



广宇集团股份有限公司

2014 年半年度报告

2014 年 08 月 25 日

## 第一节 重要提示、目录和释义

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

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

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

### 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，受到国家宏观调控和房地产行业调控政策影响较大。

### 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。

## 目录

2014 半年度报告 .....	2
第一节 重要提示、目录和释义 .....	4
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.....	15
第五节 重要事项 .....	24
第六节 股份变动及股东情况 .....	27
第七节 优先股相关情况 .....	27
第八节 董事、监事、高级管理人员情况.....	28
第九节 财务报告 .....	29
第十节 备查文件目录.....	120

## 第二节 公司简介

### 一、公司简介

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

### 二、联系人和联系方式

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

### 三、其他情况

#### 1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

适用  不适用

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2013 年年报。

#### 2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用  不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2013 年年报。

#### 3、注册变更情况

注册情况在报告期是否变更情况

适用  不适用

公司注册登记日期和地点、企业法人营业执照注册号、税务登记号码、组织机构代码等注册情况在报告期无变化，具体可参见 2013 年年报。

### 第三节 会计数据和财务指标摘要

#### 一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	262,308,370.10	848,393,305.68	-69.08%
归属于上市公司股东的净利润（元）	13,913,160.21	132,084,306.61	-89.47%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	11,644,492.26	126,298,740.48	-90.78%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-43,709,286.75	-745,646,554.90	94.14%
基本每股收益（元/股）	0.02	0.22	-90.91%
稀释每股收益（元/股）	0.02	0.22	-90.91%
加权平均净资产收益率	0.70%	7.06%	-6.36%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	8,090,289,894.61	8,014,440,268.80	0.95%
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,950,071,524.99	1,984,023,964.78	-1.71%

#### 二、境内外会计准则下会计数据差异

##### 1、同时按照国际会计准则与按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

适用  不适用

公司报告期不存在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。

##### 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

适用  不适用

公司报告期不存在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。

#### 三、非经常性损益项目及金额

适用  不适用

单位：元

项目	金额	说明
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	2,250,018.65	

委托他人投资或管理资产的损益	800,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-283,731.90	
减：所得税影响额	505,768.65	
少数股东权益影响额（税后）	-8,149.85	
合计	2,268,667.95	--

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

公司报告期不存在将根据《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、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

## 第四节 董事会报告

### 一、概述

2014年上半年，我国经济运行总体平稳，国内生产总值GDP同比增长7.4%。从房地产行业来看，运行数据显示并不乐观。2014年1-6月份，全国房地产开发投资42,019亿元，同比名义增长14.1%（扣除价格因素实际增长13.1%），增速逐月回落；房屋新开工面积80,126万平方米，同比下降16.4%。其中，住宅新开工面积56,674万平方米，同比下降19.8%。1-6月份，房地产开发企业土地购置面积14,807万平方米，同比下降5.8%。全国商品房销售面积48,365万平方米，同比下降6.0%。商品房销售额31,133亿元，同比下降6.7%。7月末，商品房待售面积55,230万平方米，比6月末增加802万平方米。7月，房地产开发景气指数为94.82，比年初的97.21回落2.39个百分点。

上半年尤其是二季度，在经济基本面企稳向好、政策面相对积极、新增供应逐渐恢复的情况下，房地产市场需求却萎靡不振，商品房成交低迷，土地成交环比大幅下降，甚至出现流拍，市场进入明显的调整期。我们认为，上半年房地产市场景气指数持续回落，主要是供求不平衡造成的。2013年土地市场的火爆导致2014年新盘供应量激增，而限购限贷的房地产调控政策导致市场新增需求增长缓慢，商品房库存增加，房企现金回笼困难。随着本届政府简政放权、回归市场的政策导向逐步落实，从6月开始，陆续有地方政府根据自身情况对原有限购政策进行调整，并通过财政、税补等形式激活市场、促进交易。7月末，公司总部所在的杭州市正式发文松绑限购，杭州主城区140平方米以上(含140平方米)放开限购，萧山区、余杭区限购全面解禁。公积金二套房首付比例也由先前的七成下调至六成。

从最新的市场数据来看，各地限购、限贷政策的调整使所在地区的商品房成交量有所回暖，但并未出现火爆行情，购房者和开发商均表现相对理性。我们认为，这是房地产行业走向成熟的体现，也有利于行业长远健康发展。

报告期内，公司围绕年初制定的经营计划，有序推进各项工作，积极应对房地产行业的持续调控。借助杭州市商品房限购政策调整的契机，公司加大在杭项目促销力度，去化存量，回笼现金。此外，公司还积极借助资本市场融资平台，做大做强企业。7月30日，公司2013年度非公开发行A股股票的申请获中国证监会审核通过。8月21日，公司收到中国证监会关于核准公司非公开发行股票的批复。

在做好房地产开发主业的同时，公司结合行业和自身实际，着力拓展新的业务领域，以降低对房地产开发单一主业的依赖度。2011年，公司组建创业投资公司，即着手为公司未来的转型升级做准备。经过三年的探索与实践，公司管理层讨论研究确定将环保及大健康产业作为公司的第二产业。

### 二、主营业务分析

#### 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。

2014年1-6月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26,230.84万元，同比减少69.08%，主要是报告期内结转项目面积同比减少所致。

(2)营业成本：报告期内公司发生营业成本15,987.40万元，同比减少70.08%，主要是报告期内结转项目面积同比减少所致。

(3)销售费用：报告期内公司发生销售费用1,151.08万元，同比增长16.46%，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2,921.62万元，同比减少9.16%。

(5)财务费用：报告期内公司发生财务费用1,182.81万元，同比增长33.78%，主要系报告期内来自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-4,370.93万元，较上年同期增加94.14%，主要系上年同期购买土地支出较多所致。

(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1,081.33万元，较上年同期减少95.83%，主要系上年同期对信宇公司的财务资助收回金额较大所致。

(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-27,268.62万元，较上年同期减少309.82%，主要系报告期偿还银行借款金额较上年同期增加所致。

#### 主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	262,308,370.10	848,393,305.68	-69.08%	结转项目同比减少
营业成本	159,874,047.32	534,319,776.88	-70.08%	结转项目同比减少
销售费用	11,510,829.86	9,884,036.52	16.46%	
管理费用	29,216,193.11	32,160,605.85	-9.16%	
财务费用	11,828,096.09	8,841,185.73	33.78%	报告期内来自联营企业财务资助利息收入减少所致
所得税费用	12,079,649.37	52,627,834.01	-77.05%	报告期内净利润较上年同期减少所致
经营活动产生的现金流量净额	-43,709,286.75	-745,646,554.90	94.14%	上年同期购买土地支出较多所致
投资活动产生的现金流量净额	10,813,256.69	259,543,459.24	-95.83%	上年同期对信宇公司的财务资助收回金额较大所致
筹资活动产生的现金流量净额	-272,686,169.98	129,963,055.46	-309.82%	报告期偿还银行借款金额较上年同期增加所致
现金及现金等价物净增加额	-305,582,200.04	-356,140,040.20	14.20%	

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用  不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

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

适用  不适用

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

公司回顾总结前期披露的经营计划在报告期内的进展情况

报告期内，公司坚持稳健发展理念，努力提升企业持续经营能力。2014年1-6月，公司完成营业收入



26,230.84万元，同比减少69.08%；实现营业利润3,131.02万元，同比减少84.03%；归属于上市公司所有者净利润1,391.32万元，同比减少89.47%。公司在报告期内营业收入和利润较低，主要原因是上半年公司无项目竣工交付，项目竣工均安排在下半年。

报告期内，公司新开工建筑面积12.85万平方米，完成年度计划的28.93%，新开工项目主要为杭州的锦绣桃源（杭政储出【2013】28号地块）和舟山锦澜公寓（舟山临城LKa-3-25b地块和舟山临城LKa-3-25c地块）。报告期内，公司累计实现商品房合同销售金额5.38亿元，完成年度计划的19.94%，计划完成未过半的主要原因是上半年公司在杭项目受限限购贷政策影响去化较为困难。此外，公司年度销售计划中有两个项目的开盘安排在下半年。

截止报告期末，公司共有8个在建项目，分别为位于杭州的武林外滩、东承府、鼎悦府、锦润公寓、锦绣桃源，位于浙江舟山的锦澜公寓，位于黄山的江南新城以及位于广东肇庆的星湖名郡。

报告期内，公司各项目进度情况如下：

东承府（杭州）：截止报告期末，主体施工完工，目前处于外立面装饰工程扫尾阶段，逐步展开分步分项的工程验收。

鼎悦府（杭州）：截止报告期末，主体施工完工，目前处于外立面装饰工程阶段。

锦润公寓（杭州）：截止报告期末，主体施工结项，目前处于内外装饰工程阶段。

武林外滩（杭州）：截止报告期末，主体施工完工，目前处于外立面装饰工程阶段。

锦绣桃源（杭州）：项目在报告期内已开工，截止报告期末，项目正在进行桩基工程施工。

锦澜公寓（舟山）：报告期内，项目两个地块（舟山市临城LKa-3-25b地块和LKa-3-25c地块）均已开工。

江南新城（黄山）：报告期内，完成B区四期二标和D区转角外立面施工，截止报告期末，正在进行D区新城广场方案设计。

星湖名郡（肇庆）：报告期内，西湖新筑二期完成桩基工程施工；西湖新筑三期完成外立面装饰工程；石溪雅筑完成主体结构施工。

报告期内，公司无新增土地储备。截止报告期末，公司储备的规划可建建筑面积117.03万平方米，公司权益建筑面积98.70万平方米。代建项目一个，建筑面积16.64万平方米。

### 三、主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产	172,351,357.00	88,914,651.94	48.41%	-79.03%	-82.99%	12.01%
其他	89,090,346.10	70,326,827.02	21.06%	234.84%	503.49%	-35.14%
合计	261,441,703.10	159,241,478.96	39.09%	-69.18%	-70.20%	2.07%
分产品						
房地产	172,351,357.00	88,914,651.94	48.41%	-79.03%	-82.99%	12.01%
物业管理	10,705,586.75	7,879,386.24	26.40%	21.12%	3.75%	12.32%
物业出租	19,226,853.50	3,377,355.17	82.43%	8.21%	-1.42%	1.72%
其他	59,157,905.85	59,070,085.61	0.15%	100.00%	9,238.13%	0.15%
合计	261,441,703.10	159,241,478.96	39.09%	-69.18%	-70.20%	2.07%

分地区						
浙江地区	156,408,725.21	111,789,932.33	28.53%	-67.29%	-62.15%	-9.70%
广东地区	58,935,556.89	22,192,394.97	62.34%	-63.65%	-76.28%	20.04%
安徽地区	46,097,421.00	25,259,151.66	45.20%	-77.85%	-82.63%	15.07%
合计	261,441,703.10	159,241,478.96	39.09%	-69.18%	-70.20%	2.07%

## 四、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多年来，公司先后在杭州、绍兴、黄山、肇庆、舟山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，还是在建的东承府、鼎悦府、武林外滩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。

## 五、投资状况分析

### 1、对外股权投资情况

#### (1) 对外投资情况

适用  不适用

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
100,000,000.00	440,000,000.00	-77.27%
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、房屋销售等	100.00%

#### (2) 持有金融企业股权情况

适用  不适用

公司报告期未持有金融企业股权。

#### (3) 证券投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在证券投资。

### 2、委托理财、衍生品投资和委托贷款情况

#### (1) 委托理财情况

适用  不适用

公司报告期不存在委托理财。

#### (2) 衍生品投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

#### (3) 委托贷款情况

适用  不适用

公司报告期不存在委托贷款。

### 3、主要子公司、参股公司分析

√ 适用 □ 不适用

主要子公司、参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
肇庆星湖名郡房地产发展有限公司	子公司	房地产开发	“星湖名郡”项目开发建设	247,500,000.00	1,116,215,197.02	295,558,765.21	56,468,767.00	21,016,948.74	15,679,576.03
黄山广宇房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	“江南新城”项目开发建设	50,000,000.00	348,025,589.96	88,248,893.26	46,097,421.00	16,773,811.41	13,026,055.12
杭州广宇紫丁香房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	“上东臻品”项目开发建设	50,000,000.00	233,291,090.81	86,058,461.87	10,892,217.99	6,562,182.04	4,893,235.20
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	技术服务	60,000,000.00	102,109,217.58	83,958,863.95	10,570,000.00	6,412,822.26	4,801,689.19
浙江广宇丁桥房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	“上东领地”、“上东名筑”项目开发建设	50,000,000.00	254,319,860.13	175,742,481.66	56,405,121.65	16,285,467.52	11,586,594.47

### 4、非募集资金投资的重大项目情况

√ 适用 □ 不适用

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	8,948.17	117,531.76	在建	尚未产生收益
武林外滩	250,000	7,014.58	175,084.63	在建	尚未产生收益
鼎悦府	125,163	4,087.69	108,486.54	在建	尚未产生收益
锦绣桃源	97,800	4,725.25	66,168.35	在建	尚未产生收益

