



广宇集团股份有限公司

2016 年半年度报告

2016 年 07 月

## 第一节 重要提示、目录和释义

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

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

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

## 目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	6
第二节 公司简介.....	8
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	10
第四节 董事会报告.....	21
第五节 重要事项.....	32
第六节 股份变动及股东情况.....	36
第七节 优先股相关情况.....	36
第八节 董事、监事、高级管理人员情况.....	37
第九节 财务报告.....	38
第十节 备查文件目录.....	123

## 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
澜华投资	指	杭州澜华投资管理有限公司，持有广宇集团股份有限公司 4.26%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
杭州天城房产、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
鼎源房产、浙江鼎源	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
鼎宇房产、舟山鼎宇	指	公司全资子公司舟山鼎宇房地产开发有限公司，锦澜公寓项目开发主体
万鼎房产	指	公司控股子公司浙江万鼎房地产开发有限公司，公园里项目开发主体
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，星湖名郡项目开发主体
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，江南新城项目开发主体
广宇物业	指	公司控股子公司杭州广宇物业管理有限公司
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
合创贸易	指	公司全资子公司浙江合创贸易有限公司
汇宇投资	指	公司全资子公司黄山汇宇投资管理有限公司

思燕贸易	指	公司控股子公司杭州思燕贸易有限公司
宇舟资产	指	公司全资子公司浙江宇舟资产管理有限公司
广宇元上	指	公司参股公司浙江广宇元上资产管理有限公司
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、肇庆文化	指	肇庆广宇子公司肇庆星宇文化投资有限公司
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	公司控股子公司杭州市上城区广宇小额贷款有限公司

## 第二节 公司简介

### 一、公司简介

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

### 二、联系人和联系方式

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

### 三、其他情况

#### 1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

适用  不适用

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2015 年年报。

#### 2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用  不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2015 年年报。

#### 3、注册变更情况

注册情况在报告期是否变更情况

适用  不适用

公司注册登记日期和地点、企业法人营业执照注册号、税务登记号码、组织机构代码等注册情况在报告期无变化，具体可参见 2015 年年报。

### 第三节 会计数据和财务指标摘要

#### 一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	2,975,641,929.86	584,632,512.36	408.98%
归属于上市公司股东的净利润（元）	153,484,013.04	-2,616,957.50	5,964.98%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	147,171,418.61	-8,789,531.13	1,774.39%
经营活动产生的现金流量净额（元）	634,860,821.97	560,680,096.55	13.23%
基本每股收益（元/股）	0.20	0.00	100.00%
稀释每股收益（元/股）	0.20	0.00	100.00%
加权平均净资产收益率	5.50%	-0.09%	5.59%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	7,885,703,035.13	8,735,020,499.21	-9.72%
归属于上市公司股东的净资产（元）	2,817,252,386.11	2,725,699,907.07	3.36%

#### 二、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用  不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

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

适用  不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

#### 三、非经常性损益项目及金额

适用  不适用

单位：元

项目	金额	说明
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）	-299,248.39	



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）	161,359.98	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	981,952.60	
委托他人投资或管理资产的损益	1,691,115.20	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3,781,399.40	
减：所得税影响额	148,724.89	
少数股东权益影响额（税后）	-144,740.53	
合计	6,312,594.43	--

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

今年1-6月，国内生产总值3,406,37亿元，按可比价格计算，同比增长6.7%。分季度看，一季度同比增长6.7%，二季度增长6.7%。上半年，在宽松的货币政策和各地商品房去库存政策的支持下，我国房地产市场持续升温，突出表现在房地产投资、销售、价格和土地购置等多个指标触底反弹或快速回升。1-6月，全国房地产开发投资46,631亿元，同比名义增长6.1%（扣除价格因素实际增长8.0%），增速比一季度回落0.1个百分点。房地产投资底部企稳，近期有所回落。全国商品房销售面积64,302万平方米，同比增长27.9%，其中住宅销售面积增长28.6%。全国商品房销售额48,682亿元，同比增长42.1%，其中住宅销售额增长44.4%，房地产销售呈现量价齐升的态势。房地产开发企业土地购置面积9,502万平方米，同比下降3.0%。土地成交价3,159亿元，同比增长10.2%。地价高企，楼面成交均价和溢价率远高于历史平均。6月末，全国商品房待售面积71,416万平方米，比3月末减少2,100万平方米，比5月末减少753万平方米，商品房库存持续下降。总体而言，国内房地产行业景气指数不断攀升，但不同地区又呈现不同特点。一线及部分二线城市商品房销售量价齐升，土地市场地王频出，三四线城市则仍面临较大的去库存压力。

公司总部所在的杭州，今年以来，随着房地产交易契税、营业税调减等利好政策的加码，杭州房地产市场信心进一步提振，刚性需求和改善型需求持续发力，整个市场继续延续2015年的良好发展势头。根据透明售房网的统计数据，上半年杭州全市（包括萧山、余杭、淳安、临安、桐庐、建德）新建商品房成交11.3万套、成交金额1,830亿元，同比大幅增长，创下史上同期最高，且已超过2015年前三季度成交量，以及2014年全年成交量。截止2016年上半年末，杭州全市商品住宅可售套数为9.39万套，较去年同期减少了3万套。需要指出的是，杭州房价虽然已经连续15个月上涨，但是整体价格体系相对稳定，基本没有出现上海、苏州、合肥、深圳等城市房价疯涨的势头。此外，浙江省人民政府办公厅于7月1日印发了浙江省房地产供给侧结构性改革行动方案。该行动方案要求2017年全省在售商品住宅库存消化周期保持在10—16个月的合理水平。到2020年，全省兼并、重组、淘汰房地产企业20%以上，强企名企市场份额达到75%以上。该行动方案对引导房地产企业优胜劣汰，推进房地产市场理性健康发展将起到积极的作用。

报告期内，浙江省卫生计生委印发了《独立医学影像诊断中心基本标准（试行）》和《独立医学影像诊断中心管理规范（试行）》（浙卫发[2016]34号），对独立医学影像诊断中心的设立标准和经营管理制定了规范，并将自2016年8月1日起实施。该标准的建立与试行有利于区域内行业的规范发展与快速成长。

### 二、主营业务分析

#### 概述

- (1)营业收入：报告期内公司实现营业收入297,564.19 万元，同比增长408.98 %，主要是报告期内交房金额较上年同期增加所致；
- (2)营业成本：报告期内公司发生营业成本211,271.64万元，同比增长320.56%，主要是报告期内交房金额较上年同期增加所致；
- (3)销售费用：报告期内公司发生销售费用1,366.31万元，同比增长3.11%；
- (4)管理费用：报告期内公司发生管理费用3,214.56万元，同比增加16.47%；
- (5)财务费用：报告期内公司发生财务费用831.49万元，同比减少 34.75%，主要是报告期内银行借款减少所致；
- (6)经营活动产生的现金流量净额：报告期内公司经营活动产生的现金流量净额63,486.08万元，较上年同期增长13.23%；
- (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-8,633.94万元，较上年同期减少147.45%，主要是报告期内购买理财产品及收购小贷公司股权所致；
- (8)筹资活动产生的现金流量净额：报告期内公司筹资活动产生的现金流量净额-27,494.43万元，较上年同期增长 51.5%，主

要是上年同期银行借款归还较多以及报告期内少数股东股权资金投入较多所致。

主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	2,975,641,929.86	584,632,512.36	408.98%	主要是报告期内交房金额较上年同期增加所致
营业成本	2,112,716,372.98	502,355,311.06	320.56%	主要是报告期内交房金额较上年同期增加所致
销售费用	13,663,070.88	13,250,578.90	3.11%	
管理费用	32,145,595.15	27,599,907.87	16.47%	
财务费用	8,314,902.52	12,742,242.81	-34.75%	主要是报告期内银行借款减少所致
所得税费用	145,723,908.28	-2,799,237.67	5,305.84%	主要是报告期内利润总额较上年同期增加所致
经营活动产生的现金流量净额	634,860,821.97	560,680,096.55	13.23%	
投资活动产生的现金流量净额	-86,339,433.74	181,958,394.53	-147.45%	主要是报告期内购买理财产品及收购小贷公司股权所致
筹资活动产生的现金流量净额	-274,944,334.44	-566,933,693.13	51.50%	主要是上年同期银行借款归还较多以及报告期内少数股东股权资金投入较多所致
现金及现金等价物净增加额	273,577,053.79	175,704,797.95	55.70%	

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用  不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

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

适用  不适用

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

公司回顾总结前期披露的经营计划在报告期内的进展情况

2016年1-6月，公司实现营业收入297,564.19万元，同比增长408.98%；实现归属于上市公司所有者净利润15,348.4万元，同比增长5964.98%。主要系报告期内交房金额较上年同期增加所致；报告期内，公司实现商品房销售合同签约金额20.02亿元，完成年度计划66.73%。截止报告期末，公司可售商品房建筑面积44万平方米。报告期内，杭州全景医学影像诊断中心按计划推进开业前的各项准备工作。

报告期内，公司新开工面积14.59万平方米，完成年度计划的100%，杭州公园里项目及肇庆星湖名郡项目（部分）均按计划开工。报告期内，公司商品房竣工面积11.16万平方米，完成年度计划的33.31%，杭州武林外滩项目整体竣工。截止报告期末，公司在建面积58万平方米，在建项目包括杭州锦绣桃源、公园

里、舟山锦澜公寓、黄山江南新城（部分）、肇庆星湖名郡（部分）。截止报告期末，公司各项目工程进度情况如下：

武林外滩（杭州）：已于报告期内整体竣工。

锦绣桃源（杭州）：各楼栋涂料及幕墙工程收尾，景观工程施工，陆续开展分户验收。

公园里（杭州）：各楼栋主体二至六层结构施工。

江南新城（黄山）：D区新城时代广场A、B楼结构施工。

星湖名郡（肇庆）：西湖新筑二期分户验收完成80%；市政景观工程施工。

锦澜公寓（舟山）：各楼栋外立面工程扫尾，市政景观工程施工。

截止报告期末，公司储备规划可建建筑面积58万平方米，权益可建建筑面积49万平米。代建项目一个，建筑面积17万平方米。2016年7月1日，公司与舟基（集团）有限公司联合竞得舟土储出[2016]1号地块，该地块位于舟山市临城新区，公司目前正在开发的舟山锦澜公寓旁边。该项目规划地上可建建筑面积6.58万平方米，公司对应的股权比例为61%。

### 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	2,902,396,189.06	2,062,986,954.98	28.92%	674.60%	564.45%	11.78%
分产品						
房地产	2,902,396,189.06	2,062,986,954.98	28.92%	674.60%	564.45%	11.78%
分地区						
浙江地区	2,884,999,439.71	2,032,567,345.37	29.55%	506.44%	359.70%	22.49%

### 四、核心竞争力分析

#### 一、较强的风险和财务成本控制能力

公司具有30余年房地产开发管理经验，经历过多次完整的宏观调控周期，熟悉国内房地产市场的周期性变化，具有较强资源整合能力、经营管理能力和抗风险能力。公司先后在杭州、绍兴、黄山、肇庆、舟山等地进行房地产项目开发，均取得了较大的成功。近年来，公司控制财务成本的能力逐渐提升，良好的企业发展平台以及各银行内部优秀资信评级促使公司从银行获取较同行业同规模企业更低利率的贷款，不采用高利率的融资方式，保持合理的贷款体量。公司对市场抱有敬畏之态，稳健经营、不盲目冒进，保持了健康安全的现金流和稳定持续发展，也在股东、债权人以及上下游合作伙伴中树立了良好的信誉和形象。

#### 二、市场定位鲜明、社会知名度、品牌美誉度高

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，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的竞争优势。

公司致力于“为民众造好房”，追求质量好、性价比高的产品和服务，重视客户的居住感受。并以此收获了很多忠实的客户、得到了很高的品牌认可度，提高了企业的社会知名度。

#### 三、经验丰富不断创新的管理团队

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和整合资源的能力对房地产公司的长远发展起着决定性的作用。在30余年的发展过程中，公司培育并形成了一个知识结构和专业结

构合理、实战经验丰富、具备战略发展眼光的高管团队。公司管理层均出自一线，经过多年历练具有丰富的经营管理经验，这样一支高水平的管理团队具备了带领公司进一步做大做强的能力。

