

公司代码：600052

公司简称：浙江广厦

# 浙江广厦股份有限公司 2014 年年度报告

## 重要提示

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

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、公司负责人张汉文、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

以2014年12月31日公司总股本871,789,092股为基数，向全体股东每十股派发现金股利0.75元（含税），共计派发现金股利65,384,181.90元，占2014年度归属于上市公司股东净利润的30.84%。

六、前瞻性陈述的风险声明

本报告涉及的未来计划、发展战略等前瞻性陈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.....	3
第二节	公司简介.....	3
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	5
第四节	董事会报告.....	7
第五节	重要事项.....	23
第六节	股份变动及股东情况.....	35
第七节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	38
第八节	公司治理.....	44
第九节	内部控制.....	49
第十节	财务报告.....	50
第十一节	备查文件目录.....	140

## 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		
报告期	指	2014年1月1日-2014年12月31日
公司、本公司	指	浙江广厦股份有限公司
母公司、控股股东、广厦控股	指	广厦控股集团有限公司
广厦建设	指	广厦建设集团有限责任公司
天都实业	指	浙江天都实业有限公司
雍竺实业	指	浙江雍竺实业有限公司
暄竺实业	指	浙江暄竺实业有限公司
南京投资	指	广厦（南京）房地产投资实业有限公司
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
福添影视	指	东阳福添影视有限公司
文化旅游	指	浙江广厦文化旅游开发有限公司
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
陕西广福	指	陕西广福置业发展有限公司
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描述。

## 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	张汉文

### 二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	包宇芬	胡萍哲
联系地址	浙江省杭州市莫干山路231号锐明大厦14层	浙江省杭州市莫干山路231号锐明大厦14层
电话	0571-87974176	0571-87974176
传真	0571-85125355	0571-85125355
电子信箱	Stock600052@gsgf.com	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	浙江省杭州市莫干山路231号锐明大厦14层
公司办公地址的邮政编码	310005
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	浙江省杭州市莫干山路231号锐明大厦14层浙江广厦董事会办公室

### 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	变更前股票简称
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) 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。

#### (二) 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。

#### (三) 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(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、陈素素

### 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	2014年	2013年	本期比上年同期增减(%)	2012年
营业收入	1,759,151,680.54	1,920,829,564.18	-8.42	1,520,252,017.30
归属于上市公司股东的净利润	212,020,503.08	55,772,996.32	280.15	57,315,290.44
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-330,740,079.63	61,414,210.48	-638.54	55,207,334.42
经营活动产生的现金流量净额	-520,566,031.52	135,660,502.17	-483.73	12,882,759.99
	2014年末	2013年末	本期末比上年同期末增减(%)	2012年末
归属于上市公司股东的净资产	2,003,510,293.66	1,828,075,949.80	9.60	1,831,006,908.65
总资产	9,405,283,463.45	10,162,660,641.48	-7.45	9,447,186,641.81

##### (二) 主要财务指标

主要财务指标	2014年	2013年	本期比上年同期增减(%)	2012年
基本每股收益(元/股)	0.24	0.06	300.00	0.07
稀释每股收益(元/股)	0.24	0.06	300.00	0.07
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	-0.38	0.07	-642.86	0.06
加权平均净资产收益率(%)	11.08	3.05	增加8.03个百分点	2.95
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	-17.29	3.36	减少20.65个百分点	2.85

#### 二、境内外会计准则下会计数据差异

##### (一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

**(二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况**

□适用 √不适用

**三、 非经常性损益项目和金额**

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	2014 年金额	附注 (如适用)	2013 年金额	2012 年金额
非流动资产处置损益	538,006,137.42		-16,389.62	-38,069.29
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	4,411,814.00		417,594.00	11,930,303.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	908,733.19			
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				
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	368,096.91		-7,112,442.96	-9,616,349.74
其他符合非经常性损益定义的损益项目	21,575.34		-22,465.75	
少数股东权益影响额	52,543.92		-9,331.16	94,874.61
所得税影响额	-1,108,318.07		1,001,821.33	63,579.29
合计	542,760,582.71		-5,641,214.16	2,107,956.02

## 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

2014 年是全面深化改革的开局之年。国内经济在稳增长、促改革、调结构的大背景下，呈现速度换挡、结构优化、动力转换三大特点。一方面，在外需疲软、投资放缓以及房地产行业调整等力量作用下，GDP 增速持续回落，全年实现国内生产总值 63.6 万亿元，比上年增长了 7.4%；另一方面，经济结构在一系列财政及货币政策引导下，转型升级正逐步展开，以增长适度、结构优化和提升质量为主要特征的经济新常态正在逐步构建。

报告期内，房地产市场开始由局部地区调整蔓延到全国，一、二线城市调整趋势进一步加剧，高库存和低去化率使供需矛盾日趋显著，不少地方房地产价格出现比较明显的下跌。与此同时，全年房地产投资增速放缓，且大大低于去年同期，行业整体呈现低位运行的发展态势。尽管下半年各地政府纷纷退出对房地产市场的主动调控，出台了一系列取消限购、鼓励购房的政策，货币政策开始放松，房地产市场有所回暖，但市场整体供需矛盾和购房者信心不足的态势依然存在，市场观望情绪严重。报告期内，全国商品房销售面积 120,649 万平方米，比上年下降 7.6%，商品房销售额 76,292 亿元，比上年下降 6.3%，房地产开发投资 95,036 亿元，比上年名义增长 10.5%（扣除价格因素实际增长 9.9%），增速比 2013 年回落 9.3 个百分点。

报告期内，公司秉持“严格管理，积极销售，谨慎投资”的经营理念，重点推进销售存量去化、项目质量管理、资金统筹规划、资产结构优化等主要经营目标。2014 年全年实现营业收入 175,915 万元，比上年同期略有下降，实现利润总额 27,334 万元，实现归属于母公司所有者的净利润 21,202 万元，与 2013 年相比显著提升。报告期内，公司房地产项目新开工面积 58 万平方米，期末在建面积约 150 万平方米，合同销售金额 118,390 万元。同时，报告期内公司重点开展了以下工作：1、报告期内公司通过剥离低效亏损资产，置入成长性和盈利能力较强的影视文化资产，进一步优化资产结构，显著改善了公司资产质量和盈利能力，并为下一步发展奠定了良好的基础；2、有效推进行业管理，从投资决策、成本控制、过程监控、营销设计把关、责任制考核等多方面入手，加强财务管理和工程决算，进一步提升对下属房地产企业的管理。3、报告期内公司重点实施了企业内部控制体系建设工作，不断完善内部管理和风险防范机制，提升经营效率。

### (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	1,759,151,680.54	1,920,829,564.18	-8.42
营业成本	1,354,636,989.05	1,119,058,964.06	21.05
销售费用	94,943,460.07	90,563,885.83	4.84
管理费用	113,723,108.74	118,270,030.85	-3.84
财务费用	276,074,872.00	268,592,039.53	2.79
经营活动产生的现金流量净额	-520,566,031.52	135,660,502.17	-483.73
投资活动产生的现金流量净额	617,484,680.53	-699,779,923.25	不适用

筹资活动产生的现金流量净额	-38,497,654.05	567,057,120.62	-106.79
---------------	----------------	----------------	---------

## 2 收入

### (1) 驱动业务收入变化的因素分析

单位：元

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	1,552,108,117.79	88.8759%	1,575,429,686.40	82.81%	-1.48%
影视业	19,342,952.42	1.1076%	-	-	-
其他	174,926,224.88	10.0165%	326,925,745.01	17.19%	-46.49%
小计	1,746,377,295.09	100%	1,902,355,431.41	100%	-8.20%

其他行业收入减少主要是由于销售材料收入减少所致。

### (2) 以实物销售为主的公司产品收入影响因素分析

单位：元

行业分类	项目	2014	2013	同比增减
房地产行业	新开工量（平方米）	576,058.00	490,027.00	17.56%
	房地产营业收入（元）	1,552,108,117.79	1,575,429,686.40	-1.48%
	存货余额（元）	7,545,452,233.30	8,381,872,544.76	-9.98%

### (3) 主要销售客户的情况

前五名客户的营业收入金额	721,479,104.24 元
占营业收入总额的比重	41.01%

## 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(%)	情况 说明
房地 产销 售	房地产 销售	1,222,364,308.98	90.35	861,922,216.19	77.09	41.82	本期交付物业毛利率相对较低所致

影 视 业	影视剧销售	8,398,852.56	0.62	-	-	-	福添影视新纳入报表
其他	其他成本	122,194,907.00	9.03	256,142,913.74	22.91	-52.29	处置子公司蓝天白云、华侨饭店所致
小计		1,352,958,068.54	100	1,118,065,129.93	100	20.01	

## (2) 主要供应商情况

前五名供应商的采购金额	124,815,155.90 元
占年度采购总额的比重	97.00%

## 4 费用

单位：元

项目	本期数	上年同期数	变动幅度	变动原因说明
所得税费用	57,398,891.20	106,019,239.50	-45.86%	主要系本期扣除非经常性损益后的利润总额减少，计提的所得税费用减少所致。

## 5 现金流

单位：元

现金流量表项目	本期数	上年同期数	变动幅度	变动原因说明
经营活动产生的现金流量净额	-520,566,031.52	135,660,502.17	-483.73%	主要系本期房产项目销售回笼减少所致。
投资活动产生的现金流量净额	617,484,680.53	-699,779,923.25	不适用	主要系本期处置子公司股权收回投资及子公司赎回理财产品增加所致。
筹资活动产生的现金流量净额	-38,497,654.05	567,057,120.62	-106.79%	主要系本期房产项目新增借款减少及还款增加所致。

## 6 其他

### (1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

2014年7月17日，公司与卢英英、卢纲平签订《置换协议》、《股权转让协议》，将持有的浙江蓝天白云会展中心有限公司96.43%的股权和杭州华侨饭店有限责任公司90%的股权与卢英英、卢纲平持有的东阳福添影视有限公司100%的股权进行置换。置换交易完成后，公司原子公司浙江蓝天白云会展中心有限公司和杭州华侨饭店有限责任公司不再纳入公司合并报表范围，新纳入东阳福添影视有限公司到公司合并报表范围。

2014年9月25日，公司与陕西博大投资管理有限公司签订《股权转让协议》，将持有的子公司陕西广福置业发展有限公司90%的股权转让给陕西博大投资管理有限公司，转让价格为33,439.54万元。转让交易完成后，陕西广福置业发展有限公司不再纳入公司合并报表范围。

## (2) 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。面对行业整体持续低迷的形势，公司在重点加强销售存量去化和现金回笼工作的同时，稳步推进项目质量管理、资金统筹规划和资产结构优化工作。房地产业务全年实现营业收入15.5亿元，费用4.8亿元左右，新开工面积58万平方米。经营计划完成情况与年初制定的计划存在一定差距，主要系受工程进度调整，报告期内预售项目未实现交付，导致结转收入减少。

## (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	1,552,108,117.79	1,222,364,308.98	21.24	-1.48	41.82	减少24.05个百分点
影视业	19,342,952.42	8,398,852.56	56.58	-	-	
其他	174,926,224.88	122,194,907.00	30.14	-46.49%	-52.29	减少6.51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	1,552,108,117.79	1,222,364,308.98	21.24	-1.48	41.82	减少24.05个百分点
影视业	19,342,952.42	8,398,852.56	56.58	-	-	
其他	174,926,224.88	122,194,907.00	30.14	-46.49%	-52.29	减少6.51个百分点

### 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	595,616,377.30	-63.42
浙江省外	1,150,760,917.79	319.82

## (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 (%)	情况说明
应收账款	33,757,825.50	0.36	10,388,135.10	0.1	224.97	主要系本期合并范围变动, 子公司应收影视节目款增加所致。
预付账款	83,896,002.97	0.89	55,134,427.95	0.54	52.17	主要系本期合并范围变动, 子公司预付制片款增加所致。
其他流动资产	112,013,949.43	1.19	316,037,715.60	3.11	-64.56	主要系本期子公司赎回理财产品所致。
固定资产	264,190,554.26	2.81	485,506,163.74	4.78	-45.58%	主要是本期因资产置换原子公司华侨饭店及白云会展下所属的固定资产不纳入合并范围所致。
在建工程	0	0.00	382,000.00	0.0038	-100.00	主要系本期因资产置换原子公司华侨饭店下所属的在建工程不纳入合并范围所致。
无形资产	10,832,731.46	0.12	60,645,254.63	0.6	-82.14%	主要系本期因资产置换原子公司华侨饭店及白云会展下所属的无形资产不纳入合并范围所致。
商誉	443,616,016.60	4.72	-	-	-	主要系本期新纳入子公司福添影视的合并成本与其购买日可辨认净资产的公允价值产生差额所致。
长期待摊费用	17,673,453.96	0.19	30,175,001.14	0.30	-41.43%	主要系本期因资产置换原子公司华侨饭店及白云会展下所属的长期待摊费用不纳入合并范围所致。
应付账款	313,695,529.66	3.34	602,475,308.96	5.93	-47.93%	主要系本期子公司广福置业因股权转让后所属的预计负债不纳入合并范围所致。
应付职工薪酬	3,571,833.21	0.04	8,140,527.42	0.08	-56.12%	主要系本期因资产置换置出的子公司华侨饭店及白云会展所属的应付职工薪酬不纳入合并范围所致。

应付股利	3,445,229.64	0.04	8,445,229.64	0.08	-59.21	主要系子公司支付分配的利润所致。
其他应付款	953,227,704.32	10.14	567,016,588.99	5.58	68.11	主要系本期向控股股东借入拆借资金增加所致。
一年内到期的非流动负债	2,148,300,000.00	22.84	682,000,000.00	6.71	215.00	主要系本期长期借款因一年内到期转入所致。
长期借款	1,013,300,000.00	10.77	2,578,300,000.00	25.37	-60.70	主要系本期长期借款因一年内到期转出所致。
少数股东权益	3,866,366.96	0.04	5,915,469.01	0.06	-34.64	主要系本期子公司广福置业股权转让后所属的少数股东权益不纳入合并范围所致。

#### (四) 核心竞争力分析

1、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。公司一直致力于集中资源进行重点项目的开发，通过多年对大规模房地产项目的运作，积累了丰富的开发资源和开发经验，与合作各方协同性更为突出；同时也逐步形成了一支稳定高效的项目管理团队，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。

2、公司从2000年左右开始提出参与城镇化建设的战略目标，并在发展布局中始终坚持以刚性需求人群为主要目标群体，以提供高性价比住宅为主要经营目标。随着国家房地产调控的逐步深入，目前公司以“刚需”为主的产品结构符合现阶段市场的主要需求，为公司实现稳定、持续的经营目标提供了保障。

3、公司积极推进多元化发展的战略目标，通过优化资产结构，加强资源整合，在保证稳健经营的基本原则下，通过置入成长性和盈利性较强的影视文化产业，有效弥补了房地产单一主业经营风险，为公司高效健康发展注入了新的活力。

4、公司秉持以企业文化为核心，以规范制度为依托的经营理念。通过多年的治理和完善，已逐步形成制度体系健全，内部控制有效的管理体系，为公司各项决策的有效性和管理的科学化提供了制度保证。

#### (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	56,200 万元
上年同期股权投资额	34,564 万元
变动数	增加 21,636 万元

变动幅度	增加 62.60%		
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%
东阳福添影视有限公司	影视业	56,200 万	100%

## (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 目 录	股 份 来 源
东阳市农村信用合作联社	20,367,160.00	19,933,420	2.98	20,367,160.00	2,300,010.00		可供出售金融资产	发起人
浙商银行股份有限公司	172,684,000.00	143,169,642	1.24	172,684,000.00	0.00		可供出售金融资产	发起人
合计	193,051,160.00	163,103,062	/	193,051,160.00	2,300,010.00		/	/

## 2、募集资金使用情况

## (1) 募集资金总体使用情况

适用 不适用

## (2) 募集资金承诺项目情况

适用 不适用

## (3) 募集资金变更项目情况

适用 不适用

### 3、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
天都实业	房地产	房地产开发及旅游服务	35,000	3,070,177,358.73	405,944,990.86	130,348,677.57	-109,782,783.33	-99,560,611.77
通和置业	房地产	房地产综合开发	30,000	1,889,471,183.63	540,905,790.43	310,373,903.66	-126,800,646.61	-151,942,828.97
福添影视	影视文化	影视文化	2,000	236,283,134.72	118,932,140.35	121,752,966.68	43,079,149.80	36,633,432.27
雍竺实业	房地产	房地产综合开发	100,000	3,102,179,579.46	999,769,646.31	0.00	-230,353.69	-230,353.69
喧竺实业	房地产	房地产综合开发	45,000	479,086,004.73	449,909,063.39	0.00	-90,936.61	-90,936.61
南京投资	房地产	房地产综合开发、实业投资	12,000	1,034,656,555.69	427,640,260.10	608,202,152.00	-17,982,073.82	-18,297,317.51
文化旅游	房地产	公园管理、旅游服务	5,000	4,452,755.67	-53,044,652.45	11,472,137.00	318,545.30	517,281.67
广厦东金	房地产	房地产综合开发	3,000	123,339,740.33	82,620,047.64	6,846,396.00	-2,358,624.00	-2,872,286.27

注：天都实业扣除本期合并范围内往来所计提坏账准备后归属于母公司股东的净利润为-5,203.26 万元。

南京投资扣除本期合并范围内往来所计提坏账准备后归属于母公司股东的净利润为-34.81 万元。

## (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
福添影视	拓宽业务范围, 提升竞争实力	置换交易取得	有利于提高公司盈利能力和规避单一主业风险
广福置业	优化公司产品结构, 加快资金回笼	转让交易处置	对公司业绩产生积极影响
蓝天白云	优化公司资产结构	置换交易处置	增强公司盈利能力
华侨饭店	优化公司资产结构	置换交易处置	增强公司盈利能力

## (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	2013 年度净利润	变动比例 (%)	原因分析
天都实业	-99,560,611.77	37,500,767.03	-365.49%	主要系与公司内部资金往来计提坏账准备和预售收入未结转收入所致。
雍竺实业	-230,353.69	-	不适用	主要系本期子公司天都实业分立所致。
喧竺实业	-90,936.61	-	不适用	主要系本期子公司天都实业分立所致。
南京投资	-18,297,317.51	-2,545,272.83	不适用	主要系本期房产项目仍在建设期, 未结转收入所致。
通和置业	-151,942,828.97	161,501,380.97	-194.08%	主要系本期对子公司计提存货跌价准备及房产项目交付结转确认收入减少所致。
东金公司	-2,872,286.27	13,235,466.83	-121.70%	主要系本期房产项目在前期规划阶段, 未结转收入所致。
福添影视	36,633,432.27	22,516,836.35	62.69%	主要系本期公司投资拍摄的影视剧取得销售收入较多所致。
文化旅游	517,281.67	-45,437.30	不适用	主要系本期公园维修成本及苗木维护成本下降所致。

## (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
杭州华侨饭店有限责任公司、浙江蓝天白云会展中心有限公司	324,661,419.21	60.17%	本期置换及转让股权
陕西广福置业发展有限公司	208,056,223.70	38.56%	本期转让股权

## 4、非募集资金项目情况

√适用 □不适用

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
杭州天都城在建、未建项目	820,700.00	目前在建爵士花园项目、蓝调公寓项目、紫韵公寓项目等	90,367.20	488,610.79	本年度累积实现净利润-9,956.06 万元（天都实业、雍竺实业、暄竺实业合计净利润）
杭州益荣项目	160,000.00	开发过程中	30,956.62	128,635.52	未产生收益
杭州通益项目	50,000.00	开发过程中	7,183.23	12,419.73	未产生收益
南京邓府巷三期	100,000.00	开发过程中	21,178.32	58,306.81	未产生收益
合计	1,130,700.00	/	149,685.37	687,972.85	/

## (六) 其他

## 1、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	2014 年在建总建筑面积	2014 年新开工面积	2014 年竣工面积
天都温莎花园	余杭星桥	竣工	23,502	62,874	17,661	—	—	
天都爵士花园	余杭星桥	在建	42,901	139,951	34,846	139,951	—	—
天都蓝调公寓	余杭星桥	在建	41,490	160,810	35,047	160,810	—	—
天都锦上华庭	余杭星桥	在建	86,891	264,378	尚未领取预售许可证	264,378	—	—
天都紫韵公寓	余杭星桥	在建	35,024	135,763	41,163	135,763	—	—

天都苏荷花园	余杭星桥	新建	51,575	225,649	尚未领取预售许可证	225,649	225,649	—
天都宾果公寓	余杭星桥	新建	23,153	73,158	尚未领取预售许可证	73,158	73,158	—
天都枫桥公馆	余杭星桥	在建	22,753	102,501	尚未领取预售许可证	102,501	—	—
爱丽山庄二期	余杭星桥	在建	256,292	60,563	尚未领取预售许可证	60,563	—	—
戈雅公寓	萧山闻堰镇万达北路710号	竣工	252,933	509,262	30,228	—	—	—
南岸花城	萧山闻堰镇三江口	竣工	456,297	376,262	2,388	—	—	—
邓府巷项目三期	南京长江路九号	在建	11,730	59,148	尚未领取预售许可证	59,148	—	—
益荣	余杭星桥	在建	116,410	212,272	9,231	212,272	212,272	—
通益	余杭星桥	新建	22,778	64,979	尚未领取预售许可证	64,979	64,979	—
合计	—	—	1,443,728	2,447,569	170,564	1,499,172	576,058	—