锦澜公寓	132,565	3,268.33	73,983.46	在建	尚未产生收益
合计	720,528	28,044.02	541,254.74	--	--

## 六、对 2014 年 1-9 月经营业绩的预计

2014 年 1-9 月预计的经营业绩情况：归属于上市公司股东的净利润为正值且不属于扭亏为盈的情形

归属于上市公司股东的净利润为正值且不属于扭亏为盈的情形

2014 年 1-9 月归属于上市公司股东的净利润变动幅度	-85.00%	至	-60.00%
2014 年 1-9 月归属于上市公司股东的净利润变动区间（万元）	2,244.81	至	5,986.17
2013 年 1-9 月归属于上市公司股东的净利润（万元）	14,965.43		
业绩变动的原因说明	2014 年 1-3 季度公司没有新的楼盘交付计划，预计 2014 年 1-3 季度房地产结转收入金额低于上年同期数。		

## 七、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用  不适用

## 八、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用  不适用

## 九、公司报告期利润分配实施情况

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

适用  不适用

公司2013年年度股东大会审议通过的2013年度利润分配方案为：公司以2013年末总股本598,320,000股为基数，每10股派发现金红利0.8元（含税）。2014年4月23日，公司完成了2013年度权益分派工作。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	是

## 十、本报告期利润分配或资本公积金转增股本预案

适用  不适用

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

## 十一、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用  不适用

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
2014年02月18日	杭州市平海路8号 公司会议室	实地调研	机构	海通证券、财通证券	公司简介、经营情况；未提供书面材料
2014年03月24日	杭州市平海路8号 公司会议室	实地调研	机构	深圳清水源投资管理有限公司	公司简介、经营情况；未提供书面材料
2014年03月25日	杭州市平海路8号 公司会议室	实地调研	机构	中信建设、华安基金	公司简介、经营情况；未提供书面材料
2014年03月26日	杭州市平海路8号 公司会议室	实地调研	个人	孙相波、程卿云	公司简介、经营情况；未提供书面材料
2014年05月25日	杭州市平海路8号 公司会议室	实地调研	机构	上海证券报	公司简介、经营情况；未提供书面材料

## 第五节 重要事项

### 一、公司治理情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引》以及深圳证券交易所有关中小企业板上市公司有关规定的要求，进一步完善公司法人治理结构，规范公司运作，进一步提高公司治理水平。报告期内，公司股东会、董事会、监事会、董事会各专门委员会依法履行各自职责，运作规范；公司对对外担保、重大投资、信息披露等事项均按照相关规定履行了相应的审批程序并对涉及事项及时进行了信息披露。

公司治理实际情况与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

### 二、重大诉讼仲裁事项

适用  不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

### 三、媒体质疑情况

适用  不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

### 四、破产重整相关事项

适用  不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

### 五、资产交易事项

#### 1、收购资产情况

适用  不适用

公司报告期末未收购资产。

#### 2、出售资产情况

适用  不适用

交易对方	被出售资产	出售日	交易价格(万元)	本期初起至出售日该资产为	出售对公司的影响(注3)	资产出售为上市公司贡献的	资产出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关联关系(适	所涉及的资产产权是否已全	所涉及的债权债务是否已全	披露日期	披露索引

				上市公司 贡献的净 利润（万 元）	净利润 占净利 润总额 的比例			用关联 交易情 形)	部过户	部转移			
浙江元 上资产 管理有 限公司	浙江汇 鸣投资 管理有 限公司 50%的 股权	2014 年 4 月 22 日签署 协议, 5 月 7 日 完成工 商变更 登记	1,500	0.16	元上资 产为高 端资产 管理机 构, 当 前主要 从事夹 层投资 基金的 设立和 管理, 此次合 作有助 于形成 私募地 产投资 基金领 域的全 过程实 施能力。	0.00%	每股净 资产	否	不适用	是	是	2014 年 03 月 25 日	(2014 ) 010、 011 号

### 3、企业合并情况

适用  不适用

公司报告期末未发生企业合并情况。

### 六、公司股权激励的实施情况及其影响

适用  不适用

公司报告期无股权激励计划及其实施情况。

### 七、重大关联交易

#### 1、与日常经营相关的关联交易

适用  不适用

公司报告期末未发生与日常经营相关的关联交易。



## 2、资产收购、出售发生的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生资产收购、出售的关联交易。

## 3、共同对外投资的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

## 4、关联债权债务往来

适用  不适用

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	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	5,562.8	261.87	5,824.67
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

适用  不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

## 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

适用  不适用

公司报告期不存在托管情况。

**(2) 承包情况**

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在承包情况。

**(3) 租赁情况**

√ 适用 □ 不适用

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

出租方名称	租赁方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额(万元)	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益(万元)	租赁收益确定依据	租赁收益对公司影响	是否关联交易	关联关系
杭州广宇建筑工程技术咨询有限公司	杭州联盛投资有限公司	广复大厦裙房	8,601.37	2005年04月01日	2015年03月31日	866.3	合同及收款	正面	否	不适用

**2、担保情况**

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
浙江信宇房地产开发有限公司	2013年01月10日	24,500	2013年02月06日	24,255	连带责任保证	2013年2月6日至2016年2月6日	否	是
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）		24,500		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
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
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	2012.11.14-2 015.11.14	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	4,000	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	2013.3.6-20 15.11.14	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	2,140	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	1,627	连带责任保 证	2012.11.21-2 015.11.20	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	14,875	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	7,700	2013年12月 19日	7,200	连带责任保 证	2013.12.23- 27个月	否	否

肇庆星湖名郡房地产发展有限公司	2013年11月05日	12,300	2014年06月16日	2,000	连带责任保证	2014年6月16日起36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	6,950	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
舟山鼎宇房地产开发有限公司	2013年12月04日	30,000	2013年12月11日		连带责任保证	2013.12.11-2014.6.10	是	否
舟山鼎宇房地产开发有限公司	2014年06月07日	45,000	2014年06月12日	26,500	连带责任保证	2014年6月13日起的30个月	否	否
肇庆星湖名郡房地产发展有限公司	2014年06月18日	10,000			连带责任保证	截止2014年6月30日,该担保及对应的借款合同尚未签订,担保义务未发生	否	否
浙江合创贸易有限公司	2014年03月25日	3,000	2014年03月25日	2,500	连带责任保证;抵押	2014年4月18日至2015年4月1日	否	否
浙江合创贸易有限公司	2014年05月23日	8,000	2014年05月22日	8,000	连带责任保证;抵押	2014年5月29日至2015年5月28日	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计(B1)			66,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计(B2)				39,000
报告期末已审批的对子公司担保额度合计(B3)			285,000	报告期末对子公司实际担保余额合计(B4)				196,182
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)			66,000	报告期内担保实际发生额合计(A2+B2)				39,000
报告期末已审批的担保额度合计(A3+B3)			309,500	报告期末实际担保余额合计(A4+B4)				220,437

实际担保总额（即 A4+B4）占公司净资产的比例	113.04%
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）	113,487
担保总额超过净资产 50%部分的金额（E）	121,236
上述三项担保金额合计（C+D+E）	113,487

采用复合方式担保的具体情况说明

2014年5月22日，广宇集团股份有限公司和全资子公司南泉房产分别以自有房产抵押，为全资子公司合创贸易在恒丰银行的8,000万元的流动资金借款提供担保，截止2014年6月30日，上述借款余额为8,000万元。

### 3、其他重大合同

适用  不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

### 4、其他重大交易

适用  不适用

公司报告期不存在其他重大交易。

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

适用  不适用

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。为			报告期内未发生违反相关承诺的事项。
	有限	避免将来可能与公司发生的同业竞争，控股股东杭州平海投资有限公司出具了有法律			

公司	<p>约束力的《关于不从事同业竞争的承诺函》，做出如下承诺：① 本公司将不在中国境内直接或间接从事或参与任何在商业上对股份有限公司构成竞争的业务及活动或拥有与股份公司存在竞争关系的任何经济实体、机构、经济组织的权益；或以其他任何形式取得该经济实体、机构、经济组织的控制权。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。</p>		
王鹤鸣	<p>自公司股票上市之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理其持有的公司股份，也不由公司收购该部分股份。上述承诺期满后，其在本公司任职期间每年转让的股份不超过其所持有公司股份总数的百分之二十五，且离职后半年内，不转让其所持有的公司股份。 为避免将来可能与公司发生的同业竞争，王鹤鸣先生出具了有法律约束力的《关于不从事同业竞争的承诺函》，做出如下承诺：本人将不在中国境内直接或间接从事或参与任何在商业上对股份有限公司构成竞争的业务及活动或拥有与股份公司存在竞争关系的任何经济实体、机构、经济组织的权益；或以其他任何形式取得该经济实体、机构、经济组织的控制权；或在经济实体、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。</p>		报告期内未发生违反相关承诺的事项。
其他对公司中小股东所作承诺			
承诺是否及时履行	是		

## 十、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是  否

## 十一、处罚及整改情况

适用  不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

## 十二、其他重大事项的说明

适用  不适用

2014年7月30日，公司2013年度非公开发行A股股票的申请获中国证监会发行审核委员会审核通过。8月19日，中国证监会出

具了《关于核准广宇集团股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可（【2014】851号），同意公司非公开发行不超过24,540万股新股。

## 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	180,609,145	30.19%				-37,538,984	-37,538,984	143,070,161	23.91%
3、其他内资持股	180,609,145	30.19%				-37,538,984	-37,538,984	143,070,161	23.91%
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	79,541,395	13.29%				-37,538,984	-37,538,984	42,002,411	7.02%
二、无限售条件股份	417,710,855	69.81%				37,538,984	37,538,984	455,249,839	76.09%
1、人民币普通股	417,710,855	69.81%				37,538,984	37,538,984	455,249,839	76.09%
三、股份总数	598,320,000	100.00%						598,320,000	100.00%

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

高管持股部分解禁。

股份变动的批准情况

□ 适用 √ 不适用

股份变动的过户情况

□ 适用 √ 不适用

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

□ 适用 √ 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□ 适用 √ 不适用

公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

□ 适用 √ 不适用



## 二、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数		42,130		报告期末表决权恢复的优先股股东总数(如有)(参见注8)		0		
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	12.25%	73,280,152		36,223,740	37,056,412		
张琴	境内自然人	1.69%	10,128,385			10,128,385		
王孝勤	境内自然人	1.28%	7,680,000			7,680,000		
单康康	境内自然人	0.80%	4,800,000			4,800,000		
林琼	境内自然人	0.74%	4,437,125			4,437,125		
陈秋琴	境内自然人	0.72%	4,286,058			4,286,058		
蔡东胜	境内自然人	0.68%	4,093,300			4,093,300		
贾燕	境内自然人	0.58%	3,458,611			3,458,611		
蔡杭晟	境内自然人	0.48%	2,842,200			2,842,200		
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司实际控制人一致行动人王鹤鸣与流通股股东单康康存在关联关系。除此之外，公司未知其他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				
王鹤鸣	37,056,412		人民币普通股					
杭州平海投资有限公司	33,689,250		人民币普通股					
张琴	10,128,385		人民币普通股					

王孝勤	7,680,000	人民币普通股	
单康康	4,800,000	人民币普通股	
林琼	4,437,125	人民币普通股	
陈秋琴	4,286,058	人民币普通股	
蔡东胜	4,093,300	人民币普通股	
贾燕	3,458,611	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股东单康康存在关联关系。除此之外，公司未知其他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

公司股东在报告期内未进行约定购回交易。

### 三、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用  不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

## 第七节 优先股相关情况

### 一、报告期内优先股的发行与上市情况

适用  不适用

### 二、公司优先股股东数量及持股情况

适用  不适用

### 三、优先股回购或转换情况

#### 1、优先股回购情况

适用  不适用

#### 2、优先股转换情况

适用  不适用

### 四、优先股表决权的恢复、行使情况

适用  不适用

### 五、优先股所采取的会计政策及理由

适用  不适用

## 第八节 董事、监事、高级管理人员情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

适用  不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2013 年年报。

### 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用  不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期没有发生变动，具体可参见 2013 年年报。

## 第九节 财务报告

### 一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是  否

公司半年度财务报告未经审计。

### 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

#### 1、合并资产负债表

编制单位：广宇集团股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	681,672,587.53	995,235,470.26
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	5,288,094.78	9,853,122.56
预付款项	4,913,271.57	108,153,405.02
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	82,449,116.33	82,484,150.55
买入返售金融资产		
存货	6,831,014,054.64	6,340,943,716.05
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	7,605,337,124.85	7,536,669,864.44

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	178,300,491.69	180,461,465.55
投资性房地产	133,099,086.32	135,072,399.44
固定资产	21,900,338.10	21,392,392.30
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	11,108,014.59	11,203,630.54
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		356,112.45
递延所得税资产	140,544,839.06	129,284,404.08
其他非流动资产		
非流动资产合计	484,952,769.76	477,770,404.36
资产总计	8,090,289,894.61	8,014,440,268.80
流动负债：		
短期借款	635,000,000.00	780,000,000.00
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	193,206,121.50	239,754,513.79
预收款项	1,744,008,746.24	1,380,475,341.41
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	2,979,651.93	14,054,979.81
应交税费	35,652,993.50	143,828,443.27

