



广宇集团股份有限公司

2019 年半年度报告

2019 年 08 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。

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)齐磊声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

公司在本报告“第四节 经营情况讨论与分析”之“九、公司面临的风险和应对措施”部分，详细描述了公司经营中可能面对的风险，敬请投资者关注相关内容。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目 录

第一节 重要提示、目录和释义	2
第二节 公司简介和主要财务指标.....	6
第三节 公司业务概要.....	9
第四节 经营情况讨论与分析.....	12
第五节 重要事项.....	22
第六节 股份变动及股东情况.....	35
第七节 优先股相关情况.....	39
第八节 董事、监事、高级管理人员情况.....	40
第九节 公司债相关情况.....	41
第十节 财务报告.....	44
第十一节 备查文件目录.....	163

释义

释义项	指	释义内容
公司、本公司、广宇集团	指	广宇集团股份有限公司
平海投资、控股股东	指	杭州平海投资有限公司，持有广宇集团股份有限公司 17.41%的股份
新城房产	指	公司全资子公司浙江广宇新城房地产开发有限公司，鼎悦府项目开发主体
广宇丁桥	指	公司全资子公司浙江广宇丁桥房地产开发有限公司，上东领地和上东名筑项目开发主体
杭州天城房产	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、杭政储出【2017】36号地块、杭政储出【2017】55号地块开发主体
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
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	公司全资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
黄山汇宇	指	公司全资子公司黄山汇宇投资管理有限公司
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
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、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

全景医疗	指	杭州全景医学影像诊断有限公司
西城房产	指	公司控股子公司黄山广宇西城房地产开发有限公司，桃源里项目开发主体
舟宇房产	指	公司控股子公司舟山舟宇房地产开发有限公司，锦澜府邸项目开发主体
广宇安诺	指	公司控股子公司杭州广宇安诺实业有限公司
鼎融房产	指	公司全资子公司杭州鼎融房地产开发有限公司，杭政储出（2017）11号地块的开发主体
新昌广新	指	公司控股子公司新昌县广新房地产开发有限公司，新昌锦江府项目的开发主体
广宇健康	指	公司全资子公司杭州广宇健康管理有限公司
广瀛资产	指	公司全资子公司杭州广瀛资产管理有限公司
禧宇投资	指	公司全资子公司杭州禧宇投资管理有限公司
海纵投资	指	公司全资子公司杭州海纵投资管理有限公司
广园房产	指	公司控股子公司浙江广园房地产开发有限公司，天台溪谷项目的开发主体
广宇久熙	指	公司控股孙公司杭州广宇久熙进出口有限公司
一石巨鑫	指	公司控股子公司一石巨鑫有限公司
融晟置业	指	公司控股子公司杭州融晟置业有限公司
护家护理	指	公司全资子公司杭州护家护理站有限公司
康益德、康益德房产	指	公司控股子公司杭州康益德房地产开发有限公司
益光房产	指	公司控股孙公司杭州益光房地产开发有限公司
上海半杰	指	公司控股子公司上海半杰企业管理有限公司
龙宇商业	指	公司控股孙公司舟山龙宇商业投资有限公司
龙宇大酒店	指	公司控股孙公司舟山龙宇大酒店有限公司
杭州夏宇	指	公司全资子公司杭州夏宇房地产开发有限公司
冬宇房产	指	公司全资子公司杭州冬宇房地产开发有限公司
居家改造	指	公司控股孙公司杭州广宇安诺居家改造工程工程有限公司
杭州吉宇	指	杭州吉宇投资管理有限公司
杭州贵宇	指	公司参股子公司杭州贵宇投资管理有限公司

第二节 公司简介和主要财务指标

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.		
公司的外文名称缩写（如有）	Cosmos		
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	朱颖盈
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 2018 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 2018 年年报。

四、主要会计数据和财务指标

公司是否需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）	1,886,054,316.05	2,240,638,407.65	-15.83%
归属于上市公司股东的净利润（元）	173,709,306.55	266,208,112.04	-34.75%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	168,485,608.27	264,321,281.09	-36.26%
经营活动产生的现金流量净额（元）	3,289,560.36	-81,658,127.98	104.03%
基本每股收益（元/股）	0.22	0.34	-35.29%
稀释每股收益（元/股）	0.22	0.34	-35.29%
加权平均净资产收益率	5.24%	8.64%	-3.40%
	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）	11,049,937,672.96	11,557,085,644.10	-4.39%
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,347,570,152.73	3,228,409,421.36	3.69%

五、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。

六、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：人民币元

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）	-1,418,866.72	
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）	1,202,388.00	

委托他人投资或管理资产的损益	8,936,049.41	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	586,468.07	
减：所得税影响额	2,326,509.70	
少数股东权益影响额（税后）	1,755,830.78	
合计	5,223,698.28	--

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。

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司从事的主要业务

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

公司第一主业为房地产。

公司拥有房地产壹级开发资质，主营业务为房地产开发与销售，经营模式以自主开发销售为主。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，并适时在杭州主城区核心区域以及周边进行土地储备，积极探索房地产合作经营模式，不断丰富房产品开发的类型。

物业经营与管理是公司长期可持续发展的利润保障线。截至目前，公司已有杭州市区新东方大厦商业广场、平海公寓商业街、河滨公寓商业广场、大名空间写字楼、西城年华下沉式广场、鼎悦府文化创意街区等出租型商业物业。这些核心位置的商业物业租金收入为公司提供了稳定的现金流。

公司旗下宇舟资产和广宇小贷分别具备私募基金管理牌照和小额贷款牌照。宇舟资产依托金融和地产的专业团队，专注于房地产行业领域投资机会。广宇小贷主要在指定辖区内开展各项小额贷款业务，提供中小企业管理咨询服务。公司将充分发挥私募基金管理公司和小额贷款公司的联动效应，进一步提升公司在房地产金融领域的竞争力。

公司第二主业为“大健康”。报告期内，公司以“医学诊断、健康服务、养老建设”为主要内容继续发展和扶持大健康产业。

杭州全景医学影像诊断中心，以高端的影像设备和一流的专家团队为主要技术支撑，以进行专病筛查为主要服务内容，为临床医生提供优质图片和精准报告，同时开展高端体检及健康管理等延伸服务。

“小营健康产业园”展示中心积极推进健康产业的商务洽谈，引入相关健康产业，展示智慧医疗的最新模式，不断引进健康产业里的最新产品。“小营健康产业园”展示中心既是公司大健康品牌的宣传窗口，也是为群众提供健康服务的重要平台。

公司旗下护家护理站是杭州市第一家上城区卫计局审批以护理站模式单独运营的医疗机构，服务分为在院护理（院前、院后）、居家护理、在站护理、优质护理四大模块；为各类人群所需的专科护理、健康咨询、健康普及、健康随访提供专业服务；同时为健康人员建立系统的健康管理档案。

广宇安诺致力于在浙江市场进行住建产品和养老产品的推广和销售以及适老化房屋改造的全方案提供。在杭州市内设立了城市综合展厅、居家改造服务展厅、养老福祉用具商超专柜等，进行养老和住建产品的展示和销售。

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
应收账款	报告期内贸易类公司收入增加导致应收账款增加所致
其他应收款	报告期末对合营及联营企业财务资助增加，控股子公司对参股股东财务资助增加所致

其他流动资产	报告期内会计科目调整所致
其他非流动资产	报告期内预交税金较多所致
长期借款	报告期内长期贷款增加导致

2、主要境外资产情况

□ 适用 √ 不适用

三、核心竞争力分析

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

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，具有较强的资源整合能力、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，公司融资能力不断提升，积极借助资本市场，创新企业融资模式，保持合理的资产负债率，有效降低公司的财务成本。公司对市场抱以敬畏之心，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的发展，也在股东、债权人以及上下游合作伙伴中树立了良好的企业信誉和形象。

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。并因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、广宇“健康家”产品体系

品牌创立三十余载，上市至今已十数年，领导行业的丰富筑家经验让广宇意识到，健康才是家庭最珍贵的财富。在不惜精力与成本的用心打造下，广宇优居、乐活、颐养、睦邻的“健康家”计划已全面展开。公司以业主需求为出发点，构筑宜居生活氛围；以年轻家庭、适老家庭为样本，特别推出不同选配内容；坚守筑家根本，从科学规划、绿色生活、人性关怀等角度全方位提升业主生活品质；配套养生保健、预防检测、医疗服务、深度护理等优质资源，为健康保驾护航；通过贴心物业、悦享生活、健康社区等营造和谐共处的邻里关系。

四、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支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能力。

五、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，不寻求超越自身能力和资源的超常规扩张。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，提升产品和服务品

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，以“新生代”为突破点，创建人力资源内训品牌，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。

第四节 经营情况讨论与分析

一、概述

报告期内，公司实现营业收入18.86亿元，同比减少15.83%，实现归属于上市公司所有者净利润1.74亿元，同比减少34.75%。截至2019年6月30日，公司总资产110.50亿元，归属于公司的所有者权益合计33.48亿元，资产负债率65.61%，扣除预收账款后的资产负债率44.07%。

房地产主业方面：

截至报告期末，公司实现商品房销售合同签约面积6.8万方，签约金额11.33亿元，因受调控政策影响，部分项目推迟销售。新开工面积4.41万方，在建面积114万方，储备规划可建面积114万方，新增土地储备2宗，分别是新昌县2019年经1号地块和杭政储出【2019】38号地块，新增计容建筑面积44万方。

大健康第二主业方面：

杭州全景医学影像诊断中心把提升服务体系和客户满意度作为重要工作，积极扩大专家团队。截至报告末，中心已成功落实省市医保进入工作。

子公司杭州广宇安诺实业有限公司，积极推广松下整体住建产品方案和养老产品方案。报告期内，开设省内首个商超养老福祉用具专柜；与杭州市多个城区签订适老化改造合作协议，联手打造普惠型适老化改造家庭，并在社区引进移动适老化样板展示车。

小营健康产业园积极推进健康产业的商务洽谈工作，上半年接待参观学习150人次，护家护理站积极探索楼宇护理站合作模式，考察调研物业项目，计划实施嵌入式护理站。维护微信公众号，持续推送健康信息；健康商城微店开业，继续完善“线上+线下”的销售体系及平台。

公司旗下的一石巨鑫和广宇久熙两家贸易公司，分别在生物能源、饲料能源和包装材料、包装设备等领域从事进出口贸易。在“风险第一、效益第二、规模第三”的经营理念下稳中求进。

二、主营业务分析

概述

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

主要财务数据同比变动情况

单位：人民币元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	1,886,054,316.05	2,240,638,407.65	-15.83%	
营业成本	1,247,506,575.20	1,211,986,600.90	2.93%	
销售费用	32,417,176.63	15,744,223.03	105.90%	销售费用投入增多所致
管理费用	41,505,935.30	42,661,280.17	-2.71%	
财务费用	16,760,827.58	23,179,936.19	-27.69%	
所得税费用	97,174,846.13	173,880,230.28	-44.11%	交付的房地产项目减少
经营活动产生的现金流	3,289,560.36	-81,658,127.98	104.03%	税费减少所致

量净额				
投资活动产生的现金流量净额	521,208,366.04	140,854,073.64	270.03%	对外投资减少
筹资活动产生的现金流量净额	-710,997,446.22	704,286,953.76	-200.95%	新增贷款减少导致
现金及现金等价物净增加额	-185,749,938.55	763,482,899.42	-124.33%	

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。

营业收入构成

单位：人民币元

	本报告期		上年同期		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	1,886,054,316.05	100%	2,240,638,407.65	100%	-15.83%
分行业					
房地产	1,221,181,598.82	64.75%	2,135,468,542.11	95.31%	-42.81%
贸易	617,543,223.72	32.74%	63,228,843.27	2.82%	876.68%
其他	47,329,493.51	2.51%	41,941,022.27	1.87%	12.85%
分产品					
房地产	1,221,181,598.82	64.75%	2,135,468,542.11	95.31%	-42.81%
物业管理	18,759,804.50	0.99%	16,004,510.70	0.71%	17.22%
物业出租	25,629,867.27	1.36%	23,054,224.48	1.03%	11.17%
贸易	617,543,223.72	32.74%	63,228,843.27	2.82%	876.68%
其他	2,939,821.74	0.48%	2,882,287.09	0.13%	2.00%
分地区					
浙江地区	1,676,321,771.87	88.88%	2,145,971,261.61	95.77%	-21.89%
广东地区	22,705,954.39	1.20%	62,224,177.46	2.78%	-63.51%
安徽地区	187,026,589.79	9.92%	32,442,968.58	1.45%	476.48%

占公司营业收入或营业利润 10% 以上的行业、产品或地区情况

适用 不适用

单位：人民币元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产	1,221,181,598.82	630,777,028.39	48.35%	-42.81%	-44.46%	1.53%

贸易	617,543,223.72	595,114,232.60	3.63%	876.68%	949.97%	-6.73%
其他	47,329,493.51	21,615,314.21	54.33%	12.85%	10.16%	1.11%
分产品						
房地产	1,221,181,598.82	630,777,028.39	48.35%	-42.81%	-44.46%	1.53%
物业管理	18,759,804.50	14,267,924.03	23.94%	17.22%	6.66%	7.52%
物业出租	25,629,867.27	6,725,863.80	73.76%	11.17%	20.24%	-1.98%
贸易	617,543,223.72	595,114,232.60	3.63%	876.68%	949.97%	-6.73%
其他	2,939,821.74	621,526.38	78.86%	2.00%	-4.45%	1.43%
分地区						
浙江地区	1,676,321,771.87	1,110,133,232.74	33.78%	-21.89%	-2.49%	-13.17%
广东地区	22,705,954.39	17,227,849.09	24.13%	-63.51%	-67.42%	9.12%
安徽地区	187,026,589.79	120,145,493.37	35.76%	476.48%	481.20%	-0.52%

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

适用 不适用

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用 不适用

贸易收入较去年增长较快主要是由于贸易类公司去年下半年陆续开展业务，故今年较去年增长较多。

三、非主营业务分析

适用 不适用

单位：人民币元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	3,458,611.89	0.89%	权益法核算的长期投资收益与理财收益为主	理财收益不具有可持续性
资产减值	33,304,294.49	8.58%		
营业外收入	1,860,056.48	0.48%	违约金收入，税收优惠	无可持续性
营业外支出	135,029.33	0.03%	水利基金，捐赠，处置固定资产	水利基金有可持续性

四、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：人民币元

	本报告期末		上年同期末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		

货币资金	1,170,904,625.42	10.60%	1,375,636,541.43	11.90%	-1.30%	
应收账款	60,177,385.35	0.54%	41,003,896.37	0.35%	0.19%	
存货	7,655,061,822.69	69.28%	7,736,066,601.33	66.94%	2.34%	
投资性房地产	113,445,543.43	1.03%	115,418,856.55	1.00%	0.03%	
长期股权投资	325,387,984.43	2.94%	317,837,384.70	2.75%	0.19%	
固定资产	18,681,430.65	0.17%	19,079,621.44	0.17%	0.00%	
在建工程					0.00%	
短期借款	94,112,000.00	0.85%	735,500,000.00	6.36%	-5.51%	报告期内短期银行贷款减少
长期借款	2,360,650,000.00	21.36%	1,608,150,000.00	13.91%	7.45%	报告期内长期银行贷款增加

2、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

3、截至报告期末的资产权利受限情况

单位：元

项目	期末账面价值	期初账面价值	受限原因
货币资金	6762799.63	25744777.09	保证金
存货	3686923538.45	3115726706.23	借款抵押
固定资产	9877315.12	10068463.78	借款抵押
投资性房地产	112689673.99	114650294.29	借款抵押
合计	3816253327.19	3266190241.39	

五、投资状况分析

1、总体情况

适用 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
18,417,056.08	109,140,000.00	-83.13%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

4、以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

5、证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

6、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。

7、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	88,369.39
已累计投入募集资金总额	87,132.82

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，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日汇入公司开立在上海浦东发展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元及其他发行费用人民币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年已使用205,921,513.31元，在2016年已使用191,530,157.21元，在2017年使用117,043,487.20元，在2018年使用4,592,639.78元，截止2019年6月末剩余金额为23,098,787.02元。

中国证券监督管理委员会证监许可[2015]2053号文批复，公司向社会公开发行面值不超过1,300,000,000.00元的公司债券。公司实际公开发行债券为人民币100,000,000.00元，共募集资金人民币100,000,000.00元，扣除承销费及托管费人民币900,000.00元后的募集资金为人民币99,100,000.00元，已于2016年9月6日由主承销商招商证券股份有限公司汇入公司在中国银行股份有限公司浙江省分行账号376669289910的人民币账户收妥入账，减除其他发行费用470,000.00元（其中：信用评级费150,000.00元、律师费300,000.00元、验资费20,000.00元）后的募集资金净额为人民币98,630,000.00元。

