

证券代码：002133

证券简称：广宇集团

公告编号：(2015)010

广宇集团股份有限公司

2014 年年度报告

2015 年 04 月

第一节 重要提示、目录和释义

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

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以总股本 774,144,175 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.80 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

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

目录

2014 年度报告	2
第一节 重要提示、目录和释义	7
第二节 公司简介	9
第三节 会计数据和财务指标摘要	11
第四节 董事会报告	35
第五节 重要事项	49
第六节 股份变动及股东情况	56
第七节 优先股相关情况	56
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况	57
第九节 公司治理	64
第十节 内部控制	70
第十一节 财务报告	72
第十二节 备查文件目录	172

释义

释义项	指	释义内容
公司、本公司、广宇集团	指	广宇集团股份有限公司
平海投资、控股股东	指	杭州平海投资有限公司，持有广宇集团股份有限公司 17.41%的股份
新城房产	指	公司全资子公司浙江广宇新城房地产开发有限公司，鼎悦府项目开发主体
广宇丁桥	指	公司全资子公司浙江广宇丁桥房地产开发有限公司，上东领地和上东名筑项目开发主体
广宇紫丁香	指	公司控股子公司杭州广宇紫丁香房地产开发有限公司，上东臻品项目开发主体
杭州南泉房产	指	公司全资子公司杭州南泉房地产开发有限公司，西城美墅项目开发主体
天城房产	指	公司控股子公司杭州天城房地产开发有限公司，武林外滩项目开发主体
上东房产	指	公司控股子公司浙江上东房地产开发有限公司，东承府项目开发主体
合创贸易	指	公司全资子公司浙江合创贸易有限公司
广宇创投	指	公司全资子公司浙江广宇创业投资管理有限公司
广宇咨询	指	公司控股子公司杭州广宇建筑工程技术咨询有限公司
肇庆广宇	指	公司控股子公司肇庆星湖名郡房地产发展有限公司
黄山广宇	指	公司控股子公司黄山广宇房地产开发有限公司，江南新城开发主体
广宇物业	指	公司控股子公司杭州广宇物业管理有限公司
思燕贸易	指	公司控股子公司杭州思燕贸易有限公司
汇鸣投资	指	公司全资子公司浙江汇鸣投资管理有限公司，2014 年 5 月更名为浙江广宇元上资产管理管理有限公司，现为公司控股子公司。
汇宇投资	指	公司全资子公司黄山汇宇投资管理有限公司
鼎源房产	指	公司全资子公司浙江鼎源房地产开发有限公司，锦绣桃源项目开发主体
肇庆物业	指	肇庆广宇子公司肇庆星湖名郡物业管理有限公司
肇庆星宇	指	肇庆广宇子公司肇庆星宇文化投资有限公司
黄山酒店	指	公司控股子公司黄山新杭州人家大酒店有限公司
黄山江滨大厦	指	公司控股子公司黄山市江滨大厦度假有限公司
绍兴康尔富	指	公司参股公司绍兴康尔富房地产开发有限公司

鉴湖高尔夫	指	公司参股公司绍兴鉴湖高尔夫有限公司
信宇房产	指	公司参股公司浙江信宇房地产开发有限公司、锦润公寓项目开发主体
小额贷款公司、小贷公司、广宇小贷	指	公司参股公司杭州市上城区广宇小额贷款有限公司

重大风险提示

1、政策风险公司所处房地产行业与国民经济的联系极为密切，受到国家宏观调控政策影响较大。

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

第二节 公司简介

一、公司信息

股票简称	广宇集团	股票代码	002133
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	广宇集团股份有限公司		
公司的中文简称	广宇集团		
公司的外文名称（如有）	Cosmos Group Co.,Ltd.		
公司的法定代表人	王铁磊		
注册地址	杭州市平海路 8 号		
注册地址的邮政编码	310006		
办公地址	杭州市平海路 8 号		
办公地址的邮政编码	310006		
公司网址	www.cosmosgroup.com.cn		
电子信箱	gyjtdb@163.com		

二、联系人和联系方式

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

三、信息披露及备置地点

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

四、注册变更情况

	注册登记日期	注册登记地点	企业法人营业执照 注册号	税务登记号码	组织机构代码
--	--------	--------	-----------------	--------	--------

首次注册	2004 年 10 月 18 日	浙江省工商行政管理局	330000000027054	浙税联字 330102143125150 号	14312515-0
报告期末注册	2014 年 11 月 10 日	浙江省工商行政管理局	330000000027054	浙税联字 330102143125150 号	14312515-0
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	无变更。				
历次控股股东的变更情况（如有）	无变更。				

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

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

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

☒ 适用 ☐ 不适用

保荐机构名称	保荐机构办公地址	保荐代表人姓名	持续督导期间
招商证券股份有限公司	深圳市福田区益田路江苏大厦 A 座 41 楼	江敬良、梁战果	2014 年 11 月 7 日至 2015 年 12 月 31 日

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

☐ 适用 ☒ 不适用

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

√ 是 □ 否

	2014 年	2013 年		本年比上年增 减	2012 年	
		调整前	调整后		调整前	调整后
营业收入（元）	1,683,490,787.58	1,657,746,628.82	1,657,746,628.82	1.55%	1,962,263,249.36	1,962,263,249.36
归属于上市公司股东的净利润（元）	131,296,377.32	219,377,374.68	219,377,374.68	-40.15%	248,580,967.57	248,580,967.57
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	116,267,283.48	209,879,553.94	209,879,553.94	-44.60%	216,278,432.68	216,278,432.68
经营活动产生的现金流量净额（元）	422,716,742.20	-909,349,897.72	-909,349,897.72	146.49%	253,275,544.54	253,275,544.54
基本每股收益（元/股）	0.21	0.37	0.37	-43.24%	0.42	0.42
稀释每股收益（元/股）	0.21	0.37	0.37	-43.24%	0.42	0.42
加权平均净资产收益率	6.11%	11.58%	11.58%	-5.47%	14.51%	14.51%
	2014 年末	2013 年末		本年末比上年 末增减	2012 年末	
		调整前	调整后		调整前	调整后
总资产（元）	8,561,668,868.33	8,014,440,268.80	8,107,336,736.77	5.60%	7,106,550,504.07	7,178,364,449.55
归属于上市公司股东的净资产（元）	2,851,855,526.38	1,984,023,964.78	1,984,023,964.78	43.74%	1,812,518,763.40	1,812,518,763.40

二、非经常性损益项目及金额

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	2014 年金额	2013 年金额	2012 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	215,582.47	-14,354.74	-33,328.41	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享	32,400.00	300,000.00	1,834,000.00	

受的政府补助除外)				
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	4,312,844.36	11,690,036.77	34,046,180.00	
委托他人投资或管理资产的损益	2,000,000.00	1,600,000.00	1,200,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	15,885,103.84	-2,188,544.20	-4,487,367.48	
减：所得税影响额	4,722,823.09	1,986,055.18	462,145.18	
少数股东权益影响额（税后）	2,694,013.74	-96,738.09	-205,195.96	
合计	15,029,093.84	9,497,820.74	32,302,534.89	--

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年中国经济正在全面向新常态转换。中央政府在区间调控基础上实施定向调控，配合出台了一系列财政和货币政策，通过全面推动政治、经济、文化、社会、生态文明等体制改革以释放市场活力，对冲经济下行风险，社会经济发展总体稳中有进，国内生产总值达到63.65万亿元、同比增长7.4%，虽然符合年初增长7.5%左右的政策目标，但已是中国GDP增速连续第三个年度低于8%。

2014年房地产行业结束了长达15年的超级繁荣期，进入调整期，也标志着中国房地产正式开启白银时代。房地产行业在年初经历了急剧的小周期衰退后，年中开始在货币和行业调控政策放松的驱动下逐渐复苏，货币流动性和商品房销售面积累计同比增速见底回升。

行业表现方面，2014年全国商品房销售面积和销售额同比下降。全年商品房销售面积12.06亿平方米，其中商品住宅销售面积10.52亿平方米，分别同比下降7.60%和9.10%，但增速自8月份开始见底企稳。Wind资讯跟踪的30个大中城市月度商品房成交数据显示，7月份以来，房地产市场的销售周期性复苏明显，月成交套数和面积逐步恢复至历史较高水平，景气复苏开始从一线城市开始向三线以下城市扩散。全年商品房住宅市场呈现先抑后扬年末翘尾的局面。房地产开发企业普遍实施“加速去化”策略，以价换量，成交均价小幅下滑。

调控政策方面，2014年从“两会”提出“分类调控”，到房地产上市公司再融资全面放开，到全国多地放松限购政策，下调二套房首付比例，到2014年中央经济工作会议对房地产业“只字未提”，说明国家房地产政策导向由强力行政干预逐步走向市场化。

流动性方面，2014年呈现先紧后松的态势，上半年以定向流动性注入为主。随着经济下行压力加剧，央行货币政策导向从定向宽松转向总量放松转变，2014年11月21日宣布全面降息，中央经济工作会议也为适度宽松的货币政策定下基调。货币政策放松，从供需两端释放动能，有利于国内房地产行业销量增速的进一步回升。

区域政策方面，2014年杭州作为中国房地产市场中国市场化程度最高、最敏感的城市之一，调整幅度为全国之最，市区2014年商品房成交均价同比下跌7.5%。2014年11月，国家统计局70个大中城市房价杭州同比跌幅位列第一，达9.9%。2014年7月29日，杭州出台了部分解除限购的措施，至8月29日，政策加码，全面放开限购。限购政策的解除，杭州商品房成交量呈井喷式的增长，8-12月，五个月的成交量高达5.5万套，占全年成交的62%，使2014年全年商品房成交近9万套，仅次于2009年10.58万套的成交量，创历史次高。

报告期内，公司通过持续推进企业管理的信息化、标准化和规范化建设，不断提升公司的运营管控能力。2014年，公司先后荣获浙江省纳税信用“AAA”级企业，浙江省企业“守合同重信用 AAA”级企业，2014上市公司信息披露金盾奖，2014中国（杭州）年度品牌房地产企业等荣誉称号。同时，公司房地产开发一级资质，“广宇”著名商标顺利延续；顺利通过ISO9000质量管理体系复审工作。

二、主营业务分析

1、概述

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

2014年度公司主营业务分析如下：

(1) 营业收入：报告期内公司实现营业收入168,349.08万元，同比增加1.55%。

(2) 营业成本：报告期内公司发生营业成本121,399.63万元，同比增长12.66%。

(3) 销售费用：报告期内公司发生销售费用3,695.84万元，同比增长19.76%。

(4) 管理费用：报告期内公司发生管理费用6,637.32万元，同比减少6.75%。

(5) 财务费用：报告期内公司发生财务费用2,530.43万元，同比增长2.48%。

(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42,271.67万元，较上年同期增长146.49%，主要是上年存在支付土地款，本年没有，本年购买商品、接受劳务支付的现金减少较多所致；

(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-13,242.47万元，较上年同期减少139.79%，主要是上年同期收回较多的财务资助以及本期将部分暂时闲置募集资金购买理财产品所致；

(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-11,563.36万元，较上年同期减少122.80%，主要系本年归还银行借款较多所致。

公司回顾总结前期披露的发展战略和经营计划在报告期内的进展情况

2014年，房地产市场整体持续低迷，公司继续实施“稳健发展”经营策略，紧紧围绕年初既定的“抓销售、去存量；定标准、明目标；控费用、抓效率”的经营目标，主抓项目建设和产品销售，确保产品品质和现金流安全。报告期内，公司实现营业收入168,349.08万元，同比增加1.55%；实现营业利润19,266.63万元，同比减少43.53%；实现归属于上市公司所有者净利润13,129.64万元，同比减少40.15%。

2014年，公司新开工建筑面积40.31万平方米，完成年度计划的91%，新开工项目包括杭州锦绣桃源项目、舟山锦澜公寓项目。黄山江南新城（部分）因设计方案修改等原因，未能按计划要求开工。2014年，公司实现商品房合同销售金额18.79亿元，完成年度计划的70%，公司年度销售计划完成不足主要系杭州锦绣桃源和舟山锦澜公寓两个项目的开盘时间均晚于计划时间，致使该两项目未能完成年初制定的销售计划目标。公司全年完成竣工面积31.52万平方米，完成年度计划的100%。截止报告期末，公司储备的规划可建建筑面积81.06万平方米，其中权益可建建筑面积67.10万平方米。代建项目一个，建筑面积16.64万平方米。

报告期内，公司抓住机遇，成功实施再融资。在地产公司再融资政策放开后，公司立即启动再融资事项，再融资方案于2014年7月获得中国证监会发审委通过，2014年8月获得中国证监会的核准通知书，11月成功发行并办理完毕登记上市工作，成功发行股票约1.76亿股，募集资金近8亿元。公司此次成功定增，优化了资本结构，降低了资产负债率。

2014年公司加大了品牌建设的力度，围绕公司成立“30周年”的契机，多手段、多途径推出大规模的品牌系列活动，与各项目销售联动，进一步提升了客户对公司的品牌知名度与美誉度，取得较好的效果和反响。

报告期内，包括贸易公司、物业公司、创投公司、资管公司在内的各项辅业也实现了长足发展。贸易公司集中采购，有力地节约了公司各项目的开发成本，按质按量按时做好供应保障和后勤服务的同时，还努力扩大和平衡交易总量。物业公司在实现经营收支相持平的基础上，重视开展“成本控制”运行机制，积极开展多元化服务项目。广宇创投为公司拓展第

二主业建言献策,通过产业研究和项目考察,选定环保和大健康为集团第二主业的方向,圆满完成了公司交予的任务。广宇元上资管公司以铸造中国一流的独立地产基金为愿景,结合地产开发和资产管理,通过专业的调研和科学的决策,发现和投资于优质地产项目,在风险可控的基础上获取最大投资收益。

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

☐ 适用 ☒ 不适用

2、收入

说明

	2014年	2013年	同比增减情况
主营业务	1,681,424,120.58	1,656,113,295.82	1.53%
其他业务	2,066,667.00	1,633,333.00	26.53%

公司实物销售收入是否大于劳务收入

☒ 是 ☐ 否

行业分类	项目	单位	2014 年	2013 年	同比增减
房地产业	销售量				
	销售面积	(万平方米)	13.41	17.03	-21.26%
	销售金额	(万元)	187,900	181,100	3.75%

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

☐ 适用 ☒ 不适用

公司重大的在手订单情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期内产品或服务发生重大变化或调整有关情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额(元)	266,291,965.30
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	15.82%

公司前 5 大客户资料

☒ 适用 ☐ 不适用

序号	客户名称	销售额(元)	占年度销售总额比例
1	第一名	119,499,786.17	7.10%
2	第二名	51,495,726.43	3.06%
3	第三名	36,444,444.28	2.16%
4	第四名	36,047,008.42	2.14%
5	第五名	22,805,000.00	1.35%
合计		266,291,965.30	15.82%

3、成本

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2014 年		2013 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产		944,099,293.36	77.77%	915,547,326.84	84.96%	3.12%
其他		269,897,012.61	22.23%	162,042,671.34	15.04%	66.56%
合计		1,213,996,305.97	100.00%	1,077,589,998.18	100.00%	12.66%

产品分类

单位：元

产品分类	项目	2014 年		2013 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产		944,099,293.36	77.77%	915,547,326.84	84.96%	3.12%
物业管理		18,174,881.17	1.50%	16,006,228.43	1.49%	13.55%
物业出租		6,835,015.12	0.56%	7,523,085.25	0.7%	-9.15%
其他		244,887,116.32	20.17%	138,513,357.66	12.85%	76.80%
合计		1,213,996,305.97	100.00%	1,077,589,998.18	100.00%	12.66%

说明

不适用。

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	536,462,855.94
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	46.53%

公司前 5 名供应商资料

√ 适用 □ 不适用

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	第一名	242,549,240.49	21.04%
2	第二名	136,307,021.50	11.82%
3	第三名	64,665,184.11	5.61%
4	第四名	48,988,418.84	4.25%
5	第五名	43,952,991.00	3.81%
合计	--	536,462,855.94	46.53%

4、费用

单位：万元

项目	2014	2013	2012	本年比上年增减	占本年营业收入比例	占上年营业收入比例
销售费用	3,695.84	3,086.15	2,211.42	19.76%	2.20%	1.86%
管理费用	6,637.32	7,117.53	7,018.90	-6.75%	3.94%	4.29%
财务费用	2,530.43	2,469.14	-767.60	2.48%	1.50%	1.49%
合计	12,863.59	12,672.82	8,462.72	1.51%	7.64%	7.64%
所得税	5,732.29	9,635.92	10,714.64	-40.51%	3.41%	5.81%
总计	18,595.88	22,308.74	19,177.36	-16.64%	11.05%	13.46%

主要变动原因：本年所得税费用较上年同期下降40.51%，主要系本年利润总额下降所致。

5、研发支出

不适用。

6、现金流

单位：元

项目	2014 年	2013 年	同比增减
经营活动现金流入小计	1,925,850,477.29	1,845,794,688.01	4.34%
经营活动现金流出小计	1,503,133,735.09	2,755,144,585.73	-45.44%
经营活动产生的现金流量净额	422,716,742.20	-909,349,897.72	146.68%
投资活动现金流入小计	76,410,377.19	334,849,923.09	-77.18%
投资活动现金流出小计	208,835,098.94	2,022,542.00	10,225.38%
投资活动产生的现金流量净额	-132,424,721.75	332,827,381.09	-139.79%
筹资活动现金流入小计	2,595,843,920.75	2,069,540,000.00	25.43%
筹资活动现金流出小计	2,711,477,558.64	1,562,453,607.88	73.54%
筹资活动产生的现金流量净额	-115,633,637.89	507,086,392.12	-122.80%
现金及现金等价物净增加额	174,658,382.56	-69,436,124.51	351.54%

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

经营活动现金流出较上年同期减少45.44%，经营活动产生的现金流量净额较上年同期增加146.68%，主要是上年存在支付土地款，本年没有，本年购买商品、接受劳务支付的现金减少较多所致；

投资活动现金流入较上年同期减少77.18%，主要系上年同期收回联营企业财务资助较多；投资活动现金流出较上年同期增加10,225.38%，主要是本期将部分暂时闲置募集资金购买了理财产品所致；投资活动产生的现金流量净额较上年同期减少139.79%，主要是上年同期收回较多的财务资助以及本期将部分暂时闲置募集资金购买理财产品所致；

筹资活动现金流出较上年同期增加73.54%，主要系本期归还银行借款较上年增加所致；筹资活动产生的现金流量净额较上年同期减少122.80%，主要是本年归还银行借款较多所致。

报告期内公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

☐ 适用 ☒ 不适用

三、主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年 同期增减	营业成本比上年 同期增减	毛利率比上年同 期增减
分行业						
房地产	1,372,824,829.13	944,099,293.36	31.23%	-5.98%	3.12%	-6.06%
其他	308,599,291.45	268,631,875.89	12.95%	57.41%	67.08%	-5.04%
合计	1,681,424,120.58	1,212,731,169.25	27.87%	1.53%	12.67%	-7.13%
分产品						
房地产	1,372,824,829.13	944,099,293.36	31.23%	-5.98%	3.12%	-6.06%
物业管理	23,419,542.27	18,174,881.17	22.39%	18.46%	13.55%	3.36%
物业出租	40,444,783.88	6,835,015.12	83.10%	3.49%	-9.15%	2.35%
其他	244,734,965.30	243,621,979.60	0.45%	78.39%	77.50%	0.50%
合计	1,681,424,120.58	1,212,731,169.25	27.87%	1.53%	12.67%	-7.13%
分地区						
浙江地区	1,045,218,248.06	862,720,270.16	17.46%	20.78%	39.31%	-10.98%
广东地区	433,207,141.86	271,924,202.88	37.23%	14.40%	42.81%	-12.49%
安徽地区	202,998,730.66	78,086,696.21	61.53%	-50.74%	-70.71%	26.24%
合 计	1,681,424,120.58	1,212,731,169.25	27.87%	1.53%	12.67%	-7.13%

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

☐ 适用 ☒ 不适用

四、资产、负债状况分析

1、资产项目重大变动情况

单位：元

	2014 年末		2013 年末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	1,158,454,524.	13.53%	995,235,470.26	12.28%	1.25%	

	41					
应收账款	11,099,525.77	0.13%	9,853,122.56	0.12%	0.01%	
存货	6,570,984,150.52	76.75%	6,340,943,716.05	78.21%	-1.46%	
投资性房地产	131,125,773.20	1.53%	135,072,399.44	1.67%	-0.14%	
长期股权投资	160,539,176.90	1.88%	175,461,465.55	2.16%	-0.28%	
固定资产	21,119,512.51	0.25%	21,392,392.30	0.26%	-0.01%	
在建工程	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00%	
预付账款	7,801,281.05	0.09%	108,153,405.02	1.33%	-1.24%	主要系上年的预付土地款转入开发成本所致
其他应收款	43,303,016.99	0.51%	82,484,150.55	1.02%	-0.51%	主要是对联营企业财务资助收回所致
其他流动资产	302,424,080.09	3.53%	92,896,467.97	1.15%	2.38%	主要是报告期内购买银行理财产品2亿元所致
长期待摊费用	199,260.75	0.00%	356,112.45	0.00%	0.00%	主要是报告期内装修摊销所致

2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2014 年		2013 年		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
短期借款	405,000,000.00	4.73%	780,000,000.00	9.62%	-4.89%	报告期内短期借款归还较多所致
长期借款	2,130,955,052.63	24.89%	2,093,621,973.68	25.82%	-0.93%	
应交税费	222,866,897.66	2.60%	236,724,911.24	2.92%	-0.32%	报告期内根据相关规定，预缴税金转入其他流动资产或其他非流动资产所致
其他应付款	267,149,542.31	3.12%	410,048,591.97	5.06%	-1.94%	主要系报告期内归还合作方往来款较多所致

3、以公允价值计量的资产和负债

□ 适用 √ 不适用

五、核心竞争力分析

（一）市场化程度高，区域优势明显

公司具有30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。公司立足杭州本地，稳步扩张，稳健经营，历经完整的宏观调控周期，熟悉房地产市场的周期性变化，与行业后劲的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。

公司是杭州最早以城市运营概念实施旧城改造、最早参与“招拍挂”、较早走出浙江布局全国、进行市场化运作的企业之一。从建杭州第一栋高层建筑“金隆花园”、第一批别墅“之江花园”，到成为浙江省首家国内A股IPO上市的房地产企业，广宇集团一直都走在行业前列。

（二）市场定位鲜明，品牌忠诚度、美誉度高

公司以开发性价比高、功能齐全的中小户型住宅为主导产品，产品具有“面积不大功能全、总价不高品质高”的特点，在消费者中有很高的品牌认知度，形成了公司在中小户型开发上的独特市场定位，奠定了在房地产行业独特的竞争优势。

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。公司产品的优良品质、市场及客户对广宇品牌的忠诚度和美誉度，使得公司开发的楼盘定价往往高于同地段的其他楼盘。

（三）经验丰富不断创新的管理团队

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三十年地产开发经验的专业公司，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、具备前瞻性战略眼光的高管团队。

（四）企业文化和人才储备

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，长期以来注重专业人才的培养与储备，目前丰富的人才队伍为公司的快速发展提供了后备军。公司始终重视弘扬企业文化建设，将广宇的企业文化全面贯彻到员工的各项行为中去，使之成为共同的理念。同时注重加强企业内炼和团队建设，把人力资源优势转化为企业竞争优势，不断提高公司软实力。

六、投资状况分析

1、对外股权投资情况

(1) 对外投资情况

√ 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
101,000,000.00	490,000,000.00	79.39%
被投资公司情况		
公司名称	主要业务	上市公司占被投资公司权益比例
浙江鼎源房地产开发有限公司	房地产开发经营等	100.00%
舟山宇上投资合伙企业（有限合伙）	实业投资，投资管理	1.25%

(2) 持有金融企业股权情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期末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。

(4) 持有其他上市公司股权情况的说明

□ 适用 √ 不适用

公司报告期末未持有其他上市公司股权。

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

单位：万元

受托人名称	关联关系	是否关联交易	产品类型	委托理财金额	起始日期	终止日期	报酬确定方式	本期实际收回本金金额	计提减值准备金额（如有）	预计收益	报告期实际损益金额
中国银行舟山市分	无	否	保本保证收益型	20,000	2014 年 12 月 03	2015 年 03 月 25	按照本金、收益	0	0	246.33	0

行					日	日	率、收益 期计算				
合计				20,000	--	--	--	0		246.33	0
委托理财资金来源	定向增发暂时闲置募集资金										
逾期未收回的本金和收益累计金额	0										
涉诉情况（如适用）	不适用										
委托理财审批董事会公告披露日期（如有）	2014 年 11 月 11 日										
委托理财审批股东会公告披露日期（如有）	2014 年 11 月 28 日										

