



广宇集团股份有限公司

2013 年半年度报告

2013 年 08 月

第一节 重要提示、目录和释义

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

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

公司负责人王轶磊、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：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

本报告所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成对投资者的实质承诺，敬请广大投资者注意投资风险。

目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介.....	5
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	7
第四节 董事会报告.....	9
第五节 重要事项.....	16
第六节 股份变动及股东情况.....	25
第七节 董事、监事、高级管理人员情况.....	28
第八节 财务报告.....	29
第九节 备查文件目录.....	131

释义

释义项	指	释义内容
广宇集团、公司、本公司	指	广宇集团股份有限公司
黄山广宇	指	黄山广宇房地产开发有限公司
肇庆房产	指	肇庆星湖名郡房地产发展有限公司
南泉房产	指	杭州南泉房地产开发有限公司
广宇紫丁香	指	杭州广宇紫丁香房地产开发有限公司
广宇丁桥	指	浙江广宇丁桥房地产开发有限公司
天城房产	指	杭州天城房地产开发有限公司
上东房产	指	浙江上东房地产开发有限公司
新城房产	指	浙江广宇新城房地产开发有限公司
鼎源房产	指	浙江鼎源房地产开发有限公司
鼎宇房产	指	舟山鼎宇房地产开发有限公司
信宇房产	指	浙江信宇房地产开发有限公司
康尔富房产	指	绍兴康尔富房地产开发有限公司
鉴湖高尔夫	指	绍兴鉴湖高尔夫有限公司
广宇咨询	指	杭州广宇建筑工程技术咨询有限公司
广宇物业	指	杭州广宇物业管理有限公司
合创贸易	指	浙江合创贸易有限公司
思燕贸易	指	杭州思燕贸易有限公司
佳汇设计	指	杭州佳汇建筑设计有限公司
广宇创投	指	浙江广宇创业投资管理有限公司
汇鸣投资	指	浙江汇鸣投资管理有限公司
汇宇投资	指	黄山汇宇投资管理有限公司
小额贷款公司	指	杭州市上城区广宇小额贷款有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
元	指	人民币元

第二节 公司简介

一、公司简介

股票简称	广宇集团	股票代码	002133
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	广宇集团股份有限公司		
公司的中文简称（如有）	广宇集团		
公司的外文名称（如有）	Cosmos Group Co.,Ltd.		
公司的外文名称缩写（如有）	Cosmos Group		
公司的法定代表人	王轶磊		

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、其他情况

1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

适用 不适用

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2012 年年报。

2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用 不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2012 年年报。

3、注册变更情况

注册情况在报告期是否变更情况

适用 不适用

公司注册登记日期和地点、企业法人营业执照注册号、税务登记号码、组织机构代码等注册情况在报告期无变化，具体可参见 2012 年年报。

4、其他有关资料

其他有关资料在报告期是否变更情况

适用 不适用

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)
营业收入(元)	848,393,305.68	772,047,935.97	9.89%
归属于上市公司股东的净利润(元)	132,084,306.61	112,299,002.40	17.62%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	126,298,740.48	112,192,618.50	12.57%
经营活动产生的现金流量净额(元)	-745,646,554.90	-208,886,487.94	-256.96%
基本每股收益(元/股)	0.22	0.19	15.79%
稀释每股收益(元/股)	0.22	0.19	15.79%
加权平均净资产收益率(%)	7.06%	6.72%	0.34%
	本报告期末	上年度末	本年末比上年末增减(%)
总资产(元)	7,188,076,522.88	7,106,550,504.07	1.15%
归属于上市公司股东的净资产(元)	1,896,737,470.01	1,812,518,763.40	4.65%

二、境内外会计准则下会计数据差异

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

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	132,084,306.61	112,299,002.40	1,896,737,470.01	1,812,518,763.40
按国际会计准则调整的项目及金额				

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

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	132,084,306.61	112,299,002.40	1,896,737,470.01	1,812,518,763.40

按境外会计准则调整的项目及金额

3、境内外会计准则下会计数据差异原因说明

三、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额	说明
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）	300,000.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	6,349,595.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-190,055.07	
减：所得税影响额	652,944.56	
少数股东权益影响额（税后）	21,029.24	
合计	5,785,566.13	--

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

适用 不适用

第四节 董事会报告

一、概述

报告期内，国民经济运行总体平稳，经济增速略有下滑。报告期内中央政府针对房地产行业未出台更为严厉的调控政策。在原有调控政策下，今年上半年，房地产行业主要运行指数均好于去年同期。1-6月，全国房地产开发投资3.68万亿元，同比增长20.3%；房地产开发企业土地购置面积15,721万平方米，同比下降10.4%，下降幅度有所收窄；房屋新开工面积95,901万平方米，同比增长3.8%；商品房销售面积51,433万平方米，同比增长28.7%。6月，房地产开发景气指数为97.29，高于去年同期2.72个百分点。

上半年，党的十八大明确提出了“新型城镇化”概念，中央经济工作会议进一步把“加快城镇化建设速度”列为2013年经济工作六大任务之一。新型城镇化建设有望成为中国经济增长的巨大引擎和扩大内需的最大动力。新一届政府对于“新型城镇化”的引导，为房地产企业开拓棚户区改造、一级土地开发、产业园建设等业务，提供了极大的政策支持，也为房地产企业的转型升级提供了新的发展方向。

下半年，从国际经济大环境来看，美国经济已重回强势，欧洲经济涨跌不一，新兴市场有所走弱。从国内来看，新一届政府稳增长、调结构、促改革的政策导向，将引导国内经济逐步去杠杆。从房地产行业来看，公司认为，下半年行业所面临的环境相对中性，行业运行总体将趋于平稳。

从政策环境来看，上半年各主要城市商品房价格涨多跌少，房价上涨的压力依然存在，对于个别房价上涨过快的城市，仍有出台房产税的可能。从另一方面看，若下半年国内经济增速持续下滑，商品房成交走入低迷，则地方政府可能出台鼓励性刺激政策。从政策层面来看，行业的发展环境并不悲观。

从供求关系来看，上半年房地产企业土地购置面积、房屋新开工面积均好于去年同期，预计后期商品房供应量充足。从需求层面来看，目前“维持稳健货币政策，激活货币信贷存量”的导向，使得流通中的货币继续保持平稳。鼓励刚需、限制投资的楼市调控政策使商品住宅的需求量增长有限，未来房价大幅度上涨的可能性不大，房地产行业将在经济去杠杆的大环境下保持总体的平稳发展。

报告期内，公司继续贯彻定位于二三线城市，以开发“产品精致、功能齐全、性价比高”的中小户型普通住宅为主导产品的战略，在深耕杭州、黄山、肇庆三地市场的同时，积极进行浙江省内的布局。报告期内，公司在杭州、舟山各新增一宗土地，其中舟山为国家海洋经济特区，未来发展前景看好。

报告期内，公司紧紧围绕年初制定的计划，有序推进项目建设、品质控制、品牌建设、流程管理、资本运营各项工作，保持了公司良好的发展态势。公司董事会和管理层按照法律法规和公司章程规定，认真履行职责，不断完善公司规范化建设，推动了公司健康、稳定的发展。

二、主营业务分析

概述

报告期内，公司坚持以“持续发展”为核心，以“提升管理、加快周转、合理负债、适度扩张”为风险控制对策，秉承稳健、务实的经营理念，不断提高企业持续经营能力。2013年1-6月，公司完成营业收入84,839.33万元，同比增长9.89%；实现营业利润19,610.69万元，同比增长10.36%；归属于上市公司所有者净利润13,208.43万元，同比增长17.62%。

主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减 (%)	变动原因
营业收入	848,393,305.68	772,047,935.97	9.89%	
营业成本	534,319,776.88	440,516,405.89	21.29%	
销售费用	9,884,036.52	9,934,590.31	-0.51%	
管理费用	32,160,605.85	31,325,934.05	2.66%	
财务费用	8,841,185.73	12,774,628.13	-30.79%	费用化利息支出减少
所得税费用	52,627,834.01	47,080,583.32	11.78%	
经营活动产生的现金流量净额	-745,646,554.90	-208,886,487.94	-256.96%	购买土地支出增加
投资活动产生的现金流量净额	259,543,459.24	26,256,653.12	888.49%	对信宇公司的财务资助收回所致
筹资活动产生的现金流量净额	129,963,055.46	124,436,838.04	4.44%	
现金及现金等价物净增加额	-356,140,040.20	-58,192,996.78	-512%	土地款支出增加所致

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用 不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

公司招股说明书、募集说明书和资产重组报告书等公开披露文件中披露的未来发展与规划延续至报告期内的情况

适用 不适用

公司招股说明书、募集说明书和资产重组报告书等公开披露文件中没有披露未来发展与规划延续至报告期内的情况。

公司回顾总结前期披露的经营计划在报告期内的进展情况

报告期内，公司新开工建筑面积12.92万平方米，完成年度计划的52.52%，新开工项目主要为杭州锦润公寓、黄山江南新城D区四期。报告期内，公司累计实现商品房合同销售金额6.85亿元，完成年度计划的27.6%，计划完成未过半的主要原因是根据工期安排，报告期内新开盘项目只有杭州鼎悦府一个，其余均为原已开盘项目的加推房源，可售房源有限。公司下半年销售计划中将有两个新开盘项目，分别为杭州锦润公寓和杭州武林外滩，可售房源将较上半年有大幅增加。

报告期内，公司累计完成竣工面积6.26万平方米，完成年度计划的45.69%，竣工项目主要为江南新城D区五期一标段和星湖名郡白云阁。截止报告期末，公司共有6个在建项目，分别为位于杭州的东承府、武林外滩、鼎悦府、锦润公寓，位于黄山的江南新城以及位于广东肇庆的星湖名郡，在建面积60.91万平方米。

报告期内，公司各项目进度情况如下：

东承府（杭州）：报告期内完成全部地下室工程，目前处于主体结构施工阶段。

鼎悦府（杭州）：报告期内完成南区地下室工程、样板区和售楼处的开放工作，完成3号楼、4号楼开盘预售工作。

锦润公寓（杭州）：报告期内完成售楼处和样板区的装饰工程，目前售楼处已开放。该项目将于今年下半年开盘。

武林外滩（杭州）：目前正在进行主体施工，项目计划于今年下半年开盘。

江南新城（黄山）：报告期内新开工B区四期二标段和D区转角。实现D区五期一标段竣工。报告期末主要在建工程为B区四期和D区转角。

星湖名郡（肇庆）：报告期内实现白云阁部分竣工。报告期末在建工程为西湖新筑三期和别墅四期。

报告期内，公司新增两块土地储备，分别为：舟山市临城新区的LKa-3-25b地块，土地面积53,498平方米，地上建筑面积106,996平方米；杭州市拱墅区桃源单元杭政储出[2013]28号地块，土地面积27,972平方米，地上建筑面积75,524.4平方米。截止报告期末，公司储备的规划可建建筑面积112.09万平方米，公司权益建筑面积92.98万平方米。代建项目一个，建筑面积16.64万平方米。

三、主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
分行业						
房地产	821,786,491.00	522,666,429.49	36.4%	16.26%	34.23%	-8.51%
其他	26,606,814.68	11,653,347.39	56.2%	-59.19%	-77.21%	34.61%
合计	848,393,305.68	534,319,776.88	37.02%	9.89%	21.29%	-5.92%
分产品						
房地产	821,786,491.00	522,666,429.49	36.4%	16.26%	34.23%	-8.51%
物业管理	8,838,739.62	7,594,657.17	14.08%	36.41%	20.64%	11.23%
物业出租	17,768,075.06	3,426,121.86	80.72%	8.81%	51.52%	-5.43%
其他		632,568.36		-100%	-98.51%	
合计	848,393,305.68	534,319,776.88	37.02%	9.89%	21.29%	-5.92%
分地区						
浙江地区	478,139,910.93	295,372,145.58	38.22%	-27.71%	-22.58%	-4.09%
广东地区	162,152,191.75	93,561,730.70	42.3%	206.15%	201.36%	0.92%
安徽地区	208,101,203.00	145,385,900.60	30.14%	260.64%	420.09%	-21.42%
合计	848,393,305.68	534,319,776.88	37.02%	9.89%	21.29%	-5.92%

四、核心竞争力分析

作为一家具有25年历史的房地产开发企业，公司的核心竞争能力主要体现在以下几个方面：

1. **做中小户型住宅的专家。**公司房地产项目开发定位于国内二、三线城市，以开发“面积不大功能全、总价不高品质高”的中小户型住宅为主导产品，秉承注重细节、追求完美的理念。公司所开发项目的目标客户为首次置业者和部分改善型需求，这与房地产行业“促刚需、抑投机”的调控政策相契合。报告期内，公司鼎悦府、东承府、江南新城、星湖名郡等项目推出的“全功能、低总价、高品质”中小户型产品深受市场青睐，不断成为当地热销楼盘典范。未来，公司将继续优化中小户型住宅的开发，进一步提高客户满意度。

- 2. 大生活居住社区的引领者。**在住宅项目开发过程中，公司始终将“宜居性”作为考虑的重点，以“在乎你生活的伙伴”为营销口号，从交通、购物、教育、医疗等方面做足楼盘的配套。公司在杭州的西城年华、西城美墅、上东城、东承府等项目，在开发过程中陆续引入了品牌学校、连锁超市、快速公交线路、大型医院等，方便入住居民的生活、出行、就学、就医。公司在楼盘配套方面所做的努力，使项目即便在市场最萧条的时刻，依然有刚需客户愿意购买。
- 3. 较强的风险控制能力。**作为杭州最早从事房地产开发经营的企业之一，公司经历房地产行业多次调控，也在磨砺中实现发展壮大。公司具有较强的风险控制力，在市场繁荣期，能够保持克制心态，理性拿地。在市场萧条期时，通过拓宽融资渠道、理性定价销售，平安过冬。正因为公司对市场抱有敬畏之态，稳健经营、不盲目冒进，在2008年全球性金融危机以及2011年至今的房地产行业调控过程中，公司保持了健康安全的现金流和稳定持续发展，也在股东、债权人以及上下游合作伙伴中树立了良好的信誉和形象。
- 4. 结构合理的高管团队。**2012年9月，王轶磊先生正式担任公司董事长兼总裁。至此，公司高管新老更替基本完成。新一届的高管团队为60、70、80年代出生人员的组合，寄托了名誉董事长王鹤鸣先生对高管团队阶梯式培养的希望。新一届的高管团队均出自一线，经过多年的历练，积累了管理和运营的丰富经验。在他们的带领下，广宇集团在未来定能把更多更好的地产产品带给市场。

