

1、重要提示
本年度报告摘要来自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于深圳证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。
公司简介

股票简称	广宇集团	股票代码	002133
股票上市交易所	深圳证券交易所		
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	
电话	0571-87925786	0571-87925786	
传真	0571-87925813	0571-87925813	
电子信箱	gysb@163.com	gysb@163.com	

2、主要财务数据和股东变化
Q 主要财务数据
公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据
 是 否

	2013年	2012年	本年比上年增减(%)	2011年
营业收入(元)	1,657,746,628.82	1,962,263,249.36	-15.52%	1,914,408,220.87
归属于上市公司股东的净利润(元)	219,377,374.68	248,580,967.57	-11.75%	288,238,718.18
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	209,879,553.94	216,278,432.68	-2.96%	289,538,281.50
经营活动产生的现金流量净额(元)	-809,349,897.72	253,275,544.54	-459.04%	-263,075,950.72
基本每股收益(元/股)	0.37	0.42	-11.9%	0.48
稀释每股收益(元/股)	0.37	0.42	-11.9%	0.48
加权平均净资产收益率(%)	11.58%	14.51%	-2.93%	19.21%
	2013年末	2012年末	本年比上年增减(%)	2011年末
总资产(元)	8,014,440,268.80	7,106,550,504.07	12.78%	6,707,011,826.90
归属于上市公司股东的净资产(元)	1,984,023,964.78	1,812,518,763.40	9.46%	1,613,803,212.78

Q 前10名股东持股情况表

报告期末股东总数	44,298	年度报告披露日前第5个交易日末股东总数	43,723	
前10名无限售条件持股情况				
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股数量	质押或冻结情况

杭州平安投资有限公司	境内非国有法人	22.52%	134,757,000	101,067,750	质押	43,598,000
王鹏鸣	境内自然人	12.11%	72,247,480	72,247,480		
张琴	境内自然人	1.55%	9,285,285			
王奉勳	境内自然人	1.28%	7,680,000			
朱宏波	境内自然人	1.19%	7,144,360			
单康康	境内自然人	0.8%	4,780,000			
徐卫	境内自然人	0.75%	4,500,000			
陈庆琴	境内自然人	0.72%	4,286,008			
黄菁	境内自然人	0.69%	4,108,611			
新嘉坡		0.67%	4,000,000			

上述股东关联关系或一致行动的说明
公司实际控制人一致行动人王鹏鸣与流通股股东单康康存在关联关系。除此之外，公司未知其他股东之间是否存在关联关系。

Q 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



3、管理层讨论与分析
Q 房地产行业运行情况

2013年，我国房地产行业总体延续了2012年下半年以来的回暖势头，自住和首次需求持续释放，推动行业呈现阶段性回升。2013年底中央经济工作会议将房地产行业调控的重点放在公租房等保障房建设上，在改革发展中缓解通胀压力，为房地产市场健康发展奠定了坚实的基础。
2013年，全国商品房销售面积130,551万平方米，比上年增长17.3%，增速比2012年提高15.5个百分点；其中，住宅商品房销售17.5%。全年商品房销售额81,428亿元，增长26.3%，增速比2012年提高16.3个百分点；其中，住宅商品房销售26.6%。2013年，全国商品房成交均价同比增长7.7%，较2012年增幅基本一致，其中住宅成交均价同比增长7.7%。2013年，全国多地调控政策收紧，导致市场成交受到一定影响。
2013年，全国房地产开发投资86,013亿元，比上年增长19.8%，增速比2012年提高3.6个百分点；其中，住宅投资58,951亿元，比上年增长19.4%。预计2014年房地产业投资增幅将继续保持平稳态势。
2013年，房地产开发企业土地购置面积38,814万平方米，比上年增长8.8%；土地成交价款9,918亿元，增长33.9%。2013年以来，土地市场成交活跃，整体呈现放量态势，土地市场伴随楼市回暖日益火热，龙头企业集中拿地，土地购置面积同比再次止跌回升。土地市场的活跃将有利于未来1-2年内商品房市场的龙头企业发展。

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

报告期内，公司以“持续增收”为核心，以提升管理、加快周转、合理负债、适度扩张”为风险控制对策，秉承稳健、务实的经营理念，不断提升企业持续经营能力。2013年公司实现营业收入1,657,746.63万元，同比减少15.52%；实现营业利润34,121.25万元，同比减少10.44%；实现归属于上市公司股东的净利润21,937.38万元，同比减少11.75%。

