



杭州滨江房产集团股份有限公司

2013 年度报告

2014 年 04 月

第一节 重要提示、目录和释义

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

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 2013 年 12 月 31 日的公司总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.10 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

公司负责人戚金兴、主管会计工作负责人沈伟东及会计机构负责人(会计主管人员)张羽声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

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

目录

2013 年度报告	1
一、重要提示、目录和释义.....	1
二、公司简介.....	2
三、会计数据和财务指标摘要.....	2
四、董事会报告.....	3
五、重要事项.....	6
六、股份变动及股东情况.....	8
七、董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	10
八、公司治理.....	10
九、内部控制.....	12
十、财务报告.....	12
十一、备查文件目录.....	51

释义

释义项	指	释义内容
公司、本公司	指	杭州滨江房产集团股份有限公司

重大风险提示

一、政策风险：公司所处房地产行业与国民经济的联系极为密切，受到国家宏观调控政策影响较大。

二、业务经营风险：房地产项目开发周期长，投资大，涉及相关行业广，合作单位多，同时要经过多个政府部门的审批和监管。如果项目的某个开发环节出现问题，可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，造成项目预期经营目标难以如期实现，并可能导致开发成本提高或者对项目的进度造成不利的影响。

三、跨区域经营风险：目前，公司除杭州以外，已布局了绍兴、上虞、金华、衢州及平湖等城市，在公司跨区域经营发展过程中，如果内部的管理体系、项目管理制度、人力资源储备等方面不能满足公司发展的要求，公司将面临一定的跨区域经营风险。

第二节 公司简介

一、公司信息

股票简称	滨江集团	股票代码	002244
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	杭州滨江房产集团股份有限公司		
公司的中文简称	滨江集团		
公司的外文名称（如有）	Hangzhou Binjiang Real Estate Group Co.,Ltd.		
公司的外文名称缩写（如有）	Binjiang Group		
公司的法定代表人	戚金兴		
注册地址	浙江省杭州市庆春东路 38 号		
注册地址的邮政编码	310016		
办公地址	浙江省杭州市庆春东路 38 号		
办公地址的邮政编码	310016		
公司网址	www.binjiang.com.cn		
电子信箱	office@binjiang.com.cn		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	李渊	李耿瑾
联系地址	浙江省杭州市庆春东路 38 号	浙江省杭州市庆春东路 38 号
电话	0571-86987771	0571-86987771
传真	0571-86987779	0571-86987779
电子信箱	office@binjiang.com.cn	office@binjiang.com.cn

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸的名称	《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

四、注册变更情况

	注册登记日期	注册登记地点	企业法人营业执照注册号	税务登记号码	组织机构代码
首次注册	1996 年 08 月 22 日	杭州市工商行政管理局江干分局	330000000027853	浙税联字 330104719577660 号	71957766-0
报告期末注册	2009 年 05 月 26 日	浙江省工商行政管理局	330000000027853	浙税联字 330104719577660 号	71957766-0
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	无变更。				
历次控股股东的变更情况（如有）	无变更。				

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	浙江省杭州市西溪路 128 号
签字会计师姓名	向晓三 蒋舒媚

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2013 年	2012 年	本年比上年增减(%)	2011 年
营业收入（元）	10,381,916,409.04	6,411,123,129.91	61.94%	3,565,366,603.92
归属于上市公司股东的净利润（元）	1,410,124,475.18	1,265,970,943.23	11.39%	783,987,330.40
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	1,212,602,083.15	1,264,954,554.33	-4.14%	778,830,992.60
经营活动产生的现金流量净额（元）	405,373,880.04	4,512,862,725.08	-91.02%	-4,912,403,249.07
基本每股收益（元/股）	1.04	0.94	10.64%	0.58
稀释每股收益（元/股）	1.04	0.94	10.64%	0.58
加权平均净资产收益率（%）	21.3%	23.05%	-1.75%	16.93%
	2013 年末	2012 年末	本年末比上年末增减(%)	2011 年末
总资产（元）	39,564,823,125.51	38,363,420,208.99	3.13%	34,798,450,521.38
归属于上市公司股东的净资产（元）	7,280,434,066.60	6,000,995,364.07	21.32%	4,912,005,997.20

二、境内外会计准则下会计数据差异

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

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	1,410,124,475.18	1,265,970,943.23	7,280,434,066.60	6,000,995,364.07
按国际会计准则调整的项目及金额				

2、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净资产差异情况

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润	归属于上市公司股东的净资产

	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	1,410,124,475.18	1,265,970,943.23	7,280,434,066.60	6,000,995,364.07
按境外会计准则调整的项目及金额				

3、境内外会计准则下会计数据差异原因说明

三、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2013 年金额	2012 年金额	2011 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	273,259,967.18	-214,506.86	-95,609.29	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	4,073,134.47			
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）	2,226,662.00	4,256,888.99	13,391,200.00	
委托他人投资或管理资产的损益	718,406.57			
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		136,611.02		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-18,717,963.68	-2,740,242.66	-7,215,195.65	
其他符合非经常性损益定义的损益项目			4,084,442.05	
减：所得税影响额	65,912,427.09	454,721.32	3,513,606.13	
少数股东权益影响额（税后）	-1,874,612.58	-32,359.73	1,494,893.18	
合计	197,522,392.03	1,016,388.90	5,156,337.80	--

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

适用 不适用

第四节 董事会报告

一、概述

2013 年，房地产宏观调控政策面没有松动，限购限贷继续实施。2 月，国务院常务会议出台楼市调控“国五条”，从完善稳定房价工作责任制、抑制投机投资性购房、增加普通商品住房及用地供应、加快保障性安居工程规划和加强市场监管等方面对房地产市场调控做出新部署。3 月，国务院办公厅发布《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》，对“国五条”进一步细化。上述政策显示中央调控房地产市场的决心。10 月，习近平总书记在中共中央政治局就加快推进住房保障体系和供应体系建设进行第十次集体学习时强调，从我国国情看，总的方向是构建以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房供应体系。11 月，党的十八届三中全会提出使市场在资源配置中起决定性作用和更好发挥政府作用。上述重要会议为房地产市场的长期健康发展指明方向。

2013 年，全国商品房销售面积 13 亿平方米，同比增长 17.3%，商品房销售额 8.14 万亿元，同比增长 26.3%，土地出让金收入 4.13 万亿元，同比增长 44.6%。房地产市场总体表现为量价齐升、地价攀升。受市场供求关系影响，房地产企业陆续回归一、二线城市，市场分化明显，行业集中度进一步提升，房地产企业加快周转速度，营销方式也发生了巨大变化。

在上述市场变化的背景下，2013 年我们在战略上提出“一个巩固，三个提升”（巩固市场地位，继续提升“一开源、三节流”的含金量，继续提升管理水平，继续提升营销能力），在战术上具体表现为“两稳健，两完善，两突破”。两个稳健一是坚持企业经营稳健，二是财务运行安全稳健。两个完善一是完善生活园区服务体系，建立一站式生活服务体系，满足业主日常生活配套需求。另一个完善则是完善产品体系，丰富现有产品系列并进一步完善精装修体系。两大突破则是时间突破和营销突破，开发速度上要对区域楼盘进行超越，营销突破上做到面上完善提高，点上有所突破。

在坚持稳健发展房地产开发业务的同时，自 2011 年开始，公司管理层围绕地产开发业务本身进行积极探索和产业延伸：

一方面，实现管理输出，拓展代建业务。伴随行业整合与利润率的合理回归，对房地产开发企业的专业能力提出了更高的要求，专业化分工大势所趋，在以自有资金稳健开发的同时，公司通过输出品牌和专业化管理能力与投资商合作（可参股亦可不持股份，方式灵活），在帮助投资商提升产品价值的同时以轻资产的模式获取稳定的代建管理费用，从而实现双方的共赢。自 2011 年公司成立杭州滨江房产建设管理有限公司以来，累计代建管理 135 万平方米，签约代建管理费用 5.9956 亿元，效果初显。

另一方面，扩大商业物业的持有量，大力发展“生活房产”。伴随城市化进程的推进，具备一定实力的开发企业，在高周转开发模式的同时，在核心城市适度安排持有商业物业的持有量，逐步形成“开发+持有”模式，不仅可以获取稳定的租金收益，布局长远获取超额收益，而且可以通过物业抵押、收益证券化等模式有效改善融资结构，降低融资成本。公司通过对商业物业的研究，提出在杭州加大商业物业的持有，除优质的写字楼、商场以外，围绕住宅小区配套商业的功能性要求，

2012 年进一步明确提出加大“生活房产”（即住宅小区配套商业）的持有，并且从业主日常生活角度出发，战略性引进便利店、早餐、医药、餐饮、洗衣等品牌商家，满足业主日常生活需求。公司目前持有商业物业面积合计 14.3 万方，2013 年度租金收益达 8,200.13 万元。

2013 年我们取得了以下的成绩：第一，从 2011 年开始，我们应对市场大背景的调整，提出了“一开源，三节流”，三年来初有成效；第二，各异地项目品质得到认可，这通过销售和顺利交房可以证明；第三，“两稳健、两完善、两突破”有了重大推进；第四，品牌的影响力增强，合作和代建项目不断增加，一方面吸引了优秀的企业合作，另一方面交付上基本实现零投诉；第五，社会认可度、客户美誉度、员工满意度得到了再进一步的提高；第六，行业市场份额继续保持，行业优势明显提升；第七，物业管理持续保持领先水平，实现“行业领跑者、区域领导者”的目标；第八，财务核心竞争力进一步提高。

报告期内，公司实现营业收入 10,381,916,409.04 元，比上年增长 61.94%；实现利润总额 1,970,628,261.33 元，比上年增长 16.94%，实现归属于母公司所有者的净利润 1,410,124,475.18 元，比上年增长 11.39%；每股收益 1.04 元。截至 2013 年 12 月 31 日，公司资产总额为 39,564,823,125.51 元，较 2012 年末增长 3.13%。2013 年房地产业务毛利率有所下降，一方面是行业整体利润水平合理回归，另一方面是公司 2012 年初为应对楼市调控实施战略性销售的项目在 2013 年度进入结算期。2013 年，公司累计实现销售金额（含协议金额）136 亿元，其中代建管理经营合同金额 11 亿元。

目前，公司土地储备情况如下：

序号	项目	土地面积	建面	权益	权益土地	权益建面
1	城市之星	6,386	30,287	100	6,386	30,287
2	武林壹号	104,070	470,875	50	52,035	235,438
3	千岛湖东方海岸	257,230	285,325	100	257,230	285,325
4	湘湖壹号	241,340	299,932	50	120,670	149,966
6	金色黎明二期	59,283	192,779	51	30,234	98,317
7	金色黎明三期	58,321	188,770	51	29,744	96,273
8	曙光之城	46,487	192,882	100	46,487	192,882
9	凯旋门公寓	39,745	167,311	100	39,745	167,311
10	西溪明珠	71,393	132,760	100	71,393	132,760
11	金色江南	38,744	143,814	100	38,744	143,814
12	萧山东方海岸	87,386	218,465	50	43,693	109,233
13	华家池	47,274	189,021	51	24,109	96,400
14	衢州月亮湾	182,365	329,800	100	182,365	329,800

15	绍兴金色蓝庭	87,370	134,843	100	87,370	134,843
16	上虞城市之星	94,508	262,386	100	94,508	262,386
17	金华金色蓝庭	110,524	201,154	100	110,524	201,154
18	平湖项目	274,031	529,841	35.1	96,185	185,974
合计		1,806,457	3,970,245		1,331,422	2,852,163

公司品牌美誉度不断提升，先后荣获以下荣誉：

公司在由国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院三家研究机构共同发布的 2014 年百强房企排名中，位列第 29 名，同时荣获 2014 中国房地产百强企业“盈利性 TOP10”。2013 年中国民营企业 500 强第 313 位。2013 年度浙江地产传媒大奖中获得“2013 年度领袖地产”称号。

二、主营业务分析

1、概述

单位：（人

民币）万元

项目	2013年度		2012年度		2011年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	1,026,179.91	98.84%	632,700.06	98.69%	348,157.53	97.65%
其他业务收入	12,011.73	1.16%	8,412.26	1.31%	8,379.13	2.35%
营业收入	1,038,191.64	100.00%	641,112.32	100.00%	356,536.66	100.00%

（1）公司的主营业务

自公司1996年成立以来，公司一直从事房地产开发及其延伸业务的经营，致力于成为一家具有自身独特优势的专业的房地产开发企业。商品住宅的开发和建设是目前最主要的经营业务，也是公司盈利的主要来源。报告期内主要系城市之星部分住宅、金色黎明一期、绍兴星城大厦交付以及绍兴金色家园、上虞金色家园、衢州春江月尾盘结转，2013年度公司的营业收入比上年上涨61.94%。

（2）公司的其他业务收入

公司其他业务收入主要为投资性房地产的租赁收入和代建业务收入，2013年度，公司投资性房地产实现出租收入8,200.13万元，代建业务收入3,811.60万元。由于投资性房地产租赁业务具备收入均衡、现金流稳定的特性，公司在以后的经营中，将进一步提高其在营业收入中的比重。公司将大力拓展代建业务，逐步增加代建业务收入。

公司回顾总结前期披露的发展战略和经营计划在报告期内的进展情况

公司的发展战略和经营计划在报告期内的进展情况请参见本报告中“第四节 董事会报告”之“一、概述”部分。

公司实际经营业绩较曾公开披露过的本年度盈利预测低于或高于 20%以上的差异原因

适用 不适用

2、收入

说明

不适用

公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

适用 不适用

公司重大的在手订单情况

适用 不适用

公司报告期内产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	229,631,081.00
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例（%）	2.2%

公司前 5 大客户资料

适用 不适用

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例（%）
1	客户一	154,957,197.00	1.49%
2	客户二	19,970,255.00	0.19%
3	客户三	18,412,408.00	0.18%
4	客户四	18,150,731.00	0.17%
5	客户五	18,140,490.00	0.17%
合计	——	229,631,081.00	2.2%

3、成本

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2013 年		2012 年		同比增减(%)
		金额	占营业成本比重(%)	金额	占营业成本比重(%)	
房地产业		6,996,518,617.29	96.9%	3,352,847,554.38	95.22%	1.68%
酒店业		90,756,499.82	1.26%	87,024,572.95	2.47%	-1.21%
物业服务业		83,229,614.47	1.15%	58,887,271.03	1.67%	-0.52%

产品分类

单位：元

产品分类	项目	2013 年		2012 年		同比增减(%)
		金额	占营业成本比重 (%)	金额	占营业成本比重 (%)	
房地产业		6,996,518,617.29	96.9%	3,352,847,554.38	95.22%	1.68%
酒店业		90,756,499.82	1.26%	87,024,572.95	2.47%	-1.21%
物业服务		83,229,614.47	1.15%	58,887,271.03	1.67%	-0.52%

说明

不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	371,564,451.00
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例（%）	4.76%

公司前 5 名供应商资料

适用 不适用

4、费用

单位：元

项目	2013 年	2012 年	同比增减 (%)
销售费用	113,198,931.60	81,800,127.29	38.38
管理费用	242,136,865.99	196,055,713.53	23.50
财务费用	51,418,556.68	112,169,952.68	-54.16
所得税费用	514,351,442.65	442,333,649.28	16.28

报告期内，公司销售费用比上年增长38.38%，主要系广告及宣传制作费增加所致。

报告期内，公司财务费用比上年下降54.16%，主要系利息支出减少和资本化利息增加所致。

5、研发支出

不适用

6、现金流

单位：元

项目	2013 年	2012 年	同比增减 (%)
经营活动现金流入小计	9,965,246,998.74	9,006,028,957.84	10.65%
经营活动现金流出小计	9,559,873,118.70	4,493,166,232.76	112.76%
经营活动产生的现金流量净	405,373,880.04	4,512,862,725.08	-91.02%

额			
投资活动现金流入小计	1,078,155,376.08	29,655,361.02	3,535.62%
投资活动现金流出小计	808,753,783.53	75,309,218.95	973.91%
投资活动产生的现金流量净额	269,401,592.55	-45,653,857.93	690.1%
筹资活动现金流入小计	7,308,620,750.00	5,033,500,000.00	45.2%
筹资活动现金流出小计	7,504,584,668.97	9,058,545,745.30	-17.15%
筹资活动产生的现金流量净额	-195,963,918.97	-4,025,045,745.30	95.13%
现金及现金等价物净增加额	478,811,553.62	442,163,121.85	8.29%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用 不适用

2013 年度公司现金流量净额较上年下降，主要系报告期内支付土地款以及城市之星、武林壹号、湘湖壹号等在建项目阶段开工，因此购买商品、接受劳务支付的现金较去年同期大幅上涨 477,071.04 万元。

公司投资活动产生的现金流出、流入金额在整个现金流量中相对来说占比较小。2013 年度投资活动产生的现金流量净额较上年大幅增长，主要系东尚置业公司的项目投入款及投资收益收回导致现金流入较大，以及支付滨绿公司股东财务资助款所致。

公司筹资活动产生的现金流量净额较上年同期上升 95.13%，主要系吸收投资收到的现金、合作开发华家池等项目少数股东投入款项大量增加，以及归还湘湖壹号等项目合作方、控股公司等关联方款项大幅减少所致。

报告期内公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用 不适用

三、主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
分行业						
房地产业	9,997,696,333.00	6,996,518,617.29	30.02%	63.55%	108.67%	-15.13%
酒店业	165,130,380.39	90,756,499.82	45.04%	21.08%	4.29%	8.85%
物业服务业	98,972,354.92	83,229,614.47	15.91%	27.67%	41.34%	-8.13%
分产品						
房地产业	9,997,696,333.00	6,996,518,617.29	30.02%	63.55%	108.67%	-15.13%
酒店业	165,130,380.39	90,756,499.82	45.04%	21.08%	4.29%	8.85%
物业服务业	98,972,354.92	83,229,614.47	15.91%	27.67%	41.34%	-8.13%
分地区						

杭州地区	8,090,827,987.31	5,572,010,413.04	31.13%	75.68%	140.62%	-18.59%
衢州地区	488,989,153.00	336,632,096.40	31.16%	-24.57%	-32.28%	7.84%
绍兴地区	900,138,662.00	738,436,529.59	17.96%	9.12%	41.4%	-18.73%
上虞地区	781,843,266.00	523,425,692.55	33.05%	214.74%	219.74%	-1.05%

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用 不适用

四、资产、负债状况分析

1、资产项目重大变动情况

单位：元

	2013 年末		2012 年末		比重增减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)		
货币资金	2,033,363,210.10	5.14%	1,554,991,712.30	4.05%	1.09%	主要系本期投资性现金净流入大幅所致
应收账款	51,142,413.73	0.13%	3,432,679.05	0.01%	0.12%	主要系应收未收代建收入、购房款等增加所致
存货	30,121,447,117.50	76.13%	31,581,182,181.68	82.32%	-6.19%	主要系本期新增开发成本以及部分项目完工交付转入成本减少开发产品共同影响所致
投资性房地产	1,049,184,287.08	2.65%	843,967,738.12	2.2%	0.45%	主要系本期投资性房产增加所致
长期股权投资	10,000,000.00	0.03%	5,000,000.00	0.01%	0.02%	主要系本期增加投资所致
固定资产	398,834,899.48	1.01%	434,288,090.25	1.13%	-0.12%	主要系原值增加及累计折旧计提共同影响所致
在建工程	722,784.79	0%	166,294.59	0%	0%	主要系酒店改造工程增加所致
预付款项	3,266,638,765.34	8.26%	1,050,665,172.70	2.74%	5.52%	主要系本期预付的土地款增加所致
其他应收款	1,053,496,077.14	2.66%	937,884,636.94	2.44%	0.22%	主要系本期对联营、合营企业按持股比例提供除注册资本外的项目投入款减少及已确定盈利的项目公司对其股东的财务资助款增加共同影响所致
无形资产	131,484,050.57	0.33%	136,512,477.24	0.36%	-0.03%	主要系本期计提摊销额所致
递延所得税资产	369,767,335.72	0.93%	429,255,245.78	1.12%	-0.19%	主要系合并抵销内部未实现利润减少所致

2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2013 年		2012 年		比重增减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)		
长期借款	5,182,920,000.00	13.1%	6,428,360,000.00	16.76%	-3.66%	主要系长期借款减少所致
应付账款	1,702,442,765.25	4.3%	1,142,312,719.52	2.98%	1.32%	主要系本期部分项目交付暂估未付工程款增加所致
预收款项	16,842,791,485.23	42.57%	17,282,755,583.02	45.05%	-2.48%	主要系预收购房款增加和结转收入共同影响所致
应交税费	934,161,551.23	2.36%	1,134,788,379.61	2.96%	-0.6%	主要系房产相关应缴未缴税金减少所致
其他应付款	2,388,784,040.32	6.04%	2,611,972,392.55	6.81%	-0.77%	主要系拆借款减少和合作开发项目子公司的少数股东同比例投入款减少共同影响所致

3、以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	期末数
金融资产							
上述合计	0.00						0.00
金融负债	0.00						0.00

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

□ 是 √ 否

五、核心竞争力分析

公司的核心竞争力包括人员的精干高效，优秀的工程成本控制和财务成本控制能力，以及公司扁平化的高效管理。

1. 人员的精干高效

公司一贯保持“团队精干高效、待遇相对优厚”的用人理念，这一理念以房地产业资源整合型、驾驭管理型的特点为基础，有效避免了各种人浮于事、人员臃肿的现象产生。此外，在异地拓展的人员配置方面，公司新进一个城市，以开发30万方的项目为例，标准开发团队配置规模15人，再增加一个项目增加9人。

2. 专业的工程成本控制能力

公司专业的工程成本控制能力首先得益于公司专业的管理团队。公司董事长戚金兴先生自参加工作开始就一直从事房地产行业相关工作，具有20多年的房地产行业管理经验；不仅精于建筑设计，而且熟悉项目现场管理和工程预决算。总经理朱慧明先生也是杭州滨江房屋建设开发公司的创始人之一，同样是从技术工作起步，并逐步成长为企业管理层。其次，公司一直坚持在保证产品品质的基础之上进行工程成本控制，公司注重从设计入手，从设计出品质，从设计抓效益，把设计作为降低成本的突破口。公司通过五大住宅标准化和公建标准化体系的建立，在造价上细化到每个分项成本，跟踪监控，不仅超过要审批，而且低于正常水平也要审批，从而有效地保证产品品质的成功复制和成本控制。此外，在管理理念上始终强调和要求团队不断提升在设计、管理过程中的预见性、超前性，在设计过程、管理过程中就能提前发现问题，提出问题，减少设计上联系单，减少工程上的返工，工程质量的一步到位，就是在节省成本！

3、优秀的财务成本控制能力

在财务成本控制方面，公司凭借良好的资产质量和信誉，近些年始终保持获取银行贷款方面的资金优势，基本没有采用融资成本较高的房地产信托融资。公司一贯重视控制合理的贷款增速和保持合理的贷款总量，并始终保持同地区同规模企业的最优惠利率水平。

4、公司扁平化的高效管理

公司始终保持二级管理的扁平化的组织架构，使公司董事会和管理层能快速有效进行决策，并使公司董事会和管理层的决策能高效地传递和执行。分管项目的集团高层领导日常均在项目现场办公，直接坐阵现场管理和决策，每当销售、交付等重大节点，均由公司总经理或者常务副总经理亲自任领导小组组长，确保每次销售、交付工作的完成质量和进度。在销售定价上，董事长更会亲临一线直接听取销售部门全员的价格建议，并全面听取相关中层干部及公司高管的意见后进行决策。使得公司上下始终保持着对市场的敏感，并且管理层能够对内部运营情况进行精准的掌握和控制。同时，公司一直保持着内部的事情尽可能事不过夜的优秀作风和传统，从董事会开始到操作层，今天的事情绝不拖到明天，迟早要做的事情早做，绝不拖沓。

六、投资状况分析

1、对外股权投资情况

(1) 对外投资情况

对外投资情况		
报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度（%）
-3,898,641,475.19	661,110,242.57	-689.71%
被投资公司情况		

公司名称	主要业务	上市公司占被投资公司权益比例 (%)
杭州滨江房产集团衢州置业有限公司	房地产业	100%
上虞滨江城市之星置业有限公司	房地产业	100%
杭州滨江南部房地产开发有限公司	房地产业	100%
杭州滨江盛元海岸房地产开发有限公司	房地产业	50%
杭州滨江商博房地产开发有限公司	房地产业	51%
杭州滨普房地产开发有限公司	房地产业	50%[注]

【注】根据公司与杭州普特元腾股权投资合伙企业（有限合伙）签订的相关协议，公司不承担项目风险，杭州普特元腾股权投资合伙企业（有限合伙）及杭州滨普房地产开发有限公司确保公司对项目的实际出资年化收益率为 16%。

(2) 持有金融企业股权情况

公司名称	公司类别	最初投资成本 (元)	期初持股数量 (股)	期初持股比例 (%)	期末持股数量 (股)	期末持股比例 (%)	期末账面价值 (元)	报告期损益 (元)	会计核算科目	股份来源
合计		0.00	0	--	0	--	0.00	0.00	--	--

(3) 证券投资情况

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本 (元)	期初持股数量 (股)	期初持股比例 (%)	期末持股数量 (股)	期末持股比例 (%)	期末账面价值 (元)	报告期损益 (元)	会计核算科目	股份来源
合计			0.00	0	--	0	--	0.00	0.00	--	--
证券投资审批董事会公告披											
证券投资审批股东会公告披露日期 (如有)											

持有其他上市公司股权情况的说明

适用 不适用

2、委托理财、衍生品投资和委托贷款情况

(1) 委托理财情况

单位：万元

受托人名称	关联关系	是否关联交易	产品类型	委托理财金额	起始日期	终止日期	报酬确定方式	本期实际收回本金金额	计提减值准备金额 (如有)	预计收益	报告期实际损益金额
		否									
合计				0	--	--	--	0	0	0	0
委托理财资金来源				不适用							
逾期未收回的本金和收益累计金额				0							