#### 四、企业文化和人才储备

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

### 五、投资状况分析

#### 1、对外股权投资情况

##### (1) 对外投资情况

适用  不适用

对外投资情况		
报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
260,362,000.00	0.00	100.00%
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
杭州市上城区广宇小额贷款有限公司	办理各项小额贷款等	60.00%
浙江万鼎房地产开发有限公司	房地产开发等	50.11%
杭州广睿投资管理合伙企业（有限合伙）	投资管理等	70.03%

##### (2) 持有金融企业股权情况

适用  不适用

公司报告期末持有金融企业股权。

##### (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
中国银行舟山市分行	非关联方	否	保本保证收益型	6,280	2016年02月04日	2016年06月16日	按照本金、收益率、收益期计算	6,280	0		58.75
交通银行众安支行	非关联方	否	保本保证收益型	1,300	2016年02月04日	2016年02月25日	按照本金、收益率、收益期计算	1,300	0		11.36
交通银行众安支行	非关联方	否	保本保证收益型	5,000	2016年03月22日	2016年07月31日	按照本金、收益率、收益期计算			37.64	
交通银行众安支行	非关联方	否	保本保证收益型	440	2016年05月18日	2016年05月24日	按照本金、收益率、收益期计算	440			3.76
浦发文晖支行	非关联方	否	保本保证收益型	5,000	2016年04月27日	2016年07月31日	按照本金、收益率、收益期计算			23.11	
合计				18,020	--	--	--	8,020	0	60.75	73.87
委托理财资金来源	均系公司自有资金购买。										
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)	2016年05月24日										
委托理财审批股东会公告披露日期(如	2016年06月08日										

有)

**(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	16,392.39
已累计投入募集资金总额	61,421.42
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**

经中国证券监督管理委员会证监许可[2014]851号文核准，广宇集团股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）于2014年10月27日由主承销商（保荐机构）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）股票175,824,175股。每股发行价为人民币4.55元，共募集资金人民币799,999,996.25元，扣除承销费和保荐费人民币11,999,999.92元后的募集资金为人民币787,999,996.33元，已由招商证券股份有限公司于2014年10月27日汇入公司开立在浦发银行杭州分行文晖支行账号为95140155000000733的人民币账户内787,999,996.33元；减除前期预付招商证券股份有限公司承销及保荐费1,000,000.00元及其他上市费用人民币2,406,075.58元，计募集资金净额为人民币784,593,920.75元。上述募集资金在2014年已使用25,872,832.83元，置换预先已投入募集资金项目的自筹资金228,367,546.94元，在2015年项目工程使用196,049,993.69元，2015年支付项目物业维修金及保修金9,871,519.62元。2016年1-6月使用募集资金163,923,877.24元。2016年以暂时闲置募集资金补充流动资金余额165,000,000.00元。

**(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	16,392.39	37,349.29	69.86%		0	建设中	否
杭州鼎悦府项目	否	25,000	25,000	0	24,072.13	96.29%		-1,845.58	否	否
承诺投资项目小计	--	80,000	78,459.39	16,392.39	61,421.42	--	--	-1,845.58	--	--
超募资金投向										
不适用										
合计	--	80,000	78,459.39	16,392.39	61,421.42	--	--	-1,845.58	--	--
未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体项目)	舟山临城 LKa-3-25b 地块项目尚在建设期，工程建设进度正常，该项目楼盘正在预售中；鼎悦府项目已经交付，由于所属区块房价涨幅未达预期，从目前的情况看暂时未能实现预计效益。									
项目可行性发生重大变化的情况说明	无									
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 由于舟山项目部分支出系在销售监管账户支付，为了更好利用募集资金，避免资金闲置，根据公司第四届董事会第四十一次会议审议通过，舟山项目在中行新设一个募集资金专用账户，账号为 405247900361，该账户用于替换在销售监管账户已支付的前期费用、工程费用、期间费用、营业税金及附加、工资等。2016 年上半年，共替换了销售监管账户的支出 16,392.39 万元，上半年公司共使用募集资金 16,392.39 万元。									
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	适用 根据公司第四届董事会四十次会议决议，以及公司 2016 年第一次临时股东大会同意，公司继续使用暂时闲置的募集资金补充流动资金，总金额不超过 25,000 万元，使用期限自股东大会通过之日(2016 年 1 月 11 日)起不超过 12 个月，2016 年 2 月公司将 20,000 万元募集资金补充流动资金，截止 2016 年 6 月 30 日，募集资金补充流动资金余额 16,500 万元。									
项目实施出现募集资	不适用									



金结余的金额及原因	
尚未使用的募集资金用途及去向	截止 2016 年 6 月 30 日，除补充流动资金 16,500 万元，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) 募集资金项目情况

募集资金项目概述	披露日期	披露索引
----------	------	------

## 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

单位：元

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
杭州广宇建筑工程技术咨询有限公司	子公司	工程技术咨询	技术服务	60,000,000.00	98,683,208.10	79,688,835.82	12,682,803.60	9,249,890.89	6,928,868.94
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	100,000,000.00	333,200,668.76	50,353,832.05	175,640,516.77	-5,162,555.57	-8,426,306.31
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	300,000,000.00	924,958,211.10	230,934,220.27	2,508,498,478.14	570,193,687.93	426,452,460.24
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	150,000,000.00	1,286,637,068.68	128,528,338.92	0.00	-3,583,009.41	-2,826,626.49

			地块的项目开发建设						
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	300,000,000.00	825,280,909.66	125,552,308.48	550,069,208.42	-44,105,612.21	-46,938,571.38

## 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	250,000	35,906.59	254,057.06	100.00%	效益良好		
锦绣桃源	115,000	1,735.56	91,729.72	79.76%	在建		
公园里	135,000	47,800	83,050.76	61.52%	在建		
合计	500,000	85,442.15	428,837.54	--	--	--	--

## 六、对 2016 年 1-9 月经营业绩的预计

2016 年 1-9 月预计的经营业绩情况：与上年同期相比扭亏为盈

与上年同期相比扭亏为盈

2016 年 1-9 月净利润与上年同期相比扭亏为盈（万元）	15,000	至	17,000
2015 年 1-9 月归属于上市公司股东的净利润（万元）	-3,537.16		
业绩变动的原因说明	1. 公司营业收入主要来源于房地产开发收入，以房产交付、发票开具为收入确认结转条件，因此公司收入实现取决于项目竣工交付的情况。2. 公司的武林外滩项目在 2016 年 5 月下旬开始交付，因此 2016 年 1-9 月的收入结转金额预计较上年同期有较大增加。		

## 七、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用  不适用

## 八、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用  不适用

## 九、公司报告期利润分配实施情况

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

适用  不适用

公司2015年年度股东大会审议通过的2015年度利润分配方案为：公司以2015年末总股本774,144,175股为基数，每10股派发现金红利0.8元（含税）。2016年6月1日，公司完成了2015年度权益分派工作。

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

## 十、本报告期利润分配或资本公积金转增股本预案

适用  不适用

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

## 十一、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用  不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2016年01月07日	公司会议室	实地调研	机构	华夏基金	公司的经营状况、公司第二主业进展情况。未提供书面材料。
2016年01月13日	公司会议室	实地调研	机构	广发基金	公司的经营状况、公司第二主业进展情况。未提供书面材料。
2016年01月15日	公司会议室	实地调研	机构	中金公司	公司的经营状况、公司第二主业进展情况。未提供书面材料。
2016年01月19日	公司会议室	实地调研	机构	华宝兴业基金、西南证券	公司的经营状况、公司第二主业进展情况。未提供书面材料。
2016年01月20日	公司会议室	实地调研	机构	兴业证券、银万资本、盈阳资产、华安基金	公司的经营状况、公司第二主业进展情况。未提供

					书面材料。
2016年01月28日	公司会议室	实地调研	机构	方正证券、华创证券、平安证券、德邦基金、西南证券	公司的经营状况、公司第二主业进展情况。未提供书面材料。
2016年03月02日	公司会议室	实地调研	机构	平安证券、信诚基金	公司的经营状况、公司第二主业进展情况。未提供书面材料。
2016年03月08日	公司会议室	实地调研	机构	华夏基金、域秀资本、倍霖山投资	公司的经营状况、公司第二主业进展情况。未提供书面材料。
2016年03月15日	公司会议室	实地调研	机构	海通证券、领锐资产、财富证券、富国基金、吉渊投资、交银康联人寿、微云金融、从容投资、中财集团、华夏基金、中钢国际、长城财富、浙商证券、乾瞻投资、长江养老保险、东方证券	公司的经营状况、公司第二主业进展情况。未提供书面材料。
2016年05月04日	公司会议室	实地调研	机构	中银国际、华安基金、睿谷投资、红骅投资、国联安基金、国泰基金、源乐晟资管	公司的经营状况、公司第二主业进展情况。未提供书面材料。
2016年05月09日	公司会议室	实地调研	机构	德创基金、鹏华基金、国金证券	公司的经营状况、公司第二主业进展情况。未提供书面材料。
2016年05月16日	公司会议室	实地调研	机构	富国基金、国金证券、平安证券、华安基金、刘群峰（个人投资者）、李小平（个人投资者）	公司的经营状况、公司第二主业进展情况。未提供书面材料。
2016年05月26日	公司会议室	实地调研	机构	东方证券、前海开源基金	公司的经营状况、公司第二主业进展情况。未提供书面材料。
2016年06月08日	公司会议室	实地调研	个人	吴鹏飞	公司的经营状况、公司第二主业进展情况。未提供书面材料。
2016年06月29日	公司会议室	实地调研	机构	中银国际、财通证券、泰康资产、东吴人寿、东吴基金	公司的经营状况、公司第二主业进展情况。未提供书面材料。

## 第五节 重要事项

### 一、公司治理情况

公司治理实际情况与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

### 二、诉讼事项

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。

其他诉讼事项

适用  不适用

### 三、媒体质疑情况

适用  不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

### 四、破产重整相关事项

适用  不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

### 五、资产交易事项

#### 1、收购资产情况

适用  不适用

交易对方或最终控制方	被收购或置入资产	交易价格(万元)	进展情况(注2)	对公司经营的影响(注3)	对公司损益的影响(注4)	该资产为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比率	是否为关联交易	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)	披露日期(注5)	披露索引
杭州复兴房地产开发有限公司、杭州兴业房地产投资有限	小贷公司30%股权	2,515.2	2016年6月底完成	有利于夯实公司金融业务平台,进一步提升公司在房地产	0	0.00%	是	小贷公司董事同时为公司董事	2016年04月22日	(2016)021号《广宇集团股份有限公司第四届董事会第

公司、杭州 新城房地 产开发有 限公司				金融领域 的竞争力。							四十六次 会议决议 公告》、 (2016) 022 号《广 宇集团股 份有限公 司对外投 资暨关联 交易公 告》，公告 具体内容 详见巨潮 资讯网。
------------------------------	--	--	--	---------------	--	--	--	--	--	--	---

## 2、出售资产情况

适用  不适用

公司报告期末未出售资产。

## 3、企业合并情况

适用  不适用

## 六、公司股权激励的实施情况及其影响

适用  不适用

公司报告期无股权激励计划及其实施情况。

## 七、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

适用  不适用

公司报告期末未发生与日常经营相关的关联交易。

### 2、资产收购、出售发生的关联交易

适用  不适用

关联方	关联关 系	关联交 易类型	关联交 易内 容	关联 交易 定价 原则	转让资 产的账 面价值 (万元)	转让资 产的评 估价值 (万元) (如有)	市场公 允价值 (万元) (如有)	转让价 格(万 元)	关联交 易结算 方式	交易损 益(万 元)	披露日 期	披露索引

