

证券代码：002133

证券简称：广宇集团

公告编号：(2012) 039



广宇集团股份有限公司 二〇一二年半年度报告

证券简称：广宇集团

证券代码：002133

二〇一二年八月二日

目 录

一、重要提示	3
二、公司基本情况	4
三、主要会计数据和业务数据摘要	5
四、股本变动及股东情况	7
五、董事、监事和高级管理人员	10
六、董事会报告	15
七、重要事项	26
八、财务会计报告	40
九、备查文件目录	142

一、重要提示

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

没有董事、监事、高级管理人员对本报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

公司全体董事均亲自出席了本次审议 2012 年半年度报告的董事会。

公司半年度财务报告未经会计师事务所审计。

公司负责人王鹤鸣、主管会计工作负责人陈连勇及会计机构负责人(会计主管人员)叶丽君声明：保证半年度报告中财务报告的真正、完整。

二、公司基本情况

(一) 公司信息

A 股代码	002133	B 股代码	
A 股简称	广宇集团	B 股简称	
上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的法定中文名称	广宇集团股份有限公司		
公司的法定中文名称缩写	广宇集团		
公司的法定英文名称	Cosmos Group Co.,Ltd.		
公司的法定英文名称缩写	Cosmos Group		
公司法定代表人	王鹤鸣		
注册地址	杭州市平海路 8 路		
注册地址的邮政编码	310006		
办公地址	杭州市平海路 8 路		
办公地址的邮政编码	310006		
公司国际互联网网址	www.cosmosgroup.com.cn		
电子信箱	gyjtdb@163.com		

(二) 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	华欣	方珍慧
联系地址	杭州市平海路 8 号	杭州市平海路 8 号
电话	0571-87925786	0571-87925786
传真	0571-87925813	0571-87925813
电子信箱	gyjtdb@163.com	gyjtdb@163.com

(三) 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	《证券时报》
登载半年度报告的中国证监会指定网站网址	www.cninfo.com.cn
公司半年度报告备置地点	公司董事会办公室

三、主要会计数据和业务数据摘要

(一) 主要会计数据和财务指标

以前报告期财务报表是否发生了追溯调整

是 否

主要会计数据

主要会计数据	报告期（1-6 月）	上年同期	本报告期比上年同期增减（%）
营业总收入（元）	772,047,935.97	743,348,157.82	3.86%
营业利润（元）	177,703,107.83	98,483,554.06	80.44%
利润总额（元）	177,027,714.01	97,663,275.27	81.26%
归属于上市公司股东的净利润（元）	112,299,002.40	55,444,838.10	102.54%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	112,192,618.50	54,171,517.51	107.11%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-208,886,487.94	-278,467,330.74	24.99%
	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
总资产（元）	6,716,735,876.93	6,707,011,826.90	0.14%
归属于上市公司股东的所有者权益（元）	1,676,242,215.18	1,613,803,212.78	3.87%
股本（股）	598,320,000.00	498,600,000.00	20.00%

主要财务指标

主要财务指标	报告期（1-6 月）	上年同期	本报告期比上年同期增减（%）
基本每股收益（元/股）	0.19	0.09	111.11%
稀释每股收益（元/股）	0.19	0.09	111.11%
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.19	0.09	111.11%
全面摊薄净资产收益率（%）	6.70%	4.01%	2.69%
加权平均净资产收益率（%）	6.72%	3.92%	2.80%
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率（%）	6.69%	3.92%	2.77%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	6.72%	3.83%	2.89%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.35	-0.47	25.53%
	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度同期末增减(%)
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	2.80	3.24	-13.58%
资产负债率（%）	67.32%	68.04%	-0.72%

报告期末公司前主要会计数据和财务指标的说明（如有追溯调整，请填写调整说明）

无追溯调整，不适用。

(二) 境内外会计准则下会计数据差异**1、同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况**

□ 适用 √ 不适用

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

□ 适用 √ 不适用

3、存在重大差异明细项目

重大的差异项目	项目金额（元）	形成差异的原因	涉及的国际会计准则和/或境外会计准则规定等说明
不适用			

4、境内外会计准则下会计数据差异的说明

不适用。

(三) 扣除非经常性损益项目和金额

√ 适用 □ 不适用

项目	金额（元）	说明
非流动资产处置损益	-28,176.41	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）		
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	-32,568.36	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		

对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	193,584	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
少数股东权益影响额	6,754.48	
所得税影响额	-33,209.81	
合计	106,383.9	--

公司对“其他符合非经常性损益定义的损益项目”以及根据自身正常经营业务的性质和特点将非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的说明
不适用。

四、股本变动及股东情况

(一) 股本变动情况

1、股份变动情况表

√ 适用 □ 不适用

	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	156,413,165	31.37%			27,375,156	-19,537,387	7,837,769	164,250,934	27.45%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	84,223,125	16.89%			16,844,625		16,844,625	101,067,750	16.89%
其中：境内法人持股	84,223,125	16.89%			16,844,625		16,844,625	101,067,750	16.89%
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									
5.高管股份	72,190,040	14.48%			10,530,531	-19,537,387	-9,006,856	63,183,184	10.56%
二、无限售条件股份	342,186,835	68.63%			72,344,844	19,537,387	91,882,231	434,069,066	72.55%
1、人民币普通股	342,186,835	68.63%			72,344,844	19,537,387	91,882,231	434,069,066	72.55%
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	498,600,000	100%			99,720,000		99,720,000	598,320,000	100%

2012年5月17日,公司2011年年度股东大会审议通过了公司2011年度利润分配方案,以2011年末总股本49860万股为基数,每10股派发现金红利1元(含税),并以资本公积金每10股转增2股。公司于2012年6月6日完成2011年度权益分派实施工作。

股份变动对最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响(如有)

报告期内公司因公积金转增股本致使公司总股本增加,但不影响所有者权益金额,故根据相关会计准则的规定按最新股本调整上期基本每股收益、稀释每股收益、扣除非经常性损益后的基本每股收益及每股经营活动产生的现金流量净额。

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容
不适用。

2、限售股份变动情况

适用 不适用

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
杭州平海投资有限公司	84,223,125	0	16,844,625	101,067,750	发起人股东	按政策解除
王鹤鸣	60,372,900	15,093,225	9,055,935	54,335,610	高管锁定股	按政策解除
胡巍华	3,897,016	974,254	584,553	3,507,315	高管锁定股	按政策解除
江利雄	3,897,016	974,250	584,553	3,507,319	高管锁定股	按政策解除
王铁磊	1,527,450	0	305,490	1,832,940	高管锁定股	按政策解除
张金土	2,490,658	2,490,658	0	0	高管锁定股	2012年3月8日
荆林波	5,000	5,000	0	0	高管锁定股	2012年3月8日
合计	156,413,165	19,537,387	27,375,156	164,250,934	--	--

(二) 证券发行与上市情况

1、前三年历次证券发行情况

适用 不适用

2、公司股份总数及结构变动及所导致的公司资产负债结构的变动情况

适用 不适用

3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

(三) 股东和实际控制人情况

1、报告期末股东总数

报告期末股东总数为 45,235 户。

2、前十名股东持股情况

前十名股东持股情况						
股东名称（全称）	股东性质	持股比例(%)	持股总数	持有有限售条件股份	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
杭州平海投资有限公司	社会法人股	22.52%	134,757,000	101,067,750	质押	134,757,000
王鹤鸣	其他	12.11%	72,447,480	54,335,610		
全国社会保障基金理事会 转持二户	国有股	2.45%	14,655,600			
王孝勤	其他	1.28%	7,680,000			
朱如波	其他	1.19%	7,144,360			
中国建设银行—银华富裕 主题股票型证券投资基金	其他	1.13%	6,765,932			
招商银行—中邮核心主题 股票型证券投资基金	其他	1.09%	6,519,913			
贾燕	其他	0.81%	4,821,310			
单康康	其他	0.8%	4,776,000			
胡巍华	其他	0.78%	4,676,420	3,507,315		
股东情况的说明						

前十名无限售条件股东持股情况

适用 不适用

股东名称	期末持有无限售条件 股份的数量	股份种类及数量	
		种类	数量
杭州平海投资有限公司	33,689,250	A 股	33,689,250
王鹤鸣	18,111,870	A 股	18,111,870
全国社会保障基金理事会转持二户	14,655,600	A 股	14,655,600
王孝勤	7,680,000	A 股	7,680,000
朱如波	7,144,360	A 股	7,144,360
中国建设银行—银华富裕主题股票型证券投资基金	6,765,932	A 股	6,765,932
招商银行—中邮核心主题股票型证券投资基金	6,519,913	A 股	6,519,913
贾燕	4,821,310	A 股	4,821,310
单康康	4,776,000	A 股	4,776,000
中国平安人寿保险股份有限公司—分红—银保 分红	4,652,639	A 股	4,652,639

上述股东关联关系或（及）一致行动人的说明

公司实际控制人王鹤鸣与流通股东单康康存在关联关系。除此之外，公司未知其它股东之间是否存在关联关系。

3、控股股东及实际控制人情况

（1）控股股东及实际控制人变更情况

适用 不适用

(2) 控股股东及实际控制人具体情况介绍

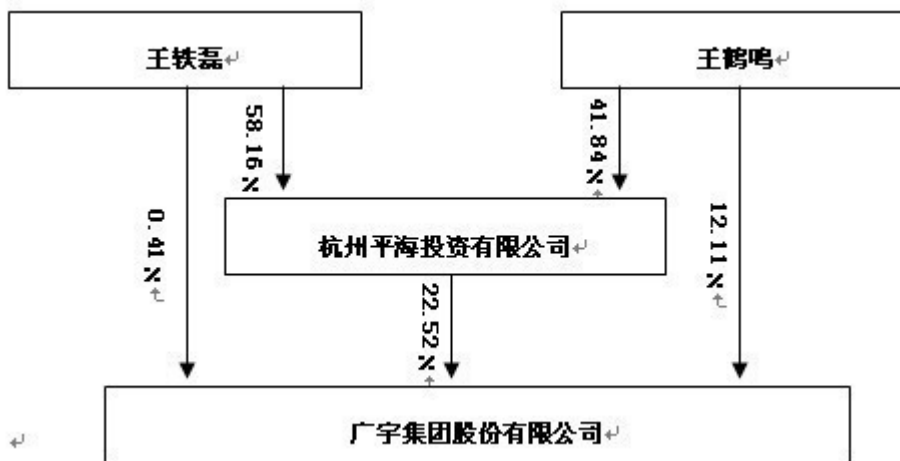
是否有新实际控制人

 是 否

实际控制人名称	王鹤鸣
实际控制人类别	个人

情况说明

公司实际控制人为王鹤鸣。王鹤鸣，中国国籍，无其他国家或地区居留权，1989年起任杭州市上城区房屋建设开发公司（广宇集团股份有限公司前身）经理；杭州市上城区房屋建设开发公司组建为杭州广宇房地产集团有限公司（广宇集团股份有限公司前身）后，任公司董事长兼总裁。现任公司董事长。

(3) 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

王轶磊为公司实际控制人王鹤鸣之子，系一致行动人。

(4) 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司 适用 不适用**4、其他持股在百分之十以上的法人股东** 适用 不适用**(四) 可转换公司债券情况** 适用 不适用**五、董事、监事和高级管理人员**

(一) 董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数 (股)	本期增持股 份数量(股)	本期减持股 份数量(股)	期末持股数 (股)	其中：持有 限制性股票 数量(股)	期末持有股 票期权数量 (股)	变动原因	是否在股东 单位或其他 关联单位领 取薪酬
王鹤鸣	董事长	男	63	2010年09月 08日	2013年09月 07日	60,372,900	12,074,580		72,447,480	54,335,610		资本公积金 转增股本	否
王铁磊	总经理;董事	男	30	2010年09月 08日	2013年09月 07日	2,036,600	407,320		2,443,920	1,832,940		资本公积金 转增股本	否
江利雄	董事;副总经 理	男	45	2010年09月 08日	2013年09月 07日	3,897,022	584,553	-974,256	3,507,319	3,507,319		资本公积金 转增股本及 二级市场买 卖	否
胡巍华	董事	女	41	2010年09月 08日	2013年09月 07日	3,897,016	779,404		4,676,420	3,507,315		资本公积金 转增股本	是
邵少敏	董事;副总经 理	男	48	2010年09月 08日	2013年09月 07日								否
华欣	董事;董事会 秘书	女	34	2010年09月 08日	2013年09月 07日								否
周亚力	独立董事	男	51	2010年09月 08日	2013年09月 07日								否
吴次芳	独立董事	男	58	2010年09月 08日	2013年09月 07日								否
许为民	独立董事	男	61	2010年09月 08日	2013年09月 07日								否

黎洁	监事	女	35	2010年09月 08日	2013年09月 07日								否
宋鉴明	监事	男	36	2010年09月 08日	2013年09月 07日								否
方珍慧	监事	女	31	2011年06月 15日	2013年09月 07日								否
胡建超	副总经理	男	47	2010年09月 08日	2013年09月 07日								否
胡宁	副总经理	男	36	2010年09月 08日	2013年09月 07日								否
廖巍华	副总经理	男	37	2010年09月 08日	2013年09月 07日								否
陈连勇	财务总监	男	37	2010年09月 08日	2013年09月 07日								否
合计	--	--	--	--	--	70,203,538	13,845,857	-974,256	83,075,139	63,183,184		--	--

董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

（二）任职情况

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	在股东单位是否领取报酬津贴
胡巍华	杭州平海投资有限公司	执行董事	是

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	在其他单位是否领取报酬津贴
王鹤鸣	肇庆星湖名郡房地产发展有限公司	董事长	否
王鹤鸣	黄山广宇房地产开发有限公司	董事长	否
王鹤鸣	杭州广宇建筑工程技术咨询有限公司	董事长、总经理	否
王鹤鸣	绍兴康尔富房地产开发有限公司	董事长	否
王鹤鸣	杭州思燕贸易有限公司	董事长	否
王鹤鸣	浙江广宇丁桥房地产开发有限公司	执行董事	否
王鹤鸣	杭州广宇紫丁香房地产开发有限公司	执行董事	否
王鹤鸣	绍兴鉴湖高尔夫有限公司	董事	否
王鹤鸣	浙江上东房地产开发有限公司	执行董事	否
王轶磊	肇庆星湖名郡房地产发展有限公司	董事	否
王轶磊	杭州天城房地产开发有限公司	董事长	否
王轶磊	浙江广宇丁桥房地产开发有限公司	总经理	否
王轶磊	杭州南泉房地产开发有限公司	董事、总经理	否
王轶磊	浙江合创贸易有限公司	执行董事、总经理	否
王轶磊	浙江广宇新城房地产开发有限公司	执行董事	否
王轶磊	浙江信宇房地产开发有限公司	董事	否
王轶磊	浙江广宇创业投资管理有限公司	执行董事	否
邵少敏	浙江广宇创业投资管理有限公司	总经理	否
邵少敏	浙江阳光照明电器集团股份有限公司	独立董事	是
邵少敏	申科滑动轴承股份有限公司	独立董事	是
邵少敏	浙江银轮机械股份有限公司	独立董事	是
邵少敏	杭州高新橡塑材料股份有限公司	独立董事	是
周亚力	浙江工商大学	副教授	是
周亚力	浙江海翔药业股份有限公司	独立董事	是
吴次芳	浙江大学	教授	是

胡 宁	绍兴康尔富房地产开发有限公司	总经理	是
胡 宁	浙江广宇新城房地产开发有限公司	总经理	否
华 欣	杭州天城房地产开发有限公司	董事	否
陈连勇	浙江广宇丁桥房地产开发有限公司	监事	否
陈连勇	杭州南泉房地产开发有限公司	监事	否
陈连勇	浙江广宇创业投资管理有限公司	监事	否
宋鉴明	杭州广宇紫丁香房地产开发有限公司	监事	否

（三）董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司按照《公司章程》的规定确定董事、监事和高级管理人员的报酬。董事会和监事会成员的报酬和支付方式由股东大会确定；高级管理人员的报酬和支付方式由董事会确定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司高级管理人员采用年薪制，根据房地产行业薪酬水平和公司实际经营情况确定。董事和监事津贴根据市场整体水平和公司实际经营情况确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	报告期内，公司董事、监事、高级管理人员的报酬根据薪酬计划按月发放。

（四）公司董事、监事、高级管理人员变动情况

报告期内，公司董事、监事、高级管理人员未发生变动。

（五）公司员工情况

在职员工的人数	334
公司需承担费用的离退休职工人数	36
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
销售人员	39
技术人员	82
财务人员	32
行政人员	84
其他人员	97
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	2
硕士	10
本科	109

大专	111
高中及以下	102

公司员工情况说明

不适用。

六、董事会报告

（一）管理层讨论与分析

1、报告期内市场环境变化及管理层分析

2012年上半年，GDP增速7.8%，三年来首次跌破8%；固定资产投资150,710亿元，同比增长20.40%，较去年同期回落5.2个百分点；进出口总额18,398.4亿美元，同比增长8.0%，较去年同期回落17.8个百分点。6月份工业增加值同比增长9.5%，增速回落到2009年峰值的一半。总体而言，上半年宏观经济下行较为明显。

从行业来看，上半年中央政府继续执行调控房价、遏制投机、鼓励刚需的房地产调控政策，房地产行业投资增速回落，商品房交易呈现量价齐跌的态势。1-6月，全国房地产开发投资30,610亿元，同比增长16.6%，比上年同期回落16.3个百分点。全国商品住宅新开工面积92,380万平方米，同比下降7.1%。商品住宅销售面积39,964万平方米，同比下降10.0%。商品住宅销售额23,314亿元，同比下降5.2%。上半年，房地产开发企业土地购置面积17,543万平方米，同比下降19.9%。调控政策对房地产市场影响显著。

下半年，从国际经济大环境来看，美国市场依然有反复，欧洲经济持续低迷，新兴市场也有走弱迹象，国际经济局势不容乐观。从国内看，实体经济回暖将是一个曲折漫长的过程，在稳增长为主要目标的背景下，房地产行业作为经济增长的支柱性产业，依然将发挥其不可替代的作用。公司认为，下半年房地产所面临的总体环境或将好于上半年。

（1）从市场流动性看，货币政策继续放松的概率较大，从二季度开始，随着通胀压力的逐步缓解和经济下行的担忧，货币政策出现松动，经济预调微调力度加大。报告期内，央行两次降准，两次降息，银根放松有力地促进了市场观望情绪的缓解和成交量的回升。下半年市场的流动性将更为充足。这对房地产这一资本密集型的产业来说，无疑是有利的。

（2）从行业调控政策来看，我们认为政府一方面仍将通过限购、限价等方式抑制投资性住房需求，另一方面会通过公积金贷款额度调整、首套房按揭利率折扣等方式鼓励自住性需求，这一政策基调预计在年内不会发生改变。在这样的调控政策引导下，房地产企业以价换量，有利于吸引刚性需求陆续入市。

（3）从商品房市场看来，下半年住宅供应量较为充裕，住宅市场仍将是一个买方市场。从房价走势来看，经过上半年几轮大幅降价后，下半年总体价格将趋于稳定。房价泡沫在前期的紧缩政策下被大幅挤压，价格继续向下的空间已经不大。从二季度开始，随着购房按揭利率的不断下调，首次置业者和改善型需求陆续入市，楼市成交量企稳回升。

（4）从土地市场来看，虽然各主要城市商品房成交量探底回升，但土地市场依然处于底部。6月土地市场延续了前期低迷的趋势，成交方面虽有个别城市出现部分高溢价成交地块，但整体成交依然未有回暖迹象。我们认为下半年伴随刚需支撑下的商品房市场逐步去库存和房地产企业资产负债表的修复，土地市场的活跃度将有所提升，政府推地量、房企参与度和成交量价都将有所表现。

