



广宇集团股份有限公司

2013 年度报告

2014 年 02 月 14 日

第一节 重要提示、目录和释义

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

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 2013 年 12 月 31 日的公司总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.80 元（含税），送红股 0 股（含税），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：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

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	24
第六节 股份变动及股东情况	35
第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况	39
第八节 公司治理	46
第九节 内部控制	52
第十节 财务报告	54
第十一节 备查文件目录	150

重大风险提示

1、政策风险

公司所处房地产行业与国民经济的联系极为密切，受到国家宏观调控政策影响较大。

2、经营风险

由于房地产开发涉及到多个环节，在项目的开发过程中，可能面临诸多不确定性。例如城市规划调整导致项目开发周期延长甚至影响到开发的建筑面积，建筑材料价格以及人工成本上涨增加建安成本造价等。公司在经营中若不能及时应对和解决上述问题，可能对项目开发周期、经营业绩和财务状况产生一定的影响。

第二节 公司简介

一、公司信息

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	广宇集团		
公司的法定代表人	王轶磊		
注册地址	杭州市平海路 8 号		
注册地址的邮政编码	310006		
办公地址	杭州市平海路 8 号		
办公地址的邮政编码	310006		
公司网址	www.cosmosgroup.com.cn		
电子信箱	gyjtdb@163.com		

二、联系人和联系方式

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

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸的名称	《证券时报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	杭州市平海路 8 号公司董事会办公室

四、注册变更情况

	注册登记日期	注册登记地点	企业法人营业执照 注册号	税务登记号码	组织机构代码
首次注册	2004 年 10 月 18 日	浙江省工商行政管	3300001010914	浙税联字	14312515-0

		理局		330102143125150 号	
报告期末注册	2012 年 09 月 06 日	浙江省工商行政管 理局	3300000000027054	浙税联字 330102143125150 号	14312515-0
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	无变更				
历次控股股东的变更情况（如有）	无变更				

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	上海市南京路 61 号四楼
签字会计师姓名	沈利刚、凌燕

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

☐ 适用 ☒ 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

☐ 适用 ☒ 不适用

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

☐ 是 ☒ 否

	2013 年	2012 年	本年比上年增减(%)	2011 年
营业收入（元）	1,657,746,628.82	1,962,263,249.36	-15.52%	1,914,408,220.87
归属于上市公司股东的净利润（元）	219,377,374.68	248,580,967.57	-11.75%	288,238,718.18
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	209,879,553.94	216,278,432.68	-2.96%	289,538,281.50
经营活动产生的现金流量净额（元）	-909,349,897.72	253,275,544.54	-459.04%	-263,075,950.72
基本每股收益（元/股）	0.37	0.42	-11.9%	0.48
稀释每股收益（元/股）	0.37	0.42	-11.9%	0.48
加权平均净资产收益率（%）	11.58%	14.51%	-2.93%	19.21%
	2013 年末	2012 年末	本年末比上年末增减(%)	2011 年末
总资产（元）	8,014,440,268.80	7,106,550,504.07	12.78%	6,707,011,826.90
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,984,023,964.78	1,812,518,763.40	9.46%	1,613,803,212.78

二、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2013 年金额	2012 年金额	2011 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-14,354.74	-33,328.41	133,397.26	
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	1,834,000.00		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	11,690,036.77	34,046,180.00		
委托他人投资或管理资产的损益	1,600,000.00	1,200,000.00	1,200,000.00	
债务重组损益			776,528.41	

除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,188,544.20	-4,487,367.48	-3,027,017.73	
减：所得税影响额	1,986,055.18	462,145.18	-395,961.90	
少数股东权益影响额（税后）	-96,738.09	-205,195.96	778,433.16	
合计	9,497,820.74	32,302,534.89	-1,299,563.32	--

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

☐ 适用 ☒ 不适用

第四节 董事会报告

一、概述

2013年,我国房地产行业总体延续了2012年下半年以来的回暖势头,自住和首改需求持续释放,推动行业景气度向好。2013年底中央经济工作会议将房地产行业调控的着力点放在公租房等保障房建设上,在改革发展中厘清政企职能,为房地产市场健康发展奠定了坚实的基础。

2013年,全国商品房销售面积130,551万平方米,比上年增长17.3%,增速比2012年提高15.5个百分点;其中,住宅销售面积增长17.5%。全年商品房销售额81,428亿元,增长26.3%,增速比2012年提高16.3个百分点;其中,住宅销售额增长26.6%。2013年,全国商品房成交均价同比增长7.7%,较2012年增幅基本一致;其中住宅成交均价同比增长7.7%。2013年底,全国多地调控政策收紧,导致市场成交受到一定影响。

2013年,全国房地产开发投资86,013亿元,比上年增长19.8%,增速比2012年提高3.6个百分点;其中,住宅投资58,951亿元,比上年增长19.4%。预计2014年房地产投资同比增幅将继续保持平稳态势。

2013年,房地产开发企业土地购置面积38,814万平方米,比上年增长8.8%;土地成交价款9,918亿元,增长33.9%。2013年以来,土地市场成交同比跌幅整体呈现收窄态势,土地市场伴随楼市回暖日益火爆,龙头企业集中拿地,土地购置面积同比再次止跌回升。土地市场的活跃将有利于未来1-2年内商品房市场的供应增加。

2013年,房地产开发企业房屋新开工面积201,208万平方米,比上年增长13.5%;其中,住宅新开工面积145,845万平方米,增长11.6%。房屋新开工面积同比增幅由负转正,实现低谷反弹。随着市场的回暖,房地产企业投资意愿回升,投资力度和步伐加快。

报告期内,公司紧紧围绕年初制定的计划目标,有序推进各项工作,积极应对不断深化的房地产市场调控,做好房产品、管好现金流。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,完善公司规范化建设,推动了公司健康、稳定发展。

二、主营业务分析

1、概述

公司主营业务为商品房开发建设、销售和租赁等。报告期内公司主营业务构成未发生重大变化。

2013年度公司主营业务分析如下:

(1)营业收入:报告期内公司实现营业收入165,774.66万元,同比减少15.52%。

(2)营业成本:报告期内公司发生营业成本107,759.00万元,同比减少12.05%。

(3)销售费用:报告期内公司发生销售费用3,086.15万元,同比增长39.56%,主要是在售项目营销费投入增加较多所致。

(4)管理费用:报告期内公司发生管理费用7,117.53万元,同比增加1.41%。

(5)财务费用:报告期内公司发生财务费用2,469.14万元,同比增长421.67%,主要是新增项目利息费用增加以及对联营企业财务资助利息收入减少所致。

(6)经营活动产生的现金流量净额:报告期内公司经营活动产生的现金流量净额-90,934.99万元,较上年同期减少459.04%,主要系报告期内支付土地款较多所致。

(7)投资活动产生的现金流量净额:报告期内公司投资活动产生的现金流量净额33,282.74万元,较上年同期增长246.36%,主要系报告期内对参股公司的财务资助收回较多所致。

(8)筹资活动产生的现金流量净额:报告期内公司筹资活动产生的现金流量净额50,708.64万元,较上

年同期增长50.55%，主要系报告末银行借款较上年末增加110,497.45万元。

公司回顾总结前期披露的发展战略和经营计划在报告期内的进展情况

报告期内，公司以“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年公司实现营业收入165,774.66万元，同比减少15.52%；实现营业利润34,121.25万元，同比减少10.44%；实现归属于上市公司所有者净利润21,937.74万元，同比减少11.75%。

2013年，公司新开工建筑面积16.48万平方米，完成年度计划的66.99%，新开工项目包括肇庆星湖名郡石溪雅苑、黄山江南新城B区4-1和D转角、杭州锦润公寓。开工未达标主要系肇庆星湖名郡西湖新筑二期推迟至2014年开工。

2013年，公司实现商品房合同销售金额18.11亿元，完成年度计划的72.98%，公司年度销售计划完成不足主要系在杭项目受限购限贷政策及二套房贷首付比例上调政策的影响，加之锦润公寓二次加推时间和武林外滩开盘时间均较晚，致使该两项目未能完成年初制定的销售计划目标。公司全年完成竣工面积13.64万平方米，完成年度计划的100%。

报告期内，公司各项目进度情况如下：

东承府（杭州）：在建建筑面积15.17万平米，截至报告期末，项目已完成排屋外立面装饰工程的80%、小高层外立面装饰工程的80%。

鼎悦府（杭州）：在建建筑面积11.50万平米，截至报告期末，项目已完成所有楼幢结构结项和砌筑工程，并开始进行公共部位装修。

武林外滩（杭州）：在建建筑面积11.05万平米，截至报告期末，项目正在进行主体施工。

锦润公寓（杭州）：全年新开工面积为9.93万平米，截至报告期末，项目已完成所有楼幢的地下室施工，开始进入主体结构施工。

江南新城（黄山）：全年新开工面积为2.99万平米，竣工面积为9.95万平米，项目荣获黄山市建筑房地产民营企业纳税“10强企业”称号。

星湖名郡（肇庆）：全年新开工面积为3.56万平米，竣工面积为3.69万平米，项目荣获第十六届广东（肇庆）房地产博览会“2013年最佳住宅小区”称号。

桃源项目（杭政储出2013-28号地块）：4月通过拍卖取得土地，截至报告期末，已付清土地出让价款，并完成国有土地使用证领取工作和施工图设计工作。

舟山项目：4月通过拍卖取得舟山临城LKa-3-25b地块，11月份通过拍卖取得舟山临城LKa-3-25c地块。截至报告期，临城LKa-3-25b地块已完成国有土地使用证、建设用地规划许可证的领取工作。

2013年，公司新增土地储备3宗，合计占地面积9.48万平米，新增容积率内建筑面积19.93万平米。杭州1宗，占地面积2.80万平米，容积率内建筑面积7.36万平米。舟山两宗，合计占地面积6.68万平米，容积率内建筑面积12.57万平米。

截止报告期末，公司储备的规划可建建筑面积116.60万平方米，其中权益可建建筑面积98.27万平方米。代建项目一个，建筑面积16.64万平方米。

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

☐ 适用 ☒ 不适用

2、收入

说明

单位：元

	2013年	2012年	同比增减情况
--	-------	-------	--------

主营业务	1,656,113,295.82	1,959,088,849.36	-15.47%
其他业务	1,633,333.00	3,174,400.00	-48.55%

公司实物销售收入是否大于劳务收入

√ 是 □ 否

行业分类	项目	2013 年	2012 年	同比增减 (%)
房地产	销售量			
	销售面积 (万平方米)	17.03	16.61	2.53%
	销售金额 (万元)	181,100	141,201	28.26%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

□ 适用 √ 不适用

公司重大的在手订单情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期内产品或服务发生重大变化或调整有关情况

□ 适用 √ 不适用

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额 (元)	181,025,224.22
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例 (%)	10.91%

公司前 5 大客户资料

√ 适用 □ 不适用

序号	客户名称	销售额 (元)	占年度销售总额比例 (%)
1	第一名	94,506,408.91	5.7%
2	第二名	42,683,692.31	2.57%
3	第三名	20,600,000.00	1.24%
4	第四名	14,460,501.00	0.87%
5	第五名	8,774,622.00	0.53%
合计	——	181,025,224.22	10.91%

3、成本

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2013 年		2012 年		同比增减 (%)
		金额	占营业成本比重 (%)	金额	占营业成本比重 (%)	
房地产		915,547,326.84	84.96%	1,081,093,648.82	88.23%	-15.31%
其他		162,042,671.34	15.04%	144,191,522.44	11.77%	12.38%

产品分类

单位：元

产品分类	项目	2013 年		2012 年		同比增减(%)
		金额	占营业成本比重(%)	金额	占营业成本比重(%)	
房地产		915,547,326.84	84.96%	1,081,093,648.82	88.23%	-15.31%
物业管理		16,006,228.43	1.49%	14,441,795.24	1.18%	10.83%
物业出租		7,523,085.25	0.7%	6,779,040.87	0.55%	10.98%
其他		138,513,357.66	12.85%	122,970,686.33	10.04%	12.64%

说明

不适用。

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	630,041,661.67
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例（%）	77.79%

公司前 5 名供应商资料

√ 适用 □ 不适用

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例（%）
1	远扬控股集团股份有限公司	226,326,254.21	27.94%
2	浙江省长城建设集团股份有限公司	162,013,192.14	20%
3	浙江特产金属材料有限公司	107,178,960.61	13.23%
4	浙江耀华建设集团有限公司	91,839,562.40	11.34%
5	北京亿兆华盛有限公司	42,683,692.31	5.27%
合计	——	630,041,661.67	77.79%

4、费用

单位：万元

项目	2013	2012	2011	本年比上年增减	占本年营业收入比例	占上年营业收入比例
销售费用	3,086.15	2,211.42	2,363.37	39.56%	1.86%	1.13%
管理费用	7,117.53	7,018.90	6,455.88	1.41%	4.29%	3.58%
财务费用	2,469.14	-767.60	3,052.44	421.67%	1.49%	-0.39%
合计	12,672.82	8,462.72	11,871.69	49.75%	7.64%	4.31%
所得税	9,635.92	10,714.64	11,796.11	-10.07%	5.81%	5.46%
总计	22,308.74	19,177.36	23,667.80	16.33%	13.46%	9.77%

主要变动原因：

(1) 财务费用较去年增长421.67%，主要系新增项目利息费用增加以及财务资助利息收入减少所致。

5、研发支出

不适用

6、现金流

单位：元

项目	2013 年	2012 年	同比增减（%）
经营活动现金流入小计	1,845,794,688.01	1,539,248,191.24	19.92%
经营活动现金流出小计	2,755,144,585.73	1,285,972,646.70	114.25%
经营活动产生的现金流量净额	-909,349,897.72	253,275,544.54	-459.04%
投资活动现金流入小计	334,849,923.09	27,631,216.00	1,111.85%
投资活动现金流出小计	2,022,542.00	255,031,358.48	-99.21%
投资活动产生的现金流量净额	332,827,381.09	-227,400,142.48	246.36%
筹资活动现金流入小计	2,069,540,000.00	1,621,420,000.00	27.64%
筹资活动现金流出小计	1,562,453,607.88	1,284,602,442.18	21.63%
筹资活动产生的现金流量净额	507,086,392.12	336,817,557.82	50.55%
现金及现金等价物净增加额	-69,436,124.51	362,692,959.88	-119.14%

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

（1）经营活动现金流出较上年增长114.25%，经营活动产生的现金流净额较上年减少459.04%，主要系报告期支付土地款较多所致。

（2）投资活动现金流入较上年增长1,111.85%，投资活动产生的现金流量净额较去年增长246.36%，主要系报告期内对联营企业的财务资助收回较多所致。

（3）投资活动现金流出较上年减少99.21%，主要系报告期内对参股公司的财务资助减少所致。

（4）筹资活动产生的现金流净额较上年增长50.55%，主要系报告期末银行借款较上年末增加110,497.45万元。

报告期内公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

√ 适用 □ 不适用

本期经营活动现金流量净额为负数，主要系本期公司在土地市场拍得两块土地，支付的土地出让金较多所致。

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	1,460,070,945.00	915,547,326.84	37.29%	-18.26%	-15.31%	-2.18%
其他	196,042,350.82	160,777,534.62	17.99%	13.45%	12.6%	0.62%
合计	1,656,113,295.82	1,076,324,861.46	35.01%	-15.47%	-12.06%	-2.52%
分产品						
房地产	1,460,070,945.00	915,547,326.84	37.29%	-18.26%	-15.31%	-2.18%
物业管理	19,770,032.84	16,006,228.43	19.04%	26.94%	10.83%	11.77%
物业出租	39,082,216.76	7,523,085.25	80.75%	8.81%	10.98%	-0.38%
其他	137,190,101.22	137,248,220.94	-0.04%	13.1%	12.9%	0.17%
合计	1,656,113,295.82	1,076,324,861.46	35.01%	-15.47%	-12.06%	-2.52%
分地区						
浙江地区	865,375,038.32	619,281,296.09	28.44%	-47.5%	-41.23%	-7.64%
广东地区	378,682,744.50	190,404,777.40	49.72%	103.62%	74.81%	8.29%
安徽地区	412,055,513.00	266,638,787.97	35.29%	230.39%	334.92%	-15.55%
合计	1,656,113,295.82	1,076,324,861.46	35.01%	-15.47%	-12.06%	-2.52%

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

☐ 适用 ☒ 不适用

四、资产、负债状况分析

1、资产项目重大变动情况

单位：元

	2013 年末		2012 年末		比重增减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)		
货币资金	995,235,470.26	12.42%	1,057,051,337.86	14.87%	-2.45%	
应收账款	9,853,122.56	0.12%	815,349.10	0.01%	0.11%	
存货	6,340,943,716.05	79.12%	5,115,843,591.05	71.99%	7.13%	
投资性房地产	135,072,399.44	1.69%	139,019,025.68	1.96%	-0.27%	
长期股权投资	180,461,465.55	2.25%	198,988,040.00	2.8%	-0.55%	
固定资产	21,392,392.30	0.27%	22,425,654.16	0.32%	-0.05%	
在建工程		0%		0%	0%	
预付账款	108,153,405.0	1.35%	1,537,780.87	0.02%	1.33%	主要系报告期末预付土地款增加所

	2					致
其他应收款	82,484,150.55	1.03%	429,499,038.47	6.04%	-5.01%	主要为报告期末为联营企业提供的财务资助减少所致。

2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2013 年		2012 年		比重增减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)		
短期借款	780,000,000.00	9.73%	660,000,000.00	9.29%	0.44%	
长期借款	2,093,621,973.68	26.12%	1,432,500,000.00	20.16%	5.96%	主要是报告期内新借入项目长期借款较多所致
一年内到期借款	440,852,526.32	5.5%	117,000,000.00	1.65%	3.85%	主要系报告期内长期借款转为一年内到期借款所致
应付账款	239,754,513.79	2.99%	360,873,001.59	5.08%	-2.09%	主要系报告期内支付工程款较多所致。
应交税费	143,828,443.27	1.79%	206,311,558.80	2.9%	-1.11%	主要系报告期末应交所得税和应交土地增值税余额减少所致。
其他应付款	410,048,591.97	5.12%	647,221,897.07	9.11%	-3.99%	主要系控股子公司天城房产同比例偿还股东的财务资助所致