小贷公司	参股公司	受让股权	公司以 0.8384 元/股的价格，分别受让杭州复兴房地产开发有限公司、杭州兴业房地产投资有限公司、杭州新城房地产开发有限公司和光达控股有限公司持有的杭州市上城区广宇小额贷款有限公司的股权，受让股权比例依次为 10%、7.5%、7.5% 和 5%；公司本次受让股权的合计出资金额为 2515.20 万元；股权转让完成后，公司所持小贷公司的股权比例将由原来的 30% 增加至 60%。	双方协商	2,628.6			2,515.2	现金	113.4	2016 年 04 月 22 日	(2016) 021 号《广宇集团股份有限公司第四届董事会第四十六次会议决议公告》、(2016) 022 号《广宇集团股份有限公司对外投资暨关联交易公告》，公告具体内容详见巨潮资讯网。
转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因（如有）			不适用									
对公司经营成果与财务状况的影响情况			公司此次以略低于小贷公司每股净资产的价格，受让小贷公司 30% 的股权，投资风险较低。本次受让完成后，公司所持小贷公司增至 60%。小贷公司由公司参股公司变为公司控股子公司，有利于夯实公司金融业务平台，进一步提升公司在房地产金融领域的竞争力。									

### 3、共同对外投资的关联交易

适用  不适用

共同投资方	关联关系	共同投资定价原则	被投资企业的名称	被投资企业的主营业务	被投资企业的注册资本	被投资企业的总资产(万元)	被投资企业的净资产(万元)	被投资企业的净利润(万元)
江利雄	公司董事、高管	市场原则	杭州广睿投资管理合伙企业(有限合伙)	投资管理、投资咨询(除证券、期货)	3000 万元	2,935.68	2,934.68	-65.32
被投资企业的重大在建项目的进展情况(如有)		公司 2016 年第一次临时股东大会审议通过了《关于实施员工跟投计划的议案》。杭州广睿投资管理合伙企业(有限合伙)系公司针对万鼎房产(杭州公园里项目)设立的员工跟投计划。截止报告期末,杭州广睿投资管理合伙企业(有限合伙)已经完成对万鼎房产的投资。						

### 4、关联债权债务往来

适用  不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

### 5、其他关联交易

适用  不适用

公司报告期无其他关联交易。

## 八、重大合同及其履行情况

### 1、托管、承包、租赁事项情况

#### (1) 托管情况

适用  不适用

公司报告期不存在托管情况。

#### (2) 承包情况

适用  不适用

公司报告期不存在承包情况。

#### (3) 租赁情况

适用  不适用

租赁情况说明

(1) 公司2007年与杭州河滨乐购生活购物有限公司(以下简称“河滨乐购”)签订租赁协议,将杭州市建国北路河滨公寓地



下营业用房租赁给河滨乐购，租期为15年，第一年至第三年租金为550万元，第四年起每3年按5%的幅度递增。因河滨乐购股东对超市业务的经营战略做出调整，致使河滨乐购于报告期内与公司提前解除租赁关系。截止报告期末，该租赁协议已终止。目前，该项物业正在修整和招租中。

(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%。报告期内，双方签订了补充协议，自2016年4月10日起至2021年4月9日租金标准调整为500万元/年，三年不递增，第四年、第五年在前三年租金的基础上递增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	2013-2-6至2016-2-6	是	是
浙江信宇房地产开发有限公司	2016年01月12日	19,600	2016年02月01日	19,600	连带责任保证	2016-2-4至2017-2-3	否	是
浙江信宇房地产开发有限公司	2016年06月23日	9,800						
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）			29,400	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）				19,600
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）			53,900	报告期末实际对外担保余额合计（A4）				10,290
公司与子公司之间担保情况								
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
浙江合创贸易有限公司	2015年06月26日	8,000	2015年07月02日	7,000	抵押	2015-07-02至2016-07-02	是	否

肇庆星湖名郡房地产发展有限公司	2013 年 10 月 26 日	15,000	2013 年 11 月 04 日	15,000	连带责任保证	2013-12-02 至 2016-12-01	是	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 至 2016-12-30	是	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	
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	40,000	连带责任保证	2014.6.13 至主债权到期日止 2 年	是	否	
浙江鼎源房地产开发有限公司	2015 年 10 月 24 日	35,250	2015 年 10 月 26 日	35,250	连带责任保证	2015 年 10 月 26 日至借款协议履行完毕	是	否	
浙江万鼎房地产开发有限公司	2016 年 05 月 04 日	25,000					否	否	
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			25,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)				0	
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			150,550	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)				2,500	
子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	
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)			0	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)				0	
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)			0	报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)				0	
公司担保总额 (即前三大项的合计)									
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)			54,400	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)				19,600	
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)			204,450	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)				12,790	
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例									4.54%
其中:									
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (D)									0
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债									12,790

务担保金额 (E)	
上述三项担保金额合计 (D+E+F)	12,790

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。

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

适用  不适用

承诺事由	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	广宇集团股份有限公司	根据《关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》的要求,为进一步保障中小投资者合法权益。公司承诺如下: 1.在 2013 年度非公开发行股票完成后,公司将在坚持每年以现金方式分配的利润应不低于当年实现的可分配利润的 10%的现金分红政策的基础上,提高现金分红水平,在公司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,公司计划每股现金分红不低于本次发行前一年度水平。若本	2014 年 04 月 24 日	2017 年 7 月 31 日	报告期内未发生违反相关承诺的事项。

		次发行后公司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。 2.若上述承诺未能得到有效的履行，公司将在股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉。			
	杭州平海投资有限公司	为保障广宇集团及广宇集团其他股东的利益，本公司郑重向广宇集团（包括广宇集团控股子公司）出具如下承诺：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。	2013 年 11 月 08 日	长期	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	根据《关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》的要求，为进一步保障中小投资者合法权益。作为广宇集团的控股股东，本公司承诺如下：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	2014 年 04 月 24 日	2017 年 7 月 31 日	报告期内未发生违反相关承诺的事项。

		度水平的股利分配计划，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。			
	王鹤鸣	为保障广宇集团及广宇集团其他股东的利益，本人郑重向广宇集团（包括广宇集团控股子公司）出具如下承诺：1.本人依照中国法律法规被确认为广宇集团股份有限公司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。	2013 年 11 月 08 日	长期	报告期内未发生违反相关承诺的事项。
	王轶磊	为保障广宇集团及广宇集团其他股东的利益，本人郑重向广宇集团（包括广宇集团控股子公司）出具如下承诺：1、本人依照中国法律法规被确认为广宇集团股份有限公司	2013 年 11 月 08 日	长期	报告期内未发生违反相关承诺的事项。

		实际控制人及关联方期间,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。			
	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。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	2017 年 11 月 6 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	杭州平海投资有限公司作为公司控股股东,为了切实履行公司再融资期间相关承诺,自愿承诺如下:承诺人将所持有的广宇集团股份有限公司股份从即日起延长锁定三年至 2019 年 5 月 17 日。在延长的锁定期内,承诺人将严格按照中国证监会、深圳证券交易所关于股份变动管理的相关规定管理该部分股票,不转让或者委托他人管理承诺人已直接持有的公司股份。若在股份锁定期间发生资本公积转增股本、派送股票红利等使股份数量发生变动的事项,上述锁	2015 年 05 月 21 日	2019 年 5 月 17 日	报告期内未发生违反相关承诺的事项。

		定股份数量相应调整。在锁定期间若违反上述承诺，将违规所得全部上缴公司，并承担由此引发的一切法律责任。			
其他对公司中小股东所作承诺	公司控股股东杭州平海投资有限公司、公司董监高	自 2015 年 7 月 10 日起未来 6 个月内不减持公司股票	2015 年 07 月 10 日	2016 年 1 月 9 日	报告期内未发生违反相关承诺的事项，且已履行完毕。
承诺是否及时履行	是				

## 十、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是  否

公司半年度报告未经审计。

## 十一、处罚及整改情况

适用  不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

## 十二、其他重大事项的说明

适用  不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

## 十三、公司债相关情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在半年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券  
否

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1、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	173,009,487	22.35%				-369,913	-369,913	172,639,574	22.30%
3、其他内资持股	173,009,487	22.35%				-369,913	-369,913	172,639,574	22.30%
其中：境内法人持股	16,724,033	21.67%				0	0	16,724,033	21.67%
境内自然人持股	5,285,454	0.68%				-369,913	-369,913	4,915,541	0.63%
二、无限售条件股份	601,134,688	77.65%				369,913	369,913	601,504,601	77.70%
1、人民币普通股	601,134,688	77.65%				369,913	369,913	601,504,601	77.70%
三、股份总数	774,144,175	100.00%				0	0	774,144,175	100.00%

股份变动的原因

 适用  不适用

股份变动的批准情况

 适用  不适用

股份变动的过户情况

 适用  不适用

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

 适用  不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

 适用  不适用

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



## 2、限售股份变动情况

√ 适用 □ 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
杭州平海投资有限公司	134,757,000			134,757,000	平海投资作为公司控股股东履行非公开发行相关承诺，自愿延长其所持公司全部股份限售期至 2019 年 5 月 17 日	2019 年 5 月 17 日
杭州澜华投资管理有限公司	32,967,033			32,967,033	定向增发锁定三年	2017 年 11 月 7 日
王轶磊	1,832,940			1,832,940	高管限售股份	高管股份每年解除限售股数量不超过上年末持有限售股份的 25%
江利雄	1,479,650	369,913		1,109,737	高管限售股份	高管股份每年解除限售股数量不超过上年末持有限售股份的 25%
胡巍华	1,972,864			1,972,864	高管限售股份	高管股份每年解除限售股数量不超过上年末持有限售股份的 25%
合计	173,009,487	369,913	0	172,639,574	--	--

## 二、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	51,614		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%以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持有的普通股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的普通股数量	持有无限售条件的普通股数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
杭州平海投资	境内非国有法人	17.41%	134,757,0	未变	134,757,0	0		

有限公司			00		00		
王鹤鸣	境内自然人	9.57%	74,080,152	未变		74,080,152	
杭州澜华投资管理有限公司	境内非国有法人	4.26%	32,967,033	未变	32,967,033	0	
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	其他	2.75%	21,265,032	未变	0	21,265,032	
中国银行股份有限公司—富国改革动力混合型证券投资基金	其他	2.58%	20,000,000	新进	0	20,000,000	
中国工商银行股份有限公司—华安逆向策略混合型证券投资基金	其他	2.21%	17,099,072	新进	0	17,099,072	
中国民生银行股份有限公司—华商领先企业混合型证券投资基金	其他	1.03%	7,999,826	新进	0	7,999,826	
前海人寿保险股份有限公司—海利年年	境内非国有法人	0.94%	7,273,936	新进	0	7,273,936	
王孝勤	境内自然人	0.85%	6,550,000	未变	0	6,550,000	
泰康人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—019L-FH002 深	其他	0.76%	5,896,516	减持	0	5,896,516	
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名普通股股东的情况（如有）（参见注 3）	澜华投资、国联安基金—工商银行—国联安—诚品—定向增发 6 号资产管理计划为公司 2014 年 11 月非公开发行的定增对象。澜华投资持股限售期为 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已于 2015 年 11 月 9 日解除限售。						
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 名无限售条件普通股股东持股情况							

股东名称	报告期末持有无限售条件普通股股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
王鹤鸣	74,080,152	人民币普通股	
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	21,265,032	人民币普通股	
中国银行股份有限公司—富国改革动力混合型证券投资基金	20,000,000	人民币普通股	
中国工商银行股份有限公司—华安逆向策略混合型证券投资基金	17,099,072	人民币普通股	
中国民生银行股份有限公司—华商领先企业混合型证券投资基金	7,999,826	人民币普通股	
前海人寿保险股份有限公司—海利年年	7,273,936	人民币普通股	
王孝勤	6,550,000	人民币普通股	
泰康人寿保险股份有限公司—分红—个人分红-019L-FH002 深	5,896,516	人民币普通股	
单康康	5,240,000	人民币普通股	
全国社保基金四零四组合	5,000,000	人民币普通股	
前 10 名无限售条件普通股股东之间，以及前 10 名无限售条件普通股股东和前 10 名普通股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：单康康系王鹤鸣的关联人。 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：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）	无		

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。

### 三、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用  不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

## 第七节 优先股相关情况

适用  不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第八节 董事、监事、高级管理人员情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