（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、募集资金使用情况

☒ 适用 ☐ 不适用

（1）募集资金总体使用情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：万元

募集资金总额	78,459.39
报告期投入募集资金总额	18,385.97
已累计投入募集资金总额	25,424.04
报告期内变更用途的募集资金总额	0
累计变更用途的募集资金总额	0
累计变更用途的募集资金总额比例	0.00%
募集资金总体使用情况说明	

（2）募集资金承诺项目情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：万元

承诺投资项目和超募 资金投向	是否已 变更项目(含部 分变更)	募集资金 承诺投资 总额	调整后投 资总额 (1)	本报告期 投入金额	截至期末 累计投入 金额(2)	截至期末 投资进度 (3)= (2)/(1)	项目达到 预定可使 用状态日 期	本报告期 实现的效 益	是否达到 预计效益	项目可行 性是否发 生重大变 化
承诺投资项目										
舟山·临城 LKa-3-25b 地块项目	否	55,000	53,459.39	5,976.39	6,494.11	12.15%	2017 年	0	建设期	否
杭州鼎悦府项目	否	25,000	25,000	12,409.58	18,929.93	75.72%	2015 年	0	建设期	否
承诺投资项目小计	--	80,000	78,459.39	18,385.97	25,424.04	--	--		--	--
超募资金投向										
合计	--	80,000	78,459.39	18,385.97	25,424.04	--	--	0	--	--
超募资金的金额、用 途及使用进展情况	不适用									
募集资金投资项目实 施地点变更情况	不适用									
募集资金投资项目实 施方式调整情况	不适用									
募集资金投资项目先 期投入及置换情况	适用 根据公司第四届董事会二十三次会议决议，公司使用募集资金置换预先已投入募投项目的自筹资金 228,367,546.94 元，其中舟山·临城 LKa-3-25b 地块项目置换 48,645,464.35 元，杭州·鼎悦府项目置换 179,722,082.59 元。									
用闲置募集资金暂时 补充流动资金情况	不适用									
项目实施出现募集资 金结余的金额及原因	不适用									
尚未使用的募集资金 用途及去向	除购买理财产品的 200,000,000.00 元和存于定期存款账户的 30,000,000.00 元外，其余暂未使用募集资金均存放于募集资金专户。									
募集资金使用及披露 中存在的问题或其他 情况	无									

(3) 募集资金变更项目情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在募集资金变更项目情况。

4、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

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本 (万元)	总资产 (元)	净资产 (元)	营业收入 (元)	营业利润 (元)	净利润 (元)
杭州广宇建筑工程技术咨询有限公司	子公司	工程技术咨询	工程技术咨询	6,000.00	108,079,939.27	87,247,509.60	21,215,000.00	10,819,126.06	8,098,433.27
肇庆星湖名郡房地产发展有限公司	子公司	房地产开发	"星湖名郡"项目开发建设	24,750.00	1,036,112,768.36	357,441,904.32	426,193,429.80	88,962,232.05	77,562,715.14
黄山广宇房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	"江南新城"项目开发建设	5,000.00	260,412,046.09	158,829,471.69	202,258,548.00	106,105,365.17	83,606,633.55
杭州广宇紫丁香房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	"上东臻品"项目开发建设	5,000.00	207,105,261.55	73,547,012.68	23,977,469.34	-10,049,705.77	-7,618,213.99
浙江广宇丁桥房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	"上东领地"、"上东名筑"项目开发建设	5,000.00	232,026,846.17	159,055,472.81	92,254,617.33	-5,810,769.62	-5,100,414.38
杭州天城房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	"武林外滩"项目开发建设	80,000.00	2,250,366,505.34	715,169,050.21	180,000.00	-13,741,004.43	-10,527,942.12
浙江上东房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	东承府项目开发建设	35,000.00	920,605,683.48	99,851,720.99	569,065,941.00	25,007,522.59	18,240,173.67
浙江合创贸易有限公司	子公司	建材销售	建筑、装饰材料销售	5,000.00	193,620,411.67	44,757,022.85	277,087,444.25	-9,683,695.79	-7,416,688.70
浙江广宇新城房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	鼎悦府项目的开发	43,000.00	1,366,661,790.68	411,950,592.46	0.00	-5,513,605.62	-4,153,930.54
浙江广宇元上资产管理有限公司	子公司	投资管理	投资管理、投资咨询、资产管理等。	3,000.00	29,574,493.68	29,572,851.68	0.00	-549,707.40	-421,856.29

浙江广宇元 上资产管理 有限公司	子公司	投资管理	投资管理、 投资咨询、 资产管理 等。	3,000.00	29,574,493. 68	29,572,851. 68	0.00	-549,707.40	-421,856.29
黄山汇宇投 资管理有限 公司	子公司	投资管理	投资管理、 投资咨询、 资产管理 等。	1,000.00	188,642,572. .10	-358,269.39	0.00	-9,246,109. 23	-9,248,702. 82
浙江鼎源房 地产开发有 限公司	子公司	房地产开发	“桃源”项目 开发建设	40,000.00	1,168,479,9 02.12	378,823,675 .94	0.00	-24,681,960 .69	-18,890,782 .84
舟山鼎宇房 地产开发有 限公司	子公司	房地产开发	舟山市临城 LKa-3-25b 地块和舟山 市临城 LKa-3-25c 地块的项目 开发建设	15,000.00	907,758,622 .05	140,307,128 .78	0.00	-7,813,111. 32	-6,081,111. 35
绍兴康尔富 房地产开发 有限公司	参股公司	房地产开发	“康郡”项目 开发建设	5,000.00	78,134,159. 20	68,356,725. 98	0.00	9,898,466.8 7	2,214,965.1 6
浙江信宇房 地产开发有 限公司	参股公司	房地产开发	杭政储出 [2011]20 号 地块开发	30,000.00	1,382,907,5 13.65	208,648,690 .44	0.00	-12,787,883 .46	-21,709,979 .76

主要子公司、参股公司情况说明

报告期内，公司控股子公司黄山广宇房地产开发有限公司实现主营业务收入20,225.85万元，净利润8,360.66万元，扣除内部交易和权益比例的影响后，对归属于母公司的净利润的影响比例为54.13%；

报告期内，公司控股子公司肇庆星湖名郡房地产发展有限公司实现主营业务收入42,619.34万元，净利润7,756.27万元，扣除内部交易和权益比例的影响后，对归属于母公司的净利润的影响比例为50.20%。

报告期内取得和处置子公司的情况

☐ 适用 ☒ 不适用

5、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	披露日期（如 有）	披露索引（如 有）
武林外滩(天城 项目)	250,000	16,288.86	184,358.9	在建	尚未产生收益		

锦绣桃源（桃源项目）	115,000	13,178.09	74,621.19	在建	尚未产生收益		
合计	365,000	29,466.95	258,980.09	--	--	--	--

七、公司未来发展的展望

（一）展望未来

对于2015年中国经济展望，中央提出了“主动适应经济发展新常态，引领经济发展新常态”的表述，强调继续统筹兼顾“稳增长、调结构、促改革、惠民生、防风险、扩开放”，坚持“稳中求进”的工作总基调，继续实施积极财政政策，继续实施稳健货币政策，稳步推进金融改革开放，注重政策的松紧适度、定向调控和改革创新，加快发展多层次金融服务体系。这种大环境为包括房地产行业、环保及大健康行业在内的各行业持续、强劲发展创造了有利的条件。

2015，我们认为房地产行业政策环境将持续友好：3月5日李克强总理的《政府工作报告》明确指出“支持居民自住和改善性住房需求。”，为所有救市政策打开绿灯；3月30日，多部委联合“330政策”组拳出击，政策主要包括放宽二套房商业贷款限制（首付比例下调至4成、取消1.1倍利率限制）、支持公积金购房（首套首付20%、二套房首付30%）、二手房转让营业税放松（减免期限由5年下调至2年），从降低购房门槛以及降低交易成本两方面，促进住房需求尤其是改善性需求兑现入市。毫无疑问这一系列的利好政策对整个市场信心恢复会起到极大的作用，并将在未来几个月逐渐发挥作用。

（二）广宇集团发展战略

公司积极打造“面积不大功能全、总价不高品质高”的产品主导战略，采取“三三制”区域布局原则“三分之一在杭州，三分之一布局在杭州以外的浙江地区，三分之一布局到浙江省外”，通过品牌推广和盈利模式复制，形成了以杭州为中心、二三线城市为重点的跨区域战略布局，巩固和提升在中小户型开发领域专业化优势。公司将坚持秉持“为民众造好房”的经营理念 and “稳健务实”的风格，顺应中国房地产市场的发展趋势，以赚取增值服务收益为经营导向，进一步提升资产周转率，获取公平收益，追求高质量的可持续增长，为广大投资者带来丰厚的回报。同时公司将积极在环保、大健康等新兴产业领域内布局公司的第二主业，力争经过三至五年的努力，使得新开辟的第二主业不断发展壮大，成为公司发展新的增长点。

风险提示：上述发展战略，属于计划性事项，不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

（三）2015经营计划

2015年，抓销售、去存量依旧是工作的重心所在。这是公司在严峻的市场形势下赢得发展先机、持续生存的关键所在。同时还要严控成本，提高周转速度，大力建设标准化的运营体系。具体来说就是做好以下五方面的工作：

第一、适应市场变化调整营销思路，抓销售去存量。

2015年公司各项目要及时根据市场变化，调整思路，改变营销方式，不光要触网，还要线上线下齐联动，全民营销，跨界电商等。2015年还要深化品牌推广和项目销售的紧密互动，双向联动，互促互进。区别于往年，公司今年要求各个项目将年度销售目标详细分解至月度计划，根据完成情况，及时调整营销策略。同时，根据季度巡检结果，对各项目的产品成本、工程进度及产品质量进行相应调整。

第二、积极推进“成品房”落地，实现产品标准化管理。

当基础空间的变化不可能短时间内有突破性变革产生前，精装智能互联家居是下一个改变生活方式的方向，尤其对于精装擅长的开发商来说只差临门一小步就能创造新的产品趋势。

我们要抛弃“地拿好了，项目就成功了”的惰性思维，而要换成“满足用户极致需求”为主的互联网开发思维。2015年，公司要在此基础上推进“成品房”落地，成功在开发项目上推广，实现标准化管理。

第三、延伸物业服务链，向社群文化与社交社区方向发展。

房地产物业发展放眼未来，能做的不仅仅是社区管理，更要延伸物业服务链，把物业服务介入到运营社区情感生活。物业的价值将由售后服务与品牌维护变成未来地产产品核心竞争力之一。

第四、努力向“精细化、全程化、前置化”靠拢，加强成本管控。

地产项目成本管控应该向“全程化、精细化、前置化”方向看齐。通过化小单元，明确分工与责任，明确各个单元管理费用、财务费用、营销费用等，加强各个部门的预算目标控制。

第五、积极拓展融资渠道，多向打造集团融资平台。

第六、加快开发“第二主业”，促进“第一主业”稳健发展。

在整个房地产市场形势严峻，行业利润趋薄的情况下，加快开发“第二主业”既是适应房地产新常态所迫，也是企业拓展业务，寻找另一个利润增长点所需。

第七、加强团队建设，打造“专业、高效、有爱”作战队伍。

2015年在团队建设方面，除了继续完善项目业绩评价体系，我们将努力建立集团业务部门的业绩评价体系，增强员工的薪酬竞争力，做到员工岗位工作饱和度和员工薪酬增长成正比，真正做到减员增效；建立有规划性的培训体系，针对企业发展所需，有目的地提供人员技能保障；打造员工成长通道，营造积极向上、良性竞争的企业文化氛围，打造一支“专业、高效、有爱”的作战队伍。

2015年，公司计划实现销售合同签约金额25亿元；计划实现新开工面积4万平方米，主要为江南新城（部分）、星湖名郡（部分）；计划实现竣工面积24万平方米，主要为鼎悦府、锦润公寓、星湖名郡（部分）项目。

八、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

九、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

☒ 适用 ☐ 不适用

重要会计政策变更

本公司已执行财政部于2014年颁布的下列新的及修订的企业会计准则：

- 《企业会计准则—基本准则》（修订）、
- 《企业会计准则第2号——长期股权投资》（修订）、
- 《企业会计准则第9号——职工薪酬》（修订）、
- 《企业会计准则第30号——财务报表列报》（修订）、
- 《企业会计准则第33号——合并财务报表》（修订）、
- 《企业会计准则第37号——金融工具列报》（修订）、
- 《企业会计准则第39号——公允价值计量》、
- 《企业会计准则第40号——合营安排》、
- 《企业会计准则第41号——在其他主体中权益的披露》。

本公司执行上述企业会计准则的主要影响如下：

本公司根据《企业会计准则第2号——长期股权投资》（修订）将本公司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投资从长期股权投资中分类至可供出售金融资产核算，并进行了追溯调整。

执行《企业会计准则第9号——职工薪酬》（修订），本公司根据《企业会计准则第9号——职工薪酬》（修订）将本公司辞退福利、基本养老保险及失业保险单独分类至辞退福利及设定提存计划核算，并进行了补充披露。

执行《企业会计准则第30号——财务报表列报》（修订），本公司根据《企业会计准则第30号——财务报表列报》（修订）将本公司预缴的税金重分类至其他流动资产核算或其他非流动资产，并进行了追溯调整。

上述追溯调整对本期和上期财务报表的主要影响如下：

会计政策变更的原因和内容	审批程序	对2014年12月31日/2014年度相关财务报表项目的影响金额		
		报表项目	影响金额	
《企业会计准则第2号——长期股权投资（修订）》	董事会议案 审批	可供出售金融资产	6,000,000.00	
		长期股权投资	-6,000,000.00	
《企业会计准则第30号——财务报表列报（2014年修订）》		其他流动资产	102,424,080.09	
		其他非流动资产	3,238,410.62	
		应交税费	105,662,490.71	

会计政策变更的原因和内容	审批程序	对2013年12月31日/2013年度相关财务报表项目的影响金额	
		报表项目	影响金额
《企业会计准则第2号——长期股权投资（修订）》	董事会议案 审批	可供出售金融资产	5,000,000.00
		长期股权投资	-5,000,000.00
《企业会计准则第30号——财务报表列报（2014年修订）》			
其他流动资产		92,896,467.97	
		应交税费	92,896,467.97

本次会计政策变更，仅对上述财务报表项目列示产生影响，对公司2013年末和2012年末所有者权益总额以及2013年度和2012年度净利润未产生影响。

2、重要会计估计变更

十、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

十一、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无合并报表范围发生变化的情况。

十二、公司利润分配及分红派息情况

报告期内利润分配政策的制定、执行或调整情况

☒ 适用 ☐ 不适用

报告期内，公司严格遵守公司章程及法律法规关于现金分红的规定。

2014年4月17日，公司召开第四届董事会第十二次会议，审议通过了《关于修订<公司章程>的议案》，对公司章程中涉及利润分配相关内容进行了修订，并经公司2014年第一次临时股东大会审议通过。修改后的利润分配政策如下：

第一百六十四条 公司利润分配决策程序为：

（一）公司每年利润分配预案由公司董事会结合公司章程的规定、盈利情况、资金供给和需求情况制订。董事会审议现金分红具体方案时，应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜。独立董事应对利润分配预案发表明确的独立意见。分红预案经董事会审议通过，方可提交股东大会审议；独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。

（二）监事会应对董事会和管理层执行公司利润分配政策的情况及决策程序进行监督，并应对年度内盈利但未提出利润分配的预案，就相关政策、规划执行情况发表专项说明和意见；

（三）董事会审议通过利润分配方案后报股东大会审议批准，公告董事会决议时应同时披露独立董事和监事会的审核意见；

（四）股东大会审议利润分配方案前，公司应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题；

（五）公司股东大会对利润分配方案做出决议后，公司董事会须在股东大会召开后两个月内完成股利（或股份）的派发事项；

（六）公司应当严格执行本章程确定的现金分红政策以及股东大会审议批准的现金分红具体方案。如根据生产经营情况、投资规划和长期发展的需要，确需调整或者变更利润分配政策的，应以股东权益保护为出发点，调整后的利润分配政策不得违反相关法律法规、规范性文件及本章程的规定；有关调整利润分配政策的议案，由独立董事、监事会发表意见，经公司董事会审议后提交公司股东大会批准，并经出席股东大会的股东所持表决权的2/3以上通过。

第一百六十五条 公司的利润分配政策为：

（一）利润分配原则：公司实施积极、持续、稳定的利润分配政策，重视对投资者的合理投资回报，并兼顾公司当年的实际经营情况和可持续发展。利润分配不得超过累计可分配利润的范围，不得损害公司持续经营能力。公司董事会、监事会和股东大会对利润分配政策的决策、论证和调整过程中应当充分考虑独立董事、监事和公众投资者的意见；

（二）利润分配的形式：公司可以采取现金、股票或现金与股票相结合的方式分配利润。在符合现金分红的条件下，公司应当优先采取现金分红的方式进行利润分配；

（三）公司拟实施现金分红的，应同时满足以下条件：

- 1、公司该年度实现的可分配利润（即公司弥补亏损、提取公积金后所余的税后利润）为正值；
- 2、审计机构对公司该年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告。

（四）现金分红比例：在满足上述现金分红条件的情况下，公司应当采取现金方式分配利润；原则上

每年度进行一次现金分红；每年以现金方式分配的利润不少于当年实现的可分配利润的10%；公司任意三个连续会计年度内以现金方式累计分配的利润不少于该三年实现的年均可分配利润的30%；

（五）公司董事会可根据公司盈利及资金需求情况提议公司进行中期现金分红；

（六）公司根据累计可供分配利润、公积金及现金流状况，在保证最低现金分红比例和公司股本规模合理的前提下，为保持股本扩张与业绩增长相适应，可以采取股票股利方式进行利润分配；

（七）公司董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，提出差异化的现金分红政策：

1、公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到80%；

2、公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到40%；

3、公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到20%。

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

重大资金支出是指：公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产(含土地使用权)或者购买设备等的累计支出达到或者超过公司最近一期经审计净资产的10%。

公司对利润分配应进行充分的信息披露：

（一）公司应在定期报告中详细披露报告期内利润分配方案特别是现金分红政策的制定及执行情况，同时应当以列表方式明确披露公司前三年现金分红的数额、与净利润的比例；如报告期内对现金分红政策进行调整或变更的，应详细说明调整或变更的条件和程序是否合规和透明。

（二）公司当年盈利，董事会未做出现金利润分配预案的，应当在定期报告中披露未分红的原因、未用于分红的资金留存公司的用途，独立董事应当对此发表独立意见。

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

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

(1)2012年度利润分配方案

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

(2)2013年度利润分配预案

以2013年12月31日公司总股本598,320,000股为基数，向全体股东每10股派发现金0.80元（含税），共派发现金红利47,865,600元（含税）。

(3)2014年度利润分配预案

以2014年12月31日公司总股本774,144,175股为基数，向全体股东每10股派发现金0.80元（含税），共派发现金红利61,931,534元（含税）。

公司近三年现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率	以现金方式要约回购股份资金计入现金分红的金额	以现金方式要约回购股份资金计入现金分红的比例
2014 年	61,931,534.00	131,296,377.32	47.17%		
2013 年	47,865,600.00	219,377,374.68	21.82%		
2012 年	47,865,600.00	248,580,967.57	19.26%		

公司报告期内盈利且母公司未分配利润为正但未提出现金红利分配预案

☐ 适用 ☒ 不适用

十三、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

☒ 适用 ☐ 不适用

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	0.80
每 10 股转增数（股）	0
分配预案的股本基数（股）	774,144,175
现金分红总额（元）（含税）	61,931,534.00
可分配利润（元）	631,774,286.86
现金分红占利润分配总额的比例	100.00%
本次现金分红情况：	
公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20 %	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
公司拟以 2014 年 12 月 31 日公司总股本 774,144,175 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金 0.80 元（含税），共派发现金红利 61,931,534 元（含税）。公司 2014 年不进行资本公积转增股本，也不送股，以上利润分配方案尚需提交 2014 年度股东大会审议。	

十四、社会责任情况

☒ 适用 ☐ 不适用

广宇集团始终秉承“求实、诚信、开拓、创新”的企业宗旨，一如既往地追求社会认可、客户赞誉、员工满意三大目标，以“服务大众、共享生活”为使命，坚持“知识创造财富，和谐铸就未来”的核心价值观和“尽心做事，求真务实”的基本行为观。公司自创立以来，

在长达30年的和谐创业历程中，始终做到经济效益、社会效益与环境效益并重，积极承担社会责任，诚信对待供应商、客户和消费者，落实可持续发展及科学发展观，以实际行动切实维护消费者、债权人和员工的合法权益。公司将环境保护作为企业可持续发展战略的重要内容，坚持产品创新，在节能环保方面不断探索，努力打造“绿色地产”和“节能住宅”。在日常施工管理中加强对施工单位环保措施的管理，严格审核施工组织设计中施工场地的布置是否符合环保要求，施工车辆进出施工现场是否采取相关措施，确保施工中无扬尘、不扰民，建设文明施工工地。公司为员工提供安全、舒适的工作环境，严格遵守《劳动法》，切实保护员工的合法权益，关注员工身心健康，定期安排员工到医院进行体检，重视丰富企业文化，积极发展员工培训，提升员工专业素养，并为员工提供良好的培训和晋升渠道。公司以党团建设工作为基础，以“群众路线教育实践活动”为抓手，积极开展企业“党建强，发展强”的双强建设。全面贯彻群众路线教育实践活动。以党建带团建，以开展适应青年特点的活动为载体，投身岗位技术创新、营销创新、服务创新等，为青年团员发挥才能提供平台，为促进企业发展发挥了生力军作用。2014年公司仍然一如既往地热心社会公益事业，关心社会弱势群体，为他们送温暖献爱心，积极参与社会各界的扶贫捐款、爱心助学活动。未来，公司将继续坚持可持续发展的战略，和谐创业，诚信经营，不断完善公司社会责任管理体系建设，加强与各利益相关方的沟通与交流，继续支持社会公益事业，为促进公司与社会、自然的和谐、可持续发展做出更大贡献！

上市公司及其子公司是否属于国家环境保护部门规定的重污染行业

☐ 是 ☒ 否 ☐ 不适用

上市公司及其子公司是否存在其他重大社会安全问题

☐ 是 ☒ 否 ☐ 不适用

报告期内是否被行政处罚

☐ 是 ☒ 否 ☐ 不适用

十五、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	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、再融资情况；未提供书面材料。
2014年03月10日	公司会议室	实地调研	机构	浙江胜道投资管理有限公司、君然投资	公司简介、经营情况、再融资情况；未提供书面材料。
2014年03月24日	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	公司会议室	实地调研	机构	中信建投、华安基金	公司简介、经营情况、再融资情况；未提供书面材料。
2014年03月26日	公司会议室	实地调研	个人	程卿云、孙相波	公司简介、经营情况、再

					融资情况；未提供书面材料。
2014 年 05 月 25 日	公司会议室	实地调研	其他	上海证券报	公司简介、经营情况；未提供书面材料。
2014 年 07 月 07 日	公司会议室	实地调研	机构	广发证券	公司简介、经营情况、再融资情况；未提供书面材料。
2014 年 08 月 05 日	公司会议室	实地调研	机构	海富通基金管理有限公司、北京德信汇富投资管理有限公司	公司简介、经营情况、再融资情况；未提供书面材料。
2014 年 08 月 14 日	公司会议室	实地调研	机构	中银国际、国金证券	公司简介、经营情况、再融资情况；未提供书面材料。
2014 年 08 月 20 日	公司会议室	实地调研	机构	深圳市中广资本管理有限公司	公司简介、经营情况、再融资情况；未提供书面材料。
2014 年 08 月 26 日	公司会议室	实地调研	机构	安信证券、国金证券、中银国际、司马投资、汇丰晋信、万向信托、创金合信、上海雅利资产管理有限公司	公司简介、经营情况、再融资情况；未提供书面材料。
2014 年 09 月	路演活动	其他	机构	华安基金管理有限公司、东海基金管理有限公司、富国基金管理有限公司、南方基金管理有限公司、泰达宏利基金管理有限公司、财通基金管理有限公司、平安大华基金管理有限公司、宝盈基金管理有限公司、安信基金管理有限公司、长安基金管理有限公司、上银基金管理有限公司、天弘基金管理有限公司、信达澳银基金管理有限公司、	公司简介、经营情况、再融资情况；未提供书面材料。

				兴业全球基金管理 有限公司、中海基 金管理有限公司、 纽银梅隆西部基金 管理有限公司、鹏 华基金管理有限公 司、融通基金管理 有限公司民生加银 基金管理有限公 司、国泰基金管理 有限公司、国投瑞 银基金管理有限公 司、华泰柏瑞基金 管理有限公司、汇 添富基金管理股份 有限公司、建信基 金管理公司、交银 施罗德基金管理有 限公司、德邦基金 管理有限公司、富 安达基金管理有限 公司、景顺长城基 金管理有限公司、 光大保德信基金管 理有限公司、长盛 基金管理有限公 司、华夏基金管理 有限公司、国联安 基金管理有限公 司、民生通惠资产 管理有限公司、泰 康保险资产管理有 限公司、国华人寿 保险股份有限公 司、中国人寿资产 管理有限公司、平 安资产管理有限责 任公司、华夏人寿 保险股份有限公 司、中再资产管理 有限公司、中信证 券股份有限公司、 国金证券股份有限 公司、宏源证券股	
--	--	--	--	---	--

