务人发生重大财务困难，该债务工具无法在活跃市场继续交易；

可供出售金融资产发生减值时，原直接计入所有者权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，在期后公允价值上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，期后公允价值上升直接计入所有者权益。

(十) 应收款项

1. 单项金额重大并单项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	金额 1,000 万元以上（含）且占应收款项账面余额 10% 以上的款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，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. 按组合计提坏账准备的应收款项

(1) 确定组合的依据及坏账准备的计提方法

确定组合的依据

账龄分析法组合	相同账龄的款项具有类似信用风险特征
---------	-------------------

按组合计提坏账准备的计提方法

账龄分析法组合	账龄分析法
---------	-------

(2) 账龄分析法 1

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，下同）	5	5
1-2 年	10	10
2-3 年	30	30
3 年以上	100	100

(3) 账龄分析法 2

母公司应收合并报表范围内子公司款项的坏账准备

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，下同）	1	1
1-2 年	2	2
2-3 年	5	5
3 年以上	10	10

3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，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。

对应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等其他应收款项，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。

(十一) 存货

1. 存货的分类

存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、周转房、库存材料、库存设备和低值易耗品等，以及在开发过程中的开发成本。

2. 发出存货的计价方法

(1) 发出材料、设备采用月末一次加权平均法。

(2) 项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

(3) 发出开发产品按建筑面积平均法核算。

(4) 意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。

(5) 如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货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；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

(2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

(十二) 长期股权投资

1. 投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发

行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，在个别财务报表和合并财务报表中，将按持股比例享有在合并日被合并方所有者权益账面价值的份额作为初始投资成本。合并日之前所持被合并方的股权投资账面价值加上合并日新增投资成本，与长期股权投资初始投资成本之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

1) 在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益转入当期投资收益。

2) 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；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

(3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本（合同或协议约定价值不公允的除外）。

2. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位能够实施控制的长期股权投资采用成本法核算，在编制合并财务报表时按照权益法进行调整；对不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算；对具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

3. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定，与被投资单位相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意的，认定为共同控制；对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定的，认定为重大影响。

4. 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的，

按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备；对被投资单位不具有共同控制或重大影响、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，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的规定计提相应的减值准备。

5. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的的处理方法

(1) 公司通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的，按照以下方法进行处理，除非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。

1) 丧失对子公司控制权之前处置对其部分投资的处理方法

公司处置对子公司的投资，但尚未丧失对该子公司控制权的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关处理：在个别财务报表中，结转与所处置的股权相对应的长期股权投资的账面价值，处置所得价款与结转的长期股权投资账面价值之间的差额，确认为处置损益。在合并财务报表中，将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调整资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

2) 处置部分股权丧失了对原子公司控制权的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关处理：

在个别财务报表中，结转与所处置的股权相对应的长期股权投资的账面价值，处置所得价款与结转的长期股权投资账面价值之间的差额，确认为处置损益。同时，对于剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产。处置后的剩余股权能够对原有子公司实施共同控制或重大影响的，按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。

在合并财务报表中，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益（如果存在相关的商誉，还应扣除商誉）。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

(2) 公司通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，在个别财务报表的处理与不属于一揽子交易的的处理方法一致。在合并财务报表中，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，在合并财务报表中应当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。

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经

济的。

(十三) 投资性房地产

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

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，并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。资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(十四) 固定资产

1. 固定资产确认条件、计价和折旧方法

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧。

2. 各类固定资产的折旧方法

项 目	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	8-50	3-5	12.13-1.90
通用设备	3-10	3-5	32.33-9.50
专用设备	5-15	3-5	19.40-6.33
运输工具	4-12	3-5	24.25-7.92
其他设备	5-10	3-5	19.40-9.50

3. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(十五) 在建工程

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。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决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

3. 资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(十六) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2. 借款费用资本化期间

(1) 当借款费用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) 若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3) 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可销售状态时，借款费用停止资本化。

3. 借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

(十七) 无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

2. 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。具体年限如下：

项 目	摊销年限(年)
土地使用权	35-42
车位使用权	46.67
软件	2-10

3. 使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

4. 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，能证明其有用性；(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。

(十八) 长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。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。

(十九) 预计负债

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，公司将该项义务确认为预计负债。

2. 公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

(二十) 维修基金核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

(二十一) 质量保证金核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

(二十二) 收入

1. 房地产销售收入

在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，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。

具体确认方法为：公司房地产销售在房产完工并验收合格，达到了销售合同约定的交付条件，取得了按销售合同约定交付房产的交付证明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

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：(1) 将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；(2) 公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再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；(5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

3. 提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（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的收入，并按已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按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，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

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、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按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。

(二十三) 政府补助

1. 政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助，除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。

2. 对期末有证据表明公司能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

3. 政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

4. 与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

(二十四) 递延所得税资产、递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

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

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：(1) 企业合并；(2) 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

(二十五) 经营租赁

公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，除金额较大的予以资本化并分期计入损益外，均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

五、税项

(一) 主要税种及税率

税 种	计 税 依 据	税 率
增值税	销售货物或提供应税劳务	17%
营业税	应纳税营业额	5%、3%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	实行四级超率累进税率 (30%~60%)
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30%后	1.2%、12%

	余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%、5%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

(二) 其他说明

1. 土地增值税，根据各地地方税务局税收政策，暂按预收账款的一定比例预缴。
2. 企业所得税，企业销售未完工开发产品取得的收入，按一定的预计计税毛利率计算出预计毛利额，计入当期应纳税所得额计缴企业所得税。

六、企业合并及合并财务报表

(一) 子公司情况

1. 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	组织机构代码
浙江天都实业有限公司(以下简称天都实业公司)	全资子公司	杭州	房地产业	180,000.00	房地产开发	70430523-2
浙江广厦文化旅游开发有限公司(以下简称文化旅游公司)	控股子公司	东阳	服务业	5,000.00	公园管理、旅游服务	72003295-9
浙江蓝天白云会展中心有限公司(以下简称蓝天白云公司)	控股子公司	东阳	服务业	25,000.00	会展、住宿、餐饮	73843051-7
东阳市广厦旅行社有限公司(以下简称旅行社公司)	控股子公司之控股子公司	东阳	服务业	50.00	旅游服务	75593377-3
杭州益荣房地产开发有限公司(以下简称杭州益荣公司)	全资子公司之全资子公司	杭州	房地产业	66,218.53	房地产开发	56607190-8
杭州通益房地产开发有限公司(以下简称杭州通益公司)	全资子公司之全资子公司	杭州	房地产	2,000.00	房地产开发	07434103-5
杭州星北通投资有限公司(以下简称杭州星北通公司)	全资子公司之控股子公司	杭州	房地产	1,100.00	实业投资、投资管理	08458532-4

(续上表)

子公司全称	期末实际	实质上构成对子公司	持股	表决权	是否合并
-------	------	-----------	----	-----	------

	出资额(万元)	净投资的其他项目余额	比例(%)	比例(%)	报表
天都实业公司	186,000.00		100.00	100.00	是
文化旅游公司	4,500.00		90.00	90.00	是
蓝天白云公司	23,750.00		95.00	100.00	是
旅行社公司	45.00		90.00	90.00	是
杭州益荣公司	66,218.53		100.00[注]	100.00	是
杭州通益公司	2,000.00		100.00	100.00	是
杭州星北通公司	475.00		95.00	95.00	是

[注] 根据通和置业投资有限公司（以下简称通和置业公司）2013年6月30日与光华集团有限公司签订的《股权转让协议》，通和置业公司以5,000.45万美元，折合人民币为320,885,327.28元的价格受让光华集团有限公司持有的杭州益荣公司49%的股权，本期已累计支付股权转让款294,000,000.00元，并于2013年7月25日办妥了工商变更手续。

根据通和置业公司与中融国际信托有限公司签订的《中融·通和益荣股权投资集合资金信托计划资金信托合同》及相应补充文件，由于融资需要，通和置业公司将其持有的杭州益荣公司49.00%的股权暂过户在中融国际信托有限公司名下，于2013年7月31日办妥工商变更手续，考虑到通和置业公司控制权未实质性转移，故仍按100%的股权比例进行合并。

（续上表）

子公司全称	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益中冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
天都实业公司			
文化旅游公司			5,356,193.41
蓝天白云公司			
旅行社公司			8,633.75
杭州益荣公司			
杭州通益公司			
杭州星北通公司	237,498.17		

2. 同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	组织机构代码
杭州华侨饭店有限责任公司（以下简称华	控股子公司	杭州	服务业	5,000.00	住宿、餐饮	72453256-3

侨饭店公司)						
广厦(南京)房地产投资实业有限公司(以下简称南京投资公司)	全资子公司	南京	房地产业	12,000.00	房地产开发	75127089-6
陕西广福置业发展有限公司(以下简称广福置业公司)	控股子公司	西安	房地产业	5,000.00	房地产开发	71975660-X
通和置业公司	全资子公司	杭州	房地产业	30,000.00	房地产开发	73993109-X
浙江天都城酒店有限公司(以下简称天都城酒店公司)	全资子公司之全资子公司	杭州	服务业	480.00	住宿、餐饮	75905524-2
浙江广厦东金投资有限公司(以下简称广厦东金公司)	全资子公司	东阳	房地产业	3,000.00	房地产开发	67388611-7

(续上表)

子公司全称	期末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表
华侨饭店公司	13,731.34		90.00	90.00	是
南京投资公司	36,355.76		100.00[注]	100.00	是
广福置业公司	5,450.00		90.00	90.00	是
通和置业公司	107,438.56		100.00	100.00	是
天都城酒店公司	379.41		100.00	100.00	是
广厦东金公司	55,000.00		100.00	100.00	是

(续上表)

子公司全称	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益中冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
华侨饭店公司	1,605,057.87		
南京投资公司			
广福置业公司	599,501.54		
通和置业公司			
天都城酒店公司			
广厦东金公司			

[注] 根据本公司与华润深国投信托有限公司签订《华润信托·鼎新 84 号项目股权转让合同》，由于融资需要，本公司将持有南京投资公司 100.00%的股权暂过户在华润深国投信托有

限公司名下，并于 2013 年 5 月 20 日办妥工商变更手续，考虑到南京投资公司控制权未实质性转移，故仍按 100%的股权比例进行合并。

3. 非同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	组织机构代码
东阳市江南置业有限公司(以下简称江南置业公司)	全资子公司	东阳	房地产	8,600	房地产开发	78180630-5
杭州东方文化园景观房产开发有限公司(以下简称东方文化园公司)	全资子公司之控股子公司	杭州	房地产	10,000	房地产开发	73993071-6
西安顶益房地产开发有限公司(以下简称西安顶益公司)	控股子公司之控股子公司	西安	房地产	1,000	房地产开发	72627039-2

(续上表)

子公司全称	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表
江南置业公司	25,663.07		100.00	100.00	是
东方文化园公司	11,843.00		97.00	97.00	是
西安顶益公司	520.33		90.00	90.00	是

(续上表)

子公司全称	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益中冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
江南置业公司			
东方文化园公司	4,202,117.14		
西安顶益公司	-728,705.71		

(二) 合并范围发生变更的说明

1. 报告期新纳入合并财务报表范围的子公司

因直接设立或投资等方式而增加子公司的情况说明

本期通和置业公司出资 2,000.00 万元设立杭州通益公司，于 2013 年 8 月 16 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 330184000256592 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 2,000.00 万元，公司拥有对其实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

本期通和置业公司与杭州远翔投资管理有限公司分别出资 475.00 万元和 25.00 万元设立杭

州星北通公司,于 2013 年 12 月 17 日办妥工商设立登记手续,并取得注册号为 330100000188835 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 1,100.00 万元,实收资本 500.00 万元,实收资本占其注册资本的 45.45%,其中通和置业公司出资额占实收资本的 95.00%,拥有对其的实质控制权,故自该公司成立之日起,将其纳入合并财务报表范围。