2013年，公司新开工建筑面积16.48万平方米，完成年度计划的69.99%，新开工项目包括肇庆湖山二期、黄石雅苑、黄山江南新城B区4-1和D转角、杭州银湖公寓。开工未达标的系肇庆湖山二期西湖新二期推迟至2014年开工。

2013年，公司实现商品房合同销售金额18.11亿元，完成年度计划的72.98%，公司年度销售计划完成不足主要原因是项目在营销推广政策及二套房首付比例上调政策的影响，加之按揭公司二次按揭审批和武林外滩开盘时间均晚，致使两个项目未能完成年初制定的销售计划目标。公司全年完成竣工面积13.64万平方米，完成年度计划的100%。

报告期内，公司各项目进度情况如下：
东方汇 杭州：在建建筑面积15.17万平方米，截至报告期末，项目已完成裙房外立面装饰工程的80%、小高层主体结构工程的80%。
鼎悦府 杭州：在建建筑面积11.50万平方米，截至报告期末，项目已完成所有楼栋结构封顶和砌筑工程，并开始进行公共部位装修。

武林外滩 杭州：在建建筑面积11.05万平方米，截至报告期末，项目正在进行主体结构。
银湖公寓 杭州：全年新开工面积为9.93万平方米，截至报告期末，项目已完成所有楼栋的地下室施工，开始进入主体结构施工。
江南新城(黄山)：全年新开工面积为2.99万平方米，竣工面积为9.95万平方米，项目荣获黄山市建筑房地产民营企业称号“TO强企业”称号。

湖山名都 肇庆：全年新开工面积为3.56万平方米，竣工面积为3.69万平方米，项目荣获第十六届广东(肇庆)房地产博览会“2013年最佳住宅小区”称号。
桃源项目 土地获取：2013-28号地块：4月通过拍取得土地，截至报告期末，已付清土地出让价款，并完成国有土地使用权出让工作和施工图设计工作。

舟山项目：4月通过竞拍取得舟山临城1K-3-25b地块，1月份通过竞拍取得舟山临城1K-3-25e地块。2013年，公司新增土地储备3宗，合计占地面积9.48万平方米，新增容积率内建筑面积19.93万平方米。容积率1宗，占地面积2.80万平方米，容积率内建筑面积7.36万平方米。舟山两宗，合计占地面积6.68万平方米，容积率内建筑面积12.57万平方米。

截至报告期末，公司储备的规划可建建筑面积116.60万平方米，其中权益可建建筑面积98.27万平方米。代建项目一个，建筑面积16.64万平方米。
Q 行业竞争格局及未来发展趋向

2013年，全国各地房地产市场发展差异化显著，一线城市涨幅明显，三四线城市相对平稳。在限购、限贷、限价政策以及房产税预期影响下，首次置业和刚需置业已成为市场主流，房地产市场出现分化趋势明显。结合行业运营数据及专业研究机构的观点，我们认为2014年房地产行业调控的重点有三：一是调控重点从刚需和刚需逐步转向加大住房供应，包括保障房建设和公租房；二是调控方式由直接调控逐步转向间接调控，逐步转向发挥市场自我调节机制；三是由短期政策调控向长效机制转变。
在稳增长、促消费、促改革、促发展的政策背景下，房地产行业调控政策变化，各地土地供应计划、保障性安居工程建设计划、预计2014年全国房地产行业供应指标将继续上升，但增幅将较2013年略有回落。在成交量下降、经过2012-2013年的库存后，预计2014年需求将有所减弱。2013年四季度开始的二三线城市成交回落趋势趋稳，预计全年成交总额仍将保持一定的增长。

在保障性住房生产、商品住宅的供应品质、配套设施的重要性凸显，这就要求开发商打造综合性能优异的产品。同时，随着房地产行业竞争的加剧集中化的提升，规模优势和周转速度成为房企制胜的关键，这就要求开发商提升管理水平，转变经营思路，在拿地、开发、销售、融资等方面采用更多创新手段。