				份有限公司、浙商证券股份有限公司、金元证券股份有限公司、国海证券股份有限公司、长城证券股份有限公司、兴业证券股份有限公司、东方证券股份有限公司、华宝信托有限责任公司、广东温氏投资有限公司、江苏瑞华投资控股集团有限公司、上海德汇集团有限公司、国海创新资本投资管理有限公司、兵工财务有限责任公司、中粮集团有限公司、万向信托有限公司、美林（杭州）资产管理有限公司、浙江国贸东方投资管理有限公司、杭州博信投资管理有限公司、常州投资集团有限公司、上海景林资产管理有限公司、南山集团资本投资有限公司、深圳市中广资本管理有限公司、雅利（上海）资产管理有限公司、深圳清水源投资管理有限公司、上海东源添东投资中心（有限合伙）	
2014 年 11 月 11 日	公司会议室	实地调研	机构	安信证券 宝盈基金 中国平安养老保险有限公司	公司简介、经营情况、再融资情况；未提供书面材料。
2014 年 11 月 20 日	公司会议室	实地调研	机构	广发基金	公司简介、经营情况、再融资情况；未提供书面材料。

					料。
2014 年 11 月 27 日	公司会议室	实地调研	个人	尚小伟、沈丹	公司简介、经营情况、再融资情况；未提供书面材料。
2014 年 11 月 28 日	公司会议室	实地调研	机构	中国平安	公司简介、经营情况、再融资情况；未提供书面材料。
2014 年 12 月 04 日	公司会议室	实地调研	个人	冯玮 王雨祥	公司简介、经营情况、再融资情况；未提供书面材料

第五节 重要事项

一、重大诉讼仲裁事项

☐ 适用 ☒ 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

二、媒体质疑情况

☐ 适用 ☒ 不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

三、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：万元

股东或关联人名称	占用时间	发生原因	期初数	报告期新增占用金额	报告期偿还总金额	期末数	预计偿还方式	预计偿还金额	预计偿还时间（月份）
合计			0	0	0	0	--	0	--
期末合计值占最近一期经审计净资产的比例		0.00%							
注册会计师对资金占用的专项审核意见的披露日期		2015 年 4 月 28 日							
注册会计师对资金占用的专项审核意见的披露索引		巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）							

四、资产交易事项

1、收购资产情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期末收购资产。

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	汇鸣投 资 50% 股权	2014 年 5 月 7 日	1,500	37.53	公司出 售该部 分资产 给浙江 元上资 产管理 有限公 司后， 将汇鸣 投资更 名为浙 江广宇 元上资 产管理 有限公 司。新 股东的 引入将 结合广 宇集团 专业的 地产开 发能力 与元上 资产专 业的金 融投资 能力， 形成私 募地产 投资基 金领域 的全过 程实施 能力。	0.00%	经协商 以每股 1 元的 价格 1: 1 转让	否	不适用	是	不适用	2014 年 03 月 21 日	(2014) 011 号 公告刊 登于 2014 年 3 月 25 日《证 券时 报》和 巨潮资 讯网 (www. cninfo.c om.cn)

3、企业合并情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期末发生企业合并情况。

五、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

√ 适用 □ 不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
王轶磊	董事长	销售商品	购买武林外滩项目外滩里酒店式公寓一套	项目统一销售价格	31998 元/m ²	328.17	0.17%	现金	31998 元/m ²	2014 年 05 月 23 日	（2014-025 号）关联交易公告，刊登于 2014 年 5 月 23 日《证券时报》、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
胡巍华	董事	销售商品	购买武林外滩项目外滩里酒店式公寓一套	项目统一销售价格	31998 元/m ²	349.26	0.19%	现金	31998 元/m ²	2014 年 05 月 23 日	（2014-025 号）关联交易公告，刊登于 2014 年 5 月 23 日《证券时报》、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
胡巍华	董事	销售商品	购买武林外滩项目外滩里酒店式公寓一套	项目统一销售价格	31998 元/m ²	214.13	0.11%	现金	31998 元/m ²	2014 年 10 月 29 日	（2014-058 号）关联交易公告，刊登于 2014 年 10 月 29 日《证券时报》、巨潮资讯网

											网 (www.cninfo.com.cn)
合计				--	--	891.56	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况	无。										
关联交易的必要性、持续性、选择与关联方（而非市场其他交易方）进行交易的原因	公司向关联人出售商品房属于公司日常的产品销售行为，基于市场及项目统一定价原则，价格公允。本次关联交易不存在损害公司及股东利益的情况。										
关联交易对上市公司独立性的影响	无影响。										
公司对关联方的依赖程度，以及相关解决措施（如有）	无依赖。										
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）	不适用。										
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）	不适用										

2、资产收购、出售发生的关联交易

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期末未发生资产收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期末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	0
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	-5,562.8	0
关联债权债务对公司经营成果及财		报告期杭州平海投资有限公司的委托贷款已经归还，公司对浙江信宇房地产开发有限公司					

务状况的影响	公司的财务资助均已收回。
--------	--------------

5、其他关联交易

√ 适用 □ 不适用

公司2013年度非公开发行的发行对象为包括关联方王轶磊先生和王鹤鸣先生设立的杭州澜华投资管理有限公司（以下简称“澜华投资”）在内的不超过十家的特定对象，发行股票种类为境内上市人民币普通股（A股），发行股票数量不超过24,540.00万股，募集资金总量预计不超过8亿元。澜华投资承诺拟以不低于5,000万元且不超过35,000万元现金参与认购本次发行股份，并按照与其他认购对象相同的认购价格认购本次非公开发行的股份。澜华投资此次行为构成关联交易。报告期内，澜华投资以15,000万元认购本次发行股份3,296.70万股。

关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
广宇集团股份有限公司关于2013年度非公开发行股票涉及关联交易事项的公告	2014年06月20日	《证券时报》、巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)

六、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）子公司广宇咨询2014年与第六空间家居发展有限公司签订租赁协议，将杭州市西湖大道18号101、104、105、201、301、401、501商业用房租赁给第六空间家居发展有限公司，租期为2015年4月至2025年3月，第一年租金为2485万元，首季度租金减免一个半月，第二年开始每年在上一年租金标准的基础上递增3%；

（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

公司报告期不存在为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的租赁项目。

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
浙江合创贸易有限 公司	2014 年 03 月 25 日	3,000	2014 年 03 月 25 日	2,500	抵押	2014 年 3 月 25 日至 2015 年 3 月 24 日	否	否
浙江信宇房地产开 发有限公司	2013 年 01 月 10 日	24,500	2013 年 02 月 06 日	24,255	连带责任保 证	2013 年 2 月 6 日-2016 年 02 月 6 日	否	是
报告期内审批的对外担保额度 合计（A1）		3,000		报告期内对外担保实际发生 额合计（A2）		2,500		
报告期末已审批的对外担保额 度合计（A3）		27,500		报告期末实际对外担保余额 合计（A4）		26,755		
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		连带责任保 证	2012.01.29-2 014.11.25	是	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		连带责任保 证	2012.03.19-2 014.10.31	是	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		连带责任保 证	2012.03.19-2 014.10.31	是	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		连带责任保 证	2012.04.27-2 015.01.28	是	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	2012.06.25-2 014.11.25	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		连带责任保 证	2012.07.23-2 014.11.25	是	否
浙江广宇新城房地	2012 年 01	1,000	2012 年 08 月		连带责任保	2012.08.23-2	是	否

产开发有限公司	月 10 日		23 日		证	014.11.25		
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		连带责任保 证	2012.09.20-2 014.11.25	是	否
浙江合创贸易有限 公司	2014 年 08 月 22 日	4,000	2014 年 08 月 21 日	4,000	抵押	2014.8.21-20 15.8.21	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	抵押	2014 年 5 月 22 日至 2015 年 5 月 22 日	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	2013.01.08-2 016.01.07	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		连带责任保 证	2012.11.14-2 014.12.31	是	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		连带责任保 证	2012.12.21-2 014.12.31	是	否
肇庆星湖名郡房地 产发展有限公司	2012 年 06 月 22 日	7,000	2013 年 03 月 06 日	2,390	连带责任保 证	2013.3.6-201 5.11.14	否	否
肇庆星湖名郡房地 产发展有限公司	2012 年 06 月 26 日	3,000	2012 年 06 月 29 日	2,090	连带责任保 证	2012.06.29-2 015.06.28	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	1,577	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	14,750	连带责任保 证	2013.12.02-2 016.12.01	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	2013.12.31-2 016.12.30	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 11 月 04 日	7,000	连带责任保 证	2013.12.23-2 7 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	10,500	连带责任保 证	实际提款日 起三年	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 12 月 31 日, 该担保对应 的借款合同 尚未签订, 担保义务未 发生	否	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	6,132	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	否	否

						及 36 个月内分期还款金额高者		
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	1,500	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	0	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	30,500	连带责任保证	2014.6.13 至主债权到期日止 2 年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)		67,000		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)		42,500		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)		286,000		报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)		173,439.2		
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)		70,000		报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2)		45,000		
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3)		313,500		报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)		200,194.2		
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例				70.20%				
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)				45,000				
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)				0				
上述三项担保金额合计 (C+D+E)				69,255				
未到期担保可能承担连带清偿责任说明 (如有)				公司对合并报表范围内的子公司提供的担保,符合公司正常生产经营的需要。目前控股子公司生产经营及财务状况良好,承担连带清偿责任的可能性非常小。				
				公司控股子公司杭州广宇紫丁香房地产开发有限公司以自有物业抵押,为公司全资子公司浙江合创贸易有限公司 (以下简称“合创贸易”) 向中国农业银行股份有限公司杭州之江支行申请的人民币 3,000 万元一年期流动资金借款提供担保。合创贸易系公司全资子公司,对其提供担保符合公司正常生产经营的需要。				
				公司对外担保的公司浙江信宇房地产开发有限公司 (以下简称“信宇房产”) 系公司参股公司,主要负责杭州锦润公寓 (杭政储出 (2011) 20 号地块项目) 开发。信宇房产此次以杭政储出 (2011) 20 号地块土地使用权抵押,向中信银行杭州分行贷款 5 亿元用于锦润公寓项目开发,并由信宇房产股东浙江省浙				

	信房地产有限公司（持有信宇房产 51%股权）和本公司（持有信宇房产 49%股权）提供按份共同保证。公司按照出资比例为信宇房产提供本金 2.45 亿元及相应利息费用的连带责任保证。锦润公寓项目开发进展正常，公司因此次担保事项而承担的风险较小。 公司建立了完善的对外担保风险控制系统，公司发生的每笔对外担保均事先履行了相应的决策审批程序，较好地控制了对外担保的风险。
违反规定程序对外提供担保的说明（如有）	不适用

采用复合方式担保的具体情况说明

（1）违规对外担保情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

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。

七、承诺事项履行情况

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

☒ 适用 ☐ 不适用

承诺事由	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺					
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺					
资产重组时所作承诺					
首次公开发行或再融资时所作承诺	杭州平海投资有限公司	公司控股股东（第一大股东）杭州平海投资有限公司承诺：自公司股票上市之日起 36 个月内，不转让或者委托他人管理其持	2007 年 04 月 28 日		报告期内未发生违反

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，其每年转让的股份部超过其所持有的公司股票总数的 25%。为避免将来可能与公司发生的同业竞争，控股股东杭州平海投资有限公司出具了有法律约束力的《关于不从事同业竞争的承诺函》做出如下承诺（1）本公司将不在中国境内直接或间接从事或参与任何在商业上对股份有限公司构成竞争的业务及活动或拥有与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的权力机关的同意，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的真实意思。（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。

相关承
诺的事
项。

王鹤鸣	自公司股票上市之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理其持有的公司股份，也不由公司收购该部分股份。上述承诺期满后，其在本公司任职期间每年转让的股份不超过其所持有公司股份总数的百分之二十五，且离职后半年内，不转让其所持有的公司股份。 为避免将来可能与公	2007 年 04 月 28 日	2014 年 3 月 4 日	报告期内未发生违反相关承诺的事项且已履行完毕
杭州平海投资有限公司	杭州平海投资有限公司作为广宇集团的控股股东，承诺如下：同意发行人关于本次发行完成当年及发行后第一个会计年度和第二个会计年度公司股东每股现金分红回报不低于发行前一年度水平的股	2014 年 11 月 07 日		报告期内未发生违反相关承诺的事

利分配计划，并承诺在未来审计发行人相关现金分红议案时参加股东大会并投赞成票，若发行人当年可分配利润不足以满足上述现金分红水平，则本公司承诺不参与当年现金分红，所应享有的相应现金分红上缴发行人。若本次发行后发行人股票发生转增或者送股等除权事项的，每股现金股利水平相应进行调整。为避免将来可能与公司发生的同业竞争，控股股东杭州平海投资有限公司做出如下承诺：1、本公司依照中国法律法规被确认为广宇集团股份控股股东及关联方期间，将不会在中国境内或者境外以任何方式（包括但不限于单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股权及其它权益）直接或者间接从事或者参与任何与广宇集团构成竞争的任何业务或活动。不以任何方式从事或参与生产任何与广宇集团产品相同、相似或可能取代广宇集团产品的业务活动。2、本公司如从任何第三方获得的商业机会与广宇集团经营的业务有竞争或可能有竞争，则本公司将立即通知广宇集团，并将该商业机会让与广宇集团。3、本公司承诺不利用任何方式从事影响或可能影响广宇集团经营、发展的业务或活动。

项。

王鹤鸣	1.本人依照中国法律法规被确认为广宇集团股份实际控制人一致行动人及关联方期间，将不会在中国境内或者境外以任何方式（包括但不限于单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股权及其它权益）直接或者间接从事或者参与任何与广宇集团构成竞争的任何业务或活动。不以任何方式从事或参与生产任何与广宇集团产品相同、相似或可能取代广宇集团产品的业务活动。2、本人如从任何第三方获得的商业机会与广宇集团经营的业务有竞争或可能有竞争，则本公司将立即通知广宇集团，并将该商业机会让与广宇集团。3、本人承诺不利用任何方式从事影响或可能影响广宇集团经营、发展的业务或活动。	2014 年 11 月 07 日	报告期内未发生违反相关承诺的事项。
王轶磊	1、本人依照中国法律法规被确认为广宇集团股份实际控制人及关联方期间，将不	2014 年 11 月 07 日	报告期内未发

		会在中国境内或者境外以任何方式（包括但不限于单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股权及其它权益）直接或者间接从事或者参与任何与广宇集团构成竞争的任何业务或活动。不以任何方式从事或参与生产任何与广宇集团产品相同、相似或可能取代广宇集团产品的业务活动。2、本人如从任何第三方获得的商业机会与广宇集团经营的业务有竞争或可能有竞争，则本公司将立即通知广宇集团，并将该商业机会让与广宇集团。3、本人承诺不利用任何方式从事影响或可能影响广宇集团经营、发展的业务或活动。			生违反相关承诺的事项。
	杭州澜华投资管理有限公司	杭州澜华投资管理有限公司所认购的股份自上市之日起 36 个月内不得转让。其他参与认购的 7 位投资者所认购的股份自上市之日起 12 个月内不得转让。在限售期内，因本次发行的股份而产生的任何股份（包括但不限于资本公积金转增股本、派送红股等方式增加的股份）也不上市交易或转让。	2014 年 11 月 07 日		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	王鹤鸣	在本人增持公司股票期间及法定期限内不减持公司股票。	2014 年 06 月 26 日	2015 年 1 月 25 日	报告期内未发生违反相关承诺的事项。
	杭州平海投资有限公司	在王鹤鸣先生增持公司股票期间及法定期限内不减持公司股票。	2014 年 06 月 26 日	2015 年 1 月 25 日	报告期内未发生违反相关承诺的事项。
	王铁磊	在王鹤鸣先生增持公司股票期间及法定期限内不减持公司股票。	2014 年 06 月 26 日	2015 年 1 月 25 日	报告期内未发生违反相关承诺的事项。
	杭州澜华投资管理有限公司	在王鹤鸣先生增持公司股票期间及法定期限内不减持公司股票。	2014 年 06 月 26 日	2015 年 1 月 25 日	报告期内未发生违反

相关承
诺的事
项。

承诺是否及时履行 是
未完成履行的具体 无。
原因及下一步计划
(如有)

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

☐ 适用 ☒ 不适用

八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	90
境内会计师事务所审计服务的连续年限	11
境内会计师事务所注册会计师姓名	沈利刚、凌燕、程洪桢

当期是否改聘会计师事务所

☐ 是 ☒ 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

☐ 适用 ☒ 不适用

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

☐ 适用 ☒ 不适用

十、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。

十一、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

☐ 适用 ☒ 不适用

十二、其他重大事项的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

十三、公司子公司重要事项

☐ 适用 ☒ 不适用

十四、公司发行公司债券的情况

☐ 适用 ☒ 不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	180,609,145	30.19%	175,824,175			-37,538,984	138,285,191	318,894,336	41.19%
3、其他内资持股	180,609,145	30.19%	175,824,175			-37,538,984	138,285,191	318,894,336	41.19%
其中：境内法人持股	101,067,750	16.89%	175,824,175				175,824,175	276,891,925	35.77%
境内自然人持股	79,541,395	13.29%				-37,538,984	-37,538,984	42,002,411	5.43%
二、无限售条件股份	417,710,855	69.81%				37,538,984	37,538,984	455,249,839	58.81%
1、人民币普通股	417,710,855	69.81%				37,538,984	37,538,984	455,249,839	58.81%
三、股份总数	598,320,000	100.00%	175,824,175				175,824,175	774,144,175	100.00%

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

经中国证券监督管理委员会《关于核准广宇集团股份有限公司非公开发行股票批复》（证监许可[2014]851号）核准，公司向澜华投资等8名特定对象以每股4.55元的价格，非公开发行人民币普通股（A股）股票175,824,175股。上述非公开发行人民币普通股（A股）股票于2014年11月7日在深圳证券交易所上市。本次非公开发行股票完成后，公司股本由598,320,000股增加至774,144,175股。

股份变动的批准情况

√ 适用 □ 不适用

（1）2013年9月5日，公司第四届董事会第一次会议审议通过了《关于公司非公开发行A股股票方案的议案》等十个议案；

（2）2013年9月23日，公司2013年第四次临时股东大会审议通过了对本次发行与上市相关事项的批准与授权；

（3）2014年6月19日，公司第四届董事会第十八次会议审议通过了《关于取消使用不超过2亿元募集资金用于补充流动资金的议案》、《关于调整非公开发行股票定价基准日和发行价格的议案》、《关于确认本次非公开发行A股股票方案的议案》等八个议案；

(4) 2014年7月7日,公司2014年第三次临时股东大会审议通过了对本次发行方案调整的相关议案。

(5) 2014年7月30日,中国证券监督管理委员会股票发行审核委员会审核会通过了公司非公开发行的申请;

(6) 2014年8月21日,公司收到中国证券监督管理委员会《关于核准广宇集团股份有限公司非公开发行股票批复》(证监许可[2014]851号),核准公司非公开发行不超过24,540万股新股,公司实际发行了175,824,175股人民币普通股(A股)股票,该部分股票于2014年11月7日在深圳证券交易所上市。

股份变动的过户情况

☒ 适用 ☐ 不适用

经中国证券监督管理委员会《关于核准广宇集团股份有限公司非公开发行股票批复》(证监许可[2014]851号)核准,公司向澜华投资等8名特定对象以每股4.55元的价格,非公开发行人民币普通股(A股)股票175,824,175股。公司已于2014年11月4日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕本次发行新增股份登记托管手续,本次发行的新股于2014年11月7日在深圳证券交易所上市。

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

☐ 适用 ☒ 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

☐ 适用 ☒ 不适用

二、证券发行与上市情况

1、报告期末近三年历次证券发行情况

☒ 适用 ☐ 不适用

股票及其衍生证券名称	发行日期	发行价格(或利率)	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
普通股股票类						
A 股	2014 年 10 月 27 日	4.55	175,824,175	2014 年 11 月 07 日		
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
权证类						

前三年历次证券发行情况的说明

经中国证券监督管理委员会《关于核准广宇集团股份有限公司非公开发行股票批复》(证监许可[2014]851号)核准,公司向澜华投资等8名特定对象以每股4.55元的价格,非公开发行人民币普通股(A股)股票175,824,175股。上述非公开发行人民币普通股(A股)股票于2014年11月7日在深圳证券交易所上市。本次非公开发行股票完成后,公司股本由598,320,000股增加至774,144,175股。

2、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

经中国证券监督管理委员会《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）核准，公司向澜华投资等8名特定对象以每股4.55元的价格，非公开发行人民币普通股（A股）股票175,824,175股。上述非公开发行人民币普通股（A股）股票于2014年11月7日在深圳证券交易所上市。本次非公开发行股票完成后，公司股本由598,320,000股增加至774,144,175股。

3、现存的内部职工股情况

□ 适用 √ 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、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	34,827	年度报告披露日前第 5 个交易日末普通股股东总数	35,237	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	17.41%	134,757,000		101,067,750	33,689,250		
王鹤鸣	境内自然人	9.57%	74,080,152		36,223,740	37,856,412		
杭州澜华投资管理有限公司	境内非国有法人	4.26%	32,967,033		32,967,033			
长安基金—光大银行—长安广宇集团定增分级资产管理计划	境内非国有法人	2.85%	22,064,175		22,064,175			
上海东源添东投资中心（有限合伙）	境内非国有法人	2.84%	21,978,021		21,978,021			
国联安基金—工	境内非国有法人	2.78%	21,535,03		21,535,03			

商银行－国联安－诚品－定向增发 6 号资产管理计划			2		2		
上银基金－上海银行－上银基金财富 8 号资产管理计划	境内非国有法人	2.62%	20,263,000		20,263,000		
兴业全球基金－上海银行－兴全定增 86 号分级特定多客户资产管理计划	境内非国有法人	2.56%	19,779,560		19,779,560		
财通基金－光大银行－国贸东方定增组合 2 号资产管理计划	境内非国有法人	2.07%	16,043,299		16,043,299		
王孝勤	境内自然人	1.00%	7,760,000		7,760,000		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）	澜华投资、长安基金－光大银行－长安广宇集团定增分级资产管理计划、上海东源添东投资中心（有限合伙）、国联安基金－工商银行－国联安－诚品－定向增发 6 号资产管理计划、上银基金－上海银行－上银基金财富 8 号资产管理计划、兴业全球基金－上海银行－兴全定增 86 号分级特定多客户资产管理计划、财通基金－光大银行－国贸东方定增组合 2 号资产管理计划为公司 2013 年度非公开发行的定增对象。澜华投资持股起止日期为 2014 年 11 月 7 日至 2017 年 11 月 6 日，除了澜华投资以外的定增对象持股起止日期为 2014 年 11 月 7 日至 2015 年 11 月 6 日。						
上述股东关联关系或一致行动的说明	杭州平海投资有限公司、杭州澜华投资管理有限公司和王鹤鸣系公司实际控制人王轶磊的一致行动人。除此之外，公司未知其它股东之间是否存在关联关系。						
前 10 名无限售条件股东持股情况							
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类					
		股份种类	数量				
王鹤鸣	37,856,412	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					
王孝勤	7,760,000	人民币普通股					
单康康	5,000,000	人民币普通股					
陈秋琴	4,286,058	人民币普通股					
中国对外经济贸易信托有限公司-外贸信托·旭诚财富证券投资集合资金信托计划	3,248,404	人民币普通股					
中国工商银行－广发聚丰股票型	2,999,977	人民币普通股					

证券投资基金			
中国工商银行—广发稳健增长证券投资基金	2,900,000	人民币普通股	
中国建设银行股份有限公司—上银新兴价值成长股票型证券投资基金	2,337,000	人民币普通股	
中国石油化工集团公司企业年金计划—中国工商银行股份有限公司	2,267,828	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	前 10 名无限售流通股股东之间的关联关系说明：杭州平海投资有限公司和王鹤鸣系公司实际控制人王轶磊的一致行动人。前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间的关联关系说明：公司实际控制人一致行动人王鹤鸣和流通股股东单康康存在关联关系。除此之外，公司未知其它股东之间是否存在关联关系。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）（参见注 4）	不适用。		

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

☐ 是 ☒ 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

2、公司控股股东情况

法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
杭州平海投资有限公司	胡巍华	2001 年 08 月 22 日	73199563-8	14100000	实业投资
未来发展战略	进一步拓展公司业务领域，充分发挥资本投资运行平台的职能，创新业务模式，实现企业持续稳定发展。				
经营成果、财务状况、现金流等	2014 年末资产总额 19,870.25 万元，2014 年实现营业收入 0.00 万元。				
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无。				