应付利息	6,331,249.44	21,198,391.20
应付股利	2,250,000.00	4,767,057.50
其他应付款	313,172,099.55	410,048,591.97
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	494,550,000.00	440,852,526.32
其他流动负债		
流动负债合计	3,427,150,862.16	3,434,979,845.27
非流动负债：		
长期借款	2,212,267,020.84	2,093,621,973.68
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	26,368,378.43	18,603,953.68
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,238,635,399.27	2,112,225,927.36
负债合计	5,665,786,261.43	5,547,205,772.63
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	132,193,162.95
一般风险准备		
未分配利润	999,356,739.79	1,033,309,179.58
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	1,950,071,524.99	1,984,023,964.78
少数股东权益	474,432,108.19	483,210,531.39
所有者权益（或股东权益）合计	2,424,503,633.18	2,467,234,496.17
负债和所有者权益（或股东权益）总计	8,090,289,894.61	8,014,440,268.80

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

**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	13,928,927.62	125,163,029.15
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	1,553,445.62	2,349,445.62
预付款项		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,333,239,041.07	968,833,565.37
存货	104,742,293.26	105,669,919.01
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	1,453,463,707.57	1,202,015,959.15
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	2,036,386,382.12	2,002,547,355.99
投资性房地产	47,085,422.87	47,819,144.69
固定资产	13,954,702.59	14,368,135.49
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	11,108,014.59	11,203,630.54
开发支出		
商誉		



长期待摊费用	0.00	565,703.25
递延所得税资产	34,034,463.98	25,679,399.54
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,142,568,986.15	2,102,183,369.50
资产总计	3,596,032,693.72	3,304,199,328.65
流动负债：		
短期借款	0.00	300,000,000.00
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	1,024,474.19	1,024,474.19
预收款项	3,781,540.55	5,740,710.40
应付职工薪酬	1,174,751.32	3,045,446.32
应交税费	51,773,460.40	51,924,524.10
应付利息	746,603.11	1,696,489.00
应付股利	0.00	0.00
其他应付款	1,408,683,649.78	859,567,018.46
一年内到期的非流动负债	0.00	15,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	1,467,184,479.35	1,237,998,662.47
非流动负债：		
长期借款	400,000,000.00	420,000,000.00
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	400,000,000.00	420,000,000.00
负债合计	1,867,184,479.35	1,657,998,662.47
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	114,842,752.23
一般风险准备		
未分配利润	644,092,916.75	561,445,368.56
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	1,728,848,214.37	1,646,200,666.18
负债和所有者权益（或股东权益）总计	3,596,032,693.72	3,304,199,328.65

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	262,308,370.10	848,393,305.68
其中：营业收入	262,308,370.10	848,393,305.68
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	229,941,514.04	652,359,795.99
其中：营业成本	159,874,047.32	534,319,776.88
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	19,115,745.49	77,387,191.78
销售费用	11,510,829.86	9,884,036.52
管理费用	29,216,193.11	32,160,605.85
财务费用	11,828,096.09	8,841,185.73
资产减值损失	-1,603,397.83	-10,233,000.77
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	0.00	0.00

投资收益（损失以“-”号填列）	-1,056,627.76	73,349.85
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,058,464.73	73,349.85
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	31,310,228.30	196,106,859.54
加：营业外收入	49,740.92	354,874.93
减：营业外支出	643,745.88	1,203,164.39
其中：非流动资产处置损失		
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	30,716,223.34	195,258,570.08
减：所得税费用	12,079,649.37	52,627,834.01
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	18,636,573.97	142,630,736.07
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	13,913,160.21	132,084,306.61
少数股东损益	4,723,413.76	10,546,429.46
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.02	0.22
（二）稀释每股收益	0.02	0.22
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	18,636,573.97	142,630,736.07
归属于母公司所有者的综合收益总额	13,913,160.21	132,084,306.61
归属于少数股东的综合收益总额	4,723,413.76	10,546,429.46

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	9,006,085.86	5,465,435.36
减：营业成本	1,841,384.48	2,344,738.46

营业税金及附加	1,180,374.99	370,908.68
销售费用	461,591.50	108,419.56
管理费用	8,788,992.69	8,525,105.66
财务费用	13,038,721.22	2,526,380.19
资产减值损失	33,667,682.60	36,162,722.28
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）	172,339,026.13	470,772,758.57
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-2,160,973.87	73,349.85
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	122,366,364.51	426,199,919.10
加：营业外收入	0.00	0.00
减：营业外支出	208,280.76	205,465.43
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	122,158,083.75	425,994,453.67
减：所得税费用	-8,355,064.44	-9,058,072.85
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	130,513,148.19	435,052,526.52
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.22	0.73
（二）稀释每股收益	0.22	0.73
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	130,513,148.19	435,052,526.52

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	645,742,094.43	748,572,780.79
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	31,730,960.95	111,409,990.87
经营活动现金流入小计	677,473,055.38	859,982,771.66
购买商品、接受劳务支付的现金	444,245,131.73	1,305,226,163.20
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	31,704,574.38	33,452,991.10
支付的各项税费	174,036,663.53	193,296,341.39
支付其他与经营活动有关的现金	71,195,972.49	73,653,830.87
经营活动现金流出小计	721,182,342.13	1,605,629,326.56
经营活动产生的现金流量净额	-43,709,286.75	-745,646,554.90
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	15,000,000.00	0.00
取得投资收益所收到的现金	0.00	4,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	1,979,396.63	258,328,875.58
投资活动现金流入小计	16,979,396.63	262,328,875.58
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,167,426.00	1,171,797.00

投资支付的现金	0.00	0.00
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	3,998,713.94	1,613,619.34
投资活动现金流出小计	6,166,139.94	2,785,416.34
投资活动产生的现金流量净额	10,813,256.69	259,543,459.24
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,290,000,000.00	1,290,500,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	10,000,000.00	0.00
筹资活动现金流入小计	1,300,000,000.00	1,290,500,000.00
偿还债务支付的现金	1,262,657,479.16	747,150,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	210,028,690.82	167,086,944.54
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	26,500,000.00	35,200,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	100,000,000.00	246,300,000.00
筹资活动现金流出小计	1,572,686,169.98	1,160,536,944.54
筹资活动产生的现金流量净额	-272,686,169.98	129,963,055.46
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	-305,582,200.04	-356,140,040.20
加：期初现金及现金等价物余额	979,657,388.29	1,049,093,512.80
六、期末现金及现金等价物余额	674,075,188.25	692,953,472.60

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	7,886,916.01	6,938,806.17
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,114,961,884.39	1,168,999,428.05
经营活动现金流入小计	1,122,848,800.40	1,175,938,234.22
购买商品、接受劳务支付的现金	1,585,611.04	605,813,313.94
支付给职工以及为职工支付的现金	5,694,611.16	5,828,736.98
支付的各项税费	6,573,440.12	2,696,620.72
支付其他与经营活动有关的现金	962,023,843.97	1,072,058,900.97
经营活动现金流出小计	975,877,506.29	1,686,397,572.61
经营活动产生的现金流量净额	146,971,294.11	-510,459,338.39
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	15,000,000.00	0.00
取得投资收益所收到的现金	174,500,000.00	480,800,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	250,400,000.00
投资活动现金流入小计	189,500,000.00	731,200,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	142,200.00	293,845,545.00
投资支付的现金	51,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	51,142,200.00	293,845,545.00
投资活动产生的现金流量净额	138,357,800.00	437,354,455.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	0.00	0.00
偿还债务支付的现金	335,000,000.00	35,000,000.00

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	61,563,195.64	15,457,021.22
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	396,563,195.64	50,457,021.22
筹资活动产生的现金流量净额	-396,563,195.64	-50,457,021.22
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-111,234,101.53	-123,561,904.61
加：期初现金及现金等价物余额	125,163,029.15	267,571,415.21
六、期末现金及现金等价物余额	13,928,927.62	144,009,510.60

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	0.00	0.00	132,193,162.95	0.00	1,033,309,179.58	0.00	483,210,531.39	2,467,234,496.17
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	220,201,622.25	0.00	0.00	132,193,162.95	0.00	1,033,309,179.58	0.00	483,210,531.39	2,467,234,496.17
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-33,952,439.79	0.00	-8,778,423.20	-42,730,862.99
(一) 净利润							13,913,160.21		4,723,413.76	18,636,573.97
(二) 其他综合收益										0.00
上述(一)和(二)小计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	13,913,160.21	0.00	4,723,413.76	18,636,573.97
(三) 所有者投入和减少资本									14,998,16	14,998,163



									3.04	.04
1. 所有者投入资本									14,998,163.04	14,998,163.04
2. 股份支付计入所有者权益的金额										0.00
3. 其他										0.00
(四) 利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-47,865,600.00	0.00	-28,500,000.00	-76,365,600.00
1. 提取盈余公积										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		-28,500,000.00	-76,365,600.00
4. 其他										0.00
(五) 所有者权益内部结转										0.00
1. 资本公积转增资本（或股本）										0.00
2. 盈余公积转增资本（或股本）										0.00
3. 盈余公积弥补亏损										0.00
4. 其他										0.00
(六) 专项储备										0.00
1. 本期提取										0.00
2. 本期使用										0.00
(七) 其他										0.00
四、本期期末余额	598,320,000.00	220,201,622.25	0.00	0.00	132,193,162.95	0.00	999,356,739.79	0.00	474,432,108.19	2,424,503,633.18

上年金额

单位：元

项目	上年金额									少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益										
	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	0.00		90,276,435.99	0.00	903,720,705.16	0.00	495,837,644.75	2,308,356,408.15	
加：同一控制下企业合并产生的追溯调整											

加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	598,320,000.00	220,201,622.25	0.00	0.00	90,276,435.99	0.00	903,720,705.16	0.00	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	0.00	0.00	41,916,726.96	0.00	129,588,474.42	0.00	-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										0.00
上述（一）和（二）小计							219,377,374.68	0.00	23,572,886.64	242,950,261.32
（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	0.00	-89,788,900.26	0.00	-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	0.00	0.00
2. 提取一般风险准备										0.00
3. 对所有者（或股东）的分配					0.00		-47,865,600.00	0.00	-36,200,000.00	-84,065,600.00
4. 其他							-6,573.30	0.00	0.00	-6,573.30
（五）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（六）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（七）其他										

四、本期期末余额	598,320,000.00	220,201,622.25	0.00	0.00	132,193,162.95	0.00	1,033,309,179.58	0.00	483,210,531.39	2,467,234,496.17
----------	----------------	----------------	------	------	----------------	------	------------------	------	----------------	------------------

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	0.00	0.00	114,842,752.23	0.00	561,445,368.56	1,646,200,666.18
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	371,592,545.39	0.00	0.00	114,842,752.23	0.00	561,445,368.56	1,646,200,666.18
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	82,647,548.19	82,647,548.19
（一）净利润							130,513,148.19	130,513,148.19
（二）其他综合收益								0.00
上述（一）和（二）小计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	130,513,148.19	130,513,148.19
（三）所有者投入和减少资本								0.00
1. 所有者投入资本								0.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额								0.00
3. 其他								0.00
（四）利润分配							-47,865,600.00	-47,865,600.00
1. 提取盈余公积								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	-47,865,600.00

4. 其他								0.00
(五) 所有者权益内部结转								0.00
1. 资本公积转增资本(或股本)								0.00
2. 盈余公积转增资本(或股本)								0.00
3. 盈余公积弥补亏损								0.00
4. 其他								0.00
(六) 专项储备								0.00
1. 本期提取								0.00
2. 本期使用								0.00
(七) 其他								0.00
四、本期期末余额	598,320,000.00	371,592,545.39	0.00	0.00	114,842,752.23	0.00	644,092,916.75	1,728,848,214.37

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	598,320,000.00	371,592,545.39	0.00	0.00	72,926,025.27	0.00	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、本年初余额	598,320,000.00	371,592,545.39	0.00	0.00	72,926,025.27	0.00	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	0.00	0.00	41,916,726.96	0.00	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								0.00
上述(一)和(二)小计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	419,167,269.55	419,167,269.55
(三) 所有者投入和减少资本								0.00
1. 所有者投入资本								0.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额								0.00
3. 其他								0.00

(四) 利润分配					41,916,726.96	0.00	-89,782,326.96	-47,865,600.00
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	-47,865,600.00
4. 其他								0.00
(五) 所有者权益内部结转								0.00
1. 资本公积转增资本(或股本)								0.00
2. 盈余公积转增资本(或股本)								0.00
3. 盈余公积弥补亏损								0.00
4. 其他								0.00
(六) 专项储备								0.00
1. 本期提取								0.00
2. 本期使用								0.00
(七) 其他								0.00
四、本期期末余额	598,320,000.00	371,592,545.39	0.00	0.00	114,842,752.23	0.00	561,445,368.56	1,646,200,666.18

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

### 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2014年6月30日,本公司累计公开发行股本总数6,300万股,注册资本为人民币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、合并财务报表的编制方法

### (1) 合并财务报表的编制方法

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

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。合并财务报表以本公司及子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由本公司编制。

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

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

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

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；将子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

