



天健会计师事务所
Pan-China Certified Public Accountants

审计报告

天健审(2013)1128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2012年12月31日的合并及母公司资产负债表，2012年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否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

自强不息 厚德载物

第1页共67页

地址：中国·杭州市西溪路128号
Add: 128 Xixi Road, Hangzhou, China
网址：www.pccpa.cn

计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，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 2012 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2012 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：

翁伟



中国注册会计师：

潘晶晶



二〇一三年三月二十一日

合并资产负债表

2012年12月31日

会合01表

单位：人民币元

编制单位：百大集团股份有限公司

资产	注释	期末数	期初数	负债和所有者权益	注释	期末数	期初数
流动资产：				流动负债：			
货币资金		2,376,291,558.21	509,772,861.32	短期借款	15	960,000,000.00	734,000,000.00
结算备付金				向中央银行借款			
拆出资金				吸收存款及同业存放			
交易性金融资产				拆入资金			
应收票据				交易性金融负债			
应收账款	2	19,008,708.64	24,698,946.60	应付票据			
预付款项	3	3,972,144.72	51,997,581.26	应付账款	16	163,297,984.88	127,439,106.78
应收保费				预收款项	17	430,481,350.21	71,501,370.34
应收分保账款				卖出回购金融资产款			
应收分保合同准备金				应付手续费及佣金			
应收利息				应付职工薪酬	18	22,038,593.65	30,336,743.22
应收股利				应交税费	19	17,628,280.29	22,339,964.25
其他应收款	4	5,581,789.86	2,808,486.50	应付利息	20	6,130,360.69	4,834,240.99
买入返售金融资产				应付股利	21	1,102,886.65	1,102,886.65
存货	5	3,830,912,031.32	3,243,946,793.32	其他应付款	22	89,802,051.76	57,861,350.44
一年内到期的非流动资产				应付分保账款			
其他流动资产	6	62,198,512.62	18,000,000.00	保险合同准备金			
流动资产合计		4,297,964,745.37	3,851,224,669.00	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	23	299,242,400.00	200,000,000.00
				其他流动负债	24	115,003,673.33	102,072,546.14
				流动负债合计		2,104,727,581.46	1,351,488,208.81
				非流动负债：			
非流动资产：				长期借款	25	1,219,303,900.00	1,390,000,000.00
发放委托贷款及垫款				应付债券			
可供出售金融资产				长期应付款			
持有至到期投资				专项应付款			
长期应收款				预计负债			
长期股权投资	7	137,032,739.84	143,032,739.84	递延所得税负债			
投资性房地产	8	61,684,730.12	64,969,014.81	其他非流动负债	26	66,920,006.29	3,129,499.99
固定资产	9	195,647,477.81	222,217,575.66	非流动负债合计		1,286,223,906.29	1,393,129,499.99
在建工程	10	7,432,356.10	7,142,986.89	负债合计		3,390,951,487.75	2,744,617,708.80
工程物资				股东权益：			
固定资产清理				股本	27	376,240,316.00	376,240,316.00
生产性生物资产				资本公积	28	233,464,246.73	364,070,061.22
油气资产				减：库存股			
无形资产	11	94,757,917.98	99,036,916.62	专项储备			
开发支出				盈余公积	29	141,144,681.42	131,373,878.11
商誉				一般风险准备			
长期待摊费用	12	41,470,099.06	24,948,228.36	未分配利润	30	347,323,895.84	300,214,541.75
递延所得税资产	13	10,680,041.39	8,004,545.94	外币报表折算差额			
其他非流动资产				归属于母公司所有者权益合计		1,098,173,139.99	1,171,898,797.08
非流动资产合计		548,705,362.30	569,352,008.12	少数股东权益		357,545,479.93	504,060,171.24
资产总计		4,846,670,107.67	4,420,576,677.12	股东权益合计		1,455,718,619.92	1,675,958,968.32
				负债和股东权益总计		4,846,670,107.67	4,420,576,677.12

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

母 公 司 资 产 负 债 表

2012年12月31日

会企01表

单位:人民币元



资 产	注释	期末数	期初数	负债和所有者权益	注释	期末数	期初数
流动资产:				流动负债:			
货币资金		324,336,364.69	368,613,681.42	短期借款		660,000,000.00	734,000,000.00
交易性金融资产				交易性金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	1	18,965,958.64	24,594,446.60	应付账款		108,720,574.88	127,439,106.78
预付款项		3,846,104.72	1,997,581.26	预收款项		66,555,555.21	71,126,370.34
应收利息		167,750.00		应付职工薪酬		20,092,280.27	28,462,508.36
应收股利				应交税费		15,525,706.27	21,805,122.54
其他应收款	2	1,762,245,148.04	2,225,926,183.32	应付利息		3,717,455.69	4,679,874.96
存货		7,173,342.55	7,039,836.23	应付股利		1,102,886.65	1,102,886.65
一年内到期的非流动资产				其他应付款		26,864,792.36	25,040,039.75
其他流动资产		40,719,488.81		一年内到期的非流动负债		299,242,400.00	200,000,000.00
流动资产合计		2,157,454,157.45	2,628,171,728.83	其他流动负债		115,003,673.33	102,072,546.14
				流动负债合计		1,316,825,324.66	1,315,728,455.52
非流动资产:				非流动负债:			
可供出售金融资产				长期借款		701,303,900.00	1,279,000,000.00
持有至到期投资				应付债券			
长期应收款				长期应付款			
长期股权投资	3	567,532,739.84	573,532,739.84	专项应付款			
投资性房地产		61,684,730.12	64,969,014.81	预计负债			
固定资产		192,483,864.43	218,366,440.35	递延所得税负债			
在建工程		7,432,356.10	7,142,986.89	其他非流动负债		66,920,006.29	3,129,499.99
工程物资				非流动负债合计		768,223,906.29	1,282,129,499.99
固定资产清理				负债合计		2,085,049,230.95	2,597,857,955.51
生产性生物资产				股东权益:			
油气资产				股本		376,240,316.00	376,240,316.00
无形资产		94,757,917.98	99,036,916.62	资本公积		208,540,141.22	208,540,141.22
开发支出				减:库存股			
商誉				专项储备			
长期待摊费用		40,814,232.10	23,973,415.50	盈余公积		141,144,681.42	131,373,878.11
递延所得税资产		4,115,015.00	6,281,686.92	一般风险准备			
其他非流动资产		50,000,000.00		未分配利润		365,300,643.43	307,462,638.92
非流动资产合计		1,018,820,855.57	993,303,200.93	股东权益合计		1,091,225,782.07	1,023,616,974.25
资产总计		3,176,275,013.02	3,621,474,929.76	负债和股东权益总计		3,176,275,013.02	3,621,474,929.76

法定代表人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:

陈顺印

第 4 页 共 67 页

成扬印成

沈霞印红

合并利润表

2012年度

会合02表

编制单位：恒大集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
一、营业总收入		1,225,265,405.88	1,297,644,083.32
其中：营业收入	1	1,225,265,405.88	1,297,644,083.32
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,140,430,500.07	1,199,163,083.40
其中：营业成本	1	944,375,428.27	1,008,886,682.86
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	23,145,612.89	24,049,395.71
销售费用	3	72,729,537.22	65,379,386.46
管理费用	4	99,156,552.64	97,605,625.95
财务费用	5	1,080,531.12	3,242,873.39
资产减值损失	6	-57,162.07	-880.97
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	4,963,279.64	3,560,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		89,798,185.45	102,040,999.92
加：营业外收入	8	25,333,683.35	3,236,079.27
减：营业外支出	9	13,559,996.58	1,040,509.74
其中：非流动资产处置损失	9	11,618,698.16	289,063.76
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		101,571,872.22	104,236,569.45
减：所得税费用	10	22,450,495.34	27,413,587.67
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		79,121,376.88	76,822,981.78
归属于母公司所有者的净利润		86,979,382.68	78,752,309.55
少数股东损益		-7,858,005.80	-1,929,327.77
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	11	0.23	0.21
（二）稀释每股收益	11	0.23	0.21
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		79,121,376.88	76,822,981.78
归属于母公司所有者的综合收益总额		86,979,382.68	78,752,309.55
归属于少数股东的综合收益总额		-7,858,005.80	-1,929,327.77

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

母 公 司 利 润 表

2012年度

会企02表

编制单位：百大集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
一、营业收入	1	1,229,737,652.69	1,294,758,068.82
减：营业成本	1	941,790,523.20	1,004,914,977.66
营业税金及附加		23,089,581.65	23,963,521.40
销售费用		63,781,421.50	62,703,411.26
管理费用		96,714,087.32	94,542,807.66
财务费用		2,465,257.85	3,691,725.12
资产减值损失		-152,934.15	-104,846.56
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	8,777,949.36	4,370,671.90
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）		110,827,664.68	109,417,144.18
加：营业外收入		25,276,403.24	3,234,079.27
减：营业外支出		13,558,868.31	1,038,976.27
其中：非流动资产处置损失		11,618,698.16	289,063.76
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		122,545,199.61	111,612,247.18
减：所得税费用		24,837,166.51	28,193,989.79
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		97,708,033.10	83,418,257.39
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		97,708,033.10	83,418,257.39