控股股东报告期内变更

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人情况

自然人

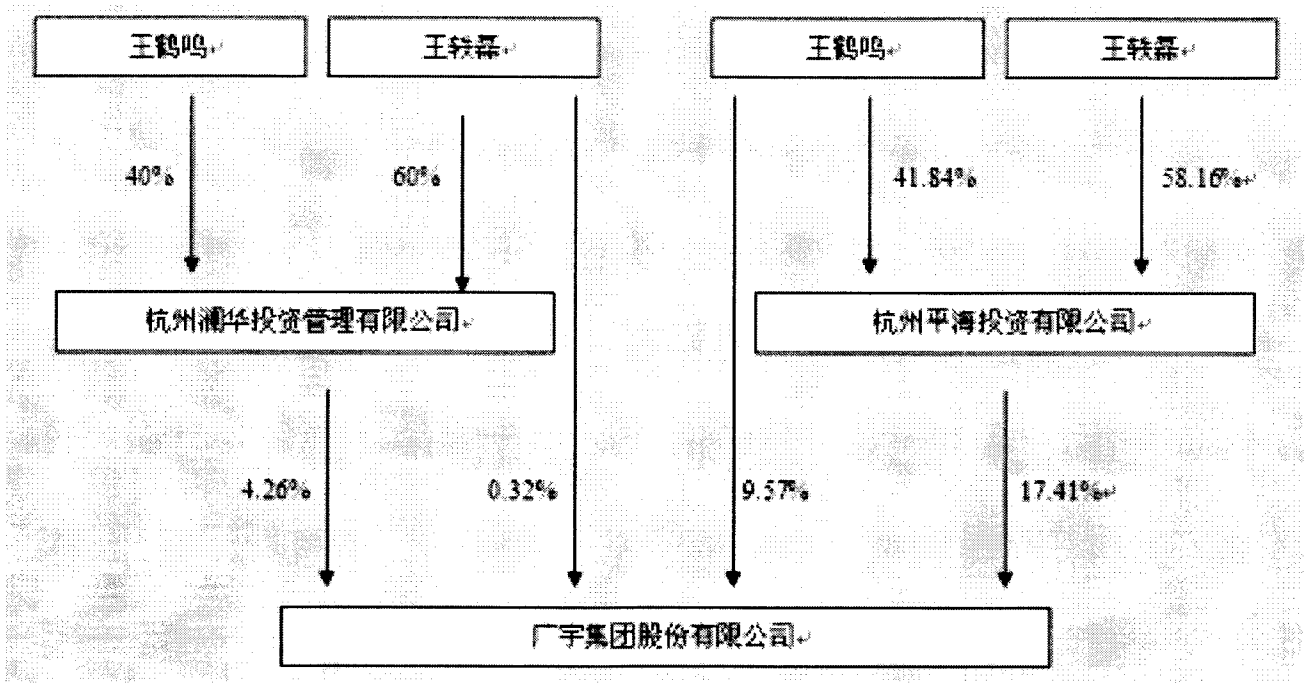
实际控制人姓名	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
王轶磊	中国	否
最近 5 年内的职业及职务	2004 年进入公司工作，曾任总裁秘书、证券部经理、董事会秘书、副总裁、常务副总裁、总裁、副董事长。现任公司董事长。	
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无。	

实际控制人报告期内变更

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

☐ 适用 ☒ 不适用

4、其他持股在 10%以上的法人股东

☐ 适用 ☒ 不适用

四、公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划的情况

☒ 适用 ☐ 不适用

股东名称/一致	计划增持股份数	计划增持股份比	实际增持股份数	实际增持股份比	股份增持计划初	股份增持计划实
---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

行动人姓名	量	例	量	例	次披露日期	施结束披露日期
王鹤鸣	11,966,400	2.00%	1,332,672	0.27%	2014 年 06 月 27 日	2014 年 07 月 04 日
杭州澜华投资管理有限公司	请见情况说明	请见情况说明	32,967,033	4.26%	2013 年 09 月 06 日	2014 年 11 月 07 日

其他情况说明

公司董事长、实际控制人王轶磊先生的一致行动人王鹤鸣先生拟在未来1个月内（自2014年6月26日起至2014年7月25日止）以个人名义通过深圳证券交易所证券交易系统增持公司股份，累计增持比例不超过公司总股本的2%（内容详见2014年6月27日《证券时报》及巨潮资讯网<http://www.cninfo.com.cn>《关于董事长、实际控制人一致行动人增持公司股票的公告》）。

截至2014年7月4日，王鹤鸣先生的股份增持计划完成。合计增持1,332,672股，占公司总股本的0.27%。

公司2013年度非公开发行的发行对象为包括关联方王轶磊先生和王鹤鸣先生设立的杭州澜华投资管理有限公司（以下简称“澜华投资”）在内的不超过十家的特定对象。澜华投资承诺拟以不低于5,000万元且不超过35,000万元现金参与认购本次发行股份，并按照与其他认购对象相同的认购价格认购本次非公开发行的股份。澜华投资最终以15,000万元现金认购了本次非公开发行股份32,967,033股，占公司总股本的4.26%。

第七节 优先股相关情况

☐ 适用 ☒ 不适用

报告期公司不存在优先股。

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	期末持股数（股）
王铁磊	董事长	现任	男	32	2013年09月05日	2016年09月04日	2,443,920			2,443,920
江利雄	董事、总裁	现任	男	47	2013年09月05日	2016年09月04日	2,630,489		657,622	1,972,867
胡巍华	董事	现任	女	43	2013年09月05日	2016年09月04日	2,630,486			2,630,486
邵少敏	董事、副总裁	现任	男	50	2013年09月05日	2016年09月04日				
华欣	董事、董事会秘书	现任	女	36	2013年09月05日	2016年09月04日				
徐晓	董事	现任	男	46	2013年09月05日	2016年09月04日				
吴次芳	独立董事	现任	男	59	2013年09月05日	2016年09月04日				
许为民	独立董事	现任	男	62	2013年09月05日	2016年09月04日				
姚铮	独立董事	现任	男	57	2013年09月05日	2016年09月04日				
黎洁	监事会主席	现任	女	37	2013年09月05日	2016年09月04日				
宋鉴明	监事	现任	男	38	2013年09月05日	2016年09月04日				
方珍慧	监事	现任	女	33	2013年09月05日	2016年09月04日				
胡建超	副总裁	现任	男	49	2013年09月05日	2016年09月04日				
胡宁	副总裁	现任	男	38	2013年09月05日	2016年09月04日				
廖巍华	副总裁	现任	男	39	2013年09月05日	2016年09月04日				

陈连勇	总会计师	现任	男	39	2013 年 09 月 05 日	2016 年 09 月 04 日				
合计	--	--	--	--	--	--	7,704,895	0	657,622	7,047,273

二、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历

（1）董事

王轶磊先生，EMBA。2004年进入公司工作，曾任总裁秘书、证券部经理、董事会秘书、副总裁、常务副总裁、总裁、副董事长。现任公司董事长、浙江省第十一届政协委员。

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

胡巍华女士，工商管理硕士、经济师。2003年起任公司控股股东杭州平海投资有限公司执行董事。现任公司董事。

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

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

徐晓先生，本科。2011年进入公司工作，曾任总裁助理，现任公司董事、总裁助理。

吴次芳先生，博士，教授，博士生导师。1985年起在浙江大学任教，现任浙江大学公共管理学院教授，博士生导师，浙江大学土地与国家发展研究院院长。现任公司独立董事。

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

姚铮先生，硕士，教授，博士生导师。1992年5月起在浙江大学任教，现任浙江大学管理学院会计与财务管理系教授，博士生导师，兼任《中国会计评论》理事会理事、汉鼎信息科技股份有限公司独立董事，浙江萧山农村商业银行股份有限公司独立董事。现任公司独立董事。

（2）监事

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

宋鉴明先生，管理学学士、会计师、中国注册会计师、中国注册税务师。2007年12月进入公司工作，

现任公司监事、审计部经理。

方珍慧女士，管理学硕士，经济师。2007年10月进入广宇集团股份有限公司工作，现任公司监事、董事会办公室副主任、证券事务代表。

(3) 高级管理人员

江利雄先生，总裁，简历见前述董事介绍。

邵少敏先生，副总裁，简历见前述董事介绍。

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

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

廖巍华先生，硕士，工程师。1998年进入公司工作，曾任肇庆星湖名郡房地产发展有限公司常务副总经理。现任公司副总裁、浙江佳汇建筑设计有限公司副董事长。

陈连勇先生，本科，高级会计师、注册会计师、注册税务师。现任公司总会计师。

华欣女士，董事会秘书，简历见前述董事介绍。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
胡巍华	杭州平海投资有限公司	执行董事	2001年08月22日		是
王铁磊	杭州澜华投资管理有限公司	执行董事	2013年09月01日		否
在股东单位任职情况的说明	无。				

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
王铁磊	肇庆星湖名郡房地产发展有限公司	董事	2005年01月10日		否
王铁磊	杭州天城房地产开发有限公司	董事长	2007年12月		否

			25 日		
王轶磊	浙江广宇丁桥房地产开发有限公司	执行董事、总经理	2012 年 09 月 07 日		否
王轶磊	杭州南泉房地产开发有限公司	董事、总经理	2008 年 01 月 25 日		否
王轶磊	浙江合创贸易有限公司	执行董事、总经理	2010 年 08 月 16 日		否
王轶磊	浙江广宇新城房地产开发有限公司	执行董事	2011 年 02 月 28 日		否
王轶磊	浙江信宇房地产开发有限公司	董事	2011 年 11 月 08 日		否
王轶磊	杭州广宇紫丁香房地产开发有限公司	执行董事	2012 年 12 月 27 日		否
王轶磊	浙江上东房地产开发有限公司	执行董事	2010 年 03 月 05 日		否
王轶磊	浙江广宇创业投资管理有限公司	执行董事	2011 年 05 月 06 日		否
王轶磊	黄山汇宇投资管理有限公司	执行董事、总经理	2013 年 05 月 10 日		否
王轶磊	浙江鼎源房地产开发有限公司	执行董事	2013 年 05 月 21 日		否
王轶磊	舟山鼎宇房地产开发有限公司	执行董事	2013 年 05 月 19 日		否
王轶磊	浙江广宇元上资产管理有限公司	董事	2014 年 04 月 22 日		否
邵少敏	浙江广宇创业投资管理有限公司	总经理	2011 年 05 月 06 日		否
邵少敏	杭州市上城区广宇小额贷款有限公司	董事	2009 年 01 月 12 日		否
邵少敏	申科滑动轴承股份有限公司	独立董事	2011 年 12 月 23 日		是
邵少敏	浙江银轮机械股份有限公司	独立董事	2012 年 02 月 28 日		是
邵少敏	杭州高新橡塑材料股份有限公司	独立董事	2012 年 04 月 10 日		是
邵少敏	浙江广宇元上资产管理有限公司	董事	2014 年 04 月 22 日		否
华欣	杭州天城房地产开发有限公司	董事	2009 年 06 月 25 日		否

华欣	浙江广宇元上资产管理有限公司	董事长	2014 年 04 月 22 日		否
吴次芳	浙江大学	教授	1998 年 09 月 01 日		是
吴次芳	浙江大学土地与国家发展研究院	院长	2014 年 03 月 01 日		是
姚铮	浙江大学	教授	1992 年 05 月 01 日		是
姚铮	汉鼎信息科技股份有限公司	独立董事	2010 年 12 月 01 日		是
姚铮	浙江萧山农村商业银行股份有限公司	独立董事	2011 年 04 月 01 日		是
胡建超	浙江鼎源房地产开发有限公司	总经理	2013 年 05 月 21 日		否
胡宁	绍兴康尔富房地产开发有限公司	总经理	2005 年 08 月 26 日		否
胡宁	浙江广宇新城房地产开发有限公司	总经理	2011 年 02 月 28 日		否
陈连勇	浙江广宇丁桥房地产开发有限公司	监事	2007 年 10 月 22 日		否
陈连勇	杭州南泉房地产开发有限公司	监事	2008 年 01 月 25 日		否
陈连勇	浙江广宇创业投资管理有限公司	监事	2011 年 05 月 06 日		否
宋鉴明	杭州广宇紫丁香房地产开发有限公司	监事	2008 年 06 月 23 日		否
宋鉴明	浙江广宇元上资产管理有限公司	监事	2014 年 04 月 22 日		否
宋鉴明	浙江鼎源房地产开发有限公司	监事	2013 年 05 月 21 日		否
宋鉴明	舟山鼎宇房地产开发有限公司	监事	2013 年 05 月 20 日		否
宋鉴明	浙江佳汇建筑设计有限公司	监事	2014 年 12 月 01 日		否
廖巍华	浙江佳汇建筑设计有限公司	副董事长	2014 年 12 月 01 日		否
在其他单位任职情况的说明	无。				

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据

公司制定了《董事会薪酬与考核委员会实施细则》，进一步建立健全公司董事及高级管理人员的考核和薪酬管理制度，完善公司治理结构。董事会和监事会成员的报酬和支付方法由股东大会确定；高级管理人员的报酬和支付方法由董事会确定。

报告期内，公司没有对董事、监事和高级管理人员的薪酬制度进行修改。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的 应付报酬总额	从股东单位获 得的报酬总额	报告期末实际 获得报酬
王轶磊	董事长	男	32	现任	82		82
江利雄	董事、总裁	男	47	现任	78		78
胡巍华	董事	女	43	现任	5	33	38
邵少敏	董事、副总裁	男	50	现任	72		72
华欣	董事、董事会 秘书	女	36	现任	48		48
徐晓	董事	男	46	现任	25		25
吴次芳	独立董事	男	59	现任	8		8
许为民	独立董事	男	62	现任	8		8
姚铮	独立董事	男	57	现任	8		8
黎洁	监事会主席	女	37	现任	47		47
宋鉴明	监事	男	38	现任	26		26
方珍慧	监事	女	33	现任	19		19
胡建超	副总裁	男	49	现任	66		66
胡宁	副总裁	男	38	现任	59		59
廖巍华	副总裁	男	39	现任	70		70
陈连勇	总会计师	男	39	现任	50		50
合计	--	--	--	--	671	33	704

公司董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

☐ 适用 ☒ 不适用

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
无				

五、报告期核心技术团队或关键技术人员变动情况（非董事、监事、高级管理人员）

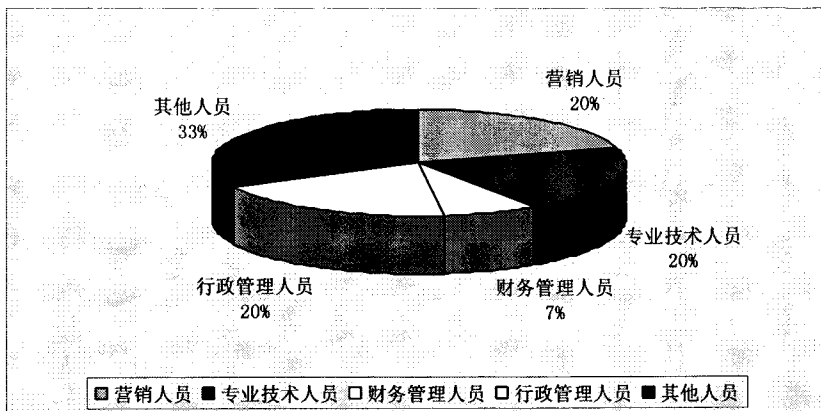
无。

六、公司员工情况

截止报告期末，公司及控股子公司拥有员工352人，需承担费用的离退休职工为38人。

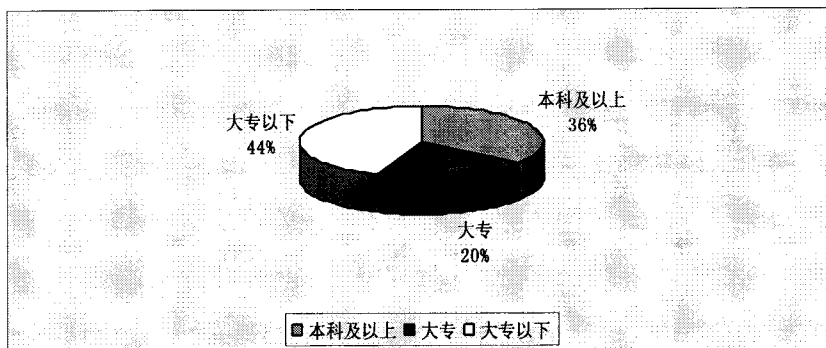
1.在职员工专业构成情况：

营销人员71人、专业技术人员72人、财务管理人员26人、行政管理人员69人、其他人员114人。



2.在职员工教育程度情况：

本科及以上学历125人、大专72人、大专以下155人。



3.员工薪酬政策及培训情况。

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

第九节 公司治理

一、公司治理的基本状况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引》等相关法律、法规的规定，修订了《公司章程》、《股东大会议事规则》，不断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。

截止报告期末，公司运营规范、独立性强、信息披露及时、透明，公司治理的实际情况与中国证监会有关上市公司治理的规范性文件的相关要求相符。公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

（1）关于股东与股东大会

报告期内，公司根据中国证监会最新颁布的《股东大会议事规则(2014年版)》，修订了《股东大会议事规则》，并严格按照《公司法》、《股东大会议事规则》等规则的规定和要求，召集和召开股东大会，能够确保全体股东特别是中小股东享有平等的地位，充分行使自己的权利。在涉及关联交易事项表决时，关联股东进行了回避，保证交易符合公平、公开、公正、合理的原则。

（2）关于控股股东与上市公司关系

公司控股股东严格按照《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》等规范自己的行为，没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动。上市公司具有独立的业务及自主经营的能力，董事会、监事会和内部机构能够独立运作。上市公司与控股股东在业务、人员、财务、机构、资产方面均相互独立。上市公司的重大决策能够按照规范的程序由股东大会和董事会作出。不存在控股股东占用上市公司资金和资产的情况。

（3）关于董事与董事会

公司严格按照《公司法》、《公司章程》和公司《董事会议事规则》规定的选聘程序选举董事。公司董事会的人数和人员构成符合法律、法规的要求，董事会下设提名与战略、薪酬与考核、审计三个专门委员会。董事会严格按照《公司章程》、《董事会议事规则》召开会议，依法行使职权，公司全体董事按时出席董事会和股东大会，诚实守信、勤勉尽责地履行董事职责，并积极的参加中国证监会、证券交易所等组织的各种培训工作，学习相关法律法规。独立董事能够不受公司主要股东、实际控制人以及其他与公司存在利害关系的单位或个人的影响，独立履行职责，对公司的重大事项均能发表独立意见。

（4）关于监事和监事会

公司严格按照《公司法》、《公司章程》和公司《监事会议事规则》规定的选聘程序选举监事。监事会的人数和人员构成符合法律、法规的要求。公司监事能诚实守信、勤勉尽责地履行监事职责，对公司财务以及董事、高级管理人员履行职责的合法、合规性进行监督，维护公司及股东的合法权益。监事会会议的召集、召开和表决程序符合《公司法》、《公司章程》和公司《监事会议事规则》的规定。

（5）关于绩效评价与激励约束机制

公司切合企业的实际情况，建立了覆盖全体员工的绩效考核与评价体系。在管理中积极营造公平、效率的职业环境，通过考核管理与奖惩相结合鼓励优秀人员。

(6) 关于与相关利益者

公司能够充分尊重和维护相关利益者的合法权益。在经济生活中秉承诚实守信、公平公正的原则，以回馈员工、股东、社会为使命，积极与相关利益者沟通和交流，并主动承担更多的社会责任。努力实现员工、股东、社会等各方利益的均衡，以推动公司持续、稳定、健康的发展。

(7) 关于信息披露和透明度

公司严格按照《深圳证券交易所中小板上市公司规范运作指引》、《上市公司信息披露管理办法》、公司《信息披露管理制度》和公司《投资者关系管理办法》等相关法规、制度的规定和要求，认真履行信息披露义务。公司指定董事会秘书负责信息披露工作、接待投资者的来访和咨询，建立投资者专线电话、电子邮箱，设立专门机构并配备了相应的人员，真实、准确、完整、及时地披露信息。并指定《证券时报》、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）为公司信息披露媒体，还通过深圳证券交易所互动易平台和接待来访等方式加强与投资者的沟通与交流，确保公司所有股东能够以平等的机会获知公司重要信息。同时，公司进一步加强了与监管机构的经常性联系和主动沟通，积极向监管机构报告和报备公司相关事项，确保公司信息披露更加规范。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异

☐ 是 ☒ 否

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

公司治理专项活动开展情况以及内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况

公司严格执行内幕信息知情人登记制度。报告期内，公司严格按照《广宇集团股份有限公司内幕信息知情人登记管理制度》的要求，严格管理内幕信息知情人，认真做好内幕信息知情人的登记、报备和培训工作。经自查，报告期内，公司不存在内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股票的情况，也没有发生监管部门查处和需要整改的情况。

二、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期年度股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2013 年年度股东大会	2014 年 03 月 10 日	《2013 年度董事会工作报告》、《2013 年度监事会工作报告》、《2013 年度财务报告》、《2013 年年度报告》和《2013 年年度报告摘要》、《2013 年度利润分配方案》、《关于续聘会计师事务所的议案》、《关于授权董事会批准新增土地投资及项目公司投资额度的议案》、《关于授权董事会批准提供担保额度的议案》、《关于为客户提供按揭贷款阶段性保证的议案》、《关于公司前次募集资金使用情况报告的议案》、《关于广宇集团未来三年（2014-2016）股东分红回报规划的议案》、《关于制订《募集资金使用管理办法》的议	股东大会审议通过上述议案	2014 年 03 月 11 日	决议公告（2014-009）刊登在 2014 年 3 月 11 日的《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）

案》

2、本报告期临时股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2014 年第一次临时股东大会	2014 年 05 月 05 日	《关于修订《公司章程》的议案》	股东大会审议通过上述议案	2014 年 05 月 06 日	决议公告（2014-019）刊登在 2014 年 5 月 6 日的《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
2014 年第二次临时股东大会	2014 年 06 月 09 日	《关于向关联人出售商品房的议案》	股东大会审议通过上述议案	2014 年 06 月 10 日	决议公告（2014-030）刊登在 2014 年 6 月 10 日的《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
2014 年第三次临时股东大会	2014 年 07 月 07 日	《关于取消使用不超过 2 亿元募集资金用于补充流动资金的议案》、《关于调整非公开发行股票定价基准日和发行价格的议案》、《关于确认本次非公开发行 A 股股票方案的议案》、《关于公司非公开发行股票募集资金投资项目可行性分析（修订）的议案》、《关于公司非公开发行 A 股股票预案（第二次修订稿）的议案》、《关于签署附条件生效的<股份认购合同>的补充合同（二）的议案》、《关于本次非公开发行股票涉及重大关联交易的议案》	股东大会审议通过上述议案	2014 年 07 月 08 日	决议公告（2014-043）刊登在 2014 年 7 月 8 日的《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
2014 年第四次临时股东大会	2014 年 11 月 27 日	《关于修订<公司章程>的议案》、《关于修订<股东大会议事规则>的议案》、《关于向关联人出售商品房的议案》、《关于使用暂时闲置募集资金购买银行保本理财产品的议案》	股东大会审议通过上述议案	2014 年 11 月 28 日	决议公告（2014-070）刊登在 2014 年 11 月 28 日的《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）

3、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

□ 适用 √ 不适用

三、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
吴次芳	17	2	15	0	0	否
许为民	17	2	15	0	0	否
姚铮	17	2	15	0	0	否
独立董事列席股东大会次数		5				

连续两次未亲自出席董事会的说明

无。

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

☐ 是 ☒ 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

☒ 是 ☐ 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

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

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

1、公司董事会审计委员会履职情况

报告期内审计委员会召开了6次会议，按照《董事会审计委员会实施细则》的相关规则，就公司季度财务报告、半年度财务报告、公司对外担保情况、子公司资金流向监控报告、子公司合同付款审计报告等进行了审议，并就年度财务报告的编制工作进行沟通讨论；同时还审议了公司审计部2014年审计工作报告和2015年审计工作计划，督促审计部对审计工作中发现的问题进行整改。

2、公司董事会提名与战略委员会履职情况

报告期内公司提名与战略委员会共召开了1次会议，对公司的实际情况讨论与分析。

3、公司董事会薪酬与考核委员会履职情况

报告期内公司薪酬与考核委员会召开了2次会议，听取公司内部董事和高级管理人员的述职报告，并根据公司年初确定的绩效评价标准和程序对内部董事和高级管理人员进行了考评。审议了公司高级管理人员年度履职情况、报酬情况以及年度绩效考核报告。