在报告期内，本公司处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合

收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

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

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

## 7、现金及现金等价物的确定标准

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

## 8、外币业务和外币报表折算

### (1) 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或资本公积。

### (2) 外币财务报表的折算

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

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

## 9、金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

### (1) 金融工具的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。



## (2) 金融工具的确认依据和计量方法

### (1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

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

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

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

### (2) 持有至到期投资

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

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

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

### (3) 应收款项

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

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

### (4) 可供出售金融资产

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

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

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

### (5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

## (3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 所转移金融资产的账面价值；

(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未

终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 终止确认部分的账面价值；

(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

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

#### (4) 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，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。

本公司对可供出售权益工具投资的公允价值下跌“严重”的标准为：

本公司对可供出售权益工具投资的公允价值下跌“非暂时性”的标准为：

(2) 持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

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

10、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

(1) 单项金额重大的应收款项坏账准备

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

(2) 按组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	按组合计提坏账准备的计提方法	确定组合的依据
组合 1	其他方法	有客观证据表明其风险特征与账龄分析组合存在显著差异的应收款项。
组合 2	账龄分析法	其他不重大应收账款及经单独测试后未发现减值迹象的单项金额重大应收款项（不含组合 1）。

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

适用  不适用

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
1 年以内（含 1 年）	5.00%	5.00%
1—2 年	10.00%	10.00%
2—3 年	30.00%	30.00%
3—4 年	50.00%	50.00%
4—5 年	50.00%	50.00%
5 年以上	100.00%	100.00%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

适用  不适用

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

**(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款**

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

**11、存货****(1) 存货的分类**

存货分类为：开发成本、拟开发土地、开发产品、出租开发产品、工程施工、库存商品、周转材料等。

**(2) 发出存货的计价方法**

计价方法：加权平均法

**(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法**

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

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

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

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

资产负债表日市场价格异常的判断依据为：

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

**(4) 存货的盘存制度**

盘存制度：永续盘存制

**(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法**

低值易耗品

摊销方法：一次摊销法

包装物

摊销方法：一次摊销法

**12、长期股权投资****(1) 投资成本的确定**

(1) 企业合并形成的长期股权投资 同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以

及以发行权益性证券作为合并对价的,在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额,调整资本公积中的股本溢价;资本公积中的股本溢价不足冲减的,调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用,包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等,于发生时计入当期损益。

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

**(2) 其他方式取得的长期股权投资** 以支付现金方式取得的长期股权投资,按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。以发行权益性证券取得的长期股权投资,按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。投资者投入的长期股权投资,按照投资合同或协议约定的价值(扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润)作为初始投资成本,但合同或协议约定价值不公允的除外。

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

## (2) 后续计量及损益确认

**(1) 后续计量** 公司对子公司的长期股权投资,采用成本法核算,编制合并财务报表时按照权益法进行调整。对被投资单位不具有共同控制或重大影响,并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资,采用成本法核算。对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资,采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额,不调整长期股权投资的初始投资成本;初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额,计入当期损益。

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

**(2) 损益确认** 成本法下,除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外,公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。权益法下,在被投资单位账面净利润的基础上考虑:被投资单位与本公司采用的会计政策及会计期间不一致,按本公司的会计政策及会计期间对被投资单位财务报表进行调整;以取得投资时被投资单位固定资产、无形资产的公允价值为基础计提的折旧额或摊销额以及有关资产减值准备金额等对被投资单位净利润的影响;对本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易予以抵销等事项的适当调整后,确认应享有或应负担被投资单位的净利润或净亏损。

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

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

## (3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制,是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制,仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。投资企业与其他方对被投资单位实施共同控制的,被投资单位为其合营企业。

重大影响,是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力,但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。投资企业能够对被投资单位施加重大影响的,被投资单位为其联营企业。

#### (4) 减值测试方法及减值准备计提方法

重大影响以下的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。除因企业合并形成的商誉以外的存在减值迹象的其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

### 13、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

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

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

### 14、固定资产

#### (1) 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

#### (2) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：（1）租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；（2）公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；（3）租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；（4）租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费。

#### (3) 各类固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

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

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
----	---------	-----	------

房屋及建筑物	40	5.00%	2.38
电子设备	4	5.00%	23.75
运输设备	5	5.00%	19

#### (4) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

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

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

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

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

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

#### (5) 其他说明

### 15、在建工程

#### (1) 在建工程的类别

在建工程以立项项目分类核算。

#### (2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

#### (3) 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

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

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

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

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## 16、借款费用

### (1) 借款费用资本化的确认原则

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

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- (1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- (2) 借款费用已经发生；
- (3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

### (2) 借款费用资本化期间

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

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

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

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

### (3) 暂停资本化期间

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

### (4) 借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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



## 17、无形资产

### (1) 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

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

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

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

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

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

### (2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

### (2) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

项目	预计使用寿命	依据
软件	5年	
土地使用权	土地证登记使用年限	

### (3) 使用寿命不确定的无形资产的判断依据

截至资产负债表日，本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

### (4) 无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，公司以

单项无形资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

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

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

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

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

#### （5）划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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

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

#### （6）内部研究开发项目支出的核算

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

（1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

（2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

（3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

（4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

（5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

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

### 18、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。

### 19、预计负债

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

## (1) 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

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

## (2) 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

最佳估计数分别以下情况处理：

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

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

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

## 20、收入

### (1) 销售商品收入确认时间的具体判断标准

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

### (2) 确认让渡资产使用权收入的依据

#### (1) 让渡资产使用权收入确认和计量的总体原则

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

- ①利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- ②使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。
- ③出租物业收入金额，按与承租方签定的合同或协议规定按直线法确认房屋出租收入的实现。

#### (2) 本公司确认让渡资产使用权收入的依据

利息收入按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定；  
使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定；  
物业出租按与承租方签定的合同或协议规定按直线法确认房屋出租收入的实现。

### (3) 确认提供劳务收入的依据

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

## 21、政府补助

### (1) 类型

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

### (2) 会计政策

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

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

## 22、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。

## 23、经营租赁、融资租赁

### (1) 经营租赁会计处理

(1) 公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期

费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

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

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

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

## (2) 融资租赁会计处理

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

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

## (3) 售后租回的会计处理

## 24、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。

## 25、主要会计政策、会计估计的变更

本报告期主要会计政策、会计估计是否变更

是  否

未变更。

**(1) 会计政策变更**

本报告期主要会计政策是否变更

是  否

未变更。

**(2) 会计估计变更**

本报告期主要会计估计是否变更

是  否

未变更。

**26、前期会计差错更正**

本报告期是否发现前期会计差错

是  否

不适用。

**(1) 追溯重述法**

本报告期是否发现采用追溯重述法的前期会计差错

是  否

不适用。

**(2) 未来适用法**

本报告期是否发现采用未来适用法的前期会计差错

是  否

不适用。

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

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

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

各分公司、分厂执行的所得税税率

不适用

## 2、税收优惠及批文

不适用

## 3、其他说明

注1:

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

注2:

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

## 六、企业合并及合并财务报表

### 1、子公司情况

#### (1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位：元

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

													少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
肇庆星湖名郡房地产发展有限公司(以下简称"肇庆广宇")	有限责任公司	肇庆市	房地产开发	247,500,000	房地产开发经营, 商品房销售及出租	198,000,000.00		80.00%	80.00%	是		59,111,753.04	
黄山广宇房地产开发有限公司(以下简称"黄山广宇")	有限责任公司	黄山市	房地产开发	50,000,000	房地产开发、销售租赁、室内外装饰、建筑材料、钢材批发、零售	68,037,009.86		90.00%	90.00%	是		8,824,889.33	
杭州广宇物业管理有限公司(以下简称"广宇物业")	有限责任公司	杭州市	物业管理	5,000,000	服务、物业管理	5,000,000.00		100.00%	100.00%	是			
肇庆星湖名郡物业管理有限公司(以下简称"肇	有限责任公司	肇庆市	物业管理	500,000	物业管理, 家政服务	500,000.00		100.00%	100.00%	是			



庆物业")													
杭州广宇紫丁香房地产开发有限公司(以下简称"广宇紫丁香")	有限责任公司	杭州市	房地产开发	50,000,000	房地产开发经营	45,000,000.00		90.00%	90.00%	是	8,605,846.19		
杭州思燕贸易有限公司(以下简称"思燕贸易")	有限责任公司	杭州市	房产中介	1,000,000	以自有资金投资,房产中介	500,000.00		50.00%	52.00%	是	856,484.20		
浙江广宇丁桥房地产开发有限公司(以下简称"广宇丁桥")	有限责任公司	杭州市	房地产开发	50,000,000	房地产开发经营	50,000,000.00		100.00%	100.00%	是			
杭州南泉房地产开发有限公司(以下简称"杭州南泉房产")	有限责任公司	杭州市	房地产开发	50,000,000	房地产开发经营	50,000,000.00		100.00%	100.00%	是			
杭州天城房地产开发有限公司(以下简称"杭州天	有限责任公司	杭州市	房地产开发	800,000,000	房地产开发经营	400,000,000.00		50.00%	50.00%	是	361,100,313.44		

城房产")													
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	100,000,000	房地产开发经营	100,000,000.00		100.00%	100.00%	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	50,000,000	装饰材料、建筑材料、钢材的销售	50,000,000.00		100.00%	100.00%	是			
浙江广宇创业投资管理有限公司(以下简称"广宇创投")	有限责任公司	杭州市	实业投资	20,000,000	投资管理、投资管理	20,000,000.00		100.00%	100.00%	是			
浙江广宇新城房地产开发公司(以下简称"新城房产")	有限责任公司	杭州市	房地产开发	430,000,000	房地产开发经营、房屋租赁, 建筑材料、钢材的销售	430,000,000.00		100.00%	100.00%	是			
肇庆市星宇文化投资有限公司(以下简称"肇庆文化")	有限责任公司	肇庆市	文化投资	3,000,000	以自有资金对文化项目进行投资	3,000,000.00		100.00%	100.00%	是			

广宇元上资产管理有限公司（以下简称“广宇元上”）	有限责任公司	杭州市	投资管理	30,000,000	投资管理	15,000,000.00		50.00%	51.00%	是	14,998,403.57		
黄山汇宇投资管理有限公司（以下简称“汇宇投资”）	有限责任公司	黄山市	投资管理	10,000,000	投资管理	10,000,000.00		100.00%	100.00%	是			
浙江鼎源房地产开发有限公司（以下简称“鼎源房产”）	有限责任公司	杭州市	房地产开发	400,000,000	房地产开发经营	400,000,000.00		100.00%	100.00%	是			
舟山鼎宇房地产开发有限公司（以下简称“鼎宇房产”）	有限责任公司	舟山市	房地产开发	100,000,000	房地产开发经营	150,000,000.00		100.00%	100.00%	是			

通过设立或投资等方式取得的子公司的其他说明

注1:根据公司于2007年6月10日与杭州大名投资有限公司签订的“代持股权的委托书”，杭州大名投资有限公司将其所持有杭州铭宇实业有限公司（后更名为“思燕贸易”）20%股权中的2%部分委托本公司代为持有，与此代持股份相关的表决权全权委托公司行使。通过与思燕贸易其他投资者（杭州大名投资有限公司）之间的协议，公司拥有思燕贸易52%的表决权。

注2:公司在杭州天城房产董事会（共7人）中有4名董事，占多数表决权，对杭州天城房产具有实质控制权，故将其纳入合并范围。

注3:根据公司于2014年4月22日与浙江元上资产管理有限公司签订“授权委托书”，浙江元上资产管理有限公司将其所持有的广宇元上1%的股权对应的表决权委托本公司在2014年度所有的股东会中行使。通过该项协

议，公司拥有广宇元上51%的表决权。

## (2) 同一控制下企业合并取得的子公司

单位：元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例	表决权比例	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
杭州广宇建筑工程技术咨询有限公司（以下简称“广宇咨询”）	外商投资企业	杭州市西湖大道	工程咨询	60,000,000	工程技术咨询，商业设施管理	122,548,880.58		75.00%	75.00%	是	20,989,715.99		

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

不适用。

## 2、特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

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**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**

不适用。

**5、报告期内发生的同一控制下企业合并**

不适用。

**6、报告期内发生的非同一控制下企业合并**

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

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

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**

不适用。

**9、本报告期发生的吸收合并**

不适用。

**10、境外经营实体主要报表项目的折算汇率****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:	--	--	202,907.51	--	--	158,025.68
人民币	--	--	202,907.51	--	--	158,025.68
银行存款:	--	--	671,122,499.45	--	--	976,987,978.80
人民币	--	--	671,122,499.45	--	--	976,987,927.22
美元				8.46	6.0969	51.58
其他货币资金:	--	--	10,347,180.57	--	--	18,089,465.78
人民币	--	--	10,347,180.57	--	--	18,089,465.78
合计	--	--	681,672,587.53	--	--	995,235,470.26

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

项目	期末余额	期初余额
按揭保证金	7,597,399.28	5,578,081.97
借款保证金		10,000,000.00
合计	7,597,399.28	15,578,081.97

## 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								
单独测试未发生减值的应收账款	5,579,008.47	100.00%	290,913.69	5.21%	10,389,858.07	100.00%	536,735.51	5.17%
组合小计	5,579,008.47	100.00%	290,913.69	5.21%	10,389,858.07	100.00%	536,735.51	5.17%
合计	5,579,008.47	--	290,913.69	--	10,389,858.07	--	536,735.51	--

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	5,360,956.90	96.09%	268,047.86	10,070,191.50	96.92%	503,509.58
1 年以内小计	5,360,956.90	96.09%	268,047.86	10,070,191.50	96.92%	503,509.58
1 至 2 年	212,748.19	3.81%	21,274.82	313,370.19	3.02%	31,337.02
2 至 3 年	5,303.38	0.10%	1,591.01	6,296.38	0.06%	1,888.91
合计	5,579,008.47	--	290,913.69	10,389,858.07	--	536,735.51