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



合并现金流量表

2012年度

会合03表

单位：人民币元

编制单位：百大集团股份有限公司

项目	注释号	本期数	上年同期数
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		1,732,697,133.52	1,451,410,281.86
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	1	111,959,857.95	53,955,194.28
经营活动现金流入小计		1,844,656,991.47	1,505,365,476.14
购买商品、接受劳务支付的现金		1,334,947,432.66	1,451,661,907.34
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		73,244,821.05	67,449,833.20
支付的各项税费		122,011,974.06	93,882,031.09
支付其他与经营活动有关的现金	2	85,379,699.76	77,894,088.12
经营活动现金流出小计		1,615,583,927.53	1,690,887,859.75
经营活动产生的现金流量净额		229,073,063.94	-185,522,383.61
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		265,250,000.00	
取得投资收益收到的现金		5,507,768.92	3,560,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		370,122.40	92,599.04
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	89,600,000.00	6,729,301.22
投资活动现金流入小计		360,727,891.32	10,381,900.26
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		39,709,610.84	38,301,212.14
投资支付的现金		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	5,524,289.00	18,000,000.00
投资活动现金流出小计		588,433,899.84	56,301,212.14
投资活动产生的现金流量净额		-227,706,008.52	-45,919,311.88
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			503,200,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			503,200,000.00
取得借款收到的现金		2,087,000,000.00	1,475,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	5	124,615,028.95	100,685,000.00
筹资活动现金流入小计		2,211,615,028.95	2,078,885,000.00
偿还债务支付的现金		1,932,453,700.00	1,431,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		250,900,107.39	137,524,579.39
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	170,291,080.09	46,100,056.21
筹资活动现金流出小计		2,353,644,887.48	1,614,624,635.60
筹资活动产生的现金流量净额		-142,029,858.53	464,260,364.40
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		-140,662,803.11	232,818,668.91
加：期初现金及现金等价物余额		499,704,361.32	266,885,692.41
六、期末现金及现金等价物余额		359,041,558.21	499,704,361.32

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

陈顺印

成成印

霞红印

母 公 司 现 金 流 量 表

2012年度

会企03表

编制单位：百大集团股份有限公司

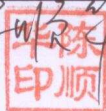
单位：人民币元

项 目	本期数	上年同期数
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	1,365,484,205.12	1,445,522,392.36
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	59,957,323.56	45,474,246.81
经营活动现金流入小计	1,425,441,528.68	1,490,996,639.17
购买商品、接受劳务支付的现金	1,109,086,108.73	1,137,835,918.77
支付给职工以及为职工支付的现金	63,671,105.59	61,186,830.77
支付的各项税费	91,367,046.85	92,742,595.55
支付其他与经营活动有关的现金	75,196,881.89	75,260,499.42
经营活动现金流出小计	1,339,321,143.06	1,367,025,844.51
经营活动产生的现金流量净额	86,120,385.62	123,970,794.66
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	6,000,000.00	
取得投资收益收到的现金	8,808,327.38	4,370,043.37
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	203,986.37	91,328.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		200,628.53
收到其他与投资活动有关的现金	1,641,247,699.74	1,238,695,789.38
投资活动现金流入小计	1,656,260,013.49	1,243,357,789.28
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	39,121,123.16	34,259,842.64
投资支付的现金	90,000,000.00	380,000,000.00
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	902,096,091.09	739,556,935.31
投资活动现金流出小计	1,031,217,214.25	1,153,816,777.95
投资活动产生的现金流量净额	625,042,799.24	89,541,011.33
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,380,000,000.00	1,364,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	124,615,028.95	100,685,000.00
筹资活动现金流入小计	1,504,615,028.95	1,464,685,000.00
偿还债务支付的现金	1,932,453,700.00	1,431,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	209,251,076.84	137,524,579.39
支付其他与筹资活动有关的现金	125,532,253.70	14,416,502.86
筹资活动现金流出小计	2,267,237,030.54	1,582,941,082.25
筹资活动产生的现金流量净额	-762,622,001.59	-118,256,082.25
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	-51,458,816.73	95,255,723.74
加：期初现金及现金等价物余额	358,545,181.42	263,289,457.68
六、期末现金及现金等价物余额	307,086,364.69	358,545,181.42

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



合并所有者权益变动表

2012年度

单位：人民币元

项 目	本期金额								上期金额							
	归属于母公司所有者权益								归属于母公司所有者权益							
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	少数股东权益	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	少数股东权益
一、上年年末余额	376,240,316.00	364,670,061.22		131,373,878.11		300,214,541.75	504,060,171.24	1,675,958,968.32	376,240,316.00	364,670,061.22		123,822,922.37		229,804,057.94	158,319,419.01	1,095,935,986.54
加：会计政策变更																
前期差错更正																
其他																
二、本年年初余额	376,240,316.00	364,670,061.22		131,373,878.11		300,214,541.75	504,060,171.24	1,675,958,968.32	376,240,316.00	364,670,061.22		123,822,922.37		229,804,057.94	158,319,419.01	1,095,935,986.54
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		-135,005,814.49		9,770,803.31		47,109,354.09	-146,514,691.33	-220,240,348.48		155,529,920.00		8,341,825.74		70,410,483.81	345,740,722.23	580,822,981.78
（一）净利润						86,979,382.68	-7,858,005.80	79,121,376.88						78,732,369.55	-1,929,327.77	76,822,981.78
（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						78,732,369.55	-1,929,327.77	76,822,981.78
（三）股东投入和减少股本		-155,529,920.00					-135,670,686.00	-291,200,000.00		155,529,920.00					347,670,080.00	501,200,000.00
1. 股东投入股本								14,000,000.00		155,529,920.00					347,670,080.00	501,200,000.00
2. 股份支付计入股东权益的金额																
3. 其他		-155,529,920.00					-149,670,686.00	-305,200,000.00								
（四）利润分配				9,770,803.31		-39,870,028.59		-30,099,225.28				8,341,825.74		-8,341,825.74		
1. 提取盈余公积				9,770,803.31		-9,770,803.31						8,341,825.74		-8,341,825.74		
2. 提取一般风险准备金																
3. 对股东的分配						-30,099,225.28		-30,099,225.28								
4. 其他																
（五）股东权益内部结转																
1. 资本公积转增股本																
2. 盈余公积转增股本																
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		24,924,185.51						-2,086,005.51								
四、本期期末余额	376,240,316.00	233,664,246.73		141,144,681.42		347,323,895.84	357,545,479.93	1,455,718,619.82	376,240,316.00	364,670,061.22		131,373,878.11		300,214,541.75	504,060,171.24	1,675,958,968.32

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

母公司所有者权益变动表

2012年度

会企04表

单位：人民币元

编制单位：百大集团股份有限公司

项 目	本期金额						上期金额					
	股本	资本 公积	减： 库存股	盈余 公积	未分配 利润	股东 权益合计	股本	资本 公积	减： 库存股	盈余 公积	未分配 利润	股东 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	376,240,316.00	208,540,141.22		123,032,052.37	232,386,207.27	940,198,716.86
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
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	376,240,316.00	208,540,141.22		123,032,052.37	232,386,207.27	940,198,716.86
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）				9,770,803.31	57,838,004.51	67,608,807.82				8,341,825.74	75,076,431.65	83,418,257.39
（一）净利润					97,708,033.10	97,708,033.10					83,418,257.39	83,418,257.39
（二）其他综合收益												
上述（一）和（二）小计					97,708,033.10	97,708,033.10					83,418,257.39	83,418,257.39
（三）股东投入和减少股本												
1. 股东投入股本												
2. 股份支付计入股东权益的金额												
3. 其他												
（四）利润分配				9,770,803.31	-39,870,028.59	-30,099,225.28				8,341,825.74	-8,341,825.74	
1. 提取盈余公积				9,770,803.31	-9,770,803.31					8,341,825.74	-8,341,825.74	
2. 提取一般风险准备金												
3. 对股东的分配					-30,099,225.28	-30,099,225.28						
4. 其他												
（五）股东权益内部结转												
1. 资本公积转增股本												
2. 盈余公积转增股本												
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	376,240,316.00	208,540,141.22		131,373,878.11	307,462,638.92	1,023,616,974.25

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

成 成 印 成

霞 成 印 红

百大集团股份有限公司

财务报表附注

2012 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份 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

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

（七）现金及现金等价物的确定标准

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

（八）外币业务

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

公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额计入当期损益或资本公积。

（九）金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

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

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

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

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

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

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

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动

形成的利得或损失，计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。(2) 可供出售金融资产的公允价值变动计入资本公积；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入资本公积的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

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

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

4. 主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

5. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

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。

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。

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。

(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。

(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。

(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。

(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

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. 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。