五、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

☐ 是 ☒ 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

六、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

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

1、业务独立情况

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

2、人员独立情况

公司劳动、人事及薪酬完全独立。董事、监事及高级管理人员严格按照《公司法》、《公司章程》的相关规定产生，不存在控股股东超越公司董事会和股东大会做出人事任免决定的情形。公司高级管理人员均在公司工作并领取薪酬，未在控股股东及其下属企业担任除董事、监事以外的任何职务，亦未在上述单位领取报酬；公司财务人员、技术人员、销售人员均未在控股股东及其下属企业兼职和领取报酬。

3、资产独立情况

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

4、机构独立情况

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

5、财务独立情况

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

七、同业竞争情况

☐ 适用 ☒ 不适用

八、高级管理人员的考评及激励情况

公司建立了完善的高级管理人员绩效考评体系和薪酬制度。公司董事会薪酬与考核委员会负责研究并监督对公司高级管理人员的考核、激励、奖励机制的建立与实施。每年度，公司高级管理人员向董事会薪酬与考核委员会进行述职。董事会薪酬与考核委员会按年初确定的当年绩效评价标准和程序对其进行考评。董事会薪酬与考核委员会听取了公司高级管理人员的2014年度工作述职报告，并根据公司年初确定的绩效评价标准和程序对高级管理人员进行了考评。认为：公司高级管理人员严格按照《公司章程》的规定和《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引》等有关要求，恪尽职守、勤勉尽责，较好地履行了各自的职责，确保了公司健康可持续发展。

第十节 内部控制

一、内部控制建设情况

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

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

二、董事会关于内部控制责任的声明

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

三、建立财务报告内部控制的依据

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

四、内部控制评价报告

内部控制评价报告中报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况
报告期内未发现内部控制重大缺陷。

内部控制评价报告全文披露日期	2015 年 04 月 28 日
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn/)

五、内部控制审计报告或鉴证报告

内部控制审计报告

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，贵公司按照财政部等五部委颁发的《企业内部控制基本规范》及相关规定于 2014 年 12 月 31 日在所有重大方面保持了与财务报表相关的有效的内部控制。本结论是在受到鉴证报告中指出的固有限制的条件下形成的。	
内部控制审计报告全文披露日期	2015 年 04 月 28 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn/)

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

☐ 是 ☒ 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

☒ 是 ☐ 否

六、年度报告重大差错责任追究制度的建立与执行情况

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

第十一节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2015 年 04 月 26 日
审计机构名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	信会师报字[2015]第 610305 号
注册会计师姓名	沈利刚、凌燕、程洪桢

审计报告正文

审 计 报 告

信会师报字[2015]第610305号

广宇集团股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的广宇集团股份有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括2014年12月31日的合并及公司资产负债表、2014年度的合并及公司利润表、2014年度的合并及公司现金流量表、2014年度的合并及公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司2014年12月31日的合并及公司财务状况以及2014年度的合并及公司经营成果和现金流量。

立信会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：沈利刚

中国注册会计师：凌 燕

中国注册会计师：程洪祯

中国·上海

二〇一五年四月二十六日

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位：广宇集团股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	1,158,454,524.41	995,235,470.26
结算备付金	0.00	0.00
拆出资金	0.00	0.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0.00	0.00
衍生金融资产	0.00	0.00
应收票据	0.00	0.00
应收账款	11,099,525.77	9,853,122.56
预付款项	7,801,281.05	108,153,405.02
应收保费	0.00	0.00
应收分保账款	0.00	0.00
应收分保合同准备金	0.00	0.00
应收利息	0.00	0.00
应收股利	0.00	0.00
其他应收款	43,303,016.99	82,484,150.55
买入返售金融资产	0.00	0.00
存货	6,570,984,150.52	6,340,943,716.05
划分为持有待售的资产	0.00	0.00
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00
其他流动资产	302,424,080.09	92,896,467.97
流动资产合计	8,094,066,578.83	7,629,566,332.41
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产	6,000,000.00	5,000,000.00
持有至到期投资	0.00	0.00
长期应收款	0.00	0.00

长期股权投资	160,539,176.90	175,461,465.55
投资性房地产	131,125,773.20	135,072,399.44
固定资产	21,119,512.51	21,392,392.30
在建工程	0.00	0.00
工程物资	0.00	0.00
固定资产清理	0.00	0.00
生产性生物资产	0.00	0.00
油气资产	0.00	0.00
无形资产	10,981,512.81	11,203,630.54
开发支出	0.00	0.00
商誉	0.00	0.00
长期待摊费用	199,260.75	356,112.45
递延所得税资产	134,398,642.71	129,284,404.08
其他非流动资产	3,238,410.62	0.00
非流动资产合计	467,602,289.50	477,770,404.36
资产总计	8,561,668,868.33	8,107,336,736.77
流动负债：		
短期借款	405,000,000.00	780,000,000.00
向中央银行借款	0.00	0.00
吸收存款及同业存放	0.00	0.00
拆入资金	0.00	0.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	0.00	0.00
衍生金融负债	0.00	0.00
应付票据	0.00	0.00
应付账款	282,168,306.55	239,754,513.79
预收款项	1,496,042,442.70	1,380,475,341.41
卖出回购金融资产款	0.00	0.00
应付手续费及佣金	0.00	0.00
应付职工薪酬	16,811,770.45	14,054,979.81
应交税费	222,866,897.66	236,724,911.24
应付利息	10,446,519.15	21,198,391.20
应付股利	4,767,057.50	4,767,057.50
其他应付款	267,149,542.31	410,048,591.97

应付分保账款	0.00	0.00
保险合同准备金	0.00	0.00
代理买卖证券款	0.00	0.00
代理承销证券款	0.00	0.00
划分为持有待售的负债	0.00	0.00
一年内到期的非流动负债	359,685,705.05	440,852,526.32
其他流动负债	0.00	0.00
流动负债合计	3,064,938,241.37	3,527,876,313.24
非流动负债：		
长期借款	2,130,955,052.63	2,093,621,973.68
应付债券	0.00	0.00
其中：优先股	0.00	0.00
永续债	0.00	0.00
长期应付款	0.00	0.00
长期应付职工薪酬	0.00	0.00
专项应付款	0.00	0.00
预计负债	0.00	0.00
递延收益	0.00	0.00
递延所得税负债	25,157,488.33	18,603,953.68
其他非流动负债	0.00	0.00
非流动负债合计	2,156,112,540.96	2,112,225,927.36
负债合计	5,221,050,782.33	5,640,102,240.60
所有者权益：		
股本	774,144,175.00	598,320,000.00
其他权益工具	0.00	0.00
其中：优先股	0.00	0.00
永续债	0.00	0.00
资本公积	828,786,329.96	220,201,622.25
减：库存股	0.00	0.00
其他综合收益	0.00	0.00
专项储备	0.00	0.00
盈余公积	145,325,887.21	132,193,162.95
一般风险准备	0.00	0.00
未分配利润	1,103,599,134.21	1,033,309,179.58

归属于母公司所有者权益合计	2,851,855,526.38	1,984,023,964.78
少数股东权益	488,762,559.62	483,210,531.39
所有者权益合计	3,340,618,086.00	2,467,234,496.17
负债和所有者权益总计	8,561,668,868.33	8,107,336,736.77

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

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	294,309,227.53	125,163,029.15
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0.00	0.00
衍生金融资产	0.00	0.00
应收票据	0.00	0.00
应收账款	2,727,598.25	2,349,445.62
预付款项	0.00	0.00
应收利息	0.00	0.00
应收股利	0.00	0.00
其他应收款	1,352,834,355.45	968,833,565.37
存货	86,350,631.53	105,669,919.01
划分为持有待售的资产	0.00	0.00
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00
其他流动资产	200,000,000.00	0.00
流动资产合计	1,936,221,812.76	1,202,015,959.15
非流动资产：		
可供出售金融资产	0.00	0.00
持有至到期投资	0.00	0.00
长期应收款	0.00	0.00
长期股权投资	2,023,625,067.34	2,002,547,355.99
投资性房地产	46,351,701.05	47,819,144.69
固定资产	13,924,084.52	14,368,135.49
在建工程	0.00	0.00
工程物资	0.00	0.00

固定资产清理	0.00	0.00
生产性生物资产	0.00	0.00
油气资产	0.00	0.00
无形资产	10,981,512.81	11,203,630.54
开发支出	0.00	0.00
商誉	0.00	0.00
长期待摊费用	0.00	565,703.25
递延所得税资产	33,373,797.74	25,679,399.54
其他非流动资产	0.00	0.00
非流动资产合计	2,128,256,163.46	2,102,183,369.50
资产总计	4,064,477,976.22	3,304,199,328.65
流动负债：		
短期借款	0.00	300,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	0.00	0.00
衍生金融负债	0.00	0.00
应付票据	0.00	0.00
应付账款	1,072,034.19	1,024,474.19
预收款项	6,377,704.33	5,740,710.40
应付职工薪酬	2,849,422.32	3,045,446.32
应交税费	50,740,177.95	51,924,524.10
应付利息	842,102.33	1,696,489.00
应付股利	0.00	0.00
其他应付款	1,062,090,305.61	859,567,018.46
划分为持有待售的负债	0.00	0.00
一年内到期的非流动负债	0.00	15,000,000.00
其他流动负债	0.00	0.00
流动负债合计	1,123,971,746.73	1,237,998,662.47
非流动负债：		
长期借款	426,250,000.00	420,000,000.00
应付债券	0.00	0.00
其中：优先股	0.00	0.00
永续债	0.00	0.00
长期应付款	0.00	0.00

长期应付职工薪酬	0.00	0.00
专项应付款	0.00	0.00
预计负债	0.00	0.00
递延收益	0.00	0.00
递延所得税负债	0.00	0.00
其他非流动负债	0.00	0.00
非流动负债合计	426,250,000.00	420,000,000.00
负债合计	1,550,221,746.73	1,657,998,662.47
所有者权益：		
股本	774,144,175.00	598,320,000.00
其他权益工具	0.00	0.00
其中：优先股	0.00	0.00
永续债	0.00	0.00
资本公积	980,362,291.14	371,592,545.39
减：库存股	0.00	0.00
其他综合收益	0.00	0.00
专项储备	0.00	0.00
盈余公积	127,975,476.49	114,842,752.23
未分配利润	631,774,286.86	561,445,368.56
所有者权益合计	2,514,256,229.49	1,646,200,666.18
负债和所有者权益总计	4,064,477,976.22	3,304,199,328.65

3、合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	1,683,490,787.58	1,657,746,628.82
其中：营业收入	1,683,490,787.58	1,657,746,628.82
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,475,943,412.72	1,306,976,232.77
其中：营业成本	1,213,996,305.97	1,077,589,998.18
利息支出	0.00	0.00
手续费及佣金支出	0.00	0.00

退保金	0.00	0.00
赔付支出净额	0.00	0.00
提取保险合同准备金净额	0.00	0.00
保单红利支出	0.00	0.00
分保费用	0.00	0.00
营业税金及附加	129,268,441.67	117,987,806.17
销售费用	36,958,362.27	30,861,537.25
管理费用	66,373,172.05	71,175,275.39
财务费用	25,304,346.26	24,691,448.79
资产减值损失	4,042,784.50	-15,329,833.01
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）	-14,881,084.80	-9,557,908.34
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-14,922,288.65	-14,526,574.45
汇兑收益（损失以“－”号填列）	0.00	0.00
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	192,666,290.06	341,212,487.71
加：营业外收入	16,584,771.57	537,889.73
其中：非流动资产处置利得	221,824.57	0.00
减：营业外支出	1,828,707.04	2,440,888.67
其中：非流动资产处置损失	6,242.10	14,354.74
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	207,422,354.59	339,309,488.77
减：所得税费用	57,322,894.44	96,359,227.45
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	150,099,460.15	242,950,261.32
归属于母公司所有者的净利润	131,296,377.32	219,377,374.68
少数股东损益	18,803,082.83	23,572,886.64
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享		

有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	150,099,460.15	242,950,261.32
归属于母公司所有者的综合收益总额	131,296,377.32	219,377,374.68
归属于少数股东的综合收益总额	18,803,082.83	23,572,886.64
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.21	0.37
（二）稀释每股收益	0.21	0.37

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：元，上期被合并方实现的净利润为：元。

法定代表人：王铁磊

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

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	75,816,567.04	24,408,942.25
减：营业成本	21,755,800.69	10,232,410.14
营业税金及附加	6,495,275.15	1,635,349.31
销售费用	1,758,015.30	522,375.06
管理费用	16,728,992.47	18,705,096.82
财务费用	35,603,300.82	16,643,323.08
资产减值损失	30,667,320.00	29,947,000.13

加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	0.00	
投资收益（损失以“－”号填列）	159,577,711.35	465,273,425.55
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-14,922,288.65	-14,526,574.45
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	122,385,573.96	411,996,813.26
加：营业外收入	1,520,440.00	100,000.00
其中：非流动资产处置利得	0.00	
减：营业外支出	273,169.60	219,889.63
其中：非流动资产处置损失	0.00	
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	123,632,844.36	411,876,923.63
减：所得税费用	-7,694,398.20	-7,290,345.92
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	131,327,242.56	419,167,269.55
五、其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	131,327,242.56	419,167,269.55

七、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.21	0.70
（二）稀释每股收益	0.21	0.70

5、合并现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期金额发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,833,716,386.30	1,726,472,394.38
客户存款和同业存放款项净增加额	0.00	0.00
向中央银行借款净增加额	0.00	0.00
向其他金融机构拆入资金净增加额	0.00	0.00
收到原保险合同保费取得的现金	0.00	0.00
收到再保险业务现金净额	0.00	0.00
保户储金及投资款净增加额	0.00	0.00
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	0.00	0.00
收取利息、手续费及佣金的现金	0.00	0.00
拆入资金净增加额	0.00	0.00
回购业务资金净增加额	0.00	0.00
收到的税费返还	0.00	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	92,134,090.99	119,322,293.63
经营活动现金流入小计	1,925,850,477.29	1,845,794,688.01
购买商品、接受劳务支付的现金	1,113,406,043.03	2,312,407,798.33
客户贷款及垫款净增加额	0.00	0.00
存放中央银行和同业款项净增加额	0.00	0.00
支付原保险合同赔付款项的现金	0.00	0.00
支付利息、手续费及佣金的现金	0.00	0.00
支付保单红利的现金	0.00	0.00
支付给职工以及为职工支付的现金	67,180,047.75	61,838,017.92
支付的各项税费	224,985,866.71	287,869,312.30

支付其他与经营活动有关的现金	97,561,777.60	93,029,457.18
经营活动现金流出小计	1,503,133,735.09	2,755,144,585.73
经营活动产生的现金流量净额	422,716,742.20	-909,349,897.72
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	15,041,203.86	0.00
取得投资收益收到的现金	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	342,585.05	12,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	61,026,588.28	330,837,923.09
投资活动现金流入小计	76,410,377.19	334,849,923.09
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,435,098.94	2,022,542.00
投资支付的现金	201,000,000.00	0.00
质押贷款净增加额	0.00	0.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	4,400,000.00	0.00
投资活动现金流出小计	208,835,098.94	2,022,542.00
投资活动产生的现金流量净额	-132,424,721.75	332,827,381.09
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	784,593,920.75	0.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	0.00	0.00
取得借款收到的现金	1,801,250,000.00	2,057,540,000.00
发行债券收到的现金	0.00	0.00
收到其他与筹资活动有关的现金	10,000,000.00	12,000,000.00
筹资活动现金流入小计	2,595,843,920.75	2,069,540,000.00
偿还债务支付的现金	2,220,083,742.32	952,565,500.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	343,141,192.32	319,588,107.88
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	28,500,000.00	36,200,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	148,252,624.00	290,300,000.00
筹资活动现金流出小计	2,711,477,558.64	1,562,453,607.88

筹资活动产生的现金流量净额	-115,633,637.89	507,086,392.12
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	174,658,382.56	-69,436,124.51
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	1,154,315,770.85	979,657,388.29

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
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	76,012,739.31	20,675,487.87
收到的税费返还	0.00	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	4,634,358.62	41,020,203.63
经营活动现金流入小计	80,647,097.93	61,695,691.50
购买商品、接受劳务支付的现金	207,296.24	911,671.06
支付给职工以及为职工支付的现金	8,823,295.88	9,381,464.28
支付的各项税费	10,931,240.80	3,799,350.83
支付其他与经营活动有关的现金	6,909,740.23	8,730,855.10
经营活动现金流出小计	26,871,573.15	22,823,341.27
经营活动产生的现金流量净额	53,775,524.78	38,872,350.23
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	125,000,000.00
取得投资收益收到的现金	174,500,000.00	483,800,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.00	0.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	422,221,007.23	365,181,377.66
投资活动现金流入小计	611,721,007.23	973,981,377.66
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	661,151.94	867,545.00
投资支付的现金	251,000,000.00	343,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付	0.00	0.00

的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	836,896,982.06	982,898,555.09
投资活动现金流出小计	1,088,558,134.00	1,326,766,100.09
投资活动产生的现金流量净额	-476,837,126.77	-352,784,722.43
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	784,593,920.75	
取得借款收到的现金	86,250,000.00	300,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	567,802,450.84	278,924,587.69
筹资活动现金流入小计	1,438,646,371.59	578,924,587.69
偿还债务支付的现金	395,000,000.00	35,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	76,082,553.42	78,303,601.55
支付其他与筹资活动有关的现金	375,356,017.80	294,117,000.00
筹资活动现金流出小计	846,438,571.22	407,420,601.55
筹资活动产生的现金流量净额	592,207,800.37	171,503,986.14
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	169,146,198.38	-142,408,386.06
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	294,309,227.53	125,163,029.15

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期											
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益
	股本	优先股	永续债	其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	
一、上年期末余额	598,320,000.00	0.00	0.00	0.00	220,201,622.25	0.00	0.00	0.00	132,193,162.95	0.00	1,033,309,179.58	483,210,531.39
加：会计政策变更												
前期差												

错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	598,320,000.00				220,201,622.25				132,193,162.95		1,033,309,179.58	483,210,531.39	2,467,234,496.17
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	175,824,175.00				608,584,707.71				13,132,724.26		70,289,954.63	5,552,028.23	873,383,589.83
（一）综合收益总额											131,296,377.32	18,803,082.83	150,099,460.15
（二）所有者投入和减少资本	175,824,175.00	0.00	0.00	0.00	608,769,745.75	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		784,593,920.75
1．股东投入的普通股	175,824,175.00	0.00	0.00	0.00	608,769,745.75	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		784,593,920.75
2．其他权益工具持有者投入资本													
3．股份支付计入所有者权益的金额													
4．其他						0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
（三）利润分配									13,132,724.26		-61,006,422.69	-28,500,000.00	-76,373,698.43
1．提取盈余公积									13,132,724.26	0.00	-13,132,724.26	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											-47,865,600.00	-28,500,000.00	-76,365,600.00
4．其他											-8,098.43	0.00	-8,098.43
（四）所有者权益内部结转	0.00				0.00								
1．资本公积转增资本（或股本）	0.00				0.00								
2．盈余公积转增													

资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他					-185,038.04							15,248,945.40	15,063,907.36
四、本期期末余额	774,144,175.00				828,786,329.96				145,325,887.21		1,103,599,134.21	488,762,559.62	3,340,618,086.00

上期金额

单位：元

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	598,320,000.00	0.00	0.00	0.00	220,201,622.25	0.00	0.00	0.00	90,276,435.99	0.00	903,720,705.16	495,837,644.75	2,308,356,408.15
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	598,320,000.00	0.00	0.00	0.00	220,201,622.25	0.00	0.00	0.00	90,276,435.99	0.00	903,720,705.16	495,837,644.75	2,308,356,408.15
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									41,916,726.96	0.00	129,588,474.42	-12,627,113.36	158,878,088.02
（一）综合收益总额									0.00	0.00	219,377,374.68	23,572,886.64	242,950,261.32
（二）所有者投入													

和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三) 利润分配									41,916,726.96	0.00	-89,788,900.26	-36,200,000.00	-84,072,173.30
1. 提取盈余公积									41,916,726.96	0.00	-41,916,726.96	0.00	0.00
2. 提取一般风险准备									0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 对所有者（或股东）的分配									0.00	0.00	-47,865,600.00	-36,200,000.00	-84,065,600.00
4. 其他									0.00	0.00	-6,573.30	0.00	-6,573.30
(四) 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													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	598,320,000.00	0.00	0.00	0.00	220,201,622.25	0.00	0.00	0.00	132,193,162.95	0.00	1,033,309,179.58	483,210,531.39	2,467,234,496.17

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	598,320,000.00	0.00	0.00	0.00	371,592,545.39	0.00	0.00	0.00	114,842,752.23	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、本年期初余额	598,320,000.00	0.00	0.00	0.00	371,592,545.39	0.00	0.00	0.00	114,842,752.23	561,445,368.56	1,646,200,666.18
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	175,824,175.00				608,769,745.75				13,132,724.26	70,328,918.30	868,055,563.31
（一）综合收益总额										131,327,242.56	131,327,242.56
（二）所有者投入和减少资本	175,824,175.00	0.00	0.00	0.00	608,769,745.75	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	784,593,920.75
1．股东投入的普通股	175,824,175.00	0.00	0.00	0.00	608,769,745.75	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	784,593,920.75
2．其他权益工具持有者投入资本											
3．股份支付计入所有者权益的金额											
4．其他											
（三）利润分配									13,132,724.26	-60,998,324.26	-47,865,600.00
1．提取盈余公积									13,132,724.26	-13,132,724.26	
2．对所有者（或股东）的分配									0.00	-47,865,600.00	-47,865,600.00
3．其他											
（四）所有者权益内部结转	0.00				0.00						
1．资本公积转增	0.00				0.00						

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											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	774,144,175.00				980,362,291.14				127,975,476.49	631,774,286.86	2,514,256,229.49

上期金额

单位：元

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	598,320,000.00	0.00	0.00	0.00	371,592,545.39	0.00	0.00	0.00	72,926,025.27	232,060,425.97	1,274,898,996.63
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	598,320,000.00	0.00	0.00	0.00	371,592,545.39	0.00	0.00	0.00	72,926,025.27	232,060,425.97	1,274,898,996.63
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	41,916,726.96	329,384,942.59	371,301,669.55
（一）综合收益总额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	419,167,269.55	419,167,269.55
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											

3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	41,916,726.96	-89,782,326.96	-47,865,600.00
1. 提取盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	41,916,726.96	-41,916,726.96	0.00
2. 对所有者（或股东）的分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-47,865,600.00	-47,865,600.00
3. 其他											
(四) 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											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	598,320,000.00	0.00	0.00	0.00	371,592,545.39	0.00	0.00	0.00	114,842,752.23	561,445,368.56	1,646,200,666.18

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。所属行业为房地产开发类。

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。

2014年10月，经中国证券监督管理委员会“证监许可[2014]851号《关于核准广宇集团股份有限公司非公开发行股票的批复》”核准，由主承销商招商证券股份有限公司采用非公开发行方式发行人民币普通股（A 股）不超过24,540 万股，公司实际向杭州澜华投资管理有限公司等八名特定股东发行人民币普通股（A股）共17,582.4175万股。公司已于2014 年11月10日在浙江省工商行政管理局办妥变更登记手续。

截止2014年12月31日，本公司累计公开发行股本总数23,882.4175 万股，注册资本为人民币 77,414.4175万元。注册地：浙江杭州，总部地址：浙江杭州。本公司主要经营活动为房地产投资、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。本公司的实际控制人为王轶磊。

本财务报表业经公司全体董事（董事会）于2015年4月28日批准报出。

截止2014年12月31日，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

子公司名称
浙江广宇新城房地产开发公司（以下简称“新城房产”）
黄山广宇房地产开发有限公司（以下简称“黄山广宇”）
杭州广宇建筑工程技术咨询有限公司（以下简称“广宇咨询”）
浙江广宇创业投资管理有限公司（以下简称“广宇创投”）
肇庆星湖名郡房地产发展有限公司（以下简称“肇庆广宇”）
浙江上东房地产开发有限公司（以下简称“上东房产”）
肇庆市星宇文化投资有限公司（以下简称“肇庆文化”）
浙江合创贸易有限公司（以下简称“合创贸易”）
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”）
杭州思燕贸易有限公司（以下简称“思燕贸易”）
浙江广宇丁桥房地产开发有限公司（以下简称“广宇丁桥”）
杭州南泉房地产开发有限公司（以下简称“杭州南泉房产”）
杭州天城房地产开发有限公司（以下简称“杭州天城房产”）
杭州广宇物业管理有限公司（以下简称“广宇物业”）
肇庆星湖名郡物业管理有限公司（以下简称“肇庆物业”）
浙江广宇元上资产管理有限公司（以下简称“广宇元上”）注
黄山汇宇投资管理有限公司（以下简称“汇宇投资”）
浙江鼎源房地产开发有限公司（以下简称“浙江鼎源”）
舟山鼎宇房地产开发有限公司（以下简称“舟山鼎宇”）

注：广宇元上原名称为“浙江汇鸣投资管理有限公司”，经浙江省工商行政管理局核准于2014年5月7日将名称变更为“浙江广宇元上资产管理有限公司”。

四、财务报表的编制基础

1、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，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、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》的披露规定编制财务报表。