Q 公司发展战略和经营思路
面对持续的宏观调控和日趋激烈的市场竞争，公司仍将坚持以房地产开发为主业，以开发产品精致、功能齐全、性价比高的中小户型普通住宅为主导产品，在深耕杭州、黄山、肇庆三地市场的同时，做好杭州舟山的项目，形成以长三角为中心的发展模式。此外，公司将发挥自身的技术优势和品牌优势，适度参与保障房的建设，通过在房地产私募基金等领域进行积极的探索，寻找新的利润增长点。

2014年，公司的主要工作是努力抓好以下六大环节：抓销售、去库存、定标准、明目标、控费用、抓效率”；其中公司2014年的工作重点是：这是公司在严峻的市场形势下，为保持发展态势，持续经营的关键所在。具体做好以下四方面工作：
一、抓销售、去库存。重点做好鼎悦府、东方汇、银湖公寓、武林外滩的持续销售工作；桃源项目、舟山项目的盘活工作；黄山项目、肇庆项目和存量项目的加速去化工作。在楼市调控基调不变的前提下，公司的营销策略开始向纵深推进，采取一系列更精细化、更优化的营销措施。

二、定标准、明目标。确定工作目标，明确时间节点，持续完善KPI考核体系，明确部门工作目标。逐步形成制度化产品、标准开发流程，提高产品品质。在项目施工过程中，建立并完善工程节点、竣工验收、建立标准化体系。持续推进营销标准化、整合资源，提升销售能力。

三、控费用、抓效率。2014年，公司将着重通过高效的综合管理，进一步提高企业的管理效率和经营效率，从而使得公司的生产、经营等各方面流程更规范更和谐和化。继续优化实施ERP项目，搭建高效管理平台，加强全员能力提升，提高团队工作效率。增强时间观念，养成PDCA闭环管理工作习惯。
四、加强预算目标控制，拓展房地产业资本经营。继续提高项目成本管控能力，通过落实目标成本责任制来强化项目成本控制工作，重点强化现场联系单的管理来提升成本控制能力，通过小单元、明确分工与责任，明确各个单元管理费用、财务费用、营销费用等，进行事前、事中、事后的全程控制，加强各个部门的预算目标控制。

2014年，公司计划实现合同金额27亿元。公司在杭各项目以及黄山、肇庆、舟山三个外地项目均已下达销售任务指标。2014年公司计划新开工面积44.42万平方米，主要为杭州湖山项目、舟山临城项目、黄山江南新城(部分)肇庆湖山名都(部分)。2014年公司计划实现竣工面积31.43万平方米，主要为杭州东方汇、黄山江南新城(部分)肇庆湖山名都(部分)。

4.涉及财务报告的相关事项
Q 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明
不适用
Q 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明
不适用
Q 与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明
本年度新设立四家子公司，分别是浙江汇智投资管理有限公司、黄山汇智投资管理有限公司、浙江鼎源房地产开发有限公司、舟山宇宇房地产开发有限公司。

Q 董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的意见
不适用
Q 对2014年1-3月经营业绩的预计
2014年1-3月预计的经营业绩情况：净利润为正，同比下降50%以上
净利润为上，同比下降50%以上

2014年1-3月归属于上市公司股东的净利润变动幅度(%)	-95%	至	-50%
2014年1-3月归属于上市公司股东的净利润绝对值(万元)	504.27	至	5,042.68
2013年1-3月归属于上市公司股东的净利润绝对值(万元)	10,085.33		

业绩变动的原因说明
2014年第一季度公司没有新的楼盘交付，房地产结转收入金额低于上年同期。

董事长：王铁磊
广宇集团股份有限公司
二〇一四年二月十四日

广宇集团股份有限公司

证券代码：002133 证券简称：广宇集团 公告编号：(2014)003

2013 年度报告摘要

证券代码：002133 证券简称：广宇集团 公告编号：(2014)002

**广宇集团股份有限公司
第四届董事会第十次会议决议公告**

公司及全体董事、监事、高级管理人员保证公告内容真实、准确和完整，并对公告中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担责任。

广宇集团股份有限公司(以下简称“公司”)第四届董事会第十次会议于2014年2月5日以电子方式发出会议通知，于2014年2月14日上午9时在杭州市平海路8号公司六楼会议室召开，会议由董事长王铁磊先生主持，应参加会议董事9人，实到9人。本次会议召开程序符合《公司法》和《公司章程》的规定。