（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。

2. 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。

3. 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将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

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

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
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
杭州百大置业有限公司	控股	浙江杭州	房产开发	53,000 万元	在杭政储出(2009)60 号地块从事房地产开发业务	69705326-7
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
杭州百大置业有限公司	15,900 万元		30[注]	60[注]	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			
杭州百大置业有限公司	357,545,479.93		
浙江百大酒店管理有限公司			

注：浙江百大置业有限公司直接持有杭州百大置业有限公司 30%股权，绿城房地产集团

有限公司将其对杭州百大置业有限公司 30%股权委托给浙江百大置业有限公司代为持有并行使投票权，故浙江百大置业有限公司对杭州百大置业有限公司的表决权比例为 60%，相关情况详见本财务报表附注十(一)子公司股权变动情况之所述。

(二) 本期合并范围未发生变更。

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			38,830.71			55,580.48
小 计			38,830.71			55,580.48
银行存款：						
人民币			358,996,224.30			498,967,537.44
小 计			358,996,224.30			498,967,537.44
其他货币资金：						
人民币			17,256,503.20			10,749,743.40
小 计			17,256,503.20			10,749,743.40
合 计			376,291,558.21			509,772,861.32

(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 17,250,000.00 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	20,009,166.99	100.00	1,000,458.35	5.00	25,998,891.16	100.00	1,299,944.56	5.00
小 计	20,009,166.99	100.00	1,000,458.35	5.00	25,998,891.16	100.00	1,299,944.56	5.00
合 计	20,009,166.99	100.00	1,000,458.35	5.00	25,998,891.16	100.00	1,299,944.56	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	20,009,166.99	100.00	1,000,458.35	25,998,891.16	100.00	1,299,944.56
小 计	20,009,166.99	100.00	1,000,458.35	25,998,891.16	100.00	1,299,944.56

(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，因此对前五名客户应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款项。

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	3,898,425.73	98.14		3,898,425.73	51,917,902.75	99.85		51,917,902.75
2-3 年					1,680.57	0.01		1,680.57
3 年以上	73,718.99	1.86		73,718.99	77,997.94	0.14		77,997.94
合 计	3,972,144.72	100.00		3,972,144.72	51,997,581.26	100.00		51,997,581.26

(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
招商银行股份有限公司杭州分行	非关联方	2,203,678.27	1 年以内	预付黄金租赁费
浙江省烟草公司杭州市公司	非关联方	917,510.00	1 年以内	预付采购款
中国工商银行浙江省分行	非关联方	573,554.25	1 年以内	预付采购款

浙江用友软件有限公司	非关联方	126,040.00	1 年以内	预付采购款
重庆新日日顺家电销售有限公司杭州分公司	非关联方	70,329.86	1 年以内	预付采购款
小 计		3,891,112.38		

(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. 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	6,302,347.86	100.00	720,558.00	11.43	4,483,782.18	100.00	1,675,295.68	37.36
小 计	6,302,347.86	100.00	720,558.00	11.43	4,483,782.18	100.00	1,675,295.68	37.36
合 计	6,302,347.86	100.00	720,558.00	11.43	4,483,782.18	100.00	1,675,295.68	37.36

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	4,624,971.64	73.39	231,248.58	2,161,666.29	48.21	108,083.32
1-3 年	1,468,409.16	23.30	293,681.84	940,043.52	20.96	188,008.70
3-5 年	26,678.97	0.42	13,339.49	5,737.43	0.13	2,868.72
5 年以上	182,288.09	2.89	182,288.09	1,376,334.94	30.70	1,376,334.94
小 计	6,302,347.86	100.00	720,558.00	4,483,782.18	100.00	1,675,295.68

(2) 本期实际核销的其他应收款情况

单位名称	款项性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
杭州八方物资联营公司	往来款	1,197,061.82	该公司注销，款项无法收回	否
小 计		1,197,061.82		

(3) 应收持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项

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

(4) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占比(%)	款项性质或内容
杭州市江干区四季青街道三义社区居民委员会	非关联方	2,000,000.00	1 年以内	31.73	保证金
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 年以内	15.87	保证金
西子联合控股有限公司	关联方	400,000.00	2-3 年	6.35	房租押金
杭州城建档案馆	非关联方	110,000.00	5 年以上	1.75	保证金
浙江省建工集团有限责任公司	非关联方	48,207.96	1-2 年	0.76	垫付款及押金
		52,775.28	2-3 年	0.84	
小 计		3,610,983.24		57.30	

(5) 期末无应收其他关联方款项。

5. 存货

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	670,320.54		670,320.54	795,027.22		795,027.22
开发成本	3,823,738,688.77		3,823,738,688.77	3,236,906,957.09		3,236,906,957.09
库存商品	6,503,022.01		6,503,022.01	6,244,809.01		6,244,809.01
合 计	3,830,912,031.32		3,830,912,031.32	3,243,946,793.32		3,243,946,793.32

(2) 存货——开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初数	期末数
百大绿城·西子国际项目	2011 年 5 月	2014 年 12 月	57.61 亿元	3,236,906,957.09	3,823,738,688.77
小 计				3,236,906,957.09	3,823,738,688.77

(3) 开发成本期末余额中含资本化利息金额 430,015,787.13 元。

(4) 期末存货中账面价值为 3,823,738,688.77 元的在建房产项目已用于抵押担保。

6. 其他流动资产

项 目	期末数	期初数
银行短期理财产品	40,000,000.00	18,000,000.00
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	892,483.11	
预缴的教育费附加	382,492.80	
预缴的地方教育附加	254,995.22	
预缴的房产税	345,254.46	
预缴的印花税	124,156.27	
合 计	62,198,512.62	18,000,000.00

7. 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
浙江百大有加利商贸有限公司	按成本法核算	6,000,000.00	6,000,000.00	-6,000,000.00	
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	62,476.47	62,476.47		62,476.47
合 计		143,567,156.47	143,567,156.47	-6,000,000.00	137,567,156.47

(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
杭州银行股份有限公司	0.90	0.90				3,000,000.00
浙江百大有加利商贸有限公司						280,000.00

浙江晶鑫实业有限公司	25	25		534,416.63		
浙江省富阳百货大楼股份有限公司	10	10				80,000.00
天津华联商厦股份有限公司	0.043	0.043				13,810.00
杭州天都大酒店管理有限公司	30	30				
合 计				534,416.63		3,373,810.00

(2) 其他说明

1) 本公司对浙江百大有加利商贸有限公司持股比例虽占 20%，但根据该公司股东会决议按每年 8%获取固定回报；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。故本公司对该三家单位的投资均按成本法核算。

2) 以前年度对浙江晶鑫实业有限公司其他股东收回出资可能形成的损失部分，按持股比例计提减值准备。本期未发生变动。

3) 根据 2012 年 8 月 10 日本公司与何云香签订的《股权转让协议》，公司将所持有的浙江百大有加利商贸有限公司 20%的股权转让给何云香，转让价格为 600 万元。本次股权转让后，本公司不再持有浙江百大加有利商贸有限公司的股权，截至 2012 年期末，工商变更登记已完成。

8. 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	107,733,326.77		228,781.75	107,504,545.02
房屋及建筑物	90,146,971.57		228,781.75	89,918,189.82
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	42,764,311.96	3,233,681.16	178,178.22	45,819,814.90
房屋及建筑物	36,188,761.08	2,811,782.88	178,178.22	38,822,365.74
土地使用权	6,575,550.88	421,898.28		6,997,449.16
3) 账面净值小计	64,969,014.81		3,284,284.69	61,684,730.12
房屋及建筑物	53,958,210.49		2,393,755.93	51,564,454.56

土地使用权	11,010,804.32		890,528.76	10,120,275.56
4) 账面价值合计	64,969,014.81		3,284,284.69	61,684,730.12
房屋及建筑物	53,958,210.49		2,393,755.93	51,564,454.56
土地使用权	11,010,804.32		890,528.76	10,120,275.56

本期折旧和摊销额 3,233,681.16 元。

(2) 其他说明

1) 期末已有账面价值为 43,217,514.60 元的投资性房地产用于抵押担保。

2) 期末投资性房地产中有原值为 2,895,000.00 元的天都大酒店房屋因土地规划原因未能办妥房屋所有权证。

9. 固定资产

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
1) 账面原值小计	436,390,016.56	3,804,436.89	29,157,548.48	411,036,904.97
房屋及建筑物	276,793,312.22		22,678,485.13	254,114,827.09
通用设备	113,559,817.77	1,400,485.78	1,257,785.42	113,702,518.13
专用设备	37,908,030.60	2,027,536.93	4,935,907.93	34,999,659.60
运输工具	8,128,855.97	376,414.18	285,370.00	8,219,900.15
	——	本期计提	——	
2) 累计折旧小计	214,172,440.90	18,511,283.07	17,294,296.81	215,389,427.16
房屋及建筑物	117,787,697.17	8,260,262.47	11,335,887.98	114,712,071.66
通用设备	63,519,636.38	7,050,389.56	1,063,710.62	69,506,315.32
专用设备	29,788,084.03	2,049,755.79	4,768,184.13	27,069,655.69
运输工具	3,077,023.32	1,150,875.25	126,514.08	4,101,384.49
3) 账面净值小计	222,217,575.66	——	——	195,647,477.81
房屋及建筑物	159,005,615.05	——	——	139,402,755.43
通用设备	50,040,181.39	——	——	44,196,202.81
专用设备	8,119,946.57	——	——	7,930,003.91
运输工具	5,051,832.65	——	——	4,118,515.66