五、投资状况分析

1、对外股权投资情况

(1) 对外投资情况

对外投资情况		
报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度（%）
440,000,000.00	3,000,000.00	14,566.67%
被投资公司情况		
公司名称	主要业务	上市公司占被投资公司权益比例（%）
浙江汇鸣投资管理有限公司	投资管理、资产管理等	100%
黄山汇宇投资管理有限公司	资产管理、投资管理	100%
浙江鼎源房地产开发有限公司	房地产开发经营、房屋销售等	100%
舟山鼎宇房地产开发有限公司	房地产开发经营、房屋销售等	100%

(2) 持有金融企业股权情况

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

(3) 证券投资情况

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资	期初持股	期初持股	期末持股	期末持股	期末账面	报告期损	会计核算	股份来源
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

			成本(元)	数量(股)	比例(%)	数量(股)	比例(%)	值(元)	益(元)	科目	
合计			0.00	0	--	0	--	0.00	0.00	--	--

持有其他上市公司股权情况的说明

适用 不适用

2、主要子公司、参股公司分析

主要子公司、参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
肇庆星湖名郡房地产发展有限公司	子公司	房地产开发	“星湖名郡”项目开发建设	247,500,000.00	854,913,043.73	293,954,382.93	159,329,896.00	42,949,608.02	31,950,805.93
黄山广宇房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	“江南新城”项目开发建设	50,000,000.00	459,320,704.52	94,610,046.75	208,101,203.00	25,470,071.69	16,906,471.94
杭州广宇紫丁香房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	“上东臻品”项目开发建设	50,000,000.00	307,727,373.08	134,267,904.72	23,828,469.70	30,434,167.71	22,798,028.24
浙江广宇丁桥房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	“上东领地”、“上东名筑”项目开发建设	50,000,000.00	457,672,507.66	144,920,324.06	430,798,147.00	235,610,029.48	176,368,127.24

3、非募集资金投资的重大项目情况

单位：万元

项目名称	计划投资总额	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	项目进度	项目收益情况
东承府	110,000	3,336.23	88,653.9	在建	尚未产生收益
武林外滩	295,860	7,237.74	157,459	在建	尚未产生收益
鼎悦府	145,100	6,416.26	93,844.19	在建	尚未产生收益
合计	550,960	16,990.23	339,957.09	--	--

六、对 2013 年 1-9 月经营业绩的预计

2013 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

2013 年 1-9 月归属于上市公司股东的净利润变动幅度 (%)	10%	至	40%
2013 年 1-9 月归属于上市公司股东的净利润变动区间 (万元)	12,430.68	至	15,820.87
2012 年 1-9 月归属于上市公司股东的净利润(万元)	11,300.62		
业绩变动的原因说明	2013 年 1-9 月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 2013 年 1-9 月结转销售产生的利润预计比上年同期有一定增长。		

七、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

不适用。

八、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

不适用。

九、公司报告期利润分配实施情况

报告期内实施的利润分配方案特别是现金分红方案、资本公积金转增股本方案的执行或调整情况

适用 不适用

公司2012年年度股东大会审议通过的利润分配方案为：公司以2012年末总股本598,320,000股为基数，每10股派发现金红利0.8元（含税）。

十、本报告期利润分配或资本公积金转增股本预案

利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明
不适用。

十一、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2013 年 02 月 04 日	公司会议室	实地调研	机构	中银国际证券有限责任公司、国金通用基金管理有限公司	公司简介、经营情况；未提供书面材料
2013 年 02 月 21 日	公司会议室	实地调研	机构	中信证券股份有限公司	公司简介、经营情况；未提供书面材料
2013 年 02 月 28 日	公司会议室	实地调研	机构	金鹰基金管理有限公司	公司简介、经营情况；未提供书面材料

2013年03月15日	公司会议室	实地调研	机构	广发证券股份有限公司	公司简介、经营情况；未提供书面材料
2013年04月02日	公司会议室	实地调研	机构	招商证券股份有限公司、西部证券股份有限公司、华能贵诚信托有限公司、银河基金管理有限公司	公司简介、经营情况；未提供书面材料
2013年05月07日	公司会议室	实地调研	机构	广东中仁创富投资管理有限公司	公司简介、经营情况；未提供书面材料
2013年05月29日	公司会议室	实地调研	机构	北京神州凯业科技发展有限公司	公司简介、经营情况；未提供书面材料
2013年06月20日	公司会议室	实地调研	机构	东北证券股份有限公司	公司简介、经营情况；未提供书面材料

第五节 重要事项

一、公司治理情况

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。

公司治理实际情况与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

二、重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

三、媒体质疑情况

适用 不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

四、破产重整相关事项

不适用。

五、资产交易事项

1、收购资产情况

无。

2、出售资产情况

无。

3、企业合并情况

不适用。

六、公司股权激励的实施情况及其影响

不适用。

七、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

无。

2、资产收购、出售发生的关联交易

无。

3、共同对外投资的重大关联交易

无。

4、关联债权债务往来

是否存在非经营性关联债权债务往来

是 否

关联方	关联关系	债权债务类型	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额（万元）	本期发生额（万元）	期末余额（万元）
浙江信宇房地产开发有限公司	联营企业	应收关联方债权	财务资助	否	37,645.82	-24,236.99	13,408.83
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		本公司对信宇房产的财务资助，已经 2012 年第三次临时股东大会通过，双方股东给予的财务资助用于信宇房产所属的杭政储出[2011]20 号地块项目开发，项目预期将取得较好的收益，公司财务资助的安全性可以得到有效保证。					

5、其他重大关联交易

不适用。

八、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

托管情况说明

不适用。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10% 以上的项目

适用 不适用

(2) 承包情况

承包情况说明

不适用。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10% 以上的项目

适用 不适用

(3) 租赁情况

租赁情况说明

(1) 公司2007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) 公司控股子公司杭州广宇建筑工程技术咨询有限公司2004年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。

(3) 公司2011年与北京同仁堂浙江医药有限公司签订租赁协议，将杭州市上城区平海路6-8号二层、12-14号、岳王路20-26号商业用房租赁给北京同仁堂浙江医药有限公司，租期为2011年4月至2021年4月，第一年租金为318万元，第二年租金为477万元，以后每年递增6%。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10% 以上的项目

适用 不适用

2、担保情况

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署 日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保 （是或 否）
浙江恒裕担保有限公司	2011年03月08日	1,000	2011年05月30日	1,000	一般保证	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
杭州市上城区广宇	2013年03	20,000		0	连带责任保	截止2013年6月30日，		是

小额贷款有限公司	月 23 日				证	该项担保对应的借款合同尚未签订, 担保义务尚未发生。		
浙江合创贸易有限公司	2012 年 12 月 12 日	2,700	2013 年 01 月 06 日	2,700	抵押	2013 年 1 月 6 日-2014 年 1 月 5 日	否	否
浙江信宇房地产开发有限公司	2013 年 01 月 10 日	24,500	2013 年 02 月 06 日	24,255	连带责任保证	2013 年 2 月 6 日-2016 年 2 月 6 日	否	是
报告期内审批的对外担保额度合计 (A1)			44,500	报告期内对外担保实际发生额合计 (A2)				26,955
报告期末已审批的对外担保额度合计 (A3)			48,200	报告期末实际对外担保余额合计 (A4)				27,955
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)
浙江广宇新城房地产开发有限公司	2012 年 01 月 10 日	10,000	2012 年 01 月 29 日	10,000	连带责任保证	2012.01.29-2015.01.28	否	否
浙江广宇新城房地产开发有限公司	2012 年 01 月 10 日	4,000	2012 年 03 月 19 日	4,000	连带责任保证	2012.03.19-2015.01.28	否	否
浙江广宇新城房地产开发有限公司	2012 年 01 月 10 日	1,000	2012 年 03 月 26 日	1,000	连带责任保证	2012.03.26-2015.01.28	否	否
浙江广宇新城房地产开发有限公司	2012 年 01 月 10 日	2,100	2012 年 04 月 27 日	2,100	连带责任保证	2012.04.27-2015.01.28	否	否
浙江广宇新城房地产开发有限公司	2012 年 01 月 10 日	5,000	2012 年 06 月 25 日	5,000	连带责任保证	2012.06.25-2015.01.28	否	否
浙江广宇新城房地产开发有限公司	2012 年 01 月 10 日	3,000	2012 年 07 月 23 日	3,000	连带责任保证	2012.07.23-2015.01.28	否	否
浙江广宇新城房地产开发有限公司	2012 年 01 月 10 日	1,000	2012 年 08 月 23 日	1,000	连带责任保证	2012.08.23-2015.01.28	否	否
浙江广宇新城房地产开发有限公司	2012 年 01 月 10 日	3,900	2012 年 09 月 20 日	3,900	连带责任保证	2012.09.20-2015.01.28	否	否
浙江广宇新城房地产开发有限公司	2012 年 12 月 18 日	1,800	2013 年 01 月 23 日	1,800	连带责任保证	2013.01.23-2016.01.22	否	否

浙江广宇新城房地产开发有限公司	2012年12月18日	1,800	2013年01月30日	1,800	连带责任保证	2013.01.30-2016.01.29	否	否
浙江广宇新城房地产开发有限公司	2012年12月18日	450	2013年02月22日	450	连带责任保证	2013.02.22-2016.02.21	否	否
浙江广宇新城房地产开发有限公司	2012年12月18日	5,950			连带责任保证	截止2013年6月30日,该项担保对应的借款合同尚未签订,担保义务尚未发生。		否
杭州天城房地产开发有限公司	2012年05月11日	70,000	2013年01月08日	70,000	连带责任保证	2013.01.08-2016.01.07	否	否
肇庆星湖名郡房地产发展有限公司	2012年06月22日	8,000	2012年11月14日	8,000	连带责任保证	2012.11.14-2015.11.14	否	否
肇庆星湖名郡房地产发展有限公司	2012年06月22日	10,000	2012年12月21日	10,000	连带责任保证	2012.12.21-2015.11.14	否	否
肇庆星湖名郡房地产发展有限公司	2012年06月22日	7,000	2013年03月06日	7,000	连带责任保证	2013.3.6-2015.11.14	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	2,735	连带责任保证	2012.06.29-2015.06.28	否	否
肇庆星湖名郡房地产发展有限公司	2012年11月06日	2,000	2012年11月21日	2,000	连带责任保证	2012.11.21-2015.11.20	否	否
浙江合创贸易有限公司	2012年12月12日	5,000	2012年12月21日	5,000	连带责任保证;抵押	2012.12.21-2013.12.5	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			0	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)				81,050
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			145,000	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)				138,785
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)			44,500	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2)				108,005
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3)			193,200	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)				166,740
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例 (%)				87.91%				
其中:								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)				24,255				
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债				31,955				

务担保金额 (D)	
担保总额超过净资产 50%部分的金额 (E)	76,300
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	105,555
未到期担保可能承担连带清偿责任说明 (如有)	目前各担保对象经营正常, 财务状况良好, 潜在的承担担保责任的可能性较小。
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)	不适用

采用复合方式担保的具体情况说明

2012年12月21日, 广宇集团股份有限公司和公司全资子公司杭州南泉房地产开发有限公司分为以其自有物业抵押, 为公司全资子公司浙江合创贸易有限公司向恒丰银行股份有限公司杭州西湖支行申请的5,000万元一年期流动资金借款提供抵押担保, 同时公司提供连带保证担保。

3、其他重大合同

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

4、其他重大交易

(1) 2013年4月25日, 公司通过拍卖方式以61,000万元竞得杭政储出【2013】28号地块, 截止2013年6月30日, 公司已经支付地价款30,500万元。

(2) 2013年4月26日, 公司通过拍卖方式以58,237.92万元竞得舟山市临城LKa-3-25b地块, 截止2013年6月30日, 公司已经支付地价款58,237.92万元。

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

承诺事项	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺					
收购报告书或权益变动报告书所作承诺					
资产重组时所作承诺					
首次公开发行或再融资时所作承诺	杭州平海投资有限公司	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			报告期内未发生违反相关承诺的事项。

		<p>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。为避免将来可能与公司发生的同业竞争，控股股东杭州平海投资有限公司出具了有法律约束力的《关于不从事同业竞争的承诺函》，做出如下承诺：① 本公司将不在中国境内直接或间接从事或参与任何在商业上对股份有限公司构成竞争的业务及活动或拥有与股份公司存在竞争关系的任何经济实体、机构、经济组织的权益；或以其他任何形式取得该经济实体、机构、经济组织的控制权。</p>			
	<p>王鹤鸣</p>	<p>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</p>			<p>报告期内未发生违反相关承诺的事项。</p>

		<p>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。 为避免将来可能与公司发生的同业竞争，王鹤鸣先生出具了有法律约束力的《关于不从事同业竞争的承诺函》，做出如下承诺：本人将不在中国境内直接或间接从事或参与任何在商业上对股份有限公司构成竞争的业务及活动或拥有与股份公司存在竞争关系的任何经济实体、机构、经济组织的权益；或以其他任何形式取得该经济实体、机构、经济组织的控制权；或在该经济实体、机构、经济组织中担任高级管理人员或核心技术人员。在作为股份公司关联</p>			
--	--	--	--	--	--