2016 年度补充流动资金 98,000,000.00 元，2019 年 6 月末按偿债资金计划归集转入债券专户 5,400,000.00 元。截止 2019 年 6 月末账户余额为 6,509,801.71 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	否	55,000	53,459.39	0	52,272.17	97.78%	2017 年 01 月 01 日	-201.39	否	否
杭州 鼎悦府项目	否	25,000	25,000	0	25,060.65	100.24%	2015 年 01 月 01 日	-111.28	否	否
补充流动资金、改善公司财务状况(16 广宇 01)	否	9,910	9,910		9,800	98.89%			是	否
承诺投资项目小计	--	89,910	88,369.39	0	87,132.82	--	--	-312.67	--	--
超募资金投向										
无										
合计	--	89,910	88,369.39	0	87,132.82	--	--	-312.67	--	--
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 地块少量尚未交房，由于所处区块房价涨幅未达预期，从目前结转情况看暂未能实现预计效益；杭州·鼎悦府项目少量尚未交房，由于所处区块房价涨幅未达预期，从目前结转情况看暂未能实现预计效益。									
项目可行性发生重大变化的情况说明	不适用									
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	不适用
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	不适用
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	不适用
尚未使用的募集资金用途及去向	截止 2019 年 2 季度末，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	不适用

(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
《广宇集团股份有限公司 2019 半年度募集资金存放与使用情况的专项报告》	2019 年 08 月 30 日	详见与本报告同日披露于《证券时报》和巨潮资讯网的《广宇集团股份有限公司 2019 年半年度募集资金存放与使用情况的专项报告》（2019-070 号公告）

8、非募集资金投资的重大项目情况

适用 不适用

公司报告期无非募集资金投资的重大项目。

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

交易对	被出售	出售日	交易价	本期初	出售对	股权出	股权出	是否为	与交易	所涉及	是否按	披露日	披露索

方	股权		格(万元)	起至出售日该股权为上市公司贡献的净利润(万元)	公司的影响	售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例	售定价原则	关联交易	对方的关联关系	的股权是否已全部过户	计划如期实施,如未按计划实施,应当说明原因及公司已采取的措施	期	引
杭州中玮实业有限公司	杭州融晟置业有限公司	2019年03月18日	2,150	-4.16	引入合作方,本次交易行为是公司经营管理层在当前市场状况下并充分考虑了风险因素的基础上进行决策的,但由于宏观经济存在不确定性,房地产行业具有周期性波动且房地产项目开发周期较长,因此存在投资回报率不及预	0.00%	市场定价	否	无	是	是	2019年01月22日	披露于《证券时报》及巨潮资讯网《广宇集团股份有限公司关于子公司股权转让的公告》(2019-003)

					期的风险。								
浙江宝龙星汇企业管理有限公司	杭州贵宇投资管理有限公司	2019年06月18日	1,500	-22.15	同上	0.00%	市场定价	否	无	是	是	2019年05月30日	披露于《证券时报》及巨潮资讯网《广宇集团股份有限公司对外投资公告》(2019-043)

七、主要控股参股公司分析

√ 适用 □ 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10% 以上的参股公司情况

单位：人民币元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
杭州天城房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	30000000	274,076,520.08	146,045,036.97	120,404,849.19	44,264,713.57	32,303,408.25
舟山舟宇房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	30000000	672,714,243.56	225,564,128.99	850,447,550.31	312,250,963.64	234,180,669.61
黄山广宇西城房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	20000000	344,380,787.55	32,968,198.27	149,071,030.34	31,800,483.98	23,786,682.60

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
杭州吉宇投资管理有限公司	股权转让	无。
北京众宇管理咨询有限公司	股权转让	无。
杭州众宇企业管理有限公司	股权转让	无。
广州吉宇投资咨询有限公司	股权转让	无。
杭州贵宇投资管理有限公司	股权转让	无。
绍兴广龙房地产开发有限公司	股权转让	无。

杭州广宇安诺居家改造工程有限公司	股权收购	无。
------------------	------	----

主要控股参股公司情况说明：无

八、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

九、公司面临的风险和应对措施

1、政策风险：公司所处房地产行业与国民经济的联系极为密切，受到国家宏观调控政策影响较大。2019年国内房地产调控因城施策，仍以“稳地价、稳房价、稳预期”为目标。

2、市场风险：房地产行业受到市场竞争状况、消费者需求变化等因素的影响，已投资完成的项目可能无法实现预期的销售目标，从而造成投资资金无法及时回笼，形成资金沉淀的风险。

3、经营风险：由于房地产开发涉及到多个环节，在项目的开发过程中，可能面临诸多不确定性。例如城市规划调整导致项目开发周期延长甚至影响到开发的建筑面积，建筑材料价格以及人工成本上涨增加建安成本造价等。

公司将时时关注政策变动，加强政策研究；在项目开展初期进行充分调研，加强对市场发展的预见性；继续深化和持续优化住宅产品、装修、景观的专业标准，谨慎投资、适时储备、把握机遇、加快周转，保持可持续发展。

第五节 重要事项

一、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2019 年第一次临时股东大会	临时股东大会	34.39%	2019 年 02 月 19 日	2019 年 02 月 20 日	《广宇集团股份有限公司关于 2019 年第一次临时股东大会决议公告》（2019-008）披露于 2019 年 2 月 20 日的《证券时报》和巨潮资讯网
2019 年第二次临时股东大会	临时股东大会	2.39%	2019 年 04 月 15 日	2019 年 04 月 16 日	《广宇集团股份有限公司关于 2019 年第二次临时股东大会决议公告》（2019-018）披露于 2019 年 4 月 16 日的《证券时报》和巨潮资讯网
2018 年年度股东大会	年度股东大会	34.86%	2019 年 05 月 16 日	2019 年 05 月 17 日	《广宇集团股份有限公司关于 2018 年度股东大会决议公告》（2019-040）披露于 2019 年 5 月 17 日的《证券时报》和巨潮资讯网
2019 年第三次临时股东大会	临时股东大会	3.62%	2019 年 06 月 14 日	2019 年 06 月 15 日	《广宇集团股份有限公司关于 2019 年第三

					次临时股东大会决议公告》 (2019-047) 披露于2019年 6月15日的 《证券时报》 和巨潮资讯网
--	--	--	--	--	--

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

二、本报告期利润分配或资本公积金转增股本情况

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。

三、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末超期未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺						
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺						
资产重组时所作承诺						
首次公开发行或再融资时所作承诺	杭州平海投资有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	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有限公司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。	2013年11月08日	长期	报告期内未发生违反相关承诺的事项。

			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。			
王鹤鸣	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	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,则本人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	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	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,则本人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。	
杭州平海投资有限公司	股份限售承诺	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公司2016年度财务报告公布之日起延长锁定三年至2020年5月3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,上述锁定股份数量相应调整。在锁定期间若违反上述承诺,将违规	2017年05月03日	2020年5月3日	报告期内未发生违反相关承诺的事项。	

			所得全部上缴公司,并承担由此引发的一切法律责任。			
股权激励承诺						
其他对公司中小股东所作承诺	单玲玲	股份限售承诺	本人作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,自愿承诺如下:在本人增持广宇集团股份有限公司股票期间及法定期限内不减持广宇集团股份有限公司股票。	2018年11月01日	2019年5月7日	报告期内未发生违反相关承诺的事项且已履行完毕。
	王轶磊、王鹤鸣、杭州平海投资有限公司、杭州澜华投资管理有限公司	股份限售承诺	自愿承诺如下:在本人一致行动人及关联方单玲玲女士增持广宇集团股份有限公司股票期间及法定期限内不减持本人持有的广宇集团股份有限公司股票。	2018年11月01日	2019年5月7日	报告期内未发生违反相关承诺的事项且已履行完毕。
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的,应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	无					

四、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。

五、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

六、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

七、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

八、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

九、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。

十、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十一、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十二、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十三、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、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期末未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期末未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

适用 不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

是 否

应收关联方债权：

关联方	关联关系	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额 (万元)	本期新增金额 (万元)	本期收回金额 (万元)	利率	本期利息 (万元)	期末余额 (万元)
杭州广睿投资管理合伙企业(有限合伙)	联营	往来款	否	128.1					128.1
浙江信宇房地产开发有限公司	联营	财务资助	否	12,357.73			6.00%	705.61	13,063.34
杭州全景医学影像诊断有限公司	联营	财务资助	否	100.07		100			0.07
杭州万广置业有限公司	合营	财务资助	否	14,200	7,950				22,150
杭州广铁投资管理合伙企业(有限合伙)	合营	往来款	否	448	98				546

杭州广磊投资管理合伙企业(有限合伙)	联营	往来款	否	840				840
舟山聚宇投资管理合伙企业(有限合伙)	联营	往来款	否	120.07	24.5	55.12		89.45
杭州贵宇投资管理有限公司	合营	财务资助事项追认	否	0	13,814.86			13,814.86
关联债权对公司经营成果及财务状况的影响		正常财务资助及往来款，无重大影响						

应付关联方债务：

关联方	关联关系	形成原因	期初余额(万元)	本期新增金额(万元)	本期归还金额(万元)	利率	本期利息(万元)	期末余额(万元)
绍兴康尔富房地产开发有限公司	联营	往来款	2,946.02					2,946.02
绍兴鉴湖高尔夫有限公司	联营	往来款	1,728.83					1,728.83
杭州万广置业有限公司	合营	往来款	300		300			0
杭州思燕贸易有限公司	合营	往来款	260					260
杭州广磊投资管理合伙企业(有限合伙)	联营	往来款	11.92					11.92
杭州广睿投资管理合伙企业(有限合伙)	联营	往来款	0.07	0.08				0.15
杭州广铁投资管理合伙企业(有限合伙)	联营	往来款	40.88	4				44.88
舟山众宇投资管理合伙	联营	往来款	671.88					671.88

企业(有限合伙)								
杭州绿城望溪房地产开发有限公司	联营	往来款	9,600					9,600
舟山聚宇投资管理合伙企业(有限合伙)	联营	往来款	551.62		150			401.62
浙江元上资产管理有限 公司	联营	往来款	1,375					1,375
关联债务对公司经营成果及财务状况的影响	正常往来款，无重大影响							

5、其他重大关联交易

适用 不适用

1、公司为子公司广宇久熙向中国银行杭州市庆春支行申请借款 1,000 万元人民币提供全额连带责任保证。少数股东杭州雷娜科技有限公司和联鸣贸易分别按其持有广宇久熙的股权比例 49%和 20.4% 向公司提供反担保。本事项披露于2019年3月30日的《证券时报》及巨潮资讯网《广宇集团股份有限公司对外担保暨关联交易公告》（2019-016）

2、子公司上东房产向公司关联人华欣出售东港空间项目商品房和车位，总价不超过200万元。本事项披露于2019年5月10日的《证券时报》及巨潮资讯网《广宇集团股份有限公司关联交易公告》（2019-039）

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
广宇集团股份有限公司对外担保暨关联交易公告	2019年03月30日	巨潮资讯网
广宇集团股份有限公司关联交易公告	2019年05月10日	巨潮资讯网

十四、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) 子公司广宇咨询2014年与第六空间家居发展有限公司（现已更名为“第六空间家具集团有限公司”，以下简称“第六空间”）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，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450万元，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%；双方于2016年3月9日签订补充协议，约定自2016年4月10日起至2021年4月9日租金调整为500万元/年，3年不递增，第4年、第5年在前三任租金的基础上递增6%；

(3) 公司2016年与杭州国金企业管理有限公司（现已更名为“浙江国金企业管理有限公司”，以下简称“浙江国金”）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浙江国金，租期为15年，第一年租金为588万元，每两年在上年租金的基础上递增3%至第10年，第11年起，年租金按688万元，5年不递增。

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、重大担保

√ 适用 □ 不适用

(1) 担保情况

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
阳光城集团股份有限公司	2018年11月13日	76,800	2018年12月07日	37,350	连带责任保证	2018年12月7日至2019年6月12日	是	否
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）		76,800		报告期末实际对外担保余额合计（A4）				
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

一石巨鑫有限公司	2018年12月27日	3,000	2018年12月28日	3,000	连带责任保证	2018年12月28日至2019年12月27日	否	否
一石巨鑫有限公司	2019年06月18日	5,800	2019年06月19日	5,800	连带责任保证	2019年6月19日至2020年6月18日	否	否
杭州鼎融房地产开发有限公司	2018年11月27日	15,000	2018年12月12日	13,255	连带责任保证;抵押	2018年12月12日至2020年12月11日	否	否
杭州康益德房地产开发有限公司	2018年11月13日	76,800	2018年12月07日	37,350	连带责任保证;抵押	2018年12月7日至2019年6月12日	是	否
杭州广宇安诺实业有限公司	2018年10月23日	1,000	2018年11月02日	500	连带责任保证	2018年11月2日至2019年11月1日	否	否
浙江广园房地产开发有限公司	2018年04月28日	20,000	2018年06月29日	20,000	连带责任保证;质押	2018年6月29日至2020年5月29日	否	否
浙江上东房地产开发有限公司	2018年04月05日	22,000	2018年04月25日	22,000	连带责任保证	2018年4月25日至2021年4月7日	否	否
浙江上东房地产开发有限公司	2018年06月23日	23,000	2018年07月13日	21,050	连带责任保证	2018年7月13日至2021年6月24日	否	否
浙江上东房地产开发有限公司	2017年08月19日	6,000	2017年09月05日	6,000	连带责任保证	2017年9月5日至2019年9月4日	否	否
新昌县广新房地产开发有限公司	2018年01月09日	70,000	2018年01月22日	35,000	连带责任保证	2018年1月22日至2021年1月24日	否	否
浙江广宇新城房地产开发有限公司	2017年08月19日	6,000	2017年08月28日	6,000	连带责任保证	2017年8月28日至2019年8月27日	否	否
舟山鼎宇房地产开发有限公司	2017年08月19日	6,000	2017年09月07日	6,000	连带责任保证	2017年9月7日至2019年9月6日	否	否
杭州广宇建筑工程技术咨询有限	2016年11月08日	38,000	2016年12月28日	38,000	连带责任保证	2016年12月28日至2026年12月28日	否	否

公司						日		
杭州益光房地产开发有限公司	2019年06月15日	35,000	2019年06月18日	24,500	连带责任保证	2019年6月18日至2022年6月17日	否	否
杭州广宇久熙进出口有限公司	2019年03月30日	1,000	2019年04月22日	900	连带责任保证	2019年4月22日至2020年4月21日	否	否
舟山龙宇商业投资有限公司	2019年03月06日	27,500	2019年03月31日	21,030	连带责任保证	2019年3月31日至2022年3月28日	否	否
杭州融晟置业有限公司	2019年06月27日	35,000			连带责任保证		否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			104,300	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)				55,470
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			391,100	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)				187,890
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
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)			104,300	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)				55,470
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)			467,900	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)				187,890
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例				56.13%				
其中:								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (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务担保余额 (E)				162,135				
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)				20,511.49				
上述三项担保金额合计 (D+E+F)				162,135				
未到期担保可能承担连带清偿责任说明 (如有)				无				
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)				无				

采用复合方式担保的具体情况说明

1. 公司按照持股比例为控股子公司浙江广园在浙商天台支行的借款提供担保并以持有的广园房产45%的股权质押,实际担保余额为20,000万元。
2. 公司和阳光城集团按照持股比例为子公司康益德房产在中诚信托有限责任公司的借款提供担保,康益德房产对阳光

城集团提供了反担保（系上述表格中所列的公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保））。康益德房产以其持有的益光房产100%股权质押给中诚信托为上述借款提供质押，益光房产以其持有的国有土地使用权为上述借款抵押。截止2019年6月30日，上述借款已全部归还，相应担保余额为零。

3. 公司为全资子公司鼎融房产向浙商银行股份有限公司杭州未来科技城支行借款15,000万元人民币提供担保；控股子公司上东房产、广宇丁桥、紫丁香房产（已吸收合并至公司）以各自名下的部分物业为鼎融房产提供抵押担保。截止2019年6月30日，该项担保下，鼎融房产向浙商银行未来科技城支行的借款余额为13,255万元。

（2）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。

十五、社会责任情况

1、重大环保问题情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

否

公司及子公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位。

2、履行精准扶贫社会责任情况

（1）精准扶贫规划

报告期内，公司暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。

（2）半年度精准扶贫概要

（3）精准扶贫成效

（4）后续精准扶贫计划

十六、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。

十七、公司子公司重大事项

√ 适用 □ 不适用

1.2019年3月11日，经公司总裁办公会议审议，因业务形势发生转变，不适合继续开展业务合作，同意公司与北京和信恒管理咨询有限公司签订《合作终止协议书》，自签订之日起不再履行股东义务。同意将吉宇投资61.11%的股权（1650万元，未实缴794.45万元）以405.55万元转让给北京和信恒管理咨询有限公司。本次交易不构成关联交易。

2.2019年3月25日，经公司总裁办公会议审议，同意公司出资320万元对杭州广科安德生物科技有限公司增资。增资完成后，公司先后共计出资600万元，持有广科安德10%股权。本次对外投资不涉及关联交易。