4) 账面价值合计	222,217,575.66	——	——	195,647,477.81
房屋及建筑物	159,005,615.05	——	——	139,402,755.43
通用设备	50,040,181.39	——	——	44,196,202.81
专用设备	8,119,946.57	——	——	7,930,003.91
运输工具	5,051,832.65	——	——	4,118,515.66

本期折旧额为 18,511,283.07 元；本期由在建工程转入固定资产原值为 3,204,452.62 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	正在办理中	2013 年度

(3) 其他说明

期末，已有账面价值为 105,818,684.33 元的固定资产用于抵押担保。

10. 在建工程

(1) 明细情况

工程名称	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
酒店客房装修改造工程				6,305,473.30		6,305,473.30
商居分公司改造工程	3,504,932.67		3,504,932.67			
其他工程	3,927,423.43		3,927,423.43	837,513.59		837,513.59
合 计	7,432,356.10		7,432,356.10	7,142,986.89		7,142,986.89

(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(%)
酒店客房装修改造工程	3,000 万	6,305,473.30	23,456,483.00	3,077,318.00	26,684,638.30	99.21
商居分公司改造工程	1,400 万		3,504,932.67			25.04
其他工程		837,513.59	3,400,452.56	127,134.62	183,408.10	
合 计	4,400 万	7,142,986.89	30,361,868.23	3,204,452.62	26,868,046.40	

(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
酒店客房装修改造工程	100.00				自筹	
商居分公司改造工程	25.04				自筹	3,504,932.67
其他工程					自筹	3,927,423.43
合 计						7,432,356.10

2) 变动情况的说明

本期其他减少系转入长期待摊费用装修费 26,684,638.30 元，转入管理费用装修费 183,408.10 元。

11. 无形资产

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
1) 账面原值小计	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	29,843,006.38	4,278,998.64		34,122,005.02
土地使用权	29,843,006.38	4,278,998.64		34,122,005.02
3) 账面净值小计	99,036,916.62			94,757,917.98
土地使用权	99,036,916.62			94,757,917.98
4) 账面价值合计	99,036,916.62			94,757,917.98
土地使用权	99,036,916.62			94,757,917.98

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。

12. 长期待摊费用

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数	其他减少 的原因
丁桥仓库土地租赁费	1,486,265.00		1,486,265.00			
装修费	23,461,963.36	26,759,047.80	8,750,912.10		41,470,099.06	

合 计	24,948,228.36	26,759,047.80	10,237,177.10		41,470,099.06	
-----	---------------	---------------	---------------	--	---------------	--

13. 递延所得税资产

(1) 已确认的递延所得税资产

项 目	期末数	期初数
递延所得税资产		
未实现内部损益	6,139,463.89	
结余工资及附加	3,394,663.16	5,213,499.98
职工辞退福利	895,799.75	1,172,075.80
应收账款坏账准备	250,114.59	324,986.14
可弥补亏损		1,293,984.02
合 计	10,680,041.39	8,004,545.94

(2) 可抵扣差异项目明细

项 目	金 额
未实现内部损益	24,557,855.56
结余工资及附加	13,578,652.62
职工辞退福利	3,583,198.99
应收账款坏账准备	1,000,458.35
小 计	42,720,165.52

14. 资产减值准备明细

项 目	期初数	本期计提	本期减少		期末数
			转回	转销	
坏账准备	2,975,240.24	-57,162.07		1,197,061.82	1,721,016.35
长期股权投资减值准备	534,416.63				534,416.63
合 计	3,509,656.87	-57,162.07		1,197,061.82	2,255,432.98

15. 短期借款

项 目	期末数	期初数
-----	-----	-----

保证借款	250,000,000.00	
信用借款	710,000,000.00	734,000,000.00
合 计	960,000,000.00	734,000,000.00

16. 应付账款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付工程款	61,812,232.30	16,088,656.62
应付商品采购款	101,485,752.58	111,350,450.16
合 计	163,297,984.88	127,439,106.78

(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情况。

(3) 期末无账龄超过 1 年的大额应付账款。

17. 预收款项

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
预收货款	66,555,555.21	71,501,370.34
预收房款	363,925,795.00	
合 计	430,481,350.21	71,501,370.34

(2) 预收房款

1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
百大绿城·西子国际项目	363,925,795.00	
合 计	363,925,795.00	

2) 预售房产收款情况

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	预售比例(%)
预收售房款	363,925,795.00		2014 年 12 月	8.22
小 计	363,925,795.00			

(3) 期末预收持有公司 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	1,728,829.79	3,431,334.64
小 计	1,728,829.79	3,431,334.64

(4) 期末无账龄超过 1 年的大额预收款项。

(5) 其他说明

杭州百大开发的百大绿城·西子国际房产项目于 2012 年 10 月 20 日取得商品房预售证，预售许可证号为杭售许字（2012）第 0119 号，可预售面积为 108,814.17 平方米。

18. 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	20,608,519.60	43,177,439.02	50,207,306.00	13,578,652.62
职工福利费		5,277,096.71	5,277,096.71	
社会保险费	1,497,724.74	10,476,628.05	10,225,027.48	1,749,325.31
其中：医疗保险费	599,431.30	4,238,052.32	4,137,298.63	700,184.99
基本养老保险费	730,168.95	5,084,408.19	4,962,336.84	852,240.30
失业保险费	104,437.14	721,427.43	703,868.59	121,995.98
工伤保险费	21,115.83	144,298.73	140,388.12	25,026.44
生育保险费	42,571.52	288,441.38	281,135.30	49,877.60
住房公积金	21,998.00	4,311,835.46	4,321,836.46	11,997.00
辞退福利	4,688,303.21	-388,370.30	716,733.92	3,583,198.99
工会经费	290,647.84	933,848.08	976,182.24	248,313.68
职工教育经费	3,229,549.83	320,469.63	682,913.41	2,867,106.05
合 计	30,336,743.22	64,108,946.65	72,407,096.22	22,038,593.65

(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 2013 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2012年12月31日，公司已按上述方法计提职工辞退福利4,416,536.65元、确认未确认融资费用833,337.66元，净额3,583,198.99元账列应付职工薪酬-辞退福利。

19. 应交税费

项 目	期末数	期初数
增值税	6,114,772.02	9,099,916.57
企业所得税	8,117,122.67	8,426,625.95
消费税	982,627.72	1,016,963.13
营业税	366,489.82	404,631.81
代扣代缴的个人所得税	178,727.29	333,675.10
城市维护建设税	522,472.37	736,505.88
房产税	172,560.21	375,239.28
教育费附加	223,916.86	315,645.44
地方教育附加	149,277.80	210,430.22
水利建设专项资金	388,725.78	1,085,159.79
印花税	407,268.75	332,858.68
文化事业建设费	4,319.00	2,312.40
合 计	17,628,280.29	22,339,964.25

20. 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	3,680,110.69	3,275,964.71
短期借款应付利息	2,450,250.00	1,558,276.28
合 计	6,130,360.69	4,834,240.99

21. 应付股利

单位名称	期末数	期初数	超过1年末支付原因
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	39,425.00	尚未领取
浙江省兰溪市百货大楼	2,825.95	2,825.95	尚未领取
合 计	1,102,886.65	1,102,886.65	

22. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
押金保证金	65,695,741.87	24,625,974.01
应付暂收款	19,674,417.26	6,026,844.21
其他	4,431,892.63	27,208,532.22
合 计	89,802,051.76	57,861,350.44

(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	72,000.00
浙江银泰百货有限公司及关联门店	2,748,795.03	366,101.58
小 计	2,820,795.03	438,101.58

(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	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
上海建工五建集团有限公司	14,374,379.00	履约保证金
北京江河幕墙股份有限公司等单位	14,035,000.00	投标保证金
杭州通达集团有限公司	12,364,357.00	履约保证金
浙江渚安建设集团有限公司	5,800,000.00	履约保证金
杭州嘉祥房地产投资有限公司	2,200,000.00	履约保证金
小 计	48,773,736.00	

23. 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	299,242,400.00	200,000,000.00
合 计	299,242,400.00	200,000,000.00

(2) 一年内到期的长期借款

1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
抵押借款	202,242,400.00	
信用借款	97,000,000.00	200,000,000.00
小 计	299,242,400.00	200,000,000.00