鉴于国内的城市化水平相比发达国家仍处于较低水平，房地产开发作为满足城市居民基本住房需求、推动国民经济发展的重要产业，其被替代的可能性不大。因此我们认为，房地产行业持续发展的动力依然存在。

2、公司经营业绩及应对策略

报告期内，公司继续实施“稳健发展”的经营策略，主抓项目建设和产品销售，确保产品品质和现金流安全。通过公司管理层和全体员工的努力，在最大程度上减轻了调控政策对公司的不利影响，并取得了良好的经营业绩。1-6月，公司实现营业收入7.72亿元，较上年同期增加3.86%；归属于母公司所有者的净利润1.12亿元，较上年同期增长102.54%。

截止报告期末，公司资产总额67.17亿元，负债总额45.22亿元，资产负债率为67.32%。预收账款15.38亿元，占负债总额34.00%，预收账款将随着项目的竣工结算转为本公司的主营业务收入。在负债结构上，短期借款和一年内到期的非流动负债7.90亿元，占负债总额的17.47%，短期偿债压力不大。上半年经营活动净现金流量为-2.09亿元，每股经营活动净现金流为-0.35元。

报告期内，公司累计新开工面积25.24万平方米，新开工项目为杭州的武林外滩项目和肇庆星湖名郡的西湖新筑三期项目，新开工面积完成年度计划的68.2%。截止报告期末，公司共有6个在建项目，总在建面积83.6万平方米，分别为位于杭州的上东名筑、东承府、武林外滩、鼎悦府，位于黄山的江南新城D区高层以及位于广东肇庆的星湖名郡西湖新筑三期。报告期内，公司累计竣工面积2.8万平方米，竣工组团为黄山江南新城B区四期花园洋房和肇庆星湖名郡项目配套的农贸市场，竣工面积完成年度竣工计划的11.2%。报告期内，公司累计签约销售合同金额5.85亿元，完成年度销售计划金额的34.4%。上半年销售计划完成率较低主要系公司上半年新开盘项目较少，公司下半年推盘量预计将超过上半年。

报告期内，公司无新增土地储备。截止报告期末，公司拥有的土地储备可建建筑面积108万平方米，公司权益建筑面积90万平方米，保障房代建项目一个，建筑面积16.64万平方米。

2012年下半年房地产调控政策仍将延续，公司将密切关注宏观调控政策变化及其对房地产市场的影响，积极应对，并在产品销售、财务融资、土地储备等方面继续加强管控力度，创新思路和方法，保持和提高企业在严峻形势下的竞争力。下半年公司将着力做好以下工作：

1、加快存量去化，确保新盘推出。CPI如期回落，通胀压力逐步消除为货币政策预留了更大空间。我们认为在降准、降息、产业政策微调等多重力量组合下，地产基本面得到实质性改善。下半年，公司将重点做好杭州上东名筑尾盘、肇庆星湖名郡别墅排屋以及黄山江南新城存量房销售工作，积极回笼资金。同时，加快推进新开工项目建设，确保杭州东承府、肇庆星湖名郡西湖新筑三期等项目在下半年如期开盘。

2、优化财务结构，创新融资手段。2011年，房地产企业受宏观调控和行业调控的影响，销售不畅，企业资金链紧绷，彼时，通过各种渠道融资，确保现金流安全是首要任务。从今年二季度开始，银根开始松动，房地产企业融资相对变得容易。对于公司来说，下一阶段的主要工作之一是继续跟进落实各项目开发贷款的放款工作，及早用低利率的长期贷款来替换高利率的短期贷款，并探索多元化的融资渠道，为公司项目拓展进一步储备资金。

3、把握市场周期，逢低储备土地。上半年的土地市场依旧延续去年四季度以来的低迷走势，成交量少，溢价率低，流拍量多。考虑到公司接下来的现金储备相对充裕，下半年公司将积极进行土地市场的拓展，灵活把握拿地机会。公司将结合三三制的土地储备策略，重点跟踪本部杭州、浙江省内三四线城市以及黄山、肇庆周边地区的土地市场。

报告期内公司经营情况和财务状况分析：

1、公司经营情况及主要业务分析

(1) 报告期内公司经营情况

单位：（人民币）万元

项目	2012年1-6月	2011年1-6月	变动幅度
营业收入	77,204.79	74,334.82	3.86%
营业成本	44,051.64	52,110.51	-15.46%
营业税金及附加	9,414.04	7,098.56	32.62%
销售费用	993.46	865.09	14.84%

管理费用	3,132.59	3,030.88	3.36%
财务费用	1,277.46	2,781.54	-54.07%
投资收益	421.95	1,343.44	-68.59%
利润总额	17,702.77	9,766.33	81.26%
所得税	4,708.06	3,767.88	24.95%
净利润	12,994.71	5,998.45	116.63%
归属母公司股东净利润	11,229.90	5,544.48	102.54%

① 报告期内，公司营业税金及附加较上年同期增加**32.62%**，主要系报告期销售结转毛利较上年同期增加，相应土地增值税计提较去年同期增加所致。

② 报告期内，公司财务费用较上年同期减少**54.07%**，主要系报告期内控股子公司杭州天城房地产开发有限公司关联方利息计提减少所致。

③ 报告期内，公司投资收益较上年同期减少**68.59%**，主要系报告期联营企业净利润减少所致。

④ 报告期内，公司利润总额较上年同期增加**81.26%**，净利润较上年同期增加**116.63%**，归属于母公司股东的净利润较上年同期增加**102.54%**，主要系本期结转收入的主要项目销售毛利率高于上年同期结转收入的主要项目。

(2) 毛利率变动情况

	2012年1-6月	2011年度	2011年1-6月	本期比上年同期增减幅度
经营毛利率	42.94%	39.82%	29.90%	13.04%

报告期内，公司毛利率较上年同期上升**13.04%**，主要系本期结转的项目销售毛利率高于上年同期结转收入的主要项目。

(3) 主要供应商和客户情况

① 前五名供应商

报告期内公司向前五名供应商支付总额为**14,982.26**万元（含承包商），占公司报告期内全部供应商供货总额的**50.50%**。

② 前五名客户

报告期内公司向前五名客户销售总额为**6,289.91**万元，占公司报告期内全部营业收入的**8.15%**。

2、公司财务状况分析

(1) 公司主要资产构成\变动状况

单位：（人民币）万元

项目	2012.6.30		2011.12.31		增减变动	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重
货币资金	63,345.53	9.43%	69,251.83	10.33%	-8.53%	-0.90%
应收账款	1	0.00%	479.36	0.07%	-99.79%	-0.07%
预付账款	24,751.85	3.69%	23,727.03	3.54%	4.32%	0.15%
其他应收款	20,117.95	3.00%	1,545.38	0.23%	1201.81%	2.77%
存货	520,845.79	77.54%	530,450.59	79.09%	-1.81%	-1.55%
流动资产总额	629,062.12	93.66%	625,454.19	93.25%	0.58%	0.41%

长期股权投资	12,482.18	1.86%	14,822.03	2.21%	-15.79%	-0.35%
固定资产	2,166.54	0.32%	2,258.42	0.34%	-4.07%	-0.02%
无形资产	1,113.96	0.17%	1,117.70	0.17%	-0.33%	0.00%
投资性房地产	14,099.23	2.10%	14,296.57	2.13%	-1.38%	-0.03%
长期待摊费用	373.36	0.06%	261.89	0.04%	42.56%	0.02%
递延所得税资产	12,376.19	1.84%	12,490.39	1.86%	-0.91%	-0.02%
资产总额	671,673.59	100.00%	670,701.18	100.00%	0.14%	0.00%

截止2012年6月30日,公司资产总额为671,673.59万元,比上年末增加0.14%。期末流动资产629,062.12万元,占总资产的比重为93.66%。

主要资产变动幅度超过30%原因:

①报告期末,其他应收款余额为20,117.95万元,比上年末增长1,201.81%,主要系报告期内同比例给予联营企业的往来款增加所致,款项用于联营企业支付土地款。

②报告期末,长期待摊费用余额为373.36万元,比上年末增加42.56%,主要系报告期内装修工程增加所致。

公司资产减值准备计提情况:

资产减值准备明细表

单位: (人民币) 元

项目	年初账面余额	本期计提额	本期减少数		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	5,766,358.81	9,872,388.36			15,638,747.17
二、存货跌价准备	1,622,920.08				1,622,920.08
三、可供出售金融资产减值准备					
四、持有至到期投资减值准备					
五、长期股权投资减值准备					
六、投资性房地产减值准备					
七、固定资产减值准备					
八、工程物资减值准备					
九、在建工程减值准备					
十、生产性生物资产减值准备					
其中: 成熟生产性生物资产减值准备					
十一、油气资产减值准备					
十二、无形资产减值准备					
十三、商誉减值准备					
十四、其他					
合计	7,389,278.89	9,872,388.36	0.00	0.00	17,261,667.25

资产减值损失明细表

单位: (人民币) 元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

一、坏账损失	9,872,388.36	-566,764.43
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	9,872,388.36	-566,764.43

本期计提的坏账准备主要为其他应收款计提的坏账准备，公司对其他应收款项目进行分析，未发现有明显不能收回的款项，其他应收款是安全的。

(2) 报告期末公司负债情况

单位：（人民币）万元

项目	2012.6.30		2011.12.31		增减变动	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重
借款	197,925.00	43.77%	169,205.00	37.08%	16.97%	6.69%
短期借款	59,500.00	13.16%	32,280.00	7.07%	84.32%	6.09%
一年内到期非流动负债	19,500.00	4.31%	45,000.00	9.86%	-56.67%	-5.55%
长期借款	118,925.00	26.30%	91,925.00	20.15%	29.37%	6.15%
应付账款	14,972.72	3.31%	25,081.86	5.50%	-40.30%	-2.19%
预收账款	153,756.93	34.00%	180,256.23	39.50%	-14.70%	-5.50%
应交税费	7,083.06	1.57%	12,286.44	2.69%	-42.35%	-1.12%
其他应付款	75,153.71	16.62%	63,074.29	13.82%	19.15%	2.80%
流动负债总额	330,978.94	73.20%	361,541.61	79.23%	-8.45%	-6.03%
负债总额	452,179.80	100.00%	456,316.11	100.00%	-0.91%	0.00%

截止2012年6月30日，公司负债总额为452,179.80万元，较上年末减少0.91%，其中流动负债为330,978.94万元，占负债总额的比重为73.20%，较2011年末下降6.03个百分点，主要是报告期内一年内到期长期借款偿还较多及应付工程款支付较多所致。

主要负债变动幅度超过30%原因：

①报告期末，银行借款总额为197,925万元，较上年末增加16.97%，其中一年内到期长期借款期末余额为19,500万元，较年初减少25,500.00万元，减少56.67%，主要系报告期内这些开发贷款到期偿还所致；报告期末短期借款较上年末增加84.32%，主要是报告期内向浙江大盛投资有限公司取得委托贷款53,500万

元所致；同时公司新开发项目陆续获得银行开发贷款，长期借款余额增加了27,000万元。

②报告期末，应付账款余额为14,972.72万元，较上年末减少40.30%，主要系报告期内工程款支付所致。

③报告期末，应交税费余额为7,083.06万元，较上年末减少42.35%，主要系报告期内支付税款较多所致。

3、所有者权益变动/构成情况

单位：（人民币）万元

项目	2012.6.30		2011.12.31		变动	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重
归属于母公司所有者权益	167,624.22	76.37%	161,380.32	75.28%	3.87%	1.09%
股本	59,832.00	35.69%	49,860.00	30.90%	20.00%	4.79%
资本公积	22,020.16	13.14%	31,992.16	19.82%	-31.17%	-6.68%
盈余公积	8,385.09	5.00%	8,385.09	5.20%	0.00%	-0.20%
未分配利润	77,386.97	46.17%	71,143.07	44.08%	8.78%	2.09%
少数股东权益	51,869.56	23.63%	53,004.75	24.72%	-2.14%	-1.09%
所有者权益合计	219,493.78	100.00%	214,385.07	100.00%	2.38%	0.00%

主要所有者权益项目变动幅度超过30%原因：

报告期内公司资本公积减少了31.17%，主要系报告期内实施资本公积转增股本所致。

4、现金流量变动情况

单位：（人民币）万元

项目	2012年1-6月	2011年1-6月	变动幅度
一、经营活动产生的现金流量净额	-20,888.65	-27,846.73	24.99%
经营活动现金流入量	90,737.14	129,238.73	-29.79%
其中：销售商品、提供劳务收到的现金	56,454.16	78,470.40	-28.06%
经营活动现金流出量	111,625.78	157,085.47	-28.94%
其中：购买商品、接受劳务支付的现金	39,583.30	98,892.38	-59.97%
支付的各项税费	20,830.41	22,586.04	-7.77%
二、投资活动产生的现金流量净额	2,625.67	6,603.94	-60.24%
投资活动现金流入量	3,105.40	6,949.64	-55.32%
投资活动现金流出量	479.74	345.70	38.77%
三、筹资活动产生的现金流量净额	12,443.68	-11,707.99	206.28%
筹资活动现金流入量	106,000.00	51,905.00	104.22%
筹资活动现金流出量	93,556.32	63,612.99	47.07%
四、现金及现金等价物净增加额	-5,819.30	-32,950.79	82.34%
现金流入总计	199,842.54	188,093.37	6.25%
现金流出总计	205,661.84	221,044.16	-6.96%

报告期内公司现金及现金等价物净减少额为5,819.30万元，主要因报告期内经营活动现金净流量为净

流出20,888.65万元。

(1) 经营活动现金流量

报告期内经营活动产生的现金净流入较上年同期增加6,958.08万元，净流入额增加24.99%，主要系由于土地款支付的减少，报告期内购买商品、接受劳务支付的现金减少了59,309.08万元，而报告期内公司销售资金回笼同比减少38,501.59万元。

(2) 投资活动产生现金流量

报告期内公司投资活动产生的现金流量净额为2,625.67万元，较上年同期减少60.24%，主要系报告期内公司收到联营司分红减少所致。

(3) 筹资活动现金流量

报告期内公司筹资活动产生的现金流量净额为12,443.68万元，较上年同期增长206.28%，主要系报告期内公司取得贷款金额较上年同期增加所致。

公司实际经营业绩较曾公开披露过的本报告期盈利预测或经营计划是否低20%以上或高20%以上：

是 否

公司主要子公司、参股公司的经营情况及业绩分析

公司名称	业务性质	权益	注册资本	净资产	本期净利润
杭州广宇紫丁香房地产开发有限公司	房地产开发	90%	5,000.00	37,903.26	15,559.31
浙江广宇新城房地产开发有限公司	房地产开发	100%	43,000.00	42,136.19	-577.24
杭州思燕贸易有限公司	房地产中介	50%	100.00	309.50	-0.43
杭州广宇建筑工程技术咨询有限公司	工程技术咨询	75%	6,000.00	10,139.94	315.23
杭州广宇物业管理有限公司	物业管理	100%	500.00	364.02	-131.63
肇庆星湖名郡物业服务服务有限公司	物业管理	100%	50.00	52.28	-0.05
杭州天城房地产开发有限公司	房地产开发	50%	80,000.00	73,597.59	-116.31
杭州南泉房地产开发有限公司	房地产开发	100%	5,000.00	10,357.85	-105.40
浙江广宇丁桥房地产开发有限公司	房地产开发	100%	5,000.00	8,279.40	3,724.17
浙江上东房地产开发有限公司	房地产开发	95%	35,000.00	33,408.57	-1,183.92
黄山广宇房地产开发有限公司	房地产开发	90%	18,000.00	20,966.34	-10.61
肇庆星宇文化投资有限公司	文化投资	80%	300.00	289.06	-10.94
肇庆星湖名郡房地产发展有限公司	房地产开发	80%	24,750.00	32,481.31	958.46
浙江合创贸易有限公司	建材销售	100%	5,000.00	4,737.56	-558.36
浙江广宇创业投资管理有限公司	实业投资	100%	2,000.00	2,018.82	2.87
绍兴康尔富房地产开发有限公司	房地产开发	30%	5,000.00	7,410.46	158.88
绍兴鉴湖高尔夫房地产开发有限公司	娱乐服务	30%	2,000.00	-2,250.33	159.32
杭州市上城区广宇小额贷款有限公司	小额贷款	20%	20,000.00	22,966.44	900.80
浙江佳汇建筑设计咨询有限公司	建筑设计	30%	500.00	336.30	-39.67
浙江信宇房地产开发有限公司	房地产开发	49%	10,000.00	9,979.31	322.93

来源于单个子公司或参股公司的投资收益对公司净利润的影响超过10%的公司：

报告期内，公司控股子公司杭州广宇紫丁香房地产开发有限公司实现主营业务收入59,039.47万元，营业利润20,804.79万元，净利润15,559.31万元，扣除内部交易和权益比例影响后对归属于母公司的净利

润影响比例为111.70%;

可能对公司未来发展战略和经营目标的实现产生不利影响的所有风险因素

1. 政策风险。从2011年上半年开始实行限购、限价等一系列房地产调控，使各主要城市的商品住宅销售低迷，库存增加。新建商品住宅成交价格止涨回跌，调控政策效果显著。从今年二季度开始，由于银根的松动，商品住宅交易大幅回暖，成交价格出现环比上涨的城市数量增多。房价的再度上扬可能招致调控政策的加码。
2. 经营风险。从今年二季度开始，商品住宅成交量的回暖是建立在房地产企业以价换量的基础上，随着降价促销房源陆续进入结算期，企业的利润率可能出现下滑。在中央持续的调控政策下，房地产行业的竞争格局将发生改变，单纯依靠地价、房价上涨赚取超额利润的时代已不再，企业若不能建立自己在产品和服务上的竞争优势，将面临较大的生存和发展压力。

1、公司主营业务及其经营状况

(1) 主营业务分行业、分产品情况表

单位：元

分行业或分产品	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
分行业						
房地产	706,846,147	389,388,775.24	44.91%	-2.42%	-24.3%	15.92%
其他	65,201,788.97	51,127,630.65	21.59%	243.02%	657.39%	-42.9%
分产品						
房地产	706,846,147	389,388,775.24	44.91%	-2.42%	-24.3%	15.92%
物业管理	6,479,756.76	6,295,224.67	2.85%	64.2%	61.75%	1.47%
物业出租	16,329,895.7	2,261,185.18	86.15%	12.92%	1.59%	1.54%
建材销售	41,792,136.51	41,938,652.44	-0.35%	--	--	--
其他	600,000	632,568.36	-5.43%	0.00%	0.00%	0.00%

主营业务分行业和分产品情况的说明

公司主营业务为房地产开发与销售，同时公司经营与房地产相关的物业管理、物业出租、材料销售等业务。报告期内，公司实现营业收入77,204.79万元，其中房地产业收入占营业收入的91.55%，物业管理收入占0.84%，物业出租占2.12%，建材销售收入占5.41%。建材业务主要供应公司开发的项目，同时部分对外供销，目前毛利率仍较低。