会议以现场书面表决的方式审议通过以下提案：
一、关于2013年度董事会工作报告的议案
本次会议审议通过了《2013年度董事会工作报告》，同意提请公司2013年年度股东大会审议。
表决结果：同意9票，反对0票，弃权0票。

二、关于2013年度总裁工作报告的议案
本次会议审议通过了《2013年度总裁工作报告》，同意提请公司2013年年度股东大会审议。
表决结果：同意9票，反对0票，弃权0票。

三、关于2013年度财务报告的议案
本次会议审议通过了《2013年度财务报告》，通过了立信会计师事务所出具的标准无保留意见的审计报告，同意提请公司2013年年度股东大会审议。
表决结果：同意9票，反对0票，弃权0票。

四、关于2013年度利润分配的议案
本次会议审议通过了《2013年度利润分配议案》，同意提请公司2013年年度股东大会审议。
表决结果：同意9票，反对0票，弃权0票。

五、2013年度利润分配预案
立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，2013年度公司实现净利润419,167,269.55元(母公司数)，合并报表归属于上市公司所有者的净利润219,377,374.68元。按母公司净利润的10%提取法定盈余公积41,916,726.96元，加年初未分配利润232,060,425.97元，扣除2012年度利润分配47,865,600.00元，本年度可供股东分配的利润为561,445,368.56元。
根据有关法律及《公司章程》的规定，经董事会审议，公司拟以2014年12月31日总股本598,320,000股为基数，向全体股东每10股派发现金0.80元(含税)，共计拟派发现金红利47,865,600.00元(含税)。

本年度不实施资本公积金转增股本，不实施回购股票。
本利润分配预案符合《公司法》和《公司章程》的相关规定，具有合法合规性。
同意提请公司2013年年度股东大会审议。
表决结果：同意9票，反对0票，弃权0票。

独立董事对该项议案出具了独立意见，详见巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)。
六、关于2013年度内部控制自我评价报告的议案
本次会议审议通过了《2013年度内部控制的自我评价报告》。
表决结果：同意9票，反对0票，弃权0票。