委托理财审批董事会公告披露日期（如	
委托理财审批股东会公告披露日期（如有）	

（2）衍生品投资情况

单位：万元

衍生品投资操作方名称	关联关系	是否关联交易	衍生品投资类型	衍生品投资初始投资金额	起始日期	终止日期	期初投资金额	计提减值准备金额（如有）	期末投资金额	期末投资金额占公司报告期末净资产比例（%）	报告期实际损益金额
合计				0	--	--	0	0	0	0%	0
衍生品投资资金来源				不适用							
衍生品投资审批董事会公告披露日期											
衍生品投资审批股东会公告披露日期（如有）											

（3）委托贷款情况

单位：万元

贷款对象	是否关联方	贷款金额	贷款利率	担保人或抵押物	贷款对象资金用途
合计	--	0	--	--	--
委托贷款审批董事会公告披露日期（如有）					
委托贷款审批股东会公告披露日期（如有）					

3、主要子公司、参股公司分析

主要子公司、参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
杭州滨江房屋资产管理有限 公司	子公司	房地产业	房地产业	1,000 万元	159,013,964.65	42,284,457.99	32,096,662.40	14,155,151.12	10,599,105.63
杭州滨绿房地产开发有限公 司	参股公司	房地产业	房地产业	138,914 万元	6,859,850,741.87	1,307,417,179.11		-23,088,971.40	-17,454,338.37

司									
杭州滨江盛元房地产开发有限公司	参股公司	房地产业	房地产业	50,000 万元	3,253,665,224.69	483,765,935.54		-7,219,111.19	-5,941,086.39
杭州滨江城东房地产开发有限公司	子公司	房地产业	房地产业	1,000 万元	421,487,928.33	-18,482,069.39	2,635,749,652.00	-7,409,458.97	-14,572,367.58
杭州滨江三花房地产开发有限公司	子公司	房地产业	房地产业	30,000 万元	4,003,647,548.19	129,690,853.53		-8,831,205.37	-6,651,264.78
杭州滨凯房地产开发有限公司	子公司	房地产业	房地产业	1,000 万元	3,358,815,897.33	3,500,289.51		-3,193,912.80	-2,416,673.08
绍兴滨江蓝庭置业有限公司	子公司	房地产业	房地产业	35,000 万元	927,211,139.43	341,434,655.96		-7,456,901.61	-5,638,315.14
金华滨江蓝庭置业有限公司	子公司	房地产业	房地产业	55,000 万元	2,100,672,220.62	529,752,118.36		-15,624,693.48	-11,419,317.01
杭州滨江房产集团衢州置业有限公司	子公司	房地产业	房地产业	20,000 万元	1,700,704,935.69	286,176,044.29	488,989,153.00	105,189,710.02	78,667,416.79
上虞滨江城市之星置业有限公司	子公司	房地产业	房地产业	50,500 万元	1,480,411,117.02	489,519,580.30		-9,315,004.94	-7,060,490.37
杭州滨江房产建设管理有限公司	子公司	服务业	服务业	1,000 万元	31,523,572.25	21,506,515.58	17,107,302.91	15,329,633.38	11,484,297.35
杭州千岛湖滨江度假酒店有限公司	子公司	住宿和餐饮业	住宿和餐饮业	16000 万元	344,928,945.59	4,503,192.16	84,047,864.44	-30,576,335.88	-28,416,428.09
杭州友好饭店有限	子公司	服务业	服务业	5000 万元	449,278,263.33	186,853,008.56	81,703,273.73	-6,826,647.90	-3,689,136.02

公司										
杭州滨江物业管理 有限公司	子公司	服务业	服务业	500 万元	64,080,567.67	8,446,315.98	127,551,623.23	3,675,823.69	2,422,915.61	
绍兴滨江镜湖置业 有限公司	子公司	房地产业	房地产业	1000 万	580,242,182.78	89,565,658.98	900,138,662.00	86,796,639.32	64,374,472.89	

主要子公司、参股公司情况说明

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司目的	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产和业绩的影响
杭州滨江南部房地产开发有限公司	开发项目	投资设立	报告期内实现净利润-38,986.50
杭州滨江盛元海岸房地产开发有限公司	开发项目	投资设立	报告期内实现净利润-47,062.87
杭州滨江商博房地产开发有限公司	开发项目	投资设立	报告期内实现净利润-18,620,138.53
上虞滨厦置业有限公司	进一步整合公司资源，提高公司管理效率和运作效率	股权转让	期初至处置日净利润-2,391,140.44
上虞亚厦金色家园置业有限公司	进一步整合公司资源，提高公司管理效率和运作效率	股权转让	期初至处置日净利润148,556,578.01
杭州千岛湖滨江房地产开发有限公司	结束营业	工商注销	期初至处置日净利润4,362,742.23

4、非募集资金投资的重大项目情况

单位：万元

项目名称	计划投资总额	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	项目进度	项目收益情况
武林壹号项目	1,107,600	34,907.93	499,658.27	在建	项目建设中，尚未产生收益
湘湖壹号项目	594,700	46,845.48	301,416.51	在建	项目建设中，尚未产生收益
金色黎明二期/三期	470,000	45,926.79	347,945.6	在建	项目建设中，尚未产生收益
曙光之城项目	242,000	15,314.35	227,516.55	在建	项目建设中，尚未产生收益
滨江凯旋门项目	350,000	15,427.97	295,243.34	在建	项目建设中，尚未产

					生收益
千岛湖东方海岸项目	190,000	1,149.68	83,114.09	在建	项目建设中,尚未产生收益
西溪明珠项目	232,000	11,828.65	198,754.94	在建	项目建设中,尚未产生收益
绍兴金色蓝庭项目	97,600	11,318.78	67,073.45	在建	项目建设中,尚未产生收益
上虞城市之星项目	180,000	14,273.96	136,532.66	在建	项目建设中,尚未产生收益
衢州月亮湾项目	260,000	18,429.36	139,008.04	在建	项目建设中,尚未产生收益
金华金色蓝庭项目	175,000	23,181.46	131,270.76	在建	项目建设中,尚未产生收益
金色江南项目	138,400	95,318.89	95,318.89	在建	项目建设中,尚未产生收益
合计	4,037,300	333,923.3	2,522,853.1	--	--

七、公司控制的特殊目的主体情况

不适用

八、公司未来发展的展望

（一）公司所处行业的发展趋势及公司面临的市场竞争格局

2014年,在宏观调控方面,国务院总理李克强在政府工作报告中指出,要完善住房保障机制,针对不同城市情况分类调控,增加中小套型商品房和共有产权住房供应,抑制投机投资性需求,促进房地产市场持续健康发展,并提出做好房地产税法立法相关工作。在市场供应方面,存量房将会处于较高的水平。此外,我国新型城镇化战略的推进、一定的通货膨胀压力、国内投资渠道仍然狭窄以及中国自身经济内循环的潜力等因素也将持续影响房地产市场。在上述多重因素的影响下,公司董事会预计2014年房地产市场会整体平稳,并谨慎看好2014年的市场。

（二）公司的发展战略

展望2014年,公司将继续巩固区域市场地位,进一步提升影响力,从原来的区域领跑者向区域领导者地位发展,财务上继续保持稳健的财务政策,经营上开拓进取甚至激进。具体表现:第一,项目开发权上,以公司开发经营为主,股份比例次之,不要求控股。第二,加大管理输出力度,大力拓展代建业务。第三,加快周转速度。

（三）2014年经营管理计划

2014年目标:销售确保130亿元,争取150亿元,并计划以销售金额的50%用于新增土地储备。公司将以“一个中心,三个确保”开展具体工作,同时要继续做好两稳健,特别做好两完善和两突破。

1、一个中心

以销售为中心，以客户为重点，确保我们的销售在区域中建立领导者和领跑者地位，这是重中之重。

2、三个确保

1) 确保管理水平的优势。公司通过六年多的标准化建设，在管理上已经形成了适应于公司发展的管理模式。但是随着行业及区域的变化，必须进一步增强我们的决策力、预见性，提高整体性。

2) 确保成本控制优势。从财务成本控制和工程成本控制两大方面，确保公司成本控制优势。

3) 确保品牌上的优势。从原来的质量、品质、品牌，到现在的建筑、配套和服务，再扩展到使用效果、功能、人性化程度等全方位的品牌优势，要把品牌建设从简单扩展到广义，从产品扩展到整体服务。

(四) 发展规划资金来源及使用计划

为保证2014年经营计划的顺利实施，首先，继续提升营销水平，保持灵活的销售策略，以高品质高性价比的产品赢得市场，实现资金的快速回笼。其次，公司将充分发挥自身良好的企业资信和融资渠道，获取银行贷款。再次，公司将积极与房产基金、机构及企业合作，发挥自身专业开发优势平台，获取发展资金。

九、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

不适用

十、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

不适用

十一、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

不适用

十二、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

1. 报告期新纳入合并财务报表范围的子公司

因直接设立或投资等方式而增加子公司的情况说明

1) 本期公司出资设立滨江南部公司，于2013年6月27日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为330181000377050的《企业法人营业执照》。该公司注册资本5,000万元，公司出资5,000万元，占其注册资本的100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

2) 本期公司出资设立盛元海岸公司，于2013年8月21日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为330181000386108的《企业法人营业执照》。该公司注册资本5,000万元，公司出资2,500万元，占其注册资

本的50%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

3)本期公司出资设立滨江商博公司，于2013年9月30日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为330104000209240的《企业法人营业执照》。该公司注册资本50,000万元，公司出资25,500万元，占其注册资本的51%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

2. 报告期不再纳入合并财务报表范围的子公司

(1) 出售股权而减少子公司的情况说明

1)根据本公司与上虞市创恒实业投资有限公司（以下简称上虞创恒公司）于2013年10月11日签订的《上虞“城市之星”和“阳光海岸”项目重组协议书》，本公司以389,653,691.54元将所持有的上虞滨厦置业有限公司（以下简称上虞滨厦公司）70%股权转让给上虞创恒公司，上虞创恒公司以247,358,524.81元将所持有的上虞置业公司50%股权转让给本公司。本公司已于2013年11月办理了相应的财产权交接手续，故自2013年11月起不再将上虞滨厦公司纳入合并财务报表范围。

2)根据本公司与浙江亚厦房产集团有限公司于2013年10月11日签订的《关于上虞亚厦金色家园置业有限公司股权转让协议书》，本公司以129,650,000.00元将所持有的上虞亚厦金色家园置业有限公司（以下简称上虞亚厦公司）50%股权转让给浙江亚厦房产集团有限公司。本公司已于2013年11月办理了相应的财产权交接手续，故自2013年11月起不再将其纳入合并财务报表范围。

(2) 因其他原因减少子公司的情况说明

杭州千岛湖滨江房地产开发有限公司（以下简称千岛湖公司）于2013年10月22日完成工商注销手续，结束营业。本公司自千岛湖公司工商注销手续完成之日起不再将其纳入合并财务报表范围。

十三、公司利润分配及分红派息情况

报告期内利润分配政策特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司近3年（含报告期）的利润分配预案或方案及资本公积金转增股本预案或方案情况

1、2011年度利润分配方案

以2011年12月31日公司总股本1,352,000,000股为基数，每10股派发现金红利0.58元（含税），共派发现金红利78,416,000.00元。

2、2012年度利润分配预案

以2012年12月31日公司总股本1,352,000,000股为基数，每10股派发现金红利0.94元（含税），共派发现金红利127,088,000.00元。

3、2013年度利润分配预案

以2013年12月31日公司总股本1,352,000,000股为基数，每10股派发现金红利1.10元（含税），共派发现金红利148,720,000.00元。

公司近三年现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率（%）
2013 年	148,720,000.00	1,410,124,475.18	10.55%
2012 年	127,088,000.00	1,265,970,943.23	10.04%
2011 年	78,416,000.00	783,987,330.40	10%

公司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

 适用 不适用

十四、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	1.10
分配预案的股本基数（股）	1,352,000,000
现金分红总额（元）（含税）	148,720,000.00
可分配利润（元）	4,743,730,883.24
现金分红占利润分配总额的比例（%）	100%
现金分红政策：	
公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
2013 年度本公司母公司实现净利润 1,837,991,174.82 元，按母公司净利润的 10% 提取法定盈余公积 183,799,117.48 元，加母公司年初未分配利润 3,345,216,152.72 元，扣除 2012 年度利润分配 127,088,000.00 元后，本年度母公司可供股东分配的利润为 4,872,320,210.06 元。本年度合并报表中可供股东分配的利润为 4,743,730,883.24 元。根据合并报表和母公司报表中可供分配利润孰低原则，本年度可供股东分配的利润为 4,743,730,883.24 元。	
根据有关法律法规及《公司章程》的规定，兼顾公司长远发展和股东利益，公司拟以 2013 年 12 月 31 日总股本 1352000000 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金 1.1 元（含税），共计拟派发现金红利 148,720,000.00 元（含税）。	

十五、社会责任情况

公司秉承“真诚、卓越、完美”的理念，信奉合作共赢的发展之道，追求“社会认可度、客户美誉度、员工满意度”，在做优、做强、做长企业的同时积极履行社会责任，积极维护股东、债权人和职工的合法权益，诚信对待供应商、客户和消费者，积极从事环境保护、社会公益事业，努力促进公司与社会的和谐、协调发展！详情请见刊登于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《社会责任报告》。

上市公司及其子公司是否属于国家环境保护部门规定的重污染行业

 是 否 不适用

上市公司及其子公司是否存在其他重大社会安全问题

 是 否 不适用

报告期内是否被行政处罚

 是 否 不适用

十六、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2013年01月25日	公司会议室	实地调研	机构	易方达基金 浙商证券 兴业证券	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
2013年01月30日	公司会议室	实地调研	机构	招商证券	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
2013年02月04日	公司会议室	实地调研	机构	中银国际 国金通用基金	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
2013年03月14日	公司会议室	实地调研	机构	申银万国 银河证券 上投摩根 富安达基金 太平资产管理有限公司 东方证券 华宝兴业基金 上海小海豚投资有限公司 浙江敦和投资 群益国际控股有限公司 浦银安盛基金 财通证券	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
2013年05月08日	公司会议室	实地调研	机构	湘财证券 海富通基金管理有限公司 财通证券 宏源证券	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。

2013年05月28日	公司会议室	实地调研	机构	山西证券股份有限公司	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
2013年07月03日	公司会议室	实地调研	机构	国信证券 东方证券 华夏基金 天弘基金 安邦资产 博鸿投资 建信基金 星石投资 深圳民森	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
2013年09月02日	公司会议室	实地调研	机构	中国国际金融有限公司 统一证券投资信托股份有限公司	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
2013年09月10日	公司会议室	实地调研	机构	民生证券	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
2013年09月10日	公司会议室	实地调研	机构	德意志银行 香港惠理基金 Primero Investment Limited 国泰人寿	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
2013年09月22日	公司会议室	实地调研	机构	华夏基金	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
2013年09月25日	公司会议室	实地调研	机构	北京高华证券有限责任公司 Pictet Asset Management Pioneer Investments	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。

2013 年 09 月 30 日	公司会议室	实地调研	机构	瑞银证券有限责任公司	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
------------------	-------	------	----	------------	---

第五节 重要事项

一、重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

二、媒体质疑情况

适用 不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

三、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

单位：万元

股东或关联人名称	占用时间	发生原因	期初数	报告期新增占用金额	报告期偿还总金额	期末数	预计偿还方式	预计偿还金额	预计偿还时间(月份)
合计			0	0	0	0	--	0	--
期末合计值占最近一期经审计净资产的比例(%)									0%

四、破产重整相关事项

不适用

五、资产交易事项

1、收购资产情况

交易对方或最终控制方	被收购或置入资产	交易价格(万元)	进展情况(注2)	对公司经营的影响(注3)	对公司损益的影响(注4)	该资产为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比率(%)	是否为关联交易	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)	披露日期(注5)	披露索引
浙江三花置业有限公司	浙江三花置业有限公司持有的杭州滨凯房地产	27,000	已完成	本次股权收购完成后,公司持有杭州滨凯房地产			否		2013年06月15日	详情请见公司2013-030号公告《关于股权收购

	开发有限公司 30% 的股权			开发有限公司 100% 的股权, 杭州滨凯房地产开发有限公司成为公司的全资子公司。本次股权收购不会对公司经营业绩产生重大影响。							的公告》
上虞市创恒实业投资有限公司	上虞市创恒实业投资有限公司持有的上虞滨江城市之星置业有限公司 50% 的股权	24,735.85	已完成	本次股权收购完成后, 公司持有上虞滨江城市之星置业有限公司 100% 的股权, 上虞滨江城市之星置业有限公司成为公司的全资子公司。本次交易有利于公司资源整合, 进一步提高公司管理效率和运作效率。				否		2013 年 10 月 12 日	详情请见公司 2013-047 号公告《关于上虞“城市之星”和“阳光海岸”项目重组的公告》

2、出售资产情况

交易对方	被出售资产	出售日	交易价格 (万元)	本期初起至出售日该资产为上市公司	出售对公司的影响 (注 3)	资产出售为上市公司贡献的净利润	资产出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关联关系 (适用关联)	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	披露日期	披露索引

				司贡献的净利润（万元）		占净利润总额的比例（%）			交易情形）				
浙江万科南都房地产有限公司	公司持有的兴业国际信托有限公司 LHXT【2010 094GQ XT 号股权信托合同项下所持信托 100%受益权和委托人的权利义务	2013 年 5 月 16 日	25,292.09	0	本次交易完成，公司完全退出东尚置业，回收相关财务资助款及收益合计 918558056 元。	12.86%	协商定价	否	是	是	2013 年 05 月 16 日	详情请见公司 2013-021 号公告《关于与浙江万科南都房地产有限公司签订<权益转让协议书>的公告》	
上虞市创恒实业投资有限公司	公司持有的上虞滨厦置业有限公司 70%的股权	2013 年 10 月 31 日	38,965.37	-167.38	本次交易有利于公司资源整合，进一步提高公司管理效率和运作效率。	0.13%	协商定价	否	是	是	2013 年 10 月 12 日	详情请见公司 2013-047 号公告《关于上虞“城市之星”和“阳光海岸”项目重组的公告》	
浙江亚厦房产集团有限公司	公司持有的上虞亚厦金色家园置业有限公司 50%	2013 年 10 月 31 日	12,965	7,427.83	本次交易有利于公司资源整合，进一步提高公司	1.52%	协商定价	否	是	是	2013 年 10 月 12 日	详情请见公司 2013-046 号公告《关于上虞亚	

	的股权				管理效率和运作效率。								厦金色家园置业有限公司股权转让的公告》
--	-----	--	--	--	------------	--	--	--	--	--	--	--	---------------------

3、企业合并情况

不适用

六、公司股权激励的实施情况及其影响

不适用

七、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额(万元)	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式	可获得的可同类交易市价	披露日期	披露索引
合计				--	--	0	--	--	--	--	--

2、资产收购、出售发生的关联交易

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(万元)	转让资产的评估价值(万元)	市场公允价值(万元)	转让价格(万元)	关联交易结算方式	交易损益(万元)	披露日期	披露索引
-----	------	--------	--------	----------	---------------	---------------	------------	----------	----------	----------	------	------

3、共同对外投资的重大关联交易

共同投资方	关联关系	共同投资定价原则	被投资企业的名称	被投资企业的主营业务	被投资企业的注册资本	被投资企业的总资产(万元)	被投资企业的净资产(万元)	被投资企业的净利润(万元)
杭州普特元腾股权投资合伙企业(有限合伙)	公司控股股东杭州滨江投资控股有限公司间接控制的合伙企业	投资双方按股权比例,以货币方式出资。	杭州滨普房地产开发有限公司	房地产开发经营	2000 万元	195,984.14	1,458.41	-541.46

4、关联债权债务往来

是否存在非经营性关联债权债务往来

√ 是 □ 否

关联方	关联关系	债权债务类型	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额（万元）	本期发生额（万元）	期末余额（万元）
杭州滨江投资控股有限公司	公司控股股东	应付关联方债务	关联方向上市公司提供资金	否	22,800	-22,800	0
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		无重大影响					

5、其他重大关联交易

报告期内，公司关联自然人戚加奇先生和朱书莹女士各购买武林壹号项目商品房一套。

报告期内，公司与杭州普特元腾股权投资合伙企业（有限合伙）就余政储出（2012）48、49号地块签订《合作协议》，进一步明确双方在该项目上的合作关系。

报告期内，公司全资子公司杭州滨江房产建设管理有限公司与杭州滨普房地产开发有限公司签订《房地产项目委托开发管理合同书》，接受杭州滨普房地产开发有限公司委托进行项目的开发管理，预估的委托开发管理费约 20856 万元。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
关联交易公告	2013 年 04 月 26 日	www.cninfo.com.cn
关联交易公告	2013 年 10 月 12 日	www.cninfo.com.cn
关于与杭州滨普房地产开发有限公司签订	2013 年 11 月 27 日	www.cninfo.com.cn
关于与杭州普特元腾股权投资合伙企业（有限合伙）签订《合作协议之补充协议》的公告	2013 年 12 月 24 日	www.cninfo.com.cn

八、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

（1）托管情况

托管情况说明

不适用

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

□ 适用 √ 不适用

(2) 承包情况

承包情况说明

不适用

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

 适用 不适用

(3) 租赁情况

租赁情况说明

不适用

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

 适用 不适用

2、担保情况

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署 日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保 （是或 否）
浙江绿城装饰工程 管理有限公司	2012 年 11 月 22 日	49,000	2012 年 11 月 21 日	24,500	抵押	主债务诉讼 时效期间	否	否
报告期内审批的对外担保额度 合计（A1）			0	报告期内对外担保实际发生 额合计（A2）				0
报告期末已审批的对外担保额 度合计（A3）			49,000	报告期末实际对外担保余额 合计（A4）				24,500
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署 日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保 （是或 否）
杭州滨绿房地产开 发有限公司	2012 年 05 月 23 日	25,000	2012 年 05 月 24 日	25,000	连带责任保 证	自主合同项 下的借款期 限届满之次 日起两年	否	否
杭州滨江三花房地 产开发有限公司	2011 年 12 月 09 日	80,000	2011 年 12 月 28 日	40,000	连带责任保 证	自主合同项 下的借款期 限届满之次 日起两年	否	否

杭州滨江三花房地产开发有限公司	2012 年 07 月 27 日	75,000	2012 年 08 月 14 日	45,000	连带责任保证	自主合同项下的借款期限届满之次日起两年	否	否
绍兴滨江蓝庭置业有限公司	2012 年 08 月 24 日	40,000	2012 年 08 月 27 日	40,000	连带责任保证	自主合同项下的借款期限届满之次日起两年	否	否
杭州滨绿房地产开发有限公司	2012 年 10 月 29 日	75,000	2012 年 10 月 29 日	75,000	连带责任保证	自主合同项下的借款期限届满之次日起两年	否	否
杭州千岛湖滨江度假酒店有限公司	2012 年 11 月 28 日	33,000	2013 年 01 月 14 日	30,500	连带责任保证	自主合同项下的借款期限届满之次日起两年	否	否
金华滨江蓝庭置业有限公司	2013 年 01 月 31 日	33,000	2013 年 05 月 29 日	20,000	连带责任保证	自主合同项下的借款期限届满之次日起两年	否	否
金华滨江蓝庭置业有限公司	2013 年 02 月 27 日	30,000	2013 年 02 月 26 日	30,000	连带责任保证	自主合同项下的借款期限届满之次日起两年	否	否
杭州滨江房产集团衢州置业有限公司	2013 年 04 月 16 日	70,000	2013 年 04 月 15 日	30,000	连带责任保证	自主合同项下的借款期限届满之次日起两年	否	否
杭州滨江西部房地产开发有限公司	2013 年 05 月 30 日	80,000	2013 年 05 月 30 日	80,000	连带责任保证	自主合同项下的借款期限届满之次日起两年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			243,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)				160,000
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			571,000	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)				415,500
公司担保总额 (即前两大项的合计)								
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1)			243,000	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2)				160,000
报告期末已审批的担保额度合			620,000	报告期末实际担保余额合计				440,000

计 (A3+B3)		(A4+B4)	
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例 (%)			60.44%
其中:			
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)			0
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额 (D)			400,000
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)			75,978.3
上述三项担保金额合计 (C+D+E)			475,978.3
未到期担保可能承担连带清偿责任说明 (如有)	目前各担保对象经营正常, 财务状况良好, 潜在的承担担保责任的可能性较小。		
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)	不存在违反规定程序对外提供担保。		

采用复合方式担保的具体情况说明

公司控股子公司杭州滨绿房地产开发有限公司以持有的面积为 21557 平方米的土地使用权为浙江绿城装饰工程有限公司向中国银行股份有限公司浙江省分行贷款 4.9 亿元提供抵押担保。杭州余杭绿城房地产开发有限公司以连带责任保证的方式提供反担保。

(1) 违规对外担保情况

单位: 万元

担保对象名称	与上市公司的关系	违规担保金额	占最近一期经审计净资产的比例 (%)	担保类型	担保期	截至报告期末违规担保余额	占最近一期经审计净资产的比例 (%)	预计解除方式	预计解除金额	预计解除时间 (月份)
合计		0	0%	--	--	0	0%	--	--	--

3、其他重大合同

合同订立公司方名称	合同订立对方名称	合同签订日期	合同涉及资产的账面价值 (万元) (如有)	合同涉及资产的评估价值 (万元) (如有)	评估机构名称 (如有)	评估基准日 (如有)	定价原则	交易价格 (万元)	是否关联交易	关联关系	截至报告期末的执行情况

4、其他重大交易

不适用

九、承诺事项履行情况

1、公司或持股 5%以上股东在报告期内发生或以前期间发生但持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺					
收购报告书或权益变动报告书中所作承					
资产重组时所作承诺					
首次公开发行或再融资时所作承诺	杭州滨江投资控股有限公司、威金兴先生	一、股份自愿锁定承诺：公司股东、实际控制人威金兴先生承诺：在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的百分之二十五；离职后半年内，不得转让其所持有的本公司股份；离任六个月后的十二个月内通过证券交易所挂牌交易出售本公司股票数量占其所持有本公司股票总数（包括有限售条件和无限售条件的股份）的比例不超过 50%。对其所持滨江控股公司的股权，在任职期间每年转让滨江控股公司的股份不得超过本人持有滨江控股公司股份总数的百分之二十五；离职后半年内，不	2008 年 05 月 29 日	持续	杭州滨江投资控股有限公司和威金兴先生均严格履行承诺