毛利率比上年同期增减幅度较大的原因说明

公司报告期房地产销售毛利率较上年同期增长15.92%，主要系报告期结转收入的主要项目较上年同期的项目毛利率高所致。

(2) 主营业务分地区情况

单位：元

地区	营业收入	营业收入比上年同期增减(%)
----	------	----------------

浙江地区	661,379,633.98	35.66%
广东地区	52,964,702.99	-43.39%
安徽地区	57,703,599	-64.44%

主营业务分地区情况的说明

公司近年的收入来源主要集中在浙江杭州地区。报告期内公司营业收入中浙江地区取得收入占比85.67%，较上年同期占比65.58%上升20个百分点。公司业务发展一直以杭州为中心，近年在杭州的布局占比偏大，未来几年的收入仍将主要来源于浙江杭州地区。未来，公司将根据发展规划扩大杭州区域以外的投资，向浙江其他三、四线城市发展，适当分散市场集中度，开拓业务新领域。

主营业务构成情况的说明

公司在三地的主营业务均为房地产销售，同时配套提供物业服务，房屋租赁及建材销售业务主要集中在杭州地区。

(3) 主营业务及其结构发生重大变化的原因说明

适用 不适用

(4) 主营业务盈利能力（毛利率）与上年相比发生重大变化的原因说明

适用 不适用

(5) 利润构成与上年相比发生重大变化的原因分析

适用 不适用

2、与公允价值计量相关的内部控制制度情况

适用 不适用

3、持有外币金融资产、金融负债情况

适用 不适用

(二) 公司投资情况

1、募集资金总体使用情况

适用 不适用

2、募集资金承诺项目情况

适用 不适用

3、募集资金变更项目情况

适用 不适用

4、重大非募集资金投资项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

项目名称	首次公告披露日期	项目金额	项目进度	项目收益情况
上东臻品	2007年07月27日	96,068	交付	本期结转销售 59,039 万元，扣除内部交易和权益比例的影响向后，实现归属上市公司的净利润 12,544 万元。
上东名筑	2007年10月08日	76,233	在建	尚未产生收益
东承府	2009年12月02日	110,000	在建	尚未产生收益
武林外滩（天城项目）	2007年11月30日	295,860	在建	尚未产生收益
鼎悦府	2010年12月11日	145,100	在建	尚未产生收益
合计		723,261	--	--
重大非募集资金投资项目情况说明				
<p>2011年7月8日，广宇集团第三届董事会第十六次会议审议通过了《关于参与杭政储出【2011】20号地块土地使用权竞拍的议案》，公司于2011年7月14日通过挂牌方式与浙江省浙信房地产有限公司（以下简称浙信房产）联合竞得编号为杭政储出[2011]20号的出让地块，该土地的用地性质为商住用地。宗地总面积 30,196 平方米，成交价款总额为 96,000 万元。截至 2012 年 6 月 30 日，公司与浙信房产以及负责开发该地块的参股公司浙江信宇房地产开发有限公司已付清地价款。</p> <p>2011年10月18日，广宇集团第三届董事会第二十次会议审议通过了《关于减少子公司注册资本金的议案》，同意减少公司控股子公司杭州广宇紫丁香房地产开发有限公司注册资本金 25,000 万元，其中公司减资 22,500 万元，本次减资完成后，杭州广宇紫丁香房地产开发有限公司注册资本金减至 5,000 万元。截止报告期末，该减资事项已完成工商变更登记事宜。</p> <p>2012年1月13日，广宇集团第三届董事会第二十三次会议审议通过了《关于减少子公司注册资本金的议案》，同意减少公司全资子公司浙江广宇丁桥房地产开发有限公司注册资本金 60,000 万元，其中公司减资 60,000 万元，本次减资完成后，浙江广宇丁桥房地产开发有限公司注册资本金减至 5,000 万元。截止报告期末，该减资事项已完成工商变更登记事宜。</p>				

（三）董事会下半年的经营计划修改计划

□适用 √不适用

（四）对 2012 年 1-9 月经营业绩的预计

2012 年 1-9 月预计的经营业绩情况：归属于上市公司股东的净利润为正值且不属于扭亏为盈的情形

归属于上市公司股东的净利润为正值且不属于扭亏为盈的情形

2012 年 1-9 月归属于上市公司股东的净利润变动幅度	30%	至	70%
2012 年 1-9 月归属于上市公司股东的净利润变动区间 (万元)	9,549	至	12,487
2011 年 1-9 月归属于上市公司股东的净利润 (元)	73,455,565.23		
业绩变动的原因说明	2012 年前三季度归属于上市公司股东的净利润较上年同期有所增长, 主要是公司 2012 年前三季度结转销售产生的利润预计比上年有一定增长。		

(五) 董事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

(六) 公司董事会对会计师事务所上年度“非标准审计报告”涉及事项的变化及处理情况的说明

适用 不适用

(七) 陈述董事会对公司会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响的讨论结果

适用 不适用

(八) 公司现金分红政策的制定及执行情况

报告期内, 根据中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所和中国证券监督管理委员会浙江监管局的有关规定, 公司对《公司章程》中关于利润分配政策的部分条款做出修改, 对现金分红政策进行了进一步的细化, 《公司章程》的修改经公司第三届董事会第三十一次会议审议通过, 并经 2012 年第二次临时股东大会审议通过。该决策程序透明, 符合相关要求的规定。

新修改的《公司章程》明确规定了利润分配的程序和形式、实施现金分红和股票分红的条件, 现金分红的比例及时间间隔、现金分红政策的决策程序和机制、利润分配的信息披露要求。利润分配预案由独立董事按要求发表独立意见, 同时充分听取中小股东的意见和诉求, 维护中小股东的合法权益。监事会应对董事会和管理层执行利润分配的情况及决策程序进行监督。如需调整或者变更利润分配政策, 需经过详细论证后应由董事会做出决议, 独立董事、监事会发表意见, 提交公司股东大会审议, 并经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通过。

(九) 利润分配或资本公积金转增预案

适用 不适用

(十) 公司 2011 年度期末累计未分配利润为正但未提出现金分红预案的情况

适用 不适用

（十一）内幕知情人登记管理制度的建立及执行情况

公司深入贯彻落实《关于上市公司建立内幕信息知情人登记管理制度的规定》（证监会公告[2011]30号）的要求，进一步做好公司内幕信息保密和知情人登记管理工作，结合公司自身特点，制定了《广宇集团股份有限公司内幕信息知情人登记管理制度》。该制度经公司第三届董事会第二十一次会议审议通过后生效并实施。

报告期内，公司严格按照《广宇集团股份有限公司内幕信息知情人登记管理制度》的要求，规范公司内幕信息管理行为以及对外报送相关信息的行为，加强公司内幕信息保密工作，同时加强对重大事项在编制、审议和披露期间公司对外报送信息的使用和管理，维护信息披露的公平。

报告期内，公司未发生内幕信息知情人利用内幕信息违规买卖公司股票的情况。

是否对内幕信息知情人买卖本公司股票及其衍生品种的自查情况及其责任追究

是 否

上市公司及相关人员因内幕信息知情人登记管理制度执行或涉嫌内幕交易是否被监管部门采取监管措施及行政处罚

是 否

（十二）其他披露事项

不适用。

（十三）公司的负债情况、资信变化情况及在未来年度还债的现金安排（本表仅适用于发行公司可转换债券的上市公司填写）

适用 不适用

七、重要事项

（一）公司治理的情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引》以及深圳证券交易所有关中小企业板上市公司有关规定的要求，进一步完善公司法人治理结构，规范公司运作，进一步提高公司治理水平。

报告期内，公司股东会、董事会、监事会、董事会各专门委员会依法履行各自职责，运作规范；公司对关联交易、对外担保、重大投资、信息披露等事项均按照相关规定履行了相应的审批程序并对涉及事项及时进行了信息披露。

（二）以前期间拟定、在报告期实施的利润分配方案、公积金转增股本方案或发行新股方案的执行情况

适用 不适用

公司2011年年度股东大会审议通过2011年度利润分配方案：以公司2011年末总股本49,860万股为基数，

每10股派发现金红利1元（含税），并以资本公积金每10股转增2股。报告期内，该方案已实施完毕。

（三）重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

本期公司无重大诉讼、仲裁事项。

（四）破产重整相关事项

适用 不适用

（五）公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

1、证券投资情况

适用 不适用

证券投资情况的说明

2、持有其他上市公司股权情况

适用 不适用

持有其他上市公司股权情况的说明

3、持有非上市金融企业股权情况

适用 不适用

持有非上市金融企业股权情况的说明

4、买卖其他上市公司股份的情况

适用 不适用

买卖其他上市公司股份的情况的说明

（六）资产交易事项

1、收购资产情况

适用 不适用

收购资产情况说明

2、出售资产情况

适用 不适用

出售资产情况说明

3、资产置换情况

适用 不适用

资产置换情况说明

4、企业合并情况

适用 不适用

5、自资产重组报告书或收购出售资产公告刊登后，该事项的进展情况及对报告期经营成果与财务状况的影响

适用 不适用

(七) 公司大股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划的说明

适用 不适用

(八) 公司股权激励的实施情况及其影响

适用 不适用

(九) 重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易 适用 不适用**2、资产收购、出售发生的关联交易** 适用 不适用**3、共同对外投资的重大关联交易** 适用 不适用**4、关联债权债务往来** 适用 不适用

关联方	关联关系	向关联方提供资金（万元）						关联方向上市公司提供资金（万元）					
		期初余额	发生额	偿还额	期末余额	利息收入	利息支出	期初余额	发生额	偿还额	期末余额	利息收入	利息支出
绍兴康尔富房地产开发有限公司	联营企业							15,000		15,000	0		367.22
杭州平海投资有限公司	控股股东							15,000		15,000	0		402.78
合计								30,000	0	30,000	0	0	770.00
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额(万元)		0											
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额（万元）		0											
关联债权债务形成原因		关联方为了支持上市公司，保证上市公司经营业务的资金需求，上述两家关联方在以前年度向公司提供了委托贷款。											
关联债权债务清偿情况		报告期内上述两家企业的委托贷款已经到期归还。											
与关联债权债务有关的承诺													

关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响	满足了公司经营业务的资金需求，委托贷款利率经过双方协商确定，合理、公允，没有损害公司及其他股东的利益。
-----------------------	---

其中：报告期内上市公司向控股股东及其子公司提供资金占用的发生额 0 万元，余额 0 万元。

报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

截止报告期末，上市公司未完成非经营性资金占用的清欠工作的，董事会提出的责任追究方案

适用 不适用

5、其他重大关联交易

报告期内，公司未发生其他重大关联交易。

（十）重大合同及其履行情况

1、为公司带来的利润达到公司本期利润总额 10%以上（含 10%）的托管、承包、租赁事项

（1）托管情况

适用 不适用

（2）承包情况

适用 不适用

（3）租赁情况

适用 不适用

2、担保情况

适用 不适用

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署 日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保 （是或 否）
远扬控股集团股份 有限公司	2011 年 12 月 24 日	5,000	2011 年 12 月 30 日	5,000	抵押	2011-12-30 至 2012-12-20	否	否
浙江恒裕担保有限 公司	2011 年 03 月 08 日	1,000	2011 年 05 月 30 日	1,000	保证	合同生效之 日起至上东 房产与长城 建设签订的 施工合同全 部工程款支 付完毕时 止。	否	否
报告期内审批的对外担保额度 合计（A1）		0		报告期内对外担保实际发生 额合计（A2）		0		

报告期末已审批的对外担保额度合计 (A3)	6,000			报告期末实际对外担保余额合计 (A4)	6,000			
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 (协议签署 日)	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保 (是或 否)
肇庆星湖名郡房地 产发展有限公司	2009 年 07 月 11 日	6,000	2009 年 09 月 14 日	3,000	保证	2009-09-14 至 2012-09-14	否	否
肇庆星湖名郡房地 产发展有限公司	2009 年 07 月 11 日	6,000	2010 年 03 月 19 日	1,000	保证	2010-03-19 至 2013-03-18	否	否
肇庆星湖名郡房地 产发展有限公司	2009 年 07 月 11 日	7,000	2010 年 07 月 23 日	2,000	保证	2010-07-23 至 2013-07-22	否	否
肇庆星湖名郡房地 产发展有限公司	2012 年 06 月 26 日	3,000	2012 年 06 月 29 日	3,000	保证	2012-06-29 至 2015-06-28	否	否
黄山广宇房地产开 发有限公司	2009 年 12 月 01 日	10,000	2010 年 02 月 10 日	9,800	保证	2010-02-10 至 2013-02-09	否	否
浙江广宇新城房地 产开发有限公司	2012 年 01 月 10 日	30,000	2012 年 01 月 29 日	22,100	保证	2012-01-29 至 2015-1-30	否	否
浙江合创贸易有限 公司	2012 年 04 月 06 日	3,000	2012 年 05 月 09 日	3,000	抵押	2012-05-09 至 2013-05-06	否	否
浙江合创贸易有限 公司	2012 年 03 月 06 日	3,000	2012 年 05 月 18 日	3,000	抵押	2012-05-18 至 2013-05-17	否	否
报告期内审批对子公司担保额 度合计 (B1)	39,000			报告期内对子公司担保实际 发生额合计 (B2)	31,100			
报告期末已审批的对子公司担 保额度合计 (B3)	68,000			报告期末对子公司实际担保 余额合计 (B4)	46,900			
公司担保总额 (即前两大项的合计)								
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1)	39,000			报告期内担保实际发生额合 计 (A2+B2)	31,100			
报告期末已审批的担保额度合 计 (A3+B3)	74,000			报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)	52,900			

实际担保总额（即 A4+B4）占公司净资产的比例	32.78%
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	0
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）	15,800
担保总额超过净资产 50%部分的金额（E）	0
上述三项担保金额合计（C+D+E）	15,800
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	公司提供的对外担保对象为公司控股子公司、浙江恒裕担保有限公司和远扬控股集团股份有限公司，符合公司正常生产经营的需要。目前控股子公司生产经营及财务状况良好，承担连带清偿责任的可能性非常小；另公司为浙江恒裕担保有限公司公司提供的反担保，系遵照杭州市建委的有关规定，为切实保障工程款支付所进行的反担保，其风险主要为主合同的风险，即控股子公司浙江上东房地产开发有限公司与浙江省长城建设集团股份有限公司签订的编号为 01141420110121016 的《建设工程施工合同》，鉴于公司及下属子公司在过去从未发生过工程款支付的违约行为及浙江上东房地产开发有限公司稳健的经营状况，公司承担连带责任的风险较小；远扬控股集团股份有限公司为公司杭州鼎悦府项目施工方，双方约定，公司此次为其借款提供抵押担保，若因远扬控股集团股份有限公司还款违约造成公司代偿的情况，公司将通过抵扣工程款的方式予以追偿，该公司财务状况良好，负债率较低，公司本次对外担保风险可控。
违反规定程序对外提供担保的说明	

3、委托理财情况

适用 不适用

4、日常经营重大合同的履行情况

适用 不适用

5、其他重大合同

适用 不适用

（十一）发行公司债的说明

适用 不适用

(十二) 承诺事项履行情况

1、公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

√ 适用 □ 不适用

承诺事项	承诺人	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺					
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺					
资产置换时所作承诺					
发行时所作承诺	杭州平海投资有限公司、王鹤鸣	<p>公司控股股东杭州平海投资有限公司承诺：自公司股票上市之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理其持有的公司股份，也不由公司收购该部分股份。上述承诺期满后，其每年转让的股份不超过其所持有的公司股份总数的百分之二十五。公司股东、实际控制人王鹤鸣先生承诺：自公司股票上市之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理其持有的公司股份，也不由公司收购该部分股份。上述承诺期满后，其在本公司任职期间每年转让的股份不超过其所持有公司股份</p>			报告期内未发生违反相关承诺的事项。

		总数的百分之二十五，且离职后半年内，不转让其所持有的公司股份。			
其他对公司中小股东所作承诺					
承诺是否及时履行	√ 是 □ 否				
未完成履行的具体原因及下一步计划					
是否就导致的同业竞争和关联交易问题作出承诺	√ 是 □ 否				
承诺的解决期限					
解决方式					
承诺的履行情况	报告期内未发生违反相关承诺的事项。				

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

适用 不适用

（十三）其他综合收益细目

单位：元

项目	本期	上期
1.可供出售金融资产产生的利得（损失）金额		
减：可供出售金融资产产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
2.按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额		
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
3.现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额		
减：现金流量套期工具产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
转为被套期项目初始确认金额的调整额		
小计		
4.外币财务报表折算差额		

减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小计		
5.其他		
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
合计	0	0

(十四) 报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2012年03月07日	公司会议室	实地调研	机构	东北证券	公司简介、经营情况；未提供书面材料。
2012年03月08日	公司会议室	实地调研	机构	光大证券	公司简介、经营情况；未提供书面材料。
2012年03月21日	公司会议室	实地调研	机构	国信证券、嘉禾人寿、北京源乐晟、中信证券	公司简介、经营情况；未提供书面材料。
2012年05月10日	公司会议室	实地调研	机构	上海中亿科技投资有限公司	公司简介、经营情况；未提供书面材料。
2012年05月10日	公司会议室	实地调研	其他	中国指数研究院	公司简介、经营情况；未提供书面材料。
2012年05月11日	公司会议室	实地调研	机构	湘财证券	公司简介、经营情况；未提供书面材料。
2012年05月11日	公司会议室	实地调研	机构	泽熙投资	公司简介、经营情况；未提供书面材料。
2012年05月15日	公司会议室	实地调研	机构	红塔证券	公司简介、经营情况；未提供书面材料。
2012年05月16日	公司会议室	实地调研	机构	中信证券	公司简介、经营情况；未提供书面材料。
2012年05月16日	公司会议室	实地调研	机构	嘉实基金	公司简介、经营情况；未提供书面材料。
2012年05月17日	公司会议室	实地调研	机构	杭州湛银投资管理有限公司	公司简介、经营情况；未提供书面材料。
2012年05月22日	公司会议室	实地调研	机构	国信证券、浙江博鸿投资顾问有限公司、	公司简介、经营情况；未提供书面材料。

				广发证券、摩根士丹利华鑫基金、英大证券、生命保险资产管理有限公司	
--	--	--	--	----------------------------------	--

（十五）聘任、解聘会计师事务所情况

半年报是否经过审计

是 否

（十六）上市公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人和收购人处罚及整改情况

适用 不适用

（十七）其他重大事项的说明

适用 不适用

（十八）本公司转债担保人盈利能力、资产状况和信用状况发生重大变化的情况

（本表仅适用于发行公司可转换债券的上市公司填写）

适用 不适用

（十九）信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
广宇集团股份有限公司对外担保进展公告	《证券时报》第 D33 版	2012 年 01 月 06 日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
广宇集团股份有限公司第三届董事会第二十二次会议决议公告	《证券时报》第 D16 版	2012 年 01 月 10 日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
广宇集团股份有限公司对外担保公告	《证券时报》第 D16 版	2012 年 01 月 10 日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
广宇集团股份有限公司第三届董事会第二十三次会议决议公告	《证券时报》第 B5 版	2012 年 01 月 14 日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
广宇集团股份有限公司子公司减资公告	《证券时报》第 B5 版	2012 年 01 月 14 日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
广宇集团股份有限公司 2011	《证券时报》第 D49 版	2012 年 02 月 29 日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)