3.2019年5月6日，经公司总裁办公会议审议，同意因经营需要设立杭州冬宇（注册资本金：100万元，公司持股100%）和杭州夏宇（注册资本金：100万元，公司持股100%）。本次对外投资不涉及关联交易。

4.2019年6月17日，经公司总裁办公会议审议，同意在公司2018年年度股东大会决议财务资助事项的授权范围内，公司控股子公司广新房产按股东出资比例对其合作股东方杭州广轶投资管理合伙企业（有限合伙）和舟山聚宇投资管理合伙企业（有限合伙）提供财务资助合计122.5万元。

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	139,187,031	17.98%				-156,057	-156,057	139,030,974	17.96%
3、其他内资持股	139,187,031	17.98%				-156,057	-156,057	139,030,974	17.96%
其中：境内法人持股	134,757,000	17.41%				0	0	134,757,000	17.41%
境内自然人持股	4,430,031	0.57%				-156,057	-156,057	4,273,974	0.55%
二、无限售条件股份	634,957,144	82.02%				156,057	156,057	635,113,201	82.04%
1、人民币普通股	634,957,144	82.02%				156,057	156,057	635,113,201	82.04%
三、股份总数	774,144,175	100.00%				0	0	774,144,175	100.00%

股份变动的的原因

适用 不适用

报告期内，高管锁定股部分解锁。

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

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

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

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	0	0	134,757,000	平海投资作为公司控股股东履行公司非公开发行相关承诺，自愿延长其所持公司全部股份锁定期至 2020 年 5 月 3 日	2020 年 5 月 3 日
王轶磊	1,832,940	0	0	1,832,940	高管股份锁定	高管锁定股
江利雄	624,227	156,057	0	468,170	高管股份锁定	高管锁定股在期初部分解锁
胡巍华	1,972,864	0	0	1,972,864	高管股份锁定	高管锁定股
合计	139,187,031	156,057	0	139,030,974	--	--

3、证券发行与上市情况

不适用。

二、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	42,243	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
杭州平海投资有限公司	境内非国有法人	17.41%	134,757,000	无增减	134,757,000	0		
王鹤鸣	境内自然人	9.58%	74,150,737	无增减	0	74,150,737		
杭州澜华投资	境内非国有法人	4.26%	32,967,033	无增减	0	32,967,033		

管理有限公司			3				
王振丰	境内自然人	1.74%	13,470,100	比上年末增持 1949100 股	0	13,470,100	
法泰达管理(杭州)有限公司	境内非国有法人	1.46%	11,300,000	比上年末增持 599999 股	0	11,300,000	
王孝勤	境内自然人	0.86%	6,650,600	比上年末增持 7600 股	0	6,650,600	
单康康	境内自然人	0.71%	5,500,000	比上年末增持 100000 股	0	5,500,000	
陈瑞华	境内自然人	0.70%	5,397,500	上年末非前 10 名股东	0	5,397,500	
周金振	境内自然人	0.56%	4,345,050	比上年末增持 340000 股	0	4,345,050	
李一文	境内自然人	0.55%	4,262,000	上年末非前 10 名股东	0	4,262,000	

上述股东关联关系或一致行动的说明
 1.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。2.单康康系王鹤鸣的关联自然人。3.单康康系法泰达管理（杭州）有限公司法定代表人。除此之外，公司未知其他股东之间是否存在关联关系。

前 10 名无限售条件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	74,150,737	人民币普通股	74,150,737
杭州澜华投资管理有限公司	32,967,033	人民币普通股	32,967,033
王振丰	13,470,100	人民币普通股	13,470,100
法泰达管理（杭州）有限公司	11,300,000	人民币普通股	11,300,000
王孝勤	6,650,600	人民币普通股	6,650,600
单康康	5,500,000	人民币普通股	5,500,000
陈瑞华	5,397,500	人民币普通股	5,397,500
周金振	4,345,050	人民币普通股	4,345,050
李一文	4,262,000	人民币普通股	4,262,000
陈秋琴	4,156,058	人民币普通股	4,156,058

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	1.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。2.单康康系王鹤鸣的关联自然人。3.单康康系法泰达管理（杭州）有限公司法定代表人。除此之外，公司未知其他股东之间是否存在关联关系。
---	--

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

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2018 年年报。

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期没有发生变动，具体可参见 2018 年年报。

第九节 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
是

一、公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额（万元）	利率	还本付息方式
广宇集团股份有限公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	16广宇01	112438	2016年08月30日	2019年08月30日	10,000	8.00%	采用单利按年计息，不计复利。利息每年支付一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付
公司债券上市或转让的交易场所	深圳证券交易所						
投资者适当性安排	持有中国证券登记结算有限公司深圳分公司A股证券账户的合格投资者						
报告期内公司债券的付息兑付情况	按时付息，未到兑付日。						
公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的，报告期内相关条款的执行情况（如适用）	不适用						

二、债券受托管理人和资信评级机构信息

债券受托管理人：							
名称	招商证券股份有限公司	办公地址	深圳市福田区益田路江苏大厦A座38至45层	联系人	江敬良、梁战果	联系人电话	0755-82943666
报告期内对公司债券进行跟踪评级的资信评级机构：							
名称	大公国际资信评估有限公司			办公地址	北京市朝阳区霄云路26号鹏润大厦A座29层		
报告期内公司聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的，变更的原因、履行的程序、对投资者利益的影响等（如		不适用					

适用)	
-----	--

三、公司债券募集资金使用情况

公司债券募集资金使用情况及履行的程序	本期债券募集资金按照债券募集说明书相关约定和法定程序用于补充流动资金
期末余额（万元）	650.98
募集资金使用是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是

四、公司债券信息评级情况

根据大公国际资信评估有限公司出具的《广宇集团股份有限公司2016年度公司债券信用评级报告》，公司的主体信用等级为AA-，广宇集团股份有限公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券第一期的信用等级为AA-，评级展望稳定。具体详见2016年8月26日巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）。在本期债券的存续期内，资信评级机构每年将对公司主体信用等级和债券信用等级进行一次跟踪评级。

本报告期内，根据大公国际资信评估有限公司出具的《广宇集团股份有限公司主体与相关债项2019年度跟踪评级报告》大公报SD[2019]160号，公司的主体长期信用等级维持AA-，评级展望维持稳定，“16广宇01”的信用等级维持AA-。具体详见2019年6月22日巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）。

五、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

报告期内，公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施未发生变更。公司严格按照《广宇集团股份有限公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》披露的偿债计划及其他保障措施，执行债券偿还相关程序。

六、报告期内债券持有人会议的召开情况

报告期内，公司未出现需要召开债券持有人会议的情形。

七、报告期内债券受托管理人履行职责的情况

报告期内，公司债券受托管理人招商证券股份有限公司严格按照相关法律、法规、《公司债券发行与交易管理办法》、《债券募集说明书》及《债券受托管理协议》等规定，积极履行受托管理职责，持续关注公司日常生产经营及财务状况，努力维护债券持有人的合法权益。公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）于2016年8月30日发行完毕，公司债券受托管理人于2019年6月26日披露了2018年度债券受托管理事务报告。

八、截至报告期末和上年末（或报告期和上年相同期间）公司的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	205.85%	167.04%	38.81%

资产负债率	65.59%	69.33%	-3.74%
速动比率	48.21%	43.60%	4.61%
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
EBITDA 利息保障倍数	3.69	13.33	-72.32%
贷款偿还率	100%	100%	0.00%
利息偿付率	100%	100%	0.00%

上述会计数据和财务指标同比变动超过 30%的主要原因

适用 不适用

流动比率上升较大主要系报告期内流动负债下降较大引起。

EBITDA利息保障倍数较去年同期有所下降主要是上半年较去年交付的项目较少收入下降，而建设中的项目较去年持平故利息并未下降。

九、公司逾期未偿还债项

适用 不适用

公司不存在逾期未偿还债项。

十、报告期内对其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

无

十一、报告期内获得的银行授信情况、使用情况以及偿还银行贷款的情况

报告期内，公司获得银行授信118190万元，已使用109950万元。公司到期贷款全部按时归还，无逾期情况。

十二、报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书中有关发行人的承诺如下：根据本公司股东大会决议的授权，公司第四届董事会第二十九次会议通过决议，在未能按时偿付本期债券本金或利息期间，公司承诺将采取以下措施，切实保障债券持有人利益：1、不向股东分配利润；2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；4、主要责任人不得调离。

报告期内，公司严格执行上述承诺。

十三、报告期内发生的重大事项

报告期内，未发生《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条列示的重大事项。

十四、公司债券是否存在保证人

是 否

第十节 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	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	1,170,904,625.42	1,375,636,541.43
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	79,729,673.94	
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	200,000.00	315,000.00
应收账款	60,177,385.35	41,003,896.37
应收款项融资		
预付款项	123,745,939.09	119,195,948.80
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	838,168,711.84	641,360,214.71
其中：应收利息	222,359.12	222,359.12
应收股利		
买入返售金融资产		

存货	7,655,061,822.69	7,736,066,601.33
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	103,121,571.56	716,182,590.71
流动资产合计	10,031,109,729.89	10,629,760,793.35
非流动资产：		
发放贷款和垫款	71,215,000.00	58,410,000.00
债权投资		
可供出售金融资产	0.00	42,000,000.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	325,387,984.43	317,837,384.70
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	42,000,000.00	
投资性房地产	113,445,543.43	115,418,856.55
固定资产	18,681,430.65	19,079,621.44
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	9,097,725.21	9,273,831.45
开发支出		
商誉	1,393,453.98	1,393,453.98
长期待摊费用	6,053,935.29	6,451,379.56
递延所得税资产	183,549,419.32	162,773,363.79
其他非流动资产	248,003,450.76	194,686,959.28
非流动资产合计	1,018,827,943.07	927,324,850.75
资产总计	11,049,937,672.96	11,557,085,644.10
流动负债：		
短期借款	94,112,000.00	735,500,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		

交易性金融负债		
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	28,400,630.08	14,359,576.45
应付账款	202,522,546.32	362,917,299.09
预收款项	2,379,901,720.69	2,595,909,596.01
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	4,717,193.92	28,995,496.32
应交税费	460,427,964.59	334,638,377.19
其他应付款	1,270,271,045.48	1,712,220,406.64
其中：应付利息	16,758,252.91	22,244,862.55
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
合同负债		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	408,711,569.54	578,996,915.94
其他流动负债		
流动负债合计	4,849,064,670.62	6,363,537,667.64
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	2,360,650,000.00	1,608,150,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	90,000.00	100,000.00

递延所得税负债	39,843,609.91	41,118,867.75
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,400,583,609.91	1,649,368,867.75
负债合计	7,249,648,280.53	8,012,906,535.39
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	847,419,106.45	840,036,147.63
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	200,311,627.96	200,311,627.96
一般风险准备		
未分配利润	1,525,695,243.32	1,413,917,470.77
归属于母公司所有者权益合计	3,347,570,152.73	3,228,409,421.36
少数股东权益	452,719,239.70	315,769,687.35
所有者权益合计	3,800,289,392.43	3,544,179,108.71
负债和所有者权益总计	11,049,937,672.96	11,557,085,644.10

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：齐磊

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日
流动资产：		
货币资金	257,318,465.81	413,887,013.07
交易性金融资产		
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	1,336,346.51	2,489,917.96
应收款项融资		

预付款项		
其他应收款	2,511,093,945.54	1,925,493,745.48
其中：应收利息		
应收股利		
存货	142,566,666.40	151,679,322.95
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	335,202.35	50,123,661.51
流动资产合计	2,912,650,626.61	2,543,673,660.97
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,443,416,349.39	1,473,951,816.97
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	39,827,792.98	40,561,514.80
固定资产	11,496,368.74	11,800,061.70
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	9,073,990.95	9,271,722.73
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	53,107,268.33	48,280,771.72
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,556,921,770.39	1,583,865,887.92
资产总计	4,469,572,397.00	4,127,539,548.89
流动负债：		

短期借款	1,000,000.00	
交易性金融负债		
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	2,222,986.06	2,421,296.06
预收款项	4,747,476.39	5,758,565.42
合同负债		
应付职工薪酬	900,379.79	3,831,566.42
应交税费	49,996,716.18	50,330,282.56
其他应付款	1,296,998,566.00	963,098,586.24
其中：应付利息	6,935,152.59	2,893,271.66
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	108,711,569.54	126,996,915.94
其他流动负债		
流动负债合计	1,464,577,693.96	1,152,437,212.64
非流动负债：		
长期借款	212,000,000.00	121,000,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	37,351.59	30,915.38
其他非流动负债		
非流动负债合计	212,037,351.59	121,030,915.38
负债合计	1,676,615,045.55	1,273,468,128.02
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	1,018,046,211.12	1,018,046,211.12
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	182,961,217.24	182,961,217.24
未分配利润	817,805,748.09	878,919,817.51
所有者权益合计	2,792,957,351.45	2,854,071,420.87
负债和所有者权益总计	4,469,572,397.00	4,127,539,548.89

3、合并利润表

单位：元

项目	2019 年半年度	2018 年半年度
一、营业总收入	1,889,506,969.71	2,244,420,963.78
其中：营业收入	1,886,054,316.05	2,240,638,407.65
利息收入	3,452,653.66	3,782,556.13
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,473,017,135.40	1,496,840,510.28
其中：营业成本	1,247,506,575.20	1,211,986,600.90
利息支出		
手续费及佣金支出	3,596.00	3,877.60
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		
税金及附加	134,823,024.69	203,264,592.39
销售费用	32,417,176.63	15,744,223.03
管理费用	41,505,935.30	42,661,280.17
研发费用		
财务费用	16,760,827.58	23,179,936.19

其中：利息费用	33,998,655.54	32,977,614.18
利息收入	17,393,460.05	10,202,047.12
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	3,458,611.89	506,867.88
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	270,032.42	-2,040,493.07
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-33,304,294.49	-74,751,409.90
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	386,644,151.71	673,335,911.48
加：营业外收入	1,860,056.48	158,772.32
减：营业外支出	135,029.33	145,811.56
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	388,369,178.86	673,348,872.24
减：所得税费用	97,174,846.13	173,880,230.28
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	291,194,332.73	499,468,641.96
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	291,194,332.73	499,468,641.96
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	173,709,306.55	266,208,112.04
2.少数股东损益	117,485,026.18	233,260,529.92

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）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变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额		
9.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	291,194,332.73	499,468,641.96
归属于母公司所有者的综合收益总额	173,709,306.55	266,208,112.04
归属于少数股东的综合收益总额	117,485,026.18	233,260,529.92
八、每股收益：		

(一) 基本每股收益	0.22	0.34
(二) 稀释每股收益	0.22	0.34

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：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 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：齐磊

4、母公司利润表

单位：元

项目	2019 年半年度	2018 年半年度
一、营业收入	24,364,647.08	8,283,965.66
减：营业成本	10,236,248.28	-8,070,503.88
税金及附加	1,339,129.74	1,338,779.52
销售费用	121,164.17	54,945.00
管理费用	7,101,594.07	5,820,883.22
研发费用		
财务费用	-7,205,520.86	2,539,374.80
其中：利息费用	8,068,906.87	8,419,585.03
利息收入	15,285,476.23	5,898,962.49
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	2,520,032.42	49,212,042.12
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	270,032.42	-2,037,957.88
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-19,305,986.48	-24,134,850.85
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-4,013,922.38	31,677,678.27

加：营业外收入	3,001.80	
减：营业外支出		856.75
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-4,010,920.58	31,676,821.52
减：所得税费用	-4,828,385.16	-5,946,403.37
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	817,464.58	37,623,224.89
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	817,464.58	37,623,224.89
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）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变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额		

9.其他		
六、综合收益总额	817,464.58	37,623,224.89
七、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.0011	0.05
（二）稀释每股收益	0.0011	0.05

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2019 年半年度	2018 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,888,832,467.67	1,882,835,322.47
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		
收取利息、手续费及佣金的现金	3,634,101.67	3,971,047.48
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	7,507,067.22	44,884.76
收到其他与经营活动有关的现金	94,035,793.07	86,254,959.51
经营活动现金流入小计	1,994,009,429.63	1,973,106,214.22
购买商品、接受劳务支付的现金	1,503,315,357.02	1,490,206,881.55
客户贷款及垫款净增加额	12,477,032.60	10,943,710.59
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		
为交易目的而持有的金融资产净增加额		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金	3,596.00	3,877.60