√ 适用 □ 不适用

姓名	职务	任职状态	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）	期初被授予的限制性股票数量（股）	本期被授予的限制性股票数量（股）	期末被授予的限制性股票数量（股）
王轶磊	董事长	现任	2,443,920			2,443,920	0	0	0
江利雄	董事、总裁	现任	1,479,650		369,913	1,109,737	0	0	0
胡巍华	董事	现任	2,630,486			2,630,486	0	0	0
邵少敏	董事、副总裁	现任					0	0	0
华欣	董事、董事会秘书	现任					0	0	0
徐晓	董事	现任					0	0	0
吴次芳	独立董事	现任					0	0	0
许为民	独立董事	现任					0	0	0
姚铮	独立董事	现任					0	0	0
黎洁	监事会主席	现任					0	0	0
宋鉴明	监事	现任					0	0	0
方珍慧	监事	现任					0	0	0
胡建超	副总裁	现任					0	0	0
胡宁	副总裁	离任					0	0	0
廖巍华	副总裁	现任					0	0	0
陈连勇	总会计师	现任					0	0	0
合计	--	--	6,554,056	0	369,913	6,184,143	0	0	0

### 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
胡宁	副总裁	解聘	2016年04月01日	主动辞职

## 第九节 财务报告

### 一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是  否

公司半年度财务报告未经审计。

### 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

#### 1、合并资产负债表

编制单位：广宇集团股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	1,303,539,761.22	1,031,442,232.08
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	28,896,285.27	9,060,026.02
预付款项	6,273,480.23	366,129,442.51
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	194,430,745.71	288,741,265.61
买入返售金融资产		
存货	5,578,434,865.38	6,256,525,967.70
划分为持有待售的资产		

一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	154,073,509.28	189,961,199.91
流动资产合计	7,265,648,647.09	8,141,860,133.83
非流动资产：		
发放贷款及垫款	83,477,495.00	
可供出售金融资产	12,863,624.08	12,863,624.08
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	90,533,393.21	177,981,693.55
投资性房地产	125,364,635.08	127,179,146.96
固定资产	17,797,566.57	19,815,006.67
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	10,304,528.30	10,522,090.08
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,395,760.75	1,620,260.75
递延所得税资产	164,875,387.70	193,022,572.55
其他非流动资产	113,441,997.35	50,155,970.74
非流动资产合计	620,054,388.04	593,160,365.38
资产总计	7,885,703,035.13	8,735,020,499.21
流动负债：		
短期借款	115,000,000.00	185,000,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	397,732,118.36	183,973,262.97

预收款项	2,339,193,527.20	3,219,294,257.48
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	5,561,397.61	16,314,923.87
应交税费	333,472,480.92	188,531,256.48
应付利息	13,401,110.76	2,966,810.68
应付股利	41,154,154.09	4,767,057.50
其他应付款	302,266,670.51	371,121,137.57
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	655,000,000.00	490,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	4,202,781,459.45	4,661,968,706.55
非流动负债：		
长期借款	358,750,000.00	816,250,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益	1,280,666.67	1,426,666.65
递延所得税负债	37,048,805.87	60,319,462.77
其他非流动负债		
非流动负债合计	397,079,472.54	877,996,129.42
负债合计	4,599,860,931.99	5,539,964,835.97
所有者权益：		
股本	774,144,175.00	774,144,175.00
其他权益工具		
其中：优先股		



永续债		
资本公积	828,971,368.00	828,971,368.00
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	157,943,210.86	157,943,210.86
一般风险准备		
未分配利润	1,056,193,632.25	964,641,153.21
归属于母公司所有者权益合计	2,817,252,386.11	2,725,699,907.07
少数股东权益	468,589,717.03	469,355,756.17
所有者权益合计	3,285,842,103.14	3,195,055,663.24
负债和所有者权益总计	7,885,703,035.13	8,735,020,499.21

法定代表人：王轶磊

主管会计工作负责人：陈连勇

会计机构负责人：叶丽君

## 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	161,649,920.43	360,375,033.98
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	2,189,795.24	1,824,766.67
预付款项		
应收利息		
应收股利	30,912,145.29	
其他应收款	1,168,439,724.28	1,039,383,357.50
存货	115,901,974.74	121,932,196.77
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	100,000,000.00	0.00
流动资产合计	1,579,093,559.98	1,523,515,354.92
非流动资产：		

可供出售金融资产	1,166,124.08	1,166,124.08
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,704,090,274.31	1,990,252,622.03
投资性房地产	44,309,336.83	44,884,257.41
固定资产	12,986,737.00	13,324,231.80
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	10,304,528.30	10,522,090.08
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	0.00	0.00
递延所得税资产	51,650,845.31	43,470,274.56
其他非流动资产	4,850,000.00	4,250,000.00
非流动资产合计	1,829,357,845.83	2,107,869,599.96
资产总计	3,408,451,405.81	3,631,384,954.88
流动负债：		
短期借款	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		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	2,104,858.41	2,204,858.41
预收款项	3,173,776.74	16,024,246.08
应付职工薪酬	910,043.13	2,606,465.13
应交税费	50,238,018.20	50,686,262.14
应付利息	533,901.04	598,034.29
应付股利	0.00	0.00
其他应付款	248,255,144.28	567,966,139.37
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	280,000,000.00	0.00

其他流动负债		
流动负债合计	585,215,741.80	640,086,005.42
非流动负债：		
长期借款	83,750,000.00	391,250,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	83,750,000.00	391,250,000.00
负债合计	668,965,741.80	1,031,336,005.42
所有者权益：		
股本	774,144,175.00	774,144,175.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,001,913,308.64	1,001,913,308.64
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	140,592,800.14	140,592,800.14
未分配利润	822,835,380.23	683,398,665.68
所有者权益合计	2,739,485,664.01	2,600,048,949.46
负债和所有者权益总计	3,408,451,405.81	3,631,384,954.88

### 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	2,975,641,929.86	584,632,512.36

其中：营业收入	2,975,641,929.86	584,632,512.36
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,433,199,837.76	590,119,677.54
其中：营业成本	2,112,716,372.98	502,355,311.06
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
营业税金及附加	253,778,775.02	34,242,040.08
销售费用	13,663,070.88	13,250,578.90
管理费用	32,145,595.15	27,599,907.87
财务费用	8,314,902.52	12,742,242.81
资产减值损失	12,581,121.21	-70,403.18
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）	-30,575,613.47	2,417,266.33
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-31,314,347.72	-2,377,524.90
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	511,866,478.63	-3,069,898.85
加：营业外收入	5,632,592.40	780,694.50
其中：非流动资产处置利得		857.50
减：营业外支出	3,292,459.03	790,197.90
其中：非流动资产处置损失	299,248.39	
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	514,206,612.00	-3,079,402.25
减：所得税费用	145,723,908.28	-2,799,237.67
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	368,482,703.72	-280,164.58

归属于母公司所有者的净利润	153,484,013.04	-2,616,957.50
少数股东损益	214,998,690.68	2,336,792.92
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	368,482,703.72	-280,164.58
归属于母公司所有者的综合收益总额	153,484,013.04	-2,616,957.50
归属于少数股东的综合收益总额	214,998,690.68	2,336,792.92
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.20	0.00
（二）稀释每股收益	0.20	0.00

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：王轶磊

主管会计工作负责人：陈连勇

会计机构负责人：叶丽君

## 4、母公司利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	20,378,949.06	10,212,781.33
减：营业成本	6,758,023.32	2,066,334.23
营业税金及附加	777,650.92	595,995.78
销售费用	53,087.10	190,336.20
管理费用	7,868,230.27	7,265,545.52
财务费用	8,381,801.52	11,313,715.95
资产减值损失	34,312,332.86	67,994,304.43
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）	226,936,857.76	182,498,001.96
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-31,314,347.72	-2,431,724.07
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	189,164,680.83	103,284,551.18
加：营业外收入	3,646,542.30	500,000.00
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出	90,314.13	9,580.39
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	192,720,909.00	103,774,970.79
减：所得税费用	-8,647,339.55	-16,855,547.74
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	201,368,248.55	120,630,518.53
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	201,368,248.55	120,630,518.53
七、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.26	0.16
（二）稀释每股收益	0.26	0.16

## 5、合并现金流量表

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	2,083,499,256.87	1,275,333,616.68
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置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		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还	16,815.00	5,133.00
收到其他与经营活动有关的现金	954,632,922.83	72,562,978.48
经营活动现金流入小计	3,038,148,994.70	1,347,901,728.16

购买商品、接受劳务支付的现金	798,490,117.40	505,790,029.26
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	33,368,311.08	32,185,048.64
支付的各项税费	224,822,351.84	152,871,685.21
支付其他与经营活动有关的现金	1,346,607,392.41	96,374,868.50
经营活动现金流出小计	2,403,288,172.73	787,221,631.61
经营活动产生的现金流量净额	634,860,821.97	560,680,096.55
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	30,000,000.00	814,200,000.00
取得投资收益收到的现金	738,734.25	4,794,791.25
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	171,600.00	2,700.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	3,079,100.00	2,972,000.00
投资活动现金流入小计	33,989,434.25	821,969,491.25
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	72,601.30	563,664.28
投资支付的现金	100,600,000.00	614,200,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	18,050,962.76	
支付其他与投资活动有关的现金	1,605,303.93	25,247,432.44
投资活动现金流出小计	120,328,867.99	640,011,096.72
投资活动产生的现金流量净额	-86,339,433.74	181,958,394.53
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	214,790,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	214,790,000.00	
取得借款收到的现金	240,000,000.00	358,000,000.00



发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	0.00	0.00
筹资活动现金流入小计	454,790,000.00	358,000,000.00
偿还债务支付的现金	602,500,000.00	809,202,598.68
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	127,234,334.44	96,731,094.45
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	30,000,000.00	7,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	0.00	19,000,000.00
筹资活动现金流出小计	729,734,334.44	924,933,693.13
筹资活动产生的现金流量净额	-274,944,334.44	-566,933,693.13
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	273,577,053.79	175,704,797.95
加：期初现金及现金等价物余额	1,029,813,621.84	1,154,315,770.85
六、期末现金及现金等价物余额	1,303,390,675.63	1,330,020,568.80

## 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	11,299,035.99	10,733,502.76
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	658,045,434.09	138,697,730.31
经营活动现金流入小计	669,344,470.08	149,431,233.07
购买商品、接受劳务支付的现金	828,621.29	821,447.18
支付给职工以及为职工支付的现金	5,760,125.54	5,756,566.03
支付的各项税费	4,200,499.73	3,760,060.71
支付其他与经营活动有关的现金	750,513,807.77	453,089,247.00
经营活动现金流出小计	761,303,054.33	463,427,320.92
经营活动产生的现金流量净额	-91,958,584.25	-313,996,087.85
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	30,000,000.00	640,000,000.00
取得投资收益收到的现金	88,251,205.48	54,929,726.03

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00
投资活动现金流入小计	118,251,205.48	694,929,726.03
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	25,164.80	192,635.28
投资支付的现金	100,600,000.00	440,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	25,152,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	125,777,164.80	440,192,635.28
投资活动产生的现金流量净额	-7,525,959.32	254,737,090.75
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	0.00	0.00
偿还债务支付的现金	27,500,000.00	7,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	71,740,569.98	13,090,452.81
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	99,240,569.98	20,590,452.81
筹资活动产生的现金流量净额	-99,240,569.98	-20,590,452.81
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	-198,725,113.55	-79,849,449.91
加：期初现金及现金等价物余额	360,375,033.98	294,309,227.53
六、期末现金及现金等价物余额	161,649,920.43	214,459,777.62

## 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	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	774,144,175.00				828,971,368.00	0.00			157,943,210.86	0.00	964,641,153.21	469,355,756.17	3,195,055,663.24
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	774,144,175.00				828,971,368.00	0.00			157,943,210.86	0.00	964,641,153.21	469,355,756.17	3,195,055,663.24
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)											91,552,479.04	-766,039.14	90,786,439.90
(一)综合收益总额											153,484,013.04	214,998,690.69	368,482,703.73
(二)所有者投入和减少资本												-35,210,000.00	-35,210,000.00
1. 股东投入的普通股												-35,210,000.00	-35,210,000.00
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											-61,931,534.00	-215,400,000.00	-277,331,534.00
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险													

准备													
3. 对所有者（或 股东）的分配											-61,931, 534.00	-215,40 0,000.0 0	-277,33 1,534.0 0
4. 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												34,845, 270.17	34,845, 270.17
四、本期期末余额	774,14 4,175. 00				828,971 ,368.00						1,056,1 93,632. 25	468,589 ,717.03	3,285,8 42,103. 14