		方期间，本承诺为有效之承诺。本人愿意承担因违反上述承诺而给股份公司造成的全部经济损失。			
其他对公司中小股东所作承诺					
承诺是否及时履行	是				

十、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是 否

十一、处罚及整改情况

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

整改情况说明

适用 不适用

十二、其他重大事项的说明

无。

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

	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	164,250,934	27.45%				-1,753,659	-1,753,659	162,497,275	27.16%
3、其他内资持股	101,067,750	16.89%						101,067,750	16.89%
其中：境内法人持股	101,067,750	16.89%						101,067,750	16.89%
5、高管股份	63,183,184	10.56%				-1,753,659	-1,753,659	61,429,525	10.27%
二、无限售条件股份	434,069,066	72.55%				1,753,659	1,753,659	435,822,725	72.84%
1、人民币普通股	434,069,066	72.55%				1,753,659	1,753,659	435,822,725	72.84%
三、股份总数	598,320,000	100%				0	0	598,320,000	100%

股份变动的理由

适用 不适用

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

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

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

二、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末股东总数		45,816						
持股 5% 以上的股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
杭州平海投资有限公司	境内非国有法人	22.52%	134,757,000		101,067,750	33,689,250	质押	43,547,500
王鹤鸣	境内自然人	12.11%	72,447,480		54,335,610	18,111,870		
王孝勤	境内自然人	1.28%	7,680,000			7,680,000		
张琴	境内自然人	1.21%	7,234,748			7,234,748		
朱如波	境内自然人	1.19%	7,144,360			7,144,360		
单康康	境内自然人	0.8%	4,780,000			4,780,000		
贾燕	境内自然人	0.8%	4,778,611			4,778,611		
徐卫	境内自然人	0.75%	4,500,000			4,500,000		
陈秋琴	境内自然人	0.72%	4,286,058			4,286,058		
蔡东胜	境内自然人	0.63%	3,784,900			3,784,900		
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司实际控制人一致行动人王鹤鸣与流通股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。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
杭州平海投资有限公司	33,689,250	人民币普通股	33,689,250					
王鹤鸣	18,111,870	人民币普通股	18,111,870					
王孝勤	7,680,000	人民币普通股	7,680,000					
张琴	7,234,748	人民币普通股	7,234,748					
朱如波	7,144,360	人民币普通股	7,144,360					
单康康	4,780,000	人民币普通股	4,780,000					

贾燕	4,778,611	人民币普通股	4,778,611
徐卫	4,500,000	人民币普通股	4,500,000
陈秋琴	4,286,058	人民币普通股	4,286,058
蔡东胜	3,784,900	人民币普通股	3,784,900
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	公司实际控制人一致行动人王鹤鸣与流通股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。		

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

三、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用 不适用

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

第七节 董事、监事、高级管理人员情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

适用 不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2012 年年报。

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

报告期内，公司董监高无变动。

第八节 财务报告

一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是 否

公司半年度财务报告未经审计。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位：广宇集团股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	699,016,041.42	1,057,051,337.86
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	512,256.43	815,349.10
预付款项	961,163,755.23	1,537,780.87
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	145,213,091.16	429,499,038.47
买入返售金融资产		
存货	4,891,749,326.44	5,115,843,591.05
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	6,697,654,470.68	6,604,747,097.35

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	188,960,798.57	198,988,040.00
投资性房地产	137,045,712.56	139,019,025.68
固定资产	21,965,478.54	22,425,654.16
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	11,432,362.32	11,619,760.77
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	921,815.67	1,487,518.89
递延所得税资产	130,095,884.54	128,263,407.22
其他非流动资产		
非流动资产合计	490,422,052.20	501,803,406.72
资产总计	7,188,076,522.88	7,106,550,504.07
流动负债：		
短期借款	530,000,000.00	660,000,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	199,557,810.70	360,873,001.59
预收款项	1,202,083,642.22	1,311,703,995.20
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	3,097,838.00	10,493,918.49
应交税费	151,792,621.56	206,311,558.80

应付利息	8,932,365.33	32,273,115.95
应付股利	52,632,657.50	4,767,057.50
其他应付款	433,875,265.96	647,221,897.07
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	451,000,000.00	117,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	3,032,972,201.27	3,350,644,544.60
非流动负债：		
长期借款	1,771,850,000.00	1,432,500,000.00
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	15,332,777.39	15,049,551.32
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,787,182,777.39	1,447,549,551.32
负债合计	4,820,154,978.66	4,798,194,095.92
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	598,320,000.00	598,320,000.00
资本公积	220,201,622.25	220,201,622.25
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	90,276,435.99	90,276,435.99
一般风险准备		
未分配利润	987,939,411.77	903,720,705.16
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	1,896,737,470.01	1,812,518,763.40
少数股东权益	471,184,074.21	495,837,644.75
所有者权益（或股东权益）合计	2,367,921,544.22	2,308,356,408.15
负债和所有者权益（或股东权益）总计	7,188,076,522.88	7,106,550,504.07

法定代表人：王轶磊

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

编制单位：广宇集团股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	144,009,510.60	267,571,415.21
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	335,110.78	335,110.78
预付款项		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	981,857,718.74	405,428,168.12
存货	111,868,097.89	112,634,423.32
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	1,238,070,438.01	785,969,117.43
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	2,086,046,689.01	1,803,073,930.44
投资性房地产	48,552,866.51	49,286,588.33
固定资产	14,785,101.98	14,611,239.75
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	11,432,362.32	11,619,760.77
开发支出		
商誉		

长期待摊费用	1,131,406.47	1,697,109.69
递延所得税资产	27,447,126.47	18,389,053.62
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,189,395,552.76	1,898,677,682.60
资产总计	3,427,465,990.77	2,684,646,800.03
流动负债：		
短期借款		15,000,000.00
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	1,824,474.19	1,824,474.19
预收款项	8,813,880.59	7,340,509.78
应付职工薪酬	1,380,691.32	2,831,713.08
应交税费	51,174,787.73	51,928,863.90
应付利息	814,990.00	971,714.04
应付股利	47,865,600.00	
其他应付款	1,218,505,643.79	874,850,528.41
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	1,330,380,067.62	954,747,803.40
非流动负债：		
长期借款	435,000,000.00	455,000,000.00
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	435,000,000.00	455,000,000.00
负债合计	1,765,380,067.62	1,409,747,803.40
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	598,320,000.00	598,320,000.00
资本公积	371,592,545.39	371,592,545.39
减：库存股		
专项储备		

盈余公积	72,926,025.27	72,926,025.27
一般风险准备		
未分配利润	619,247,352.49	232,060,425.97
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	1,662,085,923.15	1,274,898,996.63
负债和所有者权益（或股东权益）总计	3,427,465,990.77	2,684,646,800.03

法定代表人：王轶磊

主管会计工作负责人：陈连勇

会计机构负责人：叶丽君

3、合并利润表

编制单位：广宇集团股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	848,393,305.68	772,047,935.97
其中：营业收入	848,393,305.68	772,047,935.97
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	652,359,795.99	598,564,348.97
其中：营业成本	534,319,776.88	440,516,405.89
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	77,387,191.78	94,140,402.23
销售费用	9,884,036.52	9,934,590.31
管理费用	32,160,605.85	31,325,934.05
财务费用	8,841,185.73	12,774,628.13
资产减值损失	-10,233,000.77	9,872,388.36
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）	73,349.85	4,219,520.83
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	73,349.85	4,219,520.83
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	196,106,859.54	177,703,107.83
加：营业外收入	354,874.93	331,534.00
减：营业外支出	1,203,164.39	1,006,927.82
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）	195,258,570.08	177,027,714.01
减：所得税费用	52,627,834.01	47,080,583.32
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	142,630,736.07	129,947,130.69
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	132,084,306.61	112,299,002.40
少数股东损益	10,546,429.46	17,648,128.29
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.22	0.19
（二）稀释每股收益	0.22	0.19
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	142,630,736.07	129,947,130.69
归属于母公司所有者的综合收益总额	132,084,306.61	112,299,002.40
归属于少数股东的综合收益总额	10,546,429.46	17,648,128.29

法定代表人：王轶磊

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

编制单位：广宇集团股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	5,465,435.36	9,132,243.70
减：营业成本	2,344,738.46	2,784,373.06

营业税金及附加	370,908.68	525,863.37
销售费用	108,419.56	275,874.12
管理费用	8,525,105.66	9,386,593.39
财务费用	2,526,380.19	12,336,678.34
资产减值损失	36,162,722.28	3,235,928.94
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）	470,772,758.57	40,219,520.83
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	73,349.85	4,219,520.83
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	426,199,919.10	20,806,453.31
加：营业外收入		230,000.00
减：营业外支出	205,465.43	13,532.25
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	425,994,453.67	21,022,921.06
减：所得税费用	-9,058,072.85	-1,008,891.00
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	435,052,526.52	22,031,812.06
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.73	0.04
（二）稀释每股收益	0.73	0.04
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	435,052,526.52	22,031,812.06

法定代表人：王轶磊

主管会计工作负责人：陈连勇

会计机构负责人：叶丽君

5、合并现金流量表

编制单位：广宇集团股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	748,572,780.79	564,541,641.49
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
收到其他与经营活动有关的现金	111,409,990.87	342,829,576.28
经营活动现金流入小计	859,982,771.66	907,371,352.63
购买商品、接受劳务支付的现金	1,305,226,163.20	395,833,049.08
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	33,452,991.10	29,133,880.59
支付的各项税费	193,296,341.39	208,304,129.53
支付其他与经营活动有关的现金	73,653,830.87	482,986,781.37
经营活动现金流出小计	1,605,629,326.56	1,116,257,840.57
经营活动产生的现金流量净额	-745,646,554.90	-208,886,487.94
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	4,000,000.00	27,618,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		12,766.00
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	258,328,875.58	3,423,283.53
投资活动现金流入小计	262,328,875.58	31,054,049.53
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,171,797.00	2,244,156.38

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	1,613,619.34	2,553,240.03
投资活动现金流出小计	2,785,416.34	4,797,396.41
投资活动产生的现金流量净额	259,543,459.24	26,256,653.12
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	1,290,500,000.00	1,060,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,290,500,000.00	1,060,000,000.00
偿还债务支付的现金	747,150,000.00	772,800,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	167,086,944.54	137,620,661.96
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	35,200,000.00	4,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	246,300,000.00	25,142,500.00
筹资活动现金流出小计	1,160,536,944.54	935,563,161.96
筹资活动产生的现金流量净额	129,963,055.46	124,436,838.04
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	-356,140,040.20	-58,192,996.78
加：期初现金及现金等价物余额	1,049,093,512.80	686,400,552.92
六、期末现金及现金等价物余额	692,953,472.60	628,207,556.14

法定代表人：王轶磊

主管会计工作负责人：陈连勇

会计机构负责人：叶丽君

6、母公司现金流量表

编制单位：广宇集团股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		

销售商品、提供劳务收到的现金	6,938,806.17	19,708,686.45
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,168,999,428.05	1,016,839,965.10
经营活动现金流入小计	1,175,938,234.22	1,036,548,651.55
购买商品、接受劳务支付的现金	605,813,313.94	11,357,482.65
支付给职工以及为职工支付的现金	5,828,736.98	5,288,655.24
支付的各项税费	2,696,620.72	248,983.12
支付其他与经营活动有关的现金	1,072,058,900.97	1,910,397,463.95
经营活动现金流出小计	1,686,397,572.61	1,927,292,584.96
经营活动产生的现金流量净额	-510,459,338.39	-890,743,933.41
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
取得投资收益所收到的现金	480,800,000.00	63,618,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
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	250,400,000.00	
投资活动现金流入小计	731,200,000.00	888,618,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	845,545.00	149,100.00
投资支付的现金	293,000,000.00	
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	293,845,545.00	149,100.00
投资活动产生的现金流量净额	437,354,455.00	888,468,900.00
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		
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		
偿还债务支付的现金	35,000,000.00	20,000,000.00

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	15,457,021.22	64,720,722.22
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	50,457,021.22	84,720,722.22
筹资活动产生的现金流量净额	-50,457,021.22	-84,720,722.22
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	-123,561,904.61	-86,995,755.63
加：期初现金及现金等价物余额	267,571,415.21	190,446,553.07
六、期末现金及现金等价物余额	144,009,510.60	103,450,797.44

法定代表人：王轶磊

主管会计工作负责人：陈连勇

会计机构负责人：叶丽君

7、合并所有者权益变动表

编制单位：广宇集团股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	598,320,000.00	220,201,622.25			90,276,435.99		903,720,705.16		495,837,644.75	2,308,356,408.15
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	598,320,000.00	220,201,622.25			90,276,435.99		903,720,705.16		495,837,644.75	2,308,356,408.15
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)							84,218,706.61		-24,653,570.54	59,565,136.07
(一) 净利润							132,084,306.61		10,546,429.46	142,630,736.07
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							132,084,306.61		10,546,429.46	142,630,736.07
(三) 所有者投入和减少资本										

1. 所有者投入资本										
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
(四) 利润分配								-47,865,600.00	-35,200,000.00	-83,065,600.00
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								-47,865,600.00	-35,200,000.00	-83,065,600.00
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期期末余额	598,320,000.00	220,201,622.25			90,276,435.99		987,939,411.77		471,184,074.21	2,367,921,544.22

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			83,850,878.87		711,430,711.66		530,047,483.59	2,143,850,696.37
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			6,425,557.12		192,289,993.50		-34,209,838.84	164,505,711.78
（一）净利润							248,580,967.57		22,557,218.66	271,138,186.23
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							248,580,967.57		22,557,218.66	271,138,186.23
（三）所有者投入和减少资本									-38,000,000.00	-38,000,000.00
1. 所有者投入资本									-38,000,000.00	-38,000,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
（四）利润分配					6,425,557.12		-56,290,974.07		-18,767,057.50	-68,632,474.45
1. 提取盈余公积					6,425,557.12		-6,425,557.12			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配							-49,860,000.00		-18,767,057.50	-68,627,057.50
4. 其他							-5,416.95			-5,416.95
（五）所有者权益内部结转	99,720,000.00	-99,720,000.00								
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			90,276,435.99		903,720,705.16		495,837,644.75	2,308,356,408.15