支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	64,122,693.49	42,102,391.87
支付的各项税费	183,237,063.46	323,020,693.74
支付其他与经营活动有关的现金	227,564,126.70	188,486,786.85
经营活动现金流出小计	1,990,719,869.27	2,054,764,342.20
经营活动产生的现金流量净额	3,289,560.36	-81,658,127.98
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	829,953,464.12	773,000,000.00
取得投资收益收到的现金	7,743,124.67	2,547,360.92
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	-4,975,114.00	
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	114,930,198.81
投资活动现金流入小计	832,721,474.79	890,477,559.73
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,483,091.41	3,033,336.78
投资支付的现金	306,550,000.00	312,590,000.00
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	-1,009,619.08	
支付其他与投资活动有关的现金	1,489,636.42	434,000,149.31
投资活动现金流出小计	311,513,108.75	749,623,486.09
投资活动产生的现金流量净额	521,208,366.04	140,854,073.64
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	8,000,000.00	78,450,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	8,000,000.00	78,450,000.00
取得借款收到的现金	1,209,500,000.00	805,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	338,625,713.88	369,098,300.00
筹资活动现金流入小计	1,556,125,713.88	1,252,548,300.00
偿还债务支付的现金	1,268,888,000.00	250,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	189,524,134.08	150,451,346.24

其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		29,750,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	808,711,026.02	147,310,000.00
筹资活动现金流出小计	2,267,123,160.10	548,261,346.24
筹资活动产生的现金流量净额	-710,997,446.22	704,286,953.76
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	749,581.27	
五、现金及现金等价物净增加额	-185,749,938.55	763,482,899.42
加：期初现金及现金等价物余额	1,349,891,764.34	669,329,309.15
六、期末现金及现金等价物余额	1,164,141,825.79	1,432,812,208.57

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2019 年半年度	2018 年半年度
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	25,383,041.31	7,030,115.16
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	15,961,661.88	508,367,783.86
经营活动现金流入小计	41,344,703.19	515,397,899.02
购买商品、接受劳务支付的现金	681,513.81	165,168,460.89
支付给职工以及为职工支付的现金	10,416,029.96	6,488,184.47
支付的各项税费	4,897,316.40	3,344,721.79
支付其他与经营活动有关的现金	191,731,150.61	586,886,797.86
经营活动现金流出小计	207,726,010.78	761,888,165.01
经营活动产生的现金流量净额	-166,381,307.59	-246,490,265.99
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	48,755,500.00	80,000,000.00
取得投资收益收到的现金	2,300,000.00	51,250,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		228,113,200.00
投资活动现金流入小计	51,055,500.00	359,363,200.00

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	60,000.00	3,931.62
投资支付的现金	18,050,000.00	19,500,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		345,132,300.00
投资活动现金流出小计	18,110,000.00	364,636,231.62
投资活动产生的现金流量净额	32,945,500.00	-5,273,031.62
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	100,000,000.00	
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		766,790,000.00
筹资活动现金流入小计	100,000,000.00	766,790,000.00
偿还债务支付的现金	26,500,000.00	9,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	65,577,239.67	66,201,393.19
支付其他与筹资活动有关的现金	81,055,500.00	118,450,000.00
筹资活动现金流出小计	173,132,739.67	194,151,393.19
筹资活动产生的现金流量净额	-73,132,739.67	572,638,606.81
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	-206,568,547.26	320,875,309.20
加：期初现金及现金等价物余额	463,887,013.07	80,481,545.92
六、期末现金及现金等价物余额	257,318,465.81	401,356,855.12

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2019 年半年度														少数 股东 权益	所有 者权 益合 计
	归属于母公司所有者权益												小计			
	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	其他				
优先 股	永续 债	其他														
一、上年期末余	774,144,17				840,036,147.				200,311,627.		1,413,917,47		3,228,409,42	315,769,687.	3,544,179,10	

额	5.00				63				96		0.77		1.36	35	8.71
加：会计政策变更													0.00		0.00
前期差错更正													0.00		0.00
同一控制下企业合并													0.00		0.00
其他													0.00		0.00
二、本年期初余额	774,144,175.00				840,036,147.63				200,311,627.96		1,413,917,470.77		3,228,409,421.36	315,769,687.35	3,544,179,108.71
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)	0.00	0.00	0.00	0.00	7,382,958.83	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	111,777,772.55	0.00	119,160,731.38	136,949,552.34	256,110,283.72
(一)综合收益总额											173,709,306.55		173,709,306.55	117,485,026.18	291,194,332.73
(二)所有者投入和减少资本													0.00	22,700,000.00	22,700,000.00
1.所有者投入的普通股													0.00	22,700,000.00	22,700,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本													0.00		0.00
3.股份支付计入所有者权益的金额													0.00		0.00
4.其他													0.00		0.00
(三)利润分配											-61,931,534.00		-61,931,534.00		-61,931,534.00
1.提取盈余公积													0.00		0.00
2.提取一般风险准备													0.00		0.00
3.对所有者(或											-61,931,534.00		-61,931,534.00		-61,931,534.00

股东)的分配											00		00		00
4. 其他													0.00		0.00
(四)所有者权益内部结转													0.00		0.00
1. 资本公积转增资本(或股本)													0.00		0.00
2. 盈余公积转增资本(或股本)													0.00		0.00
3. 盈余公积弥补亏损													0.00		0.00
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													0.00		0.00
5. 其他综合收益结转留存收益													0.00		0.00
6. 其他													0.00		0.00
(五)专项储备													0.00		0.00
1. 本期提取													0.00		0.00
2. 本期使用															
(六)其他					7,382,958.83								7,382,958.83	-3,235,473.84	4,147,484.99
四、本期期末余额	774,144,175.00				847,419,106.46				200,311,627.96		1,525,695,243.32		3,347,570,152.74	452,719,239.69	3,800,289,392.43

上期金额

单位：元

项目	2018 年半年度														少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益															
	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	其他				
	优先股	永续债	其他													
一、上年期末余额	774,144,175.00				834,345,809.26				192,642,587.49		1,147,458,816.47		2,948,591,388.22	379,931,207.59	3,328,522,595.81	
加：会计													0.00			

政策变更															
前期 差错更正												0.00			
同一 控制下企业合 并												0.00			
其他												0.00			
二、本年期初 余额	774,144,175.00			834,345,809.26			192,642,587.49		1,147,458,816.47		2,948,591,388.22	379,931,207.59		3,328,522,595.81	
三、本期增减 变动金额（减 少以“-”号 填列）				1,129,033.41					204,276,578.04		205,405,611.45	268,871,496.51		474,277,107.96	
（一）综合收 益总额									266,208,112.04		266,208,112.04	233,260,529.92		499,468,641.96	
（二）所有者 投入和减少资 本											0.00	66,253,569.75		66,253,569.75	
1. 所有者投入 的普通股											0.00	66,253,569.75		66,253,569.75	
2. 其他权益工 具持有者投入 资本											0.00				
3. 股份支付计 入所有者权益 的金额											0.00				
4. 其他											0.00				
（三）利润分 配									-61,931,534.00		-61,931,534.00	-29,750,000.00		-91,681,534.00	
1. 提取盈余公 积											0.00				
2. 提取一般风 险准备											0.00				
3. 对所有者 （或股东）的 分配									-61,931,534.00		-61,931,534.00	-29,750,000.00		-91,681,534.00	

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. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他					1,129,033.41						1,129,033.41	-892,603.16		236,430.25	
四、本期期末余额	774,144,175.00				835,474,842.67			192,642,587.49		1,351,735,394.51	3,153,996,999.67	648,802,704.10		3,802,799,703.77	

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2019年半年度											
	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	其他	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				1,018,046,211.12				182,961,217.24	878,919,817.51		2,854,071,420.87
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	0.00	0.00	0.00	1,018,046,211.12	0.00	0.00	0.00	182,961,217.24	878,919,817.51	0.00	2,854,071,420.87
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										-61,114,069.42		-61,114,069.42
（一）综合收益总额										817,464.58		817,464.58
（二）所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
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. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 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				1,018,046,211.12				182,961,217.24	817,805,748.09		2,792,957,351.45

上期金额

单位：元

项目	2018 年半年度											
	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	其他	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				175,292,176.77	871,829,987.26		2,823,179,647.67
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				175,292,176.77	871,829,987.26		2,823,179,647.67
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)										-24,308,309.11		-24,308,309.11
(一)综合收益总额										37,623,224.89		37,623,224.89
(二)所有者投												

入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
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. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 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				175,292,176.77	847,521,678.15		2,798,871,338.56
----------	----------------	--	--	------------------	--	--	--	----------------	----------------	--	------------------

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3300001010914的企业法人营业执照，注册资本为24,930万元。所属行业为房地产开发类。

根据公司2008年4月10日股东大会决议，公司以2007年12月31日股本24,930万股为基数，按每10股由资本公积金转增7.5股并送红股2.5股，共计转增及送股24,930万股，并于2008年度实施。转增及送股后，公司注册资本增至人民币49,860万元。根据公司2012年5月17日股东大会决议，公司以2011年末总股本49,860万股为基数，向公司全体股东每10股派发现金红利1元（含税），并以资本公积每10股转增2股，并于2012年度实施。转增及送股后，公司注册资本增至人民币59,832万元。

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

截止2019年6月30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2019年8月29日批准报出。

截至2019年6月30日止，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”）
杭州护家护理站有限公司（以下简称“护家护理”）
浙江合创贸易有限公司（以下简称“合创贸易”）
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”）
黄山广宇西城房地产开发有限公司（以下简称“西城房产”）
舟山舟宇房地产开发有限公司（以下简称“舟宇房产”）
杭州市上城区广宇小额贷款有限公司（以下简称“广宇小贷”）
杭州鼎融房地产开发有限公司（以下简称“鼎融房产”）
新昌县广新房地产开发有限公司（以下简称“新昌广新”）
杭州广宇健康管理有限公司（以下简称“广宇健康”）
杭州广瀛资产管理有限公司（以下简称“广瀛资产”）
杭州广宇安诺实业有限公司（以下简称“广宇安诺”）
杭州禧宇投资管理有限公司（以下简称“禧宇投资”）
杭州广宇安诺居家改造工程服务有限公司（以下简称“居家改造”）
杭州海纵投资管理有限公司（以下简称“海纵投资”）
浙江广园房地产开发有限公司（以下简称“广园房产”）
杭州广宇久熙进出口有限公司（以下简称“久熙进出口”）
一石巨鑫有限公司（以下简称“一石巨鑫”）
杭州融晟置业有限公司（以下简称“融晟置业”）
杭州康益德房地产开发有限公司（以下简称“康益德房产”）
杭州益光房地产开发有限公司（以下简称“益光房产”）
上海芊杰企业管理有限公司（以下简称“上海芊杰”）
舟山龙宇商业投资有限公司（以下简称“龙宇商业”）
舟山龙宇大酒店有限公司（以下简称“龙宇大酒店”）
杭州冬宇房地产开发有限公司（以下简称“杭州冬宇”）
杭州夏宇房地产开发有限公司（以下简称“杭州夏宇”）

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“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：

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“五、（十）金融工具”。

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

合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的被投资方可分割的部分）均纳入合并财务报表。

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“五、（二十二）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、外币业务和外币报表折算

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。

10、金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。本公司的金融工具包括货币资金、应收款项、除长期股权投资以外的股权投资、交易性金融资产、衍生金融工具、应付款项、借款、应付债券及股本等。

金融资产的分类和后续计量

金融资产的分类：公司在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分为不同类别：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

①公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；

②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

①公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；

②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资，本公司可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定一经做出，不得撤销。

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产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。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本公司可以将金融资产不可撤销地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。本集团将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具以及衍生金融资产，以公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产。自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。

金融资产的后续计量：

1、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

2、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资 初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。股利收入计入损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

3、以摊余成本计量的金融资产 初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

金融负债的分类和后续计量

本公司将金融负债分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债及以摊余成本计量的金融负债。

1、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债该类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，产生的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。

2、以摊余成本计量的金融负债初始确认后，对其他金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

金融资产及金融负债的列报

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵消。但是，同时满足下列条件的，以相互抵消后的净额 在资产负债表内列示：

①本公司具有抵消已确认金额的法定权力，且该种法定权力是当前可执行的；

②本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

金融资产和金融负债的终止确认 满足下列条件之一时，本集团终止确认该金融资产：

①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

②该金融资产已转移，且本公司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；

③该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对 该金融资产的控制。

减值

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产进行减值会计处理并确认损失准备。本公司持有的其他以公允价值计量的金融资产不适用预期信用损失模型，包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的权益工具投资，指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，以及衍生金融资产。

预期信用损失的计量预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

对于应收账款，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。本公司基于历史信用损失经验计算上述金融资产的预期信用损失，相关历史经验根据资产负债表日应收对象的特定因素、以及对当前状况和未来经济状况预测的评估进行调整。

除应收账款外，本公司对满足下列情形的金融工具按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，对其他金融工具按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备：

①该金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险；或

②该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

具有较低的信用风险

如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长

时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低应收对象履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

信用风险显著增加

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。如果逾期超过 30 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。

金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- ①发行方或债务人发生重大财务困难；
- ②债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- ③本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- ④债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- ⑤发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。
- ⑥以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本集团在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本集团确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本公司收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

11、应收票据

对单项金额超过100万元且在初始确认后已经发生信用减值的应收票据，本公司对单项应收票据进行信用评估。

除上述单项评估的应收票据外，本公司在单项工具层面无法以合理成本获得预期信用损失的充分证据，而在组合的基础上评估预期信用损失是可行，所以本公司在出票人信用评级、对未来回收风险的判断及信用风险特征分析的基础上，确定计提坏账准备组合及组合预期损失准备率。

12、应收账款

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：

单项金额重大并单独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。

按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项：

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法	
组合1	有客观证据表明其风险特征与账龄分析组合存在显著差异的应收款项。
组合2	其他不重大应收账款及经单独测试后未发现减值迹象的单项金额重大应收款项（不含组合1）。
按组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
组合1	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。
组合2	按账龄分析法计提坏账准备。

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

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（含2年）	10.00	10.00
2-3年（含3年）	30.00	30.00
3-5年（含5年）	50.00	50.00
5年以上	100.00	100.00

单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

单独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。

13、应收款项融资

14、其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

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：

单项金额重大并单独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。

按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项：

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法	
组合1	有客观证据表明其风险特征与账龄分析组合存在显著差异的应收款项。
组合2	其他不重大应收账款及经单独测试后未发现减值迹象的单项金额重大应收款项（不含组合1）。
按组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
组合1	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。
组合2	按账龄分析法计提坏账准备。

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

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（含2年）	10.00	10.00
2-3年（含3年）	30.00	30.00
3-5年（含5年）	50.00	50.00
5年以上	100.00	100.00

单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

单独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。

15、存货

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

（1）存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括：原材料、低值易耗品、开发成本、开发产品、出租开发产品、工程施工、周转材料及其他等。开发成本是指尚未建成、以出售为目的的物业；开发产品是指已建成、待出售的物业。出租开发产品在预计可使用年限内按年限平均法摊销。

（2）存货的计价方法

存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时按实际成本法计价。

（3）存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。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。

（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

低值易耗品采用分期摊销法。

（6）开发用土地的核算方法

本公司开发用土地在“存货——开发成本”科目核算，按成本核算对象和成本项目进行分摊和明细核算。公司购买土地使用权的土地出让金一般采用分期付款方式支付，在未办理土地证以前，记入预付账款，办理完毕土地证后转入开发成本；已办理土地证尚未支付土地款的，计入应付账款；对于未支付的土地出让金在财务报表附注中作为承诺事项披露。

(7) 公共配套设施费用的核算方法

公共配套设施为项目所在地的国土局批准的公共配套项目如道路、球场等，以及由政府部门收取的公共配套设施费，其所发生的支出列入“开发成本”，按成本核算对象和成本项目进行分摊和明细核算。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。

(8) 维修基金的核算方法

维修基金的核算方法：本公司未计提维修基金准备，维修费用于实际发生时核算，若需维修的开发项目尚未竣工，则计入该项目的“开发成本”；若需维修的开发项目已经竣工，则计入“管理费用”。

(9) 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，列入“应付账款”，待工程验收合格并在约定的保质期内无质量问题时，支付给施工单位。

16、合同资产

17、合同成本

18、持有待售资产

19、债权投资

20、其他债权投资

21、长期应收款

22、长期股权投资

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。

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。

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“五、（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“五、（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。

23、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一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

24、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%	2.375%
运输工具	年限平均法	5-6	5%	19%-15.83%
电子设备及其他	年限平均法	4-10	5%	23.75%-9.5%

固定资产装修	年限平均法	5	0	20%
--------	-------	---	---	-----

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

25、在建工程

26、借款费用

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。

借款费用资本化期间

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

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

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

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

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。

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。

27、生物资产

28、油气资产

29、使用权资产

30、无形资产

(1) 计价方法、使用寿命、减值测试

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。

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。

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

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。

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。

31、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、使用寿命有限的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。

32、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包括装修费、租赁费、技术服务费等。

摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

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。

33、合同负债

34、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

35、租赁负债

36、预计负债

37、股份支付

38、优先股、永续债等其他金融工具

39、收入

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

是否已执行新收入准则

是 否

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

是否已执行新收入准则

是 否

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求：否

(1) 销售商品收入确认时间的具体判断标准公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

①房地产销售收入：已将房屋所有权上的重要风险和报酬转移给买方，不再对该房产实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该房产有关的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现；