七、关于聘任会计师事务所的议案
本次会议审议通过了《聘任会计师事务所(特殊普通合伙)的议案》。
表决结果：同意9票，反对0票，弃权0票。

八、关于聘任会计师事务所的议案
本次会议审议通过了《聘任会计师事务所(特殊普通合伙)的议案》。
表决结果：同意9票，反对0票，弃权0票。

九、关于聘任会计师事务所的议案
本次会议审议通过了《聘任会计师事务所(特殊普通合伙)的议案》。
表决结果：同意9票，反对0票，弃权0票。

十、关于聘任会计师事务所的议案
本次会议审议通过了《聘任会计师事务所(特殊普通合伙)的议案》。
表决结果：同意9票，反对0票，弃权0票。

十一、关于聘任会计师事务所的议案
本次会议审议通过了《聘任会计师事务所(特殊普通合伙)的议案》。
表决结果：同意9票，反对0票，弃权0票。

十二、关于聘任会计师事务所的议案
本次会议审议通过了《聘任会计师事务所(特殊普通合伙)的议案》。
表决结果：同意9票，反对0票，弃权0票。

十三、关于聘任会计师事务所的议案
本次会议审议通过了《聘任会计师事务所(特殊普通合伙)的议案》。
表决结果：同意9票，反对0票，弃权0票。

十四、关于聘任会计师事务所的议案
本次会议审议通过了《聘任会计师事务所(特殊普通合伙)的议案》。
表决结果：同意9票，反对0票，弃权0票。

十五、关于聘任会计师事务所的议案
本次会议审议通过了《聘任会计师事务所(特殊普通合伙)的议案》。
表决结果：同意9票，反对0票，弃权0票。

十六、关于聘任会计师事务所的议案
本次会议审议通过了《聘任会计师事务所(特殊普通合伙)的议案》。
表决结果：同意9票，反对0票，弃权0票。

十七、关于聘任会计师事务所的议案
本次会议审议通过了《聘任会计师事务所(特殊普通合伙)的议案》。
表决结果：同意9票，反对0票，弃权0票。

十八、关于聘任会计师事务所的议案
本次会议审议通过了《聘任会计师事务所(特殊普通合伙)的议案》。
表决结果：同意9票，反对0票，弃权0票。

十九、关于聘任会计师事务所的议案
本次会议审议通过了《聘任会计师事务所(特殊普通合伙)的议案》。
表决结果：同意9票，反对0票，弃权0票。

二十、关于聘任会计师事务所的议案
本次会议审议通过了《聘任会计师事务所(特殊普通合伙)的议案》。
表决结果：同意9票，反对0票，弃权0票。

二十一、关于聘任会计师事务所的议案
本次会议审议通过了《聘任会计师事务所(特殊普通合伙)的议案》。
表决结果：同意9票，反对0票，弃权0票。

二十二、关于聘任会计师事务所的议案
本次会议审议通过了《聘任会计师事务所(特殊普通合伙)的议案》。
表决结果：同意9票，反对0票，弃权0票。

二十三、关于聘任会计师事务所的议案
本次会议审议通过了《聘任会计师事务所(特殊普通合伙)的议案》。
表决结果：同意9票，反对0票，弃权0票。

二十四、关于聘任会计师事务所的议案
本次会议审议通过了《聘任会计师事务所(特殊普通合伙)的议案》。
表决结果：同意9票，反对0票，弃权0票。

二十五、关于聘任会计师事务所的议案
本次会议审议通过了《聘任会计师事务所(特殊普通合伙)的议案》。
表决结果：同意9票，反对0票，弃权0票。

二十六、关于聘任会计师事务所的议案
本次会议审议通过了《聘任会计师事务所(特殊普通合伙)的议案》。
表决结果：同意9票，反对0票，弃权0票。

二十七、关于聘任会计师事务所的议案
本次会议审议通过了《聘任会计师事务所(特殊普通合伙)的议案》。
表决结果：同意9票，反对0票，弃权0票。

二十八、关于聘任会计师事务所的议案
本次会议审议通过了《聘任会计师事务所(特殊普通合伙)的议案》。
表决结果：同意9票，反对0票，弃权0票。

二十九、关于聘任会计师事务所的议案
本次会议审议通过了《聘任会计师事务所(特殊普通合伙)的议案》。
表决结果：同意9票，反对0票，弃权0票。

三十、关于聘任会计师事务所的议案
本次会议审议通过了《聘任会计师事务所(特殊普通合伙)的议案》。
表决结果：同意9票，反对0票，弃权0票。

三十一、关于聘任会计师事务所的议案
本次会议审议通过了《聘任会计师事务所(特殊普通合伙)的议案》。
表决结果：同意9票，反对0票，弃权0票。

三十二、关于聘任会计师事务所的议案
本次会议审议通过了《聘任会计师事务所(特殊普通合伙)的议案》。
表决结果：同意9票，反对0票，弃权0票。

三十三、关于聘任会计师事务所的议案
本次会议审议通过了《聘任会计师事务所(特殊普通合伙)的议案》。
表决结果：同意9票，反对0票，弃权0票。

三十四、关于聘任会计师事务所的议案
本次会议审议通过了《聘任会计师事务所(特殊普通合伙)的议案》。
表决结果：同意9票，反对0票，弃权0票。

6 经营范围：房地产开发经营、房屋中介服务、租赁、装饰装潢、工程技术咨询服务、建筑材料的销售。
7 与本公司关联关系：浙江汇智投资管理有限公司系公司控股子公司，公司持有其50%的股权。公司控股子公司“舟山宇宇房地产开发有限公司”持有其50%的股权。
8 截止2013年12月31日，浙江汇智投资管理有限公司资产总额154,257.96万元，负债总额146,096.81万元，所有者权益8,161.15万元，2013年1-12月营业收入为0.00万元，净利润-329.50万元(以上数据经审计)。

4.浙江广宇新诚房地产开发有限公司
Q 被担保人名称：浙江广宇新诚房地产开发有限公司
Q 注册地址：杭州余杭区南苑街道发大厦1101室
Q 法定代表人：王铁磊
Q 注册资本：43,000万元
6 经营范围：房地产开发经营、房屋租赁、建筑材料、钢材的销售。
7 与本公司关联关系：浙江广宇新诚房地产开发有限公司系公司全资子公司，公司持有其100%股权。
8 截止2013年12月31日，浙江广宇新诚房地产开发有限公司资产总额122,691.66万元，负债总额81,084.12万元，所有者权益41,610.45万元，2013年1-12月营业收入为0.00万元，净利润-643.05万元(以上数据经审计)。