注：部分项目分期领取预售许可证，“剩余可售面积”不含该项目报告期末尚未领取预售许可证的面积。

## 2、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	-	20,950	-	20,950	-	-
天都爵士花园	余杭星桥	在建	42,901	139,951	42,901	139,951	-	-

天都蓝调公寓	余杭星桥	在建	41,490	160,810	41,490	160,810	-	-
天都紫韵公寓	余杭星桥	在建	35,024	135,763	35,024	135,763	-	-
天都锦上华庭	余杭星桥	在建	86,891	264,378	86,891	264,378	-	-
天都苏荷花园	余杭星桥	在建	51,575	225,649	51,575	225,649	-	-
爱丽山庄二期	余杭星桥	在建	256,292	60,563	256,292	60,563	-	-
天都宾果公寓	余杭星桥	在建	23,153	73,158	23,153	73,158	-	-
天都枫桥公馆	余杭星桥	在建	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	45,673	-	45,673	-	-	-
天都戈蓝公寓	余杭星桥	储备	48,894	-	48,894	-	-	-
戈雅公寓	萧山闻堰镇万 达北路 710 号	竣工	-	38,359	-	38,359	-	-
南岸花城	萧山闻堰镇三 江口	竣工	-	2,415	-	2,415	-	-
邓府巷项目三期	长江路九号	在建	11,730	59,148	11,730	59,148	-	-
东阳	东阳市	储备	117,197	-	117,197	-	-	-
益荣项目	余杭星桥	在建	116,410	212,272	116,410	212,272	-	-
通益项目	余杭星桥	新建	22,778	64,979	22,778	64,979	-	-
合计	-	-	985,841	1,714,244	985,841	1,714,244	-	-

注：“持有的土地及房产面积”含报告期末已预售但尚未交付的面积。

## 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	4,720	8,648
天都爵士花园	住宅	9,694	7,429
天都蓝调公寓	住宅	12,615	7,670
天都紫韵公寓	住宅	38,708	7,696
戈雅公寓	住宅	12,024	17,359
南岸花城	住宅	4,270	10,738
益荣(排屋)	住宅	3,460	16,627

## 4、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。2014 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%。

## 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

公司认为，未来我国经济发展将逐步进入提质增效的新阶段，朝着形态更高级、分工更细致、结构更合理的阶段演化。作为经济领域重要支柱的房地产行业，在经历了几轮高速繁荣和史上最严厉的调控政策后，也将随着经济进入平稳增长的新常态而迈入稳定的发展阶段。从长期看，以金融、土地、税收、住房保障等一系列政策工具为组合构建的房地产长效机制将在未来几年逐步建立和完善，从制度上保障了房地产市场的健康稳定发展；但短期内，受高库存去化慢、投资性需求减少、货币政策依然偏紧、房产税及不动产登记制度预期等因素影响，房地产市场调整仍将继续，行业整体依然将维持低速运营状态。

行业格局方面，我们认为将呈现以下态势：（1）行业集中度进一步提升。随着竞争的加剧，拥有快周转、规模优势的房企将不断占据优势地位。部分大型房企通过快速销售回笼、低息融资等方式，资金实力不断增强，未来将进一步通过土地市场、兼并收购等方式扩大市场份额，挤压中小房企生存空间。（2）企业转型进一步加快。受行业整体持续低迷和未来预期的影响，房企转型升级动力不断增强。一方面，房企在产品布局上开始多元化，逐步布局养老地产、休闲地产、

旅游地产等新兴地产领域；另一方面，部分房企开始积极探索多元化发展道路，以应对单一市场带来的风险。2015 伊始，证监会放松对上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务的审核，这一政策对于加快房企再融资，提升并购重组效率，助推企业转型有着实质性的利好作用。

## (二) 公司发展战略

公司仍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，继续做好“四个优化”：创新发展方式，优化房地产开发模式；深化品牌经营，优化项目管理体系；加强资源整合，优化资产结构；强化人力资源建设，优化人才结构。

## (三) 经营计划

2015 年，公司计划新开工面积 42 万平方米，竣工面积 50 万平方米，实现营业收入 20 亿元。同时，继续加强管理费用、销售费用和财务成本的管控，计划控制在 4.5 亿元左右。该经营目标存在不确定性，公司将根据宏观环境、市场趋势、项目进度等进行必要的调整。年内公司将重点推进以下工作：

1、积极销售，推进存量去化，加快资金回笼。年内重点做好天都城紫韵公寓、蓝调公寓、爵士花园的持续销售工作和宾果公寓、苏荷公馆、十二橡树、邓府巷三期的新盘推广工作；

2、严格管理，优化管控体系，提升管理效率。公司将根据企业内部控制体系的要求，进一步完善和优化公司内部管理机制，提高企业管理效率，同时，加强对各子公司的管控，优化项目管理体系，增强对各项目的目标管理和过程控制。同时，提高各子公司在规划设计、工程管理、营销管理等方面的专业化管理水平。

3、加速转型，优化资产结构，探索多元化发展模式。未来公司将进一步加强影视文化行业的整合力度，做精做专影视业的同时，积极探索符合公司未来发展方向多元化发展模式。

## (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、合作开发、银行贷款等多种融资方式贷款。未来主要资金支出为项目开发投入、归还借款等，其中项目开发资金将主要用于天都城紫韵公寓、苏荷花园、枫桥公馆、宾果公寓、通和十二橡树、南京邓府巷项目三期等项目的开发。

## (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、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,去化率和去化周期对房产行业的健康发展尤为重要,部分地区已出现库存居高带来的商品房供给过剩,房屋有价无市的情形,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;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

适用 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

适用 不适用

根据财政部 2014 年修订的相关企业会计准则的具体准则要求,公司于 2014 年 7 月 1 日起执行上述企业会计准则,并对期初数相关项目及其金额做出相应调整。

根据《企业会计准则第 2 号-长期股权投资》,将在“长期股权投资——浙商银行股份有限公司”、“长期股权投资——东阳市农村信用合作联社”核算的长期股权投资,追溯调整至“可供出售金融资产”核算。该调整仅对可供出售金融资产和长期股权投资两个报表项目金额产生影响,对公司 2013 年度及本期总资产、负债总额、净资产及净利润未产生影响。

公司 2013 年度及本期财务报表中关于职工薪酬、财务报表列报、合并财务报表、公允价值计量、合营安排及与在其他主体中权益的相关业务及事项,已按相应准则的规定进行核算与披露,新准则的实施不会对公司 2013 年度及本期财务报表项目金额产生影响。

长期股权投资准则变动对于合并财务报告影响

单位:元 币种:人民币

被投资	交易基本	2013年1月1	2013年12月31日
-----	------	----------	-------------

单位	信息	日归属于母 公司股东权 益 (+/-)	长期股权投资 (+/-)	可供出售金融 资产 (+/-)	归属于母公 司股东权益 (+/-)
浙商银行股份 有限公司	持股比例 1.24%		-172,684,000.00	172,684,000.00	
东阳市农村信 用合作联社	持股比例 2.978%		-20,367,160.00	20,367,160.00	
合计	-		-193,051,160.00	193,051,160.00	

长期股权投资准则变动对于合并财务报告影响的说明

根据《企业会计准则第2号-长期股权投资》的规定，公司持有的不具有控制、共同控制或重大影响，且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资，属于《企业会计准则第2号-长期股权投资》未予规范的其他权益性投资，不再作为长期股权投资核算，而应适用《企业会计准则第22号-金融工具确认和计量》，作为可供出售金融资产进行核算。

### (三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

适用 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》、上海证券交易所《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，公司已对《公司章程》中关于利润分配政策的条款进行了修订。

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

适用 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(%)
2014年	0	0.75	0	65,384,181.90	212,020,503.08	30.84
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

## 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 2015 年 2 月 10 日在上海证券交易所网站披露的《浙江广厦股份有限公司 2014 年度社会责任报告》，网址：[www.see.com.cn](http://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

√适用 □不适用

#### (一) 诉讼、仲裁或媒体质疑事项已在临时公告披露且无后续进展的

事项概述及类型	查询索引
2014 年 6 月 20 日，有关媒体发表文章质疑公司置换交易事宜，我司于 6 月 21 日发布了澄清公告。	公告编号临 2014-028，详情请查询上海证券交易所网站。

### 二、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

□适用 √不适用

### 三、破产重整相关事项

本年度公司无破产重组相关事项。

### 四、资产交易、企业合并事项

√适用□不适用

#### (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
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《江宁织造府工程项目收购协议》，将持有的江宁织造府项目转让给南京市城市建设投资控股（集团）有限公司。截止报告期末，南京投资公司已全额收到该转让款，且项目过户工作全部完成。	详见在上交所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a> 上披露的以下公告： 1、2012 年 4 月 27 日《浙江广厦股份有限公司关于子公司广厦（南京）房地产投资实业有限公司持有的碑亭巷项目事项的公告》临 2012-18； 2、2012 年 12 月 29 日《关于碑亭巷项目事项的进展公告》临 2012-46； 3、2013 年 3 月 13 日《浙江广厦股份有限公司关于碑亭巷项目事项的进展公告》临 2013-004； 4、2014 年 10 月 30 日《浙江广厦股份有限公司 2014 年第三季度报告》中“重要事项”中的“重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明”中的描述。
2014 年 7 月 17 日，公司与卢英英、卢纲平签订《置换协议》、《股权转让协议》，将持有的浙江蓝天白云会展中心有限公司 96.43%的股权和杭州华侨饭店有限责任公司 90%的股权与卢英英、卢纲平持有的东阳福添影视有限公司 100%的股权进行置换。截止报告期末，上述事项所涉及的工商变更登记工作已全部办理完成。	详见在上交所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a> 上披露的以下公告： 1、2014 年 6 月 19 日《浙江广厦股份有限公司七届董事会二十九次会议决议公告》临 2014-025、《浙江广厦股份有限公司资产置换暨关联交易的公告》临 2014-026； 2、2014 年 7 月 18 日《浙江广厦股份有限公司 2014 年第二次临时股东大会决议公告》临

	<p>2014-035;</p> <p>3、2014 年 10 月 30 日《浙江广厦股份有限公司 2014 年第三季度报告》中“重要事项”中的“重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明”中的描述。</p>
--	---

## (二) 临时公告未披露或有后续进展的情况

## 1、 出售资产情况

单位:万元 币种:人民币

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产出售定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	资产出售为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例(%)	关联关系
陕西博大投资管理有限公司	广福置业90%股权	2014年9月25日	33,439.54	3,592.19	20,805.62	否		是	是	76.12	
广厦东阳大厦有限公司	广厦东金公司持有的蓝天白云公司2.57%的股权	2014年12月30日	780.00	-18.80	-120.00	是	按评估价格协商确定	否	是	-	其他关联人

出售资产情况说明:

公司于2013年第三次临时股东大会审议通过《关于拟转让陕西广福置业发展有限公司90%股权的提案》，同意公司将持有的子公司陕西广福置业发展有限公司90%的股权转让给陕西博大投资管理有限公司，转让价格为33,439.54万元。截止报告期末，上述事项涉及的工商变更登记工作已经完成。

## 五、公司股权激励情况及其影响

适用 不适用

## 六、重大关联交易

适用 不适用

### (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
公司于第七届董事会第二十六次会议、2013 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 2014 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。	详见在上交所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a> 上披露的以下公告：2014 年 3 月 18 日《浙江广厦股份有限公司关于对 2014 年度日常关联交易预计的公告》临 2014-004。
公司于第七届董事会第二十六次会议、2013 年年度股东大会审议通过了《关于增加公司与广厦控股及其关联方互保额度的提案》，同意公司对广厦控股及其关联方增加 8 亿元的担保额度。	详见在上交所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a> 上披露的以下公告：2014 年 3 月 18 日《浙江广厦股份有限公司关于增加公司与广厦控股及其关联方互保额度公告》临 2014-005。
公司于第七届董事会第三十二次会议、2014 年第四次临时股东大会审议通过了《关于 2014-2015 年度对外担保计划的提案》，同意公司与关联方及其子公司在担保额度的范围内进行相互担保，互保期一年。	详见在上交所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a> 上披露的以下公告：2014 年 8 月 30 日《浙江广厦股份有限公司关于 2014-2015 年度对外担保计划的公告》临 2014-041。

### (二) 资产收购、出售发生的关联交易

#### 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
2014 年 7 月 17 日，公司与卢英英、卢纲平签订《置换协议》、《股权转让协议》，将持有的浙江蓝天白云会展中心有限公司 96.43%的股权和杭州华侨饭店有限责任公司 90%的股权与卢英英、卢纲平持有的东阳福添影视有限公司 100%的股权进行置换。截止报告期末，上述事项所涉及的工商变更登记工作已全部办理完成。	详见在上交所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a> 上披露的以下公告： 1、2014 年 6 月 19 日《浙江广厦股份有限公司七届董事会二十九次会议决议公告》临 2014-025、《浙江广厦股份有限公司资产置换暨关联交易的公告》临 2014-026； 2、2014 年 7 月 18 日《浙江广厦股份有限公司 2014 年第二次临时股东大会决议公告》临 2014-035； 3、2014 年 10 月 30 日《浙江广厦股份有限公司 2014 年第三季度报告》中“重要事项”中的“重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明”中的描述。

#### 2、临时公告未披露的事项

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值	转让资产的评估价值	市场公允价值	转让价格	关联交易结算方式	转让资产获得的收益	交易对公司经营成果和财务状况的影响情况	交易价格与账面价值或评估价值、市场公允价值差异较大的原因
广厦东阳大厦有限公司	其他关联人	股权转让	广东金司持有的蓝白云公司 2.57% 的股权	按评估价格协商确定	900	776.42		780	按合同支付	-120	无	-

### (三) 关联债权债务往来

#### 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 2014 年第七届董事会第二十六次会议、2013 年年度股东大会审议通过了《关于控股股东及其关联方向公司提供借款暨关联交易的公告》，同意控股股东及其关联方在审议批准的范围内向公司及控股子公司提供不超过 20 亿元的借款。	公告编号临 2014-006，详情请查询上海证券交易所网站和财务报告附注相关内容。

#### 2、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
广厦建设公司	母公司的控股子公司				142,623,848.13	2,433,416.17	145,057,264.3
杭州建工集团有限责任公司	母公司的控股子公司				17,718,886.71	-344,613.01	17,374,273.7
陕西广厦物业管理有限公司	联营公司				2,124,832.67	-2,124,832.67	0.00
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	820,000.00	1,814,838.72
浙江福临园林花木有限公司	母公司的控股子公司				4,094,939.5	1,255,417.40	5,350,356.9
浙江广厦建筑	母公司的控股				226,333.54	0.00	226,333.54

设计研究有限公司	子公司						
浙江青年传媒集团有限公司	母公司的控股子公司				75,000.00	1,299,688.85	1,374,688.85
浙江华文世纪广告有限公司	母公司的控股子公司				2,903,469.62	-2,332,748.57	570,721.05
杭州市建筑工程监理有限公司	其他关联人				299,511.25	534,847.42	834,358.67
广厦控股公司	母公司				134,685,318.89	334,765,872.09	469,451,190.98
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
广厦房开公司	联营公司				14,094,198.12	3,306,849.98	17,401,048.10
东阳市广宁置业有限公司	母公司的控股子公司				14,500,000.00	-14,500,000.00	0.00
陕西时迈投资有限公司	母公司的控股子公司				198,000.00	-198,000.00	0.00
杭州环湖大酒店有限公司	股东的子公司				41,475.68	-20,275.68	21,200.00
杭州海外旅游有限公司	母公司的控股子公司				3,828.00	1,898,078.00	1,901,906.00
浙江省东阳第三建筑工程有限公司	母公司的控股子公司				485,370.62	46,426,366.49	46,911,737.11
上海明凯投资(集团)有限公司	母公司的控股子公司				6,621.60	-6,621.60	0.00
浙江金华广福肿瘤医院	母公司的控股子公司				0.00	15,244,694.00	15,244,694.00
广厦(舟山)能源集团有限公司	股东的子公司				0.00	9,832,828.00	9,832,828.00
东阳广福医院	母公司的控股子公司				0.00	4,534,425.00	4,534,425.00
华侨饭店公司	其他关联人				0.00	3,869,584.00	3,869,584.00
浙江广厦建设职业技术学院	母公司的控股子公司				0.00	1,691,077.00	1,691,077.00
东阳市天盛置业有限公司	母公司的控股子公司				0.00	14,840,000.00	14,840,000.00
浙江广厦集团第二建材有限公司	股东的子公司				0.00	4,119,498.00	4,119,498.00
浙江华新影视有限责任公司	母公司的控股子公司				0.00	31,733.82	31,733.82
浙江玉皇紫金影视有限公司	母公司的控股子公司				0.00	52,889.70	52,889.70
蓝天白云公司	其他关联人				0.00	1,500,000.00	1,500,000.00
卢英英	其他关联人				200,000.00	0.00	200,000.00

南京长九置业 管理有限公司	其他关联人				566,606.61	8,535,616.44	9,102,223.05
合计					347,879,244.04	437,465,790.83	785,345,034.9
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		主要是因为业务往来、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。					

#### (四) 其他

杭州益荣房地产开发有限公司于 2014 年 6 月 20 日向广厦建设集团有限责任公司划款 40,000.00 万元，广厦建设集团有限责任公司已于当日将上述款项代通和置业投资有限公司归还中融国际信托有限公司，详见本报告第十节（十一）。

#### 七、重大合同及其履行情况

##### 1 托管、承包、租赁事项

适用 不适用

## 2 担保情况

√适用 □不适用

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、广厦控股、楼明	公司本部	广厦建设	24,015.00	2013-9-27	2013-9-27	2015-9-26	连带责任担保	否	否		是	是	母公司的控股子公司
本公司、广厦控股、楼明	公司本部	广厦建设	14,500.00	2013-8-6	2013-8-6	2015-8-5	连带责任担保	否	否		是	是	母公司的控股子公司
雍竺实业	全资子公司	广厦控股	20,000.00	2014-1-24	2014-1-24	2015-1-23	连带责任担保	否	否		是		母公司
本公司	公司本部	广厦建设、	1,480.00	2014-11-25	2014-11-25	2015-5-22	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、	5,000.00	2014-9-22	2014-9-22	2015-9-21	连带责任担保	否	否		是	是	母公司的控股子公司
本公司、楼明、卢英英	公司本部	广厦建设、	1,500.00	2014-12-1	2014-12-1	2015-11-30	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	2014-9-25	2014-9-25	2015-9-25	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	6,076.00	2013-8-23	2013-8-23	2016-2-9	连带责任担保	否	否		是	是	母公司的控股子公司
本公司、广厦控股、楼明	公司本部	广厦建设	19,910.00	2014-3-17	2014-3-17	2015-3-16	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	9,490.00	2014-3-12	2014-3-12	2016-3-11	连带责任担保	否	否		是	是	母公司的控股子公司
本公司、广厦控股	公司本部	广厦（舟山）能源集团有限公司	40,000.00	2014-4-4	2014-4-4	2016-4-3	连带责任担保	否	否		是	是	股东的子公司
本公司、广厦	公司本部	广厦建设	14,740.00	2014-7-8	2014-7-8	2015-7-8	连带责	否	否		是	是	母公司的控股子

2014 年年度报告

控股、楼明							任担保						公司
本公司	公司本部	杭州建工集团有限责任公司	3,500.00	2014-8-25	2014-8-25	2015-2-25	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	15,000.00	2014-9-26	2014-9-26	2015-9-26	连带责任担保	否	否		是	是	母公司
本公司	公司本部	广厦建设	21,000.00	2014-11-20	2014-11-20	2015-5-12	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	11,070.00	2014-11-18	2014-11-18	2015-11-17	连带责任担保	否	否		是	是	母公司
本公司、楼明	公司本部	广厦控股	3,930.00	2014-11-20	2014-11-20	2015-11-19	连带责任担保	否	否		是	是	母公司
东金投资	全资子公司	广厦建设	18,110.00	2013-6-20	2013-6-20	2015-6-19	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	2014-12-3	2014-12-3	2015-12-2	连带责任担保	否	否		是	是	母公司的控股子公司
杭州通益	全资子公司	广厦建设	12,000.00	2014-11-27	2014-11-27	2015-5-25	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	600.00	2014-3-31	2014-3-31	2015-3-31	连带责任担保	否	否		是	是	其他关联人
南京投资	全资子公司	南京长九置业管理有限公司	200.00	2014-6-4	2014-6-4	2015-6-4	连带责任担保	否	否		是	是	其他关联人
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）													184,734.39
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）													247,435.39
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													122,110.00
报告期末对子公司担保余额合计（B）													224,330.00
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）													471,765.39

担保总额占公司净资产的比例 (%)	235.47
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)	0.00
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)	0.00
担保总额超过净资产50%部分的金额 (E)	371,589.88
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	371,589.88
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	无
担保情况说明	

注：“为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额”实际余额为 247,435.39 万元，“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”实际余额为 40,000 万元，上述两项同时在“担保总额超过净资产 50%部分的金额”计算时出现，为避免重复计算，因此此处填 0。