五、核心竞争力分析

1、经营管理

公司具有二十多年的房地产开发经验，具备中华人民共和国房地产开发企业壹级资质证书。公司经历过上世纪九十年代以来房地产市场历次宏观调控，熟悉国内房地产市场的周期性变化，与近年来新进入房地产行业的企业相比，具有较强的专业经营能力和应对市场风险的能力。同时，公司具有较强的异地扩张能力。20年来，公司先后在杭州、绍兴、黄山、肇庆等地进行房地产项目开发，这些项目已实现销售的部分都取得了较大的成功。公司能在不同区域快速地复制公司的管理能力、组织机构、业务开发能力和盈利能力，在向异地发展过程中，项目公司能在公司监控和支持下，稳健快速地开拓业务，这是公司未来进一步向更多区域扩张的基础。

2、品牌建设

公司致力于“为民众造好房”，提供质量满意、高性价比的产品和服务，强调客户的居住感受。经过多年的探索，公司通过严抓内部管理，严控施工质量，使公司开发的楼盘在市场上形成了“精致、舒适、性价比高”的市场形象。公司开发出的优良品质楼盘在消费者中已经形成了很高的品牌认知度，公司的社会知名度和“广宇”品牌的美誉度日益提高。公司被评为浙江省知名商号，“广宇”被评为浙江省著名商标。

在杭州市，无论是已完工的平海公寓、河滨公寓、吴山鸣翠苑、广复大厦、西城年华、大名空间、广宇上东城、西城美墅等项目，还是在建的鼎悦府、东承府等项目都是当地的热销楼盘，成为了当地的经典

楼盘。在肇庆、黄山等地，公司开发的楼盘都在当地具有很高的知名度和市场占有率。公司对已售楼盘的客户进行分析时发现，近一半客户购买广宇楼盘是由于其亲朋好友推荐而购买。

3、管理团队

从经营过程来看，房地产公司在业务开展过程中需要整合多种资源，高管团队的经营管理水平对房地产公司的长远发展起着决定性的作用。广宇集团是一家有着超过二十年房地产开发经验的房地产专业公司，在多年的发展过程中，公司培育并形成了一个知识结构和专业结构合理、实战经验丰富、具备战略发展眼光的高管团队。公司管理层均出自一线，经过多年历练具有丰富的房地产开发经营管理经验，其中不少人都具有研究生学历，理论和实践水平均较高。这样一支高水平的管理团队具备了带领公司进一步做大做强的经营管理能力。

4、企业文化

经过近30年的发展，公司始终秉承“服务大众、共享生活”的信念，坚持“知识创造财富、和谐铸就未来”的价值主张——打造高水平的专业化团队，通过透明和规范化运作为，为股东创造价值，为员工发展搭建平台，与合作伙伴实现共赢，努力实现普通市民高品质居住条件的“中国梦”。

公司在长期实践过程中形成了“务实稳健”的风格，宁可放弃短期速成的机会，也要规避致命性的错误，项目资源储备以保障高质量的持续增长为准绳，从没有寻求超越自身能力和资源的超常规扩张。从不试图凭借对即将发生的短期波动预判采取投机性行为，而是执着于研究客户需求，优化产品结构，改善服务品质，以期提升客户价值；努力提升销售效率，加速去化，优化财务结构，以期提升资金利用率；合理分配成本，加快开发进度，控制费用，以期实现股东利益最大化。

同时，公司以“学者型地产实践者”为人力资源发展方针，长期以来注重中层和普通员工的培养，目前丰富的人才队伍为公司的快速发展提供了后备军。公司始终重视弘扬企业文化建设，将广宇的企业文化全面贯彻到员工的各项行为中去，使之成为共同的理念。同时注重加强企业内炼和团队建设，把人力资源优势转化为企业竞争优势，不断提高公司软实力。

六、投资状况分析

1、对外股权投资情况

(1) 对外投资情况

对外投资情况		
报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度（%）
490,000,000.00	101,000,000.00	385.15%
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（%）
浙江鼎源房地产开发有限公司	房地产开发经营等。	100%
舟山鼎宇房地产开发有限公司	房地产开发经营等。	100%
浙江汇鸣投资管理有限公司	投资管理等。	100%
黄山汇宇投资管理有限公司	投资管理等。	100%

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(万元)	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
杭州广宇建筑工程技术咨询有限公司	子公司	工程技术咨询	工程技术咨询	6,000.00	108,704,485.66	87,157,174.76	20,600,000.00	8,685,045.54	6,573,299.63
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	24,750.00	1,207,766,218.98	349,879,189.18	374,071,562.00	118,909,675.62	87,875,612.18
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	5,000.00	468,865,149.75	160,222,838.14	411,121,858.00	111,036,379.21	82,519,263.33
杭州广宇物业管理有限公司	子公司	物业管理	物业管理	500.00	11,483,385.67	4,023,597.82	14,295,707.34	16,435.43	-10,686.50
肇庆星湖名郡物业服务服务有限公司	子公司	物业管理	物业管理	50.00	2,411,066.80	319,536.79	6,641,884.88	-59,712.69	-66,111.40
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	5,000.00	283,610,942.02	121,165,226.67	57,274,279.01	13,037,032.12	9,695,350.19
杭州思燕贸易有限公司	子公司	房地产中介	批发零售、建筑材料、房产中介	100.00	4,501,775.58	994,511.16	0.00	-1,052,106.69	-1,509,114.72
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	5,000.00	368,418,014.47	164,155,887.19	589,915,609.00	261,460,577.60	195,603,690.37
杭州南泉房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	"西城美墅"项目开发建设	5,000.00	117,107,928.02	110,230,194.83	22,628,150.00	-1,880,186.60	-1,422,266.39
杭州天城房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	"武林外滩"项目开发建设	80,000.00	1,798,265,935.07	725,696,992.33	180,000.00	-11,119,950.30	-8,254,884.24

浙江上东房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	“东承府”项目开发建设	10,000.00	1,542,579,640.58	81,611,547.32	0.00	-4,342,974.82	-3,294,966.24
浙江合创贸易有限公司	子公司	建材销售	建筑、装饰材料销售	5,000.00	56,191,336.57	52,173,711.55	202,501,087.16	-2,516,941.06	-1,920,398.35
浙江广宇新城房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	“鼎悦府”项目的开发	43,000.00	1,226,916,644.97	416,104,523.00	0.00	-8,753,825.77	-6,430,464.82
浙江广宇创业投资管理有限公司	子公司	创业投资	投资管理、实业投资	2,000.00	25,443,294.90	20,360,404.51	33,333.00	122,015.18	91,436.38
肇庆市星宇文化投资有限公司	子公司	文化项目投资	文化项目投资、企业文化学术交流等。	300.00	3,172,628.83	2,804,208.15	552,761.50	80,271.76	83,103.74
浙江汇鸣投资管理有限公司	子公司	投资管理	投资管理、投资咨询、资产管理等。	3,000.00	29,995,232.97	29,994,707.97	0.00	-6,099.04	-5,292.03
黄山汇宇投资管理有限公司	子公司	投资管理	投资管理、投资咨询、资产管理等。	1,000.00	148,890,433.43	8,890,433.43	0.00	-1,109,566.57	-1,109,566.57
浙江鼎源房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	“桃源”项目开发建设	30,000.00	633,957,388.06	297,714,458.78	0.00	-3,046,638.30	-2,285,541.22
舟山鼎宇房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	舟山市临城 LKa-3-25b 地块和舟山市临城 LKa-3-25c 地块的项目开发建设	15,000.00	759,171,828.37	146,388,240.13	0.00	-4,733,040.11	-3,611,759.87
绍兴康尔	参股公司	房地产开	“康郡”项目	5,000.00	95,671,900.	66,141,760.	2,276,717.0	-7,334,54	-7,075,931.68

富房地产开发有限公司		发	开发建设		98	82	0	8.50	
绍兴鉴湖高尔夫房地产开发有限公司	参股公司	娱乐服务	高尔夫球场及配套设施经营	2,000.00	85,069,772.07	-28,758,090.97	26,942,171.75	-7,240,442.79	-10,382,901.01
杭州市上城区广宇小额贷款有限公司	参股公司	小额贷款	办理各项小额贷款及咨询业务	20,000.00	231,766,271.26	226,311,305.05	30,225,550.06	3,209,338.52	2,560,484.83
浙江佳汇建筑设计咨询有限公司	参股公司	建筑设计	建筑设计	500.00	6,017,178.75	3,891,979.96	13,291,231.31	-69,595.52	22,259.71
浙江信宇房地产开发有限公司	参股公司	房地产开发	“锦润公寓”开发建设	30,000.00	1,207,207,521.85	230,358,670.20	0.00	-21,582,433.84	-16,232,456.55

主要子公司、参股公司情况说明

(1) 报告期内，公司控股子公司黄山广宇房地产开发有限公司实现主营业务收入41,112.19万元，营业利润11,103.64万元，净利润8,251.93万元，扣除内部交易和权益比例影响后对归属于母公司的净利润影响比例为31.35%；

(2) 报告期内，公司控股子公司肇庆星湖名郡房地产发展有限公司实现主营业务收入37,407.16万元，营业利润11,890.97万元，净利润8,787.56万元，扣除内部交易和权益比例影响后对归属于母公司的净利润影响比例34.72%；

(3) 报告期内，公司控股子公司浙江广宇丁桥房地产开发有限公司实现主营业务收入58,991.56万元，营业利润26,146.06万元，净利润26,146.06万元，扣除内部交易和权益比例影响后对归属于母公司的净利润影响比例为53.09%；

报告期内取得和处置子公司的情况

☐ 适用 ☒ 不适用

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	115,000	38,079.93	108,583.59	在建	尚未产生收益
武林外滩	250,000	26,578.4	168,070.04	在建	尚未产生收益
鼎悦府	125,163	28,137.66	104,398.85	在建	尚未产生收益

桃源项目	97,800	61,443.1	61,443.1	前期	尚未产生收益
舟山项目	132,565	70,715.13	70,715.13	前期	尚未产生收益
合计	720,528	224,954.22	513,210.71	--	--

七、公司未来发展的展望

（一）行业竞争格局及未来发展趋势

2013年，全国各地房地产市场发展差异化显著，一线城市涨幅明显，三四线城市相对平稳。在限购、限贷、限价政策以及房产税预期影响下，首次置业和改善型置业已成为市场主流，房地产去投资化趋势明显。结合行业运营数据及专业研究机构的观点，我们认为2014年房地产政策调控的重心有三大转变：一是调控重点从抑制需求和价格逐步转向加大住房供应，包括保障房的建设和供给；二是调控方式将从行政直接干预为主，逐步转向充分发挥市场自我调节机制；三是由短期政策干预向长效机制转变。

在供给方面，结合我国宏观经济背景、房地产调控政策变化、各地土地供应计划、保障性安居工程建设计划，预计2014年全国房地产供应类指标还将继续上行，但增幅相较2013年略有回落。在成交量方面，经过2012-2013年的爆发后，预计2014年需求将有所减退。2013年四季度开始的一二线城市成交回落将趋稳，预计全年成交总额仍将保持一定的正增长。

在刚性需求为主的市场中，商品住宅的建筑品质、配套设施的重要性凸显，这就要求开发商打造综合性能优异的产品。此外，随着房地产行业竞争的加剧和集中度的提升，规模优势和周转速度成为房企制胜的关键，这就要求开发商提升管理水平，转变经营思路，在拿地、开发、销售、融资等方面采用更多创新手段。

（二）公司发展战略和发展思路

面对持续的行业调控和日趋激烈的市场竞争，公司仍将坚持以房地产开发为主业，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，在深耕杭州、黄山、肇庆三地市场的同时，做好浙江舟山的布点，形成以长三角为中心的发展模式。此外，公司将发挥自身的技术优势和管理优势，适度参与保障房代建。公司将在房地产私募基金等领域进行积极的探索，寻找新的利润增长点。

2014年，公司的主要工作是努力抓好以下六大环节：“抓销售、去存量，定标准、明目标，控费用、抓效率”，其中，销售是2014年的工作重心所在。这是公司在严峻的市场形势下赢得发展先机、持续生存的关键所在。具体将做好以下四方面工作：

第一，抓销售，去存量。重点做好鼎悦府、东承府、锦润公寓、武林外滩的持续销售工作；桃源项目、舟山项目的新盘推广工作；黄山项目、肇庆项目和集团存量项目的加速去化工作。在楼市调控主基调不变的背景下，公司的营销策略开始向纵深推进，采取一系列更精细化、更灵活的营销措施。

第二，定标准、明目标。确定工作标准，明确前进目标。持续完善KPI考核目标，明确团队工作目标。逐步形成设计标准化产品，标准开发周期，提高产品复制能力。在项目施工过程中，建立并完善原有的施工流程，建立标准化体系。继续推进营销标准化，整合资源，提升销售能力。

第三，控费用、抓效率。2014年，公司将着重通过高效率的综合管理，进一步提高企业的管理效率和经营效率，从而使得公司的生产、经营等各方面流程实现再造和优化。继续优化实施ERP项目，搭建高效率管理平台。加强全员能力培训，提高团队工作效率。增强时间观念，养成PDCA闭环管理工作习惯。

第四，加强预算目标控制，拓展房地产资本经营。继续提高项目成本管控能力，通过落实目标成本责任制来强化项目成本控制工作，重点强化现场联系单的管理来提升成本控制能力。通过化小单元，明确分工与责任，明确各个单元管理费用、财务费用、营销费用等，进行事前、事中、事后的全程控制，加强各个部门的预算目标控制。

（三）2014年度经营计划

2014年，公司计划实现合同签约金额27亿元，公司在杭各项目以及黄山、肇庆、舟山三个外地项目均已下达销售任务指标。2014年公司计划新开工面积44.42万平方米，主要为杭州桃源项目、舟山临城项目、黄山江南新城（部分）和肇庆星湖名郡（部分）。2014年公司计划实现竣工面积31.43万平米，主要为杭州东承府、黄山江南新城（部分）和肇庆星湖名郡（部分）。

（四）公司未来发展战略的资金需求、使用计划及资金来源

2014年，公司预计资金需求将主要来源于以下渠道：（1）销售回笼资金；（2）银行贷款；（3）项目股权合作开发；（4）其他。

2014年，公司资金将主要用于杭州武林外滩、锦润公寓、东承府、鼎悦府、桃源项目、舟山临城项目、黄山江南新城、肇庆星湖名郡的开发建设。

八、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。

九、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

不适用。

十、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

不适用。

十一、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

本年度新设立四家子公司，分别是浙江汇鸣投资管理有限公司、黄山汇宇投资管理有限公司、浙江鼎源房地产开发有限公司、舟山鼎宇房地产开发有限公司。

十二、公司利润分配及分红派息情况

报告期内利润分配政策特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

☐ 适用 ☒ 不适用

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

（1）2011年度利润分配方案

以公司现有总股本498,600,000股为基数，向全体股东每10股派1.00元人民币现金（含税）；同时，以资本公积金向全体股东每10股转增2.00股。分红前本公司总股本为498,600,000股，分红后总股本增至598,320,000股。

（2）2012年度利润分配方案

以2012年12月31日公司总股本598,320,000股为基数，每10股派发现金红利0.80元（含税），共派发现金红利47,865,600元。

（3）2013年利润分配预案

以2013年12月31日总股本598,320,000股为基数，向全体股东每10股派发现金0.80元（含税），共计

拟派发现金红利47,865,600元（含税）。

公司近三年现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率（%）
2013 年	47,865,600.00	219,377,374.68	21.82%
2012 年	47,865,600.00	248,580,967.57	19.26%
2011 年	49,860,000.00	288,238,718.18	17.3%

公司报告期内盈利且母公司未分配利润为正但未提出现金红利分配预案

☐ 适用 ☒ 不适用

十三、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	0.80
分配预案的股本基数（股）	598,320,000
现金分红总额（元）（含税）	47,865,600.00
可分配利润（元）	561,445,368.56
现金分红占利润分配总额的比例（%）	100%
现金分红政策：	
公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20 %	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
公司拟以 2013 年末总股本 59832 万股为基数，每 10 股派发现金红利 0.80 元（含税）。公司 2013 年度不进行资本公积金转增股本，也不送股。以上利润分配方案尚需提交公司 2013 年年度股东大会审议。	

十四、社会责任情况

广宇集团自1987年创立以来，始终秉承“求实、诚信、开拓、创新”的企业宗旨，一如既往地追求社会认可、客户赞誉、员工满意三大目标，以“服务大众、共享生活”为使命，坚持“知识创造财富，和谐铸就未来”的核心价值观和“尽心做事，求真务实”的基本行为观。在27年的和谐创业历程中，公司始终做到经济效益、社会效益与环境效益并重，积极承担社会责任，诚信对待供应商、客户和消费者，落实可持续发展及科学发展观，以实际行动切实维护了消费者、债权人和员工的合法权益。公司将环境保护作为企业可持续发展战略的重要内容，坚持产品创新，在节能环保方面不断探索，努力打造“绿色地产”和“节能住宅”。在日常施工管理中加强对施工单位环保措施的管理，严格审核施工组织设计中施工场地的布置是否满足环保要求，施工车辆进出施工现场是否采取相关措施等，确保施工中无扬尘、不扰民，建设文明施工工地。为员工提供安全、舒适的工作环境，严格遵守《劳动法》，切实保护职工合法权益，关注员工身心健康，定期安排员工到医院进行体检，重视丰富企业文化，积极发展员工培训，提升员工专业素养，并为员工提供良好的培训和晋升渠道。未来，公司将继续坚持可持续发展的战略，和谐创业，诚信经营，不断完善公司社会责任管理体系建设，加强与各利益相关方的沟通与交流，继续支持社会公益事业，

为促进公司与社会、自然的和谐、可持续发展做出更大贡献！

上市公司及其子公司是否属于国家环境保护部门规定的重污染行业

☐ 是 ☒ 否

上市公司及其子公司是否存在其他重大社会安全问题

☐ 是 ☒ 否

报告期内是否被行政处罚

☐ 是 ☒ 否

十五、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、国金通用基金	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	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	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	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、西部证券、银河基金、华能贵诚信托	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	公司简介、经营情况；未提供书面材料
2013年08月23日	公司会议室	实地调研	机构	中信建投、华夏基金、长江证券、银河基金	公司简介、经营情况；未提供书面材料
2013年09月11日	公司会议室	实地调研	机构	民生证券	公司简介、经营情况；未提供书面材料
2013年09月12日	公司会议室	实地调研	机构	安信证券	公司简介、经营情况；未提供书面材料
2013年09月13日	公司会议室	实地调研	机构	国投瑞银	公司简介、经营情况；未提供书面材料