2、持续经营

本公司的生产经营活动将按照既定的目标持续下去，公司自报告期末起至少12个月以内具备持续经营能力，不存在影响持续经营能力的重大事项。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。详见本附注“三、（十九）收入”。

1、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。

2、会计期间

自公历1月1日至12月31日止为一个会计年度。

3、营业周期

本公司营业周期为12个月。

4、记账本位币

本公司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

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资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。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。

非同一控制下企业合并：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。

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直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，冲减权益。

6、合并财务报表的编制方法

1、合并范围

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（包括本公司所控制的被投资方可分割的部分）均纳入合并财务报表。

2、合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

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。对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。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。

（1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务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；将子公司或业务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自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报

告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，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权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（2）处置子公司或业务

①一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务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被投资方控制权时，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或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，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或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

②分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- iv. 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

（3）购买子公司少数股权

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自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期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自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

当本公司是合营安排的合营方，享有该安排相关资产且承担该安排相关负债时，为共同经营。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- （1）确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；
- （2）确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；
- （3）确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- （4）按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- （5）确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

本公司对合营企业投资的会计政策见本附注“X、（XX）长期股权投资”。

8、现金及现金等价物的确定标准

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

9、外币业务和外币报表折算

10、金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、金融工具的分类

金融资产和金融负债于初始确认时分类为：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和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；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其他综合收益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

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，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期损益。

（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的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不

可观察输入值。

6、 金融资产（不含应收款项）减值的测试方法及会计处理方法

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，不通过损益转回。

（2）持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

11、应收款项

（1）单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	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）按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	坏账准备计提方法
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。	其他方法
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）。	账龄分析法

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

(3) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

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

12、存货

1、 存货的分类

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

2、 发出存货的计价方法

存货发出时按加权平均法计价计价。

3、 不同类别存货可变现净值的确定依据

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。

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

采用永续盘存制。

5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品采用一次转销法；

(2) 包装物采用一次转销法。

(3) 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊计入商品房成本。

(4) 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

6、 维修基金的核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品预售或销售时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

7、 质量保证金的核算方法

质量保证金按施工单位工程款的一定比例预留计入应付款项，在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金，在开发产品约定的保修期到期后，将质量保证金余额支付给施工单位。

13、划分为持有待售资产

14、长期股权投资

1、 共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

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。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

2、 初始投资成本的确定

(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在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

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。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

(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。

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和应支付的相关税费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。

3、 后续计量及损益确认方法

(1) 成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。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当期投资收益

益。

（2）权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，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。

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照本附注“三、（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”和“三、（六）合并财务报表的编制方法”中披露的相关政策进行会计处理。

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。

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

15、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

对按照成本模式计量的投资性房地产—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。

16、固定资产

(1) 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) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	40	5.00%	2.375
运输工具	年限平均法	5-6	5.00%	19.00-15.83
电子设备及其他	年限平均法	4-10	5.00%	23.75-9.50

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

17、在建工程

18、借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

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

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

（2）借款费用已经发生；

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

2、借款费用资本化期间

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

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

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

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

3、 暂停资本化期间

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

4、 借款费用资本化率、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借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

19、生物资产

20、油气资产

21、无形资产

(1) 计价方法、使用寿命、减值测试

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。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

2、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项 目	预计使用寿命	依 据
电脑软件	5年	使用该软件产品的预期寿命周期
土地使用权	土地证登记使用年限	土地使用权证

每年度终了，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。

3、 截止资产负债表日，本公司无使用寿命不确定的无形资产

(2) 内部研究开发支出会计政策

4、 划分研究阶段和开发阶段的具体标准

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。

5、 开发阶段支出资本化的具体条件

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。

22、长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊

至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

23、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。本公司长期待摊费用为酒店装修费。

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。

(3) 其他长期待摊费用在实际可受益年限内平均摊销，如长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

24、职工薪酬

(1) 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

(2) 离职后福利的会计处理方法

(1) 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

除基本养老保险外，本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴费制度（补充养老保险）/企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费/年金计划缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

(2) 设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

（3）辞退福利的会计处理方法

本公司在不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

（4）其他长期职工福利的会计处理方法

25、预计负债

26、股份支付

27、优先股、永续债等其他金融工具

28、收入

1、销售商品收入的确认一般原则：

- （1）本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- （2）本公司既没有保留通常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；
- （3）收入的金额能够可靠地计量；
- （4）相关的经济利益很可能流入本公司；
- （5）相关的、已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

2、具体原则

（1）房地产销售

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

公司在将商品交与客户时，根据合同约定开具发票，确认收入。

3、让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，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。

4、劳务收入确认原则：

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例确定。

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

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

- (1) 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。
- (2) 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

29、政府补助

(1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，包括购买固定资产或无形资产的财政拨款、固定资产专门借款的财政贴息等。

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：政府补助批准文件明确指出补助用于购建或以其他方式形成长期资产。

按照固定的定额标准取得的政府补助，在达到相关规定的标准时确认；其余的政府补助，在实际收到时予以确认。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

(2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：政府补助批准文件明确指出补助用于购建或以其他方式形成长期资产之外的情况。

对于政府文件未明确规定补助对象的，本公司将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据为：是否用于购建或以其他方式形成长期资产。

按照固定的定额标准取得的政府补助，在达到相关规定的标准时确认；其余的政府补助，在实际收到时予以确认。

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司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；用于补偿本公司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。

30、递延所得税资产/递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

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

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，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。

31、租赁

（1）经营租赁的会计处理方法

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。

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，确认为租赁相关收入。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相关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) 融资租赁的会计处理方法

32、其他重要的会计政策和会计估计

33、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

√ 适用 □ 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
--------------	------	----

重要会计政策变更

本公司已执行财政部于2014年颁布的下列新的及修订的企业会计准则：

《企业会计准则—基本准则》（修订）、
《企业会计准则第2号——长期股权投资》（修订）、
《企业会计准则第9号——职工薪酬》（修订）、
《企业会计准则第30号——财务报表列报》（修订）、
《企业会计准则第33号——合并财务报表》（修订）、
《企业会计准则第37号——金融工具列报》（修订）、
《企业会计准则第39号——公允价值计量》、
《企业会计准则第40号——合营安排》、
《企业会计准则第41号——在其他主体中权益的披露》。

本公司执行上述企业会计准则的主要影响如下：

本公司根据《企业会计准则第2号——长期股权投资》（修订）将本公司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投资从长期股权投资中分类至可供出售金融资产核算，并进行了追溯调整。

执行《企业会计准则第9号——职工薪酬》（修订），本公司根据《企业会计准则第9号——职工薪酬》（修订）将本公司辞退福利、基本养老保险及失业保险单独分类至辞退福利及设定提存计划核算，并进行了补充披露。

执行《企业会计准则第30号——财务报表列报》（修订），本公司根据《企业会计准则第30号——财务报表列报》（修订）将本公司预缴的税金重分类至其他流动资产核算或其他非流动资产，并进行了追溯调整。

上述追溯调整对本期和上期财务报表的主要影响如下：

会计政策变更的原因和内容	审批程序	对2014年12月31日/2014年度 相关财务报表项目的影响金额		
		报表项目	影响金额	
《企业会计准则第2号——长期股权投资（修订）》	董事会议案审批	可供出售金融资产	6,000,000.00	
		长期股权投资	-6,000,000.00	
《企业会计准则第30号——财务报表列报（2014年修订）》		其他流动资产	102,424,080.09	
		其他非流动资产	3,238,410.62	
		应交税费	105,662,490.71	

会计政策变更的原因和内容	审批程序	对2013年12月31日/2013年度相关 财务报表项目的影响金额		
		报表项目	影响金额	
《企业会计准则第2号——长期股权投资（修订）》	董事会议案审批	可供出售金融资产	5,000,000.00	
		长期股权投资	-5,000,000.00	
《企业会计准则第30号——财务报表列报（2014年修订）》		其他流动资产	92,896,467.97	
		应交税费	92,896,467.97	

本次会计政策变更，仅对上述财务报表项目列示产生影响，对公司2013年末和2012年末所有者权益总额以及2013年度和2012年度净利润未产生影响。

（2）重要会计估计变更

☐ 适用 ☒ 不适用

34、其他

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	17%
营业税	按应税营业收入计征	5%
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、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	按实际缴纳的流转税计征	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税计征	2%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征	30%-60%（注1）

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
--------	-------

2、税收优惠

无

3、其他

注1：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。

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	223,911.96	158,025.68
银行存款	1,151,611,644.01	976,987,978.80
其他货币资金	6,618,968.44	18,089,465.78
合计	1,158,454,524.41	995,235,470.26

其他说明

项目	期末余额	年初余额
按揭保证金	4,138,753.56	5,578,081.97
借款保证金		10,000,000.00
合 计	4,138,753.56	15,578,081.97

2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合计	0.00	0.00

其他说明：

3、衍生金融资产

□ 适用 √ 不适用

4、应收票据

(1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合计	0.00	0.00

(2) 期末公司已质押的应收票据

单位：元

项目	期末已质押金额
----	---------

(3) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
----	----------	-----------

(4) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

单位：元

项目	期末转应收账款金额
----	-----------

其他说明

5、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	11,824,609.68	99.81%	725,083.91	6.13%	11,099,525.77	10,389,858.07	100.00%	536,735.51	5.17%	9,853,122.56
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	22,122.59	0.19%	22,122.59	100.00%	0.00					
合计	11,846,732.27		747,206.50		11,099,525.77	10,389,858.07		536,735.51		9,853,122.56

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	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内（含 1 年）	9,743,026.70	487,151.34	5.00%
1 年以内小计	9,743,026.70	487,151.34	5.00%
1 至 2 年	1,938,015.00	193,801.50	10.00%
2 至 3 年	138,264.60	41,479.38	30.00%
3 年以上	5,303.38	2,651.69	50.00%
3 至 4 年	5,303.38	2,651.69	50.00%
合计	11,824,609.68	725,083.91	

确定该组合依据的说明：

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：

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 210,470.99 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式
------	---------	------

（3）本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	--------	------	------	---------	-------------

应收账款核销说明：

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例(%)	坏账准备
第一名	3,442,620.00	29.06	172,131.00
第二名	2,000,000.00	16.88	100,000.00
第三名	2,000,000.00	16.88	100,000.00
第四名	1,560,000.00	13.17	156,000.00
第五名	1,004,040.00	8.48	50,202.00
合计	10,006,660.00	84.47	578,333.00

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

6、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	6,774,881.05	86.84%	108,153,405.02	100.00%
1 至 2 年	1,026,400.00	13.16%		
合计	7,801,281.05	--	108,153,405.02	--

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

账龄超过一年且金额重大的预付款项为1,026,400.00元，主要为预付杭州泰普实业有限公司设备款，因为该设备通过海关进口，双方约定在设备安装完毕，验收合格后再进行结算，故截止2014年12月31日该款项尚未结算。

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

预付对象	期末余额	占预付款期末余额合计数的比例(%)
第一名	3,680,000.00	47.17
第二名	1,765,099.20	22.63

第三名	1,026,400.00	13.16
第四名	601,500.00	7.71
第五名	418,600.00	5.37
合计	7,491,599.20	96.04

其他说明：

7、应收利息

(1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合计	0.00	0.00

(2) 重要逾期利息

借款单位	期末余额	逾期时间	逾期原因	是否发生减值及其判断依据
------	------	------	------	--------------

其他说明：

8、应收股利

(1) 应收股利

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
合计	0.00	0.00

(2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
------------	------	----	--------	--------------

其他说明：

9、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	55,279,018.72	100.00%	11,976,001.73	21.66%	43,303,016.99	96,679,897.59	100.00%	14,195,747.04	14.68%	82,484,150.55
合计	55,279,018.72	100.00%	11,976,001.73	21.66%	43,303,016.99	96,679,897.59	100.00%	14,195,747.04	14.68%	82,484,150.55

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，按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	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内（含 1 年）	18,621,580.19	931,078.99	5.00%
1 年以内小计	18,621,580.19	931,078.99	5.00%
1 至 2 年	18,293,060.41	1,829,306.05	10.00%
2 至 3 年	4,932,029.17	1,479,608.75	30.00%
3 年以上	13,432,348.95	7,736,007.94	
3 至 4 年	11,392,682.04	5,696,341.03	50.00%
5 年以上	2,039,666.91	2,039,666.91	100.00%
合计	55,279,018.72	11,976,001.73	

确定该组合依据的说明：

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

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额-2,219,745.31 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位： 元

单位名称	转回或收回金额	收回方式
------	---------	------

(3) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	---------	------	------	---------	-------------

其他应收款核销说明：

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
资金往来款	13,697,802.71	63,063,556.28
物业维修基金与保修金	16,872,622.14	6,788,994.35
保证金	15,232,031.52	14,253,759.95
代垫款	2,596,486.24	4,554,466.10
项目资本金	4,470,896.50	6,892,319.50
代扣代缴款	883,398.09	737,257.95
其他	1,056,492.52	180,699.41
备用金	466,289.00	202,674.25
押金	3,000.00	6,169.80
合计	55,279,018.72	96,679,897.59

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
第一名	土地保证金	13,700,000.00	1 年以内 2,000,000.00 元，其余为 1-2 年	24.78%	1,270,000.00
第二名	物业保修金	12,132,543.44	1 年以内 5,052,928.00 元,1-2 年以内 3,725,655.00 元,4-5 年 3,353,960.44 元。	21.95%	2,302,192.12

第三名	项目资本金	4,292,319.50	5 年以上: 388,229.00 元, 其余 5 年以内	7.76%	2,121,438.05
第四名	资金往来款	4,250,000.00	1 年以内	7.69%	212,500.00
第五名	资金往来款	3,517,057.50	2-3 年	6.36%	1,055,117.25
合计	--	37,891,920.44	--	68.54%	6,961,247.42

(6) 涉及政府补助的应收款项

单位：元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据
------	----------	------	------	---------------

(7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

(8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

10、存货

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	4,909,002,092.31		4,909,002,092.31	4,343,978,880.95		4,343,978,880.95
开发产品	1,535,509,405.89	6,200,568.90	1,529,308,836.99	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	132,673,221.22		132,673,221.22	114,744,348.72		114,744,348.72
合计	6,577,184,719.42	6,200,568.90	6,570,984,150.52	6,341,092,226.13	148,510.08	6,340,943,716.05

(2) 存货跌价准备

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本						
开发产品	148,510.08	6,200,568.90		148,510.08		6,200,568.90
出租开发产品						

合计	148,510.08	6,200,568.90		148,510.08		6,200,568.90
----	------------	--------------	--	------------	--	--------------

(3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

计入开发成本的期末借款费用资本化金额为526,450,567.83元，本期资本化利率为7.55%。

(4) 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

单位：元

项目	金额
----	----

其他说明：

11、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
理财产品	200,000,000.00	
预缴税费	102,424,080.09	92,896,467.97
合计	302,424,080.09	92,896,467.97

其他说明：

12、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具：	6,000,000.00		6,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00
按成本计量的	6,000,000.00		6,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00
合计	6,000,000.00		6,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00

(2) 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

单位：元

可供出售金融资产分类	权益工具的成本/债务工具 的摊余成本	公允价值	累计计入其他综合收益 的公允价值变动金额	已计提减值金额
------------	-----------------------	------	-------------------------	---------

(3) 期末按成本计量的可供出售金融资产

单位：元

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
浙江亿众担保有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00					10.00%	
舟山宇上投资合伙企业（有限合伙）		1,000,000.00		1,000,000.00					2.50%	41,203.86
合计	5,000,000.00	1,000,000.00		6,000,000.00					--	41,203.86

(4) 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

单位：元

可供出售金融资产分类	期初已计提减值余额	本期计提	其中：从其他综合收益转入	本期减少	其中：期后公允价值回升转回	期末已计提减值余额
------------	-----------	------	--------------	------	---------------	-----------

(5) 可供出售权益工具期末公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备的相关说明

单位：元

可供出售权益工具项目	投资成本	期末公允价值	公允价值相对于成本的下跌幅度	持续下跌时间（个月）	已计提减值金额	未计提减值原因
------------	------	--------	----------------	------------	---------	---------

其他说明

13、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备 期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投 资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备			其他
一、合营企业											
二、联营企业											
1、绍兴鉴湖高尔夫有限公司											

(以下简称“鉴湖高尔夫”)											
2、绍兴康尔富房地产开发有限公司(以下简称“康尔富房产”)	21,124,528.26			664,489.55						21,789,017.81	
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”)	45,262,261.02			-3,336,483.59						41,925,777.43	
4、浙江佳汇建筑设计股份有限公司(以下简称“佳汇设计”)	1,167,593.99			500,889.21						1,668,483.20	
5、浙江信宇房地产开发有限公司(以下简称“信宇房产”)	107,907,082.28			-12,751,183.82						95,155,898.46	
小计	175,461,465.55			-14,922,288.65						160,539,176.90	
合计	175,461,465.55			-14,922,288.65						160,539,176.90	

其他说明

根据长期股权投资准则规定，投资企业确认应分担被投资单位发生的损失，原则上应以长期股权投资及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，投资企业负有承担额外损失义务的除外。由于鉴湖高尔夫已超额亏损，同时公司对鉴湖高尔夫没有其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益，也无需对其承担额外损失义务，故仅将其长期股权投资减记至零。

14、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	133,744,429.82	38,222,486.52		171,966,916.34
2.本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产 \在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	133,744,429.82	38,222,486.52		171,966,916.34
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	28,688,626.90	8,205,890.00		36,894,516.90
2.本期增加金额	3,086,620.29	860,005.95		3,946,626.24
(1) 计提或摊销	3,086,620.29	860,005.95		3,946,626.24
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	31,775,247.19	9,065,895.95		40,841,143.14
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				

3、本期减少金额				
（1）处置				
（2）其他转出				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	101,969,182.63	29,156,590.57		131,125,773.20
2.期初账面价值	105,055,802.92	30,016,596.52		135,072,399.44

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

□ 适用 √ 不适用

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
----	------	-----------

其他说明

15、固定资产

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	电子设备	运输设备	其他	合计
一、账面原值：						
1.期初余额	19,996,938.14		7,730,574.56	18,944,372.69	1,642,284.17	48,314,169.56
2.本期增加金额			499,072.00	2,549,157.94		3,048,229.94
（1）购置			499,072.00	2,549,157.94		3,048,229.94
（2）在建工程转入						
（3）企业合并增加						
3.本期减少金额			376,839.00	549,942.00		926,781.00
（1）处置或报废			376,839.00	549,942.00		926,781.00
4.期末余额	19,996,938.14		7,852,807.56	20,943,588.63	1,642,284.17	50,435,618.50
二、累计折旧						

1.期初余额	7,384,967.41		5,724,372.67	13,304,861.91	507,575.27	26,921,777.26
2.本期增加金额	438,127.80		622,958.74	1,773,763.56	359,257.05	3,194,107.15
(1) 计提	438,127.80		622,958.74	1,773,763.56	359,257.05	3,194,107.15
3.本期减少金额			277,333.52	522,444.90		799,778.42
(1) 处置或报废			277,333.52	522,444.90		799,778.42
4.期末余额	7,823,095.21		6,069,997.89	14,556,180.57	866,832.32	29,316,105.99
三、减值准备						
1.期初余额						
2.本期增加金额						
(1) 计提						
3.本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4.期末余额						
四、账面价值						
1.期末账面价值	12,173,842.93		1,782,809.67	6,387,408.06	775,451.85	21,119,512.51
2.期初账面价值	12,611,970.73		2,006,201.89	5,639,510.78	1,134,708.90	21,392,392.30

(2) 暂时闲置的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
----	------	------	------	------	----

(3) 通过融资租赁租入的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
----	------	------	------	------

(4) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值
----	--------

(5) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
----	------	------------

其他说明

16、在建工程

(1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合计			0.00			0.00

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源
------	-----	------	--------	------------	----------	------	-------------	------	-----------	--------------	----------	------

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

单位：元

项目	本期计提金额	计提原因
----	--------	------

其他说明

17、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	其他	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	10,643,674.59			3,510,694.00	14,154,368.59
2. 本期增加金额				247,300.00	247,300.00
(1) 购置				247,300.00	247,300.00
(2) 内部研发					

(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额	10,643,674.59			3,757,994.00	14,401,668.59
二、累计摊销					
1.期初余额	1,676,650.10			1,274,087.95	2,950,738.05
2.本期增加金额	106,394.16			363,023.57	469,417.73
(1) 计提	106,394.16			363,023.57	469,417.73
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额	1,783,044.26			1,637,111.52	3,420,155.78
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	8,860,630.33			2,120,882.48	10,981,512.81
2.期初账面价值	8,967,024.49			2,236,606.05	11,203,630.54

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例。

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
----	------	------------

其他说明：

18、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
酒店装修	356,112.45		356,112.45		
预付长期租赁费用		250,000.00	50,739.25		199,260.75
合计	356,112.45	250,000.00	406,851.70		199,260.75

其他说明

19、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	16,146,118.45	4,036,529.62	12,726,002.96	3,181,500.76
预收房款（注1）	216,781,947.59	54,195,486.90	192,095,888.61	48,023,972.16
计提土地增值税（注3）	157,915,531.79	39,478,882.96	158,444,475.24	39,611,118.81
存货中抵消未实现利润	33,143,756.04	8,285,939.01	50,185,345.40	12,546,336.35
暂未取得发票税务纳税调增的成本	21,582,348.76	5,395,587.19	10,447,402.73	2,611,850.68
可抵扣的经营亏损（注2）	92,024,868.04	23,006,217.03	93,238,501.26	23,309,625.32
合计	537,594,570.67	134,398,642.71	517,137,616.20	129,284,404.08

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
预交税费（注4）	100,629,953.26	25,157,488.33	74,415,814.71	18,603,953.68
合计	100,629,953.26	25,157,488.33	74,415,814.71	18,603,953.68

(3) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

可抵扣暂时性差异	2,777,658.68	2,154,989.67
可抵扣亏损	102,182,180.05	94,497,807.36
合计	104,959,838.73	96,652,797.03

(4) 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	期末金额	期初金额	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	23,498,195.31	21,961,507.52	
2019	6,147,684.90		
合计	102,182,180.05	94,497,807.36	--

其他说明：

注1：根据国家税务总局有关文件，房地产企业按预售收入一定比例并入当期应纳税所得额，计缴所得税，在公司开票确认收入后，可以转回抵缴所得税，属于可抵减暂时性差异，故形成递延所得税资产。

注2：主要为部分子公司发生了可弥补的应纳税所得额亏损，公司预计近期内可以转回抵缴所得税，属于可抵减暂时性差异，故形成递延所得税资产。

注3：根据浙江省地方税务局浙地税函【2007】15号《浙江省地方税务局关于企业所得税若干政策问题的通知》，清算补交的土地增值税，应在补交年度全额税前扣除，在计提年度属于可抵减暂时性差异，故形成递延所得税资产。

注4：为公司按预售收入的一定比例缴纳的营业税、城市维护建设税、教育费附加、土地增值税，该等已交税金允许所得税税前扣除，但其会计处理不影响当期利润的减少，在公司开票确认收入后相应转回，计缴所得税，故属于引起暂时性差异的负债项目，形成递延所得税负债。

20、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预缴税费	3,238,410.62	
合计	3,238,410.62	0.00

其他说明：

21、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	25,000,000.00	300,000,000.00
信用借款	260,000,000.00	480,000,000.00
抵押兼保证借款	120,000,000.00	
合计	405,000,000.00	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

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为 0.00 元，其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

单位：元

借款单位	期末余额	借款利率	逾期时间	逾期利率
------	------	------	------	------

其他说明：

22、衍生金融负债

☐ 适用 ☒ 不适用

23、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	273,440,014.38	162,963,695.21
1-2 年（含 2 年）	4,465,169.18	72,626,726.73
2-3 年（含 3 年）	2,235,793.83	287,320.46
3 年以上	2,027,329.16	3,876,771.39
合计	282,168,306.55	239,754,513.79

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
第一名	1,644,997.34	未结算
第二名	1,626,403.62	未结算
第三名	1,000,000.00	未结算
合计	4,271,400.96	---

其他说明：

24、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	948,002,108.00	1,091,155,629.24
1-2 年（含 2 年）	528,880,585.96	273,808,755.89
2-3 年（含 3 年）	10,412,871.56	9,963,147.25
3 年以上	8,746,877.18	5,547,809.03
合计	1,496,042,442.70	1,380,475,341.41

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
----	------	-----------

25、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	14,054,979.81	66,797,903.29	64,048,206.44	16,804,676.66
二、离职后福利-设定提存计划		2,364,102.10	2,357,008.31	7,093.79
合计	14,054,979.81	69,162,005.39	66,405,214.75	16,811,770.45