## 八、承诺事项履行情况

√适用 □不适用

## (一) 上市公司、持股 5%以上的股东、控股股东及实际控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
其他承诺	盈利预测及补偿	广厦控股	2014 年 7 月 17 日, 公司与卢英英、卢纲平签订《置换协议》、《股权转让协议》, 将持有的浙江蓝天白云会展中心有限公司 96.43%的股权和杭州华侨饭店有限责任公司 90%的股权与卢英英、卢纲平持有的东阳福添影视有限公司 100%的股权进行置换。关联方广厦控股承诺, 福添影视在 2014 年度、2015 年度、2016 年度净利润(扣除非经常性损益后的净利润)不低于人民币 5,221.77 万元、6,272.96 万元、7,815.31 万元。如福添影视对应的 2014 年度、2015 年度、2016 年度实际盈利数(扣除非经常性损益后的净利润)不足前述承诺数, 广厦控股将以现金方式进行补偿。	2014 年 7 月; 期限三年(2014-2016 年)	是	是	-	-

## (二) 公司资产或项目存在盈利预测, 且报告期仍处在盈利预测期间, 公司就资产或项目

否达到原盈利预测及其原因作出说明

根据天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计, 福添影视 2014 年实际盈利数(扣除非经常性损益后的净利润)为 3,290.00 万元, 低于承诺数 1,931.77 万元, 主要系公司制作的电视剧受黄金时段“一剧两星”等新政的影响, 最终签约价少于预计价格, 导致发行收入减少所致。

## 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	
	原聘任	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		100
境内会计师事务所审计年限		16

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	天健会计师事务所(特殊普通合伙)	35

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

经公司 2013 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 2014 年度审计会计师事务所；经公司 2014 年第五次临时股东大会审议通过，聘任天健会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2014 年度内部控制审计会计师事务所。

#### 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、收购人均未收中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

#### 十一、可转换公司债券情况

适用 不适用

#### 十二、执行新会计准则对合并财务报表的影响

根据财政部 2014 年修订的相关企业会计准则的具体准则要求，公司于 2014 年 7 月 1 日起执行上述企业会计准则，并对期初数相关项目及其金额做出相应调整。

根据《企业会计准则第 2 号-长期股权投资》，将在“长期股权投资——浙商银行股份有限公司”、“长期股权投资——东阳市农村信用合作联社”核算的长期股权投资，追溯调整至“可供出售金融资产”核算。该调整仅对可供出售金融资产和长期股权投资两个报表项目金额产生影响，对公司 2013 年度及本期总资产、负债总额、净资产及净利润未产生影响。

公司 2013 年度及本期财务报表中关于职工薪酬、财务报表列报、合并财务报表、公允价值计量、合营安排及与在其他主体中权益的相关业务及事项，已按相应准则的规定进行核算与披露，新准则的实施不会对公司 2013 年度及本期财务报表项目金额产生影响。

#### 1 长期股权投资准则变动对于合并财务报告影响（一）

单位：元 币种：人民币

被投资单位	交易基本信息	2013年1月1日归属于母公司股东权益（+/-）	2013年12月31日		
			长期股权投资（+/-）	可供出售金融资产（+/-）	归属于母公司股东权益（+/-）
浙商银行股份有限公司	持股比例 1.24%		-172,684,000.00	172,684,000.00	
东阳市农村信用合作联社	持股比例 2.978%		-20,367,160.00	20,367,160.00	
合计	/		-193,051,160.00	193,051,160.00	

长期股权投资准则变动对于合并财务报告影响（一）的说明

根据《企业会计准则第2号-长期股权投资》的规定，公司持有的不具有控制、共同控制或重大影响，且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资，属于《企业会计准则第2号-长期股权投资》未予规范的其他权益性投资，不再作为长期股权投资核算，而应适用《企

业会计准则第22号-金融工具确认和计量》，作为可供出售金融资产进行核算。

### 十三、其他重大事项的说明

□适用 √不适用

## 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

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

### 二、证券发行与上市情况

#### (一) 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

公司股份总数为 871,789,092 股，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、股东和实际控制人情况

#### (一) 股东总数:

截止报告期末股东总数(户)	49,890
年度报告披露日前第五个交易日末的股东总数(户)	55,794

#### (二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位:股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有 限售条 件股份 数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
广厦控股集 团有限公司	0	337,050,000	38.66	0	质押	306,300,000	境内非国有 法人
广厦建设集 团有限责任 公司	0	86,424,450	9.91	0	质押	58,520,000	境内非国有 法人
					冻结	27,904,450	
杭州股权管 理中心	-3,126,183	20,584,769	2.36	0	未知		未知
包丽华	60,000	20,117,596	2.31	0	未知		未知
长江证券股 份有限公司 约定购回式 证券交易专 用证券账户	19,657,200	19,657,200	2.25	0	未知		未知
卢振华	0	16,422,676	1.88	0	未知		境内自然人

卢振东	0	8,522,821	0.98	0	未知	境内自然人
郑瑶瑶	0	6,930,242	0.79	0	未知	境内自然人
中国工商银行股份有限公司一诺安灵活配置混合型证券投资基金	1,129,096	5,000,000	0.57	0	未知	未知
东莞市榿皓家具制造有限公司	921,202	3,843,902	0.44		未知	未知
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件流通股的数量		股份种类及数量			
			种类	数量		
广厦控股集团有限公司	337,050,000		人民币普通股	337,050,000		
广厦建设集团有限责任公司	86,424,450		人民币普通股	86,424,450		
杭州股权管理中心	20,584,769		人民币普通股	20,584,769		
包丽华	20,117,596		人民币普通股	20,117,596		
长江证券股份有限公司约定购回式证券交易专用证券账户	19,657,200		人民币普通股	19,657,200		
卢振华	16,422,676		人民币普通股	16,422,676		
卢振东	8,522,821		人民币普通股	8,522,821		
郑瑶瑶	6,930,242		人民币普通股	6,930,242		
中国工商银行股份有限公司一诺安灵活配置混合型证券投资基金	5,000,000		人民币普通股	5,000,000		
东莞市榿皓家具制造有限公司	3,843,902		人民币普通股	3,843,902		
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有限责任公司的控股股东。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变更情况

##### (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	150,000
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，经营进出口业务。
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

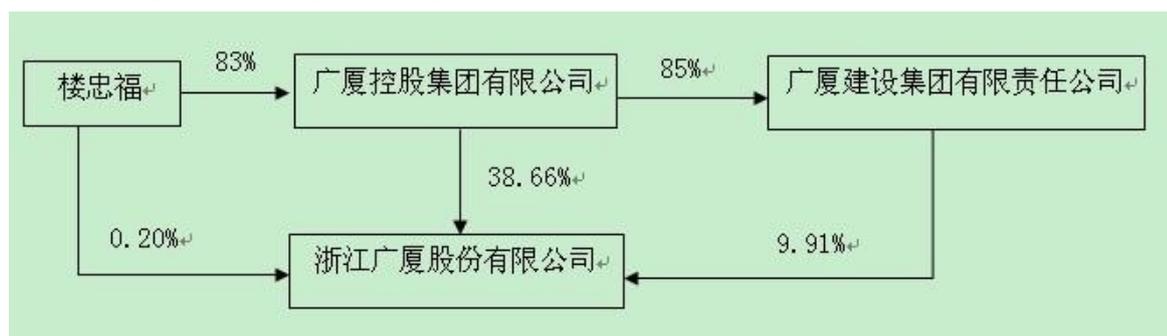
	营效益好、社会信誉好、员工风貌好的大型跨国公司，并最终实现“百年广厦”和“百强广厦”的战略目标。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	报告期内没有控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况
其他情况说明	

## (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	否
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
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无

### 2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



## 第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、 持股变动情况及报酬情况

#### (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(注)	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)	报告期在其股东单位领薪情况
楼明	董事	男	42	2014年12月29日	2017年12月28日	198,500	198,000	-500	减持	5	96
楼江跃	董事	男	41	2014年12月29日	2017年12月28日					42.5	
张汉文	董事长、总经理	男	45	2014年12月29日	2017年12月28日					5	60
汪涛	副董事长、常务副总经理	男	45	2014年12月29日	2017年12月28日					27	
包宇芬	董事、董事会秘书	女	31	2014年12月29日	2017年12月28日					19	
朱妙芳	董事、财务负责人	女	41	2014年12月29日	2017年12月28日					16.7	
李莹	独立董事	女	51	2014年12月29日	2017年12月28日						
徐旭青	独立董事	男	46	2014年12月29日	2017年12月28日						
周晓乐	独立董事	女	45	2014年12月29日	2017年12月28日						
应跃峰	监事会主席	男	52	2014年12月29日	2017年12月28日						14.4
许国君	监事	男	32	2014年12月29日	2017年12月28日					7.1	3

李国珍	监事	女	40	2014 年 12 月 29 日	2017 年 12 月 28 日					9.8	
杜鹤鸣	原董事	男	58	2012 年 11 月 20 日	2014 年 4 月 28 日					15.4	
成钢	原董事	男	40	2012 年 12 月 5 日	2014 年 12 月 28 日					5	
孙笑侠	原独立董事	男	52	2011 年 12 月 29 日	2014 年 12 月 28 日					6	
陈凌	原独立董事	男	49	2011 年 12 月 29 日	2014 年 12 月 28 日					6	
辛金国	原独立董事	男	53	2011 年 12 月 29 日	2014 年 12 月 28 日					6	
楼金生	原监事会主席	男	56	2011 年 12 月 29 日	2014 年 12 月 28 日	0	20,000	20,000	增持	4	21.6
陈瑶	原监事	女	50	2012 年 11 月 17 日	2014 年 12 月 28 日					11.6	
杨勇	原监事	男	39	2011 年 12 月 29 日	2014 年 4 月 8 日					1.5	
赵虹	原副总经理	女	33	2011 年 12 月 29 日	2014 年 12 月 28 日					15.4	
陈杰	原常务副总经理	男	48	2014 年 2 月 25 日	2014 年 12 月 28 日					19.4	
张燎	原副总经理	男	51	2014 年 2 月 25 日	2014 年 12 月 28 日					18.9	
合计	/	/	/	/	/	198,500	218,000	19,500	/	241.3	/

姓名	最近 5 年的主要工作经历
楼明	男，1973 年出生，研究生，高级经济师，复旦大学 EMBA。曾在浙江武警总队服役，历任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、广厦控股集团有限公司总裁、浙江广厦股份有限公司董事长，曾获“中国青年五四奖章”、“中华慈善奖”、“全国优秀创业企业家”、“全国抗震救灾先进个人”、“浙江十大杰出青年”、“金华市劳动模范”等荣誉称号。现任广厦控股集团有限公司董事局主席、浙江广厦股份有限公司第八届董事会董事。

楼江跃	男，1974 年出生，研究生，经济师。2002 年 2 月至 2006 年 12 月任广厦房地产开发集团有限公司董事长；2002 年 12 月至 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；现任浙江广厦股份有限公司第八届董事会董事。
张汉文	男，1970 年出生，中共党员，经济师，中欧国际工商学院 EMBA。2003 年 5 年至 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 月至 2014 年 10 月任广厦控股集团有限公司总裁；现任浙江广厦股份有限公司第八届董事会董事长、总经理。
汪涛	男，1970 年出生，浙江大学管理科学与工程博士，中共党员。2006 年 7 月至 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 月至 2010 年 3 月任上海白猫股份有限公司董事；2011 年 4 月至 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 2014 年 12 月 28 日任浙江广厦股份有限公司第七届董事会副董事长、董事；现任浙江广厦股份有限公司第八届董事会副董事长、常务副总经理。
包宇芬	女，1984 年出生，大学本科学历，中共党员。2007 年 6 月毕业于浙江大学新闻传播学专业。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；2011 年 2 月至今担任公司董事会秘书，2014 年 4 月 28 日至 2014 年 12 月 28 日任公司第七届董事会董事；现任公司第八届董事会董事、董事会秘书。
朱妙芳	女，1975 年出生，大学本科学历，中共党员，会计师。2000 年 10 月至 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 2012 年 5 月任浙江广厦股份有限公司财务部副经理；2012 年 5 月至今任公司财务负责人；现任公司第八届董事会董事、财务负责人。
徐旭青	男，1969 年出生，法律硕士，高级律师。1992 年至 2001 年任浙江星韵律师事务所证券部主任、所务委员会委员；2001 年至今为国浩律师（杭州）事务所管理合伙人。现任公司第八届董事会独立董事。
李莹	女，1964 年出生，中国政法大学法学士学位，高级会计师，中国注册会计师及中国注册税务师执业会员。1994 年 10 月至 2012 年 12 月，先后在律师事务所和会计师事务所工作，历任律师事务所律师助理、财务部经理，会计师事务所高级项目经理、部门经理、质量控制部主任、副主任会计师、常务副总经理。现任浙江普华会计师事务所副主任会计师，浙江广厦股份有限公司第八届董事会独立董事。
周晓乐	女，1970 年出生，EMBA。2006 年 10 月至 2008 年 07 月任广发银行宁波分行副行长；2008 年 8 月至 2011 年 4 月任华一银行总行营业部总经理、苏州代表处首席代表（高管资格）、总行战略发展部总经理；2011 年 5 月至今任浙江天堂硅谷资产管理集团有限公司执行总裁、董事、总经理，兼任天堂硅谷地产基金管理公司董事长。现为公司第八届董事会独立董事。
应跃峰	男，1963 年出生，中共党员，经济师。2002 年 10 月至今任广厦控股集团有限公司办公室副主任。现为公司第八届监事会主席
许国君	男，1983 年出生，硕士研究生，中共党员，会计师、审计师、国际注册内部审计师。2006 年 7 月至 2013 年 9 月任职于广厦控股集团有限公司审计监察部；2013 年 9 月至今任浙江广厦股份有限公司审计监察部副经理；2014 年 4 月至 2014 年 12 月 28 日任浙江广厦股份有限公司第七届监事会监事。现为公司第八届监事会监事。
李国珍	女，1975 年出生，硕士研究生，中共党员，高级经济师、一级人力资源管理师。2007 年 1 月至 2007 年 12 月任职于广厦控股集团有限公司房地产管理总部；2008 年 1 月至今任浙江广厦股份有限公司办公室副主任。现为公司第八届监事会监事。

**(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况**

□适用 √不适用

**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**

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
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	2014年10月10日
楼金生	广厦控股集团有限公司	总裁助理	2014年10月10日	
成钢	浙江寰宇能源集团有限公司	副总裁	2014年8月22日	

**(二) 在其他单位任职情况**

□适用 √不适用

**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、高级管理人员报酬确定依据	公司参照行业平均薪酬水平，综合考虑董、监事及各高级管理人员在公司所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	2014年度公司应支付董事、监事和高级管理人员报酬总计金额为241.3万元。
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报酬合计241.3万元。

**四、 公司董事、监事、高级管理人员变动情况**

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
杜鹤鸣	董事长	离任	辞职
成钢	董事	离任	任期到届
孙笑侠	独立董事	离任	任期到届
辛金国	独立董事	离任	任期到届
陈凌	独立董事	离任	任期到届
赵虹	副总经理	离任	任期到届
陈杰	常务副总经理	离任	任期到届
张燎	副总经理	离任	任期到届
杨勇	监事	离任	辞职
楼金生	监事会主席	离任	任期到届
陈瑶	监事	离任	任期到届

张汉文	董事长、总经理	选举	换届选举
汪涛	副董事长、常务副总经理	选举	换届选举
楼明	董事	选举	换届选举
楼江跃	董事	选举	换届选举
包宇芬	董事、董事会秘书	选举	换届选举
朱妙芳	董事、财务负责人	选举	换届选举
李葢	独立董事	选举	换届选举
徐旭青	独立董事	选举	换届选举
周晓乐	独立董事	选举	换届选举
应跃峰	监事会主席	选举	换届选举
许国君	监事	选举	换届选举
李国珍	监事	选举	换届选举

#### 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况。

## 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	46
主要子公司在职员工的数量	363
在职员工的数量合计	409
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	48
销售人员	61
技术人员	155
财务人员	41
行政人员	104
合计	409
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	15
本科学历	146
大专学历	148
其它学历	100
合计	409

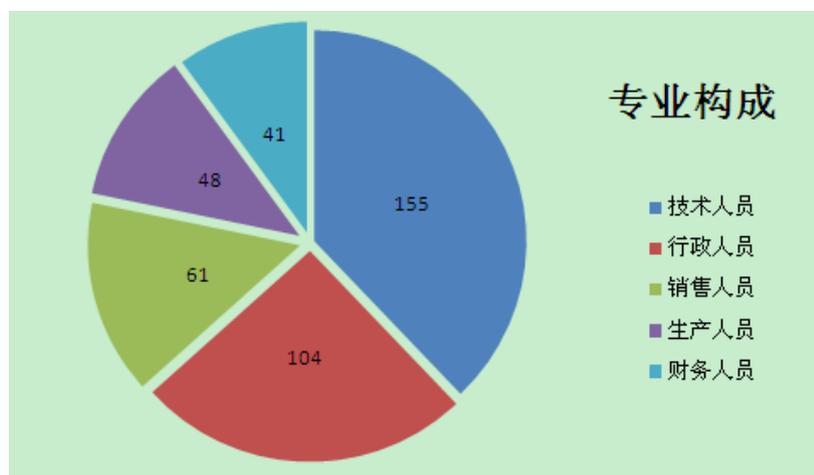
### (二) 薪酬政策

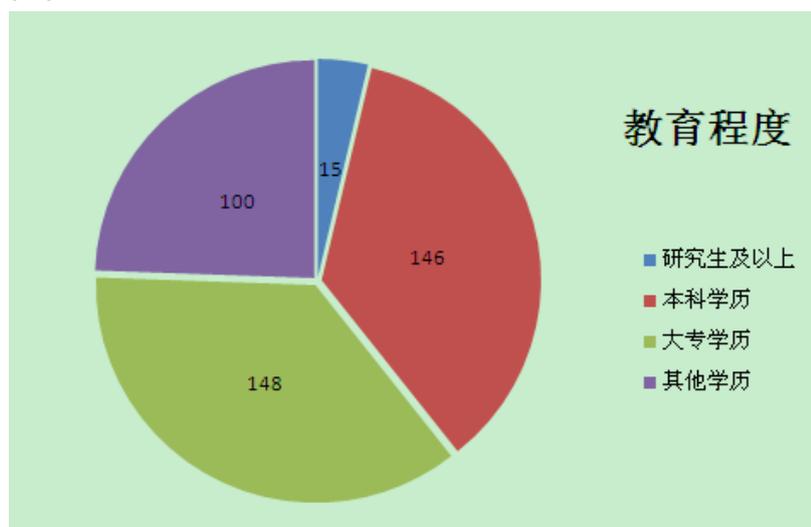
遵照国家有关劳动人事管理政策，制定公司薪酬政策。公司薪酬政策旨在一方面通过给员工提供有竞争力的报酬，吸引和留住公司所需的优秀人才；另一方面通过在公司内部制定公平合理的报酬给付体系来充分调动广大员工的工作积极性，并尽可能地体现公司价值观和企业文化。

### (三) 培训计划

坚持按需施教、务求实效的原则。根据公司的战略规划以及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 6 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，并严格执行了对中小投资者表决单独计票并及时披露的新规定。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 12 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 6 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，高级管理人员的考核制度公开透明，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，并在年度报告、半年度报告披露后及时召开业绩说明会，举办投资者接待日活动等，努力致力于为投资者搭建更为便捷、有效的沟通平台。

#### 9、关于内幕信息知情人登记管理：

按照中国证监会《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）的要求，公司已于 2010 年制定了《内幕信息知情人登记管理制度》。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。

## 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 年年度股东大会	2014-4-8	1、《公司 2013 年度董事会工作报告》；2、《公司 2013 年度监事会工作报告》；3、《公司 2013 年年度报告及摘要》；4、《公司 2013 年度财务决算报告》；5、《关于 2013 年度利润分配预案的提案》；6、《关于续聘公司 2014 年度会计师事务所的提案》；7、《关于对 2014 年度日常关联交易预计的提案》；8、《关于增加公司与广厦控股及其关联方互保额度的提案》9、《关于控股股东及其关联方向公司提供借款暨关联交易的提案》；10、《关于修改《公司章程》的提案》；11、《关于增补监事的提案》	全部审议通过	<a href="http://www.se.com.cn/">http://www.se.com.cn/</a>	2014-4-9
2014 年第一次临时股东大会	2014-4-28	《关于增补董事的提案》	审议通过	<a href="http://www.se.com.cn/">http://www.se.com.cn/</a>	2014-4-29
2014 年第二次临时股东大会	2014-7-17	《公司资产置换暨关联交易的提案》	审议通过	<a href="http://www.se.com.cn/">http://www.se.com.cn/</a>	2014-7-18
2014 年第三次临时股东大会	2014-8-26	1、《关于公司符合公开发行公司债券条件的议案》；2、《关于公司公开发行公司债券方案的议案》（分项表决）；3、《关于授权董事会及其授权人士办理公开发行公司债券相关事宜的议案》	全部审议通过	<a href="http://www.se.com.cn/">http://www.se.com.cn/</a>	2014-8-27
2014 年第四次临时股东大会	2014-9-15	1、《关于 2014-2015 年度对外担保计划的提案》；2、《关于修订〈公司章程〉及其附件的提案》	全部审议通过	<a href="http://www.se.com.cn/">http://www.se.com.cn/</a>	2014-9-16
2014 年第五次临时股东大会	2014-12-29	1、《关于公司第七届董事会换届选举的议案》；2、《关于公司第七届监事会换届选举的议案》；3、《关于公司第八届董事会董事津贴的议案》4、《关于公司第八届监事会监事津贴的议案》；5、《关于聘请 2014 年度内部控制审计机构的议案》	全部审议通过	<a href="http://www.se.com.cn/">http://www.se.com.cn/</a>	2014-12-30