②物业服务收入：本公司在物业服务已经提供，与物业服务相关的经济利益能够流入企业，与物业服务相关的成本能够可靠计量时，确认物业服务收入的实现；

③其他商品的确认原则

销售商品收入：本公司在将商品所有权上的重要风险和报酬转移给买方，不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，与交易相关的经济利益能够流入企业，相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

(2) 确认让渡资产使用权收入的依据

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

①利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

②使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

(3) 提供劳务收入的确认依据和方法

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。

提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

- a.收入的金额能够可靠地计量；
- b.相关的经济利益很可能流入企业；
- c.交易的完工进度能够可靠地确定；
- d.交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

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：

a.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。

b.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。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，销售商品部分和提供劳务部分能够区分且能够单独计量的，将销售商品的部分作为销售商品处理，将提供劳务的部分作为提供劳务处理。销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分全部作为销售商品处理。

(4) 建造合同收入的确认依据和方法

1)当建造合同的结果能够可靠地估计时，与其相关的合同收入和合同费用在资产负债表日按完工百分比法予以确认。完工百分比法，是指根据合同完工进度确认合同收入和合同费用的方法。合同完工进度按照累计实际发生的合同费用占合同预计总成本的比例确定。

①固定造价合同的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

- a.合同总收入能够可靠地计量；
- b.与合同相关的经济利益很可能流入企业；
- c.实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；
- d.合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

②成本加成合同的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

- a.与合同相关的经济利益很可能流入企业；
- b.实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

在资产负债表日，按照合同总收入乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认收入后的金额，确认为当期合同收入；同时，按照合同预计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认费用后的金额，确认为当期合同费用。合同工程的变动、索赔及奖金以可能带来收入并能可靠计算的数额为限计入合同总收入。

2)建造合同的结果不能可靠估计的，分别下列情况处理：

- ①合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用。
- ②合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。
- ③如果合同总成本很可能超过合同总收入，则预期损失立即确认为费用。

(5) 附回购条件的资产转让

公司销售产品或转让其他资产时，与购买方签订了所销售的产品或转让资产回购协议，根据协议条款判断销售商品是否满足收入确认条件。如售后回购属于融资交易，则在交付产品或资产时，本公司不确认销售收入。回购价款大于销售价款的差额，在回购期间按期计提利息，计入财务费用。

40、政府补助

类型

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

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。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。

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

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

确认时点

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。

会计处理

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

（1）财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

（2）财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

41、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。

42、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

43、其他重要的会计政策和会计估计

终止经营

终止经营是满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被本公司处置或被本公司划归为持有待售类别：

- (1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- (2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；
- (3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

44、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

√ 适用 □ 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
2019 年 4 月 30 日，财政部《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6 号)，要求已执行新金融准则但未执行新收入准则和新租赁准则的企业，或已执行新金融准则和新收入准则但未执行新租赁准则的企业，应当结合本通知附件 1 和附件 2 的要求对财务报表项目进行相应调整。	本集团已采用上述通知编制 2019 年 1-6 月	见下表 1
财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量(2017 年修订)》(财会[2017]7 号)、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移(2017 年修订)》(财会[2017]8 号)、《企业会计准则第 24 号——套期会计(2017 年修订)》(财会[2017]9 号)，于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报(2017 年	广宇集团股份有限公司于 2019 年 4 月 29 日召开第五届董事会第九十三次会议，审议并通过了《关于会计政策变更的议案》。	见本小节(3)

修订)》(财会[2017]14号)(上述准则以下统称“新金融工具准则”),并要求境内上市公司自2019年1月1日起施行。		
--	--	--

单位:元

原列报表项目及金额		新列报表项目及金额	
应收票据及应收账款	41318896.37	应收票据	315000.00
		应收账款	41003896.37
应付票据及应付账款	377276875.54	应付票据	14359576.45
		应付账款	362917299.09

(2) 重要会计估计变更

适用 不适用

(3) 首次执行新金融工具准则、新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

适用 不适用

合并资产负债表

单位:元

项目	2018年12月31日	2019年01月01日	调整数
流动资产:			
货币资金	1,375,636,541.43	1,375,636,541.43	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产		537,700,000.00	537,700,000.00
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	315,000.00	315,000.00	
应收账款	41,003,896.37	41,003,896.37	
应收款项融资			
预付款项	119,195,948.80	119,195,948.80	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	641,360,214.71	641,360,214.71	
其中: 应收利息	222,359.12	222,359.12	
应收股利			

买入返售金融资产			
存货	7,736,066,601.33	7,736,066,601.33	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	716,182,590.71	178,482,590.71	-537,700,000.00
流动资产合计	10,629,760,793.35	10,629,760,793.35	
非流动资产：			
发放贷款和垫款	58,410,000.00	58,410,000.00	
债权投资			
可供出售金融资产	42,000,000.00	-42,000,000.00	-42,000,000.00
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	317,837,384.70	317,837,384.70	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		42,000,000.00	42,000,000.00
投资性房地产	115,418,856.55	115,418,856.55	
固定资产	19,079,621.44	19,079,621.44	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	9,273,831.45	9,273,831.45	
开发支出			
商誉	1,393,453.98	1,393,453.98	
长期待摊费用	6,451,379.56	6,451,379.56	
递延所得税资产	162,773,363.79	162,773,363.79	
其他非流动资产	194,686,959.28	194,686,959.28	
非流动资产合计	927,324,850.75	927,324,850.75	
资产总计	11,557,085,644.10	11,557,085,644.10	
流动负债：			
短期借款	735,500,000.00	735,500,000.00	

向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
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	14,359,576.45	14,359,576.45	
应付账款	362,917,299.09	362,917,299.09	
预收款项	2,595,909,596.01	2,595,909,596.01	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	28,995,496.32	28,995,496.32	
应交税费	334,638,377.19	334,638,377.19	
其他应付款	1,712,220,406.64	1,712,220,406.64	
其中：应付利息	22,244,862.55	22,244,862.55	
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
合同负债			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	578,996,915.94	578,996,915.94	
其他流动负债			
流动负债合计	6,363,537,667.64	6,363,537,667.64	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	1,608,150,000.00	1,608,150,000.00	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			

长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	100,000.00	100,000.00	
递延所得税负债	41,118,867.75	41,118,867.75	
其他非流动负债			
非流动负债合计	1,649,368,867.75	1,649,368,867.75	
负债合计	8,012,906,535.39	8,012,906,535.39	
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	840,036,147.63	840,036,147.63	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	200,311,627.96	200,311,627.96	
一般风险准备			
未分配利润	1,413,917,470.77	1,413,917,470.77	
归属于母公司所有者权益合计	3,228,409,421.36	3,228,409,421.36	
少数股东权益	315,769,687.35	315,769,687.35	
所有者权益合计	3,544,179,108.71	3,544,179,108.71	
负债和所有者权益总计	11,557,085,644.10	11,557,085,644.10	

调整情况说明

根据上述新金融工具准则的修订要求，将原在“其他流动资产”中的列示的部分分类调整至“交易性金融资产”中列示；将原在“可供出售金融资产”中列示的分类调整至“其他非流动金融资产”中列示。

单位：元

金融资产类别	变更前		变更后	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
其他流动资产	其他流动资产	537,700,000.00	交易性金融资产	537,700,000.00
可供出售金融资产	可供出售金融资产	42,000,000.00	其他非流动金融资产	42,000,000.00

母公司资产负债表

单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 01 月 01 日	调整数
----	------------------	------------------	-----

流动资产：			
货币资金	413,887,013.07	413,887,013.07	
交易性金融资产		50,000,000.00	50,000,000.00
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	2,489,917.96	2,489,917.96	
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	1,925,493,745.48	1,925,493,745.48	
其中：应收利息			
应收股利			
存货	151,679,322.95	151,679,322.95	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	50,123,661.51	123,661.51	-50,000,000.00
流动资产合计	2,543,673,660.97	2,543,673,660.97	
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	1,473,951,816.97	1,473,951,816.97	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	40,561,514.80	40,561,514.80	
固定资产	11,800,061.70	11,800,061.70	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			

使用权资产			
无形资产	9,271,722.73	9,271,722.73	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	48,280,771.72	48,280,771.72	
其他非流动资产			
非流动资产合计	1,583,865,887.92	1,583,865,887.92	
资产总计	4,127,539,548.89	4,127,539,548.89	
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
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	2,421,296.06	2,421,296.06	
预收款项	5,758,565.42	5,758,565.42	
合同负债			
应付职工薪酬	3,831,566.42	3,831,566.42	
应交税费	50,330,282.56	50,330,282.56	
其他应付款	963,098,586.24	963,098,586.24	
其中：应付利息	2,893,271.66	2,893,271.66	
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	126,996,915.94	126,996,915.94	
其他流动负债			
流动负债合计	1,152,437,212.64	1,152,437,212.64	
非流动负债：			
长期借款	121,000,000.00	121,000,000.00	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			

租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	30,915.38	30,915.38	
其他非流动负债			
非流动负债合计	121,030,915.38	121,030,915.38	
负债合计	1,273,468,128.02	1,273,468,128.02	
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	1,018,046,211.12	1,018,046,211.12	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	182,961,217.24	182,961,217.24	
未分配利润	878,919,817.51	878,919,817.51	
所有者权益合计	2,854,071,420.87	2,854,071,420.87	
负债和所有者权益总计	4,127,539,548.89	4,127,539,548.89	

调整情况说明

根据上述新金融工具准则的修订要求，将原在“其他流动资产”中的列示的部分分类调整至“交易性金融资产”中列示。

单位：元

金融资产类别	变更前		变更后	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
其他流动资产	其他流动资产	50,000,000.00	交易性金融资产	50,000,000.00

(4) 首次执行新金融工具准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

适用 不适用

45、其他

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	0%、3%、5%、9%、10%、13%、16%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计征	7%、5%
企业所得税	按应纳税所得额计征	25%、20%
教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计征	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计征	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
子公司广宇健康、禧宇投资、海纵投资	10%

2、税收优惠

子公司广宇健康、禧宇投资、海纵投资等系小型微利企业，享受减半征收所得税优惠。

3、其他

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	407,430.17	146,826.20
银行存款	1,165,637,695.25	1,348,303,894.63
其他货币资金	4,859,500.00	27,185,820.60
合计	1,170,904,625.42	1,375,636,541.43

其他说明

单位：元

项目	期末余额	年初余额

按揭保证金	1903299.63	413663.21
信用卡保证金	250000	250000
银行借款保证金		25081113.88
票据保证金	4609500	
合计	6762799.63	25744777.09

截止 2019 年 6 月 30 日，子公司黄山广宇以 1,903,299.63 元按揭保证金，为江南新城商品房承购人提供担保。

截止 2019 年 6 月 30 日，子公司一石巨鑫以 4,609,500 元作为银行票据保证金。

截止 2019 年 6 月 30 日，子公司肇庆广宇以 250,000.00 元保证金，为其商务信用卡授信额度提供担保。

2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	79,729,673.94	537,700,000.00
其中：		
理财	79,729,673.94	537,700,000.00
其中：		
合计	79,729,673.94	537,700,000.00

其他说明：

3、衍生金融资产

4、应收票据

(1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	200,000.00	315,000.00
合计	200,000.00	315,000.00

如是按照预期信用损失一般模型计提应收票据坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

适用 不适用

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(3) 期末公司已质押的应收票据

(4) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

(5) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

(6) 本期实际核销的应收票据情况

5、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	1,365,436.00	2.10%	1,365,436.00	100.00%	0.00	1,365,436.00	3.06%	1,365,436.00	100.00%	0.00
其中：										
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	1,365,436.00	2.10%	1,365,436.00	100.00%	0.00	1,365,436.00	3.06%	1,365,436.00	100.00%	0.00
按组合计提坏账准备的应收账款	63,781,058.78	97.90%	3,603,673.43	5.65%	60,177,385.35	43,210,483.67	96.94%	2,206,587.30	5.11%	41,003,896.37
其中：										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	63,781,058.78	97.90%	3,603,673.43	5.65%	60,177,385.35	43,210,483.67	96.94%	2,206,587.30	5.11%	41,003,896.37
合计	65,146,494.78	100.00%	4,969,109.43		60,177,385.35	44,575,919.67	100.00%	3,572,023.30		41,003,896.37

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	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	1,365,436.00	1,365,436.00	100.00%	预计无法收回

按组合计提坏账准备：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	61,639,001.35
	61,639,001.35
1 至 2 年	2,079,631.46
3 年以上	62,425.97
4 至 5 年	29,153.90
5 年以上	33,272.07
合计	63,781,058.78

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	核销	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	3,572,023.30	1,397,086.13			4,969,109.43
合计	3,572,023.30	1,397,086.13			4,969,109.43

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

(3) 本期实际核销的应收账款情况

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	占应收账款总额比例
浙江恒科贸易有限公司	客户	21619273.40	1年以内	33.19%
AL-ASASSIYAH CO FOR TAPES	客户	3293720.54	1年以内	5.06%
浙江正坤建设集团有限公司	客户	2085970.92	1-2年	3.20%
SIGMA	客户	1963048.93	1年以内	3.01%
黄山市金源小尾羊餐饮有限公司	客户	1365436.00	5年以上	2.10%
合计		30327449.79		46.55%

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

6、应收款项融资

应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况

适用 不适用

如是按照预期信用损失一般模型计提应收款项融资减值准备，请参照其他应收款的披露方式披露减值准备的相关信息：

适用 不适用

7、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	123,246,289.85	99.60%	119,192,948.80	100.00%
1 至 2 年	496,649.24	0.40%	3,000.00	0.00%
2 至 3 年	3,000.00	0.00%		
合计	123,745,939.09	--	119,195,948.80	--

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：

无账龄超过一年且金额重大的预付款项。

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

按预付对象集中度归集的期末余额前五名预付款项汇总金额92464693.98元，占预付款项期末余额合计数的比例74.72%。

单位：元

单位名称	期末余额	占应收账款总额比例
双鸭山鸿展生物科技有限责任公司	56,750,484.38	45.86%
远景装饰	15,000,000.00	12.12%
黑龙江鸿展酒业有限公司	9,445,411.03	7.63%
厦门市庆鸿盛贸易有限公司	7,088,818.57	5.73%
青海宜化化工有限责任公司	4,179,980.00	3.38%
合计	92464693.98	74.72%

其他说明：

8、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息	222,359.12	222,359.12
其他应收款	837,946,352.72	641,137,855.59
合计	838,168,711.84	641,360,214.71

(1) 应收利息

1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
贷款利息	222,359.12	222,359.12
合计	222,359.12	222,359.12

2) 重要逾期利息

3) 坏账准备计提情况

适用 不适用

(2) 应收股利

1) 应收股利分类 2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

3) 坏账准备计提情况

适用 不适用

(3) 其他应收款

1) 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	51,484,859.77	47,610,074.07
资金往来款	824,020,942.07	596,770,847.34
保证金	33,690,434.23	40,565,813.32
代垫款	4,577,287.13	4,256,826.80
项目资本金	10,071,242.40	5,460,673.50
代扣代缴款		1,254,751.48
备用金	707,810.34	402,436.48
押金	122,240.00	897,133.44

其他	516,508.67	386,045.08
应收出口退税	2,035,181.35	1,731,148.09
合计	927,226,505.96	699,335,749.60

2) 坏账准备计提情况

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	535,344,041.05
	535,344,041.05
1 至 2 年	323,995,953.31
2 至 3 年	39,922,133.60
3 年以上	27,964,378.00
3 至 4 年	9,137,837.30
4 至 5 年	10,517,487.21
5 年以上	8,309,053.49
合计	927,226,505.96

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额		期末余额
		计提	收回或转回	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	58,197,894.01	31,082,259.23		89,280,153.24
合计	58,197,894.01	31,082,259.23		89,280,153.24

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的： 4) 本期实际核销的其他应收款情况

其中重要的其他应收款核销情况：其他应收款核销说明：

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
杭州万广置业有限公司	往来款	221,500,000.00	1 年以内 119500000, 1-2 年 102000000	23.89%	16,175,000.00

杭州贵宇投资管理 有限公司	往来款	138,148,600.00	1 年以内	14.90%	6,907,430.00
杭州舟基商贸有限 公司	往来款	88,775,000.00	1 年以内	9.57%	4,438,750.00
杭州国益光房地产 开发有限公司	往来款	66,781,526.02	1 年以内	7.20%	3,339,076.3
嘉兴万科房地产开 发有限公司	往来款	48,572,658.56	1-2 年	5.24%	4,857,265.86
合计	--	563,777,784.58	--	60.80%	35,717,522.16

