



百大集团
BAIDA GROUP CO.,LTD

百大集团股份有限公司

600865

2013 年年度报告

重要提示

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

二、未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
董事	李喜刚	工作原因	何美云
董事	成谦	工作原因	何美云
独立董事	王天飞	工作原因	孙文秋
独立董事	陈劲	工作原因	孙文秋

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

四、公司负责人陈顺华、主管会计工作负责人王晓茹及会计机构负责人（会计主管人员）沈红霞声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案：2014年3月27日，公司召开第七届董事会第二十次会议，审议通过了《2013年度利润分配预案》。公司2013年度拟按照母公司当年实现净利润27,781,709.30元的10%提取法定盈余公积金2,778,170.93元，以总股本376,240,316股为基数向全体股东按每10股派现金红利1元（含税），合计分配37,624,031.60元，剩余未分配利润428,881,925.12元结转以后年度分配。以上利润分配预案尚须提交股东大会再审议。

六、前瞻性陈述的风险声明

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

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否。

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否。

目 录

第一节	释义及重大风险提示.....	4
第二节	公司简介.....	5
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	8
第四节	董事会报告.....	11
第五节	重要事项.....	25
第六节	股份变动及股东情况.....	31
第七节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	37
第八节	公司治理.....	45
第九节	内部控制.....	51
第十节	财务会计报告.....	53
第十一节	备查文件目录.....	134

第一节 释义及重大风险提示

一、释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
公司\本公司	指	百大集团股份有限公司
西子国际控股\控股股东	指	西子国际控股有限公司
西子联合	指	西子联合控股有限公司
浙江百大置业	指	浙江百大置业有限公司
杭州百大置业（西子国际项目）	指	杭州百大置业有限公司

二、重大风险提示：

公司已在本报告第四节“董事会关于公司未来发展的讨论与分析”中就可能面对的风险进行了详细论述。

第二节 公司简介

一、公司信息

公司的中文名称	百大集团股份有限公司
公司的中文名称简称	百大集团
公司的外文名称	BAIDA GROUP CO., LTD.
公司的外文名称缩写	BAIDA GROUP
公司的法定代表人	陈顺华

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	彭永梅	方颖
联系地址	杭州市庆春东路 1-1 号西子联合大厦 18 楼	杭州市庆春东路 1-1 号西子联合大厦 18 楼
电话	0571-85823016	0571-85823016
传真	0571-85174900	0571-85174900
电子信箱	invest@baidagroup.com	invest@baidagroup.com

三、基本情况简介

公司注册地址	杭州市下城区延安路 546 号
公司注册地址的邮政编码	310006
公司办公地址	杭州市庆春东路 1-1 号西子联合大厦 18 楼
公司办公地址的邮政编码	310016
公司网址	http://www.baidagroup.com
电子信箱	baida@baidagroup.com

四、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	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.sse.com.cn

公司年度报告备置地点	公司董事会办公室
------------	----------

五、公司股票简况

公司股票简况			
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码
A 股	上海证券交易所	百大集团	600865

六、公司报告期内注册变更情况

(一) 基本情况

公司报告期内注册情况未变更。

(二) 公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见 2011 年度报告公司基本情况。

(三) 公司上市以来，主营业务的变化情况

公司自上市以来，主营业务未发生变化。

(四) 公司上市以来, 历次控股股东的变更情况

日期	控股股东
1994 年 8 月 9 日上市	杭州市国有资产管理局
1998 年 2 月	杭州市投资控股有限公司
2006 年 8 月 25 日	西子联合控股有限公司
2013 年 11 月 29 日	西子国际控股有限公司

七、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所名称（境内）	名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	杭州市西溪路 128 号新湖商务大厦 4-10 层
	签字会计师姓名	胡燕华

		潘晶晶
报告期内履行持续督导职责的财务顾问	名称	浙商证券股份有限公司
	办公地址	杭州市杭大路 1 号黄龙世纪广场 A 座 6F
	签字的财务顾问主办人姓名	杨利所、洪涛
	持续督导的期间	2013 年 9 月 18 日至 2015 年 4 月 30 日

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2013 年	2012 年	本期比上年同期增减 (%)	2011 年
营业收入	1,234,017,130.76	1,225,265,405.88	0.71	1,297,644,083.32
归属于上市公司股东的净利润	121,960,231.81	86,979,382.68	40.22	78,752,309.55
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	59,966,744.72	71,121,901.96	-15.68	76,751,496.74
经营活动产生的现金流量净额	699,748,469.16	229,073,063.94	205.47	-185,522,383.61
	2013 年末	2012 年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2011 年末
归属于上市公司股东的净资产	1,220,133,371.80	1,098,173,139.99	11.11	1,171,898,797.08
总资产	2,811,823,665.56	4,846,670,107.67	-41.98	4,420,576,677.12

(二) 主要财务数据

主要财务指标	2013 年	2012 年	本期比上年同期增减 (%)	2011 年
基本每股收益 (元 / 股)	0.32	0.23	39.13	0.21
稀释每股收益 (元 / 股)	0.32	0.23	39.13	0.21
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0.16	0.19	-15.79	0.20

加权平均净资产收益率 (%)	10.52	7.77	增加 2.75 个百分点	7.38
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	5.17	6.35	减少 1.18 个百分点	7.19

二、非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2013 年金额	2012 年金额	2011 年金额
非流动资产处置损益	55,634,399.02	-11,493,129.27	-289,063.76
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	737,842.59	776,854.84	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	4,974,502.66	21,063,204.70	2,661,524.17
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	1,503,205.48	1,589,469.64	
对外委托贷款取得的损益	12,634,453.80		
除上述各项之外的其他	-110,712.95	2,658,085.97	295,290.01

营业外收入和支出			
其他符合非经常性损益定义的损益项目	4,475,398.52		
少数股东权益影响额	-18,226.61	-40,096.08	
所得税影响额	-17,837,375.42	1,303,090.92	-666,937.61
合计	61,993,487.09	15,857,480.72	2,000,812.81

第四节 董事会报告

一、 董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2013 年，公司紧紧围绕董事会确定的目标和工作重点，积极应对公司所处行业的市场环境影响与冲击，在公司经营层的带领和全体员工的共同努力下，较好地完成了公司全年的经营目标，持续保持了公司稳定发展的良性态势。其中，公司在建项目西子国际项目按计划顺利结项，销售指标达到预期；杭州百货大楼委托管理运行正常；杭州大酒店 GOP 利润创出新高；商居物业管理分公司整体盘整初见成效；公司控股股东及实际控制人完成变更及公司各项基础管控工作等方面也得到有力推进。报告期内，公司实现营业收入 12.34 亿元，同比增长 0.71%；实现归属上市股东净利润 1.22 亿元，同比增长 40%。

（1）在建项目进展达预期

2013 年，西子国际项目，借势其 2012 年营造的良好销售局面，继续以项目销售为核心，转变营销理念，创新营销模式，多种营销举措齐头并进，较好地完成了销售指标。在其项目工程方面，西子国际项目主要围绕主体结构工程进度、地下室及主楼安装工程、单元式幕墙安装准备三个重要方面展开，在进程中，不断突破项目中各项难关，稳扎稳打，项目主体已实现全面结项，顺利完成各项指标。

（2）传统业务发展见成效

杭州百货大楼在报告期内业务经营发展稳定，公司与浙江银泰百货有限公司签订的《委托管理协议》、《委托管理补充协议》履行顺利。公司始终与受托方浙江银泰百货有限公司保持良好沟通，本着有利于商场经营的目的，在协议范围内，公司为上述协议的履行提供良好的支持。

杭州大酒店于 2013 年初将客房进行了全面装修改造，酒店的硬件品质得到显著提升，在此基础上，积极开发新市场，并加强现有客户的回访维护；同时向管理要效益，严控费用支出，通过以上举措，杭州大酒店全年实现出租率达到 78%，GOP 利润创新高。

商居物业管理分公司经过近几年的物业盘整和统筹规划，商居物业管理分公司经营业态基本调整完毕，各项经营管理工作围绕业绩提升展开，经营业绩超计划，配套服务出成效。并于 2013 年妥善解决承租户的经营困难，力保商居物业管理分公司全年利润的达成。

公司丁桥仓库搬迁顺利收口，截止 2013 年底，拆迁补偿款 1.12 亿元已全部收取完毕。

（3）经营管理水平得提升

2013 年公司通过完善绩效考核机制，推进流程再造，不断提升工作绩效，管理工作落实有效，

团队氛围更趋和谐。在公司经营班子的积极倡导下，公司在企业文化理念的学习和践行、员工队伍的培育、员工健康关怀、业余文娱活动组织、团队氛围营造等方面开展了积极有效的工作，员工归属感和认同感得以增强。公司持续贯彻“预防为主、安全第一”的安全工作方针，加强施工现场安全管理及消防演练与培训，公司消防、治安、设备运行正常，实现全年安全生产零事故。

本报告期内，公司子公司浙江百大置业有限公司与绿城房地产集团有限公司解除西子国际项目的委托持股关系，并于 2013 年 11 月初完成相应工商变更登记手续。另，根据原控股股东西子联合控股有限公司的计划安排及变更流程，自 2013 年 11 月 29 日起，公司控股股东由西子联合控股有限公司变更为西子国际控股有限公司，实际控制人由王水福先生变更为陈夏鑫先生。

（一）主营业务分析

1、利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	1,234,017,130.76	1,225,265,405.88	0.71
营业成本	938,779,716.84	944,375,428.27	-0.59
销售费用	81,209,561.58	72,729,537.22	11.66
管理费用	113,423,408.72	99,156,552.64	14.39
财务费用	3,272,730.41	1,080,531.12	202.88
经营活动产生的现金流量净额	699,748,469.16	229,073,063.94	205.47
投资活动产生的现金流量净额	213,023,595.19	-227,706,008.52	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-997,808,713.13	-142,029,858.53	602.53

营业收入变动原因说明：主要系本期下属范围分公司杭州百货大楼营业收入增长所致。

营业成本变动原因说明：主要系本期控制成本所致。

销售费用变动原因说明：主要系杭州百大置业（2013 年 1-10 月）开始预售相应销售费用较去年同期增加所致。

管理费用变动原因说明：主要系本期职工薪酬较上年增加所致。

财务费用变动原因说明：主要系本期黄金租赁利息比上年同期增加及存款利息收益减少所致。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本期杭州百大置业（2013 年 1-10 月）预收房款增加所致。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本期杭州百大置业偿还往来款所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本期归还银行借款较上年同期增加所致。

2、主要销售客户的情况

本公司主要从事商品零售业务，从单个客户取得的业务收入很低，因此向前五名客户销售的收入总额占公司主营业务收入比例很小。

3、成本分析表

单位：元

分行业情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)
商品零售行业	进货成本	928,224,167.65	98.91	933,803,409.02	98.86	-0.60
旅游服务行业		10,214,771.40	1.09	10,205,481.85	1.08	0.09

(二) 行业、产品或地区经营情况分析

1、主营业务分行业、分产品情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
商品销售	1,158,378,528.87	928,224,167.65	19.87	-0.18	-0.60	增加 0.34 个百分点
旅游服务	74,250,054.01	10,214,771.40	86.24	19.93	0.09	增加 2.72 个百分点

2、 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
内销收入	1,234,017,130.76	0.71

(三) 资产负债情况分析表

单位:元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例(%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例(%)	本期期末金额较上期期末变动比例(%)
预付账款	2,712,361.24	0.10	3,972,144.72	0.08	-31.71
应收利息	1,890,747.22	0.07	0.00	0.00	不适用
其他应收款	1,084,031,266.33	38.55	5,581,789.86	0.12	193.21 倍
存货	9,178,271.20	0.33	3,830,912,031.32	79.04	-99.76
一年内到期的非流动负债	50,000,000.00	1.78	0.00	0.00	不适用
其他流动资产	603,169,883.58	21.45	62,198,512.62	1.28	8.70 倍
长期股权投资	344,042,443.05	12.24	137,032,739.84	2.83	151.07
递延所得税资产	4,181,980.30	0.15	10,680,041.39	0.22	-60.84
短期借款	100,400,000.00	3.57	960,000,000.00	19.81	-89.54
应付账款	97,485,272.53	3.47	163,297,984.88	3.37	-40.30
预收款项	85,657,746.43	3.05	430,481,350.21	8.88	-80.10
其他应付款	31,401,138.60	1.12	89,802,051.76	1.85	-65.03
应交税费	11,534,823.37	0.41	17,628,280.29	0.36	-34.57

应付利息	1,743,973.77	0.06	6,130,360.69	0.13	-71.55
其他流动负债	474,652,955.20	16.88	115,003,673.33	2.37	312.73
长期借款	412,567,800.00	14.67	1,219,303,900.00	25.16	-66.16
未分配利润	466,505,956.72	16.59	347,323,895.84	7.17	34.31
少数股东权益		0.00	357,545,479.93	7.38	-100.00

其他应收款：主要系公司对杭州百大往来款项不再合并抵消所致。

存货：主要系杭州百大在建的房产项目不再纳入合并报表所致。

一年内到期的非流动负债：两年期的委托贷款下一会计期间将到期故转列所致。

其他流动资产：主要系公司对杭州百大 4.7 亿元委托贷款不再合并抵消以及杭州百大预缴的各项税费不再纳入合并报表所致。

长期股权投资：主要系对杭州百大长期股权投资不再合并抵消以及对该投资按照公允价值计量等所致。

递延所得税资产：主要系合并报表下抵消的内部未实现损益在丧失控制权时予以转回实现，相应的递延所得税资产也不再确认致。

短期借款：主要系本期归还借款以及杭州百大不再纳入合并报表所致。

应付账款：主要系杭州百大工程应付款不再纳入合并报表所致。

预收款项：主要系杭州百大房产预售款不再纳入合并报表所致。

其他应付款：主要系杭州百大向相关单位收取的各项保证金等不再纳入合并报表所致。

应交税费：主要杭州百大置业应交税费不再纳入合并报表所致。

应付利息：主要系本期借款较上年同期减少所致。

其他流动负债：主要系本期黄金租赁融资款增加所致。

长期借款：主要系本期归还银行借款以及杭州百大借款不再纳入合并报表所致。

未分配利润：主要系本期净利润增加所致。

少数股东权益：主要系杭州百大不再纳入合并报表范围所致。

(四) 核心竞争力分析

本公司作为浙江省重点流通企业和省服务业百强企业，在浙江省内具有较高的知名度。本公司位于杭州市武林广场的杭州百货大楼是公司的核心资产，随着杭州地铁 1 号线的开通，以

及延安路商业街提升改造的完成，周边商业氛围更加浓郁，市口更加良好，将为公司带来长期且稳定的收益。

近五年来，公司通过西子国际项目的开发，业已在商业综合体整体规划、工程营造、项目融资、成本控制、房产营销等专业领域汇集了一大批专业人才，并形成了一套符合公司实际及商业综合体开发规律的管控模式，公司的商业综合体骨干队伍和运营管理经验都将是公司在商业综合体方面发展的有利因素。

2014 年，是公司的关键年，市场充满挑战，也面临机遇，公司将进一步发挥资产优势，优化人力资源结构，提升内部管理与运营能力，确保公司能不断提升竞争力，提高经营效益，促进公司持续、稳定、健康发展。

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

报告期内，公司对外股权投资企业为 6 家。

公司对外股权投资情况详见本报告财务附注五（一）10 长期股权投资说明。

(1) 持有非上市金融企业股权情况

所持对象名称	最初投资金额 (元)	持有数量 (股)	占该 公司 股权 比例 (%)	期末账面价值 (元)	报告期损 益(元)	报告期 所有者 权益变 动(元)	会 计 核 算 科 目	股 份 来 源
杭 州 银 行 股 份 有 限 公 司	135,010,830.00	15,000,000	0.90	135,010,830.00	3,000,000	0	长 期 股 权 投 资	长 期 股 权 投 资

司								
合计	135,010,830.00	15,000,000	/	135,010,830.00	3,000,000	0	/	/

2、 非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托理财情况

2013年8月15日，公司召开第七届董事会第十七次会议，审议通过了《关于利用闲置资金进行委托理财的议案》，授权公司经营管理层在一定额度范围内购买低风险银行理财产品，连续十二个月内购买银行理财产品的金额（按发生额累计计算）不超过5亿元人民币，单笔不超过1亿元人民币。详见刊登在2013年8月17日《上海证券报》、《证券时报》以及上海证券交易所网站上的公告。

报告期内，公司累计购买银行理财产品4.2亿元，获得收益1,503,205.48元。截至2013年12月31日，委托理财本金已全部收回，未发生逾期及亏损的情况。

(2) 委托贷款情况

单位:元 币种:人民币

借款方名称	委托贷款金额	贷款期限	贷款利率(%)	借款用途	是否逾期	是否关联交易	是否展期	是否涉诉	资金来源并说明是否为募集资金	关联关系	预期收益
杭州百大置业有	30,000,000.00	1年	8.78	项目建设	否	是	否	否	自有资金	联营公司	2,634,000.00

限公司											
杭州百大置业有限公司	100,000,000.00	1年	8.75	项目建设	否	是	否	否	自有资金	联营公司	8,750,000.00
杭州百大置业有限公司	120,000,000.00	1年	8.67	项目建设	否	是	否	否	自有资金	联营公司	10,404,000.00
杭州百大置业有	170,000,000.00	1年	7.63	项目建设	否	是	否	否	自有资金	联营公司	12,971,000.00

限 公 司											
杭 州 百 大 置 业 有 限 公 司	50,000,000.00	2 年	10.98	项 目 建 设	否	是	否	否	自 有 资 金	联 营 公 司	10,980,000.00
上 虞 市 金 嘉 置 业 有 限 公 司	180,000,000.00	1 年	12	项 目 建 设	否	否	否	否	自 有 资 金		21,600,000.00

(1) 2013 年 8 月 30 日，公司全资子公司浙江百大置业有限公司与上虞市金嘉置业有限公司、渤海银行股份有限公司杭州分行签署了《委托贷款合同》。浙江百大置业委托渤海银行向金嘉置业提供委托贷款 1.8 亿元，用于金嘉置业上虞时代香格里拉项目建设支出。委托贷款可一次或多笔发放，但不可循环使用。每笔委托贷款期限不超过 12 个月，最后一笔委托贷款发放截止日期为 2014 年 8 月 29 日。委托贷款年利率为 12%，按月计息。2013 年 9 月 6 日，浙江百大置业委托渤海银行一次性向上虞金嘉置业发放贷款 1.8 亿元。

(2) 本期增加的对杭州百大置业的委托贷款，由于杭州百大置业本期不再纳入合并报表，故本期委托贷款不再合并抵消，委托贷款均用于杭州百大置业西子国际项目建设支出。

3、 募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

4、 主要子公司、参股公司分析

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	总资产(元)	净资产(元)	净利润(元)
杭州百大广告公司	广告服务	设计、制作、代理、发布国内广告，室内美术装饰，空调器安装	50 万元	3,589,295.62	3,368,251.78	1,611,261.5
浙江百大酒店管理有限公司	酒店管理	酒店管理、咨询策划	3,000 万元	33,138,809.70	32,978,352.13	1,899,395.38
浙江百大置业公司	房产开发	房地产投资、物业管理	40,000 万元	437,408,094.14	435,572,308.89	13,234,475.18