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	11,241,779.10	57,267,551.79	54,458,778.62	14,050,552.27
2、职工福利费	57,846.60	5,127,994.39	5,119,895.96	65,945.03
3、社会保险费	17,712.49	2,172,736.76	2,168,214.47	22,234.78
其中：医疗保险费	15,640.60	1,939,341.05	1,935,572.47	19,409.18
工伤保险费	517.98	98,589.06	98,367.38	739.66
生育保险费	1,553.92	134,806.65	134,274.62	2,085.95

4、住房公积金	169,611.90	1,641,398.77	1,641,398.77	169,611.90
5、工会经费和职工教育经费	2,568,029.72	588,221.58	659,918.62	2,496,332.68
合计	14,054,979.81	66,797,903.29	64,048,206.44	16,804,676.66

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		2,034,620.02	2,028,412.95	6,207.07
2、失业保险费		329,482.08	328,595.36	886.72
合计		2,364,102.10	2,357,008.31	7,093.79

其他说明：

26、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	185,260.65	24,404.78
营业税	2,069,911.71	3,562,144.39
企业所得税	35,406,908.85	45,143,301.05
个人所得税	267,852.95	243,540.19
城市维护建设税	156,997.52	249,931.70
土地使用税	675,577.32	428,671.20
土地增值税	183,090,819.65	185,870,638.44
印花税	60,672.75	113,538.47
教育费附加	69,202.63	60,529.14
房产税	139,775.42	526,248.07
水利建设基金（注）	606,123.00	141,564.58
地方教育费附加	137,795.21	360,399.23
合计	222,866,897.66	236,724,911.24

其他说明：

注：子公司黄山广宇按预售房款收入的0.06%缴纳，公司及其他子公司按收入的0.1%缴纳。

27、应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	4,842,660.10	5,045,934.27
短期借款应付利息	4,869,909.16	15,161,114.13
一年内到期长期借款利息	733,949.89	991,342.80
合计	10,446,519.15	21,198,391.20

重要的已逾期未支付的利息情况：

单位： 元

借款单位	逾期金额	逾期原因
------	------	------

其他说明：

28、应付股利

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	4,767,057.50	4,767,057.50
合计	4,767,057.50	4,767,057.50

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

29、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
保证金	98,663,078.04	79,191,152.52
暂扣款	1,288,597.59	1,273,305.09
代扣代缴款	7,355,701.33	6,209,868.93
资金往来款	155,664,700.57	315,634,176.47
购房定金	1,688,977.86	6,108,401.41
其他	1,520,187.41	1,512,837.55
预提费用	968,299.51	118,850.00
合计	267,149,542.31	410,048,591.97

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位： 元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
杭州西湖房地产集团有限公司	125,866,717.37	暂借款

绍兴鉴湖高尔夫有限公司	17,288,277.62	暂借款
远扬控股集团股份有限公司	9,641,183.89	保证金
浙江耀华建设集团有限公司	8,628,508.00	保证金
杭州西景房地产开发有限公司	8,620,379.22	暂借款
合计	170,045,066.10	--

其他说明

30、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	359,685,705.05	440,852,526.32
合计	359,685,705.05	440,852,526.32

其他说明：

31、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	426,250,000.00	590,000,000.00
抵押兼保证借款	1,672,000,000.00	1,403,400,000.00
抵押质押兼保证借款	32,705,052.63	100,221,973.68
合计	2,130,955,052.63	2,093,621,973.68

长期借款分类的说明：

其他说明，包括利率区间：

32、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减（+、—）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	598,320,000.00	175,824,175.00				175,824,175.00	774,144,175.00

其他说明：

说明：

2014年10月，经中国证券监督管理委员会“证监许可[2014]851号《关于核准广宇集团股份有限公司非公开发行股票批复》”核准，由主承销商招商证券股份有限公司采用非公开发行方式发行人民币普通股（A股）不超过24,540万股，公司实际向杭州澜华投资管理有限公司等八名特定股东发行人民币普通股

（A股）共175,824,175.00股。实际募集资金净额为人民币784,593,920.75元，其中注册资本人民币175,824,175.00元，溢价人民币608,769,745.75元计入资本公积。该次增资业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）验证，并于2014年10月28日出具信会师报字[2014]第610462号验资报告。

公司已于2014年11月10日在浙江省工商行政管理局办妥变更登记手续。

33、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	220,201,622.25	608,769,745.75	185,038.04	828,786,329.96
合计	220,201,622.25	608,769,745.75	185,038.04	828,786,329.96

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

1、本期增加的变动说明详见本附注二十五“股本”所述。

2、本期减少的变动说明：

根据规定，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资的，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，应当调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本期公司处置汇鸣投资（后更名为“广宇元上”）50%的股权，但未丧失对其控制权，处置价款为15,000,000.00元，与处置该长期股权投资相对应享有汇鸣投资自合并日开始持续计算的净资产份额15,185,038.04元之间的差额为-185,038.04元，计入资本公积-股本溢价。

34、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	132,193,162.95	13,132,724.26		145,325,887.21
合计	132,193,162.95	13,132,724.26		145,325,887.21

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

根据公司法和本公司章程的规定，本公司按母公司净利润的10%提取法定盈余公积金。

35、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	1,033,309,179.58	903,720,705.16
调整后期初未分配利润	1,033,309,179.58	903,720,705.16
加：本期归属于母公司所有者的净利润	131,296,377.32	219,377,374.68

减：提取法定盈余公积	13,132,724.26	41,916,726.96
应付普通股股利	47,865,600.00	47,865,600.00
提取储备基金	8,098.43	6,573.30
期末未分配利润	1,103,599,134.21	1,033,309,179.58

调整期初未分配利润明细：

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

36、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,681,424,120.58	1,212,731,169.25	1,656,113,295.82	1,076,324,861.46
其他业务	2,066,667.00	1,265,136.72	1,633,333.00	1,265,136.72
合计	1,683,490,787.58	1,213,996,305.97	1,657,746,628.82	1,077,589,998.18

37、营业税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	72,329,587.11	76,688,478.85
城市维护建设税	5,103,672.68	5,437,949.40
教育费附加	1,997,925.60	2,321,577.07
土地增值税	48,278,486.70	31,974,647.13
地方教育费附加	1,558,769.58	1,565,153.72
合计	129,268,441.67	117,987,806.17

其他说明：

38、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
广告费	18,409,003.74	13,615,911.54
业务宣传费	8,435,476.48	4,854,022.16

工资	4,976,446.73	5,409,591.75
展览费	2,060,858.50	2,225,807.78
办公费	1,096,451.77	1,272,200.04
佣金	37,750.00	821,125.97
其他	1,942,375.05	2,662,878.01
合计	36,958,362.27	30,861,537.25

其他说明：

39、管理费用

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
工资	22,208,444.05	26,530,089.81
税金	9,212,113.45	8,962,001.84
办公费	3,065,998.91	3,889,699.33
劳动保险费	5,305,638.41	5,206,152.04
业务招待费	5,431,573.67	4,492,969.10
折旧	2,778,085.02	2,660,428.10
差旅费	3,000,911.52	1,931,595.53
电话汽车费用	2,786,997.18	2,707,658.77
福利费	4,424,231.79	4,229,880.61
其他	8,159,178.05	10,564,800.26
合计	66,373,172.05	71,175,275.39

其他说明：

40、财务费用

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	33,764,483.39	42,083,033.99
减：利息收入	9,234,085.81	-18,261,739.21
汇兑损益	128.63	-47.29
其他	773,820.05	870,201.30
合计	25,304,346.26	24,691,448.79

其他说明：

41、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	-2,009,274.32	-14,772,448.32
二、存货跌价损失	6,052,058.82	-557,384.69
合计	4,042,784.50	-15,329,833.01

其他说明：

42、投资收益

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	-14,922,288.65	-9,557,908.34
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	41,203.85	
合计	-14,881,084.80	-9,557,908.34

其他说明：

43、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
非流动资产处置利得合计	221,824.57	0.00	
无形资产处置利得	221,824.57		221,824.57
政府补助	32,400.00	300,000.00	32,400.00
违约金、罚款收入	82,202.00	219,408.33	82,202.00
其他	1,578,172.84	18,481.40	1,578,172.84
拆迁安置费	14,670,172.16		14,670,172.16
合计	16,584,771.57	537,889.73	16,584,771.57

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
丁桥镇人民政府杰出贡献奖		200,000.00	与收益相关
就业补助	2,400.00	100,000.00	与收益相关
财政奖励资金	30,000.00		与收益相关
合计	32,400.00	300,000.00	--

其他说明：

- 1、根据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与肇庆星湖名郡房地产发展有限公司于2014年8月7日签订的《协议书》，子公司肇庆广宇于2014年08月08日收到肇庆市端州区三榕工业园管理委员会广肇城际轨道端州段征地拆迁资拨付的拆迁安置费35,540,027.00元，扣除对应资产成本净额后的差额14,670,172.16元，计入营业外收入；
- 2、根据丁桥镇人民政府招商引资奖励政策，子公司广宇丁桥于2014年2月26日收到政府招商财政奖励30,000.00元，计入营业外收入；
- 3、子公司杭州物业于2014年7月23日收到杭州市余杭区就业管理服务处政府财政就业补助资金2,400.00元，计入营业外收入。

44、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	6,242.10	14,354.74	6,242.10
其中：固定资产处置损失	6,242.10	14,354.74	6,242.10
对外捐赠	431,577.90	713,000.00	431,577.90
水利基金	1,377,021.78	1,638,675.48	
其他	13,865.26	74,858.45	13,865.26
合计	1,828,707.04	2,440,888.67	451,685.26

其他说明：

45、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	55,883,598.42	93,825,821.95
递延所得税费用	1,439,296.02	2,533,405.50
合计	57,322,894.44	96,359,227.45

46、其他综合收益

详见附注。

47、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	32,400.00	300,000.00
利息收入	5,274,872.16	16,769,060.77
收暂收款与收回暂付款	49,631,416.99	101,915,743.93
赔偿收入等	82,202.00	219,408.33
拆迁安置费	35,540,027.00	
其他与经营活动有关收入	1,573,172.84	118,080.60
合计	92,134,090.99	119,322,293.63

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其中：暂付款	45,647,029.33	44,898,111.73
广告费	17,889,052.04	13,615,911.54
业务宣传费	8,693,024.48	4,854,022.16
业务招待费	5,437,970.67	4,492,969.10
办公费	2,522,746.63	5,161,899.37
电话汽车费用	2,785,737.18	2,707,658.77
展览费	1,663,858.50	2,225,807.78
水电费	1,599,637.94	2,221,468.24
差旅费	3,000,911.52	1,931,595.53
咨询费	1,073,262.92	1,916,934.00
其他	7,248,546.39	9,003,078.96
合计	97,561,777.60	93,029,457.18

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

按揭保证金	1,439,328.41	2,379,743.09
关联方资金往来	59,587,259.87	328,458,180.00
合计	61,026,588.28	330,837,923.09

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
资金往来	4,400,000.00	
合计	4,400,000.00	0.00

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	本期发生额	上期发生额
资金往来		12,000,000.00
保证金	10,000,000.00	
合计	10,000,000.00	12,000,000.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
借款保证金		10,000,000.00
资金往来	133,292,624.00	280,300,000.00
关联方资金往来	14,960,000.00	
合计	148,252,624.00	290,300,000.00

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

48、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	150,099,460.15	242,950,261.32
加: 资产减值准备	4,042,784.50	-15,329,833.01
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	7,140,733.39	6,936,075.36
无形资产摊销	469,417.73	456,130.23
长期待摊费用摊销	406,851.70	1,131,406.44
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	-215,582.47	14,354.74
财务费用(收益以“-”号填列)	33,764,483.39	42,083,033.99
投资损失(收益以“-”号填列)	14,881,084.80	9,557,908.34
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-5,114,238.63	-1,020,996.86
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	6,553,534.65	3,554,402.36
存货的减少(增加以“-”号填列)	-17,926,198.32	-1,038,885,367.17
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-17,323,309.75	-77,362,148.56
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	245,937,721.06	-83,435,124.90
经营活动产生的现金流量净额	422,716,742.20	-909,349,897.72
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	1,154,315,770.85	979,657,388.29
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	174,658,382.56	-69,436,124.51

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

单位: 元

	金额
其中:	--
其中:	--
其中:	--

其他说明:

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

单位：元

	金额
其中：	--
其中：	--
其中：	--

其他说明：

(4) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,154,315,770.85	979,657,388.29
其中：库存现金	223,911.96	158,025.68
可随时用于支付的银行存款	1,151,611,644.01	976,987,978.80
可随时用于支付的其他货币资金	2,480,214.88	2,511,383.81
三、期末现金及现金等价物余额	1,154,315,770.85	979,657,388.29

其他说明：

49、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

50、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	4,138,753.56	按揭担保
存货	3,692,695,540.63	借款抵押
固定资产	11,597,653.06	借款抵押
无形资产	1,570,255.94	借款抵押
投资性房地产	130,255,668.40	借款抵押
合计	3,840,257,871.59	--

其他说明：

八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
新城房产	杭州市	杭州市	房地产开发	100.00%		设立
黄山广宇	黄山市	黄山市	房地产开发	90.00%		设立
广宇咨询	杭州市	杭州市	物业出租	75.00%		同一控制下企业合并
广宇创投	杭州市	杭州市	投资管理	100.00%		设立
肇庆广宇	肇庆市	肇庆市	房地产开发	80.00%		设立
上东房产	杭州市	杭州市	房地产开发	50.00%	50.00%	设立
肇庆文化	肇庆市	肇庆市	文化投资		80.00%	设立
合创贸易	杭州市	杭州市	贸易	90.00%	10.00%	设立
广宇紫丁香	杭州市	杭州市	房地产开发	90.00%		设立
思燕贸易（注1）	杭州市	杭州市	房产中介	50.00%		设立
广宇丁桥	杭州市	杭州市	房地产开发	100.00%		设立
杭州南泉房产	杭州市	杭州市	房地产开发	100.00%		设立
杭州天城房产（注2）	杭州市	杭州市	房地产开发	50.00%		设立
广宇物业	杭州市	杭州市	物业管理	100.00%		设立
肇庆物业	肇庆市	肇庆市	物业管理		80.00%	设立
广宇元上（注3）	杭州市	杭州市	投资管理	50.00%		设立
汇宇投资	黄山市	黄山市	投资管理	100.00%		设立
浙江鼎源	杭州市	杭州市	房地产开发	51.00%	49.00%	设立
舟山鼎宇	舟山市	舟山市	房地产开发	100.00%		设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

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：公司将在广宇元上公司董事会中占多数席位，另根据公司与浙江元上资产管理有限公司签订的《授权委托书》，浙江元上资产管理有限公司将其持有的1%股份所对应的表决权委托广宇集团股份有限公司出席

广宇元上2014年所有的股东会，故广宇元上仍为公司控股子公司，将其纳入合并范围。

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

确定公司是代理人还是委托人的依据：

其他说明：

（2）重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
黄山广宇	10.00%	8,360,663.36	8,500,000.00	15,882,947.17
肇庆广宇	20.00%	15,384,947.24	14,000,000.00	71,321,626.71
杭州天城房产	50.00%	-5,263,971.06		357,584,525.10

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

其他说明：

（3）重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
黄山广宇	201,613,915.80	58,798,130.29	260,412,046.09	101,332,119.62	250,454,787.78	101,582,574.40	418,802,522.20	50,062,627.55	468,865,149.75	286,760,692.06	21,881,619.55	308,642,311.61
肇庆广宇	1,026,550,996.53	9,561,771.83	1,036,112,768.36	406,670,864.04	272,000,000.00	678,670,864.04	1,194,200,438.93	13,565,780.05	1,207,766,218.98	435,587,029.80	422,300,000.00	857,887,029.80
杭州天城房产	2,210,806,059.57	39,560,445.77	2,250,366,505.34	825,398,150.14	709,799,304.99	1,535,197,455.13	1,770,733,301.99	27,532,633.08	1,798,265,935.07	372,452,842.74	700,116,100.00	1,072,568,942.74

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
黄山广宇	202,258,548.00	83,606,633.55		-31,409,693.04	411,121,858.00	82,519,263.33		-11,825,698.88
肇庆广宇	426,193,429.80	77,562,715.14		-16,626,945.92	374,071,562.00	87,875,612.18		148,022,925.44

杭州天城房产	180,000.00	-10,527,942.12		364,039,080.34	180,000.00	-8,254,884.24		-82,750,360.39
--------	------------	----------------	--	----------------	------------	---------------	--	----------------

其他说明：

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

其他说明：

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

根据公司2014年3月24日第四届董事会第十一次会议决议，公司将其持有的全资子公司浙江汇鸣投资管理有限公司（以下简称“汇鸣投资”，后更名为“浙江广宇元上资产管理有限公司”）50%的股权计1500万股以1元/股的价格转让给浙江元上资产管理有限公司（以下简称“元上资产”），转让价款共计1,500万元，股权转让完成后公司及元上资产各持有汇鸣投资50%的股权。

公司于2014年4月30日收到浙江元上资产管理有限公司支付的股权转让款1500万；广宇元上于2014年5月7日办妥上述工商变更登记。

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

子公司名称	浙江汇鸣投资管理有限公司（后更名为“广宇元上”）
处置对价	15,000,000.00
—现金	15,000,000.00
处置对价合计	15,000,000.00
减：按处置的股权比例计算的子公司净资产份额	15,185,038.04
差额	-185,038.04
其中：调整资本公积	-185,038.04
调整盈余公积	
调整未分配利润	

其他说明

3、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	对合营企业或联
---------	-------	-----	------	------	---------

企业名称				直接	间接	营企业投资的会计处理方法
联营企业：						
浙江信宇房地产开发有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	49.00%		权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

持有 20%以下表决权但具有重大影响，或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据：

(2) 重要合营企业的主要财务信息

其他说明

(3) 重要联营企业的主要财务信息

项目	浙江信宇房地产开发有限公司	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上期发生额
流动资产	1,365,558,766.16	1,183,086,172.62
非流动资产	17,348,747.49	24,121,349.23
资产合计	1,382,907,513.65	1,207,207,521.85
流动负债	676,861,712.37	481,848,851.65
非流动负债	497,397,110.84	495,000,000.00
负债合计	1,174,258,823.21	976,848,851.65
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	208,648,690.44	230,358,670.20
按持股比例计算的净资产份额	102,237,858.32	112,875,748.40
调整事项		
—商誉		
—内部交易未实现利润	-2,113,293.74	-4,968,666.12
—其他		
对联营企业权益投资的账面价值	95,155,898.46	107,907,082.28
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入		
净利润	-21,709,979.76	-16,232,456.55
终止经营的净利润		
其他综合收益		

综合收益总额	-21,709,979.76	-16,232,456.55
本年度收到的来自联营企业的股利		

其他说明

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：	--	--
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
联营企业：	--	--
投资账面价值合计	65,383,278.44	67,554,383.27
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	-2,171,104.83	-4,718,874.92
--综合收益总额	-2,171,104.83	-4,718,874.92

其他说明

(5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计认的损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失
联营企业：			
绍兴鉴湖高尔夫有限公司	8,627,427.30	-416,500.04	8,210,927.26

其他说明

(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

4、重要的共同经营

共同经营名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例/享有的份额	
				直接	间接

在共同经营中的持股比例或享有的份额不同于表决权比例的说明：

共同经营为单独主体的，分类为共同经营的依据：

其他说明

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

舟山宇上投资合伙企业(有限合伙)投资于浙江长河房地产有限公司长河广场项目。浙江广宇元上资产管理有限公司为该合伙企业的普通合伙人，出资额为人民币100.00万元，占注册资本的2.5%，该投资在可供出售金融资产核算；公司的最大风险敞口为人民币100.00万元，以出资额为限。截至2014年12月31日，公司从该有限合伙企业中取得41,203.85元投资收益。

6、其他

九、与金融工具相关的风险

本公司在经营过程中面临各种金融风险：信用风险、市场风险和流动性风险。公司董事会全面负责风险管理目标和政策的确定，并对风险管理目标和政策承担最终责任，本公司经营管理层通过职能部门设递交的月度报告来审查已执行程序的有效性以及风险管理目标和政策的合理性。本公司的内部审计师也会审计风险管理的政策和程序，并且将有关发现汇报给审计委员会。

本公司经营管理层通过职能部门设递交的月度报告来审查已执行程序的有效性以及风险管理目标和政策的合理性可能降低风险的风险管理政策。

信用风险

信用风险是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。本公司主要面临赊销导致的客户信用风险。在签订新合同之前，本公司会对新客户的信用风险进行评估，包括外部信用评级和在某些情况下的银行资信证明（当此信息可获取时）。公司对每一客户均设置了赊销限额，该限额为无需获得额外批准的最大额度。

公司通过对已有客户信用评级的季度监控以及应收账款账龄分析的月度审核来确保公司的整体信用风险在可控的范围内。在监控客户的信用风险时，按照客户的信用特征对其分组。被评为“高风险”级别的客户会放在受限制客户名单里，并且只有在额外批准的前提下，公司才可在未来期间内对其赊销，否则必须要求其提前支付相应款项。

市场风险

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，本公司的市场风险主要为利率风险。

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司面临的利率风险主要来源于银行长期借款。公司通过建立良好的银企关系，对授信额度、授信品种以及授信期限进行合理的设计，保障银行授信额度充足，满足公司各类短期融资需求。

流动性风险

流动风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。流动性风险由本公司的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来12个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。

十、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
-------	-----	------	------	--------------	---------------

本企业的母公司情况的说明

本公司无母公司，最终控制方是王轶磊，王轶磊先生直接持有和间接控制公司的股份比例为31.55%。

本企业最终控制方是王轶磊。

其他说明：

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、在其他主体中的权益。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、在其他主体中的权益。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本企业关系
1、绍兴鉴湖高尔夫有限公司（以下简称“鉴湖高尔夫”）	联营企业
2、绍兴康尔富房地产开发有限公司（以下简称“康尔富房产”）	联营企业
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”）	联营企业
4、浙江佳汇建筑设计股份有限公司（以下简称“佳汇设计”）	联营企业
5、浙江信宇房地产开发有限公司（以下简称“信宇房产”）	联营企业

其他说明

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
杭州平海投资有限公司	第一大股东
杭州澜华投资管理有限公司	实际控制人所控制的公司
胡巍华	董事
徐晓	董事

其他说明

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
佳汇设计	建筑设计费	2,188,200.00	2,335,966.01

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
康尔富房产	物业管理费	33,724.44	96,866.67

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

2014年5月22日，公司第四届董事会第十五次会议审议通过了《关于向关联人出售商品房的议案》，子公司杭州天城房产分别与王轶磊先生和胡巍华女士签订了《商品房买卖合同》，将武林外滩项目建筑面积为102.56平方米和为109.15平方米的两套商品房，分别以总价人民币价3,281,715元和3,492,582元出售给王轶磊先生和胡巍华女士。

2014年10月28日，公司第四届董事会第二十一次会议审议通过了《关于向关联人出售商品房的议案》，子公司杭州天城房产与胡巍华女士签订了《商品房买卖合同》，将武林外滩项目建筑面积 66.92平方米的住宅，以总价人民币价2,141,306元出售给胡巍华女士。

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

单位：元

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

关联托管/承包情况说明

本公司委托管理/出包情况表：

单位：元

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

关联管理/出包情况说明

(3) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
小额贷款公司	房屋出租	467,366.00	440,911.00

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
-------	--------	----------	----------

关联租赁情况说明

（4）关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

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
肇庆广宇	23,900,000.00	2013 年 03 月 06 日	2015 年 11 月 13 日	否
肇庆广宇	20,900,000.00	2012 年 06 月 29 日	2015 年 06 月 29 日	否
肇庆广宇	15,768,784.00	2012 年 11 月 21 日	2015 年 11 月 20 日	否
肇庆广宇	247,500,000.00	2013 年 12 月 02 日	2016 年 12 月 01 日	否
肇庆广宇	70,000,000.00	2013 年 12 月 23 日	2016 年 03 月 22 日	否
肇庆广宇	105,000,000.00	2014 年 06 月 23 日	2016 年 12 月 19 日	否
合创贸易	25,000,000.00	2014 年 04 月 18 日	2015 年 04 月 01 日	否
合创贸易	40,000,000.00	2014 年 08 月 27 日	2015 年 08 月 27 日	否
合创贸易	80,000,000.00	2014 年 05 月 29 日	2015 年 05 月 21 日	否
信宇房产	245,000,000.00	2013 年 02 月 06 日	2016 年 02 月 06 日	否
杭州天城房产	300,000,000.00	2013 年 01 月 08 日	2016 年 01 月 07 日	否
杭州天城房产	300,000,000.00	2013 年 01 月 18 日	2016 年 01 月 07 日	否
杭州天城房产	100,000,000.00	2013 年 05 月 30 日	2016 年 01 月 07 日	否
黄山广宇	15,000,000.00	2013 年 12 月 06 日	2015 年 12 月 06 日	否
舟山鼎宇	165,000,000.00	2014 年 06 月 13 日	2016 年 06 月 30 日	否
舟山鼎宇	40,000,000.00	2014 年 10 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	否
舟山鼎宇	15,000,000.00	2014 年 06 月 19 日	2015 年 12 月 31 日	否
舟山鼎宇	50,000,000.00	2014 年 06 月 13 日	2016 年 12 月 10 日	否
舟山鼎宇	35,000,000.00	2014 年 06 月 19 日	2016 年 06 月 30 日	否
新城房产	50,000,000.00	2012 年 06 月 25 日	2015 年 01 月 30 日	否
新城房产	6,300,000.00	2013 年 01 月 23 日	2016 年 01 月 22 日	否
新城房产	6,300,000.00	2013 年 01 月 30 日	2016 年 01 月 29 日	否
新城房产	3,278,947.37	2013 年 11 月 12 日	2016 年 01 月 22 日	否