2. 报告期不再纳入合并财务报表范围的子公司

本期华侨饭店公司原子公司杭州新世纪装饰成套有限公司于 2013 年 10 月取得由杭州市工商行政管理局出具的工商企业注销证明((杭)准予注销(2013)第 096313 号),故自 2013 年 11 月起不再将其纳入合并财务报表范围。

本期通和置业公司原子公司杭州和投投资合伙企业(有限合伙)已于 2013 年 9 月取得由杭州市工商行政管理局出具的工商企业注销证明((杭)准予注销(2013)第 095911 号),故自 2013 年 10 月起不再将其纳入合并财务报表范围。

本期通和置业公司原子公司杭州荣投投资合伙企业(有限合伙)已于 2013 年 9 月取得由杭州市工商行政管理局出具的工商企业注销证明((杭)准予注销(2013)第 095909 号),故自 2013 年 10 月起不再将其纳入合并财务报表范围。

本期通和置业公司原子公司杭州通和房地产开发有限公司(以下简称杭州通和公司)已于 2013 年 2 月取得由杭州市工商行政管理局出具的工商企业注销证明((杭)准予注销(2013)第 087485 号),故自 2013 年 3 月起不再将其纳入合并财务报表范围。

(三) 本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

1. 本期新纳入合并范围的子公司

名称	期末净资产	本期净利润
杭州通益公司	18,066,501.28	-1,933,498.72
杭州星北通公司	4,749,963.34	-250,036.66

2. 本期不再纳入合并范围的子公司

名称	处置日净资产	期初至处置日净利润
杭州新世纪装饰成套有限公司		894,628.79
杭州和投投资合伙企业(有限合伙)		249,284.54
杭州荣投投资合伙企业(有限合伙)		249,000.55
杭州通和公司		2,980,716.28

七、合并财务报表项目注释

(一) 合并资产负债表项目注释

1. 货币资金

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	原币金额	汇率	折人民币金额	原币金额	汇率	折人民币金额
库存现金：						
人民币			187,348.72			328,329.65
欧元	3,575.00	8.4189	30,097.57			
小 计			217,446.29			328,329.65
银行存款：						
人民币			195,893,989.48			562,836,750.32
美元	0.06	6.0969	0.37	1,335.91	6.2855	8,396.86
小 计			195,893,989.85			562,845,147.18
其他货币资金：						
人民币			23,493,052.88			51,400,791.24
小 计			23,493,052.88			51,400,791.24
合 计			219,604,489.02			614,574,268.07

(2) 因抵押、质押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项的说明

项 目	期末数
按揭保证金	23,354,554.00
贷款保证金	138,498.88
小 计	23,493,052.88

2. 应收账款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

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 (%)
账龄分析法组合	12,786,345.62	100.00	2,398,210.52	18.76	9,937,105.53	100.00	2,791,732.56	28.09
合 计	12,786,345.62	100.00	2,398,210.52	18.76	9,937,105.53	100.00	2,791,732.56	28.09

2) 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内	10,072,690.21	78.77	503,634.53	6,251,640.94	62.91	312,582.04
1-2 年	723,287.80	5.66	72,328.78	817,072.19	8.22	81,707.22
2-3 年	240,172.00	1.88	72,051.60	672,784.43	6.77	201,835.33
3 年以上	1,750,195.61	13.69	1,750,195.61	2,195,607.97	22.10	2,195,607.97
小计	12,786,345.62	100.00	2,398,210.52	9,937,105.53	100.00	2,791,732.56

(2) 应收持有公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位款项

单位名称	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
广厦建设集团有限责任公司	64,741.70	57,348.80	130,539.70	124,003.40
广厦控股集团有限公司	23,122.00	1,156.10	49,230.30	2,461.52
小计	87,863.70	58,504.90	179,770.00	126,464.92

(3) 应收账款金额前 5 名情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占应收账款余额的比例(%)
张红	非关联方	5,000,000.00	1 年内	39.10
稽明力	非关联方	750,000.00	1 年内和 1-2 年	5.87
张阿龙	非关联方	600,000.00	3 年以上	4.69
葛畅	非关联方	500,000.00	3 年以上	3.91
张永成	非关联方	357,919.34	3 年以上	2.80
小计		7,207,919.34		56.37

(4) 其他应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	占应收账款余额的比例(%)
杭州建工集团有限责任公司	同一控股股东	500.00	
浙江明凯照明有限公司	同一实际控制人	29,756.00	0.23
小计		30,256.00	0.23

3. 预付款项

(1) 账龄分析

账龄	期末数	期初数
----	-----	-----

	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	55,120,794.95	99.98		55,120,794.95	256,917,062.39	30.17		256,917,062.39
1-2 年	13,633.00	0.02		13,633.00	594,669,725.00	69.83		594,669,725.00
合 计	55,134,427.95	100.00		55,134,427.95	851,586,787.39	100.00		851,586,787.39

(2) 预付款项金额前 5 名情况

单位名称	与本公司关系	期末数	账龄	未结算原因
杭州市国土资源局余杭分局	非关联方	52,105,000.00	1 年以内	土地出让金, 产权尚未办妥
杭州市西湖游船有限公司	非关联方	1,466,000.00	1 年以内	租赁费, 租赁期尚未结束
杭州东创实业有限公司	非关联方	927,254.22	1 年以内	预付购货款
中国太平洋财产保险股份有限公司	非关联方	174,113.29	1 年以内	保险费, 保险期尚未结束
吉林省环球国际旅行社杭州分公司	非关联方	93,780.00	1 年以内	团队旅行预付款, 尚未成行
小 计		54,766,147.51		

(3) 期末无预付持有公司 5%以上 (含 5%) 表决权股份的股东单位款项。

(4) 金额重大的预付款项说明

单位名称	期末数	未结算原因
杭州市国土资源局余杭分局	52,105,000.00	详见本财务报表附注十(二)4 之说明
小 计	52,105,000.00	

4. 其他应收款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

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 (%)
账龄分析法组合	312,076,460.41	100.00	125,126,028.75	40.09	289,087,969.33	100.00	82,950,872.11	28.69
合 计	312,076,460.41	100.00	125,126,028.75	40.09	289,087,969.33	100.00	82,950,872.11	28.69

2) 组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	40,532,837.25	12.99	2,026,641.86	11,707,146.19	4.05	585,357.32
1-2 年	8,247,099.21	2.64	824,709.93	203,146,554.97	70.27	20,314,655.50

2-3 年	201,459,781.41	64.56	60,437,934.43	17,404,869.84	6.02	5,221,460.96
3 年以上	61,836,742.54	19.81	61,836,742.53	56,829,398.33	19.66	56,829,398.33
小 计	312,076,460.41	100.00	125,126,028.75	289,087,969.33	100.00	82,950,872.11

(2) 本期实际核销的其他应收款情况

本期核销其他应收款金额为 2,773,527.00 元，主要系天都实业公司以前累计发生的关于安乐村征地拆迁工作过程中发生的代垫款项，经多次催讨仍无法收回，故本期作坏账核销处理。

(3) 应收持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项

单位名称	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
广厦建设集团有限责任公司	29,125.91	1,456.30		
小 计	29,125.91	1,456.30		

(4) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	款项性质或内容
浙江中腾置业有限公司	非关联方	179,740,000.00	2-3 年	57.59	[注 1]
华润深国投信托有限公司	非关联方	24,794,333.39	1 年以内	7.94	[注 2]
杭州市萧山区物业维修基金管理中心	非关联方	15,468,869.50	[注 3]	4.96	物业维修保证金
杭州市余杭区物业维修基金管理中心	非关联方	11,380,571.00	[注 4]	3.65	物业维修保证金
东阳市文冠钢管租赁有限公司	非关联方	10,000,000.00	3 年以上	3.20	往来款
小 计		241,383,773.89		77.34	

[注 1] 根据公司与浙江中腾置业有限公司于 2011 年 3 月签订的《股权转让协议》，公司将持有东阳市蓝天白云置业有限公司 100.00%的股权转让给该公司，转让价格为 419,486,516.00 元，公司已累计收到 239,746,516.00 元，余额为 179,740,000.00 元。根据双方于 2013 年 12 月签订的《补充协议》，双方约定余款于 2014 年 5 月 30 日前支付完毕。

[注 2] 详见本财务报表附注五(一)其他流动资产之说明。

[注 3] 其中，账龄 1 年以内 2,837,913.10 元，账龄 2-3 年 489,773.45 元，账龄 3 年以上 12,141,182.95 元。

[注 4] 其中，账龄 1 年以内 1,578,414.00 元，账龄 1-2 年 1,994,600.00 元，账龄 3 年以上 7,807,557.00 元。

(5) 期末无应收其他关联方款项。

5. 存货

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
-----	-----	-----

	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,159,930.64		1,159,930.64	1,229,527.66		1,229,527.66
开发产品	1,317,310,156.37	349,169.20	1,316,960,987.17	1,481,344,611.14	545,434.16	1,480,799,176.98
开发成本	7,133,249,309.68	72,648,628.65	7,060,600,681.03	5,273,925,332.07	69,697,628.65	5,204,227,703.42
库存商品	2,665,241.93		2,665,241.93	2,901,563.48		2,901,563.48
低值易耗品	485,703.99		485,703.99	478,534.76		478,534.76
合计	8,454,870,342.61	72,997,797.85	8,381,872,544.76	6,759,879,569.11	70,243,062.81	6,689,636,506.30

(2) 存货跌价准备

1) 明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少		期末数
			转回	转销	
开发产品	545,434.16			196,264.96	349,169.20
开发成本	69,697,628.65	2,951,000.00			72,648,628.65
小计	70,243,062.81	2,951,000.00		196,264.96	72,997,797.85

2) 本期计提、转回存货跌价准备的依据、原因及本期转回金额占该项存货期末余额的比例说明

项目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转回金额占该项存货期末余额的比例(%)
开发成本	详见本财务报表附注十(二)1之说明		
小计			

(3) 其他说明

1) 借款费用资本化情况

本期借款费用资本化金额为 30,747.41 万元。

2) 期末，已有账面余额为 542,799.01 万元的存货用于抵押担保。

3) 存货——开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初数	期末数
南京邓府巷	分期开发		215,000 万元	234,035,509.31	405,319,208.86
南京碑亭巷	[注 1]			667,697,628.65	670,648,628.65
杭州天都城房地产	分期开发		635,600 万元	3,318,663,347.36	4,127,719,868.38
西安滨河花园	分期开发		250,000 万元	648,037,907.88	832,916,135.39
杭州戈雅公寓	分期开发		292,000 万元	296,638,837.52	
杭州益荣项目	2013.4	2017.5	160,000 万元	5,293,347.26	992,054,882.91
杭州通益项目	尚未开发				260,020.00

西山路 22 号等七块土地	[注 2]		103,558,754.09	104,330,565.49
小计			5,273,925,332.07	7,133,249,309.68

[注 1] 该项目已转让，详见本财务报表附注十(二)1 之说明。

[注 2] 系广厦东金公司支付的东阳西山路 22 号等七块土地的土地出让金、拆迁补偿款和三通一平费等，该等项目处于规划调整之中。

4) 存货——开发产品

项目名称	最后一期竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
天都城-香榭花园	2013.02	409,165,251.88	237,171,235.90	315,455,150.68	330,881,337.10
天都城-爱丽山庄	2011.10	26,394,915.12		5,692,497.34	20,702,417.78
西安滨河花园	2012.11	504,268,109.44	-130,915.54	114,614,613.52	389,522,580.38
南京邓府巷	2011.07	61,828,344.66	6,021,778.48	41,266,999.40	26,583,123.74
杭州南岸花城	2011.04	103,057,360.47	-25,036,665.81	26,691,331.23	51,329,363.43
杭州戈雅公寓	2013.08	334,158,950.78	480,058,593.35	324,087,223.22	490,130,320.91
鹰山花园二期	2012.06	42,471,678.79		34,310,665.76	8,161,013.03
小计		1,481,344,611.14	698,084,026.38	862,118,481.15	1,317,310,156.37