## 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
楼明	否	12	12	5	0	0	否	3
楼江跃	否	12	12	5	0	0	否	1
张汉文	否	12	12	5	0	0	否	6
杜鹤鸣	否	2	2	2	0	0	否	1
汪涛	否	12	12	5	0	0	否	6
成钢	否	11	11	5	0	0	否	2
包宇芬	否	9	9	5	0	0	否	6
孙笑侠	是	11	11	10	0	0	否	1
辛金国	是	11	11	9	0	0	否	2
陈凌	是	11	11	9	0	0	否	0
徐旭青	是	1	1	0	0	0	否	1
李莹	是	1	1	0	0	0	否	1
周晓乐	是	1	1	0	0	0	否	1

年内召开董事会会议次数	12
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	5
现场结合通讯方式召开会议次数	6

#### 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，并对公司发展战略及实施提出了合理化建议。

##### （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、资产置换等重大事项，并开展了对公司 2013 年度年报编制、年审会计师监督与评价、2014 年度审计机构聘任建议等工作。在年审会计师进场审计之前，审计委员会对公司财务报表进行审议并形成书面意见；在年审会计师进场审计后，以书面方式两次督促年审会计师按照总体审计计划尽快完成审计工作；会计师出具了初步审计意见后，审计委员会再次审阅了公司财务会计报表并形成书面意见，同意将其提交公司董事会审议。审计委员会还对天健会计师事务所（特殊普通合伙）2013 年度审计工作进行了总结，建议续聘其为公司 2014 年度审计机构。

##### （三）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、董事及高级管理人员的岗位职责，审查其履职情况并对其工作业绩进行考评，并根据考评结果确定董事及高级管理人员 2014 年度的薪酬。

##### （四）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,并在董事会换届和聘任高级管理人员的过程中对候选人进行了资格审查,并向公司董事会作出推荐。

#### **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

内部控制体系的建立健全和有效执行是公司董事会的责任。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，保证了公司各项资产的安全和完整，保证了公司会计资料的真实性、合法性和完整性，提高了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》的要求和《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，公司制定了《浙江广厦股份有限公司内部控制规范实施工作调整方案》，成立了内控规范实施领导小组和工作小组，明确了实施工作的具体责任人，负责内控建设工作的具体实施。为加快推进内部控制体系的构建，公司聘请了专业机构协助公司开展工作，帮助公司更好地识别内部控制存在的薄弱环节和主要风险。公司进一步确立了按照业务板块建立健全内控规范体系的工作思路，通过对各业务模块内控循环的梳理，修订并完善了各项规范制度和工作流程，并不断改进和完善了内部控制措施的执行。报告期内，公司及下属子公司均已建立了较为完善、适用和有效的内部控制体系，并严格按照内控规范体系组织运行。公司 2014 年度内控自我评价报告详见上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)。

是否披露内部控制自我评价报告：是

### 二、内部控制审计报告的相关情况说明

天健会计师事务所（特殊普通合伙）为公司出具了标准无保留意见的内控审计报告。内部控制审计报告详见上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)。

是否披露内部控制审计报告：是

### 三、年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

公司已于 2010 年制定了《年报信息披露重大差错责任追究制度》，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，公司未出现年报信息披露重大错误。

## 第十节 财务报告

### 一、 审计报告

# 审 计 报 告

天健审〔2015〕298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2014年12月31日的合并及母公司资产负债表，2014年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及财务报表附注。

#### （一）管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是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 2014 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况，以及 2014 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

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：陈素素

二〇一五年二月六日

## 二、财务报表

合并资产负债表  
2014 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	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	1	254,737,153.57	219,604,489.02
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	2	33,757,825.50	10,388,135.10
预付款项	3	83,896,002.97	55,134,427.95
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	4	213,809,310.94	186,950,431.66
买入返售金融资产			
存货	5	7,545,452,233.30	8,381,872,544.76
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	6	112,013,949.43	316,037,715.60
流动资产合计		8,243,666,475.71	9,169,987,744.09
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	7	193,051,160.00	193,551,160.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	8	177,009,937.53	177,843,537.27
投资性房地产	9		
固定资产	10	264,190,554.26	485,506,163.74
在建工程	11		382,000.00
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	12	10,832,731.46	60,645,254.63
开发支出			
商誉	13	443,616,016.60	
长期待摊费用	14	17,673,453.96	30,175,001.14
递延所得税资产	15	55,243,133.93	44,569,780.61
其他非流动资产	16		

非流动资产合计		1,161,616,987.74	992,672,897.39
资产总计		9,405,283,463.45	10,162,660,641.48
<b>流动负债:</b>			
短期借款	17	1,115,000,000.00	1,441,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	18	313,695,529.66	602,475,308.96
预收款项	19	1,553,725,116.91	2,132,064,874.90
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	20	3,571,833.21	8,140,527.42
应交税费	21	234,641,776.77	285,514,619.26
应付利息	22	15,596,119.66	18,689,037.79
应付股利	23	3,445,229.64	8,445,229.64
其他应付款	24	953,227,704.32	567,016,588.99
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	25	2,148,300,000.00	682,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		6,341,203,310.17	5,745,346,186.96
<b>非流动负债:</b>			
长期借款	26	1,013,300,000.00	2,578,300,000.00
应付债券	27	39,401,775.89	
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款	28	4,001,716.77	4,001,716.77
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债	29		1,021,318.94
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,056,703,492.66	2,583,323,035.71
负债合计		7,397,906,802.83	8,328,669,222.67
<b>所有者权益</b>			
股本	30	871,789,092.00	871,789,092.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	31	26,224,186.51	27,926,280.18

减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	32	167,586,056.66	137,326,167.90
一般风险准备			
未分配利润	33	937,910,958.49	791,034,409.72
归属于母公司所有者权益合计		2,003,510,293.66	1,828,075,949.80
少数股东权益		3,866,366.96	5,915,469.01
所有者权益合计		2,007,376,660.62	1,833,991,418.81
负债和所有者权益总计		9,405,283,463.45	10,162,660,641.48

法定代表人：张汉文 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

2014 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	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		5,764,809.83	4,438,837.80
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	1		
预付款项			927,254.22
应收利息			
应收股利		3,657,131.65	3,657,131.65
其他应收款	2	947,010,240.51	565,360,523.39
存货			
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		28,662.73	
流动资产合计		956,460,844.72	574,383,747.06
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产		193,051,160.00	193,051,160.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	3	3,236,664,552.85	3,211,572,293.14
投资性房地产			
固定资产		2,079,087.30	2,239,451.00
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		265,957.90	306,324.58
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		3,432,060,758.05	3,407,169,228.72
资产总计		4,388,521,602.77	3,981,552,975.78
<b>流动负债：</b>			
短期借款		920,000,000.00	1,028,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		8,145,504.94	12,789,509.48
预收款项			927,254.65
应付职工薪酬		1,138,757.23	1,013,312.68
应交税费		1,131,075.39	931,698.95
应付利息		4,997,507.78	5,088,440.97
应付股利			
其他应付款		1,171,524,071.95	918,945,397.45
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		760,000,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计		2,866,936,917.29	1,967,695,614.18
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			760,000,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			760,000,000.00
负债合计		2,866,936,917.29	2,727,695,614.18
<b>所有者权益：</b>			
股本		871,789,092.00	871,789,092.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		26,963,765.66	26,963,765.66
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			

盈余公积		190,818,856.73	160,558,967.97
未分配利润		432,012,971.09	194,545,535.97
所有者权益合计		1,521,584,685.48	1,253,857,361.60
负债和所有者权益总计		4,388,521,602.77	3,981,552,975.78

法定代表人：张汉文 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

2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		1,759,151,680.54	1,920,829,564.18
其中：营业收入	1	1,759,151,680.54	1,920,829,564.18
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,029,384,068.87	1,802,124,113.53
其中：营业成本	1	1,354,636,989.05	1,119,058,964.06
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	2	73,490,855.51	158,133,031.66
销售费用	3	94,943,460.07	90,563,885.83
管理费用	4	113,723,108.74	118,270,030.85
财务费用	5	276,074,872.00	268,592,039.53
资产减值损失	6	116,514,783.50	47,506,161.60
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）	7	539,565,913.16	46,062,855.02
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-833,599.74	3,725,341.95
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		269,333,524.83	164,768,305.67
加：营业外收入	8	10,330,750.66	1,074,538.34
其中：非流动资产处置利得		37,807.74	38,796.57
减：营业外支出	9	6,325,421.91	9,543,077.77
其中：非流动资产处置损失		73,063.23	55,186.19

四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		273,338,853.58	156,299,766.24
减：所得税费用	10	57,398,891.20	106,019,239.50
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		215,939,962.38	50,280,526.74
归属于母公司所有者的净利润		212,020,503.08	55,772,996.32
少数股东损益		3,919,459.30	-5,492,469.58
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		215,939,962.38	50,280,526.74
归属于母公司所有者的综合收益总额		212,020,503.08	55,772,996.32
归属于少数股东的综合收益总额		3,919,459.30	-5,492,469.58
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		0.24	0.06
（二）稀释每股收益（元/股）		0.24	0.06

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：215,939,962.38 元，上期被合并方实现的净利润为：50,280,526.74 元。

法定代表人：张汉文 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**  
2014 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	1	98,850,728.51	300,129,544.06
减: 营业成本	1	97,319,685.14	295,677,516.07
营业税金及附加		32,513.90	-10,831,313.65
销售费用			
管理费用		13,813,205.86	13,117,917.37
财务费用		187,218,578.53	186,011,193.80
资产减值损失		-49,497,874.13	41,657,219.78
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)	2	448,552,202.27	221,056,454.93
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-429,321.39	3,727,376.10
二、营业利润(亏损以“—”号填列)		298,516,821.48	-4,446,534.38
加: 营业外收入		4,586,318.17	2,100.00
其中: 非流动资产处置利得			
减: 营业外支出		504,252.05	187,098.57
其中: 非流动资产处置损失		5,031.51	
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		302,598,887.60	-4,631,532.95
减: 所得税费用			-1,240,026.68
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		302,598,887.60	-3,391,506.27
五、其他综合收益的税后净额			
(一) 以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			

4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		302,598,887.60	-3,391,506.27
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

法定代表人：张汉文 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

2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,500,042,434.77	2,455,582,322.05
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还		285,174.71	
收到其他与经营活动有关的现金	1	44,945,291.32	53,382,728.68
经营活动现金流入小计		1,545,272,900.80	2,508,965,050.73
购买商品、接受劳务支付的现金		1,583,226,091.98	1,836,931,994.74
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		72,244,292.16	81,859,257.23
支付的各项税费		280,947,731.30	306,752,514.36
支付其他与经营活动有关的现金	2	129,420,816.88	147,760,782.23
经营活动现金流出小计		2,065,838,932.32	2,373,304,548.56
经营活动产生的现金流量净额		-520,566,031.52	135,660,502.17
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		252,821,917.81	192,178,082.19
取得投资收益收到的现金		2,358,119.99	42,377,513.07
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		90,100.00	126,945.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		349,337,022.12	
收到其他与投资活动有关的现金	3	66,229,668.96	4,954,438.50
投资活动现金流入小计		670,836,828.88	239,636,978.76
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,839,635.61	14,316,902.01
投资支付的现金		15,650,000.00	925,100,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	4	33,862,512.74	
投资活动现金流出小计		53,352,148.35	939,416,902.01
投资活动产生的现金流量净额		617,484,680.53	-699,779,923.25
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金			250,000.00
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金			250,000.00
取得借款收到的现金		2,735,380,000.00	3,789,300,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	5	945,775,636.04	752,357,716.24
筹资活动现金流入小计		3,681,155,636.04	4,541,907,716.24
偿还债务支付的现金		2,830,080,000.00	2,679,350,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		589,084,928.93	515,989,592.50
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	6	300,488,361.16	779,511,003.12

的现金			
筹资活动现金流出小计		3,719,653,290.09	3,974,850,595.62
筹资活动产生的现金流量净额		-38,497,654.05	567,057,120.62
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-5,277.53	259.77
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		58,415,717.43	2,937,959.31
加：期初现金及现金等价物余额		196,111,436.14	193,173,476.83
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		254,527,153.57	196,111,436.14

法定代表人：张汉文 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

2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		114,711,097.68	352,061,821.44
收到的税费返还		197,712.51	
收到其他与经营活动有关的现金		274,597.88	2,648,206.22
经营活动现金流入小计		115,183,408.07	354,710,027.66
购买商品、接受劳务支付的现金		112,963,521.97	356,870,348.56
支付给职工以及为职工支付的现金		6,519,265.38	7,129,289.60
支付的各项税费		780,583.42	3,278,579.07
支付其他与经营活动有关的现金		6,052,496.01	4,208,883.65
经营活动现金流出小计		126,315,866.78	371,487,100.88
经营活动产生的现金流量净额		-11,132,458.71	-16,777,073.22
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		2,300,010.00	60,359,978.82
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		366,008,570.00	
收到其他与投资活动有关的现金		261,556,116.03	153,878,237.30
投资活动现金流入小计		629,864,696.03	214,238,216.12
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		20,700.00	10,500.00
投资支付的现金		100,000,000.00	181,100,000.00

取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		622,918,029.02	60,002,000.00
投资活动现金流出小计		722,938,729.02	241,112,500.00
投资活动产生的现金流量净额		-93,074,032.99	-26,874,283.88
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,330,500,000.00	1,558,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		452,645,261.31	155,150,507.08
筹资活动现金流入小计		1,783,145,261.31	1,713,150,507.08
偿还债务支付的现金		1,438,500,000.00	1,128,900,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		205,087,830.29	137,718,611.19
支付其他与筹资活动有关的现金		34,024,967.29	417,447,443.58
筹资活动现金流出小计		1,677,612,797.58	1,684,066,054.77
筹资活动产生的现金流量净额		105,532,463.73	29,084,452.31
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		1,325,972.03	-14,566,904.79
加:期初现金及现金等价物余额		4,438,837.80	19,005,742.59
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		5,764,809.83	4,438,837.80

法定代表人: 张汉文 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  
2014 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期											少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益												
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	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
加: 会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	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
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)					-1,702,093.67				30,259,888.76		146,876,548.77	-2,049,102.05	173,385,241.81
(一) 综合收益总额											212,020,503.08	3,919,459.30	215,939,962.38
(二)所有者投入和减少资本					-1,702,093.67							-5,968,561.35	-7,670,655.02
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他					-1,702,093.67							-5,968,561.35	-7,670,655.02
(三) 利润分配									30,259,888.76		-65,131,452.48		-34,871,563.72
1. 提取盈余公积									30,259,888.76		-30,259,888.76		

2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配												-34,871,563.72	-34,871,563.72		
4. 其他															
(四)所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本（或股本）															
2. 盈余公积转增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 其他															
(五)专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六)其他												-12,501.83	-12,501.83		
四、本期期末余额	871,789,092.00				26,224,186.51							167,586,056.66	937,910,958.49	3,866,366.96	2,007,376,660.62

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	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													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	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

	, 092.00				280.18				, 196.14		, 340.33	13.13	, 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) 综合收益总额											55,772,996.32	-5,492,469.58	50,280,526.74
(二) 所有者投入和减少资本												-288,085,044.90	-288,085,044.90
1. 股东投入的普通股												250,000.00	250,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他												-288,335,044.90	-288,335,044.90
(三) 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													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他									-3,255,028.24		-29,295,254.14		-32,550,282.38
四、本期期末余额	871,789				27,926,				137,326		791,034	5,915,469	1,833,991

	,092.00			280.18			,167.90		,409.72	.01	,418.81
--	---------	--	--	--------	--	--	---------	--	---------	-----	---------

法定代表人：张汉文 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

2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	871,789,092.00				26,963,765.66				160,558,967.97	194,545,535.97	1,253,857,361.60
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	871,789,092.00				26,963,765.66				160,558,967.97	194,545,535.97	1,253,857,361.60
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									30,259,888.76	237,467,435.12	267,727,323.88
（一）综合收益总额										302,598,887.60	302,598,887.60
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配									30,259,888.76	-65,131,452.48	-34,871,563.72
1. 提取盈余公积									30,259,888.76	-30,259,888.76	
2. 对所有者（或股东）的分										-34,871,	-34,871,5

配										563.72	63.72
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	871,789,092.00				26,963,765.66				190,818,856.73	432,012,971.09	1,521,584,685.48

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	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、本年期初余额	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) 综合收益总额										-3,391,506.27	-3,391,506.27
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											

2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配										-26,153,672.79	-26,153,672.79
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配										-26,153,672.79	-26,153,672.79
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	871,789,092.00				26,963,765.66				160,558,967.97	194,545,535.97	1,253,857,361.60

法定代表人：张汉文 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

#### 1. 公司概况

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。

本财务报表业经公司2015年2月6日八届二次董事会批准对外报出。

#### 2. 合并财务报表范围

本公司将浙江天都实业有限公司（以下简称天都实业公司）、浙江广厦文化旅游开发有限公司（以下简称文化旅游公司）、东阳市广厦旅行社有限公司（以下简称旅行社公司）、杭州益荣房地产开发有限公司（以下简称杭州益荣公司）、杭州通益房地产开发有限公司（以下简称杭州通益公司）、杭州星北通投资有限公司（以下简称杭州星北通公司）、通和置业投资有限公司（以下简称通和置业公司）、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）、浙江天都城酒店有限公司（以下简称天都城酒店公司）、浙江广厦东金投资有限公司（以下简称广厦东金公司）、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）、浙江雍竺实业有限公司（以下简称雍竺实业公司）、浙江暄竺实业有限公司（以下简称暄竺实业公司）、东阳福添影视有限公司（以下简称福添影视公司）纳入本期合并财务报表范围，具体情况详见本财务报表附注合并范围的变更和在其他主体中的权益之说明。

### 四、财务报表的编制基础

#### 1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

#### 2. 持续经营

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

### 五、重要会计政策及会计估计

重要提示：本公司根据实际生产经营特点针对应收款项坏账准备计提、固定资产折旧、无形资产摊销、收入确认等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计。

#### 1. 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、股东权益变动和现金流量等有关信息。

#### 2. 会计期间

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

### 3. 营业周期

除房地产行业以外，公司经营业务的营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。房地产行业的营业周期从房产开发至销售变现，一般在 12 个月以上，具体周期根据开发项目情况确定，并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

### 4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

### 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

#### 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，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额与支付的合并对价账面价值或发行股份面值总额的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

#### 2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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。

### 6. 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，由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

### 7. 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。

### 8. 外币业务和外币报表折算

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其他综合收益。

### 9. 金融工具

#### 1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）、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在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负

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，计入公允价值变动收益；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收益。(2) 可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

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. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

(1) 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

(2) 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

(3) 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据做出的财务预测等。

#### 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) 可供出售金融资产减值的客观证据

1) 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；
- ⑥ 其他表明可供出售债务工具已经发生减值的情况。

2) 表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌。本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查，若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 50%（含 50%）或低于其成本持续时间超过 12 个月（含 12 个月）的，则表明其发生减值；若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 20%（含 20%）但尚未达到 50%的，或低于其成本持续时间超过 6 个月（含 6 个月）但未超过 12 个月的，本公司会综合考虑其他相关因素，诸如价格波动率等，判断该权益工具投资是否发生减值。

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。

## 10. 应收款项

### (1). 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	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). 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项：

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
账龄组合	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的  
 适用  不适用

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内（含 1 年）	5	5
其中：1 年以内分项，可添加行		
1—2 年	10	10
2—3 年	30	30
3 年以上	100	100

3—4 年		
4—5 年		
5 年以上		

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

适用 不适用 母公司应收合并报表范围内子公司款项的坏账准备采用账龄分析法 2 计提坏账准备。

### (3). 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由	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、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。

## 11. 存货

### 1. 存货的分类

(1) 从事房地产开发业务的公司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、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) 从事影视业务的公司存货主要包括原材料（影视剧本）、在拍影视剧、完成拍摄影视剧、外购影视剧等。

### 2. 发出存货的计价方法

(1) 从事房地产开发业务的公司

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) 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或占地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。

(2) 从事影视业务的公司发出存货采用个别计价法，自符合收入确认条件之日起，按以下方法和规定结转销售成本：

1) 一次性卖断国内全部著作权的，在确认收入时，将全部实际成本一次性结转销售成本。

2) 采用按票款、发行收入等分账结算方式，或采用多次、局部（特定院线或一定区域、一定时期内）将发行权、放映权转让给部分电影院线（发行公司）或电视台等，且仍可继续向其他单位发行、销售的影视剧，应在符合收入确认条件之日起，不超过 24 个月的期间内采用计划收入