5、非募集资金项目情况

单位:元 币种:人民币

项目名称	项目金额	项目进度	累计实际投入金额	项目收益情况
浙江百大酒店管理有限公司	30,000,000.00	公司已注册成立	30,000,000.00	/
浙江百大置业有限公司	400,000,000.00	公司已注册成立	400,000,000.00	/
合计	430,000,000.00	/	430,000,000.00	/

二、董事会关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业竞争格局和发展趋势

报告期内，公司的主要业务仍集中在杭州市，公司所处的商贸服务业和商业地产的发展势态对本公司的经营有着直接的影响。

对于公司在建项目西子国际来说，作为杭城商业综合体的标杆项目，肩负着打造成为国际一流的商业综合体，具有较好的发展前景和示范效应，但受国家宏观调控政策的影响及各项优质资源能否有效整合，对西子国际项目做成高品质、高标准的项目，提出了更高的要求。

对公司的传统业务来说，受中央八项规定出台、城市中心商圈的不断外拓、电子商务的分流等方面影响，公司的传统业务面临了较大的冲击，如何及时转型升级，积极有效应对，依托既有的资产优势与品牌效应，不断创新、拓展思路，以保持稳定发展的态势，对公司也是刻不容缓。

(二) 公司发展战略

公司在不断做好原有传统商贸服务业的同时，将围绕商业地产项目拓展与商业运营管理能力培育展开工作，在稳步推进现有西子国际项目销售和验收工作的同时，结合公司业务现状，系统深入分析公司发展内外部环境，把握历史机遇，利用宏观调控对土地市场带来的深度调整，合理、审慎地做好新城市、新项目的拓展和布局。在此基础上，公司将以商业综合体项目建设与拓展为依托，培养并储备商业管理团队，逐步培育自身商业运营管理能力。同时，公司将把握政策机遇，发挥公司的综合优势与整体协同效应，多方寻找优质项目资源，创造新的利润增长点，提升经营效益，以实现公司持续、稳定、健康发展。

(三) 经营计划

1、持续做强西子国际项目

西子国际项目将以销售任务和工程进度为核心，通过进一步完善相关管理制度与激励政策，积极做好销售工作，确保《还款计划》顺利执行；在工程进度方面，力争 2014 年底前全面完工，具备竣工验收条件。

2、不断做优原有传统业务

(1) 做好杭州百货大楼委托管理的配套工作，保持与浙江银泰百货有限公司的良好沟通，切实配合杭州百货大楼的经营，确保委托管理利润顺利按时收取。

(2) 杭州大酒店持续改进和优化管理，提升经营管理品质，提高经营效益。

(3) 商居物业管理分公司继续挖潜增效，做好自营业务与外租业务，实现共赢。

(四) 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

公司将继续优化资产结构，合理统筹各项资金的使用，充分利用各种金融工具降低资金使用成本。公司资金流能充分满足当前主营业务未来需求。2014 年公司将继续拓展融资渠道，提升融资能力，为公司的快速拓展提供资金保证。

(五) 可能面对的风险

目前，国家宏观经济形势趋缓，经济发展方式从规模扩张型为主向质量效益型为主转变、从投资驱动型为主向创新驱动型为主转变，总体上仍处在增长格局转换、调整蓄势阶段。在此背景下，房地产行业仍将维持较为从严从紧的调控政策，本公司的商业综合体项目处于整个大的行业背景之下，具有一定的挑战，公司将密切关注房地产市场动态，及时跟踪杭州百大置业业务进展，了解其销售进度及资金回笼情况。

宏观经济不景气与网商模式的迅猛发展对杭州百货大楼和杭州大酒店业务将带来一定的影响，全行业转型升级将是持续和长期的。公司顺应市场形势的变化，采取积极措施，克服困难，确保经营目标稳中有升。鉴于市场形势和公司的实际情况，根据审慎的原则，2013 年度公司在商业地产的拓展方面未取得新的项目，因此，公司未来发展可能存在项目储备不足的风险。在 2014 年，公司将利用宏观调控对土地市场带来的深度调整，做好新城市、新项目的拓展与布局。

三、 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

(一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

√ 不适用

(二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

√ 不适用

(三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

√ 不适用

四、 利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

1、公司已根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》以及上海证券交易所《上市公司现金分红指引》制定完善了相应的分红政策，并且写入公司章程。

2、报告期内，公司因西子国际商业综合体项目建设后续资金需要未进行 2012 年度利润分配。独立董事就 2012 年度利润分配方案发表了专项独立意见；公司召开网络业绩说明会，对 2012 年度利润分配方案进行专门说明；同时采取现场投票结合网络投票的方式召开股东大会，对 2012 年度利润分配方案进行表决。决策程序透明合规，充分听取了中小投资者的意见。

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

√ 不适用

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

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数(元)（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2013 年	0	1	0	37,624,031.60	121,960,231.81	30.85
2012 年	0	0	0	0	86,979,382.68	0
2011 年	0	0.8	0	30,099,225.28	78,752,309.55	38.22

五、 积极履行社会责任的工作情况

公司坚持“创业、诚信、专业、共赢”的核心价值观，不断完善社会责任建设体系建设。公司牢记“为全社会创造和谐商业空间；为合作者创造共赢利益空间；为公众创造人性化生活空间”的企业使命，在追求企业效益、维护股东利益的同时，积极保护职工的合法权益，诚信对待供应商、客户、合作方及消费者。公司在诚信经营、财会纳税、产品质量、环保减排、低碳节能、依法用工、协调机制、安全生产、职业健康、公益慈善等方面恪尽企业职责，履行对社会的责任，2013 年公司被杭州市委、市政府授予“杭州市企业社会责任建设 A 级企业”称号。

第五节 重要事项

一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

二、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

√ 不适用

三、破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

四、资产交易、企业合并事项

(一) 企业合并情况

报告期内，杭州百大置业进行了重大资产重组。

根据原协议约定，绿城集团委托浙江百大为杭州百大 30%股权的名义持有人，代持期间绿城集团实际享有相关股东权利，并承担股东义务。2012 年 6 月 26 日，绿城集团出具《关于杭州百大置业有限公司经营管理事项安排的确认函》，承诺浙江百大代其持有的杭州百大 30%股权的表决权由在杭州百大商业物业开始运营前由浙江百大代为行使。此外浙江百大持有杭州百大 30%的股权，所以浙江百大合计拥有杭州百大 60%的表决权，本公司原对杭州百大拥有间接控制权。

2013 年 6 月 6 日，杭州大厦、浙江百大、绿城集团与杭州百大签署了附条件生效的《关于杭州百大置业有限公司之投资合作暨股东协议之补充协议》，约定绿城集团解除与浙江百大对杭州百大 30%股权的委托持股关系，收回相应股权表决权，并对杭州百大董事人选重新调整。同时根据该协议的规定，杭州百大对浙江百大及百大集团及其子公司的借款按《投资合作补充协议》所附的《还款计划》逐步归还。因本次交易构成了重大资产重组，需经中国证监会核准。

2013 年 8 月 28 日，杭州百大召开股东会决定，浙江百大代绿城集团持有的杭州百大 30%股权过户至绿城集团。2013 年 8 月 30 日，杭州百大完成与上述股权过户相关的工商变更登记手续。2013 年 9 月 18 日，本公司收到中国证监会出具的《关于核准百大集团股份有限公司重大资产重组的批复》（证监许可[2013]1189 号），核准本次重大资产重组事项。2013 年 10 月 31 日，杭州百大召开股东会，对董事成员进行了调整，浙江百大委派 7 名董事成员中的 2 名，故

自 2013 年 11 月起，本公司失去对杭州百大的控制权，自 2013 年 11 月起杭州百大不再纳入合并财务报表范围。

根据《企业会计准则》及相关解释的规定，企业因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，在合并财务报表中，对于杭州百大剩余的 30% 股权应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。本公司将所持杭州百大长期股权投资 2013 年 10 月 31 日公允价值减去按 30% 持股比例计算后享受杭州百大自购买日开始持续计算的净资产份额之间的差额 6,137.06 万元计入当期投资收益。

五、 公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

六、 重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

(1) 公司 2009 年度股东大会审议通过了《关于百大与银泰电子消费卡在对方商场互相消费使用的提案》，同意杭州百货大楼与浙江银泰百货电子消费卡在对方商场互相消费使用，在连续 12 个月内双方发行的电子消费卡在对方商场消费金额合计低于 3 亿元。

2010-2012 年，由于市场环境、物价上涨等因素影响，杭州百货大楼与浙江银泰百货卡卡互通的年消费结算金额呈持续增长趋势。2013 年 5 月 21 日，公司召开 2012 年度股东大会，同意重新授权公司下属杭州百货大楼与浙江银泰百货有限公司电子消费卡在对方商场互相消费使用的金额连续 12 个月内合计不超过 6 亿元。

本期银泰百货及关联商场发售的“电子消费卡”在百货大楼消费金额共计 274,542,132.03 元，期末均已结清。本期杭州百货大楼发售的电子消费卡在银泰百货及其关联企业消费结算金额为 16,681,345.84 元，期末尚有 48,310.80 元未结清帐列“其他应付款”。

(2) 2010 年 8 月 13 日公司与西子联合控股有限公司签署《房屋租赁合同》。公司向西子联合租赁建筑面积为 1130 m² 的物业作为办公场所，租赁期限为六年，租赁价格为人民币 2.565 元/天/m²，自租期开始之日起，租赁期内每三年递增 8%，一直到租赁期限届满为止。

合同内容详见刊登在 2010 年 4 月 6 日《上海证券报》、《中国证券报》以及上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn> 的公告。

报告期内公司向西子联合支付房屋租金 1,647,830.22 万元。

(3) 2011 年 3 月 25 日, 公司(含子公司)与杭州优迈科技有限公司签订《租赁合同》, 公司(含子公司)向杭州优迈科技有限公司租赁总计建筑面积为 12,000 m²的物业作为酒店经营场所。详见刊登在 2011 年 3 月 26 日《上海证券报》、《中国证券报》以及上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn> 的公告。

因行政审批因素, 上述承租物业实际未交付使用, 公司亦未支付任何租赁费。经公司七届十四次董事会审议通过, 决定终止与杭州优迈科技有限公司的租赁合同。详见刊登在 2013 年 3 月 23 日《上海证券报》、《证券时报》以及上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn> 的公告。

(4) 2012 年 11 月 2 日, 公司召开 2012 年第二次临时股东大会, 审议通过了《关于控股孙公司向关联方借款的议案》。公司控股孙公司杭州百大置业有限公司向关联方宁波西子资产管理有限公司借款 3 亿元, 期限 6 个月(可提前 3 个月还款), 借款利率为 12%/年。详见刊登在 2012 年 10 月 18 日、2012 年 11 月 3 日《上海证券报》、《中国证券报》以及上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn> 的公告。

截至 2013 年 5 月 1 日, 杭州百大置业已将借款本金 3 亿元人民币全部归还, 共计支付利息 15,500,000 元人民币已结清。

(二) 关联债权债务往来

2013 年 6 月 6 日, 杭州大厦、浙江百大、绿城集团与杭州百大签署了附条件生效的《关于杭州百大置业有限公司之投资合作暨股东协议之补充协议》, 约定杭州百大对浙江百大及百大集团及其子公司的借款按《投资合作补充协议》所附的《还款计划》逐步归还。

本公司期初对杭州百大的其他应收款余额为 1,759,356,606.37 元, 本期累计向杭州百大提供资金 584,875,995.48 元, 结算利息 112,687,063.46 元, 本期累计已收回资金及利息共计 1,319,015,131.58 元(其中包括收回 2013 年 11-12 月拆借资金及利息 487,445,366.01 元), 期末尚有 1,137,904,533.73 元未收回, 账列“其他应收款”。

七、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、托管情况

2008 年 1 月 30 日公司与浙江银泰百货有限公司(以下简称银泰百货)签订《委托管理协议》, 公司将杭州百货大楼、杭州百货大楼家电商场、计算机分公司、(杭州)百货大楼维修公司及杭州百大广告公司(不含该公司对外投资的企业)委托给银泰百货管理, 管理期限自 2008 年 3 月 1 日至 2028 年 2 月 28 日, 共 20 个管理年度。委托管理合同内容详见 2007 年度报告财务报表

附注第十三条“资产负债表日后事项中的非调整事项”。

2010年7月5日公司与浙江银泰百货有限公司签署《委托管理协议补充协议（一）》，主要内容包括调整管理年度时间区间、增加委托管理范围等事项。合同内容详见刊登在2010年7月7日《上海证券报》、《中国证券报》以及上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn> 的公告。

根据委托管理协议及补充协议的约定，公司本期应向银泰百货支付委托管理费 23,022,050.49 元，均系基本管理费。截至 2013 年 12 月 31 日，公司已实际支付基本管理费 16,822,870.83 元，尚有 2013 年度基本管理费 6,199,179.66 元未支付，账列“其他应付款”。2012 年度，公司应支付委托管理费 21,521,105.24 元，实际在当年度支付 19,157,828.79 元，其余 2,729,378.03 元于 2013 年度支付完毕。

2、 承包情况

本年度公司无承包事项。

3、 租赁情况

公司与杭州嘉祥房地产投资有限公司于 2011 年 11 月 18 日签订《房屋租赁合同》，由杭州嘉祥承租公司位于杭州市文晖路 419 号（湖墅南路 103 号）商居分公司物业的指定部分用作商业经营。合同内容详见刊登在 2011 年 11 月 22 日《上海证券报》、《中国证券报》以及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 上的 2011-034 号公告。

由于传统商业不断遭受网商冲击，整体消费市场低迷，造成承租方杭州嘉祥经营情况欠佳，经双方友好协商，于 2013 年 10 月 30 日在杭州签署了《〈房屋租赁合同〉补充协议（二）》对租赁期限和金额进行了调整。详见刊登在 2013 年 10 月 31 日《上海证券报》、《中国证券报》以及上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 上的 2013-026 号公告。

报告期内公司实际收到杭州嘉祥房地产投资有限公司租金 1985.04 万元。

（二） 担保情况

√ 不适用

（三） 其他重大合同

公司分别与中国农业银行、中信银行、中国建设银行签订了抵押合同，将部分房产用作抵押贷款。合同内容详见刊登在 2010 年 10 月 11 日、2010 年 11 月 2 日、2011 年 4 月 7 日的《上

海证券报》、《中国证券报》以及上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn> 的公告。

八、承诺事项履行情况

√ 不适用

九、聘任、解聘会计师事务所情况

单位:元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所:	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	天健会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬	500,000
境内会计师事务所审计年限	20 年

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

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

十一、其他重大事项的说明

2012 年 7 月 7 日,公司全资子公司浙江百大置业有限公司将其持有的杭州百大置业有限公司(“西子国际”项目公司)40%股权转让给杭州大厦,转让后杭州百大置业有限公司的股权结构为杭州大厦 40%、浙江百大置业 30%、绿城集团 30%(委托浙江百大置业代为持有,并代为行使表决权)。该事项已经公司七届十次董事会审议通过,详见刊登在 2012 年 7 月 10 日《上海证券报》、《中国证券报》以及上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn> 的公告。

上述转让完成后浙江百大置业实际拥有杭州百大置业 60%的表决权。因此公司对杭州百大置业间接拥有控制权,杭州百大置业是公司的控股孙公司,纳入公司合并报表范围。

报告期内,绿城集团拟与浙江百大置业解除委托持股关系,并收回相关股权的表决权。上述行为将导致公司丧失对杭州百大置业的控制权,不再纳入公司合并报表范围。根据《上市公司重大资产重组管理办法》等有关规定,该事项构成上市公司重大资产重组,须报中国证监会核准后方可实施。

2013 年 5 月 27 日,公司发布《重大事项提示性公告》,披露了上述重大事项。

2013 年 6 月 6 日，公司召开七届十六次董事会，审议通过重大资产重组报告书草案，并同意提交股东大会再审议。

2013 年 6 月 24 日，公司以现场会议结合网络投票的方式召开 2013 年第一次临时股东大会，审议通过重大资产重组报告书草案并同意报送中国证监会审核。

2013 年 6 月 27 日，公司收到中国证监会《行政许可申请材料接受凭证》；7 月 4 日，收到中国证监会《行政许可申请材料补正通知》，要求补充杭州百大置业有限公司 2013 年一季度审计报告；7 月 23 日，公司将补正材料送达证监会。7 月 25 日，公司收到中国证监会《行政许可申请受理通知书》，对提交的重大资产重组申请材料予以正式受理。

2013 年 8 月 20 日，公司收到中国证监会《行政许可项目审查一次反馈意见通知书》，鉴于浙江百大置业与绿城集团签订的《合作协议书》已约定在杭州百大置业取得项目土地使用权证书后办理 30%股权过户的工商变更登记，而当前办理过户的条件已经具备，因此要求根据《合作协议书》先行规范杭州百大置业的股权关系。杭州百大置业完成工商变更登记的情况详见刊登在 2013 年 9 月 4 日《上海证券报》、《证券时报》以及上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn> 上的公告。

2013 年 9 月 18 日，公司收到中国证监会《关于核准百大集团股份有限公司重大资产重组的批复》（证监许可[2013]1189 号文），核准公司上述重大资产重组事宜。

2013 年 10 月 31 日，上述重大资产重组实施完毕。公司已于 11 月 5 日在《上海证券报》、《证券时报》以及上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn> 刊登《重大资产重组实施情况报告书》。

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例 (%)	发行 新股	送 股	公积 金转 股	其 他	小 计	数量	比例 (%)
一、有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股	376,240,316	100						376,240,316	100
1、人民币普通股	376,240,316	100						376,240,316	100
2、境内上市的外资股									

3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	376,240,316	100						376,240,316	100

2、 股份变动情况说明

截止 2013 年 12 月 31 日，公司总股本 376,240,316 股，全部为无限售条件流通股。报告期内公司未发生股份变动情况。

(二) 限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期末近 3 年历次证券发行情况

截止本报告期末至前三年，公司未有证券发行与上市情况。

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

(三) 现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东数量和持股情况

单位：股

截止报告期末股东总数（人）		30,705	年度报告披露日前第 5 个交易日末 股东总数		31,557	
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
西子国际	境内非	29.98	112,800,000	112,800,000	0	无

控股有限 公司	国有法 人					
西子联合 控股有限 公司	境内非 国有法 人	7.71	29,001,388	-112,800,000	0	无
杭州股权 管理中心	国有法 人	1.98	7,443,078	2,795,783	0	无
张建民	境内自 然人	1.39	5,229,576	5,229,576	0	无
耿彦旻	境内自 然人	0.98	3,705,500	3,705,500	0	无
严雅	境内自 然人	0.82	3,093,040	3,093,040	0	无
俞逸修	境内自 然人	0.80	3,016,077	3,016,077	0	无
孙纯	境内自 然人	0.78	2,930,910	2,930,910	0	无
林增红	境内自 然人	0.67	2,531,876	2,531,876	0	无
徐成武	境内自 然人	0.67	2,506,628	2,506,628	0	无