注：杭州南岸花城、西安滨河花园本期增加为负数系期初暂估金额按照决算金额调整所致。

6. 其他流动资产

(1) 明细情况

项目	期末数	期初数
理财产品	241,257,654.33	
预缴企业所得税	6,299,822.51	8,723,572.10
预缴土地增值税	22,138,423.30	22,339,561.87
预缴营业税	41,383,342.60	48,474,949.93
待抵扣进项税		14,449.20
预缴其他税款	4,958,472.86	5,301,211.29
合计	316,037,715.60	84,853,744.39

(2) 其他说明

根据南京投资公司 2013 年 5 月 16 日与华润深国投信托有限公司签订的《华润信托·南京广厦现金理财单一资金信托合同》，南京投资公司向华润深国投信托有限公司贷款 4.5 亿元，其中 3.5 亿元按照工程进度逐笔发放，未发放的贷款按照资金使用计划部分购买理财产品。截至 2013 年 12 月 31 日，未发放的贷款金额中，购买理财产品金额为 233,027,584.42 元，累积实现理财

收益为 8,230,069.91 元，确认理财产品余额为 241,257,654.33 元；未购买理财产品的金额为 24,794,333.39 元，确认其他应收款余额为 24,794,333.39 元。

7. 对合营企业和联营企业投资

(单位：万元)

被投资单位	持股比例(%)	表决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
联营企业							
广厦房地产开发集团有限公司	44.45	44.45	92,590.69	52,671.85	39,918.84	2,038.21	838.55
陕西广厦物业管理有限公司	40.00	40.00	5,869.29	5,768.22	101.07	1,200.47	-0.51

8. 长期股权投资

(1) 明细情况

被投资单位	核算方法	投资成本	期初数	增减变动	期末数
广厦房地产开发集团有限公司	权益法	60,024,515.58	173,711,882.82	3,727,376.10	177,439,258.92
陕西广厦物业管理有限公司	权益法	1,200,000.00	406,312.50	-2,034.15	404,278.35
浙商银行股份有限公司	成本法	172,684,000.00	172,684,000.00		172,684,000.00
东阳市农村信用合作联社	成本法	9,130,000.00	20,367,160.00		20,367,160.00
金华北苑小区物业管理公司	成本法	40,000.00	40,000.00	-40,000.00	
杭州时代广场百货有限公司	成本法	877,076.11	877,076.11		877,076.11
杭州恒丰典当有限公司	成本法	395,560.00	500,000.00		500,000.00
合计		244,351,151.69	368,586,431.43	3,685,341.95	372,271,773.38

(续上表)

被投资单位	持股比例(%)	表决权比例(%)	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
广厦房地产开发集团有限公司	44.45	44.45				
陕西广厦物业管理有限公司	40.00	40.00				
浙商银行股份有限公司	1.24	1.24				40,059,968.82
东阳市农村信用合作联社	2.978	2.978				2,300,010.00
金华北苑小区物业管理公司	参股	参股				
杭州时代广场百货有限公司	10.00	10.00		877,076.11		
杭州恒丰典当有限公司	2.50	2.50				
合计				877,076.11		42,359,978.82

(2) 其他说明

1) 金华北苑小区物业管理公司本期减少系该公司持续亏损，已予以注销，公司按出资额承担亏损。

2) 期末，公司已将持有的浙商银行股份有限公司股权用于质押借款。

9. 固定资产

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
1) 账面原值小计	711,617,952.95	55,157,818.21	11,586,980.40	755,188,790.76
房屋及建筑物	630,674,023.97	48,691,311.85	7,974,792.00	671,390,543.82
通用设备	18,836,069.02	504,275.36	362,414.00	18,977,930.38
专用设备	36,583,453.74	882,535.00	840,080.40	36,625,908.34
运输工具	23,922,461.57	5,079,696.00	2,409,694.00	26,592,463.57
其他设备	1,601,944.65			1,601,944.65
	—	本期 转入	本期计提	—
2) 累计折旧小计	224,295,107.24		16,895,954.52	5,812,037.38
房屋及建筑物	155,518,789.94		13,585,770.36	2,363,183.60
通用设备	15,799,864.67		762,492.37	353,508.92
专用设备	33,378,895.51		518,429.77	810,225.70
运输工具	18,218,458.26		1,969,900.55	2,285,119.16
其他设备	1,379,098.86		59,361.47	1,438,460.33
3) 账面净值小计	487,322,845.71	—	—	519,809,766.38
房屋及建筑物	475,155,234.03	—	—	504,649,167.12
通用设备	3,036,204.35	—	—	2,769,082.26
专用设备	3,204,558.23	—	—	3,538,808.76
运输工具	5,704,003.31	—	—	8,689,223.92
其他设备	222,845.79	—	—	163,484.32
4) 减值准备小计	34,303,602.64	—	—	34,303,602.64
房屋及建筑物	34,303,602.64	—	—	34,303,602.64
通用设备		—	—	
专用设备		—	—	
运输工具		—	—	
其他设备		—	—	

5) 账面价值合计	453,019,243.07	—	—	485,506,163.74
房屋及建筑物	440,851,631.39	—	—	470,345,564.48
通用设备	3,036,204.35	—	—	2,769,082.26
专用设备	3,204,558.23	—	—	3,538,808.76
运输工具	5,704,003.31	—	—	8,689,223.92
其他设备	222,845.79	—	—	163,484.32

本期折旧额为 16,895,954.52 元，本期由在建工程转入固定资产原值为 42,611,029.15 元。

(2) 期末，已有账面原值为 62,680.07 万元的房屋及建筑物用于抵押担保。

10. 在建工程

(1) 明细情况

工程名称	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
白云会议中心工程				42,326,392.89		42,326,392.89
房屋改造工程	382,000.00		382,000.00			
合计	382,000.00		382,000.00	42,326,392.89		42,326,392.89

(2) 增减变动情况

工程名称	预算数	期初数	本期增加	转入固定资产	其他减少	工程投入占预算比例(%)
白云会议中心工程		42,326,392.89	284,636.26	42,611,029.15		
房屋改造工程			382,000.00			
合计		42,326,392.89	666,636.26	42,611,029.15		

(续上表)

工程名称	工程进度(%)	利息资本化累计金额	本期利息资本化金额	本期利息资本化年率(%)	资金来源	期末数
白云会议中心工程					自筹	
房屋改造工程					自筹	382,000.00
合计						382,000.00

11. 无形资产

(1) 明细情况

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

1) 账面原值小计	86,989,931.57	103,396.00		87,093,327.57
土地使用权	84,656,573.90			84,656,573.90
车位使用权	1,275,000.00			1,275,000.00
软件	1,058,357.67	103,396.00		1,161,753.67
2) 累计摊销小计	24,198,479.76	2,249,593.18		26,448,072.94
土地使用权	23,252,500.25	2,150,922.12		25,403,422.37
车位使用权	286,826.50	27,316.80		314,143.30
软件	659,153.01	71,354.26		730,507.27
3) 账面净值小计	62,791,451.81	103,396.00	2,249,593.18	60,645,254.63
土地使用权	61,404,073.65		2,150,922.12	59,253,151.53
车位使用权	988,173.50		27,316.80	960,856.70
软件	399,204.66	103,396.00	71,354.26	431,246.40
4) 减值准备小计		—	—	
土地使用权		—	—	
车位使用权		—	—	
软件		—	—	
5) 账面价值合计	62,791,451.81	—	—	60,645,254.63
土地使用权	61,404,073.65	—	—	59,253,151.53
车位使用权	988,173.50	—	—	960,856.70
软件	399,204.66	—	—	431,246.40

本期摊销额 2,249,593.18 元。

(2) 期末，已有账面原值为 8,465.66 万元的土地使用权用于抵押担保。

12. 长期待摊费用

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数	其他减少的原因
装修费	9,177,252.32	3,625,000.00	4,789,632.40		8,012,619.92	
商铺租赁费	17,034,012.12		483,239.30		16,550,772.82	
临时设施		5,611,608.40			5,611,608.40	
合 计	26,211,264.44	9,236,608.40	5,272,871.70		30,175,001.14	

13. 递延所得税资产

(1) 已确认的递延所得税资产

项 目	期末数	期初数
递延所得税资产		
存货跌价准备	87,292.31	
资产减值准备	7.14	13,789.30
预售房款的预计利润	44,482,481.16	41,181,368.64
合 计	44,569,780.61	41,195,157.94

(2) 可抵扣差异项目明细

项 目	金 额
可抵扣差异项目	
存货跌价准备	349,169.20
坏账准备	28.56
预售房款的预计利润	177,929,924.61
小 计	178,279,122.37

14. 其他非流动资产

(1) 其他非流动资产的增减变动情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	期末减值准备
西山及儿童公园开发经营权	51,443,648.60			51,443,648.60	51,443,648.60
合 计	51,443,648.60			51,443,648.60	51,443,648.60

(2) 其他非流动资产的减值测试方法及减值准备计提方法

根据东阳市人民政府办公室抄告单第 85 号《关于免费开放城区有关公园的意见》，东阳市人民政府决定从 2005 年 10 月 1 日起对城区的儿童公园、西山公园实行免费开放，市政府每年对上述两公园给予财政补助 325,000.00 元，以维持公司运营。文化旅游公司已根据账面价值与可收回金额的差额对上述经营权全额计提减值准备。

15. 资产减值准备明细

项 目	期初数	本期计提	本期减少		期末数
			转回	转销	
坏账准备	85,742,604.67	44,555,161.60		2,773,527.00	127,524,239.27
存货跌价准备	70,243,062.81	2,951,000.00		196,264.96	72,997,797.85

长期股权投资减值准备	877,076.11				877,076.11
固定资产减值准备	34,303,602.64				34,303,602.64
其他非流动资产	51,443,648.60				51,443,648.60
合 计	242,609,994.83	47,506,161.60		2,969,791.96	287,146,364.47

16. 短期借款

项 目	期末数	期初数
抵押借款	130,000,000.00	67,000,000.00
保证借款	97,000,000.00	97,000,000.00
抵押及保证借款	395,000,000.00	398,000,000.00
质押及保证借款	329,000,000.00	179,000,000.00
信托借款[注]	490,000,000.00	467,900,000.00
合 计	1,441,000,000.00	1,208,900,000.00

[注] 根据本公司与安信信托投资股份有限公司签订的《信托贷款合同》，安信信托投资股份有限公司向公司提供 20,000 万元的一年期信托借款。

根据通和置业公司与财通证券有限责任公司签订的《信托贷款合同》，财通证券有限责任公司向通和置业公司提供 5,000 万元的一年期信托借款。

根据天都实业公司与中国华融资产管理股份有限公司浙江分公司签订的《信托贷款合同》，中国华融资产管理股份有限公司浙江分公司向天都实业公司提供 24,000 万元的一年期信托借款。

17. 应付票据

种 类	期末数	期初数
银行承兑汇票		10,000,000.00
合 计		10,000,000.00

18. 应付账款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
工程款	571,562,815.21	645,399,089.07
其他	30,912,493.75	21,205,962.85