第五节 重要事项

一、重大诉讼仲裁事项

☐ 适用 ☒ 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

二、媒体质疑情况

☐ 适用 ☒ 不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

三、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

单位：万元

股东或关联人名称	占用时间	发生原因	期初数	报告期新增占用金额	报告期偿还总金额	期末数	预计偿还方式	预计偿还金额	预计偿还时间（月份）
合计			0	0	0	0	--	0	--
期末合计值占最近一期经审计净资产的比例(%)			0%						
注册会计师对资金占用的专项审核意见的披露日期			2014 年 02 月 15 日						

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）
杭州平海投资有限公司	控股股东	应付关联方债务	委托贷款	否	0	8,000	8,000
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	-32,083.02	5,562.8
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		上述委托贷款系控股股东对上市公司的支持，已经公司第四届董事会第四次会议审议通过，资金已用于公司的生产经营，该项关联交易不会对公司的独立性产生影响。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，公司的财务资助可以得到有效保证。					

5、其他重大关联交易

公司第四届董事会第一次会议审议通过了公司2013年度非公开发行A股股票预案。根据该预案，公司非公开发行的发行对象为包括关联方王轶磊先生和王鹤鸣先生设立的杭州澜华投资管理有限公司（以下简称“澜华投资”）在内的不超过十家的特定对象，发行股票种类为境内上市人民币普通股（A股），发行股票数量不超过26,738万股，募集资金总量预计不超过10亿元。澜华投资承诺以现金认购股份数不低于本次发行股票总数的5%（含5%），且不超过本次发行股票总数的35%（含35%），并按照与其他认购对象相同的认购价格认购本次非公开发行的股份。澜华投资此次认购行为构成关联交易。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
广宇集团股份有限公司关于本次非公开发行股票涉及关联交易的公告	2013 年 09 月 06 日	《证券时报》、巨潮咨询网 (www.cninfo.com.cn)

八、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

托管情况说明

不适用。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

☐ 适用 ☒ 不适用

(2) 承包情况

承包情况说明

不适用。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

☐ 适用 ☒ 不适用

(3) 租赁情况

租赁情况说明

(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）
杭州市上城区广宇 小额贷款有限公司	2013 年 03 月 23 日	20,000		0	连带责任保 证	截止 2013 年 12 月 31 日， 该担保对应 的借款合同 尚未签订， 担保义务未 发生	否	是
浙江恒裕担保有限 公司	2011 年 03 月 08 日	1,000	2011 年 05 月 30 日	0	一般保证	该担保合同 已到期	是	否
浙江合创贸易有限 公司	2012 年 12 月 12 日	2,700	2013 年 01 月 06 日	0	抵押	2013 年 1 月 6 日至 2013 年 10 月 6 日	是	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	2013.02.06-2 016.02.06	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）		24,255		
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
浙江合创贸易有限公司	2012 年 03 月 06 日	3,000	2012 年 05 月 18 日	0	抵押	2012.05.18-2013.01.17	是	否
浙江合创贸易有限公司	2012 年 04 月 06 日	3,000	2012 年 05 月 09 日	0	抵押	2012.05.09-2013.05.06	是	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	0	连带责任保证;抵押	2012.12.21-2013.9.20	是	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 07 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	1,390	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	2012.12.21-2015.12.11	否	否
肇庆星湖名郡房地产发展有限公司	2012 年 06 月 23 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	2,090	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
肇庆星湖名郡房地产发展有限公司	2013 年 10 月 26 日	15,000	2013 年 11 月 04 日	15,000	连带责任保证	2013.12.02-2016.12.01	否	否
肇庆星湖名郡房地产发展有限公司	2013 年 10 月 26 日	10,000	2013 年 11 月 04 日	10,000	连带责任保证	2013.12.31-2016.12.30	否	否
肇庆星湖名郡房地产发展有限公司	2013 年 11 月 05 日	20,000	2013 年 11 月 04 日	7,700	连带责任保证	2013.12.23-27 个月	否	否
浙江广宇新城房地产开发有限公司	2012 年 12 月 18 日	10,000	2013 年 01 月 23 日	7,767	连带责任保证	2013 年 1 月 23 日首笔贷款到位, 还款计划按照销售进度以及 36 个月内分期还款金额高者	否	否
黄山广宇房地产开发有限公司	2013 年 11 月 14 日	4,000	2013 年 11 月 28 日	2,000	连带责任保证	根据销售进度还款	否	否
舟山鼎宇房地产开	2013 年 12	30,000	2013 年 12 月	30,000	连带责任保	2013.12.11-2	否	否

发有限公司	月 04 日		11 日		证	014.6.10		
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)		79,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)			149,467.45		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)		230,000	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)			194,947.45		
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)		123,500	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2)			176,422.45		
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3)		278,200	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)			219,202.45		
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例 (%)						110.48%		
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务担保金额 (D)						109,435		
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)						83,096.51		
上述三项担保金额合计 (C+D+E)						94,947.45		
未到期担保可能承担连带清偿责任说明 (如有)						公司对合并报表范围内的子公司提供的担保, 符合公司正常生产经营的需要。目前控股子公司生产经营及财务状况良好, 承担连带清偿责任的可能性非常小。 公司对外担保的公司浙江信宇房地产开发有限公司 (以下简称“信宇房产”) 系公司参股公司, 主要负责杭州锦润公寓 (杭政储出 (2011) 20 号地块项目) 开发。信宇房产此次以杭政储出 (2011) 20 号地块土地使用权抵押, 向中信银行杭州分行贷款 5 亿元用于锦润公寓项目开发, 并由信宇房产股东浙江省浙信房地产有限公司 (持有信宇房产 51% 股权) 和本公司 (持有信宇房产 49% 股权) 提供按份共同保证。公司按照出资比例为信宇房产提供本金 2.45 亿元及相应利息费用的连带责任保证。锦润公寓项目开发进展正常, 公司因此次担保事项而承担的风险较小。公司建立了完善的对外担保风险管理制度, 公司发生的每笔对外担保均事先履行了相应的决策审批程序, 较好地控制了对外担保的风险。		

采用复合方式担保的具体情况说明

无

(1) 违规对外担保情况

无

3、其他重大合同

不适用

4、其他重大交易

不适用

九、承诺事项履行情况

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

承诺事项	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺					
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺					
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。			报告期内未发生违反相关承诺的事项。

		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。②本公司或本公司控制的企业如出售与股份公司生产、经营相关的任何资产、业务或权益，股份公司均享有优先购买权；且本公司保证在出售或转让有关资产或业务时给予股份公司的条件与本公司或本公司控制的企业向任何独立第三人提供的条件相当。③本公司签署本承诺书的行为已取得本公司权力机关的同意，亦已取得本公司控制的企业权力机关的同意，因而			
--	--	---	--	--	--

		本公司签署本承诺书的行为代表本公司和本公司控制的企业真实意思。④本承诺书所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺。任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性；本公司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。本公司在不再持有股份公司 5% 及以上股份前，本承诺为有效之承诺。			
	王鹤鸣	自公司股票上市之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理其持有的公司股份，也不由公司收购该部分股份。上述承诺期满后，其在本公司任职期间每年转让的股份不超过其所持有公司股份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			报告期内未发生违反相关承诺的事项。

		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				

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

不适用。

十、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	80
境内会计师事务所审计服务的连续年限	10
境内会计师事务所注册会计师姓名	沈利刚、凌燕

当期是否改聘会计师事务所

☐ 是 ☒ 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

☐ 适用 ☒ 不适用

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

不适用

十二、处罚及整改情况

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

整改情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

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

☐ 适用 ☒ 不适用

十三、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

不适用

十四、其他重大事项的说明

不适用

十五、公司子公司重要事项

不适用

十六、公司发行公司债券的情况

不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份	164,250,934	27.45%				16,358,211	16,358,211	180,609,145	30.19%
3、其他内资持股	164,250,934	27.45%				16,358,211	16,358,211	180,609,145	30.19%
其中：境内法人持股	101,067,750	16.89%						101,067,750	16.89%
境内自然人持股	63,183,184	10.56%				16,358,211	16,358,211	79,541,395	13.29%
二、无限售条件股份	434,069,066	72.55%				-16,358,211	-16,358,211	417,710,855	69.81%
1、人民币普通股	434,069,066	72.55%				-16,358,211	-16,358,211	417,710,855	69.81%
三、股份总数	598,320,000	100%						598,320,000	100%

股份变动的原因

☐ 适用 ☒ 不适用

股份变动的批准情况

☐ 适用 ☒ 不适用

股份变动的过户情况

☐ 适用 ☒ 不适用

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

☐ 适用 ☒ 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

☐ 适用 ☒ 不适用

二、证券发行与上市情况

1、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

不适用。

2、现存的内部职工股情况

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

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末股东总数		44,298	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数		43,723			
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例 （%）	报告期末 持股数量	报告期内 增减变动 情况	持有有限 售条件的 股份数量	持有无限 售条件的 股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
杭州平海投资有 限公司	境内非国有法人	22.52%	134,757,000		101,067,750	33,689,250	质押	43,598,000
王鹤鸣	境内自然人	12.11%	72,447,480		72,447,480	0		
张琴	境内自然人	1.55%	9,285,285			9,285,285		
王孝勤	境内自然人	1.28%	7,680,000			7,680,000		
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		
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		
贾燕	境内自然人	0.69%	4,108,611			4,108,611		
蔡东胜	境内自然人	0.67%	4,000,000			4,000,000		
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		
						人民币普通股		
张琴		9,285,285				人民币普通股		
王孝勤		7,680,000				人民币普通股		
朱如波		7,144,360				人民币普通股		
单康康		4,780,000				人民币普通股		

徐卫	4,500,000	人民币普通股	
陈秋琴	4,286,058	人民币普通股	
贾燕	4,108,611	人民币普通股	
蔡东胜	4,000,000	人民币普通股	
蔡杭晟	2,842,200	人民币普通股	
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

2、公司控股股东情况

法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
杭州平海投资有限公司	胡巍华	2001 年 08 月 22 日	73199563-8	14100000	实业投资
经营成果、财务状况、现金流和未来发展策略等	2013 年末，平海投资的总资产为 191,471,368.44 元，2013 年度营业收入 0.00 万元（以上数据未经审计）。				
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无				

控股股东报告期内变更

☐ 适用 ☒ 不适用

3、公司实际控制人情况

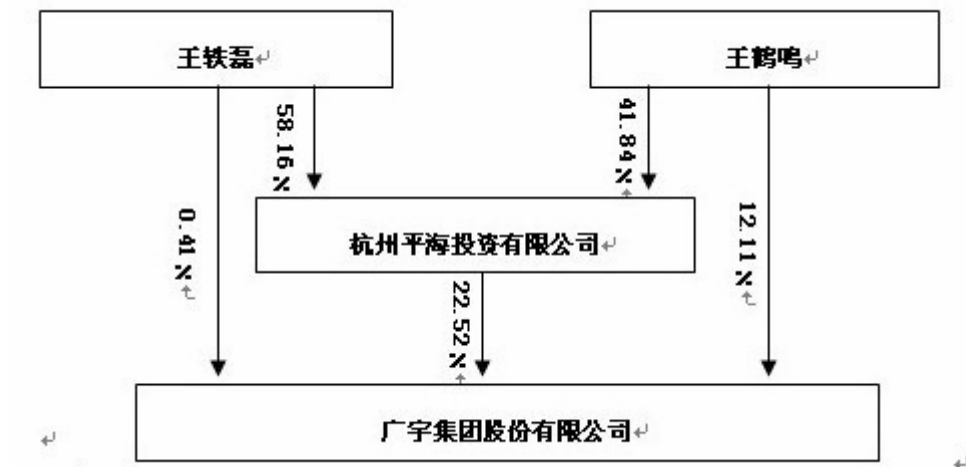
自然人

实际控制人姓名	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
王轶磊	中国	否
最近 5 年内的职业及职务	2004 年进入公司工作，曾任总裁秘书、证券部经理、董事会秘书、副总裁、总裁、副董事长。现任公司董事长、浙江省第十一届政协委员、杭州市第十届政协委员、民进杭州市委会第十二届常委。	
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无	

实际控制人报告期内变更

☐ 适用 ☒ 不适用

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

☐ 适用 ☒ 不适用

4、其他持股在 10%以上的法人股东

无

四、公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划的情况

无

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	期末持股数（股）
王轶磊	董事长	现任	男	31	2013年09月05日	2016年09月04日	2,443,920			2,443,920
江利雄	董事、总裁	现任	男	46	2013年09月05日	2016年09月04日	3,507,319		876,830	2,630,489
胡巍华	董事	现任	女	42	2013年09月05日	2016年09月04日	3,507,315		876,829	2,630,486
邵少敏	董事;副总裁	现任	男	49	2013年09月05日	2016年09月04日				
华欣	董事;董事会秘书	现任	女	35	2013年09月05日	2016年09月04日				
徐晓	董事	现任	男	45	2013年09月05日	2016年09月04日				
吴次芳	独立董事	现任	男	58	2013年09月05日	2016年09月04日				
许为民	独立董事	现任	男	61	2013年09月05日	2016年09月04日				
姚铮	独立董事	现任	男	56	2013年09月05日	2016年09月04日				
黎洁	监事会主席	现任	女	36	2013年09月05日	2016年09月04日				
宋鉴明	监事	现任	男	37	2013年09月05日	2016年09月04日				
方珍慧	监事	现任	女	32	2013年09月05日	2016年09月04日				
胡建超	副总裁	现任	男	48	2013年09月05日	2016年09月04日				
胡宁	副总裁	现任	男	37	2013年09月05日	2016年09月04日				
廖巍华	副总裁	现任	男	38	2013年09月05日	2016年09月04日				

陈连勇	总会计师	现任	男	38	2013年09月05日	2016年09月04日				
王鹤鸣	董事	离任	男	64	2010年09月08日	2013年09月04日	72,447,480		0	72,447,480
周亚力	独立董事	离任	男	52	2010年09月08日	2013年09月04日				
合计	--	--	--	--	--	--	81,906,034	0	1,753,659	80,152,375

二、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历

（1）董事

王轶磊先生，EMBA。2004年进入公司工作，曾任总裁秘书、证券部经理、董事会秘书、副总裁、常务副总裁、总裁、副董事长。现任公司董事长、浙江省第十一届政协委员、杭州市第十届政协委员、民进杭州市委会第十二届常委。

江利雄先生，工程学士，高级工程师。曾任公司总工程师、总裁助理、副总裁、常务副总裁，现任公司董事、总裁。

胡巍华女士，工商管理硕士，经济师、2003年起任公司控股股东杭州平海投资有限公司执行董事。现任公司董事、杭州市上城区第十四届人大代表。

邵少敏先生，经济学博士，注册会计师、高级会计师、浙江财经学院兼职教授、MBA导师、杭州市仲裁委仲裁员。曾任中国证监会浙江监管局（原杭州特派办）上市公司处处长、稽查处处长、浙商证券有限公司（原金信证券）党委书记、副董事长、总裁和浙江上三高速公路有限公司副总经理。2007年6月1日至2008年4月16日，任杭州平海投资有限公司总裁。现任公司董事、副总裁，浙江阳光照明电器集团股份有限公司独立董事、申科滑动轴承股份有限公司独立董事、浙江银轮机械股份有限公司独立董事、杭州高新橡塑材料股份有限公司独立董事。

华欣女士，管理学硕士、文学硕士，高级经济师。曾任公司董事会办公室副主任，董事会办公室主任，证券事务代表。现任公司董事、董事会秘书。

徐晓先生，大学本科，1990年参加工作，先后在杭州南北电脑技术有限公司、浙江华顺房地产投资有限公司、杭州元华商城百货有限公司、上海渊龙资产管理有限公司等公司担任管理职务。2011年10月进入公司工作，现任公司董事、总裁助理。

吴次芳先生，理学博士，浙江大学公共管理学院副院长、教授、博士生导师，兼任北京大学-林肯研究院资深研究员。现任公司独立董事。

许为民先生，硕士研究生、研究员，历任浙江大学政策研究室讲师、浙江大学研究生院处长、浙江大学宁波理工学院院长、浙江大学宁波理工学院党委书记，现任公司独立董事。

姚铮先生，管理学硕士，浙江大学管理学院会计与财务管理系教授，博士生导师，兼任民丰特种纸股份有限公司独立董事、汉鼎信息科技股份有限公司独立董事、浙江萧山农村合作银行独立董事。现任公司独立董事。

（2）监事

黎洁女士，法学硕士、经济师。曾任公司总裁办公室主任、人力资源部副经理，现任公司监事会主席、总裁助理、人力资源部总经理。

宋鉴明先生，管理学学士、会计师、中国注册会计师、中国注册税务师。曾任浙江天健会计师事务所部门副经理。2007年12月进入公司工作，现任公司监事、审计部经理。

方珍慧女士，管理学硕士，经济师。2007年10月进入广宇集团股份有限公司工作，现任公司监事、董

事会办公室副主任、证券事务代表。

(3) 高级管理人员

江利雄先生，总裁，简历见前述董事介绍。

邵少敏先生，副总裁，简历见前述董事介绍。

胡建超先生，本科学历，高级工程师。曾任公司生产技术部经理、核算供应部经理、总裁助理，现任公司副总裁。

胡宁先生，工学博士，高级工程师。2003年进入公司工作，历任公司参股子公司绍兴康尔富房地产开发有限公司副总经理、公司总裁助理，现任公司副总裁。

廖巍华先生，硕士，工程师。1998年进入公司工作，曾任公司子公司杭州河滨房地产开发有限公司总工程师、副总经理，绍兴康尔富房地产开发有限公司副总经理。现任公司副总裁。

陈连勇先生，本科学历，高级会计师、注册会计师、注册税务师。曾任绍兴鉴湖高尔夫有限公司财务部副经理、财务部经理。现任公司总会计师。

华欣女士，董事会秘书，简历见前述董事介绍。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
胡巍华	杭州平海投资有限公司	执行董事	2001 年 08 月 22 日		是