前十名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件股份的数量	股份种类及数量
西子国际控股有限公司	112,800,000	人民币普通股 112,800,000
西子联合控股有限公司	29,001,388	人民币普通股 29,001,388
杭州股权管理中心	7,443,078	人民币普通股 7,443,078
张建民	5,229,576	人民币普通股 5,229,576
耿彦旻	3,705,500	人民币普通股 3,705,500
严雅	3,093,040	人民币普通股 3,093,040

俞逸修	3,016,077	人民币普通股	3,016,077
孙纯	2,930,910	人民币普通股	2,930,910
林增红	2,531,876	人民币普通股	2,531,876
徐成武	2,506,628	人民币普通股	2,506,628
上述股东关联关系或一致行动的说明	(1) 公司实际控制人陈夏鑫先生在西子联合控股有限公司任总裁职务。 (2) 公司未知其他股东之间是否存在关联关系。		

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

单位：元 币种：人民币

名称	西子国际控股有限公司
单位负责人或法定代表人	陈夏鑫
成立日期	2013 年 11 月 8 日
组织机构代码	08205898-5
注册资本	400,000,000
主要经营业务	实业投资、投资管理、资产管理
经营成果	报告期内除控股百大集团外，尚未开展其他业务
财务状况	报告期内除控股百大集团外，尚未开展其他业务
现金流和未来发展战路	报告期内除控股百大集团外，尚未开展其他业务
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无

2、 报告期内控股股东变更情况索引及日期

2013 年 11 月 20 日，西子国际控股有限公司与西子联合控股有限公司签订《股权转让协议》，西子国际控股协议收购西子联合持有的百大集团 11,280 万股股份，约占百大集团总股本的 29.98%。详见刊登在 2013 年 11 月 21 日《上海证券报》、《证券时报》以及上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn> 上的《权益变动提示性公告》以及《简式权益变动报告书》、《详式权益变动报告书》。上述股权转让完成后，百大集团的控股股东变更为西子国际控股有限公司，实际控制人变更为陈夏鑫先生。

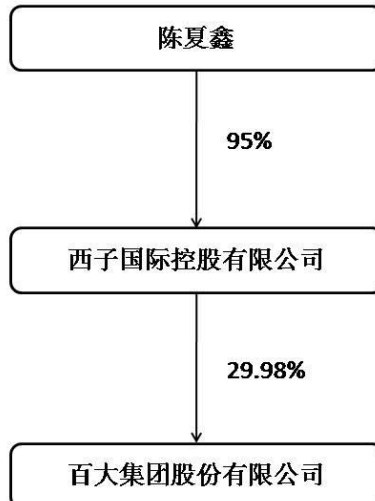
(二) 实际控制人情况

姓名	陈夏鑫
国籍	中华人民共和国
是否取得其他国家或地区居留权	澳大利亚居留权
最近 5 年内的职业及职务	西子国际控股有限公司执行董事、西子联合控股有限公司总裁、西子电梯集团有限公司总裁、西子奥的斯电梯有限公司董事长、杭州西子孚信科技有限公司董事长。
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	百大集团股份有限公司 (SH600865)、杭州锅炉集团股份有限公司 (SZ002534)

2、 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

2013 年 11 月 20 日，西子国际控股有限公司与西子联合控股有限公司签订《股权转让协议》，西子国际控股协议收购西子联合持有的百大集团 11,280 万股股份，约占百大集团总股本的 29.98%。详见刊登在 2013 年 11 月 21 日《上海证券报》、《证券时报》以及上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn> 上的《权益变动提示性公告》以及《简式权益变动报告书》、《详式权益变动报告书》。上述股权转让完成后，百大集团的控股股东变更为西子国际控股有限公司，实际控制人变更为陈夏鑫先生。

3、 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



五、其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期 起始 日期	任期 终止 日期	年初持 股数	年末持 股数	年度 内股 份增 减变 动量	增减 变动 原因	报告 期内 从公 司领 取的 应付 报酬 总额 (万 元) (税 前)	报告 期从 股东 单位 获得 的应 付报 酬总 额 (万 元)
陈顺华	董事长、总经理	男	51	2011年5月20日	2014年5月20日					180	0
何美云	副董事长	女	49	2011年5月20日	2014年5月20日	4,325	4,325	0		80	0
陈夏鑫	董事	男	51	2011年5月20日	2014年5月20日					0	72
王天	独立	男	51	2011	2014					5	0

飞	董事			年 5 月 20 日	年 5 月 20 日						
孙文秋	独立董事	男	46	2011 年 5 月 20 日	2014 年 5 月 20 日					5	0
陈劲	独立董事	男	45	2011 年 5 月 20 日	2014 年 5 月 20 日					5	0
成谦	董事	女	44	2011 年 5 月 20 日	2014 年 5 月 20 日					0	0
刘吉瑞	董事	男	59	2011 年 5 月 20 日	2014 年 5 月 20 日					0	100
李喜刚	董事	男	51	2011 年 5 月 20 日	2014 年 5 月 20 日					0	0
沈慧芬	监事会主席	女	47	2011 年 5 月 20 日	2014 年 5 月 20 日					0	48
吴华	监事	女	45	2011 年 5 月 20 日	2014 年 5 月 20 日					0	48

				日	日						
沈运	监事	女	45	2011 年 6 月 22 日	2014 年 5 月 20 日					18.75	0
应政	副 总 经理	男	49	2011 年 5 月 20 日	2014 年 5 月 20 日					110	0
蒋 建 华	副 总 经理	男	54	2011 年 6 月 23 日	2014 年 5 月 20 日	7,000	7,000	0		70	0
杨 成 成	财 务 总监	女	39	2011 年 5 月 20 日	2013 年 3 月 21 日	34,500	34,500	0		17.5	0
王 晓 茹	财 务 总监	女	46	2013 年 3 月 21 日	2014 年 5 月 20 日					26.25	0
彭 永 梅	董 事 会 秘 书	女	38	2013 年 3 月 14 日	2014 年 5 月 20 日					0	0
合计	/	/	/	/	/	45,825	45,825	0	/	517.5	268

(1) 陈顺华：近五年曾任绿城中国控股有限公司执行总裁和营运总裁，现任百大集团股份有限公司董事长、总经理，杭州百大置业有限公司董事长。

(2) 何美云：近五年历任百大集团股份有限公司董事会秘书、副总经理、总经理，现任百大集团股份有限公司副董事长、党委书记，2012年10月23日起担任喜临门家具股份有限公司独立

董事，任期三年。

(3) 陈夏鑫：近五年一直担任西子奥的斯电梯有限公司董事长、西子电梯集团有限公司总裁、西子联合控股有限公司总裁、杭州西子孚信科技有限公司董事长，2013 年 11 月起任西子国际控股有限公司执行董事。

(4) 王天飞：曾任新华信托股份有限公司副总裁，现任德邦创新资本有限责任公司总经理。

(5) 孙文秋：近五年一直担任上海东方明珠（集团）股份有限公司副总裁。

(6) 陈劲：曾任浙江大学公共管理学院副院长、本科生院常务副院长、竺可桢学院常务副院长；现任清华大学经济管理学院教授、清华大学技术创新研究中心主任。

(7) 成谦：近五年历任西子电梯集团有限公司执行副总裁、浙江西子富沃德电机有限公司总经理、西子联合控股有限公司副总裁。报告期内均已离职。

(8) 刘吉瑞：近五年一直担任西子电梯集团有限公司独立董事、西子联合控股有限公司董事和首席经济学家。

(9) 李喜刚：曾任百大集团股份有限公司董事会秘书和副总经理，现在浙江隆德资产管理有限责任公司任职。

(10) 沈慧芬：近五年历任百大集团股份有限公司副总经理、西子联合控股有限公司财务二部部长、西子联合控股有限公司财务总监，现任西子联合控股有限公司副总裁兼财务总监。

(11) 吴华：曾任西子奥的斯电梯有限公司人事行政部部长，现任西子联合控股有限公司党委书记、副总裁、工会主席。

(12) 沈沅：近五年历任百大集团股份有限公司办公室副主任、人事行政部副经理，现任董事会办公室副主任、工会副主席。

(13) 应政：近五年曾任浙江金基置业有限公司总经理，现任百大集团股份有限公司副总经理、杭州百大置业有限公司总经理。

(14) 蒋建华：近五年曾任百大集团股份有限公司总经理助理、监事，现任百大集团股份有限公司副总经理、党委副书记、工会主席。

(15) 杨成成：近五年曾担任百大集团股份有限公司财务总监，报告期内已离职。

(16) 王晓茹：近五年曾任浙江绿西房地产集团有限公司财务总监、总经理助理，新华园房产集团有限公司副总经理，2013 年 3 月起任百大集团股份有限公司财务总监。

(17) 彭永梅：近五年曾任东方通信股份有限公司证券事务代表兼行政经理、杭州福斯特光伏材料股份有限公司副总经理。2014 年 3 月 14 日起任百大集团股份有限公司董事会秘书。

二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
陈夏鑫	西子国际控股有限公司	执行董事	2013年11月8日	—
陈夏鑫	西子联合控股有限公司	总裁	2006年11月1日	—
刘吉瑞	西子联合控股有限公司	董事、首席经济学家	2008年3月1日	—
沈慧芬	西子联合控股有限公司	财务总监	2009年2月1日	—
沈慧芬	西子联合控股有限公司	副总裁	2013年1月1日	—
吴华	西子联合控股有限公司	党委书记、副总裁、工会主席	2008年7月1日	—

(二) 在其他单位任职情况

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
陈夏鑫	西子奥的斯电梯有限公司	董事长	2007年3月1日	—
陈夏鑫	西子电梯集团有限公司	总裁	2006年3月1日	—
陈夏鑫	杭州西子孚信科技有限公司	董事长	2006年9月1日	—
何美云	喜临门家具股份有限公司	独立董事	2012年10月23日	—
刘吉瑞	西子电梯集团有限公司	独立董事	2002年1月1日	—
沈慧芬	杭州西子农业开发有限公司	董事	2011年12月20日	—
沈慧芬	杭州市江干区汇银小额贷款股份有限公司	董事	2012年9月7日	—

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	董事、监事的报酬由股东大会确定，高级管理人员的报酬由董事会确定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	依据 2008 年 8 月 8 日股东大会通过的《关于调整董事津贴议案》，确定独立董事津贴为每人每年 5 万元，一般董事津贴取消。依据 2008 年 8 月 8 日股东大会通过的《关于调整监事津贴议案》，监事会主席报酬不再实行年薪制，监事津贴取消。依据 2013 年 3 月 21 日七届十四次董事会通过的《2013 年度高级管理人员薪酬方案》，公司高级管理人员的年薪由基本薪酬、绩效考核奖金两部分构成。依据 2013 年 5 月 21 日 2012 年度股东大会通过的《2013 年度董事长薪酬方案》，确定董事长、副董事长薪酬由基本薪酬、绩效考核奖金两部分构成。其中绩效考核奖金由董事会薪酬与考核委员会根据公司《2013 年度高级管理人员薪酬方案》考核确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	2014 年 1 月董事会薪酬与考核委员会召开会议，审议通过《关于 2013 年度高级管理人员绩效考核奖金发放的议案》。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	517.5 万元

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
杨成成	财务总监	离任	工作原因
王晓茹	财务总监	聘任	工作原因

2014 年 3 月 14 日，公司收到副董事长兼董事会秘书何美云女士的辞职报告，何美云女士因工作原因辞去其兼任的董事会秘书职务。同日，公司召开第七届董事会第十九次会议，同意聘任彭永梅女士担任董事会秘书。详见刊登在 2014 年 3 月 15 日《上海证券报》、《证券时报》以及上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn> 的公告。

五、 母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量（人）	490
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	337
财务人员	28
行政人员	125
合计	490
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生	8
本科	94
大专	150
中专及高中	162
初中及以下	76
合计	490

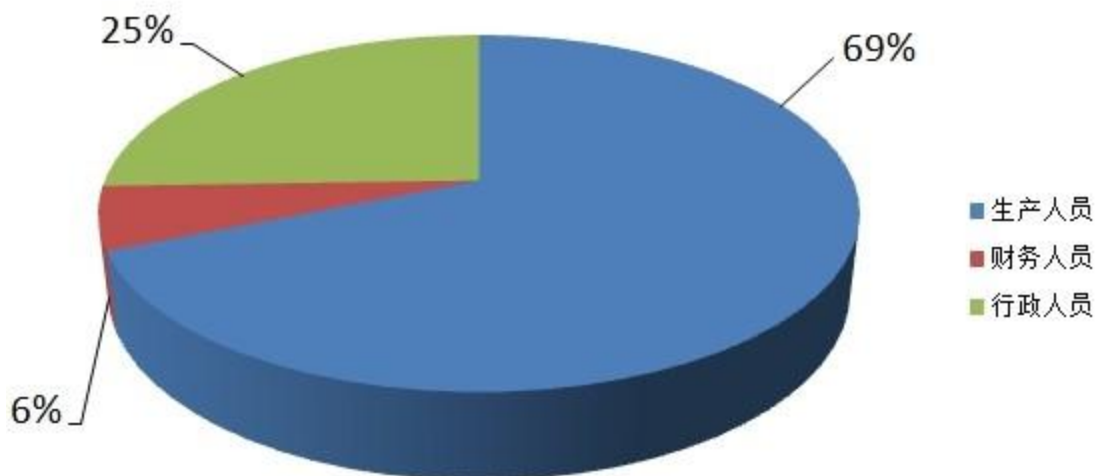
(二) 薪酬政策

公司采用等级薪酬体系，建立职位等级和晋升通道，重点关注岗位价值和岗位胜任力。同时，与绩效管理密切结合，使员工能够与公司共同分享企业发展所带来收益。

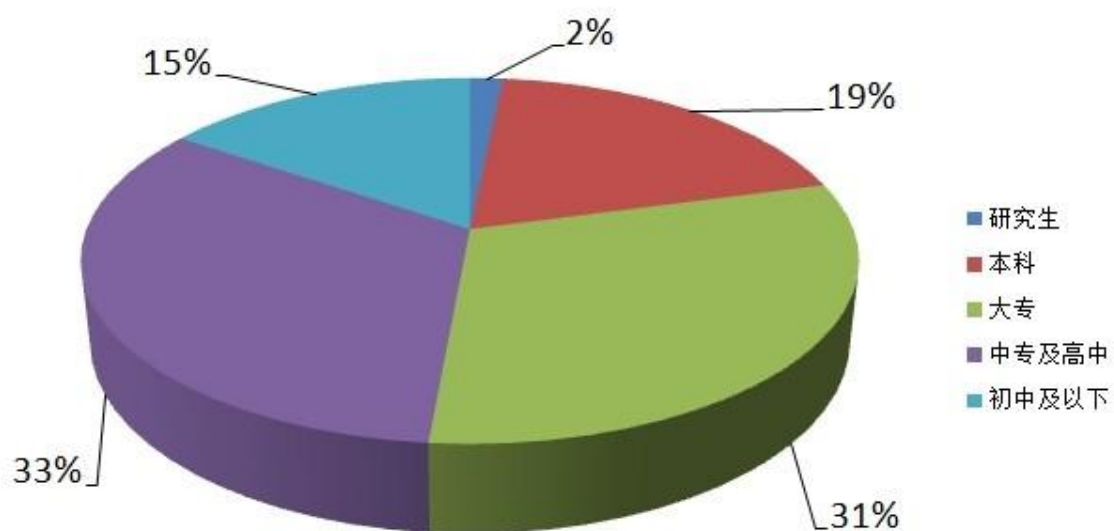
(三) 培训计划

公司采取内外训结合的方式，为各类人员制定出个人成长及企业需要相结合的培训计划，以保障员工的健康成长及企业的健康发展。

(四) 专业构成统计图:



(五) 教育程度统计图:



第八节 公司治理

一、 公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

1、 制度建设

报告期内，公司根据监管部门的要求，结合公司实际情况进行相应的制度修订。对《公司章程》、《股东大会议事规则》进行了局部修订，对《信息披露管理制度》进行了全面修订，进一步提高了公司治理水平，有利于公司规范运作。

2、 内幕知情人登记管理情况

公司已经建立《内幕信息知情人登记制度》、《董事、监事和高级管理人员持有及买卖本公司股份管理制度》，并严格遵照上述制度进行管控，在重大资产重组和控股股东变更期间认真做好内幕信息知情人的登记备案工作，签署保密协议。经自查，报告期内未发现内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况。

3、 控股股东与上市公司

公司股东认真履行诚信义务，行为合法规范，没有利用其特殊的地位谋取额外的利益。公司董事会、监事会和内部机构能够独立运作。

4、 股东与股东大会

公司公平对待所有股东，确保股东能充分行使权利，保护其合法权益；能够严格按照相关法律法规的要求召集、召开股东大会。

5、 董事与董事会

公司董事勤勉尽责、恪尽职守，独立董事对重大事项均能够发表公正客观的独立意见。董事会设立战略决策委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会四个专业委员会，报告期内各专业委员会均充分履行了职责。

6、 监事与监事会

公司监事会的人数和人员构成符合法律、法规的要求。报告期内，各位监事能严格按照法律、法规及《公司章程》的规定认真履行职责，对公司财务以及公司董事、高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督。

7、 信息披露与透明度

公司严格按照法律、法规、《公司章程》和《信息披露管理制度》的规定，认真做到披露信息真实、准确、完整、及时。

8、投资者关系管理

公司重视投资者关系管理。公司官方网站已开辟投资者关系管理专栏，对公司动态、会议情况、公告内容进行及时的更新发布；开通投资者咨询专线电话，认真做好来电接听和记录；股东大会做好接待工作，并保证参会的中小股东与公司管理层能进行充分的交流。公司还设立投资者接待日、召开网络业绩说明会，倾听投资者的意见和建议，并结合公司实际情况，推动公司更加健康、良性地发展。

9、关联交易与同业竞争

公司严格按照《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《独立董事制度》、《关联交易决策管理制度》的相关规定，规范关联交易。报告期内公司与控股股东、关联企业之间不存在同业竞争。

10、公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2012 年度股东大会	2013 年 5 月 21 日	1、《2012 年度董事会工作报告》2、《2012 年度监事会工作报告》3、《2012 年年度报告正文及摘要》4、《2012 年度财务决算报告》5、《2012 年度利润分配方案》6、《关于聘请	审议通过全部议案	上海证券交易所网站 http://www.sse.com.cn	2013 年 5 月 22 日