合 计	602,475,308.96	666,605,051.92
(2) 应付持有公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位和其他关联方款项情况		
单位名称	期末数	期初数
广厦建设集团有限责任公司	138,797,563.28	186,495,017.69
杭州建工集团有限责任公司	17,591,311.71	25,685,784.27
浙江福临园林花木有限公司	4,094,939.50	
浙江华文世纪广告有限公司	2,903,469.62	
陕西广厦物业管理有限公司	1,381,518.44	1,371,518.44
广厦湖北第六建设工程有限责任公司	994,838.72	994,838.72
浙江广厦物业管理有限公司	1,499,846.25	810,000.00
浙江广厦建筑设计研究有限公司	226,333.54	361,333.54
浙江新青年信息传播有限公司	75,000.00	75,000.00
浙江广厦东阳古建园林工程有限公司		981,124.16
小 计	167,564,821.06	216,774,616.82

19. 预收款项

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
预收房款	2,123,116,500.06	1,617,118,105.62
其他	8,948,374.84	9,818,214.80
合 计	2,132,064,874.90	1,626,936,320.42

(2) 期末无预收持有公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位和其他关联方款项情况。

(3) 预售房产收款情况

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	预售比例 (%)
西安滨河花园	438,752,341.43	136,416,148.43	2014.04	30.91
天都城-爵士花园	373,418,923.00	95,115,013.00	2015.07	57.62
天都城-蓝调公寓 1-6 幢	301,750,689.00		2015.11	75.29
天都城-紫韵公寓 6-7 幢	18,601,000.00		2015.12	55.76
小 计	1,132,522,953.43	231,531,161.43		

20. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

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	2,381,151.23	61,921,839.55	62,770,551.41	1,532,439.37
职工福利费		6,304,385.62	6,304,385.62	
社会保险费	860,680.03	9,303,931.50	9,445,930.04	718,681.49
其中：医疗保险费	195,065.75	3,440,490.15	3,517,468.26	118,087.64
基本养老保险费	517,076.70	4,611,448.54	4,666,286.74	462,238.50
失业保险费	43,404.90	731,878.46	755,062.17	20,221.19
工伤保险费	19,923.61	205,000.83	204,836.68	20,087.76
生育保险费	85,209.07	315,113.52	302,276.19	98,046.40
住房公积金	600.00	2,572,487.03	2,558,387.03	14,700.00
辞退福利	11,350.00	200,132.00	200,132.00	11,350.00
其他	6,358,907.40	949,582.39	1,445,133.23	5,863,356.56
合 计	9,612,688.66	81,252,358.09	82,724,519.33	8,140,527.42

其他项目中含工会经费 1,821,562.68 元、职工教育经费 4,041,793.88 元。

(2) 应付职工薪酬预计发放时间、金额等安排

工资、奖金、津贴和补贴已于 2014 年一季度发放。

21. 应交税费

项 目	期末数	期初数
增值税	4,629.37	
营业税	4,517,161.54	13,267,028.13
企业所得税	246,940,787.23	276,636,347.93
代扣代缴个人所得税	1,012,889.60	192,909.26
城市维护建设税	313,538.76	922,889.61
土地增值税	28,596,024.55	25,891,471.89
房产税	1,390,750.96	1,449,610.60
土地使用税	2,262,551.17	3,155,396.28
教育费附加	160,744.51	264,349.14
地方教育附加	121,819.51	62,463.12
水利建设专项资金	154,549.39	395,856.96

印花税	38,872.67	10,191.27
其他	300.00	300.00
合 计	285,514,619.26	322,248,814.19

22. 应付利息

项 目	期末数	期初数
短期借款应付利息	3,531,694.77	3,213,623.31
一年内到期的非流动负债利息	2,070,055.21	13,052,781.65
长期借款应付利息	13,087,287.81	3,727,100.00
合 计	18,689,037.79	19,993,504.96

23. 应付股利

(1) 明细情况

单位名称	期末数	期初数
杭州东方文化园旅业集团有限公司	6,445,229.64	4,500,000.00
陕西时迈投资有限公司	2,000,000.00	
合 计	8,445,229.64	4,500,000.00

(2) 其他说明

1) 根据东方文化园公司 2013 年 12 月 31 日召开的股东会决议，分配利润 58,959,250.52 元，其中向通和置业公司分配 53,356,889.23 元，向本公司分配 3,657,131.65 元，向杭州东方文化园旅业集团有限公司分配 1,945,229.64 元。截至 2013 年 12 月 31 日，对杭州东方文化园旅业集团有限公司的分红累计 6,445,229.64 元尚未支付。

2) 根据广福置业公司 2013 年 10 月 8 日召开的股东会决议，分配利润 2,000 万元，其中向本公司分配 18,000,000.00 元，向陕西时迈投资有限公司分配 2,000,000.00 元。截至 2013 年 12 月 31 日，对陕西时迈投资有限公司的分红 2,000,000.00 元尚未支付。

24. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
押金保证金	48,239,947.06	22,839,538.07
拆借款	440,045,361.20	763,550,160.83

应付暂收款	36,138,841.65	79,954,291.04
股权转让款	26,885,327.28	181,100,000.00
其他	15,707,111.80	9,028,114.23
合 计	567,016,588.99	1,056,472,104.17

(2) 应付持有公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位和其他关联方款项情况

单位名称	期末数	期初数
广厦控股集团有限公司	134,685,318.89	741,279,064.45
浙江龙翔大厦有限公司	12,036,164.38	12,036,164.38
广厦建设集团有限责任公司	3,826,284.85	5,280,023.96
广厦房地产开发集团有限公司	14,094,198.12	1,448,143.15
东阳市广宁置业有限公司	14,500,000.00	
陕西广厦物业管理有限公司	743,314.23	829,396.64
陕西时迈投资有限公司	198,000.00	198,000.00
杭州建工集团有限责任公司	127,575.00	127,575.00
义乌市广信实业有限公司	13,761.00	11,819.00
杭州环湖大酒店有限公司	41,475.68	34,209.05
浙江广厦物业管理有限公司	302,502.03	33,680.94
浙江省东阳第三建筑工程有限公司	485,370.62	3,709.35
杭州海外旅游有限公司	3,828.00	3,828.00
上海明凯投资(集团)有限公司	6,621.60	
南京长九置业管理有限公司	566,606.61	
小 计	181,631,021.01	761,285,613.92

(3) 无账龄超过 1 年的大额其他应付款情况。

(4) 金额较大的其他应付款性质或内容的说明

单位名称	期末数	款项性质及内容
广厦控股集团有限公司	134,685,318.89	拆借款
小 计	134,685,318.89	

25. 一年内到期的非流动负债

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
-----	-----	-----

一年内到期的长期借款	182,000,000.00	43,450,000.00
一年内到期的信托借款	500,000,000.00	974,000,000.00
合 计	682,000,000.00	1,017,450,000.00

(2) 一年内到期的长期借款

1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
抵押借款	182,000,000.00	43,450,000.00
小 计	182,000,000.00	43,450,000.00

2) 2013 年金额前 5 名的一年内到期的长期借款

贷款单位	借款 起始日	借款 到期日	币种	年利率 (%)	期末数	
					原币金额	折人民币金额
中信银行劳动路支行	2011-01-20	2014-01-20	RMB	6.15		57,000,000.00
中信银行劳动路支行	2012-01-20	2014-03-17	RMB	8.30		50,000,000.00
中信银行劳动路支行	2012-03-01	2014-03-17	RMB	8.30		20,000,000.00
中信银行劳动路支行	2012-03-31	2014-03-17	RMB	8.30		20,000,000.00
中信银行劳动路支行	2012-04-28	2014-03-17	RMB	8.30		20,000,000.00
小 计						167,000,000.00

3) 2012 年金额前 5 名的一年内到期的长期借款

贷款单位	借款 起始日	借款 到期日	币种	年利率 (%)	期末数	
					原币金额	折人民币金额
中国工商银行西湖支行	2011-05-31	2013-12-11	RMB	7.98		20,000,000.00
西安市商业银行	2012-04-22	2013-10-21	RMB	6.93		18,450,000.00
中国工商银行西湖支行	2012-02-16	2013-12-27	RMB	7.98		5,000,000.00
小 计						43,450,000.00

(3) 一年内到期的信托借款

1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
抵押、质押及保证借款		514,000,000.00
抵押及保证借款	500,000,000.00	460,000,000.00
小 计	500,000,000.00	974,000,000.00

2) 2013 年金额前 5 名的一年内到期的信托借款

贷款单位	借款 起始日	借款 到期日	币种	年利率 (%)	期末数	
					原币金额	折人民币金额

大业信托有限责任公司	2013-03-22	2014-12-21	RMB	12.50		300,000,000.00
大业信托有限责任公司	2013-03-22	2014-09-21	RMB	12.50		200,000,000.00
小计						500,000,000.00

3) 2012 年金额前 5 名的一年内到期的信托借款

贷款单位	借款起始日	借款到期日	币种	年利率 (%)	期末数	
					原币金额	折人民币金额
华澳信托国际有限公司	2011-10-17	2013-02-15	RMB	7.94		292,710,000.00
江西国际信托股份有限公司	2012-03-22	2013-09-22	RMB	8.80		260,000,000.00
华澳信托国际有限公司	2011-05-06	2013-02-15	RMB	7.94		221,290,000.00
大业信托有限责任公司	2011-11-24	2013-11-23	RMB	15.50		200,000,000.00
小计						974,000,000.00

26. 长期借款

(1) 长期借款情况

项目	期末数	期初数
抵押借款	158,300,000.00	385,000,000.00
抵押及保证借款		80,000,000.00
信托借款	2,420,000,000.00	900,000,000.00
合计	2,578,300,000.00	1,365,000,000.00

(2) 2013 年金额前 5 名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款到期日	币种	年利率 (%)	期末数	
					原币金额	折人民币金额
华润深国投信托有限公司	2013-06-14	2015-11-26	RMB	15.00		500,000,000.00
中国华融资产管理股份有限公司浙江分公司	2013-10-30	2015-10-29	RMB	11.20		480,000,000.00
华润深国投信托有限公司	2013-05-27	2015-11-26	RMB	15.00		450,000,000.00
大业信托有限责任公司	2013-03-22	2015-03-21	RMB	12.50		300,000,000.00
中江国际信托股份有限公司[注]	2012-03-22	2015-03-22	RMB	7.00		260,000,000.00
小计						1,990,000,000.00

[注] 该公司本年度更名, 原名为江西国际信托股份有限公司, 该笔借款原到期日为 2013 年 9 月 22 日, 后经双方协商一致并补充协议, 约定本公司向债权人归还借款时间延长至 2015

年 3 月 22 日。

(3) 2012 年金额前 5 名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款到期日	币种	年利率 (%)	期末数	
					原币金额	折人民币金额
江西国际信托股份有限公司	2012-08-31	2014-09-01	RMB	10.04		900,000,000.00
中信银行劳动路支行	2011-01-20	2014-01-20	RMB	6.65		100,000,000.00
长安银行	2012-05-28	2015-05-27	RMB	7.99		80,000,000.00
中信银行劳动路支行	2011-04-26	2014-01-20	RMB	8.65		55,000,000.00
中信银行劳动路支行	2012-01-20	2014-03-17	RMB	8.98		50,000,000.00
小 计						1,185,000,000.00

27. 长期应付款

(1) 金额前 5 名的长期应付款

单 位	期 限	初始金额	期末数
林地山地租用费	2007.9.1-2057.9.1	4,395,297.52	4,001,716.77
小 计		4,395,297.52	4,001,716.77

(2) 其他说明

根据江南置业公司与东阳市学陶村、天宫寺自然村签订的《租用山林地土地协议书》，东阳市学陶村、天宫寺自然村将其山林地 23.03 亩及土地 48.25 亩出租给江南置业公司，租用时间自 2007 年 9 月 1 日至 2057 年 9 月 1 日，每年租金为 76,478.05 元，每五年支付一次租金，自 2018 年起每 10 年提升 10% 计算租金。

28. 预计负债

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
合同违约	1,021,318.94			1,021,318.94
合 计	1,021,318.94			1,021,318.94