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

## (2) 本报告期转回或收回的应收账款情况

不适用。

## (3) 本报告期实际核销的应收账款情况

不适用。

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

不适用。

## (5) 应收账款中金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例
第一名	非关联方	2,730,000.00	一年以内	48.93%
第二名	非关联方	800,000.00	一年以内	14.34%
第三名	非关联方	756,188.00	一年以内	13.55%
第四名	非关联方	491,919.60	1 年以内 333655,1-2 年 158264.6	8.82%
第五名	非关联方	379,000.00	一年以内	6.79%

			--	
合计	--	5,157,107.60	--	92.43%

(6) 应收关联方账款情况

单位：元

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

(7) 终止确认的应收款项情况

不适用。

(8) 以应收款项为标的进行证券化的，列示继续涉入形成的资产、负债的金额

不适用。

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								
单独测试未发生减值的应收账款	81,587,287.36	86.00%	12,838,171.03	11.69%	96,679,897.59	100.00%	14,195,747.04	14.68%
应收国家或政府部门的款项	13,700,000.00	14.00%						
组合小计	95,287,287.36	86.00%	12,838,171.03	11.69%	96,679,897.59	100.00%	14,195,747.04	14.68%
合计	95,287,287.36	--	12,838,171.03	--	96,679,897.59	--	14,195,747.04	--

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	14,969,482.86	18.35%	748,474.15	25,028,860.19	25.89%	1,251,443.02
1 年以内小计	14,969,482.86	18.35%	748,474.15	25,028,860.19	25.89%	1,251,443.02
1 至 2 年	55,902,268.20	68.52%	5,590,226.82	58,235,380.81	60.24%	5,823,538.08
2 至 3 年	5,391,399.56	6.61%	1,617,419.88	8,097,970.85	8.38%	2,429,391.26
3 年以上	5,324,136.74	6.53%	4,882,050.18	5,317,685.74	5.50%	4,691,374.68
3 至 4 年	660,469.83	0.81%	330,234.92	1,252,622.13	1.30%	626,311.07
4 至 5 年	223,703.30	0.27%	111,851.65			
5 年以上	4,439,963.61	5.44%	4,439,963.61	4,065,063.61	4.20%	4,065,063.61
合计	81,587,287.36	--	12,838,171.03	96,679,897.59	--	14,195,747.04

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

单位：元

组合名称	账面余额	坏账准备
应收国家或政府部门的款项	13,700,000.00	
合计	13,700,000.00	

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

## (2) 本报告期转回或收回的其他应收款情况

单位：元

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

期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收账款坏账准备计提

单位：元

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款的说明

## (3) 本报告期实际核销的其他应收款情况

单位：元

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

其他应收款核销说明

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

单位：元

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

**(5) 金额较大的其他应收款的性质或内容**

单位：元

单位名称	金额	款项的性质或内容	占其他应收款总额的比例
浙江信宇房地产开发有限公司	58,246,741.87	财务资助	61.13%
舟山市国土资源局	13,700,000.00	保证金	14.38%
合计	71,946,741.87	--	75.51%

说明

**(6) 其他应收款金额前五名单位情况**

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例
第一名	联营企业	58,246,741.87	1年以内和 1-2 年	61.13%
第二名	非关联方	13,700,000.00	1年以内	14.38%
第三名	非关联方	7,070,896.50	2988229.00 元为 5 年以上，其余 5 年以内	7.42%
第四名	非关联方	4,853,839.30	1-2 年	5.09%
第五名	非关联方	2,600,000.00	2-3 年	2.73%
合计	--	86,471,477.67	--	90.75%

**(7) 其他应收关联方账款情况**

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例
浙江信宇房地产开发有限公司	联营企业	58,246,741.87	61.13%
合计	--	58,246,741.87	61.13%

**(8) 终止确认的其他应收款项情况**

不适用。

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

不适用。

**(10) 报告期末按应收金额确认的政府补助**

不适用。

**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	4,913,271.57	100.00%	108,153,405.02	100.00%
合计	4,913,271.57	--	108,153,405.02	--

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	1,765,099.20	1年以内	预付工程款
第二名	非关联方	1,026,400.00	1年以内	预付电器款
第三名	非关联方	850,416.67	1年以内	预付电梯款
第四名	非关联方	734,612.00	1年以内	预付电梯款
第五名	非关联方	368,000.00	1年以内	预付设计款
合计	--	4,744,527.87	--	--

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**

不适用。

## (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	6,153,130,749.81		6,153,130,749.81	4,343,978,880.95		4,343,978,880.95
开发产品	564,232,649.58	148,510.08	564,084,139.50	662,480,230.62	148,510.08	662,331,720.54
拟开发土地				1,219,888,765.84		1,219,888,765.84
出租开发产品	113,218,552.06		113,218,552.06	114,744,348.72		114,744,348.72
原材料	580,613.27		580,613.27			
合计	6,831,162,564.72	148,510.08	6,831,014,054.64	6,341,092,226.13	148,510.08	6,340,943,716.05

## (2) 存货跌价准备

单位：元

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
开发产品	148,510.08				148,510.08
合计	148,510.08				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的清查后，按照存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备		

存货的说明

1) 计入开发成本的期末借款费用资本化金额为462,383,252.21元。

2) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	年初余额
江南新城（注）	2003 年	2014 年	1,688,187,500.00	121,852,802.77	60,941,323.60
星湖名郡（注）	2005 年	2014-2015 年	2,795,300,000.00	618,677,958.92	472,512,684.88

武林外滩	2012 年	2016 年	2,500,000,000.00	1,750,846,252.67	1,680,700,441.69
东承府	2011 年	2014 年	1,150,000,000.00	1,175,317,613.91	1,085,835,908.58
鼎悦府	2011 年	2014 年	1,251,630,000.00	1,084,865,391.94	1,043,988,522.20
锦绣桃源	2014 年	2018 年	978,000,000.00	661,683,482.48	
锦澜公寓	2014 年	2017 年	1,325,650,000.00	739,834,585.23	
近江代建项目				52,661.89	
合 计			11,688,767,500.00	6,153,130,749.81	4,343,978,880.95

## 3) 开发产品

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
江南新城（注）	2005-2013 年	93,067,531.97	-8,340,472.00	25,355,679.74	59,371,380.23
徽派美食城	2006 年	2,709,380.30			2,709,380.30
河滨花园	2005 年	7,299,835.16			7,299,835.16
河滨公寓	2004 年	330,090.08			330,090.08
建南小区车位		768,000.00			768,000.00
之江花园车库		60,000.00			60,000.00
西城年华	2007-2009 年	11,394,809.96			11,394,809.96
大名空间	2007 年	14,449,216.89			14,449,216.89
星湖名郡（注）	2007-2013 年	260,541,451.04		20,795,870.89	239,745,580.15
上东领地	2010 年	23,888,086.21	8,235,145.00	3,911,812.39	28,211,418.82
西城美墅	2010 年	23,719,740.04		1,626,390.11	22,093,349.93
上东臻品	2011 年	74,761,902.58		5,019,224.87	69,742,677.71
上东名筑	2012 年	149,490,186.39	-8,235,145.00	33,198,131.03	108,056,910.36
合 计		662,480,230.62	-8,340,472.00	89,907,109.03	564,232,649.59

注：江南新城以及星湖名郡均为滚动开发项目。

## 4) 出租开发产品

出租项目名称	竣工时间	年初余额		本期增加金额	本期摊销金额	本期减少金额	期末余额	
		原值	累计摊销				原值	累计摊销
平海车库	2002 年	52,737,570.67	12,206,449.64		632,568.36	52,737,570.67	12,839,018.00	
广复大厦车库	2004 年	8,654,440.11	1,798,501.36		102,771.48	8,654,440.11	1,901,272.84	
河滨花园	2005 年	10,767,286.60	1,278,615.06		127,861.51	10,767,286.60	1,406,476.57	
西城年华	2007-2009 年	5,671,882.61	23,502.28		11,751.14	5,671,882.61	35,253.42	
上东领地商铺	2010 年	1,194,355.14			14,929.44	1,194,355.14	14,929.44	
上东名筑商铺	2012 年	3,240,894.50			40,511.18	3,240,894.50	40,511.18	
黄山广宇农贸 市场	2007 年	6,036,986.81	314,426.40		75,462.34	6,036,986.81	389,888.74	
徽派美食城	2006 年	9,882,126.11	650,714.45		123,526.58	9,882,126.11	774,241.03	
西城美墅商铺	2010 年	26,936,124.20	1,014,804.75		315,486.00	26,936,124.20	1,330,290.75	
上东臻品商铺	2011 年	6,909,695.91			80,928.63	6,909,695.91	80,928.63	
合计		132,031,362.66	17,287,013.94	0.00	1,525,796.66	132,031,362.66	18,812,810.60	

## 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. 绍兴康尔富房产开发有限公司（以下简称康尔富房产）	30.00%	30.00%	78,631,440.13	9,768,662.45	68,862,777.68	0.00	2,721,016.86
2. 绍兴鉴湖高尔夫有限公司（以下简称鉴湖高尔夫）	30.00%	30.00%	81,045,916.47	110,245,513.28	-29,199,596.81	12,366,398.65	349,272.74
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”）	20.00%	20.00%	228,548,938.48	2,186,513.82	226,362,424.66	8,596,476.86	51,119.61
4. 浙江佳汇建筑设计咨询有限公司（以下简称“佳汇设计”）	30.00%	30.00%	5,914,119.50	2,772,300.05	3,141,819.45	4,372,936.80	-750,160.51
5. 浙江信宇房地产开发有限公司（以下简称“信宇房产”）	49.00%	49.00%	1,251,950,318.40	1,024,979,292.19	226,971,026.21	0.00	-3,387,643.99

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	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资	在被投资	在被投资	减值准备	本期计提	本期现金
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

位						单位持股 比例	单位表决 权比例	单位持股 比例与表 决权比例 不一致的 说明		减值准备	红利
权益法											
康尔富房 产	权益法	15,000,00 0.00	21,124,52 8.26	816,305.0 6	21,940,83 3.32	30.00%	30.00%	无			
鉴湖高尔 夫	权益法	6,000,000 .00	0.00	0.00	0.00	30.00%	30.00%	无			
小额贷款 公司	权益法	40,000,00 0.00	45,262,26 1.02	10,223.92	45,272,48 4.94	20.00%	20.00%	无			
佳汇设计 公司	权益法	900,000.0 0	1,167,593 .99	-225,048. 15	942,545.8 4	30.00%	30.00%	无			
信宇房产	权益法	147,000,0 00.00	107,907,0 82.28	-2,762,45 4.69	105,144,6 27.59	49.00%	49.00%	无			
成本法											
浙江亿众 担保有限 公司	成本法	5,000,000 .00	5,000,000 .00		5,000,000 .00	10.00%	10.00%	无			
合计	--	213,900,0 00.00	180,461,4 65.55	-2,160,97 3.86	178,300,4 91.69	--	--	--			

## (2) 向投资企业转移资金的能力受到限制的有关情况

不适用。

## 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	36,894,516.90	1,973,313.12		38,867,830.02
1.房屋、建筑物	28,688,626.90	1,973,313.12		30,661,940.02

2.土地使用权	8,205,890.00			8,205,890.00
三、投资性房地产账面净值合计	135,072,399.44	-1,973,313.12		133,099,086.32
1.房屋、建筑物	105,055,802.92	-1,973,313.12		103,082,489.80
2.土地使用权	30,016,596.52	0.00		30,016,596.52
五、投资性房地产账面价值合计	135,072,399.44	-1,973,313.12		133,099,086.32
1.房屋、建筑物	105,055,802.92	-1,973,313.12		103,082,489.80
2.土地使用权	30,016,596.52	0.00		30,016,596.52

单位：元

	本期
本期折旧和摊销额	1,973,313.12
投资性房地产本期减值准备计提额	0.00

**(2) 按公允价值计量的投资性房地产**

不适用。

**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：	48,314,169.56	2,039,846.00			50,354,015.56
其中：房屋及建筑物	19,996,938.14				19,996,938.14
运输工具	18,944,372.69	1,782,582.00			20,726,954.69
电子设备	7,730,574.56	257,264.00			7,987,838.56
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：	26,921,777.26		1,531,900.20		28,453,677.46
其中：房屋及建筑物	7,384,967.41		219,063.90		7,604,031.31
运输工具	13,304,861.91		843,756.69		14,148,618.60
电子设备	5,724,372.67		304,851.09		6,029,223.76
固定资产装修	507,575.27		164,228.52		671,803.79
--	期初账面余额	--			本期期末余额
三、固定资产账面净值合计	21,392,392.30	--			21,900,338.10



其中：房屋及建筑物	12,611,970.73	--	12,392,906.83
机器设备		--	6,578,336.09
运输工具	5,639,510.78	--	1,958,614.80
电子设备	2,006,201.89	--	970,480.38
固定资产装修	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	21,392,392.30	--	21,900,338.10
其中：房屋及建筑物	12,611,970.73	--	12,392,906.83
运输工具	5,639,510.78	--	6,578,336.09
电子设备	2,006,201.89	--	1,958,614.80
固定资产装修	1,134,708.90	--	970,480.38