		<p>天健会计师事务所担任公司 2013 年度财务报告审计工作的议案》7、《2013 年度董事长薪酬方案》8、《关于修订公司章程的议案》9、《关于修订〈股东大会议事规则〉的议案》10、《关于提请股东大会重新授权百大银泰卡卡互通额度的议案》</p>			
<p>2013 年第一次临时股东大会</p>	<p>2013 年 6 月 24 日</p>	<p>1、《关于公司符合重大资产重组相关法律、法规规定的议案》2、《关于公司进行重大资产重组的议案》</p>	<p>审议通过全部议案</p>	<p>上海证券交易所网站 http://www.sse.com.cn</p>	<p>2013 年 6 月 25 日</p>

		<p>3、《关于〈百大集团股份有限公司重大资产重组报告书（草案）及其摘要〉的议案》</p> <p>4、《关于签订附条件生效的〈关于杭州百大置业有限公司之投资合作暨股东协议之补充协议〉的议案》</p> <p>5、《关于提请股东大会授权董事会办理本次重大资产重组相关事宜的议案》</p>			
--	--	---	--	--	--

三、 董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应	亲自出	以通讯	委托出	缺席次	是否连	出席股

		参加董 事会次 数	席次数	方式参 加次数	席次数	数	续两次 未亲自 参加会 议	东大会 的次数
陈顺华	否	5	5	3	0	0	否	2
何美云	否	5	5	3	0	0	否	2
陈夏鑫	否	5	3	3	2	0	否	2
王天飞	是	5	5	3	0	0	否	2
孙文秋	是	5	3	3	2	0	否	2
陈劲	是	5	5	3	0	0	否	2
成谦	否	5	4	3	1	0	否	2
刘吉瑞	否	5	5	3	0	0	否	2
李喜刚	否	5	4	3	1	0	否	2

年内召开董事会会议次数	5
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	2
现场结合通讯方式召开会议次数	1

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内独立董事未对董事会审议事项提出异议。

四、 董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

报告期内，董事会各专业委员会充分发挥了作用。2013 年度公司改聘了财务总监，提名委员会对新任财务总监的任职资格进行了认真审核。审计委员会在 2012 年度报告的编制过程中积极与会计师事务所进行沟通，确定年度审计计划，审核财务报表，认真履行在年报编制过程中的职责。薪酬与考核委员会根据公司《2012 年度高级管理人员薪酬方案》对高级管理人员进行考核，并确定绩效考核奖金发放金额，同时审议通过公司《2013 年度高级管理人员薪酬方案》、《2013 年度董事长薪酬方案》，并提交董事会审议。

五、 监事会发现公司存在风险的说明

监事会对报告期内的监督事项无异议。

六、 公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面不存在不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况。

七、 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

公司高级管理人员的年薪由基本薪酬、绩效考核奖金两部分构成，年薪方案由董事会审批。高管人员绩效考核奖金多少与年度目标的完成情况挂钩，由董事会薪酬与考核委员会考核后发放。

2013 年 3 月 21 日，公司第七届董事会第十四次会议审议通过《2013 年度高级管理人员薪酬方案》；2014 年 1 月董事会薪酬与考核委员会召开会议，对高级管理人员进行年度考核，并确定 2013 年度绩效考核奖金发放金额。

第九节 内部控制

一、 内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

1、 内部控制责任声明

公司董事会认为本公司的内部控制已经得到初步的建立，在重大风险失控、严重管理舞弊、重要流程错误等方面，发挥应有的控制与防范的作用。在执行内部控制制度过程中，公司也尚未发现重大的风险失控、严重管理舞弊及重要流程错误等重大缺陷。因此，公司董事会认为，公司在 2013 年度未发现存在内部控制设计或执行方面的重大缺陷。

2、 内部控制制度建设情况

（1） 内部控制检查监督部门的设置情况

公司设立审计委员会，其职责包括：审查公司的财务监控、内部控制、风险管理制度等；与管理层讨论内部控制体系，确保管理层已履行职责并建立有效的内部控制系统；就有关内部控制事宜的重要调查结果及管理层的回复进行研究。

公司设立了审计部，其职责包括检查公司及公司所属单位制度建立健全情况、执行情况，评价内部控制的充分性和有效性，提出改进意见。

（2） 与财务报告相关的内部控制制度的建立和运行情况

公司会计核算实行“二级核算，分级管理”的组织形式。公司建立了一套符合公司实际情况、较为科学的财务管理和会计核算制度，并得到了有效实施。公司财务人员实行“垂直领导、分级管理、统一调配”的管理体制，会计岗位设置贯彻了不相容职务分离的原则，对主要会计业务和电算化系统的运行制定了明确的授权规定。公司已建立了成本费用控制系统及全面预算体系，通过指标细化分解，严格控制和考核，确保年度各项经营指标的全面完成。

（3） 内部控制规范实施工作进展

2013 年公司在德勤华永会计师事务所专业中介机构的指导下，对重要的业务流程进行了风险评估及内控缺陷的梳理，截止 2013 年 12 月底，《企业内部控制规范手册》在编制和完善中。

根据证监会、财政部联合颁布的财办会[2012]30 号文件要求，公司将在披露 2014 年年报的同时，披露董事会对公司内部控制的自我评价报告以及注册会计师出具的财务报告内部控制审计报告。

二、 内部控制审计报告的相关情况说明

2013 年 3 月 21 日，公司召开七届十四次董事会，审议通过《内部控制规范实施工作调整

方案》，根据调整后的《内部控制规范实施工作方案》，公司将在披露 2014 年年报的同时，披露董事会对公司内部控制的自我评价报告以及注册会计师出具的财务报告内部控制审计报告。

三、 年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

根据中国证监会[2009]34 号文件精神，公司已于 2010 年 4 月制订《年报信息披露重大差错责任追究制度》，明确了年报信息披露差错责任追究机制。

报告期内，公司年报信息披露未出现重大会计差错更正、重大信息遗漏补充等情况。

第十节 财务会计报告

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

一、 审计报告

审 计 报 告 天健审（2014）888 号

百大集团股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的百大集团股份有限公司（以下简称百大集团公司）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。

1、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是百大集团公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

2、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。

3、审计意见

我们认为，百大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，公允反映了百大集团公司 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：胡燕华

中国·杭州 中国注册会计师：潘晶晶

二〇一四年三月二十七日

二、 财务报表

合并资产负债表
2013 年 12 月 31 日

编制单位:百大集团股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金	1	327,318,363.90	376,291,558.21
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	2	16,473,542.01	19,008,708.64
预付款项	3	2,712,361.24	3,972,144.72
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息	4	1,890,747.22	
应收股利			
其他应收款	5	1,084,031,266.33	5,581,789.86
买入返售金融资产			
存货	6	9,178,271.20	3,830,912,031.32
一年内到期的非流动资产	7	50,000,000.00	
其他流动资产	8	603,169,883.58	62,198,512.62
流动资产合计		2,094,774,435.48	4,297,964,745.37
非流动资产:			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	10	344,042,443.05	137,032,739.84
投资性房地产	11	58,165,702.20	61,684,730.12
固定资产	12	177,734,026.22	195,647,477.81
在建工程	13	7,617,304.34	7,432,356.10
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	14	90,478,919.34	94,757,917.98
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	15	34,828,854.63	41,470,099.06
递延所得税资产	16	4,181,980.30	10,680,041.39
其他非流动资产		0	0
非流动资产合计		717,049,230.08	548,705,362.30
资产总计		2,811,823,665.56	4,846,670,107.67
流动负债:			
短期借款	18	100,400,000.00	960,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	19	97,485,272.53	163,297,984.88
预收款项	20	85,657,746.43	430,481,350.21
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	21	20,210,137.58	22,038,593.65
应交税费	22	11,534,823.37	17,628,280.29
应付利息	23	1,743,973.77	6,130,360.69
应付股利	24	1,063,461.65	1,102,886.65
其他应付款	25	31,401,138.60	89,802,051.76
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	26	288,336,100.00	299,242,400.00
其他流动负债	27	474,652,955.20	115,003,673.33
流动负债合计		1,112,485,609.13	2,104,727,581.46
非流动负债:			
长期借款	28	412,567,800.00	1,219,303,900.00
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	29	66,636,884.63	66,920,006.29
非流动负债合计		479,204,684.63	1,286,223,906.29
负债合计		1,591,690,293.76	3,390,951,487.75
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	30	376,240,316.00	376,240,316.00
资本公积	31	233,464,246.73	233,464,246.73
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	32	143,922,852.35	141,144,681.42
一般风险准备			
未分配利润	33	466,505,956.72	347,323,895.84
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者 权益合计		1,220,133,371.80	1,098,173,139.99
少数股东权益			357,545,479.93
所有者权益合计		1,220,133,371.80	1,455,718,619.92
负债和所有者权益 总计		2,811,823,665.56	4,846,670,107.67

法定代表人：陈顺华 主管会计工作负责人：王晓茹 会计机构负责人：沈红霞

母公司资产负债表
2013 年 12 月 31 日

编制单位：百大集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		312,209,244.50	324,336,364.69
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	1	16,473,542.01	18,965,958.64
预付款项		2,712,361.24	3,846,104.72
应收利息		881,986.11	167,750.00
应收股利			
其他应收款	2	1,084,031,266.33	1,762,245,148.04
存货		9,178,271.20	7,173,342.55
一年内到期的非流动		50,000,000.00	

资产			
其他流动资产		293,169,883.58	40,719,488.81
流动资产合计		1,768,656,554.97	2,157,454,157.45
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	3	566,817,156.47	567,532,739.84
投资性房地产		58,165,702.20	61,684,730.12
固定资产		177,734,026.22	192,483,864.43
在建工程		7,617,304.34	7,432,356.10
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		90,478,919.34	94,757,917.98
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		34,828,854.63	40,814,232.10
递延所得税资产		4,181,980.30	4,115,015.00
其他非流动资产			50,000,000.00
非流动资产合计		939,823,943.50	1,018,820,855.57
资产总计		2,708,480,498.47	3,176,275,013.02
流动负债：			
短期借款		100,400,000.00	660,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		97,485,272.53	108,720,574.88
预收款项		85,657,746.43	66,555,555.21
应付职工薪酬		20,210,137.58	20,092,280.27
应交税费		9,317,836.71	15,525,706.27
应付利息		1,743,973.77	3,717,455.69
应付股利		1,063,461.65	1,102,886.65
其他应付款		31,400,838.60	26,864,792.36
一年内到期的非流动 负债		288,336,100.00	299,242,400.00
其他流动负债		474,652,955.20	115,003,673.33
流动负债合计		1,110,268,322.47	1,316,825,324.66

非流动负债:			
长期借款		412,567,800.00	701,303,900.00
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		66,636,884.63	66,920,006.29
非流动负债合计		479,204,684.63	768,223,906.29
负债合计		1,589,473,007.10	2,085,049,230.95
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)		376,240,316.00	376,240,316.00
资本公积		208,540,141.22	208,540,141.22
减: 库存股			
专项储备			
盈余公积		143,922,852.35	141,144,681.42
一般风险准备			
未分配利润		390,304,181.80	365,300,643.43
所有者权益(或股东权益)合计		1,119,007,491.37	1,091,225,782.07
负债和所有者权益(或股东权益)总计		2,708,480,498.47	3,176,275,013.02

法定代表人: 陈顺华 主管会计工作负责人: 王晓茹 会计机构负责人: 沈红霞

合并利润表
2013 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		1,234,017,130.76	1,225,265,405.88
其中: 营业收入	1	1,234,017,130.76	1,225,265,405.88
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,220,345,199.15	1,140,430,500.07
其中: 营业成本	1	938,779,716.84	944,375,428.27
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			

赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	2	26,361,869.49	23,145,612.89
销售费用	3	81,209,561.58	72,729,537.22
管理费用	4	113,423,408.72	99,156,552.64
财务费用	5	3,272,730.41	1,080,531.12
资产减值损失	6	57,297,912.11	-57,162.07
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）	7	132,820,253.32	4,963,279.64
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	7	-13,498,091.16	
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		146,492,184.93	89,798,185.45
加：营业外收入	8	5,833,217.62	25,333,683.35
减：营业外支出	9	3,480,719.56	13,559,996.58
其中：非流动资产处置损失	9	2,016,787.56	11,618,698.16
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		148,844,682.99	101,571,872.22
减：所得税费用	10	34,937,445.58	22,450,495.34
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		113,907,237.41	79,121,376.88
归属于母公司所有者的净利润		121,960,231.81	86,979,382.68
少数股东损益		-8,052,994.40	-7,858,005.80
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	11	0.32	0.23
（二）稀释每股收益	11	0.32	0.23
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		113,907,237.41	79,121,376.88
归属于母公司所有者的综合收益总额		121,960,231.81	86,979,382.68
归属于少数股东的综合收益总额		-8,052,994.40	-7,858,005.80

法定代表人：陈顺华 主管会计工作负责人：王晓茹 会计机构负责人：沈红霞

母公司利润表
2013 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	1	1,229,086,262.05	1,229,737,652.69
减：营业成本	1	936,079,878.64	941,790,523.20
营业税金及附加		26,345,850.60	23,089,581.65
销售费用		64,063,517.46	63,781,421.50
管理费用		111,395,429.48	96,714,087.32
财务费用		3,153,097.55	2,465,257.85
资产减值损失		56,980,446.13	-152,934.15
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）	2	23,965,588.14	8,777,949.36
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）		55,033,630.33	110,827,664.68
加：营业外收入		5,798,500.27	25,276,403.24
减：营业外支出		3,476,073.90	13,558,868.31
其中：非流动资产处置损失		2,015,402.24	11,618,698.16
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		57,356,056.70	122,545,199.61
减：所得税费用		29,574,347.40	24,837,166.51
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		27,781,709.30	97,708,033.10
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		27,781,709.30	97,708,033.10

法定代表人：陈顺华 主管会计工作负责人：王晓茹 会计机构负责人：沈红霞

合并现金流量表
2013 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,313,285,853.32	1,732,697,133.52
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		737,842.59	
收到其他与经营活动有关的现金	1	58,551,249.62	111,959,857.95
经营活动现金流入小计		2,372,574,945.53	1,844,656,991.47
购买商品、接受劳务支付的现金		1,321,410,370.93	1,334,947,432.66
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		76,070,803.11	73,244,821.05
支付的各项税费		179,481,920.60	122,011,974.06
支付其他与经营活动	2	95,863,381.73	85,379,699.76

有关的现金			
经营活动现金流出小计		1,672,826,476.37	1,615,583,927.53
经营活动产生的现金流量净额		699,748,469.16	229,073,063.94
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		635,000,000.00	265,250,000.00
取得投资收益收到的现金		16,545,659.80	5,507,768.92
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		233,526.48	370,122.40
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	3	491,488,425.01	89,600,000.00
投资活动现金流入小计		1,143,267,611.29	360,727,891.32
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		13,666,616.61	39,709,610.84
投资支付的现金		775,000,000.00	543,200,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	4	141,577,399.49	5,524,289.00
投资活动现金流出小计		930,244,016.10	588,433,899.84
投资活动产生的现金流量净额		213,023,595.19	-227,706,008.52
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		402,000,000.00	2,087,000,000.00
发行债券收到的现金			

收到其他与筹资活动有关的现金	5	487,394,351.93	124,615,028.95
筹资活动现金流入小计		889,394,351.93	2,211,615,028.95
偿还债务支付的现金		1,561,242,400.00	1,932,453,700.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		143,581,791.42	250,900,107.39
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	6	182,378,873.64	170,291,080.09
筹资活动现金流出小计		1,887,203,065.06	2,353,644,887.48
筹资活动产生的现金流量净额		-997,808,713.13	-142,029,858.53
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		-85,036,648.78	-140,662,803.11
加：期初现金及现金等价物余额		359,041,558.21	499,704,361.32
六、期末现金及现金等价物余额		274,004,909.43	359,041,558.21

法定代表人：陈顺华 主管会计工作负责人：王晓茹 会计机构负责人：沈红霞

母公司现金流量表
2013 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,380,588,252.82	1,365,484,205.12
收到的税费返还		737,842.59	
收到其他与经营活动有关的现金		57,993,109.59	59,957,323.56
经营活动现金流入小计		1,439,319,205.00	1,425,441,528.68
购买商品、接受劳务支付的现金		1,100,618,586.04	1,109,086,108.73

支付给职工以及为职工支付的现金		64,261,707.86	63,671,105.59
支付的各项税费		87,982,052.33	91,367,046.85
支付其他与经营活动有关的现金		82,163,847.75	75,196,881.89
经营活动现金流出小计		1,335,026,193.98	1,339,321,143.06
经营活动产生的现金流量净额		104,293,011.02	86,120,385.62
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		475,000,000.00	6,000,000.00
取得投资收益收到的现金		23,726,935.40	8,808,327.38
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		233,526.48	203,986.37
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		1,323,058,190.58	1,641,247,699.74
投资活动现金流入小计		1,822,018,652.46	1,656,260,013.49
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		13,597,536.61	39,121,123.16
投资支付的现金		725,000,000.00	90,000,000.00
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		584,866,390.46	902,096,091.09
投资活动现金流出小计		1,323,463,927.07	1,031,217,214.25
投资活动产生的现金流量净额		498,554,725.39	625,042,799.24
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		362,000,000.00	1,380,000,000.00

发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		487,394,351.93	124,615,028.95
筹资活动现金流入小计		849,394,351.93	1,504,615,028.95
偿还债务支付的现金		1,221,242,400.00	1,932,453,700.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		96,811,389.36	209,251,076.84
支付其他与筹资活动有关的现金		182,378,873.64	125,532,253.70
筹资活动现金流出小计		1,500,432,663.00	2,267,237,030.54
筹资活动产生的现金流量净额		-651,038,311.07	-762,622,001.59
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		-48,190,574.66	-51,458,816.73
加：期初现金及现金等价物余额		307,086,364.69	358,545,181.42
六、期末现金及现金等价物余额		258,895,790.03	307,086,364.69

法定代表人：陈顺华 主管会计工作负责人：王晓茹 会计机构负责人：沈红霞

合并所有者权益变动表
2013 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	376,240,316.00	233,464,246.73			141,144,681.42		347,323,895.84		357,545,479.93	1,455,718,619.92
加：会计政策变更										
期差错更正										
他										
二、本年年年初余额	376,240,316.00	233,464,246.73			141,144,681.42		347,323,895.84		357,545,479.93	1,455,718,619.92
三、本期增减变动金额（减少以“-”					2,778,170.93		119,182,060.88		-357,545,479.93	-235,585,248.12

号填列)										
(一)净利润							121,960,231.81		-8,052,994.40	113,907,237.41
(二)其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							121,960,231.81		-8,052,994.40	113,907,237.41
(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					2,778,170.93		-2,778,170.93			
1. 提取盈余公积					2,778,170.93		-2,778,170.93			
2. 提取一般风险准备										

3. 对所有者(或股东)的分配										
4. 其他										
(五)所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六)专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七)其他									-349,492,485.53	-349,492,485.53

四、本期末余额	376,240,316.00	233,464,246.73			143,922,852.35		466,505,956.72			1,220,133,371.80
---------	----------------	----------------	--	--	----------------	--	----------------	--	--	------------------