	<p>得转让本人所持有的滨江控股股份。二、避免同业竞争承诺：1、为避免将来可能发生的同业竞争，控股股东滨江控股公司出具了具有法律约束力的《关于避免同业竞争的承诺函》，具体承诺如下：（1）本公司声明，截至本承诺函签署日，本公司及本公司控股的公司或其他组织没有从事与滨江房产相同或相似的业务。</p> <p>（2）本公司及本公司控制的公司或其他组织将不在中国境内外以任何形式从事与滨江房产现有主业相同的业务，包括不在中国境内外投资、收购、兼并与滨江房产现主要业务有直接竞争的公司或者其他经济组织。</p> <p>（3）若滨江房产今后从事新的业务领域，则本公司及本公司控制的公司或其他组织将不在中国境内</p>			
--	--	--	--	--

	<p>外以控股方式，或以参股但拥有实质控制权的方式从事与滨江房产新的业务领域有直接竞争的业务活动，包括在中国境内外投资、收购、兼并与滨江房产今后从事的新业务有直接竞争的公司或者其他经济组织。（4）本公司承诺不以滨江房产实际控制人的地位谋求不正当利益，进而损害滨江房产其他股东的权益。如因本公司及本公司控制的公司或其他组织违反上述声明与承诺而导致滨江房产的权益受到损害的，则本公司同意向滨江房产承担相应的损害赔偿责任。（5）本承诺函构成对本公司具有法律效力的文件，如有违反愿承担相应的法律责任。2、为避免将来可能发生的同业竞争，公司实际控制人戚金兴先生出具了具有</p>			
--	--	--	--	--

		<p>法律约束力的《关于避免同业竞争的承诺函》，做出如下承诺：（1）本人目前没有、将来也不直接或间接从事与滨江房产及其控股的子公司现有及将来从事的业务构成同业竞争的任何活动，包括但不限于房地产开发、房屋建筑、商品房销售、水电安装、室内外装潢，并愿意对违反上述承诺而给滨江房产造成的经济损失承担赔偿责任。（2）对本人投资的企业，本人将通过派出机构和人员(包括但不限于董事、经理)以及控股地位使该企业履行本承诺函中与本人相同的义务，保证不与滨江房产同业竞争，并愿意对违反上述承诺而给滨江房产造成的经济损失承担赔偿责任。</p>			
其他对公司中小股东所作承诺					
承诺是否及时履行	是				
未完成履行的具体原因及下一步计划	不适用				

(如有)	
------	--

2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

盈利预测资产或项目名称	预测起始时间	预测终止时间	当期预测业绩 (万元)	当期实际业绩 (万元)	未达预测的原因 (如适用)	原预测披露日期	原预测披露索引
-------------	--------	--------	----------------	----------------	------------------	---------	---------

十、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	110
境内会计师事务所审计服务的连续年限	8
境内会计师事务所注册会计师姓名	向晓三 蒋舒媚

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

十一、监事会、独立董事（如适用）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

不适用

十二、处罚及整改情况

名称/姓名	类型	原因	调查处罚类型	结论（如有）	披露日期	披露索引
-------	----	----	--------	--------	------	------

整改情况说明

适用 不适用

董事、监事、高级管理人员、持股 5%以上的股东涉嫌违规买卖公司股票且公司已披露将收回涉嫌违规所得收益的情况

适用 不适用

十三、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

不适用

十四、其他重大事项的说明

不适用

十五、公司子公司重要事项

不适用

十六、公司发行公司债券的情况

不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份	216,795,000	16.04%						216,795,000	16.04%
3、其他内资持股	216,795,000	16.04%						216,795,000	16.04%
境内自然人持股	216,795,000	16.04%						216,795,000	16.04%
二、无限售条件股份	1,135,205,000	83.96%						1,135,205,000	83.96%
1、人民币普通股	1,135,205,000	83.96%						1,135,205,000	83.96%
三、股份总数	1,352,000,000	100%						1,352,000,000	100%

股份变动的原因

□ 适用 √ 不适用

股份变动的批准情况

□ 适用 √ 不适用

股份变动的过户情况

□ 适用 √ 不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

□ 适用 √ 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□ 适用 √ 不适用

二、证券发行与上市情况

1、报告期末近三年历次证券发行情况

股票及其衍生证券名称	发行日期	发行价格（或利率）	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期

股票类						
无						
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
无						
权证类						
无						

前三年历次证券发行情况的说明

不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

不适用

3、现存的内部职工股情况

内部职工股的发行日期	内部职工股的发行价格（元）	内部职工股的发行数量（股）
------------	---------------	---------------

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末股东总数	30,467	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	32,019					
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
杭州滨江投资控	境内非国有法人	53.31%	720,720,000	0	0	720,720,000	质押	247,500,000
戚金兴	境内自然人	12.73%	172,099,200	0	129,074,400	43,024,800		
朱慧明	境内自然人	3.71%	50,130,400	0	37,597,800	12,532,600		
莫建华	境内自然人	3.71%	50,130,400	—	50,122,800	7,600		
北方国际信托股	境内非国有法人	1.24%	16,700,000	0	0	16,700,000		
戚加奇	境内自然人	1.15%	15,520,000	0	0	15,520,000		
中国银行—工银	境内非国有法人	0.36%	4,846,821	0	0	4,846,821		
中国民生银行—	境内非国有法人	0.34%	4,549,363	0	0	4,549,363		
中国邮政储蓄银	境内非国有法人	0.24%	3,300,000	0	0	3,300,000		
中国银行—易方	境内非国有法人	0.24%	3,283,964	0	0	3,283,964		
上述股东关联关系或一致行动的	戚金兴先生与杭州滨江投资控股有限公司、戚加奇先生之间存在关联关系。未知其他股							

说明	东之间是否存在关联关系或属于一致行动人。		
前 10 名无限售条件股东持股情况			
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
杭州滨江投资控股有限公司	720,720,000	人民币普通股	720,720,000
戚金兴	43,024,800	人民币普通股	43,024,800
北方国际信托股份有限公司-天津	16,700,000	人民币普通股	16,700,000
戚加奇	15,520,000	人民币普通股	15,520,000
朱慧明	12,532,600	人民币普通股	12,532,600
中国银行—工银瑞信核心价值股	4,846,821	人民币普通股	4,846,821
中国民生银行—银华深证 100 指数	4,549,363	人民币普通股	4,549,363
中国邮政储蓄银行股份有限公司	3,300,000	人民币普通股	3,300,000
中国银行—易方达深证 100 交易型	3,283,964	人民币普通股	3,283,964
中国工商银行—融通深证 100 指数	3,090,013	人民币普通股	3,090,013
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	戚金兴先生与杭州滨江投资控股有限公司、戚加奇先生之间存在关联关系。未知其他股东之间是否存在关联关系或属于一致行动人。		
前十大股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）（参见注 4）	公司股东杭州滨江投资控股有限公司除通过普通证券账户持有 540870000 股外，还通过广发证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 179850000 股，实际合计持有 720720000 股，占公司股份总数的 53.31%。		

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

2、公司控股股东情况

法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
杭州滨江投资控股有限公司	戚金兴	2006 年 10 月 08 日	79365804-7	50000000	以公司自有资金投资；服务：物业管理，经济信息咨询，其它无需报批的一切合法项目。
经营成果、财务状况、现金流和未来发展策略等	杭州滨江投资控股有限公司经营成果、财务状况和现金流情况良好。				
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	截止报告期末，公司控股股东不存在控股和参股其它境内外上市公司股权的情况。				

控股股东报告期内变更

适用 不适用

3、公司实际控制人情况

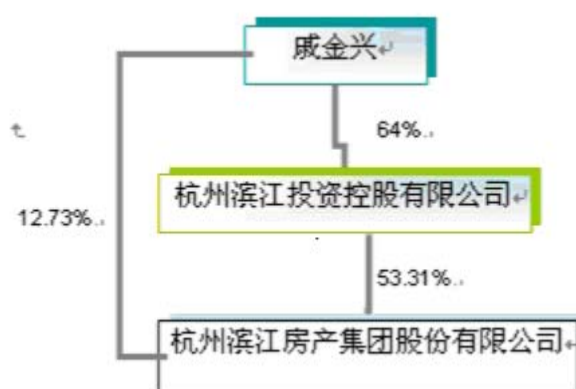
自然人

实际控制人姓名	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
威金兴	中国	否
最近 5 年内的职业及职务	威金兴先生，52 岁。研究生学历，高级经济师、工程师，杭州市第九届、第十届、第十一届、第十二届人大代表，浙商全国理事会主席团主席，浙商理事会主席，浙江省浙商研究会副会长，浙江省经营管理研究会副会长，浙江省民营企业发展联合会不动产专业委员会常务副会长，浙江大学 MBA 研究生企业导师。曾获中国经营大师，中国优秀房地产企业家，全国五一劳动奖章，浙江省劳动模范，中国推进城市化进程十大突出贡献者，中国住宅产业领军人物，中国房地产品牌贡献人物，最具社会责任感形象大使，浙江经济年度人物，浙江省房地产十大风云人物，浙江省伯乐奖，春风行动特别贡献奖等荣誉。2003 年至今任公司董事长、党委书记，兼任杭州滨江投资控股有限公司执行董事。曾任杭州滨江房屋建设开发有限公司董事长、总经理，杭州滨江房产集团有限公司董事长、总经理、党支部书记；1987 年—1992 年任杭州市江干区第四建筑工程公司副经理。	
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	威金兴先生除为公司实际控制人外，过去 10 年不存在控股其它境内外上市公司的情况。	

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、其他持股在 10%以上的法人股东

法人股东名称	法定代表人/ 单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务或管理 活动
--------	-----------------	------	--------	------	-----------------

四、公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划的情况

股东名称/一致行 动人姓名	计划增持股份数 量	计划增持股份比 例 (%)	实际增持股份数 量	实际增持股份比 例 (%)	股份增持计划初 次披露日期	股份增持计划实 施结束披露日期
------------------	--------------	------------------	--------------	------------------	------------------	--------------------

其他情况说明

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	期末持股数（股）
戚金兴	董事长	现任	男	52	2012年12月13日	2015年12月12日	172,099,200	0	0	172,099,200
朱慧明	董事、总经理	现任	男	51	2012年12月13日	2015年12月12日	50,130,400	0	0	50,130,400
莫建华	董事	现任	男	44	2012年12月13日	2015年12月12日	66,830,400	0	16,700,000	50,130,400
李渊	董事、副总经理、董事会秘书	现任	男	35	2012年12月13日	2015年12月12日	0	0	0	0
王梓祥	独立董事	现任	男	67	2012年12月13日	2015年12月12日	0	0	0	0
杨全岁	独立董事	现任	男	64	2012年12月13日	2015年12月12日	0	0	0	0
于永生	独立董事	现任	男	45	2012年12月13日	2015年12月12日	0	0	0	0
赵军	监事会主席	现任	男	40	2012年12月13日	2015年12月12日	0	0	0	0
陈国灵	监事	现任	女	42	2012年12月13日	2015年12月12日	0	0	0	0
薛蓓蕾	监事	现任	女	33	2012年12月13日	2015年12月12日	0	0	0	0
余忠祥	常务副总经理	现任	男	44	2012年12月13日	2015年12月12日	0	0	0	0
张洪力	常务副总经理	现任	男	41	2012年12月13日	2015年12月12日	0	0	0	0
朱立东	副总经理	现任	男	51	2012年12月13日	2015年12月12日	0	0	0	0
沈伟东	副总经理、财务总监	现任	男	41	2012年12月13日	2015年12月12日	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	289,060,000	0	16,700,000	272,360,000

								0			0
--	--	--	--	--	--	--	--	---	--	--	---

二、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历

戚金兴先生，52岁。研究生学历，高级经济师、工程师，杭州市第九届、第十届、第十一届、第十二届人大代表，浙商全国理事会主席团主席，浙商理事会主席，浙江省浙商研究会副会长，浙江省经营管理研究会副会长，浙江省民营企业发展联合会不动产专业委员会常务副会长，浙江大学MBA研究生企业导师。曾获中国经营大师，中国优秀房地产企业家，全国五一劳动奖章，浙江省劳动模范，中国推进城市化进程十大突出贡献者，中国住宅产业领军人物，中国房地产品牌贡献人物，最具社会责任感形象大使，浙江经济年度人物，浙江省房地产十大风云人物，浙江省伯乐奖，春风行动特别贡献奖等荣誉。2003年至今任公司董事长、党委书记，兼任杭州滨江投资控股有限公司执行董事。曾任杭州滨江房屋建设开发有限公司董事长、总经理，杭州滨江房产集团有限公司董事长、总经理、党支部书记；1987年—1992年任杭州市江干区第四建筑工程公司副经理。

朱慧明先生，51岁。大专学历，工程师、高级经济师，杭州市劳动模范、中国地产百杰。2003年至今任公司董事、总经理；曾任杭州滨江房屋建设开发有限公司副总经理，杭州滨江房产集团有限公司副总经理；1988年—1992年任职于杭州市江干区第四建筑工程公司。

莫建华先生，44岁。EMBA，工程师。2003年至2012年5月任公司董事、常务副总经理；2012年5月今任公司董事；曾任杭州滨江房屋建设开发有限公司副总经理，杭州滨江房产集团有限公司副总经理；1988年—1992年任职于杭州市江干区第四建筑工程公司。

李渊先生，35岁。研究生学历。现任公司董事、副总经理、董事会秘书。曾任滨江控股公司监事。2003年至今就职于公司。2001年—2003年就职于上海中姿房地产开发有限公司。

王梓祥先生，67岁。大专学历。已退休，历任杭州市计划委员会（现杭州市发展和改革委员会）副处长、处长、副主任、副书记；杭州市经济建设发展公司、杭州市信托投资公司常务副总经理；杭州市发展计划委员会主任兼党委书记；杭州师范大学党委书记。

杨全岁先生，64岁。大专学历。已退休，历任杭州市桐庐县财税局副局长、局长、党委书记；杭州市桐庐县政府常务副县长；杭州市江干区政府常务副区长；杭州市上城区政协主席。

于永生先生，45岁。教授，会计学博士。2001年11月至今任职于浙江财经学院，现任浙江财经学院会计学院国际会计系主任、会计学硕士生导师。

赵军先生，40岁。公司监事会主席。现任总经理办公室主任，工会副主席，兼任杭州市房地产业协会开发经营专业委员会秘书长。曾就职于浙江经济报社。

陈国灵女士，42岁。本科学历。现任杭州普特股权投资管理有限公司执行总经理，公司监事。

薛蓓蕾女士，33岁。本科学历。现任杭州滨江投资控股有限公司会计，公司监事。

余忠祥先生，44岁。研究生学历，高级工程师。现任公司常务副总经理；2005年至2011年7月任公司副总经理；2003年至今就职于公司，曾任项目经理；1993年—2003年就职于杭州广宇房地产集团有限公司。

张洪力先生，41岁。本科学历。现任公司常务副总经理；2005年至2011年7月任公司副总经理；1997年至今就职于公司，曾任企划部经理。

朱立东先生，51岁。本科学历。2003年起任公司副总经理；1994年—2003年就职于杭州日报报业集团，历任部主任、杭州日报下午版副总编辑、每日商报副总编辑；1984年—1994年就职于武警杭州指挥学校，任教员、政治处干事。

沈伟东先生，41岁。研究生学历，高级会计师，中国注册会计师。现任公司副总经理、财务总监。2007年5月起任公司财务总监；2004年—2007年就职于立信会计师事务所有限公司杭州分所，曾任业务部门经理；2000年—2003年就职于浙江新东方会计师事务所，历任项目经理、部门经理助理、部门副经理；1995年—2000年就职于浙江省计划与经济委员会。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
戚金兴	杭州滨江投资控股有限公司	执行董事、法定代表人	2006年10月08日	2015年10月08日	否
沈伟东	杭州滨江投资控股有限公司	监事	2011年08月25日	2014年08月25日	否
薛蓓蕾	杭州滨江投资控股有限公司	会计	2006年10月08日		是

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
于永生	浙江财经学院会计学院	会计学教授	2011年12月01日		是
戚金兴	杭州滨江创业投资有限公司	执行董事、法定代表人	2011年05月26日	2014年05月26日	否
朱慧明	杭州滨江餐饮管理有限公司	执行董事、法定代表人	2011年07月18日	2014年07月18日	否
莫建华	世方药业（杭州）有限公司	执行董事、法定代表人	2011年03月25日	2014年03月25日	否
莫建华	杭州普特股权投资管理有限公司	执行董事、法定代表人	2011年07月26日	2014年07月26日	是
莫建华	杭州普特房地产开发有限公司	执行董事、法定代表人、经理	2012年11月27日	2015年11月27日	否
莫建华	杭州滨普房地产开发有限公司	执行董事、法定代表人、经理	2012年12月06日	2015年12月06日	否
沈伟东	杭州滨江餐饮管理有限公司	监事	2011年07月18日	2014年07月18日	否
陈国灵	杭州普特股权投资管理有限公司	执行总经理	2011年07月26日	2014年07月26日	是

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、确定依据、实际支付情况

根据公司《高级管理人员薪酬考核制度》等制度，公司董事会薪酬与考核委员会对董事、监事和高级管理人员进行考核以及建议、确定年度薪酬分配。报告期内，公司董事、监事及高级管理人员的报酬已按月支付。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的 报酬总额	从股东单位获 得的报酬总额	报告期末实际 所得报酬
戚金兴	董事长	男	52	现任	120	0	120
朱慧明	董事、总经理	男	51	现任	110	0	110
莫建华	董事	男	44	现任	0	0	0
李渊	董事、副经理、 董事会秘书	男	35	现任	96	0	96
王梓祥	独立董事	男	67	现任	9	0	9
杨全岁	独立董事	男	64	现任	9	0	9
于永生	独立董事	男	45	现任	9	0	9
赵军	监事会主席	男	40	现任	54	0	54
陈国灵	监事	女	42	现任	0	0	0
薛蓓蕾	监事	女	33	现任	0	26.93	26.93
余忠祥	常务副总经理	男	44	现任	96	0	96
张洪力	常务副总经理	男	41	现任	96	0	96
朱立东	副总经理	男	51	现任	96	0	96
沈伟东	副总经理、财 务总监	男	41	现任	96	0	96
合计	--	--	--	--	791	26.93	817.93

公司董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因

五、报告期核心技术团队或关键技术人员变动情况（非董事、监事、高级管理人员）

报告期内，公司不存在核心技术团队或关键技术人员等对公司核心竞争力有重大影响的人员变动情况。

六、公司员工情况

（一）员工情况

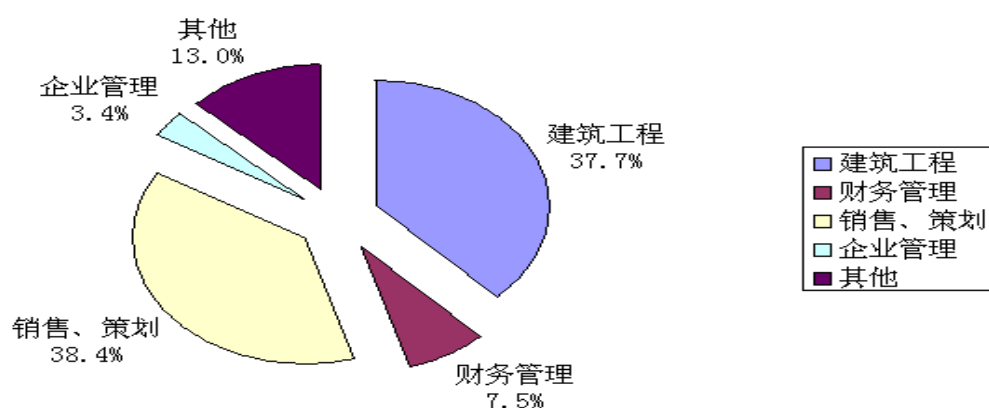
截至2013年12月31日，公司共有在册员工2687人。

1、房地产开发系统共有员工292人，房地产开发系统员工的专业结构及受教育程度情况如下：

（1）专业结构

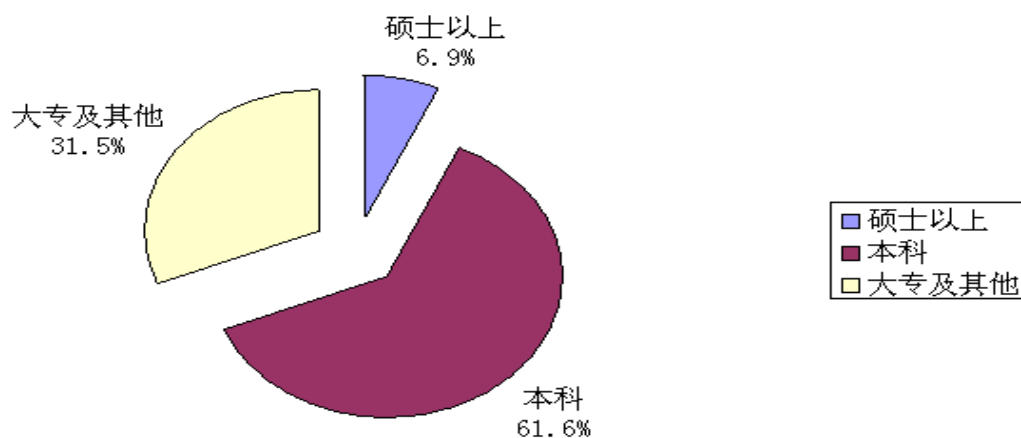
岗位类别	员工人数（人）	所占比例（%）
建筑工程	110	37.7

财务管理	22	7.5
销售、策划	112	38.4
企业管理	10	3.4
其他	38	13.0
合计	292	100



(2) 受教育程度

学历	员工人数 (人)	所占比例 (%)
硕士以上	20	6.9
本科	180	61.6
大专及其他	92	31.5
总计	292	100



2、物业管理系统共有员工1840人；友好饭店共有员工205人；千岛湖酒店公司共有员工350人。

(二) 员工薪酬政策和培训计划

在员工薪酬方面，公司实施稳中有升的员工福利薪酬政策；在员工培训方面，公司根据公司的实际情况和员工的培训需求，对员工进行有重点有针对性的培训。

(三) 公司没有需要承担费用的离退休职工。

第八节 公司治理

一、公司治理的基本状况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引》和中国证监会有关法律法规等的要求，不断完善公司治理结构，健全内部管理和控制制度，进一步规范公司运作，提高公司治理水平。截至报告期末，公司治理实际情况基本符合中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件。

1、关于股东与股东大会：公司严格按照《上市公司股东大会规则》、《公司章程》和公司《股东大会议事规则》等的规定和要求，召集、召开股东大会，并积极采用现场投票和网络投票相结合的表决方式，为股东特别是中小股东参加股东大会提供便利，保证股东充分行使自己的权利。

2、关于公司与控股股东：公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开，具有独立完整的业务及自主经营能力。公司董事会、监事会和内部机构独立运作。公司控股股东能严格规范自己的行为，没有超越公司股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动的行为。公司与控股股东不存在因部分改制等原因导致的同业竞争和关联交易问题。

3、关于董事和董事会：公司严格按照《公司法》和《公司章程》的规定选举董事和独立董事。公司目前共有7名董事，其中独立董事3名，占全体董事的三分之一以上，董事会的人数及人员构成符合《公司法》和《公司章程》的要求。公司全体董事均严格按照《公司法》、《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引》和《公司章程》的规定，恪守董事行为规范，忠实、勤勉履行职责。

4、关于监事和监事会：公司严格按照《公司法》和《公司章程》的规定选举监事。公司目前共有3名监事，其中职工监事1名，监事会的人数及构成符合法律、法规的要求。公司监事能够按照《公司法》、《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引》和《公司章程》等的要求，认真履行自己的职责，对公司重大事项、关联交易、财务状况、董事和经理的履职情况等有效监督并发表独立意见。

5、关于绩效评价与激励约束机制：公司已建立合理有效的绩效评价和激励机制，公司董事、监事、高级管理人员的薪酬与公司整体绩效和个人工作业绩挂钩。公司制定了《高级管理人员薪酬考核制度》，并严格执行。公司高级管理人员的聘任严格遵循《公司章程》及相关法律法规的要求。

6、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、接待投资者来访和咨询，选定《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）为公司信息披露媒体。公司严格遵循法律法规及公司《信息披露管理制度》、《投资者关系管理办法》的规定，真实、准确、完整、及时、公平地进行信息披露，并通过电话、电子邮件等方式，及时回答投资者的咨询，积极与投资者沟通，同时公司还在公司网站中设立投资者关系管理专栏，及时披露和更新公司信息，使投资者能够及时、充分、便捷地获悉公司最新情况。

7、关于利益相关者：公司具有较强的社会责任感，积极履行企业的社会责任，充分尊重和积极维护利益相关者的合法权益，实现公司、股东、员工、社会等各方面的利益协调与平衡，共同推动公司健康、持续发展。

公司治理是一项长期的工作，公司将继续认真学习并严格执行有关的法律法规和规章，通过不断完善公司治理结构和加强公司制度建设，进一步提高公司的治理水平，推动公司朝着规范、自律的目标迈进，树立良好的公司形象，以优秀的业绩回报股东！

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异

是 否

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

公司治理专项活动开展情况以及内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况

公司已制定了《内幕信息知情人登记管理制度》，该制度得到良好的贯彻和实施。

二、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期年度股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2012 年年度股东大会	2013 年 05 月 07 日	1、2012 年年度董事会工作报告；2、2012 年年度监事会工作报告；3、2012 年年度财务决算报告；4、2012 年年度利润分配预案；5、2012 年年度报告及其摘要；6、关于续聘 2013 年度审计机构的议案；7、关于授权董事会批准提供担保额度的议案；8、关于授权董事会土地储备投资额度及对项目公司投资额度的议案；9、关于授权董事会批准控股子公司为其股东提供财务资助额度的议案	本次股东大会议案均获得股东大会审议通过	2013 年 05 月 08 日	详情请查询刊登于指定网站 www.cninfo.com.cn 的公司 2013-019 号公告《2012 年年度股东大会决议公告》