法定代表人：王轶磊

主管会计工作负责人：陈连勇

会计机构负责人：叶丽君

8、母公司所有者权益变动表

编制单位：广宇集团股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利 润	所有者权 益合计
一、上年年末余额	598,320,000.00	371,592,545.39			72,926,025.27		232,060,425.97	1,274,898,996.63
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	598,320,000.00	371,592,545.39			72,926,025.27		232,060,425.97	1,274,898,996.63
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							387,186,926.52	387,186,926.52
（一）净利润							435,052,526.52	435,052,526.52
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							435,052,526.52	435,052,526.52
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配							-47,865,600.00	-47,865,600.00
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							-47,865,600.00	-47,865,600.00

							0.00	0.00
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	598,320,000.00	371,592,545.39			72,926,025.27		619,247,352.49	1,662,085,923.15

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			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			6,425,557.12		7,970,014.06	14,395,571.18
(一) 净利润							64,255,571.18	64,255,571.18
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							64,255,571.18	64,255,571.18
(三) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的 金额								

3. 其他								
(四) 利润分配					6,425,557.12		-56,285,557.12	-49,860,000.00
1. 提取盈余公积					6,425,557.12		-6,425,557.12	
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						
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			72,926,025.27		232,060,425.97	1,274,898,996.63

法定代表人：王轶磊

主管会计工作负责人：陈连勇

会计机构负责人：叶丽君

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。

根据公司2012年4月23日第三届董事会第二十七次董事会决议，以公司2011年末总股本49,860万股为基数，向公司全体股东每10股派发现金红利1元（含税），并以资本公积每10股转增2股，并于2012年度实施。转增及送股后，公司注册资本增至人民币59,832万元。

截止2013年6月30日，本公司累计公开发行股本总数6,300万股，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

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。

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

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将外币金额折合成人民币记账。

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、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订协议，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）减值测试方法、减值准备计提方法

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严重下降，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。

本公司对可供出售权益工具投资的公允价值下跌“严重”的标准为：

本公司对可供出售权益工具投资的公允价值下跌“非暂时性”的标准为：

(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

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	其他方法	有客观证据表明其风险特征与账龄分析组合存在显著差异的应收款项。
组合 2	账龄分析法	其他不重大应收账款及经单独测试后未发现减值迹象的单项金额重大应收款项（不含组合 1）。

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—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 1	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

(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	有客观证据表明单项金额虽不重大，但因其发生了特殊减值的应收款项应进行单项减值测试。
坏账准备的计提方法	结合现实情况分析确定坏账准备计提的比例。

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、工程施工、库存商品、周转材料等。

(2) 发出存货的计价方法

计价方法：加权平均法

(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。

除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

资产负债表日市场价格异常的判断依据为：

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

(4) 存货的盘存制度

盘存制度：永续盘存制

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品

摊销方法：一次摊销法

包装物

摊销方法：一次摊销法

12、长期股权投资

(1) 投资成本的确定

(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（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

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执行。

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，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。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。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业带来经济利益，则选择不同折旧率或折旧方

法，分别计提折旧。

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。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	40	5%	2.38
电子设备	4	5%	23.75
运输设备	5	5%	19

（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

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。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

17、生物资产

18、油气资产

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

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

项目	预计使用寿命	依据
软件	5 年	
土地使用权	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

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

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

22、预计负债

本公司涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

(1) 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

(2) 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

23、股份支付及权益工具

- (1) 股份支付的种类
- (2) 权益工具公允价值的确定方法
- (3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据
- (4) 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

24、回购本公司股份

25、收入

(1) 销售商品收入确认时间的具体判断标准

(1) 销售商品收入确认和计量的总体原则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) 本公司主要业务收入确认的确认标准及收入确认时间的具体判断标准 1) 房地产销售收入房地产销售在房产完工并验收合格，达到了销售合同约定的交付条件并交付，即开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入；并且该项目已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。2) 商品销售销售商品在同时满足商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

(2) 确认让渡资产使用权收入的依据

(1) 让渡资产使用权收入确认和计量的总体原则

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出租物业收入金额，按与承租方签定的合同或协议规定按直线法确认房屋出租收入的实现。

(2) 本公司确认让渡资产使用权收入的依据

利息收入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；
使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定；
物业出租按与承租方签定的合同或协议规定按直线法确认房屋出租收入的实现。

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

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

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。

(3) 售后租回的会计处理

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

31、套期会计

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

未变更。

(1) 会计政策变更

本报告期主要会计政策是否变更

是 否

未变更。

(2) 会计估计变更

本报告期主要会计估计是否变更

是 否

未变更。

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

不适用。

(1) 追溯重述法

本报告期是否发现采用追溯重述法的前期会计差错

是 否

不适用。

(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

不适用。

34、其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法**五、税项****1、公司主要税种和税率**

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额,在扣除当期允许抵扣的进项税额后,差额部分为应交增值税	17%
营业税	按应税营业收入计征	3-5%

城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计征	7%
企业所得税	按应纳税所得额计征	25%
教育费附加	流转税	3%
地方教育费附加	流转税	1%、2%
土地增值税	增值额	30%~60%

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

注1:

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。

注2:

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

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

													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"肇庆房产")	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	198,000,000.00		80%	80%	是		58,790,876.59	
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	50,000,000	房地产开发、销售租赁、室内外装饰、建筑材料、钢材批发、零售	68,037,000.00		90%	90%	是		8,626,332.06	
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	5,000,000.00		100%	100%	是			
肇庆星湖名郡物业管理有限公司(以下简称"肇庆物业")	有限责任公司	肇庆市	物业管理	500,000	物业管理, 家政服务	500,000.00		80%	80%	是			
杭州广宇紫丁	有限责任公司	杭州市	房地产开发	50,000,000	房地产开发经	45,000,000.00		90%	90%	是		13,426,790.47	

香房地 产开发 有限公司（以 下简称" 广宇紫 丁香"）					营								
杭州思 燕贸易 有限公司（以 下简称" 思燕贸 易"）	有限责 任公司	杭州市	房产中 介	1,000,0 00	以自有 资金投 资，房 产中介	500,000 .00		50%	50%	是	1,251,0 58.22		
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, 000.00		100%	100%	是			
杭州南 泉房地 产开发 有限公司（以 下简称" 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, 000.00		100%	100%	是			
杭州天 城房地 产开发 有限公司（以 下简称" 天城房 产"）	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 ,000.00		50%	50%	是	366,431 ,597.42		
浙江上 东房地 产开发 有限公	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 ,000.00		95%	95%	是			

司（以下简称“上东房产”）													
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	50,000,000.00		100%	100%	是			
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	投资管理、投资管理	20,000,000.00		100%	100%	是			
浙江广宇新城房地产开发公司（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、房屋租赁，建筑材料、钢材的销售	430,000,000.00		100%	100%	是			
肇庆市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	以自有资金对文化项目进行投资	3,000,000.00		80%	80%	是			
浙江汇鸣投资管理有限公司（以下简称“汇”	有限责任公司	杭州市	投资管理	30,000,000	投资管理	30,000,000.00		100%	100%	是			

鸣投资”)													
黄山汇宇投资管理有限公司(以下简称“汇宇投资”)	有限责任公司	黄山市	投资管理	10,000,000	投资管理	10,000,000.00		100%	100%	是			
浙江鼎源房地产开发有限公司(以下简称“鼎源房产”)	有限责任公司	杭州市	房地产开发	300,000,000	房地产开发经营	300,000,000.00		100%	100%	是			
舟山鼎宇房地产开发有限公司(以下简称“鼎宇房产”)	有限责任公司	舟山市	房地产开发	100,000,000	房地产开发经营	100,000,000.00		100%	100%	是			

通过设立或投资等方式取得的子公司的其他说明

本期新设成立四家子公司。其中浙江汇宇投资管理有限公司注册资本3,000万元，广宇集团持有其100%的股权；黄山汇宇投资管理有限公司注册资本1,000万元，广宇集团持有100%的股权；浙江鼎源房地产开发有限公司集团注册资本30,000万元，广宇集团和汇宇投资分别持有51%和49%的股权；舟山鼎宇房地产开发有限公司注册资本10,000万元，广宇集团持有100%的股权。

(2) 同一控制下企业合并取得的子公司

单位：元

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

													本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
杭州广宇建筑工程技术有限公司（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	6,000 万元	工程技术咨询，商业设施管理	122,548,880.58		75%	75%	是		21,898,807.87	

通过同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明

（3）非同一控制下企业合并取得的子公司

单位：元

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

通过非同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明

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

单位：元

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

特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体的其他说明

3、合并范围发生变更的说明

合并报表范围发生变更说明

适用 不适用

与上年相比本年（期）新增合并单位 4 家，原因为

本期新增合并单位四家。均为新设成立。其中浙江汇鸣投资管理有限公司注册资本3,000万元，广宇集团持有其100%的股权；黄山汇宇投资管理有限公司注册资本1,000万元，广宇集团持有100%的股权；浙江鼎源房地产开发有限公司集团注册资本30,000万元，广宇集团和汇宇投资分别持有51%和49%的股权；舟山鼎宇房地产开发有限公司注册资本10,000万元，广宇集团持有100%的股权。

与上年相比本年（期）减少合并单位家，原因为

4、报告期内新纳入合并范围的主体和报告期内不再纳入合并范围的主体

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

单位：元

名称	期末净资产	本期净利润
汇鸣投资	28,877,110.78	-1,122,889.22
汇宇投资	9,995,652.75	-4,347.25
鼎源房产	299,918,013.64	-81,986.36
鼎宇房产	100,000,000.00	0.00

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

单位：元

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

新纳入合并范围的主体和不再纳入合并范围的主体的其他说明

5、报告期内发生的同一控制下企业合并

单位：元

被合并方	属于同一控制下企	同一控制的实际控	合并本期期初至合	合并本期至合并日	合并本期至合并日
------	----------	----------	----------	----------	----------

	业合并的判断依据	制人	并日的收入	的净利润	的经营活动现金流
--	----------	----	-------	------	----------

同一控制下企业合并的其他说明

不适用

6、报告期内发生的非同一控制下企业合并

单位：元

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

非同一控制下企业合并的其他说明

不适用

7、报告期内出售丧失控制权的股权而减少子公司

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

出售丧失控制权的股权而减少的子公司的其他说明

不适用

8、报告期内发生的反向购买

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

反向购买的其他说明

不适用

9、本报告期发生的吸收合并

单位：元

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

吸收合并的其他说明

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：	--	--	367,708.04	--	--	276,943.37
人民币	--	--	367,708.04	--	--	276,943.37
银行存款：	--	--	690,422,245.02	--	--	1,046,772,068.03
人民币	--	--	690,422,193.18	--	--	1,046,772,015.29
美元	8.39	6.1787	51.84	8.39	6.2855	52.74
其他货币资金：	--	--	8,226,088.36	--	--	10,002,326.46
人民币	--	--	8,226,088.36	--	--	10,002,326.46
合计	--	--	699,016,041.42	--	--	1,057,051,337.86

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

项目	期末余额	年初余额
按揭保证金	6,062,568.82	7,957,825.06

2、交易性金融资产

(1) 交易性金融资产

单位：元

项目	期末公允价值	期初公允价值

(2) 变现有限制的交易性金融资产

单位：元

项目	限售条件或变现方面的其他重大限制	期末金额

(3) 套期工具及对相关套期交易的说明

3、应收票据

(1) 应收票据的分类

单位：元

种类	期末数	期初数

(2) 期末已质押的应收票据情况

单位：元

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

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

因出票人无力履约而将票据转为应收账款的票据

单位：元

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

说明

公司已经背书给其他方但尚未到期的票据

单位：元

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

说明

已贴现或质押的商业承兑票据的说明

4、应收股利

单位：元

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

说明

5、应收利息**(1) 应收利息**

单位：元

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

(2) 逾期利息

单位：元

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

(3) 应收利息的说明

6、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按组合计提坏账准备的应收账款								
单独测试未发生减值的应收账款	556,075.37	100%	43,818.94	7.88%	859,006.21	100%	43,657.11	5.08%
组合小计	556,075.37	100%	43,818.94	7.88%	859,006.21	100%	43,657.11	5.08%
合计	556,075.37	--	43,818.94	--	859,006.21	--	43,657.11	--

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，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

 适用 不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内						
其中：	--	--	--	--	--	--
1 年以内	550,771.99	99.05%	43,288.60	844,870.21	98.35%	42,243.51
1 年以内小计	550,771.99	99.05%	43,288.60	844,870.21	98.35%	42,243.51
1 至 2 年	5,303.38	0.95%	530.34	14,136.00	1.65%	1,413.60
合计	556,075.37	--	43,818.94	859,006.21	--	43,657.11

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

 适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

 适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

 适用 不适用

(2) 本报告期转回或收回的应收账款情况

单位：元

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

期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提

单位：元

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

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款的说明

(3) 本报告期实际核销的应收账款情况

单位：元

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

应收账款核销说明

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

单位：元

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

(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（%）
第一名	非关联方	298,264.60	1 年以内	53.64%
第二名	非关联方	252,507.39	1 年以内	45.41%
第三名	非关联方	5,303.38	1-2 年	0.95%
合计	--	556,075.37	--	100%

(6) 应收关联方账款情况

单位：元

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

(7) 终止确认的应收款项情况

单位：元

项目	终止确认金额	与终止确认相关的利得或损失
----	--------	---------------

(8) 以应收款项为标的进行证券化的，列示继续涉入形成的资产、负债的金额

单位：元

项目	期末数
资产：	
负债：	

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(%)
按组合计提坏账准备的其他应收款								
单独测试未发生减值的 应收账款	164,441,202. 31	100%	19,228,111.1 5	11.69%	458,960,312. 22	100%	29,461,273.75	6.42%
组合小计	164,441,202. 31	100%	19,228,111.1 5	11.69%	458,960,312. 22	100%	29,461,273.75	6.42%
合计	164,441,202. 31	--	19,228,111.1 5	--	458,960,312. 22	--	29,461,273.75	--