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
王轶磊	肇庆星湖名郡房地产发展有限公司	董事	2005 年 01 月 10 日		否
王轶磊	杭州天城房地产开发有限公司	董事长	2007 年 12 月 25 日		否
王轶磊	浙江广宇丁桥房地产开发有限公司	执行董事、总经理	2012 年 09 月 07 日		否
王轶磊	杭州南泉房地产开发有限公司	董事、总经理	2008 年 01 月 25 日		否
王轶磊	浙江合创贸易有限公司	执行董事、总经理	2010 年 08 月 16 日		否
王轶磊	浙江广宇新城房地产开发有限公司	执行董事	2011 年 02 月 28 日		否
王轶磊	浙江信宇房地产开发有限公司	董事	2011 年 11 月 08 日		否
王轶磊	杭州广宇紫丁香房地产开发有限公司	执行董事	2012 年 12 月 27 日		否
王轶磊	浙江上东房地产开发有限公司	执行董事	2010 年 03 月		否

			05 日		
王轶磊	浙江广宇创业投资管理有限公司	执行董事	2011 年 05 月 06 日		否
王轶磊	黄山汇宇投资管理有限公司	执行董事	2013 年 05 月 10 日		否
王轶磊	浙江鼎源房地产开发有限公司	执行董事	2013 年 05 月 21 日		否
王轶磊	浙江鼎宇房地产开发有限公司	执行董事	2013 年 05 月 19 日		否
邵少敏	浙江广宇创业投资管理有限公司	总经理	2011 年 05 月 06 日		否
邵少敏	杭州市上城区广宇小额贷款有限公司	董事	2009 年 01 月 12 日		否
邵少敏	浙江阳光照明电器集团股份有限公司	独立董事	2008 年 03 月 25 日		是
邵少敏	申科滑动轴承股份有限公司	独立董事	2011 年 12 月 23 日		是
邵少敏	浙江银轮机械股份有限公司	独立董事	2012 年 02 月 28 日		是
邵少敏	杭州高新橡塑材料股份有限公司	独立董事	2012 年 04 月 10 日		是
华欣	杭州天城房地产开发有限公司	董事	2009 年 06 月 25 日		否
华欣	浙江汇鸣投资管理有限公司	执行董事	2013 年 04 月 10 日		否
吴次芳	浙江大学	教授	1998 年 09 月 01 日		是
姚铮	浙江大学	教授	1992 年 05 月 01 日		是
姚铮	民丰特种纸股份有限公司	独立董事	2008 年 04 月 01 日		是
姚铮	汉鼎信息科技股份有限公司	独立董事	2010 年 12 月 01 日		是
姚铮	浙江萧山农村合作银行	独立董事	2011 年 04 月 01 日		是
胡建超	浙江鼎源房地产开发有限公司	总经理	2013 年 05 月 21 日		否
胡 宁	绍兴康尔富房地产开发有限公司	总经理	2005 年 08 月 26 日		否

胡 宁	浙江广宇新城房地产开发有限公司	总经理	2011 年 02 月 28 日		否
华 欣	杭州天城房地产开发有限公司	董事	2007 年 12 月 25 日		否
陈连勇	浙江广宇丁桥房地产开发有限公司	监事	2007 年 10 月 22 日		否
陈连勇	杭州南泉房地产开发有限公司	监事	2008 年 01 月 25 日		否
陈连勇	浙江广宇创业投资管理有限公司	监事	2011 年 05 月 06 日		否
宋鉴明	杭州广宇紫丁香房地产开发有限公司	监事	2008 年 06 月 23 日		否
宋鉴明	浙江汇鸣投资管理有限公司	监事	2013 年 04 月 10 日		否
宋鉴明	浙江鼎源房地产开发有限公司	监事	2013 年 05 月 21 日		否
宋鉴明	浙江鼎宇房地产开发有限公司	监事	2013 年 05 月 19 日		否

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

公司按照《董事会薪酬与考核委员会实施细则》的规定确定董事、监事和高级管理人员的报酬。董事会和监事会成员的报酬和支付方法由股东大会确定；高级管理人员的报酬和支付方法由董事会确定。

报告期内，公司没有对董事、监事和高级管理人员的薪酬制度进行修改。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的报酬总额	从股东单位获得的报酬总额	报告期末实际所得报酬
王铁磊	董事长	男	31	现任	79		79
江利雄	董事、总裁	男	46	现任	69		69
胡巍华	董事	女	42	现任	5	51	56
邵少敏	董事、副总裁	男	49	现任	67		67
华 欣	董事、董事会秘书	女	35	现任	40		40
徐 晓	董事	男	45	现任	20		20
吴次芳	独立董事	男	58	现任	8		8
许为民	独立董事	男	61	现任	8		8

姚 铮	独立董事	男	56	现任	2		2
黎 洁	监事会主席	女	36	现任	42		42
宋鉴明	监事	男	37	现任	23		23
方珍慧	监事	女	32	现任	18		18
胡建超	副总裁	男	48	现任	64		64
胡 宁	副总裁	男	37	现任	50		50
廖巍华	副总裁	男	38	现任	40		40
陈连勇	总会计师	男	38	现任	41		41
王鹤鸣	离任董事	男	64	离任	79		79
周亚力	离任独立董事	男	52	离任	6		6
合计	--	--	--	--	661	51	712

公司董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

☐ 适用 ☒ 不适用

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
江利雄	总裁	任免	2013 年 09 月 05 日	换届选举
徐晓	董事	聘任	2013 年 09 月 05 日	换届选举
姚铮	独立董事	聘任	2013 年 09 月 05 日	换届选举
王鹤鸣	董事	任期满离任	2013 年 09 月 04 日	换届选举
周亚力	独立董事	任期满离任	2013 年 09 月 05 日	换届选举

五、报告期核心技术团队或关键技术人员变动情况（非董事、监事、高级管理人员）

报告期内公司核心技术团队或关键技术人员未发生变动。

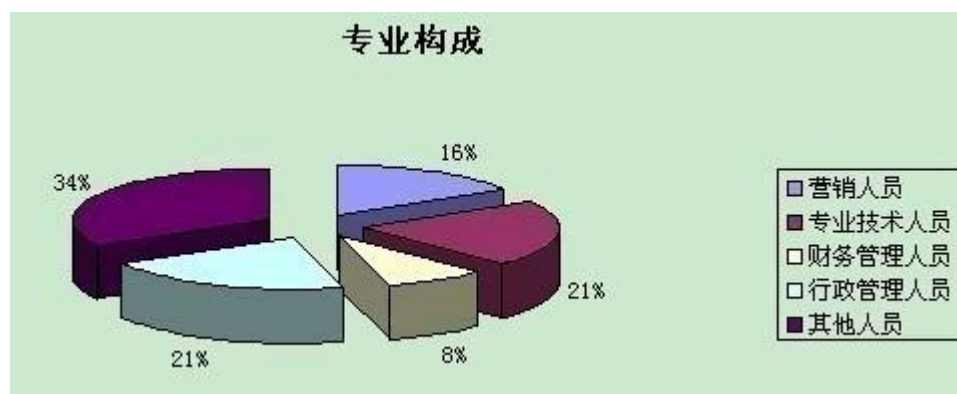
六、公司员工情况

截止报告期末，公司及控股子公司拥有员工358人，需承担费用的离退休职工为40人。

1、专业构成情况：

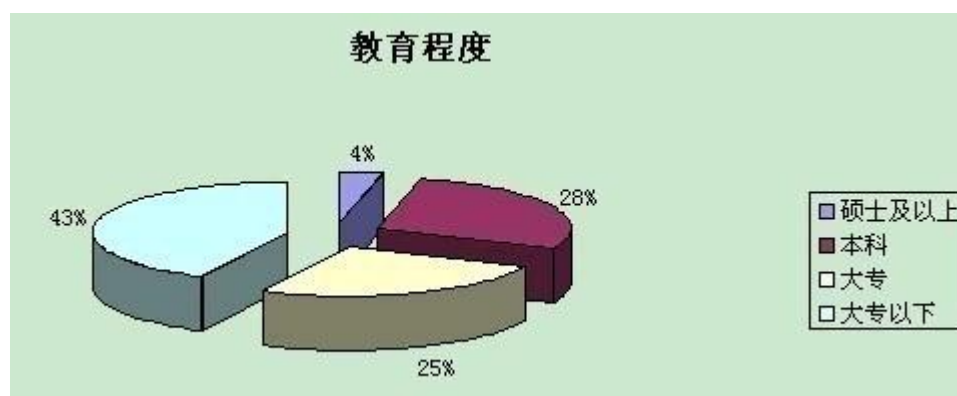
专业构成类别	专业构成人数
营销人员	58

专业技术人员	76
财务管理人员	30
行政管理人员	76
其他人员	118



2、教育程度情况

教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	13
本科	101
大专	91
大专以下	153



3、员工薪酬政策及培训情况

公司向员工提供稳定而具有竞争力的薪酬，员工薪酬由基本工资与绩效工资构成。公司充分调动了员工的积极性和创造性，不断提高员工的满意度和忠诚度。公司不断开展员工的培训工作，积极寻求各种培训资源和渠道，搭建完善的培训体系，包括新员工入职导向培训、在职人员业务培训、管理者提升培训等，培训形式多样，能充分调动员工学习积极性。对表现优秀、品质好的员工有计划、有步骤地进行培训，以培养骨干，储备人才。

第八节 公司治理

一、公司治理的基本状况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引》等相关法律、法规的规定，不断完善公司法人治理结构，健全内部控制体系，进一步实现规范运作。

报告期内，公司修订了《募集资金使用管理办法》、《对外提供财务资助管理办法》，强化了公司内部控制和风险防范能力。

目前，公司运营规范、独立性强、信息披露及时、透明，实际情况与中国证监会有关上市公司治理的规范性文件要求相符。报告期内，公司未收到被监管部门采取行政监管措施的有关文件。

（1）关于股东与股东大会

公司严格按照《公司法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《上市公司股东大会规范意见》以及公司制定的《公司章程》和《股东大会议事规则》的规定和要求，规范股东大会的召集、召开、表决、提案程序。平等对待所有股东，保障股东依法享有的知情权、查询权、分配权、质询权、建议权、股东大会召集权、提案权、提名权、表决权等权利。公司充分运用现代信息技术手段，积极为股东行使权利提供便利，切实保障股东特别是中小股东的合法权益。公司股东大会严格按照规定程序审议关联交易事项，关联股东在表决时实行回避，保证交易符合公开、公平、公正、合理的原则。

（2）关于控股股东与上市公司关系

公司具有独立的业务及自主经营能力。公司控股股东严格规范自己的行为，通过股东大会行使出资人的权利，没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动。公司与控股股东的人员、资产、财务分开，机构、业务独立。公司董事会、监事会和内部机构能够独立运作。公司与控股股东进行的关联交易公平合理，公司上市以来得到了控股股东在资金等方面的大力支持和帮助，从未发生过控股股东占用公司资金和资产的情况。

（3）关于董事与董事会

公司严格按照《公司法》、《公司章程》和公司《董事会议事规则》规定的选聘程序选举董事，公司董事会由9名董事组成，其中独立董事3名，公司董事会的人数和人员构成符合法律、法规要求；董事会下设提名与战略、薪酬与考核、审计三个专门委员会，其中独立董事占总人数的2/3，审计委员会中有一名独立董事是会计专业人士。公司全体董事严格按照《公司法》、《公司章程》和《董事会议事规则》的有关规定，认真出席董事会和股东大会，勤勉履职并对所议事项表示明确的个人意见。积极参加中国证监会、证券交易所等组织的培训，切实提高履职能力。

（4）关于监事与监事会

公司严格按照《公司法》、《公司章程》和公司《监事会议事规则》的规定选举产生监事，监事会的人数及结构符合法律法规和《公司章程》的要求。监事会严格按照《公司章程》、《监事会议事规则》的规定，规范监事会的召集、召开和表决程序，能够独立有效地行使对董事、高级管理人员以及上市公司财务监督和检查的权利。全体监事认真履行职责，对公司财务以及董事、高级管理人员履行职责的合法、合规性进行监督，切实维护公司及股东的合法权益。

（5）关于绩效评价与激励约束机制

公司切合企业的实际情况，建立了覆盖全体员工的绩效考核与评价体系。在管理中，积极营造公平、效率的职业环境，通过考核管理与奖惩相结合鼓励优秀人员。公司董事长和高级管理人员采用年薪制，将董事长和高级管理人员的薪酬与公司的利润挂钩，实现有效激励。

（6）关于相关利益者

公司能够充分尊重和维护公司股东、员工、供货商、消费者、债权人及所在社区居民的合法权益，在经济活动中秉承诚实守信、公平公正的原则，树立良好的企业形象，积极与相关利益者合作，加强与各方的沟通和交流，实现各方利益的协调平衡，共同推动公司持续、健康、稳定发展。

(7) 关于信息披露与透明度

公司严格按照《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引》、公司《信息披露管理制度》和《投资者关系管理办法》的要求，指定公司董事会秘书负责信息披露工作、接待投资者来访和咨询。公司严格按照制度规定真实、准确、完整、及时地披露信息，并指定《证券时报》、巨潮资讯网站（www.cninfo.com.cn）为信息披露媒体，还通过深圳证券交易所互动平台和接待来访等方式加强与投资者的沟通和交流，确保公司所有股东能够以平等的机会获知公司重要信息。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异

□ 是 √ 否

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

公司治理专项活动开展情况以及内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况

为规范公司内幕信息知情人管理，加强内幕信息保密工作，维护公司信息披露的公开、公平、公正，公司根据《公司法》、《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《深圳证券交易所股票上市规则》等有关法律法规及《公司章程》的有关规定，公司三届二十一次董事会审议通过了《内幕信息知情人管理制度》。报告期内，公司严格按照《广宇集团股份有限公司内幕信息知情人登记管理制度》的要求，严格管理内幕信息知情人，认真做好内幕信息知情人的登记、报备和培训工作。

报告期内，公司对内幕信息知情人买卖本公司股票的情况进行了自查，公司未发生内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股票的行为，也没有发生监管部门查处和需要整改的情况。

二、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期年度股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2012 年年度股东大会	2013 年 05 月 10 日	《2012 年度董事会工作报告》、《2012 年度监事会工作报告》、《2012 年度财务报告》、《2012 年年度报告》和《2012 年年度报告摘要》、《2012 年度利润分配方案》、《关于续聘会计师事务所的议案》、《关于授权董事会批准新增土地投资及项目公司投资额度的议案》、《关于授权董事会批准提供担保额度的议	股东大会审议通过上述议案	2013 年 05 月 11 日	决议公告（2013-033 号）刊登在 2013 年 5 月 11 日的《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网（ www.cninfo.com.cn ）。

		案》、《关于为客户提供按揭贷款阶段性保证的议案》			
--	--	--------------------------	--	--	--

2、本报告期临时股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2013 年第一次临时股东大会	2013 年 01 月 28 日	《关于为参股子公司提供担保的议案》、《关于提高授权董事会批准新增土地投资及项目公司投资额度的议案》	股东大会审议通过上述议案	2013 年 01 月 29 日	决议公告（2013-008 号）刊登在 2013 年 1 月 29 日的《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网（ www.cninfo.com.cn ）。
2013 年第二次临时股东大会	2013 年 04 月 08 日	《关于为参股子公司提供担保的议案》	股东大会审议通过上述议案	2013 年 04 月 09 日	决议公告（2013-018 号）刊登在 2013 年 4 月 9 日的《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网（ www.cninfo.com.cn ）。
2013 年第三次临时股东大会	2013 年 09 月 05 日	《关于选举第四届董事会董事的议案》、《关于选举第四届监事会监事的议案》、《关于提高授权董事会批准提供担保额度的议案》	股东大会审议通过上述议案	2013 年 09 月 06 日	决议公告（2013-048 号）刊登在 2013 年 9 月 6 日的《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网（ www.cninfo.com.cn ）。
2013 年第四次临时股东大会	2013 年 09 月 23 日	《关于公司符合非公开发行 A 股股票条件的议案》、《关于公司非公开发行 A 股股票方案的议案》、《关于公司非公开发行 A 股股票预案的议案》、《关于公司非公开发行股票募集资金使用可行性分析的议案》、《关于签署附条件生效	股东大会审议通过上述议案	2013 年 09 月 24 日	决议公告（2013-056 号）刊登在 2013 年 09 月 24 日的《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网（ www.cninfo.com.cn ）。

		的<股份认购合同>的议案》、《关于本次非公开发行股票涉及重大关联交易的议案》、《关于公司前次募集资金使用情况报告的议案》、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次非公开发行股票相关事项的议案》、《关于广宇集团未来三年（2013-2015）股东分红回报规划的议案》			
--	--	---	--	--	--

三、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
吴次芳	24	2	21	1	0	否
许为民	24	2	22	0	0	否
姚铮（新任董事）	8	1	7	0	0	否
周亚力（离任董事）	16	1	15	0	0	否
独立董事列席股东大会次数		5				

连续两次未亲自出席董事会的说明

不适用。

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

☐ 是 ☒ 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

☒ 是 ☐ 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

公司独立董事能够严格按照《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引》、《公司章程》和公司《独立董事工作制度》等的规定，本着对公司、股东负责的态度，勤勉尽责，忠实履行职责，积极出席相关会议，认真审议各项议案，客观地发表自己的看法及观点，积极深入公司现场调查，了解公司生产经营、人事管理、财务管理、内部控制等情况及董事会决议、股东会决议的执行情况，并利用自己的专业知识做出独立、公正的判断。积极参加深圳证券交易所、中国证监会浙江监管局等监管部门组织的独立董事培训，提高依法履职意识。在报告期内，对公司的控股股东及关联方资金占用情况、对外担保、聘任审计机构等有关事项发表了独立意见，不受公司主要股东、实际控制人或其他与公司存在利害关系的单位和个人的影响，切实维护了中小股东的利益。

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

1、公司董事会审计委员会履职情况

报告期内审计委员会召开了7次会议，按照《董事会审计委员会实施细则》的相关规则，就公司季度财务报告、半年度财务报告、公司对外担保情况、子公司资金流向监控报告、子公司合同付款审计报告等进行了审议，并就年度财务报告的编制工作进行沟通讨论；同时还审议了公司审计部2013年审计工作报告和2014年审计工作计划，督促审计部对审计工作中发现的问题进行整改。

2、公司董事会提名与战略委员会履职情况

报告期内公司提名与战略委员会共召开了2次会议，对2013年房地产行业形势和公司经营策略进行了讨论与分析。审议并通过了《关于提名公司第四届董事会董事候选人的议案》。