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	376,240,316.00	364,070,061.22			131,373,878.11		300,214,541.75		504,060,171.24	1,675,958,968.32
:会计政策变更										
期差错更正										
他										
二、本年年年初余额	376,240,316.00	364,070,061.22			131,373,878.11		300,214,541.75		504,060,171.24	1,675,958,968.32
三、本期增减变动金额(减少以“-”)		-130,605,814.49			9,770,803.31		47,109,354.09		-146,514,691.31	-220,240,348.40

号填列)										
(一)净利润							86,979,382.68		-7,858,005.80	79,121,376.88
(二)其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							86,979,382.68		-7,858,005.80	79,121,376.88
(三)所有者投入和减少资本									14,000,000.00	14,000,000.00
1. 所有者投入资本									14,000,000.00	14,000,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
(四)利润分配					9,770,803.31		-39,870,028.59			-30,099,225.28
1. 提取盈余公积					9,770,803.31		-9,770,803.31			
2. 提取一般风险准备										

3. 对所有者(或股东)的分配							-30,099,225.28			-30,099,225.28
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		-130,605,814.49							-152,656,685.51	-283,262,500.00

四、本期期末余额	376,240,316.00	233,464,246.73			141,144,681.42		347,323,895.84		357,545,479.93	1,455,718,619.92
----------	----------------	----------------	--	--	----------------	--	----------------	--	----------------	------------------

法定代表人：陈顺华 主管会计工作负责人：王晓茹 会计机构负责人：沈红霞

母公司所有者权益变动表

2013 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	376,240,316.00	208,540,141.22			141,144,681.42		365,300,643.43	1,091,225,782.07
加：会计政策变更								
期差错更正								
他								
二、本年年年初余额	376,240,316.00	208,540,141.22			141,144,681.42		365,300,643.43	1,091,225,782.07
三、本期增减变动金额					2,778,170.93		25,003,538.37	27,781,709.30

(减少以“-”号填列)								
(一) 净利润							27,781,709.30	27,781,709.30
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							27,781,709.30	27,781,709.30
(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					2,778,170.93		-2,778,170.93	
1. 提取盈余公积					2,778,170.93		-2,778,170.93	
2. 提取一								

般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配								
4. 其他								
(五)所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六)专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								

(七) 其他								
四、本期末余额	376,240,316.00	208,540,141.22			143,922,852.35		390,304,181.80	1,119,007,491.37

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	376,240,316.00	208,540,141.22			131,373,878.11		307,462,638.92	1,023,616,974.25
加:会计政策变更								
期差错更正								
他								
二、本年初余额	376,240,316.00	208,540,141.22			131,373,878.11		307,462,638.92	1,023,616,974.25
三、本期增减变动金额					9,770,803.31		57,838,004.51	67,608,807.82

(减少以“-”号填列)								
(一) 净利润							97,708,033.10	97,708,033.10
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							97,708,033.10	97,708,033.10
(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					9,770,803.31		-39,870,028.59	-30,099,225.28
1. 提取盈余公积					9,770,803.31		-9,770,803.31	
2. 提取一								

般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配							-30,099,225.28	-30,099,225.28
4. 其他								
(五)所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六)专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								

(七) 其他								
四、本期末余额	376,240,316.00	208,540,141.22			141,144,681.42		365,300,643.43	1,091,225,782.07

法定代表人：陈顺华 主管会计工作负责人：王晓茹 会计机构负责人：沈红霞

百大集团股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

百大集团股份有限公司（以下简称公司或本公司）系经浙江省股份制试点工作协调小组浙股（1992）29 号文批准，在原杭州百货大楼基础上改制设立，成立于 1992 年 9 月 30 日，原注册名称为杭州百货大楼股份有限公司。1993 年 10 月 29 日更名为百大集团股份有限公司（杭州），1996 年 9 月 19 日更名为百大集团股份有限公司，已取得杭州市工商行政管理局注册号为 3301001000524 的《企业法人营业执照》，现注册号为 330100000045374，现有注册资本为人民币 376,240,316.00 元，股份总数 376,240,316 股（每股面值 1 元），均系无限售条件的流通股 A 股。公司股票已于 1994 年 8 月 9 日在上海证券交易所挂牌交易。

本公司属批发和零售贸易行业。许可经营项目：停车服务；以下经营范围限分支机构凭有效许可证经营：食品（除盐）、音像制品、电子出版物、药品、烟、书刊的销售，住宿，非医疗性美容、美发，打字，复印，餐饮服务。一般经营范围：百货、五金交电、针纺织品、化工产品（除化学危险品及易制毒化学品）、工艺美术品、日用杂品、装饰材料、家具、一般劳保用品、汽车配件、金银饰品、无绳电话机的销售，自有房屋租赁，制作国内各类广告，摄影，照相冲洗，仓储（除化学危险品）；市场经营管理；经营进出口业务（国家法律法规限制、禁止的除外）；以下经营范围限分支机构经营：家用电器、通讯器材、办公自动化设备、电讯设备、仪器仪表、电子计算机及外部设备、装饰材料、家具、汽车配件、话筒、医疗器械（限国产一类）的销售，棋牌，健身房，家用电器的安装、维修，儿童游艺服务，技术开发、咨询、服务、成果转让，物业管理。

二、公司主要会计政策和会计估计

（一）财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

（二）遵循企业会计准则的声明

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

（三）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(四) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

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

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

(六) 合并财务报表的编制方法

1. 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，或卖出再买入的相关会计处理方法

(七) 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(八) 外币业务

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

(九) 金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

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

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

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

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

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

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

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

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和

报酬已转移时，终止确认该金融资产；当金融负债的现时义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

4. 主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

5. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

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

(2) 对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。

(3) 按摊余成本计量的金融资产，期末有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值高于预计未来现金流量现值之间的差额确认减值损失。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，高于按照类似金融资产当时市

场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失。可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，确认其减值损失，并将原直接计入所有者权益的公允价值累计损失一并转出计入减值损失。

(4) 可供出售金融资产减值的客观证据

1) 表明可供出售债务工具投资发生减值的客观证据包括：

- ① 债务人发生严重财务困难；
- ② 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期；
- ③ 公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- ④ 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- ⑤ 因债务人发生重大财务困难，该债务工具无法在活跃市场继续交易；
- ⑥ 其他表明可供出售债务工具已经发生减值的情况。

2) 表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌。

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

(十) 应收款项

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	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	账龄分析法组合
按组合计提坏账准备的计提方法	按组合计提坏账准备的计提方法
账龄分析法组合	账龄分析法组合

(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
1-3 年	20	20
3-5 年	50	50
5 年以上	100	100

3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

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

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

(十一) 存货

1. 存货的分类

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

2. 发出存货的计价方法

(1) 发出原材料采用月末一次加权平均法，发出库存商品采用先进先出法。

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

(3) 发出开发产品按建筑面积平均法核算。

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

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

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照存货类别成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费

用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

按照一次转销法进行摊销。

(十二) 长期股权投资

1. 投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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

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

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

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

2) 在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

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

2. 后续计量及损益确认方法

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

3. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

4. 减值测试方法及减值准备计提方法

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

5. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的的处理方法

(1) 公司通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的，按照以下方法进行处理，除非处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的。

1) 丧失对子公司控制权之前处置对其部分投资的处理方法

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

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

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

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

转为当期投资收益。

(2) 公司通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的, 在个别财务报表的处理与不属于一揽子交易的的处理方法一致。在合并财务报表中, 将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理, 但是, 在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额, 在合并财务报表中应当确认为其他综合收益, 在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

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

(十三) 投资性房地产

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

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量, 采用成本模式进行后续计量, 并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。资产负债表日, 有迹象表明投资性房地产发生减值的, 按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(十四) 固定资产

1. 固定资产确认条件、计价和折旧方法

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

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

2. 各类固定资产的折旧方法

项 目	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	20-35	3 或 5	4. 750-2. 771
通用设备	3-28	3 或 5	32. 333-3. 393
专用设备	5-20	3 或 5	19. 400-4. 750
运输工具	5-12	3 或 5	19. 400-7. 917

3. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

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

(十五) 在建工程

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

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

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

(十六) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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

2. 借款费用资本化期间

(1) 当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

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

(3) 当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

3. 借款费用资本化金额

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

(十七) 无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项 目	摊销年限(年)
-----	---------

土地使用权	40
软件	5

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

4. 内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：（1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；（2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；（3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；（4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；（5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

（十八）长期待摊费用

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

（十九）维修基金核算方法

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

（二十）质量保证金核算方法

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

（二十一）收入

1. 收入确认原则

（1）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）提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经发生的成本占估计总

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

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

(3) 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。

(4) 让渡资产使用权

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

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

(5) 其他业务收入

根据相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益能够流入企业，与收入相关的成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

2. 收入确认的具体方法

公司主要销售百货产品。产品收入确认需满足以下条件：公司已根据约定将产品交付给购货方，且产品销售收入金额已确定，已经收回货款或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入，产品相关的成本能够可靠地计量。

(二十二) 政府补助

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

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

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

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

(二十三) 递延所得税资产、递延所得税负债

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

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

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

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

(二十四) 经营租赁

公司为承租人时, 在租赁期内各个期间按照直线法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。

三、税(费)项

税 种	计 税 依 据	税 率
增值税	销售货物或提供应税劳务	17%、13%等
	应纳税增值额(广告服务业务)	6%

消费税	应纳税销售额 (量)	黄金珠宝 5%
营业税	应纳税营业额	5%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	按增值额与扣除项目金额的比率, 实行四级超率累进税率 (30%~60%)
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%
房产税	从价计征的, 按房产原值减除 30%后的余值	1.2%
	从租计征的, 按房屋租金收入	12%

四、企业合并及合并财务报表

(一) 通过设立或投资等方式取得的子公司的情况

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	组织机构代码
杭州百大广告公司	全资	浙江杭州	广告服务	50 万元	设计、制作、代理、发布国内广告, 室内美术装饰, 空调器安装。	14309977-3
浙江百大置业有限公司	全资	浙江杭州	房产开发	40,000 万元	房地产投资、物业管理。	69362010-5
浙江百大酒店管理有限公司	全资	浙江杭州	酒店管理	3,000 万元	酒店管理、咨询策划。	57530840-1

(续上表)

子公司全称	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表
杭州百大广告公司	50 万元		100	100	是
浙江百大置业有限公司	40,000 万元		100	100	是
浙江百大酒店管理有限公司	3,000 万元		100	100	是

(续上表)

子公司全称	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益中冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
杭州百大广告公司			
浙江百大置业有限公司			
浙江百大酒店管理有限公司			

(二) 合并范围发生变更的说明

2013 年 6 月 6 日, 杭州大厦有限公司 (以下简称杭州大厦)、浙江百大置业有限公司 (以下简称浙江百大)、绿城房地产集团有限公司 (以下简称绿城集团) 与杭州百大置业有限公司 (以

下简称杭州百大)签署了附条件生效的《关于杭州百大置业有限公司之投资合作暨股东协议之补充协议》，约定绿城集团解除与浙江百大对杭州百大 30%股权的委托持股关系，收回相应股权表决权并对杭州百大董事人选重新调整。2013 年 9 月 18 日，本公司收到中国证监会出具的批复（证监许可[2013]1189 号），核准重组事项。2013 年 10 月 31 日，杭州百大召开股东会，对董事成员进行了调整，浙江百大委派 7 名董事成员中的 2 名，故自 2013 年 11 月起，本公司失去对杭州百大的控制权，自 2013 年 11 月起杭州百大不再纳入合并财务报表范围。

(三) 本期不再纳入合并范围的子公司

名 称	处置日净资产	期初至处置日净利润
杭州百大置业有限公司	499,274,979.36	-11,504,277.71

五、合并财务报表项目注释

(一) 合并资产负债表项目注释

1. 货币资金

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	原币金额	汇率	折人民币金额	原币金额	汇率	折人民币金额
库存现金：						
人民币			54,348.23			38,830.71
小 计			54,348.23			38,830.71
银行存款：						
人民币			273,944,220.24			358,996,224.30
小 计			273,944,220.24			358,996,224.30
其他货币资金：						
人民币			53,319,795.43			17,256,503.20
小 计			53,319,795.43			17,256,503.20
合 计			327,318,363.90			376,291,558.21

(2) 因抵押、质押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项的说明期末其他货币资金中 53,313,454.47 元系黄金租赁业务的保证金。

2. 应收账款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备								
账龄分析法组合	17,340,570.54	100.00	867,028.53	5.00	20,009,166.99	100.00	1,000,458.35	5.00
小计	17,340,570.54	100.00	867,028.53	5.00	20,009,166.99	100.00	1,000,458.35	5.00
合计	17,340,570.54	100.00	867,028.53	5.00	20,009,166.99	100.00	1,000,458.35	5.00

2) 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	17,340,570.54	100.00	867,028.53	20,009,166.99	100.00	1,000,458.35
小计	17,340,570.54	100.00	867,028.53	20,009,166.99	100.00	1,000,458.35

(2) 期末无应收持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

(3) 应收账款金额前 5 名情况

本公司主要从事商品零售业务，从单个客户取得的业务收入很低，因此对前五名客户收款占公司全部应收账款比例很小。

(4) 期末无应收其他关联方账款。

3. 预付款项

(1) 账龄分析

账龄	期末数				期初数			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	2,638,642.25	97.28		2,638,642.25	3,898,425.73	98.14		3,898,425.73
3 年以上	73,718.99	2.72		73,718.99	73,718.99	1.86		73,718.99
合计	2,712,361.24	100.00		2,712,361.24	3,972,144.72	100.00		3,972,144.72

(2) 预付款项金额前 5 名情况

单位名称	与本公司关系	期末数	账龄	未结算原因
博西家用电器(中国)有限公司	非关联方	1,081,354.86	1 年以内	预付家电采购款
招商银行股份有限公司杭州分行	非关联方	791,938.35	1 年以内	预付黄金租赁费
中国工商银行股份有限公司浙江省分行	非关联方	314,623.58	1 年以内	预付黄金采购款
广州广保丰田汽车销售服务有限公司	非关联方	280,000.00	1 年以内	预付购车款
重庆海尔家电销售有限公司杭州分公司	非关联方	168,651.78	1 年以内	预付家电采购款

小 计		2,636,568.57	
-----	--	--------------	--

(3) 期末无预付持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

4. 应收利息

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
委托贷款利息		1,890,747.22		1,890,747.22
合 计		1,890,747.22		1,890,747.22

5. 其他应收款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备								
账龄分析法组合	1,141,628,937.22	100.00	57,597,670.89	5.05	6,302,347.86	100.00	720,558.00	11.43
小 计	1,141,628,937.22	100.00	57,597,670.89	5.05	6,302,347.86	100.00	720,558.00	11.43
合 计	1,141,628,937.22	100.00	57,597,670.89	5.05	6,302,347.86	100.00	720,558.00	11.43

2) 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	1,139,612,299.81	99.82	56,980,614.99	4,624,971.64	73.39	231,248.58
1-3 年	1,608,879.06	0.14	321,775.81	1,468,409.16	23.30	293,681.84
3-5 年	224,956.52	0.02	112,478.26	26,678.97	0.42	13,339.49
5 年以上	182,801.83	0.02	182,801.83	182,288.09	2.89	182,288.09
小 计	1,141,628,937.22	100.00	57,597,670.89	6,302,347.86	100.00	720,558.00

(2) 应收持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项

单位名称	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
西子联合控股有限公司	200,000.00	100,000.00	400,000.00	80,000.00
小 计	200,000.00	100,000.00	400,000.00	80,000.00

(3) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	款项性质或内容
杭州百大置业有限公司	关联方	1,137,904,533.73	1年以内	99.67	往来款
杭州市下城区百井坊地区综合改造工程指挥部	非关联方	1,000,000.00	1-2年	0.09	保证金
杭州嘉祥房地产投资有限公司	非关联方	291,816.31	1年以内	0.03	代垫水电费
西子联合控股有限公司	关联方	200,000.00	3-4年	0.02	房租押金
杭州城建档案馆	非关联方	110,000.00	5年以上	0.01	保证金
小计		1,139,506,350.04		99.82	

(4) 其他应收关联方款项

单位名称	与本公司关系	账面余额	占其他应收款余额的比例(%)
杭州百大置业有限公司	联营企业	1,137,904,533.73	99.67
小计		1,137,904,533.73	99.67

6. 存货

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	552,830.63		552,830.63	670,320.54		670,320.54
库存商品	8,625,440.57		8,625,440.57	6,503,022.01		6,503,022.01
开发成本				3,823,738,688.77		3,823,738,688.77
合计	9,178,271.20		9,178,271.20	3,830,912,031.32		3,830,912,031.32

7. 一年内到期的非流动资产

(1) 明细情况

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
委托贷款	50,000,000.00		50,000,000.00			
合计	50,000,000.00		50,000,000.00			

(2) 委托贷款明细

受托人	借款人	借款起始日	借款终止日	利率	本金
中国农业银行杭州城东新城支行	杭州百大	2012.5.3	2014.5.2	10.98%	50,000,000.00
小计					50,000,000.00

8. 其他流动资产

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
委托贷款	600,000,000.00	
银行短期理财产品		40,000,000.00
预缴的增值税	2,716,388.53	
预缴的营业税		12,749,758.40
预缴的土地增值税		7,449,372.36
预缴的城建税	115,201.00	892,483.11
预缴的教育费附加	49,371.82	382,492.80
预缴的地方教育附加	32,914.49	254,995.22
预缴的房产税	256,007.74	345,254.46
预缴的印花税		124,156.27
合 计	603,169,883.58	62,198,512.62

(2) 截至 2013 年 12 月 31 日, 委托贷款的情况:

受托人	借款人	借款起始日	借款终止日	利率	本金
中国农业银行笕桥支行	杭州百大	2013.8.31	2014.8.30	8.78%	30,000,000.00
中国农业银行杭州城东新城支行	杭州百大	2013.8.30	2014.8.29	8.75%	100,000,000.00
宁波银行杭州西湖支行	杭州百大	2013.1.14	2014.1.13	8.67%	120,000,000.00
宁波银行杭州西湖支行	杭州百大	2013.8.28	2014.8.27	7.63%	170,000,000.00
渤海银行杭州西湖支行	上虞市金嘉置业有限公司	2013.9.6	2014.9.5	12.00%	180,000,000.00
小计					600,000,000.00

9. 对联营企业投资

单位: 人民币万元

被投资单位	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
联营企业							

杭州百大	30	30	460,688.14	411,197.49	49,490.65		-1,587.27
------	----	----	------------	------------	-----------	--	-----------

10. 长期股权投资

(1) 明细情况

被投资单位	核算方法	投资成本	期初数	增减变动	期末数
杭州百大置业有限公司	按权益法核算	220,370,625.21		207,725,286.58	207,725,286.58
杭州银行股份有限公司	按成本法核算	135,010,830.00	135,010,830.00		135,010,830.00
浙江晶鑫实业有限公司	按成本法核算	1,250,000.00	1,250,000.00	-1,250,000.00	
浙江省富阳百货大楼股份有限公司	按成本法核算	1,063,850.00	1,063,850.00		1,063,850.00
天津华联商厦股份有限公司	按成本法核算	180,000.00	180,000.00		180,000.00
杭州天都大酒店管理有限公司	按成本法核算	105,000.00	62,476.47		62,476.47
合计		357,980,305.21	137,567,156.47	206,475,286.58 0	344,042,443.05