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
中信银行天水支行	2011.9.27	2013.12.28	RMB	8.320	43,696,100.00	43,696,100.00
中信银行天水支行	2010.10.28	2013.9.28	RMB	6.720	40,287,200.00	40,287,200.00
中信银行天水支行	2010.10.28	2013.6.28	RMB	6.720	39,687,100.00	39,687,100.00
中信银行天水支行	2010.10.28	2013.3.28	RMB	6.720	39,096,000.00	39,096,000.00
中国银行高新支行	2010.10.19	2013.10.14	RMB	6.318	30,000,000.00	30,000,000.00
小 计					192,766,400.00	192,766,400.00

(续上表)

贷款单位	期初数	
	原币金额(人民币)	折人民币金额
西安国际信托有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00
小 计	200,000,000.00	200,000,000.00

24. 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	115,003,673.33	102,072,546.14
合 计	115,003,673.33	102,072,546.14

(2) 其他说明

1) 根据 2011 年 5 月 3 日本公司与中国工商银行股份有限公司杭州武林支行签订的《黄金租赁合同》，2012 年 3 月 30 日租赁期届满，公司向该行归还黄金 311 公斤并付清顾问费。

2) 根据 2012 年 5 月公司与招商银行股份有限公司杭州分行签订的 2012 年金字第 001 号、第 002 号和第 003 号《黄金租赁协议》约定，公司累计向招商银行股份有限公司杭州分行租入规格为 Au99.99 的标准黄金 357 公斤，黄金租赁期限为 364 天。公司按租入黄金时的交易价格取得融资款 114,546,528.95 元，确认兑换损益 457,144.38 元。

25. 长期借款

(1) 长期借款情况

项 目	期末数	期初数
抵押借款	1,219,303,900.00	1,011,000,000.00
信用借款		379,000,000.00
合 计	1,219,303,900.00	1,390,000,000.00

(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
中国建设银行天水支行	2011.4.2	2016.4.1	RMB	6.900	200,000,000.00	200,000,000.00
中国农业银行杭州城东支行	2010.10.28	2020.9.28	RMB	6.550	175,000,000.00	175,000,000.00
中国农业银行浙江省分行营业部	2012.4.11	2021.4.11	RMB	8.460	90,000,000.00	90,000,000.00
中国农业银行浙江省分行营业部	2012.5.22	2018.6.22	RMB	8.460	90,000,000.00	90,000,000.00
中国农业银行浙江省分行营业部	2011.12.26	2021.11.15	RMB	8.160	78,000,000.00	78,000,000.00
中信银行杭州天水支行	2010.10.28	2015.10.28	RMB	6.720		
中国农业银行杭州城东支行	2010.02.22	2013.02.21	RMB	5.490		
中信银行杭州天水支行	2011.11.30	2014.12.28	RMB	8.320		
小 计					633,000,000.00	633,000,000.00

(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
中国农业银行杭州城东支行	200,000,000.00	200,000,000.00
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		
中信银行杭州天水支行	200,000,000.00	200,000,000.00
中国农业银行杭州城东支行	200,000,000.00	200,000,000.00
中信银行杭州天水支行	100,000,000.00	100,000,000.00
小 计	900,000,000.00	900,000,000.00

26. 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	2,868,708.33	3,129,499.99
丁桥仓库搬迁补偿款	64,051,297.96	
合 计	66,920,006.29	3,129,499.99

(2) 其他说明

1) 根据杭州市人民政府办公厅下发的杭政办函〔2008〕233 号文《杭州市人民政府办公厅转发市城建设投资集团关于杭州市主城区供热方式调整单位热用户经济补贴办法的通知》，公司收到杭州市热能投资有限公司拨入的专门用于供热设施投资改造补贴款 3,651,083.33 元，该项目已于 2009 年底完工投入使用。自 2010 年起，其他非流动负债按照供热设施资产的使用年限分摊结转至营业外收入-政府补助项目，本期确认营业外收入 260,791.67 元。

2) 丁桥仓库拆迁补偿款详见本财务报表十(二)拆迁事项说明。

27. 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

28. 资本公积

(1) 明细情况

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	200,582,461.93	26,098,217.36	156,704,031.85	69,976,647.44
合 计	364,070,061.22	26,098,217.36	156,704,031.85	233,464,246.73

(2) 其他说明

1) 资本公积本期增加 26,098,217.36 元,系 2012 年 7 月子公司浙江百大置业有限公司(以下简称浙江百大)在不丧失控制权的情况下将持有的杭州百大置业有限公司(以下简称杭州百大)40%的股权转让给杭州大厦有限公司,按处置价格高于处置日按持股比例享有的净资产份额之间的差异扣除企业所得税影响后的金额调增了资本公积 26,098,217.36 元,本公司按持股比例享有的部分,相应确认资本公积-其他资本公积。

2) 资本公积本期减少系: 2012 年 5 月浙江百大购买华鑫国际信托有限公司(以下简称华鑫信托)持有的杭州百大 27.20%的少数股东股权,按购买价格高于购买日按持股比例享有的净资产份额之间的差异调减了资本公积 156,704,031.85 元。

上述事项详见本财务报表附注十(一)子公司股权变动情况之所述。

29. 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	124,948,556.88	9,770,803.31		134,719,360.19
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	131,373,878.11	9,770,803.31		141,144,681.42

(2) 其他说明

本期增加系根据本公司 2013 年 3 月 21 日第七届董事会第十四次会议通过的 2012 年度利润分配预案,按 2012 年度母公司实现净利润的 10%提取法定盈余公积 9,770,803.31 元。

30. 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	300,214,541.75	——
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	300,214,541.75	——
加：本期归属于母公司所有者的净利润	86,979,382.68	——
减：提取法定盈余公积	9,770,803.31	按母公司净利润的10%计提
应付普通股股利	30,099,225.28	
期末未分配利润	347,323,895.84	——

(2) 其他说明

1) 本期减少系根据2013年3月21日公司第七届董事会第十四次会议通过的2012年度利润分配预案，按2012年度母公司实现净利润提取10%的法定盈余公积9,770,803.31元。

2) 根据2012年5月18日公司2011年度股东大会通过的2011年度利润分配方案，以总股本376,240,316股为基数每10股派现金0.8元（含税）计30,099,225.28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	1,174,846,899.55	1,254,075,730.39
其他业务收入	50,418,506.33	43,568,352.93
营业成本	944,375,428.27	1,008,886,682.86

(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	1,142,046,484.85	936,382,721.87	1,215,658,537.33	997,402,404.78
酒店服务业	32,800,414.70	4,747,995.02	38,417,193.06	8,247,437.14

小 计	1,174,846,899.55	941,130,716.89	1,254,075,730.39	1,005,649,841.92
-----	------------------	----------------	------------------	------------------

(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	1,174,846,899.55	941,130,716.89	1,254,075,730.39	1,005,649,841.92
小 计	1,174,846,899.55	941,130,716.89	1,254,075,730.39	1,005,649,841.92

(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	9,590,862.55	10,887,497.64	详见本财务报表附注税项之说明
营业税	4,759,486.03	4,030,602.76	
城市维护建设税	3,390,104.32	3,955,188.16	
房产税	2,983,656.67	2,350,972.69	
教育费附加	1,452,901.98	1,695,080.69	
地方教育费附加	968,601.34	1,130,053.77	
合 计	23,145,612.89	24,049,395.71	

3. 销售费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	23,095,778.18	20,814,137.71
广告宣传费	21,030,215.40	13,157,256.31
能源费	10,790,554.33	10,691,391.68
劳务费	3,596,509.97	3,164,993.63
修理费	3,346,155.67	4,810,196.05
促销费用	2,832,073.39	4,395,114.35
绿化环保费	2,069,657.36	1,914,718.81
物料消耗	1,010,080.22	1,169,188.08

办公费用	1,446,155.18	1,558,125.41
折旧费	245,618.68	298,811.10
保险费	273,983.91	289,827.68
业务招待费	260,857.50	71,323.24
其他	2,731,897.43	3,044,302.41
合 计	72,729,537.22	65,379,386.46

4. 管理费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	31,848,416.96	40,410,020.54
委托管理费	21,521,105.24	16,510,989.07
折旧费	18,268,272.02	15,500,567.24
修理费	8,152,800.82	6,303,538.60
税费支出	4,385,741.30	4,316,467.31
无形资产摊销	3,428,527.56	4,278,998.65
业务招待费	1,779,922.00	1,870,630.88
办公费用	2,142,366.09	2,053,723.28
董事会费	524,078.51	581,342.62
其他	7,105,322.14	5,779,347.76
合 计	99,156,552.64	97,605,625.95

5. 财务费用

项 目	本期数	上年同期数
存款利息收入	-4,291,045.95	-3,426,864.34
银行刷卡手续费等	5,371,577.07	6,669,737.73
合 计	1,080,531.12	3,242,873.39

6. 资产减值损失

项 目	本期数	上年同期数
-----	-----	-------

坏账损失	-57,162.07	-880.97
合 计	-57,162.07	-880.97

7. 投资收益

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
成本法核算的长期股权投资收益	3,373,810.00	3,560,000.00
理财产品投资收益	1,589,469.64	
合 计	4,963,279.64	3,560,000.00