2、本报告期临时股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
------	------	--------	------	------	------

三、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
王梓祥	20	1	19	0	0	否
杨全岁	20	1	19	0	0	否
于永生	20	1	19	0	0	否
独立董事列席股东大会次数		1				

连续两次未亲自出席董事会的说明

不适用

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

公司积极采纳独立董事对公司的建议。

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

公司董事会审计委员会按照《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引》、《董事会审计委员会工作细则》等规定开展工作，并按照《董事会审计委员会年报工作规程》的要求，积极开展年度报告相关工作：与审计机构协商确定年度财务报告审计工作的时间安排；对公司财务报表进行审阅并形成书面意见；保持与审计会计师的联系和沟通，督促审计工作进展；对审计机构的年报审计工作进行总结和评价，并建议续聘审计机构。

董事会薪酬与考核委员会依照法律、法规以及《公司章程》、《董事会薪酬与考核委员会工作细则》、《高级管理人员薪酬考核制度》等规定，对公司2013年年度报告中披露的董事、监事和高级管理人员的薪酬进行认真的审核，认为：公司董事、监事和高级管理人员2013年度薪酬，严格按照公司薪酬制度和有关绩效考核制度确定并执行，薪酬数额符合公司2013年度经营状况，薪酬的发放程序符合有关法律、法规及公司章程等规定。

五、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

六、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

公司在业务、人员、资产、机构、财务等方面与控股股东完全分开，具有独立完整的业务体系及面向市场独立经营的能力。

1、业务独立：公司的经营范围为房地产开发，房屋建筑，商品房销售，水电安装，室内外装潢，主营业务为商品房开发，独立于控股股东及其下属企业。

2、人员独立：公司董事、监事以及高级管理人员均严格按照《公司法》、《公司章程》等的有关规定产生。公司总经理、副总经理、财务总监和董事会秘书等高级管理人员没有在控股股东担任除董事、监事以外的其他职务，没有在控股股东领薪；

公司的财务人员没有在控股股东兼职。

3、资产独立：公司与公司控股股东的资产产权界定明确。公司合法拥有与生产经营有关的土地、房产以及其他资产的所有权和使用权。公司具有独立的采购和产品销售系统。

4、机构独立：公司依法设有股东大会、董事会、监事会三个权力机构，并设立了财务部、企划营销部、人力资源部、成本管理部、总经理办公室等职能部门，已建立健全了内部经营管理机构，建立了相应的内部管理制度，独立行使经营管理职权，不存在与控股股东机构混同的情形。公司办公场所完全独立，不存在与控股股东合署办公的情形。

5、财务独立：公司设立了独立的财务部门，配备了专职财务人员，建立了独立的财务核算体系，能独立作出财务决策，具有规范的财务会计制度和对子公司的财务管理制度。公司独立在银行开户，独立纳税，不存在与控股股东共用银行账户的情形。

七、同业竞争情况

不适用

八、高级管理人员的考评及激励情况

公司制定了《高级管理人员薪酬考核制度》，建立起合理有效的高级管理人员绩效评价体系和相关的考核机制，根据公司年度经营计划和目标，对公司高级管理人员的工作业绩和管理指标进行考核，并以此作为奖惩依据。

第九节 内部控制

一、内部控制建设情况

为规范公司的生产经营、财务管理和信息披露等各方面工作，公司根据自身的实际情况，按照相关法律法规的要求，制定了一套覆盖公司运营的各层面和各环节的内部控制制度体系，并在日常工作中得到良好的执行。公司也随着法律法规的修订、公司业务职能的调整、外部环境的变化和管理要求的提高，对内部控制制度进行修订和完善，不断提高公司的治理水平。

1、法人治理

在法人治理方面公司建立了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》、《对外担保管理制度》、《关联交易决策制度》、《信息披露管理制度》、《投资决策管理制度》等一系列制度，规范了公司治理，明确划分了管理授权，健全了“三会”的规范化运作。

2、财务管理

在财务管理方面公司建立了《企业财务管理制度》、《财务管理规定》、《财务管理体制实施办法》、《财务人员管理规定》、《资金筹集管理规定》、《对外投资核算管理制度》、《担保管理规定》、《利润及分配管理制度》、《存货管理制度》、《会计核算工作规定》、《财务报告管理制度》、《会计档案管理制度》等一系列制度，并设立了会计核算部和资金管理部，通过专业化财会人员对公司的财会工作及资金运作进行管理，保证了资金流动的安全性和使用的有效性。在董事会下专门设立了审计委员会，并在审计委员会下设了审计部，对公司各项内部控制制度的执行、重大事项的进展进行必要监督，对公司财务工作给予了有效的监督保证。

3、行政管理

在行政管理制度方面建立了《办公秩序管理规定》、《网络管理办法》、《印章管理规定》、《车辆购置使用管理规定》、《档案保密制度》、《合同管理制度》。由总经理办公室负责直接归口管理，对日常的行政事务进行协调管理，保证了行政事务的高效运行。

4、人力资源管理

在人力资源管理制度方面公司建立了《人才招聘制度》、《劳动合同管理规定》、《社保及相关福利制度》、《员工手册》、《晋升机制与培训发展管理》。公司非常重视人力资源对公司发展的重要性，在符合国家基本人事管理规范的基础上，充分体现了公司人性化管理的特色，并坚持了“同类比较适度超前”的原则，力求给员工创造阳光下的职业发展体系，强化了员工对企业的归属感，并提供了完善的职业培养体系，为公司的快速发展提供了人才保证。

5、工程管理

在工程管理制度方面建立了《房地产开发工作大纲》、《招投标管理规定》、《工程管理细则》、《工地现场安全文明施工检查评分表》、《商品住宅质量管理手册》、《工程预决算规定》。在不断总结公司十余年来开发经验的基础上，以工程质量为第一，形成了建设效率高的、可操作性强的执行规范，保证了公司开发的高周转性。

6、销售管理

在销售管理制度方面建立了《销售部内部管理制度》、《房交会管理流程》、《销售事项流程》、《交房流程管理制度》。以“销售服务是房产品质的重要组成部分”为宗旨，强化了销售服务的完整性，确保了对客户的服务品质，有力保证了在产品的高性价比下快速的资金回笼。

二、董事会关于内部控制责任的声明

建立健全并有效实施内部控制是公司董事会的责任；监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督；经理层负责组织领导公司内部控制的日常运行。

三、建立财务报告内部控制的依据

公司依据《公司法》、《会计法》、《企业会计准则》和《企业内部控制基本规范》以及监管部门的相关规范性文件为依据，建立了财务报告内部控制。报告期内，公司财务报告内部控制不存在重大缺陷。

四、内部控制自我评价报告

内部控制自我评价报告中报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况	
报告期内未发现内部控制重大缺陷。	
内部控制自我评价报告全文披露日期	2014 年 04 月 03 日
内部控制自我评价报告全文披露索引	详情请见巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）

五、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，滨江集团公司按照深圳证券交易所《中小企业板上市公司规范运作指引》规定于 2013 年 12 月 31 日在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内部控制审计报告全文披露日期	2014 年 04 月 03 日
内部控制审计报告全文披露索引	详情请见巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

六、年度报告重大差错责任追究制度的建立与执行情况

公司已建立了《年报信息披露重大差错责任追究制度》，该制度得到良好执行，公司不存在发生重大会计差错更正、重大遗漏信息补充等情况。

第十节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2014 年 04 月 02 日
审计机构名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	天健审（2014）2066 号
注册会计师姓名	向晓三 蒋舒媚

审计报告正文

杭州滨江房产集团股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的杭州滨江房产集团股份有限公司（以下简称滨江集团公司）财务报表，包括2013年12月31日的合并及母公司资产负债表，2013年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是管理层的责任，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，滨江集团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，公允反映了滨江集团公司2013年12月31日的合并及母公司财务状况以及2013年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：向晓三

中国·杭州

中国注册会计师：蒋舒媚

二〇一四年四月二日

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位：杭州滨江房产集团股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	2,033,363,210.10	1,554,991,712.30
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	51,142,413.73	3,432,679.05
预付款项	3,266,638,765.34	1,050,665,172.70
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	1,053,496,077.14	937,884,636.94
买入返售金融资产		
存货	30,121,447,117.50	31,581,182,181.68
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,074,649,091.72	1,375,480,888.00
流动资产合计	37,600,736,675.53	36,503,637,270.67
非流动资产：		
发放委托贷款及垫款		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		10,000,000.00
长期应收款		
长期股权投资	10,000,000.00	5,000,000.00
投资性房地产	1,049,184,287.08	843,967,738.12
固定资产	398,834,899.48	434,288,090.25

在建工程	722,784.79	166,294.59
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	131,484,050.57	136,512,477.24
开发支出		
商誉	593,092.34	593,092.34
长期待摊费用	3,500,000.00	
递延所得税资产	369,767,335.72	429,255,245.78
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,964,086,449.98	1,859,782,938.32
资产总计	39,564,823,125.51	38,363,420,208.99
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	1,702,442,765.25	1,142,312,719.52
预收款项	16,842,791,485.23	17,282,755,583.02
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	62,638,735.17	61,822,300.46
应交税费	934,161,551.23	1,134,788,379.61
应付利息	18,498,231.95	18,059,803.48
应付股利		
其他应付款	2,388,784,040.32	2,611,972,392.55
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
一年内到期的非流动负债	3,924,440,000.00	1,997,240,000.00

其他流动负债		
流动负债合计	25,873,756,809.15	24,248,951,178.64
非流动负债：		
长期借款	5,182,920,000.00	6,428,360,000.00
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债		
其他非流动负债	20,000,000.00	
非流动负债合计	5,202,920,000.00	6,428,360,000.00
负债合计	31,076,676,809.15	30,677,311,178.64
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,352,000,000.00	1,352,000,000.00
资本公积	564,822,846.55	568,420,619.20
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	619,880,336.81	436,081,219.33
一般风险准备		
未分配利润	4,743,730,883.24	3,644,493,525.54
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	7,280,434,066.60	6,000,995,364.07
少数股东权益	1,207,712,249.76	1,685,113,666.28
所有者权益（或股东权益）合计	8,488,146,316.36	7,686,109,030.35
负债和所有者权益（或股东权益）总计	39,564,823,125.51	38,363,420,208.99

法定代表人：戚金兴

主管会计工作负责人：沈伟东

会计机构负责人：张羽

2、母公司资产负债表

编制单位：杭州滨江房产集团股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	296,553,315.24	224,012,600.39

交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	30,319,873.26	69,146.10
预付款项		22,958,626.14
应收利息		
应收股利	50,702,923.54	
其他应收款	6,633,788,966.96	7,346,394,220.70
存货	2,974,470,515.55	3,307,423,487.12
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	190,877,465.98	737,855,547.19
流动资产合计	10,176,713,060.53	11,638,713,627.64
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		10,000,000.00
长期应收款		
长期股权投资	4,094,252,151.90	7,992,893,627.09
投资性房地产	304,495,499.62	315,551,460.10
固定资产	20,195,388.24	17,412,337.15
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	3,500,000.00	
递延所得税资产	54,538,942.95	65,036,877.56
其他非流动资产		
非流动资产合计	4,476,981,982.71	8,400,894,301.90
资产总计	14,653,695,043.24	20,039,607,929.54
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		

应付票据		
应付账款	859,982,748.44	87,010,566.75
预收款项	3,734,947,084.04	7,647,149,595.09
应付职工薪酬	18,731,370.76	19,418,143.10
应交税费	238,474,706.73	84,464.20
应付利息	987,405.22	202,584.10
应付股利		
其他应付款	1,788,238,175.08	6,309,872,198.15
一年内到期的非流动负债	24,440,000.00	24,440,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	6,665,801,490.27	14,088,177,551.39
非流动负债：		
长期借款	398,920,000.00	73,360,000.00
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	398,920,000.00	73,360,000.00
负债合计	7,064,721,490.27	14,161,537,551.39
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,352,000,000.00	1,352,000,000.00
资本公积	744,773,006.10	744,773,006.10
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	619,880,336.81	436,081,219.33
一般风险准备		
未分配利润	4,872,320,210.06	3,345,216,152.72
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	7,588,973,552.97	5,878,070,378.15
负债和所有者权益（或股东权益）总计	14,653,695,043.24	20,039,607,929.54

法定代表人：戚金兴

主管会计工作负责人：沈伟东

会计机构负责人：张羽

3、合并利润表

编制单位：杭州滨江房产集团股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	10,381,916,409.04	6,411,123,129.91
其中：营业收入	10,381,916,409.04	6,411,123,129.91
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	8,665,135,800.14	4,720,892,167.19
其中：营业成本	7,220,122,571.12	3,521,083,529.63
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	1,015,457,392.88	800,036,137.69
销售费用	113,198,931.60	81,800,127.29
管理费用	242,136,865.99	196,055,713.53
财务费用	51,418,556.68	112,169,952.68
资产减值损失	22,801,481.87	9,746,706.37
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）	277,526,631.50	136,611.02
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	1,994,307,240.40	1,690,367,573.74
加：营业外收入	14,132,310.17	5,425,932.93
减：营业外支出	37,811,289.24	10,573,524.57
其中：非流动资产处置损	860,419.82	214,506.86

失		
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,970,628,261.33	1,685,219,982.10
减：所得税费用	514,351,442.65	442,333,649.28
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,456,276,818.68	1,242,886,332.82
其中：被合并方在合并前实现的净利润		
归属于母公司所有者的净利润	1,410,124,475.18	1,265,970,943.23
少数股东损益	46,152,343.50	-23,084,610.41
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	1.04	0.94
（二）稀释每股收益	1.04	0.94
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	1,456,276,818.68	1,242,886,332.82
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,410,124,475.18	1,265,970,943.23
归属于少数股东的综合收益总额	46,152,343.50	-23,084,610.41

法定代表人：戚金兴

主管会计工作负责人：沈伟东

会计机构负责人：张羽

4、母公司利润表

编制单位：杭州滨江房产集团股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	4,335,473,479.38	82,262,643.73
减：营业成本	2,194,308,924.36	22,067,129.73
营业税金及附加	590,402,378.78	10,828,872.95
销售费用	15,382,554.53	1,157,448.00
管理费用	74,365,373.20	50,340,190.47
财务费用	248,276,399.75	23,952,683.31
资产减值损失	10,159,593.49	-8,945,238.53
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）	1,019,712,260.30	1,405,854,269.74
其中：对联营企业和合营企		

业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	2,222,290,515.57	1,388,715,827.54
加：营业外收入	7,700,728.45	1,227,340.00
减：营业外支出	25,564,480.11	966,264.55
其中：非流动资产处置损失	814,063.91	147,460.65
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,204,426,763.91	1,388,976,902.99
减：所得税费用	366,435,589.09	-48,433.50
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,837,991,174.82	1,389,025,336.49
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	1,837,991,174.82	1,389,025,336.49

法定代表人：戚金兴

主管会计工作负责人：沈伟东

会计机构负责人：张羽

5、合并现金流量表

编制单位：杭州滨江房产集团股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	9,900,874,815.44	8,971,787,326.99
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置交易性金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		

收到的税费返还	4,073,134.47	218,595.00
收到其他与经营活动有关的现金	60,299,048.83	34,023,035.85
经营活动现金流入小计	9,965,246,998.74	9,006,028,957.84
购买商品、接受劳务支付的现金	7,812,134,010.80	3,041,423,583.60
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	214,642,010.40	182,525,505.19
支付的各项税费	1,293,584,782.45	1,045,425,756.59
支付其他与经营活动有关的现金	239,512,315.05	223,791,387.38
经营活动现金流出小计	9,559,873,118.70	4,493,166,232.76
经营活动产生的现金流量净额	405,373,880.04	4,512,862,725.08
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	12,000,000.00	29,260,201.84
取得投资收益所收到的现金	263,639,301.57	376,409.18
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	344,303.14	18,750.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	156,834,610.37	
收到其他与投资活动有关的现金	645,337,161.00	
投资活动现金流入小计	1,078,155,376.08	29,655,361.02
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	50,043,401.74	61,906,218.95
投资支付的现金	8,100,000.00	12,500,000.00
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	750,610,381.79	903,000.00
投资活动现金流出小计	808,753,783.53	75,309,218.95
投资活动产生的现金流量净额	269,401,592.55	-45,653,857.93
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	342,000,000.00	

其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	342,000,000.00	
取得借款收到的现金	5,132,500,000.00	4,882,500,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	1,834,120,750.00	151,000,000.00
筹资活动现金流入小计	7,308,620,750.00	5,033,500,000.00
偿还债务支付的现金	4,450,740,000.00	4,290,440,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	907,192,468.97	756,019,486.82
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	88,960,000.00	12,962,576.38
支付其他与筹资活动有关的现金	2,146,652,200.00	4,012,086,258.48
筹资活动现金流出小计	7,504,584,668.97	9,058,545,745.30
筹资活动产生的现金流量净额	-195,963,918.97	-4,025,045,745.30
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	478,811,553.62	442,163,121.85
加：期初现金及现金等价物余额	1,548,129,030.94	1,105,965,909.09
六、期末现金及现金等价物余额	2,026,940,584.56	1,548,129,030.94

法定代表人：戚金兴

主管会计工作负责人：沈伟东

会计机构负责人：张羽

6、母公司现金流量表

编制单位：杭州滨江房产集团股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	391,432,099.79	325,036,953.02
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	32,118,211.70	16,202,822.41
经营活动现金流入小计	423,550,311.49	341,239,775.43
购买商品、接受劳务支付的现金	1,027,846,560.73	568,891,248.45
支付给职工以及为职工支付的现金	33,479,919.86	31,539,948.57
支付的各项税费	73,606,511.68	80,388,295.20
支付其他与经营活动有关的现金	107,127,612.12	63,276,421.01

经营活动现金流出小计	1,242,060,604.39	744,095,913.23
经营活动产生的现金流量净额	-818,510,292.90	-402,856,137.80
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	4,616,080,000.00	25,500,000.00
取得投资收益所收到的现金	943,593,990.53	1,405,854,269.74
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	233,500.00	5,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	4,310,389,425.61	2,518,340,828.38
投资活动现金流入小计	9,870,296,916.14	3,949,700,098.12
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	9,612,077.00	5,704,778.00
投资支付的现金	1,043,700,000.00	567,000,000.00
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	3,696,414,764.48	994,852,046.85
投资活动现金流出小计	4,749,726,841.48	1,567,556,824.85
投资活动产生的现金流量净额	5,120,570,074.66	2,382,143,273.27
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	700,000,000.00	
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	1,134,583,477.94	2,524,800,000.00
筹资活动现金流入小计	1,834,583,477.94	2,524,800,000.00
偿还债务支付的现金	374,440,000.00	724,440,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	154,483,246.72	97,245,413.34
支付其他与筹资活动有关的现金	5,535,179,298.13	3,990,508,977.58
筹资活动现金流出小计	6,064,102,544.85	4,812,194,390.92
筹资活动产生的现金流量净额	-4,229,519,066.91	-2,287,394,390.92
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	72,540,714.85	-308,107,255.45
加：期初现金及现金等价物余额	221,862,600.39	529,969,855.84
六、期末现金及现金等价物余额	294,403,315.24	221,862,600.39

法定代表人：戚金兴

主管会计工作负责人：沈伟东

会计机构负责人：张羽

7、合并所有者权益变动表

编制单位：杭州滨江房产集团股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,352,000,000.00	568,420,619.20			436,081,219.33		3,644,493,525.54		1,685,113,666.28	7,686,109,030.35
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	1,352,000,000.00	568,420,619.20			436,081,219.33		3,644,493,525.54		1,685,113,666.28	7,686,109,030.35
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		-3,597,772.65			183,799,117.48		1,099,237,357.70		-477,401,416.52	802,037,286.01
（一）净利润							1,410,124,475.18		46,152,343.50	1,456,276,818.68
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							1,410,124,475.18		46,152,343.50	1,456,276,818.68
（三）所有者投入和减少资本		-3,597,772.65							-441,500,000.00	-445,097,772.65
1. 所有者投入资本									-441,500,000.00	-441,500,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他		-3,597,772.65								-3,597,772.65
（四）利润分配					183,799,117.48		-310,887,117.48		-82,053,760.02	-209,141,760.02
1. 提取盈余公积					183,799,117.48		-183,799,117.48			

					,117.48		9,117.48			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配							-127,088,000.00		-86,230,000.00	-213,318,000.00
4. 其他									4,176,239.98	4,176,239.98
（五）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（六）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（七）其他										
四、本期期末余额	1,352,000,000.00	564,822,846.55			619,880,336.81		4,743,730,883.24		1,207,712,249.76	8,488,146,316.36

上年金额

单位：元

项目	上年金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,352,000,000.00	666,986,195.58			297,178,685.68		2,595,841,115.94		1,840,498,276.69	6,752,504,273.89
加：同一控制下企业合并产生的追溯调整										
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	1,352,000,000.00	666,986,195.58			297,178,685.68		2,595,841,115.94		1,840,498,276.69	6,752,504,273.89

	00								
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		-98,565,576.38		138,902,533.65		1,048,652,409.60		-155,384,610.41	933,604,756.46
（一）净利润						1,265,970,943.23		-23,084,610.41	1,242,886,332.82
（二）其他综合收益									
上述（一）和（二）小计						1,265,970,943.23		-23,084,610.41	1,242,886,332.82
（三）所有者投入和减少资本		-98,565,576.38						-132,300,000.00	-230,865,576.38
1. 所有者投入资本								-132,300,000.00	-132,300,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他		-98,565,576.38							-98,565,576.38
（四）利润分配				138,902,533.65		-217,318,533.63			-78,415,999.98
1. 提取盈余公积				138,902,533.65		-138,902,533.65			
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者（或股东）的分配						-78,415,999.98			-78,415,999.98
4. 其他									
（五）所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本（或股本）									
2. 盈余公积转增资本（或股本）									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
（六）专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
（七）其他									
四、本期期末余额	1,352,000,000.	568,420,619.20		436,081,219.33		3,644,493,525.54		1,685,113,666.28	7,686,109,030.35

	00								
--	----	--	--	--	--	--	--	--	--

法定代表人：戚金兴

主管会计工作负责人：沈伟东

会计机构负责人：张羽

8、母公司所有者权益变动表

编制单位：杭州滨江房产集团股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利 润	所有者权 益合计
一、上年年末余额	1,352,000,000.00	744,773,006.10			436,081,219.33		3,345,216,152.72	5,878,070,378.15
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	1,352,000,000.00	744,773,006.10			436,081,219.33		3,345,216,152.72	5,878,070,378.15
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					183,799,117.48		1,527,104,057.34	1,710,903,174.82
（一）净利润							1,837,991,174.82	1,837,991,174.82
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							1,837,991,174.82	1,837,991,174.82
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配					183,799,117.48		-310,887,117.48	-127,088,000.00
1. 提取盈余公积					183,799,117.48		-183,799,117.48	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配							-127,088,000.00	-127,088,000.00

4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	1,352,000,000.00	744,773,006.10			619,880,336.81		4,872,320,210.06	7,588,973,552.97

上年金额

单位：元

项目	上年金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利 润	所有者权 益合计
一、上年年末余额	1,352,000,000.00	745,862,763.53			297,178,685.68		2,173,509,349.86	4,568,550,799.07
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	1,352,000,000.00	745,862,763.53			297,178,685.68		2,173,509,349.86	4,568,550,799.07
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)		-1,089,757.43			138,902,533.65		1,171,706,802.86	1,309,519,579.08
(一) 净利润							1,389,025,336.49	1,389,025,336.49
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							1,389,025,336.49	1,389,025,336.49
(三) 所有者投入和减少资本		-1,089,757.43						-1,089,757.43
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								

3. 其他		-1,089,757.43						-1,089,757.43
(四) 利润分配					138,902,533.65		-217,318,533.63	-78,415,999.98
1. 提取盈余公积					138,902,533.65		-138,902,533.65	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配							-78,415,999.98	-78,415,999.98
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	1,352,000,000.00	744,773,006.10			436,081,219.33		3,345,216,152.72	5,878,070,378.15

法定代表人：戚金兴

主管会计工作负责人：沈伟东

会计机构负责人：张羽

三、公司基本情况

杭州滨江房产集团股份有限公司（以下简称公司或本公司）系由杭州滨江房产集团有限公司整体变更设立。公司于2006年12月6日在浙江省工商行政管理局登记注册，现持有注册号为330000000027853的《企业法人营业执照》，现有注册资本人民币1,352,000,000.00元，股份总数1,352,000,000股（每股面值1元）。其中，有限售条件的流通股份：A股216,795,000股；无限售条件的流通股份：A股1,135,205,000股。公司股票于2008年5月29日在深圳证券交易所挂牌交易。

本公司属房地产开发行业。经营范围：房地产开发，房屋建筑，商品房销售，水电安装，室内外装潢。

四、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

1、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

2、遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

3、会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

4、记账本位币

采用人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下企业合并

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

(2) 非同一控制下的企业合并

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；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、分步处置股权至丧失控制权相关的具体会计政策

(1) “一揽子交易”的判断原则

(2) “一揽子交易”的会计处理方法

(3) 非“一揽子交易”的会计处理方法

7、合并财务报表的编制方法

(1) 合并财务报表的编制方法

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

(2) 对同一子公司的股权在连续两个会计年度买入再卖出，或卖出再买入的应披露相关的会计处理方法

8、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。

9、外币业务和外币报表折算

(1) 外币业务

(2) 外币财务报表的折算

10、金融工具

(1) 金融工具的分类

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

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

(2) 金融工具的确认依据和计量方法

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

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

工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

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

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

(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) 金融负债终止确认条件

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产；当金融负债的现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。