5.杭州天城房地产开发有限公司
Q 被担保人名称：杭州天城房地产开发有限公司
Q 注册地址：杭州市下城区朝晖二小区44幢108室
Q 法定代表人：王铁磊
Q 注册资本：80,000万元
6 经营范围：房地产开发经营(杭政储出[2007]70号地块)；实业投资；室内外装潢；水电安装(除承装(修)电力设施)。
7 与本公司关联关系：杭州天城房地产开发有限公司系公司控股子公司，公司持有其50%股权。公司对其具有实际控制权。
8 截止2013年12月31日，杭州天城房地产开发有限公司资产总额179,826.59万元，负债总额107,256.89万元，所有者权益72,569.70万元，2013年1-12月营业收入为18.00万元，净利润-825.49万元(以上数据经审计)。

6.杭州南泉房地产开发有限公司
Q 被担保人名称：杭州南泉房地产开发有限公司
Q 注册地址：西湖区申花路360号
Q 法定代表人：王铁磊
Q 注册资本：5,000万元
6 经营范围：服务、物业管理、其他无须报经审批的一切合法项目。
7 与本公司关联关系：杭州南泉房地产开发有限公司系公司全资子公司，公司持有其100%股权。
8 截止2013年12月31日，杭州南泉房地产开发有限公司资产总额11,710.79万元，负债总额687.77万元，所有者权益11,023.02万元，2013年1-12月营业收入为2,262.82万元，净利润-142.23万元(以上数据经审计)。

7.黄山广宇房地产开发有限公司
Q 被担保人名称：黄山广宇房地产开发有限公司
Q 注册地址：黄山市屯溪区江南新城百合18幢
Q 法定代表人：王鹏鸣
Q 注册资本：5,000万元
6 经营范围：房地产开发、销售、租赁，室内外装饰、建筑材料、钢材批发、零售。
7 与本公司关联关系：黄山广宇房地产开发有限公司系公司控股子公司，公司持有其90%股权。
8 截止2013年12月31日，黄山广宇房地产开发有限公司资产总额46,886.51万元，负债总额30,864.23万元，所有者权益16,022.28万元，2013年1-12月营业收入为41,112.19万元，净利润8,251.93万元(以上数据经审计)。

8.肇庆湖山名都房地产开发有限公司
Q 被担保人名称：肇庆湖山名都房地产开发有限公司
Q 注册地址：肇庆市七星湖路88号
Q 法定代表人：王鹏鸣
Q 注册资本：24,750万元
6 经营范围：房地产开发、经营、商品房销售及出租。
7 与本公司关联关系：肇庆湖山名都房地产开发有限公司系公司控股子公司，公司持有其80%股权。
8 截止2013年12月31日，肇庆湖山名都房地产开发有限公司资产总额120,776.62万元，负债总额85,788.04万元，所有者权益34,987.92万元，2013年1-12月营业收入为37,407.16万元，净利润8,787.56万元(以上数据经审计)。

9.浙江合创贸易有限公司
Q 被担保人名称：浙江合创贸易有限公司
Q 注册地址：杭州市西湖路960-1号5楼321室
Q 法定代表人：王鹏鸣
Q 注册资本：5,000万元
6 经营范围：贸易、物业管理、其他无须报经审批的一切合法项目。
7 与本公司关联关系：浙江合创贸易有限公司系公司全资子公司，公司持有其100%股权。
8 截止2013年12月31日，浙江合创贸易有限公司资产总额5,619.13万元，负债总额401.76万元，所有者权益5,217.37万元，2013年1-12月营业收入为20,250.11万元，净利润-192.04万元(以上数据经审计)。

11.杭州广宇物业管理有限公司
Q 被担保人名称：杭州广宇物业管理有限公司
Q 注册地址：杭州市西湖区大港18号101室
Q 法定代表人：王鹏鸣
Q 注册资本：6,000万元
6 经营范围：工程、技术、商业、物业管理、其他无须报经审批的一切合法项目。
7 与本公司关联关系：杭州广宇物业管理有限公司系公司控股子公司，公司持有其70%股权。
8 截止2013年12月31日，杭州广宇物业管理有限公司资产总额1,148.34万元，负债总额745.98万元，所有者权益402.36万元，2013年1-12月营业收入为1,429.57万元，净利润-1.07万元(以上数据经审计)。