上年金额

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	774,14 4,175. 00				828,786 ,329.96				145,325 ,887.21		1,103,5 99,134. 21	488,762 ,559.62	3,340,6 18,086. 00
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	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	
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					185,038.04		12,617,323.65		-138,957,981.00	-19,406,803.45	-145,562,422.76		
(一)综合收益总额									-64,401,603.37	6,379,622.39	-58,021,980.98		
(二)所有者投入和减少资本										-4,000,000.00	-4,000,000.00		
1. 股东投入的普通股										-4,000,000.00	-4,000,000.00		
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							12,617,323.65		-74,556,377.63	-7,000,000.00	-68,939,053.98		
1. 提取盈余公积							12,617,323.65		-12,617,323.65				
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配									-61,931,534.00	-7,000,000.00	-68,931,534.00		
4. 其他									-7,519.98	0.00	-7,519.98		
(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					185,038.04							-14,786,425.84	-14,601,387.80
四、本期期末余额	774,144,175.00				828,971,368.00			157,943,210.86		964,641,153.21	469,355,756.17	3,195,055,663.24	

## 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	774,144,175.00				1,001,913,308.64				140,592,800.14	683,398,665.68	2,600,048,949.46
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	774,144,175.00				1,001,913,308.64				140,592,800.14	683,398,665.68	2,600,048,949.46
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)										139,436,714.55	139,436,714.55
(一) 综合收益总额										201,368,248.55	201,368,248.55
(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										-61,931,534.00	-61,931,534.00
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配										-61,931,534.00	-61,931,534.00
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	774,144,175.00				1,001,913,308.64				140,592,800.14	822,835,380.23	2,739,485,664.01

上年金额

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	774,144,175.00				980,362,291.14				127,975,476.49	631,774,286.86	2,514,256,229.49
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	774,144,175.00				980,362,291.14				127,975,476.49	631,774,286.86	2,514,256,229.49
三、本期增减变动					21,551,01				12,617,32	51,624,	85,792,71

金额(减少以“一”号填列)				7.50				3.65	378.82	9.97
(一) 综合收益总额									126,173,236.47	126,173,236.47
(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								12,617,323.65	-74,548,857.65	-61,931,534.00
1. 提取盈余公积								12,617,323.65	-12,617,323.65	
2. 对所有者(或股东)的分配									-61,931,534.00	-61,931,534.00
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				21,551,017.50						21,551,017.50
四、本期期末余额	774,144,175.00			1,001,913,308.64				140,592,800.14	683,398,665.68	2,600,048,949.46



### 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2015年12月31日，本公司累计发行股本总数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2016年7月29日批准报出。

截止2016年6月30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有限公司（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”）

---

浙江宇舟资产管理有限公司（以下简称“宇舟资产”）

---

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”）

---

浙江新悦文化创意有限公司（以下简称“新悦文化”）

---

浙江万鼎房地产开发有限公司（以下简称“万鼎房产”）

---

杭州市上城区广宇小额贷款有限公司（以下简称“小贷公司”）

---

杭州广睿投资管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“广睿投资”）

---

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“第九节、八：合并范围的变更”和“九：在其他主体中的权益”。

## 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：

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、（二十）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。

因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降从而丧失控制权的，按照上述原则进行会计处理。

##### 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“三、（十二）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、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。

## 10、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
组合 1	其他方法
组合 2	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。

## 11、存货

### 1、 存货的分类

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



## 2、发出存货的计价方法

存货发出时按加权平均法计价。

## 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。

期末按照存货类别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。

## 12、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。

### (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、因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降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，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；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。

## 13、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

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

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产—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。

## 14、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

## 15、借款费用

### 1、借款费用资本化的确认原则

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

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

### 2、借款费用资本化期间

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

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

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

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

### 3、 暂停资本化期间

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

### 4、 借款费用资本化率、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。

## 16、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

### 1、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。

### 2、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。

## 17、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。

商誉和使用寿命不确定的无形资产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。

## 18、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司长期待摊费用为酒店装修费和租赁费用。

### 1、 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销

### 2、 摊销年限

(1) 预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限或其它合理方法平均摊销。

(2) 经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。

(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。

## 19、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，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

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

#### 20、预计负债

#### 21、股份支付

#### 22、优先股、永续债等其他金融工具

#### 23、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。

## 24、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。

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。

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。

## 25、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。

## 26、租赁

### （1）经营租赁的会计处理方法

（1）公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

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

（2）公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁相关收入。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

## 27、其他重要的会计政策和会计估计

## 28、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

## (2) 重要会计估计变更

□ 适用 √ 不适用

## 29、其他

## 六、税项

## 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	税法规定的销售额，简易计征法不抵扣进项税	3%、5%、6%、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%

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

## 3、其他

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	209,895.91	622,256.83
银行存款	1,298,008,703.05	1,027,636,291.66
其他货币资金	5,321,162.26	3,183,683.59
合计	1,303,539,761.22	1,031,442,232.08

其他说明

项目	期末余额	期初余额
按揭保证金	149,085.59	1,628,610.24
合计	149,085.59	1,628,610.24

### 2、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	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	1,174,082.62	10.51%	1,174,082.62	100.00%	0.00	1,174,082.62	10.51%	1,174,082.62	100.00%	0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	30,431,918.92	96.22%	1,535,633.65	5.05%	28,896,285.27	9,975,168.08	89.29%	915,142.06	9.17%	9,060,026.02
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	22,122.59	10.51%	22,122.59	100.00%	0.00	22,122.59	10.51%	22,122.59	100.00%	0.00
合计	31,628,124.13	96.43%	2,731,838.86	8.64%	28,896,285.27	11,171,373.29	100.00%	2,111,347.27		9,060,026.02

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

单位：元

应收账款（按单位）	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例	计提理由
黄山市金源小尾羊餐饮有限公司	1,174,082.62	1,174,082.62	100.00%	
合计	1,174,082.62	1,174,082.62	--	--

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	30,361,292.94	1,518,064.66	5.00%
1 年以内小计	30,361,292.94	1,518,064.66	5.00%
1 至 2 年	44,360.00	4,436.00	10.00%
2 至 3 年	0.00	0.00	30.00%
3 年以上	26,265.98	13,132.99	50.00%
3 至 4 年	26,265.98	13,132.99	50.00%
合计	30,431,918.92	1,535,633.65	

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 620,491.59 元；本期收回或转回坏账准备金额元。

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) 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	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例
朱佑财 王春莲	客户	3,500,000.00	1年以内	11.07%
余建明 江建英 余满江	客户	3,430,000.00	1年以内	10.84%
王佩军 褚碧丹	客户	2,960,000.00	1年以内	9.36%
唐亮 潘懿宁	客户	2,620,000.00	1年以内	8.28%
尤庆华 刘璿	客户	2,000,000.00	1年以内	6.32%
合计	--	14,510,000.00	--	45.88%

## 3、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	3,739,294.46	59.60%	364,522,429.24	99.56%
1至2年	1,507,785.77	24.03%	580,613.27	0.16%
2至3年	1,026,400.00	16.36%	1,026,400.00	0.28%
合计	6,273,480.23	--	366,129,442.51	--

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：

主要是预付杭州泰普实业有限公司设备款，双方约定在设备安装验收完毕后结算，截止2016年6月底尚未结算。

## (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(%)
杭州泰普实业有限公司	4,132,502.10	65.87%
西子奥的斯电梯有限公司	580,613.27	9.26%
杭州乐库臣家居有限公司	542,104.40	8.64%
中广有线信息网络有限公司舟山分公司	927,172.50	14.78%
肇庆物业预付采购款	41,447.10	0.66%
合计	6,223,839.37	99.21%

其他说明：

## 4、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	224,048,877.56	100.00%	29,618,131.85	13.22%	194,430,745.71	306,356,432.64	100.00%	17,615,167.03	27.00%	288,741,265.61
合计	224,048,877.56	100.00%	29,618,131.85	13.22%	194,430,745.71	306,356,432.64	100.00%	17,615,167.03		288,741,265.61

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	174,488,656.97	8,724,432.84	5.00%
1 年以内小计	174,488,656.97	8,724,432.84	5.00%
1 至 2 年	8,582,845.34	858,284.54	10.00%
2 至 3 年	23,929,251.00	7,178,775.30	30.00%
3 年以上	17,048,124.25	12,856,639.17	
3 至 4 年	3,661,800.22	1,830,900.12	50.00%
4 至 5 年	4,721,169.96	2,360,584.98	50.00%
5 年以上	8,665,154.07	8,665,154.07	100.00%
合计	224,048,877.56	29,618,131.85	

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 11,960,629.62 元；本期收回或转回坏账准备金额元。

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
物业维修基金与保修金	22,104,654.76	22,173,410.16
资金往来款	21,671,632.47	263,123,812.26
保证金	167,440,934.19	10,821,268.45
代垫款	3,875,134.61	2,484,496.76
项目资本金	5,460,673.50	5,460,673.50
代扣代缴款	0.00	929,719.92
其他	1,362,879.10	345,136.19
备用金	1,064,408.00	206,300.00
押金	1,068,560.93	811,615.40
合计	224,048,877.56	306,356,432.64

**(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
舟山市国土资源局	保证金	165,700,000.00	1 年以内和 2-3 年	73.96%	11,710,000.00
杭州市物业维修资金管理中心	物业维修金	4,721,222.85	1-2 年, 2-3 年	2.11%	1,217,253.29
杭州市物业维修资金管理中心	物业保修金	9,704,920.54	2-3 年和 5 年以上	4.33%	6,167,870.94
杭州市余杭区房地	物业保修金	4,960,795.02	1-2 年	2.21%	496,079.50



产管理处					
黄山市房地产管理局	项目资本金	5,460,673.50	1 年以内和 1-5 年内	2.44%	2,656,918.10
合计	--	190,547,611.91	--	85.05%	22,248,121.83

## 5、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	3,307,133,471.16		3,307,133,471.16	4,453,640,200.30		4,453,640,200.30
开发产品	2,066,053,604.66	2,876,662.07	2,063,176,942.59	1,601,689,131.33	9,243,806.76	1,592,445,324.57
拟开发土地			0.00			
出租开发产品	208,124,451.63		208,124,451.63	210,440,442.83		210,440,442.83
合计	5,581,311,527.45	2,876,662.07	5,578,434,865.38	6,265,769,774.46	9,243,806.76	6,256,525,967.70

### (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	
开发产品	9,243,806.76			6,367,144.69		2,876,662.07
合计	9,243,806.76			6,367,144.69		2,876,662.07

### (3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

本期计入开发成本的利息资本化金额为34,504,192.26元，本期资本化利率为7.42%；期末开发成本中的借款费用资本化金额为435,889,957.78元。

## 6、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
理财产品	100,000,000.00	
预缴税费	54,073,509.28	189,961,199.91
合计	154,073,509.28	189,961,199.91

其他说明：

**7、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：	12,863,624.08		12,863,624.08	12,863,624.08		12,863,624.08
按成本计量的	12,863,624.08		12,863,624.08	12,863,624.08		12,863,624.08
合计	12,863,624.08		12,863,624.08	12,863,624.08		12,863,624.08

**(2) 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%	
浙江佳汇建筑设计咨询有限公司	1,166,124.08			1,166,124.08					15.00%	
杭州赛益投资合伙企业（有限合伙）	6,697,500.00			6,697,500.00					19.23%	
合计	12,863,624.08			12,863,624.08					--	

**8、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											
浙江广宇元上资产管理有限公司（以下简称“广宇元上”）	13,623,700.17										13,618,444.03
小计	13,623,700.17										13,618,444.03
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”）	22,604,990.50										22,476,277.86
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”）	64,314,431.60										-56,133,952.64 0.00
5、浙江信宇房地产开发有限公司（以下简称“信宇房产”）	77,438,571.28										54,438,671.30
小计	164,357,993.38										-56,133,952.64 76,914,949.16

合计	177,981,693.55			-31,314,347.72					-56,133,952.64	90,533,393.19	
----	----------------	--	--	----------------	--	--	--	--	----------------	---------------	--