(5) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

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

初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

(6) 金融资产（不含应收款项）减值测试方法、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。

各类可供出售金融资产减值的各项认定标准

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。

上段所述“成本”按照可供出售权益工具投资的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额确定；“公允价值”根据证券交易所期末收盘价确定，除非该项可供出售权益工具投资存在限售期。对于存在限售期的可供出售权益工具投资，采用如下方法确定公允价值：

如果可供出售权益工具投资的初始取得成本高于在证券交易所上市交易的同一股票的市价，应采用在证券交易所上市交易的同一股票的市价作为估值日该股票的价值；

如果可供出售权益工具投资的初始取得成本低于在证券交易所上市交易的同一股票的市价，应按以下公式确定该股票的价值：

$$FV=C+(P-C) \times (DI-Dr) / DI$$

其中：

FV为估值日该可供出售权益工具的公允价值；

C为该可供出售权益工具的初始取得成本（因权益业务导致市场价格除权时，应于除权日对其初始取得成本作相应调整）；

P为估值日在证券交易所上市交易的同一股票的市价；

DI为该可供出售权益工具限售期所含的交易日的交易天数；

Dr为估值日剩余限售期，即估值日至限售期结束所含的交易日的交易天数（不含估值日当天）

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。

(7) 将尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的，说明持有意图或能力发生改变的依据

11、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

(1) 单项金额重大的应收款项坏账准备

单项金额重大的判断依据或金额标准	金额 100 万元以上（含）且占应收款项账面余额 10%以上的款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

(2) 按组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	按组合计提坏账准备的计提方法	确定组合的依据
账龄分析法组合	账龄分析法	相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征
余额百分比法组合	余额百分比法	该组合信用风险特征显著区别于其他应收款项

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%
1—2 年	10%	10%
2—3 年	20%	20%
3 年以上	80%	80%
5 年以上	100%	100%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

适用 不适用

组合名称	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
合并范围内会计主体间款项		1%

缴纳给政府相关部门的大额保证金		1%
已确定盈利的项目公司对其股东的财务资助款		1%
对联营、合营企业按公司持股比例提供除注册资本外的项目投入款		1%

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

适用 不适用

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

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

12、存货

(1) 存货的分类

存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、库存材料、库存设备和低值易耗品等，在开发过程中的开发成本，以及在提供劳务过程中耗用的材料、物料等。

(2) 发出存货的计价方法

计价方法：加权平均法

- (1) 发出材料、设备采用月末一次加权平均法。
- (2) 项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。
- (3) 发出开发产品按建筑面积平均法核算。

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

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

(4) 存货的盘存制度

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

低值易耗品

摊销方法：一次摊销法

包装物

摊销方法：一次摊销法

13、长期股权投资

(1) 投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。(2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：1) 在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益转入当期投资收益。2) 在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。(3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本（合同或协议约定价值不公允的除外）。

(2) 后续计量及损益确认

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

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备；对被投资单位不具有共同控制或重大影响、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的规定计提相应的减值准备。

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

15、固定资产

(1) 固定资产确认条件

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。

(2) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

(3) 各类固定资产的折旧方法

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率
房屋及建筑物	5-30	5%	19.00-3.17
机器设备	5-15	5%	19.00-6.33
电子设备	3-10	5%	31.67-9.50
运输设备	5	5%	19.00

(4) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

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

(5) 其他说明

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

16、在建工程

(1) 在建工程的类别

友好饭店改建工程

(2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

(3) 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

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

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) 暂停资本化期间

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。

(4) 借款费用资本化金额的计算方法

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、生物资产

19、油气资产

20、无形资产

(1) 无形资产的计价方法

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的使用寿命估计情况

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	预计使用寿命	依据
土地使用权	40	
外购软件	5	

(3) 使用寿命不确定的无形资产的判断依据

(4) 无形资产减值准备的计提

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

(5) 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

(6) 内部研究开发项目支出的核算

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。

21、长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

22、附回购条件的资产转让

23、预计负债

(1) 预计负债的确认标准

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) 预计负债的计量方法

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。

24、股份支付及权益工具

(1) 股份支付的种类

(2) 权益工具公允价值的确定方法

(3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据

(4) 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

25、回购本公司股份

26、收入

(1) 销售商品收入确认时间的具体判断标准

(1) 房地产销售收入在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，在同时满足开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，

收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。出售自用房屋：自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。(2) 销售商品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。

(2) 确认让渡资产使用权收入的依据

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

物业出租按租赁合同、协议约定的承租日期与租赁金额，在相关的经济利益很可能流入时确认出租物业收入的实现。

(3) 确认提供劳务收入的依据

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，并按已经提供劳务占应提供劳务总量的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

物业管理在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

(4) 按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入时，确定合同完工进度的依据和方法

1) 建造合同的结果在资产负债表日能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。建造合同的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；若合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

2) 固定造价合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：合同总收入能够可靠计量、与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量、合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地计量。成本加成合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

3) 确定合同完工进度的方法为累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例。

4) 资产负债表日，合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。执行中的建造合同，按其差额计提存货跌价准备；待执行的亏损合同，按其差额确认预计负债。

27、政府补助

(1) 类型

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

(2) 会计政策

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

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

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

28、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 确认递延所得税资产的依据

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) 确认递延所得税负债的依据

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。

29、经营租赁、融资租赁

(1) 经营租赁会计处理

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。

(2) 融资租赁会计处理

(3) 售后租回的会计处理

30、持有待售资产

(1) 持有待售资产确认标准

(2) 持有待售资产的会计处理方法

31、资产证券化业务

32、套期会计

33、主要会计政策、会计估计的变更

本报告期主要会计政策、会计估计是否变更

是 否

不适用

(1) 会计政策变更

本报告期主要会计政策是否变更

是 否

(2) 会计估计变更

本报告期主要会计估计是否变更

是 否

34、前期会计差错更正

本报告期是否发现前期会计差错

是 否

不适用

(1) 追溯重述法

本报告期是否发现采用追溯重述法的前期会计差错

是 否

(2) 未来适用法

本报告期是否发现采用未来适用法的前期会计差错

□ 是 √ 否

35、其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

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。

五、税项

1、公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	子公司杭州友好饭店有限公司(以下简称友好饭店)系小规模纳税人,按销售货物计缴。	3%
营业税	本公司及从事房地产开发的子公司根据当期增加的预收款预缴;友好饭店按应纳税营业额计缴。	5%
城市维护建设税	应缴流转税税额	5%、7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	从事普通标准住宅开发与转让的,预缴率为 2%,从事别墅、经营用房和其他用房开发与转让的,预缴率为 2%、2.1%、2.5%、3%、5%。在达到规定相关的清算条件后,公司向当地税务机关申请土地增值税清算。	税率:实行四级超率累进税率。增值额未超过扣除项目金额 50%的部分,税率为 30%;增值额超过扣除项目金额 50%未超过 100%的部分,税率为 40%;增值额超过扣除项目金额 100%未超过 200%的部分,税率为 50%;增值额超过扣除项目金额 200%的部分,税率为 60%。预缴税率:2%、2.1%、2.5%、3%、5%
房产税	从价计征的,按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴;从租计征的,按租金收入的 12%计缴。	1.2%、12%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%

各分公司、分厂执行的所得税税率

2、税收优惠及批文

3、其他说明

六、企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位：元

子公司 全称	子公司 类型	注册地	业务性 质	注册资 本	经营范 围	期末实 际投资 额	实质上 构成对 子公司 净投资 的其他 项目余 额	持股比 例(%)	表决权 比例 (%)	是否合 并报表	少数股 东权益	少数股 东权益 中用于 冲减少 数股东 损益的 金额	从母公 司所有 者权益 冲减子 公司少 数股东 分担的 本期亏 损超过 少数股 东在该 子公司 年初所 有者权 益中所 享有份 额后的 余额
杭州滨 江房屋 资产管 理有限 公司(以 下简称 房开公 司)	全资子 公司	杭州	房地产 业	1,000 万 元	服务； 受托资 产管 理，自 有房屋 租赁	10,000, 000.00		100%	100%	是			
杭州滨 绿房地 产开发 有限公 司（以 下简称 滨绿公	参股子 公司	杭州	房地产 业	138,914 万元	对抗政 储出 (2006) 20 号 地块开 发	694,570 ,094.00		50%	50%	是	641,428 ,163.06	53,141, 930.94	

司)													
杭州滨江盛元房地产开发有限公司 (以下简称滨江盛元公司)	参股子公司	杭州	房地产业	50,000万元	房地产开发、经营	250,000,000.00		50%	50%	是	241,882,967.78	8,117,032.22	
绍兴滨江镜湖置业有限公司 (以下简称镜湖置业公司)	全资子公司	绍兴	房地产业	1,000万元	房地产开发、经营 (凭资质经营)	10,000,000.00		100%	100%	是			
杭州万家星城房地产开发有限公司 (以下简称万家星城公司)	全资子公司	杭州	房地产业	1,000万元	服务: 房地产开发经营	10,000,000.00		100%	100%	是			
杭州滨江城东房地产开发有限公司 (以下简称滨江城东公司)	全资子公司	杭州	房地产业	1,000万元	房地产开发经营	10,000,000.00		100%	100%	是			
杭州滨江三花房地产开发有限公司 (以下简称滨江三花公司)	控股子公司	杭州	房地产业	30,000万元	房地产开发经营	153,000,000.00		51%	51%	是	63,548,518.23	83,451,481.77	

三花公司)													
杭州千岛湖滨江度假酒店有限公司(以下简称滨江酒店公司)	全资子公司	杭州	住宿和餐饮业	16,000万元	许可经营项目:住宿、餐饮、卷烟、雪茄烟(限分公司经营)一般经营项目:酒店管理、物业管理。	160,000,000.00		100%	100%	是			
杭州滨江房地产经纪有限公司(以下简称滨江经纪公司)	全资子公司	杭州	房地产中介	50万元	服务:房地产中介、房地产咨询。其他无需报经审批的一切合法项目。	500,000.00		100%	100%	是			
杭州曙光之城房地产开发有限公司(以下简称曙光公司)	全资子公司	杭州	房地产业	1,000万元	房地产开发经营	10,000,000.00		100%	100%	是			
杭州滨江凯房地产开发有限公司(以下简称滨	全资子公司	杭州	房地产业	1,000万元	房地产开发、经营	10,000,000.00		100%	100%	是			

凯公司)													
绍兴滨江蓝庭置业有限公司(以下简称绍兴蓝庭公司)	全资子公司	绍兴	房地产业	35,000万元	房地产开发经营	350,000,000.00		100%	100%	是			
上虞滨江城市之星置业有限公司(以下简称上虞置业公司)	全资子公司	上虞	房地产业	50,500万元	房地产开发经营	499,858,524.81		100%	100%	是			
金华滨江蓝庭置业有限公司(以下简称金华蓝庭公司)	全资子公司	金华	房地产业	55,000万元	房地产开发经营	550,000,000.00		100%	100%	是			
杭州滨江西部房地产开发有限公司(以下简称滨江西部公司)	全资子公司	杭州	房地产业	20,000万元	房地产开发	200,000,000.00		100%	100%	是			
杭州滨江房产建设管理有限公司(以下简称滨江建设公司)	全资子公司	杭州	服务业	1,000万元	服务:房产建设工程管理,建设工程项目管理,企业管理咨	10,000,000.00		100%	100%	是			

					询, 建设工程咨询								
杭州千岛湖滨江游艇有限公司(以下简称滨江游艇公司)	全资子公司	杭州	服务业	500 万元	许可经营项目: 服务: 旅客运输 [仅限于淳安千岛湖东南湖区水上区间短途运输 (限酒店自备码头下客) (在有效期内经营)]; 一般经营项目: 零售: 游艇及机械设备、工艺品、日用品; 游艇技术咨询。	5,000,000.00		100%	100%	是			
杭州滨江南部房地产开发有限公司(以下简称滨江南部公司)	全资子公司	杭州	房地产业	5,000 万元	房地产开发经营	50,000,000.00		100%	100%	是			

杭州滨江盛元海岸房地产开发有限公司(以下简称盛元海岸公司)	参股子公司	杭州	房地产业	5,000 万元	房地产开发经营	25,000,000.00		50%	50%	是	24,976,468.57	23,531,43
杭州滨江商博房地产开发有限公司(以下简称滨江商博公司)	控股子公司	杭州	房地产业	50,000 万元	房地产开发经营	255,000,000.00		51%	51%	是	235,876,132.12	19,123,867.88

通过设立或投资等方式取得的子公司的其他说明

- 1、滨江经纪公司由子公司杭州滨江物业管理有限公司（以下简称滨江物业公司）持股100%。
- 2、根据公司与GREEN SEA INTERNATIONAL LIMITED签署的《关于共同投资组建“杭汽发”地块项目公司之协议书》约定，公司对滨绿公司的财务和经营政策能够实施控制，故将其纳入合并财务报表范围。
- 3、根据滨江盛元公司和盛元海岸公司的章程约定，公司对上述两公司的财务和经营政策能够实施控制，故将其纳入合并财务报表范围。

(2) 同一控制下企业合并取得的子公司

单位：元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权

													益中所享有份额后的余额
杭州滨江物业管理有限公司	全资子公司	杭州	服务业	500 万元	一般经营项目：服务：物业管理，房产中介，房产代理，其他无需报经审批的一切合法项目	6,971,48.24		100%	100%	是			

通过同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明

(3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

单位：元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
杭州友	全资子公司	杭州	服务业	5,000 万	许可经	220,941		100%	100%	是			

好饭店有限公司	公司			元	营项目：服务：住宿、中型制售（含凉菜、含点心制售、含生食海产品、不含裱花蛋糕）、固体饮料、理发、非医疗性美容、足浴，小型车停车服务；零售：卷烟、雪茄烟。一般经营项目：服务：承办会议，物业管理；批发、零售：百货。	,842.28						
东方海岸（淳安）房地产开发有限公司(以下简称	全资子公司	杭州	房地产业	22,000万元	房地产建设、开发、销售及物业管理	320,000,000.00		100%	100%	是		

东方海岸公司)													
杭州滨江房产集团衢州置业有限公司(以下简称滨江衢州公司)	全资子公司	衢州	房地产业	20,000万元	房地产开发、经营	275,000,000.00		100%	100%	是			

通过非同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明

2、特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位：元

名称	与公司主要业务往来	在合并报表内确认的主要资产、负债期末余额
----	-----------	----------------------

特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体的其他说明

3、合并范围发生变更的说明

合并报表范围发生变更说明

1. 报告期新纳入合并财务报表范围的子公司

因直接设立或投资等方式而增加子公司的情况说明

1)本期公司出资设立滨江南部公司，于2013年6月27日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为330181000377050的《企业法人营业执照》。该公司注册资本5,000万元，公司出资5,000万元，占其注册资本的100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

2)本期公司出资设立盛元海岸公司，于2013年8月21日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为330181000386108的《企业法人营业执照》。该公司注册资本5,000万元，公司出资2,500万元，占其注册资本的50%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

3)本期公司出资设立滨江商博公司，于2013年9月30日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为330104000209240的《企业法人营业执照》。该公司注册资本50,000万元，公司出资25,500万元，占其注册资本的51%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

2. 报告期不再纳入合并财务报表范围的子公司

(1) 出售股权而减少子公司的情况说明

1)根据本公司与上虞市创恒实业投资有限公司(以下简称上虞创恒公司)于2013年10月11日签订的《上虞“城市之星”和“阳光海岸”项目重组协议书》，本公司以389,653,691.54元将所持有的上虞滨厦置业有限公司(以下简称上虞滨厦公司)70%股权转让给上虞创恒公司，上虞创恒公司以247,358,524.81元将所持有的上虞置业公司50%股权转让给本公司。本公司已于2013年11月办理了相应的财产权交接手续，故自2013年11月起不再将上虞滨厦公司纳入合并财务报表范围。

2)根据本公司与浙江亚厦房产集团有限公司于2013年10月11日签订的《关于上虞亚厦金色家园置业有限公司股权转让协议书》，本公司以129,650,000.00元将所持有的上虞亚厦金色家园置业有限公司(以下简称上虞亚厦公司)50%股权转让给浙江亚厦房产集团有限公司。本公司已于2013年11月办理了相应的财产

权交接手续，故自2013年11月起不再将其纳入合并财务报表范围。

(2) 因其他原因减少子公司的情况说明

杭州千岛湖滨江房地产开发有限公司（以下简称千岛湖公司）于2013年10月22日完成工商注销手续，结束营业。本公司自千岛湖公司工商注销手续完成之日起不再将其纳入合并财务报表范围。

√ 适用 □ 不适用

与上年相比本年（期）新增合并单位 3 家，原因为

1) 本期公司出资设立滨江南部公司，于2013年6月27日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为330181000377050的《企业法人营业执照》。该公司注册资本5,000万元，公司出资5,000万元，占其注册资本的100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

2) 本期公司出资设立盛元海岸公司，于2013年8月21日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为330181000386108的《企业法人营业执照》。该公司注册资本5,000万元，公司出资2,500万元，占其注册资本的50%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

3) 本期公司出资设立滨江商博公司，于2013年9月30日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为330104000209240的《企业法人营业执照》。该公司注册资本50,000万元，公司出资25,500万元，占其注册资本的51%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

与上年相比本年（期）减少合并单位 3 家，原因为

1) 根据本公司与上虞市创恒实业投资有限公司（以下简称上虞创恒公司）于2013年10月11日签订的《上虞“城市之星”和“阳光海岸”项目重组协议书》，本公司以389,653,691.54元将所持有的上虞滨厦置业有限公司（以下简称上虞滨厦公司）70%股权转让给上虞创恒公司，上虞创恒公司以247,358,524.81元将所持有的上虞置业公司50%股权转让给本公司。本公司已于2013年11月办理了相应的财产权交接手续，故自2013年11月起不再将上虞滨厦公司纳入合并财务报表范围。

2) 根据本公司与浙江亚厦房产集团有限公司于2013年10月11日签订的《关于上虞亚厦金色家园置业有限公司股权转让协议书》，本公司以129,650,000.00元将所持有的上虞亚厦金色家园置业有限公司（以下简称上虞亚厦公司）50%股权转让给浙江亚厦房产集团有限公司。本公司已于2013年11月办理了相应的财产权交接手续，故自2013年11月起不再将其纳入合并财务报表范围。

3) 杭州千岛湖滨江房地产开发有限公司（以下简称千岛湖公司）于2013年10月22日完成工商注销手续，结束营业。本公司自千岛湖公司工商注销手续完成之日起不再将其纳入合并财务报表范围。

4、报告期内新纳入合并范围的主体和报告期内不再纳入合并范围的主体

本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位：元

名称	期末净资产	本期净利润
滨江南部公司	49,961,013.50	-38,986.50
滨江商博公司	481,379,861.47	-18,620,138.53
盛元海岸公司	49,952,937.13	-47,062.87

本期不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位：元

名称	处置日净资产	年初至处置日净利润
----	--------	-----------

上虞滨厦公司	554,935,665.88	-2,391,140.44
上虞亚厦公司	198,164,616.20	148,556,578.01
千岛湖公司	89,306,654.27	4,362,742.23

新纳入合并范围的主体和不再纳入合并范围的主体的其他说明

5、报告期内发生的同一控制下企业合并

单位：元

被合并方	属于同一控制下企业合并的判断依据	同一控制的实际控制人	合并本期期初至合并日的收入	合并本期至合并日的净利润	合并本期至合并日的经营活动现金流
------	------------------	------------	---------------	--------------	------------------

同一控制下企业合并的其他说明

6、报告期内发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被合并方	商誉金额	商誉计算方法
------	------	--------

非同一控制下企业合并的其他说明

是否存在通过多次交易分步实现企业合并且在本报告期取得控制权的情形

适用 不适用

7、报告期内出售丧失控制权的股权而减少子公司

子公司名称	出售日	损益确认方法
-------	-----	--------

出售丧失控制权的股权而减少的子公司的其他说明

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且至本报告期丧失控制权的情形

适用 不适用

8、报告期内发生的反向购买

借壳方	判断构成反向购买的依据	合并成本的确定方法	合并中确认的商誉或计入当期的损益的计算方法
-----	-------------	-----------	-----------------------

反向购买的其他说明

9、本报告期发生的吸收合并

单位：元

吸收合并的类型	并入的主要资产		并入的主要负债	
	项目	金额	项目	金额
同一控制下吸收合并	项目	金额	项目	金额
非同一控制下吸收合并	项目	金额	项目	金额

吸收合并的其他说明

10、境外经营实体主要报表项目的折算汇率

七、合并财务报表主要项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：	--	--	3,400,830.03	--	--	1,316,901.09
人民币	--	--	3,400,830.03	--	--	1,316,901.09
银行存款：	--	--	2,023,539,754.53	--	--	1,546,812,129.85
人民币	--	--	2,023,539,754.53	--	--	1,546,812,129.85
其他货币资金：	--	--	6,422,625.54	--	--	6,862,681.36
人民币	--	--	6,422,625.54	--	--	6,862,681.36
合计	--	--	2,033,363,210.10	--	--	1,554,991,712.30

如有因抵押、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应单独说明

期末其他货币资金余额系代建项目保函保证金2,150,000.00元，电力保函保证金200,000.00元，电费保证金135,381.56元，个贷保证金500,000.00元，农民工工资保障金3,232,903.16元和监管账户余额204,340.82元。期初其他货币资金余额系代建项目保函保证金2,150,000.00元，电力保函保证金652,000.00元，电费保证金134,902.20元，中介业务保证金200,000.00元，农民工工资保障金3,221,456.26元和监管账户余额504,322.90元。

2、交易性金融资产

(1) 交易性金融资产

单位：元

项目	期末公允价值	期初公允价值
----	--------	--------

(2) 变现有限制的交易性金融资产

单位：元

项目	限售条件或变现方面的其他重大限制	期末金额
----	------------------	------

(3) 套期工具及对相关套期交易的说明

3、应收票据

(1) 应收票据的分类

单位：元

种类	期末数	期初数
----	-----	-----

(2) 期末已质押的应收票据情况

单位：元

出票单位	出票日期	到期日	金额	备注
------	------	-----	----	----

(3) 因出票人无力履约而将票据转为应收账款的票据，以及期末公司已经背书给他方但尚未到期的票据情况

因出票人无力履约而将票据转为应收账款的票据

单位：元

出票单位	出票日期	到期日	金额	备注
------	------	-----	----	----

说明

公司已经背书给其他方但尚未到期的票据

单位：元

出票单位	出票日期	到期日	金额	备注
------	------	-----	----	----

说明

已贴现或质押的商业承兑票据的说明

4、应收股利

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	未收回的原因	相关款项是否发生减值
其中：	--	--	--	--	--	--
其中：	--	--	--	--	--	--

说明

5、应收利息

(1) 应收利息

单位：元

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

(2) 逾期利息

单位：元

贷款单位	逾期时间（天）	逾期利息金额
------	---------	--------

(3) 应收利息的说明

6、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%
按组合计提坏账准备的应收账款								
账龄分析法组合	53,916,824.43	100%	2,774,410.70	5.15%	3,644,757.02	100%	212,077.97	5.82%
组合小计	53,916,824.43	100%	2,774,410.70	5.15%	3,644,757.02	100%	212,077.97	5.82%
合计	53,916,824.43	--	2,774,410.70	--	3,644,757.02	--	212,077.97	--

应收账款种类的说明

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	金额100万元以上（含）且占应收款项账面余额10%以上的款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

2. 按组合计提坏账准备的应收款项

(1) 确定组合的依据及坏账准备的计提方法

确定组合的依据	
账龄分析法组合	相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征
余额百分比法组合	该组合信用风险特征显著区别于其他应收款项
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄分析法组合	账龄分析法
余额百分比法组合	余额百分比法

(2) 账龄分析法

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, 以下同)	5	5
1-2年	10	10
2-3年	20	20
3-5年	80	80
5年以上	100	100

(3) 余额百分比法

组合名称	其他应收款计提比例(%)
合并范围内会计主体间款项	1
缴纳给政府相关部门的大额保证金	1
已确定盈利的项目公司对其股东的财务资助款	1
对联营、合营企业按公司持股比例提供除注册资本外的项目投入款	1

3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试, 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

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

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

单位: 元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内						
其中:	--	--	--	--	--	--
1年以内	53,456,559.41	99.15%	2,672,827.99	3,301,592.09	90.58%	165,079.60
1年以内小计	53,456,559.41	99.15%	2,672,827.99	3,301,592.09	90.58%	165,079.60
1至2年	362,958.04	0.67%	36,295.80	237,622.19	6.52%	23,762.22
2至3年	20,931.12	0.04%	4,186.22	101,996.74	2.8%	20,399.35
3年以上	76,375.86	0.14%	61,100.69	3,546.00	0.1%	2,836.80
3至4年	76,375.86	0.14%	61,100.69	3,546.00	0.1%	2,836.80

合计	53,916,824.43	--	2,774,410.70	3,644,757.02	--	212,077.97
----	---------------	----	--------------	--------------	----	------------

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

(2) 本报告期转回或收回的应收账款情况

单位：元

应收账款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
合计	--	--	0.00	--

期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提

单位：元

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例（%）	理由
合计	0.00	0.00	--	--

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款的说明

(3) 本报告期实际核销的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销时间	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
合计	--	--	0.00	--	--

应收账款核销说明

(4) 本报告期应收账款中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

单位：元

单位名称	期末数		期初数	
	账面余额	计提坏账金额	账面余额	计提坏账金额
合计	0.00	0.00	0.00	0.00

(5) 应收账款中金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例
------	--------	----	----	------------

				(%)
杭州祐康置地有限公司	非关联方	17,107,302.91	1 年以内	31.73%
客户一	非关联方	8,696,280.00	1 年以内	16.13%
客户二	非关联方	8,410,566.00	1 年以内	15.6%
客户三	非关联方	5,793,385.00	1 年以内	10.75%
杭州市江干区艮山东路北区块开发建设指挥部办公室	非关联方	4,521,395.08	1 年以内	8.39%
合计	--	44,528,928.99	--	82.6%