(续上表)

被投资单位	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
杭州百大置业有限公司	30	30				
杭州银行股份有限公司	0.90	0.90				3,000,000.00
浙江晶鑫实业有限公司	25	25				
浙江省富阳百货大楼股份有限公司	10	10				90,000.00
天津华联商厦股份有限公司	0.043	0.043				
杭州天都大酒店管理有限公司	30	30				
合计						3,090,000.00

(2) 其他说明

1) 本公司对浙江晶鑫实业有限公司持股比例虽占 25%，但无重大影响；对杭州天都大酒店有限公司持股比例虽占 30%，但该公司对外承包。故本公司对该两家单位的投资均按成本法核算。

2) 2013 年 11 月起，本公司失去对杭州百大的控制权，对杭州百大的长期股权投资由成本法转变为权益法核算，详见本财务报表附注八(二)之说明。

3) 根据本公司与许继胜签订的《股权转让协议》，本公司将持有的浙江晶鑫实业有限公司

25%的股权转让给许继胜，转让价款为 24 万元。本次股权转让后，本公司不再持有浙江晶鑫实业有限公司的股权。

11. 投资性房地产

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
1) 账面原值小计	107,504,545.02		4,097,890.35	103,406,654.67
房屋及建筑物	89,918,189.82		4,097,890.35	85,820,299.47
土地使用权	17,586,355.20			17,586,355.20
2) 累计折旧和累计摊销小计	45,819,814.90	3,197,591.75	3,776,454.18	45,240,952.47
房屋及建筑物	38,822,365.74	2,775,693.47	3,776,454.18	37,821,605.03
土地使用权	6,997,449.16	421,898.28		7,419,347.44
3) 账面净值小计	61,684,730.12		3,519,027.92	58,165,702.20
房屋及建筑物	51,095,824.08		3,097,129.64	47,998,694.44
土地使用权	10,588,906.04		421,898.28	10,167,007.76
4) 账面价值合计	61,684,730.12		3,519,027.92	58,165,702.20
房屋及建筑物	51,095,824.08		3,097,129.64	47,998,694.44
土地使用权	10,588,906.04		421,898.28	10,167,007.76

本期折旧和摊销额 3,197,591.75 元。

(2) 其他说明

1) 期末已有账面价值为 52,791,099.69 元的投资性房地产用于抵押担保。

2) 本期投资性房地产减少主要系租赁房产处置所致。

12. 固定资产

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
1) 账面原值小计	411,036,904.97	3,695,154.75	20,339,125.34	394,392,934.38
房屋及建筑物	254,408,915.36	28,734.00		254,437,649.36
通用设备	113,408,429.86	3,650,810.75	15,488,295.16	101,570,945.45
专用设备	34,999,659.60	15,610.00	832,301.00	34,182,968.60

运输工具	8,219,900.15		4,018,529.18	4,201,370.97
	—	本期计提	—	
2) 累计折旧小计	215,389,427.16	17,323,905.35	16,054,424.35	216,658,908.16
房屋及建筑物	114,905,448.81	8,186,091.68		123,091,540.49
通用设备	69,312,938.17	6,036,303.56	13,406,117.08	61,943,124.65
专用设备	27,069,655.69	2,106,499.90	517,600.33	28,658,555.26
运输工具	4,101,384.49	995,010.21	2,130,706.94	2,965,687.76
3) 账面净值小计	195,647,477.81	—	—	177,734,026.22
房屋及建筑物	139,503,466.55	—	—	131,346,108.87
通用设备	44,095,491.69	—	—	39,627,820.80
专用设备	7,930,003.91	—	—	5,524,413.34
运输工具	4,118,515.66	—	—	1,235,683.21
4) 账面价值合计	195,647,477.81	—	—	177,734,026.22
房屋及建筑物	139,503,466.55	—	—	131,346,108.87
通用设备	44,095,491.69	—	—	39,627,820.80
专用设备	7,930,003.91	—	—	5,524,413.34
运输工具	4,118,515.66	—	—	1,235,683.21

本期折旧额为 17,323,905.35 元；本期由在建工程转入固定资产原值 3,448,631.52 元。

(2) 未办妥产权证书的固定资产的情况

项 目	未办妥产权证书原因	预计办结产权证书时间
百货大楼北楼加层项目	因设定抵押，办证程序较长	2014 年度

(3) 其他说明

1) 期末，已有账面价值为 100,201,931.35 元的固定资产用于抵押担保。

2) 本期固定资产账面原值减少 20,339,125.34 元，累计折旧减少 16,054,424.35 元，其中因杭州百大不纳入合并财务报表范围导致账面原值减少 5,257,675.18 元，累计折旧减少 2,900,466.74 元，正常处置清理导致账面原值减少 15,081,450.16 元，累计折旧减少 13,153,957.61 元。

13. 在建工程

(1) 明细情况

工程名称	期末数	期初数
------	-----	-----

	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
商居分公司改造工程	5,013,585.00		5,013,585.00	3,504,932.67		3,504,932.67
其他工程	2,603,719.34		2,603,719.34	3,927,423.43		3,927,423.43
合计	7,617,304.34		7,617,304.34	7,432,356.10		7,432,356.10

(2) 增减变动情况

1) 明细情况

工程名称	预算数	期初数	本期增加	转入固定 资产	其他减少	工程投入占预算 比例(%)
商居分公司改造工程	1,000万	3,504,932.67	6,209,572.70	3,448,631.52	1,252,288.85	97.15
其他工程		3,927,423.43	2,276,065.81		3,599,769.90	
合计		7,432,356.10	8,485,638.51	3,448,631.52	4,852,058.75	

(续上表)

工程名称	工程进度 (%)	利息资本化 累计金额	本期利息资本化 金额	本期利息资本化 年率(%)	资金来源	期末数
商居分公司改造工程	95.00				自筹	5,013,585.00
其他工程					自筹	2,603,719.34
合计						7,617,304.34

2) 变动情况的说明

本期其他减少系转入长期待摊费用 4,561,832.12 元, 转入管理费用 290,226.63 元。

14. 无形资产

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
1) 账面原值小计	128,879,923.00			128,879,923.00
土地使用权	128,879,923.00			128,879,923.00
2) 累计摊销小计	34,122,005.02	4,278,998.64		38,401,003.66
土地使用权	34,122,005.02	4,278,998.64		38,401,003.66
3) 账面净值小计	94,757,917.98		4,278,998.64	90,478,919.34
土地使用权	94,757,917.98		4,278,998.64	90,478,919.34
4) 账面价值合计	94,757,917.98		4,278,998.64	90,478,919.34
土地使用权	94,757,917.98		4,278,998.64	90,478,919.34

本期摊销额 4,278,998.64 元。

(2) 其他说明

期末, 无形资产均已用于抵押担保。

15. 长期待摊费用

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数	其他减少的原因
装修费	41,470,099.06	4,561,832.12	10,875,143.09	327,933.46	34,828,854.63	[注]
合 计	41,470,099.06	4,561,832.12	10,875,143.09	327,933.46	34,828,854.63	

注：长期待摊费用本期其他减少系杭州百大不纳入合并报表范围所致。

16. 递延所得税资产

(1) 已确认的递延所得税资产

项 目	期末数	期初数
递延所得税资产		
未实现内部损益		6,139,463.89
结余工资及附加	3,249,663.15	3,394,663.16
职工辞退福利	715,560.02	895,799.75
应收账款坏账准备	216,757.13	250,114.59
合 计	4,181,980.30	10,680,041.39

(2) 可抵扣差异项目明细

项 目	金 额
结余工资及附加	12,998,652.62
职工辞退福利	2,862,240.08
应收账款坏账准备	867,028.53
小 计	16,727,921.23

17. 资产减值准备明细

项 目	期初数	本期计提	本期减少			期末数
			转回	转销	其他减少	
坏账准备	1,721,016.35	57,297,912.11			554,229.04	58,464,699.42
长期股权投资减值准备	534,416.63			534,416.63		
合 计	2,255,432.98	57,297,912.11		534,416.63	554,229.04	58,464,699.42

注：坏账准备本期其他减少系杭州百大不纳入合并报表范围所致。

18. 短期借款

项 目	期末数	期初数
保证借款	100,000,000.00	250,000,000.00
信用借款	400,000.00	710,000,000.00
合 计	100,400,000.00	960,000,000.00

19. 应付账款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付工程款	4,041,299.47	61,812,232.30
应付商品采购款	93,443,973.06	101,485,752.58
合 计	97,485,272.53	163,297,984.88

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

(3) 期末无账龄超过 1 年的大额应付账款。

20. 预收款项

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
预收货款	85,657,746.43	66,555,555.21
预收房款		363,925,795.00
合 计	85,657,746.43	430,481,350.21

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

单位名称	期末数	期初数
浙江银泰百货有限公司及其关联门店	849,353.00	1,728,829.79
小 计	849,353.00	1,728,829.79

(3) 期末无账龄超过 1 年的大额预收款项。

21. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	13,578,652.62	51,101,576.11	51,681,576.11	12,998,652.62

职工福利费		3,676,547.36	3,676,547.36	
社会保险费	1,749,325.31	10,230,449.53	10,540,197.26	1,439,577.58
其中：医疗保险费	700,184.99	3,559,856.34	3,685,490.84	574,550.49
基本养老保险费	852,240.30	4,972,520.96	5,125,308.47	699,452.79
失业保险费	121,995.98	709,810.75	731,884.85	99,921.88
工伤保险费	25,026.44	135,262.93	140,305.00	19,984.37
生育保险费	49,877.60	325,953.47	330,163.02	45,668.05
其他		527,045.08	527,045.08	
住房公积金	11,997.00	4,365,411.00	4,377,408.00	
辞退福利	3,583,198.99	3,489,435.17	4,210,394.08	2,862,240.08
工会经费	248,313.68	923,370.81	909,340.58	262,343.91
职工教育经费	2,867,106.05	26,800.00	246,582.66	2,647,323.39
合 计	22,038,593.65	73,813,589.98	75,642,046.05	20,210,137.58

应付职工薪酬期末数中无属于拖欠性质的金额。

(2) 应付职工薪酬预计发放时间、金额等安排

期末应付工资奖金余额已于 2014 年 2 月份基本发放完毕。

(3) 其他说明

根据财政部 2006 年 2 月公布的《企业会计准则》，本公司按预计以后年度选择提前退休职工享受经济补偿金在扣除国有资产承担部分后，以同期国债利率作为折现率，按截至各年末的职工工龄占享受上述政策时的工龄比例，计算出各年末应承担的经济补偿金余额。截至 2013 年 12 月 31 日，公司已按上述方法计提职工辞退福利 3,575,458.86 元、确认未确认融资费用 713,218.78 元，净额 2,862,240.08 元账列应付职工薪酬-辞退福利。

22. 应交税费

项 目	期末数	期初数
企业所得税	10,176,579.00	8,117,122.67
消费税	887,288.36	982,627.72
营业税	183,367.90	366,489.82
水利建设专项资金	110,351.38	388,725.78
代扣代缴个人所得税	101,385.29	178,727.29
增值税	28,844.99	6,114,772.02

印花税	28,060.62	407,268.75
文化事业建设费	15,484.43	4,319.00
城市维护建设税	2,019.15	522,472.37
教育费附加	865.35	223,916.86
地方教育附加	576.90	149,277.80
房产税		172,560.21
合 计	11,534,823.37	17,628,280.29

23. 应付利息

项 目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	1,532,250.66	3,680,110.69
短期借款应付利息	211,723.11	2,450,250.00
合 计	1,743,973.77	6,130,360.69

24. 应付股利

单位名称	期末数	期初数	超过 1 年未支付原因
国家股股利	1,060,635.70	1,060,635.70	尚未领取
浙江武义县柳城电镀厂		39,425.00	已领取
浙江省兰溪市百货大楼	2,825.95	2,825.95	尚未领取
合 计	1,063,461.65	1,102,886.65	

25. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
押金保证金	18,422,052.78	65,695,741.87
应付暂收款	11,078,408.22	19,674,417.26
其他	1,900,677.60	4,431,892.63
合 计	31,401,138.60	89,802,051.76

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

单位名称	期末数	期初数
------	-----	-----

浙江中酒酒水网上市场有限公司		72,000.00
浙江银泰百货有限公司及关联门店	6,247,490.46	2,748,795.03
小 计	6,247,490.46	2,820,795.03

(3) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

单位名称	期末数	款项性质及内容
宁波高新区玫瑰科技有限公司杭州分公司	2,000,000.00	结算保证金
小 计	2,000,000.00	

(4) 金额较大的其他应付款性质或内容的说明

单位名称	期末数	款项性质及内容
浙江银泰百货有限公司及关联门店	6,247,490.46	委托管理费及电子消费卡
杭州嘉祥房地产投资有限公司	2,200,000.00	履约保证金
宁波高新区玫瑰科技有限公司杭州分公司	2,000,000.00	结算保证金
武林建筑工程有限公司	1,014,548.00	履约保证金
丝芙兰（上海）化妆品销售有限公司	800,000.00	质量保证金
小 计	12,262,038.46	

26. 一年内到期的非流动负债

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
一年内到期的长期借款	288,336,100.00	299,242,400.00
合 计	288,336,100.00	299,242,400.00

(2) 一年内到期的长期借款

1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
抵押借款	288,336,100.00	202,242,400.00
信用借款		97,000,000.00
小 计	288,336,100.00	299,242,400.00

2) 金额前 5 名的一年内到期的长期借款

贷款单位	借款 起始日	借款 到期日	币种	年利率 (%)	期末数	
					原币金额	折人民币金额
中信银行杭州天水支行	2011.11.30	2014.9.28	RMB	8.3200	51,486,100.00	51,486,100.00

中国建设银行杭州天水支行	2011. 4. 2	2014. 4. 1	RMB	6. 4000	49, 600, 000. 00	49, 600, 000. 00
中信银行杭州天水支行	2011. 9. 27	2014. 3. 28	RMB	8. 3200	49, 252, 400. 00	49, 252, 400. 00
中信银行杭州天水支行	2012. 1. 6	2014. 12. 28	RMB	8. 3200	27, 432, 200. 00	27, 432, 200. 00
中信银行杭州天水支行	2011. 9. 27	2014. 6. 28	RMB	8. 3200	27, 051, 500. 00	27, 051, 500. 00
小 计					204, 822, 200. 00	204, 822, 200. 00

(续上表)

贷款单位	期初数	
	原币金额(人民币)	折人民币金额
中信银行杭州天水支行		
中国建设银行杭州天水支行		
中信银行杭州天水支行		
中信银行杭州天水支行		
中信银行杭州天水支行		
中信银行杭州天水支行	43, 696, 100. 00	43, 696, 100. 00
中信银行杭州天水支行	40, 287, 200. 00	40, 287, 200. 00
中信银行杭州天水支行	39, 687, 100. 00	39, 687, 100. 00
中信银行杭州天水支行	39, 096, 000. 00	39, 096, 000. 00
中国银行杭州高新支行	30, 000, 000. 00	30, 000, 000. 00
小 计	192, 766, 400. 00	192, 766, 400. 00

27. 其他流动负债

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
黄金租赁融资款及顾问费	474, 652, 955. 20	115, 003, 673. 33
合 计	474, 652, 955. 20	115, 003, 673. 33

(2) 截至 2013 年期末, 公司黄金租赁业务取得融资款明细如下:

融资单位	数量(千克)	交易开始日	交易结束日	融资金额
中国农业银行浙江省分行	115. 00	2013. 3. 13	2014. 3. 10	37, 173, 454. 03
中国农业银行浙江省分行	180. 00	2013. 3. 13	2014. 3. 11	58, 184, 536. 74

中国农业银行浙江省分行	180.00	2013.3.14	2014.3.12	58,063,405.00
中国农业银行浙江省分行	87.00	2013.3.19	2014.3.17	28,365,057.19
中国工商银行杭州武林支行	200.00	2013.3.27	2014.3.27	64,836,038.56
中国工商银行杭州武林支行	200.00	2013.3.28	2014.3.27	65,125,876.02
中国工商银行杭州武林支行	190.00	2013.4.1	2014.3.27	61,508,943.61
招商银行杭州分行	366.00	2013.8.26	2014.8.25	101,395,644.05
小计				474,652,955.20

28. 长期借款

(1) 长期借款情况

项 目	期末数	期初数
抵押借款	412,567,800.00	1,219,303,900.00
合 计	412,567,800.00	1,219,303,900.00

(2) 金额前 5 名的长期借款

贷款单位	借款 起始日	借款 到期日	币种	年利率 (%)	期末数	
					原币金额	折人民币金额
中国建设银行杭州天水支行	2011.4.2	2016.4.1	RMB	6.400	150,000,000.00	150,000,000.00
中国农业银行浙江省分行营业部	2010.10.28	2020.9.28	RMB	6.550	150,000,000.00	150,000,000.00
中信银行杭州天水支行	2012.1.6	2015.3.28	RMB	8.320	52,567,800.00	52,567,800.00
中国农业银行浙江省分行营业部	2011.3.18	2020.9.28	RMB	6.550	37,500,000.00	37,500,000.00
中国农业银行浙江省分行营业部	2010.9.29	2020.9.28	RMB	6.550	22,500,000.00	22,500,000.00
中国农业银行浙江省分行营业部	2012.4.11	2021.4.11	RMB	8.460		
中国农业银行浙江省分行营业部	2012.5.22	2018.6.22	RMB	8.460		
中国农业银行浙江省分行营业部	2011.12.26	2021.11.15	RMB	8.160		
小 计					412,567,800.00	412,567,800.00

(续上表)

贷款单位	期初数	
	原币金额(人民币)	折人民币金额
中国建设银行杭州天水支行	200,000,000.00	200,000,000.00
中国农业银行浙江省分行营业部	175,000,000.00	175,000,000.00
中信银行杭州天水支行		
中国农业银行浙江省分行营业部		

中国农业银行浙江省分行营业部		
中国农业银行浙江省分行营业部	90,000,000.00	90,000,000.00
中国农业银行浙江省分行营业部	90,000,000.00	90,000,000.00
中国农业银行浙江省分行营业部	78,000,000.00	78,000,000.00
小计	633,000,000.00	633,000,000.00

29. 其他非流动负债

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
供热改造项目补贴款	2,607,916.67	2,868,708.33
丁桥仓库搬迁补偿款	64,028,967.96	64,051,297.96
合 计	66,636,884.63	66,920,006.29

(2) 政府补助明细

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
供热改造项目补贴款	2,868,708.33		260,791.66		2,607,916.67	与资产相关
丁桥仓库搬迁补偿款	64,051,297.96	4,043,059.00	4,065,389.00		64,028,967.96	与资产相关
小 计	66,920,006.29	4,043,059.00	4,326,180.66		66,636,884.63	