比例法将其全部实际成本逐笔（期）结转销售成本。

### 3. 存货可变现净值的确定依据

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。

## 12. 划分为持有待售资产

公司将同时满足下列条件的非流动资产（不包含金融资产）划分为持有待售的资产：1. 该组成部分必须在其当前状况下仅根据出售此类组成部分的通常和惯用条款即可立即出售；2. 已经就处置该组成部分作出决议；3. 与受让方签订了不可撤销的转让协议；4. 该项转让很可能在一年内完成。

## 13. 长期股权投资

### 1. 共同控制、重要影响的判断

按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，认定为共同控制。对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，认定为重大影响。

### 2. 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在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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，判断是否属于“一揽子交易”。

属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账

面价值的份额确定初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(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，按照原持有的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

2) 在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。

属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，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权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(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；以债务重组方式取得的，按《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定其初始投资成本；以非货币性资产交换取得的，按《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

### 3. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

### 4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

#### (1) 个别财务报表

对处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。对于剩余股权，对被投资单位仍具有重大影响或者与其他方一起实施共同控制的，转为权益法核算；不能再对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的，确认为可供出售金融资产，按公允价值计量。

#### (2) 合并财务报表

1) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且不属于“一揽子交易”的

在丧失控制权之前，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，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。

丧失对原子公司控制权时，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或合并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，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

2) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“一揽子交易”的

将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

## 14. 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。

## 15. 固定资产

### (1). 确认条件

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。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

### (2). 折旧方法

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

## 16. 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。

## 17. 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. 借款费用资本化率以及资本化金额

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。

## 18. 无形资产

### (1). 计价方法、使用寿命、减值测试

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

### (2). 内部研究开发支出会计政策

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。

## 19. 长期资产减值

对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，估计其可收回金额。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

可收回金额的计量结果表明，该等长期资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

## 20. 长期待摊费用

长期待摊费用核算已经支出，但摊销期限在 1 年以上（不含 1 年）的各项费用。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。

## 21. 职工薪酬

### (1)、短期薪酬的会计处理方法

在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

### (2)、离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

(1) 在职工为公司提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

1) 根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间。同时，对设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本；

2) 设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产；

3) 期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

### (3)、辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：(1) 公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；(2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

### (4)、其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

## 22. 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。

## 23. 收入

### 1. 收入确认原则

#### (1) 房地产销售收入

在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，在同时满足开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

#### (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。

#### (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。

#### (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。

### 2. 收入确认的具体方法

(1) 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。

(2) 电视剧销售收入：在电视剧购入或完成摄制并经电影电视行政主管部门审查通过取得《电视剧发行许可证》，电视剧播映带和其他载体转移给购货方并已取得收款权利时确认收入。

## 24. 政府补助

### (1)、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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。与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

### (2)、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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。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。

## 25. 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。

## 26. 租赁

### (1)、经营租赁的会计处理方法

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。

## 27. 重要会计政策和会计估计的变更

### 1. 重要会计政策变更

适用 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
本公司自2014年7月1日起执	本次变更经公司第七届第三十	

行财政部于 2014 年修订或新制定发布的《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》等八项具体会计准则。	三次董事会审议通过。	
--	------------	--

其他说明

(2) 受重要影响的报表项目和金额

受重要影响的报表项目	影响金额	备注
2013 年 12 月 31 日资产负债表项目		
可供出售金融资产	193,551,160.00	
长期股权投资	-193,551,160.00	

## 2. 重要会计估计变更

适用 不适用

## 28. 其他

(1) 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。

(2) 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。

## 六、税项

### 1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务	17%、6%
消费税		
营业税	应纳税营业额	5%、3%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%、5%
企业所得税	应纳税所得额	25%
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% 后余值的 1.2% 计缴；从租计征的，按租金收入的 12% 计缴	1.2%、12%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%

### 2. 其他

(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。

## 七、合并财务报表项目注释

## 1、货币资金

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	125,765.52	217,446.29
银行存款	253,802,615.81	195,893,989.85
其他货币资金	808,772.24	23,493,052.88
合计	254,737,153.57	219,604,489.02
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明

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	210,000.00
小计	210,000.00

## 2、应收账款

## (1) 应收账款分类披露

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	37,313,081.47	100.00	3,555,255.97	9.53	33,757,825.50	12,786,345.62	100.00	2,398,210.52	18.76	10,388,135.10
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	37,313,081.47	/	3,555,255.97	/	33,757,825.50	12,786,345.62	/	2,398,210.52	/	10,388,135.10

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的应收账款

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例

1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内	30,971,630.53	1,548,581.53	5.00
1 年以内小计	30,971,630.53	1,548,581.53	5.00
1 至 2 年	4,724,087.40	472,408.74	10.00
2 至 3 年	118,711.20	35,613.36	30.00
3 年以上	1,498,652.34	1,498,652.34	100.00
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	37,313,081.47	3,555,255.97	9.53

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

### (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额-546,511.82 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

### (3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例 (%)	坏账准备
湖南广播电视台卫视频道	21,060,000.00	56.44	1,053,000.00
西安环球电广影视传媒有限公司	3,625,200.00	9.72	181,260.00
云南广播电视台	3,318,480.00	8.89	331,848.00
福建省广播影视集团	2,750,000.00	7.37	137,500.00
广西电视台	1,105,200.00	2.96	110,520.00
小计	31,858,880.00	85.38	1,814,128.00

## 3、预付款项

### (1) 预付款项按账龄列示

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	82,434,670.97	98.26	55,120,794.95	99.98
1 至 2 年	1,448,780.00	1.73	13,633.00	0.02
2 至 3 年	12,552.00	0.01		
3 年以上				
合计	83,896,002.97	100.00	55,134,427.95	100.00

## (2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况:

单位名称	期末数	占预付款项余额的比例(%)
上海广目天影视文化有限公司	22,800,000.00	27.18
山东卫视传媒有限公司	22,400,000.00	26.70
北京润阳国际文化传媒公司	9,600,000.00	11.44
杭州热气球影视文化传媒有限公司	6,945,487.50	8.28
上海好麦文化传媒有限公司	6,861,600.00	8.18
小计	68,607,087.50	81.78

## 4、其他应收款

## (1) 其他应收款分类披露

单位:元 币种:人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	283,256,063.10	100.00	69,446,752.16	24.52	213,809,310.94	312,076,460.41	100.00	125,126,028.75	40.09	186,950,431.66
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	283,256,063.10	/	69,446,752.16	/	213,809,310.94	312,076,460.41	/	125,126,028.75	/	186,950,431.66

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收款

适用 不适用

组合中,按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1年以内			
其中:1年以内分项			

1 年以内	201,953,122.86	10,097,656.14	5.00
1 年以内小计	201,953,122.86	10,097,656.14	5.00
1 至 2 年	20,432,256.71	2,043,225.67	10.00
2 至 3 年	5,092,590.26	1,527,777.08	30.00
3 年以上	55,778,093.27	55,778,093.27	100.00
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	283,256,063.10	69,446,752.16	24.52

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

### (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额-32,919,482.25 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

### (3) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
股权转让款[注 1]	152,807,930.00	182,070,000.00
信托款[注 2]	25,871,186.94	24,794,333.39
押金保证金	32,031,220.50	51,126,120.53
拆借款	45,069,566.66	16,004,810.83
应收暂付款	20,895,616.57	31,810,107.69
其他	6,580,542.43	6,271,087.97
合计	283,256,063.10	312,076,460.41

[注 1]：根据 2014 年 9 月 25 日公司与陕西博大投资管理有限公司签订的《股权转让协议》，公司将持有的对陕西广福置业发展有限公司（以下简称广福置业公司）90%的股权作价 33,439.54 万元转让给陕西博大投资管理有限公司，公司已按照协议约定收到首笔款项 18,391.75 万元，剩余款项约定在上述协议签订满一年后的五个工作日内支付，由陕西博大投资管理有限公司以其持有的广福置业公司 90%的股权提供质押担保。

[注 2]：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，暂未发放的贷款按照资金使用计划部分购买理财产品。截至 2014 年 12 月 31 日，未发放的贷款金额为 10,000,000.00 元，累积实现理财收益为 15,339,844.68 元，活期利息收益为 531,342.26 元，合计金额为 25,871,186.94 元，其中账龄一年以内 15,871,186.94 元，账龄 1-2 年 10,000,000.00 元。

**(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:**

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
陕西博大投资管理有限公司	股权转让款	150,477,930.00	1年以内	53.12	7,523,896.50
华润深国投信托有限公司	信托款	25,871,186.94	[注 1]	9.13	1,793,559.35
杭州市萧山区物业管理中心	物业维修保证金	15,468,869.50	[注 2]	5.46	12,914,747.71
山东卫视传媒有限公司	拆借款	11,405,333.33	1年以内	4.03	570,266.67
杭州市余杭区房地产管理处	物业维修保证金	11,380,571.00	[注 3]	4.02	8,563,778.40
合计	/	214,603,890.77	/	75.76	31,366,248.63

[注 1]: 详见本财务报表附注五(一)其他应收款(3) [注 2]之说明。

[注 2]: 其中, 账龄 1-2 年 2,837,913.10 元, 账龄 3 年以上 12,630,956.40 元。

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

**5、 存货****(1). 存货分类**

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	259,358.45		259,358.45	1,159,930.64		1,159,930.64
在产品						
库存商品	2,273,411.17		2,273,411.17	2,665,241.93		2,665,241.93
周转材料						
消耗性生物资产						
建造合同形成的已完工未结算资产						
开发成本	6,960,698.02 5.41	145,778, 282.63	6,814,919.7 42.78	7,133,249.30 9.68	72,648,628 .65	7,060,600.68 1.03
开发产品	724,917,282. 58		724,917,282 .58	1,317,310,15 6.37	349,169.20	1,316,960,98 7.17
低值易耗品	159,241.37		159,241.37	485,703.99		485,703.99
在拍影视剧	1,503,186.95		1,503,186.9 5			
完成拍摄影视剧	1,420,010.00		1,420,010.0 0			

合计	7,691,230,515.93	145,778,282.63	7,545,452,233.30	8,454,870,342.61	72,997,797.85	8,381,872,544.76
----	------------------	----------------	------------------	------------------	---------------	------------------

## (2). 存货跌价准备

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
建造合同形成的已完工未结算资产						
开发成本	72,648,628.65	145,778,282.63		72,648,628.65		145,778,282.63
开发产品	349,169.20				349,169.20	
合计	72,997,797.85	145,778,282.63		72,648,628.65	349,169.20	145,778,282.63

确定可变现净值的具体依据、本期转回或转销存货跌价准备的原因说明

① 本期增加 145,778,282.63 元系根据公司之孙公司杭州益荣公司账面开发成本与其可变现净值的差额予以计提。

② 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。2013 年 12 月 31 日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,公司以前年度已配合办理了相应的工程项目交接手续,本期相关产权移交已办妥,南京投资公司账面已结转相应收入成本,对应的存货跌价准备本期转销。

③ 开发产品其他减少系本期公司处置子公司广福置业公司,随之转出的存货跌价准备。

## (3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明:

## 1) 借款费用资本化情况

本期借款费用资本化金额为 33,574.32 万元。

## 2) 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
南京邓府巷三期	分期开发		100,000 万元	405,319,208.86	585,512,771.12
南京碑亭巷	已转让			670,648,628.65	
杭州天都城房地产	分期开发[注 1]		135,700 万元	4,127,719,868.38	1,337,453,274.52
雍竺实业房地产			595,000 万元		3,102,123,445.99
暄竺实业房地产			90,000 万元		479,075,579.67
西安滨河花园	已转让			832,916,135.39	

杭州益荣项目	2013.3	2017.6	160,000 万元	992,054,882.91	1,222,503,217.99
杭州通益项目	2014.9	2017.6	50,000 万元	260,020.00	117,199,115.57
西山路 22 号等七块土地	[注 2]			104,330,565.49	116,830,620.55
小计				7,133,249,309.68	6,960,698,025.41

[注 1]: 公司全资子公司天都实业公司本期派生分立雍竺实业公司、暄竺实业公司, 雍竺实业房地产项目、暄竺实业房地产项目均由杭州天都城房地产项目分立而来。

[注 2]: 该项目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等, 该等项目处于规划调整之中。

### 3) 存货——开发产品

项目名称	最近一期竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
天都城-香榭花园	2013.02	142,985,350.78	7,419,896.88	17,635,170.01	132,770,077.65
天都城-温莎花园	2012.11	187,895,986.32	3,295,270.26	45,317,058.58	145,874,198.00
天都城-爱丽山庄	2011.10	20,702,417.78		1,771,930.10	18,930,487.68
西安滨河花园		389,522,580.38	1,160,397,742.84	1,549,920,323.22	
南京邓府巷一二期	2011.07	26,583,123.74	-28,274.13	2,888,974.71	23,665,874.90
南京碑亭巷			670,451,028.65	670,451,028.65	
杭州南岸花城	2011.04	51,329,363.43	3,301,629.37	30,255,988.92	24,375,003.88
杭州戈雅公寓	2013.08	490,130,320.91	11,296,873.50	126,858,961.10	374,568,233.31
鹰山花园二期	2012.06	8,161,013.03		3,427,605.87	4,733,407.16
小计		1,317,310,156.37	1,856,134,167.37	2,448,527,041.16	724,917,282.58

## 6、其他流动资产

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
理财产品		241,257,654.33
预缴企业所得税	6,429,463.78	6,299,822.51
预缴土地增值税	26,374,325.16	22,138,423.30
预缴营业税	70,554,371.50	41,383,342.60
待抵扣进项税	28,672.25	
预缴其他税款	8,627,116.74	4,958,472.86
合计	112,013,949.43	316,037,715.60

## 7、可供出售金融资产

### (1). 可供出售金融资产情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

可供出售债务工具:						
可供出售权益工具:	193,051,160.00		193,051,160.00	194,428,236.11	877,076.11	193,551,160.00
按公允价值计量的						
按成本计量的	193,051,160.00		193,051,160.00	194,428,236.11	877,076.11	193,551,160.00
合计	193,051,160.00		193,051,160.00	194,428,236.11	877,076.11	193,551,160.00

## (2). 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例 (%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
浙商银行股份有限公司	172,684,000.00			172,684,000.00					1.24	
东阳市农村信用合作联社	20,367,160.00			20,367,160.00					2.98	2,300,010.00
杭州时代广场百货有限公司	877,076.11		877,076.11		877,076.11		877,076.11			
杭州恒丰典当有限公司	500,000.00	400,000.00	900,000.00							36,534.65
合计	194,428,236.11	400,000.00	1,777,076.11	193,051,160.00	877,076.11		877,076.11		/	2,336,544.65

## 8、长期股权投资

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末
		追加投资	减少投资	权益法下确认	其他综合	其他权益	宣告发放	计提减值	其他		

				的投资 损益	收益 调整	变动	现金 股利 或利 润	准备			余额
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
广厦房地产开发集团有限公司（以下简称广厦房开公司）	177,439,258.92			-429,321.39						177,009,937.53	
陕西广厦物业管理有限公司	404,278.35			-404,278.35							
小计	177,843,537.27			-833,599.74						177,009,937.53	
合计	177,843,537.27			-833,599.74						177,009,937.53	

其他说明  
分类情况

项 目	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
对联营企业投资	177,009,937.53		177,009,937.53	177,843,537.27		177,843,537.27
合 计	177,009,937.53		177,009,937.53	177,843,537.27		177,843,537.27

## 9、投资性房地产

投资性房地产计量模式

### (1). 采用成本计量模式的投资性房地产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额	45,611,029.15	1,559,923.09		47,170,952.24
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	45,611,029.15	1,559,923.09		47,170,952.24
(3) 企业合并增加				

3. 本期减少金额	45,611,029.15	1,559,923.09		47,170,952.24
(1) 处置				
(2) 其他转出	45,611,029.15	1,559,923.09		47,170,952.24
4. 期末余额				
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额	806,507.52	303,318.46		1,109,825.98
(1) 计提或摊销	806,507.52	23,332.20		829,839.72
(2) 无形资产累计摊销转入		279,986.26		279,986.26
3. 本期减少金额	806,507.52	303,318.46		1,109,825.98
(1) 处置				
(2) 其他转出	806,507.52	303,318.46		1,109,825.98
4. 期末余额				
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值				
2. 期初账面价值				

## 10、固定资产

### (1). 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	通用设备	专用设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	671,390,543.82	18,977,930.38	36,625,908.34	26,592,463.57	1,601,944.65	755,188,790.76
2. 本期增加金额	46,370,882.17	1,592,914.36	415,902.00	1,767,704.77	48,800.00	50,196,203.30
(1) 购置		476,688.31	415,902.00	1,767,704.77	48,800.00	2,709,095.08
(2) 在建工程转入						

(3) 企业合并增加	46,370,882.17	1,116,226.05					47,487,108.22
3. 本期减少金额	371,481,906.94	11,008,407.68	32,006,228.16	12,847,924.40	230,238.24		427,574,705.42
(1) 处置或报废		716,653.96	37,110.28	3,484,422.00	75,000.00		4,313,186.24
2) 转入投资性房地产	45,611,029.15						45,611,029.15
3) 其他转出	325,870,877.79	10,291,753.72	31,969,117.88	9,363,502.40	155,238.24		377,650,490.03
4. 期末余额	346,279,519.05	9,562,437.06	5,035,582.18	15,512,243.94	1,420,506.41		377,810,288.64
二、累计折旧							
1. 期初余额	166,741,376.70	16,208,848.12	33,087,099.58	17,903,239.65	1,438,460.33		235,379,024.38
2. 本期增加金额	13,721,747.82	1,096,247.41	393,998.34	1,957,950.05	59,117.83		17,229,061.45
(1) 计提	11,400,166.66	794,159.18	393,998.34	1,957,950.05	59,117.83		14,605,392.06
2) 企业合并增加	2,321,581.16	302,088.23					2,623,669.39
3. 本期减少金额	124,297,014.22	9,964,532.60	29,389,501.00	9,422,334.73	218,571.54		173,291,954.09
(1) 处置或报废		659,058.16	35,254.76	3,413,225.06	72,750.00		4,180,287.98
2) 其他转出	124,297,014.22	9,305,474.44	29,354,246.24	6,009,109.67	145,821.54		169,111,666.11
4. 期末余额	56,166,110.30	7,340,562.93	4,091,596.92	10,438,854.97	1,279,006.62		79,316,131.74
三、减值准备							
1. 期初余额	34,303,602.64						34,303,602.64
2. 本期增加金额							
(1) 计提							
3. 本期减少金额							
(1) 处置或报废							
4. 期末余额	34,303,602.64						34,303,602.64
四、账面价值							
1. 期末账面价值	255,809,806.11	2,221,874.13	943,985.26	5,073,388.97	141,499.79		264,190,554.26
2. 期初账面价值	470,345,564.48	2,769,082.26	3,538,808.76	8,689,223.92	163,484.32		485,506,163.74

本期折旧额为 14,605,392.06 元。

## 11、在建工程

### (1). 在建工程情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
房屋改造工程				382,000.00		382,000.00
合计				382,000.00		382,000.00

### (2). 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
房屋改造工程		382,000.00			382,000.00							自筹
合计		382,000.00			382,000.00		/	/			/	/

## 12、无形资产

### (1). 无形资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	车位使用权	软件	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	84,656,573.90	1,275,000.00	1,161,753.67	87,093,327.57
2. 本期增加金额			349,800.00	349,800.00
(1) 购置			349,800.00	349,800.00
(2) 内部研发				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额	72,594,570.50		146,970.00	72,741,540.50
(1) 处置				
转入投资性房地产	1,559,923.09			1,559,923.09
其他转出	71,034,647.41		146,970.00	71,181,617.41
4. 期末余额	12,062,003.40	1,275,000.00	1,364,583.67	14,701,587.07

二、累计摊销					
1. 期初余额	25,403,422.37	314,143.30	730,507.27		26,448,072.94
2. 本期增加 金额	1,374,287.12	27,316.80	199,895.04		1,601,498.96
(1) 计提	1,374,287.12	27,316.80	199,895.04		1,601,498.96
3. 本期减少 金额	24,033,746.29		146,970.00		24,180,716.29
(1) 处置					
转入投资 性房地产	279,986.26				279,986.26
其他转 出	23,753,760.03		146,970.00		23,900,730.03
4. 期末余额	2,743,963.20	341,460.10	783,432.31		3,868,855.61
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加 金额					
(1) 计提					
3. 本期减少 金额					
(1) 处置					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面 价值	9,318,040.20	933,539.90	581,151.36		10,832,731.46
2. 期初账面 价值	59,253,151.53	960,856.70	431,246.40		60,645,254.63

### 13、商誉

#### (1). 商誉账面原值

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或 形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并 形成的		处置		
福添影视公司		447,818,5 11.54				447,818, 511.54
合计		447,818,5 11.54				447,818, 511.54

## (2). 商誉减值准备

被投资单位名称 或形成商誉的事 项	期初余 额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提		处置		
福添影视公司		4,202,494.94				4,202,494.94
合计		4,202,494.94				4,202,494.94

说明商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

期末，根据银信资产评估有限公司出具的《资产评估报告》（银信资评报（2015）沪第 0055 号），福添影视公司包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额为 56,300.00 万元，低于其账面价值 56,720.25 万元，确认相应的减值损失 420.25 万元。