(6) 应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例(%)
合计	--	0.00	0%

(7) 终止确认的应收款项情况

单位：元

项目	终止确认金额	与终止确认相关的利得或损失
合计	0.00	0.00

(8) 以应收款项为标的进行证券化的，列示继续涉入形成的资产、负债的金额

单位：元

项目	期末数
资产：	
资产小计	0.00
负债：	
负债小计	0.00

7、其他应收款**(1) 其他应收款按种类披露**

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)

单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%
按组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄分析法组合	179,735,542.99	16.22%	45,563,743.82	25.35%	117,263,498.57	12.04%	27,118,884.50	23.13%
余额百分比法组合	928,610,381.79	83.78%	9,286,103.82	1%	856,303,053.40	87.96%	8,563,030.53	1%
组合小计	1,108,345,924.78	100%	54,849,847.64	4.95%	973,566,551.97	100%	35,681,915.03	3.67%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%
合计	1,108,345,924.78	--	54,849,847.64	--	973,566,551.97	--	35,681,915.03	--

其他应收款种类的说明

确定组合的依据	
账龄分析法组合	相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征
余额百分比法组合	该组合信用风险特征显著区别于其他应收款项
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄分析法组合	账龄分析法
余额百分比法组合	余额百分比法

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

□ 适用 √ 不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

√ 适用 □ 不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内						
其中：						
1 年以内	100,463,584.62	55.9%	5,023,179.25	49,770,809.58	42.45%	2,488,540.49
1 年以内小计	100,463,584.62	55.9%	5,023,179.25	49,770,809.58	42.45%	2,488,540.49
1 至 2 年	28,067,918.54	15.62%	2,806,791.86	16,905,494.71	14.42%	1,690,549.47
2 至 3 年	10,048,429.30	5.59%	2,009,685.86	33,142,715.20	28.26%	6,628,543.04

3 年以上	41,155,610.53	22.89%	35,724,086.85	17,444,479.08	14.87%	16,311,251.50
3 至 4 年	27,157,618.38	15.11%	21,726,094.70	5,666,137.93	4.83%	4,532,910.35
5 年以上	13,997,992.15	7.78%	13,997,992.15	11,778,341.15	10.04%	11,778,341.15
合计	179,735,542.99	--	45,563,743.82	117,263,498.57	--	27,118,884.50

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

单位：元

组合名称	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
缴纳给政府相关部门的大额保证金	12,000,000.00	1%	120,000.00
已确定盈利的项目公司对其股东的财务资助款	916,610,381.79	1%	9,166,103.82
合计	928,610,381.79	--	9,286,103.82

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

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

(2) 本报告期转回或收回的其他应收款情况

单位：元

其他应收款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
合计	--	--	0.00	--

期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收账款坏账准备计提

单位：元

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	理由
合计	0.00	0.00	--	--

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款的说明

(3) 本报告期实际核销的其他应收款情况

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销时间	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
合计	--	--	0.00	--	--

其他应收款核销说明

(4) 本报告期其他应收款中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

单位：元

单位名称	期末数		期初数	
	账面余额	计提坏账金额	账面余额	计提坏账金额
合计	0.00	0.00	0.00	0.00

(5) 金额较大的其他应收款的性质或内容

单位：元

单位名称	金额	款项的性质或内容	占其他应收款总额的比例(%)
合计	0.00	--	0%

说明

(6) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
滨绿公司少数股东	非关联方	916,610,381.79	1 年以内	82.7%
杭州市物业维修资金管理中心	非关联方	80,748,534.59	账龄 1 年以内 19,480,766.64 元, 1-2 年 21,080,767.86 元, 2-3 年 4,822,063.00 元, 3-5 年 23,834,529.39 元, 5 年 以上 11,530,407.70 元	7.29%
上虞市创恒实业投资有限公司	非关联方	72,195,166.73	1 年以内。该款项已于 2014 年 1 月 3 日收到	6.51%
上虞市国土资源局	非关联方	12,000,000.00	3-5 年	1.08%
浙江中电设备股份有限公司	非关联方	5,460,400.56	账龄 1-2 年 1,200,000.00 元, 2-3 年 4,260,400.56 元	0.49%
合计	--	1,087,014,483.67	--	98.07%

(7) 其他应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
合计	--	0.00	0%

(8) 终止确认的其他应收款项情况

单位：元

项目	终止确认金额	与终止确认相关的利得或损失
合计	0.00	0.00

(9) 以其他应收款为标的进行证券化的，列示继续涉入形成的资产、负债的金额

单位：元

项目	期末数
资产：	
资产小计	0.00
负债：	
负债小计	0.00

(10) 报告期末按应收金额确认的政府补助

单位：元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取时间	预计收取金额	预计收取依据	未能在预计时点收到预计金额的原因(如有)
合计	--	0.00	--	--	0.00	--	--

8、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	3,227,316,767.26	98.8%	237,035,978.62	22.56%
1 至 2 年			777,129,194.08	73.97%
2 至 3 年	2,821,998.08	0.09%		
3 年以上	36,500,000.00	1.11%	36,500,000.00	3.47%
合计	3,266,638,765.34	--	1,050,665,172.70	--

预付款项账龄的说明

期末账龄1年以上且金额重大的预付款项未及时结算的原因说明

单位名称	期末数	未结算原因
杭州市上城区小营地区危旧房改造指挥部	26,500,000.00	合同尚未履行完毕

杭州市上城区解放路拓宽改造工程指挥部	10,000,000.00	合同尚未履行完毕
小 计	36,500,000.00	

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
杭州市国土资源局	非关联方	2,191,675,000.00	1 年以内	2013 年 9 月, 公司通过拍卖方式以 438,335 万元的成交价竞得杭政储出(2013) 59 号地块的土地使用权。截至 2013 年 12 月 31 日, 已支付土地出让款 219,167.50 万元。
杭州萧山区财政局	非关联方	1,022,700,000.00	1 年以内	2013 年 6 月, 公司通过拍卖方式以 146,100 万元的成交价竞得萧政储出(2013) 15 号地块的土地使用权。截至 2013 年 12 月 31 日, 已支付土地出让款 102,270 万元。
杭州市上城区小营地区危旧房改造指挥部	非关联方	26,500,000.00	3 年以上	合同尚未履行完毕
杭州市上城区解放路拓宽改造工程指挥部	非关联方	10,000,000.00	3 年以上	合同尚未履行完毕
上海国际信托有限公司	非关联方	6,838,356.16	1 年以内	预付利息
合计	--	3,257,713,356.16	--	--

预付款项主要单位的说明

公司主要预付款为土地预付款。

(3) 本报告期预付款项中持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位情况

单位：元

单位名称	期末数		期初数	
	账面余额	计提坏账金额	账面余额	计提坏账金额
合计	0.00	0.00	0.00	0.00

(4) 预付款项的说明

9、存货

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,557,562.71		1,557,562.71	2,089,019.90		2,089,019.90
在产品	4,888,851,173.96		4,888,851,173.96	3,487,216,668.38		3,487,216,668.38
库存商品	25,230,186,183.09		25,230,186,183.09	28,090,996,126.42		28,090,996,126.42
周转材料	852,197.74		852,197.74	880,366.98		880,366.98
合计	30,121,447,117.50		30,121,447,117.50	31,581,182,181.68		31,581,182,181.68

(2) 存货跌价准备

单位：元

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
合计		0.00	0.00	0.00	

(3) 存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转回金额占该项存货期末余额的比例(%)
原材料			0%
库存商品			0%
在产品			0%
周转材料			0%
消耗性生物资产			0%

存货的说明

- 1) 开发成本期末余额中含有的借款费用资本化金额为1,702,862,638.92元。
- 2) 期末，已有账面价值15,249,875,184.74元的存货用于担保。
- 3) 存货——开发成本

项目名称	期初数	期末数
城市之星项目	3,301,929,596.12	

武林壹号项目	4,647,503,435.58	4,996,582,743.31
绍兴星城大厦项目	467,417,235.54	
千岛湖东方海岸项目	819,644,088.41	831,140,869.22
湘湖壹号项目	2,545,710,297.94	3,014,165,065.50
金色黎明一期	2,414,095,618.96	
金色黎明二期/三期	3,020,188,060.22	3,479,455,954.03
曙光之城项目	2,122,021,988.36	2,275,165,508.49
上虞城市之星项目	1,222,586,967.92	1,365,326,580.46
衢州月亮湾项目	1,205,786,738.42	1,390,080,383.73
滨江凯旋门项目	2,798,153,681.20	2,952,433,414.13
上虞阳光海岸项目	18,255,885.37	
绍兴金色蓝庭项目	557,546,732.23	670,734,537.98
西溪明珠项目	1,869,262,849.82	1,987,549,353.04
金华金色蓝庭项目	1,080,892,950.33	1,312,707,589.11
金色江南项目		953,188,926.99
萧山东方海岸项目		745,170.00
华家池项目		910,087.10
小 计	28,090,996,126.42	25,230,186,183.09

4) 存货——开发产品

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
金色家园项目	2006.09	128,864.64		128,864.64	
御景苑项目	2007.12	1,565,715.50			1,565,715.50
万家花城项目	2009.09/ 2009.12	4,476,313.87		2,373,169.55	2,103,144.32
城市之星项目	2013.06		5,165,216,011.23	2,197,708,486.68	2,967,507,524.55
滨江·千岛湖湖滨花园项目	2010.09	27,091,031.23	-1,220,724.20	25,870,307.03	
万家星城一期	2011.12	9,852,790.55	26,826,806.30	27,453,142.34	9,226,454.51
万家星城二期	2012.09	13,323,220.85	97,005,394.86	96,172,465.56	14,156,150.15
万家星城三期	2012.12	1,688,027,804.80	339,638,313.00	809,167,278.91	1,218,498,838.89
绍兴金色家园项目	2012.12	486,560,720.06	120,891,228.68	375,241,518.11	232,210,430.63
绍兴星城大厦项目	2013.06		410,367,463.88	363,195,011.48	47,172,452.40
衢州春江月项目	2012.09	473,133,760.57		336,632,096.40	136,501,664.17
金色黎明一期	2013.12		2,767,976,825.15	2,508,068,026.31	259,908,798.84
上虞金色家园项目	2012.12	783,056,446.31		783,056,446.31	
小 计		3,487,216,668.38	8,926,701,318.90	7,525,066,813.32	4,888,851,173.96

10、其他流动资产

单位：元

项目	期末数	期初数
预缴的房产预售相关税金	1,070,844,039.93	1,373,035,910.44
理财产品	3,100,000.00	2,000,000.00
其他	705,051.79	444,977.56
合计	1,074,649,091.72	1,375,480,888.00

其他流动资产说明

11、可供出售金融资产**(1) 可供出售金融资产情况**

单位：元

项目	期末公允价值	期初公允价值
----	--------	--------

本期将持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的，本期重分类的金额元，该金额占重分类前持有至到期投资总额的比例。

可供出售金融资产的说明

(2) 可供出售金融资产中的长期债权投资

单位：元

债券项目	债券种类	面值	初始投资成本	到期日	期初余额	本期利息	累计应收或已收利息	期末余额
------	------	----	--------	-----	------	------	-----------	------

可供出售金融资产的长期债权投资的说明

(3) 可供出售金融资产的减值情况

单位：元

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	其他	合计
------------	----------	----------	----	----

(4) 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

单位：元

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	其他	合计
------------	----------	----------	----	----

(5) 可供出售权益工具期末公允价值大幅下跌或持续下跌相关说明

单位：元

可供出售权益	成本	公允价值	公允价值相	持续下跌时间	已计提减值金额	未根据成本与期末公允价值的
--------	----	------	-------	--------	---------	---------------

工具（分项）			对于成本的下跌幅度（%）			差额计提减值的理由说明

12、持有至到期投资

（1）持有至到期投资情况

单位：元

项目	期末账面余额	期初账面余额
信托产品		10,000,000.00
合计		10,000,000.00

持有至到期投资的说明

与浙江万科南都房地产有限公司签订《权益转让协议书》

公司于2010年7月20日与上海联图投资管理咨询有限公司签署《委托权暨受益权转让合同》，以1,000万元的价格从上海联图投资管理咨询有限公司受让其持有的联华国际信托有限公司“单独股权信托”LHXT[2010]094GQXT号《股权信托合同》项下100%的信托委托权和受益权，而联华国际信托有限公司作为股权信托的受托人，持有东尚置业公司50%的股权，浙江万科南都房地产有限公司（以下简称万科南都公司）持有东尚置业公司50%的股权。

公司受让《股权信托合同》项下100%的信托委托权和受益权后，成为《股权信托合同》项下唯一的信托受益人，公司的信托受益权与万科南都公司的资产收益权的实现均取决于东尚置业公司的高效运作和其所开发项目的顺利进行。

鉴于公司与万科南都公司之间上述利益的一致性，公司与万科南都公司签订了《合作协议》，公司拟以财务资助的方式与万科南都公司同比例向东尚置业公司提供项目开发所需资金不超过人民币75,000万元。

2013年5月15日，公司与万科南都公司签订《权益转让协议书》，将公司持有的上述信托100%受益权和委托人的权利义务转让给万科南都公司，并由万科南都公司代东尚置业公司向公司归还财务资助款项本金及利息合计人民币898,558,056.00元。公司连同财务资助款收到的收益，形式上体现为利息收入，但实际系公司转让合作项目股权而收回应享有的项目开发收益，公司将上述收益扣除相关税费后的净额231,789,402.46元在财务报表投资收益科目进行了列报。截至2013年12月31日，上述款项均已结算完毕。

（2）本报告期内出售但尚未到期的持有至到期投资情况

单位：元

项目	金额	占该项投资出售前金额的比例（%）
合计	0.00	--

本报告期内出售但尚未到期的持有至到期投资情况说明

13、长期应收款

单位：元

种类	期末数	期初数
----	-----	-----

14、对合营企业投资和联营企业投资

单位：元

被投资单位名称	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业							
二、联营企业							

合营企业、联营企业的重要会计政策、会计估计与公司的会计政策、会计估计存在重大差异的说明

15、长期股权投资

(1) 长期股权投资明细情况

单位：元

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
杭州滨普房地产开发有限公司（以下简称滨普公司）	成本法	10,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00	10,000,000.00	50%		公司不参与后续投资和经营管理			
合计	--	10,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00	10,000,000.00	--	--	--			

(2) 向投资企业转移资金的能力受到限制的有关情况

单位：元

向投资企业转移资金能力受到限制的长期股权投资项目	受限制的原因	当期累计未确认的投资损失金额
--------------------------	--------	----------------

长期股权投资的说明

16、投资性房地产

(1) 按成本计量的投资性房地产

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	917,632,219.53	251,710,409.47		1,169,342,629.00
1.房屋、建筑物	917,632,219.53	251,710,409.47		1,169,342,629.00
二、累计折旧和累计摊销合计	73,664,481.41	46,493,860.51		120,158,341.92
1.房屋、建筑物	73,664,481.41	46,493,860.51		120,158,341.92
三、投资性房地产账面净值合计	843,967,738.12	205,216,548.96		1,049,184,287.08
1.房屋、建筑物	843,967,738.12	205,216,548.96		1,049,184,287.08
五、投资性房地产账面价值合计	843,967,738.12	205,216,548.96		1,049,184,287.08
1.房屋、建筑物	843,967,738.12	205,216,548.96		1,049,184,287.08

单位：元

	本期
本期折旧和摊销额	46,493,860.51
投资性房地产本期减值准备计提额	0.00

(2) 按公允价值计量的投资性房地产

单位：元

项目	期初公允价值	本期增加			本期减少		期末公允价值
		购置	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益	处置	转为自用房地产	

说明报告期内改变计量模式的投资性房地产和未办妥产权证书的投资性房地产有关情况，说明未办妥产权证书的原因和预计办结时间

17、固定资产

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	614,484,635.19	33,358,084.45	7,881,250.12	639,961,469.52
其中：房屋及建筑物	327,035,436.11	1,057,457.00		328,092,893.11

机器设备	234,855,541.75		18,786,836.45	787,930.63	252,854,447.57
运输工具	52,593,657.33		13,513,791.00	7,093,319.49	59,014,128.84
--	期初账面余额	本期新增	本期计提	本期减少	本期期末余额
二、累计折旧合计:	180,196,544.94		66,728,102.66	5,798,077.56	241,126,570.04
其中: 房屋及建筑物	100,355,314.71		31,074,813.51		131,430,128.22
机器设备	48,219,597.81		28,627,787.74	634,052.25	76,213,333.30
运输工具	31,621,632.42		7,025,501.41	5,164,025.31	33,483,108.52
--	期初账面余额		--		本期期末余额
三、固定资产账面净值合计	434,288,090.25		--		398,834,899.48
其中: 房屋及建筑物	226,680,121.40		--		196,662,764.89
机器设备	186,635,943.94		--		176,641,114.27
运输工具	20,972,024.91		--		25,531,020.32
五、固定资产账面价值合计	434,288,090.25		--		398,834,899.48
其中: 房屋及建筑物	226,680,121.40		--		196,662,764.89
机器设备	186,635,943.94		--		176,641,114.27
运输工具	20,972,024.91		--		25,531,020.32

本期折旧额 66,728,102.66 元; 本期由在建工程转入固定资产原价为 1,003,596.60 元。

(2) 暂时闲置的固定资产情况

单位: 元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面净值	备注
----	------	------	------	------	----

(3) 通过融资租赁租入的固定资产

单位: 元

项目	账面原值	累计折旧	账面净值
----	------	------	------

(4) 通过经营租赁租出的固定资产

单位: 元

种类	期末账面价值
----	--------

(5) 期末持有待售的固定资产情况

单位: 元

项目	账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
----	------	------	--------	--------

(6) 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	未办妥产权证书原因	预计办结产权证书时间
----	-----------	------------

固定资产说明

期末，已有账面原值328,092,893.11元的房屋建筑物用于担保。

18、在建工程**(1) 在建工程情况**

单位：元

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
友好饭店改建工程	722,784.79		722,784.79	166,294.59		166,294.59
合计	722,784.79		722,784.79	166,294.59		166,294.59

(2) 重大在建工程项目变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初数	本期增加	转入固定资产	其他减少	工程投入占预算比例 (%)	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	期末数
友好饭店改建工程		166,294.59	1,560,086.80	1,003,596.60							其他来源	722,784.79
合计		166,294.59	1,560,086.80	1,003,596.60		--	--			--	--	722,784.79

在建工程项目变动情况的说明

(3) 在建工程减值准备

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	计提原因
----	-----	------	------	-----	------

(4) 重大在建工程的工程进度情况

项目	工程进度	备注
----	------	----

(5) 在建工程的说明

19、工程物资

单位：元

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

工程物资的说明

20、固定资产清理

单位：元

项目	期初账面价值	期末账面价值	转入清理的原因
----	--------	--------	---------

说明转入固定资产清理起始时间已超过 1 年的固定资产清理进展情况

21、生产性生物资产

(1) 以成本计量

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、种植业				
二、畜牧养殖业				
三、林业				
四、水产业				

(2) 以公允价值计量

单位：元

项目	期初账面价值	本期增加	本期减少	期末账面价值
一、种植业				
二、畜牧养殖业				
三、林业				
四、水产业				

生产性生物资产的说明

22、油气资产

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
----	--------	------	------	--------

油气资产的说明

23、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	168,623,222.89			168,623,222.89
土地使用权	164,063,982.09			164,063,982.09
酒店管理软件	4,559,240.80			4,559,240.80
二、累计摊销合计	32,110,745.65	5,028,426.67		37,139,172.32
土地使用权	30,854,673.41	4,116,578.51		34,971,251.92
酒店管理软件	1,256,072.24	911,848.16		2,167,920.40
三、无形资产账面净值合计	136,512,477.24	-5,028,426.67		131,484,050.57
土地使用权	133,209,308.68	-4,116,578.51		129,092,730.17
酒店管理软件	3,303,168.56	-911,848.16		2,391,320.40
土地使用权				
酒店管理软件				
无形资产账面价值合计	136,512,477.24	-5,028,426.67		131,484,050.57
土地使用权	133,209,308.68	-4,116,578.51		129,092,730.17
酒店管理软件	3,303,168.56	-911,848.16		2,391,320.40

本期摊销额 5,028,426.67 元。

(2) 公司开发项目支出

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少		期末数
			计入当期损益	确认为无形资产	
合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

本期开发支出占本期研究开发项目支出总额的比例 0%。

通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产期末账面价值的比例 0%。

公司开发项目的说明，包括本期发生的单项价值在 100 万元以上且以评估值为入账依据的，应披露评估机构名称、评估方法

24、商誉

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
友好饭店	323,832.75			323,832.75	

东方海岸公司	269,259.59			269,259.59	
合计	593,092.34			593,092.34	

说明商誉的减值测试方法和减值准备计提方法

1、友好饭店商誉

系公司2005年2月通过拍卖获得友好饭店100%产权，实际支付价款高于友好饭店转让基准日净资产的金额，自2005年3月起开始按10年摊销，至2006年12月31日累计摊销72,697.14元。自2007年1月1日起不再摊销。

2、东方海岸公司商誉

系2008年度,公司支付75,200,000.00元取得东方海岸公司34.18%的股权，自2008年9月25日起，对该公司拥有实质控制权。购买日东方海岸公司的可辨认净资产为219,223,933.33元。支付的合并成本大于应享有的在购买日东方海岸公司可辨认净资产公允价值的差额269,259.59元，确认为商誉。

3、经测试，期末商誉不存在减值，故未计提减值准备。

25、长期待摊费用

单位：元

项目	期初数	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末数	其他减少的原因
租金		5,000,000.00	1,500,000.00		3,500,000.00	
合计		5,000,000.00	1,500,000.00		3,500,000.00	--

长期待摊费用的说明

26、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示

互抵后的递延所得税资产及负债的组成项目

单位：元

项目	报告期末互抵后的递延所得税资产或负债	报告期末互抵后的可抵扣或应纳税暂时性差异	报告期初互抵后的递延所得税资产或负债	报告期初互抵后的可抵扣或应纳税暂时性差异
递延所得税资产	369,767,335.72		429,255,245.78	

递延所得税资产和递延所得税负债互抵明细

单位：元

项目	本期互抵金额
资产减值准备	57,404,019.40
可弥补亏损	420,833,082.41
预估房产开发项目相关税金	689,323,404.45
投资性房地产计税基础差异	27,096,484.36

可抵扣的广告宣传费	62,430,535.44
合并抵销内部未实现利润	221,981,816.64
小 计	1,479,069,342.70

递延所得税资产和递延所得税负债的说明

已确认的递延所得税资产

项 目	期末数	期初数
资产减值准备	14,351,004.87	8,873,032.13
可弥补亏损	105,208,270.62	141,767,160.07
预估房产开发项目相关税金	172,330,851.11	156,131,052.96
投资性房地产计税基础差异	6,774,121.09	7,057,626.98
开发成本计税基础差异		165,222.46
可抵扣的广告宣传费	15,607,633.86	5,490,872.50
合并抵销内部未实现利润	55,495,454.17	109,770,278.68
合 计	369,767,335.72	429,255,245.78

27、资产减值准备明细

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	35,893,993.00	22,801,481.87		1,071,216.53	57,624,258.34
二、存货跌价准备		0.00	0.00	0.00	
合计	35,893,993.00	22,801,481.87		1,071,216.53	57,624,258.34

资产减值明细情况的说明

本期转销金额系上虞亚厦公司和上虞滨厦公司自2013年11月不再纳入合并范围引起的减少数。

28、其他非流动资产

单位：元

项目	期末数	期初数
----	-----	-----

其他非流动资产的说明

29、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末数	期初数
----	-----	-----

短期借款分类的说明

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

单位：元

贷款单位	贷款金额	贷款利率	贷款资金用途	未按期偿还原因	预计还款期
------	------	------	--------	---------	-------

资产负债表日后已偿还金额元。

短期借款的说明，包括已到期短期借款获展期的，说明展期条件、新的到期日

30、交易性金融负债

单位：元

项目	期末公允价值	期初公允价值
----	--------	--------

交易性金融负债的说明

31、应付票据

单位：元

种类	期末数	期初数
----	-----	-----

下一会计期间将到期的金额元。

应付票据的说明

32、应付账款

(1) 应付账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
房产项目未付工程款	1,679,397,170.37	1,128,327,950.50
其他采购款	23,045,594.88	13,984,769.02
合计	1,702,442,765.25	1,142,312,719.52

(2) 本报告期应付账款中应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项

单位：元

单位名称	期末数	期初数
合计	0.00	0.00

(3) 账龄超过一年的大额应付账款情况的说明

33、预收账款

(1) 预收账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
购房款	16,793,717,059.71	17,236,858,384.00
租金	20,875,866.42	19,473,863.49
物业管理费	24,857,428.17	20,887,197.18
其他	3,341,130.93	5,536,138.35
合计	16,842,791,485.23	17,282,755,583.02

(2) 本报告期预收账款中预收持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项

单位：元

单位名称	期末数	期初数
合计	0.00	0.00

(3) 账龄超过一年的大额预收账款情况的说明

账龄超过 1 年的大额预收款项主要为尚未结算的预收房款。

34、应付职工薪酬

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	60,500,399.68	172,667,252.63	172,450,566.88	60,717,085.43
二、职工福利费		11,936,499.29	11,936,499.29	
三、社会保险费	546,179.99	22,863,497.81	21,967,360.80	1,442,317.00
其中：医疗保险费	97,384.70	8,965,068.87	8,616,587.89	445,865.68
基本养老保险费	421,857.13	11,399,442.08	10,967,021.34	854,277.87
失业保险费	16,522.63	1,483,782.45	1,422,890.93	77,414.15
工伤保险费	3,658.36	378,823.43	364,077.38	18,404.41
生育保险费	6,757.17	636,380.98	596,783.26	46,354.89
四、住房公积金	5,292.91	4,640,622.98	4,645,223.89	692.00
六、其他	770,427.88	3,529,940.74	3,821,727.88	478,640.74

合计	61,822,300.46	215,637,813.45	214,821,378.74	62,638,735.17
----	---------------	----------------	----------------	---------------