30. 股本

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股份总数	376,240,316.00			376,240,316.00

31. 资本公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	163,487,599.29			163,487,599.29
其他资本公积	69,976,647.44			69,976,647.44
合 计	233,464,246.73			233,464,246.73

32. 盈余公积

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	134,719,360.19	2,778,170.93		137,497,531.12
任意盈余公积	6,314,266.33			6,314,266.33
国家扶持基金	111,054.90			111,054.90
合 计	141,144,681.42	2,778,170.93		143,922,852.35

(2) 其他说明

本期增加系按 2013 年度母公司实现净利润的 10%提取法定盈余公积 2,778,170.93 元。

33. 未分配利润

(1) 明细情况

项 目	金 额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	347,323,895.84	——
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		——
调整后期初未分配利润	347,323,895.84	——
加：本期归属于母公司所有者的净利润	121,960,231.81	——
减：提取法定盈余公积	2,778,170.93	按母公司净利润的 10%计提
期末未分配利润	466,505,956.72	——

(2) 其他说明

本期增加系本期归属于母公司所有者的净利润转入，本期减少系根据公司法以及公司章程的规定，按 2013 年度母公司实现净利润的 10%提取法定盈余公积 2,778,170.93 元。

(二) 合并利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
主营业务收入	1,173,931,551.10	1,174,846,899.55
其他业务收入	60,085,579.66	50,418,506.33
营业成本	938,779,716.84	944,375,428.27

(2) 主营业务收入/主营业务成本（分行业）

行业名称	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本

商品销售业	1,133,631,129.88	930,921,596.09	1,142,046,484.85	936,382,721.87
酒店服务业	40,300,421.22	4,659,552.63	32,800,414.70	4,747,995.02
小 计	1,173,931,551.10	935,581,148.72	1,174,846,899.55	941,130,716.89

(3) 主营业务收入/主营业务成本（分地区）

地区名称	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
国内销售	1,173,931,551.10	935,581,148.72	1,174,846,899.55	941,130,716.89
小 计	1,173,931,551.10	935,581,148.72	1,174,846,899.55	941,130,716.89

(4) 公司前 5 名客户的营业收入情况

本公司主要从事商品零售业务，从单个客户取得的业务收入很低，因此向前五名客户销售的收入总额占公司主营业务收入比例很小。

2. 营业税金及附加

项 目	本期数	上年同期数	计缴标准
消费税	12,335,481.00	9,590,862.55	详见本财务报表附注税项之说明
营业税	5,018,358.50	4,759,486.03	
城市维护建设税	3,368,141.18	3,390,104.32	
房产税	3,234,073.76	2,983,656.67	
教育费附加	1,443,489.04	1,452,901.98	
地方教育费附加	962,326.01	968,601.34	
合 计	26,361,869.49	23,145,612.89	

3. 销售费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	24,466,303.94	23,095,778.18
广告宣传费	23,184,319.46	21,030,215.40
能源费	10,125,308.26	10,790,554.33
中介服务费	5,229,132.03	1,122,098.42
装修费摊销等	4,082,465.90	3,346,155.67
劳务费	3,969,476.34	3,596,509.97

绿化环保费	2,047,033.97	2,069,657.36
促销费用	1,597,442.90	2,832,073.39
物料消耗	1,461,345.53	1,010,080.22
其他	5,046,733.25	3,836,414.28
合 计	81,209,561.58	72,729,537.22

4. 管理费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	43,782,429.89	31,848,416.96
委托管理费	23,022,050.49	21,521,105.24
折旧费	17,228,708.57	18,268,272.02
装修费摊销等	9,904,124.51	8,152,800.82
税费支出	3,934,636.33	4,385,741.30
无形资产摊销	3,428,527.56	3,428,527.56
办公费用	3,211,041.33	2,142,366.09
业务招待费	2,096,243.94	1,779,922.00
中介服务费	1,783,136.79	1,038,591.98
其他	5,032,509.31	6,590,808.67
合 计	113,423,408.72	99,156,552.64

5. 财务费用

项 目	本期数	上年同期数
存款利息收入	-3,159,596.25	-4,291,045.95
银行刷卡手续费等	5,603,402.18	5,371,577.07
黄金租赁费	828,924.48	
合 计	3,272,730.41	1,080,531.12

6. 资产减值损失

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失	57,297,912.11	-57,162.07

合 计	57,297,912.11	-57,162.07
-----	---------------	------------

7. 投资收益

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
因处置子公司股权丧失控制权，剩余股权公允价值大于其应享有被投资单位净资产份额产生的收益	61,370,625.21	
处置长期股权投资产生的投资收益[注]	57,649,801.26	
权益法核算的长期股权投资收益	-3,427,832.43	
委托贷款利息	12,634,453.80	
成本法核算的长期股权投资收益	3,090,000.00	3,373,810.00
理财产品投资收益	1,503,205.48	1,589,469.64
合 计	132,820,253.32	4,963,279.64

[注]：公司本期丧失对杭州百大的控制权，故转回原合并抵消的未实现内部交易损益 58,125,384.63 元，该收益作为处置长期股权投资产生的收益列示。

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期数	上年同期数	本期比上期增减变动的原因
杭州银行股份有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00	
浙江省富阳百货大楼股份有限公司	90,000.00	80,000.00	本期分红增加
浙江百大有加利商贸有限公司		280,000.00	上期已处置
天津华联商厦股份有限公司		13,810.00	本期分红减少
小 计	3,090,000.00	3,373,810.00	

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期数	上年同期数	本期比上期增减变动的原因
杭州百大置业有限公司	-3,427,832.43		失去控制权后由成本法改权益法
小 计	-3,427,832.43		

8. 营业外收入

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
-----	-----	-------	---------------

非流动资产处置利得	1,385.32	125,568.89	1,385.32
其中：固定资产处置利得	1,385.32	125,568.89	1,385.32
政府补助	5,712,345.25	21,840,059.54	5,712,345.25
无法支付款项		2,800,790.51	
违约收入	56,390.00	523,123.00	56,390.00
其他	63,097.05	44,141.41	63,097.05
合 计	5,833,217.62	25,333,683.35	5,833,217.62

(2) 政府补助明细

补助项目	本期数	上年同期数	与资产相关/ 与收益相关	说明
丁桥仓库拆迁补偿	4,065,389.00	20,024,413.04	与资产相关	根据杭州市丁桥新城开发建设指挥部拨入
杭州市主城区供热方式调整单位用户经济补贴	260,791.66	260,791.66	与资产相关	根据杭州市人民政府办公厅杭政办函〔2008〕233号文件拨入
水利建设专项基金减免	737,842.59	776,854.84	与收益相关	根据浙江省地方税务局杭地税下优批〔2013〕80100806号文件拨入
2013 年度其他与收益相关的补助	648,322.00		与收益相关	根据杭州市财政局、杭州市贸易局杭财企〔2012〕1592号等文件拨入
2012 年度其他与收益相关的补助		778,000.00	与收益相关	根据杭州市下城区经济和旅游局下经旅〔2012〕54号、杭州市下城区财政局下财〔2012〕94号等文件拨入
小 计	5,712,345.25	21,840,059.54		

9. 营业外支出

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	2,016,787.56	11,618,698.16	2,016,787.56
其中：固定资产处置损失	2,016,787.56	11,618,698.16	2,016,787.56
水利建设专项资金	1,233,732.00	1,231,329.47	
对外捐赠	177,000.00	186,000.00	177,000.00
违约金支出		244,026.10	
其他	53,200.00	279,942.85	53,200.00
合 计	3,480,719.56	13,559,996.58	2,246,987.56

10. 所得税费用

项 目	本期数	上年同期数
按税法及相关规定计算的当期所得税	49,101,011.29	25,125,990.79

递延所得税调整	-14,163,565.71	-2,675,495.45
合 计	34,937,445.58	22,450,495.34

11. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

(1) 基本每股收益的计算过程

项 目	序号	2013 年度
归属于公司普通股股东的净利润	A	121,960,231.81
非经常性损益	B	61,993,487.09
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	59,966,744.72
期初股份总数	D	376,240,316
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	
发行新股或债转股等增加股份数	F	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	
因回购等减少股份数	H	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	12
发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F \times G/K-H \times I/K-J$	376,240,316
基本每股收益	M=A/L	0.32
扣除非经常损益基本每股收益	N=C/L	0.16

(3) 稀释每股收益的计算过程

稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

(三) 合并现金流量表项目注释

1. 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数
收现的其他业务收入	49,645,547.76
收到的银行存款利息收入	3,159,596.25
收现的各项政府补助	648,322.00
其他收现增加	5,097,783.61
合 计	58,551,249.62

2. 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数
支付的广告宣传费	23,184,319.46
支付的委托管理费	19,522,248.86
支付的水电煤气等能源费	10,125,308.26
支付的中介服务费	7,012,268.82
支付的信用卡刷卡手续费等	5,603,402.18
支付的劳务费	3,969,476.34
支付的办公费用	3,211,041.33
支付的业务招待费	2,096,243.94
其他付现增加	21,139,072.54
合 计	95,863,381.73

3. 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数
丧失控制权后收回杭州百大的拆借资金及利息	487,445,366.01
收现的丁桥仓库拆迁补偿款	4,043,059.00
合 计	491,488,425.01

4. 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数
丧失控制权后支付给杭州百大的拆借资金	104,834,029.00
丧失控制权时杭州百大的现金	36,743,370.49
合 计	141,577,399.49

5. 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数
收到的黄金租赁业务融资款	470,144,351.93
收回的黄金租赁保证金	17,250,000.00
合 计	487,394,351.93

6. 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数
归还的黄金租赁融资款及支付的租赁费	129,065,419.17
支付的黄金租赁业务保证金	53,313,454.47
合 计	182,378,873.64

7. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	113,907,237.41	79,121,376.88
加: 资产减值准备	56,763,495.48	-57,162.07
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	20,099,598.82	21,323,065.95
无形资产摊销	4,700,896.92	4,700,896.92
长期待摊费用摊销	10,875,143.09	10,237,177.10
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)	2,015,402.24	11,493,129.27
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	828,924.48	
投资损失(收益以“-”号填列)	-132,820,253.32	-4,963,279.64
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-14,163,565.71	-2,675,495.45
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)	-240,204,455.84	-326,329,291.96
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-127,918,223.27	15,117,476.26
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	1,005,664,268.86	441,129,583.72
其他		-20,024,413.04

经营活动产生的现金流量净额	699,748,469.16	229,073,063.94
2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3) 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	274,004,909.43	359,041,558.21
减: 现金的期初余额	359,041,558.21	499,704,361.32
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-85,036,648.78	-140,662,803.11

(2) 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

项 目	本期数	上年同期数
1) 取得子公司及其他营业单位的有关信息:		
① 取得子公司及其他营业单位的价格		
② 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物		
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		
③ 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
④ 取得子公司的净资产		
流动资产		
非流动资产		
流动负债		
非流动负债		
2) 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		
② 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物		
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	36,743,370.49	
③ 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-36,743,370.49	
④ 处置子公司的净资产	499,274,979.36	
流动资产	4,334,002,287.98	
非流动资产	23,346,768.70	
流动负债	3,290,074,077.32	
非流动负债	568,000,000.00	

(3) 现金和现金等价物的构成

项 目	期末数	期初数
1) 现金	274,004,909.43	359,041,558.21
其中：库存现金	54,348.23	38,830.71
可随时用于支付的银行存款	273,944,220.24	358,996,224.30
可随时用于支付的其他货币资金	6,340.96	6,503.20
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
2) 现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
3) 期末现金及现金等价物余额	274,004,909.43	359,041,558.21

(4) 现金流量表补充资料的说明

时 点	会计科目	金 额	差异内容
2013 年 12 月 31 日	其他货币资金	53,313,454.47	黄金租赁业务保证金
2012 年 12 月 31 日	其他货币资金	17,250,000.00	黄金租赁业务保证金

六、关联方及关联交易

(一) 关联方情况

1. 本公司的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质
西子国际控股有限公司	控股股东	有限责任公司	上海	陈夏鑫	实业投资等

(续上表)

母公司名称	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)	本公司最终控制方	组织机构代码
西子国际控股有限公司	4 亿元	29.981	29.981	陈夏鑫	08205898-5

注：本期公司控股股东和实际控制人发生变更，详见财务报表附注八（一）之说明。

2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注企业合并及合并财务报表之说明。

3. 本公司的联营企业情况

被投资单位	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)	关联关系	组织机构代码
杭州百大置业有限公司	有限责任公司	浙江杭州	陈顺华	房地产开发	53,000 万元	30	30	联营企业	69705326-7

4. 本公司的其他关联方情况

(1) 本公司的其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
西子联合控股有限公司(以下简称西子联合)	本公司股东、原控股股东	74716850-6
浙江银泰百货有限公司	重大资产的受托管理方	14294455-X
杭州锅炉集团股份有限公司	同一实际控制人	14304175-8
浙江西子联合工程有限公司	同一实际控制人	78235472-6
新华园房产集团有限公司(原浙江西子房产集团有限公司)	同一实际控制人	25542422-7
浙江西子富沃德电机有限公司	同一实际控制人	76201926-9
杭州优迈科技有限公司	同一实际控制人	75721825-5
浙江绿西物业管理有限公司	同一实际控制人	76549762-9
浙江绿西房地产集团有限公司	董事之关联企业	79436955-4
杭州西子孚信科技有限公司	董事之关联企业	25543619-9
杭州西子石川岛停车设备有限公司	董事之关联企业	75724656-3
西子奥的斯电梯有限公司	董事之关联企业	60913862-4
浙江中酒酒水网上市场有限公司	西子联合之关联企业	66173218-8
浙江西子重工机械有限公司	西子联合之关联企业	75706127-8
浙江西子航空工业有限公司	西子联合之关联企业	55265304-2
杭州信翔保险经纪有限公司(原杭州西子保险经纪公司)	西子联合之关联企业	78827654-6
浙江西子工业技术研究院有限公司	西子联合之关联企业	66174721-6
浙江三农物流有限公司	西子联合之关联企业	66173223-3
沈阳西子航空产业有限公司	西子联合之关联企业	691983201

(二) 关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

关联方名称	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期数	上期同期数
西子奥的斯电梯有限公司	电梯维保	协议价	374,645.00	370,356.10
杭州西子石川岛停车设备有限公司	立体车库维保	协议价	48,000.00	48,000.00
西子联合控股有限公司	停车服务	协议价	48,000.00	42,000.00
浙江绿西物业管理有限公司[注]	物业管理	协议价	201,025.32	113,998.42

小 计			671,670.32	574,354.52
-----	--	--	------------	------------

注：含杭州百大纳入合并报表范围期间(2013年1-10月)的关联交易金额66,636.60元。

2. 销售货物、提供服务

公司向西子联合控股有限公司、杭州锅炉集团股份有限公司、浙江西子联合工程有限公司、新华园房产集团有限公司、浙江西子富沃德电机有限公司、杭州优迈科技有限公司、浙江绿西房地产集团有限公司、杭州西子石川岛停车设备有限公司、西子奥的斯电梯有限公司、浙江西子重工机械有限公司、浙江西子航空工业有限公司、杭州信翔保险经纪有限公司、浙江西子工业技术研究院有限公司、浙江三农物流有限公司和沈阳西子航空产业有限公司等提供酒店服务，本期合计结算金额460,765.78元。

3. 关联托管情况

根据2008年1月本公司与浙江银泰百货有限公司(以下简称银泰百货)签订的《委托管理协议》及之后一系列补充协议，本公司将杭州百货大楼、杭州百货大楼家电商场、计算机分公司、(杭州)百货大楼维修公司及杭州百大广告公司(不含该公司对外投资的企业)(上述五个分子公司以下简称分公司)委托给银泰百货管理，管理期限自2008年3月1日至2028年2月28日，共20个管理年度。第一至第四管理年度为每年的3月1日至次年的2月底，第五管理年度区间为2012年3月1日至2012年12月31日，第六至第十九管理年度区间为每年(2013年至2026年)的1月1日至12月31日，第二十管理年度区间为2027年1月1日至2028年2月29日。

税前委托经营利润约定如下：第一个委托管理年度不低于8,150万元；第二个委托管理年度不低于9,128万元；第三个委托管理年度不低于10,223.36万元；第四个委托管理年度不低于12,149.51万元；第五个委托管理年度不低于8,403.30万元；第六至第十九个委托管理年度不低于10,083.96万元；第二十个委托管理年度不低于11,764.63万元。

分公司在完成向公司上缴委托经营利润基数的基础上，银泰百货可获得一定的管理报酬。具体由两部分组成：

一部分为基本管理费。基本管理费为分公司委托经营收入的2%。若分公司在完成向公司上缴利润基数后的剩余利润不足年度委托经营收入的2%，银泰百货可获得的该年度基本管理费则以分公司在完成向公司上缴利润基数后的剩余利润为限。

另一部分为超额管理费。如分公司在完成向公司上缴委托经营利润基数、向银泰百货支付2%的基本管理费后，该年度还有超额利润的，则银泰百货还可就超额利润以超额累进制方式收取超额管理费。

根据上述委托管理协议及补充协议的约定，公司本期应向银泰百货支付委托管理费23,022,050.49元，均系基本管理费。截至2013年12月31日，公司已实际支付基本管理费16,822,870.83元，尚有2013年度基本管理费6,199,179.66元未支付，账列“其他应付款”。

2012 年度，公司应支付委托管理费 21,521,105.24 元，实际在当年度支付 19,157,828.79 元，其余 2,729,378.03 元于 2013 年度支付完毕。

4. 关联租赁情况

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	年度确认的租赁费
西子联合控股有限公司	本公司	房产	2010-8-13	2016-8-12	协议价	1,090,628.77
西子联合控股有限公司	杭州百大	房产	2010-8-13	2016-8-12	协议价	557,201.45[注]

注：系杭州百大纳入合并财务报表范围期间(2013 年 1-10 月)的租赁情况。

5. 关联担保情况

截至 2013 年 12 月 31 日，关联方为本公司提供保证担保的情况： 单位：人民币万元

担保方	放款银行	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
杭州西子孚信科技有限公司	宁波银行杭州分行	10,000.00	2013.2.27	2015.2.28	否

6. 关联方资金拆借

(1) 本公司期初对杭州百大的其他应收款余额为 1,759,356,606.37 元，本期累计向杭州百大提供资金 584,875,995.48 元，结算利息 112,687,063.46 元，本期累计已收回资金及利息共计 1,319,015,131.58 元(其中包括收回 2013 年 11-12 月拆借资金及利息 487,445,366.01 元)，期末尚有 1,137,904,533.73 元未收回，账列“其他应收款”。