年度业绩快报			
广宇集团股份有限公司第三届董事会第二十四次会议决议公告	《证券时报》第 D13 版	2012 年 03 月 06 日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
广宇集团股份有限公司对外担保的公告	《证券时报》第 D13 版	2012 年 03 月 06 日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
广宇集团股份有限公司 2012 年度第一季度业绩预告	《证券时报》第 D100 版	2012 年 03 月 28 日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
广宇集团股份有限公司第三届董事会第二十五次会议决议公告	《证券时报》第 B49 版	2012 年 03 月 31 日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
广宇集团股份有限公司第三届董事会第二十六次会议决议公告	《证券时报》第 D45 版	2012 年 04 月 06 日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
广宇集团股份有限公司对外担保公告	《证券时报》第 D45 版	2012 年 04 月 06 日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
广宇集团股份有限公司股权质押公告	《证券时报》第 D32 版	2012 年 04 月 11 日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
广宇集团股份有限公司第三届董事会第二十七次会议决议公告	《证券时报》第 D132 版	2012 年 04 月 25 日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
广宇集团股份有限公司 2011 年年度报告摘要	《证券时报》第 D132 版	2012 年 04 月 25 日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
广宇集团股份有限公司 2011 年年度报告	《证券时报》第 D132 版	2012 年 04 月 25 日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
广宇集团股份有限公司关于授权董事会批准提供担保额度的公告	《证券时报》第 D132 版	2012 年 04 月 25 日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
广宇集团股份有限公司 2012 年第一季度报告正文	《证券时报》第 D132 版	2012 年 04 月 25 日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
广宇集团股份有限公司 2012 年第一季度报告全文	《证券时报》第 D132 版	2012 年 04 月 25 日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
广宇集团股份有限公司关于召开 2011 年度股东大会的通知	《证券时报》第 D132 版	2012 年 04 月 25 日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
广宇集团股份有限公司监事会第七次会议决议公告	《证券时报》第 D132 版	2012 年 04 月 25 日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
广宇集团股份有限公司关于举行 2011 年度业绩网上说明	《证券时报》第 D132 版	2012 年 04 月 25 日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)

会的通知			
广宇集团股份有限公司第三届董事会第二十八次会议决议公告	《证券时报》第 D16 版	2012 年 05 月 11 日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
广宇集团股份有限公司关于为控股子公司提供担保的公告	《证券时报》第 D16 版	2012 年 05 月 11 日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
广宇集团股份有限公司关于为参控股子公司提供担保的公告	《证券时报》第 D16 版	2012 年 05 月 11 日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
广宇集团股份有限公司关于召开 2012 年第一次临时股东大会的通知	《证券时报》第 D16 版	2012 年 05 月 11 日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
广宇集团股份有限公司 2011 年年度股东大会决议公告	《证券时报》第 D32 版	2012 年 05 月 18 日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
广宇集团股份有限公司召开 2012 年第一次临时股东大会的提示性公告	《证券时报》第 B12 版	2012 年 05 月 26 日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
广宇集团股份有限公司 2011 年度权益分派实施公告	《证券时报》第 D5 版	2012 年 05 月 30 日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
广宇集团股份有限公司 2012 年第一次临时股东大会会议决议公告	《证券时报》第 D24 版	2012 年 06 月 01 日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
广宇集团股份有限公司第三届董事会第二十九次会议决议公告	《证券时报》第 C16 版	2012 年 06 月 22 日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
广宇集团股份有限公司关于为控股子公司提供担保的公告	《证券时报》第 C16 版	2012 年 06 月 22 日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
广宇集团股份有限公司第三届董事会第三十次会议决议公告	《证券时报》第 D17 版	2012 年 06 月 26 日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
广宇集团股份有限公司关于为控股子公司提供担保的公告	《证券时报》第 D17 版	2012 年 06 月 26 日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)

八、财务会计报告

（一）审计报告

半年报是否经过审计

是 否

（二）财务报表

是否需要合并报表：

是 否

如无特殊说明，财务报告中的财务报表的单位为：人民币元

财务附注中报表的单位为：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位：广宇集团股份有限公司

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		633,455,307.39	692,518,347.67
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		9,984.20	4,793,616.40
预付款项		247,518,535.01	237,270,348.29
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款		201,179,456.03	15,453,780.06
买入返售金融资产			
存货		5,208,457,929.02	5,304,505,852.97
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			

流动资产合计		6,290,621,211.65	6,254,541,945.39
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		124,821,838.14	148,220,317.31
投资性房地产		140,992,338.80	142,965,651.92
固定资产		21,665,430.75	22,584,176.10
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		11,139,576.09	11,176,952.46
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		3,733,572.57	2,618,925.33
递延所得税资产		123,761,908.93	124,903,858.39
其他非流动资产			
非流动资产合计		426,114,665.28	452,469,881.51
资产总计		6,716,735,876.93	6,707,011,826.90
流动负债：			
短期借款		595,000,000.00	322,800,000.00
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		149,727,204.53	250,818,606.39
预收款项		1,537,569,340.57	1,802,562,288.23
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		3,509,070.77	9,969,184.17

应交税费		70,830,553.53	122,864,385.52
应付利息		6,616,207.07	24,408,788.29
应付股利			1,250,000.00
其他应付款		751,537,061.56	630,742,852.08
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		195,000,000.00	450,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		3,309,789,438.03	3,615,416,104.68
非流动负债：			
长期借款		1,189,250,000.00	919,250,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债		22,758,611.84	28,495,025.85
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,212,008,611.84	947,745,025.85
负债合计		4,521,798,049.87	4,563,161,130.53
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		598,320,000.00	498,600,000.00
资本公积		220,201,622.25	319,921,622.25
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		83,850,878.87	83,850,878.87
一般风险准备			
未分配利润		773,869,714.06	711,430,711.66
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		1,676,242,215.18	1,613,803,212.78
少数股东权益		518,695,611.88	530,047,483.59
所有者权益（或股东权益）合计		2,194,937,827.06	2,143,850,696.37
负债和所有者权益（或股东权益）		6,716,735,876.93	6,707,011,826.90

总计			
----	--	--	--

法定代表人：王鹤鸣

主管会计工作负责人：陈连勇

会计机构负责人：叶丽君

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		103,450,797.44	190,446,553.07
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			3,087,500.00
预付款项		235,200,000.00	235,222,050.00
应收利息			
应收股利			
其他应收款		286,218,183.53	79,834,858.21
存货		122,360,556.84	123,562,616.10
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		747,229,537.81	632,153,577.38
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		1,845,907,728.58	2,694,306,207.75
投资性房地产		50,020,310.15	50,754,031.97
固定资产		15,306,176.08	16,031,701.86
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		11,139,576.09	11,176,952.46
开发支出			
商誉			

长期待摊费用		2,262,812.91	2,828,516.13
递延所得税资产		17,149,478.73	16,140,587.73
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,941,786,082.54	2,791,237,997.90
资产总计		2,689,015,620.35	3,423,391,575.28
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		2,009,557.31	11,784,726.16
预收款项		12,084,942.78	4,158,500.03
应付职工薪酬		1,842,181.40	3,328,503.17
应交税费		53,144,713.04	47,697,342.89
应付利息		755,555.56	904,750.00
应付股利			
其他应付款		986,503,432.75	1,675,014,327.58
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		1,056,340,382.84	1,742,888,149.83
非流动负债：			
长期借款		400,000,000.00	420,000,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		400,000,000.00	420,000,000.00
负债合计		1,456,340,382.84	2,162,888,149.83
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		598,320,000.00	498,600,000.00
资本公积		371,592,545.39	471,312,545.39
减：库存股			
专项储备			

盈余公积		66,500,468.15	66,500,468.15
未分配利润		196,262,223.97	224,090,411.91
外币报表折算差额			
所有者权益（或股东权益）合计		1,232,675,237.51	1,260,503,425.45
负债和所有者权益（或股东权益）总计		2,689,015,620.35	3,423,391,575.28

3、合并利润表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		772,047,935.97	743,348,157.82
其中：营业收入		772,047,935.97	743,348,157.82
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		598,564,348.97	658,299,005.72
其中：营业成本		440,516,405.89	521,105,145.82
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		94,140,402.23	70,985,563.74
销售费用		9,934,590.31	8,650,879.40
管理费用		31,325,934.05	30,308,791.17
财务费用		12,774,628.13	27,815,390.02
资产减值损失		9,872,388.36	-566,764.43
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）		4,219,520.83	13,434,401.96
其中：对联营企业和合		4,219,520.83	13,434,401.96

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）		177,703,107.83	98,483,554.06
加：营业外收入		331,534.00	887,542.37
减：营业外支出		1,006,927.82	1,707,821.16
其中：非流动资产处置损失		28,176.41	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		177,027,714.01	97,663,275.27
减：所得税费用		47,080,583.32	37,678,760.87
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		129,947,130.69	59,984,514.40
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
归属于母公司所有者的净利润		112,299,002.40	55,444,838.10
少数股东损益		17,648,128.29	4,539,676.30
六、每股收益：		--	--
（一）基本每股收益		0.19	0.09
（二）稀释每股收益		0.19	0.09
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		129,947,130.69	59,984,514.40
归属于母公司所有者的综合收益总额		112,299,002.40	55,444,838.10
归属于少数股东的综合收益总额		17,648,128.29	4,539,676.30

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：元。

法定代表人：王鹤鸣

主管会计工作负责人：陈连勇

会计机构负责人：叶丽君

4、母公司利润表

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		9,132,243.70	43,786,176.50
减：营业成本		2,784,373.06	34,824,792.68

营业税金及附加		525,863.37	3,207,950.73
销售费用		275,874.12	505,231.50
管理费用		9,386,593.39	11,946,332.61
财务费用		12,336,678.34	56,304,957.40
资产减值损失		3,235,928.94	30,750,934.88
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）		40,219,520.83	88,534,401.97
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		4,219,520.83	13,434,401.96
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		20,806,453.31	-5,219,621.33
加：营业外收入		230,000.00	568,491.47
减：营业外支出		13,532.25	564,342.85
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		21,022,921.06	-5,215,472.71
减：所得税费用		-1,008,891.00	-7,004,404.47
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		22,031,812.06	1,788,931.76
五、每股收益：		--	--
（一）基本每股收益		0.04	0.00
（二）稀释每股收益		0.04	0.00
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		22,031,812.06	1,788,931.76

5、合并现金流量表

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	564,541,641.49	784,703,975.22
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	134.86	107.58
收到其他与经营活动有关的现金	342,829,576.28	507,683,261.87
经营活动现金流入小计	907,371,352.63	1,292,387,344.67
购买商品、接受劳务支付的现金	395,833,049.08	988,923,803.46
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	29,133,880.59	28,334,426.12
支付的各项税费	208,304,129.53	225,860,403.97
支付其他与经营活动有关的现金	482,986,781.37	327,736,041.86
经营活动现金流出小计	1,116,257,840.57	1,570,854,675.41
经营活动产生的现金流量净额	-208,886,487.94	-278,467,330.74
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金	27,618,000.00	69,001,260.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	12,766.00	46,389.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	3,423,283.53	448,750.00
投资活动现金流入小计	31,054,049.53	69,496,399.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,244,156.38	3,077,881.40

投资支付的现金		
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	2,553,240.03	379,166.65
投资活动现金流出小计	4,797,396.41	3,457,048.05
投资活动产生的现金流量净额	26,256,653.12	66,039,350.95
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	1,060,000,000.00	519,050,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,060,000,000.00	519,050,000.00
偿还债务支付的现金	772,800,000.00	460,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	137,620,661.96	147,969,928.42
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	4,000,000.00	11,900,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	25,142,500.00	28,160,000.00
筹资活动现金流出小计	935,563,161.96	636,129,928.42
筹资活动产生的现金流量净额	124,436,838.04	-117,079,928.42
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	-58,192,996.78	-329,507,908.21
加：期初现金及现金等价物余额	686,400,552.92	1,055,367,848.34
六、期末现金及现金等价物余额	628,207,556.14	725,859,940.13

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	19,708,686.45	31,298,663.50
收到的税费返还		

收到其他与经营活动有关的现金	1,016,839,965.10	1,372,301,880.93
经营活动现金流入小计	1,036,548,651.55	1,403,600,544.43
购买商品、接受劳务支付的现金	11,357,482.65	227,703,418.48
支付给职工以及为职工支付的现金	5,288,655.24	10,435,015.87
支付的各项税费	248,983.12	4,658,568.17
支付其他与经营活动有关的现金	1,910,397,463.95	1,163,396,831.08
经营活动现金流出小计	1,927,292,584.96	1,406,193,833.60
经营活动产生的现金流量净额	-890,743,933.41	-2,593,289.17
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	825,000,000.00	152,000,000.00
取得投资收益所收到的现金	63,618,000.00	144,101,260.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		46,389.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	888,618,000.00	296,147,649.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	149,100.00	1,402,827.40
投资支付的现金		222,000,000.00
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		
投资活动现金流出小计	149,100.00	223,402,827.40
投资活动产生的现金流量净额	888,468,900.00	72,744,821.60
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		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	0.00	0.00
偿还债务支付的现金	20,000,000.00	260,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	64,720,722.22	105,949,182.95
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	84,720,722.22	365,949,182.95

筹资活动产生的现金流量净额	-84,720,722.22	-365,949,182.95
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	-86,995,755.63	-295,797,650.52
加：期初现金及现金等价物余额	190,446,553.07	390,842,067.73
六、期末现金及现金等价物余额	103,450,797.44	95,044,417.21

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	498,600,000.00	319,921,622.25			83,850,878.87		711,430,711.66		530,047,483.59	2,143,850,696.37
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	498,600,000.00	319,921,622.25			83,850,878.87		711,430,711.66		530,047,483.59	2,143,850,696.37
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	99,720,000.00	-99,720,000.00					62,439,002.40		-11,351,871.71	51,087,130.69
(一) 净利润							112,299,002.40		17,648,128.29	129,947,130.69
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							112,299,002.40		17,648,128.29	129,947,130.69
(三) 所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-25,000,000.00	-25,000,000.00
1. 所有者投入资本									-25,000,000.00	-25,000,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
(四) 利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-49,860,000.00	0.00	-4,000,000.00	-53,860,000.00

							000.00		0.00	0.00
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配							-49,860,000.00		-4,000,000.00	-53,860,000.00
4. 其他										
（五）所有者权益内部结转	99,720,000.00	-99,720,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 资本公积转增资本（或股本）	99,720,000.00	-99,720,000.00								
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（六）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（七）其他										
四、本期期末余额	598,320,000.00	220,201,622.25			83,850,878.87		773,869,714.06		518,695,611.88	2,194,937,827.06

上年金额

单位：元

项目	上年金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	498,600,000.00	319,921,622.25			76,727,075.22		505,110,970.49		537,019,172.67	1,937,378,840.63
加：同一控制下企业合并产生的追溯调整										
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	498,600,000.00	319,921,622.25			76,727,075.22		505,110,970.49		537,019,172.67	1,937,378,840.63
三、本期增减变动金额（减少）					7,123,8		206,319,		-6,971,68	206,471,85

以“-”号填列)					03.65		741.17		9.08	5.74
(一) 净利润							288,238,718.18		39,203,310.92	327,442,029.10
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							288,238,718.18		39,203,310.92	327,442,029.10
(三) 所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-32,500,000.00	-32,500,000.00
1. 所有者投入资本									-32,500,000.00	-32,500,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
(四) 利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	7,123,803.65	0.00	-81,918,977.01	0.00	-13,675,000.00	-88,470,173.36
1. 提取盈余公积					7,123,803.65		-7,123,803.65			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配							-74,790,000.00		-13,675,000.00	-88,465,000.00
4. 其他							-5,173.36			-5,173.36
(五) 所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期期末余额	498,600,000.00	319,921,622.25			83,850,878.87		711,430,711.66		530,047,483.59	2,143,850,696.37

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利 润	所有者权 益合计
一、上年年末余额	498,600,000.00	471,312,545.39			66,500,468.15		224,090,411.91	1,260,503,425.45
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	498,600,000.00	471,312,545.39			66,500,468.15		224,090,411.91	1,260,503,425.45
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	99,720,000.00	-99,720,000.00					-27,828,187.94	-27,828,187.94
（一）净利润							22,031,812.06	22,031,812.06
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							22,031,812.06	22,031,812.06
（三）所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-49,860,000.00	-49,860,000.00
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配							-49,860,000.00	-49,860,000.00
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转	99,720,000.00	-99,720,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 资本公积转增资本（或股本）	99,720,000.00	-99,720,000.00						

2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	598,320,000.00	371,592,545.39			66,500,468.15		196,262,223.97	1,232,675,237.51

上年金额

单位：元

项目	上年金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利 润	所有者权 益合计
一、上年年末余额	498,600,000.00	471,312,545.39			59,376,664.50		234,766,179.09	1,264,055,388.98
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	498,600,000.00	471,312,545.39			59,376,664.50		234,766,179.09	1,264,055,388.98
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)					7,123,803.65		-10,675,767.18	-3,551,963.53
(一) 净利润							71,238,036.47	71,238,036.47
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							71,238,036.47	71,238,036.47
(三) 所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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	0.00	0.00	0.00	0.00	7,123,803.65	0.00	-81,913,803.65	-74,790,000.00
1. 提取盈余公积					7,123,803.65		-7,123,803.65	

2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配							-74,790,000.00	-74,790,000.00
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	498,600,000.00	471,312,545.39			66,500,468.15		224,090,411.91	1,260,503,425.45

（三）公司基本情况

广宇集团股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）系经浙江省人民政府企业上市工作领导小组浙上市（2004）79号文批准，在原杭州广宇房地产集团有限公司改制基础上变更设立的股份有限公司，由杭州上城区资产经营有限公司、杭州平海投资有限公司、王鹤鸣等14位自然人作为发起人，股本总额为18,630万股（每股人民币1元）。经中国证券监督管理委员会证监发行字[2007]77号文核准，公司向社会公开发行人民币普通股（A股）6,300万股，并于2007年4月在深圳证券交易所上市。公司在浙江省工商行政管理局登记注册，取得注册号为3300001010914的企业法人营业执照，注册资本为24,930万元。

根据本公司2008年4月10日股东大会决议，公司以2007年12月31日股本24,930万股为基数，按每10股由资本公积金转增7.5股并送红股2.5股，共计转增及送股24,930万股，并于2008年度实施。转增及送股后，公司注册资本增至人民币49,860万元。

根据本公司2012年5月17日股东大会决议，公司以2011年末总股本49,860万股为基数，按每10股由资本公积金转增2股，共计转增股份总额9,972万股，截止2012年6月30日止，本公司已经将资本公积9,972万元转增股本。转增后，公司注册资本增至人民币59,832万元。

截止2012年6月30日，本公司累计公开发行股本总数59,832万股，注册资本为59,832万元。公司所属行业为房地产开发类，主要从事房地产投资、房地产开发经营、商品房销售及出租、实业投资、室内外装饰、工程技术咨询、仓储服务，建筑材料的销售。公司注册地：浙江杭州，总部办公地：浙江杭州。

（四）公司主要会计政策、会计估计和前期差错更正

1、财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则——基本准则》和38项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报

规则第15号——财务报告的一般规定》(2010年修订)的披露规定编制财务报表。

2、遵循企业会计准则的声明

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

3、会计期间

自公历1月1日至12月31日止为一个会计年度。

4、记账本位币

采用人民币为记账本位币。

境外子公司的记账本位币

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下企业合并

本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。被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，本公司在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照调整后的账面价值确认。

在合并中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，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

本公司为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

(2) 非同一控制下的企业合并

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量。公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本公司在购买日对合并成本进行分配，确认所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。

本公司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；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的差额，经复核后，计入当期损益。

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其

所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

本公司在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予以确认。购买日后12个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产，计入当期损益。

非同一控制下企业合并，购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应当于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

6、合并财务报表的编制方法

(1) 合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司均纳入合并财务报表。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。合并财务报表以本公司及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，由本公司编制。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

子公司少数股东应占的权益和损益分别在合并资产负债表中所有者权益项目下和合并利润表中净利润项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体在以前期间一直存在。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；将子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司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。