12.浙江广宇创业投资管理有限公司
Q 被担保人名称：浙江广宇创业投资管理有限公司
Q 注册地址：杭州市平海路8号503室
Q 法定代表人：王铁磊
Q 注册资本：2,000万元
6 经营范围：投资管理、实业投资。
7 与本公司关联关系：浙江广宇创业投资管理有限公司系公司全资子公司，公司持有其100%股权。
8 截止2013年12月31日，浙江广宇创业投资管理有限公司资产总额2,544.33万元，负债总额508.29万元，所有者权益2,036.04万元，2013年1-12月营业收入为3.33万元，净利润9.14万元(以上数据经审计)。

13.浙江汇智投资管理有限公司
Q 被担保人名称：浙江汇智投资管理有限公司
Q 注册地址：杭州市江干区钱江世纪城28号7幢
Q 法定代表人：华欣
Q 注册资本：3,000万元
6 经营范围：投资管理、投资咨询、资产管理、经济信息咨询、培训服务、装饰材料、建筑材料、钢材、塑料制品、五金交电、纺织品、化妆品、家居用品、日用百货、文化用品、办公用品、电子产品(除专控)、化工产品(不含危险品和剧毒化学品)、机电设备、专用设备、计算机、工艺美术品、商用品、通讯设备的销售、装饰装潢。
7 与本公司关联关系：浙江汇智投资管理有限公司系公司全资子公司，公司持有其100%股权。
8 截止2013年12月31日，浙江汇智投资管理有限公司资产总额2,999.47万元，负债总额0.53万元(以上数据经审计)。

14.肇庆市星宇文化投资有限公司
Q 被担保人名称：肇庆市星宇文化投资有限公司
Q 注册地址：肇庆市七星湖路160号湖山名都七苑苑51幢负一层及首层第二卡
Q 法定代表人：陈奕强
Q 注册资本：300万元
6 经营范围：自有资金对文化项目进行投资、企业文化交流、市场推广宣传、展览展示策划、大型社区活动策划、企业形象策划、信息咨询、投资咨询(不含证券期货咨询)、农贸市场经营管理、场地租赁、停车服务。
7 与本公司关联关系：公司间接持有肇庆市星宇文化投资有限公司80%的股权。
8 截止2013年12月31日，肇庆市星宇文化投资有限公司资产总额317.26万元，负债总额36.84万元，所有者权益280.42万元，2013年1-12月营业收入为55.28万元，净利润8.31万元(以上数据经审计)。

15.舟山宇宇投资管理有限公司
Q 被担保人名称：舟山宇宇投资管理有限公司
Q 注册地址：舟山市定海区人民南路176号
Q 法定代表人：王铁磊
Q 注册资本：15,000万元
6 经营范围：房地产开发经营、商品房销售及出租、室内外装饰、工程技术咨询、建筑材料的销售。
7 与本公司关联关系：舟山宇宇房地产开发有限公司系公司全资子公司，公司持有其100%的股权。
8 截止2013年12月31日，舟山宇宇房地产开发有限公司资产总额75,917.18万元，负债总额61,278.36万元，所有者权益14,638.82万元，2013年1-12月营业收入为0.00万元，净利润-361.18万元(以上数据经审计)。

17.浙江鼎源房地产开发有限公司
Q 被担保人名称：浙江鼎源房地产开发有限公司
Q 注册地址：杭州市拱墅区沈半路439号1幢205室
Q 法定代表人：王铁磊
Q 注册资本：40,000万元
6 经营范围：房地产开发经营、房屋租赁、租赁中介服务、室内外装饰装潢、工程技术咨询、建筑材料的销售。
7 与本公司关联关系：浙江鼎源房地产开发有限公司系公司全资子公司，公司持有其100%的股权。
8 截止2013年12月31日，浙江鼎源房地产开发有限公司资产总额63,395.74万元，负债总额33,624.94万元，所有者权益29,771.45万元，2013年1-12月营业收入为0.00万元，净利润-228.55万元(以上数据经审计)。

三、担保协议的主要内容
目前公司尚未与贷款银行