(2) 其他说明

期末余额系广福置业公司之子公司西安顶益公司因未能按期办妥房产证，预计应付购房住户的违约金。

29. 股本

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股份总数	871,789,092.00			871,789,092.00

30. 资本公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
其他资本公积	27,926,280.18			27,926,280.18
合 计	27,926,280.18			27,926,280.18

31. 盈余公积

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	140,581,196.14		3,255,028.24	137,326,167.90
合 计	140,581,196.14		3,255,028.24	137,326,167.90

(2) 其他说明

根据通和置业公司和光华集团有限公司于 2013 年 6 月 30 日签订的《股权转让协议》，通和置业公司受让光华集团有限公司持有杭州益荣公司 49% 的股权，其支付的投资成本高于收购日享有的可辨认净资产之间差额为 32,550,282.38 元，其中冲减盈余公积 3,255,028.24 元，冲减未分配利润 29,295,254.14 元。

32. 未分配利润

(1) 明细情况

项 目	金 额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	790,710,340.33	—
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		—
调整后期初未分配利润	790,710,340.33	—
加：本期归属于母公司所有者的净利润	55,772,996.32	—
减：提取法定盈余公积		
应付普通股股利	26,153,672.79	0.03 元/股
其他	29,295,254.14	
期末未分配利润	791,034,409.72	—

(2) 其他说明

未分配利润本期其他变动说明详见本财务报表附注五(一)31 盈余公积之说明。

(二) 合并利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
主营业务收入	1,902,355,431.41	1,506,700,525.25
其他业务收入	18,474,132.77	13,551,492.05
营业成本	1,119,058,964.06	870,976,708.71

(2) 主营业务收入/主营业务成本（分行业）

行业名称	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
房地产销售	1,575,429,686.40	861,922,216.19	1,178,357,605.73	614,389,250.58
旅游服务	100,435,460.40	34,043,968.78	104,019,370.77	35,476,499.09
销售材料	226,383,034.61	222,031,006.62	224,177,961.75	220,084,938.05
其他	107,250.00	67,938.34	145,587.00	82,190.55
小 计	1,902,355,431.41	1,118,065,129.93	1,506,700,525.25	870,032,878.27

(3) 主营业务收入/主营业务成本（分地区）

产品名称	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
浙江省内	1,628,245,425.13	962,379,781.97	838,740,125.52	480,194,655.92
浙江省外	274,110,006.28	155,685,347.96	667,960,399.73	389,838,222.35
小 计	1,902,355,431.41	1,118,065,129.93	1,506,700,525.25	870,032,878.27

(4) 公司前 5 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(%)
宁波明鑫物产有限公司	124,519,293.18	6.48
宁波保税区正会商贸有限公司	101,863,741.59	5.30
杭州鹏程混凝土有限公司	17,580,000.00	0.92
汤若飞	15,363,738.00	0.80

绍兴市锦联贸易有限公司	11,300,823.00	0.59
小 计	270,627,595.77	14.09

2. 营业税金及附加

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数	计缴标准
营业税	74,654,204.65	64,498,223.87	详见本财务报表附注税项之说明
城市维护建设税	5,281,927.28	4,565,192.41	
教育费附加	2,419,560.45	1,966,398.33	
地方教育附加	1,683,035.66	1,034,894.89	
土地增值税	74,094,303.62	20,627,101.57	
合 计	158,133,031.66	92,691,811.07	

(2) 其他说明

母公司本期营业税金及附加为红字，主要系根据东阳市人民政府出具的相关文件，对环城南路等项目的相关税费进行清理，冲回免交部分税金，其余已于本期缴纳。

3. 销售费用

项 目	本期数	上年同期数
工资、福利及社保	17,000,541.36	15,256,800.10
广告、宣传及展览费	30,069,323.71	31,510,144.44
佣金	14,620,079.86	9,679,594.64
折旧费	1,237,269.96	1,692,592.64
物料及燃料消耗	6,417,696.55	8,577,431.34
物业管理及修理费	6,353,420.06	4,574,141.50
办公水电费	9,396,552.93	8,880,004.38
其他	5,469,001.40	5,102,758.10
合 计	90,563,885.83	85,273,467.14

4. 管理费用

项 目	本期数	上年同期数
-----	-----	-------

工资、福利及社保	49,554,003.17	46,867,762.05
折旧及摊销	19,260,035.11	20,737,504.19
业务招待费	8,992,019.51	7,922,475.75
税金	5,898,731.11	4,932,687.50
差旅费	5,458,599.80	6,309,419.31
办公水电费	6,639,275.03	6,911,694.93
汽车费用	3,514,086.62	3,138,803.48
劳务费	4,249,863.38	3,310,331.15
审计咨询费	3,134,061.67	2,778,939.25
装修费	2,108,910.42	2,479,001.14
其他	9,460,445.03	10,910,689.75
合 计	118,270,030.85	116,299,308.50

5. 财务费用

项 目	本期数	上年同期数
利息支出	238,909,893.72	226,186,766.41
减：利息收入	3,725,303.91	2,617,487.30
汇兑损益	-259.77	2,149,957.63
手续费	1,372,995.84	1,084,986.46
财务顾问费	32,004,000.00	30,002,452.05
其他	30,713.65	1,903,024.00
合 计	268,592,039.53	258,709,699.25

6. 资产减值损失

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失	44,555,161.60	15,850,076.33
存货跌价损失	2,951,000.00	19,697,628.65
合 计	47,506,161.60	35,547,704.98

7. 投资收益

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
成本法核算的长期股权投资收益	42,359,978.82	30,933,938.40
权益法核算的长期股权投资收益	3,725,341.95	-3,504,609.57
处置长期股权投资产生的投资收益	-40,000.00	
银行理财产品的投资收益	17,534.25	
其他		18,402,916.85
合 计	46,062,855.02	45,832,245.68

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期数	上年同期数	本期比上期增减变动的原因
浙商银行股份有限公司	40,059,968.82	28,633,928.40	本期分配红利所致
东阳市农村信用合作联社	2,300,010.00	2,300,010.00	
小 计	42,359,978.82	30,933,938.40	

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期数	上年同期数	本期比上期增减变动的原因
广厦房地产开发集团有限公司	3,727,376.10	-3,504,860.03	被投资单位净利润变动所致
陕西广厦物业管理有限公司	-2,034.15	250.46	
小 计	3,725,341.95	-3,504,609.57	

(4) 处置长期股权投资产生的投资收益

被投资单位	本期数	上年同期数	本期比上期增减变动的原因
金华市北苑小区物业管理公司	-40,000.00		本期处置长期股权投资所致
小 计	-40,000.00		

(5) 银行理财产品的投资收益

被投资单位	本期数	上年同期数	本期比上期增减变动的原因
银行理财产品	17,534.25		购买理财产品所致
小 计	17,534.25		

(6) 投资收益汇回重大限制的说明

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

8. 营业外收入

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	38,796.57	6,805.00	38,796.57
其中：固定资产处置利得	38,796.57	6,805.00	38,796.57
政府补助	417,594.00	11,930,303.00	417,594.00
罚没收入	457,943.00	145,324.39	457,943.00
无法支付款项	39,718.43	1,599,402.70	39,718.43
其他	120,486.34	94,582.30	120,486.34
合 计	1,074,538.34	13,776,417.39	1,074,538.34

(2) 2013 年政府补助明细

项 目	本期数	政府补助说明
公园经营补贴	325,000.00	东阳市财政局给予的西山公园、儿童公园补贴款
员工补贴	54,000.00	根据(杭劳社就(2009)255号)文件由杭州市上城区湖滨街道促进就业专项资金专户拨付
纳税先进企业奖金	20,000.00	根据(街工委(2013)6号)文件由东阳经济开发区白云商贸园区管理委员会拨付
旅游业经营补贴	18,594.00	东阳市财政局给予的旅游业经营补贴款
小 计	417,594.00	

(3) 2012 年政府补助明细

项 目	本期数	政府补助说明
财政补助	11,119,000.00	[注]
公园经营补贴	325,000.00	东阳市财政局给予的西山公园、儿童公园补贴款
旅游发展专项资金	187,200.00	根据(余旅(2012)49号)文件由杭州市余杭区风景旅游局拨付
改造提升专项补助	119,831.00	根据(余贸(2012)11号)和(余商务(2012)48号)文件由杭州市余杭区财政局拨付
员工补助	110,000.00	根据开发区(街工委(2012)2号)文件拨付
其他	69,272.00	根据(杭政办函(2011)117号)文件由杭州市人民政府办公厅等拨付
小 计	11,930,303.00	

[注] 系通和置业公司原子公司杭州通和公司以前年度收到杭州市下城区财政局拨入的财政补助，根据财政补助通知书，该款项视企业对地方政府贡献情况再行结算和处理。2012年杭州通和公司进入清算阶段，与当地税务沟通后确认该项财政补助。

9. 营业外支出

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	55,186.19	44,874.29	55,186.19
其中：固定资产处置损失	55,186.19	44,874.29	55,186.19
对外捐赠	450,000.00		450,000.00
违约赔偿支出	5,348,231.45	6,233,019.46	5,348,231.45
罚款支出	57,980.76	4,085,347.96	57,980.76
滞纳金	1,635,600.39	1,039,058.89	1,635,600.39
水利建设专项资金	1,757,300.85	1,159,543.48	
其他	238,778.13	98,232.82	238,778.13
合 计	9,543,077.77	12,660,076.90	7,785,776.92

10. 所得税费用

项 目	本期数	上年同期数
按税法及相关规定计算的当期所得税	109,393,862.17	72,571,416.15
递延所得税调整	-3,374,622.67	516,312.09
合 计	106,019,239.50	73,087,728.24

11. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

(1) 基本每股收益的计算过程

项 目	序号	2013 年度
归属于公司普通股股东的净利润	A	55,772,996.32
非经常性损益	B	-5,641,214.16
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	61,414,210.48
期初股份总数	D	871,789,092
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	
发行新股或债转股等增加股份数	F	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	

因回购等减少股份数	H	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	
发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F \times G/K-H \times I/K-J$	871,789,092
基本每股收益	$M=A/L$	0.06
扣除非经常损益基本每股收益	$N=C/L$	0.07

(2) 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。

(三) 合并现金流量表项目注释

1. 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数
收回按揭保证金	20,932,345.92
收到购房定金和房租押金	9,774,303.00
收到房屋租赁款	6,599,766.66
代收代付款	5,662,674.97
银行存款利息	3,725,303.91
收到工程履约保证金	2,684,500.00
定期存款到期收回	1,350,000.00
收到政府补助	417,594.00
其他	2,236,240.22
合 计	53,382,728.68

2. 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数
广告策划及宣传费	29,294,495.04
办公水电费	16,452,164.56

销售佣金及代理费	15,405,764.85
代收代付款	14,368,135.32
履约保证金和购房定金	13,358,030.00
业务招待费	9,700,014.79
租赁费及物业管理费	8,118,566.30
违约赔偿金及滞纳金	6,963,318.69
物料消耗及维修费	6,546,233.28
差旅费	5,464,197.60
支付按揭保证金	4,370,334.47
其他	17,719,527.33
合 计	147,760,782.23

3. 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数
收回拆借资金	4,954,438.50
合 计	4,954,438.50

4. 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数
收回质押的定期存款	370,000,000.00
借入往来资金	362,357,716.24
收回融资的票据保证金	20,000,000.00
合 计	752,357,716.24

5. 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数
归还往来款借款本息	743,307,003.12
支付财务顾问费	26,204,000.00
支付融资票据保证金	10,000,000.00
合 计	779,511,003.12

6. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	50,280,526.74	34,614,175.58
加: 资产减值准备	47,506,161.60	35,547,704.98
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	16,895,954.52	18,553,293.06
无形资产摊销	2,249,593.18	2,233,318.22
长期待摊费用摊销	5,272,871.70	4,939,233.30
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	16,389.62	38,069.29
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)	270,913,633.95	260,242,200.09
投资损失(收益以“-”号填列)	-46,062,855.02	-45,832,245.68
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-3,374,622.67	516,312.09
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)	-1,387,712,925.70	-352,204,455.67
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	755,241,800.78	-244,410,710.25
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	424,433,973.47	298,645,864.98
其他		
经营活动产生的现金流量净额	135,660,502.17	12,882,759.99
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	196,111,436.14	193,173,476.83
减: 现金的期初余额	193,173,476.83	387,066,482.80
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	2,937,959.31	-193,893,005.97

(2) 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

项 目	本期数	上年同期数
1) 取得子公司及其他营业单位的有关信息:		

① 取得子公司及其他营业单位的价格		550,000,000.00
② 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物		368,900,000.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		1,577,541.15
③ 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		367,322,458.85
④ 取得子公司的净资产		22,934,378.25
流动资产		211,926,825.37
非流动资产		14,382,896.95
流动负债		203,375,344.07
非流动负债		

(3) 现金和现金等价物的构成

项 目	期末数	期初数
1) 现金	196,111,436.14	193,173,476.83
其中：库存现金	217,446.29	328,329.65
可随时用于支付的银行存款	195,893,989.85	192,845,147.18
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
2) 现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
3) 期末现金及现金等价物余额	196,111,436.14	193,173,476.83

(4) 现金流量表补充资料的说明

货币资金中不属于现金及现金等价物的款项

项 目	期末数	期初数
票据保证金		10,000,000.00
按揭保证金	23,354,554.00	20,329,946.44
质押定期存款		370,000,000.00
贷款保证金	138,498.88	21,070,844.80
小 计	23,493,052.88	421,400,791.24

八、关联方及关联交易

(一) 关联方情况

1. 本公司的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质
广厦控股集团有限公司	控股股东	有限公司	杭州	楼明	风险投资等

(续上表)

母公司名称	注册资本	母公司对本公司的持股比例 (%)	母公司对本公司的表决权比例 (%)	本公司最终控制方	组织机构代码
广厦控股集团有限公司	100,000 万元	38.66	38.66	楼忠福	73601042-0

本公司的母公司情况的说明

楼忠福持有广厦控股集团有限公司 83%的股权，为公司实际控制人。

2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注企业合并及合并财务报表之说明。

3. 本公司的合营和联营企业情况

被投资单位	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	关联关系	组织机构代码
陕西广厦物业管理 有限公司	有限公司	西安	张纯刚	服务业	300.00	40.00	40.00	子公司的 联营企业	75881136-8
广厦房地产开发集 团有限公司	有限公司	杭州	张国珍	房地产业	12,000.00	44.45	44.45	联营企业	70420146-8

4. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
楼明	本公司之董事	
楼江跃	本公司之董事	
广厦建设集团有限责任公司	同一控股股东	14292905-0
浙江省东阳第三建筑工程有限公司	同一控股股东	14752003-5
浙江新青年信息传播有限公司	同一控股股东	73201488-9
陕西时迈投资有限公司	同一控股股东	79411935-2
浙江金华广福肿瘤医院	同一控股股东	72109876-5
浙江广厦篮球俱乐部有限公司	同一控股股东	77313721-X
义乌市广信实业有限公司	同一控股股东	73528215-X
浙江广厦建筑设计研究有限公司	同一控股股东	77435036-2
杭州海外旅游有限公司	同一控股股东	14304566-0
杭州建工集团有限责任公司	同一控股股东	70421377-6
浙江广厦东阳古建园林工程有限公司	同一控股股东	14758424-X

浙江广厦物业管理有限公司	同一控股股东	72008192-9
广厦湖北第六建设工程有限责任公司	同一控股股东	17756306-0
上海明凯投资(集团)有限公司	同一控股股东	79446694-4
杭州市设备安装有限公司	同一实际控制人	14303474-2
南京东邨百货市场有限公司	同一实际控制人	78067201-8
浙江明凯照明有限公司	同一实际控制人	68070434-2
南京长九置业管理有限公司	同一实际控制人	68671557-9
浙江龙翔大厦有限公司	同一实际控制人	14294064-7
杭州环湖大酒店有限公司	同一实际控制人	70420982-2
东阳福添影视有限公司	同一实际控制人	69527832-3
浙江福临园林花木有限公司	同一控股股东	75303245-3
东阳市广宁置业有限公司	同一控股股东	55286453-6
浙江华文世纪广告有限公司	同一控股股东	75707399-X

(二) 关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 子公司南京投资公司接受劳务的关联交易情况 (单位: 万元)

关联方名称	项目	合同金额	本期支付数	累计支付数
广厦建设集团有限责任公司	邓府巷二期主体工程	30,834.36	11.13	29,577.93
浙江广厦东阳古建园林工程有限公司	江宁织造府织古建园林	2,136.82	98.11	2,136.82
广厦湖北第六建筑工程有限责任公司	邓府巷三期主体工程	25,000.00	6,249.73	6,249.73
小 计		57,971.18	6,358.97	37,964.48

(2) 子公司广福置业公司接受劳务的关联交易付款情况 (单位: 万元)

关联方名称	项目	合同金额	本期支付数	累计支付数
广厦建设集团有限责任公司	滨河花园一期主体工程	43,412.00	536.57	40,890.49
	滨河花园一期4号商业楼工程	770.36	88.95	731.95
	滨河花园二期主体工程	61,580.00	545.09	50,152.12
	滨河花园三期北区主体工程	64,000.00	12,963.84	40,881.45

小 计		169,762.36	14,134.45	132,656.01
-----	--	------------	-----------	------------

(3) 子公司天都实业公司接受劳务的关联交易付款情况 (单位: 万元)

关联方名称	项目	合同金额	本年支付	累计支付
广厦建设集团有限责任公司	爱丽山庄二期、天水苑二期、天禧 A、天禧 B、天明 A、天明 B、售楼中心、天都小学主体工程	145,027.57	29,877.67	59,518.96
杭州建工集团有限责任公司	天禧 A、天禧 B、天韵 A、爱丽二期、体育馆主体工程	11,427.05	649.39	10,229.80
浙江广厦物业管理有限公司	天水二期、天禧 A、售楼中心物业费	337.24	93.28	287.24
浙江广厦建筑设计研究有限公司	爱尚公寓、温莎花园、天明苑、天禧 B、天韵 A 设计费	559.20	76.24	477.36
浙江福临园林花木有限公司	爱丽山庄二期、天水苑二期、天禧 A、天禧 B、天明 A、天韵 A、天星二期景观园林绿化工程	5,253.09	505.30	4305.25
浙江华文世纪广告有限公司	广告费	932.03	645.55	658.39
小 计		163,536.18	31,847.43	75,477.00

2. 关联托管和承包情况

根据本公司与楼忠福签订的《资产托管协议》，由本公司受托经营杭州环湖大酒店有限公司，资产总额 6,403.98 万元，托管期间为 2009 年 10 月 1 日至 2019 年 9 月 30 日。公司本期已收到并确认托管收益 10 万元。

3. 关联担保情况

(1) 关联方为本公司及子公司提供担保

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保 起始日	担保 到期日	担保是否已 履行完毕
浙江新潮集团股份 有限公司、楼忠福	本公司	4,000.00	2013-09-27	2014-09-15	否
广厦控股集团有限公 司、杜鹤鸣	本公司	2,500.00	2013-10-18	2014-10-13	否
	本公司	960.00	2013-03-01	2014-02-15	否
	本公司	1,050.00	2013-06-03	2014-05-05	否
	本公司	1,190.00	2013-06-29	2014-07-01	否
广厦控股集团有限公 司、楼忠福、王益芳[注 1]	本公司	18,000.00	2013-09-16	2014-06-30	否
广厦控股集团有限公 司[注 2]	本公司	1,500.00	2013-12-13	2014-12-12	否
广厦控股集团有限公 司、广厦建设集团有限	本公司	20,000.00	2013-08-15	2014-08-14	否

责任公司、楼明、楼忠福[注 3]					
广厦建设集团有限责任 公司[注 4]	本公司	3,000.00	2013-11-27	2014-11-27	否
	本公司	5,000.00	2013-10-24	2014-10-24	否
	本公司	4,900.00	2013-10-24	2014-10-24	否
广厦控股集团有限公 司、楼江跃[注 5]	本公司	20,000.00	2013-05-02	2014-04-28	否
		20,000.00	2013-05-10	2014-05-10	否
广厦控股集团有限公 司、楼忠福、王益芳 [注 6]	本公司	26,000.00	2012-03-22	2015-03-22	否
广厦控股集团有限公 司、楼忠福[注 7]	本公司	50,000.00	2013-06-14	2015-11-26	否
	南京投资公司	45,000.00	2013-05-27	2015-11-26	否
广厦控股集团有限公 司[注 8]	通和置业公司	5,000.00	2013-10-14	2014-04-14	否
		15,000.00	2013-10-14	2015-04-14	否
广厦控股集团有限公 司、楼江跃[注 9]	天都实业公司	20,000.00	2013-03-22	2014-09-21	否
		30,000.00	2013-03-22	2014-12-21	否
		30,000.00	2013-03-22	2015-03-21	否
广厦控股集团有限公 司、楼忠福[注 10]	天都实业公司	24,000.00	2013-10-30	2014-10-29	否
		8,000.00	2013-10-30	2015-04-29	否
		48,000.00	2013-10-30	2015-10-29	否
广厦控股集团有限公 司[注 11]	通和置业公司	20,000.00	2013-08-09	2015-08-10	否
合 计		423,100.00			

[注 1]：该笔借款同时由华侨饭店公司账面原值为 55,938,419.58 元的固定资产和账面原值为 63,960,248.00 元的无形资产作抵押担保。

[注 2]：该笔借款同时由广厦控股集团有限公司和广厦建设集团有限责任公司的房屋建筑物及土地作抵押担保。

[注 3]：该笔借款同时由天都实业公司账面原值为 247,284,105.96 元的存货作抵押担保。

[注 4]：该笔借款同时由本公司持有浙商银行股份有限公司 2,375.9642 万股的股份、广厦控股集团有限公司持有浙商银行股份有限公司 1,309.7501 万股的股份作质押担保。

[注 5]：该笔借款同时由本公司持有浙商银行股份有限公司 11,941.00 万股的股份作质押担保。

[注 6]：该笔借款同时由天都实业公司账面原值为 252,453,439.12 元的固定资产和账面原

值为 12,062,003.40 元的无形资产作抵押担保。

[注 7]: 该笔借款同时由天都实业公司账面原值为 91,262,857.26 元的存货和南京投资公司账面原值为 403,339,881.01 的存货作抵押担保。