在报告期内，本公司处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。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时，对于处置后的剩余股权投资，本公司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。与原有子公司股权投资相关的其他综合

收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司的可辨认净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产份额的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

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

7、现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

8、外币业务和外币报表折算

(1) 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。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，不改变其记账本位币金额。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，由此产生的汇兑差额计入当期损益或资本公积。

(2) 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表所有者权益项目下单独列示。

处置境外经营时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

9、金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

(1) 金融工具的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：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，包括交易性金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

(2) 金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值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) 持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

(3) 应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、预付款项、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(4) 可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

(5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。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（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）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（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

(4) 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

(5) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价。

(6) 金融资产（不含应收款项）减值准备计提

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

(1) 可供出售金融资产的减值准备：

期末如果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，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。

(2) 持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

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

尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产主要判断依据：

- 1) 没有可利用的财务资源持续地为该金融资产投资提供资金支持，以使该金融资产投资持有至到期；
- 2) 管理层没有意图持有至到期；
- 3) 受法律、行政法规的限制或其他原因，难以将该金融资产持有至到期；
- 4) 其他表明本公司没有能力持有至到期。

重大的尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产需经董事会审批后决定。

10、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

(1) 单项金额重大的应收款项坏账准备

单项金额重大的判断依据或金额标准	应收款项期末余额前五名
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，如有客观证据表明其已发生减值，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益；单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

(2) 按组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	按组合计提坏账准备的计提方法	确定组合的依据
组合 1	账龄分析法	单独测试未发生减值的应收账款和其他应收款
组合 2	其他方法	应收国家或政府部门的款项

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

适用 不适用

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内 (含 1 年)	5%	5%
1—2 年	10%	10%
2—3 年	30%	30%
3 年以上		
3—4 年	50%	50%
4—5 年	50%	50%
5 年以上	100%	100%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

适用 不适用

组合名称	方法说明
组合 2	不计提坏账准备

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单项计提坏账准备的理由：

存在导致本集团单独进行减值测试的非重大应收款项的特征。

坏账准备的计提方法：

如有客观证据表明单项金额不重大的应收款项发生减值的，根据其未来现金流量现值低于账面价值的差异，确认减值损失，计提坏账准备。

11、存货

(1) 存货的分类

存货分类为：开发成本、拟开发土地、开发产品、出租开发产品、周转材料等。

(2) 发出存货的计价方法

先进先出法 加权平均法 个别认定法 其他

(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

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

(4) 存货的盘存制度

永续盘存制 定期盘存制 其他

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品

摊销方法：一次摊销法

包装物

摊销方法：一次摊销法

12、长期股权投资

(1) 初始投资成本确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以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长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方为企业合并而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，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。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。

(2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

(2) 后续计量及损益确认

(1) 后续计量

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

对被投资单位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。

对被投资单位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。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。

(2) 损益确认

成本法下，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。

权益法下，在被投资单位账面净利润的基础上考虑：被投资单位与本公司采用的会计政策及会计期间

不一致，按本公司的会计政策及会计期间对被投资单位财务报表进行调整；以取得投资时被投资单位固定资产、无形资产的公允价值为基础计提的折旧额或摊销额以及有关资产减值准备金额等对被投资单位净利润的影响；对本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易予以抵销等事项的适当调整后，确认应享有或应负担被投资单位的净利润或净亏损。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

在持有投资期间，被投资单位能够提供合并财务报表的，应当以合并财务报表中的净利润和其他权益变动为基础进行核算。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动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时存在。投资企业与其他方对被投资单位实施共同控制的，被投资单位为其合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决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。投资企业能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为其联营企业。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

重大影响以下的、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，其减值损失是根据其账面价值与按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进行确定。

除因企业合并形成的商誉以外的存在减值迹象的其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

13、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，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、已出租的建筑物。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策。

公司对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

14、固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用年限超过一年的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- 1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业;
- 2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

- (1) 租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- (2) 公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
- (3) 租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；
- (4) 租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费。

(3) 各类固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

类别	折旧年限 (年)	残值率 (%)	年折旧率 (%)
房屋及建筑物	40	5.00	2.375
机器设备			
电子设备	4-10	5.00	23.75-9.50
运输设备	5-6	5.00	19.00-15.83
其他设备			
融资租入固定资产：	--	--	--
其中：房屋及建筑物			
机器设备			
电子设备			
运输设备			
其他设备			

(4) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额

确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

(5) 其他说明

无

15、在建工程

(1) 在建工程的类别

在建工程以立项项目分类核算。

(2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

(3) 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

16、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

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，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

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

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

(3) 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

(4) 借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去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，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所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。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在溢价或折价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或溢价金额，调整每期的利息金额。

17、生物资产

不适用。

18、油气资产

不适用。

19、无形资产

(1) 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

(2) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	预计使用寿命	依据
软件	5 年	预计使用期限
土地使用权	土地证登记使用年限	土地证登记使用年限

(3) 使用寿命不确定的无形资产的判断依据

截至资产负债表日,本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

(4) 无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

(5) 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

(6) 内部研究开发项目支出的核算

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

(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，能够证明其有用性；

(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。

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

20、长期待摊费用摊销方法

1、摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

2、摊销年限

(1) 预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限或其它合理方法平均摊销。

(2) 经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。

21、附回购条件的资产转让

不适用。

22、预计负债

不适用。

(1) 预计负债的确认标准

不适用。

(2) 预计负债的计量方法

不适用。

23、股份支付及权益工具

不适用。

(1) 股份支付的种类

不适用。

(2) 权益工具公允价值的确定方法

不适用。

(3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据

不适用。

(4) 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

不适用。

24、回购本公司股份

不适用。

25、收入

(1) 销售商品收入确认时间的具体判断标准

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

(2) 确认让渡资产使用权收入的依据

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

- (1) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

(2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

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

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已完工作的测量确定。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

(1) 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照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。

(2) 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

26、政府补助

(1) 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

(2) 会计处理方法

与购建固定资产、无形资产等长期资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

27、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 确认递延所得税资产的依据

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一

具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

（2）确认递延所得税负债的依据

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

28、经营租赁、融资租赁

（1）经营租赁会计处理

（1）公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

（2）公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

（2）融资租赁会计处理

（1）融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

（2）融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

29、持有待售资产

(1) 持有待售资产确认标准

本公司将同时符合下列条件的非流动资产确认为持有待售资产：

- (1) 公司已就该资产出售事项作出决议
- (2) 公司已与对方签订了不可撤消的转让协议
- (3) 该资产转让将在一年内完成。

(2) 持有待售资产的会计处理方法

符合持有待售条件的非流动资产(不包括金融资产及递延所得税资产)，以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额列示为其他流动资产。公允价值减去处置费用低于原账面价值的金额，确认为资产减值损失。

30、资产证券化业务

不适用。

31、套期会计

不适用。

32、主要会计政策、会计估计的变更

本报告期主要会计政策、会计估计是否变更

是 否

(1) 会计政策变更

本报告期主要会计政策是否变更

是 否

(2) 会计估计变更

本报告期主要会计估计是否变更

是 否

33、前期会计差错更正

本报告期是否发现前期会计差错

是 否

(1) 追溯重述法

本报告期是否发现采用追溯重述法的前期会计差错

是 否

(2) 未来适用法

本报告期是否发现采用未来适用法的前期会计差错

是 否

34、其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

不适用。

(五) 税项**1、公司主要税种和税率**

税 种	计税依据	税率
增值税	增值额	17%
消费税		
营业税	营业收入	3%~5%
城市维护建设税	流转税	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
教育费附加	流转税	3% 备注 1
地方教育费附加	流转税	1%、2% 备注 2
土地增值税	增值额	30%~60% 备注 3

各分公司、分厂执行的所得税税率

2、税收优惠及批文**3、其他说明**

备注1:

按应交流转税税额的3%计缴，子公司杭州广宇建筑工程技术咨询有限公司(以下简称“广宇咨询”)不征收。

备注2:

子公司黄山广宇房地产开发有限公司按应交流转税税额的1%计缴；母公司和其他子公司按应交流转税税额的2%计缴。

备注3:

土地增值税实行四级超率累进税率：增值额未超过扣除项目金额50%的部分，税率为30%。增值额超过扣除项目金额50%、未超过扣除项目金额100%的部分，税率为40%。增值额超过扣除项目金额100%、未超过扣除项目金额200%的部分，税率为50%。增值额超过扣除项目金额200%的部分，税率为60%。普通标准住宅项目，增值额未超过扣除项目金额20%的免征土地增值税。

(六) 企业合并及合并财务报表

企业合并及合并财务报表的总体说明：

1、子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位：元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
肇庆星湖名郡房地产发展有限公司(以下简称“肇庆广宇”)	有限责任公司	肇庆市	房地产开发	247,500,000	房地产开发经营, 商品房销售及出租	198,000,000	0	80%	80%	是	64,940,728.22	0	0
黄山广宇房地产开发有限公司(以下简称“黄山广宇”)	有限责任公司	黄山市	房地产开发	180,000,000	房地产开发、销售租赁、室内外装饰、建筑材料、钢材批发、零售	185,037,000	0	90%	90%	是	20,966,337.3	0	0
杭州广宇物业管理有限公司(以下简称“广宇物业”)	有限责任公司	杭州市	物业管理	5,000,000	服务、物业管理	5,000,000	0	100%	100%	是	0	0	0
肇庆星湖名郡物业管理有限	有限责任公司	肇庆市	物业管理	500,000	物业管理, 家政服务	500,000	0	100%	100%	是	0	0	0

公司（以下简称“肇庆物业”）													
肇庆星宇文化投资有限公司（以下简称“肇庆星宇”）	有限责任公司	肇庆市	文化投资	3,000,000	文化	3,000,000	0	100%	100%	是	0	0	0
杭州广宇紫丁香房地产开发有限公司（以下简称“广宇紫丁香”）	有限责任公司	杭州市	房地产开发	50,000,000	房地产开发经营	45,000,000	0	90%	90%	是	37,903,260.7	0	0
杭州思燕贸易有限公司（以下简称杭州“思燕贸易”）	有限责任公司	杭州市	房产中介	1,000,000	以自有资金投资，房产中介	500,000	0	50%	50%	是	1,547,479.93	0	0
浙江广宇丁桥房地产开发有限公司（以下简称“广宇丁桥”）	有限责任公司	杭州市	房地产开发	50,000,000	房地产开发经营	50,000,000	0	100%	100%	是	0	0	0
杭州南泉房地产开发有限公司（以下简称“杭州南泉房产”）	有限责任公司	杭州市	房地产开发	50,000,000	房地产开发经营	50,000,000	0	100%	100%	是	0	0	0
杭州天城房地产开发有限公司	有限责任公司	杭州市	房地产开发	800,000,000	房地产开发经营	400,000,000	0	50%	50%	是	367,987,954.15	0	0

司（以下简称“杭州天城房产”）													
浙江上东房地产开发有限公司（注 2）（以下简称“上东房产”）	有限责任公司	杭州市	房地产开发	350,000,000	房地产开发经营	175,000,000	0	100%	100%	是	0	0	0
浙江合创贸易有限公司（以下简称“合创贸易”）	有限责任公司	杭州市	贸易	50,000,000	装饰材料、建筑材料、钢材的销售	50,000,000	0	100%	100%	是	0	0	0
浙江广宇新城房地产开发有限公司（以下简称“新城房产”）	有限责任公司	杭州市	房地产开发	430,000,000	房地产开发经营	430,000,000	0	100%	100%	是	0	0	0
浙江广宇创业投资管理有限公司（以下简称“广宇创投”）	有限责任公司	杭州市	实业投资	20,000,000	实业投资	20,000,000	0	100%	100%	是	0	0	0

通过设立或投资等方式取得的子公司的其他说明：

(2) 通过同一控制下企业合并取得的子公司

单位：元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
杭州广宇建筑工程技术咨询有限公司（以下简称“广宇咨询”）	外商投资企业	杭州市西湖大道	工程咨询	60,000,000	工程技术咨询，商业设施管理	122,548,900	0	75%	75%	是	25,349,851.58		

通过同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明：

(3) 通过非同一控制下企业合并取得的子公司

不适用。

2、特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

 适用 不适用

特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体的其他说明：

3、合并范围发生变更的说明

合并报表范围发生变更说明：

本报告期，本公司通过设立方式新设了一家子公司，为肇庆星宇文化投资有限公司，该公司注册资本300万元，本公司控股子公司肇庆广宇持有其100%的股权。

 适用 不适用

与上年相比本年（期）新增合并单位 1 家，原因为：

本报告期，本公司通过设立方式新设了一家子公司，为肇庆星宇文化投资有限公司，该公司注册资本300万元，本公司控股子公司肇庆广宇持有其100%的股权。

与上年相比本年（期）减少合并单位 0 家，原因：

4、报告期内新纳入合并范围的主体和报告期内不再纳入合并范围的主体

本报告期，本公司通过设立方式新设了一家子公司，为肇庆星宇文化投资有限公司，该公司注册资本300万元，本公司控股子公司肇庆广宇持有其100%的股权。本期纳入合并报表。

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

单位：元

名称	期末净资产	本期净利润
肇庆星宇	2,890,566.4	-109,433.6

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

5、报告期内发生的同一控制下企业合并

不适用。

6、报告期内发生的非同一控制下企业合并

不适用。

7、报告期内出售丧失控制权的股权而减少子公司

不适用。

8、报告期内发生的反向购买

不适用。

9、本报告期发生的吸收合并

不适用。

10、境外经营实体主要报表项目的折算汇率

不适用。

(七) 合并财务报表主要项目注释**1、货币资金**

单位：元

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：	--	--	257,467.75	--	--	196,288.29
人民币	--	--	257,467.75	--	--	196,288.29
银行存款：	--	--	625,637,880.1	--	--	683,855,345.86
人民币	--	--	625,637,827.03	--	--	683,855,293
USD	8.39	6.3249	53.07	8.39	6.3009	52.86
其他货币资金：	--	--	7,559,959.54	--	--	8,466,713.52
人民币	--	--	7,559,959.54	--	--	8,466,713.52
合计	--	--	633,455,307.39	--	--	692,518,347.67

如有因抵押、质押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项应单独说明：

期末货币资金余额中其他货币资金——按揭保证金系为客户购房做担保。期末余额为5247751.25元，期初为6117794.75元。

2、交易性金融资产**(1) 交易性金融资产**

不适用。

(2) 变现有限制的交易性金融资产

不适用。

(3) 套期工具及相关套期交易的说明

不适用。

3、应收票据

(1) 应收票据的分类

不适用。

(2) 期末已质押的应收票据情况

不适用。

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

不适用。

4、应收股利

不适用。

5、应收利息

(1) 应收利息

不适用。

(2) 逾期利息

不适用。

(3) 应收利息的说明

不适用。

6、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	0		0		0		0	
按组合计提坏账准备的应收账款								
其中：单独测试未发生减值的应收账款	10,509.68	100%	525.48	5%	5,045,912	100%	252,295.6	5%
组合小计	10,509.68	100%	525.48	5%	5,045,912	100%	252,295.6	5%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	0		0		0		0	
合计	10,509.68	--	525.48	--	5,045,912	--	252,295.6	--

应收账款种类的说明：

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

□ 适用 √ 不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

√ 适用 □ 不适用

单位：元

账龄	期末数				期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)		金额	比例(%)		
1年以内							
其中：	--	--	--	--	--	--	
1年以内	10,509.68	100%	525.48	5,045,912	100%	252,295.6	
1年以内小计	10,509.68	100%	525.48	5,045,912	100%	252,295.6	
1至2年							
2至3年							
3年以上							
3至4年							
4至5年							

5 年以上						
合计	10,509.68	--	525.48	5,045,912	--	252,295.6

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

(2) 本报告期转回或收回的应收账款情况

不适用。

(3) 本报告期实际核销的应收账款情况

不适用。

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

适用 不适用

(5) 应收账款中金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
业主物业费		10,509.68	1 年以内	100%
合计	--	10,509.68	--	100%

(6) 应收关联方账款情况

不适用。

(7) 终止确认的应收款项情况

不适用。

(8) 以应收款项为标的进行证券化的, 列示继续涉入形成的资产、负债的金额

不适用。

7、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

单位: 元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	0		0		0		0	
按组合计提坏账准备的其他应收款								
其中: 单独测试未发生减值的应收账款	216,817,677.72	100%	15,638,221.69	7.21%	20,967,843.27	100%	5,514,063.21	26.3%
组合小计	216,817,677.72	100%	15,638,221.69	7.21%	20,967,843.27	100%	5,514,063.21	26.3%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	0		0		0		0	
合计	216,817,677.72	--	15,638,221.69	--	20,967,843.27	--	5,514,063.21	--

其他应收款种类的说明:

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款:

 适用 不适用

组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

 适用 不适用

单位: 元

账龄	期末			期初		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内						
其中:						
1 年以内	206,039,498.85	95.04%	10,301,974.94	12,618,608.85	60.17%	630,930.44

1 年以内小计	206,039,498.85	95.04%	10,301,974.94	12,618,608.85	60.17%	630,930.44
1 至 2 年	3,344,320	1.54%	334,431.99	1,410,753.66	6.73%	141,075.37
2 至 3 年	508,615.31	0.23%	152,584.59	453,368.7	2.16%	136,010.61
3 年以上	6,925,243.56	3.19%	4,849,230.17	6,485,112.06	30.94%	4,606,046.79
3 至 4 年	1,634,913.6	0.75%	867,456.8	1,203,106.09	5.74%	601,553.05
4 至 5 年	2,517,113.19	1.16%	1,208,556.6	2,555,024.46	12.19%	1,277,512.23
5 年以上	2,773,216.77	1.28%	2,773,216.77	2,726,981.51	13.01%	2,726,981.51
合计	216,817,677.72	--	15,638,221.69	20,967,843.27	--	5,514,063.21

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

(2) 本报告期转回或收回的其他应收款情况

不适用。

(3) 本报告期实际核销的其他应收款情况

不适用。

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

适用 不适用

(5) 金额较大的其他应收款的性质或内容

单位：元

单位名称	金额	款项的性质或内容	占其他应收款总额的比例(%)
浙江信宇房地产开发有限公司	191,122,050	合作开发资金	88.15%
黄山市房地产管理局	8,445,229	项目资本金	3.9%
杭州龙昊实业投资有限公司	2,600,000	暂借款	1.2%
丁桥区大型居住区前期建设指挥部	2,500,000	保证金	1.15%
远扬控股集团股份有限公司	2,284,591.3	代垫款	1.05%
合计	206,951,870.3	--	95.45%

说明:

(6) 其他应收款金额前五名单位情况

单位: 元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
浙江信宇房地产开发有限公司	联营企业	191,122,050	1 年以内	88.15%
黄山市房地产管理局	非关联方	8,445,229	2581329.元为 5 年以上, 其余 5 年以内	3.9%
杭州龙昊实业投资有限公司	非关联方	2,600,000	1 年以内	1.2%
丁桥区大型居住区前期建设指挥部	非关联方	2,500,000	1 年以内	1.15%
远扬控股集团股份有限公司	非关联方	2,284,591.3	1 年以内	1.05%
合计	--	206,951,870.3	--	95.45%

(7) 其他应收关联方账款情况

单位: 元

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
浙江信宇房地产开发有限公司	联营企业	191,122,050	88.15%
合计	--	191,122,050	88.15%

(8) 终止确认的其他应收款项情况

不适用。

(9) 以其他应收款为标的进行证券化的, 列示继续涉入形成的资产、负债的金额

不适用。

8、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	247,489,410.61	99.99%	237,270,348.29	100%
1 至 2 年	29,124.4	0.01%		
2 至 3 年				
3 年以上				
合计	247,518,535.01	--	237,270,348.29	--