本期折旧额 1,531,900.20 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

不适用。

## (3) 通过融资租赁租入的固定资产

不适用。

## (4) 通过经营租赁租出的固定资产

不适用。

## (5) 期末持有待售的固定资产情况

不适用。

## (6) 未办妥产权证书的固定资产情况

不适用。

## 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	14,154,368.59	135,500.00		14,289,868.59
(1) 土地使用权	10,643,674.59			10,643,674.59
(2) 电脑软件	3,510,694.00	135,500.00		3,646,194.00
二、累计摊销合计	2,950,738.05	231,115.95		3,181,854.00
(1) 土地使用权	1,676,650.10	53,197.08		1,729,847.18
(2) 电脑软件	1,274,087.95	177,918.87		1,452,006.82
三、无形资产账面净值合计	11,203,630.54	-95,615.95		11,108,014.59
(1) 土地使用权	8,967,024.49	-53,197.08		8,913,827.41
(2) 电脑软件	2,236,606.05	-42,418.87		2,194,187.18
(1) 土地使用权				
(2) 电脑软件				
无形资产账面价值合计	11,203,630.54	-95,615.95		11,108,014.59
(1) 土地使用权	8,967,024.49	-53,197.08		8,913,827.41
(2) 电脑软件	2,236,606.05	-42,418.87		2,194,187.18

本期摊销额 231,115.95 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
酒店装修费	356,112.45		356,112.45		0.00	
合计	356,112.45		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	3,306,159.33	3,181,500.76
可抵扣亏损	23,724,792.03	23,309,625.32
预收房款	61,029,865.46	48,023,972.16
计提的土地增值税	40,816,868.31	39,611,118.81
存货中抵消的未实现利润	11,667,153.93	12,546,336.35

暂未取得发票税务纳税调增的成本		2,611,850.68
小计	140,544,839.06	129,284,404.08
递延所得税负债：		
预交税费	26,368,378.43	18,603,953.68
小计	26,368,378.43	18,603,953.68

## 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	52,957.57	2,154,989.67
可抵扣亏损	111,007,067.14	94,497,807.36
合计	111,060,024.71	96,652,797.03

## 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	47,167,875.48	
2016	21,735,179.89	21,735,179.89	
2017	3,633,244.47	3,633,244.47	
2018	21,961,507.52	21,961,507.52	
2019	16,509,259.78		
合计	111,007,067.14	94,497,807.36	--

## 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	13,224,637.32	14,880,992.63
预收房款（注1）	244,119,461.84	192,095,888.61
可抵扣的经营亏损（注2）	94,899,168.12	187,736,308.62
计提土地增值税（注3）	163,267,473.24	158,444,475.24
存货中抵消未实现利润	46,668,615.72	50,185,345.40
暂未取得发票税务纳税调增的成本		10,447,402.73
小计	562,179,356.24	613,790,413.23
可抵扣差异项目		
预交税费（注4）	105,473,513.72	74,415,814.71
小计	105,473,513.72	74,415,814.71

### 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	14,732,482.55		1,603,397.83		13,129,084.72
二、存货跌价准备	148,510.08				148,510.08
合计	14,880,992.63		1,603,397.83		13,277,594.80

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	105,000,000.00	300,000,000.00
信用借款	530,000,000.00	480,000,000.00
合计	635,000,000.00	780,000,000.00

短期借款分类的说明

#### (2) 已逾期未偿还的短期借款情况

单位：元

贷款单位	贷款金额	贷款利率	贷款资金用途	未按期偿还原因	预计还款期

资产负债表日后已偿还金额元。

短期借款的说明，包括已到期短期借款获展期的，说明展期条件、新的到期日

### 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）	137,875,832.75	162,963,695.21
1-2年（含2年）	51,243,521.01	72,626,726.73
2-3年（含3年）	3,021,793.55	287,320.46
3年以上	1,064,974.19	3,876,771.39
合计	193,206,121.50	239,754,513.79

**(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**

不适用。

**(3) 账龄超过一年的大额应付账款情况的说明**

账龄超过一年的大额应付账款，主要是全资子公司丁桥房产的上东名筑未决算工程款37,964,002.63元。

**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）	1,121,057,084.33	1,091,155,629.24
1-2年（含2年）	377,843,489.15	273,808,755.89
2-3年（含3年）	231,412,227.05	9,963,147.25
3年以上	13,695,945.71	5,547,809.03
合计	1,744,008,746.24	1,380,475,341.41

**(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**

账龄超过一年的预收账款主要系公司预收账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	11,241,779.10	15,535,615.00	26,777,394.10	0.00
二、职工福利费		785,307.34	785,307.34	0.00
三、社会保险费	17,712.49	1,629,318.24	1,629,318.24	17,712.49
四、住房公积金		726,099.00	726,099.00	0.00
六、其他	2,795,488.22	559,497.14	393,045.92	2,961,939.44
工会经费和职工教	2,737,641.62	278,167.14	111,715.92	2,904,092.84

育经费				
职工奖励福利基金	57,846.60	281,330.00	281,330.00	57,846.60
合计	14,054,979.81	19,235,836.72	30,311,164.60	2,979,651.93

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 2,904,092.84 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

## 18、应交税费

单位：元

项目	期末数	期初数
增值税	16,723.89	24,404.78
营业税	-81,343,823.29	-57,738,853.72
企业所得税	950,595.25	45,143,301.05
个人所得税	318,201.38	243,540.19
城市维护建设税	-5,701,433.18	-4,049,001.34
土地增值税	124,388,806.25	161,969,454.96
印花税	960.06	113,538.47
教育费附加	-2,622,140.56	-1,913,350.19
房产税	369,000.99	508,303.27
水利基金（注 2）	-395,771.85	-173,490.95
地方教育费附加	-1,204,122.25	-728,074.45
土地使用税	875,996.81	428,671.20
合计	35,652,993.50	143,828,443.27

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	3,624,172.36	5,729,840.94
短期借款应付利息	1,620,833.33	15,161,114.13
一年内到期长期借款利息	1,086,243.75	307,436.13
合计	6,331,249.44	21,198,391.20

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
应付普通股股利			
嘉汇道富（香港）有限公司	2,250,000.00	4,767,057.50	
合计	2,250,000.00	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	68,531,465.68	102,453,300.38
1-2 年	65,653,203.99	169,881,646.13
2-3 年	142,246,239.33	112,680,081.73
3 年以上	36,741,190.55	25,033,563.73
合计	313,172,099.55	410,048,591.97

### （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

不适用。

### （3）账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明

单位名称	金额	款项性质
杭州西湖房地产集团有限公司	115,866,717.37	暂借
绍兴康尔富房地产开发有限公司	35,560,000.00	暂借
绍兴鉴湖高尔夫有限公司	17,288,277.62	暂借
杭州西景房地产开发有限公司	8,620,379.22	暂借
浙江远扬建设股份有限公司	8,556,933.71	保证金
小计	185,892,307.92	

## (4) 金额较大的其他应付款说明内容

单位名称	金额	款项性质
杭州西湖房地产集团有限公司	115,866,717.37	暂借
绍兴康尔富房地产开发有限公司	35,560,000.00	暂借
浙江远扬建设股份有限公司	18,456,551.06	保证金
绍兴鉴湖高尔夫有限公司	17,288,277.62	暂借
杭州西景房地产开发有限公司	8,620,379.22	暂借
小计	195,791,925.27	

## 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	494,550,000.00	440,852,526.32
合计	494,550,000.00	440,852,526.32

## (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
抵押兼保证借款	472,650,000.00	143,852,526.32
抵押兼质押兼保证借款	21,900,000.00	2,000,000.00
合计	494,550,000.00	440,852,526.32

一年内到期的长期借款中属于逾期借款获得展期的金额元。

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
中国建设银行股份有限公司杭州吴山支行	2012年01月29日	2015年01月30日	人民币元			300,000,000.00		
中国银行股份有限公司肇庆行	2012年11月14日	2015年12月11日	人民币元			172,650,000.00		125,000,000.00



东亚银行(中国)有限公司 广州分行	2012年06月 29日	2015年06月 28日	人民币元			21,900,000.0 0		
合计	--	--	--	--	--	494,550,000. 00	--	125,000,000. 00

一年内到期的长期借款中的逾期借款

单位：元

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

资产负债表日后已偿还的金额元。

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

不适用。

### (4) 一年内到期的长期应付款

不适用。

## 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	400,000,000.00	590,000,000.00
抵押兼保证	1,727,000,000.00	1,403,400,000.00
抵押质押兼保证借款	85,267,020.84	100,221,973.68
合计	2,212,267,020.84	2,093,621,973.68

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
浦发银行文 晖支行	2014年02月 28日	2017年02月 28日	人民币元	7.07%		450,000,000. 00		
中国银行舟	2014年06月	2016年12月	人民币元	基准上浮		265,000,000.		

山市分行	13日	10日		12%		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	基准上浮15%		300,000,000.00		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	基准上浮15%		300,000,000.00		300,000,000.00
交通银行杭州分行	2007年06月21日	2017年05月30日	人民币元	基准利润,按年度调整		260,000,000.00		280,000,000.00
合计	--	--	--	--	--	1,575,000,000.00	--	880,000,000.00

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、专项应付款

不适用。

## 25、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

## 26、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

## 27、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	132,193,162.95			132,193,162.95
合计	132,193,162.95			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

## 28、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	1,033,309,179.58	--
调整后年初未分配利润	1,033,309,179.58	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	13,913,160.21	--
应付普通股股利	47,865,600.00	
期末未分配利润	999,356,739.79	--

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

## 29、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	261,441,703.10	848,393,305.68
其他业务收入	866,667.00	
营业成本	159,874,047.32	534,319,776.88

### (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	172,351,357.00	88,914,651.94	821,786,491.00	522,666,429.49
其他	89,090,346.10	70,326,827.02	26,606,814.68	11,653,347.39
合计	261,441,703.10	159,241,478.96	848,393,305.68	534,319,776.88

**(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	172,351,357.00	88,914,651.94	821,786,491.00	522,666,429.49
物业管理	10,705,586.75	7,879,386.24	8,838,739.62	7,594,657.17
物业出租	19,226,853.50	3,377,355.17	17,768,075.06	3,426,121.86
其他	59,157,905.85	59,070,085.61		632,568.36
合计	261,441,703.10	159,241,478.96	848,393,305.68	534,319,776.88

**(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	156,408,725.21	111,789,932.33	478,139,910.93	295,372,145.58
广东地区	58,935,556.89	22,192,394.97	162,152,191.75	93,561,730.70
安徽地区	46,097,421.00	25,259,151.66	208,101,203.00	145,385,900.60
合计	261,441,703.10	159,241,478.96	848,393,305.68	534,319,776.88

**(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	59,157,905.85	22.55%
第二名	10,570,000.00	4.03%
第三名	3,183,468.78	1.21%
第四名	2,876,977.00	1.10%
第五名	2,603,950.00	0.99%
合计	78,392,301.63	29.88%

营业收入的说明

**30、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	10,693,231.77	42,457,594.97	营业收入的 3-5%
城市维护建设税	757,506.52	3,007,789.46	流转税的 7%
教育费附加	325,250.09	1,448,979.67	流转税的 3%
土地增值税	7,122,882.70	29,772,391.06	房屋销售增值额的 30%-60%
地方教育附加	216,874.41	700,436.62	流转税的 1-2%
合计	19,115,745.49	77,387,191.78	--

营业税金及附加的说明

### 31、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
广告费	6,123,506.00	4,001,758.04
工资	1,536,244.64	1,724,769.51
佣金		687,016.91
业务宣传费	1,941,621.70	1,445,759.61
展览费	616,279.50	602,171.78
交易手续费	38,691.09	374,635.94
其他	1,254,486.93	1,047,924.73
合计	11,510,829.86	9,884,036.52

### 32、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资	7,351,826.72	10,156,943.23
税金	3,072,840.85	3,412,117.83
办公费	2,149,549.46	1,706,860.12
劳动保险费	2,688,202.55	2,300,883.80
业务招待费	2,526,924.84	2,176,189.00
折旧	1,359,025.10	1,587,882.62
差旅费	1,052,284.03	599,344.77
电话汽车费	1,223,396.73	999,283.01
其他	7,792,142.83	9,221,101.47
合计	29,216,193.11	32,160,605.85

## 33、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	14,526,876.41	19,575,813.03
利息收入	-2,939,610.72	-11,278,425.45
汇兑损益	0.14	
其他	240,830.26	543,798.15
合计	11,828,096.09	8,841,185.73

## 34、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	-1,058,464.73	73,349.85
其他	1,836.97	
合计	-1,056,627.76	73,349.85

## (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	816,305.06	-765,082.64	项目已经基本结束
鉴湖高尔夫	0.00	118,646.51	
小额贷款公司	10,223.92	1,294,379.64	
佳汇设计	-225,048.15	8,864.94	
信宇房产	-1,659,945.56	-583,458.60	尚未结转销售
合计	-1,058,464.73	73,349.85	--

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

**35、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	-1,603,397.83	-10,233,000.77
合计	-1,603,397.83	-10,233,000.77

**36、营业外收入****(1) 营业外收入情况**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
违约金、罚款收入	19,308.00	44,494.33	
其他	30,432.92	310,380.60	
合计	49,740.92	354,874.93	