## 14、长期待摊费用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	8,012,619.92	1,789,162.90	2,091,445.49	6,104,416.89	1,605,920.44
商铺租赁费	16,550,772.82		483,239.30		16,067,533.52
临时设施	5,611,608.40		327,343.80	5,284,264.60	
合计	30,175,001.14	1,789,162.90	2,902,028.59	11,388,681.49	17,673,453.96

## 15、递延所得税资产/递延所得税负债

已确认的递延所得税资产

项 目	期末数		期初数	
	可抵扣 暂时性差异	递延 所得税资产	可抵扣 暂时性差异	递延 所得税资产
坏账准备	1,859,873.00	464,968.25	28.56	7.14
存货跌价准备			349,169.20	87,292.31
预售房款的预计利润	219,112,662.73	54,778,165.68	177,929,924.61	44,482,481.16
合 计	220,972,535.73	55,243,133.93	178,279,122.37	44,569,780.61

## 16、其他非流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
西山及儿童公园开发经营权		

合计		
----	--	--

其他说明：

(2) 其他非流动资产的减值测试方法及减值准备计提方法

其他非流动资产 51,443,648.60 元系文化旅游公司获取西山及儿童公园开发经营权所支付的对价。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。

## 17、短期借款

### (1). 短期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	200,000,000.00	
抵押借款	7,000,000.00	130,000,000.00
质押及保证借款	329,000,000.00	329,000,000.00
抵押及保证借款	287,000,000.00	395,000,000.00
保证借款	112,000,000.00	97,000,000.00
信托借款[注]	180,000,000.00	490,000,000.00
合计	1,115,000,000.00	1,441,000,000.00

短期借款分类的说明：

[注]：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《信托借款合同》，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 18,000 万元的一年期信托借款。

## 18、应付账款

### (1). 应付账款列示

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
工程款	294,550,593.94	571,562,815.21
其他	19,144,935.72	30,912,493.75
合计	313,695,529.66	602,475,308.96

## 19、预收款项

### (1). 预收账款项列示

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收房款	1,548,840,809.35	2,123,116,500.06
其他	4,884,307.56	8,948,374.84
合计	1,553,725,116.91	2,132,064,874.90

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 (%)

天都城-爵士花园	475,918,521.00	373,418,923.00	2015.07	68.08
天都城-蓝调公寓	555,612,818.00	301,750,689.00	2015.11	69.27
天都城-紫韵公寓	312,362,279.00	18,601,000.00	2015.12	55.48
通和·十二橡树	15,425,018.00		2017.06	21.73
小计	1,359,318,636.00	693,770,612.00		

## 20、应付职工薪酬

### (1) 应付职工薪酬列示:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	7,646,717.73	68,497,288.78	72,616,760.74	3,527,245.77
二、离职后福利-设定提存计划	482,459.69	4,844,545.28	5,293,767.53	33,237.44
三、辞退福利	11,350.00			11,350.00
四、一年内到期的其他福利				
合计	8,140,527.42	73,341,834.06	77,910,528.27	3,571,833.21

### (2) 短期薪酬列示:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	1,532,439.37	56,829,638.23	57,543,706.56	818,371.04
二、职工福利费		3,933,982.08	3,933,982.08	
三、社会保险费	236,221.80	4,122,781.71	4,359,003.51	
其中: 医疗保险费	118,087.64	3,629,611.49	3,747,699.13	
工伤保险费	20,087.76	186,000.62	206,088.38	
生育保险费	98,046.40	307,169.60	405,216.00	
四、住房公积金	14,700.00	2,664,327.00	2,666,627.00	12,400.00
五、工会经费和职工教育经费	5,863,356.56	946,559.76	4,113,441.59	2,696,474.73
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	7,646,717.73	68,497,288.78	72,616,760.74	3,527,245.77

### (3) 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	462,238.50	4,171,118.88	4,600,119.94	33,237.44
2、失业保险费	20,221.19	673,426.40	693,647.59	

3、企业年金缴费				
合计	482,459.69	4,844,545.28	5,293,767.53	33,237.44

## 21、 应交税费

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	1,593,051.60	4,629.37
消费税		
营业税	1,492,677.43	4,517,161.54
企业所得税	195,667,797.61	246,940,787.23
个人所得税	1,245,664.20	1,012,889.60
城市维护建设税	183,033.99	313,538.76
土地增值税	28,204,420.81	28,596,024.55
房产税	532,987.72	1,390,750.96
土地使用税	5,338,936.68	2,262,551.17
教育费附加	109,908.77	160,744.51
地方教育附加	65,407.12	121,819.51
水利建设专项资金	100,576.09	154,549.39
印花税	103,974.75	38,872.67
其他	3,340.00	300.00
合计	234,641,776.77	285,514,619.26

## 22、 应付利息

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	2,807,409.96	13,087,287.81
企业债券利息	2,444,444.45	
短期借款应付利息	2,752,143.79	3,531,694.77
一年内到期的非流动负债利息	7,592,121.46	2,070,055.21
合计	15,596,119.66	18,689,037.79

## 23、 应付股利

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	3,445,229.64	8,445,229.64
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
合计	3,445,229.64	8,445,229.64

其他说明，包括重要的超过1年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

期末余额系子公司东方文化园公司累计应付未付杭州东方文化园旅业集团有限公司的分红款3,445,229.64元。

## 24、 其他应付款

## (1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
押金保证金	17,569,243.56	48,239,947.06
拆借款	867,947,738.77	440,045,361.20
应付暂收款	32,739,068.11	36,138,841.65
股权转让款	16,885,327.28	26,885,327.28
其他	18,086,326.60	15,707,111.80
合计	953,227,704.32	567,016,588.99

## 25、1 年内到期的非流动负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	378,300,000.00	182,000,000.00
1 年内到期的应付债券		
1 年内到期的长期应付款		
一年内到期的信托借款	1,770,000,000.00	500,000,000.00
合计	2,148,300,000.00	682,000,000.00

其他说明：

### (2) 一年内到期的长期借款

项目	期末数	期初数
保证借款	20,000,000.00	
抵押借款		182,000,000.00
抵押及保证借款	358,300,000.00	
小计	378,300,000.00	182,000,000.00

### (3) 一年内到期的信托借款

项目	期末数	期初数
抵押、质押及保证借款	1,510,000,000.00	
抵押及保证借款	260,000,000.00	500,000,000.00
小计	1,770,000,000.00	500,000,000.00

## 26、长期借款

### (1). 长期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款		158,300,000.00
保证借款		
信用借款		
抵押及保证借款	550,000,000.00	
信托借款	463,300,000.00	2,420,000,000.00
合计	1,013,300,000.00	2,578,300,000.00

## 27、应付债券

## (1). 应付债券

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
企业私募债券	39,401,775.89	
合计	39,401,775.89	

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

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
企业私募债券	100.00	2013-5-22	3年	40,000,000.00		39,235,737.04	1,666,666.69	166,038.85		39,401,775.89
合计	/	/	/	40,000,000.00		39,235,737.04	1,666,666.69	166,038.85		39,401,775.89

## (3) 其他说明

本期发行系由于本公司自8月起将福添影视公司纳入合并范围，福添影视公司非公开发行的人民币私募债券于购买日的账面价值39,235,737.04元转入。该债券系经深圳证券交易所（深证上（2012）406号）文核准，每年付息一次，到期一次还本，最后一次利息随本金的兑付一起支付。

## 28、长期应付款

## (1). 按款项性质列示长期应付款：

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额
林地山地租用费	4,001,716.77	4,001,716.77
小计	4,001,716.77	4,001,716.77

## 其他说明：

根据东阳市江南置业有限公司（以下简称江南置业公司）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。

## 29、预计负债

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额	形成原因
对外提供担保			
未决诉讼			

产品质量保证			
重组义务			
待执行的亏损合同			
其他			
合同违约	1,021,318.94		未能按期办妥房产证 预计应付购房住户的 违约金
合计	1,021,318.94		/

### 30、股本

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	871,789,092.00						871,789,092.00

### 31、资本公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)				
其他资本公积	27,926,280.18		1,702,093.67	26,224,186.51
合计	27,926,280.18		1,702,093.67	26,224,186.51

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期其他资本公积减少系处置浙江蓝天白云会展中心有限公司（以下简称蓝天白云公司）、杭州华侨饭店有限责任公司（以下简称华侨饭店公司）及广福置业公司，原享有该等公司的其他所有者权益变动部分转入投资收益所致。

### 32、盈余公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	137,326,167.90	30,259,888.76		167,586,056.66
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	137,326,167.90	30,259,888.76		167,586,056.66

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期增加系按 2014 年度母公司实现净利润提取 10% 的法定盈余公积。

### 33、未分配利润

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	791,034,409.72	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	791,034,409.72	790,710,340.33
加：本期归属于母公司所有者的净利润	212,020,503.08	55,772,996.32
减：提取法定盈余公积	30,259,888.76	
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	34,871,563.72	26,153,672.79
转作股本的普通股股利		
其他	12,501.83	29,295,254.14
期末未分配利润	937,910,958.49	791,034,409.72

其他说明：根据杭州通益公司和杭州远翔投资管理有限公司于2014年3月14日签订的《股权转让协议》，杭州通益公司受让杭州远翔投资管理有限公司持有杭州星北通公司5%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12,501.83元，冲减本期未分配利润。

### 34、营业收入和营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,746,377,295.09	1,352,958,068.54	1,902,355,431.41	1,118,065,129.93
其他业务	12,774,385.45	1,678,920.51	18,474,132.77	993,834.13
合计	1,759,151,680.54	1,354,636,989.05	1,920,829,564.18	1,119,058,964.06

### 35、营业税金及附加

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税		
营业税	52,343,850.68	74,654,204.65
城市维护建设税	3,682,596.02	5,281,927.28
教育费附加	1,577,132.60	2,419,560.45
资源税		
地方教育附加	1,051,421.71	1,683,035.66
土地增值税	14,835,854.50	74,094,303.62
合计	73,490,855.51	158,133,031.66

### 36、销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
广告、宣传及展览费	41,256,011.03	30,069,323.71
工资、福利及社保	15,080,615.28	17,000,541.36

佣金	10,556,844.11	14,620,079.86
办公水电费	9,888,150.60	9,396,552.93
物业管理及修理费	8,512,858.14	6,353,420.06
物料及燃料消耗	3,990,820.09	6,417,696.55
折旧费	846,533.48	1,237,269.96
其他	4,811,627.34	5,469,001.40
合计	94,943,460.07	90,563,885.83

### 37、管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
工资、福利及社保	44,000,522.02	49,554,003.17
折旧及摊销	16,338,668.46	19,260,035.11
审计咨询费	6,000,951.87	3,134,061.67
税金	7,797,674.01	5,898,731.11
装修维修费	7,185,835.37	2,108,910.42
办公水电费	5,584,304.15	6,639,275.03
业务招待费	4,691,159.61	8,992,019.51
差旅费	3,987,097.63	5,458,599.80
劳务费	3,127,175.98	4,249,863.38
汽车费用	2,530,915.57	3,514,086.62
其他	12,478,804.07	9,460,445.03
合计	113,723,108.74	118,270,030.85

### 38、财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	250,287,306.97	238,909,893.72
利息收入	-2,126,924.87	-3,725,303.91
汇兑损益	5,277.53	-259.77
手续费	973,879.04	1,403,709.49
财务顾问费	26,935,333.33	32,004,000.00
合计	276,074,872.00	268,592,039.53

### 39、资产减值损失

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-33,465,994.07	44,555,161.60
二、存货跌价损失	145,778,282.63	2,951,000.00
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		

十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失	4,202,494.94	
十四、其他		
合计	116,514,783.50	47,506,161.60

## 40、投资收益

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-833,599.74	3,725,341.95
处置长期股权投资产生的投资收益	538,041,392.91	-40,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
成本法核算的长期股权投资收益	2,336,544.65	42,359,978.82
银行理财产品的投资收益	21,575.34	17,534.25
合计	539,565,913.16	46,062,855.02

## 41、营业外收入

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	37,807.74	38,796.57	37,807.74
其中：固定资产处置利得	37,807.74	38,796.57	37,807.74
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助	4,411,814.00	417,594.00	4,411,814.00
罚没及补偿收入	1,231,994.50	457,943.00	1,231,994.50
无法支付款项	4,586,317.74	39,718.43	4,586,317.74
其他	62,816.68	120,486.34	62,816.68

合计	10,330,750.66	1,074,538.34	10,330,750.66
----	---------------	--------------	---------------

计入当期损益的政府补助

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
影视文化发展专项资金奖励	3,657,214.00		与收益相关
公园经营补贴	325,000.00	325,000.00	与收益相关
税收突出贡献补贴	300,000.00		与收益相关
其他	129,600.00	92,594.00	与收益相关
合计	4,411,814.00	417,594.00	/

#### 42、营业外支出

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	73,063.23	55,186.19	73,063.23
其中：固定资产处置损失	73,063.23	55,186.19	73,063.23
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	1,475,000.00	450,000.00	1,475,000.00
违约赔偿支出	806,452.67	5,348,231.45	806,452.67
罚款支出	2,241,257.43	57,980.76	2,241,257.43
滞纳金	757,134.57	1,635,600.39	757,134.57
水利建设专项资金	739,326.67	1,757,300.85	
其他	233,187.34	238,778.13	233,187.34
合计	6,325,421.91	9,543,077.77	5,586,095.24

#### 43、所得税费用

##### (一) 所得税费用表

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	73,616,511.32	109,393,862.17
递延所得税费用	-16,217,620.12	-3,374,622.67
合计	57,398,891.20	106,019,239.50

##### (二) 会计利润与所得税费用调整过程：

项目	本期发生额
利润总额	273,338,853.58
按法定/适用税率计算的所得税费用	68,334,713.40
子公司适用不同税率的影响	

调整以前期间所得税的影响	-720,047.48
非应税收入的影响	-46,512,132.81
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	42,339,656.80
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-52,691,763.64
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	69,798,925.05
合并抵销利润的影响	-23,150,460.11
所得税费用	57,398,891.20

#### 44、现金流量表项目

##### (1). 收到的其他与经营活动有关的现金:

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
代收代付款	13,589,112.46	5,662,674.97
收到工程履约保证金	12,719,380.00	2,684,500.00
收到房屋租赁款	7,671,554.04	6,599,766.66
地方财政补助	4,411,814.00	417,594.00
收回按揭保证金	2,529,643.95	20,932,345.92
银行存款利息	1,218,191.68	3,725,303.91
收到购房定金和租房押金	130,000.00	9,774,303.00
收回定期存款		1,350,000.00
其他	2,675,595.19	2,236,240.22
合计	44,945,291.32	53,382,728.68

##### (2). 支付的其他与经营活动有关的现金:

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
广告策划及宣传费	39,271,195.40	29,294,495.04
办公水电费	14,941,482.80	16,452,164.56
租赁费及物业管理费	13,710,125.82	8,118,566.30
物料消耗及维修费	12,672,922.57	6,546,233.28
销售佣金及代理费	9,423,339.14	15,405,764.85
业务招待费	5,455,251.50	9,700,014.79
差旅费	5,171,616.07	5,464,197.60
履约保证金和购房定金	4,640,090.77	13,358,030.00
违约赔偿金及滞纳金	3,713,941.17	6,963,318.69
代收代付款	2,193,012.55	14,368,135.32
支付按揭保证金		4,370,334.47
其他	18,227,839.09	17,719,527.33
合计	129,420,816.88	147,760,782.23

##### (3). 收到的其他与投资活动有关的现金

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到往来款及利息	23,761,816.53	

收回拆借资金		4,954,438.50
收购日福添影视公司账面现金及现金等价物与支付对价的差额	42,467,852.43	
合计	66,229,668.96	4,954,438.50

## (4). 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付往来款	32,200,000.00	
处置日被处置方账面现金及现金等价物与收到对价的差额	1,662,512.74	
合计	33,862,512.74	

## (5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回质押的定期存款		370,000,000.00
借入往来资金	935,775,636.04	362,357,716.24
收回融资的票据保证金	10,000,000.00	20,000,000.00
合计	945,775,636.04	752,357,716.24

## (6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
归还往来款借款本金	232,741,420.63	743,307,003.12
支付财务顾问费	27,728,000.00	26,204,000.00
支付融资票据保证金	10,000,000.00	10,000,000.00
支付贷款保证金	30,018,940.53	
合计	300,488,361.16	779,511,003.12

## 45. 现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	215,939,962.38	50,280,526.74
加：资产减值准备	116,514,783.50	47,506,161.60
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	15,411,899.58	16,895,954.52
无形资产摊销	1,624,831.16	2,249,593.18
长期待摊费用摊销	2,902,028.59	5,272,871.70
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）	35,255.49	16,389.62
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)	276,319,184.64	270,913,633.95
投资损失(收益以“-”号填列)	-539,565,913.16	-46,062,855.02
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-16,217,620.12	-3,374,622.67
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)	-276,541,524.09	-1,387,712,925.70
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-62,906,290.00	755,241,800.78
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-254,082,629.49	424,433,973.47
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-520,566,031.52	135,660,502.17
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
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		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	254,527,153.57	196,111,436.14
减: 现金的期初余额	196,111,436.14	193,173,476.83
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	58,415,717.43	2,937,959.31

**(2) 本期支付的取得子公司的现金净额**

项目	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
其中: 福添影视公司	
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	42,467,852.43
其中: 福添影视公司	42,467,852.43
加: 以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	-42,467,852.43

**(3) 本期收到的处置子公司的现金净额**

项目	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	194,068,570.00
其中: 蓝天白云公司、华侨饭店公司	10,151,100.00
广福置业公司	183,917,470.00
减: 丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	26,134,060.62
其中: 蓝天白云公司	5,322,036.33
华侨饭店公司	6,491,576.41
广福置业公司	14,320,447.88
加: 以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	179,740,000.00
其中: 东阳市蓝天白云置业有限公司	179,740,000.00
处置子公司收到的现金净额	347,674,509.38

## (4) 现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	254,527,153.57	196,111,436.14
其中：库存现金	125,765.52	217,446.29
可随时用于支付的银行存款	253,802,615.81	195,893,989.85
可随时用于支付的其他货币资金	598,772.24	
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		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	254,527,153.57	196,111,436.14
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

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
按揭保证金	210,000.00	23,354,554.00
贷款保证金		138,498.88
小计	210,000.00	23,493,052.88

## 46、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	210,000.00	按揭保证金
存货	3,696,373,186.73	提供抵押担保
固定资产	212,681,238.20	提供抵押担保
无形资产	9,318,040.20	提供质押担保
可供出售金融资产	172,684,000.00	提供质押担保
长期股权投资-南京投资公司	362,274,512.52	提供质押担保
长期股权投资-天都实业公司	410,000,000.00	提供质押担保
长期股权投资-雍竺实业公司	1,000,000,000.00	提供质押担保
长期股权投资-暄竺实业公司	450,000,000.00	提供质押担保
合计	6,313,540,977.65	/

## 八、合并范围的变更

### 1、非同一控制下企业合并

#### (1). 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元 币种：人民币

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
福添影视公司	2014-8-4	562,000,000.00	100	资产置换	2014-8-4	办妥财产交接	19,342,952.42	5,212,151.89

其他说明：

根据公司本年度与卢英英、卢纲平签订的《置换协议》，本公司以持有的华侨饭店公司 90% 的股权和蓝天白云公司 96.43% 的股权与卢英英、卢纲平持有的福添影视公司 100% 的股权（其中卢英英持有 90%，卢纲平持有 10%）进行置换。公司实际控制人为楼忠福，控股股东为广厦控股公司，福添影视公司实际控制人为卢英英。楼忠福及广厦控股公司为福添影视公司的关联方，但对福添影视公司不存在控制，故公司合并福添影视公司为非同一控制下企业合并。

#### (2). 合并成本及商誉

单位：元 币种：人民币

合并成本	562,000,000.00
--现金	-2,351,100.00
--非现金资产的公允价值	564,351,100.00
--发行或承担的债务的公允价值	
--发行的权益性证券的公允价值	
--或有对价的公允价值	
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
--其他	
合并成本合计	562,000,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	114,181,488.46
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	447,818,511.54

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

本次合并对价为公司持有的华侨饭店公司 90% 的股权和蓝天白云公司 96.43% 的股权的公允价值与收到的现金 2,351,100.00 元的差额。根据具有从事证券、期货从业资格的银信资产评估有限公司出具的《资产评估报告》（银信资评报[2014]沪第 0371 号和 0372 号），上述两项股权的公允价值按照评估值确定为 564,351,100.00 元。

大额商誉形成的主要原因：

本次合并成本 562,000,000.00 元，被购买方福添影视公司于购买日可辨认净资产的公允价值为 114,181,488.46 元，差额 447,818,511.54 元形成商誉，原因主要系福添影视公司为轻资产类

企业，现有净资产价值无法反映企业价值和未来获利能力。根据银信资产评估有限公司出具的《资产评估报告》（银信资评报[2014]沪第 0370 号），福添影视公司按收益法评估的价值与本次合并成本一致。