新城房产	32,705,052.63	2013 年 01 月 23 日	2016 年 01 月 22 日	否
新城房产	2,968,000.00	2013 年 07 月 15 日	2016 年 01 月 22 日	否
新城房产	2,915,500.00	2013 年 07 月 02 日	2016 年 01 月 22 日	否
新城房产	2,663,684.21	2013 年 09 月 04 日	2016 年 01 月 22 日	否
新城房产	2,615,789.47	2013 年 10 月 16 日	2016 年 01 月 07 日	否
新城房产	1,575,000.00	2013 年 02 月 22 日	2016 年 02 月 21 日	否
广宇集团	280,000,000.00	2007 年 06 月 21 日	2017 年 05 月 30 日	否

本公司作为被担保方

单位：元

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
王轶磊	125,000,000.00	2014 年 05 月 06 日	2017 年 02 月 28 日	否
王轶磊	117,500,000.00	2014 年 03 月 03 日	2017 年 02 月 28 日	否
王轶磊	90,000,000.00	2014 年 05 月 27 日	2017 年 02 月 28 日	否
王轶磊	80,000,000.00	2014 年 06 月 19 日	2017 年 02 月 28 日	否
王轶磊	31,500,000.00	2014 年 04 月 01 日	2017 年 02 月 28 日	否
王轶磊	6,000,000.00	2014 年 02 月 28 日	2017 年 02 月 28 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				

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
-----	--------	-------	-------

(7) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	6,710,000.00	6,610,000.00

(8) 其他关联交易

1) 增持股份

2014年7月4日,王鹤鸣先生通过深圳证券交易所交易系统增持公司股份 300,000股,均价为3.84元/股。

2) 向关联方发行股份

根据公司2014年第三次临时股东大会决议,并经中国证券监督管理委员会证监许可[2014]851号文核准,公司向社会定向增发人民币普通股(A股)增加注册资本人民币175,824,175.00元,其中杭州澜华投资管理有限公司以4.55元的认购价格认购公司发行的32,967,033股,认购金额为150,000,000.15元。

3) 委托贷款

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%,已于2014年归还。

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位: 元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		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	0.00	0.00	55,628,046.22	5,181,402.31
其他应收款	徐晓	60,000.00	3,000.00		

(2) 应付项目

单位: 元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	绍兴康尔富房地产开发有限公司	35,560,000.00	50,520,000.00
其他应付款	绍兴鉴湖高尔夫有限公司	17,288,277.62	17,288,277.62
其他应付款	浙江佳汇建筑设计股份有限公司	300,000.00	
其他应付款	王轶磊	90,000.00	
预收账款	胡巍华	2,823,888.00	

7、关联方承诺

8、其他

十一、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

1、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) 子公司广宇咨询2014年与第六空间家居发展有限公司签订租赁协议，将杭州市西湖大道18号101、104、105、201、301、401、501商业用房租赁给第六空间家居发展有限公司，租期为2015年4月至2025年3月，第一年租金为2485万元，首季度租金减免一个半月，第二年开始每年在上一年租金标准的基础上递增3%；

(3) 公司2011年与北京同仁堂浙江医药有限公司签订租赁协议，将杭州市上城区平海路6—8号二层、12-14号、岳王路20-26号商业用房租赁给北京同仁堂浙江医药有限公司，租期为2011年4月至2021年4月，第一年租金为318万元，第二年租金为477万元，以后每年在上一年租金标准的基础上递增6%；

2、其他重大财务承诺事项

(1) 抵押资产情况

抵押人	抵押权人	交易描述	贷款金额	债务人	科目	说明
广宇咨询	交通银行杭州众安支行	抵押	280,000,000.00	广宇集团	长期借款	以广宇咨询账面原值为110,185,894.24元，累计摊销为25,411,822.09元的投资性房地产抵押
广宇集团	交通银行杭州众安支行	抵押	60,000,000.00	广宇集团	长期借款	以账面原值为 20,601,757.72 元，累计摊销为 5,709,900.99 元的投资性房地产，账面原值为 16,098,084.64 元，累计折旧为4,500,431.58元的固定资产和账面原值为 10,643,674.59，累计摊销为 9,073,418.65元的土地使用权抵押
广宇集团	杭州银行江城支行	抵押	86,250,000.00	广宇集团	长期借款	以账面原值为 40,110,305.38 元，累计摊销为 9,520,565.88元的投资性房地产抵押
新城房产	建行吴山支行	抵押、保证	50,000,000.00	新城房产	一年内到期的非流动负债	以账面价值为488,026,475.33元的土地使用权抵押，同时由广宇集团股份有限公司、王轶磊、王鹤鸣提供保证担保
新城房产	东亚银行(中国)有限公司杭州分行	抵押、保证、质押	32,705,052.63	新城房产	长期借款	以账面价值为256,053,475.33元的土地使用权抵押，以位于临平新城海澜板报北侧南大街东侧的杭余出国用(2011)第103-439号房地产主合同确定的债务履行期间内的全部应收款质押，同时由广宇集团股份有限公司、王轶磊提供保证担保
新城房产	东亚银行(中国)有限公司杭州分行	抵押、保证	28,616,921.05	新城房产	一年内到期的非流动负债	以账面价值为256,053,475.33元的土地使用权抵押，以

	国)有限公司 杭州分行	证、质押		产	的非流动负 债	位于临平新城海澜板报北侧南大街东侧的杭余出国用(2011)第103-439号房地产主合同确定的债务履行期间的全部应收款质押,同时由广宇集团股份有限公司、王轶磊提供保证担保
黄山广宇	徽商银行黄 山分行	抵押、保证	15,000,000.00	黄山广 宇	一年内到期 的非流动负 债	以黄山广宇账面价值为2,107,929.59元的开发产品,账面原值为5,423,573.09元,累计摊销为531,058.2元的出租开发产品作为抵押,同时由广宇集团做保证担保。
广宇紫丁香	农行杭州之 江支行	抵押	25,000,000.00	合创贸 易	短期借款	以广宇紫丁香账面价值为13,790,293.98元的开发产品,账面原值为9,498,509.17元,累计摊销为309,058.55元的出租开发产品抵押
广宇丁桥	中国民生银 行杭州分行	抵押、保证	40,000,000.00	合创贸 易	短期借款	以广宇丁桥账面价值为16,016,858.15元的开发产品抵押,同时由广宇集团提供保证担保。
广宇集团、 杭州南泉房 产	恒丰银行杭 州西湖支行	抵押、保证	80,000,000.00	合创贸 易	短期借款	以杭州南泉房产账面价值为2,570,833.53元的开发产品,账面原值为27,220,294.01元,累计摊销为1,652,606.25元的出租开发产品抵押,以广宇集团账面原值为5,946,076.79元,累计摊销为847,315.79元的出租开发产品抵押,同时由王轶磊提供保证担保
广宇肇庆	工行肇庆第 一支行	抵押、保证	42,000,000.00	肇庆广 宇	长期借款	以账面价值72,073,366.09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
广宇肇庆	工行肇庆第 一支行	抵押、保证	105,000,000.00	肇庆广 宇	长期借款	以账面价值46,421,398.53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
广宇肇庆	中国银行肇 庆分行	抵押、保证	125,000,000.00	肇庆广 宇	长期借款	以账面价值74,537,431.13元的土地使用权抵押,同时由广宇集团股份有限公司作保证担保
广宇肇庆	工行肇庆第 一支行	抵押、保证	28,000,000.00	肇庆广 宇	一年内到期 的非流动负 债	以账面价值72,073,366.09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
广宇肇庆	东亚银行(中 国)有限公司 广州分行	抵押、保 证、质押	20,900,000.00	肇庆广 宇	一年内到期 的非流动负 债	以账面价值9,542,124.340元的开发产品抵押,以账面价值30,983,894.89元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
广宇肇庆	东亚银行(中 国)有限公司 广州分行	抵押、保 证、质押	15,768,784.00	肇庆广 宇	一年内到期 的非流动负 债	以账面价值11,722,471.17元的开发产品抵押,以账面价值25676268.97元的开发产品质押,同时由广宇集团股份有限公司作保证担保
广宇肇庆	中国银行肇 庆分行	抵押、保证	23,900,000.00	肇庆广 宇	一年内到期 的非流动负 债	以账面价值7,114,168元的开发成本抵押,同时由广宇集团股份有限公司作保证担保
广宇肇庆	中国银行肇 庆分行	抵押、保证	122,500,000.00	肇庆广 宇	一年内到期 的非流动负 债	以账面价值74,537,431.13元的土地使用权抵押,同时由广宇集团股份有限公司作保证担保
杭州天城房 产	兴业银行杭 州分行	抵押、保证	700,000,000.00	杭州天 城房产	长期借款	以账面价值为1,436,782,157.31元的土地使用权杭下国用(2012)第100003号、杭下国用(2012)第100004号作抵押;同时由广宇集团股份有限公司和杭州西湖房地产集团有限公司提供最高额担保

浙江鼎源	浦发银行文晖支行	抵押、保证	6,000,000.00	浙江鼎源	长期借款	以账面价值为628,808,915.88元的土地使用权抵押,同时由王轶磊提供保证担保
浙江鼎源	浦发银行文晖支行	抵押、保证	117,500,000.00	浙江鼎源	长期借款	以账面价值为628,808,915.88元的土地使用权抵押,同时由王轶磊提供保证担保
浙江鼎源	浦发银行文晖支行	抵押、保证	31,500,000.00	浙江鼎源	长期借款	以账面价值为628,808,915.88元的土地使用权抵押,同时由王轶磊提供保证担保
浙江鼎源	浦发银行文晖支行	抵押、保证	90,000,000.00	浙江鼎源	长期借款	以账面价值为628,808,915.88元的土地使用权抵押,同时由王轶磊提供保证担保
浙江鼎源	浦发银行文晖支行	抵押、保证	125,000,000.00	浙江鼎源	长期借款	以账面价值为628,808,915.88元的土地使用权抵押,同时由王轶磊提供保证担保
浙江鼎源	浦发银行文晖支行	抵押、保证	80,000,000.00	浙江鼎源	长期借款	以账面价值为628,808,915.88元的土地使用权抵押,同时由王轶磊提供保证担保
舟山鼎宇	中国银行舟山市分行	抵押、保证	165,000,000.00	舟山鼎宇	长期借款	以账面价值为582,379,228.00元的土地使用权抵押,同时由广宇集团提供保证担保
舟山鼎宇	中国银行舟山市分行	抵押、保证	50,000,000.00	舟山鼎宇	长期借款	以账面价值为582,379,228.00元的土地使用权抵押,同时由广宇集团提供保证担保
舟山鼎宇	中国银行舟山市分行	抵押、保证	35,000,000.00	舟山鼎宇	长期借款	以账面价值为582,379,228.00元的土地使用权抵押,同时由广宇集团提供保证担保
舟山鼎宇	中国银行舟山市分行	抵押、保证	15,000,000.00	舟山鼎宇	一年内到期的非流动负债	以账面价值为582,379,228.00元的土地使用权抵押,同时由广宇集团提供保证担保
舟山鼎宇	中国银行舟山市分行	抵押、保证	40,000,000.00	舟山鼎宇	一年内到期的非流动负债	以账面价值为582,379,228.00元的土地使用权抵押,同时由广宇集团提供保证担保

(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,详见本附注(二)或有事项。

(3) 对非全资子公司增资

公司于2014年3月21日第四届董事会第十一次会议审议通过了《关于浙江汇鸣投资管理有限公司股权转让、增资及更名的议案》,股权转让完成后,由公司和浙江元上资产管理有限公司(以下简称“元上资产”)各出资500万元用于增加汇鸣投资注册资本金,增资完成后汇鸣投资注册资本金为4000万元,公司和元上资产各持有其50%的股权,截止报告日上述增资事项尚未实施。

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

1、资产负债表日存在的重要或有事项

(1) 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12月31日金额为111,519.45万元。公司子公司黄山广宇另以413.88万元按揭保证金为部分江南新城商品房承购人提供担保。

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

3、其他

十二、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

单位：元

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

2、利润分配情况

单位：元

拟分配的利润或股利	61,931,534.00
经审议批准宣告发放的利润或股利	61,931,534.00

3、销售退回

4、其他资产负债表日后事项说明

股东股权质押

公司控股股东杭州平海投资有限公司于2015年1月15日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理了股权质押登记手续，将其所持有的公司41,039,000股股份质押给宏源证券股份有限公司，质押期限自2015年1月15日起至2016年1月15日止，共计365天。

截止资产负债表日，平海投资共持有公司股份134,757,000股，占公司股份总数的17.41%。

十三、其他重要事项

1、前期会计差错更正

(1) 追溯重述法

单位：元

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数
-----------	------	------------------	-------

(2) 未来适用法

会计差错更正的内容	批准程序	采用未来适用法的原因
-----------	------	------------

2、债务重组

不适用

3、资产置换

(1) 非货币性资产交换

不适用

(2) 其他资产置换

4、年金计划

不适用

5、终止经营

单位：元

项目	收入	费用	利润总额	所得税费用	净利润	归属于母公司所有者的终止经营利润
----	----	----	------	-------	-----	------------------

其他说明

不适用

6、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

不适用

(2) 报告分部的财务信息

不适用

(3) 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因。

不适用

(4) 其他说明

不适用

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

不适用

8、其他

不适用

十四、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	2,925,102.26	99.25%	197,504.01	6.75%	2,727,598.25	2,486,403.19	100.00%	136,957.57	5.51%	2,349,445.62
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	22,122.59	0.75%	22,122.59	100.00%						
合计	2,947,224.85	100.00%	219,626.60	7.45%	2,727,598.25	2,486,403.19	100.00%	136,957.57	5.51%	2,349,445.62

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	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内小计	2,453,182.66	122,659.13	5.00%

1 至 2 年	333,655.00	33,365.50	10.00%
2 至 3 年	138,264.60	41,479.38	30.00%
合计	2,925,102.26	197,504.01	

确定该组合依据的说明：

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：

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 82,669.03 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式
------	---------	------

(3) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	--------	------	------	---------	-------------

应收账款核销说明：

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例(%)	坏账准备
杭州金地车库管理服务有限公司	2,000,000.00	67.86	100,000.00
黄山金源小尾羊餐饮有限公司	855,623.27	29.03	107,856.52
姚徽	69,478.99	2.36	3,473.95
程华	22,122.59	0.75	8,849.04
合计	2,947,224.85	100.00	220,179.51

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

不适用

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

不适用

其他说明：

2、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,435,814,765.77	100.00%	82,980,410.32	5.78%	1,352,834,355.45	1,021,080,814.64	100.00%	52,247,249.27	5.12%	968,833,565.37
合计	1,435,814,765.77	100.00%	82,980,410.32	5.78%	1,352,834,355.45	1,021,080,814.64	100.00%	52,247,249.27	5.12%	968,833,565.37

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，按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	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内小计	1,214,165,601.44	60,708,280.07	5.00%
1 至 2 年	221,525,243.42	22,152,524.34	10.00%
2 至 3 年	3,600.00	1,080.00	30.00%
3 至 4 年	3,590.00	1,795.00	50.00%
5 年以上	116,730.91	116,730.91	100.00%
合计	1,435,814,765.77	82,980,410.32	

确定该组合依据的说明：

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

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 30,733,161.05 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式
------	---------	------

不适用

(3) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	---------	------	------	---------	-------------

其他应收款核销说明：

不适用

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
资金往来款	1,435,495,844.86	1,020,826,763.73
保证金	39,500.00	39,500.00
其他	80,620.91	180,620.91
备用金	198,800.00	33,930.00
合计	1,435,814,765.77	1,021,080,814.64

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
浙江上东房地产开发有限公司	往来款	485,396,982.06	一年以内	33.81%	24,269,849.10
浙江广宇新城房地产开发有限公司	往来款	353,927,960.09	一年以内	24.65%	17,696,398.00
舟山鼎宇房地产开发	往来款	325,365,130.65	一年以内	22.66%	16,268,256.53

有限公司					
黄山汇宇投资管理有限公司	往来款	189,000,000.00	一年以内	13.16%	9,450,000.00
杭州天城房地产开发有限公司	往来款	81,525,243.42	两年以内	5.68%	8,152,524.34
合计	--	1,435,215,316.22	--	99.96%	75,837,027.97

(6) 涉及政府补助的应收款项

单位：元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据
------	----------	------	------	---------------

不适用

(7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

不适用

(8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

不适用

其他说明：

不适用

3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,863,085,890.44		1,863,085,890.44	1,827,085,890.44		1,827,085,890.44
对联营、合营企业投资	160,539,176.90		160,539,176.90	175,461,465.55		175,461,465.55
合计	2,023,625,067.34		2,023,625,067.34	2,002,547,355.99		2,002,547,355.99

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
新城房产	430,000,000.00			430,000,000.00		

黄山广宇	68,037,009.86			68,037,009.86		
广宇咨询	122,548,880.58			122,548,880.58		
肇庆广宇	198,000,000.00			198,000,000.00		
上东房产	50,000,000.00			50,000,000.00		
合创贸易	45,000,000.00			45,000,000.00		
广宇紫丁香	45,000,000.00			45,000,000.00		
思燕贸易	500,000.00			500,000.00		
广宇丁桥	50,000,000.00			50,000,000.00		
杭州南泉房产	50,000,000.00			50,000,000.00		
杭州天城房产	400,000,000.00			400,000,000.00		
广宇物业	5,000,000.00			5,000,000.00		
广宇创投	20,000,000.00			20,000,000.00		
广宇元上	30,000,000.00		15,000,000.00	15,000,000.00		
汇宇投资	10,000,000.00			10,000,000.00		
浙江鼎源	153,000,000.00	51,000,000.00		204,000,000.00		
舟山鼎宇	150,000,000.00			150,000,000.00		
合计	1,827,085,890.44	51,000,000.00	15,000,000.00	1,863,085,890.44		

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投资 损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备	其他		
一、合营企业											
二、联营企业											
康尔富房 产	21,124,52 8.26			664,489.5 5						21,789,01 7.81	
小额贷款 公司	45,262,26 1.02			-3,336,48 3.59						41,925,77 7.43	
佳汇设计	1,167,593 .99			500,889.2 1						1,668,483 .20	
信宇房产	107,907,0 82.28			-12,751,1 83.82						95,155,89 8.46	
小计	175,461,4 65.55			-14,922,2 88.65						160,539,1 76.90	

合计	175,461,465.55			-14,922,288.65						160,539,176.90	
----	----------------	--	--	----------------	--	--	--	--	--	----------------	--

(3) 其他说明

4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	73,076,384.38	19,735,016.96	22,808,942.25	8,967,273.42
其他业务	2,740,182.66	2,020,783.73	1,600,000.00	1,265,136.72
合计	75,816,567.04	21,755,800.69	24,408,942.25	10,232,410.14

其他说明：

5、投资收益

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	479,800,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-14,922,288.65	-14,526,574.45
合计	159,577,711.35	465,273,425.55

6、其他

十五、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	215,582.47	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	32,400.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	4,312,844.36	
委托他人投资或管理资产的损益	2,000,000.00	

除上述各项之外的其他营业外收入和支出	15,885,103.84	
减：所得税影响额	4,722,823.09	
少数股东权益影响额	2,694,013.74	
合计	15,029,093.84	--

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

☐ 适用 ☒ 不适用

2、净资产收益率及每股收益

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（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	6.11%	0.21	0.21
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	5.41%	0.19	0.19

3、会计政策变更相关补充资料

☒ 适用 ☐ 不适用

公司根据财政部 2014 年发布的《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》等八项会计准则变更了相关会计政策并对比较财务报表进行了追溯重述，重述后的 2013 年 1 月 1 日、2013 年 12 月 31 日合并资产负债表如下：

单位：元

项目	2013 年 1 月 1 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	1,057,051,337.86	995,235,470.26	1,158,454,524.41
结算备付金			0.00
拆出资金			0.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			0.00
衍生金融资产			0.00
应收票据			0.00
应收账款	815,349.10	9,853,122.56	11,099,525.77
预付款项	1,537,780.87	108,153,405.02	7,801,281.05
应收保费			0.00
应收分保账款			0.00
应收分保合同准备金			0.00

应收利息			0.00
应收股利			0.00
其他应收款	429,499,038.47	82,484,150.55	43,303,016.99
买入返售金融资产			0.00
存货	5,115,843,591.05	6,340,943,716.05	6,570,984,150.52
划分为持有待售的资产			0.00
一年内到期的非流动资产			0.00
其他流动资产	71,813,945.48	92,896,467.97	302,424,080.09
流动资产合计	6,676,561,042.83	7,629,566,332.41	8,094,066,578.83
非流动资产：			
可供出售金融资产	5,000,000.00	5,000,000.00	6,000,000.00
持有至到期投资			0.00
长期应收款			0.00
长期股权投资	193,988,040.00	175,461,465.55	160,539,176.90
投资性房地产	139,019,025.68	135,072,399.44	131,125,773.20
固定资产	22,425,654.16	21,392,392.30	21,119,512.51
在建工程			0.00
工程物资			0.00
固定资产清理			0.00
生产性生物资产			0.00
油气资产			0.00
无形资产	11,619,760.77	11,203,630.54	10,981,512.81
开发支出			0.00
商誉			0.00
长期待摊费用	1,487,518.89	356,112.45	199,260.75
递延所得税资产	128,263,407.22	129,284,404.08	134,398,642.71
其他非流动资产			3,238,410.62
非流动资产合计	501,803,406.72	477,770,404.36	467,602,289.50
资产总计	7,178,364,449.55	8,107,336,736.77	8,561,668,868.33
流动负债：			
短期借款	660,000,000.00	780,000,000.00	405,000,000.00
向中央银行借款			0.00
吸收存款及同业存放			0.00

拆入资金			0.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			0.00
衍生金融负债			0.00
应付票据			0.00
应付账款	360,873,001.59	239,754,513.79	282,168,306.55
预收款项	1,311,703,995.20	1,380,475,341.41	1,496,042,442.70
卖出回购金融资产款			0.00
应付手续费及佣金			0.00
应付职工薪酬	10,493,918.49	14,054,979.81	16,811,770.45
应交税费	278,125,504.28	236,724,911.24	222,866,897.66
应付利息	32,273,115.95	21,198,391.20	10,446,519.15
应付股利	4,767,057.50	4,767,057.50	4,767,057.50
其他应付款	647,221,897.07	410,048,591.97	267,149,542.31
应付分保账款			0.00
保险合同准备金			0.00
代理买卖证券款			0.00
代理承销证券款			0.00
划分为持有待售的负债			0.00
一年内到期的非流动负债	117,000,000.00	440,852,526.32	359,685,705.05
其他流动负债			0.00
流动负债合计	3,422,458,490.08	3,527,876,313.24	3,064,938,241.37
非流动负债：			
长期借款	1,432,500,000.00	2,093,621,973.68	2,130,955,052.63
应付债券			0.00
其中：优先股			0.00
永续债			0.00
长期应付款			0.00
长期应付职工薪酬			0.00
专项应付款			0.00
预计负债			0.00
递延收益			0.00

递延所得税负债	15,049,551.32	18,603,953.68	25,157,488.33
其他非流动负债			0.00
非流动负债合计	1,447,549,551.32	2,112,225,927.36	2,156,112,540.96
负债合计	4,870,008,041.40	5,640,102,240.60	5,221,050,782.33
所有者权益：			
股本	598,320,000.00	598,320,000.00	774,144,175.00
其他权益工具			0.00
其中：优先股			0.00
永续债			0.00
资本公积	220,201,622.25	220,201,622.25	828,786,329.96
减：库存股			0.00
其他综合收益			0.00
专项储备			0.00
盈余公积	90,276,435.99	132,193,162.95	145,325,887.21
一般风险准备			0.00
未分配利润	903,720,705.16	1,033,309,179.58	1,103,599,134.21
归属于母公司所有者权益合计	1,812,518,763.40	1,984,023,964.78	2,851,855,526.38
少数股东权益	495,837,644.75	483,210,531.39	488,762,559.62
所有者权益合计	2,308,356,408.15	2,467,234,496.17	3,340,618,086.00
负债和所有者权益总计	7,178,364,449.55	8,107,336,736.77	8,561,668,868.33

4、其他

第十二节 备查文件目录

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

董事长：王轶磊
广宇集团股份有限公司
2015年4月26日