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

**37、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
对外捐赠	329,577.90	240,000.00	
水利基金	310,273.06	958,264.39	
其他	3,894.92	4,900.00	
合计	643,745.88	1,203,164.39	

营业外支出说明

**38、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	15,575,659.60	54,177,085.26
递延所得税调整	-3,496,010.23	-1,549,251.25
合计	12,079,649.37	52,627,834.01

### 39、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	1	13,913,160.21
归属于公司普通股股东的非经常性损益	2	2,268,667.95
扣除非经营性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	3=1-2	11,644,492.26
期初股份总数	4	598,320,000.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	5	
发行新股或债转股等增加股份数	6	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	7	
因回购等减少股份数	8	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	9	
报告期缩股数	10	
报告期月份数	11	6
发行在外的普通股加权平均数	12=4+5+6×7+11-8×9+11-10	598,320,000.00
基本每股收益	13=1+12	0.02
扣除非经常损益基本每股收益	14=3+12	0.02

### 40、其他综合收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

其他综合收益说明

### 41、现金流量表附注

#### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
其中：暂收款及收回暂付款	14,511,362.88
利息收入	1,805,620.92
保证金	11,676,469.45
其他	3,737,507.70
合计	31,730,960.95

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	29,198,818.46
保证金	10,563,341.45
广告费	5,603,886.00
办公费	4,630,904.41
业务招待费	1,857,524.19
差旅费	1,079,334.38
业务宣传费	1,964,621.70
电话汽车	1,189,172.35
其他	15,108,369.55
合计	71,195,972.49

支付的其他与经营活动有关的现金说明

**(3) 收到的其他与投资活动有关的现金**

单位：元

项目	金额
关联方资金往来	0.00
按揭保证金	1,979,396.63
合计	1,979,396.63

收到的其他与投资活动有关的现金说明

**(4) 支付的其他与投资活动有关的现金**

单位：元

项目	金额
按揭保证金	3,998,713.94
合计	3,998,713.94

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
借款保证金	10,000,000.00

合计	10,000,000.00
----	---------------

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
偿还资金往来	90,000,000.00
控股子公司同比例偿还少数股东往来款	10,000,000.00
合计	100,000,000.00

支付的其他与筹资活动有关的现金说明

## 42、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	18,636,573.97	142,630,736.07
加：资产减值准备	-1,603,397.83	-10,233,000.77
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,505,213.32	3,561,195.74
无形资产摊销	231,115.95	227,398.45
长期待摊费用摊销	356,112.45	565,703.22
财务费用（收益以“-”号填列）	14,526,876.41	24,576,404.30
投资损失（收益以“-”号填列）	1,056,627.76	-73,349.85
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-11,260,434.98	-1,832,477.32
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	7,764,424.75	283,226.07
存货的减少（增加以“-”号填列）	-383,719,320.37	313,970,215.19
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	1,686,402.33	40,002,040.75
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	305,275,655.92	-1,259,523,167.07
其他	-165,136.43	198,520.32
经营活动产生的现金流量净额	-43,709,286.75	-745,646,554.90
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	674,075,188.25	692,953,472.60
减：现金的期初余额	979,657,388.29	1,049,093,512.80

现金及现金等价物净增加额	-305,582,200.04	-356,140,040.20
--------------	-----------------	-----------------

## (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	674,075,188.25	979,657,388.29
其中：库存现金	202,907.51	158,025.68
可随时用于支付的银行存款	671,122,499.45	976,987,978.80
可随时用于支付的其他货币资金	2,749,781.29	2,511,383.81
三、期末现金及现金等价物余额	674,075,188.25	979,657,388.29

现金流量表补充资料的说明

## 43、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

不适用。

### 2、本企业的子公司情况

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例	组织机构代码
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	90.00%	90.00%	74307902-0
广宇咨询	控股子公司	外商投资企业	杭州	王轶磊	物业出租	6,000.00	75.00%	75.00%	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	80.00%	80.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	90.00%	90.00%	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	50.00%	52.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	50.00%	50.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	57399674-9
广宇元上	控股子公司	有限责任公司	杭州	华欣	实业投资	3,000.00	50.00%	51.00%	06564012-1
浙江鼎源	控股子公司	有限责任公司	杭州	王轶磊	房地产开发	40,000.00	100.00%	100.00%	06921839-0
舟山鼎宇	控股子公司	有限责任公司	舟山	王轶磊	房地产开发	15,000.00	100.00%	100.00%	06924816-X
汇宇投资	控股子公司	有限责任公司	黄山	王轶磊	实业投资	1,000.00	100.00%	100.00%	06809054-0

### 3、本企业的合营和联营企业情况

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	本企业持股比例	本企业在被投资单位表决权比例	关联关系	组织机构代码
一、合营企业									

二、联营企业									
绍兴鉴湖高尔夫有限公司（以下简称“鉴湖高尔夫”）	有限责任公司	绍兴市	高德雪	娱乐服务	2000	30.00%	30.00%	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	30.00%	30.00%	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	20.00%	20.00%	受本公司重大影响	68293190-1
浙江佳汇建筑设计咨询有限公司（以下简称“佳汇设计”）	有限责任公司	绍兴市	袁利红	建筑设计	500	30.00%	30.00%	受本公司重大影响	68909072-X
浙江信宇房地产开发有限公司（以下简称“信宇房产”）	有限责任公司	杭州市	范嵘	房地产开发	30,000.00	49.00%	49.00%	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
胡巍华	董事	

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	1,342,320.00	13.20%	263,000.00	6.64%

出售商品、提供劳务情况表

单位：元

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

### (2) 关联托管/承包情况

不适用。

### (3) 关联租赁情况

公司出租情况表

单位：元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	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	233,683.00

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	40,000,000.00	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、王轶磊	肇庆广宇	21,400,000.00	2012年06月29日	2015年06月29日	否
广宇集团、王轶磊	肇庆广宇	16,268,784.00	2012年11月21日	2015年11月20日	否
广宇集团	肇庆广宇	148,750,000.00	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	72,000,000.00	2013年12月23日	2016年03月22日	否
广宇集团	肇庆广宇	20,000,000.00	2014年06月16日	2017年06月15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	15,300,000.00	2013年01月23日	2016年01月22日	否
广宇集团	新城房产	15,300,000.00	2013年01月30日	2016年01月29日	否
广宇集团	新城房产	3,825,000.00	2013年02月22日	2016年02月21日	否
广宇集团	新城房产	7,080,500.00	2013年07月02日	2016年01月22日	否
广宇集团	新城房产	7,208,000.00	2013年07月15日	2016年01月22日	否
广宇集团	新城房产	6,352,631.00	2013年10月16日	2016年01月07日	否

广宇集团	新城房产	6,468,947.00	2013年09月04日	2016年01月22日	否
广宇集团	新城房产	7,963,157.00	2013年11月12日	2016年01月22日	否
广宇咨询	广宇集团	260,000,000.00	2007年06月21日	2017年05月30日	否
王轶磊	鼎源房产	6,000,000.00	2014年02月28日	2017年02月28日	否
王轶磊	鼎源房产	117,500,000.00	2014年02月28日	2017年02月28日	否
王轶磊	鼎源房产	31,500,000.00	2014年04月01日	2017年02月28日	否
王轶磊	鼎源房产	125,000,000.00	2014年05月06日	2017年02月28日	否
王轶磊	鼎源房产	90,000,000.00	2014年05月27日	2017年02月28日	否
王轶磊	鼎源房产	80,000,000.00	2014年06月19日	2017年02月28日	否
广宇集团	鼎宇房产	265,000,000.00	2014年06月13日	2016年12月10日	否
广宇集团、南泉、王轶磊	合创	80,000,000.00	2014年05月29日	2015年05月28日	否
广宇集团、紫丁香	合创	25,000,000.00	2014年04月18日	2015年04月01日	否

关联担保情况说明

#### (5) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
拆出				
信宇房产	48,000,000.00			提供财务资助并计提利息余额 10246741.87 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%，截止2014年6月30日，上述借款余额为8000万元。



## 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	58,246,741.87	5,506,095.73	55,628,046.22	5,181,402.31

上市公司应付关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
其他应付款	康尔富	35,560,000.00	50,520,000.00
其他应付款	鉴湖高尔夫	17,288,277.62	17,288,277.62
其他应付款	佳汇	150,000.00	
其他应付款	王轶磊	90,000.00	
其他应付款	胡巍华	30,000.00	

## 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2014年6月末金额为61,987.50万元。公司子公司黄山广宇另以759.74万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

1、已签订的尚未履行或尚未完全履行的对外投资合同

无。

2、已签订的正在或准备履行的大额发包合同及财务影响

截至2014年6月30日，本公司及相关子公司已签约尚未履行或未履行完毕的房产建造合同金额约为9.27亿元。

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。第一年至第二年租金为584,000.00元，第三年开始在上一年租金标准的基础上递增5%。

4、已签订的正在或准备履行的并购协议  
无。

5、已签订的正在或准备履行的重组计划  
无。

#### (1) 抵押资产情况

抵押人	抵押权人	交易描述	贷款金额	债务人	科目	说明
广宇集团	杭州银行江城支行	抵押担保	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 9,044,162.16 元的投资性房地产抵押
广宇建筑咨询	交通银行杭州分行	抵押担保	260,000,000.00	广宇集团	长期借款	以广宇建筑咨询账面原值为 110,185,894.24 元，累计摊销为 24,172,230.79 元的投资性房地产抵押
广宇集团	交通银行杭州分行	抵押担保	80,000,000.00	广宇集团	长期借款	以账面原值为 20,601,757.72 元，累计摊销为 5,465,275.71 元的投资性房地产和账面原值为 16,098,084.64 元，累计折旧为 4,309,282.92 元的固定资产和账面原值为 10,643,674.59 元，累计摊销为 1,729,847.18 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	一年内到期长期借款	以账面价值为 488,026,475.33 元的土地使用权抵押，同时由广宇集团股份有限公司、王轶磊、王鹤鸣提供保证担保
新城房产	东亚银行	抵押、保证	69,498,236.84	新城房产	长期借款	以账面价值为 256,053,266 元的土地使用权抵押，并广宇集团担保
肇庆广宇	东亚银行（中国）有限公司广州分行	抵押、保证、质押	16,268,784.00	肇庆广宇	长期借款	以账面价值为 15,129,570.9 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	21,400,000.00	肇庆广宇	长期借款及一年内到期长期借款	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	工行肇庆第一支行	抵押、保证	72,000,000.00	肇庆广宇	长期借款及一年内到期长期借款	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

肇庆广宇	工行肇庆第一支行	抵押、保证	20,000,000.00	肇庆广宇	长期借款	以账面价值为 104,561,169.44 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
肇庆广宇	中行肇庆分行	抵押、保证	248,750,000.00	肇庆广宇	长期借款及一年内到期长期借款	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提供保证担保
肇庆广宇	中行肇庆分行	抵押、保证	123,900,000.00	肇庆广宇	长期借款及一年内到期长期借款	以账面价值为 47,891,541.4 元的土地使用权,账面价值为 38,934,520.67 元的开发产品抵押,同时由广宇集团股份有限公司提供保证担保
黄山广宇	徽商银行黄山支行	抵押、保证	20,000,000.00	黄山广宇	长期借款	以账面价值为 6,036,986.81 元,累计摊销为 389,888.74 元的出租开发产品,以 5,237,695.03 元的开发产品抵押
天城房产	兴业银行	抵押、保证	700,000,000.00	天城房产	长期借款	以账面价值为 1,394,487,633 元的土地使用权抵押,天城公司双方股东担保
鼎源房产	浦发银行文晖支行	抵押、保证	450,000,000.00	鼎源房产	长期借款	以账面价值为 610,000,000 元的土地使用权抵押,同时由王轶磊提供保证担保
鼎宇房产	浦发银行文晖支行	抵押、保证	265,000,000.00	鼎宇房产	长期借款	以账面价值为 582,379,228 元的土地使用权抵押,同时由广宇集团股份有限公司提供保证担保
广宇集团、紫丁香	农行杭州之江支行	抵押担保	25,000,000.00	合创贸易	短期借款	以紫丁香账面价值为 23,029,318.07 元的开发产品抵押
广宇集团、杭州南泉房产	恒丰银行股份有限公司杭州西湖支行	抵押、保证	80,000,000.00	合创贸易	短期借款	以广宇集团账面原值为 1,068,959.00 元,累计摊销为 186,161.36 元的投资性房地产抵押,以杭州南泉房产账面价值为 6,889,007 元的开发产品抵押,同时由广宇集团股份有限公司提供保证担保。

(2) 公司及子公司按照房地产行业惯例为商品房承购人按揭贷款提供阶段性信用担保,详见附注或有事项。

## 2、前期承诺履行情况

无。

## 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

不适用。

## 2、资产负债表日后利润分配情况说明

不适用。

## 3、其他资产负债表日后事项说明

1、2014年7月30日，公司2013年度非公开发行A股股票的申请获中国证监会发行审核委员会审核通过。2014年8月19日，中国证监会出具了《关于核准广宇集团股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可（【2014】851号），同意公司非公开发行不超过24,540万股新股。