3、公司董事会薪酬与考核委员会履职情况

报告期内公司薪酬与考核委员会召开了3次会议，听取公司内部董事和高级管理人员的述职报告，并根据公司年初确定的绩效评价标准和程序对内部董事和高级管理人员进行了考评。审议了公司高级管理人员年度履职情况、报酬情况以及年度绩效考核报告。审议并通过了调整公司董事会秘书和总会计师薪酬的议案。

五、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

☐ 是 ☒ 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

六、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开，具有独立完整的业务及自主经营能力。

1、业务独立情况

公司业务独立于公司控股股东。作为房地产开发企业，公司具有独立完整的业务体系及面向市场独立经营的能力，不依赖于控股股东或其它关联方。公司与控股股东之间不存在同业竞争的情况，控股股东不存在直接或间接干预公司经营运作的情形，也不存在因为改制等原因而产生的关联交易情况。控股股东已按承诺避免同业竞争。

2、人员独立情况

公司劳动、人事及薪酬完全独立。董事、监事及高级管理人员严格按照《公司法》、《公司章程》的相关规定产生，不存在控股股东超越公司董事会和股东大会做出人事任免决定的情形。公司高级管理人员均

在公司工作并领取薪酬，未在控股股东及其下属企业担任除董事、监事以外的任何职务，亦未在上述单位领取报酬；公司财务人员、技术人员、销售人员均未在控股股东及其下属企业兼职和领取报酬。

3、资产独立情况

公司拥有独立完整的生产经营、供应、销售系统及配套设施，拥有独立的产权、商标等无形资产。公司对所有资产拥有完全的控制和支配权，不存在被董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人及其关联人占用或支配的情况。

4、机构独立情况

公司拥有独立于控股股东的生产经营场所和生产经营机构，不存在与控股股东混合经营、合署办公的情形。公司根据《公司法》与《公司章程》的要求建立了完善的法人治理结构，股东大会、董事会、监事会严格按照《公司章程》规范运作。公司在设计、生产、销售、人力资源、财务管理等方面，设立了相应的职能部门，各职能部门在人员、办公场所和管理制度等各方面均完全独立，不存在受股东及其他任何单位或个人干预的情形。

5、财务独立情况

公司设有独立的财务会计部门、建立了独立的会计核算体系，并配备专职财务人员。公司具有规范的财务会计制度和对子公司的财务管理制度，开设了独立的银行账户，并依法独立纳税。公司按照《公司章程》规定独立进行财务决策，具备独立的财会帐簿，不存在股东及其控制的其他企业占用公司资金或干预公司资金使用的情况。

七、同业竞争情况

公司控股股东杭州平海投资有限公司及其下属企业、公司实际控制人王轶磊及其一致行动人王鹤鸣与公司不存在从事相同、相似业务的情况，与公司不构成同业竞争。

八、高级管理人员的考评及激励情况

公司建立了完善的高级管理人员绩效考评体系和薪酬制度。公司董事会薪酬与考核委员会负责研究并监督对董事和公司高级管理人员的考核、激励、奖励机制的建立与实施。每年度，公司董事（内部董事）和高级管理人员向董事会薪酬与考核委员会进行述职。董事会薪酬与考核委员会按年初确定的当年绩效评价标准和程序对其进行考评。为了适应公司经营发展的需要，报告期内，经公司董事会薪酬与考核委员会提议，并经公司董事会审议同意，公司对董事会秘书、总会计师的薪酬进行了调整。

董事会薪酬与考核委员会听取了公司内部董事和高级管理人员的 2013 年度工作述职报告，并根据公司年初确定的绩效评价标准和程序对内部董事和高级管理人员进行了考评。认为：公司内部董事和高级管理人员严格按照《公司章程》的规定和《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引》等有关要求，恪尽职守、勤勉尽责，较好地履行了各自的职责，确保了公司健康可持续发展。

第九节 内部控制

一、内部控制建设情况

公司根据《公司法》、《证券法》、《企业内部控制规范》和《上市公司内部控制指引》的要求，结合实际情况、自身特点和管理要求制定了较为全面的公司内部控制制度管理体系，并对公司内控制度建设作出了长远规划：不断完善法人治理结构，规范公司运作；强化控制活动，建立科学严密的内部会计控制制度、严格的职责划分和授权控制制度、强化全面预算管理、内部审计与财务监督相结合的监管制度；不断完善控制环境，建立更加明晰、相互制衡、协调高效运作的组织治理结构，积极引入有效的绩效考核机制，促进内部控制有效实施，强化审计委员会的监督职责，加强审计部的监督检查工作。

董事会负责内部控制制度的建立健全和有效实施，董事会下设审计委员会负责内部控制制度的监督审核，指定由董事会办公室、审计部负责组织协调内部控制的建立实施及日常工作。审计部对内部控制制度开展专项审计，若发现内部控制制度存在缺陷，及时按照企业内部审计工作程序进行报告并提出改进意见，保证内部控制有效性；公司指定总裁办公室全面负责公司 ISO9000 质量管理体系的完善和监督执行工作。为规范经营管理，控制风险，保证经营业务活动的正常开展，公司以全面性、重要性、制衡性、适应性、成本效益性为原则，不断完善各项内控制度。

二、董事会关于内部控制责任的声明

公司董事会对公司内部控制的建立健全和有效运行负责，公司管理层负责内部控制制度的落实执行。公司按照《企业内部控制基本规范》和《企业内部控制配套指引》的相关要求逐步建立健全内部控制体系，提高公司风险防范能力和规范运作水平，保证企业经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效益，推进公司发展战略的实现。

三、建立财务报告内部控制的依据

公司根据《公司法》、《证券法》、《企业内部控制规范》和《上市公司内部控制指引》的要求，结合实际情况、自身特点和管理要求制定了较为全面的公司内部控制制度管理体系，并对公司内控制度建设作出了长远规划：不断完善法人治理结构，规范公司运作；强化控制活动，建立科学严密的内部会计控制制度、严格的职责划分和授权控制制度、强化全面预算管理、内部审计与财务监督相结合的监管制度；不断完善控制环境，建立更加明晰、相互制衡、协调高效运作的组织治理结构，积极引入有效的绩效考核机制，促进内部控制有效实施，强化审计委员会的监督职责，加强审计部的监督检查工作。董事会负责内部控制制度的建立健全和有效实施，董事会下设审计委员会负责内部控制制度的监督审核，指定由董事会办公室、审计部负责组织协调内部控制的建立实施及日常工作。审计部对内部控制制度开展专项审计，若发现内部控制制度存在缺陷，及时按照企业内部审计工作程序进行报告并提出改进意见，保证内部控制有效性；公司指定总裁办公室全面负责公司 ISO9000 质量管理体系的完善和监督执行工作。为规范经营管理，控制风险，保证经营业务活动的正常开展，公司以全面性、重要性、制衡性、适应性、成本效益性为原则，不断完善各项内控制度。

四、内部控制自我评价报告

内部控制自我评价报告中报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况	
报告期内未发现内部控制重大缺陷。	
内部控制自我评价报告全文披露日期	2014 年 02 月 15 日
内部控制自我评价报告全文披露索引	巨潮资讯网（ www.cninfo.com.cn/ ）

五、内部控制审计报告

☐ 适用 ☒ 不适用

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

☐ 是 ☒ 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

☒ 是 ☐ 否

六、年度报告重大差错责任追究制度的建立与执行情况

公司根据中国证监会、深圳证券交易所的相关要求已建立了公司《年报信息披露重大差错责任追究制度》、《公司董事会审计委员会年度报告工作规程》，报告期内未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息补充等情况。

第十节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2014 年 02 月 14 日
审计机构名称	立信会计师事务所有限公司
审计报告文号	信会师报字[2014]第 610006 号
注册会计师姓名	沈利刚、凌燕

审计报告正文

广宇集团股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的广宇集团股份有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括2013年12月31日的资产负债表和合并资产负债表、2013年度的利润表和合并利润表、2013年度的现金流量表和合并现金流量表、2013年度的所有者权益变动表和合并所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司2013年12月31日的财务状况以及2013年度的经营成果和现金流量。

立信会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：沈利刚

中国注册会计师：凌 燕

中国·上海

二〇一四年二月十四日

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位：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	995,235,470.26	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	9,853,122.56	815,349.10
预付款项	108,153,405.02	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	82,484,150.55	429,499,038.47
买入返售金融资产		
存货	6,340,943,716.05	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	7,536,669,864.44	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	180,461,465.55	198,988,040.00
投资性房地产	135,072,399.44	139,019,025.68
固定资产	21,392,392.30	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	11,203,630.54	11,619,760.77
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	356,112.45	1,487,518.89
递延所得税资产	129,284,404.08	128,263,407.22
其他非流动资产		
非流动资产合计	477,770,404.36	501,803,406.72
资产总计	8,014,440,268.80	7,106,550,504.07
流动负债：		
短期借款	780,000,000.00	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	239,754,513.79	360,873,001.59
预收款项	1,380,475,341.41	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	14,054,979.81	10,493,918.49
应交税费	143,828,443.27	206,311,558.80
应付利息	21,198,391.20	32,273,115.95
应付股利	4,767,057.50	4,767,057.50
其他应付款	410,048,591.97	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	440,852,526.32	117,000,000.00

其他流动负债		
流动负债合计	3,434,979,845.27	3,350,644,544.60
非流动负债：		
长期借款	2,093,621,973.68	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	18,603,953.68	15,049,551.32
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,112,225,927.36	1,447,549,551.32
负债合计	5,547,205,772.63	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	132,193,162.95	90,276,435.99
一般风险准备		
未分配利润	1,033,309,179.58	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	1,984,023,964.78	1,812,518,763.40
少数股东权益	483,210,531.39	495,837,644.75
所有者权益（或股东权益）合计	2,467,234,496.17	2,308,356,408.15
负债和所有者权益（或股东权益）总计	8,014,440,268.80	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	125,163,029.15	267,571,415.21

交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	2,349,445.62	335,110.78
预付款项		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	968,833,565.37	405,428,168.12
存货	105,669,919.01	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	1,202,015,959.15	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	2,002,547,355.99	1,803,073,930.44
投资性房地产	47,819,144.69	49,286,588.33
固定资产	14,368,135.49	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	11,203,630.54	11,619,760.77
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	565,703.25	1,697,109.69
递延所得税资产	25,679,399.54	18,389,053.62
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,102,183,369.50	1,898,677,682.60
资产总计	3,304,199,328.65	2,684,646,800.03
流动负债：		
短期借款	300,000,000.00	15,000,000.00
交易性金融负债		

应付票据		
应付账款	1,024,474.19	1,824,474.19
预收款项	5,740,710.40	7,340,509.78
应付职工薪酬	3,045,446.32	2,831,713.08
应交税费	51,924,524.10	51,928,863.90
应付利息	1,696,489.00	971,714.04
应付股利		
其他应付款	859,567,018.46	874,850,528.41
一年内到期的非流动负债	15,000,000.00	
其他流动负债		
流动负债合计	1,237,998,662.47	954,747,803.40
非流动负债：		
长期借款	420,000,000.00	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	420,000,000.00	455,000,000.00
负债合计	1,657,998,662.47	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	114,842,752.23	72,926,025.27
一般风险准备		
未分配利润	561,445,368.56	232,060,425.97
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	1,646,200,666.18	1,274,898,996.63
负债和所有者权益（或股东权益）总计	3,304,199,328.65	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	1,657,746,628.82	1,962,263,249.36
其中：营业收入	1,657,746,628.82	1,962,263,249.36
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,306,976,232.77	1,561,677,716.23
其中：营业成本	1,077,589,998.18	1,225,285,171.26
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	117,987,806.17	228,230,285.98
销售费用	30,861,537.25	22,114,194.91
管理费用	71,175,275.39	70,189,032.57
财务费用	24,691,448.79	-7,676,048.22
资产减值损失	-15,329,833.01	23,535,079.73
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）	-9,557,908.34	-19,614,277.31
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-9,557,908.34	-19,614,277.31
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	341,212,487.71	380,971,255.82
加：营业外收入	537,889.73	2,038,669.50
减：营业外支出	2,440,888.67	4,725,365.39
其中：非流动资产处置损	14,354.74	33,629.91

失		
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	339,309,488.77	378,284,559.93
减：所得税费用	96,359,227.45	107,146,373.70
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	242,950,261.32	271,138,186.23
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	219,377,374.68	248,580,967.57
少数股东损益	23,572,886.64	22,557,218.66
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.37	0.42
（二）稀释每股收益	0.37	0.42
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	242,950,261.32	271,138,186.23
归属于母公司所有者的综合收益总额	219,377,374.68	248,580,967.57
归属于少数股东的综合收益总额	23,572,886.64	22,557,218.66

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	24,408,942.25	32,817,896.11
减：营业成本	10,232,410.14	14,990,895.30
营业税金及附加	1,635,349.31	3,752,976.17
销售费用	522,375.06	632,420.38
管理费用	18,705,096.82	18,733,908.34
财务费用	16,643,323.08	-5,857,991.22
资产减值损失	29,947,000.13	9,339,096.79
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）	465,273,425.55	70,686,895.19
其中：对联营企业和合营企	-14,526,574.45	-19,614,277.31

业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	411,996,813.26	61,913,485.54
加：营业外收入	100,000.00	230,000.00
减：营业外支出	219,889.63	35,985.89
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	411,876,923.63	62,107,499.65
减：所得税费用	-7,290,345.92	-2,148,071.53
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	419,167,269.55	64,255,571.18
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.7	0.11
（二）稀释每股收益	0.7	0.11
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	419,167,269.55	64,255,571.18

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	1,726,472,394.38	1,497,408,494.16
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置交易性金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		

收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	119,322,293.63	41,839,697.08
经营活动现金流入小计	1,845,794,688.01	1,539,248,191.24
购买商品、接受劳务支付的现金	2,312,407,798.33	783,598,702.12
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	61,838,017.92	56,008,455.17
支付的各项税费	287,869,312.30	281,263,268.60
支付其他与经营活动有关的现金	93,029,457.18	165,102,220.81
经营活动现金流出小计	2,755,144,585.73	1,285,972,646.70
经营活动产生的现金流量净额	-909,349,897.72	253,275,544.54
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	12,000.00	13,216.00
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	330,837,923.09	
投资活动现金流入小计	334,849,923.09	27,631,216.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,022,542.00	3,901,378.17
投资支付的现金		98,000,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		153,129,980.31
投资活动现金流出小计	2,022,542.00	255,031,358.48
投资活动产生的现金流量净额	332,827,381.09	-227,400,142.48
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	2,057,540,000.00	1,539,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	12,000,000.00	82,420,000.00
筹资活动现金流入小计	2,069,540,000.00	1,621,420,000.00
偿还债务支付的现金	952,565,500.00	1,021,550,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	319,588,107.88	225,052,442.18
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	36,200,000.00	18,767,057.50
支付其他与筹资活动有关的现金	290,300,000.00	38,000,000.00
筹资活动现金流出小计	1,562,453,607.88	1,284,602,442.18
筹资活动产生的现金流量净额	507,086,392.12	336,817,557.82
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	-69,436,124.51	362,692,959.88
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	979,657,388.29	1,049,093,512.80

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	20,675,487.87	38,734,657.67
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	41,020,203.63	9,995,687.57
经营活动现金流入小计	61,695,691.50	48,730,345.24
购买商品、接受劳务支付的现金	911,671.06	11,220,612.09
支付给职工以及为职工支付的现金	9,381,464.28	9,111,792.11
支付的各项税费	3,799,350.83	1,648,786.74
支付其他与经营活动有关的现金	8,730,855.10	48,936,054.32

经营活动现金流出小计	22,823,341.27	70,917,245.26
经营活动产生的现金流量净额	38,872,350.23	-22,186,900.02
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	125,000,000.00	942,000,000.00
取得投资收益所收到的现金	483,800,000.00	117,919,172.50
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	365,181,377.66	
投资活动现金流入小计	973,981,377.66	1,059,919,172.50
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	867,545.00	869,755.00
投资支付的现金	343,000,000.00	98,000,000.00
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	982,898,555.09	192,882,270.00
投资活动现金流出小计	1,326,766,100.09	291,752,025.00
投资活动产生的现金流量净额	-352,784,722.43	768,167,147.50
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	300,000,000.00	90,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	278,924,587.69	354,211,926.70
筹资活动现金流入小计	578,924,587.69	444,211,926.70
偿还债务支付的现金	35,000,000.00	40,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	78,303,601.55	78,727,091.94
支付其他与筹资活动有关的现金	294,117,000.00	994,340,220.10
筹资活动现金流出小计	407,420,601.55	1,113,067,312.04
筹资活动产生的现金流量净额	171,503,986.14	-668,855,385.34
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	-142,408,386.06	77,124,862.14
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	125,163,029.15	267,571,415.21

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）	0.00	0.00			41,916,726.96		129,588,474.42		-12,627,113.36	158,878,088.02
（一）净利润							219,377,374.68		23,572,886.64	242,950,261.32
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							219,377,374.68		23,572,886.64	242,950,261.32
（三）所有者投入和减少资本										0.00
1．所有者投入资本									0.00	0.00
2．股份支付计入所有者权益的金额										
3．其他										
（四）利润分配					41,916,726.96		-89,788,900.26		-36,200,000.00	-84,072,173.30
1．提取盈余公积					41,916,726.96		-41,916,726.96			0.00
2．提取一般风险准备										0.00
3．对所有者（或股东）的分配							-47,865,600.00		-36,200,000.00	-84,065,600.00

4. 其他							-6,573.30			-6,573.30
(五) 所有者权益内部结转	0.00	0.00								
1. 资本公积转增资本(或股本)	0.00	0.00								
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			132,193,162.95		1,033,309,179.58		483,210,531.39	2,467,234,496.17

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

							967.57		8.66	6.23
(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）	0.00	0.00			41,916,726.96		329,384,942.59	371,301,669.55
（一）净利润							419,167,269.55	419,167,269.55
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							419,167,269.55	419,167,269.55
（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					41,916,726.96		-89,782,326.96	-47,865,600.00
1. 提取盈余公积					41,916,726.96		-41,916,726.96	
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
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转	0.00	0.00						
1. 资本公积转增资本（或股本）	0.00	0.00						
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			114,842,752.23		561,445,368.56	1,646,200,666.18

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5月17日股东大会决议，公司以2011年末总股本49,860万股为基数，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12月31日，本公司累计公开发行股本总数6,300万股，注册资本为人民币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、分步处置股权至丧失控制权相关的具体会计政策