其他说明

## 9、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	133,744,429.82	38,222,486.52		171,966,916.34
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	34,861,867.48	9,925,901.90		44,787,769.38
2.本期增加金额	1,384,508.91	430,002.97		1,814,511.88
(1) 计提或摊销	1,384,508.91	430,002.97		1,814,511.88
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	36,246,376.39	10,355,904.87		46,602,281.26
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	97,498,053.43	27,866,581.65		125,364,635.08
2.期初账面价值	98,882,562.34	28,296,584.62		127,179,146.96

## (2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用  不适用

## 10、固定资产

### (1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	运输工具	电子设备及其他	固定资产装修	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	19,996,938.14	19,957,978.76	8,860,930.56	1,642,284.17	50,458,131.63
2.本期增加金额			384,587.30		384,587.30
(1) 购置			384,587.30		384,587.30
(2) 在建工程 转入					
(3) 企业合并 增加					
3.本期减少金额		1,034,637.00			1,034,637.00
(1) 处置或报 废		1,034,637.00			1,034,637.00
4.期末余额	19,996,938.14	18,923,341.76	9,245,517.86	1,642,284.17	49,808,081.93

二、累计折旧					
1.期初余额	8,261,220.01	14,539,841.13	6,657,974.46	1,184,089.36	30,643,124.96
2.本期增加金额	169,381.25	851,718.17	707,756.65	164,228.52	1,893,084.59
(1) 计提	169,381.25	851,718.17	707,756.65	164,228.52	1,893,084.59
3.本期减少金额		525,694.19			525,694.19
(1) 处置或报废		525,694.19			525,694.19
4.期末余额	8,430,601.26	14,865,865.11	7,365,731.11	1,348,317.88	32,010,515.36
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	11,566,336.88	4,057,476.65	1,879,786.75	293,966.29	17,797,566.57
2.期初账面价值	11,735,718.13	5,418,137.63	2,202,956.10	458,194.81	19,815,006.67

## 11、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	电脑软件	合计
一、账面原值					
1.期初余额	10,643,674.59			3,757,994.00	14,401,668.59
2.本期增加金额					
(1) 购置					
(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	1,889,438.42			1,990,140.09	3,879,578.51
2. 本期增加金额	53,197.08			164,364.70	217,561.78
(1) 计提	53,197.08			164,364.70	217,561.78
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额	1,942,635.50			2,154,504.79	4,097,140.29
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	8,701,039.09			1,603,489.21	10,304,528.30
2. 期初账面价值	8,754,236.17			1,767,853.91	10,522,090.08

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。

**12、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
租赁费用	74,260.75		62,500.00		11,760.75
装修费	1,546,000.00		162,000.00		1,384,000.00
合计	1,620,260.75		224,500.00		1,395,760.75

其他说明

**13、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	29,942,451.79	7,492,304.92	25,003,020.21	6,256,343.09
内部交易未实现利润	18,182,778.83	4,545,694.71	18,813,786.67	4,703,446.67
预收房款（注1）	351,771,080.55	87,942,770.15	476,545,547.85	119,136,386.98
可抵扣的经营亏损（注2）	74,358,794.15	18,589,698.55	79,899,804.63	19,974,951.17
计提土地增值税（注3）	174,723,448.50	43,680,862.12	158,920,919.78	39,730,229.94
暂未取得发票税务纳税调增的成本	8,675,675.06	2,168,918.77	11,458,192.13	2,864,548.04
本期收到的计入递延收益的政府补助	1,820,553.93	455,138.48	1,426,666.65	356,666.66
合计	659,474,782.81	164,875,387.70	772,067,937.92	193,022,572.55

**(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）	148,195,223.48	37,048,805.87	241,277,851.08	60,319,462.77
合计	148,195,223.48	37,048,805.87	241,277,851.08	60,319,462.77

**(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债**

单位：元



项目	递延所得税资产和负债 期末互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期末余额	递延所得税资产和负债 期初互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期初余额
递延所得税资产		164,875,387.70		193,022,572.55
递延所得税负债		37,048,805.87		60,319,462.77

**(4) 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	3,967,300.85	3,967,300.85
可抵扣亏损	170,093,787.58	132,142,681.37
预缴税费可抵扣暂时性差异	180,533.98	180,533.98
合计	174,241,622.41	136,290,516.20

**(5) 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
2016	21,735,179.89	21,735,179.89	
2017	3,500,000.00	3,500,000.00	
2018	23,484,004.85	23,484,004.85	
2019	11,719,049.20	11,719,049.20	
2020	109,655,553.64	71,704,447.43	
合计	170,093,787.58	132,142,681.37	--

其他说明：

**14、其他非流动资产**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预付股权投资款	4,850,000.00	4,250,000.00
预缴税费	108,591,997.35	45,905,970.74
合计	113,441,997.35	50,155,970.74

其他说明：

## 15、短期借款

### (1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
信用借款	115,000,000.00	115,000,000.00
抵押兼保证		70,000,000.00
合计	115,000,000.00	185,000,000.00

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：

## 16、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）	375,343,276.39	137,181,040.31
1-2 年（含 2 年）	17,389,803.58	40,615,675.25
2-3 年（含 3 年）	1,119,847.70	4,222,202.40
3 年以上	3,879,190.69	1,954,345.01
合计	397,732,118.36	183,973,262.97

### (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

其他说明：

**17、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）	1,903,491,363.55	2,523,565,921.24
1-2 年（含 2 年）	392,794,638.50	589,091,313.89
2-3 年（含 3 年）	39,960,410.00	98,520,317.96
3 年以上	2,947,115.15	8,116,704.39
合计	2,339,193,527.20	3,219,294,257.48

**(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

**(3) 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况**

单位：元

项目	金额

其他说明：

**18、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	16,288,526.12	26,631,707.77	37,355,064.76	5,565,169.13
二、离职后福利-设定提存计划	26,397.75	1,492,405.51	1,522,574.78	-3,771.52
合计	16,314,923.87	28,124,113.28	38,877,639.54	5,561,397.61

**(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	13,479,586.14	22,336,106.53	33,135,140.40	2,680,552.27

2、职工福利费	73,943.24	1,544,626.07	1,545,104.30	73,465.01
3、社会保险费	36,632.11	1,281,236.98	1,294,833.16	23,035.93
其中：医疗保险费	33,016.43	1,138,949.26	1,152,068.60	19,897.09
工伤保险费	972.03	62,751.93	62,798.07	925.89
生育保险费	2,643.65	79,535.79	79,966.49	2,212.95
4、住房公积金		975,355.00	983,815.00	-8,460.00
5、工会经费和职工教育经费	2,698,364.63	494,383.19	396,171.90	2,796,575.92
合计	16,288,526.12	26,631,707.77	37,355,064.76	5,565,169.13

### (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	24,581.53	1,362,983.55	1,392,382.02	-4,816.94
2、失业保险费	1,816.22	129,421.96	130,192.76	1,045.42
合计	26,397.75	1,492,405.51	1,522,574.78	-3,771.52

其他说明：

## 19、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	3,797,393.59	203,946.47
营业税	-101,164.16	1,686,229.93
企业所得税	154,465,613.37	25,281,895.00
个人所得税	325,258.31	376,532.84
城市维护建设税	89,200.54	133,651.38
土地使用税	54,924.50	356,258.84
土地增值税	174,677,367.66	158,967,567.29
印花税	0.00	4,706.38
教育费附加	44,565.87	60,837.30
房产税	52,992.06	1,290,780.24
水利建设基金（注1）	36,005.00	133,918.99
地方教育费附加	29,737.30	34,931.82
堤围防护费	586.88	

合计	333,472,480.92	188,531,256.48
----	----------------	----------------

其他说明：

## 20、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		1,629,388.46
短期借款应付利息	5,625,000.00	434,505.55
一年内到期长期借款利息	1,189,187.50	902,916.67
到期还本付息的长期借款利息	6,586,923.26	
合计	13,401,110.76	2,966,810.68

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：

## 21、应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	41,154,154.09	4,767,057.50
合计	41,154,154.09	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：

## 22、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	98,066,357.34	107,310,048.17
暂扣款	10,995,209.82	1,795,348.12
代扣代缴款	6,289,871.12	7,659,775.57
资金往来款	164,333,929.80	251,111,043.44
购房定金	9,919,913.10	918,306.00
其他	11,677,389.33	708,284.13
预提费用	984,000.00	1,618,332.14

合计	302,266,670.51	371,121,137.57
----	----------------	----------------

**(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
绍兴康尔富房地产开发有限公司	34,560,000.00	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	7,686,924.49	履约保证金
陈显乐	5,000,000.00	资金往来款
浙江耀华建设集团有限公司	3,050,000.00	履约保证金
合计	67,585,202.11	--

其他说明

**23、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	655,000,000.00	490,000,000.00
合计	655,000,000.00	490,000,000.00

其他说明：

**24、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	358,750,000.00	111,250,000.00
抵押兼保证		705,000,000.00
信用借款		
合计	358,750,000.00	816,250,000.00

长期借款分类的说明：

其他说明，包括利率区间：

长期贷款利率区间为：下浮5%-上浮30%。

**25、递延收益**

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	1,426,666.65		145,999.98	1,280,666.67	
合计	1,426,666.65		145,999.98	1,280,666.67	--

涉及政府补助的项目：

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
书香余杭创意客厅项目	1,426,666.65		145,999.98		1,280,666.67	与资产相关
合计	1,426,666.65		145,999.98		1,280,666.67	--

其他说明：

## 26、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	774,144,175.00						774,144,175.00

其他说明：

## 27、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）	828,971,368.00			828,971,368.00
合计	828,971,368.00			828,971,368.00

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

## 28、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	157,943,210.86			157,943,210.86
合计	157,943,210.86			157,943,210.86

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

## 29、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	964,641,153.21	1,103,599,134.21
调整后期初未分配利润	964,641,153.21	1,103,599,134.21
加：本期归属于母公司所有者的净利润	153,484,013.04	-64,401,603.37
减：提取法定盈余公积		12,617,323.65
应付普通股股利	61,931,534.00	61,931,534.00
提职工奖励福利基金		7,519.98
期末未分配利润	1,056,193,632.25	964,641,153.21

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元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润元。
- 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元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润元。

### 30、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	2,974,689,548.91	2,112,107,465.98	583,632,512.36	501,733,784.68
其他业务	952,380.95	608,907.00	1,000,000.00	621,526.38
合计	2,975,641,929.86	2,112,716,372.98	584,632,512.36	502,355,311.06

### 31、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	141,875,093.71	20,545,274.79
城市维护建设税	10,343,918.02	1,486,280.81
教育费附加	4,502,492.14	636,620.77
土地增值税	94,175,882.53	11,157,384.07
地方教育附加	2,881,388.62	416,479.64
合计	253,778,775.02	34,242,040.08

其他说明：



**32、销售费用**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
广告费	3,334,760.00	6,204,041.50
工资	2,284,147.45	1,777,761.93
佣金	3,109,130.50	1,119,301.53
业务宣传费	3,145,588.52	1,956,415.80
展览费	469,883.00	163,973.40
其他	1,319,561.41	2,029,084.74
合计	13,663,070.88	13,250,578.90

其他说明：

**33、管理费用**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资	7,634,577.45	6,514,880.39
税金	4,177,573.58	4,081,012.16
办公费	1,751,092.79	1,587,509.51
劳动保险费	2,711,330.26	2,707,122.54
业务招待费	2,005,712.53	1,804,151.51
折旧	1,293,584.24	1,371,435.16
差旅费	655,609.26	613,042.49
电话汽车费	1,030,943.82	1,283,129.81
其他	10,885,171.22	7,637,624.30
合计	32,145,595.15	27,599,907.87

其他说明：

**34、财务费用**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	10,869,730.52	17,789,111.60
利息收入	-2,945,173.53	-5,370,294.47
汇兑损益		
其他	390,345.53	323,425.68

合计	8,314,902.52	12,742,242.81
----	--------------	---------------

其他说明：

### 35、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	12,581,121.21	-70,403.18
合计	12,581,121.21	-70,403.18

其他说明：

### 36、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	-31,314,347.72	-2,377,524.90
其他	738,734.25	4,794,791.23
合计	-30,575,613.47	2,417,266.33

其他说明：

本期其他均为理财产品到期收益

### 37、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		857.50	
政府补助	161,359.98	525,605.00	161,359.98
违约金、罚款收入	3,547,928.74	250,802.00	3,547,928.74
补偿收入	896,542.30		896,542.30
其他	1,026,761.38	3,430.00	1,026,761.38
合计	5,632,592.40	780,694.50	5,632,592.40