2、2014年8月7日，因广肇城际轨道工程建设的需要，公司控股子公司肇庆广宇与肇庆市端州区广肇城际轨道交通项目征地拆迁工作领导小组（以下简称广肇城轨拆迁小组）签署了协议书。协议约定广肇城轨拆迁小组征拆肇庆广宇位于肇庆市端州区七星岩旅游度假区第二区的土地26.73亩（约占肇庆项目总土地面积的2.7%）及地上附着物，补偿价款为35,540,027元。经公司初步测算，上述土地与建筑物的已发生成本约为2,144万元。2014年8月8日，肇庆广宇已收到该补偿款。

## 十二、其他重要事项

### 1、租赁

1、融资租赁租出

不适用。

2、经营租赁租出

经营租赁租出资产类别	期末账面价值	年初账面价值
(1) 房屋建筑物	133,099,086.32	135,072,399.44
(2) 开发产品	113,218,552.06	114,744,348.72
合计	246,317,638.38	249,816,748.16

### 2、其他

不适用。

## 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								
单独测试未发生减值的应收账款	1,646,403.19	100.00%	92,957.57	5.65%	2,486,403.19	100.00%	136,957.57	5.51%
组合小计	1,646,403.19	100.00%	92,957.57	5.65%	2,486,403.19	100.00%	136,957.57	5.51%
合计	1,646,403.19	--	92,957.57	--	2,486,403.19	--	136,957.57	--

应收账款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例	
1 年以内						
其中：	--	--	--	--	--	--
1 年以内	1,433,655.00	87.08%	71,682.75	2,233,655.00	89.83%	111,682.75
1 年以内小计	1,433,655.00	87.08%	71,682.75	2,233,655.00	89.83%	111,682.75
1 至 2 年	212,748.19	12.92%	21,274.82	252,748.19	10.17%	25,274.82
合计	1,646,403.19	--	92,957.57	2,486,403.19	--	136,957.57

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

**(2) 本报告期转回或收回的应收账款情况**

单位：元

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

期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提

单位：元

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

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款的说明

## (3) 本报告期实际核销的应收账款情况

不适用。

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

不适用。

## (5) 金额较大的其他的应收账款的性质或内容

## (6) 应收账款中金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例
金地车库	非关联方	800,000.00	一年以内	48.59%
黄山市金源小尾羊餐饮有限公司	非关联方	491,919.60	1 年以内 333655,1-2 年 158264.6	29.88%
黄山市一楼实业有限公司	非关联方	300,000.00	一年以内	18.22%
程华	非关联方	54,483.59	一年-两年	3.31%
合计	--	1,646,403.19	--	100.00%

## (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

## 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	1,419,197,972.94	100.00%	85,958,931.87	5.58%	1,021,080,814.64	100.00%	52,247,249.27	5.12%
组合小计	1,419,197,972.94	100.00%	85,958,931.87		1,021,080,814.64	100.00%	52,247,249.27	
合计	1,419,197,972.94	--	85,958,931.87	--	1,021,080,814.64	--	52,247,249.27	--

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	1,167,528,678.61	82.27%	58,376,433.93	999,406,520.31	97.88%	49,970,326.02
1 年以内小计	1,167,528,678.61	82.27%	58,376,433.93	999,406,520.31	97.88%	49,970,326.02
1 至 2 年	240,003,600.00	16.91%	24,000,360.00	21,548,973.42	2.11%	2,154,897.34
2 至 3 年	11,545,373.42	0.81%	3,463,612.03			
3 年以上	120,320.91	0.01%	118,525.91	125,320.91	0.01%	122,025.91
3 至 4 年	3,590.00	0.00%	1,795.00	6,590.00	0.00%	3,295.00
4 至 5 年	0.00	0.00%	0.00		0.00%	
5 年以上	116,730.91	0.01%	116,730.91	118,730.91	0.01%	118,730.91
合计	1,419,197,972.94	--	85,958,931.87	1,021,080,814.64	--	52,247,249.27

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

(2) 本报告期转回或收回的其他应收款情况

单位：元

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

期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收账款坏账准备计提

单位：元

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

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款的说明

### (3) 本报告期实际核销的其他应收款情况

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

不适用。

### (5) 金额较大的其他应收款的性质或内容

### (6) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例
浙江上东房地产开发有限公司	全资子公司	566,289,354.80	1 年以内	39.90%
舟山鼎宇房地产开发有限公司	全资子公司	519,010,595.00	1 年以内	36.57%
黄山汇宇投资管理有限公司	全资子公司	189,000,000.00	其中 1 年以内 4900 万， 其余 1-2 年	13.32%
杭州天城房地产开发有限公司	控股子公司	111,525,243.42	其中 1-2 年 1 亿，其余 2-3 年	7.86%
浙江广宇新城房地产开发有限公司	全资子公司	28,427,960.09	1 年以内	2.00%
合计	--	1,414,253,153.31	--	99.65%

### (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
浙江上东房地产开发有限公司	全资子公司	566,289,354.80	39.90%



舟山鼎宇房地产开发有限公司	全资子公司	519,010,595.00	36.57%
黄山汇宇投资管理有限公司	全资子公司	189,000,000.00	13.32%
杭州天城房地产开发有限公司	控股子公司	111,525,243.42	7.86%
浙江广宇新城房地产开发有限公司	全资子公司	28,427,960.09	2.00%
浙江信宇房地产开发有限公司	联营企业	3,760,768.72	0.26%
合计	--	1,418,013,922.03	99.91%

## (8)

不符合终止确认条件的其他应收款项的转移金额为 0.00 元。

## (9) 以其他应收款项为标的资产进行资产证券化的，需简要说明相关交易安排

## 3、长期股权投资

单位：元

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
康尔富房产	权益法	15,000,000.00	21,124,528.26	816,305.06	21,940,833.32	30.00%	30.00%	无			
鉴湖高尔夫	权益法	6,000,000.00		0.00	0.00	30.00%	30.00%	无			
小额贷款公司	权益法	40,000,000.00	45,262,261.02	10,223.92	45,272,484.94	20.00%	20.00%	无			
佳汇设计公司	权益法	900,000.00	1,167,593.99	-225,048.15	942,545.84	30.00%	30.00%	无			
信宇房产	权益法	147,000,000.00	107,907,082.28	-2,762,454.70	105,144,627.58	49.00%	49.00%	无			
肇庆广宇	成本法	198,000,000.00	198,000,000.00		198,000,000.00	80.00%	80.00%	无			56,000,000.00
黄山广宇	成本法	68,037,009.86	68,037,009.86		68,037,009.86	90.00%	90.00%	无			76,500,000.00

广宇咨询	成本法	122,548,880.58	122,548,880.58		122,548,880.58	75.00%	75.00%	无			6,000,000.00
广宇物业	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00	100.00%	100.00%	无			
思燕贸易	成本法	500,000.00	500,000.00		500,000.00	50.00%	52.00%	无			
广宇创投	成本法	20,000,000.00	430,000,000.00		430,000,000.00	100.00%	100.00%	无			
杭州南泉房产	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00	100.00%	100.00%	无			
广宇紫丁香	成本法	45,000,000.00	45,000,000.00		45,000,000.00	90.00%	90.00%	无			36,000,000.00
广宇丁桥	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00	100.00%	100.00%	无			
杭州天城房产	成本法	400,000,000.00	400,000,000.00		400,000,000.00	50.00%	50.00%	无			
上东房产	成本法	175,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00	50.00%	50.00%	无			
合创贸易	成本法	45,000,000.00	45,000,000.00		45,000,000.00	100.00%	100.00%	无			
新城房产	成本法	430,000,000.00	20,000,000.00		20,000,000.00	100.00%	100.00%	无			
元上	成本法	30,000,000.00	30,000,000.00	-15,000,000.00	15,000,000.00	50.00%	51.00%	无			
黄山汇宇	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00	100.00%	100.00%	无			
浙江鼎源	成本法	153,000,000.00	153,000,000.00	51,000,000.00	204,000,000.00	51.00%	51.00%	无			
舟山鼎宇	成本法	100,000,000.00	150,000,000.00		150,000,000.00	100.00%	100.00%	无			
合计	--	2,110,985,890.44	2,002,547,355.99	33,839,026.13	2,036,386,382.12	--	--	--			174,500,000.00

长期股权投资的说明

公司在思燕贸易及元上的持股比例与表决权比例不一致的说明详见本附注

#### 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	8,206,085.86	5,465,435.36
其他业务收入	800,000.00	
合计	9,006,085.86	5,465,435.36
营业成本	1,841,384.48	2,344,738.46

## (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	8,206,085.86	1,208,816.12	5,465,435.36	2,344,738.46
合计	8,206,085.86	1,208,816.12	5,465,435.36	2,344,738.46

## (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
销售房产及代建收入	1,248,000.00	112,955.08	5,000.00	479,030.07
出租物业	6,958,085.86	1,095,861.04	5,460,435.36	1,233,140.03
				632,568.36
合计	8,206,085.86	1,208,816.12	5,465,435.36	2,344,738.46

## (4) 主营业务（分地区）

单位：元

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
浙江省	8,206,085.86	1,085,289.54	5,465,435.36	2,221,211.96
安徽省		123,526.58	0.00	123,526.50
合计	8,206,085.86	1,208,816.12	5,465,435.36	2,344,738.46

## (5) 公司来自前五名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例

第一名	3,183,468.78	35.35%
第二名	2,603,950.00	28.91%
第三名	800,000.00	8.88%
第四名	338,050.00	3.75%
第五名	233,683.00	2.59%
合计	7,159,151.78	79.48%

营业收入的说明

## 5、投资收益

### (1) 投资收益明细

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	174,500,000.00	476,800,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-2,160,973.87	73,349.84
其他		-6,100,591.27
合计	172,339,026.13	470,772,758.57

### (2) 按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
肇庆广宇	56,000,000.00	32,000,000.00	
紫丁香	36,000,000.00	225,000,000.00	
丁桥		200,000,000.00	本期未分红
黄山广宇	76,500,000.00	19,800,000.00	
咨询	6,000,000.00		上期未分红
合计	174,500,000.00	476,800,000.00	--

### (3) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
康尔富房产	816,305.06	-765,082.64	
鉴湖高尔夫		118,646.51	
小额贷款公司	10,223.92	1,294,379.64	

佳汇设计	-225,048.15	8,864.93	
信宇房产	-2,762,454.70	-583,458.60	
合计	-2,160,973.87	73,349.84	--

投资收益的说明

## 6、现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	130,513,148.19	435,052,526.52
加：资产减值准备	33,667,682.60	36,162,722.28
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,153,854.72	1,365,404.59
无形资产摊销	231,115.95	227,398.45
长期待摊费用摊销	565,703.25	565,703.22
财务费用（收益以“—”号填列）	13,547,709.75	15,300,297.18
投资损失（收益以“—”号填列）	-172,339,026.13	-470,772,758.57
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	-8,355,064.44	-9,058,072.85
存货的减少（增加以“—”号填列）	927,625.75	766,325.43
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-398,077,158.30	-862,992,272.90
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	545,135,702.77	342,923,388.26
经营活动产生的现金流量净额	146,971,294.11	-510,459,338.39
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	13,928,927.62	144,009,510.60
减：现金的期初余额	125,163,029.15	267,571,415.21
现金及现金等价物净增加额	-111,234,101.53	-123,561,904.61

## 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
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	2,250,018.65	
委托他人投资或管理资产的损益	800,000.00	

除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-283,731.90	
减：所得税影响额	505,768.65	
少数股东权益影响额（税后）	-8,149.85	
合计	2,268,667.95	--

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、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	0.70%	0.02	0.02
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.58%	0.02	0.02

## 3、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

报表项目	期末余额	期初余额	变动比率(%)	变动原因
	(或本期金额)	(或上年同期金额)		
货币资金	681,672,587.53	995,235,470.26	-31.51%	报告期内分配股利、偿付利息等支付的现金较多所致
预付账款	4,913,271.57	108,153,405.02	-95.46%	报告期内预付土地款转入开发成本所致
应付职工薪酬	2,979,651.93	14,054,979.81	-78.80%	报告期内支付职工年终奖所致
应交税费	35,652,993.50	143,828,443.27	-75.21%	报告期内结转量较少,以及报告期预缴各项税金所致
应付利息	6,331,249.44	21,198,391.20	-70.13%	报告期内一次性还本付息的委托贷款支付利息较多所致
递延所得税负债	26,368,378.43	18,603,953.68	41.74%	报告期内预缴各项营业税金所致
营业收入	262,308,370.10	848,393,305.68	-69.08%	报告期结转项目同比减少
营业成本	159,874,047.32	534,319,776.88	-70.08%	报告期结转项目同比减少
营业税金及附加	19,115,745.49	77,387,191.78	-75.30%	报告期结转项目同比减少
财务费用	11,828,096.09	8,841,185.73	33.78%	报告期内来自联营企业财务资助利息收入减少所致
资产减值损失	-1,603,397.83	-10,233,000.77	84.33%	上年同期收回对联营企业财务资助较多,相应坏账准备冲回较多所致
所得税费用	12,079,649.37	52,627,834.01	-77.05%	报告期结转项目同比减少

## 第十节 备查文件目录

- 1、载有公司董事长签名的2014年半年度报告文本。
- 2、载有公司董事长、总会计师、会计机构负责人签名并盖章的财务报告文本。
- 3、报告期内公司在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有文件文本。

广宇集团股份有限公司

董事长：王轶磊

2014年8月25日