6) 涉及政府补助的应收款项

7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

9、存货

是否已执行新收入准则

是 否

(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
原材料	545,490.52		545,490.52			
库存商品	123,571,158.62	1,267,920.54	123,360,994.21	12,440,666.27	210,164.41	12,230,501.86
开发成本	4,877,330,461.35		4,877,330,461.35	5,698,130,072.90		5,698,130,072.90
开发产品	1,923,075,109.52	10,080,262.00	1,911,937,091.39	1,120,240,118.98	10,080,262.00	1,110,159,856.98
出租开发产品	335,849,046.92		335,849,046.92	343,718,477.78		343,718,477.78
发出商品				16,231,136.86		16,231,136.86
拟开发土地	406,038,738.30		406,038,738.30	555,596,554.95		555,596,554.95
合计	7,666,410,005.23	11,348,182.54	7,655,061,822.69	7,746,357,027.74	10,290,426.41	7,736,066,601.33

公司是否需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 4 号—上市公司从事种业、种植业务》的披露要求

否

(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	
库存商品	210,164.41	1,057,756.13				1,267,920.54
开发产品	10,080,262.00					10,080,262.00
合计	10,290,426.41	1,057,756.13				11,348,182.54

(3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

截止2019年6月30日，开发成本中借款费用资本化余额为83485907.38元。

(4) 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

10、合同资产

如是按照预期信用损失一般模型计提合同资产坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

适用 不适用

11、持有待售资产

12、一年内到期的非流动资产

13、其他流动资产

是否已执行新收入准则

是 否

单位：元

项目	期末余额	期初余额
理财产品		
预交税费-营业税	1,211,821.99	1,180,519.39
预交税费-增值税	21,785,181.03	83,042,374.78
预交税费-土增税	70,253,620.72	72,727,930.87
预交税费-城建税	1,333,182.26	3,000,269.12
预交税费-教附	569,382.06	1,236,625.49
预交税费-地方教附	382,983.60	827,612.35
预交税费-水利基金	151,160.99	237,844.57
预交税费-所得税	7,123,747.34	14,699,230.43
预交税费-其他	310,491.57	156,005.34
待认证进项税		1,374,178.37
合计	103,121,571.56	178,482,590.71

其他说明：

14、债权投资

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

15、其他债权投资

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

其他说明：

16、长期应收款

(1) 长期应收款情况

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

(2) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

(3) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明

17、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	本期增减变动								期末余额 (账面价值)	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	14,087,448.97			8,135.26							14,095,584.23	0.00
杭州广霖投资管理合伙企业(有限合伙)	9,731.96			3,334.73							13,066.69	0.00
宁波梅山	100,169.2		100,000.0								169.27	

保税港区 新誉投资 管理合伙 企业（有 限合伙）	7		0								
小计	14,197,35 0.20		100,000.0 0	11,469.99	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	14,108,82 0.19	
二、联营企业											
绍兴鉴湖 高尔夫有 限公司 （以下简 称"鉴湖 高尔夫" （注 1）	0.00										
绍兴康尔 富房地产 开发有限 公司（以 下简称" 康尔富房 产"）	19,812,96 9.88			-35,994.0 1						19,776,97 5.87	0.00
浙江信宇 房地产开 发有限公 司（以下 简称"信 宇房产" （注 4）	49,397,95 0.62			-5,185.92						49,392,76 4.70	0.00
杭州全景 医学影像 诊断有限 公司（以 下简称" 全景医疗 "）	25,151,31 3.02			839,998.1 3						25,991,31 1.15	0.00
杭州广睿 投资管理 合伙企业 （有限合 伙）	12,665.68			0.00						12,665.68	0.00

杭州广磊投资管理合伙企业（有限合伙）	86,485.28			24.31						86,509.59	0.00
杭州全景麒麟门诊部有限公司										0.00	
杭州臻茂投资有限公司	93,312.60 5.51			0.00						93,312.60 5.51	0.00
浙江股权交易中心有限公司	70,894.51 4.67			0.00						70,894.51 4.67	0.00
杭州祥澜投资合伙企业（有限合伙）	39,499.91 9.99									39,499.91 9.99	0.00
杭州广轶投资管理合伙企业（有限合伙）	388,574.2 4			-99.17						388,475.0 7	0.00
杭州广宇轶信投资合伙企业（有限合伙）	543,726.7 0		543,726.7 0							0.00	
舟山聚宇投资管理合伙企业（有限合伙）	414,060.5 4			15.37						414,075.9 1	0.00
杭州广宇安诺居家改造工程股份有限公司	580,649.4 7								-580,649. 47	0.00	
浙江佳汇建筑设计股份有限公司	1,746,712 .07			0.00						1,746,712 .07	0.00

公司											
杭州广欣投资管理合伙企业（有限合伙）	40,459.70			1,666.46						42,126.16	0.00
舟山众宇投资管理合伙企业（有限合伙）	1,757,427.13			1.77						1,757,428.90	0.00
杭州禧筠朝旭创业投资合伙企业		2,500,000.00								2,500,000.00	
杭州广科安德生物科技有限公司		6,000,000.00		-536,921.04						5,463,078.96	
小计	303,640,034.50	8,500,000.00	543,726.70	263505.90	0.00	0.00	0.00	0.00	-580,649.47	311279164.23	0.00
合计	317,837,384.70	8,500,000.00	643,726.70	274975.89	0.00	0.00	0.00	0.00	-580,649.47	325,387,984.42	0.00

其他说明

- 1、由于杭州广宇安诺实业有限公司收购部分杭州广宇安诺居家改造工程股权已对其形成控制，故纳入合并范围，此处不再列支。
- 2、根据长期股权投资准则规定，投资企业确认应分担被投资单位发生的损失，原则上应以长期股权投资及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，投资企业负有承担额外损失义务的除外。由于思燕贸易、麒麟门诊、鉴湖高尔夫、万广置业、杭州贵宇已超额亏损，同时公司对思燕贸易、麒麟门诊、鉴湖高尔夫、万广置业、杭州贵宇没有其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益，也无需对其承担额外损失义务，故仅将其长期股权投资减记至零。

18、其他权益工具投资

19、其他非流动金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
投资	42,000,000.00	42,000,000.00
合计	42,000,000.00	42,000,000.00

其他说明：

20、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	133,744,429.82	38,222,486.52		171,966,916.34
2.本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	133,744,429.82	38,222,486.52		171,966,916.34
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	44,042,140.04	12,505,919.75		56,548,059.79
2.本期增加金额	1,543,310.16	430,002.96		1,973,313.12
(1) 计提或摊销	1,543,310.16	430,002.96		1,973,313.12
3.本期减少金额				0.00
(1) 处置				0.00
(2) 其他转出				0.00
4.期末余额	45,585,450.20	12,935,922.71		58,521,372.91
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	88,158,979.62	25,286,563.81		113,445,543.43
2.期初账面价值	89,702,289.78	25,716,566.77		115,418,856.55

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用 不适用

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

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

其他说明

21、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	18,681,430.65	19,079,621.44
合计	18,681,430.65	19,079,621.44

(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：	19,996,938.14	23,222,507.44	11,912,412.66	1,672,871.39	56,804,729.63
1.期初余额	19,996,938.14	22,782,807.17	11,710,858.61	1,642,284.17	56,132,888.09
2.本期增加金额	0.00	439,700.27	403,356.05	30,587.22	873,643.54
（1）购置		439,700.27	403,356.05	30,587.22	873,643.54
（2）在建工程转入					
（3）企业合并增加					

3.本期减少金额			201,802.00		201,802.00
(1) 处置或报废			201,802.00		201,802.00
4.期末余额	19,996,938.14	23,222,507.44	11912412.66	1,672,871.39	56,804,729.63
二、累计折旧					
1.期初余额	9,480,765.01	17,790,834.64	8,139,382.83	1,642,284.17	37,053,266.65
2.本期增加金额	374,046.69	496,949.82	390,747.72	0.00	1,261,744.23
(1) 计提	374,046.69	496,949.82	390,747.72	0.00	1,261,744.23
3.本期减少金额			191,711.90		191,711.90
(1) 处置或报废			191,711.90		191,711.90
4.期末余额	9,854,811.70	18,287,784.46	8,338,418.65	1,642,284.17	38,123,298.98
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	10,142,126.44	4,934,722.98	3,573,994.01	30,587.22	18,681,430.65
2.期初账面价值	10,516,173.13	4,991,972.53	3,571,475.78	0.00	19,079,621.44

- (2) 暂时闲置的固定资产情况
- (3) 通过融资租赁租入的固定资产情况
- (4) 通过经营租赁租出的固定资产
- (5) 未办妥产权证书的固定资产情况
- (6) 固定资产清理

22、在建工程

- (1) 在建工程情况
- (2) 重要在建工程项目本期变动情况
- (3) 本期计提在建工程减值准备情况
- (4) 工程物资

23、生产性生物资产

- (1) 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

- (2) 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

24、油气资产

适用 不适用

25、使用权资产

26、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			3,840,324.10	14,483,998.69

2.本期增加金额					
(1) 购置				22,758.62	22,758.62
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
		0.00	0.00		
4.期末余额	10,643,674.59			3,863,082.72	14,506,757.31
二、累计摊销					
1.期初余额	2,208,663.49			3,001,503.75	5,210,167.24
2.本期增加金额	18,802.92			180,061.94	198,864.86
(1) 计提	18,802.92			180,061.94	198,864.86
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额	2,227,466.41			3,181,565.69	5,409,032.10
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	8,416,208.18	0.00	0.00	681,517.03	9,097,725.21
1.期末账面价	8,416,208.18			681,517.03	9,097,725.21

值					
2.期初账面价值	8,435,011.10			838,820.35	9,273,831.45

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例。

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

27、开发支出

28、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称 或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
杭州康益德房地产开发有限公司	436.70					436.70
上海半杰企业管理有限公司	1,393,017.28					1,393,017.28
合计	1,393,453.98					1,393,453.98

(2) 商誉减值准备

单位：元

被投资单位名称 或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提		处置		
合计						

商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	商誉金额	所在资产组或资产组组合的相关信息
杭州康益德房地产开发有限公司	436.7	与为并购康益德房产所形成的商誉相关的资产组，即为康益德房产在2018年12月31日组成资产组的各项资产与负债
上海半杰企业管理有限公司	1,393,017.28	与为并购上海半杰所形成的商誉相关的资产组，即为上海半杰在2018年12月31日组成资产组的各项资产与负债
合计	1393453.98	

说明商誉减值测试过程、关键参数（如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等）及商誉减值损失的确认方法：

本报告期未发生商誉减值。

商誉减值测试的影响

本报告期未发生商誉减值。

其他说明

29、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
装修费	4,522,072.09	1,213,135.06	458,245.79		5,276,961.36
租赁费用	81,307.47		44,349.54		36,957.93
技术服务费	1,848,000.00		1,107,984.00		740,016.00
合计	6,451,379.56	1,213,135.06	1,610,579.33		6,053,935.29

其他说明

30、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	91,412,664.45	22,853,166.11	76,718,706.59	19,177,767.18
内部交易未实现利润	25,419,223.36	6,354,805.84	33,602,479.13	8,400,619.78
可抵扣亏损	323,562,530.88	80,890,632.72	251,557,624.69	62,889,406.19
计提土地增值税	290,065,826.56	72,516,456.64	279,267,410.71	69,816,852.69
预收房款	3,737,432.04	934,358.01	755,577.30	188,894.33
暂未取得发票税务纳税调增的成本费用			9,199,294.40	2,299,823.62
合计	734,197,677.29	183,549,419.32	651,101,092.82	162,773,363.79

(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	159,374,439.64	39,843,609.91	164,475,470.90	41,118,867.75
合计	159,374,439.64	39,843,609.91	164,475,470.90	41,118,867.75

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

(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	92,719,714.71	92,579,823.58
可抵扣亏损	317,803,500.99	321,141,013.24
收到当期一次性纳税且计入递延收益的政府补助		100,000.00
合计	410,523,215.70	413,820,836.82

(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
2019	8,286,216.19	11,717,635.57	
2020	156,561,087.49	156,561,087.49	
2021	70,138,274.52	70,138,274.52	
2022	43,250,246.66	43,250,246.66	
2023	39,473,769.00	39,473,769.00	
2024	93,907.13		
合计	317,803,500.99	321,141,013.24	--

其他说明：

31、其他非流动资产

是否已执行新收入准则

是 否

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预缴税金-营业税		
预缴税金-教育费附加	1,143,175.58	734,158.23
预缴税金-地方教育费附加	759,148.24	489,438.61
预缴税金-城建税	1,864,484.82	1,223,597.04

预缴税金-土地增值税	82,505,423.02	82,818,545.64
预缴税金-所得税	15,668,533.42	8,578,376.25
预缴税金-未交增值税	87,437,477.42	59,772,172.11
待抵扣进项税	18,902,204.90	
预付装修款	2,350,000.00	346,817.40
待认证进项税	498.89	3,112,474.90
预付软件款	166,818.47	405,693.10
预付购房款	37,205,686.00	37,205,686.00
合计	248,003,450.76	194,686,959.28

其他说明：

32、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	1,000,000.00	
保证借款	42,612,000.00	35,000,000.00
抵押兼保证借款	50,500,000.00	100,500,000.00
抵押兼保证兼质押借款		600,000,000.00
合计	94,112,000.00	735,500,000.00

短期借款分类的说明：

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

33、交易性金融负债

34、衍生金融负债

35、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	28,400,630.08	14,359,576.45
合计	28,400,630.08	14,359,576.45

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

36、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	142,956,470.42	198,958,786.67
1-2 年	44,916,983.03	105,145,290.07
2-3 年	10,191,516.37	40,850,662.29
3 年以上	4,457,576.50	17,962,560.06
合计	202,522,546.32	362,917,299.09

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

37、预收款项

是否已执行新收入准则

是 否

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	1,749,196,105.98	2,239,803,100.54
1-2 年	607,522,344.59	348,694,645.81
2-3 年	20,720,956.33	3,626,188.00
3 年以上	2,462,313.79	3,785,661.66
合计	2,379,901,720.69	2,595,909,596.01

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

(3) 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

38、合同负债

39、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	28,938,657.78	42,981,253.44	67,233,550.09	4,686,361.13
二、离职后福利-设定提存计划	56,838.54	2,151,837.31	2,177,843.06	30,832.79
合计	28,995,496.32	45,133,090.75	69,411,393.15	4,717,193.92

(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	26,299,724.11	38,283,702.59	62,456,203.04	2,127,223.66
2、职工福利费	99,705.01	1,982,385.92	1,989,285.92	92,805.01
3、社会保险费	64,931.12	1,273,057.17	1,302,897.04	35,091.25
其中：医疗保险费	58,815.69	1,013,311.89	1,040,341.01	31,786.57
工伤保险费	1,346.68	79,439.50	80,066.55	719.63
生育保险费	4,768.75	180,305.78	182,489.48	2,585.05
4、住房公积金	43,542.00	1,329,658.40	1,352,920.40	20,280.00
5、工会经费和职工教育经费	2,430,755.54	112,449.36	132,243.69	2,410,961.21
6、短期带薪缺勤				0.00
7、短期利润分享计划				0.00
合计	28,938,657.78	42,981,253.44	67,233,550.09	4,686,361.13

(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	54,745.78	2,051,158.02	2,076,267.02	29,636.78
2、失业保险费	2,092.76	100,679.29	101,576.04	1,196.01
3、企业年金缴费				0.00
合计	56,838.54	2,151,837.31	2,177,843.06	30,832.79

其他说明：

40、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	10,848,690.73	5,911,027.47
企业所得税	76,674,893.66	47,256,032.26
个人所得税	137,499.17	443,947.20
城市维护建设税	128,433.65	296,341.18
堤围防护费	39,559.86	
土地使用税	99,154.90	692,196.27
营业税	6,429.25	6,429.25
土地增值税	372,137,690.03	279,267,410.71
印花税	-7,421.46	193,298.97
教育费附加	115,294.69	139,918.00
地方教育附加	79,478.23	94,268.94
房产税	154,722.76	328,680.76
水利基金	6,027.67	8,826.18
残保金	7,511.45	
合计	460,427,964.59	334,638,377.19

其他说明：

41、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息	16,758,252.91	22,244,862.55
其他应付款	1,253,512,792.57	1,689,975,544.09
合计	1,270,271,045.48	1,712,220,406.64

(1) 应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	4,499,382.77	5,307,758.75
企业债券利息	3,967,123.29	2,695,890.41
短期借款应付利息	85,034.52	173,588.96
一年内到期的长期借款利息	8,206,712.33	14,067,624.43
合计	16,758,252.91	22,244,862.55

(2) 应付股利

(3) 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	50,072,112.56	66,713,352.90
暂扣款	12,440,226.06	2,653,373.31
代扣代缴款	11,346,549.69	13,907,898.16
资金往来款	1,155,156,670.93	1,601,170,958.36
购房定金	8,640,277.82	1,404,781.09
预提费用	234,068.56	3,605,435.44
其他	15,622,886.95	519,744.83
合计	1,253,512,792.57	1,689,975,544.09

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	29,460,190.00	往来款
绍兴鉴湖高尔夫有限公司	17,288,277.62	往来款
浙江广宇元上资产管理有限公司	13,750,000.00	往来款
杭州第六空间实业有限公司	3,000,000.00	保证金
合计	63,498,467.62	--