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	补贴是否影 响当年盈亏	是否特殊补 贴	本期发生金 额	上期发生金 额	与资产相关/ 与收益相关
社保就业补 贴	杭州市余杭 区就业管理	补助	因符合地方 政府招商引	否	否	15,360.00	19,480.00	与收益相关

	服务处		资等地方性扶持政策而获得的补助					
“书香余杭·创意客厅”项目扶持金	杭州市余杭区政府	补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否	145,999.98		与资产相关
合计	--	--	--	--	--	161,359.98	19,480.00	--

其他说明：

### 38、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	299,248.39		299,248.39
对外捐赠	670,000.00	151,000.00	670,000.00
水利基金	2,285,330.22	625,067.28	
其他	37,880.42	14,130.62	37,880.42
合计	3,292,459.03	790,197.90	1,007,128.81

其他说明：

### 39、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	140,847,380.33	12,342,033.05
递延所得税费用	4,876,527.95	-15,141,270.72
合计	145,723,908.28	-2,799,237.67

#### (2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	514,206,612.00
按法定/适用税率计算的所得税费用	128,551,653.00

调整以前期间所得税的影响	-252,703.21
非应税收入的影响	7,583,098.78
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	183,132.73
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-135,783.69
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	9,794,510.67
所得税费用	145,723,908.28

其他说明

#### 40、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
其中：暂收款及收回暂付款	938,159,539.83	36,164,305.20
利息收入	2,961,347.29	5,370,294.46
保证金	4,542,306.35	20,995,719.22
其他	8,969,729.36	10,032,659.60
合计	954,632,922.83	72,562,978.48

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	861,596,007.13	47,419,490.07
保证金	450,659,000.01	23,430,774.03
广告费	3,027,820.00	6,200,771.50
办公费	2,059,312.48	1,992,103.66
业务招待费	2,041,927.53	1,601,465.93
差旅费	653,070.26	652,042.49
业务宣传费	3,018,729.24	1,956,415.80
电话汽车	1,101,326.55	1,283,129.81
其他	22,450,199.21	11,838,675.21
合计	1,346,607,392.41	96,374,868.50

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	3,079,100.00	2,972,000.00
合计	3,079,100.00	2,972,000.00

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
按揭保证金	1,605,303.93	5,020,911.38
广宇元上期初现金		20,226,521.06
合计	1,605,303.93	25,247,432.44

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
合计	0.00	0.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

**(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
控股子公司同比例偿还少数股东往来款		19,000,000.00
合计	0.00	19,000,000.00

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

**41、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	368,482,703.72	-280,164.58
加：资产减值准备	12,581,121.21	-70,403.18
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,411,067.98	3,607,654.49
无形资产摊销	217,561.78	241,096.78
长期待摊费用摊销	224,500.00	62,500.00
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）	299,248.39	-857.50
财务费用（收益以“-”号填列）	10,869,730.52	17,789,111.60
投资损失（收益以“-”号填列）	30,575,613.47	-2,417,266.33
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	28,147,184.85	-29,995,030.64
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-23,270,656.90	14,853,759.92
存货的减少（增加以“-”号填列）	719,376,828.14	-7,578,923.15
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-263,110,731.07	-71,574,598.06
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-245,583,864.70	637,424,301.00
其他	-7,359,485.42	-1,381,083.80
经营活动产生的现金流量净额	634,860,821.97	560,680,096.55
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	1,303,390,675.63	1,330,020,568.80
减：现金的期初余额	1,029,813,621.84	1,154,315,770.85
现金及现金等价物净增加额	273,577,053.79	175,704,797.95

## （2）本期支付的取得子公司的现金净额

单位：元

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	25,152,000.00
其中：	--
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	7,101,037.24
其中：	--
其中：	--
取得子公司支付的现金净额	18,050,962.76

其他说明：

**(3) 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	1,303,390,675.63	1,029,813,621.84
其中：库存现金	209,895.91	622,256.83
可随时用于支付的银行存款	1,298,008,703.05	1,027,636,291.66
可随时用于支付的其他货币资金	5,321,162.26	1,555,073.35
三、期末现金及现金等价物余额	1,303,390,675.63	1,029,813,621.84

其他说明：

**42、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	149,085.59	按揭保证金
存货	1,480,431,030.91	借款抵押
固定资产	11,024,207.08	借款抵押
无形资产	8,701,039.09	借款抵押
投资性房地产	124,532,608.72	借款抵押
合计	1,624,837,971.39	--

其他说明：

**八、合并范围的变更****1、非同一控制下企业合并****(1) 本期发生的非同一控制下企业合并**

单位：元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
小贷公司	2016年06月21日	25,152,000.00	30.00%	现金收购	2016年06月21日	交易完成日	0.00	0.00

其他说明：

**(2) 合并成本及商誉**

单位：元

合并成本	
--现金	25,152,000.00
--非现金资产的公允价值	0.00
--发行或承担的债务的公允价值	0.00
--发行的权益性证券的公允价值	0.00
--或有对价的公允价值	0.00
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	26,133,952.64
合并成本合计	51,285,952.64
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	52,267,905.24
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	-981,952.60

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

大额商誉形成的主要原因：

其他说明：

**(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债**

单位：元

	购买日公允价值	购买日账面价值
货币资金	7,101,037.24	7,101,037.24
应收款项	846,704.08	846,704.08
存货	0.00	0.00
固定资产	15,457.51	15,457.51
无形资产	0.00	0.00
发放贷款及垫款	83,477,495.00	83,477,495.00
借款	0.00	0.00
应付款项	0.00	0.00
递延所得税负债	0.00	0.00
应付职工薪酬	-3,285.39	-3,285.39
应交税费	4,270,019.64	4,270,019.64
其他应付款	18,448.98	18,448.98
净资产	87,113,175.40	87,113,175.40



减：少数股东权益	34,845,270.16	34,845,270.16
取得的净资产	52,267,905.24	52,267,905.24

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

其他说明：

#### (4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

√ 是 □ 否

单位：元

被购买方名称	购买日之前原持有股权在购买日的账面价值	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值	购买日之前原持有股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值的确定方法及主要假设	购买日之前与原持有股权相关的其他综合收益转入投资收益的金额
杭州市上城区广宇小额贷款有限公司	26,133,952.64	26,133,952.64	0.00	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值与账面价值一致	0.00

其他说明：

#### (5) 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

#### (6) 其他说明

### 2、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

本期公司下属全资子公司浙江宇舟与其他个人共同投资设立杭州广睿投资管理合伙企业（有限合伙），浙江宇舟为普通合伙人，投资比例为70.03%。

### 3、其他

## 九、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
宇舟资产	杭州市	杭州市	资产管理	100.00%		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
新悦文化	杭州市	杭州市	文化创意		100.00%	设立
广睿合伙	杭州市	杭州市	投资		70.03%	设立
万鼎房产	杭州市	杭州市	房地产开发		50.11%	设立
广宇小贷	杭州市	杭州市	小额贷款	60.00%		非同一控制下企业合并

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。

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%	-415,855.71		10,606,199.78
肇庆广宇	20.00%	1,128,693.43	11,900,000.00	70,013,472.83
万鼎（注1）	49.89%	31,410.60		205,831,410.60
杭州天城房产	50.00%	213,226,230.12	200,000,000.00	115,467,110.14

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：

注1：公司董事会批准同意增加万鼎房产注册资本金22,000万元。其中公司控股子公司鼎源房地增资160万元，嘉兴万科房地产开发有限公司（以下简称“嘉兴万科”）增资20,580万元，广睿合伙增资1,260万元。增资完成后，万鼎房产的注册资本金为42,000万元，股权结构为鼎源房产持股48%，嘉兴万科持股49%，广睿合伙持股3%。

## (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	124,107,510.49	27,163,779.86	151,271,290.35	45,088,435.57	120,857,030.03	45,209,292.60	111,460,909.52	31,715,041.08	143,175,950.60	32,851,797.52	103,598,270.00	32,955,395.79
肇庆广宇	837,473,132.88	11,230,037.28	848,703,170.16	423,635,806.00	75,000,000.00	498,635,806.00	925,699,123.67	6,713,952.84	932,413,076.51	453,489,179.52	75,000,000.00	528,489,179.52
万鼎	1,432,884,592.46	20,322,204.18	1,453,206,596.64	834,306,653.73	200,000,000.00	1,034,306,653.73	354,462,081.68	9,522.08	354,471,603.76	354,500,170.00	0.00	354,500,170.00
杭州天城房产	912,245,364.51	12,712,846.59	924,958,211.10	690,286,334.29	3,737,656.54	694,023,990.83	2,970,418,289.97	87,072,567.77	3,057,490,857.74	2,314,864,714.90	38,144,382.81	2,353,009,097.71

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	9,913,850.58	-4,158,557.06	-4,158,557.06	5,572,806.01	38,856,204.00	7,020,092.18	7,020,092.18	29,270,242.19
肇庆广宇	77,381,445.34	5,643,467.17	5,643,467.17	217,899,391.80	66,879,895.00	17,749,214.14	17,749,214.14	105,787,292.41
万鼎	0.00	-1,071,490.85	-1,071,490.85	-20,891,481.16				

杭州天城房产	2,508,498.47 8.14	426,452,460. 24	426,452,460. 24	-81,076,793.8 3	0.00	-4,020,763.29	-4,020,763.29	481,326,142. 62
--------	----------------------	--------------------	--------------------	--------------------	------	---------------	---------------	--------------------

其他说明：

## 2、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

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
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) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
流动资产	809,510,777.61	1,364,698,042.28
非流动资产	15,770,132.05	17,215,660.61
资产合计	825,280,909.66	1,381,913,702.89
流动负债	691,795,909.84	807,473,386.53
非流动负债	7,932,691.34	401,949,436.50
负债合计	699,728,601.18	1,209,422,823.03
归属于母公司股东权益	125,552,308.48	172,490,879.86
按持股比例计算的净资产份额	61,520,631.16	84,520,531.13
--内部交易未实现利润	-7,081,959.86	-7,081,959.86
对联营企业权益投资的账面价值	54,438,671.30	77,438,571.27
营业收入	550,069,208.42	
净利润	-46,938,571.38	-959,932.22
综合收益总额	-46,938,571.38	-959,932.22

其他说明

### (3) 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	36,094,721.89	100,728,160.31
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	-133,968.78	-1,664,855.83
--综合收益总额	-133,968.78	-1,664,855.83

其他说明

#### (4) 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	8,077,647.31	-63,515.51	8,014,131.80

其他说明

### 3、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：

杭州赛益投资合伙企业（有限合伙）从事实业投资事业。浙江宇舟资产管理有限公司为该合伙企业的有限合伙人，出资额为人民币669.75 万元，在该合伙企业的出资比例为19.23%，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669.75 万元，以出资额为限。

### 4、其他

## 十、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。

## 十一、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，王轶磊及其一致行动人王鹤鸣直接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、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
4、浙江广宇元上资产管理有限公司（以下简称“广宇元上”）	合营企业

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
浙江佳汇建筑设计股份有限公司（以下简称“佳汇设计”）	参股公司，本公司董事任该公司董事
徐建	公司持股 5%以上股东及实际控制人一致行动人王鹤鸣先生的关联人
单康康	公司持股 5%以上股东及实际控制人一致行动人王鹤鸣先生的关联人
王轶磊	董事长
胡巍华	董事
徐晓	董事
黎洁	监事会主席

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	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
佳汇设计	建筑设计费	57,194.95	57,194.95		108,000.00

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
-----	--------	-------	-------

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

##### （2）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	25,000,000.00	2014年06月23日	2016年12月19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
广宇咨询	280,000,000.00	2007年06月21日	2017年05月30日	否
王轶磊	6,000,000.00	2014年02月28日	2017年02月28日	否

王轶磊	17,500,000.00	2014年03月03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	90,000,000.00	2014年05月27日	2017年02月28日	否
王轶磊	125,000,000.00	2014年05月06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