预付款项账龄的说明：

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
杭州市国土资源局	非关联方	235,200,000	1 年以内	土地尚未交付
远扬控股集团股份有限公司	非关联方	7,080,441.8	1 年以内	合同正在执行中
深圳市北方科浩铝制品有限公司	非关联方	1,800,000	1 年以内	合同正在执行中
西子奥的斯电梯有限公司	非关联方	836,252.5	1 年以内	合同正在执行中
杭州奇美新型材料有限公司	非关联方	700,000	1 年以内	合同正在执行中
合计	--	245,616,694.3	--	--

预付款项主要单位的说明：

杭州市国土资源局为公司预付的土地款。

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

 适用 不适用

(4) 预付款项的说明

不适用。

9、存货

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
开发成本	4,484,696,606.31		4,484,696,606.31	4,272,290,741.07		4,272,290,741.07
开发产品	646,848,159.78	1,622,920.08	645,225,239.7	954,122,960.51	1,622,920.08	952,500,040.43
拟开发土地						
出租开发产品	78,536,083		78,536,083	79,715,071.47		79,715,071.47
合计	5,210,080,849.09	1,622,920.08	5,208,457,929.02	5,306,128,773.05	1,622,920.08	5,304,505,852.97

(2) 存货跌价准备

单位：元

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
原材料					
在产品					
库存商品					
周转材料					
消耗性生物资产					
开发成本					
开发产品	1,622,920.08				1,622,920.08
出租开发产品					
合计	1,622,920.08	0	0	0	1,622,920.08

(3) 存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转回金额占该项存货期末余额的比例

原材料			
库存商品			
在产品			
周转材料			
消耗性生物资产			
开发产品	根据减值测试结果计提		

存货的说明：

1) 开发成本明细

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	年初余额
江南新城	2003年	2005-2013年	1,336,670,300.00	184,983,559.29	184,936,794.74
星湖名郡	2005年	2007-2013年	1,800,000,000.00	510,341,842.95	473,619,164.79
上东名筑	2008年	2012年	762,330,000.00	776,316,146.37	731,169,880.29
武林外滩	2012年	2015年	2,958,600,000.00	1,475,240,737.34	1,414,916,390.38
东承府	2011年	2014年	1,100,000,000.00	735,900,847.80	705,036,648.04
鼎悦府	2011年	2014年	1,451,000,000.00	801,913,472.57	762,611,862.83
合计			9,408,600,300.00	4,484,696,606.32	4,272,290,741.07

2) 开发产品明细

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
江南新城	2005-2012年	68,936,189.98	67,234,000.00	25,549,499.98	110,620,690.00
徽派美食城	2006年	2,709,380.30	0.00	0.00	2,709,380.30
河滨花园	2005年	7,299,835.16			7,299,835.16
河滨公寓	2004年	495,135.12			495,135.12
建南小区车位		768,000.00			768,000.00
之江花园车库		60,000.00			60,000.00
西城年华	2007-2009年	31,919,689.39	805,082.40	1,111,147.87	31,613,623.92
大名空间	2007年	14,079,199.02			14,079,199.02
星湖名郡	2007-2012年	160,416,195.12	3,517,442.59	28,134,535.29	135,799,102.42
上东领地	2010年	74,462,792.90	0.00	3,819,294.92	70,643,497.98
西城美墅	2010年	76,959,042.12	0.00	4,389,048.99	72,569,993.13
上东臻品	2011年	516,017,501.40	10,266,340.69	326,094,139.36	200,189,702.73
合计		954,122,960.51	81,822,865.68	389,097,666.41	646,848,159.78

3) 出租开发产品明细

出租项目名称	竣工时间	年初余额		本期增加金额	本期摊销金额	本期减少金额	期末余额	
		原值	累计摊销				原值	累计摊销
平海车库	2002年	52,737,570.67	9,676,176.20	0.00	632,568.36	52,737,570.67	10,308,744.56	
广复大厦车库	2004年	8,654,440.11	1,387,415.44		102,771.48	8,654,440.11	1,490,186.92	
河滨花园	2005年	10,767,286.60	767,169.06		127,861.50	10,767,286.60	895,030.56	
徽派美食城	2006年	9,882,126.11	156,608.15		121,834.43	9,882,126.11	278,442.58	
大名空间	2007年	1,156,169.48	41,188.50		13,729.50	1,156,169.48	54,918.00	

西城美墅商铺	2010年	8,642,193.29	96,157.44		180,223.20		8,642,193.29	276,380.64
合 计		91,839,786.26	12,124,714.79	0.00	1,178,988.47	0.00	91,839,786.26	13,303,703.26

4) 截止2012年6月30日, 计入开发成本的期末借款费用资本化金额为199,639,786.98元。

10、其他流动资产

不适用。

11、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

不适用。

(2) 可供出售金融资产中的长期债权投资

不适用。

12、持有至到期投资

(1) 持有至到期投资情况

不适用。

(2) 本报告期内出售但尚未到期的持有至到期投资情况

不适用。

13、长期应收款

不适用。

14、对合营企业投资和联营企业投资

单位：元

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业持股比	本企业在被投	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总	本期营业收入	本期净利润
---------	------	-----	------	------	------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	-------

						例(%)	资单位 表决权 比例 (%)			额	总额	
一、合营企业												
二、联营企业												
1. 绍兴康尔富房产 开发有限公司(以下 简称康尔富房产)	民营企 业	绍兴	王鹤鸣	房地产 开发	50,000, 000	30%	30%	125,481 ,510.58	51,376, 885.42	74,104, 625.16	0	1,588,7 60.95
2.绍兴鉴湖高尔夫 有限公司(以下简称 鉴湖高尔夫)	民营企 业	绍兴	高德雪	娱乐服 务	20,000, 000	30%	30%	105,568 ,040.83	128,071 ,368.15	-22,503, 327.32	14,850, 458.43	1,593,1 98.57
3、杭州市上城区广 宇小额贷款有限公 司(以下简称“小额 贷款公司”)	民营企 业	杭州	王鹤鸣	小额贷 款	200,000 ,000	20%	20%	235,212 ,708.14	5,548,3 26.45	229,664 ,381.69	22,388, 072.93	9,007,9 50.6
4.浙江佳汇建筑设 计咨询有限公司(以 下简称“佳汇设计”)	民营企 业	绍兴	袁利红	建筑设 计	5,000,0 00	30%	30%	5,758,2 20.97	2,395,1 74.83	3,363,0 46.14	3,768,4 95.1	-396,70 2.68
5.浙江信宇房地产 开发有限公司(以下 简称“信宇房产”)	民营企 业	杭州	范嵘	房地产 开发	100,000 ,000	49%	49%	969,794 ,042.38	870,000 ,969.8	99,793, 072.58	0	3,229,2 93.17

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

15、长期股权投资

(1) 长期股权投资明细情况

单位：元

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位 持股比例(%)	在被投资单位 表决权比例 (%)	在被投资单位 持股比例与表 决权比例不一 致的说明	减值准备	本期计提减值 准备	本期现金红利
康尔富房产	权益法	15,000,000	46,654,759.27	-23,141,371.71	23,513,387.56	30%	30%	无			-23,618,000
鉴湖高尔夫	权益法	6,000,000		477,959.57	477,959.57	30%	30%	无			
小额贷款公司	权益法	40,000,000	48,131,286.22	-2,198,409.88	45,932,876.34	20%	20%	无			-4,000,000
佳汇设计公司	权益法	900,000	1,118,019.91	-119,010.8	999,009.11	30%	30%	无			
信宇房产	权益法	49,000,000	47,316,251.91	1,582,353.65	48,898,605.56	49%	49%	无			
浙江亿众担保 有限公司	成本法	5,000,000	5,000,000		5,000,000	10%	10%	无			
合计	--	115,900,000	148,220,317.31	-23,398,479.17	124,821,838.14	--	--	--	0	0	-27,618,000

(2) 向投资企业转移资金的能力受到限制的有关情况

不适用。

16、投资性房地产

(1) 按成本计量的投资性房地产

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	171,966,916.34	0	0	171,966,916.34
1.房屋、建筑物	133,744,429.82			133,744,429.82
2.土地使用权	38,222,486.52			38,222,486.52
二、累计折旧和累计摊销合计	29,001,264.42	1,973,313.12	0	30,974,577.54
1.房屋、建筑物	22,515,386.32	1,543,310.14		24,058,696.46
2.土地使用权	6,485,878.1	430,002.98		6,915,881.08
三、投资性房地产账面净值合计	142,965,651.92	-1,973,313.12	0	140,992,338.8
1.房屋、建筑物	111,229,043.5	-1,543,310.14		109,685,733.36
2.土地使用权	31,736,608.42	-430,002.98		31,306,605.44
四、投资性房地产减值准备累计金额合计	0	0	0	0
1.房屋、建筑物				
2.土地使用权				
五、投资性房地产账面价值合计	142,965,651.92	-1,973,313.12	0	140,992,338.8
1.房屋、建筑物	111,229,043.5	-1,543,310.14		109,685,733.36
2.土地使用权	31,736,608.42	-430,002.98		31,306,605.44

单位：元

	本期
本期折旧和摊销额	1,973,313.12
投资性房地产本期减值准备计提额	0

(2) 按公允价值计量的投资性房地产

□ 适用 √ 不适用

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

不适用。

17、固定资产

(1) 固定资产情况

单位: 元

项目	期初账面余额	本期增加		本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计:	44,409,380.53	615,916		818,848.14	44,206,448.39
其中: 房屋及建筑物	19,996,938.14				19,996,938.14
机器设备					
运输工具	17,718,052.83	438,000		818,848.14	17,337,204.69
电子设备	6,694,389.56	177,916			6,872,305.56
--	期初账面余额	本期新增	本期计提	本期减少	本期期末余额
二、累计折旧合计:	21,825,204.43	0	1,493,718.94	777,905.73	22,541,017.64
其中: 房屋及建筑物	5,741,093.11		494,370.66		6,235,463.77
机器设备					
运输工具	11,312,686.73		715,738.23	777,905.73	11,250,519.23
电子设备	4,771,424.59		283,610.05		5,055,034.64
--	期初账面余额	--			本期期末余额
三、固定资产账面净值合计	22,584,176.1	--			21,665,430.75
其中: 房屋及建筑物	14,255,845.03	--			13,761,474.37
机器设备		--			
运输工具	6,405,366.1	--			6,086,685.46
电子设备	1,922,964.97	--			1,817,270.92
四、减值准备合计	0	--			0
其中: 房屋及建筑物		--			
机器设备		--			
运输工具		--			
电子设备		--			
五、固定资产账面价值合计	22,584,176.1	--			21,665,430.75
其中: 房屋及建筑物	14,255,845.03	--			13,761,474.37

机器设备		--	
运输工具	6,405,366.1	--	6,086,685.46
电子设备	1,922,964.97	--	1,817,270.92

本期折旧额 1,493,718.94 元；本期由在建工程转入固定资产原价为 0 元。

(2) 暂时闲置的固定资产情况

不适用。

(3) 通过融资租赁租入的固定资产

适用 不适用

(4) 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

(5) 期末持有待售的固定资产情况

不适用。

(6) 未办妥产权证书的固定资产情况

不适用。

18、在建工程

(1)

单位：元

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
无						

(2) 重大在建工程项目变动情况

不适用。

(3) 在建工程减值准备

不适用。

(4) 重大在建工程的工程进度情况

不适用。

(5) 在建工程的说明

不适用。

19、工程物资

不适用。

20、固定资产清理

不适用。

21、生产性生物资产

(1) 以成本计量

适用 不适用

(2) 以公允价值计量

适用 不适用

22、油气资产

不适用。

23、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	13,273,993.59	149,100	0	13,423,093.59
(1) 土地使用权	10,643,674.59			10,643,674.59
(2) 电脑软件	2,630,319	149,100		2,779,419
二、累计摊销合计	2,097,041.13	186,476.37	0	2,283,517.5
(1) 土地使用权	1,463,861.78	53,197.08		1,517,058.86
(2) 电脑软件	633,179.35	133,279.29		766,458.64
三、无形资产账面净值合计	11,176,952.46	-37,376.37	0	11,139,576.09
(1) 土地使用权	9,179,812.81	-53,197.08		9,126,615.73
(2) 电脑软件	1,997,139.65	15,820.71		2,012,960.36
四、减值准备合计	0	0	0	0
(1) 土地使用权				
(2) 电脑软件				
无形资产账面价值合计	11,176,952.46	-37,376.37	0	11,139,576.09
(1) 土地使用权	9,179,812.81	-53,197.08		9,126,615.73
(2) 电脑软件	1,997,139.65	15,820.71		2,012,960.36

本期摊销额 186,476.37 元。

(2) 公司开发项目支出

不适用。

(3) 未办妥产权证书的无形资产情况

不适用。

24、商誉

不适用。

25、长期待摊费用

单位：元

项目	期初额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末额	其他减少的原因
酒店装修费	2,618,925.33		207,311.43		2,411,613.9	
办公装修费		1,321,958.67			1,321,958.67	
合计	2,618,925.33	1,321,958.67	207,311.43	0	3,733,572.57	--

长期待摊费用的说明：

26、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

√ 适用 □ 不适用

已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
资产减值准备	4,319,070.77	1,847,319.72
开办费		
可抵扣亏损	26,463,905.93	24,830,833.7
预收房款	51,446,962.43	63,313,033.38
计提土地增值税	41,531,969.8	34,912,671.59
小 计	123,761,908.93	124,903,858.39
递延所得税负债：		
交易性金融工具、衍生金融工具的估值		
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动		
预缴税费	21,288,032.02	25,592,072.24
存货中抵消的未实现利润	1,470,579.82	2,902,953.61
小计	22,758,611.84	28,495,025.85

未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异		
可抵扣亏损	74,434,299.2	70,635,157.61
合计	74,434,299.2	70,635,157.61

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末数	期初数	备注
2016 年	48,505,547.94	48,505,547.94	
2017 年	22,129,609.67	22,129,609.67	
2018 年	3,799,141.59		
合计	74,434,299.2	70,635,157.61	--

应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位：元

项目	暂时性差异金额	
	期末	期初
应纳税差异项目		
预交税费（注 1）	85,152,128.08	102,368,288.98
存货中抵消未实现利润	5,882,319.28	11,611,814.44
小计	91,034,447.36	113,980,103.42
可抵扣差异项目		
减值准备	17,276,283.09	7,389,278.89
预收房款（注 2）	205,787,849.72	253,252,132.1
可抵扣的经营亏损（注 3）	105,855,623.72	99,323,334.79
计提土地增值税（注 4）	166,127,879.2	139,650,686.32
小计	495,047,635.73	499,615,432.1

（2）递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示

□ 适用 √ 不适用

递延所得税资产和递延所得税负债的说明：

注1：为公司按预售收入的一定比例缴纳的营业税、城建税、教育费附加、土地增值税，该等已交税金允许所得税税前扣除，但其会计处理不影响当期利润的减少，在公司开票确认收入后相应转回，计缴所得税，故属于引起暂时性差异的负债项目，形成递延所得税负债。

注2：根据国家税务总局有关文件，房地产企业按预售收入一定比例并入当期应纳税所得额，计缴所得税，在公司开票确认收入后，又可以转回抵缴所得税，属于可抵减暂时性差异，故形成递延所得税资产。

注3：主要为部分子公司发生了可弥补的应纳税所得额亏损，公司预计近期内可以转回抵缴所得税，属于可抵减暂时性差异，故形成递延所得税资产。

注4：根据浙江省地方税务局浙地税函[2007]15号《浙江省地方税务局关于企业所得税若干政策问题的通知》，清算补交的土地增值税，应在补交年度全额税前扣除，在计提年度属于可抵减暂时性差异，故形成递延所得税资产。

27、资产减值准备明细

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	5,766,358.81	9,872,388.36			15,638,747.17
二、存货跌价准备	1,622,920.08	0	0	0	1,622,920.08
三、可供出售金融资产减值准备					
四、持有至到期投资减值准备					
五、长期股权投资减值准备		0			0
六、投资性房地产减值准备	0	0			0
七、固定资产减值准备	0				0
八、工程物资减值准备					
九、在建工程减值准备	0	0			0
十、生产性生物资产减值准备					
其中：成熟生产性生物资产减值准备					
十一、油气资产减值准备	0	0			0
十二、无形资产减值准备	0	0			0
十三、商誉减值准备					
十四、其他					
合计	7,389,278.89	9,872,388.36	0	0	17,261,667.25

资产减值明细情况的说明：

28、其他非流动资产

不适用。

29、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末数	期初数
----	-----	-----

质押借款		
抵押借款		22,800,000
保证借款		
信用借款	535,000,000	300,000,000
抵押兼保证贷款	60,000,000	
合计	595,000,000	322,800,000

短期借款分类的说明:

(2) 已到期未偿还的短期借款情况

不适用。

30、交易性金融负债

不适用。

31、应付票据

不适用。

32、应付账款

(1)

单位：元

项目	期末数	期初数
1年以内(含1年)	133,589,783.92	207,320,885.08
1-2年(含2年)	15,373,703.53	40,248,091.85
2-3年(含3年)	161,555.41	2,193,295
3年以上	602,161.67	1,056,334.46
合计	149,727,204.53	250,818,606.39

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

适用 不适用

账龄超过一年的大额应付账款情况的说明

33、预收账款

(1)

单位：元

项目	期末数	期初数
江南新城	263,616,577.76	175,103,971.76
西城年华	9,856,085.73	666,361.73
星湖名郡	201,290,938.28	145,990,816.08
上东领地	29,574,781.35	26,874,281.35
上东名筑	905,738,551	837,509,306.49
西城美墅	11,243,240.31	4,168,650.01
上东臻品	103,575,144.71	600,349,871.59
其他	12,674,021.43	11,899,029.22
合计	1,537,569,340.57	1,802,562,288.23

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

 适用 不适用

账龄超过一年的大额预收账款情况的说明

预收账款分析：

帐龄	期末余额	年初余额
1年以内（含1年）	648,799,164.92	1,027,547,233.30
1-2年（含2年）	885,730,177.52	749,785,555.41
2-3年（含3年）	605,310.00	18,575,983.39
3年以上	2,434,688.13	6,653,516.13
合计	1,537,569,340.57	1,802,562,288.23

账龄超过一年的预收账款主要是公司预收房款尚未达到收入确认标准相应保留所致。

34、应付职工薪酬

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	6,943,923.34	15,988,713.36	22,932,636.7	
二、职工福利费		537,626.57	537,626.57	

三、社会保险费	0	1,466,895.32	1,466,895.32	0
其中：社保费		1,466,895.32	1,466,895.32	
四、住房公积金		621,358	621,358	
五、辞退福利				
六、其他	3,025,260.83	561,195.39	77,385.45	3,509,070.77
工会经费及职工教育经费	2,979,404.48	561,195.39	77,385.45	3,463,214.42
职工奖励及福利基金	45,856.35			45,856.35
合计	9,969,184.17	19,175,788.64	25,635,902.04	3,509,070.77