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	36,814,214.24	22.39%	1,840,710.73	439,869,092.09	95.84%	21,993,454.61
1 年以内小计	36,814,214.24	22.39%	1,840,710.73	439,869,092.09	95.84%	21,993,454.61
1 至 2 年	119,421,931.18	72.62%	11,942,193.12	11,085,971.83	2.42%	1,108,597.19
2 至 3 年	3,515,863.71	2.14%	1,054,759.12	1,172,025.94	0.26%	351,607.78
3 年以上	4,689,193.18	2.85%	4,390,448.18	6,833,222.36	1.49%	6,007,614.17
3 至 4 年	220,590.00	0.13%	110,295.00	415,552.48	0.09%	207,776.24
4 至 5 年	376,900.00	0.23%	188,450.00	1,235,663.91	0.27%	617,831.96
5 年以上	4,091,703.18	2.49%	4,091,703.18	5,182,005.97	1.13%	5,182,005.97
合计	164,441,202.31	--	19,228,111.15	458,960,312.22	--	29,461,273.75

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

单位：元

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

期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收账款坏账准备计提

单位：元

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

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款的说明

(3) 本报告期实际核销的其他应收款情况

单位：元

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

其他应收款核销说明

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

单位：元

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

(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	134,088,366.27	财务资助	81.54%
合计	134,088,366.27	--	81.54%

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(%)
第一名	联营企业	134,088,366.27	1 年以内和 1-2 年	81.54%
第二名	非关联方	6,345,299.00	1481329.00 元为 5 年以上, 其余 5 年以内	3.86%
第三名	非关联方	3,517,057.50	1 年以内	2.14%
第四名	非关联方	2,600,000.00	1-2 年	1.58%
第五名	非关联方	2,500,000.00	1 年以内	1.52%
合计	--	149,050,722.77	--	90.64%

(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	134,088,366.27	81.54%
合计	--	134,088,366.27	81.54%

(8) 终止确认的其他应收款项情况

单位：元

项目	终止确认金额	与终止确认相关的利得或损失

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

单位：元

项目	期末数

资产：
负债：

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	961,159,702.73	100%	1,537,780.87	100%
1 至 2 年	4,052.50	0%		
合计	961,163,755.23	--	1,537,780.87	--

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
第一名	非关联方	582,520,595.00	1 年以内	舟山土地尚未交付
第二名	非关联方	305,000,000.00	1 年以内	桃源土地尚未交付
第三名	非关联方	73,416,747.23	1 年以内	合同正在执行中
第四名	非关联方	160,000.00	1 年以内	合同正在执行中
第五名	非关联方	8,360.00	1 年以内	合同正在执行中
合计	--	961,105,702.23	--	--

预付款项主要单位的说明

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

单位：元

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

(4) 预付款项的说明

9、存货

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	4,023,717,357.52		4,023,717,357.52	3,977,696,420.44		3,977,696,420.44
开发产品	769,589,375.03	1,041,342.84	768,548,032.19	1,038,796,759.56	1,041,342.84	1,037,755,416.72
拟开发土地						
出租开发产品	98,762,733.29		98,762,733.29	100,391,753.89		100,391,753.89
原材料	721,203.44		721,203.44			
合计	4,892,790,669.28	1,041,342.84	4,891,749,326.44	5,116,884,933.89	1,041,342.84	5,115,843,591.05

(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	
开发产品	1,041,342.84				1,041,342.84
合计	1,041,342.84				1,041,342.84

(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 (%)
开发产品	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。	不适用	0%

存货的说明

10、其他流动资产

单位：元

项目	期末数	期初数
----	-----	-----

其他流动资产说明

11、可供出售金融资产**(1) 可供出售金融资产情况**

单位：元

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

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

(2) 可供出售金融资产中的长期债权投资

单位：元

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

可供出售金融资产的长期债权投资的说明

12、持有至到期投资**(1) 持有至到期投资情况**

单位：元

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

持有至到期投资的说明

(2) 本报告期内出售但尚未到期的持有至到期投资情况

单位：元

项目	金额	占该项投资出售前金额的比例 (%)
----	----	-------------------

本报告期内出售但尚未到期的持有至到期投资情况说明

13、长期应收款

单位：元

种类	期末数	期初数
----	-----	-----

14、对合营企业投资和联营企业投资

单位：元

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

一、合营企业							
二、联营企业							
1. 绍兴康尔富房产开发有限公司（以下简称康尔富房产）	30%	30%	101,318,295.57	30,650,878.54	70,667,417.03	2,276,717.00	-2,550,275.47
2. 绍兴鉴湖高尔夫有限公司（以下简称鉴湖高尔夫）	30%	30%	101,590,100.75	119,525,141.81	-17,935,041.06	13,195,286.92	395,488.38
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”）	20%	20%	234,462,651.08	2,239,932.65	232,222,718.43	14,039,589.52	6,471,898.21
4. 浙江佳汇建筑设计咨询有限公司（以下简称“佳汇设计”）	30%	30%	6,600,107.34	1,970,864.89	4,629,242.45	5,697,627.42	29,549.75
5. 浙江信宇房地产开发有限公司（以下简称“信宇房产”）	49%	49%	1,119,271,160.53	873,870,765.62	245,400,394.91		-1,190,731.84

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不适用

15、长期股权投资

（1）长期股权投资明细情况

单位：元

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
-------	------	------	------	------	------	---------------	----------------	------------------------	------	----------	--------

权益法											
康尔富房产	权益法	15,000,000.00	23,247,307.76	-765,082.64	22,482,225.12	30%	30%	无			
鉴湖高尔夫	权益法	6,000,000.00		118,646.51	118,646.51	30%	30%	无			
小额贷款公司	权益法	40,000,000.00	48,750,164.05	-2,705,620.36	46,044,543.69	20%	20%	无			4,000,000.00
佳汇设计	权益法	900,000.00	1,160,916.08	8,864.93	1,169,781.01	30%	30%	无			
信宇房产	权益法	147,000,000.00	120,829,652.11	-6,684,049.87	114,145,602.24	49%	49%	无			
成本法											
浙江亿众担保有限公司	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00	10%	10%	无			
合计	--	213,900,000.00	198,988,040.00	-10,027,241.43	188,960,798.57	--	--	--			4,000,000.00

(2) 向投资企业转移资金的能力受到限制的有关情况

单位：元

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

长期股权投资的说明

16、投资性房地产

(1) 按成本计量的投资性房地产

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	171,966,916.34			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	32,947,890.66	1,973,313.12		34,921,203.78
1.房屋、建筑物	25,602,006.61	1,543,310.15		27,145,316.76
2.土地使用权	7,345,884.05	430,002.97		7,775,887.02
三、投资性房地产账	139,019,025.68	-1,973,313.12		137,045,712.56

面净值合计				
1.房屋、建筑物	108,142,423.21	-1,543,310.15		106,599,113.06
2.土地使用权	30,876,602.47	-430,002.97		30,446,599.50
五、投资性房地产账面价值合计	139,019,025.68	-1,973,313.12		137,045,712.56
1.房屋、建筑物	108,142,423.21	-1,543,310.15		106,599,113.06
2.土地使用权	30,876,602.47	-430,002.97		30,446,599.50

单位：元

	本期
--	----

(2) 按公允价值计量的投资性房地产

单位：元

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

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

17、固定资产**(1) 固定资产情况**

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加		本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	46,539,495.56	1,127,707.00			47,667,202.56
其中：房屋及建筑物	19,996,938.14				19,996,938.14
运输工具	17,906,004.69	825,214.00			18,731,218.69
电子设备	6,994,268.56	302,493.00			7,296,761.56
固定资产装修	1,642,284.17				1,642,284.17
--	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：	24,113,841.40		1,587,882.62		25,701,724.02
其中：房屋及建筑物	6,739,541.05		426,362.46		7,165,903.51
运输工具	11,966,375.37		665,183.71		12,631,559.08
电子设备	5,228,806.75		332,107.93		5,560,914.68
固定资产装修	179,118.23		164,228.52		343,346.75
--	期初账面余额	--			本期期末余额

三、固定资产账面净值合计	22,425,654.16	--	21,965,478.54
其中：房屋及建筑物	13,257,397.09	--	12,831,034.63
运输工具	5,939,629.32	--	6,099,659.61
电子设备	1,765,461.81	--	1,735,846.88
固定资产装修	1,463,165.94	--	1,298,937.42
电子设备		--	
固定资产装修		--	
五、固定资产账面价值合计	22,425,654.16	--	21,965,478.54
其中：房屋及建筑物	13,257,397.09	--	12,831,034.63
运输工具	5,939,629.32	--	6,099,659.61
电子设备	1,765,461.81	--	1,735,846.88
固定资产装修	1,463,165.94	--	1,298,937.42

本期折旧额 1,587,882.62 元；本期由在建工程转入固定资产原价为 0.00 元。

(2) 暂时闲置的固定资产情况

单位：元

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

(3) 通过融资租赁租入的固定资产

单位：元

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

(4) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

种类	期末账面价值
----	--------

(5) 期末持有待售的固定资产情况

单位：元

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

(6) 未办妥产权证书的固定资产情况

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

固定资产说明

18、在建工程**(1) 在建工程情况**

单位：元

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

(2) 重大在建工程项目变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初数	本期增加	转入固定资产	其他减少	工程投入占预算比例 (%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率 (%)	资金来源	期末数

在建工程项目变动情况的说明

(3) 在建工程减值准备

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	计提原因

(4) 重大在建工程的工程进度情况

项目	工程进度	备注

(5) 在建工程的说明**19、工程物资**

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数

工程物资的说明

20、固定资产清理

单位：元

项目	期初账面价值	期末账面价值	转入清理的原因

说明转入固定资产清理起始时间已超过 1 年的固定资产清理进展情况

21、生产性生物资产**(1) 以成本计量**

单位：元

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

(2) 以公允价值计量

单位：元

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

生产性生物资产的说明

22、油气资产

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额

油气资产的说明

23、无形资产**(1) 无形资产情况**

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	14,114,368.59	40,000.00		14,154,368.59
(1) 土地使用权	10,643,674.59			10,643,674.59
(2) 电脑软件	3,470,694.00	40,000.00		3,510,694.00
二、累计摊销合计	2,494,607.82	227,398.45		2,722,006.27
(1) 土地使用权	1,570,255.94	53,197.08		1,623,453.02

(2) 电脑软件	924,351.88	174,201.37		1,098,553.25
三、无形资产账面净值合计	11,619,760.77	-187,398.45		11,432,362.32
(1) 土地使用权	9,073,418.65	-53,197.08		9,020,221.57
(2) 电脑软件	2,546,342.12	-134,201.37		2,412,140.75
(1) 土地使用权				
(2) 电脑软件				
无形资产账面价值合计	11,619,760.77	-187,398.45		11,432,362.32
(1) 土地使用权	9,073,418.65	-53,197.08		9,020,221.57
(2) 电脑软件	2,546,342.12	-134,201.37		2,412,140.75

本期摊销额元。

(2) 公司开发项目支出

单位：元

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

本期开发支出占本期研究开发项目支出总额的比例。

通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产期末账面价值的比例。

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

24、商誉

单位：元

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

说明商誉的减值测试方法和减值准备计提方法

25、长期待摊费用

单位：元

项目	期初数	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末数	其他减少的原因
酒店装修费	1,487,518.89		565,703.22		921,815.67	
合计	1,487,518.89		565,703.22		921,815.67	--

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

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	5,078,318.23	7,636,568.45
可抵扣亏损	23,579,582.75	22,502,111.40
预收房款	40,758,620.27	41,886,244.29
计提的土地增值税	50,278,919.22	50,671,658.79
存货中抵消的未实现利润	10,400,444.07	5,566,824.29
小计	130,095,884.54	128,263,407.22
递延所得税负债：		
预交税费	15,332,777.39	15,049,551.32
小计	15,332,777.39	15,049,551.32

未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末数	期初数
可抵扣亏损	76,804,874.77	74,841,813.36
合计	76,804,874.77	74,841,813.36

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	48,505,547.94	48,505,547.94	
2017	22,129,609.67	22,129,609.67	
2018	4,206,655.75	4,206,655.75	
2019	1,963,061.41		
合计	76,804,874.77	74,841,813.36	--

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		
减值准备	20,313,272.92	30,546,273.70

预收房款（注 1）	163,034,481.08	167,544,977.10
可抵扣的经营亏损（注 2）	94,318,331.00	90,008,445.61
计提土地增值税（注 3）	201,115,676.88	202,686,635.14
存货中抵消未实现利润	41,601,776.28	22,267,297.14
小计	520,383,538.16	513,053,628.69
可抵扣差异项目		
预交税费（注 4）	61,331,109.56	60,198,205.26
小计	61,331,109.56	60,198,205.26

（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

互抵后的递延所得税资产及负债的组成项目

单位：元

项目	报告期末互抵后的递延所得税资产或负债	报告期末互抵后的可抵扣或应纳税暂时性差异	报告期初互抵后的递延所得税资产或负债	报告期初互抵后的可抵扣或应纳税暂时性差异
递延所得税资产	130,095,884.54		128,263,407.22	
递延所得税负债	15,332,777.39		15,049,551.32	

递延所得税资产和递延所得税负债互抵明细

单位：元

项目	本期互抵金额

递延所得税资产和递延所得税负债的说明

注1：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2：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3：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。

注4：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。

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	29,504,930.86		10,233,000.77		19,271,930.09
二、存货跌价准备	1,041,342.84				1,041,342.84
合计	30,546,273.70		10,233,000.77		20,313,272.93

资产减值明细情况的说明

28、其他非流动资产

单位：元

项目	期末数	期初数
----	-----	-----

其他非流动资产的说明

29、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末数	期初数
抵押借款	30,000,000.00	45,000,000.00
信用借款	450,000,000.00	535,000,000.00
抵押兼保证	50,000,000.00	80,000,000.00
合计	530,000,000.00	660,000,000.00