(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	480,000.00	本期分红减少
浙江省富阳百货大楼股份有限公司	80,000.00	80,000.00	
天津华联商厦	13,810.00		本期分红增加
小 计	3,373,810.00	3,560,000.00	

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	125,568.89		125,568.89
其中：固定资产处置利得	125,568.89		125,568.89
政府补助	21,840,059.54	2,661,524.17	21,840,059.54
无法支付款项	2,800,790.51		2,800,790.51
违约收入	523,123.00	552,304.00	523,123.00
其他	44,141.41	22,251.10	44,141.41
合 计	25,333,683.35	3,236,079.27	25,333,683.35

(2) 政府补助明细

2012 年度

项 目	金 额	说 明
丁桥仓库拆迁补偿	20,024,413.04	杭州市丁桥新城开发建设指挥部拨入
水利建设专项基金减免	776,854.84	根据杭地税下优批 2012（80100778）号文
商贸旅游发展财政扶持政策资助资金	300,000.00	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 号拨入
杭州主城区供热方式调整单位热用户经济补贴	260,791.66	根据杭州市人民政府办公厅杭政办函（2008）233 号文拨入
2011 年度财政补贴	270,000.00	根据杭州市下城区财政局、杭州市下城区经贸旅游局下财（2011）105 号拨入
浙江科技专利补助经费	100,000.00	根据浙江省财政厅、浙江省科学技术厅浙财教（2012）105 号拨入
2011 年现代服务业先进单位奖励资金等	108,000.00	根据杭州市财政局、杭州市发展和改革委员会杭财企（2012）968 号等文件拨入
小 计	21,840,059.54	

2011 年度

项 目	金 额	说 明
商贸企业项目财政资助	1,880,000.00	根据杭州市贸易局、杭州市财政局杭贸政（2004）26 号、杭财企二（2004）198 号等文件拨入
亮灯工程补贴	485,732.50	杭州市下城区三横道路综合整治工程现场指挥部拨入
杭州主城区供热方式调整单位热用户经济补贴	260,791.67	根据杭州市人民政府办公厅杭政办函（2008）233 号文拨入
商贸服务业统计体系补助资金等	35,000.00	根据浙财企（2010）418 号等文件拨入
小 计	2,661,524.17	

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	11,618,698.16	289,063.76	11,618,698.16
其中：固定资产处置损失	11,618,698.16	289,063.76	11,618,698.16
水利建设专项资金	1,231,329.47	472,180.89	
对外捐赠	186,000.00	275,000.00	186,000.00
违约金支出	244,026.10		244,026.10
其他	279,942.85	4,265.09	279,942.85

合 计	13, 559, 996. 58	1, 040, 509. 74	12, 328, 667. 11
-----	------------------	-----------------	------------------

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	25, 125, 990. 79	27, 867, 959. 37
递延所得税调整	-2, 675, 495. 45	-454, 371. 70
合 计	22, 450, 495. 34	27, 413, 587. 67

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	2012 年度
归属于公司普通股股东的净利润	A	86, 979, 382. 68
非经常性损益	B	15, 857, 480. 72
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	71, 121, 901. 96
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. 23

扣除非经常损益基本每股收益	N=C/L	0.19
---------------	-------	------

(2) 稀释每股收益的计算过程

稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

(三) 合并现金流量表项目注释

1. 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数
收到的各项保证金	36,865,889.45
收现的其他业务收入	49,966,688.88
收现的购房意向金	13,090,490.00
收到的银行存款利息收入	4,291,045.95
收现的各项政府补助	778,000.00
其他收现增加	6,967,743.67
合 计	111,959,857.95

2. 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数
支付的委托管理费	19,523,930.37
支付的广告宣传促销费	23,862,288.79
支付的水电煤气等能源费	10,790,554.33
支付的信用卡刷卡手续费等	5,371,577.07
支付的办公费	3,588,521.27
支付的劳务费	3,596,509.97
支付的绿化环保费	2,069,657.36
支付的业务招待费	2,040,779.50
其他付现增加	14,535,881.10
合 计	85,379,699.76

3. 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数
收现的丁桥仓库拆迁补偿款	89,600,000.00
合 计	89,600,000.00

4. 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数
转付的丁桥仓库拆迁补偿款	5,524,289.00
合 计	5,524,289.00

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	114,546,528.95
收回的黄金租赁保证金	10,068,500.00
合 计	124,615,028.95

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	108,282,253.70
支付的信托投资顾问费	44,758,826.39
支付的黄金租赁业务保证金	17,250,000.00
合 计	170,291,080.09

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	79,121,376.88	76,822,981.78
加：资产减值准备	-57,162.07	-880.97
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产	21,323,065.95	19,342,438.71

折旧		
无形资产摊销	4,700,896.92	4,700,896.93
长期待摊费用摊销	10,237,177.10	6,893,331.39
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)	11,493,129.27	289,063.76
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)		-3,426,864.34
投资损失(收益以“－”号填列)	-4,963,279.64	-3,560,000.00
递延所得税资产减少(增加以“－”号填列)	-2,675,495.45	-454,371.70
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)	-326,329,291.96	-285,726,952.30
经营性应收项目的减少(增加以“－”号填列)	15,117,476.26	-46,757,462.12
经营性应付项目的增加(减少以“－”号填列)	441,129,583.72	46,355,435.25
其他	-20,024,413.04	
经营活动产生的现金流量净额	229,073,063.94	-185,522,383.61
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	359,041,558.21	499,704,361.32
减: 现金的期初余额	499,704,361.32	266,885,692.41
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	-140,662,803.11	232,818,668.91
(2) 现金和现金等价物的构成		
项 目	期末数	期初数
1) 现金	359,041,558.21	499,704,361.32

其中：库存现金	38,830.71	55,580.48
可随时用于支付的银行存款	358,996,224.30	498,967,537.44
可随时用于支付的其他货币资金	6,503.20	681,243.40
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	359,041,558.21	499,704,361.32

(3) 现金流量表补充资料的说明

时 点	会计科目	金额	差异内容
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
2011 年 12 月 31 日	其他货币资金	10,068,500.00	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
西子联合控股有限公司	控股股东	有限责任公司	浙江杭州	王水福	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
西子联合控股有限公司	58,000 万元	37.689	37.689	王水福	74716850-6

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. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
浙江银泰百货有限公司	本公司股东	14294455-X
浙江中酒酒水网上市场有限公司	同一实际控制人	66173218-8
浙江西子重工机械有限公司	同一实际控制人	75706127-8

杭州锅炉集团股份有限公司	同一实际控制人	14304175-8
西子联合工程有限公司	同一实际控制人	78235472-6
浙江西子航空工业有限公司	同一实际控制人	55265304-2
杭州西子保险经纪公司	同一实际控制人	78827654-6
杭州起重机械有限公司	同一实际控制人	14304217-9
浙江西子工业技术研究院有限公司	同一实际控制人	66174721-6
浙江西子光电科技有限公司	同一实际控制人	68313516-5
西子电梯集团有限公司	同一实际控制人	71541337-8
宁波西子资产管理有限公司	同一实际控制人	58050912-8
杭州西子停车产业有限公司	同一实际控制人	56300211-4
浙江三农物流有限公司	同一实际控制人	66173223-3
上海西子联合投资有限公司	董事之关联企业	75249484-0
浙江西子房产集团有限公司	董事之关联企业	25542422-7
浙江西子富沃德电机有限公司	董事之关联企业	76201926-9
杭州优迈科技有限公司	董事之关联企业	75721825-5
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
浙江绿西物业管理有限公司	董事之关联企业	76549762-9
杭州绿城墅园置业有限公司	董事之关联企业	55515007-x

（二）关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

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	370,356.10	397,309.20
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	48,823.00
西子联合控股有限公司	停车服务	协议价	42,000.00	30,000.00
浙江绿西物业管理有限公司	物业管理	协议价	113,998.42	117,514.80

小 计			574,354.52	593,647.00
-----	--	--	------------	------------

2. 销售货物、提供服务

公司向西子联合控股有限公司及其他关联方浙江中酒酒水网上市场有限公司、浙江西子重工机械有限公司、杭州锅炉集团股份有限公司、西子联合工程有限公司、浙江西子航空工业有限公司、杭州西子保险经纪公司、杭州起重机械有限公司、浙江西子工业技术研究院有限公司、杭州西子停车产业有限公司、浙江三农物流有限公司、上海西子联合投资有限公司、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和杭州绿城墅园置业有限公司等提供酒店服务，本期合计结算金额 718,938.26 元，上期合计结算金额 769,503.42 元。

公司本期向浙江银泰百货有限公司提供酒店服务，本期结算金额 43,971.00 元，上期结算金额 42,278.85 元。

3. 关联担保

截至 2012 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	担保内容	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	短期借款	15,000.00	2012.12.17	2013.12.16	否
西子电梯集团有限公司	短期借款	8,000.00	2012.5.31	2013.4.27	否
西子电梯集团有限公司	短期借款	2,000.00	2012.6.1	2013.4.27	否
小 计		25,000.00			