（1）“一揽子交易”的判断原则

（2）“一揽子交易”的会计处理方法

（3）非“一揽子交易”的会计处理方法

7、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表的编制方法

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。

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，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

8、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。

9、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。

10、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定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

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

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

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

(5) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价。

(6) 金融资产（不含应收款项）减值测试方法、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。

(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。

各类可供出售金融资产减值的各项认定标准

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

11、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

(1) 单项金额重大的应收款项坏账准备

单项金额重大的判断依据或金额标准	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

(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。

12、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：

存货发出时按加权平均法计价。

(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

13、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) 长期股权投资的处置 处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，对于剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产。处置后的剩余股权能够对原有子公司实施共同控制或重大影响的，首先按处置或收回投资的比例结转应终止确认的长期股权投资成本。在此基础上，比较剩余的长期股权投资成本与按照剩余持股比例计算原投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值的份额，属于投资作价中体现的商誉部分，不调整长期股权投资的账面价值；属于投资成本小于原投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，在调整长期股权投资成本的同时调整留存收益。对于原取得投资后至因处置投资导致转变为权益法核算之间被投资单位实现净损益中应享有的份额，一方面调整长期股权投资的账面价值，同时对于原取得投资时至处置投资当期期初被投资单位实现的净损益（扣除已发放及已宣告发放的现金股利和利润）中应享有的份额，调整留存收益，对于处置投资当期期初至处置投资之日被投资单位实现的净损益中享有的份额，调整当期损益；其他原因导致被投资单位所有者权益变动中应享有的份额，在调整长期股权投资账面价值的同时，计入资本公积（其他资本公积）。

(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。

14、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。

15、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提供服务，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%	2.375
电子设备	4-10	5%	23.75-9.50
运输设备	5-6	5%	19.00-15.83

（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

16、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。

17、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。

18、生物资产

19、油气资产

20、无形资产

（1）无形资产的计价方法

（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
电脑软件	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

截止资产负债表日，本公司无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。

21、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。

22、预计负债

23、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

不适用

(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

不适用

24、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。

与资产相关的政府补助，是指企业取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，包括购买固定资产或无形资产的财政拨款、固定资产专门借款的财政贴息等。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

(2) 会计政策

与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。

25、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。

26、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

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。

(3) 售后租回的会计处理

27、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。

28、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

本报告期公司主要会计政策未发生变更。

(1) 会计政策变更

本报告期主要会计政策是否变更

☐ 是 ☒ 否

本报告期公司主要会计政策未发生变更。

(2) 会计估计变更

本报告期主要会计估计是否变更

☐ 是 ☒ 否

29、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

本报告期未发生采用追溯重述法的前期会计差错更正事项。

(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

本报告期未发生采用未来适用法的前期会计差错更正事项。

30、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	5%
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税计征	7%
企业所得税	按应纳税所得额计征	25%
教育费附加	按实际缴纳的流转税计征	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税计征	2%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征	30%-60%

各分公司、分厂执行的所得税税率

2、税收优惠及批文

无

3、其他说明

注1:

子公司黄山广宇房地产开发有限公司按实际缴纳的流转税额的1%计缴; 母公司和其他子公司按实际缴纳的流转税额的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 广宇")	有限责 任公司	肇庆市	房地产 开发	24750 万	房地产 开发经 营, 商 品房销 售及出 租	198,000 ,000.00		80%	80%	是	69,936, 679.47		
黄山广 宇房地 产开发 有限公 司	有限责 任公司	黄山市	房地产 开发	5000 万	房地产 开发、 销售租 赁、室	68,037, 009.86		90%	90%	是	16,022, 283.81		

司(以下简称"黄山广宇")					内外装饰、建筑材料、钢材批发、零售								
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	500 万	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	50 万	物业管理, 家政服务	475,233.82		100%	100%	是			
杭州广宇紫丁香房地产开发有限公司(以下简称"广宇紫丁香")	有限责任公司	杭州市	房地产开发	5000 万	房地产开发经营	45,000,000.00		90%	90%	是	12,116,522.68		
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	100 万	以自有资金投资, 房产中介	500,000.00		50%	52%	是	497,255.58		
浙江广宇丁桥房地产	有限责任公司	杭州市	房地产开发	5000 万	房地产开发经营	50,000,000.00		100%	100%	是			

开发有限公司 (以下简称"广宇丁桥")													
杭州南泉房地产开发有限公司(以下简称"杭州南泉房产")	有限责任公司	杭州市	房地产开发	5000 万	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"杭州天城房产")	有限责任公司	杭州市	房地产开发	80000 万	房地产开发经营	400,000,000.00		50%	50%	是	362,848,496.16		
浙江上东房地产开发有限公司(以下简称"上东房产")	有限责任公司	杭州市	房地产开发	10000 万	房地产开发经营	100,000,000.00		100%	100%	是			
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	5000 万	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	有限责任公司	杭州市	实业投资	2000 万	投资管理、投资管理	20,000,000.00		100%	100%	是			

公司 (以下简称"广宇创投")													
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	43000 万	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"肇庆文化") (注)	有限责任公司	肇庆市	文化投资	300 万	以自有资金对文化项目进行投资	3,000,000.00		100%	100%	是			
浙江汇鸣投资管理有限公司(以下简称"汇鸣投资")	有限责任公司	杭州市	投资管理	3000 万	投资管理、投资咨询、资产管理等	30,000,000.00		100%	100%	是			
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	1000 万	资产管理、投资管理、投资咨询等	10,000,000.00		100%	100%	是			
浙江鼎源房地产开发有限公司	有限责任公司	杭州市	房地产开发	30000 万	房地产开发经营	300,000,000.00		100%	100%	是			

司（以下简称“鼎源房产”）													
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	15000 万	房地产开发经营	150,000,000.00		100%	100%	是			

通过设立或投资等方式取得的子公司的其他说明

（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咨询有限公司（以下简称“广宇咨	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	21,789,293.69		

询")													
-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

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 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

无通过非同一控制下企业合并取得子公司的情况。

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

不适用。

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，因为

本期公司通过设立方式增加四家子公司，为浙江汇鸣投资管理有限公司，汇鸣投资注册资本为3000万元，公司持有其100%股份；黄山汇宇投资管理有限公司，汇宇投资注册资本为1000万元，公司持有其100%股份；浙江鼎源房地产开发有限公司，鼎源房产注册资本为30000万元，公司持有其100%股份；舟山鼎宇房地产开发有限公司，鼎宇房产注册资本为15000万元，

公司持有其100%股份。

与上年相比本年（期）减少合并单位 0 家，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	29,994,707.97	-5,292.03
汇宇投资	8,890,433.43	-1,109,566.57
浙江鼎源	297,714,458.78	-2,285,541.22
舟山鼎宇	146,388,240.13	-3,611,759.87

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

单位：元

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

新纳入合并范围的主体和不再纳入合并范围的主体其他说明

5、报告期内发生的同一控制下企业合并

单位：元

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

同一控制下企业合并的其他说明

无。

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

无。

是否存在通过多次交易分步实现企业合并且在本报告期取得控制权的情形

☐ 适用 ☒ 不适用

7、报告期内出售丧失控制权的股权而减少子公司

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

出售丧失控制权的股权而减少的子公司的其他说明

无。

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且至本报告期丧失控制权的情形

☐ 适用 ☒ 不适用

8、报告期内发生的反向购买

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

反向购买的其他说明

无。

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

无。

10、境外经营实体主要报表项目的折算汇率

无。

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：	--	--	158,025.68	--	--	276,943.37
人民币	--	--	158,025.68	--	--	276,943.37
银行存款：	--	--	976,987,978.80	--	--	1,046,772,068.03
人民币	--	--	976,987,927.22	--	--	1,046,772,015.29
美元	8.46	6.0969	51.58	8.39	628.55%	52.74
其他货币资金：	--	--	18,089,465.78	--	--	10,002,326.46
人民币	--	--	18,089,465.78	--	--	10,002,326.46
合计	--	--	995,235,470.26	--	--	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

单位：元

项 目	期末余额	年初余额
按揭保证金	5,578,081.97	7,957,825.06
借款保证金	10,000,000.00	
合 计	15,578,081.97	7,957,825.06

2、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								
其中：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	10,389,858.07	100%	536,735.51	5.17%	859,006.21	100%	43,657.11	5.08%
应收国家或政府部门的款项								
组合小计	10,389,858.07	100%	536,735.51	5.17%	859,006.21	100%	43,657.11	5.08%
合计	10,389,858.07	--	536,735.51	--	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：	--	--	--	--	--	--
一年以内	10,070,191.50	96.92%	503,509.58	844,870.21	98.35%	42,243.51
1 年以内小计	10,070,191.50	96.92%	503,509.58	844,870.21	98.35%	42,243.51

1 至 2 年	313,370.19	3.02%	31,337.02	14,136.00	1.65%	1,413.60
2 至 3 年	6,296.38	0.06%	1,888.91			
合计	10,389,858.07	--	536,735.51	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
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
--------	------	------	---------	----

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

无。

(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

无。

(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	2,973,376.00	1 年以内	28.62%
第二名	非关联方	2,730,000.00	1 年以内	26.28%
第三名	非关联方	1,600,000.00	1 年以内	15.4%
第四名	非关联方	809,000.00	1 年以内	7.79%
第五名	非关联方	644,000.00	1 年以内	6.2%
合计	--	8,756,376.00	--	84.29%

(6) 应收关联方账款情况

单位：元

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

(7) 终止确认的应收款项情况

单位：元

项目	终止确认金额	与终止确认相关的利得或损失
合计	0.00	

3、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								
其中：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	96,679,897.59	100%	14,195,747.04	14.68%	458,960,312.22	100%	29,461,273.75	6.42%
应收国家或政府部门的款项								
组合小计	96,679,897.59	100%	14,195,747.04	14.68%	458,960,312.22	100%	29,461,273.75	6.42%

合计	96,679,897.59	--	14,195,747.04	--	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	25,028,860.19	25.89%	1,251,443.02	439,869,092.09	95.84%	21,993,454.61
1 年以内小计	25,028,860.19	25.89%	1,251,443.02	439,869,092.09	95.84%	21,993,454.61
1 至 2 年	58,235,380.81	60.24%	5,823,538.08	11,085,971.83	2.42%	1,108,597.19
2 至 3 年	8,097,970.85	8.38%	2,429,391.26	1,172,025.94	0.26%	351,607.78
3 年以上	5,317,685.74	5.5%	4,691,374.68	6,833,222.36	1.49%	6,007,614.17
3 至 4 年	1,252,622.13	1.3%	626,311.07	415,552.48	0.09%	207,776.24
4 至 5 年				1,235,663.91	0.27%	617,831.96
5 年以上	4,065,063.61	4.2%	4,065,063.61	5,182,005.97	1.13%	5,182,005.97
合计	96,679,897.59	--	14,195,747.04	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
---------	---------	------------	-------------------	---------

合计	--	--	0.00	--
----	----	----	------	----

期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收账款坏账准备计提

单位： 元

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

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

不适用。

（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

不适用。

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

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	55,628,046.22	对联营企业的财务资助款	57.54%
舟山市国土资源局	11,700,000.00	开工保证金	12.1%
合计	67,328,046.22	--	69.64%

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	非关联方	11,700,000.00	1 年以内	12.1%
第二名	关联方	55,628,046.22	2 年以内	57.54%
第三名	非关联方	6,892,319.50	5 年以上 2,611,329.00 元,其余 5 年以内	7.13%

第四名	非关联方	4,853,839.30	2 年以内	5.02%
第五名	非关联方	3,849,689.10	1 年以内	3.98%
合计	--	82,923,894.12	--	85.77%

(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	关联方	55,628,046.22	57.54%
合计	--	55,628,046.22	57.54%

(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
----	--------	---------------

4、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	108,153,405.02	100%	1,537,780.87	100%
合计	108,153,405.02	--	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	101,693,458.00	1 年以内	预付土地款
第二名	非关联方	2,242,035.00	1 年以内	预付电梯款
第三名	非关联方	1,349,362.25	1 年以内	预付电器款
第四名	非关联方	1,026,400.00	1 年以内	预付电器款
第五名	非关联方	850,416.67	1 年以内	预付电梯款
合计	--	107,161,671.92	--	--

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

5、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	4,343,978,880.95		4,343,978,880.95	3,977,696,420.44		3,977,696,420.44
开发产品	662,480,230.62	148,510.08	662,331,720.54	1,038,796,759.56	1,041,342.84	1,037,755,416.72
拟开发土地	1,219,888,765.84		1,219,888,765.84			
出租开发产品	114,744,348.72		114,744,348.72	100,391,753.89		100,391,753.89
合计	6,341,092,226.13	148,510.08	6,340,943,716.05	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	
开发成本					
开发产品	1,041,342.84		557,384.69	335,448.07	148,510.08
出租开发产品					
合 计	1,041,342.84		557,384.69	335,448.07	148,510.08

(3) 存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转回金额占该项存货期末余额的比例（%）
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。	根据现有市场价值调整。	0.08%

存货的说明

计入开发成本的期末借款费用资本化金额 356,604,462.85元。

6、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、绍兴鉴湖高尔夫有限公司（以下简称“鉴湖高尔夫”）	30%	30%	85,069,772.07	113,827,863.04	-28,758,090.97	26,942,171.75	-10,382,901.01
2、绍兴康尔富房产开发有限公司（以下简称“康尔富房产”）	30%	30%	95,671,900.98	29,530,140.16	66,141,760.82	2,276,717.00	-7,075,931.68
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%	231,766,271.26	5,454,966.21	226,311,305.05	30,225,550.06	2,560,484.83
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%	6,017,178.75	2,125,198.79	3,891,979.96	13,291,231.31	22,259.71
5、浙江信宇房地产开发有限公司（以下简称“信宇房产”）	49%	49%	1,207,207,521.85	976,848,851.65	230,358,670.20	0.00	-16,232,456.55

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

7、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	-2,122,779.50	21,124,528.26	30%	30%	无			0.00
鉴湖高尔夫	权益法	6,000,000.00	0.00	0.00	0.00	30%	30%	无			0.00
小额贷款公司	权益法	40,000,000.00	48,750,164.05	-3,487,903.03	45,262,261.02	20%	20%	无			4,000,000.00
佳汇设计公司	权益法	900,000.00	1,160,916.08	6,677.91	1,167,593.99	30%	30%	无			0.00
信宇房产	权益法	147,000,000.00	120,829,652.11	-12,922,569.83	107,907,082.28	49%	49%	无			0.00
成本法											
浙江亿众担保有限公司	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00	0.00	5,000,000.00	10%	10%	无			0.00
合计	--	213,900,000.00	198,988,040.00	-18,526,574.45	180,461,465.55	--	--	--			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

8、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	3,946,626.24		36,894,516.90
1.房屋、建筑物	25,602,006.61	3,086,620.29		28,688,626.90
2.土地使用权	7,345,884.05	860,005.95		8,205,890.00
三、投资性房地产账面净值合计	139,019,025.68	-3,946,626.24		135,072,399.44
1.房屋、建筑物	108,142,423.21		3,086,620.29	105,055,802.92
2.土地使用权	30,876,602.47		860,005.95	30,016,596.52
五、投资性房地产账面价值合计	139,019,025.68	-3,946,626.24		135,072,399.44
1.房屋、建筑物	108,142,423.21		3,086,620.29	105,055,802.92
2.土地使用权	30,876,602.47		860,005.95	30,016,596.52

单位：元

	本期
本期折旧和摊销额	3,946,626.24

9、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	1,982,542.00		207,868.00	48,314,169.56
其中：房屋及建筑物	19,996,938.14				19,996,938.14
运输工具	17,896,374.69	1,220,598.00		172,600.00	18,944,372.69
电子设备	7,003,898.56	761,944.00		35,268.00	7,730,574.56
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		2,989,449.12	181,513.26	26,921,777.26
其中：房屋及建筑物	6,739,541.05		645,426.36		7,384,967.41
运输工具	11,966,375.37		1,486,495.20	148,008.66	13,304,861.91
电子设备	5,228,806.75		529,070.52	33,504.60	5,724,372.67
固定资产装修	179,118.23		328,457.04		507,575.27
--	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	--			21,392,392.30
其中：房屋及建筑物	13,257,397.09	--			12,611,970.73

运输工具	5,929,999.32	--	5,639,510.78
电子设备	1,775,091.81	--	2,006,201.89
固定资产装修	1,463,165.94	--	1,134,708.90
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	--	21,392,392.30
其中：房屋及建筑物	13,257,397.09	--	12,611,970.73
运输工具	5,929,999.32	--	5,639,510.78
电子设备	1,775,091.81	--	2,006,201.89
固定资产装修	1,463,165.94	--	1,134,708.90

本期折旧额 2,989,449.12 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

10、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	456,130.23		2,950,738.05
(1).土地使用权	1,570,255.94	106,394.16		1,676,650.10
(2).电脑软件	924,351.88	349,736.07		1,274,087.95
三、无形资产账面净值合计	11,619,760.77	-416,130.23		11,203,630.54
(1).土地使用权	9,073,418.65		106,394.16	8,967,024.49
(2).电脑软件	2,546,342.12	40,000.00	349,736.07	2,236,606.05
(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	-416,130.23		11,203,630.54
(1).土地使用权	9,073,418.65		106,394.16	8,967,024.49
(2).电脑软件	2,546,342.12	40,000.00	349,736.07	2,236,606.05

本期摊销额 456,130.23 元。

11、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	1,487,518.89		1,131,406.44		356,112.45	
合计	1,487,518.89		1,131,406.44		356,112.45	--

长期待摊费用的说明

12、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	3,181,500.76	7,636,568.45
预收房款（注 1）	48,023,972.16	41,886,244.29
可抵扣的经营亏损（注 2）	23,309,625.32	22,502,111.40
计提土地增值税（注 3）	39,611,118.81	50,671,658.79
存货中抵消未实现利润	12,546,336.35	5,566,824.29
暂未取得发票税务纳税调增的成本	2,611,850.68	
小计	129,284,404.08	128,263,407.22
递延所得税负债：		
预交税费（注 4）	18,603,953.68	15,049,551.32
存货中抵消未实现利润		
小计	18,603,953.68	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
可抵扣暂时性差异	2,154,989.67	
可抵扣亏损	94,497,807.36	74,841,813.36
合计	96,652,797.03	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
2015	47,167,875.48	48,505,547.94	
2016	21,735,179.89	22,129,609.67	
2017	3,633,244.47	4,206,655.75	
2018	21,961,507.52		
合计	94,497,807.36	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	14,880,992.63	30,546,273.70
预收房款（注 1）	192,095,888.61	167,544,977.10
可抵扣的经营亏损（注 2）	187,736,308.62	164,850,258.97
计提土地增值税（注 3）	158,444,475.24	202,686,635.14
存货中抵消未实现利润	50,185,345.40	22,267,297.14