[注 8]: 该笔借款同时由通和置业分公司账面原值为 130,056,663.59 元的存货作抵押担保。

[注 9]: 该笔借款同时由天都实业公司账面原值为 1,385,924,693.66 元的存货作抵押担保。

[注 10]: 该笔借款同时由天都实业公司账面原值为 791,512,027.20 元的存货作抵押担保以及本公司持有天都实业公司 100%的股权作质押担保。

[注 11]: 该笔借款同时由杭州益荣公司账面原值为 992,054,882.91 元的存货作抵押担保以及通和置业公司持有杭州益荣 51%的股权作质押担保。

(2) 本公司及子公司为关联方提供担保

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保 起始日	担保 到期日	担保是否已 履行完毕
本公司	广厦建设集团有 限责任有限公司 贵州分公司	5,000.00	2013-09-23	2014-09-22	否
本公司	广厦建设集团有 限责任有限公司 辽宁分公司	4,000.00	2013-12-10	2014-06-10	否
本公司、楼明	广厦建设集团有 限责任公司	1,500.00	2013-12-27	2014-12-01	否
本公司	广厦建设集团有 限责任公司	6,076.00	2013-08-23	2016-02-09	否
本公司	浙江龙翔大厦有 限公司	3,000.00	2013-04-07	2014-04-02	否
本公司、楼明	广厦控股集团有 限公司	1,600.00	2013-07-10	2014-10-27	否
广厦控股集团有限公司 [注 1]	广厦建设集团有 限责任公司	18,110.00	2013-06-20	2015-06-19	否
广厦控股集团有限公司 [注 2]	广厦建设集团有 限责任公司	20,000.00	2013-09-16	2014-09-16	否
广厦控股集团有限公 司、楼明、本公司[注 3]	广厦建设集团有 限责任公司	38,515.00	2013-08-06	2015-08-05	否
本公司[注 4]	广厦建设集团有 限责任公司	602.11	2013-03-26	2014-03-24	否
华侨饭店公司[注 2]	浙江省东阳第三 建筑工程有限公司 江西分公司	2,000.00	2013-10-10	2014-09-05	否
	杭州市设备安装 有限公司	1,000.00	2013-09-27	2014-09-26	否
	杭州建工集团有	2,000.00	2013-09-12	2014-09-12	否

	限责任公司	2,000.00	2013-09-24	2014-09-24	否
蓝天白云公司[注 5]	浙江省东阳第三建筑工程有限公司	1,700.00	2013-03-05	2014-03-04	否
		1,350.00	2013-04-08	2014-04-07	否
		3,250.00	2013-11-28	2014-11-27	否
广厦东金公司[注 6]	浙江明凯照明有限公司	1,500.00	2013-02-05	2014-02-05	否
广厦东金公司[注 7]	浙江省东阳第三建筑工程有限公司	2,314.39	2013-10-31	2014-10-30	否
蓝天白云公司[注 8]	浙江金华广福肿瘤医院	900.00	2013-05-23	2014-05-20	否
		1,000.00	2013-05-20	2014-05-15	否
南京投资公司[注 9]	南京长九置业管理有限公司	400.00	2012-01-10	2014-01-10	否
南京投资公司	南京东邨百货市场有限公司	78.00	2012-11-29	2014-11-26	否
本公司	东阳福添影视有限公司	4,000.00	2013-05-22	2016-05-21	否
合 计		121,895.50			

[注 1]: 该笔借款同时由广厦东金公司账面原值为 58,707,052.44 元的存货作抵押担保。

[注 2]: 该笔借款同时由华侨饭店公司账面原值为 55,938,419.58 元的固定资产和账面原值为 63,960,248.00 元的无形资产作抵押担保。

[注 3]: 该笔借款同时由天都实业公司账面原值为 505,852,845.66 元的存货作抵押担保。

[注 4]: 该笔借款同时由本公司账面原值为 3,514,387.10 元的固定资产作抵押担保。

[注 5]: 该笔借款同时由蓝天白云公司账面原值为 67,465,772.74 元的固定资产和账面原值为 1,772,406.72 元的无形资产作抵押担保。

[注 6]: 该笔借款同时由广厦东金公司账面原值为 2,446,201.25 元的存货作抵押担保。

[注 7]: 该笔借款同时由广厦东金公司账面原值为 7,811,183.95 元的存货作抵押担保。

[注 8]: 该笔借款同时由蓝天白云公司账面原值为 45,611,029.15 元的固定资产和账面原值为 1,559,923.09 元的无形资产作抵押担保。

[注 9]: 该笔借款同时由南京投资公司账面原值为 4,041,889.84 元的存货作抵押担保。

4. 关联方资金拆借

(1) 本期公司向控股股东广厦控股集团有限公司陆续归还借款及利息 435,591,745.56 元, 并付清受让广厦东金公司 100%股权剩余的股权转让款 181,000,000.00 元。截至 2013 年 12 月 31 日, 期末累计尚余 132,450,926.15 元未支付。

(2) 本公司本期向广厦房地产开发集团有限公司借款 11,450,507.08 元, 天都实业公司向

广厦房地产开发集团有限公司借款 1,195,547.89 元，上述借款不计息。截至 2013 年 12 月 31 日，上述借款均未归还。

5. 债权债务转让

根据本公司与广厦控股集团有限公司、南京投资公司和广厦建设集团有限责任公司南京项目管理部签订的《债权债务确认书》，本公司委托南京投资公司向广厦建设集团有限责任公司南京项目管理部支付款项 250,000,000.00 元，本公司增加对南京投资公司的应付款，同时减少对广厦控股集团有限公司的应付款，南京投资公司增加对本公司的应收款。

(三) 关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	广厦建设集团有限责任公司	64,741.70	57,348.80	130,539.70	124,003.40
	广厦控股集团有限公司	23,122.00	1,156.10	49,230.30	2,461.52
	浙江新青年信息传播有限公司			7,254.00	2,176.20
	浙江广厦篮球俱乐部有限公司			30,033.00	1,501.65
	杭州建工集团有限责任公司	500.00	25.00		
	浙江明凯照明有限公司	29,756.00	1,487.80		
小计		118,119.70	60,017.70	217,057.00	130,142.77
其他应收款	浙江广厦篮球俱乐部有限公司			211,652.90	29,138.87
	广厦建设集团有限责任公司	29,125.91	1,456.30		
小计		29,125.91	1,456.30	211,652.90	29,138.87

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
应付账款	广厦建设集团有限责任公司	138,797,563.28	186,495,017.69
	杭州建工集团有限责任公司	17,591,311.71	25,685,784.27
	陕西广厦物业管理有限公司	1,381,518.44	1,371,518.44
	广厦湖北第六建设工程有限责任公司	994,838.72	994,838.72
	浙江福临园林花木有限公司	4,094,939.50	
	浙江广厦东阳古建园林工程有限公司		981,124.16
	浙江广厦物业管理有限公司	1,499,846.25	810,000.00
	浙江广厦建筑设计研究有限公司	226,333.54	361,333.54

	浙江新青年信息传播有限公司	75,000.00	75,000.00
	浙江华文世纪广告有限公司	2,903,469.62	
小计		167,564,821.06	216,774,616.82
其他应付款	广厦控股集团有限公司	134,685,318.89	741,279,064.45
	浙江龙翔大厦有限公司	12,036,164.38	12,036,164.38
	广厦建设集团有限责任公司	3,826,284.85	5,280,023.96
	广厦房地产开发集团有限公司	14,094,198.12	1,448,143.15
	东阳市广宁置业有限公司	14,500,000.00	
	陕西广厦物业管理有限公司	743,314.23	829,396.64
	陕西时迈投资有限公司	198,000.00	198,000.00
	杭州建工集团有限责任公司	127,575.00	127,575.00
	杭州环湖大酒店有限公司	41,475.68	34,209.05
	浙江广厦物业管理有限公司	302,502.03	33,680.94
	义乌市广信实业有限公司	13,761.00	11,819.00
	杭州海外旅游有限公司	3,828.00	3,828.00
	浙江省东阳第三建筑工程有限公司	485,370.62	3,709.35
	上海明凯投资(集团)有限公司	6,621.60	
	南京长九置业管理有限公司	566,606.61	
小计		181,631,021.01	761,285,613.92

(四) 关键管理人员薪酬

2013 年度和 2012 年度，本公司关键管理人员报酬总额分别为 197.90 万元和 169.83 万元。

九、或有事项

为关联方提供的担保事项详见本财务报表附注六关联方及关联交易(二)3 之说明。

十、承诺事项

截至资产负债表日，本公司不存在需要披露的重大承诺事项。

十一、资产负债表日后事项

(一) 资产负债表日后利润分配情况说明

拟分配的利润或股利	
-----------	--

经审议批准宣告发放的利润或股利	根据 2014 年 3 月 15 日召开的公司七届二十六次董事会决议，每 10 股派发现金股利 0.4 元(含税)，计 3,487.16 万元。
-----------------	--

(二) 其他资产负债表日后事项说明

1. 根据 2014 年 1 月 3 日召开的第七届董事会第二十四次会议决议，公司拟对天都实业公司进行派生分立，分设为三家公司，分立完成后，三家公司仍为本公司的全资子公司。

十二、其他重要事项

(一) 企业合并

企业合并情况详见本财务报表附注企业合并及合并财务报表之说明。

(二) 其他

1. 南京投资公司投资开发的织造府(碑亭巷)项目由于设计方案变更，该项目截至 2013 年 12 月 31 日尚未验收。根据 2012 年 4 月 27 日子公司南京投资公司与南京市城市建设投资控股(集团)有限公司签订的江宁织造府工程项目收购协议，转让成交价款为税后净得价 59,800.00 万元。南京投资公司根据实际转让价与其账面成本 67,064.86 万元的差异，累积计提存货跌价准备 7,264.86 万元，其中本期计提存货跌价准备 295.10 万元。截至 2013 年 12 月 31 日，南京投资公司已全额收到该转让款，且已配合办理了相应的工程项目交接手续，项目过户工作正在进行中。

2. 公司各房地产类子公司在所开发项目符合清算条件前按照预收房款的一定比例预缴土地增值税。根据 2006 年 12 月 28 日国家税务总局下发的《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》(国税发〔2006〕187 号)，公司土地增值税清算存在不确定性。

3. 本公司控股股东广厦控股集团有限公司持有本公司 337,050,000 股，占本公司总股本的 38.66%。截至 2013 年 12 月 31 日，共有 327,050,000 股质押给陆家嘴国际信托有限公司、云南国际信托有限公司、中原信托有限公司、中国银行股份有限公司浙江省分行、长春农村商业银行股份有限公司、广东南粤银行股份有限公司重庆分行和中信证券股份有限公司。

本公司股东广厦建设集团有限责任公司持有本公司股份 86,424,450 股，占本公司总股本的 9.91%。截至 2013 年 12 月 31 日，共有 58,520,000 股质押给中国银行股份有限公司浙江省分行和绍兴银行股份有限公司等金融机构。

4. 根据通和置业公司、杭州通益公司与杭州市国土资源局余杭分局签订的《国有建设用地使用权出让合同》以及补充合同，本公司以出让方式取得余政储出[2013]34 号地块，该地块位于杭州余杭区星桥街道，面积为 22,778 平方米，用于房地产的开发，合同总金额为 10,421.00 万元，本期已按照合同规定支付土地出让款 5,210.50 万元。

5. 根据本公司 2013 年 11 月 5 日召开的 2013 年第三次临时股东大会决议，本公司拟将持有的广福置业公司 90%的股权出售给陕西博大投资管理有限公司，交易价格为 33,439.54 万元。

十三、母公司财务报表项目注释

(一) 母公司资产负债表项目注释

1. 应收账款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

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(%)
账龄分析法组合	1,465,219.34	100.00	1,465,219.34	100.00	1,465,219.34	100.00	1,465,219.34	100.00
合计	1,465,219.34	100.00	1,465,219.34	100.00	1,465,219.34	100.00	1,465,219.34	100.00

2) 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
3 年以上	1,465,219.34	100.00	1,465,219.34	1,465,219.34	100.00	1,465,219.34
小计	1,465,219.34	100.00	1,465,219.34	1,465,219.34	100.00	1,465,219.34

(2) 期末无应收持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

(3) 应收账款金额前 5 名情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占应收账款余额的比例(%)
张阿龙	非关联方	600,000.00	3 年以上	40.95
葛畅	非关联方	500,000.00	3 年以上	34.12
张永成	非关联方	357,919.34	3 年以上	24.43
王天琪	非关联方	5,300.00	3 年以上	0.36
胡益科	非关联方	2,000.00	3 年以上	0.14
小计		1,465,219.34		100.00