4. 关联委托贷款情况

截至 2012 年 12 月 31 日，关联方为本公司提供委托贷款的情况： 单位：人民币万元

委托人	放款银行	借款金额	借款起始日	借款到期日	借款年利率
宁波西子资产管理有限公司	杭州银行江城支行	30,000.00	2012.11.2	2013.5.1	12%
小 计		30,000.00			

5. 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 21,521,105.24 元，均系基本管理费。截至 2012 年 12 月 31 日，公司已实际支付基本管理费 19,157,828.79 元，尚有 2012 年度基本管理费 2,729,378.03 元未支付，账列“其他应付款”。2011 年度，公司应支付委托管理费 16,510,989.07 元，实际在当年度支付 16,144,887.49 元，其余 366,101.58 元于 2012 年度支付完毕。

6. 关联租赁情况

(1) 公司出租情况

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	租赁收益定价依据	本年度确认的租赁收益
本公司	浙江中酒酒水网上市场有限公司	房产及设备	2011-7-21	2012-12-31	协议价	200,000.00

(2) 公司承租情况

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	本年度确认的租赁费
西子联合控股有限公司	本公司	房产	2010-8-13	2016-8-12	协议价	1,051,667.83

西子联合控股有限公司	杭州百大置业有限公司	房产	2010-8-13	2016-8-12	协议价	499,756.90
------------	------------	----	-----------	-----------	-----	------------

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 255,625,579.30 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 32,413,997.80 元，期末尚有 19,417.00 元未结清。

(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	400,000.00	80,000.00	400,000.00	80,000.00
小 计		400,000.00	80,000.00	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	1,728,829.79	3,431,334.64
小 计		1,728,829.79	3,431,334.64
其他应付款	浙江银泰百货有限公司及关联门店	2,748,795.03	366,101.58
其他应付款	浙江中酒酒水网上市场有限公司	72,000.00	72,000.00
小 计		2,820,795.03	438,101.58

(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	15	9	569.85
上年同期数	16	10	654.63

七、或有事项

杭州百大为购房户在其办妥房产抵押登记手续之前向相关金融机构申请的住房公积金和银行按揭贷款提供阶段性的连带责任担保。截至 2012 年 12 月 31 日，该等尚未办妥房产

抵押登记手续的购房户在金融机构取得的银行按揭贷款余额为 7,102 万元。

八、承诺事项

杭州百大合作经营以及未来股权变动事项详见本财务报表附注十(一)子公司股权变动情况之所述。

九、资产负债表日后事项

(一) 2013 年 3 月 21 日, 公司第七届董事会第十四次会议审议通过《2012 年度利润分配预案》, 同意按照 2012 年度母公司实现净利润的 10%提取法定盈余公积 9,770,803.31 元。公司 2012 年度不进行股利分配, 留存以后年度分配的利润为 347,323,895.84 元。上述利润分配预案尚需股东大会审议。

(二) 2011 年 3 月 25 日公司与杭州优迈科技有限公司(以下简称优迈科技)签订《租赁合同》, 公司向优迈科技租赁位于杭州市滨江区滨安路 1181 号优迈 F 幢部分物业拟用于酒店经营及相关服务。2011 年 5 月 21 日, 公司及下属子公司浙江百大酒店管理有限公司(以下简称酒店管理公司)与优迈科技签订了《租赁合同补充协议》, 公司将原租赁合同中的所有权利义务均转移至酒店管理公司。由于承租物业所在地块属于工业用地, 而上报杭州市规划局滨江分局变更该用地性质为商业用途的申请未能通过审批, 公司在该地经营酒店业务存在法律风险, 因此自上述《租赁合同》签订之日至今, 承租物业实际未交付使用, 公司亦未支付任何租赁费。2013 年 3 月 21 日, 公司第七届董事会第十四次会议审议通过, 为了规避风险、避免不必要的损失, 拟终止与优迈科技的《租赁合同》。

十、其他重要事项

(一) 子公司股权变动情况

2011年5月华鑫信托以50,320万元对杭州百大进行增资, 其中19,800万元增加实收资本, 其余30,520万元计入资本公积。根据2012年5月11日浙江百大与华鑫信托签订的《股权转让协议》, 浙江百大以50,320万元购买华鑫信托持有的杭州百大27.20%股权计19,800万元。根据相关协议, 杭州百大本期支付给华鑫信托及合作银行中国银行杭州白马大厦支行股权信托投资顾问费44,758,826.39元(其中本期顾问费23,063,330.08元, 2011年应付未付的顾问费21,695,496.31元)。本次股权转让后, 杭州百大的注册资本仍为72,800万元, 浙江百大持有72.80%的股权, 绿城房地产集团有限公司(以下简称绿城房产)持有27.20%的股权(委托浙江

百大代为持有)。

根据2012年5月15日公司第七届董事会第九次会议审议通过《关于控股孙公司调整注册资本的议案》，同意对杭州百大的注册资本进行先减资后资本公积转增股本。具体方案为：先对杭州百大进行减资50,320万元，将其注册资本由72,800万元减少至22,480万元；减资后杭州百大以资本公积30,520万元转增为注册资本，转增后杭州百大的注册资本由22,480万元增加至53,000万元。上述调整全部完成后杭州百大的注册资本变更为53,000万元，其中浙江百大持有70%的股权，绿城房产持有30%股权（委托浙江百大代为持有）。上述减资和增资情况业经中瑞岳华会计师事务所有限公司浙江分所验证，并由其分别出具了《验资报告》（中瑞岳华浙分验字〔2012〕第A0038号和中瑞岳华浙分验字〔2012〕第A0044号）。

2012年7月7日，浙江百大、杭州百大以及杭州大厦有限公司（以下简称杭州大厦）签订了《投资合作暨股东协议》，浙江百大拟与杭州大厦就西子国际项目进行股权投资合作，并在项目建成后合作经营名下的商业物业。具体方案为：浙江百大将持有的杭州百大40%股权（计21,200万元）转让给杭州大厦，股权转让价格为24,125万元。本次股权转让完成后，杭州百大的注册资本为53,000万元，浙江百大持有30%的股权，杭州大厦持有40%股权，绿城房产持有30%的股权（委托浙江百大代为持有）。在上述股权转让完成后的四年内，杭州大厦或其指定方有权选择向浙江百大收购杭州百大额外11%以上的股权，股权转让价格由双方另行协商确定。

根据2012年6月26日各方签订的《关于杭州百大置业有限公司经营管理事项安排的确认函》，绿城房产持有杭州百大30%股权所享有的表决权由浙江百大代为行使；项目公司可售物业销售至90%前，绿城房产股权比例不低于5%；绿城房产与浙江百大2009年12月28日签署的《合作协议书》和《委托持股协议》继续执行。

（二）拆迁事项

根据公司与杭州市丁桥新城开发建设指挥部及杭州市江干区丁桥镇赵家社区居民委员会签订的《集体土地非住宅房屋拆迁补偿协议》等文件约定，因城市规划建设需要，由杭州市丁桥新城开发建设指挥部对本公司在租赁土地上建造的仓库进行拆迁补偿，拆迁补偿总金额为112,001,000.00元，其中归属于本公司的拆迁补偿款为88,118,770.00元，其余23,882,230.00元由土地所有权单位以及其他相关单位获得。本期根据实际拆迁进度公司收到拆迁补偿款89,600,000.00元，转付给其他相关单位5,524,289.00元，因拆迁而发生的固定资产处置损失11,505,766.04元，仓库拆迁土地租赁费一次性摊销1,459,463.50元，支付的拆迁费用244,296.50元，结余70,866,184.96元转入递延收益，本期按照与拆迁相

关的重置资产预计使用期限分摊递延收益 6,814,887.00 元,余额 64,051,297.96 元账列“其他非流动负债”。

十一、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	19,964,166.99	100.00	998,208.35	5.00	25,888,891.16	100.00	1,294,444.56	5.00
小 计	19,964,166.99	100.00	998,208.35	5.00	25,888,891.16	100.00	1,294,444.56	5.00
合 计	19,964,166.99	100.00	998,208.35	5.00	25,888,891.16	100.00	1,294,444.56	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	19,964,166.99	100.00	998,208.35	25,888,891.16	100.00	1,294,444.56
小 计	19,964,166.99	100.00	998,208.35	25,888,891.16	100.00	1,294,444.56

(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情况。

2. 其他应收款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并 单项计提坏账准 备	1,759,356,606.37	99.81			2,223,929,525.48	99.84		
按组合计提坏账 准备								
账龄分析法组合	3,374,586.61	0.19	486,044.94	14.40	3,536,462.54	0.16	1,539,804.70	43.54
小 计	1,762,731,192.98	100.00	486,044.94	0.03	2,227,465,988.02	100.00	1,539,804.70	0.07
合 计	1,762,731,192.98	100.00	486,044.94	0.03	2,227,465,988.02	100.00	1,539,804.70	0.07