其他说明

42、持有待售负债

43、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	129,000,000.00	299,500,000.00
一年内到期的应付债券	99,711,569.54	99,496,915.94
一年内到期的长期应付款	180,000,000.00	180,000,000.00
合计	408,711,569.54	578,996,915.94

其他说明：

44、其他流动负债

是否已执行新收入准则

是 否

45、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	212,000,000.00	121,000,000.00
抵押、质押兼保证	786,600,000.00	523,000,000.00
抵押兼保证	1,362,050,000.00	964,150,000.00
合计	2,360,650,000.00	1,608,150,000.00

长期借款分类的说明：

其他说明，包括利率区间：

46、应付债券

(1) 应付债券

(2) 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）(3) 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

(4) 划分为金融负债的其他金融工具说明

47、租赁负债

48、长期应付款

(1) 按款项性质列示长期应付款

(2) 专项应付款

49、长期应付职工薪酬

(1) 长期应付职工薪酬表

(2) 设定受益计划变动情况

50、预计负债

是否已执行新收入准则

是 否

51、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	100,000.00		10,000.00	90,000.00	与资产相关的政府补助
合计	100,000.00		10,000.00	90,000.00	--

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	本期计入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
杭州市现代服务业专项（市旅委）旅	100,000.00		10,000.00				90,000.00	

游规划建设 资金补助								
---------------	--	--	--	--	--	--	--	--

其他说明：

52、其他非流动负债

是否已执行新收入准则

是 否

53、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：

54、其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

55、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）	840,036,147.63	7,382,958.82		847,419,106.45
合计	840,036,147.63	7,382,958.82		847,419,106.45

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

1. 公司原持有孙公司居家改造30%股权，广宇安诺收购股东孔灿东，徐成所有股份，收购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增资本公积6135.5元。
2. 公司原持有子公司融晟置业100%股权，现将49%股权出售给杭州中纬实业有限公司，出售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增资本公积7376823.32元。

56、库存股

57、其他综合收益

58、专项储备

59、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	200,311,627.96			200,311,627.96
合计	200,311,627.96			200,311,627.96

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

60、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	1,413,917,470.77	1,147,458,816.47
调整后期初未分配利润	1,413,917,470.77	1,147,458,816.47
加：本期归属于母公司所有者的净利润	173,709,306.55	336,059,228.77
减：提取法定盈余公积		7,669,040.47
应付普通股股利	61,931,534.00	61,931,534.00
期末未分配利润	1,525,695,243.32	1,413,917,470.77

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。

61、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,883,575,890.54	1,246,885,048.82	2,238,973,743.21	1,211,365,074.52
其他业务	2,478,425.51	621,526.38	1,664,664.44	621,526.38
合计	1,886,054,316.05	1,247,506,575.20	2,240,638,407.65	1,211,986,600.90

是否已执行新收入准则

是 否

其他说明

62、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	3,497,826.14	7,594,761.50
教育费附加	1,516,697.13	3,255,411.45
房产税	3,353,913.53	3,421,722.59
土地使用税	615,005.81	1,119,880.84
车船使用税	7,860.00	20,182.42
印花税	800,393.47	1,414,953.52
土地增值税	124,018,792.49	184,259,621.12
地方教育费附加	1,012,403.63	2,169,140.50
营业税		5,000.00
契税	132.49	3,918.45
合计	134,823,024.69	203,264,592.39

其他说明：

63、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
广告费	11,016,941.51	3,666,712.75
业务宣传费	4,404,972.29	3,161,285.90
工资	4,986,978.04	3,191,218.72
展览费	335,407.51	665,594.07
办公费	1,485,429.58	
佣金	77,861.92	1,053,507.26
物业费	574,851.60	
水电费	721,223.46	
社保及公积金	528,728.81	
其他	8,284,781.91	4,005,904.33
合计	32,417,176.63	15,744,223.03

其他说明：

64、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资	12,309,425.91	10,186,375.25
运营管理支持费	3,730,304.78	8,880,996.59
咨询费	4,670,930.49	
税金	16,480.13	25,721.90
办公费	1,517,618.73	1,744,468.52
劳动保险费	4,425,214.61	3,041,369.93
业务招待费	3,332,077.18	3,164,690.27
折旧	1,222,302.53	1,134,693.54
差旅费	1,081,478.86	648,350.32
电话汽车费	1,088,339.92	933,309.23
其他	8,111,762.16	12,901,304.62
合计	41,505,935.30	42,661,280.17

其他说明：

65、研发费用

66、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	33,998,655.54	32,977,614.18
利息收入	-17,393,460.05	-10,202,047.12
汇兑损益	-229,018.07	3,940.23
其他	384,650.16	400,428.90
合计	16,760,827.58	23,179,936.19

其他说明：

67、其他收益

68、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	274,975.89	-2,040,493.04

处置长期股权投资产生的投资收益	-1,418,866.72	
理财收益	4,602,502.72	2,547,360.92
合计	3,458,611.89	506,867.88

其他说明：

69、净敞口套期收益

70、公允价值变动收益

71、信用减值损失

72、资产减值损失

是否已执行新收入准则

是 否

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-32,246,538.36	-75,457,699.31
二、存货跌价损失	-1,057,756.13	
十四、其他		706,289.41
合计	-33,304,294.49	-74,751,409.90

其他说明：

73、资产处置收益

74、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
政府补助	1,202,388.00	126,796.12	1,202,388.00
违约金、罚款收入	523,809.52	5,250.00	523,809.52
其他	133,858.96	26,726.20	133,858.96
合计	1,860,056.48	158,772.32	1,860,056.48

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
舟山港保税	舟山港保税	补助	因符合地方	否	否	1,189,213.00		与收益相关

区产业扶持	区		政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助					
稳岗补贴	黄山人社部	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	3,175.00		与收益相关
旅游规划建设资金补助	杭州市上城区风景旅游局	补助	因从事国家鼓励和支持特定行业、产业而获得的补助（按国家级政策规定依法取得）	否	否	10,000.00		与收益相关

其他说明：

75、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	10,000.00		
罚款滞纳金支出	4,300.60		
水利基金	110,634.75	19,443.67	
其他	10,093.98	126,367.89	
合计	135,029.33	145,811.56	

其他说明：

76、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	82,524,253.50	205,892,385.23
递延所得税费用	14,650,592.63	-32,012,154.95
合计	97,174,846.13	173,880,230.28

(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	388,369,178.86
按法定/适用税率计算的所得税费用	97,092,294.72
子公司适用不同税率的影响	71,950.69
调整以前期间所得税的影响	895,126.91
非应税收入的影响	283,401.50
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,029,693.42
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-3,431,419.38
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	139,891.13
本期未确认可抵扣亏损	93,907.13
所得税费用	97,174,846.13

其他说明

77、其他综合收益

详见附注。

78、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
利息收入	9,241,070.39	5,234,384.08
收暂收款与收回暂付款	77,723,542.57	75,396,800.64
保证金	3,927,737.85	5,335,271.67
其他与经营活动有关收入	3,143,442.26	288,503.12
合计	94,035,793.07	86,254,959.51

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

暂付款	41,461,736.72	116,102,459.86
保证金	10,336,957.35	44,417,311.60
业务招待费	2,845,694.88	754,002.24
办公费	3,132,356.99	3,420,103.87
差旅费	1,041,266.77	4,414,231.56
广告费	11,933,947.57	2,601,103.37
业务宣传费	3,734,147.31	3,071,610.64
电话汽车	937,027.45	887,129.89
其他	152,140,991.66	12,818,833.82
合计	227,564,126.70	188,486,786.85

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
资金往来		114,870,000.00
按揭保证金		60,198.81
合计	0.00	114,930,198.81

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
资金往来		434,000,000.00
按揭保证金	1,489,636.42	149.31
合计	1,489,636.42	434,000,149.31

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
资金往来	313,544,600.00	369,098,300.00
借款保证金	25,081,113.88	
合计	338,625,713.88	369,098,300.00

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
少数股东减资		20,000,000.00
往来款	804,101,526.02	127,310,000.00
票据保证金	4,609,500.00	
合计	808,711,026.02	147,310,000.00

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

79、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	291,194,332.73	499,468,641.96
加：资产减值准备	33,304,294.48	74,751,409.90
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,228,072.02	3,116,805.25
无形资产摊销	198,864.86	200,090.68
长期待摊费用摊销	2,763,642.20	2,030,153.46
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）	10,090.10	
财务费用（收益以“-”号填列）	33,249,074.27	32,560,239.90
投资损失（收益以“-”号填列）	-3,458,611.89	-506,867.88
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-9,212,837.82	-38,906,672.06
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-2,092,651.86	6,894,517.11
存货的减少（增加以“-”号填列）	156,595,389.17	-547,569,169.61
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-79,330,483.27	-762,179,756.31
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-423,159,614.63	648,404,473.62

其他		78,006.00
经营活动产生的现金流量净额	3,289,560.36	-81,658,127.98
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	1,164,141,825.79	1,432,812,208.57
减: 现金的期初余额	1,349,891,764.34	669,329,309.15
现金及现金等价物净增加额	-185,749,938.55	763,482,899.42

(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	416,952.50
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	1,426,571.58
取得子公司支付的现金净额	-1,009,619.08

其他说明:

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

单位: 元

	金额
其中:	--
减: 丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	4,975,114.00
处置子公司收到的现金净额	-4,975,114.00

其他说明:

(4) 现金和现金等价物的构成

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,164,141,825.79	1,349,891,764.34
其中: 库存现金	407,430.17	124,088.52
可随时用于支付的银行存款	1,163,734,395.62	1,431,666,831.89
可随时用于支付的其他货币资金		1,021,288.16
三、期末现金及现金等价物余额	1,164,141,825.79	1,349,891,764.34

其他说明:

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

81、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	6,762,799.63	保证金
存货	3,686,923,538.45	借款抵押
固定资产	9,877,315.12	借款抵押
投资性房地产	112,689,673.99	借款抵押
合计	3,816,253,327.19	--

其他说明：

82、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	--	--	
其中：美元	450,088.08	6.8747	3,094,220.52
欧元			
港币			
应收账款	--	--	
其中：美元	1,220,262.58	6.8747	8,388,939.16
欧元			
港币			
长期借款	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			

其他说明：

(2) 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因。

适用 不适用

83、套期

按照套期类别披露套期项目及相关套期工具、被套期风险的定性和定量信息：

84、政府补助

(1) 政府补助基本情况

(2) 政府补助退回情况

适用 不适用

其他说明：

85、其他

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
杭州广宇安诺居家改造工程有 限公司	2019年06月 30日	980,695.88	52.50%	非同一控制 下企业合并	2019年06月 30日	完成股权收 购		

其他说明：

(2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本	
--现金	980,695.88
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	986,831.38

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	6,135.50
-----------------------------	----------

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
资产：	1,915,503.72	1,915,503.72
货币资金	1,426,571.58	1,426,571.58
应收款项	46,073.48	46,073.48
存货	106,189.00	106,189.00
固定资产	112,522.52	112,522.52
应付款项	17,995.61	17,995.61
净资产	1,879,678.81	1,879,678.81
减：少数股东权益	892,847.43	892,847.43
取得的净资产	986,831.38	986,831.38

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

(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、同一控制下企业合并

(1) 本期发生的同一控制下企业合并

(2) 合并成本

(3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

3、反向购买

交易基本信息、交易构成反向购买的依据、上市公司保留的资产、负债是否构成业务及其依据、合并成本的确定、按照权益性交易处理时调整权益的金额及其计算：

4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

√ 是 □ 否

单位：元

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
杭州吉宇投资管理有限公司	4,055,500.00	61.11%	股权转让	2019年03月31日	股权转让完成	-1,525,164.44	0.00%	8,555,500.00				
杭州贵宇投资管理有限公司	50,000.00	50.00%	股权转让	2019年06月30日	股权转让完成	121,526.00	50.00%	50,000.00				

其他说明：

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是 否

5、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：

由于新设子公司导致新增合并单位2家，分别为：杭州夏宇、杭州冬宇。

6、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	
子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质			取得方式
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	97.00%		设立
护家护理	杭州市	杭州市	零售		100.00%	同一控制下企业合并
合创贸易	杭州市	杭州市	贸易	90.00%	10.00%	设立
广宇丁桥	杭州市	杭州市	房地产开发	100.00%		设立
杭州天城房产 (注1)	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		100.00%	设立
宇舟资产	杭州市	杭州市	资产管理	100.00%		设立
黄山汇宇	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
万鼎房产	杭州市	杭州市	房地产开发		50.10%	设立
西城房产	黄山市	黄山市	房地产开发	51.00%		设立
舟宇房产	舟山市	舟山市	房地产开发	58.00%		设立
广宇小贷	杭州市	杭州市	其他金融服务	60.00%		非同一控制下企业合并
鼎融房产	杭州市	杭州市	房地产开发	100.00%		设立
新昌广新	新昌县	新昌县	房地产开发	97.96%		设立
广宇健康	杭州市	杭州市	服务、零售批发	100.00%		设立
广瀛资产	杭州市	杭州市	资产管理		100.00%	设立
广宇安诺	杭州市	杭州市	贸易	60.00%		设立
禧宇投资	杭州市	杭州市	投资管理	100.00%		设立
海纵投资	杭州市	杭州市	投资管理	100.00%		设立
广园房产（注2）	台州市	台州市	房地产开发	47.00%		设立
广宇久熙	杭州市	杭州市	批发零售		51.00%	设立
一石巨鑫	舟山市	舟山市	批发	51.00%		设立
融晟置业	杭州市	杭州市	房地产开发	100.00%		设立
康益德房产（注3）	杭州市	杭州市	房地产开发	50.00%		非同一控制下企业合并
益光房产	杭州市	杭州市	房地产开发		100.00%	非同一控制下企业合并
上海聿杰（注4）	上海市	上海市	咨询管理	50.00%		非同一控制下企业合并
龙宇商业	舟山市	舟山市	房地产开发		100.00%	非同一控制下企业合并
龙宇大酒店	舟山市	舟山市	房地产开发		100.00%	非同一控制下企业合并
杭州夏宇	杭州市	杭州市	房地产开发	100.00%		设立
杭州冬宇	杭州市	杭州市	房地产开发	100.00%		设立
居家改造	杭州市	杭州市	房地产开发		52.50%	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: 公司在杭州天城房产董事会(共7人)中有5名董事, 占多数表决权, 对杭州天城房产具有实质控制权, 故将其纳入合并范围。
注2: 公司持有广园房产47%的股权, 根据一致行动协议, 公司享有广园房产93.50%的股东会表决权。
注3: 公司持有康益德房产50%的股权, 根据表决权委托协议, 公司享有康益德房产51%的股东会表决权。
注4: 公司持有上海半杰50%的表决权, 根据一致行动协议, 公司享有上海半杰100%的股东会表决权。

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
肇庆广宇	20.00%	-159,487.27		50,783,892.12
杭州天城房产	50.00%	16,151,704.13		73,022,518.49
万鼎房产	49.90%	248,326,108.60		70,695,430.72
西城房产	49.00%	-3,497,367.66		17,003,342.15
舟宇房产	42.00%	-10,109,572.11		98,237,947.78
新昌广新	2.04%	-262,207.21		1,554,995.82
广园房产	53.00%	-2,456,000.69		17,957,708.59
龙宇商业	50.00%	-2,481,065.95		-9,113,653.27

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明:

其他说明:

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位: 元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
肇庆广宇	304,179,333.75	2,323,322.20	306,502,655.95	47,300,892.88	2,343,310.15	49,644,203.03	315,753,289.90	1,705,019.46	317,458,309.36	57,459,109.95	2,343,310.15	59,802,420.10
杭州天城房产	252,645,294.17	21,431,225.91	274,076,520.08	127,777,556.25	253,926.86	128,031,483.11	247,689,265.91	19,906,553.51	267,595,819.42	153,609,069.68	245,121.02	153,854,190.70
万鼎房	295,173,	45,421,6	340,595,	176,391,	44,255.0	176,435,	483,209,	42,851,9	526,061,	356,217,	24,011.9	356,241,

产	796.77	09.59	406.36	128.51	4	383.55	191.26	39.08	130.34	119.16	9	131.15
舟宇房 产	658,996, 237.52	13,718,0 06.04	672,714, 243.56	465,989, 287.57	-18,839, 173.00	447,150, 114.57	1,069,18 3,070.72	16,672.6 72.83	1,085,85 5,743.55	1,088,66 9,836.36	5,802,44 7.81	1,094,47 2,284.17
新昌广 新	1,304,41 0,285.59	140,445, 776.97	1,444,85 6,062.56	1,268,08 6,454.84	111,545, 878.60	1,379,63 2,333.44	327,078, 692.16	424,652. 10	327,503, 344.26	87,724,9 04.84	90,192,9 45.27	177,917, 850.11
广园房 产	791,841, 498.76	22,808,6 32.99	814,650, 131.75	413,466, 404.61	367,301, 258.12	780,767, 662.73	672,756, 794.72	10,329,4 71.28	683,086, 266.00	265,880, 776.29	376,486, 027.37	642,366, 803.66
龙宇商 业	1,239,91 2,757.56	20,645,4 17.77	1,260,55 8,175.33	555,641, 920.73	420,600, 000.00	976,241, 920.73	1,195,41 7,566.60	6,970,37 6.39	1,202,38 7,942.99	1,213,10 9,556.50		1,213,10 9,556.50