短期借款分类的说明

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

单位：元

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

资产负债表日后已偿还金额元。

短期借款的说明，包括已到期短期借款获展期的，说明展期条件、新的到期日

30、交易性金融负债

单位：元

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

交易性金融负债的说明

31、应付票据

单位：元

种类	期末数	期初数
----	-----	-----

下一会计期间将到期的金额元。

应付票据的说明

32、应付账款

(1) 应付账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
1 年以内（含 1 年）	193,804,042.24	343,097,179.55
1-2 年（含 2 年）	3,929,294.27	2,661,451.90
2-3 年（含 3 年）		12,580,150.89
3 年以上	1,824,474.19	2,534,219.25
合计	199,557,810.70	360,873,001.59

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

单位：元

单位名称	期末数	期初数

(3) 账龄超过一年的大额应付账款情况的说明

33、预收账款

(1) 预收账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
1 年以内（含 1 年）	1,061,659,154.20	759,949,594.33
1-2 年（含 2 年）	114,977,550.73	378,759,588.70
2-3 年（含 3 年）	16,576,122.60	161,855,130.24
3 年以上	8,870,814.69	11,139,681.93
合计	1,202,083,642.22	1,311,703,995.20

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

单位：元

单位名称	期末数	期初数

(3) 账龄超过一年的大额预收账款情况的说明

账龄一年以上预收款主要系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	7,538,163.36	18,753,397.16	26,291,560.52	
二、职工福利费		717,056.41	717,056.41	
三、社会保险费	17,712.49	1,794,925.29	1,794,925.29	17,712.49
四、住房公积金	264.00	655,534.00	655,270.00	528.00
六、其他	2,937,778.64	298,953.39	157,134.52	3,079,597.51
工会经费和职工教育经费	2,886,505.34	298,953.39	157,134.52	3,028,324.21
职工奖励福利基金	51,273.30			51,273.30
合计	10,493,918.49	22,219,866.25	29,615,946.74	3,097,838.00

应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额 0.00 元。

工会经费和职工教育经费金额 3,028,324.21 元，非货币性福利金额 0.00 元，因解除劳动关系给予补偿 0.00 元。

应付职工薪酬预计发放时间、金额等安排

35、应交税费

单位：元

项目	期末数	期初数
增值税	182,923.44	228,992.30
营业税	-53,689,366.51	-55,636,429.41
企业所得税	24,844,173.69	70,560,968.39
个人所得税	227,759.46	256,827.95
城市维护建设税	-3,670,498.18	-3,881,986.98
土地增值税	186,344,838.55	195,690,297.43
印花税	30,625.03	115,096.52
教育费附加	-1,855,363.21	-1,841,910.33
房产税	283,784.35	545,014.84
水利基金（注 2）	-40,748.51	582,195.48
地方教育费附加	-579,866.35	-684,653.04

土地使用税	-285,640.20	377,145.65
合计	151,792,621.56	206,311,558.80

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

36、应付利息

单位：元

项目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	3,107,560.00	2,702,480.99
短期借款应付利息	1,062,305.33	29,130,909.96
一年内到期长期借款利息	4,762,500.00	439,725.00
合计	8,932,365.33	32,273,115.95

应付利息说明

37、应付股利

单位：元

单位名称	期末数	期初数	超过一年未支付原因
应付普通股股利	47,865,600.00		
嘉汇道富（香港）有限公司	4,767,057.50	4,767,057.50	
合计	52,632,657.50	4,767,057.50	--

应付股利的说明

38、其他应付款

(1) 其他应付款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
1 年以内	77,042,015.46	278,250,327.32
1-2 年	292,355,251.99	145,376,541.40
2-3 年	9,020,799.00	28,780,331.21
3 年以上	55,457,199.51	194,814,697.14
合计	433,875,265.96	647,221,897.07

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

单位：元

单位名称	期末数	期初数
------	-----	-----

(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
杭州艺海科技开发有限公司	100,000,000.00	暂借
杭州西湖房地产集团有限公司	137,866,717.37	暂借
康尔富	50,520,000.00	暂借
绍兴鉴湖高尔夫	17,288,277.62	暂借

(4) 金额较大的其他应付款说明内容

单位名称	金额	款项性质
杭州艺海科技开发有限公司	100,000,000.00	暂借
杭州西湖房地产集团有限公司	137,866,717.37	暂借
康尔富	50,520,000.00	暂借
绍兴鉴湖高尔夫	17,288,277.62	暂借

39、预计负债

单位：元

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

预计负债说明

40、一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债情况

单位：元

项目	期末数	期初数
1年内到期的长期借款	451,000,000.00	117,000,000.00
合计	451,000,000.00	117,000,000.00

(2) 一年内到期的长期借款

一年内到期的长期借款

单位：元

项目	期末数	期初数
抵押借款	450,000,000.00	115,000,000.00
抵押兼保证借款	1,000,000.00	2,000,000.00
合计	451,000,000.00	117,000,000.00

一年内到期的长期借款中属于逾期借款获得展期的金额 0.00 元。

金额前五名的一年内到期的长期借款

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
工行肇庆分行	2011年07月14日	2013年05月03日	人民币元					50,000,000.00
工行肇庆分行	2010年05月04日	2013年05月03日	人民币元					17,000,000.00
工行肇庆分行	2010年11月02日	2013年05月03日	人民币元					48,000,000.00
东亚银行(中国)有限公司广州分行	2012年06月29日	2015年06月28日	人民币元					1,000,000.00
东亚银行(中国)有限公司广州分行	2012年11月21日	2014年06月30日	人民币元			1,000,000.00		1,000,000.00
浙江上东房地产开发有限公司	2011年02月25日	2014年04月28日	人民币元			450,000,000.00		
合计	--	--	--	--	--	451,000,000.00	--	117,000,000.00

一年内到期的长期借款中的逾期借款

单位：元

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

资产负债表日后已偿还的金额 0.00 元。

一年内到期的长期借款说明

(3) 一年内到期的应付债券

单位：元

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

一年内到期的应付债券说明

(4) 一年内到期的长期应付款

单位：元

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

一年内到期的长期应付款的说明

41、其他流动负债

单位：元

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

其他流动负债说明

42、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末数	期初数
抵押借款	435,000,000.00	905,000,000.00
抵押兼保证	1,336,850,000.00	527,500,000.00
合计	1,771,850,000.00	1,432,500,000.00

长期借款分类的说明

(2) 金额前五名的长期借款

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
兴业银行杭州分行	2013年01月08日	2016年01月07日	人民币元			700,000,000.00		
建行吴山支行	2012年01月31日	2015年01月30日	人民币元			300,000,000.00		300,000,000.00
交通银行杭州分行	2007年06月21日	2017年05月30日	人民币元			280,000,000.00		280,000,000.00
中国银行肇庆分行	2012年11月14日	2015年11月13日	人民币元			250,000,000.00		180,000,000.00
交通银行杭州分行	2007年07月13日	2017年07月06日	人民币元			80,000,000.00		100,000,000.00
合计	--	--	--	--	--	1,610,000,000.00	--	860,000,000.00

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

43、应付债券

单位：元

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

应付债券说明，包括可转换公司债券的转股条件、转股时间

44、长期应付款

(1) 金额前五名长期应付款情况

单位：元

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

(2) 长期应付款中的应付融资租赁款明细

单位：元

单位	期末数		期初数	
	外币	人民币	外币	人民币

由独立第三方为公司融资租赁提供担保的金额元。

长期应付款的说明

45、专项应付款

单位：元

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

专项应付款说明

46、其他非流动负债

单位：元

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

其他非流动负债说明，包括本报告期取得的各类与资产相关、与收益相关的政府补助及其期末金额

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	598,320,000.00						598,320,000.00

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

48、库存股

库存股情况说明

49、专项储备

专项储备情况说明

50、资本公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	220,201,622.25			220,201,622.25
合计	220,201,622.25			220,201,622.25

资本公积说明

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	90,276,435.99			90,276,435.99
合计	90,276,435.99			90,276,435.99

盈余公积说明，用盈余公积转增股本、弥补亏损、分派股利的，应说明有关决议

52、一般风险准备

一般风险准备情况说明

53、未分配利润

单位：元

项目	金额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	903,720,705.16	--
调整后年初未分配利润	903,720,705.16	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	132,084,306.61	--
应付普通股股利	47,865,600.00	
期末未分配利润	987,939,411.77	--

调整年初未分配利润明细：

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

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

54、营业收入、营业成本

(1) 营业收入、营业成本

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	848,393,305.68	772,047,935.97
营业成本	534,319,776.88	440,516,405.89

(2) 主营业务（分行业）

单位：元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	821,786,491.00	522,666,429.49	706,846,147.00	389,388,775.24
其他	26,606,814.68	11,653,347.39	65,201,788.97	51,127,630.65
合计	848,393,305.68	534,319,776.88	772,047,935.97	440,516,405.89

(3) 主营业务（分产品）

单位：元

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	821,786,491.00	522,666,429.49	706,846,147.00	389,388,775.24
物业管理	8,838,739.62	7,594,657.17	6,479,756.76	6,295,224.67
物业出租	17,768,075.06	3,426,121.86	16,329,895.70	2,261,185.18
其他		632,568.36	42,392,136.51	42,571,220.80
合计	848,393,305.68	534,319,776.88	772,047,935.97	440,516,405.89

(4) 主营业务（分地区）

单位：元

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
浙江地区	478,139,910.93	295,372,145.58	661,379,633.98	381,516,036.23
广东地区	162,152,191.75	93,561,730.70	52,964,702.99	31,046,227.71
安徽地区	208,101,203.00	145,385,900.60	57,703,599.00	27,954,141.95
合计	848,393,305.68	534,319,776.88	772,047,935.97	440,516,405.89

(5) 公司来自前五名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	主营业务收入	占公司全部营业收入的比例(%)
第一名	10,265,000.00	1.21%
第二名	5,296,022.00	0.62%
第三名	4,606,724.00	0.54%
第四名	4,448,616.00	0.52%
第五名	3,440,000.00	0.41%
合计	28,056,362.00	3.3%

营业收入的说明

55、合同项目收入

单位：元

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

合同项目的说明

56、营业税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	42,457,594.97	36,554,310.40	营业收入的 3-5%
城市维护建设税	3,007,789.46	2,591,591.76	流转税的 7%
教育费附加	1,448,979.67	1,163,297.99	流转税的 3%

土地增值税	29,772,391.06	53,094,634.89	房屋销售增值额的 30%-60%
地方教育附加	700,436.62	736,567.19	流转税的 1-2%
合计	77,387,191.78	94,140,402.23	--

营业税金及附加的说明

57、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
广告费	4,001,758.04	5,163,859.24
工资	1,724,769.51	1,091,532.52
佣金	687,016.91	1,006,226.63
业务宣传费	1,445,759.61	929,514.27
展览费	602,171.78	551,909.00
交易手续费	374,635.94	700,741.58
其他	1,047,924.73	490,807.07
合计	9,884,036.52	9,934,590.31

58、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资	10,156,943.23	11,557,266.27
税金	3,412,117.83	2,826,555.29
办公费	1,706,860.12	2,331,795.10
劳动保险费	2,300,883.80	2,450,249.47
业务招待费	2,176,189.00	3,620,939.47
折旧	1,587,882.62	1,493,718.94
差旅费	599,344.77	607,422.15
电话汽车费	999,283.01	1,066,961.60
其他	9,221,101.47	5,371,025.76
合计	32,160,605.85	31,325,934.05

59、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

利息支出	19,575,813.03	15,553,520.57
利息收入	-11,278,425.45	-3,554,230.65
汇兑损益		
其他	543,798.15	775,338.21
合计	8,841,185.73	12,774,628.13

60、公允价值变动收益

单位：元

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

公允价值变动收益的说明

61、投资收益

(1) 投资收益明细情况

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	73,349.85	4,219,520.83
合计	73,349.85	4,219,520.83

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元

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

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
康尔富房产	-765,082.64	476,628.29	项目已经基本结束
鉴湖高尔夫	118,646.51	477,959.57	
小额贷款公司	1,294,379.64	1,801,590.12	
佳汇设计	8,864.94	-119,010.80	
信宇房产	-583,458.60	1,582,353.65	尚未结转销售
合计	73,349.85	4,219,520.83	--

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

62、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-10,233,000.77	9,872,388.36
合计	-10,233,000.77	9,872,388.36

63、营业外收入**(1) 营业外收入情况**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
违约金、罚款收入	44,494.33	126,481.00	
其他	310,380.60	205,053.00	
合计	354,874.93	331,534.00	

(2) 政府补助明细

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	说明
----	-------	-------	----

营业外收入说明

64、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计		28,176.41	
其中：固定资产处置损失		28,176.41	
对外捐赠	240,000.00	137,000.00	
水利基金	958,264.39	840,801.41	
其他	4,900.00	950.00	
合计	1,203,164.39	1,006,927.82	

营业外支出说明

65、所得税费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	54,177,085.26	51,675,047.87
递延所得税调整	-1,549,251.25	-4,594,464.55
合计	52,627,834.01	47,080,583.32

66、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	132,084,306.61
归属于公司普通股股东的非经常性损益	2	5,785,566.13
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	3=1-2	126,298,740.48
期初股份总数	4	598,320,000.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	5	
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	0.22
扣除非经常损益基本每股收益	14=3+12	0.21

67、其他综合收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

其他综合收益说明

68、现金流量表附注

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
----	----

其中：暂收款及收回暂付款	83,262,774.22
利息收入	8,138,330.45
保证金	19,304,708.65
其他	704,177.55
合计	111,409,990.87

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	25,646,578.70
保证金	34,295,917.34
广告费	4,026,757.66
办公费	1,631,599.26
业务招待费	2,173,870.00
差旅费	593,795.77
业务宣传费	861,523.21
电话汽车	993,571.00
其他	3,430,217.93
合计	73,653,830.87