### (3). 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元 币种：人民币

	福添影视公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	224,145,370.80	223,683,870.80
货币资金	42,467,852.43	42,467,852.43
应收款项	53,467,722.00	53,467,722.00
存款		
固定资产	44,863,438.83	44,401,938.83
无形资产		
预付款项	5,035,631.01	5,035,631.01
其他应收款	42,750,095.77	42,750,095.77
存货	33,030,992.58	33,030,992.58
长期待摊费用	1,789,162.89	1,789,162.89
递延所得税资产	740,475.29	740,475.29
负债：	109,963,882.34	109,963,882.34
短期借款	10,000,000.00	10,000,000.00
应付款项	19,150.00	19,150.00
递延所得税负债		
应交税费	24,478,839.86	24,478,839.86
应付利息	955,653.76	955,653.76
其他应付款	15,274,501.68	15,274,501.68
长期借款	20,000,000.00	20,000,000.00
应付债券	39,235,737.04	39,235,737.04
净资产	114,181,488.46	113,719,988.46
减：少数股东权益		
取得的净资产	114,181,488.46	113,719,988.46

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

根据《资产评估报告》（银信资评报[2014]沪第 0370 号），福添影视公司于 2014 年 5 月 31 日采用资产基础法评估后的净资产价值为 11,880.21 万元，在此基础上考虑评估基准日至购买日之间的净资产变动后确定。

**2、 处置子公司**

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

√适用□不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
广福置业公司	334,395,400.00	90.00	转让	2014-9-30	办妥财产交接	208,056,223.70						8,646.73
蓝天白云公司	291,324,500.00	96.43	置换	2014-7-31	办妥财产交接	61,117,321.14						1,620,337.99
华侨饭店公司	273,026,600.00	90.00	置换	2014-7-31	办妥财产交接	259,146,415.15						73,108.95

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

□适用√不适用

**3、 其他原因的合并范围变动**

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

(1) 合并范围增加

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
雍竺实业公司	分立	2014-4-1	1,000,000,000.00	100%
暄竺实业公司	分立	2014-4-1	450,000,000.00	100%

(2) 合并范围减少

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	期初至处置日
------	--------	--------	--------	--------

---

				净利润
江南置业公司	清算	2014-1-1	-38,959,820.53	

## 九、在其他主体中的权益

### 1. 在子公司中的权益

#### (1). 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
天都实业公司	杭州	杭州	房地产业	100.00		设立
文化旅游公司	东阳	东阳	服务业	90.00		设立
旅行社公司	东阳	东阳	服务业		90.00	设立
杭州益荣公司	杭州	杭州	房地产业		100.00	设立
杭州通益公司	杭州	杭州	房地产		100.00	设立
杭州星北通公司	杭州	杭州	投资		100.00	设立
南京投资公司[注]	南京	南京	房地产开发	100.00		同一控制下企业合并
通和置业公司	杭州	杭州	房地产开发	100.00		同一控制下企业合并
天都城酒店公司	杭州	杭州	住宿、餐饮		100.00	同一控制下企业合并
广厦东金公司	东阳	东阳	房地产开发	100.00		同一控制下企业合并
东方文化园公司	杭州	杭州	房地产开发	7.00	90.00	同一控制下企业合并
雍竺实业公司	杭州	杭州	房地产开发	100.00		分立
暄竺实业公司	杭州	杭州	房地产开发	100.00		分立
福添影视公司	东阳	东阳	影视文化	100.00		非同一控制下企业合并

其他说明：

[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》，公司自华润深国投信托有限公司借款 50,000.00 万元，将持有的南京投资公司 100.00% 的股权暂过户在华润深国投信托有限公司名下，在公司将上述借款及相应溢价付清后，华润深国投信托有限公司将该部分股权转让回给本公司，故本公司仍将南京投资公司作为子公司纳入合并范围。

### 2. 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

#### (1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明：

子公司名称	变动时间	变动前持股比例	变动后持股比例
杭州星北通公司	2014-3-14	95%	100%

## (2). 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响:

单位:元 币种:人民币

购买成本/处置对价	
--现金	250,000.00
--非现金资产的公允价值	
购买成本/处置对价合计	250,000.00
减:按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	237,498.17
差额	12,501.83
其中:调整资本公积	
调整盈余公积	
调整未分配利润	12,501.83

## 3. 在合营企业或联营企业中的权益

## (1). 重要的合营企业或联营企业

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
广厦房开公司	杭州	杭州	房地产开发	44.45		权益法核算

## (2). 重要联营企业的主要财务信息

单位:元 币种:人民币

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
流动资产	829,168,029.19		884,701,721.89	
非流动资产	31,587,271.99		37,966,563.91	
资产合计	860,755,301.18		922,668,285.80	
流动负债	462,532,719.56		526,718,506.31	
非流动负债				
负债合计	462,532,719.56		526,718,506.31	
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	398,222,581.62		395,949,779.49	
按持股比例计算的净资产份额	177,009,937.53		175,999,676.98	
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他				
对联营企业权益投资的账	177,009,937.53		177,439,258.92	

面价值			
存在公开报价的联营企业 权益投资的公允价值			
营业收入		5,978,576.42	20,382,061.36
净利润		2,272,802.13	7,319,986.31
终止经营的净利润			
其他综合收益			
综合收益总额		2,272,802.13	7,319,986.31
本年度收到的来自联营企 业的股利			

## (3). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的 合计数		
--净利润		
--其他综合收益		
--综合收益总额		
联营企业：		
投资账面价值合计		404,278.35
下列各项按持股比例计算的 合计数		
--净利润	-2,334,890.24	-533,074.30
--其他综合收益		
--综合收益总额	-2,334,890.24	-533,074.30

## (4). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元 币种：人民币

合营企业或联营企 业名称	累积未确认前期累计 的损失	本期未确认的损失 (或本期分享的净利润)	本期末累积未确认的 损失
陕西广厦物业管理 有限公司		529,677.75	

其他说明

[注]：陕西广厦物业管理有限公司系公司原子公司广福置业公司的联营企业，本期公司将持有的广福置业公司股权转让，对该联营企业的投资相应转出。

## 十、与金融工具相关的风险

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降至最低水平，使股东和其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险

管理的基本策略是确认和分析本公司面临的各种风险,建立适当的风险承受底线和进行风险管理,并及时可靠地对各种风险进行监督,将风险控制在限定的范围内。

本公司的金融工具面临的主要风险是信用风险、流动风险及市场风险。管理层已审议并批准管理这些风险的政策,概括如下。

#### (一) 信用风险

信用风险,是指金融工具的一方不能履行义务,造成另一方发生财务损失的风险。

本公司的信用风险主要与应收款项有关。为控制该项风险,本公司分别采取了以下措施。

##### 1. 应收账款

本公司仅与经认可的、信誉良好的第三方进行交易。按照本公司的政策,需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。另外,本公司对应收账款余额进行持续监控,以确保本公司不致面临重大坏账风险。

由于本公司仅与经认可的且信誉良好的第三方进行交易,所以无需担保物。信用风险集中按照客户进行管理。截至2014年12月31日,本公司具有特定信用风险集中,本公司的应收账款的85.38%(2013年12月31日:56.37%)源于前五大客户。本公司对应收账款余额未持有任何担保物或其他信用增级。

##### 2. 其他应收款

本公司的其他应收款主要系联合摄制投资款及保证金等,公司对此等款项与相关经济业务一并管理并持续监控,以确保本公司不致面临重大坏账风险。

#### (二) 流动风险

流动风险,是指企业在履行与金融负债有关的义务时遇到资金短缺的风险,其可能源于无法尽快以公允价值售出金融资产;或者源于对方无法偿还其合同债务;或者源于提前到期的债务;或者源于无法产生预期的现金流量。

为控制该项风险,本公司综合运用信托借款、银行借款等多种融资手段,并采取长、短期融资方式适当结合,优化融资结构的方法,保持融资持续性与灵活性之间的平衡。本公司已从多家银行、信托机构签订借款协议以满足营运资金需求和资本开支。

#### 金融工具按剩余到期日分类

项 目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
金融资产					
货币资金	254,737,153.57		254,737,153.57		
应收账款	33,757,825.50		33,757,825.50		
其他应收款	213,809,310.94		213,809,310.94		
可供出售金融资产	193,051,160.00		193,051,160.00		

小 计	695,355,450.01		695,355,450.01		
金融负债					
短期借款	1,115,000,000.00		1,115,000,000.00		
应付账款	313,695,529.66		313,695,529.66		
其他应付款	953,227,704.32		953,227,704.32		
一年内到期的非流动负债	2,148,300,000.00		2,148,300,000.00		
长期借款	1,013,300,000.00			1,013,300,000.00	
应付债券	39,401,775.89			39,401,775.89	
长期应付款	4,001,716.77			382,390.25	3,619,326.52
小 计	5,586,926,726.64		4,530,223,233.98	1,053,084,166.14	3,619,326.52

(续上表)

项 目	期初数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
金融资产					
货币资金	219,604,489.02		219,604,489.02		
应收账款	10,388,135.10		10,388,135.10		
其他应收款	186,950,431.66		186,950,431.66		
可供出售金融资产	193,551,160.00		193,551,160.00		
小 计	610,494,215.78		610,494,215.78		
金融负债					
短期借款	1,441,000,000.00		1,441,000,000.00		
应付账款	602,475,308.96		602,475,308.96		
其他应付款	567,016,588.99		567,016,588.99		
一年内到期的非流动负债	682,000,000.00		682,000,000.00		
长期借款	2,578,300,000.00			2,578,300,000.00	
长期应付款	4,001,716.77				4,001,716.77
小 计	5,874,793,614.72		3,292,491,897.95	2,578,300,000.00	4,001,716.77

## (三) 市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。市场风险主要包括利率风险和外汇风险。

## 1. 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司面临的市场利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的借款有关。

截至2014年12月31日，本公司以同期同档次国家基准利率上浮一定百分比的利率计息的借款人民币877,000,000.00元(2013年12月31日：人民币280,000,000.00元)，在其他变量不变的假设下，利率发生合理、可能的50%基准点的变动时，将会对本公司的利润总额和股东权益产生重大的影响。

## 2. 外汇风险

外汇风险是因汇率变动产生的风险。本公司面临的汇率变动的风险主要与本公司外币货币性资产和负债有关。本公司于中国内地经营，且其主要活动以人民币计价。因此，本公司所承担的外汇变动市场风险不重大。

### (四) 资本风险管理

本公司的资本风险管理政策是保障公司持续经营，为股东提供回报和为其他利益相关者提供利益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。

本公司的资本结构包括短期借款、银行存款及本公司所有者权益。管理层通过考虑资金成本及各类资本风险而确定资本结构。本公司将通过派发股息、发行新股或偿还银行借款平衡资本结构。

本公司采用资本负债率监督资本风险。此比率以负债净额除以资本总额计算确定。负债净额为总借款减去现金和现金等价物。总资本为所有者权益加负债净额。截至2014年12月31日，本公司的资本负债比率为66.71%（2013年12月31日：71.07%），计算过程如下：

项 目	期末数	期初数
借款总额	4,276,600,000.00	4,701,300,000.00
减：现金和现金等价物	254,527,153.57	196,111,436.14
负债净额	4,022,072,846.43	4,505,188,563.86
所有者权益	2,007,376,660.62	1,833,991,418.81
总资本	6,029,449,507.05	6,339,179,982.67
资本负债比率	66.71	71.07

## 十一、 关联方及关联交易

### 1、 本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
广厦控股集团有限公司（以下简称广厦控股公司）	杭州	风险投资等	100,000 万元	38.66	38.66

企业最终控制方是楼忠福

## 2、本企业的子公司情况

本公司的子公司情况详见本财务报表附注在其他主体中的权益之说明。

## 3、本企业合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本财务报表附注在其他主体中的权益之说明。

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

合营或联营企业名称	与本企业关系
广厦房开公司	联营企业
陕西广厦物业管理有限公司	联营企业

## 4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
王益芳	其他
楼明	其他
卢英英	其他
楼江跃	其他
徐阳英	其他
广厦建设集团有限责任公司（以下简称广厦建设公司）	母公司的控股子公司
浙江省东阳第三建筑工程有限公司	母公司的控股子公司
浙江青年传媒集团有限公司	母公司的控股子公司
陕西时迈投资有限公司	母公司的控股子公司
浙江金华广福肿瘤医院	母公司的控股子公司
浙江广厦篮球俱乐部有限公司	母公司的控股子公司
浙江广厦建筑设计研究有限公司	其他
杭州海外旅游有限公司	母公司的控股子公司
杭州建工集团有限责任公司	母公司的控股子公司
广厦湖北第六建设工程有限责任公司	母公司的控股子公司
上海明凯投资(集团)有限公司	母公司的控股子公司
浙江明凯照明有限公司	母公司的控股子公司
浙江龙翔大厦有限公司	其他
杭州环湖大酒店有限公司	其他
浙江福临园林花木有限公司	母公司的控股子公司
东阳市广宁置业有限公司	母公司的控股子公司
浙江华文世纪广告有限公司	母公司的控股子公司
浙江东阳广福医院	母公司的控股子公司
广厦（舟山）能源集团有限公司	其他
华侨饭店公司	其他
蓝天白云公司	其他
浙江广厦建设职业技术学院	母公司的控股子公司
东阳市天盛置业有限公司	母公司的控股子公司
浙江广厦集团第二建材有限公司	其他
杭州市建筑工程监理有限公司	其他
广厦东阳古建园林工程有限公司	母公司的控股子公司
浙江华新影视有限责任公司	母公司的控股子公司
浙江玉皇紫金影视有限公司	母公司的控股子公司
上海明凯市政工程有限公司	母公司的控股子公司

广厦东阳大厦有限公司	母公司的控股子公司
舟山寰宇码头有限公司	母公司的控股子公司
南京长九置业管理有限公司	其他

## 5、关联交易情况

### (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
广厦建设公司	接受工程劳务	69,323.34	45,057.99
浙江福临园林花木有限公司	接受工程劳务	2,107.46	1,737.78
浙江华文世纪广告有限公司	接受劳务	1,088.12	661.39
杭州市建筑工程监理有限公司	接受工程劳务	579.6	242.71
杭州建工集团有限责任公司	接受工程劳务	78.48	805.42
浙江青年传媒集团有限公司	接受劳务	7.5	
浙江广厦建筑设计研究有限公司	接受工程劳务		76.24
广厦湖北第六建筑工程有限责任公司	接受工程劳务	10,902.81	6,249.73
广厦东阳古建园林工程有限公司	接受工程劳务	0.5	98.11
小计		84,087.81	54,929.37

出售商品/提供劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
浙江广厦篮球俱乐部有限公司	餐饮住宿	349,627.80	122,242.00
浙江东阳广福医院	餐饮住宿	86,270.00	
东阳市广宁置业有限公司	餐饮住宿	85,420.00	
杭州建工集团有限责任公司	餐饮住宿	75,768.00	76,106.00
广厦建设公司	餐饮住宿	48,111.93	166,754.00
广厦控股公司	餐饮住宿	25,311.00	108,478.70
浙江明凯照明有限公司	餐饮住宿	5,282.00	37,617.00
上海明凯市政工程有限公司	餐饮住宿	3,580.00	
浙江省东阳第三建筑工程有限公司	餐饮住宿	2,400.00	
浙江广厦建设职业技术学院	餐饮住宿	1,550.00	8,093.00
小计		683,320.73	519,290.70

### (2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

单位：元 币种：人民币

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
楼忠福	本公司	其他资产托管	2009-10-1	2019-9-30	按《资产托管协议》约定收取	100,000

关联托管/承包情况说明

[注]：受托资产为杭州环湖大酒店有限公司。

**(3) 关联担保情况**

本公司作为担保方

单位：元币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
广厦建设公司[注 1]	24,015.00	2013-9-27	2015-9-26	否
广厦建设公司[注 1]	14,500.00	2013-8-6	2015-8-5	否
广厦控股公司[注 2]	20,000.00	2014-1-24	2015-1-23	否
广厦建设公司[注 3]	1,480.00	2014-11-25	2015-5-22	否
广厦建设公司	5,000.00	2014-9-22	2015-9-21	否
广厦建设公司	1,500.00	2014-12-1	2015-11-30	否
浙江龙翔大厦有限公司	3,000.00	2014-9-25	2015-9-25	否
广厦建设公司	6,076.00	2013-8-23	2016-2-9	否
广厦建设公司	19,910.00	2014-3-17	2015-3-16	否
广厦建设公司[注 4]	9,490.00	2014-3-12	2016-3-11	否
广厦（舟山）能源集团有限公司[注 5]	40,000.00	2014-4-4	2016-4-3	否
广厦建设公司[注 6]	14,740.00	2014-7-8	2015-7-8	否
杭州建工集团有限责任公司	3,500.00	2014-8-25	2015-2-25	否
广厦控股公司	15,000.00	2014-9-26	2015-9-26	否
广厦建设公司	21,000.00	2014-11-20	2015-5-12	否
广厦控股公司	11,070.00	2014-11-18	2015-11-17	否
广厦控股公司	3,930.00	2014-11-20	2015-11-19	否
广厦建设公司[注 7]	18,110.00	2013-6-20	2015-6-19	否
浙江省东阳第三建筑工程有限公司[注 8]	2,314.39	2014-12-3	2015-12-2	否
广厦建设公司[注 9]	12,000.00	2014-11-27	2015-5-25	否
南京长九置业管理有限公司[注 10]	600.00	2014-3-31	2015-3-31	
南京长九置业管理有限公司[注 10]	200.00	2014-6-4	2015-6-4	

[注 1]：该等借款同时由雍竺实业公司以账面价值为 58,398.07 万元的存货提供抵押担保。

[注 2]：该笔借款同时由雍竺实业公司以账面价值为 33,494.67 万元的存货提供抵押担保。

[注 3]：该笔借款由本公司以账面价值为 195.06 万元的房屋及建筑物提供抵押担保。

[注 4]：该笔借款同时由天都实业公司以账面价值为 5,449.51 万元的存货提供抵押担保。

[注 5]：该笔借款同时由广厦（舟山）能源集团有限公司以其在建工程及舟山寰宇码头有限公司以其在建工程提供抵押担保。

[注 6]：该笔借款同时由楼明以其持有的广厦控股公司的 8.5% 的股权提供质押担保。

[注 7]：该笔借款由广厦东金公司以账面价值为 6,028.24 万元的存货提供抵押担保。

[注 8]：该笔保函合同由广厦东金公司以账面价值为 783.46 万元的存货提供抵押担保。

[注 9]：该笔借款由杭州通益公司以账面价值为 10,733.63 万元的存货提供抵押担保，同时由浙江龙翔大厦有限公司的固定资产提供抵押担保。

[注 10]：该等借款由南京投资公司以账面价值为 404.19 万元的存货提供抵押担保。

## 本公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
楼忠福[注 1]	18,000.00	2014-10-16	2015-10-15	否
楼忠福[注 1]	6,000.00	2014-10-16	2016-4-15	否
楼忠福[注 1]	36,000.00	2014-10-16	2016-10-15	否
广厦控股公司、楼忠福、楼明[注 2]	10,700.00	2014-8-26	2015-8-25	否
广厦控股公司、楼忠福、王益芳[注 3]	18,000.00	2014-06-17	2015-2-18	否
广厦建设公司[注 4]	3,000.00	2014-11-26	2015-11-26	否
广厦建设公司[注 4]	5,000.00	2014-10-10	2015-10-10	否
广厦建设公司[注 4]	4,900.00	2014-10-10	2015-10-10	否
广厦控股公司、楼江跃、徐阳英[注 5]	20,000.00	2014-4-29	2015-4-27	否
楼忠福、浙江新潮集团股份有限公司	4,000.00	2014-9-15	2015-09-15	否
广厦控股公司、楼明	960.00	2014-3-1	2015-2-15	否
广厦控股公司、楼明	1,050.00	2014-5-29	2015-5-5	否
广厦控股公司、楼明	1,190.00	2014-7-2	2015-7-1	否
广厦控股公司、楼明	2,500.00	2014-10-16	2015-10-5	否
广厦控股公司	1,500.00	2014-10-29	2015-10-28	否
广厦控股公司、楼忠福[注 6]	8,000.00	2013-10-30	2015-4-29	否
广厦控股公司、楼忠福[注 6]	48,000.00	2013-10-30	2015-10-29	否
广厦控股公司、楼忠福、王益芳[注 7]	50,000.00	2013-6-14	2015-11-26	否
广厦控股公司、楼忠福、王益芳[注 7]	45,000.00	2013-5-27	2015-11-26	否
广厦控股公司、楼忠福、王益芳[注 8]	26,000.00	2013-9-22	2015-3-22	否
广厦控股公司、楼明[注 9]	8,310.00	2013-6-24	2015-5-30	否
广厦控股公司、楼明[注 9]	2,520.00	2013-7-24	2015-5-30	否
广厦控股公司[注 10]	15,000.00	2013-10-14	2015-4-14	否
广厦控股公司[注 10]	10,000.00	2014-4-14	2015-6-20	否
广厦控股公司、楼明、卢英英[注 11]	4,330.00	2014-12-31	2016-12-30	否
广厦控股公司	1,000.00	2014-1-9	2015-6-10	否
广厦控股公司	1,000.00	2014-1-2	2015-6-10	否
广厦控股公司	4,000.00	2013-5-22	2016-5-21	否

## 关联担保情况说明

[注 1]：该等借款同时由上海明凯实业有限公司以其存货、广厦建设公司以其固定资产和无形资产、天都实业公司以账面价值为 21,073.07 万元的房产及账面价值为 931.80 万元的土地使用权提供抵押担保；浙江省东阳第三建筑工程有限公司以其持有的浙商银行股份有限公司 3,000.00 万股股份及其派生的权益提供质押担保。