应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额 0.00 元。

工会经费和职工教育经费金额 478,640.74 元，非货币性福利金额 0.00 元，因解除劳动关系给予补偿 0.00 元。

应付职工薪酬预计发放时间、金额等安排

应付职工薪酬期末余额已于 2014 年一季度发放。

35、应交税费

单位：元

项目	期末数	期初数
增值税	1,708.29	1,188.92
营业税	5,239,528.05	1,561,980.15
企业所得税	416,041,097.58	496,884,073.85
个人所得税	321,276.86	198,984.64
城市维护建设税	363,465.98	99,823.76
土地增值税	503,788,997.20	628,317,656.33
房产税	2,671,291.59	1,237,200.65
土地使用税	1,331,864.06	1,868,482.38
印花税	1,476,547.56	680,232.61
教育费附加	139,149.61	2,261,202.11
地方教育附加	92,766.45	31,174.73
水利建设专项资金	2,693,858.00	1,646,379.48
合计	934,161,551.23	1,134,788,379.61

应交税费说明，所在地税务机关同意各分公司、分厂之间应纳税所得额相互调剂的，应说明税款计算过程

36、应付利息

单位：元

项目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	18,498,231.95	18,059,803.48
合计	18,498,231.95	18,059,803.48

应付利息说明

37、应付股利

单位：元

单位名称	期末数	期初数	超过一年未支付原因

应付股利的说明

38、其他应付款

(1) 其他应付款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
押金保证金	32,405,164.79	35,130,611.61
拆借款及利息	2,188,884,859.86	2,415,445,028.40
应付暂收款	32,665,485.99	31,082,748.34
其他	134,828,529.68	130,314,004.20
合计	2,388,784,040.32	2,611,972,392.55

(2) 本报告期其他应付款中应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项

单位：元

单位名称	期末数	期初数
杭州滨江投资控股有限公司（以下简称滨江控股公司）		228,000,000.00
杭州佳杰塑钢门窗工程有限公司	50,000.00	50,000.00
合计	50,000.00	228,050,000.00

(3) 账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明

单位名称	期末数	未结算原因
三花控股集团有限公司	496,566,353.90	项目未完工[注1]
小 计	496,566,353.90	

[注1]：系滨江三花公司合作方浙江三花置业有限公司的控股股东按比例投入的款项。

(4) 金额较大的其他应付款说明内容

单位名称	期末数	款项性质及内容
浙江中国小商品城集团股份有限公司	840,094,147.51	合作开发方同比例投入款
三花控股集团有限公司	668,208,737.90	合作开发方浙江三花置业有限公司的控股股东同比例投入款
浙江荣盛控股集团有限公司	470,000,000.00	合作开发方杭州盛元房地产开发有限公司的控股股东同比例投入款
杭州盛元房产开发有限公司	201,781,974.45	合作开发方同比例投入款

小 计	2,180,084,859.86
-----	------------------

39、预计负债

单位：元

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

预计负债说明

40、一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债情况

单位：元

项目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款	3,924,440,000.00	1,997,240,000.00
合计	3,924,440,000.00	1,997,240,000.00

(2) 一年内到期的长期借款

一年内到期的长期借款

单位：元

项目	期末数	期初数
抵押借款	1,795,440,000.00	249,440,000.00
保证借款		900,000,000.00
抵押兼保证借款	2,129,000,000.00	847,800,000.00
合计	3,924,440,000.00	1,997,240,000.00

一年内到期的长期借款中属于逾期借款获得展期的金额 0.00 元。

金额前五名的一年内到期的长期借款

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
兴业国际信托有限公司	2012 年 10 月 18 日	2014 年 10 月 17 日	人民币元	7%		1,500,000.00		
中国银行冠盛支行	2011 年 12 月 30 日	2014 年 12 月 28 日	人民币元	7.38%		400,000,000.00		
中国工商银行杭州江城支行	2011 年 10 月 24 日	2014 年 07 月 14 日	人民币元	7.38%		235,000,000.00		

中国银行冠盛支行	2012年02月29日	2014年12月28日	人民币元	7.68%		150,000,000.00		
中国工商银行杭州江城支行	2012年08月10日	2014年04月07日	人民币元	7.38%		150,000,000.00		
			人民币元					
合计	--	--	--	--	--	2,435,000,000.00	--	

一年内到期的长期借款中的逾期借款

单位：元

贷款单位	借款金额	逾期时间	年利率(%)	借款资金用途	逾期未偿还原因	预期还款期
------	------	------	--------	--------	---------	-------

资产负债表日后已偿还的金额 0.00 元。

一年内到期的长期借款说明

(3) 一年内到期的应付债券

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初应付利息	本期应计利息	本期已付利息	期末应付利息	期末余额
------	----	------	------	------	--------	--------	--------	--------	------

一年内到期的应付债券说明

(4) 一年内到期的长期应付款

单位：元

借款单位	期限	初始金额	利率(%)	应计利息	期末余额	借款条件
------	----	------	-------	------	------	------

一年内到期的长期应付款的说明

41、其他流动负债

单位：元

项目	期末账面余额	期初账面余额
----	--------	--------

其他流动负债说明

42、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末数	期初数
抵押借款	1,506,920,000.00	2,431,360,000.00

抵押兼保证借款	3,026,000,000.00	3,997,000,000.00
质押兼保证借款	650,000,000.00	
合计	5,182,920,000.00	6,428,360,000.00

长期借款分类的说明

(2) 金额前五名的长期借款

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
兴业国际信托有限公司	2013年05月31日	2016年05月30日	人民币元	7.07%		800,000,000.00		
上海国际信托	2013年12月06日	2015年12月05日	人民币元	10.5%		650,000,000.00		
中国农业银行金城路支行	2012年02月02日	2015年01月05日	人民币元	7.38%		598,000,000.00		
中国民生银行天目山支行	2012年06月08日	2015年05月15日	人民币元	8.32%		500,000,000.00		
中国民生银行城东支行	2012年08月29日	2015年02月14日	人民币元	8%		450,000,000.00		
合计	--	--	--	--	--	2,998,000,000.00	--	

长期借款说明，因逾期借款获得展期形成的长期借款，应说明获得展期的条件、本金、利息、预计还款安排等

43、应付债券

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初应付利息	本期应计利息	本期已付利息	期末应付利息	期末余额

应付债券说明，包括可转换公司债券的转股条件、转股时间

44、长期应付款

(1) 金额前五名长期应付款情况

单位：元

单位	期限	初始金额	利率 (%)	应计利息	期末余额	借款条件

(2) 长期应付款中的应付融资租赁款明细

单位：元

单位	期末数		期初数	
	外币	人民币	外币	人民币

由独立第三方为公司融资租赁提供担保的金额元。

长期应付款的说明

45、专项应付款

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	备注说明
----	-----	------	------	-----	------

专项应付款说明

46、其他非流动负债

单位：元

项目	期末账面余额	期初账面余额
基坑补助款	20,000,000.00	
合计	20,000,000.00	

其他非流动负债说明

涉及政府补助的负债项目

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
基坑补助款		20,000,000.00			20,000,000.00	与资产相关
合计		20,000,000.00			20,000,000.00	--

47、股本

单位：元

	期初数	本期变动增减（+、-）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,352,000,000.00						1,352,000,000.00

股本变动情况说明，本报告期内有增资或减资行为的，应披露执行验资的会计师事务所名称和验资报告文号；运行不足 3 年的股份有限公司，设立前的年份只需说明净资产情况；有限责任公司整体变更为股份公司应说明公司设立时的验资情况

48、库存股

库存股情况说明

49、专项储备

专项储备情况说明

50、资本公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	568,420,619.20		3,597,772.65	564,822,846.55
合计	568,420,619.20		3,597,772.65	564,822,846.55

资本公积说明

1) 2013年6月，公司受让子公司滨凯公司少数股东30%的股权时，支付的投资成本高于少数股东应享有滨凯公司账面净资产份额1,587,412.19元，差额在合并报表中冲减资本公积-股本溢价。

2) 2013年10月，公司受让子公司上虞置业公司少数股东50%的股权时，支付的投资成本高于少数股东应享有上虞置业公司账面净资产份额2,010,360.46元，差额在合并报表中冲减资本公积-股本溢价。

51、盈余公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	436,081,219.33	183,799,117.48		619,880,336.81
合计	436,081,219.33	183,799,117.48		619,880,336.81

盈余公积说明，用盈余公积转增股本、弥补亏损、分派股利的，应说明有关决议

52、一般风险准备

一般风险准备情况说明

53、未分配利润

单位：元

项目	金额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	3,644,493,525.54	--
调整后年初未分配利润	3,644,493,525.54	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,410,124,475.18	--
减：提取法定盈余公积	183,799,117.48	10%

应付普通股股利	127,088,000.00	10 派 0.94 元
期末未分配利润	4,743,730,883.24	--

调整年初未分配利润明细:

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

未分配利润说明,对于首次公开发行证券的公司,如果发行前的滚存利润经股东大会决议由新老股东共同享有,应明确予以说明;如果发行前的滚存利润经股东大会决议在发行前进行分配并由老股东享有,公司应明确披露应付股利中老股东享有的经审计的利润数

54、营业收入、营业成本

(1) 营业收入、营业成本

单位: 元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	10,261,799,068.31	6,327,000,551.49
其他业务收入	120,117,340.73	84,122,578.42
营业成本	7,220,122,571.12	3,521,083,529.63

(2) 主营业务(分行业)

单位: 元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业	9,997,696,333.00	6,996,518,617.29	6,113,095,122.85	3,352,847,554.38
酒店业	165,130,380.39	90,756,499.82	136,384,360.48	87,024,572.95
物业服务业	98,972,354.92	83,229,614.47	77,521,068.16	58,887,271.03
合计	10,261,799,068.31	7,170,504,731.58	6,327,000,551.49	3,498,759,398.36

(3) 主营业务(分产品)

单位: 元

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业	9,997,696,333.00	6,996,518,617.29	6,113,095,122.85	3,352,847,554.38

酒店业	165,130,380.39	90,756,499.82	136,384,360.48	87,024,572.95
物业服务业	98,972,354.92	83,229,614.47	77,521,068.16	58,887,271.03
合计	10,261,799,068.31	7,170,504,731.58	6,327,000,551.49	3,498,759,398.36

(4) 主营业务（分地区）

单位：元

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
杭州地区	8,090,827,987.31	5,572,010,413.04	4,605,358,532.84	2,315,733,073.77
衢州地区	488,989,153.00	336,632,096.40	648,305,415.65	497,089,558.93
绍兴地区	900,138,662.00	738,436,529.59	824,924,764.00	522,235,453.60
上虞地区	781,843,266.00	523,425,692.55	248,411,839.00	163,701,312.06
合计	10,261,799,068.31	7,170,504,731.58	6,327,000,551.49	3,498,759,398.36

(5) 公司来自前五名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	主营业务收入	占公司全部营业收入的比例(%)
客户一	154,957,197.00	1.49%
客户二	19,970,255.00	0.19%
客户三	18,412,408.00	0.18%
客户四	18,150,731.00	0.17%
客户五	18,140,490.00	0.17%
合计	229,631,081.00	2.2%

营业收入的说明

55、合同项目收入

单位：元

固定造价合同	合同项目	金额	累计已发生成本	累计已确认毛利(亏损以“-”号表示)	已办理结算的金额
成本加成合同	合同项目	金额	累计已发生成本	累计已确认毛利(亏损以“-”号表示)	已办理结算的金额

合同项目的说明

56、营业税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	519,536,162.18	321,441,886.39	详见本财务报表附注税项之说明
城市维护建设税	36,224,647.36	22,332,455.47	详见本财务报表附注税项之说明
教育费附加	15,619,431.48	9,746,126.28	详见本财务报表附注税项之说明
地方教育附加	10,376,124.43	6,326,890.54	详见本财务报表附注税项之说明
房产税	10,011,896.48	10,409,515.66	详见本财务报表附注税项之说明
土地增值税	423,689,130.95	429,779,263.35	详见本财务报表附注税项之说明
合计	1,015,457,392.88	800,036,137.69	--

营业税金及附加的说明

57、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
广告及宣传制作费	67,513,571.62	34,970,930.00
工资及福利	32,962,389.81	31,954,334.87
物料消耗费	5,271,453.25	6,901,027.35
旅游业务费	3,282,125.19	3,012,884.11
其他	4,169,391.73	4,960,950.96
合计	113,198,931.60	81,800,127.29

58、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资及福利费	123,942,751.97	106,189,618.52
办公费及差旅费	27,513,728.38	21,562,849.25
水电费及燃料	15,079,438.89	13,949,794.13
业务招待费	11,062,180.00	10,571,664.89
折旧费及摊销费	13,446,869.03	9,991,128.53
税金	15,259,067.35	9,475,101.12
车辆使用费及维修费	8,587,696.25	7,583,886.70
中介机构费	8,868,720.31	3,992,162.46
其他	18,376,413.81	12,739,507.93

合计	242,136,865.99	196,055,713.53
----	----------------	----------------

59、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	58,986,622.94	120,264,395.02
利息收入	-13,078,876.94	-10,865,433.75
其他	5,510,810.68	2,770,991.41
合计	51,418,556.68	112,169,952.68

60、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
公允价值变动收益的说明		

61、投资收益

(1) 投资收益明细情况

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
处置长期股权投资产生的投资收益	35,018,822.47	
处置交易性金融资产取得的投资收益		-239,798.16
其他	242,507,809.03	376,409.18
合计	277,526,631.50	136,611.02

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
-------	-------	-------	--------------

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
-------	-------	-------	--------------

投资收益的说明，若投资收益汇回有重大限制的，应予以说明。若不存在此类重大限制，也应做出说明

62、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	22,801,481.87	9,746,706.37
合计	22,801,481.87	9,746,706.37

63、营业外收入**(1) 营业外收入情况**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	46,488.45		46,488.45
其中：固定资产处置利得	46,488.45		46,488.45
政府补助	6,299,796.47	4,256,888.99	6,299,796.47
罚没收入	6,000.00	444,234.00	6,000.00
补偿款	7,628,240.00		7,628,240.00
其他	151,785.25	724,809.94	151,785.25
合计	14,132,310.17	5,425,932.93	14,132,310.17

营业外收入说明

(2) 计入当期损益的政府补助

单位：元

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关	是否属于非经常性损益
大项目财政奖励资金	1,822,600.00		与收益相关	是
城镇土地使用税、房产税退回	1,829,178.82		与收益相关	是
房产税退回	1,546,455.65		与收益相关	是
2012 年高星级酒店税收返还奖励	697,500.00		与收益相关	是
上城区 2012 年度经济发展贡献突出企业经营团队奖励	100,000.00		与收益相关	是
其他	304,062.00		与收益相关	是
合计	6,299,796.47		--	--

64、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	860,419.82	214,506.86	860,419.82
其中：固定资产处置损失	860,419.82	214,506.86	860,419.82
对外捐赠	25,925,000.00	927,400.00	25,925,000.00
水利建设专项资金	10,446,880.49	6,449,731.11	
其他	578,988.93	2,981,886.60	578,988.93
合计	37,811,289.24	10,573,524.57	27,364,408.75

营业外支出说明

65、所得税费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	456,630,242.55	557,209,276.60
递延所得税调整	57,721,200.10	-114,875,627.32
合计	514,351,442.65	442,333,649.28

66、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

(1) 基本每股收益的计算过程

项目	序号	2013年度
归属于公司普通股股东的净利润	A	1,410,124,475.18
非经常性损益	B	197,522,392.03
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	1,212,602,083.15
期初股份总数	D	1,352,000,000.00
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	12.00
发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F \times G / K - H \times I / K - J$	1,352,000,000.00

基本每股收益	M=A/L	1.04
扣除非经常损益基本每股收益	N=C/L	0.90

(2) 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。

67、其他综合收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

其他综合收益说明

68、现金流量表附注

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
收回土地拍卖保证金	14,595,000.00
政府补助	22,226,662.00
利息收入	13,078,876.94
收到补偿款	7,628,240.00
其他	2,770,269.89
合计	60,299,048.83

收到的其他与经营活动有关的现金说明

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
支付广告及宣传制作费、旅游业务费	70,795,696.81
支付办公费及差旅费	28,959,565.04
支付捐赠支出	25,925,000.00
支付水电费、燃料费及物料消耗费	18,536,545.53
支付浙江耀华建设工程有限公司往来款	12,500,000.00
支付押金保证金净额	11,734,442.21
支付业务招待费	11,062,180.00
支付车辆使用费及维修费	9,104,120.73
支付代垫款	8,105,423.64

支付中介服务费	8,868,720.31
支付的管理费	4,767,677.74
支付的银行手续费	3,707,610.68
其他	25,445,332.36
合计	239,512,315.05

支付的其他与经营活动有关的现金说明

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
收回杭州东尚置业有限公司（以下简称东尚置业公司）项目投入款	645,337,161.00
合计	645,337,161.00

收到的其他与投资活动有关的现金说明

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
支付合作项目外部股东财务资助款	750,610,381.79
合计	750,610,381.79

支付的其他与投资活动有关的现金说明

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
收到合作项目外部股东投入的项目合作款	1,834,120,750.00
合计	1,834,120,750.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
归还合作项目外部股东投入的项目合作款及利息	1,502,500,000.00
归还滨江控股公司暂借款净额	228,000,000.00
支付购买滨凯公司少数股东股权款	270,000,000.00

支付购买东方海岸公司少数股东股权款	120,700,000.00
支付的融资顾问费	25,452,200.00
合计	2,146,652,200.00

支付的其他与筹资活动有关的现金说明

69、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	1,456,276,818.68	1,242,886,332.82
加：资产减值准备	22,801,481.87	9,746,706.37
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	113,221,963.17	81,730,079.91
无形资产摊销	5,028,426.67	4,961,554.59
长期待摊费用摊销	1,500,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	813,931.37	214,506.86
财务费用（收益以“-”号填列）	60,789,822.94	120,264,395.02
投资损失（收益以“-”号填列）	-277,526,631.50	-136,611.02
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	57,721,200.10	-114,875,627.32
存货的减少（增加以“-”号填列）	1,581,610,991.95	-4,289,276,122.99
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-3,482,942,993.94	2,356,584,511.67
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	866,078,868.73	5,100,762,999.17
经营活动产生的现金流量净额	405,373,880.04	4,512,862,725.08
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	2,026,940,584.56	1,548,129,030.94
减：现金的期初余额	1,548,129,030.94	1,105,965,909.09
现金及现金等价物净增加额	478,811,553.62	442,163,121.85

(2) 本报告期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

单位：元

补充资料	本期发生额	上期发生额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：	--	--

二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：	--	--
1. 处置子公司及其他营业单位的价格	519,303,691.54	
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	199,750,000.00	
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	42,915,389.63	
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	156,834,610.37	
4. 处置子公司的净资产	753,100,282.08	
流动资产	1,520,895,618.17	
非流动资产	2,691,648.01	
流动负债	770,486,984.10	

(3) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末数	期初数
一、现金	2,026,940,584.56	1,548,129,030.94
其中：库存现金	3,400,830.03	1,316,901.09
可随时用于支付的银行存款	2,023,539,754.53	1,546,812,129.85
三、期末现金及现金等价物余额	2,026,940,584.56	1,548,129,030.94

现金流量表补充资料的说明

不属于现金及现金等价物的货币资金情况说明：

1)2013年12月31日，其他货币资金余额系代建项目保函保证金2,150,000.00元，电力保函保证金200,000.00元，电费保证金135,381.56元，个贷保证金500,000.00元，农民工工资保障金3,232,903.16元和监管账户余额204,340.82元。

2)2012年12月31日，其他货币资金余额系代建项目保函保证金2,150,000.00元，电力保函保证金652,000.00元，电费保证金134,902.20元，中介业务保证金200,000.00元，农民工工资保障金3,221,456.26元和监管账户余额504,322.90元。

70、所有者权益变动表项目注释

说明对上年年末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额、由同一控制下企业合并产生的追溯调整等事项

八、资产证券化业务的会计处理

1、说明资产证券化业务的主要交易安排及其会计处理、破产隔离条款

2、公司不具有控制权但实质上承担其风险的特殊目的主体情况

单位：元

名称	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产	本期营业收入	本期净利润	备注
----	--------	--------	-------	--------	-------	----

九、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	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 (%)	本企业最终控制方	组织机构代码
滨江控股公司	控股股东	有限责任公司	杭州	戚金兴	投资	5,000 万元	53.31%	53.31%	戚金兴	79365804-7

本企业的母公司情况的说明

滨江控股公司为本公司的母公司，自然人股东戚金兴持有滨江控股公司64%的股权，系该公司的控股股东，同时自然人股东戚金兴直接持有本公司12.73%的股权，因此自然人戚金兴是本公司的实际控制人。

2、本企业的子公司情况

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	组织机构代码
杭州滨江房屋资产管理 有限公司	控股子公司	有限责任公司	杭州	朱慧明	房地产业	1,000 万元	100%	100%	71541413-5
杭州滨绿房地 产开发有限公司	参股公司	有限责任公司	杭州	寿柏年	房地产业	138,914 万 元	50%	50%	79665792-0
杭州滨江盛 元房地产开发 有限公司	参股公司	有限责任公司	杭州	朱慧明	房地产业	50,000 万元	50%	50%	67061922-4
绍兴滨江镜 湖置业有限 公司	控股子公司	有限责任公司	绍兴	朱慧明	房地产业	1,000 万元	100%	100%	67160980-2
杭州万家星 城房地产开发 有限公司	控股子公司	有限责任公司	杭州	朱慧明	房地产业	1,000 万元	100%	100%	68291846-7
杭州滨江城 东房地产开发 有限公司	控股子公司	有限责任公司	杭州	朱慧明	房地产业	1,000 万元	100%	100%	69458632-4
杭州滨江三 花房地产开发 有限公司	控股子公司	有限责任公司	杭州	朱慧明	房地产业	30,000 万元	51%	51%	69459466-6

杭州千岛湖 滨江度假酒 店有限公司	控股子公司	有限责任公 司	杭州	朱慧明	住宿和餐饮 业	16,000 万元	100%	100%	68907169-2
杭州滨江房 地产经纪有 限公司	控股子公司	有限责任公 司	杭州	朱立东	房地产中介	50 万元	100%	100%	68581532-4
杭州曙光之 城房地产开 发有限公司	控股子公司	有限责任公 司	杭州	朱慧明	房地产业	1,000 万元	100%	100%	69983961-8
杭州滨凯房 地产开发有 限公司	控股子公司	有限责任公 司	杭州	朱慧明	房地产业	1,000 万元	100%	100%	56301709-2
绍兴滨江蓝 庭置业有限 公司	控股子公司	有限责任公 司	绍兴	朱慧明	房地产业	35,000 万元	100%	100%	56239144-5
上虞滨江城 市之星置业 有限公司	控股子公司	有限责任公 司	上虞	朱慧明	房地产业	50,500 万元	100%	100%	56443363-7
金华滨江蓝 庭置业有限 公司	控股子公司	有限责任公 司	金华	朱慧明	房地产业	55,000 万元	100%	100%	56819778-2
杭州滨江西 部房地产开 发有限公司	控股子公司	有限责任公 司	杭州	朱慧明	房地产业	20,000 万元	100%	100%	57436702-0
杭州滨江房 产建设管理 有限公司	控股子公司	有限责任公 司	杭州	朱慧明	服务业	1,000 万元	100%	100%	58029114-9
杭州千岛湖 滨江游艇有 限公司	控股子公司	有限责任公 司	杭州	朱慧明	服务业	500 万元	100%	100%	05365641-7
杭州滨江南 部房地产开 发有限公司	控股子公司	有限责任公 司	杭州	朱慧明	房地产业	5,000 万元	100%	100%	07098050- X
杭州滨江盛 元海岸房地 产开发有限 公司	参股公司	有限责任公 司	杭州	朱慧明	房地产业	5,000 万元	50%	50%	07730637-4
杭州滨江商 博房地产开 发有限公司	控股子公司	有限责任公 司	杭州	朱慧明	房地产业	50,000 万元	51%	51%	07931170-8

杭州滨江物业管理有限公司	控股子公司	有限责任公司	杭州	朱立东	服务业	500 万元	100%	100%	25542491-3
杭州友好饭店有限公司	控股子公司	有限责任公司	杭州	朱立东	服务业	5,000 万元	100%	100%	60912062-7
东方海岸(淳安)房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	杭州	朱慧明	房地产业	22,000 万元	100%	100%	66801864-9
杭州滨江房产集团衢州置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	衢州	朱慧明	房地产业	20,000 万元	100%	100%	78180819-1

3、本企业的合营和联营企业情况

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	关联关系	组织机构代码
一、合营企业									
二、联营企业									

4、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系	组织机构代码
戚金兴	公司实际控制人、董事长	
朱慧明	公司自然人股东、董事兼总经理	
莫建华	公司自然人股东、董事	
戚加奇	公司董事长戚金兴先生之子	
胡宇婕	公司董事、副总经理、董秘李渊先生之配偶	
朱书莹	公司总经理朱慧明先生之女	
东尚置业公司	通过 LHXT[2010]GQXT 号《股权信托合同》享有 50%权益的合营企业	55519045-0
杭州普特元腾股权投资合伙企业(有限合伙)	同受同一实际控制人控制	05365844-7
杭州佳杰塑钢门窗工程有限公司	公司自然人股东朱慧明之关联公司	71957889-0
杭州滨江餐饮管理有限公司	同受同一实际控制人控制	57733832-1

滨普公司	代建项目公司	05672958-9
------	--------	------------

本企业的其他关联方情况的说明

5、关联方交易

(1) 采购商品、接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
杭州滨江餐饮管理有限公司	提供餐饮服务	协商价	3,078,519.00	1.32%	5,286,491.64	2.7%

出售商品、提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
威加奇	购买商品房	协商价	1,000,000.00			
朱书莹	购买商品房	协商价	1,000,000.00			

(2) 关联托管/承包情况

公司受托管理/承包情况表

单位：元

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	本报告期确认的托管收益/承包收益

公司委托管理/出包情况表

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/出包资产类型	委托/出包起始日	委托/出包终止日	托管费/出包费定价依据	本报告期确认的托管费/出包费