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
关联方资金往来	254,820,000.00
按揭保证金	3,508,875.58
合计	258,328,875.58

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	1,613,619.34

合计	1,613,619.34
----	--------------

支付的其他与投资活动有关的现金说明

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
	0.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
控股子公司同比例偿还少数股东往来款	246,300,000.00
合计	246,300,000.00

支付的其他与筹资活动有关的现金说明

69、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	142,630,736.07	129,947,130.69
加：资产减值准备	-10,233,000.77	9,872,388.36
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,561,195.74	3,467,032.06
无形资产摊销	227,398.45	186,476.37
长期待摊费用摊销	565,703.22	554,030.46
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
财务费用（收益以“-”号填列）	24,576,404.30	15,553,520.57
投资损失（收益以“-”号填列）	-73,349.85	-4,219,520.83
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-1,832,477.32	1,141,949.46
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	283,226.07	-5,736,414.01
存货的减少（增加以“-”号填列）	313,970,215.19	146,368,095.22
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	40,002,040.75	-191,098,393.49

经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,259,523,167.07	-314,950,959.21
其他	198,520.32	
经营活动产生的现金流量净额	-745,646,554.90	-208,886,487.94
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	692,953,472.60	628,207,556.14
减：现金的期初余额	1,049,093,512.80	686,400,552.92
现金及现金等价物净增加额	-356,140,040.20	-58,192,996.78

（2）本报告期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

单位：元

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

（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	692,953,472.60	1,049,093,512.80
其中：库存现金	367,708.04	276,943.37
可随时用于支付的银行存款	690,422,245.02	1,046,772,068.03
可随时用于支付的其他货币资金	2,163,519.54	2,044,501.40
三、期末现金及现金等价物余额	692,953,472.60	1,049,093,512.80

现金流量表补充资料的说明

70、所有者权益变动表项目注释

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

八、资产证券化业务的会计处理

1、说明资产证券化业务的主要交易安排及其会计处理、破产隔离条款

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

单位：元

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

九、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)	本企业最终控制方	组织机构代码
-------	------	------	-----	-------	------	------	------------------	-------------------	----------	--------

本企业的母公司情况的说明

2、本企业的子公司情况

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	组织机构代码
广宇咨询	控股子公司	外商投资企业	杭州	王鹤鸣	物业出租	6,000.00	75%	75%	71615981-8
肇庆房产	控股子公司	有限责任公司	肇庆	王鹤鸣	房产开发	24,750.00	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	5,000.00	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	500.00	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	50.00	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	100.00	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	300.00	80%	80%	59010154-8
广宇紫丁香	控股子公司	有限责任公司	杭州	王轶磊	房产开发	5,000.00	90%	90%	66711222-X
南泉房产	控股子公司	有限责任公司	杭州	王轶磊	房产开发	5,000.00	100%	100%	66803272-3
广宇丁桥	控股子公司	有限责任公司	杭州	王轶磊	房产开发	5,000.00	100%	100%	66832453-1
天城房产	控股子公司	有限责任公	杭州	王轶磊	房产开发	80,000.00	50%	50%	66804757-0

		司							
上东房产	控股子公司	有限责任公司	杭州	王轶磊	房产开发	35,000.00	95%	95%	55177257-6
合创贸易	控股子公司	有限责任公司	杭州	王轶磊	贸易	5,000.00	100%	100%	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	43,000.00	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	2,000.00	100%	100%	57399674-9
汇鸣投资	控股子公司	有限责任公司	杭州	华欣	投资管理	3,000.00	100%	100%	06564012-1
汇宇投资	控股子公司	有限责任公司	黄山	王轶磊	投资管理	1,000.00	100%	100%	06809054-0
鼎源房产	控股子公司	有限责任公司	杭州	王轶磊	房产开发	30,000.00	100%	100%	06921839-0
鼎宇房产	控股子公司	有限责任公司	舟山	王轶磊	房产开发	10,000.00	100%	100%	06924816-X

3、本企业的合营和联营企业情况

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	关联关系	组织机构代码
一、合营企业									
二、联营企业									
绍兴鉴湖高尔夫有限公司(以下简称"鉴湖高尔夫")	有限责任公司	绍兴市	高德雪	娱乐服务	2000.00	30%	30%	受本公司重大影响	74700560-0
绍兴康尔富房产开发有限公司(以下简称"绍兴康尔富")	有限责任公司	绍兴市	王鹤鸣	房地产开发	5,000.00	30%	30%	受本公司重大影响	75398870-3
杭州市上城区广宇小额贷款	有限责任公司	杭州市	王鹤鸣	小额贷款	20,000.00	20%	20%	受本公司重大影响	68293190-1

有限公司 (以下简称"小额贷款公司")									
浙江佳汇建筑设计咨询有限公司(以下简称"佳汇设计")	有限责任公司	绍兴市	袁利红	建筑设计	500.00	30%	30%	受本公司重大影响	68909072-X
浙江信宇房地产开发有限公司(以下简称"信宇房产")	有限责任公司	杭州市	范嵘	房地产开发	30,000.00	49%	49%	受本公司重大影响	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
王轶磊	实际控制人	

本企业的其他关联方情况的说明

5、关联方交易

(1) 采购商品、接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
佳汇设计	建筑设计费	协商定价	263,000.00	6.64%		

出售商品、提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)

(2) 关联托管/承包情况

公司受托管理/承包情况表

单位：元

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

公司委托管理/出包情况表

单位：元

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

关联托管/承包情况说明

(3) 关联租赁情况

公司出租情况表

单位：元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	本报告期确认的租赁收益
广宇集团	小额贷款公司	房屋出租	2012年01月02日	2015年01月01日	协商定价	220,455.50

公司承租情况表

单位：元

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

关联租赁情况说明

(4) 关联担保情况

单位：元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
广宇集团	肇庆房产	80,000,000.00	2012年11月14日	2015年11月14日	否
广宇集团	肇庆房产	100,000,000.00	2012年12月21日	2015年12月11日	否
广宇集团	肇庆房产	70,000,000.00	2013年03月06日	2015年11月14日	否
广宇集团	肇庆房产	27,350,000.00	2012年06月29日	2015年06月28日	否
广宇集团	肇庆房产	20,000,000.00	2012年11月21日	2015年11月20日	否
广宇集团	信宇房产	242,550,000.00	2013年2月6日	2016年2月6日	否
广宇集团、王轶磊	新城房产	100,000,000.00	2012年01月29日	2015年01月28日	否

王鹤鸣					
广宇集团、王轶磊、王鹤鸣	新城房产	40,000,000.00	2012年03月19日	2015年01月30日	否
广宇集团、王轶磊、王鹤鸣	新城房产	21,000,000.00	2012年04月01日	2015年01月30日	否
广宇集团、王轶磊、王鹤鸣	新城房产	10,000,000.00	2012年03月26日	2015年01月30日	否
广宇集团、王轶磊、王鹤鸣	新城房产	50,000,000.00	2012年06月25日	2015年01月30日	否
广宇集团、王轶磊、王鹤鸣	新城房产	30,000,000.00	2012年07月23日	2015年01月30日	否
广宇集团、王轶磊、王鹤鸣	新城房产	10,000,000.00	2012年08月23日	2015年01月30日	否
广宇集团、王轶磊、王鹤鸣	新城房产	39,000,000.00	2012年09月20日	2015年01月30日	否
广宇集团	新城房产	40,500,000.00	2013年01月23日	2016年01月22日	否
广宇紫丁香	合创贸易	30,000,000.00	2013年01月06日	2014年01月05日	否
广宇集团、南泉房产	合创贸易	50,000,000.00	2012年12月21日	2013年12月05日	否
广宇咨询	广宇集团	280,000,000.00	2007年06月21日	2017年05月30日	否
广宇集团	天城房产	700,000,000.00	2013年01月18日	2016年01月17日	否

关联担保情况说明

(5) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
拆出				
信宇房产	-242,369,813.73			按期计提利息，并收回部分财务资助

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

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

(7) 其他关联交易**6、关联方应收应付款项**

上市公司应收关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	信宇房产	134,088,366.27	12,336,327.31	376,458,180.00	18,822,909.00

上市公司应付关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
其他应付款	绍兴康尔富	50,520,000.00	50,520,000.00
其他应付款	鉴湖高尔夫	17,288,277.62	17,288,277.62

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**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

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2013年6月末金额为47,504.75万元。公司子公司黄山广宇另以606.26万元按揭保证金为部分江南新城商品房承购人提供担保。

其他或有负债及其财务影响

十二、承诺事项

1、重大承诺事项

1、已签订的尚未履行或尚未完全履行的对外投资合同
无。

2、已签订的正在或准备履行的大额发包合同及财务影响

截至2013年6月30日，本公司及相关子公司已签约尚未履行或未履行完毕的房产建造合同金额约为6.76亿元。

3、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) 广宇咨询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；

(3) 公司2011年与北京同仁堂浙江医药有限公司签订租赁协议，将杭州市上城区平海路6—8号二层、12-14号、岳王路20-26号商业用房租给北京同仁堂浙江医药有限公司，租期为2011年4月至2021年4月，第一年租金为318万元，第二年租金为477万元；

(4) 公司2009年与中国建设银行股份有限公司杭州吴山支行（以下简称建设银行吴山支行）签订商铺租赁协议，将位于中山中路481号房屋租赁给建设银行吴山支行。第一年至第二年租金为584,000.00元，第三年开始在上一年租金标准的基础上递增5%。

4、已签订的正在或准备履行的并购协议
无。

5、已签订的正在或准备履行的重组计划
无。

6、其他重大承诺事项

(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
广宇集团	杭州银行江城支行	抵押担保	75,000,000.00	广宇集团	长期借款	以账面原值为 40,110,305.38 元，累计摊销为 8,091,354.72 元的投资性房地产抵押。
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	以广宇建筑咨询账面原值为 110,185,894.24 元，累计摊销为 21,693,048.19 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	80,000,000.00	广宇集团	长期借款	以账面原值为 20,601,757.72 元, 累计摊销为 4,976,025.15 元的投资性房地产和账面原值为 16,098,084.64 元, 累计折旧为 3,926,985.60 元的固定资产和账面原值为 10,643,674.59 元, 累计摊销为 1,623,453.02 元的土地使用权抵押。
上东房产	浦发银行文晖支行	抵押担保	450,000,000.00	上东房产	一年内到期的非流动负债	以账面价值为 647,875,000.00 元的土地使用权抵押。
新城房产	建行吴山支行	抵押、保证	300,000,000.00	新城房产	长期借款	以账面价值为 488,026,475.33 元的土地使用权抵押, 同时由广宇集团股份有限公司、王轶磊、王鹤鸣提供保证担保
新城房产	东亚银行	抵押、保证	40,500,000.00	新城房产	长期借款	以账面价值为 256,053,266 元的土地使用权抵押, 并广宇集团担保。
肇庆广宇	东亚银行(中国)有限公司广州分行	抵押、保证、质押	27,350,000.00	肇庆广宇	长期借款	以账面价值为 16,204,900.00 元的开发产品抵押, 以账面价值为 45,881,200.00 元的开发产品的预期收益质押, 同时由广宇集团股份有限公司作保证担保。
肇庆广宇	东亚银行(中国)有限公司广州分行	抵押、保证、质押	19,000,000.00	肇庆广宇	长期借款	以账面价值为 4,923,700.00 元的开发产品抵押, 以账面价值为 13,681,500.00 元的开发产品的预期收益质押, 同时由广宇集团股份有限公司作保证担保。
肇庆广宇	东亚银行(中国)有限公司广州分行	抵押、保证、质押	1,000,000.00	肇庆广宇	一年内到期的非流动负债	以账面价值为 4,923,700.00 元的开发产品抵押, 以账面价值为 13,681,500.00 元的开发产品的预期收益质押, 同时由广宇集团股份有限公司作保证担保。
肇庆广宇	中行肇庆分行	抵押、保证	250,000,000.00	肇庆广宇	长期借款	以账面价值为 82,796,400.00 元的土地使用权抵押, 同时由广宇集团股份有限公司提供保证担保。
天城房产	兴业银行	抵押、保证	700,000,000.00	天城房产	长期借款	以账面价值为 1,394,487,633 元的土地使用权抵押, 天城公司双方股东担保
广宇集团、紫丁香	农行杭州之江支行	抵押担保	30,000,000.00	合创贸易	短期借款	以紫丁香账面价值为 21469762.08 元的开发产品抵押。
广宇集团、杭州南泉房产	恒丰银行股份有限公司杭州西湖支行	抵押、保证	50,000,000.00	合创贸易	短期借款	以广宇集团账面价值为 5,737,291.52 元的出租开发产品抵押, 以杭州南泉房产账面价值为 27,603,989.05 元的出租开发产品、账面价值为 1,123,619.79 元的开发产品抵押, 同时由广宇集团股份有限公司提供保证担保。

(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) 公司子公司上东房产就其开发的杭政储出(2009)82号地块商品住宅工程项目与浙江省长城建设集团股份有限公司(以下简称"长城建设")签订了《建设工程施工合同》, 根据杭州市建委的有关规定, 浙江恒裕担保有限公司(以下简称"恒裕担保")就上东房产公司履行《建设工程施工合同》约定的工程款支付义务提供了相关担保, 并与上东房产公司签署了《业主支付委托保证合同》, 担保数额最高不超过1000万元人民币, 恒裕担保同时出具了编号为(恒工支字)201101号的《业主支付保函》。上东房产为恒裕担保出具的编号为(恒工支字)201101号的《业主支付保函》提供反担保, 反担保范围为《业主支付委托保

证合同》项下约定的所有款项，反担保期限为拟签订的《反担保合同》生效之日起至上东房产公司与长城建设签订的《建设工程施工合同》所涉及的全部工程款支付完毕时止。

(4) 2013年4月25日，公司通过拍卖方式以61,000万元竞得杭政储出【2013】28号地块，截止2013年6月30日，公司已经支付地价款30,500万元。