2) 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
杭州百大置业有限公司	1,759,356,606.37			预计不存在收回风险
小 计	1,759,356,606.37			

3) 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	2,284,710.39	67.70	114,235.53	1,801,846.65	50.95	90,092.34
1-3 年	880,909.16	26.10	176,181.83	352,543.52	9.97	70,508.70
3-5 年	26,678.97	0.80	13,339.49	5,737.43	0.16	2,868.72
5 年以上	182,288.09	5.40	182,288.09	1,376,334.94	38.92	1,376,334.94
小 计	3,374,586.61	100.00	486,044.94	3,536,462.54	100.00	1,539,804.70

(2) 本期实际核销的其他应收款情况

单位名称	款项性质	核销金额	核销原因	是否因关联 交易产生
杭州八方物资联营公司	往来款	1,197,061.82	公司注销，款项无法收回	否
小 计		1,197,061.82		

(3) 应收持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项

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

小 计	200,000.00	40,000.00	200,000.00	40,000.00
-----	------------	-----------	------------	-----------

(4) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占比(%)	款项性质或内容
杭州百大置业有限公司	关联方	1,759,356,606.37	1 年以内	99.81	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 年以内	0.06	保证金
西子联合控股有限公司	关联方	200,000.00	2-3 年	0.01	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
浙江省建工集团有限责任公司	非关联方	48,207.96	1-2 年	0.01	垫付款及押金
	非关联方	52,775.28	2-3 年	0.01	
小 计		1,760,767,589.61		99.91	

(5) 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	子公司	1,759,356,606.37	99.81
小 计		1,759,356,606.37	99.81

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
浙江百大有加利商贸有限公司	按成本法核算	6,000,000.00	6,000,000.00	-6,000,000.00	0
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	62,476.47	62,476.47		62,476.47

合 计		574,067,156.47	574,067,156.47	-6,000,000.00	568,067,156.47
-----	--	----------------	----------------	---------------	----------------

(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				1,106,558.46
杭州银行股份有限公司	0.90	0.90				3,000,000.00
浙江百大有加利商贸有限公司						280,000.00
浙江晶鑫实业有限公司	25	25		534,416.63		
浙江省富阳百货大楼股份有限公司	10	10				80,000.00
天津华联商厦股份有限公司	0.043	0.043				13,810.00
杭州天都大酒店管理有限公司	30	30				
合 计				534,416.63		4,480,368.46

(2) 其他说明

1) 本公司对浙江百大有加利商贸有限公司持股比例虽占 20%，但根据该公司股东会决议按每年 8%获取固定回报；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。故本公司对该三家单位的投资均按成本法核算。

2) 以前年度对浙江晶鑫实业有限公司其他股东收回出资可能形成的损失部分，按持股比例计提减值准备。本期未发生变动。

3) 公司本期转让浙江百大有加利商贸有限公司股权，详见本财务报表附注五(一)7 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	1,171,261,021.36	1,248,497,840.89
其他业务收入	58,476,631.33	46,260,227.93

营业成本	941,790,523.20	1,004,914,977.66
------	----------------	------------------

(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	1,138,460,606.66	933,797,816.80	1,215,658,537.33	997,402,404.78
酒店服务	32,800,414.70	4,747,995.02	32,839,303.56	4,272,131.94
小 计	1,171,261,021.36	938,545,811.82	1,248,497,840.89	1,001,674,536.72

(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	1,171,261,021.36	938,545,811.82	1,248,497,840.89	1,001,674,536.72
小 计	1,171,261,021.36	938,545,811.82	1,248,497,840.89	1,001,674,536.72

(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	4,480,368.46	4,370,043.37
委托贷款利息	3,507,621.98	
理财产品收益	789,958.92	
处置长期股权投资产生的投资收益		628.53
合 计	8,777,949.36	4,370,671.90

(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	480,000.00	本期处置股权
杭州百大广告公司	1,106,558.46	810,043.37	本期分红减少

浙江省富阳百货大楼股份有限公司	80,000.00	80,000.00	本期分红减少
天津华联商厦股份有限公司	13,810.00		本期分红增加
小 计	4,480,368.46	4,370,043.37	

(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	97,708,033.10	83,418,257.39
加：资产减值准备	-152,934.15	-104,846.56
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	20,280,321.76	18,446,963.80
无形资产摊销	4,700,896.92	4,700,896.93
长期待摊费用摊销	9,843,821.70	6,771,479.75
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)	11,500,409.38	289,063.76
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)		-2,945,789.38
投资损失(收益以“－”号填列)	-8,777,949.36	-4,370,671.90
递延所得税资产减少(增加以“－”号填列)	2,166,671.92	792,707.74
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)	-133,506.32	3,208,452.22
经营性应收项目的减少(增加以“－”号填列)	-3,325,168.30	1,147,149.90
经营性应付项目的增加(减少以“－”号填列)	-27,665,797.99	12,617,131.01
其他	-20,024,413.04	
经营活动产生的现金流量净额	86,120,385.62	123,970,794.66
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	307,086,364.69	358,545,181.42
减：现金的期初余额	358,545,181.42	263,289,457.68
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	-51,458,816.73	95,255,723.74

十二、其他补充资料

（一）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	-11,493,129.27	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	776,854.84	
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）	21,063,204.70	
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	1,589,469.64	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		

对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,658,085.97	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小 计	14,594,485.88	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“－”表示）	-1,303,090.92	
少数股东权益影响额(税后)	40,096.08	
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	15,857,480.72	

（二）净资产收益率及每股收益

1. 明细情况

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益(元/股)	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	7.77	0.23	0.23
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	6.35	0.19	0.19

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	86,979,382.68
非经常性损益	B	15,857,480.72
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	71,121,901.96
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	1,171,898,797.08
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归属于公司普通股股东的净资产		G	30,099,225.28
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数		H	6
其他	收购少数股东股权对资本公积的影响	I ₁	156,704,031.85
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J ₁	7
	处置子公司股权对资本公积的影响	I ₂	26,098,217.36
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J ₂	5
报告期月份数		K	12
加权平均净资产		$L = \frac{D+A}{2} + \frac{E \times F}{K} - G \times \frac{H}{K} \pm \frac{I \times J}{K}$	1,119,802,447.77
加权平均净资产收益率		$M = A/L$	7.77
扣除非经常损益加权平均净资产收益率		$N = C/L$	6.35

(三) 公司主要财务报表项目的异常情况及原因说明

资产负债表项目	期末数	期初数	变动幅度	变动原因说明
预付款项	3,972,144.72	51,997,581.26	-92.36%	主要系杭州置业上期末预付材料款本期结转至存货所致
其他应收款	5,581,789.86	2,808,486.50	98.75%	主要系本期支付的各项保证金等增加所致
存货	3,830,912,031.32	3,243,946,793.32	18.09%	主要系百大绿城·西子国际项目本期投入增加所致
其他流动资产	62,198,512.62	18,000,000.00	2.46 倍	主要系本期末购买理财产品增加所致
长期待摊费用	41,470,099.06	24,948,228.36	66.22%	主要系本期杭州大酒店装修费用增加所致
递延所得税资产	10,680,041.39	8,004,545.94	33.42%	主要系期末未实现的内部损益增加所致
短期借款	960,000,000.00	734,000,000.00	30.79%	主要系本期融资需要增加借款所致
预收账款	430,481,350.21	71,501,370.34	5.02 倍	主要系杭州置业本期房产项目实现预售收到款项所致
其他应付款	89,802,051.76	57,861,350.44	55.20%	主要系杭州置业本期收到的各类保证金增加所致
一年内到期的非流动负债	299,242,400.00	200,000,000.00	49.62%	主要系1年内到期的长期借款增加所致
其他非流动负债	66,920,006.29	3,129,499.99	20.38 倍	主要系收到丁桥仓库拆迁补偿款所致
资本公积	233,464,246.73	364,070,061.22	-35.87%	主要系本期购买杭州百大少数股权相应减少资本公积所致

利润表项目	本期数	上年同期数	变动幅度	变动原因说明
营业收入	1,225,265,405.88	1,297,644,083.32	-5.58%	主要系本期杭州百货大楼销售收入减少所致
营业成本	944,375,428.27	1,008,886,682.86	-6.39%	主要系营业收入下降，相应成本下降所致
财务费用	1,080,531.12	3,242,873.39	-66.68%	主要系本期杭州百货大楼刷卡手续费下降所致
投资收益	4,963,279.64	3,560,000.00	39.42%	主要系本期理财产品收益增加所致
营业外收入	25,333,683.35	3,236,079.27	6.83 倍	主要系收到丁桥仓库拆迁补偿款结转所致
营业外支出	13,559,996.58	1,040,509.74	12.03 倍	主要系本期丁桥仓库拆迁资产处置损失增加所致

百大集团股份有限公司

二〇一三年三月二十一日