应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额 0。

工会经费和职工教育经费金额 561,195.39，非货币性福利金额 0，因解除劳动关系给予补偿 0。

应付职工薪酬预计发放时间、金额等安排：

不适用。

35、应交税费

单位：元

项目	期末数	期初数
增值税	119,078.06	70,200.52
消费税		
营业税	-73,861,574.36	-79,255,182.98
企业所得税	6,409,983.59	91,260,578.78
个人所得税	3,882,530.68	265,923.45
城市维护建设税	-5,170,062.37	-5,779,225.09
土地增值税	142,778,681.19	118,508,228.74
印花税	4,129.76	155,492.94
教育费附加	-2,441,457.86	-2,643,858.23
房产税	498,965.4	741,971.38
水利基金	-84,366.56	825,559.96
地方教育费附加	-1,005,354.03	-1,285,303.95
其他	-299,999.97	
合计	70,830,553.53	122,864,385.52

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

不适用。

36、应付利息

单位：元

项目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	1,895,385.78	2,051,028.56
企业债券利息		
短期借款应付利息	4,352,310.73	22,217,555.56
一年内到期长期借款利息	368,510.56	140,204.17
合计	6,616,207.07	24,408,788.29

应付利息说明：

不适用。

37、应付股利

单位：元

单位名称	期末数	期初数	超过一年未支付原因
西班牙朱氏长城企业企业公司		1,250,000	
合计		1,250,000	--

应付股利的说明：

不适用。

38、其他应付款**(1)**

单位：元

项目	期末数	期初数
1 年以内	510,387,858.15	219,365,160.78
1-2 年	41,436,137.75	187,486,991.11
2-3 年	147,289,887.71	161,547,410.53
3 年以上	52,423,177.95	62,343,289.66
合计	751,537,061.56	630,742,852.08

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

(3) 账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明

单位名称	金 额	款项性质
杭州西湖房地产集团有限公司	169,566,717.37	暂借款

(4) 金额较大的其他应付款说明内容

单位名称	金 额	性质或内容
杭州西湖房地产集团有限公司	370,666,717.00	暂借款
杭州艺海科技开发有限公司	100,000,000.00	暂借款
杭州浩宇投资有限公司	25,000,000.00	暂借款

39、预计负债

不适用。

40、一年内到期的非流动负债

(1)

单位：元

项目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款	195,000,000	450,000,000
1 年内到期的应付债券		
1 年内到期的长期应付款		
合计	195,000,000	450,000,000

(2) 一年内到期的长期借款

一年内到期的长期借款

单位：元

项目	期末数	期初数
质押借款		
抵押借款	57,000,000	
保证借款		
信用借款		
抵押兼保证借款	138,000,000	450,000,000
合计	195,000,000	450,000,000

一年内到期的长期借款中属于逾期借款获得展期的金额 0 元。

金额前五名的一年内到期的长期借款

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
黄山广宇房地产开发有限公司	2010年04月20日	2013年02月09日	CNY	7.315%		85,000,000		85,000,000
肇庆星湖名郡房地产发展有限公司	2009年09月14日	2012年09月14日	CNY	6.65%		30,000,000		60,000,000
肇庆星湖名郡房地产发展有限公司	2010年05月04日	2013年05月04日	CNY	6.65%		27,000,000		27,000,000
肇庆星湖名郡房地产发展有限公司	2010年05月20日	2013年05月20日	CNY	7.315%		20,000,000		20,000,000
黄山广宇房地产开发有限公司	2010年03月11日	2013年02月09日	CNY	7.315%		10,000,000		10,000,000
合计	--	--	--	--	--	172,000,000	--	202,000,000

一年内到期的长期借款中的逾期借款：

不适用。

(3) 一年内到期的应付债券

不适用。

(4) 一年内到期的长期应付款

不适用。

41、其他流动负债

不适用。

42、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末数	期初数
质押借款		
抵押借款	918,250,000	801,250,000
保证借款		
信用借款		
抵押兼保证借款	271,000,000	118,000,000
合计	1,189,250,000	919,250,000

长期借款分类的说明：

(2) 金额前五名的长期借款

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
交通银行杭州分行	2007年06月21日	2017年05月30日	CNY	7.05%		280,000,000		280,000,000
交通银行杭州分行	2007年07月13日	2017年07月06日	CNY	7.05%		100,000,000		100,000,000
建行吴山支行	2012年01月29日	2015年01月28日	CNY	6.675%		100,000,000		
浦发文晖支行	2012年03月26日	2015年03月26日	CNY	7.0725%		100,000,000		
浦发文晖支行	2011年05月05日	2014年05月05日	CNY	7.0725%		100,000,000		100,000,000
合计	--	--	--	--	--	680,000,000	--	480,000,000

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

43、应付债券

不适用。

44、长期应付款

(1) 金额前五名长期应付款情况

不适用。

(2) 长期应付款中的应付融资租赁款明细

不适用。

45、专项应付款

不适用。

46、其他非流动负债

不适用。

47、股本

单位：元

	期初数	本期变动增减（+、-）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	498,600,000			99,720,000	0	99,720,000	598,320,000

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

根据本公司2012年5月17日股东大会决议，公司以2011年末总股本49,860 万股为基数，按每10股由资本公积金转增2股，共计转增股份总额9,972 万股，截止2012年6月30日止，本公司已经将资本公积9,972万元转增股本。转增后，公司注册资本增至人民币 59,832万元。上述增资业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）验证，并出具信会师报字[2012]第113424号验资报告。

48、库存股

库存股情况说明

不适用。

49、专项储备

专项储备情况说明

不适用。

50、资本公积

单位：元

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

资本溢价（股本溢价）	319,921,622.25		99,720,000	220,201,622.25
其他资本公积				
合计	319,921,622.25	0	99,720,000	220,201,622.25

资本公积说明：

本期资本公积减少系根据股东大会决议转增股本。

51、盈余公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	83,850,878.87			83,850,878.87
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	83,850,878.87			83,850,878.87

盈余公积说明，用盈余公积转增股本、弥补亏损、分派股利的，应说明有关决议：

不适用。

52、一般风险准备

一般风险准备情况说明：不适用。

53、未分配利润

单位：元

项目	期末		期初	
	金额	提取或分配比例	金额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	711,430,711.66	--	505,110,970.49	--
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		--		--
调整后年初未分配利润	711,430,711.66	--	505,110,970.49	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	112,299,002.39	--	288,238,718.18	--
减：提取法定盈余公积			7,123,803.65	
提取任意盈余公积				
提取一般风险准备				

应付普通股股利	49,860,000		74,790,000	
转作股本的普通股股利				
提取职工福利基金			5,173.36	
期末未分配利润	773,869,714.06	--	711,430,711.66	--

调整年初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响年初未分配利润 0 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响年初未分配利润 0 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响年初未分配利润 0 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响年初未分配利润 0 元。
- 5)、其他调整合计影响年初未分配利润 0 元。

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

不适用。

54、营业收入及营业成本

(1) 营业收入、营业成本

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	772,047,935.97	743,348,157.82
其他业务收入		
营业成本	440,516,405.89	521,105,145.82

(2) 主营业务（分行业）

√ 适用 □ 不适用

单位：元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	706,846,147	389,388,775.24	724,339,763	514,354,648.82
其他	65,201,788.97	51,127,630.65	19,008,394.82	6,750,497
合计	772,047,935.97	440,516,405.89	743,348,157.82	521,105,145.82

(3) 主营业务（分产品）

√ 适用 □ 不适用

单位：元

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	706,846,147	389,388,775.24	724,339,763	514,354,648.82
物业管理	6,479,756.76	6,295,224.67	3,946,368.32	3,892,044.12
物业出租	16,329,895.7	2,261,185.18	14,462,026.5	2,225,884.52
建材销售	41,792,136.51	41,938,652.44	0	0
其他	600,000	632,568.36	600,000	632,568.36
合计	772,047,935.97	440,516,405.89	743,348,157.82	521,105,145.82

(4) 主营业务（分地区）

√ 适用 □ 不适用

单位：元

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
浙江地区	661,379,633.98	381,516,036.23	487,519,820.78	405,083,462.62
广东地区	52,964,702.99	31,046,227.71	93,566,457.1	53,681,758.33
安徽地区	57,703,599	27,954,141.95	162,261,879.94	62,339,924.87
合计	772,047,935.97	440,516,405.89	743,348,157.82	521,105,145.82

(5) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	主营业务收入	占公司全部营业收入的比例(%)
第一名	41,792,136.49	5.42%
第二名	9,970,000	1.29%
第三名	4,453,417	0.58%
第四名	3,400,627	0.44%
第五名	3,282,882	0.43%
合计	62,899,062.49	8.15%

营业收入的说明

55、合同项目收入

□ 适用 √ 不适用

合同项目的说明：

56、营业税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
消费税			
营业税	36,554,310.4	37,343,769.46	营业收入的 3-5%
城市维护建设税	2,591,591.76	2,652,492.26	流转税的 7%
教育费附加	1,163,297.99	1,137,356.51	流转税的 3%
资源税			
土地增值税	53,094,634.89	29,186,839.44	房屋销售增值额的 30%-60%
地方教育附加	736,567.19	665,106.07	流转税的 1-2%
合计	94,140,402.23	70,985,563.74	--

营业税金及附加的说明：

57、公允价值变动收益

不适用。

58、投资收益**(1) 投资收益明细情况**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益	4,219,520.83	13,434,401.96
处置长期股权投资产生的投资收益		
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益		
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
其他		
合计	4,219,520.83	13,434,401.96

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

不适用。

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
康尔富房产	476,628.29	12,366,905.17	上年同期有较多的销售结转
鉴湖高尔夫	477,959.57	430,077.92	
小额贷款公司	1,801,590.12	709,468.63	
佳汇设计	-119,010.8	-72,049.76	
信宇房产	1,582,353.65		2011年下半年新设公司
合计	4,219,520.83	13,434,401.96	--

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

投资收益汇回不存在重大限制。

59、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	9,872,388.36	-566,764.43
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	9,872,388.36	-566,764.43

60、营业外收入**(1)**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得合计	0	33,308.02
其中：固定资产处置利得	0	33,308.02
无形资产处置利得		
债务重组利得		
非货币性资产交换利得		
接受捐赠		
政府补助		
3、违约金、罚款收入	126,481	628,479.55
4、其他	205,053	225,754.8
合计	331,534	887,542.37

(2) 政府补助明细

不适用。

61、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损失合计	28,176.41	
其中：固定资产处置损失	28,176.41	
无形资产处置损失		
债务重组损失		
非货币性资产交换损失		
对外捐赠	137,000	860,000
水利基金	840,801.41	758,705.92
罚款滞纳金	950	49,471.24
赔偿支出		24,644
盘亏损失		
其他		15,000
合计	1,006,927.82	1,707,821.16

营业外支出说明：

62、所得税费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	51,675,047.87	28,784,530.08
递延所得税调整	-4,594,464.55	8,894,230.79
合计	47,080,583.32	37,678,760.87

63、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	1	112,299,002.40
归属于公司普通股股东的非经常性损益	2	106,383.90
扣除非经营性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	3=1-2	112,192,618.50
期初股份总数	4	498,600,000.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	5	99,720,000.00
发行新股或债转股等增加股份数	6	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	7	
因回购等减少股份数	8	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	9	
报告期缩股数	10	
报告期月份数	11	6
发行在外的普通股加权平均数	12=4+5+6×7÷11-8×9÷11-10	598,320,000.00
基本每股收益	13=1÷12	0.19
扣除非经常损益基本每股收益	14=3÷12	0.19

64、其他综合收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

1.可供出售金融资产产生的利得（损失）金额		
减：可供出售金融资产产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计	0	0
2.按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额		
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计	0	0
3.现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额		
减：现金流量套期工具产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
转为被套期项目初始确认金额的调整		
小计	0	0
4.外币财务报表折算差额		
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小计		
5.其他		
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计	0	0
合计		

其他综合收益说明：

65、现金流量表附注

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
其中：暂收款及收回暂付款	284,132,927.98
利息收入	3,554,230.65
保证金	40,278,507.12
其他	14,863,910.53
合计	342,829,576.28

收到的其他与经营活动有关的现金说明

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
其中：暂付款	447,289,362.46
保证金	6,259,863.66
广告费	3,479,269.25
办公费	2,249,896.48
业务招待费	3,620,939.07
差旅费	616,903.75
业务宣传费	922,603.27
电话汽车	1,073,157.42
其他	17,474,786.01
合计	482,986,781.37

支付的其他与经营活动有关的现金说明

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
按揭保证金	3,423,283.53
合计	3,423,283.53

收到的其他与投资活动有关的现金说明

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
按揭保证金	2,553,240.03
合计	2,553,240.03

支付的其他与投资活动有关的现金说明

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

不适用。

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
子公司少数股东减资款	25,000,000
其它	142,500
合计	25,142,500

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

66、现金流量表补充资料**(1) 现金流量表补充资料**

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	129,947,130.69	59,984,514.4
加：资产减值准备	9,872,388.36	-566,764.43
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,467,032.06	3,494,934.56
无形资产摊销	186,476.37	129,821.37
长期待摊费用摊销	554,030.46	549,327.6
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）	28,176.41	-33,308.02
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	0	0
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	0	0
财务费用（收益以“-”号填列）	15,553,520.57	30,289,486.87
投资损失（收益以“-”号填列）	-4,219,520.83	-13,434,401.96
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	1,141,949.46	-7,699,810.06
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-5,736,414.01	16,594,040.85
存货的减少（增加以“-”号填列）	146,368,095.23	-499,305,788.83
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-191,098,393.49	339,153,730.48
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-314,950,959.21	-207,623,113.57

其他	0	0
经营活动产生的现金流量净额	-208,886,487.94	-278,467,330.74
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	628,207,556.14	725,859,940.13
减：现金的期初余额	686,400,552.92	1,055,367,848.34
加：现金等价物的期末余额	0	0
减：现金等价物的期初余额	0	0
现金及现金等价物净增加额	-58,192,996.78	-329,507,908.21

(2) 本报告期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

不适用。

(3) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末数	期初数
一、现金	628,207,556.14	686,400,552.92
其中：库存现金	257,467.75	196,288.29
可随时用于支付的银行存款	625,637,880.1	683,855,345.86
可随时用于支付的其他货币资金	2,312,208.29	2,348,918.77
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物	0	0
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	628,207,556.14	686,400,552.92

现金流量表补充资料的说明

67、所有者权益变动表项目注释

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

(八) 资产证券化业务的会计处理**1、说明资产证券化业务的主要交易安排及其会计处理、破产隔离条款**

不适用。

2、公司不具有控制权但实质上承担其风险的特殊目的主体情况

不适用。

(九) 关联方及关联交易**1、本企业的母公司情况**

不适用。

2、本企业的子公司情况

单位：元

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	组织机构 代码
广宇咨询	控股子公司	外商投资企业	杭州	王鹤鸣	物业出租	60,000,000	75%	75%	71615981-8
肇庆广宇	控股子公司	有限责任公司	肇庆	王鹤鸣	房产开发	247,500,000	80%	80%	77099875-1
黄山广宇	控股子公司	有限责任公司	黄山	王鹤鸣	房产开发	180,000,000	90%	90%	74307902-0
广宇物业	控股子公司	有限责任公司	杭州	孟晓玲	物业管理	5,000,000	100%	100%	78239553-6
肇庆物业	控股子公司	有限责任公司	肇庆	孙慧均	物业管理	500,000	80%	80%	79124041-3
思燕贸易	控股子公司	有限责任公司	杭州	王鹤鸣	房产中介	1,000,000	50%	50%	66230309-4
肇庆星宇	控股子公司	有限责任公司	肇庆	陈荣根	文化投资	3,000,000	100%	80%	59010154-8

广宇紫丁香	控股子公司	有限责任公司	杭州	王鹤鸣	房产开发	50,000,000	90%	90%	66711222-X
杭州南泉	控股子公司	有限责任公司	杭州	王轶磊	房产开发	50,000,000	100%	100%	66803272-3
广宇丁桥	控股子公司	有限责任公司	杭州	王鹤鸣	房产开发	50,000,000	100%	100%	66832453-1
杭州天城	控股子公司	有限责任公司	杭州	王轶磊	房产开发	800,000,000	50%	50%	66804757-0
上东房产	控股子公司	有限责任公司	杭州	王鹤鸣	房产开发	350,000,000	100%	50%	55177257-6
合创贸易	控股子公司	有限责任公司	杭州	王轶磊	贸易	50,000,000	90%	90%	56096145-9
新城房产	控股子公司	有限责任公司	杭州	王轶磊	房产开发	430,000,000	100%	100%	56938686-8
广宇创投	控股子公司	有限责任公司	杭州	王轶磊	实业投资	20,000,000	100%	100%	57399674-9

3、本企业的合营和联营企业情况

单位：元

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	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	关联关系	组织机构代码
一、合营企业	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
二、联营企业	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
绍兴康尔富房产开发有限公司	民营企业	绍兴	王鹤鸣	房地产开发	50,000,000	30%	30%	125,481,510.58	51,376,885.42	74,104,625.16	0	1,588,760.95	联营企业	75398870-3
绍兴鉴湖高尔夫有限公司	民营企业	绍兴	高德雪	娱乐服务	20,000,000	30%	30%	105,568,040.83	128,071,368.15	-22,503,327.32	14,850,458.43	1,593,198.57	联营企业	74700560-0
杭州市上城区广宇小额贷款有限公司	民营企业	杭州	王鹤鸣	小额贷款	200,000,000	20%	20%	235,212,708.14	5,548,326.45	229,664,381.69	22,388,072.93	9,007,950.6	联营企业	68293190-1
浙江佳汇建筑设计咨询有限公司	民营企业	绍兴	袁利红	建筑设计	5,000,000	30%	30%	5,758,220.97	2,395,174.83	3,363,046.14	3,768,495.1	-396,702.68	联营企业	68909072-X

浙江信宇房地 产开发有限公 司	民营企业	杭州	范嵘	房地产开发	100,000,000	49%	49%	969,794,042 .38	870,000,969 .8	99,793,072. 58	0	3,229,293.1 7	联营企业	58625520-2
-----------------------	------	----	----	-------	-------------	-----	-----	--------------------	-------------------	-------------------	---	------------------	------	------------

4、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系	组织机构代码
浙江怡景园林有限公司	同受主要投资者控制的公司	66390709-2
王鹤鸣	实际控制人、董事长	
王轶磊	主要股东、总裁	

本企业的其他关联方情况的说明

怡景园林在2011年4月起已不是公司关联方，上年同期金额为以前年度签署的合同在2011年1季度结算金额。

5、关联方交易

(1) 采购商品、接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
怡景园林	园林绿化工程	市场价			5,663,654.4	38.06%

出售商品、提供劳务情况表

不适用。

(2) 关联托管/承包情况

公司受托管理/承包情况表

不适用。

公司委托管理/出包情况表

不适用。

(3) 关联租赁情况

公司出租情况表

单位：元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	本报告期确认的租赁收益	租赁收益对公司影响
广宇集团	小额贷款公司	房屋	正常	929,369.41	2012年01月02日	2015年01月01日	市场价	207,977	极小

公司承租情况表

不适用。

(4) 关联担保情况

单位：元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
广宇集团	肇庆广宇	30,000,000	2009年09月14日	2012年09月14日	否
广宇集团	肇庆广宇	10,000,000	2010年03月19日	2013年03月18日	否
广宇集团	肇庆广宇	20,000,000	2010年07月23日	2012年07月22日	否
广宇集团	肇庆广宇	30,000,000	2012年06月29日	2015年06月28日	否
广宇集团	黄山广宇	10,000,000	2009年03月11日	2012年02月09日	否
广宇集团	黄山广宇	85,000,000	2009年04月20日	2012年02月09日	否
广宇集团	黄山广宇	3,000,000	2010年02月09日	2013年02月09日	否
广宇集团和王鹤鸣、王轶磊	广宇新城	221,000,000	2012年01月29日	2015年01月30日	否
广宇集团和广宇丁桥、王轶磊	合创贸易	13,036,800	2012年05月09日	2012年05月06日	否
广宇集团和广宇丁桥、王轶磊	合创贸易	16,963,200	2012年05月16日	2012年05月06日	否
广宇集团和广宇丁桥	合创贸易	30,000,000	2012年05月18日	2012年05月17日	否