(4) 期末无其他应收关联方账款情况。

2. 其他应收款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

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(%)
账龄分析法组合 1	195,520,353.72	29.61	69,702,353.72	35.65	195,520,353.72	25.93	33,754,353.72	17.26
账龄分析法组合 2	464,703,632.62	70.39	25,161,109.23	5.41	558,579,869.92	74.07	19,451,889.45	3.48
合计	660,223,986.34	100.00	94,863,462.95	14.37	754,100,223.64	100.00	53,206,243.17	7.06

2) 采用账龄分析法组合 1 计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1-2 年				179,740,000.00	91.93	17,974,000.00
2-3 年	179,740,000.00	91.93	53,922,000.00			
3 年以上	15,780,353.72	8.07	15,780,353.72	15,780,353.72	8.07	15,780,353.72
小计	195,520,353.72	100.00	69,702,353.72	195,520,353.72	100.00	33,754,353.72

3) 采用账龄分析法组合 2 计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内	121,135,735.04	26.06	1,211,357.34	210,652,564.84	37.71	2,106,525.65
1-2 年	19,005,512.50	4.09	380,110.25	187,731,937.50	33.61	3,754,638.75
2-3 年	177,731,937.50	38.25	8,886,596.88	48,576,234.14	8.70	2,428,811.71
3 年以上	146,830,447.58	31.60	14,683,044.76	111,619,133.44	19.98	11,161,913.34
小计	464,703,632.62	100.00	25,161,109.23	558,579,869.92	100.00	19,451,889.45

(2) 期末无应收持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

(3) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	款项性质或内容
浙江中腾置业有限公司	非关联方	179,740,000.00	2-3 年	27.22	股权转让款
广福置业公司	控股子公司	157,282,889.13	[注 1]	23.82	往来款
天都城酒店公司	全资子公司之全资子公司	110,648,800.00	[注 2]	16.76	往来款
蓝天白云公司	控股子公司	104,273,226.90	[注 3]	15.79	往来款

文化旅游公司	控股子公司	54,729,901.55	[注 4]	8.29	往来款
小 计		606,674,817.58		91.88	往来款

[注 1] 其中，账龄 1 年以内 62,352,000.00 元，账龄 1-2 年 6,165,512.50 元，账龄 2-3 年 68,183,137.50 元，账龄 3 年以上 20,582,239.13 元。

[注 2] 其中，账龄 1 年以内 12,200,000.00 元，账龄 1-2 年 2,200,000.00 元，账龄 2-3 年 96,248,800.00 元。

[注 3] 其中，账龄 1 年以内 8,214,920.00 元，账龄 1-2 年 10,640,000.00 元，账龄 2-3 年 13,300,000.00 元，账龄 3 年以上 72,118,306.90 元。

[注 4] 其中，账龄 1 年以内 600,000.00 元，账龄 3 年以上 54,129,901.55 元。

(4) 其他应收关联方款项

单位名称	与本公司关系	账面余额	占其他应收款余额的比例(%)
天都实业公司	全资子公司	37,768,815.04	5.72
天都城酒店公司	全资子公司之全资子公司	110,648,800.00	16.76
广福置业公司	控股子公司	157,282,889.13	23.82
蓝天白云公司	控股子公司	104,273,226.90	15.79
文化旅游公司	控股子公司	54,729,901.55	8.29
小 计		464,703,632.62	70.38

3. 长期股权投资

(1) 明细情况

被投资单位	核算方法	投资成本	期初数	增减变动	期末数
天都实业公司	成本法	1,860,000,000.00	1,860,000,000.00		1,860,000,000.00
南京投资公司	成本法	363,557,644.81	362,274,512.52		362,274,512.52
华侨饭店公司	成本法	137,313,372.56	40,802,568.75		40,802,568.75
文化旅游公司	成本法	45,000,000.00	45,000,000.00		45,000,000.00
蓝天白云公司	成本法	237,500,000.00	237,500,000.00		237,500,000.00
通和置业公司	成本法	1,074,385,575.88	179,445,724.55		179,445,724.55
江南置业公司	成本法	256,630,720.31	256,630,720.31		256,630,720.31
广福置业公司	成本法	54,500,000.00	1,545,129.84		1,545,129.84

东方文化园公司	成本法	28,000,000.00	28,000,000.00		28,000,000.00
广厦房地产开发集团有限公司	权益法	60,024,515.58	173,711,882.82	3,727,376.10	177,439,258.92
金华北苑小区物业管理公司	成本法	40,000.00	40,000.00	-40,000.00	
浙商银行股份有限公司	成本法	172,684,000.00	172,684,000.00		172,684,000.00
东阳市农村信用合作联社	成本法	9,130,000.00	20,367,160.00		20,367,160.00
广厦东金公司	成本法	550,000,000.00	22,934,378.25		22,934,378.25
合 计		4,848,765,829.14	3,400,936,077.04	3,687,376.10	3,404,623,453.14

(续上表)

被投资单位	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	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
天都实业公司	100.00	100.00				
南京投资公司	100.00	100.00				
华侨饭店公司	90.00	90.00				
文化旅游公司	90.00	90.00				
蓝天白云公司	95.00	95.00				
通和置业公司	100.00	100.00				153,351,968.36
江南置业公司	100.00	100.00				
广福置业公司	90.00	90.00				18,000,000.00
东方文化园公司	7.00	7.00				3,657,131.65
广厦房地产开发集团有限公司	44.45	44.45				
金华北苑小区物业管理公司	参股	参股				
浙商银行股份有限公司	1.24	1.24				40,059,968.82
东阳市农村信用合作联社	2.978	2.978				2,300,010.00
广厦东金公司	100.00	100.00				
合 计						217,369,078.83

(2) 期末,公司已将持有的浙商银行股份有限公司股权用于质押借款。

(二) 母公司利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
主营业务收入	300,029,544.06	242,095,452.71
其他业务收入	100,000.00	100,000.00
营业成本	295,677,516.07	238,002,429.01

(2) 主营业务收入/主营业务成本（分行业）

行业名称	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
销售材料	300,029,544.06	295,677,516.07	242,095,452.71	238,002,429.01
小 计	300,029,544.06	295,677,516.07	242,095,452.71	238,002,429.01

(3) 公司前 3 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 (%)
宁波明鑫物产有限公司	124,519,293.18	41.49
宁波保税区正会商贸有限公司	101,863,741.59	33.94
天都实业公司	73,646,509.29	24.54
小 计	300,029,544.06	99.97

2. 投资收益

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
成本法核算的长期股权投资收益	217,369,078.83	30,933,938.40
权益法核算的长期股权投资收益	3,727,376.10	-3,504,860.03
处置长期股权投资产生的投资收益	-40,000.00	
合 计	221,056,454.93	27,429,078.37

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期数	上年同期数	本期比上期增减变动的原因
浙商银行股份有限公司	40,059,968.82	28,633,928.40	本期分配红利增加
东阳市农村信用合作联社	2,300,010.00	2,300,010.00	
广福置业公司	18,000,000.00		本期分配红利增加
东方文化园公司	3,657,131.65		本期分配红利增加
通和置业公司	153,351,968.36		本期分配红利增加

小 计	217,369,078.83	30,933,938.40	
(3) 按权益法核算的长期股权投资收益			
被投资单位	本期数	上年同期数	本期比上期增减变动的原因
广厦房地产开发集团有限公司	3,727,376.10	-3,504,860.03	
小 计	3,727,376.10	-3,504,860.03	

(4) 投资收益汇回重大限制的说明

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

(三) 母公司现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-3,391,506.27	-184,571,979.81
加: 资产减值准备	41,657,219.78	8,875,066.49
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	178,244.23	190,089.78
无形资产摊销	40,366.68	39,582.27
长期待摊费用摊销		
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)		
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)	188,623,127.25	195,450,476.45
投资损失(收益以“-”号填列)	-221,056,454.93	-27,429,078.37
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)		
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)		
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-913,446.58	4,333,421.49
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-21,914,623.38	-31,359,872.38
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-16,777,073.22	-34,472,294.08
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	4,438,837.80	19,005,742.59
减：现金的期初余额	19,005,742.59	14,196,234.53
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-14,566,904.79	4,809,508.06

十四、其他补充资料

(一) 非经常性损益

项 目	金 额	说 明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-16,389.62	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	417,594.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
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		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
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		
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		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		

单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入	100,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-7,112,442.96	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-22,465.75	
小 计	-6,633,704.33	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“－”表示）	-1,001,821.33	
少数股东权益影响额(税后)	9,331.16	
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	-5,641,214.16	

（二）净资产收益率及每股收益

1. 明细情况

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益(元/股)	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	3.05	0.06	0.06
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.36	0.07	0.07

2. 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	A	55,772,996.32
非经常性损益	B	-5,641,214.16
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	61,414,210.48

归属于公司普通股股东的期初净资产		D	1,831,006,908.65
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		E	
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数		F	
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		G	26,153,672.79
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数		H	7
其他	购买杭州益荣公司少数股权权益	I	-32,550,282.38
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J	6
报告期月份数		K	12
加权平均净资产		$L = \frac{D+A}{2} + \frac{E \times F}{K} - \frac{G \times H}{K} + \frac{I \times J}{K}$	1,827,361,956.49
加权平均净资产收益率		$M = A/L$	3.05%
扣除非经常损益加权平均净资产收益率		$N = C/L$	3.36%

(三) 公司主要财务报表项目的异常情况及原因说明

资产负债表项目	期末数	期初数	变动幅度	变动原因说明
货币资金	219,604,489.02	614,574,268.07	-64.27%	主要系期初天都实业公司质押的定期存款本期解押所致
预付账款	55,134,427.95	851,586,787.39	-93.53%	主要系杭州益荣公司取得土地证, 预付土地款转入开发成本所致
存货	8,381,872,544.76	6,689,636,506.30	25.30%	主要系本期房产项目投入增加以及杭州益荣公司预付土地出让金转入开发成本所致
其他流动资产	316,037,715.60	84,853,744.39	272.45%	主要系本期购买理财产品较多所致
预收账款	2,132,064,874.90	1,626,936,320.42	31.05%	主要系本期房产项目预售情况较好, 房款回笼增加所致
其他应付款	567,016,588.99	1,056,472,104.17	-46.33%	主要系本期向控股股东支付转让广厦东金公司股权的尾款及陆续归还拆借资金所致
一年内到期的非流动负债	682,000,000.00	1,017,450,000.00	-32.97%	主要系一年内到期偿还的长期借款减少所致
长期借款	2,578,300,000.00	1,365,000,000.00	88.89%	主要系房地产项目陆续开发, 相应房地产项目贷款增加所致
利润表项目	本期数	上年同期数	变动幅度	变动原因说明
营业收入	1,920,829,564.18	1,520,252,017.30	26.35%	主要系本期房产交付结转增加所致

浙江广厦股份有限公司 2013 年年度报告

营业成本	1,119,058,964.06	870,976,708.71	28.48%	主要系本期房产交付结转增加，相应成本结转增加所致
营业税金及附加	158,133,031.66	92,691,811.07	70.60%	主要系本期房产交付结转增加以及部分项目土地增值税清算所致
资产减值损失	47,506,161.60	35,547,704.98	33.64%	主要系往来款账龄变长导致坏账准备计提增加所致
营业外收入	1,074,538.34	13,776,417.39	-92.20%	主要系本期收到的政府补助较少所致
所得税费用	106,019,239.50	73,087,728.24	45.06%	主要系本期利润总额增加导致计提的所得税费用增加所致

第十一节 备查文件目录

- (一) 载有法定代表人、主管会计工作的负责人和会计机构负责人签名并盖章的会计报表；
- (二) 载有天健会计师事务所（特殊普通合伙）签章，注册会计师签名并盖章的审计报告正本；
- (三) 报告期内在《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长：杜鹤鸣
浙江广厦股份有限公司
2014 年 3 月 18 日