暂未取得发票税务纳税调增的成本	10,447,402.73	
小计	613,790,413.23	587,895,442.05
可抵扣差异项目		
预交税费（注 4）	74,415,814.71	60,198,205.26
存货中抵消未实现利润		
小计	74,415,814.71	60,198,205.26

13、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		14,772,448.31		14,732,482.55
二、存货跌价准备	1,041,342.84		557,384.69	335,448.07	148,510.08
合计	30,546,273.70		15,329,833.00	335,448.07	14,880,992.63

资产减值明细情况的说明

14、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	300,000,000.00	45,000,000.00
信用借款	480,000,000.00	535,000,000.00
抵押兼保证		80,000,000.00
合计	780,000,000.00	660,000,000.00

短期借款分类的说明

不适用

（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
合计	0.00	--	--	--	--

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

15、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）	162,963,695.21	343,097,179.55
1-2 年（含 2 年）	72,626,726.73	2,661,451.90
2-3 年（含 3 年）	287,320.46	12,580,150.89
3 年以上	3,876,771.39	2,534,219.25
合计	239,754,513.79	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
合计	0.00	

(3) 账龄超过一年的大额应付账款情况的说明

单位名称	期末余额（元）	未结转原因	备注（报表日后已还款的应予注明）
暂估工程款	64,478,183.05	未结算工程款	上东名筑未结算

16、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）	1,091,155,629.24	759,949,594.33
1-2 年（含 2 年）	273,808,755.89	378,759,588.70
2-3 年（含 3 年）	9,963,147.25	161,855,130.24
3 年以上	5,547,809.03	11,139,681.93
合计	1,380,475,341.41	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

17、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	53,795,490.35	50,091,874.61	11,241,779.10
二、职工福利费		4,340,841.21	4,340,841.21	
三、社会保险费	17,712.49	4,931,403.39	4,931,403.39	17,712.49
四、住房公积金	264.00	1,624,767.22	1,625,031.22	
六、其他	2,937,778.64	704,627.32	846,917.74	2,795,488.22
1、工会经费和职工教育经费	2,886,505.34	698,054.02	846,917.74	2,737,641.62
2、奖福基金	51,273.30	6,573.30		57,846.60
合计	10,493,918.49	65,397,129.49	61,836,068.17	14,054,979.81

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 2,737,641.62 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

不适用

18、应交税费

单位：元

项目	期末数	期初数
增值税	24,404.78	228,992.30
营业税	-57,738,853.72	-55,636,429.41
企业所得税	45,143,301.05	70,560,968.39
个人所得税	243,540.19	256,827.95
城市维护建设税	-4,049,001.34	-3,881,986.98
土地增值税	161,969,454.96	195,690,297.43
房产税	508,303.27	545,014.84
土地使用税	428,671.20	377,145.65
教育费附加	-1,913,350.19	-1,841,910.33

地方教育费附加	-728,074.45	-684,653.04
印花税	113,538.47	115,096.52
水利建设基金	-173,490.95	582,195.48
残疾人就业保障金		
合计	143,828,443.27	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

19、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	5,729,840.94	2,702,480.99
短期借款应付利息	15,161,114.13	29,130,909.96
一年内到期长期借款利息	307,436.13	439,725.00
合计	21,198,391.20	32,273,115.95

应付利息说明

20、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
嘉汇道富（香港）有限公司	4,767,057.50	4,767,057.50	
合计	4,767,057.50	4,767,057.50	--

应付股利的说明

21、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	102,453,300.38	278,250,327.32
1-2 年	169,881,646.13	145,376,541.40
2-3 年	112,680,081.73	28,780,331.21
3 年以上	25,033,563.73	194,814,697.14
合计	410,048,591.97	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	期末余额（元）	未偿还原因	备注（报表日后已还款的应予注明）
杭州西湖房地产集团有限公司	90,866,717.37	暂借款	
杭州艺海科技开发有限公司	90,000,000.00	暂借款	
绍兴康尔富房地产开发有限公司	50,520,000.00	暂借款	
绍兴鉴湖高尔夫房地产开发有限公司	17,288,277.62	暂借款	
浙江耀华建设集团有限公司	8,000,000.00	建筑安全保证金	
杭州西景房地产开发有限公司	8,620,379.22	暂借款	

(4) 金额较大的其他应付款说明内容

单位名称	期末余额	性质或内容	备 注
杭州西湖房地产集团有限公司	125,866,717.37	暂借款	
杭州艺海科技开发有限公司	100,219,158.00	暂借款	
绍兴康尔富房地产开发有限公司	50,520,000.00	暂借款	
绍兴鉴湖高尔夫房地产开发有限公司	17,288,277.62	暂借款	
浙江远扬建设股份有限公司	13,472,489.71	建筑安全保证金	

22、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	440,852,526.32	117,000,000.00
合计	440,852,526.32	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	295,000,000.00	115,000,000.00
抵押兼保证借款	143,852,526.32	2,000,000.00
抵押质押兼保证	2,000,000.00	
合计	440,852,526.32	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
中国银行股份有限公司肇庆行	2012 年 11 月 14 日	2015 年 11 月 13 日	人民币元			125,000,000.00		
浦发银行文晖支行	2011 年 05 月 05 日	2014 年 05 月 05 日	人民币元	0.08%		100,000,000.00		
浦发银行文晖支行	2012 年 07 月 17 日	2014 年 02 月 28 日	人民币元	0.07%		60,000,000.00		
浦发银行文晖支行	2011 年 02 月 28 日	2014 年 02 月 28 日	人民币元	0.08%		39,500,000.00		
浦发银行文晖支行	2011 年 03 月 30 日	2014 年 03 月 30 日	人民币元	0.08%		31,500,000.00		
合计	--	--	--	--	--	356,000,000.00	--	

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
合计	0.00	--	--	--	--	--

资产负债表日后已偿还的金额元。

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

23、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	590,000,000.00	905,000,000.00
抵押兼保证借款	1,403,400,000.00	527,500,000.00
抵押质押兼保证借款	100,221,973.68	
合计	2,093,621,973.68	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
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
兴业银行杭州分行	2013年01月08日	2016年01月07日	人民币元			300,000,000.00		
兴业银行杭州分行	2013年01月18日	2016年01月07日	人民币元			300,000,000.00		
中国银行股份有限公司肇庆分行	2013年12月02日	2016年12月01日	人民币元			247,500,000.00		
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
合计	--	--	--	--	--	1,427,500,000.00	--	580,000,000.00

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

24、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

25、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

26、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	41,916,726.96		132,193,162.95
合计	90,276,435.99	41,916,726.96		132,193,162.95

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

27、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	219,377,374.68	--
减：提取法定盈余公积	41,916,726.96	
应付普通股股利	47,865,600.00	
提取储备基金	6,573.30	
期末未分配利润	1,033,309,179.58	--

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

28、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	1,656,113,295.82	1,959,088,849.36
其他业务收入	1,633,333.00	3,174,400.00
营业成本	1,077,589,998.18	1,225,285,171.26

(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	1,656,113,295.82	1,076,324,861.46	1,959,088,849.36	1,223,879,844.51
合计	1,656,113,295.82	1,076,324,861.46	1,959,088,849.36	1,223,879,844.51

(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	1,460,070,945.00	915,547,326.84	1,786,292,641.45	1,081,093,648.82
物业管理	19,770,032.84	16,006,228.43	15,574,263.03	14,441,795.24
物业出租	39,082,216.76	7,523,085.25	35,917,735.02	6,779,040.87
其他	137,190,101.22	137,248,220.94	121,304,209.86	121,565,359.58
合计	1,656,113,295.82	1,076,324,861.46	1,959,088,849.36	1,223,879,844.51

(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	865,375,038.32	619,281,296.09	1,648,396,093.93	1,053,654,286.34

广东地区	378,682,744.50	190,404,777.40	185,974,054.24	108,918,431.47
安徽地区	412,055,513.00	266,638,787.97	124,718,701.19	61,307,126.70
合计	1,656,113,295.82	1,076,324,861.46	1,959,088,849.36	1,223,879,844.51

(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	94,506,408.91	5.7%
第二名	42,683,692.31	2.57%
第三名	20,600,000.00	1.24%
第四名	14,460,501.00	0.87%
第五名	8,774,622.00	0.53%
合计	181,025,224.22	10.91%

营业收入的说明

29、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	76,688,478.85	94,565,952.23	
城市维护建设税	5,437,949.40	6,702,115.80	
教育费附加	2,321,577.07	2,861,181.92	
土地增值税	31,974,647.13	122,125,056.63	
地方教育费附加	1,565,153.72	1,975,979.40	
合计	117,987,806.17	228,230,285.98	--

营业税金及附加的说明

30、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其中主要项目：		
广告费	13,615,911.54	10,399,454.34
工资	5,409,591.75	4,132,169.90
佣金	821,125.97	2,753,178.97
业务宣传费	4,854,022.16	1,737,406.73

展览费	2,225,807.78	1,872,075.02
其他	3,935,078.05	1,219,909.95
合计	30,861,537.25	22,114,194.91

31、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其中主要项目：		
工资	26,530,089.81	24,766,572.91
税金	8,962,001.84	7,122,841.78
办公费	3,889,699.33	4,800,340.53
劳动保险费	5,206,152.04	4,837,986.77
业务招待费	4,492,969.10	6,915,945.42
折旧	2,660,428.10	3,172,980.70
差旅费	1,931,595.53	1,626,532.87
电话汽车	2,707,658.77	2,589,573.90
其他	14,794,680.87	14,356,257.69
合计	71,175,275.39	70,189,032.57

32、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	42,083,033.99	32,364,351.40
减：利息收入	-18,261,739.21	-41,056,950.80
汇兑损益	-47.29	4.22
其他	870,201.30	1,016,546.96
合计	24,691,448.79	-7,676,048.22

33、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	-9,557,908.34	-19,614,277.31

合计	-9,557,908.34	-19,614,277.31
----	---------------	----------------

(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	-2,122,779.50	13,997,410.77	
鉴湖高尔夫		440,098.34	
小额贷款公司	512,096.97	6,064,033.40	
佳汇设计	6,677.91	35,844.45	
信宇房地产	-7,953,903.72	-1,683,748.09	
合计	-9,557,908.34	18,853,638.87	--

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

34、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	-14,772,448.32	23,738,572.05
二、存货跌价损失	-557,384.69	-203,492.32
合计	-15,329,833.01	23,535,079.73

35、营业外收入

(1) 营业外收入情况

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计		301.50	
其中：固定资产处置利得		301.50	
政府补助	300,000.00	1,834,000.00	
违约金、罚款收入	219,408.33	165,168.00	

其他	18,481.40	39,200.00	
合计	537,889.73	2,038,669.50	

营业外收入说明

(2) 计入当期损益的政府补助

单位：元

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关	是否属于非经常性损益
丁桥镇人民政府杰出贡献奖	200,000.00	200,000.00	与收益相关	是
就业补助	100,000.00		与收益相关	是
农贸市场开业补助款		500,000.00	与收益相关	是
可再生能源建筑应用示范项目补助款		1,134,000.00	与收益相关	是
合计	300,000.00	1,834,000.00	--	--

36、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	14,354.74	33,629.91	14,354.74
其中：固定资产处置损失	14,354.74	33,629.91	14,354.74
对外捐赠	713,000.00	2,604,000.00	713,000.00
水利基金	1,638,675.48	2,026,747.77	1,638,675.48
其他	74,858.45	60,987.71	74,858.45
合计	2,440,888.67	4,725,365.39	2,440,888.67

营业外支出说明

37、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	93,825,821.95	123,951,397.06
递延所得税调整	2,533,405.50	-16,805,023.36
合计	96,359,227.45	107,146,373.70

38、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

(1) 基本每股收益

基本每股收益以归属于本公司普通股股东的合并净利润除以本公司发行在外普通股的加权平均数计算：

项 目	本期金额（元）	上期金额（元）
归属于本公司普通股股东的合并净利润	219,377,374.68	248,580,967.57
本公司发行在外普通股的加权平均数	598,320,000.00	598,320,000.00
基本每股收益（元/股）	0.37	0.42

普通股的加权平均数计算过程如下：

项 目	本期金额（元）	上期金额（元）
年初已发行普通股股数	598,320,000.00	598,320,000.00
加：本期发行的普通股加权数		
减：本期回购的普通股加权数		
年末发行在外的普通股加权数	598,320,000.00	598,320,000.00

(2) 稀释每股收益

稀释每股收益以调整后的归属于本公司普通股股东的合并净利润除以调整后的本公司发行在外普通股的加权平均数计算：

项 目	本期金额（元）	上期金额（元）
归属于本公司普通股股东的合并净利润（稀释）	219,377,374.68	248,580,967.57
本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）	598,320,000.00	598,320,000.00
稀释每股收益（元/股）	0.37	0.42

普通股的加权平均数（稀释）计算过程如下：

项 目	本期金额（元）	上期金额（元）
计算基本每股收益时年末发行在外的普通股加权平均数	598,320,000.00	598,320,000.00
[可转换债券的影响]		
[股份期权的影响]		
年末普通股的加权平均数（稀释）	598,320,000.00	598,320,000.00

39、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
----	----

政府补助	300,000.00
利息收入	16,769,060.77
收暂收款与收回暂付款	101,915,743.93
赔偿收入	219,408.33
其他与经营活动无关收入	118,080.60
合计	119,322,293.63

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	44,898,111.73
广告费	13,615,911.54
业务招待费	4,492,969.10
办公费	5,161,899.37
业务宣传费	4,854,022.16
佣金	821,125.97
电话汽车费	2,707,658.77
差旅费	1,931,595.53
水电费	2,221,468.24
交易手续费	637,405.20
咨询费	1,916,934.00
其他	9,770,355.57
合计	93,029,457.18

支付的其他与经营活动有关的现金说明

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
按揭保证金	2,379,743.09
关联方资金往来	328,458,180.00
合计	330,837,923.09

收到的其他与投资活动有关的现金说明

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
----	----

支付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
资金往来	12,000,000.00
合计	12,000,000.00

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
借款保证金	10,000,000.00
资金往来	280,300,000.00
合计	290,300,000.00

支付的其他与筹资活动有关的现金说明

40、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	242,950,261.32	271,138,186.23
加：资产减值准备	-15,329,833.01	23,535,079.73
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	6,936,075.36	7,119,606.94
无形资产摊销	456,130.23	397,566.69
长期待摊费用摊销	1,131,406.44	1,131,406.44
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）	14,354.74	33,328.41
财务费用（收益以“-”号填列）	42,083,033.99	32,364,351.40

投资损失（收益以“－”号填列）	9,557,908.34	19,614,277.31
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-1,020,996.86	-3,359,548.83
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	3,554,402.36	-13,445,474.53
存货的减少（增加以“－”号填列）	-1,038,885,367.17	325,558,172.68
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-77,362,148.56	-92,133,045.74
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-83,435,124.90	-318,678,362.19
经营活动产生的现金流量净额	-909,349,897.72	253,275,544.54
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	979,657,388.29	1,049,093,512.80
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	-69,436,124.51	362,692,959.88

（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	979,657,388.29	1,049,093,512.80
其中：库存现金	158,025.68	276,943.37
可随时用于支付的银行存款	976,987,978.80	1,046,772,068.03
可随时用于支付的其他货币资金	2,511,383.81	2,044,501.40
三、期末现金及现金等价物余额	979,657,388.29	1,049,093,512.80

现金流量表补充资料的说明

41、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、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(万元)	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
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
肇庆广宇	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
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	陈荣根	物业管理	50.00	100%	100%	79124041-3
肇庆文化	控股子公司	有限责任公司	肇庆	陈荣根	文化投资	300.00	100%	100%	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
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
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
杭州南泉房产	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
杭州天城房产	控股子公司	有限责任公司	杭州	王轶磊	房产开发	80,000.00	50%	50%	66804757-0
上东房产	控股子公司	有限责任公司	杭州	王轶磊	房产开发	10,000.00	100%	100%	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	房地产开发	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
浙江鼎源	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
舟山鼎宇	控股子公司	有限责任公司	舟山	王轶磊	房产开发	15,000.00	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（万元）	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“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公司（以下简称“小额贷款公司”）	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
浙江佳汇建筑设计	有限责任	绍兴市	袁利红	建筑设计	500.00	30%	30%	受本公司重	68909072-

咨询有限公司（以下简称“佳汇设计”）	公司							大影响	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	
杭州平海投资有限公司	股东	73199563-8

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	2,335,966.01	15.13%	3,681,200.00	18.86%

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	受托方/承包方名	受托/承包资产类	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收	本报告期确认的 托管收益/承包
---------	----------	----------	----------	----------	----------	--------------------