关联托管/承包情况说明

(3) 关联租赁情况

公司出租情况表

单位：元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	本报告期确认的租赁收益
-------	-------	--------	-------	-------	----------	-------------

公司承租情况表

单位：元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	本报告期确认的租赁费
-------	-------	--------	-------	-------	---------	------------

关联租赁情况说明

(4) 关联担保情况

单位：元

担保方	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
-----	------	------	-------	-------	------------

关联担保情况说明

(5) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
拆出				

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	本期发生额		上期发生额	
				金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)

(7) 其他关联交易

1. 期初滨江控股公司为本公司提供财务资助，余额为228,000,000.00元，截止2013年12月31日，公司已全部归还上述财务资助款，根据双方约定，上述资金本期无需支付利息。

2. 公司子公司滨江建设公司于2013年11月26日与滨普公司签订《房地产项目委托开发管理合同书》，滨江建设公司接受滨普公司的委托负责项目的开发管理。

3. 杭州普特元腾股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称普特元腾）系公司控股股东滨江控股公司间接控制的合伙企业。2012年10月26日，公司与普特元腾签订了《合作意向书》，就余政储出（2012）48号、余政储出（2012）49号地块达成合作意向，并根据《合作意向书》的约定签订了《合作协议》。根据上述协议，公司与普特元腾共同设立滨普公司，公司负责项目的具体开发管理，公司对项目的投资以项目

公司成立时所投入的注册资本为限，项目开发建设的其余资金全部由普特元腾投资负责。2013年10月11日和12月31日，公司与普特元腾投资签订《合作协议》及《补充协议》，进一步明确公司与普特元腾投资的合作关系。主要内容如下：

1) 公司与普特元腾按股权比例以现金方式向项目公司增资，其中公司增资500万元，普特元腾增资500万元。项目公司的注册资本由1,000万元增加到2,000万元。本次增资完成后，公司与普特元腾占项目公司股权比例不变。

2) 公司对项目的实际出资以1,000万元为限，项目开发建设的其余资金全部由普特元腾负责。

3) 公司不承担项目风险，普特元腾及项目公司确保公司对项目的实际年化收益率为16%。

4.2013年度和2012年度，本公司关键管理人员报酬总额分别为791.00万元和773.00万元。

6、关联方应收应付款项

上市公司应收关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	东尚置业公司			652,458,053.40	6,524,580.53

上市公司应付关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
预收账款	胡宇婕	1,000,000.00	1,000,000.00
预收账款	朱书莹	1,000,000.00	
预收账款	戚加奇	1,000,000.00	
其他应付款	滨江控股公司		228,000,000.00
其他应付款	杭州佳杰塑钢门窗工程有限公司	50,000.00	50,000.00

十、股份支付

1、股份支付总体情况

单位：元

股份支付情况的说明

2、以权益结算的股份支付情况

单位：元

以权益结算的股份支付的说明

3、以现金结算的股份支付情况

单位：元

以现金结算的股份支付的说明

4、以股份支付服务情况

单位：元

5、股份支付的修改、终止情况

十一、或有事项

1、未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

2、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

(一) 参股子公司滨绿公司为浙江绿城装饰工程管理有限公司(以下简称绿城装饰公司)提供担保的情况说明

绿城装饰公司系公司子公司滨绿公司股东杭州添惠投资管理有限公司和杭州绿智科技有限公司的关联方。滨绿公司以其持有的面积为 21,557 平方米的土地使用权(土地使用证号为杭拱国用(2011)第100019号)为绿城装饰公司在中国银行股份有限公司浙江省分行的4.9亿元借款提供抵押担保,杭州余杭绿城房地产开发有限公司以连带责任保证的方式提供反担保。截至2013年12月31日,绿城装饰公司向中国银行股份有限公司浙江省分行借款4.9亿元,借款期限自2012年11月15日至2014年12月31日止。

(二)按照房地产企业经营惯例,公司及部分控股子公司为相关业主按揭贷款提供保证。截至2013年12月31日,本公司及部分控股子公司为购买本公司相关房产的业主提供保证所及的借款金额为434,607.80万元。

(三)截至资产负债表日,除上述事项外本公司不存在需要披露的重大或有事项。

其他或有负债及其财务影响

十二、承诺事项

1、重大承诺事项

1. 2013年6月,公司通过拍卖方式以146,100万元的成交价竞得萧政储出(2013)15号地块的土地使用权。截至2013年12月31日,已支付土地出让款102,270万元。

2. 2013年9月,公司通过拍卖方式以438,335万元的成交价竞得杭政储出(2013)59号地块的土地使用权。截至2013年12月31日,已支付土地出让款219,167.50万元。

截至资产负债表日,除上述事项外本公司不存在需要披露的重大承诺事项。

2、前期承诺履行情况

十三、资产负债表日后事项

1、重要的资产负债表日后事项说明

单位：元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因

2、资产负债表日后利润分配情况说明

单位：元

拟分配的利润或股利	148,720,000.00
-----------	----------------

3、其他资产负债表日后事项说明

2014年1月，公司与中大房地产集团有限公司、宣城市德信投资有限公司通过拍卖方式以117,711万元的成交价联合竞得平湖2013-114至2013-118宗地的土地使用权。

2014年1月28日，公司与中大房地产集团有限公司、宣城市德信投资有限公司共同投资设立平湖万家花城房地产开发有限公司作为上述地块的开发主体，项目公司注册资本为1亿元，其中公司认缴3,510万元，持股比例为35.1%；宣城市德信投资有限公司认缴3,490万元，持股比例为34.9%；中大房地产集团有限公司认缴3,000万元人民币，持股比例为30%。

除上述事项外，本公司无其他需要披露的重大资产负债表日后事项中的非调整事项。

十四、其他重要事项

1、非货币性资产交换

2、债务重组

3、企业合并

4、租赁

5、期末发行在外的、可转换为股份的金融工具

6、以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额

金融资产					
上述合计	0.00				0.00
金融负债	0.00				0.00

7、外币金融资产和外币金融负债

单位：元

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
金融资产					
金融资产小计	0.00				0.00
金融负债	0.00				0.00

8、年金计划主要内容及重大变化

9、其他

(一) 与浙江万科南都房地产有限公司签订《权益转让协议书》

公司于2010年7月20日与上海联图投资管理咨询有限公司签署《委托权暨受益权转让合同》，以1,000万元的价格从上海联图投资管理咨询有限公司受让其持有的联华国际信托有限公司“单独股权信托”LHXT[2010]094GQXT号《股权信托合同》项下100%的信托委托权和受益权，而联华国际信托有限公司作为股权信托的受托人，持有东尚置业公司50%的股权，浙江万科南都房地产有限公司（以下简称万科南都公司）持有东尚置业公司50%的股权。

公司受让《股权信托合同》项下100%的信托委托权和受益权后，成为《股权信托合同》项下唯一的信托受益人，公司的信托受益权与万科南都公司的资产收益权的实现均取决于东尚置业公司的高效运作和其所开发项目的顺利进行。

鉴于公司与万科南都公司之间上述利益的一致性，公司与万科南都公司签订了《合作协议》，公司拟以财务资助的方式与万科南都公司同比例向东尚置业公司提供项目开发所需资金不超过人民币75,000万元。

2013年5月15日，公司与万科南都公司签订《权益转让协议书》，将公司持有的上述信托100%受益权和委托人的权利义务转让给万科南都公司，并由万科南都公司代东尚置业公司向公司归还财务资助款项本金及利息合计人民币898,558,056.00元。公司连同财务资助款收到的收益，形式上体现为利息收入，但实际系公司转让合作项目股权而收回应享有的项目开发收益，公司将上述收益扣除相关税费后的净额231,789,402.46元在财务报表投资收益科目进行了列报。截至2013年12月31日，上述款项均已结算完毕。

(二) 新增代建项目业务

公司子公司滨江建设公司2013年11月26日与滨普公司签订《房地产项目委托开发管理合同书》，滨江建设公司接受滨普公司的委托负责项目的开发管理。合同书主要内容如下：

1. 滨江建设公司负责项目的整体开发管理，包括项目整体定位、项目前期、规划设计、工程管理、财务和资金管理、成本管理、项目销售、竣工交付、前期物业咨询等全过程的项目开发管理。

2. 普特元腾投资负责筹措建设项目开发建设所需的资金，按项目进度及时核拨建设资金，并按合同约定支付合同约定的各项费用。

3. 滨普公司向滨江建设公司支付的委托开发管理费预计为20,856万元。

(三) 股东股权质押

截止2013年12月31日，滨江控股公司共持有公司股份72,072万股，占公司股份总数的53.31%，滨江控股公司累计已质押其持有的公司股份24,750.00万股，占公司股份总数的18.31%。

十五、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%
按组合计提坏账准备的应收账款								
账龄分析法组合	31,918,455.54	100%	1,598,582.28	5.01%	79,587.00	100%	10,440.90	13.12%
组合小计	31,918,455.54	100%	1,598,582.28	5.01%	79,587.00	100%	10,440.90	13.12%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%
合计	31,918,455.54	--	1,598,582.28	--	79,587.00	--	10,440.90	--

应收账款种类的说明

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	金额100万元以上（含）且占应收款项账面余额10%以上的款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

2. 按组合计提坏账准备的应收款项

(1) 确定组合的依据及坏账准备的计提方法

确定组合的依据	
账龄分析法组合	相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征
余额百分比法组合	该组合信用风险特征显著区别于其他应收款项
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄分析法组合	账龄分析法
余额百分比法组合	余额百分比法

(2) 账龄分析法

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,以下同)	5	5
1-2年	10	10
2-3年	20	20
3-5年	80	80
5年以上	100	100

(3) 余额百分比法

组合名称	其他应收款计提比例(%)
合并范围内会计主体间款项	1
缴纳给政府相关部门的大额保证金	1
已确定盈利的项目公司对其股东的财务资助款	1
对联营、合营企业按公司持股比例提供除注册资本外的项目投入款	1

3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试,根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

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

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中,采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

单位: 元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内						
其中:	--	--	--	--	--	--
1年以内	31,914,909.54	99.99%	1,595,745.48			
1年以内小计	31,914,909.54	99.99%	1,595,745.48			
1至2年				76,041.00	95.54%	7,604.10
3年以上	3,546.00	0.01%	2,836.80	3,546.00	4.46%	2,836.80
3至4年	3,546.00	0.01%	2,836.80	3,546.00	4.46%	2,836.80
合计	31,918,455.54	--	1,598,582.28	79,587.00	--	10,440.90

组合中,采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

(2) 本报告期转回或收回的应收账款情况

单位：元

应收账款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
合计	--	--	0.00	--

期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提

单位：元

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例（%）	理由
合计	0.00	0.00	--	--

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款的说明

(3) 本报告期实际核销的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销时间	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
合计	--	--	0.00	--	--

应收账款核销说明

(4) 本报告期应收账款中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

单位：元

单位名称	期末数		期初数	
	账面余额	计提坏账金额	账面余额	计提坏账金额
合计	0.00	0.00	0.00	

(5) 金额较大的其他的应收账款的性质或内容

(6) 应收账款中金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例（%）
------	--------	----	----	---------------

客户一	非关联方	8,696,280.00	1 年以内	27.25%
客户二	非关联方	8,410,566.00	1 年以内	26.35%
客户三	非关联方	5,793,385.00	1 年以内	18.15%
杭州市江干区艮山东路北区块开发建设指挥部办公室	非关联方	4,521,395.08	1 年以内	14.17%
杭州市江干区普福社区综合改造指挥部	非关联方	2,293,283.46	1 年以内	7.18%
合计	--	29,714,909.54	--	93.1%

(7) 应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例(%)
------	--------	----	---------------

(8)

不符合终止确认条件的应收账款的转移金额为元。

(9) 以应收款项为标的资产进行资产证券化的，需简要说明相关交易安排

2、其他应收款

(1) 其他应收款

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%
按组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄分析法组合	134,617,044.10	2%	35,991,344.17	26.74%	53,211,113.02	0.72%	19,565,494.73	36.77%
余额百分比法组合	6,601,175,017.20	98%	66,011,750.17	1%	7,386,614,749.91	99.28%	73,866,147.50	1%
组合小计	6,735,792,061.30	100%	102,003,094.34	1.51%	7,439,825,862.93	100%	93,431,642.23	1.26%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%

款								
合计	6,735,792,061.30	--	102,003,094.34	--	7,439,825,862.93	--	93,431,642.23	--

其他应收款种类的说明

确定组合的依据	
账龄分析法组合	相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征
余额百分比法组合	该组合信用风险特征显著区别于其他应收款项
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄分析法组合	账龄分析法
余额百分比法组合	余额百分比法

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内						
其中：	--	--	--	--	--	--
1 年以内	93,052,303.92	69.13%	4,652,615.20	4,447,060.67	8.36%	222,353.03
1 年以内小计	93,052,303.92	69.13%	4,652,615.20	4,447,060.67	8.36%	222,353.03
1 至 2 年	2,034,718.98	1.51%	203,471.90	7,510,487.66	14.12%	751,048.77
2 至 3 年	4,472,400.56	3.32%	894,480.11	27,175,732.12	51.07%	5,435,146.42
3 年以上	24,084,218.38	17.89%	19,267,374.70	4,604,430.31	8.65%	3,683,544.25
3 至 4 年	24,084,218.38	17.89%	19,267,374.70	4,604,430.31	8.65%	3,683,544.25
5 年以上	10,973,402.26	8.15%	10,973,402.26	9,473,402.26	17.8%	9,473,402.26
合计	134,617,044.10	--	35,991,344.17	53,211,113.02	--	19,565,494.73

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

单位：元

组合名称	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
合并范围内关联方余额	6,601,175,017.20	1%	66,011,750.17
合计	6,601,175,017.20	--	66,011,750.17

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

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

(2) 本报告期转回或收回的其他应收款情况

单位：元

其他应收款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
合计	--	--	0.00	--

期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收账款坏账准备计提

单位：元

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	理由
合计	0.00	0.00	--	--

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款的说明

(3) 本报告期实际核销的其他应收款情况

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销时间	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
合计	--	--	0.00	--	--

其他应收款核销说明

(4) 本报告期其他应收款中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

单位：元

单位名称	期末数		期初数	
	账面余额	计提坏账金额	账面余额	计提坏账金额
合计	0.00	0.00	0.00	0.00

(5) 金额较大的其他应收款的性质或内容

(6) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例 (%)
滨江西部公司	关联方	1,037,700,000.00	其中账龄 1 年以内的金额为 119,000,000.00 元，账龄 1-2 年的金额为 182,000,000.00 元，账龄	15.41%

			2-3 年的金额为 736,700,000.00 元	
滨江南部公司	关联方	904,135,000.00	1 年以内	13.42%
滨江商博公司	关联方	877,718,963.03	1 年以内	13.03%
东方海岸公司	关联方	682,398,465.00	其中账龄 1 年以内的金额为 23,168,465.00 元，账龄 1-2 年的金额为 217,620,000.00 元，账龄 2-3 年的金额为 441,610,000.00 元。	10.13%
万家星城公司	关联方	665,235,115.16	1 年以内	9.88%
合计	--	4,167,187,543.19	--	61.87%

(7) 其他应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
滨江西部公司	子公司	1,037,700,000.00	15.41%
滨江南部公司	子公司	904,135,000.00	13.42%
滨江商博公司	子公司	877,718,963.03	13.03%
东方海岸公司	子公司	682,398,465.00	10.13%
万家星城公司	子公司	665,235,115.16	9.88%
滨江衢州公司	子公司	627,079,046.85	9.31%
上虞置业公司	子公司	555,000,000.00	8.24%
滨江三花公司	子公司	501,705,192.76	7.45%
盛元海岸公司	子公司	488,350,000.00	7.25%
房开公司	子公司	106,000,000.00	1.57%
滨江盛元公司	子公司	64,018,250.00	0.95%
滨凯公司	子公司	33,446,085.15	0.5%
曙光家园公司	子公司	25,700,000.00	0.38%
滨江游艇公司	子公司	21,772,000.00	0.32%
滨江酒店公司	子公司	9,196,135.62	0.14%
滨江物业公司	子公司	1,720,763.63	0.03%
合计	--	6,601,175,017.20	98.01%

(8)

不符合终止确认条件的其他应收款项的转移金额为 0.00 元。

(9) 以其他应收款项为标的资产进行资产证券化的，需简要说明相关交易安排

3、长期股权投资

单位：元

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
房开公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00	100%	100%				130,000,000.00
千岛湖公司	成本法		49,000,000.00	-49,000,000.00							61,359,856.18
滨绿公司	成本法	694,570,094.00	694,570,094.00		694,570,094.00	50%	50%				
友好饭店	成本法	220,941,842.28	220,941,842.28		220,941,842.28	100%	100%				
镜湖置业公司	成本法	10,000,000.00	480,000,000.00	-470,000,000.00	10,000,000.00	100%	100%				136,720,674.85
滨江盛元公司	成本法	250,000,000.00	250,000,000.00		250,000,000.00	50%	50%				
东方海岸公司	成本法	320,000,000.00	320,000,000.00		320,000,000.00	100%	100%				
万家星城公司	成本法	10,000,000.00	1,280,000,000.00	-1,270,000,000.00	10,000,000.00	100%	100%				266,362,564.50
滨江物业公司	成本法	6,971,448.24	6,971,448.24		6,971,448.24	100%	100%				
滨江酒店公司	成本法	160,000,000.00	160,000,000.00		160,000,000.00	100%	100%				
滨江城东公司	成本法	10,000,000.00	1,025,000,000.00	-1,015,000,000.00	10,000,000.00	100%	100%				
滨江三花公司	成本法	153,000,000.00	153,000,000.00		153,000,000.00	51%	51%				
上虞亚厦公司	成本法		93,000,000.00	-93,000,000.00							86,230,000.00
曙光公司	成本法	10,000,000.00	900,000,000.00	-890,000,000.00	10,000,000.00	100%	100%				
滨江衢州	成本法	275,000,000.00	125,000,000.00	150,000,000.00	275,000,000.00	100%	100%				50,702,92

公司		00.00	00.00	00.00	00.00						3.54
滨凯公司	成本法	10,000,000.00	630,000,000.00	-620,000,000.00	10,000,000.00	100%	100%				
上虞置业公司	成本法	499,858,524.81	252,500,000.00	247,358,524.81	499,858,524.81	100%	100%				
金华蓝庭公司	成本法	550,000,000.00	550,000,000.00		550,000,000.00	100%	100%				
上虞滨厦公司	成本法		224,000,000.00	-224,000,000.00							
滨江西部公司	成本法	200,000,000.00	200,000,000.00		200,000,000.00	100%	100%				
滨江建设公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00	100%	100%				
绍兴蓝庭公司	成本法	348,910,242.57	348,910,242.57		348,910,242.57	100%	100%				
滨江游艇公司	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00	100%	100%				
滨普公司	成本法	10,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00	10,000,000.00	50%	50%				
滨江南部公司	成本法	50,000,000.00		50,000,000.00	50,000,000.00	100%	100%				
盛元海岸公司	成本法	25,000,000.00		25,000,000.00	25,000,000.00	50%	50%				
滨江商博公司	成本法	255,000,000.00		255,000,000.00	255,000,000.00	51%	51%				
合计	--	4,094,252,151.90	7,992,893,627.09	-3,898,641,475.19	4,094,252,151.90	--	--	--			731,376,019.07

长期股权投资的说明

4、营业收入和营业成本

(1) 营业收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	4,258,932,281.00	25,662,000.00
其他业务收入	76,541,198.38	56,600,643.73
合计	4,335,473,479.38	82,262,643.73
营业成本	2,194,308,924.36	22,067,129.73

(2) 主营业务（分行业）

单位：元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业	4,258,932,281.00	2,183,213,453.88	25,662,000.00	11,011,169.25
合计	4,258,932,281.00	2,183,213,453.88	25,662,000.00	11,011,169.25

(3) 主营业务（分产品）

单位：元

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业	4,258,932,281.00	2,183,213,453.88	25,662,000.00	11,011,169.25
合计	4,258,932,281.00	2,183,213,453.88	25,662,000.00	11,011,169.25

(4) 主营业务（分地区）

单位：元

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
杭州地区	4,258,932,281.00	2,183,213,453.88	25,662,000.00	11,011,169.25
合计	4,258,932,281.00	2,183,213,453.88	25,662,000.00	11,011,169.25

(5) 公司来自前五名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
客户一	19,970,255.00	0.46%
客户二	18,412,408.00	0.42%
客户三	18,150,731.00	0.42%
客户四	18,140,490.00	0.42%
客户五	18,026,059.00	0.42%
合计	92,699,943.00	2.14%

营业收入的说明

5、投资收益

(1) 投资收益明细

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	743,619,166.30	1,405,854,269.74
处置长期股权投资产生的投资收益	34,303,691.54	
其他	241,789,402.46	
合计	1,019,712,260.30	1,405,854,269.74

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
房开公司	130,000,000.00	18,000,000.00	本期分红增加
千岛湖公司	61,359,856.18	93,788,319.74	本期分红减少
万家星城公司	266,362,564.50	1,293,985,691.69	本期分红减少
镜湖置业公司	136,720,674.85		上期未分红
上虞亚厦公司	86,230,000.00		上期未分红
滨江衢州公司	50,702,923.54		上期未分红
杭州阳光海岸房地产开发有限公司	12,243,147.23		上期未分红
杭州滨江广景投资有限公司		48,559.06	本期未分红
杭州金色蓝庭房地产开发有限公司		31,699.25	本期未分红
合计	743,619,166.30	1,405,854,269.74	--

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
-------	-------	-------	--------------

投资收益的说明

6、现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	1,837,991,174.82	1,389,025,336.49

加：资产减值准备	10,159,593.49	-8,945,238.53
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	16,883,910.93	16,367,908.50
长期待摊费用摊销	1,500,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	767,575.46	147,460.65
财务费用（收益以“-”号填列）	252,660,724.59	31,711,248.04
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,019,712,260.30	-1,405,854,269.74
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	10,497,934.61	-4,043,997.59
存货的减少（增加以“-”号填列）	354,711,499.34	-476,109,022.20
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	572,529,301.47	-757,121,152.25
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-2,856,499,747.31	811,965,588.83
经营活动产生的现金流量净额	-818,510,292.90	-402,856,137.80
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	294,403,315.24	221,862,600.39
减：现金的期初余额	221,862,600.39	529,969,855.84
现金及现金等价物净增加额	72,540,714.85	-308,107,255.45

7、反向购买下以评估值入账的资产、负债情况

反向购买下以公允价值入账的资产、负债情况

单位：元

项目	公允价值	确定公允价值方法	公允价值计算过程	原账面价值
----	------	----------	----------	-------

反向购买形成长期股权投资的情况

单位：元

项目	反向购买形成的长期股权投资金额	长期股权投资计算过程
----	-----------------	------------

十六、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	273,259,967.18	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	4,073,134.47	
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）	2,226,662.00	

委托他人投资或管理资产的损益	718,406.57	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-18,717,963.68	
减：所得税影响额	65,912,427.09	
少数股东权益影响额（税后）	-1,874,612.58	
合计	197,522,392.03	--

计入当期损益的政府补助为经常性损益项目，应说明逐项披露认定理由。

适用 不适用

2、境内外会计准则下会计数据差异

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

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	1,410,124,475.18	1,265,970,943.23	7,280,434,066.60	6,000,995,364.07
按国际会计准则调整的项目及金额				

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

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	1,410,124,475.18	1,265,970,943.23	7,280,434,066.60	6,000,995,364.07
按境外会计准则调整的项目及金额				

(3) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明

3、净资产收益率及每股收益

单位：元

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	21.3%	1.04	1.04
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	18.32%	0.9	0.9

4、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

资产负债表项目	期末数	期初数	变动幅度	变动原因说明
货币资金	2,033,363,210.10	1,554,991,712.30	30.76%	主要系本期投资性现金净流入大幅增加
预付账款	3,266,638,765.34	1,050,665,172.70	210.91%	主要系本期预付的土地款增加所致
其他应收款	1,053,496,077.14	937,884,636.94	12.33%	主要系本期对联营、合营企业按持股比
存货	30,121,447,117.50	31,581,182,181.68	-4.62%	主要系本期新增开发成本以及部分项目
应付账款	1,702,442,765.25	1,142,312,719.52	49.03%	主要系本期部分项目交付暂估未付工程
预收账款	16,842,791,485.23	17,282,755,583.02	-2.55%	主要系预收购房款增加和结转收入共同
其他应付款	2,388,784,040.32	2,611,972,392.55	-8.54%	主要系拆借款减少和合作开发项目子公
一年内到期的非流	3,924,440,000.00	1,997,240,000.00	8.09%	主要系公司规模扩大，资金需求增加而增加银行借款所致
长期借款	5,182,920,000.00	6,428,360,000.00		
利润表项目	本期数	上年同期数	变动幅度	
营业收入	10,381,916,409.04	6,411,123,129.91	61.94%	主要系本期房地产销售收入增加所致
营业成本	7,220,122,571.12	3,521,083,529.63	105.05%	主要系本期房地产销售成本增加所致
营业税金及附加	1,015,457,392.88	800,036,137.69	26.93%	主要系营业税增加所致
销售费用	113,198,931.60	81,800,127.29	38.38%	主要系广告及宣传制作费增加所致
财务费用	51,418,556.68	112,169,952.68	-54.16%	主要系利息支出减少和资本化利息增加
资产减值损失	22,801,481.87	9,746,706.37	133.94%	主要系应收款项变动所致
投资收益	277,526,631.50	136,611.02	2,030.51%	主要系处置持有至到期投资取得的投资
营业外收入	14,132,310.17	5,425,932.93	160.46%	主要系本期政府补助及补偿款增加所致
营业外支出	37,811,289.24	10,573,524.57	257.60%	主要系本期对外捐赠增加所致

第十一节 备查文件目录

- 一、载有董事长签名的公司2013年年度报告全文。
- 二、载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。
- 三、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 四、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

上述文件置备于公司董事会办公室备查。

杭州滨江房产集团股份有限公司

董事长： 戚金兴

二零一四年四月二日