[注 2]：该笔借款同时由雍竺实业公司以账面价值为 20,742.53 万元的存货提供抵押担保。

[注 3]：该笔借款同时由华侨饭店公司以固定资产及无形资产提供抵押担保。

[注 4]: 该等借款同时由广厦控股公司以其持有的浙商银行股份有限公司 1,309.7501 万股股份和本公司持有的浙商银行 2,375.9642 万股股份提供质押担保。

[注 5]: 该笔借款同时由本公司以持有的浙商银行股份有限公司 5,970.50 万股股份提供质押担保。

[注 6]: 该等借款同时由雍竺实业公司以价值为 39,120.88 万元的存货、天都实业公司以价值为 33,903.47 万元的存货提供抵押担保; 本公司以持有的天都实业公司、暄竺实业公司及雍竺实业三家公司 100% 股权提供质押担保。

[注 7]: 该等借款同时由天都实业公司公共配套设施和南京投资公司账面价值为 58,551.28 万元的存货提供抵押担保, 本公司借款 50,000.00 万元同时将持有的对南京投资公司的股权暂时过户给债权人华润深国投信托有限公司, 详见本财务报表附注七(一)之说明。

[注 8]: 该笔借款同时由天都实业公司以账面价值为 21,073.07 万元的房产及账面价值为 931.80 万元的土地使用权提供抵押担保。

[注 9]: 该等借款同时由通和置业公司以账面价值为 1,322.03 万元的存货、蓝天白云公司固定资产和无形资产提供抵押担保。

[注 10]: 该笔借款同时由通和置业公司以账面价值为 14,943.52 万元的存货提供抵押担保。

[注 11]: 该笔借款同时由通和置业公司以账面价值为 1,322.03 万元的存货、蓝天白云公司固定资产和无形资产提供抵押担保。

#### (4) 关联方资金拆借

单位: 元币种: 人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
广厦控股公司	335,707.34			系陆续拆入, 本期已陆续归还 303,317.30 万元, 计提利息 1,284.59 万元
广厦建设公司	3,012.97			系陆续拆入, 本期已陆续归还 565.18 万元
广厦建设公司	5,000.00	2014-7-21	2014-9-1	
广厦建设公司	3,000.00	2014-7-21	2014-9-30	
广厦建设公司	3,000.00	2014-9-16	2014-9-30	
广厦建设公司	594.81	2014-9-19	2014-9-30	
广厦建设公司	1,405.19	2014-9-28	2014-9-30	
广厦建设公司	500.00	2014-11-10		
广厦建设公司	40,000.00	2014-6-20	2014-6-20	由广厦建设公司代通和置业公司归还于中融国际信托有限公司
浙江省东阳市第三建筑工程有限公司	5,355.03			系陆续拆入, 本期已陆续归还 725.91 万元
浙江金华广福肿瘤医院	1,909.93			系陆续拆入, 本期已陆续归还 385.46 万元
浙江龙翔大厦有限	1,500.00	2014-1-14	2014-1-17	

公司				
浙江龙翔大厦有限公司	900.00	2014-1-14	2014-1-21	
广厦(舟山)能源集团有限公司	983.28	2014-10-30		
东阳广福医院	181.38	2014-9-12		
东阳广福医院	272.07	2014-9-25		
广厦房开公司	700.00	2014-8-8	2014-8-15	
浙江广厦建设职业技术学院	1,935.88			系陆续拆入, 本期已陆续归还 1,766.77 万元
广厦湖北第六建设工程有限责任公司	202.00			系陆续拆入, 本期已陆续归还 120.00 万元
杭州海外旅游有限公司	190.19	2014-9-17		
浙江青年传媒集团有限公司	132.47	2014-12-30		
东阳市广宁置业有限公司	80.00			系陆续拆入, 本期已陆续归还 1,530.00 万元
东阳市天盛置业有限公司	2,697.00			系陆续拆入, 本期已陆续归还 1,213.00 万元
南京长九置业管理有限公司	1,483.56			系陆续拆入, 本期已陆续归还 630.00 万元

**(5) 关联方资产转让、债务重组情况**

单位: 元 币种: 人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
卢英英、卢纲平	本公司以持有的华侨饭店公司 90%的股权和蓝天白云公司 96.43%的股权与卢英英、卢纲平持有的福添影视公司 100%的股权(其中卢英英持有 90%, 卢纲平持有 10%)进行置换	562,000,000	
广厦东阳大厦有限公司	广厦东金公司将持有的蓝天白云公司 2.57%的股权转让给广厦东阳大厦有限公司	7,800,000	

**(6) 关键管理人员报酬**

单位: 元币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	2,324,012.08	1,979,000.00

## 6、关联方应收应付款项

## (1). 应收项目

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	广厦建设公司	8,638.00	431.90	64,741.70	57,348.80
	广厦控股公司	26,708.00	1,405.25	23,122.00	1,156.10
	浙江广厦篮球俱乐部有限公司	161,905.00	8,095.25		
	东阳市广宁置业有限公司	12,300.00	615.00		
	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		209,551.00	10,547.40	118,119.70	60,017.70
其他应收款	广厦建设公司	52,668.55	2,633.43	29,125.91	1,456.30
小计		52,668.55	2,633.43	29,125.91	1,456.30

## (2). 应付项目

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	广厦建设公司	103,258,411.45	138,797,563.28
	杭州建工集团有限责任公司	17,294,653.70	17,591,311.71
	陕西广厦物业管理有限公司		1,381,518.44
	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	5,013,447.50	4,094,939.50
	浙江广厦建筑设计研究有限公司	226,333.54	226,333.54
	浙江青年传媒集团有限公司	50,000.00	75,000.00
	浙江华文世纪广告有限公司	570,721.05	2,903,469.62
	杭州市建筑工程监理有限公司	834,358.67	299,511.25
小计		128,242,764.63	166,364,486.06
其他应付款	广厦控股公司	469,451,190.98	134,685,318.89
	浙江龙翔大厦有限公司	12,036,164.38	12,036,164.38
	广厦建设公司	41,798,852.85	3,826,284.85
	广厦房开公司	17,401,048.10	14,094,198.12
	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
	陕西时迈投资有限公司		198,000.00
	杭州建工集团有限责任公司	79,620.00	127,575.00
	杭州环湖大酒店有限公司	21,200.00	41,475.68
	杭州海外旅游有限公司	1,901,906.00	3,828.00
	浙江省东阳第三建筑工程有限公司	46,911,737.11	485,370.62
	上海明凯投资(集团)有限公司		6,621.60
	浙江金华广福肿瘤医院	15,244,694.00	
	广厦(舟山)能源集团有限公司	9,832,828.00	
	东阳广福医院	4,534,425.00	
	华侨饭店公司	3,869,584.00	

	浙江广厦建设职业技术学院	1,691,077.00	
	广厦湖北第六建设工程有限责任公司	820,000.00	
	浙江青年传媒集团有限公司	1,324,688.85	
	东阳市天盛置业有限公司	14,840,000.00	
	浙江广厦集团第二建材有限公司	4,119,498.00	
	浙江福临园林花木有限公司	336,909.40	
	浙江华新影视有限责任公司	31,733.82	
	浙江玉皇紫金影视有限公司	52,889.70	
	蓝天白云公司	1,500,000.00	
	卢英英	200,000.00	200,000.00
	南京长九置业管理有限公司	9,102,223.05	566,606.61
小计		657,102,270.24	181,514,757.98

## 十二、 承诺及或有事项

### 1、 重要承诺事项

截至资产负债表日，本公司不存在需要披露的重要承诺事项。

### 2、 或有事项

#### (1). 资产负债表日存在的重要或有事项

为关联方提供的担保事项详见本财务报表附注关联方及关联交易之说明。

## 十三、 资产负债表日后事项

### 1、 利润分配情况

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	
经审议批准宣告发放的利润或股利	65,384,200.00

## 十四、 其他重要事项

### (一) 资产置换

#### (1). 非货币性资产交换

根据公司本年度与卢英英、卢纲平签订的《置换协议》，本公司以持有的华侨饭店公司 90% 的股权和蓝天白云公司 96.43% 的股权与卢英英、卢纲平持有的福添影视公司 100% 的股权（其中卢英英持有 90%，卢纲平持有 10%）进行置换。广厦控股公司承诺，福添影视公司在 2014 年度净利润（扣除非经常性损益后的净利润）不低于人民币 5,221.77 万元。如未能实现，广厦控股公司将以现金方式对本公司进行补偿。

公司聘请了天健会计师事务所（特殊普通合伙）对福添影视 2014 年度进行审计。福添影视公司本期实际盈利数（扣除非经常性损益后的净利润）为 3,290.00 万元，与原承诺的 5,221.77 万元的差额 1,931.77 万元应向广厦控股公司收取。

**(二) 分部信息****(1). 报告分部的确定依据与会计政策:**

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定经营分部。公司的经营分部是指同时满足下列条件的组成部分:

- 1) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用;
- 2) 管理层能够定期评价该组成部分的经营成果, 以决定向其配置资源、评价其业绩;
- 3) 能够通过分析取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

本公司以行业分部为基础确定报告分部, 与各分部共同使用的资产、负债按照规模比例在不同的分部之间分配。

**(2). 报告分部的财务信息**

单位: 元 币种: 人民币

项目	分部 1	分部 1	分部 1	分部间抵销	合计
主营业务收入	1,552,108,117.79	19,342,952.42	178,628,705.15	3,702,480.27	1,746,377,295.09
主营业务成本	1,222,364,308.98	8,398,852.56	125,897,387.27	3,702,480.27	1,352,958,068.54
资产总额	8,208,913,327.25	207,532,334.72	544,760,284.88	-444,077,516.60	9,405,283,463.45
负债总额	5,138,190,170.36	117,350,994.37	2,142,365,638.10		7,397,906,802.83

**(三) 其他**

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, 公司将天都实业公司派生分立为雍竺实业公司、暄竺实业公司、天都实业公司, 雍竺实业公司、暄竺实业公司对天都实业公司分立前的债务承担连带责任。截至 2014 年 12 月 31 日, 暄竺实业公司及雍竺实业公司相关合同等尚未办妥主体变更手续, 其工程款等均由天都实业公司代为结算及支付。

2、根据本公司 2014 年 8 月 26 日召开的 2014 年第三次临时股东大会决议, 公司拟发行票面金额为 100 元的期限不超过 5 年 (含 5 年期) 的固定利率的实名制记账式公司债券, 发行规模不

超过人民币 6.68 亿元（含 6.68 亿元）。本次债券募集资金扣除发行费用后，拟用于公司偿还借款、补充流动资金。本次发行由广厦控股公司提供不可撤销的保证担保。该事项尚需获得中国证券监督管理委员会的核准。

3、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。

4、本公司控股股东广厦控股公司持有本公司 337,050,000 股，占本公司总股本的 38.66%。截至 2014 年 12 月 31 日，共有 306,300,000 股质押给陆家嘴国际信托有限公司、中国银行股份有限公司浙江省分行、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 2014 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、长春农村商业银行股份有限公司和绍兴银行股份有限公司等金融机构。

## 十五、 母公司财务报表主要项目注释

### 2 应收账款

#### (1) 应收账款分类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,465,219.34	100.00	1,465,219.34	100.00		1,465,219.34	100.00	1,465,219.34	100.00	
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	1,465,219.34	/	1,465,219.34	/		1,465,219.34	/	1,465,219.34	/	

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内小计			
1 至 2 年			

2 至 3 年			
3 年以上	1,465,219.34	1,465,219.34	100.00
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	1,465,219.34	1,465,219.34	100.00

## (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况:

本期计提坏账准备金额 0.00 元; 本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

## (3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况:

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例 (%)	坏账准备
张阿龙	600,000.00	40.95	600,000.00
葛畅	500,000.00	34.12	500,000.00
张永成	357,919.34	24.43	357,919.34
王天琪	5,300.00	0.36	5,300.00
胡益科	2,000.00	0.14	2,000.00
小 计	1,465,219.34	100.00	1,465,219.34

## 3 其他应收款

## (1). 其他应收款分类披露:

单位: 元 币种: 人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	992,375,829.33	100.00	45,365,588.82	100.00	947,010,240.51	660,223,986.34	100.00	94,863,462.95	100.00	565,360,523.39
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	992,375,829.33	/	45,365,588.82	/	947,010,240.51	660,223,986.34	/	94,863,462.95	/	565,360,523.39

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内	811,216,774.06	14,133,364.94	1.74
1 年以内小计	811,216,774.06	14,133,364.94	1.74
1 至 2 年	12,200,000.00	244,000.00	2.00
2 至 3 年	2,200,000.00	110,000.00	5.00
3 年以上	166,759,055.27	30,878,223.88	18.5
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	992,375,829.33	45,365,588.82	4.57

## (2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额-49,497,874.13 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

## (3). 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
股权转让款	150,477,930.00	179,740,000.00
拆借款	826,065,545.61	464,703,632.62
应收暂付款	10,881,773.59	10,829,773.59
其他	4,950,580.13	4,950,580.13
合计	992,375,829.33	660,223,986.34

## (4). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
天都实业公司	往来款	654,324,224.06	1 年以内	65.94	6,543,242.24
陕西博大投资管理有限公司	股权转让款	150,477,930.00	1 年以内	15.16	7,523,896.50
天都城酒店公司	往来款	112,998,800.00	[注 1]	11.39	10,002,380.00
文化旅游公司	往来款	54,729,901.55	3 年以上	5.52	5,472,990.16
广厦东金公司	往来款	4,012,620.00	1 年以内	0.40	40,126.20
合计	/	976,543,475.61	/	98.41	29,582,635.10

[注 1]其中，账龄 1 年以内 2,350,000.00 元，账龄 1-2 年 12,200,000.00 元，账龄 2-3 年 2,200,000.00 元，账龄 3 年以上 96,248,800.00 元。

## 4 长期股权投资

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	3,059,654,615.32		3,059,654,615.32	3,034,133,034.22		3,034,133,034.22
对联营、合营企业投资	177,009,937.53		177,009,937.53	177,439,258.92		177,439,258.92
合计	3,236,664,552.85		3,236,664,552.85	3,211,572,293.14		3,211,572,293.14

## (1). 对子公司投资

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
天都实业公司	1,860,000,000.00		1,450,000,000.00	410,000,000.00		
雍竺实业公司		1,000,000,000.00		1,000,000,000.00		
暄竺实业公司		450,000,000.00		450,000,000.00		
南京投资公司	362,274,512.52			362,274,512.52		
华侨饭店公司	40,802,568.75		40,802,568.75			
文化旅游公司	45,000,000.00			45,000,000.00		
蓝天白云公司	237,500,000.00		237,500,000.00			
通和置业公司	179,445,724.55			179,445,724.55		
江南置业公司	256,630,720.31		256,630,720.31			
广福置业公司	1,545,129.84		1,545,129.84			
广厦东金公司	22,934,378.25			22,934,378.25		
福添影视公司		562,000,000.00		562,000,000.00		
东方文化园公司	28,000,000.00			28,000,000.00		
合计	3,034,133,034.22	2,012,000,000.00	1,986,478,418.90	3,059,654,615.32		

## (2). 对联营、合营企业投资

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益	其他权益变动	宣告发放现金股利或	计提减值准备	其他		

					调整		利润				
一、合 营企 业											
小计											
二、联 营企 业											
广厦 房开 公司	177,4 39,25 8.92			-429,321 .39						177,0 09,93 7.53	
小计	177,4 39,25 8.92			-429,321 .39						177,0 09,93 7.53	
合计	177,4 39,25 8.92			-429,321 .39						177,0 09,93 7.53	

## 5 营业收入和营业成本：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	98,750,728.51	97,319,685.14	300,029,544.06	295,677,516.07
其他业务	100,000.00		100,000.00	
合计	98,850,728.51	97,319,685.14	300,129,544.06	295,677,516.07

## 6 投资收益

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	2,300,010.00	217,369,078.83
权益法核算的长期股权投资收益	-429,321.39	3,727,376.10
处置长期股权投资产生的投资收益	446,681,513.66	-40,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
合计	448,552,202.27	221,056,454.93

## 十六、 补充资料

## 1、 当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	538,006,137.42	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	4,411,814.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	908,733.19	
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	368,096.91	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	21,575.34	
所得税影响额	-1,108,318.07	
少数股东权益影响额	52,543.92	
合计	542,760,582.71	

## 2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	11.08	0.24	0.24
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-17.29	-0.38	-0.38

## 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	212,020,503.08	
非经常性损益	B	542,760,582.71	
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	-330,740,079.63	
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	1,828,075,949.80	
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	34,871,563.72	
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H	7	
其他	处置子公司蓝天白云公司、华侨饭店公司	I1	-1,693,446.94
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J1	5
	处置子公司广福置业公司	I2	-8,646.73
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J2	3
	购买星北通少数股东权益	I3	-12,501.83
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J3	10
报告期月份数	K	12	
加权平均净资产	$L = \frac{D+A}{2} + \frac{E \times F}{K} - \frac{G \times H}{K} + \frac{I \times J}{K}$	1,913,026,273.07	
加权平均净资产收益率	M=A/L	11.08%	
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	N=C/L	-17.29%	

## 3. 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	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	212,020,503.08

非经常性损益	B	542,760,582.71
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	-330,740,079.63
期初股份总数	D	871,789,092.00
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	12
发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F \times G/K-H \times I/K-J$	871,789,092.00
基本每股收益	M=A/L	0.24
扣除非经常损益基本每股收益	N=C/L	-0.38

## (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。

## 3、 会计政策变更相关补充资料

适用 不适用

公司根据财政部 2014 年发布的《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》等八项会计准则变更了相关会计政策并对比较财务报表进行了追溯重述，重述后的 2013 年 1 月 1 日、2013 年 12 月 31 日合并资产负债表如下：

单位：元 币种：人民币

项目	2013 年 1 月 1 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	614,574,268.07	219,604,489.02	254,737,153.57
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	7,145,372.97	10,388,135.10	33,757,825.50
预付款项	851,586,787.39	55,134,427.95	83,896,002.97
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	206,137,097.22	186,950,431.66	213,809,310.94
买入返售金融资产			

存货	6,689,636,506.30	8,381,872,544.76	7,545,452,233.30
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	84,853,744.39	316,037,715.60	112,013,949.43
流动资产合计	8,453,933,776.34	9,169,987,744.09	8,243,666,475.71
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	193,591,160.00	193,551,160.00	193,051,160.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	174,118,195.32	177,843,537.27	177,009,937.53
投资性房地产			
固定资产	453,019,243.07	485,506,163.74	264,190,554.26
在建工程	42,326,392.89	382,000.00	
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	62,791,451.81	60,645,254.63	10,832,731.46
开发支出			
商誉			443,616,016.60
长期待摊费用	26,211,264.44	30,175,001.14	17,673,453.96
递延所得税资产	41,195,157.94	44,569,780.61	55,243,133.93
其他非流动资产			
非流动资产合计	993,252,865.47	992,672,897.39	1,161,616,987.74
资产总计	9,447,186,641.81	10,162,660,641.48	9,405,283,463.45
<b>流动负债：</b>			
短期借款	1,208,900,000.00	1,441,000,000.00	1,115,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	10,000,000.00		
应付账款	666,605,051.92	602,475,308.96	313,695,529.66
预收款项	1,626,936,320.42	2,132,064,874.90	1,553,725,116.91
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	9,612,688.66	8,140,527.42	3,571,833.21
应交税费	322,248,814.19	285,514,619.26	234,641,776.77
应付利息	19,993,504.96	18,689,037.79	15,596,119.66
应付股利	4,500,000.00	8,445,229.64	3,445,229.64
其他应付款	1,056,472,104.17	567,016,588.99	953,227,704.32
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			

代理承销证券款			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	1,017,450,000.00	682,000,000.00	2,148,300,000.00
其他流动负债			
流动负债合计	5,942,718,484.32	5,745,346,186.96	6,341,203,310.17
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	1,365,000,000.00	2,578,300,000.00	1,013,300,000.00
应付债券			39,401,775.89
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	4,001,716.77	4,001,716.77	4,001,716.77
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债	1,021,318.94	1,021,318.94	
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	1,370,023,035.71	2,583,323,035.71	1,056,703,492.66
负债合计	7,312,741,520.03	8,328,669,222.67	7,397,906,802.83
<b>所有者权益：</b>			
股本	871,789,092.00	871,789,092.00	871,789,092.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	27,926,280.18	27,926,280.18	26,224,186.51
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	140,581,196.14	137,326,167.90	167,586,056.66
一般风险准备			
未分配利润	790,710,340.33	791,034,409.72	937,910,958.49
归属于母公司所有者 权益合计	1,831,006,908.65	1,828,075,949.80	2,003,510,293.66
少数股东权益	303,438,213.13	5,915,469.01	3,866,366.96
所有者权益合计	2,134,445,121.78	1,833,991,418.81	2,007,376,660.62
负债和所有者权益 总计	9,447,186,641.81	10,162,660,641.48	9,405,283,463.45

## 第十一节 备查文件目录

备查文件目录	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；
备查文件目录	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；
备查文件目录	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：张汉文

董事会批准报送日期：2015年2月10日