(5) 2013年4月26日，公司通过拍卖方式以58,237.92万元竞得舟山市临城LKa-3-25b地块，截止2013年6月30日，公司已经支付地价款58,237.92万元。

2、前期承诺履行情况

无。

十三、资产负债表日后事项

1、重要的资产负债表日后事项说明

单位：元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因

2、资产负债表日后利润分配情况说明

单位：元

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

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、融资租赁租出

无

2、经营租赁租出

本公司各类租出资产情况如下：

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	137,045,712.56	139,019,025.68
(2) 开发产品	98,762,733.29	100,391,753.89
合计	235,808,445.85	239,410,779.57

3、售后租回交易以及售后租回合同中的重要条款（出租方）

无

4、融资租赁租入

无

5、经营租赁租入

无

6、售后租回交易以及售后租回合同中的重要条款（承租方）

无

5、期末发行在外的、可转换为股份的金融工具

不适用

6、以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
金融资产					
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产(不含衍生金融资产)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.衍生金融资产	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
金融资产小计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资性房地产		0.00	0.00	0.00	
生产性生物资产		0.00	0.00	0.00	
上述合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
金融负债	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

7、外币金融资产和外币金融负债

单位：元

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

8、年金计划主要内容及重大变化

不适用

9、其他

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 (%)
按组合计提坏账准备的应收账款								
单独测试未发生减值的应收账款	352,748.19	100%	17,637.41	5%	352,748.19	100%	17,637.41	5%
组合小计	352,748.19	100%	17,637.41	5%	352,748.19	100%	17,637.41	5%
合计	352,748.19	--	17,637.41	--	352,748.19	--	17,637.41	--

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	352,748.19	100%	17,637.41	352,748.19	100%	17,637.41
1 年以内小计	352,748.19	100%	17,637.41	352,748.19	100%	17,637.41
合计	352,748.19	--	17,637.41	352,748.19	--	17,637.41

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

(2) 本报告期转回或收回的应收账款情况

单位：元

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

期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提

单位：元

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

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款的说明

(3) 本报告期实际核销的应收账款情况

单位：元

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

应收账款核销说明

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

单位：元

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

(5) 金额较大的其他的应收账款的性质或内容

(6) 应收账款中金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
第一名	非关联方	298,264.60	一年以内	84.55%
第二名	非关联方	54,483.59	一年以内	15.45%
合计	--	352,748.19	--	100%

(7) 应收关联方账款情况

单位：元

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

(8)

不符合终止确认条件的应收账款的转移金额为 0.00 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 (%)
按组合计提坏账准备的其他应收款								
其他不重大其他应收款及	1,039,882,625.63	100%	58,024,906.89	5.58%	427,290,352.73	100%	21,862,184.61	5.12%

经单独测试后未发现减值迹象的单项金额重大其他应收款								
组合小计	1,039,882,625.63	100%	58,024,906.89		427,290,352.73	100%	21,862,184.61	
合计	1,039,882,625.63	--	58,024,906.89	--	427,290,352.73	--	21,862,184.61	--

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	932,547,892.90	89.68%	46,627,394.65	425,617,530.00	99.61%	21,280,876.50
1 年以内小计	932,547,892.90	89.68%	46,627,394.65	425,617,530.00	99.61%	21,280,876.50
1 至 2 年	105,790,593.40	10.17%	10,579,059.34	95,251.73	0.02%	9,525.17
2 至 3 年	119,911.11	0.01%	35,973.33	1,436,840.09	0.34%	431,052.03
3 年以上	1,424,228.22	0.14%	782,479.57	140,730.91	0.03%	140,730.91
3 至 4 年	1,283,497.30	0.12%	641,748.65			
5 年以上	140,730.92	0.02%	140,730.92	140,730.91	0.03%	140,730.91
合计	1,039,882,625.63	--	58,024,906.89	427,290,352.73	--	21,862,184.61

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

单位：元

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

期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收账款坏账准备计提

单位：元

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

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款的说明

(3) 本报告期实际核销的其他应收款情况

单位：元

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

其他应收款核销说明

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

单位：元

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

(5) 金额较大的其他应收款的性质或内容

(6) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例 (%)
第一名	全资子公司	483,520,595.00	1 年以内	46.5%
第二名	全资子公司	187,083,000.00	1 年以内	17.99%
第三名	全资子公司	140,000,000.00	1 年以内	13.46%
第四名	控股子公司	133,525,243.42	其中 1 年以内 1 亿, 其余 1-5 年	12.84%
第五名	联营企业	83,586,532.94	其中 1 年以内 53681532.94, 其余 1-2 年	8.04%
合计	--	1,027,715,371.36	--	98.83%

(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 (%)
舟山鼎宇房地产开发有限公司	全资子公司	483,520,595.00	46.5%

浙江广宇新城房地产开发有 限公司	全资子公司	187,083,000.00	17.99%
黄山汇宇投资管理有限公司	全资子公司	140,000,000.00	13.46%
杭州天城房地产开发有限公 司	控股子公司	133,525,243.42	12.83%
浙江信宇房地产开发有限公 司	联营企业	83,586,532.94	8.04%
浙江鼎源房地产开发有限公 司	全资子公司	5,670,000.00	0.55%
杭州广宇建筑工程咨询有限 公司	控股子公司	3,000,000.00	0.29%
杭州南泉房地产开发有限公 司	全资子公司	3,000,000.00	0.29%
合计	--	1,039,385,371.36	99.95%

(8)

不符合终止确认条件的其他应收款项的转移金额为 0.00 元。

(9) 以其他应收款项为标的资产进行资产证券化的，需简要说明相关交易安排

3、长期股权投资

单位：元

被投资单 位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资 单位持股 比例(%)	在被投资 单位表决 权比例 (%)	在被投资 单位持股 比例与表 决权比例 不一致的 说明	减值准备	本期计提 减值准备	本期现金 红利
康尔富房 产	权益法	15,000,00 0.00	23,247,30 7.76	-765,082. 64	22,482,22 5.12	30%	30%	无			
鉴湖高尔 夫	权益法	6,000,000 .00		118,646.5 1	118,646.5 1	30%	30%	无			
小额贷款 公司	权益法	40,000,00 0.00	48,750,16 4.05	-2,705,62 0.36	46,044,54 3.69	20%	20%	无			4,000,000 .00
佳汇设计	权益法	900,000.0 0	1,160,916 .08	8,864.93	1,169,781 .01	30%	30%	无			
信宇房产	权益法	147,000,0 00.00	120,829,6 52.11	-6,684,04 9.87	114,145,6 02.24	49%	49%	无			

肇庆房产	成本法	198,000,000.00	198,000,000.00		198,000,000.00	80%	80%	无			32,000,000.00
黄山广宇	成本法	68,037,009.86	68,037,009.86		68,037,009.86	90%	90%	无			19,800,000.00
广宇咨询	成本法	122,548,880.58	122,548,880.58		122,548,880.58	75%	75%	无			
广宇物业	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00	100%	100%	无			
思燕贸易	成本法	500,000.00	500,000.00		500,000.00	50%	50%	无			
广宇创投	成本法	20,000,000.00	20,000,000.00		20,000,000.00	100%	100%	无			
南泉房产	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00	100%	100%	无			
广宇紫丁香	成本法	45,000,000.00	45,000,000.00		45,000,000.00	90%	90%	无			225,000,000.00
广宇丁桥	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00	100%	100%	无			200,000,000.00
天城房产	成本法	400,000,000.00	400,000,000.00		400,000,000.00	50%	50%	无			
上东房产	成本法	175,000,000.00	175,000,000.00		175,000,000.00	50%	50%	无			
合创贸易	成本法	45,000,000.00	45,000,000.00		45,000,000.00	100%	100%	无			
新城房产	成本法	430,000,000.00	430,000,000.00		430,000,000.00	100%	100%	无			
汇鸣投资	成本法	30,000,000.00		30,000,000.00	30,000,000.00	100%	100%	无			
汇宇投资	成本法	10,000,000.00		10,000,000.00	10,000,000.00	100%	100%	无			
鼎源房产	成本法	153,000,000.00		153,000,000.00	153,000,000.00	51%	51%	无			
鼎宇房产	成本法	100,000,000.00		100,000,000.00	100,000,000.00	100%	100%	无			
合计	--	2,110,985,890.44	1,803,073,930.44	282,972,758.57	2,086,046,689.01	--	--	--			480,800,000.00

长期股权投资的说明

4、营业收入和营业成本

(1) 营业收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	5,465,435.36	9,132,243.70
合计	5,465,435.36	9,132,243.70
营业成本	2,344,738.46	2,784,373.06

(2) 主营业务（分行业）

单位：元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业	5,465,435.36	2,344,738.46	3,440,627.00	1,232,982.30
其他			5,691,616.70	1,551,390.76
合计	5,465,435.36	2,344,738.46	9,132,243.70	2,784,373.06

(3) 主营业务（分产品）

单位：元

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
销售房产	5,000.00	479,030.07	3,440,627.00	1,232,982.30
出租物业	5,460,435.36	1,233,140.03	5,091,616.70	918,822.40
委托资产管理		632,568.36	600,000.00	632,568.36
合计	5,465,435.36	2,344,738.46	9,132,243.70	2,784,373.06

(4) 主营业务（分地区）

单位：元

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
浙江省	5,465,435.36	2,221,211.96	9,132,243.70	2,662,538.63
安徽省	0.00	123,526.50	0.00	121,834.43
合计	5,465,435.36	2,344,738.46	9,132,243.70	2,784,373.06

(5) 公司来自前五名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
第一名	3,031,875.00	55.47%
第二名	1,192,500.00	21.82%
第三名	340,000.00	6.22%
第四名	321,950.00	5.89%
第五名	250,000.00	4.58%
合计	5,136,325.00	93.98%

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	476,800,000.00	36,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	73,349.84	4,219,520.83
其他	-6,100,591.27	
合计	470,772,758.57	40,219,520.83

(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
肇庆房产	32,000,000.00		上年同期未分红
广宇紫丁香	225,000,000.00		上年同期未分红
广宇丁桥	200,000,000.00		上年同期未分红
黄山广宇	19,800,000.00	36,000,000.00	
合计	476,800,000.00	36,000,000.00	--

(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	-765,082.64	476,628.29	
鉴湖高尔夫	118,646.51	477,959.57	
小额贷款公司	1,294,379.64	1,801,590.12	
佳汇设计	8,864.93	-119,010.80	
信宇房产	-583,458.60	1,582,353.65	
合计	73,349.84	4,219,520.83	--

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	435,052,526.52	22,031,812.06
加：资产减值准备	36,162,722.28	3,235,928.94
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,365,404.59	1,459,247.60
无形资产摊销	227,398.45	186,476.37
长期待摊费用摊销	565,703.22	565,703.22
财务费用（收益以“-”号填列）	15,300,297.18	14,711,527.78
投资损失（收益以“-”号填列）	-470,772,758.57	-40,219,520.83
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-9,058,072.85	-1,008,891.00
存货的减少（增加以“-”号填列）	766,325.43	1,202,059.26
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-862,992,272.90	-204,531,754.26
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	342,923,388.26	-688,376,522.55
经营活动产生的现金流量净额	-510,459,338.39	-890,743,933.41
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	144,009,510.60	103,450,797.44
减：现金的期初余额	267,571,415.21	190,446,553.07
现金及现金等价物净增加额	-123,561,904.61	-86,995,755.63

7、反向购买下以评估值入账的资产、负债情况

反向购买下以公允价值入账的资产、负债情况

单位：元

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

反向购买形成长期股权投资的情况

单位：元

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

十六、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

单位：元

项目	金额	说明
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）	300,000.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	6,349,595.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-190,055.07	
减：所得税影响额	652,944.56	
少数股东权益影响额（税后）	21,029.24	
合计	5,785,566.13	--

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

适用 不适用

2、境内外会计准则下会计数据差异

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

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	132,084,306.61	112,299,002.40	1,896,737,470.01	1,812,518,763.40
按国际会计准则调整的项目及金额				

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

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	132,084,306.61	112,299,002.40	1,896,737,470.01	1,812,518,763.40
按境外会计准则调整的项目及金额				

(3) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明

3、净资产收益率及每股收益

单位：元

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	7.06%	0.22	0.22
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	6.75%	0.21	0.21

4、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	期初余额	变动比率 (%)	变动原因
	(或本期金额)	(或上年同期金额)		
货币资金	699,016,041.42	1,057,051,337.86	-33.87%	报告期内土地款支出增加所致
预付账款	961,163,755.23	1,537,780.87	62403.30%	报告期内土地款支出增加所致
其他应收款	145,213,091.16	429,499,038.47	-66.19%	报告期内同比例给予联营企业的往来款收回部分所致
应付账款	199,557,810.70	360,873,001.59	-44.70%	报告期内工程款支付较多
应付职工薪酬	3,097,838.00	10,493,918.49	-70.48%	报告期内支付职工年终奖
应付利息	8,932,365.33	32,273,115.95	-72.32%	委托贷款报告期内一次性还款付息较多
应付股利	52,632,657.50	4,767,057.50	1004.09%	报告期内通过2012年度利润分配方案，增加应付股利所致
其他应付款	433,875,265.96	647,221,897.07	-32.96%	报告期内天城公司同比例偿还少数股东往来款所致
一年内到期的非流动负债	451,000,000.00	117,000,000.00	285.47%	部分长期借款报告期内转为一年内到期借款所致
财务费用	8,841,185.73	12,774,628.13	-30.79%	报告期内费用化利息减少所致
资产减值损失	-10,233,000.77	9,872,388.36	-203.65%	报告期内对联营企业财务资助收回部分所致
投资收益	73,349.85	4,219,520.83	-98.26%	报告期内联营企业投资收益减少
少数股东损益	10,546,429.46	17,648,128.29	-40.24%	2012年度合作企业净利润较多所致

第九节 备查文件目录

- 1、载有公司董事长签名的2013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： 王轶磊
广宇集团股份有限公司
二〇一三年八月十五日