(2) 关联委托贷款情况

截至 2013 年 12 月 31 日，本公司及子公司为关联方杭州百大提供委托贷款的情况：

受托人	出借人	借款起始日	借款终止日	年利率	本金
中国农业银行杭州城东新城支行	本公司	2012.5.3	2014.5.2	10.98%	50,000,000.00
宁波银行杭州西湖支行	本公司	2013.1.14	2014.1.13	8.67%	120,000,000.00
宁波银行杭州西湖支行	本公司	2013.8.28	2014.8.27	7.63%	170,000,000.00
中国农业银行杭州城东新城支行	浙江百大置业有限公司	2013.8.30	2014.8.29	8.75%	100,000,000.00
中国农业银行笕桥支行	浙江百大酒店管理有限公司	2013.8.31	2014.8.30	8.78%	30,000,000.00
小计					470,000,000.00

7. 关联方结算

2009 年 12 月，杭州百货大楼与银泰百货签订电子消费卡在双方商场互相消费使用《协议书》，银泰百货同意杭州百货大楼发行的电子消费卡在银泰百货下属商场消费使用，杭州百货大

楼同意银泰百货发行的电子消费卡在杭州百货大楼消费使用。本期银泰百货及其关联企业发售的电子消费卡在杭州百货大楼消费结算金额为 274,542,132.03 元,期末均已结清。本期杭州百货大楼发售的电子消费卡在银泰百货及其关联企业消费结算金额为 16,681,345.84 元,期末尚有 48,310.80 元未结清。

8. 其他关联交易

2013 年 3 月 21 日,本公司第七届董事会第十四次会议审议通过,终止与杭州优迈科技有限公司签订的关于杭州滨江区 1181 号优迈 F 幢部分物业拟用于酒店经营及相关服务的《租赁合同》。

(三) 关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	西子联合控股有限公司	200,000.00	100,000.00	400,000.00	80,000.00
其他应收款	杭州百大置业有限公司	1,137,904,533.73	56,895,226.69		
小计		1,138,104,533.73	56,935,226.69	400,000.00	80,000.00

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
预收款项	浙江银泰百货有限公司及其关联门店	849,353.00	1,728,829.79
小计		849,353.00	1,728,829.79
其他应付款	浙江银泰百货有限公司及关联门店	6,247,490.46	2,748,795.03
其他应付款	浙江中酒酒水网上市场有限公司		72,000.00
小计		6,247,490.46	2,820,795.03

(四) 关键管理人员薪酬

报告期间	关键管理人员人数	在本公司领取报酬人数	报酬总额(万元)
本期数	16	10	517.50
上年同期数	15	9	569.85

七、资产负债表日后事项

(一) 2014 年 3 月 27 日,公司第七届董事会第二十次会议审议通过《2013 年度利润分配预案》,同意按照 2013 年底公司总股本为基数,每 10 股派发现金股利 1 元(含税),合计派发股利 37,624,031.60 元。上述利润分配预案尚需股东大会审议。

(二) 2014 年 3 月 27 日,公司第七届董事会第二十次会议审议通过《关于杭州天都大酒店有限公司股权转让事项的议案》,因合作期限已到,本公司拟将持有的杭州天都大酒店有限公司

的 30%股权(投资成本为 10.5 万元)进行转让。

八、其他重要事项

(一) 控股股东及实际控制人变更事项

2013 年 11 月 20 日,西子国际控股有限公司(以下简称西子国际)与西子联合控股有限公司(以下简称西子联合)签订《股权转让协议》,西子国际收购西子联合持有的本公司 112,800,000 股股份(占总股本的 29.98%)。西子国际的控股股东及实际控制人为陈夏鑫先生。本次股权转让后,本公司的控股股东变更为西子国际,实际控制人变更为陈夏鑫先生。

(二) 杭州百大重大资产重组事项

根据原协议约定,绿城集团委托浙江百大为杭州百大 30%股权的名义持有人,代持期间绿城集团实际享有相关股东权利,并承担股东义务。2012 年 6 月 26 日,绿城集团出具《关于杭州百大置业有限公司经营管理事项安排的确认函》,承诺浙江百大代其持有的杭州百大 30%股权的表决权由在杭州百大商业物业开始运营前由浙江百大代为行使。此外浙江百大持有杭州百大 30%的股权,所以浙江百大合计拥有杭州百大 60%的表决权,本公司原对杭州百大拥有间接控制权。

2013 年 6 月 6 日,杭州大厦、浙江百大、绿城集团与杭州百大签署了附条件生效的《关于杭州百大置业有限公司之投资合作暨股东协议之补充协议》,约定绿城集团解除与浙江百大对杭州百大 30%股权的委托持股关系,收回相应股权表决权,并对杭州百大董事人选重新调整。同时根据该协议的规定,杭州百大对浙江百大及百大集团及其子公司的借款按《投资合作补充协议》所附的《还款计划》逐步归还。因本次交易构成了重大资产重组,需经中国证监会核准。

2013 年 8 月 28 日,杭州百大召开股东会决定,浙江百大代绿城集团持有的杭州百大 30%股权过户至绿城集团。2013 年 8 月 30 日,杭州百大完成与上述股权过户相关的工商变更登记手续。2013 年 9 月 18 日,本公司收到中国证监会出具的《关于核准百大集团股份有限公司重大资产重组的批复》(证监许可[2013]1189 号),核准本次重大资产重组事项。2013 年 10 月 31 日,杭州百大召开股东会,对董事成员进行了调整,浙江百大委派 7 名董事成员中的 2 名,故自 2013 年 11 月起,本公司失去对杭州百大的控制权,自 2013 年 11 月起杭州百大不再纳入合并财务报表范围。

根据《企业会计准则》及相关解释的规定,企业因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的,在合并财务报表中,对于杭州百大剩余的 30%股权应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。本公司将所持杭州百大长期股权投资 2013 年 10 月 31 日公允价值减去按 30%持股比例计算后享受杭州百大自购买日开始持续计算的净资产份额之间的差额 6,137.06 万元计入当期投资收益。

九、母公司财务报表项目注释

(一) 母公司资产负债表项目注释

1. 应收账款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备								
账龄分析法组合	17,340,570.54	100.00	867,028.53	5.00	19,964,166.99	100.00	998,208.35	5.00
小计	17,340,570.54	100.00	867,028.53	5.00	19,964,166.99	100.00	998,208.35	5.00
合计	17,340,570.54	100.00	867,028.53	5.00	19,964,166.99	100.00	998,208.35	5.00

2) 组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	17,340,570.54	100.00	867,028.53	19,964,166.99	100.00	998,208.35
小计	17,340,570.54	100.00	867,028.53	19,964,166.99	100.00	998,208.35

(2) 应收持有公司 5%以上 (含 5%) 表决权股份的股东单位款项

单位名称	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
西子联合控股有限公司	1,733.00	86.65		
小计	1,733.00	86.65		

(3) 本公司主要从事商品零售业务, 从单个客户取得的业务收入很低, 因此对前五名客户应收款占公司全部应收账款比例很小。

(4) 期末无其他应收关联方账款。

2. 其他应收款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备					1,759,356,606.37	99.81		
按组合计提坏账准备								
账龄分析法组合	1,141,628,937.22	100.00	57,597,670.89	5.05	3,374,586.61	0.19	486,044.94	14.40
小 计	1,141,628,937.22	100.00	57,597,670.89	5.05	1,762,731,192.98	100.00	486,044.94	0.03
合 计	1,141,628,937.22	100.00	57,597,670.89	5.05	1,762,731,192.98	100.00	486,044.94	0.03

2) 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	1,139,612,299.81	99.82	56,980,614.99	2,284,710.39	67.70	114,235.53
1-3 年	1,608,879.06	0.14	321,775.81	880,909.16	26.10	176,181.83
3-5 年	224,956.52	0.02	112,478.26	26,678.97	0.80	13,339.49
5 年以上	182,801.83	0.02	182,801.83	182,288.09	5.40	182,288.09
小 计	1,141,628,937.22	100.00	57,597,670.89	3,374,586.61	100.00	486,044.94

(2) 应收持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项

单位名称	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
西子联合控股有限公司	200,000.00	100,000.00	200,000.00	40,000.00
小 计	200,000.00	100,000.00	200,000.00	40,000.00

(3) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例 (%)	款项性质或内容
杭州百大置业有限公司	关联方	1,137,904,533.73	1 年以内	99.67	往来款
杭州市下城区百井坊地区综合改造工程指挥部	非关联方	1,000,000.00	1-2 年	0.09	保证金
杭州嘉祥房地产投资有限公司	非关联方	291,816.31	1 年以内	0.03	代垫水电费
西子联合控股有限公司	关联方	200,000.00	3-4 年	0.02	房租押金
杭州城建档案馆	非关联方	110,000.00	5 年以上	0.01	保证金
小 计		1,139,506,350.04		99.82	

(4) 其他应收关联方款项

单位名称	与本公司关系	账面余额	占其他应收款余额的比例(%)
杭州百大置业有限公司	联营企业	1,137,904,533.73	99.67
小 计		1,137,904,533.73	99.67

3. 长期股权投资

(1) 明细情况

被投资单位	核算方法	投资成本	期初数	增减变动	期末数
浙江百大置业有限公司	按成本法核算	400,000,000.00	400,000,000.00		400,000,000.00
浙江百大酒店管理有限公司	按成本法核算	30,000,000.00	30,000,000.00		30,000,000.00
杭州百大广告公司	按成本法核算	500,000.00	500,000.00		500,000.00
杭州银行股份有限公司	按成本法核算	135,010,830.00	135,010,830.00		135,010,830.00
浙江晶鑫实业有限公司	按成本法核算	1,250,000.00	1,250,000.00	-1,250,000.00	
浙江省富阳百货大楼股份有限公司	按成本法核算	1,063,850.00	1,063,850.00		1,063,850.00
天津华联商厦股份有限公司	按成本法核算	180,000.00	180,000.00		180,000.00
杭州天都大酒店管理有限公司	按成本法核算	105,000.00	62,476.47		62,476.47
合 计		568,109,680.00	568,067,156.47	-1,250,000.00	566,817,156.47

(续上表)

被投资单位	持股比例(%)	表决权比例(%)	持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
浙江百大置业有限公司	100	100				
浙江百大酒店管理有限公司	100	100				
杭州百大广告公司	100	100				691,968.83
杭州银行股份有限公司	0.90	0.90				3,000,000.00
浙江晶鑫实业有限公司	25	25				
浙江省富阳百货大楼股份有限公司	10	10				90,000.00
天津华联商厦股份有限公司	0.043	0.043				
杭州天都大酒店管理有限公司	30	30				
合 计						3,781,968.83

(2) 其他说明

1) 本公司对浙江晶鑫实业有限公司持股比例虽占 25%，但无重大影响；对杭州天都大酒店有限公司持股比例虽占 30%，但该公司对外承包。故本公司对该两家单位的投资均按成本法核算。

2) 公司本期转让浙江晶鑫实业有限公司股权，详见本财务报表附注五(一)10 长期股权投资之说明。

(二) 母公司利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
主营业务收入	1,169,000,682.39	1,171,261,021.36
其他业务收入	60,085,579.66	58,476,631.33
营业成本	936,079,878.64	941,790,523.20

(2) 主营业务收入/主营业务成本（分行业）

行业名称	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
商品销售	1,128,700,261.17	928,221,757.89	1,138,460,606.66	933,797,816.80
酒店服务	40,300,421.22	4,659,552.63	32,800,414.70	4,747,995.02
小 计	1,169,000,682.39	932,881,310.52	1,171,261,021.36	938,545,811.82

(3) 主营业务收入/主营业务成本（分地区）

地区名称	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
国内销售	1,169,000,682.39	932,881,310.52	1,171,261,021.36	938,545,811.82
小 计	1,169,000,682.39	932,881,310.52	1,171,261,021.36	938,545,811.82

(4) 公司前 5 名客户的营业收入情况

本公司主要从事商品零售业务，从单个客户取得的业务收入很低，因此向前五名客户销售的收入总额占公司主营业务收入比例很小。

2. 投资收益

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
成本法核算的长期股权投资收益	3,781,968.83	4,480,368.46
委托贷款利息	19,155,997.20	3,507,621.98
理财产品收益	1,503,205.48	789,958.92
处置长期股权投资产生的投资收益	-475,583.37	

合 计	23,965,588.14	8,777,949.36
-----	---------------	--------------

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期数	上年同期数	本期比上期增减变动的原因
杭州银行股份有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00	
浙江百大有加利商贸有限公司		280,000.00	上期处置股权
杭州百大广告公司	691,968.83	1,106,558.46	本期分红减少
浙江省富阳百货大楼股份有限公司	90,000.00	80,000.00	本期分红减少
天津华联商厦股份有限公司		13,810.00	本期未分红
小 计	3,781,968.83	4,480,368.46	

(三) 母公司现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	27,781,709.30	97,708,033.10
加: 资产减值准备	56,446,029.50	-152,934.15
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	19,224,113.88	20,280,321.76
无形资产摊销	4,700,896.92	4,700,896.92
长期待摊费用摊销	10,547,209.59	9,843,821.70
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	2,015,402.24	11,500,409.38
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	828,924.48	
投资损失(收益以“-”号填列)	-23,965,588.14	-8,777,949.36
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-66,965.30	2,166,671.92
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)	-2,004,928.65	-133,506.32
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-18,091,418.41	-3,325,168.30
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	26,877,625.61	-27,665,797.99
其他		-20,024,413.04
经营活动产生的现金流量净额	104,293,011.02	86,120,385.62
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		

一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	258,895,790.03	307,086,364.69
减: 现金的期初余额	307,086,364.69	358,545,181.42
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-48,190,574.66	-51,458,816.73

十、其他补充资料

(一) 非经常性损益

1. 非经常性损益明细表

项 目	金 额	说 明
非流动性资产处置损益, 包括已计提资产减值准备的冲销部分	55,634,399.02	
越权审批, 或无正式批准文件, 或偶发性的税收返还、减免	737,842.59	
计入当期损益的政府补助 (与公司正常经营业务密切相关, 符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外)	4,974,502.66	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素, 如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用, 如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		

除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	1,503,205.48	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益	12,634,453.80	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-110,712.95	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	4,475,398.52	
小 计	79,849,089.12	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“-”表示）	17,837,375.42	
少数股东权益影响额(税后)	18,226.61	
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	61,993,487.09	

2. 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“其他符合非经常性损益定义的损益项目”，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的原因说明

项 目	涉及金额	原因
因处置子公司股权丧失控制权，剩余股权公允价值大于其应享有被投资单位净资产份额产生的收益	61,370,625.21	公司本期丧失对杭州百大的控制权，丧失控制权日剩余 30%股权应享受杭州百大净资产份额小于其公允价值的差异计入投资收益。
对杭州百大应收款项的坏账准备	-56,895,226.69	公司以前年度对杭州百大的其他应收款未计提坏账准备。本期公司失去对杭州百大的控制权，故期末对杭州百大的其他应收款余额按照账龄分析法计提了坏账准备，该坏账准备属一次性调整影响。
小 计	4,475,398.52	

(三) 净资产收益率及每股收益

1. 明细情况

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益(元/股)	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	10.52	0.32	0.32
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	5.17	0.16	0.16

2. 加权平均净资产收益率的计算过程

项 目	序号	本期数	
归属于公司普通股股东的净利润	A	121,960,231.81	
非经常性损益	B	61,993,487.08	
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	59,966,744.72	
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	1,098,173,139.99	
发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	E		
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F		
回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	G		
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H		
其他	(事项一, 说明具体事项内容)	I ₁	
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J ₁	
	(事项二, 说明具体事项内容)	I ₂	
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J ₂	
报告期月份数	K	12	
加权平均净资产	$L = \frac{D+A}{2} + \frac{E \times F}{K} - G \times \frac{H}{K} \pm I \times \frac{J}{K}$	1,159,153,255.90	
加权平均净资产收益率	M=A/L	10.52%	

扣除非经常损益加权平均净资产收益率	N=C/L	5.17%
-------------------	-------	-------

(四) 公司主要财务报表项目的异常情况及原因说明

资产负债表项目	期末数	期初数	变动幅度	变动原因说明
其他应收款	1,084,031,266.33	5,581,789.86	193.21 倍	主要系公司对杭州百大往来款项不再合并抵消所致。
存货	9,178,271.20	3,830,912,031.32	-99.76%	主要系杭州百大在建的房产项目不再纳入合并报表所致。
一年内到期的非流动资产	50,000,000.00			两年期的委托贷款下一会计期间将到期故转列所致。
其他流动资产	603,169,883.58	62,198,512.62	8.70 倍	主要系公司对杭州百大 4.2 亿元委托贷款不再合并抵消所致。
长期股权投资	344,042,443.05	137,032,739.84	1.51 倍	主要系对杭州百大长期股权投资不再合并抵消以及对投资按照公允价值计量等所致。
递延所得税资产	4,181,980.30	10,680,041.39	-60.84%	主要系合并报表下抵消的内部未实现损益在丧失控制权时予以转回实现,相应的递延所得税资产也不再确认所致。
短期借款	100,400,000.00	960,000,000.00	-89.54%	主要系本期归还借款以及杭州百大不再纳入合并报表所致。
应付账款	97,485,272.53	163,297,984.88	-40.30%	主要系杭州百大工程应付款不再纳入合并报表所致。
预收款项	85,657,746.43	430,481,350.21	-80.10%	主要系杭州百大房产预售款不再纳入合并报表所致。
应交税费	11,534,823.37	17,628,280.29	-34.57%	主要系本期预缴税金较多所致。
应付利息	1,743,973.77	6,130,360.69	-71.55%	主要系本期末借款余额减少故应计未付的利息减少所致。
其他应付款	31,401,138.60	89,802,051.76	-65.03%	主要系杭州百大向相关单位收取的各项保证金等不再纳入合并报表所致。
其他流动负债	474,652,955.20	115,003,673.33	3.13 倍	主要系本期黄金租赁融资增加所致。
长期借款	412,567,800.00	1,219,303,900.00	-66.16%	主要系本期归还银行借款以及杭州百大借款不再纳入合并报表所致。
未分配利润	466,505,956.72	347,323,895.84	34.31%	主要系本期净利润增加所致。
少数股东权益		357,545,479.93	-100.00%	主要系杭州百大不再纳入合并报表范围所致。
利润表项目	本期数	上年同期数	变动幅度	变动原因说明
资产减值损失	57,297,912.11	-57,162.07		主要系杭州百大不纳入合并报表范围,对其应收款项计提坏账准备所致。
投资收益	132,820,253.32	4,963,279.64	25.76 倍	系对杭州百大丧失控制权后剩余股权按公允价值计量增加当期损益 6,137.06 万元以及对杭州百大不合并报表后委托贷款收益增加共同影响所致。
营业外收入	5,833,217.62	25,333,683.35	-76.97%	主要系本期政府补助减少所致。

营业外支出	3,480,719.56	13,559,996.58	-74.33%	主要系上期丁桥仓库拆迁损失较大，而本期无此项目。
所得税费用	34,937,445.58	22,450,495.34	55.62%	主要系本期公司当期所得税增加所致。

第十一节 备查文件目录

- (一) 载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表；
- (二) 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；
- (三) 报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长：陈顺华

百大集团股份有限公司

2014 年 3 月 27 日