关联担保情况说明

(5) 关联方资金拆借

不适用。

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

不适用。

(7) 其他关联交易

(1)2011年，公司向联营企业绍兴康尔富和主要股东平海投资分别借入的委托贷款各15,000万元，已于本报告期归还。

(2)本报告期内，广宇物业绍兴分公司收取绍兴康尔富物业管理费419,080.99元。

(3)佳汇设计为肇庆广宇西湖新筑二期项目进行工程设计，并签订了建设工程设计合同，合同金额5,250,000.00元，目前该合同款项已支付3,560,000.00元。

6、关联方应收应付款项

公司应收关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
其他应收款	信宇房产	191,122,050	0
其他应收款	邵少敏	50,000	0
其他应收款	方珍慧	10,000	0

公司应付关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
其他应付款	信宇房产	0	44,100,000
预收账款	胡巍华	10,000	10,000

(十) 股份支付**1、股份支付总体情况**

不适用。

2、以权益结算的股份支付情况

不适用。

3、以现金结算的股份支付情况

不适用。

4、以股份支付服务情况

不适用。

5、股份支付的修改、终止情况

不适用。

（十一）或有事项

1、未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

不适用。

2、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

不适用。

其他或有负债及其财务影响：

公司及子公司按照房地产行业惯例为商品房承购人按揭贷款提供阶段性信用担保，截止2012年6月末金额为77,381.81万元。公司子公司黄山广宇另以524.78万元按揭保证金为部分江南新城商品房承购人提供担保。

（十二）承诺事项

1、重大承诺事项

(1) 无已签订的尚未履行或尚未完全履行的对外投资合同及有关财务支出。

(2) 截止2012年6月30日，因工程款按进度支付，本公司已签约未履行或尚未履行完毕的建设工程施工合同总价约为99,917万元。

(3) 公司于2011年7月14日通过挂牌方式与浙江省浙信房地产有限公司（以下简称浙信房产）联合竞得编号为杭政储出[2011]20号的出让地块，该土地的用地性质为商住用地。宗地总面积30,196平方米，成交价款总额为96,000万元。截至2012年6月30日，公司与浙信房产以及负责开发该地块的参股公司浙江信宇房地产开发有限公司已付清地价款。

(4) 已签订的正在或准备履行的租赁合同及财务影响

1) 公司2004年与杭州河滨乐购生活购物有限公司（以下简称河滨乐购）签订租赁协议，将杭州市建国北路河滨公寓地下营业用房租赁给河滨乐购，租期为15年，第一年至第三年租金为550万元，第四年起每3年按5%的幅度递增；

2) 杭州广宇建筑工程技术咨询有限公司与杭州联盛投资有限公司（以下简称联盛投资）签订租赁协议，将杭州市西湖大道18号广复大厦裙房租赁给联盛投资，租期为2005年4月至2015年3月，第一年租金为1,100万元，第二年至第七年按上一年的租金的10%递增，第八年至第十年按上一年的租金的3%递增。

(5) 其它重大财务承诺事项

1) 抵押资产情况

抵押人	抵押权人	交易描述	贷款金额	债务人	科目	说明
广宇建筑咨询	交通银行杭州分行	抵押担保	280,000,000.00	广宇集团	长期借款	以账面原值为110,185,894.24元，累计摊销为19,213,865.59元的投资性房地产抵押
广宇集团	交通银行杭州分行	抵押担保	100,000,000.00	广宇集团	长期借款	以账面原值为20,601,757.72元，累计摊销为4,486,774.59元的投资性房地产、账面原值为16,098,084.64元，累计折旧为3,544,688.28元的固

						定资产和账面价值为9,126,615.73元土地使用权抵押
广宇集团	交通银行杭州分行	抵押担保	20,000,000.00	广宇集团	长期借款	以账面原值为40,110,305.38元，累计摊销为7,138,547.28元的投资性房地产抵押
肇庆广宇	工商银行肇庆分行	抵押担保	67,000,000.00	肇庆广宇	长期借款及一年内到期	以账面价值为28,316,100.00的土地使用权抵押
肇庆广宇	工商银行肇庆分行	抵押担保	48,000,000.00	肇庆广宇	长期借款	以账面价值为47,891,500.00元的土地使用权抵押
肇庆广宇	工商银行肇庆分行	抵押担保	70,000,000.00	肇庆广宇	长期借款	以账面价值为31,671,300.00元的土地使用权抵押
肇庆广宇	中国银行肇庆分行	抵押担保	60,000,000.00	肇庆广宇	长期借款及一年内到期	以账面价值为138,343,242.55元的土地使用权抵押
肇庆广宇	东亚银行	抵押担保	30,000,000.00	肇庆广宇	长期借款	以评估价值为6,571.77万元，面积为3,819.95m ² 的商铺抵押。
黄山广宇	建行黄山市分行	抵押担保	98,000,000.00	黄山广宇	一年内到期的长期借款	以账面价值为15,101,441.77元土地使用权和黄山广宇价值为5,308,611.00元的开发产品抵押
广宇新城	建设银行杭州吴山支行	抵押担保	221,000,000.00	广宇新城	长期借款	以账面价值为473,788,811.00元土地使用权抵押
广宇丁桥和广宇集团	东亚银行	抵押担保	30,000,000.00	合创贸易	短期借款	以评估价值分别为1,509.3万元和4505.7万元的商铺抵押。
广宇集团和广宇丁桥	农行之江支行	抵押担保	30,000,000.00	合创贸易	短期借款	以评估价值为4,892.60万元和1,255.00万元的商铺抵押。
上东房产	浦发银行杭州分行	抵押担保	390,250,000.00	上东房产	长期借款	以账面价值为629,000,000.00元土地使用权抵押

- 2) 公司及子公司按照房地产行业惯例为商品房承购人按揭贷款提供阶段性信用担保，详见附注或有事项。
- 3) 公司及子公司杭州南泉房产为非关联方远扬控股集团股份有限公司在恒丰银行杭州西湖支行5,000万元借款提供担保。

2、前期承诺履行情况

不适用。

(十三) 资产负债表日后事项**1、重要的资产负债表日后事项说明**

不适用。

2、资产负债表日后利润分配情况说明

不适用。

3、其他资产负债表日后事项说明

不适用。

(十四) 其他重要事项说明**1、非货币性资产交换**

不适用。

2、债务重组

不适用。

3、企业合并

不适用。

4、租赁

(1) 无融资租赁租出

(2) 经营租赁租出

经营租赁租出资产类别	期末账面价值	年初账面价值
(1) 房屋建筑物	140,992,338.80	142,965,651.92
(2) 开发产品	78,536,083.00	79,715,071.47
合 计	219,528,421.80	222,680,723.39

5、期末发行在外的、可转换为股份的金融工具

不适用。

6、年金计划主要内容及重大变化

不适用。

7、其他需要披露的重要事项

不适用。

(十五) 母公司财务报表主要项目注释**1、应收账款****(1) 应收账款**

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
按组合计提坏账准备的应收账款								
其中：按账龄分析法计提坏账准备的应收款项					3,250,000	100%	162,500	5%
组合小计	0	0%	0		3,250,000	100%	162,500	5%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	0		0		0		0	
合计	0	--	0	--	3,250,000	--	162,500	--

应收账款种类的说明：

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

 适用 不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

 适用 不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内						
其中:	--	--	--	--	--	--
1 年以内				3,250,000	100%	162,500
1 年以内小计	0	0%	0	3,250,000	100%	162,500
1 至 2 年						
2 至 3 年						
3 年以上						
3 至 4 年						
4 至 5 年						
5 年以上						
合计		--		3,250,000	--	162,500

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

(2) 本报告期转回或收回的应收账款情况

不适用。

(3) 本报告期实际核销的应收账款情况

不适用。

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

适用 不适用

(5) 金额较大的其他的应收账款的性质或内容

不适用。

(6) 应收账款中金额前五名单位情况

不适用。

(7) 应收关联方账款情况

不适用。

(8)

不符合终止确认条件的应收账款的转移金额为 0 元。

(9) 以应收款项为标的资产进行资产证券化的，需简要说明相关交易安排

不适用。

2、其他应收款

(1) 其他应收款

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
按组合计提坏账准备的其他应收款								
其中：按账龄分析法计提坏账准备的应收款项	301,791,345.38	100%	15,573,161.85	5.16%	92,009,591.12	100%	12,174,732.91	13.23%
组合小计	301,791,345.38	100%	15,573,161.85	5.16%	92,009,591.12	100%	12,174,732.91	13.23%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	0	0%	0		0		0	
合计	301,791,345.38	--	15,573,161.85	--	92,009,591.12	--	12,174,732.91	--

其他应收款种类的说明：

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

√ 适用 □ 不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内						
其中：	--	--	--	--	--	--
1 年以内	300,152,212.72	99.46%	15,007,610.64	60,431,761.72	65.68%	3,021,588.09
1 年以内小计	300,152,212.72	99.46%	15,007,610.64	60,431,761.72	65.68%	3,021,588.09
1 至 2 年	123,501.11	0.04%	12,350.11	2,093,578.2	2.28%	209,357.82
2 至 3 年	1,374,900.64	0.46%	412,470.19	29,343,520.29	31.89%	8,803,056.09
3 年以上	140,730.91	0.05%	140,730.91	140,730.91	0.15%	140,730.91
3 至 4 年						
4 至 5 年						
5 年以上	140,730.91	0.05%	140,730.91	140,730.91	0.15%	140,730.91
合计	301,791,345.38	--	15,573,161.85	92,009,591.12	--	12,174,732.91

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

□ 适用 √ 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

□ 适用 √ 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款：

□ 适用 √ 不适用

(2) 本报告期转回或收回的其他应收款情况

不适用。

(3) 本报告期实际核销的其他应收款情况

不适用。

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

□ 适用 √ 不适用

(5) 金额较大的其他应收款的性质或内容

不适用。

(6) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
浙江信宇房地产开发有限公司	联营企业	191,122,050	1 年以内	63.33%
浙江广宇丁桥房地产开发有限公司	全资子公司	46,317,244.09	1 年以内	15.35%
杭州天城房地产开发有限公司	控股子公司	33,525,243.42	1-3 年	11.11%
黄山广宇房地产开发有限公司	控股子公司	29,963,555.56	1 年以内	9.93%
回迁垫款	非关联方	61,462.25	5 年以上	0.02%
合计	--	300,989,555.32	--	99.73%

(7) 其他应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
浙江信宇房地产开发有限公司	联营企业	191,122,050	63.33%
浙江广宇丁桥房地产开发有限公司	全资子公司	46,317,244.09	15.35%
杭州天城房地产开发有限公司	控股子公司	33,525,243.42	11.11%
黄山广宇房地产开发有限公司	控股子公司	29,963,555.56	9.93%
合计	--	300,928,093.07	99.71%

(8)

不符合终止确认条件的其他应收款项的转移金额为 0 元。

(9) 以其他应收款项为标的资产进行资产证券化的，需简要说明相关交易安排

不适用。

3、长期股权投资

单位：元

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
康尔富房产	权益法	15,000,000	46,654,759.27	-23,141,371.71	23,513,387.56	30%	30%	无	0	0	23,618,000
鉴湖高尔夫	权益法	6,000,000	0	477,959.57	477,959.57	30%	30%	无	0	0	0
小额贷款公司	权益法	40,000,000	48,131,286.22	-2,198,409.88	45,932,876.34	20%	20%	无	0	0	4,000,000
佳汇设计公司	权益法	900,000	1,118,019.91	-119,010.88	999,009.11	30%	30%	无	0	0	0
信宇房产	权益法	49,000,000	47,316,251.91	1,582,353.65	48,898,605.56	49%	49%	无	0	0	0
肇庆广宇	成本法	198,000,000	198,000,000	0	198,000,000	80%	80%	无	0	0	0
黄山广宇	成本法	185,037,009.86	185,037,009.86	0	185,037,009.86	90%	90%	无	0	0	36,000,000
广宇咨询	成本法	122,548,880.58	122,548,880.58	0	122,548,880.58	75%	75%	无	0	0	0
广宇物业	成本法	5,000,000	5,000,000	0	5,000,000	100%	100%	无	0	0	0
思燕贸易	成本法	500,000	500,000	0	500,000	50%	50%	无	0	0	0
广宇创投	成本法	20,000,000	20,000,000	0	20,000,000	100%	100%	无	0	0	0
杭州南泉房产	成本法	50,000,000	50,000,000	0	50,000,000	100%	100%	无	0	0	0
广宇紫丁香	成本法	270,000,000	270,000,000	-225,000,000	45,000,000	90%	90%	无	0	0	0
广宇丁桥	成本法	650,000,000	650,000,000	-600,000,000	50,000,000	100%	100%	无	0	0	0
杭州天城房产	成本法	400,000,000	400,000,000	0	400,000,000	50%	50%	无	0	0	0
上东房产	成本法	175,000,000	175,000,000	0	175,000,000	95%	95%	无	0	0	0

合创贸易	成本法	45,000,000	45,000,000	0	45,000,000	100%	100%	无	0	0	0
新城房产	成本法	430,000,000	430,000,000	0	430,000,000	100%	100%	无	0	0	0
合计	--	2,661,985,890.44	2,694,306,207.75	-848,398,479.17	1,845,907,728.58	--	--	--	0	0	63,618,000

长期股权投资的说明

4、营业收入及营业成本

(1) 营业收入、营业成本

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	9,132,243.7	43,786,176.5
其他业务收入		
营业成本	2,784,373.06	34,824,792.68
合计	9,132,243.7	43,786,176.5

(2) 主营业务（分行业）

√ 适用 □ 不适用

单位：元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业	3,440,627	1,232,982.3	38,229,532	33,323,024.79
其他	5,691,616.7	1,551,390.76	5,556,644.5	1,501,767.89
合计	9,132,243.7	2,784,373.06	43,786,176.5	34,824,792.68

(3) 主营业务（分产品）

√ 适用 □ 不适用

单位：元

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
销售房产	3,440,627	1,232,982.3	38,229,532	33,323,024.79
出租物业	5,091,616.7	918,822.4	4,956,644.5	869,199.53

委托资产管理	600,000	632,568.36	600,000	632,568.36
合计	9,132,243.7	2,784,373.06	43,786,176.5	34,824,792.68

(4) 主营业务（分地区）

√ 适用 □ 不适用

单位：元

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
浙江地区	9,132,243.7	2,662,538.63	35,093,403.56	30,872,463.56
安徽地区	0	121,834.43	8,692,772.94	3,952,329.12
合计	9,132,243.7	2,784,373.06	43,786,176.5	34,824,792.68

(5) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
第一名	3,400,627	37.24%
第二名	2,779,218.75	30.43%
第三名	1,130,000	12.37%
第四名	600,000	6.57%
第五名	306,600	3.36%
合计	8,216,445.75	89.97%

营业收入的说明

5、投资收益**(1) 投资收益明细**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	36,000,000	75,100,000
权益法核算的长期股权投资收益	4,219,520.83	13,434,401.97
处置长期股权投资产生的投资收益		
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益		

持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
其他		
合计	40,219,520.83	88,534,401.97

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
肇庆广宇	0	25,600,000	
黄山广宇	36,000,000	49,500,000	
合计	36,000,000	75,100,000	--

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
康尔富房产	476,628.29	12,366,905.18	
鉴湖高尔夫	477,959.57	430,077.92	
小额贷款公司	1,801,590.12	709,468.63	
佳汇设计	-119,010.8	-72,049.76	
信宇房产	1,582,353.65	0	
合计	4,219,520.83	13,434,401.97	--

投资收益的说明：

6、现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	22,031,812.06	1,788,931.76
加：资产减值准备	3,235,928.94	30,750,934.88
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,459,247.6	1,471,146.67
无形资产摊销	186,476.37	129,821.37

长期待摊费用摊销	565,703.22	0
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）	0	-33,308.02
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	0	0
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	0	0
财务费用（收益以“-”号填列）	14,711,527.78	57,033,980.48
投资损失（收益以“-”号填列）	-40,219,520.83	-88,534,401.97
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-1,008,891	-6,758,622.85
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	0	-270,816.62
存货的减少（增加以“-”号填列）	1,202,059.26	34,875,874.01
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-204,531,754.26	-590,054,849.2
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-688,376,522.55	557,008,020.32
其他	0	0
经营活动产生的现金流量净额	-890,743,933.41	-2,593,289.17
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	103,450,797.44	95,044,417.21
减：现金的期初余额	190,446,553.07	390,842,067.73
加：现金等价物的期末余额	0	0
减：现金等价物的期初余额	0	0
现金及现金等价物净增加额	-86,995,755.63	-295,797,650.52

7、反向购买下以评估值入账的资产、负债情况

不适用。

（十六）补充资料

1、净资产收益率及每股收益

单位：元

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	6.72%	0.19	0.19

扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	6.72%	0.19	0.19
-------------------------	-------	------	------

2、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

报表项目	期末余额 (或本期金额)	期初余额 (或上年同期金额)	变动比率(%)	变动原因
应收账款	9,984.20	4,793,616.40	-99.79%	报告期内应收款收回所致
其他应收款	201,179,456.03	15,453,780.06	1201.81%	报告期内同比例给予联营企业的往来款增加所致, 款项用于联营企业支付土地款
长期待摊费用	3,733,572.57	2,618,925.33	42.56%	报告期内装修工程增加所致
短期借款	595,000,000.00	322,800,000.00	84.32%	短期委托贷款增加所致
应付账款	149,727,204.53	250,818,606.39	-40.30%	报告期内工程款支付较多
应付职工薪酬	3,509,070.77	9,969,184.17	-64.80%	报告期内支付职工年终奖
应交税费	70,830,553.53	122,864,385.52	-42.35%	报告期内所得税汇算清缴支付较多所致
应付利息	6,616,207.07	24,408,788.29	-72.89%	到期还本付息的委托贷款报告期内支付利息较多
一年内到期的非流动负债	195,000,000.00	450,000,000.00	-56.67%	一年内到期借款报告期内到期还款较多
资本公积	220,201,622.25	319,921,622.25	-31.17%	报告期内实施资本公积转增股本
营业税金及附加	94,140,402.23	70,985,563.74	32.62%	报告期销售结转毛利较上年同期增加, 相应土地增值税计提较去年同期增加
财务费用	12,774,628.13	27,815,390.02	-54.07%	主要系杭州天城房地产开发有限公司股东财务资助利息计提减少所致
资产减值损失	9,872,388.36	-566,764.43	1841.89%	报告期内对联营企业同比例资助增加, 相应坏账准备增加
投资收益	4,219,520.83	13,434,401.96	-68.59%	报告期联营企业净利润减少
营业外收入	331,534.00	887,542.37	-62.65%	报告期违约金等收入减少
营业外支出	1,006,927.82	1,707,821.16	-41.04%	报告期捐赠性支出减少
归属于母公司所有者的净利润	112,299,002.40	55,444,838.10	102.54%	报告期营业利润较上年同期增加

九、备查文件目录

备查文件目录
1、载有公司董事长签名的 2012 年半年度报告文本。
2、载有公司董事长、总会计师、会计机构负责人签名并盖章的财务报告文本。

3、报告期内公司在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有文件文本。

董事长：王鹤鸣

董事会批准报送日期：2012 年 8 月 1 日