关联担保情况说明

### (3) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	2,261,616.18	2,350,960.00

### (4) 其他关联交易

(1) 公司以0.8384元/股的价格，分别受让杭州复兴房地产开发有限公司（以下简称“复兴房产”）、杭州兴业房地产投资有限公司（以下简称“兴业房投”）、杭州新城房地产开发有限公司（以下简称“新城房产”）和光达控股有限公司（以下简称“光达控股”）持有的杭州市上城区广宇小额贷款有限公司（以下简称“小贷公司”）的股权，受让股权比例依次为10%、7.5%、7.5%和5%；公司本次受让股权的合计出资金额为2515.20万元；股权受让完成后，公司所持小贷公司的股权比例将由原来的30%增加至60%。

(2) 公司董事兼总裁江利雄与公司下属全资子公司浙江宇舟共同投资杭州广睿投资管理合伙企业（有限合伙），其个人出资120万元。

## 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					
	邵少敏	50,000.00	2,500.00		
	黎洁	4,000.00	400.00	4,000.00	200.00
	徐晓	65,900.00	3,295.00		

### (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	34,560,000.00	35,560,000.00
	绍兴鉴湖高尔夫有限公司	17,288,277.62	17,288,277.62
	王轶磊	0.00	90,000.00
	浙江广宇元上资产管理有限 公司	13,750,000.00	13,750,000.00
预收账款			
	王轶磊	60,000.00	
	徐建	300,000.00	12,264,229.00
	单康康	10,900,000.00	500,000.00
	胡巍华	2,823,888.00	2,823,888.00

## 7、关联方承诺

## 8、其他

## 十二、股份支付

### 1、股份支付总体情况

适用  不适用

### 2、以权益结算的股份支付情况

适用  不适用

### 3、以现金结算的股份支付情况

适用  不适用

## 十三、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) 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%；

(2) 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%；

(3) 公司于2014年6月30日与中国建设银行股份有限公司杭州吴山支行（以下简称建设银行吴山支行）签订房屋租赁协议，将位于浙江省杭州市中山中路481号商业用房租赁给建设银行吴山支行，租期为2014年7月至2020年6月，第一年至第三年租金为74万元，第四年租金76.65万元，第五年租金80.5万元，第六年租金84.6万元；

## 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	交通银行杭州支行	抵押、保证	280,000,000.00	广宇集团	一年内到期的非流动负债	以账面原值为110,185,894.24元,累计摊销为29,130,595.99元,净值为81,055,298.25的投资性房地产抵押
广宇集团	交通银行杭州支行	抵押	20,000,000.00	广宇集团	长期借款	以账面原值为20,601,757.72元,累计摊销为6,443,776.83元,净值为14,157,980.89元的投资性房地产,以及账面原值为16,098,084.64元,累计折旧为5,073,877.56元,净值为11,024,207.08元的固定资产和账面原值为10,643,674.59元,累计摊销为1942,635.50元,净值为8,701,039.09元的无形资产作为抵押。
广宇集团	杭州商业银行江城支行	抵押	63,750,000.00	广宇集团	长期借款	公司以账面原值为40,110,305.38元,累计摊销为10,790,975.80元的投资性房地产向杭州商业银行江城支行抵押。
广宇肇庆	工行肇庆第一支行	抵押、保证	25,000,000.00	广宇肇庆	一年内到期的非流动负债	以账面价值42,450,156.71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。
浙江鼎源	浦发银行文晖支行	抵押、保证	6,000,000.00	浙江鼎源	一年内到期的非流动负债	以账面价值为628,808,915.88元的开发产品抵押,同时由三铁鑫提供保证担保。
浙江鼎源	浦发银行文晖支行	抵押、保证	17,500,000.00	浙江鼎源	一年内到期的非流动负债	以账面价值为628,808,915.88元的开发产品抵押,同时由三铁鑫提供保证担保。
浙江鼎源	浦发银行文晖支行	抵押、保证	31,500,000.00	浙江鼎源	一年内到期的非流动负债	以账面价值为628,808,915.88元的开发产品抵押,同时由三铁鑫提供保证担保。
浙江鼎源	浦发银行文晖支行	抵押、保证	90,000,000.00	浙江鼎源	一年内到期的非流动负债	以账面价值为628,808,915.88元的开发产品抵押,同时由三铁鑫提供保证担保。
浙江鼎源	浦发银行文晖支行	抵押、保证	125,000,000.00	浙江鼎源	一年内到期的非流动负债	以账面价值为628,808,915.88元的开发产品抵押,同时由三铁鑫提供保证担保。
浙江鼎源	浦发银行文晖支行	抵押、保证	80,000,000.00	浙江鼎源	一年内到期的非流动负债	以账面价值为628,808,915.88元的开发产品抵押,同时由三铁鑫提供保证担保。
浙江万鼎	农行之江支行、农行城西支行、建行中山支行	抵押	200,000,000.00	浙江万鼎	长期借款	以账面价值为705,000,000.00元的土地使用权抵押。
广宇肇庆	中国银行肇庆支行	抵押	75,000,000.00	广宇肇庆	长期借款	以账面价值为104,171,958.32元的开发产品抵押

(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(一)

## 2、或有事项

### (1) 资产负债表日存在的重要或有事项

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2016年6月30日金额为115,613.9万元。公司子公司黄山广宇另以14.91万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

## 十四、资产负债表日后事项

## 1、其他资产负债表日后事项说明

广宇集团股份有限公司（以下简称“公司”）为增加土地储备，增强可持续发展能力，根据公司2016年6月27日召开第四届董事会第五十四次会议决议，公司于2016年7月1日参与了舟山市国土资源局组织的土地使用权挂牌出让活动，并与舟基（集团）有限公司联合，以人民币217,076,310元成功竞得舟土储出[2016]1号地块的土地使用权，该地块总出让土地面积为37,805平方米，容积率>1.0、≤1.74，地上总建筑面积不大于65,780.7平方米，建筑密度不大于30%，绿地率不小于35%。

## 十五、其他重要事项

## 1、其他

## 十六、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	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	1,174,082.62	33.53%	1,174,082.62	100.00%	0.00	1,174,082.62	37.62%	1,174,082.62	100.00%	0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	2,305,047.62	65.83%	115,252.38	5.00%	2,189,795.24	1,924,463.81	61.67%	99,697.14	5.18%	1,824,766.67
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	22,122.59	0.63%	22,122.59	100.00%	0.00	22,122.59	0.71%	22,122.59	100.00%	0.00
合计	3,501,252.83	100.00%	1,311,457.59		2,189,795.24	3,120,649.01	100.00%	1,295,902.35		1,824,766.67

	2.83		7.59		.24	69.02		.35		7
--	------	--	------	--	-----	-------	--	-----	--	---

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

单位：元

应收账款（按单位）	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例	计提理由
黄山市金源小尾羊餐饮有限公司	1,174,082.62	1,174,082.62	100.00%	
合计	1,174,082.62	1,174,082.62	--	--

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	2,305,047.62	115,252.38	5.00%
1 年以内小计	2,305,047.62	115,252.38	5.00%
合计	2,305,047.62	115,252.38	5.00%

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 15,555.24 元；本期收回或转回坏账准备金额元。

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
北京同仁堂浙江医药有限公司	1,352,666.67	38.63	67,633.33
黄山市金源小尾羊餐饮有限公司	1,174,082.62	33.53	1,174,082.62
金地车库	952,380.95	27.20	47,619.05
程华	22,122.59	0.63	22,122.59
合计	3,501,252.83	100.00	1,311,457.59

(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:

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	1,324,855,024.40	100.00%	156,415,300.12	11.81%	1,168,439,724.28	1,161,501,880.00	100.00%	122,118,522.50	11.00%	1,039,383,357.50
合计	1,324,855,024.40	100.00%	156,415,300.12	11.81%	1,168,439,724.28	1,161,501,880.00	100.00%	122,118,522.50	11.00%	1,039,383,357.50

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	839,616,622.68	41,980,831.13	5.00%
1 年以内小计	839,616,622.68	41,980,831.13	5.00%
1 至 2 年	296,113,480.81	29,611,348.08	10.00%
2 至 3 年	49,000,000.00	14,700,000.00	30.00%
3 年以上	140,124,920.91	70,123,120.91	
3 至 4 年	140,000,000.00	70,000,000.00	50.00%
4 至 5 年	3,600.00	1,800.00	50.00%
5 年以上	121,320.91	121,320.91	100.00%
合计	1,324,855,024.40	156,415,300.12	

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 34,296,777.62 元；本期收回或转回坏账准备金额元。

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) 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	1,172,331,103.49	1,161,247,959.09
保证金	152,000,000.00	39,500.00
其他	121,120.91	80,220.91
代扣代缴款		1,400.00
备用金	402,800.00	132,800.00
合计	1,324,855,024.40	1,161,501,880.00

## (4) 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
舟山鼎宇房地产开发有限公司	往来款	421,865,130.65	1 年以内 339400 万, 其余 1-2 年	31.84%	22,486,513.07
浙江上东房地产开发有限公司	往来款	246,544,066.26	1 年以内 10241.77 万, 其余 1-2 年	18.61%	19,533,522.82
黄山汇宇投资管理有限公司	往来款	189,000,000.00	2-3 年 4900 万, 其余 3-5 年	14.27%	84,700,000.00
舟山市国土资源局	保证金	152,000,000.00	1 年以内	11.47%	7,600,000.00
浙江广宇新城房地产开发有限公司	往来款	124,027,960.09	1-2 年	9.36%	12,402,796.01
合计	--	1,133,437,157.00	--	85.55%	146,722,831.90

### 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	1,613,371,843.08		1,613,371,843.08	1,812,085,890.44		1,812,085,890.44
对联营、合营企业投资	90,718,431.23		90,718,431.23	178,166,731.59		178,166,731.59
合计	1,704,090,274.31	0.00	1,704,090,274.31	1,990,252,622.03		1,990,252,622.03

#### (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	9,000,000.00			9,000,000.00		
思燕贸易	500,000.00			500,000.00		
广宇丁桥	50,000,000.00			50,000,000.00		

杭州天城房产	400,000,000.00		250,000,000.00	150,000,000.00		
广宇物业	5,000,000.00			5,000,000.00		
广宇创投	20,000,000.00			20,000,000.00		
汇宇投资	10,000,000.00			10,000,000.00		
浙江鼎源	204,000,000.00			204,000,000.00		
舟山鼎宇	150,000,000.00			150,000,000.00		
宇舟资产	50,000,000.00			50,000,000.00		
小贷公司		51,285,952.64		51,285,952.64		
合计	1,812,085,890.44	51,285,952.64	250,000,000.00	1,613,371,843.08		

## (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											
广宇元上	13,808,73 8.21			-5,256.14						13,803,48 2.07	
小计	13,808,73 8.21			-5,256.14						13,803,48 2.07	
二、联营企业											
康尔富房 产	22,604,99 0.50			-128,712. 64						22,476,27 7.86	
小额贷款 公司	64,314,43 1.60			-8,180,47 8.96					-56,133,9 52.64	0.00	
信宇房产	77,438,57 1.28			-22,999,8 99.98						54,438,67 1.30	
小计	164,357,9 93.38			-31,309,0 91.58	0.00	0.00	0.00	0.00	-56,133,9 52.64	76,914,94 9.16	
合计	178,166,7 31.59			-31,314,3 47.72	0.00	0.00	0.00	0.00	-56,133,9 52.64	90,718,43 1.23	

## (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	19,426,568.11	6,149,116.32	26,371,805.68	7,431,352.38
其他业务	952,380.95	608,907.00	7,715,723.62	1,477,113.25
合计	20,378,949.06	6,758,023.32	34,087,529.30	8,908,465.63

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	258,100,000.00	181,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-31,314,347.72	-2,431,724.07
理财收益	151,205.48	3,929,726.03
合计	226,936,857.76	182,498,001.96

## 6、其他

## 十七、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	-299,248.39	
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）	161,359.98	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	981,952.60	
委托他人投资或管理资产的损益	1,691,115.20	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3,781,399.40	
减：所得税影响额	148,724.89	
少数股东权益影响额	-144,740.53	
合计	6,312,594.43	--

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	5.50%	0.20	0.20
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	5.27%	0.19	0.19

## 3、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用  不适用

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

适用  不适用

## 第十节 备查文件目录

- (一) 载有公司董事长签名的2016年半年度报告文本。
- (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  
2016年7月29日