名称	称	型			益定价依据	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	440,911.00

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	肇庆广宇	13,900,000.00	2012 年 11 月 14 日	2015 年 11 月 13 日	否
广宇集团	肇庆广宇	100,000,000.00	2012 年 12 月 21 日	2015 年 11 月 13 日	否
广宇集团	肇庆广宇	70,000,000.00	2013 年 03 月 06 日	2015 年 11 月 13 日	否
广宇集团	肇庆广宇	21,900,000.00	2012 年 06 月 29 日	2015 年 06 月 29 日	否
广宇集团	肇庆广宇	19,000,000.00	2012 年 11 月 21 日	2015 年 11 月 20 日	否
广宇集团	肇庆广宇	150,000,000.00	2013 年 12 月 02 日	2016 年 12 月 01 日	否
广宇集团	肇庆广宇	100,000,000.00	2013 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 01 日	否
广宇集团	肇庆广宇	77,000,000.00	2013 年 12 月 23 日	2016 年 03 月 22 日	否
广宇集团、王轶磊、 王鹤鸣	新城房产	100,000,000.00	2012 年 01 月 29 日	2015 年 01 月 28 日	否
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	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、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、	信宇房产	242,550,000.00	2013 年 02 月 06 日	2016 年 02 月 06 日	否
广宇集团、	杭州天城房产	300,000,000.00	2013 年 01 月 08 日	2016 年 01 月 07 日	否
广宇集团、	杭州天城房产	300,000,000.00	2013 年 01 月 18 日	2016 年 01 月 07 日	否
广宇集团、	杭州天城房产	100,000,000.00	2013 年 05 月 30 日	2016 年 01 月 07 日	否
广宇集团	黄山广宇	20,000,000.00	2013 年 12 月 06 日	2015 年 12 月 06 日	否
广宇集团、	新城房产	18,000,000.00	2013 年 01 月 23 日	2016 年 01 月 22 日	否
广宇集团、	新城房产	18,000,000.00	2013 年 01 月 30 日	2016 年 01 月 29 日	否
广宇集团、	新城房产	1,634,500.00	2013 年 02 月 22 日	2016 年 02 月 21 日	否
广宇集团、	新城房产	8,330,000.00	2013 年 07 月 02 日	2016 年 01 月 22 日	否
广宇集团、	新城房产	8,480,000.00	2013 年 07 月 15 日	2016 年 01 月 22 日	否
广宇集团、	新城房产	7,100,000.00	2013 年 10 月 16 日	2016 年 01 月 07 日	否
广宇集团、	新城房产	7,230,000.00	2013 年 09 月 04 日	2016 年 01 月 22 日	否
广宇集团、	新城房产	8,900,000.00	2013 年 11 月 12 日	2016 年 01 月 22 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
					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	48,000,000.00			财务资助，并计提利息 余额 7,628,046.22 元

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

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

(7) 其他关联交易

(1) 子公司新城房产于2013年11月13日通过杭州银行江城支行向股东杭州平海投资有限公司取得80,000,000.00元人民币的一年期委托贷款，年利率为10.00%；

(2) 2013年广宇物业收取康尔富房产物业管理费96,866.67 元；

(3) 关键管理人员薪酬

项目名称	本期发生额（元）	上期发生额（元）
关键管理人员薪酬	6,610,000.00	7,030,000.00

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	55,628,046.22	5,181,402.31	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			
	康尔富	50,520,000.00	50,520,000.00
	鉴湖高尔夫	17,288,277.62	17,288,277.62

九、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年末金额为67,122.58万元。公司子公司黄山广宇另以557.81万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、承诺事项

1、重大承诺事项

(一) 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及有关财务支出
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12月31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5.41亿元。

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) 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，以后每年在上一年租金标准的基础上递增6%；

(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，租期为2009年7月至2014年6月，第一年至第二年租金为58.4万元，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

本报告期无此事项。

5、 已签订的正在或准备履行的重组计划

本报告期无此事项。

6、 其他重大财务承诺事项

(1) 抵押资产情况

抵押人	抵押权人	交易描述	贷款金额(元)	债务人	科目	说明
舟山鼎宇	浙商金汇 信托股份 有限公司	抵押	300,000,000.00	广宇集团	短期借款	以账面价值为601,790,521.84元的土地使用权抵押，

广宇集团	杭州银行 江城支行	抵押	60,000,000.00	广宇集团	长期借款	以账面原值为 40,110,305.38元，累计摊销为8,567,758.44元的投资性房地产抵押
广宇集团	杭州银行 江城支行	抵押	15,000,000.00	广宇集团	一年内到期的非流动负债	以账面原值为 40,110,305.38元，累计摊销为8,567,758.45元的投资性房地产抵押
广宇咨询	交通银行 杭州分行	抵押	280,000,000.00	广宇集团	长期借款	以广宇咨询账面原值为110,185,894.24元，累计摊销为22,932,639.49元的投资性房地产抵押
广宇集团	交通银行 杭州分行	抵押	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5,220,650.43元的投资性房地产,账面原值为 16,098,084.64 元，累计折旧为 4,118,134.26 元的固定资产和账面原值为 10,643,674.59，累计摊销为1,676,650.10元的土地使用权抵押
上东房产	浦发银行 文晖支行	抵押	170,000,000.00	上东房产	长期借款	以账面价值为647,875,000.00元的土地使用权抵押
上东房产	浦发银行 文晖支行	抵押	280,000,000.00	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(中国)有限公司杭州分行	抵押、保证、质押	61,321,973.68	新城房产	长期借款	以账面价值为256,053,475.33元的土地使用权抵押，以位于临平新城海澜板报北侧南大街东侧的杭余出国用(2011)第103-439号房地产主合同确定的债务履行期间的全部应收款质押，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(中国)有限公司杭州分行	抵押、保证、质押	16,352,526.32	新城房产	一年内到期的非流动负债	以账面价值为256,053,475.33元的土地使用权抵押，以位于临平新城海澜板报北侧南大街东侧的杭余出国用(2011)第103-439号房地产主合同确定的债务履行期间的全部应收款质押，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
肇庆广宇	东亚银行(中国)有限公司广州分行	抵押、保证、质押	20,900,000.00	肇庆广宇	长期借款	以账面价值为12,116,664.12元的开发产品抵押，以账面价值为42,794,154.07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12,116,664.12元的开发产品抵押，以账面价值为42,794,154.07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	18,000,000.00	肇庆广宇	长期借款	以账面价值为15,129,570.90元的开发产品抵押，以账面价值为36,385,404.34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	抵押、保	1,000,000.00	肇庆广宇	一年内到	以账面价值为15,129,570.90元的开发产品抵押，以账面价

	(中国)有限公司广州分行	证、质押		字	期的非流动负债	值为36,385,404.34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	58,900,000.00	肇庆广宇	长期借款	以账面价值为47,891,541.40元的土地使用权、账面价值为38,934,520.67元的开发成本抵押,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	125,000,000.00	肇庆广宇	一年内到期的非流动负债	以账面价值为47,891,541.40元的土地使用权、账面价值为38,934,520.67元的开发成本抵押,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	247,500,000.00	肇庆广宇	长期借款	以账面价值为68,661,391.19元的土地使用权抵押,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	2,500,000.00	肇庆广宇	一年内到期的非流动负债	以账面价值为68,661,391.19元的土地使用权抵押,同时由广宇集团股份有限公司作保证担保
肇庆广宇	工行肇庆第一支行	抵押、保证	77,000,000.00	肇庆广宇	长期借款	以账面价值为79,948,257.18元的开发产品抵押,同时由广宇集团股份有限公司作保证担保
杭州天城房产	兴业银行股份有限公司杭州分行	抵押、保证	700,000,000.00	杭州天城房产	长期借款	以账面价值为1,436,782,157.31元的土地使用权杭下国用(2012)第100003号、杭下国用(2012)第100004号作抵押;同时由广宇集团股份有限公司和杭州西湖房地产集团有限公司提供最高额担保。
黄山广宇	徽商银行黄山银行	抵押、担保	20,000,000.00	黄山广宇	长期借款	以10,000,000.00元保证金提供担保,同时以账面原值为6,036,986.81元,累计摊销为314,426.40元的出租开发产品以及账面原值为5,237,695.03元的开发产品抵押,由广宇集团股份有限公司作保证担保

(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,详见附注九、或有事项。

2、前期承诺履行情况

本公司无需要披露的前期承诺事项。

十一、资产负债表日后事项

1、重要的资产负债表日后事项说明

单位：元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
----	----	----------------	------------

2、资产负债表日后利润分配情况说明

单位：元

拟分配的利润或股利	47,865,600.00
经审议批准宣告发放的利润或股利	47,865,600.00

3、其他资产负债表日后事项说明

无。

十二、其他重要事项

1、非货币性资产交换

无。

2、债务重组

无。

3、企业合并

无。

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：

单位：元

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	135,072,399.44	139,019,025.68
(2) 开发产品	114,744,348.72	100,391,753.89
合 计	249,816,748.16	239,410,779.57

5、期末发行在外的、可转换为股份的金融工具

无。

6、年金计划主要内容及重大变化

无。

7、其他

公司第四届董事会第一次会议审议通过了公司2013年度非公开发行A股股票预案。根据该预案，公司非公开发行的发行对象为包括关联方王轶磊先生和王鹤鸣先生设立的杭州澜华投资管理有限公司（以下简称“澜华投资”）在内的不超过十家的特定对象，发行股票种类为境内上市人民币普通股（A股），发行股票数量不超过26,738万股，募集资金总量预计不超过10亿元。澜华投资承诺以现金认购股份数不低于本次发行股票总数的5%（含5%），且不超过本次发行股票总数的35%（含35%），并按照与其他认购对象相同的认购价格认购本次非公开发行的股份。

十三、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								
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账款	2,486,403.19	100%	136,957.57	5.51%	352,748.19	100%	17,637.41	5%
组合小计	2,486,403.19	100%	136,957.57	5.51%	352,748.19	100%	17,637.41	5%
合计	2,486,403.19	--	136,957.57	--	352,748.19	--	17,637.41	--

应收账款种类的说明

不适用

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	2,233,655.00	89.83%	111,682.75	352,748.19	100%	17,637.41
1 年以内小计	2,233,655.00	89.83%	111,682.75	352,748.19	100%	17,637.41
1 至 2 年	252,748.19	10.17%	25,274.82			
合计	2,486,403.19	--	136,957.57	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
--------	---------	------------	-------------------	---------

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

无。

(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

无。

(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) 金额较大的其他的应收账款的性质或内容

无。

(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	1,600,000.00	1 年以内	64.35%
第二名	非关联方	531,919.60	2 年以内	21.39%
第三名	非关联方	54,483.59	2 年以内	2.19%
第四名	非关联方	300,000.00	1 年以内	12.07%
合计	--	2,486,403.19	--	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(%)
------	--------	----	---------------

(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

无。

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	1,021,080,814.64	100%	52,247,249.27	5.12%	427,290,352.73	100%	21,862,184.61	5.12%
组合小计	1,021,080,814.64	100%	52,247,249.27	5.12%	427,290,352.73	100%	21,862,184.61	5.12%
合计	1,021,080,814.64	--	52,247,249.27	--	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	999,406,520.31	97.88%	49,970,326.02	425,617,530.00	99.61%	21,280,876.50
1 年以内小计	999,406,520.31	97.88%	49,970,326.02	425,617,530.00	99.61%	21,280,876.50
1 至 2 年	21,548,973.42	2.11%	2,154,897.34	95,251.73	0.02%	9,525.17
2 至 3 年				1,436,840.09	0.34%	431,052.03
3 年以上	125,320.91	0.01%	122,025.91	140,730.91	0.03%	140,730.91
3 至 4 年	6,590.00	0%	3,295.00			
5 年以上	118,730.91	0.01%	118,730.91	140,730.91	0.03%	140,730.91
合计	1,021,080,814.64	--	52,247,249.27	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

无。

(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

无。

(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

无。

(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	532,310,595.00	一年以内	52.13%
第二名	全资子公司	151,970,000.00	一年以内	14.88%
第三名	全资子公司	140,000,000.00	一年以内	13.71%
第四名	控股子公司	121,525,243.42	两年以内	11.9%
第五名	全资子公司	51,427,960.09	一年以内	5.04%
合计	--	997,233,798.51	--	97.66%

(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	532,310,595.00	52.13%
浙江鼎源房地产开发有限公司	控股子公司	151,970,000.00	14.88%
黄山汇宇投资管理有限公司	全资子公司	140,000,000.00	13.71%
杭州天城房地产开发有限公司	控股子公司	121,525,243.42	11.9%

司			
浙江广宇新城房地产开发有限公司	全资子公司	51,427,960.09	5.04%
黄山广宇房地产开发有限公司	控股子公司	20,056,663.33	1.96%
浙江信宇房地产开发有限公司	联营公司	3,248,879.55	0.32%
肇庆星湖名郡房地产发展有限公司	控股子公司	287,422.34	0.03%
合计	--	1,020,826,763.73	99.97%

(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

无。

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	15,000,000.00	23,247,307.76	-2,122,779.50	21,124,528.26	30%	30%	无			
鉴湖高尔夫	权益法	6,000,000.00				30%	30%	无			
小额贷款公司	权益法	40,000,000.00	48,750,164.05	-3,487,903.03	45,262,261.02	20%	20%	无			4,000,000.00
佳汇设计公司	权益法	900,000.00	1,160,916.08	6,677.91	1,167,593.99	30%	30%	无			0.00
信宇房产	权益法	49,000,000.00	120,829,652.11	-12,922,569.83	107,907,082.28	49%	49%	无			
肇庆广宇	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			3,000,000.00
广宇物业	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00	100%	100%	无			0.00
黄山酒店	成本法					60%	60%	无			
思燕贸易	成本法	500,000.00	500,000.00		500,000.00	50%	52%	无			0.00
广宇新城	成本法	430,000,000.00	430,000,000.00		430,000,000.00	100%	100%	无			0.00
杭州南泉房产	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00	100%	100%	无			0.00
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
杭州天城房产	成本法	400,000,000.00	400,000,000.00		400,000,000.00	50%	50%	无			0.00
上东房产	成本法	175,000,000.00	175,000,000.00	-125,000,000.00	50,000,000.00	50%	50%	无			0.00
合创贸易	成本法	45,000,000.00	45,000,000.00		45,000,000.00	90%	90%	无			0.00
广宇创投	成本法	20,000,000.00	20,000,000.00		20,000,000.00	100%	100%	无			0.00
汇鸣投资	成本法	30,000,000.00	0.00	30,000,000.00	30,000,000.00	100%	100%	无			0.00
汇宇投资	成本法	10,000,000.00	0.00	10,000,000.00	10,000,000.00	100%	100%	无			0.00
鼎源房产	成本法	153,000,000.00	0.00	153,000,000.00	153,000,000.00	100%	100%	无			0.00
鼎宇房产	成本法	150,000,000.00	0.00	150,000,000.00	150,000,000.00	100%	100%	无			0.00
合计	--	2,062,985,890.44	1,803,073,930.44	199,473,425.55	2,002,547,355.99	--	--	--			483,800,000.00

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	22,808,942.25	29,643,496.11
其他业务收入	1,600,000.00	3,174,400.00
合计	24,408,942.25	32,817,896.11
营业成本	10,232,410.14	14,990,895.30

(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	22,808,942.25	8,967,273.42	29,643,496.11	13,585,568.55
合计	22,808,942.25	8,967,273.42	29,643,496.11	13,585,568.55

(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	8,148,166.00	5,842,144.91	16,375,351.00	10,417,038.68
出租物业	14,660,776.25	3,125,128.51	13,268,145.11	3,168,529.87
合计	22,808,942.25	8,967,273.42	29,643,496.11	13,585,568.55

(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	21,875,287.25	7,588,813.83	28,484,496.92	12,207,108.96
安徽地区	933,655.00	1,378,459.59	1,158,999.19	1,378,459.59
合计	22,808,942.25	8,967,273.42	29,643,496.11	13,585,568.55

(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	6,076,382.81	24.89%
第二名	4,984,650.00	20.42%
第三名	2,471,166.00	10.12%
第四名	660,000.00	2.7%
第五名	509,167.00	2.09%
合计	14,701,365.81	60.22%

营业收入的说明

不适用

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	479,800,000.00	90,301,172.50
权益法核算的长期股权投资收益	-14,526,574.45	-19,614,277.31
合计	465,273,425.55	70,686,895.19

(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
广宇紫丁香	225,000,000.00		
广宇丁桥	200,000,000.00		
黄山广宇	19,800,000.00	36,000,000.00	
肇庆广宇	32,000,000.00	40,000,000.00	
广宇咨询	3,000,000.00	14,301,172.50	
合计	479,800,000.00	90,301,172.50	--

(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	-2,122,779.50	210,548.49	
鉴湖高尔夫			
小额贷款公司	512,096.97	4,618,877.83	
佳汇设计公司	6,677.91	42,896.17	
信宇房产	-12,922,569.83	-24,486,599.80	
合计	-14,526,574.45	-19,614,277.31	--

投资收益的说明

不适用

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	419,167,269.55	64,255,571.18
加：资产减值准备	29,947,000.13	9,339,096.79
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,538,092.90	2,917,285.75
无形资产摊销	456,130.23	397,566.69
长期待摊费用摊销	1,131,406.44	1,131,406.44
财务费用（收益以“－”号填列）	32,248,890.97	28,934,055.98
投资损失（收益以“－”号填列）	-465,273,425.55	-70,686,895.19
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-7,290,345.92	-2,248,465.89
存货的减少（增加以“－”号填列）	7,521,889.00	11,131,685.10
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	31,056,902.75	-51,321,534.14
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-12,631,460.27	-16,036,672.73
经营活动产生的现金流量净额	38,872,350.23	-22,186,900.02
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	125,163,029.15	267,571,415.21
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	-142,408,386.06	77,124,862.14

十四、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-14,354.74	
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	11,690,036.77	
委托他人投资或管理资产的损益	1,600,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,188,544.20	
减：所得税影响额	1,986,055.18	
少数股东权益影响额（税后）	-96,738.09	
合计	9,497,820.74	--

计入当期损益的政府补助为经常性损益项目，应说明逐项披露认定理由。

☐ 适用 ☒ 不适用

2、境内外会计准则下会计数据差异

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

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	219,377,374.68	248,580,967.57	1,984,023,964.78	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	219,377,374.68	248,580,967.57	1,984,023,964.78	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	11.58%	0.37	0.37
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	11.08%	0.35	0.35

4、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

单位：元

报表项目	期末余额 (或本期金额)	年初余额 (或上期金额)	变动比率	变动原因
预付款项	108,153,405.02	1,537,780.87	6,933.08%	主要系预付土地款增加所致
一年内到期的非流动负债	440,852,526.32	117,000,000.00	276.80%	主要系长期借款即将到期转入所致
长期借款	2,093,621,973.68	1,432,500,000.00	46.15%	主要系本期新借入长期借款所致
营业税金及附加	117,987,806.17	228,230,285.98	-48.30%	主要系本期土地增值税减少所致
销售费用	30,861,537.25	22,114,194.91	39.56%	主要系广告费和业务宣传增加所致
财务费用	24,691,448.79	-7,676,048.22	421.67%	主要系本期借款增加相应利息支出增加以及本期大幅收回对关联方的借出的资金相应资金拆借利息收入减少所致
资产减值损失	-15,329,833.01	23,535,079.73	-165.14%	主要系本期大幅收回对关联方的借出的资金，其他应收减少，原计提的减值准备相应转回所致

第十一节 备查文件目录

- （一）载有公司董事长签名的2013年度报告文本。
- （二）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。
- （三）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
二〇一四年二月十四日