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
肇庆广宇	17,183,747.8 6	-797,436.34	-797,436.34	-56,581,226.6 2	58,264,736.1 1	4,631,844.45	4,631,844.45	128,746,823. 17
杭州天城房 产	120,404,849. 19	32,303,408.2 5	32,303,408.2 5	-6,773,495.95	237,756,433. 50	67,072,126.3 1	67,072,126.3 1	79,378,719.4 9
万鼎房产	750,106.73	-5,659,976.38	-5,659,976.38	-98,424,632.4 6	1,598,795,35 2.73	415,108,692. 15	415,108,692. 15	-543,379,942. 28
舟宇房产	850,447,550. 31	234,180,669. 61	234,180,669. 61	53,436,147.3 4	0.00	-16,126,397.8 9	-16,126,397.8 9	242,604,733. 32
新昌广新	0.00	-6,983,448.24	-6,983,448.24	316,017,538. 61	0.00	-5,108,699.64	-5,108,699.64	-193,888,395. 18
广园房产	0.00	-6,836,993.32	-6,836,993.32	55,251,398.4 8	0.00	-1,777,048.57	-1,777,048.57	-238,321,464. 09
龙宇商业	0.00	-4,962,131.89	-4,962,131.89	-713,245,541. 84				

其他说明：

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

其他说明：

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

(1)公司原持有融晟置业100%股权，将持有融晟置业的49%股权转让给杭州中玮实业有限公司。

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

单位：元

	融晟置业
购买成本/处置对价	21,500,000.00
--现金	21,500,000.00
购买成本/处置对价合计	21,500,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	14,123,176.68
其中：调整资本公积	7,376,823.32

其他说明

3、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	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) 重要合营企业的主要财务信息

(3) 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
	信宇	信宇
流动资产	357,818,287.83	357,909,255.13
非流动资产	414,960.27	415,857.62
资产合计	358,233,248.10	358,325,112.75
流动负债	253,561,677.42	253,642,958.57
非流动负债	683,128.14	683,128.14
负债合计	254,244,805.56	254,326,086.71
归属于母公司股东权益	103,988,442.54	103,999,026.04
按持股比例计算的净资产份额	50,954,336.84	50,959,522.76

调整事项	-1,561,572.14	-1,561,572.14
--内部交易未实现利润	-1,561,572.14	-1,561,572.14
营业收入		9,800,958.09
净利润	-10,583.50	-7,335,160.16
综合收益总额	-10,583.50	-7,335,160.16

其他说明

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：	--	--
投资账面价值合计	275,995,219.72	268,439,434.08
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	280,161.81	-190,686.95
--综合收益总额	280,161.81	-190,686.95
联营企业：	--	--
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--

其他说明

(5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计认的损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失
鉴湖高尔夫	4,591,469.16	-195,759.26	4,395,709.91
麒麟门诊	2,207,354.53		2,207,354.53
思燕贸易	612,651.47	-2,472.36	610,179.12
万广置业	880,176.79	1,101,556.47	1,981,733.26
杭州贵宇	0.00	60,763.00	60,763.00

其他说明

(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

4、重要的共同经营

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

杭州赛益投资合伙企业（有限合伙）从事实业投资。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%，该投资在其他非流动金融资产核算；公司的最大风险敞口为人民币669.75万元，以出资额为限。杭州祥澜投资合伙企业（有限合伙）从事实业投资。浙江广宇创业投资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3,950.00万元，在该合伙企业的出资比例为39.1089%，该投资在长期股权投资核算；公司的最大风险敞口为人民币3,950.00万元，以出资额为限。

6、其他

十、与金融工具相关的风险

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。

1、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。

2、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，包括汇率风险、利率风险和其他价格风险。

（1）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以及应付债券。公司目前的政策是固定利率借款占外部借款的40%-50%。为维持该比例，本公司可能运用利率互换以实现预期的利率结构。尽管该政策不能使本公司完全避免支付的利率超出现行市场利率的风险，也不能完全消除与利息支付波动相关的现金流量风险，但是管理层认为该政策实现了这些风险之间的合理平衡。

在其他变量保持不变的情况下，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降100个基点，对本公司的净利润影响如下。管理层认为100个基点合理反映了利率可能发生变动的合理范围。

单位：元

利率变化	对净利润的影响	
	2018.12.31	2019.6.30
上升100个基点	-12,458,625.00	-11,254,125.00
下降100个基点	12,458,625.00	11,254,125.00

(2) 汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司尽可能将外币收入与外币支出相匹配以降低汇率风险。此外，公司还可能签署远期外汇合约或货币互换合约以达到规避汇率风险的目的。于本期及上期，本公司未签署任何远期外汇合约或货币互换合约。

本公司面临的汇率风险主要来源于以美元计价的金融资产和金融负债，外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示如下：

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	美元	其他外币	合计	美元	其他外币	合计
货币资金	3,094,220.52		3094220.52	2971582.56		2971582.56
应收账款	8,388,939.16		8388939.16	10137116.62		10137116.62
合计	11483159.68		11483159.68	13108699.18		13108699.18

于2019年6月30日，在所有其他变量保持不变的情况下，如果人民币对美元升值或贬值5%，则公司将增加或减少净利润430618.49元。管理层认为5%合理反映了下一年度人民币对美元可能发生变动的合理范围。

3、流动性风险

流动性风险，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、公允价值的披露

- 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值
- 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据
- 3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息
- 4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息
- 5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析
- 6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策
- 7、本期内发生的估值技术变更及变更原因
- 8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况
- 9、其他

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

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、单玲玲直接和间接控制公司的股份比例为31.74 %。

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
绍兴康尔富房地产开发有限公司	联营
绍兴鉴湖高尔夫有限公司	联营
浙江信宇房地产开发有限公司	联营
杭州全景医学影像诊断有限公司	联营

杭州全景麒麟门诊部有限公司	联营
浙江广宇元上资产管理有限公司	合营
杭州广磊投资管理合伙企业（有限合伙）	联营
杭州广睿投资管理合伙企业（有限合伙）	联营
杭州广霖投资管理合伙企业（有限合伙）	合营
杭州广欣投资管理合伙企业（有限合伙）	联营
杭州广宇轶信投资合伙企业（有限合伙）	联营
宁波梅山保税港区新誉投资管理合伙企业（有限合伙）	合营
杭州臻茂投资有限公司	联营
浙江股权交易中心	联营
杭州祥澜投资合伙企业（有限合伙）	联营
杭州广轶投资管理合伙企业（有限合伙）	联营
杭州思燕贸易有限公司	合营
杭州万广置业有限公司	合营
杭州广宇安诺居家改造工程有限公司	联营
舟山聚宇投资管理合伙企业（有限合伙）	联营
舟山众宇投资管理合伙企业（有限合伙）	联营
浙江佳汇建筑设计股份有限公司	联营
杭州贵宇投资管理有限公司	联营
杭州广科安德生物科技有限公司	联营

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
浙江浙里互联网金融信息服务有限公司	联营企业的子公司
浙江股权托管服务有限公司	联营企业的子公司
杭州绿城望溪房地产开发有限公司	联营企业的子公司
杭州平海投资有限公司	实际控制人控制的公司
杭州澜华投资管理有限公司	实际控制人控制的公司
黎洁	监事会主席
白琳	监事
江利雄	董事
廖巍华	副总裁
王小平	副总裁廖巍华配偶

单康康	王鹤鸣的关联自然人
杭州联鸣贸易有限公司	实际控制人一致行动人控制的公司
浙江省杭州广宇慈善协会	实际控制人一致行动人控制的公司
华欣	董事会秘书、董事

其他说明

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
浙江股权交易中心有限公司	手续费	12,565.48	12,565.48	否	12,565.48
浙江佳汇建筑设计股份有限公司	设计费	933,962.26	933,962.26	否	

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
杭州广科安德生物科技有限公司	卷材	92,519.86	
华欣	房屋	1,653,394.00	
杭州广欣投资管理合伙企业(有限合伙)	管理费用	391585.77	

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

(3) 关联租赁情况

(4) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
一石巨鑫有限公司	30,000,000.00	2018年12月28日	2019年12月27日	否
一石巨鑫有限公司	58,000,000.00	2019年06月19日	2020年06月18日	否
杭州鼎融房地产开发有	150,000,000.00	2018年12月12日	2020年12月11日	否

限公司				
杭州益光房地产开发有 限公司	768,000,000.00	2018年12月07日	2019年06月12日	是
杭州广宇安诺实业有限 公司	10,000,000.00	2018年11月02日	2019年11月01日	否
浙江广园房地产开发有 限公司	200,000,000.00	2018年06月29日	2020年05月29日	否
浙江上东房地产开发有 限公司	220,000,000.00	2018年04月25日	2021年04月07日	否
浙江上东房地产开发有 限公司	230,000,000.00	2018年07月13日	2021年06月24日	否
新昌县广新房地产开发 有限公司	700,000,000.00	2018年01月22日	2021年01月24日	否
浙江上东房地产开发有 限公司	60,000,000.00	2017年09月05日	2019年09月04日	否
浙江广宇新城房地产开 发有限公司	60,000,000.00	2017年08月28日	2019年08月27日	否
舟山鼎宇房地产开发有 限公司	60,000,000.00	2017年09月07日	2019年09月06日	否
杭州广宇建筑工程技术 咨询有限公司	380,000,000.00	2016年12月28日	2026年12月28日	否
杭州益光房地产开发有 限公司	350,000,000.00	2019年06月18日	2022年06月17日	否
杭州广宇久熙进出口有 限公司	10,000,000.00	2019年04月22日	2020年04月21日	否
舟山龙宇商业投资有限 公司	275,000,000.00	2019年03月31日	2022年03月28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
杭州联鸣贸易有限公司	5,000,000.00	2018年11月02日	2019年11月01日	否
杭州联鸣贸易有限公司	9,000,000.00	2019年04月22日	2020年04月21日	否

关联担保情况说明

(5) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
-----	------	-----	-----	----

拆入				
绍兴康尔富房地产开发 有限公司	29,460,190.00			
绍兴鉴湖高尔夫有限公 司	17,288,277.62			
杭州思燕贸易有限公司	2,600,000.00			
杭州广睿投资管理合伙 企业（有限合伙）	1,540.00			本期增加 840，期末余额 1540
杭州广铁投资管理合伙 企业（有限合伙）	448,780.33			本期增加 40000，期末余 额 448780.33
舟山众宇投资管理合伙 企业（有限合伙）	6,718,800.00			
杭州绿城望溪房地产开 发有限公司	96,000,000.00			
舟山聚宇投资管理合伙 企业（有限合伙）	4,016,211.00			本期减少 1500000，余额 4016211
浙江元上资产管理有限 公司	13,750,000.00			
杭州广磊投资管理合伙 企业（有限合伙）	119233.00			
拆出				
杭州广睿投资管理合伙 企业（有限合伙）	1,281,000.00			
浙江信宇房地产开发有 限公司	130,633,423.26			本期归还 14642473.26， 余额 130,633,423.26
杭州全景医学影像诊断 有限公司	725.00			本期归还 1000000，余额 725
杭州万广置业有限公司	221,500,000.00			本期增加 79500000 余额 221500000
杭州广铁投资管理合伙 企业（有限合伙）	5,460,000.00			
杭州广磊投资管理合伙 企业（有限合伙）	8,400,000.00			
舟山聚宇投资管理合伙 企业（有限合伙）	894,510.00			本期减少 306200，余额 894510
杭州贵宇投资管理有限 公司	138,148,600.00			

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

(7) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
董监高薪酬	2,978,786.00	2,210,202.00

(8) 其他关联交易

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	杭州广睿投资管理合伙企业（有限合伙）	1,281,000.00	384,300.00	1,281,000.00	128,100.00
其他应收款	浙江信宇房地产开发有限公司	130,633,423.26	12,331,218.66	123,588,987.13	11,978,996.86
其他应收款	杭州全景医学影像诊断有限公司	725.00	36.25	1,000,725.00	100,072.50
其他应收款	杭州万广置业有限公司	221,500,000.00	16,175,000.00	142,000,000.00	7,100,000.00
其他应收款	杭州广铁投资管理合伙企业（有限合伙）	5,460,000.00	308,000.00	4,480,000.00	224,000.00
其他应收款	杭州广磊投资管理合伙企业（有限合伙）	8,400,000.00	840,000.00	8,400,000.00	420,000.00
其他应收款	舟山聚宇投资管理合伙企业（有限合伙）	894,510.00	44,725.50	1,200,710.00	60,035.00
应收账款	杭州平海投资有限公司			12,269.50	613.48
预付账款	浙江佳汇建筑设计股份有限公司	516,400.00		235,200.00	
其他应收款	杭州贵宇投资管理	138,148,600.00	6,907,430		

	有限公司				
预付账款	浙江股权服务集团有限公司	13,468.15			

(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	29,460,190.00	29,460,190.00
其他应付款	绍兴鉴湖高尔夫有限公司	17,288,277.62	17,288,277.62
其他应付款	杭州思燕贸易有限公司	2,600,000.00	2,600,000.00
其他应付款	杭州广睿投资管理合伙企业（有限合伙）	1,540.00	700.00
其他应付款	杭州广铁投资管理合伙企业（有限合伙）	448,780.33	408,780.33
其他应付款	舟山众宇投资管理合伙企业（有限合伙）	6,718,800.00	6,718,800.00
其他应付款	杭州绿城望溪房地产开发有限公司	96,000,000.00	96,000,000.00
其他应付款	舟山聚宇投资管理合伙企业（有限合伙）	4,016,211.00	5,516,211.00
其他应付款	浙江元上资产管理有限公司	13,750,000.00	13,750,000.00
其他应付款	杭州万广置业有限公司		3,000,000.00
其他应付款	杭州广磊投资管理合伙企业（有限合伙）	119,233.00	119,233.00
其他应付款	浙江佳汇建筑设计股份有限公司	10,000.00	10,000.00
应付账款	浙江佳汇建筑设计股份有限公司		234,412.28
预收账款	王轶磊	60,000.00	60,000.00
预收账款	白琳		1,732,138.10
预收账款	华欣	1,280,266.00	
预收账款	单康康	4036.80	
预收账款	广科安德	92,519.86	

7、关联方承诺

8、其他

十三、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

4、股份支付的修改、终止情况

5、其他

十四、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2,485万元，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450万元，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%；双方于2016年3月9日签订补充协议，约定自2016年4月10日起至2021年4月9日租金调整为500万元/年，3年不递增，第4年、第5年在前三年租金的基础上递增6%；

(3) 公司2017年与杭州国金企业管理有限公司签订租赁协议，将杭州市下城区建国北路河滨公寓地下一层营业用房（建国北路471,471-1,471-2号）和地下二层的卸货区及库房租赁给杭州国金企业管理有限公司，租期为2017年2月1日至2032年7月31日，2017年2月1日至2017年7月31日为免租期，2017年8月1日至2019年7月31日，每年年租金为588.00万元；2019年8月1日至2021年7月31日，每年年租金为605.64万元；2021年8月1日至2023年7月31日，每年年租金为623.81万元；2023年8月1日至2025年7月31日，每年年租金为642.52万元；2025年8月1日至2027年7月31日，每年年租金为661.80万元；2027年8月1日至2032年7月31日，每年年租金为688.00万元；

(4) 子公司新城房产2017年与万里鹏签订租赁协议，将杭州市余杭区南苑街南大街355-1、355-2等商

业用房，南大街355、357、359等商业用房，南大街361号商业用房租赁给万里鹏，租期为2017年4月1日至2024年9月30日，2017年4月1日至2017年9月30日为免租期，2017年10月1日至2018年9月30日，年租金为129.74万元；从第二年起租金每年递增2%，第4年起每年递增7%。

2.其他重大财务承诺事项

抵押/质押人	抵押/质押权人	交易描述	贷款金额	债务人	科目	说明
广宇集团	杭州商业银行江城支行	抵押	100,000,000.00	广宇集团	长期借款/一年内到期的非流动负债	公司以账面原值为40,110,305.38元，累计折旧为13,728,611.05元的投资性房地产向杭州商业银行江城支行抵押
广宇集团	上海浦东发展银行股份有限公司杭州文晖支行	抵押	122,000,000.00	广宇集团	长期借款/一年内到期的非流动负债	公司以账面原值为20,601,757.72元，累计折旧为7,911,528.51元的投资性房地产、以账面原值为16,098,084.64元，累计折旧为6,220,769.52元的固定资产向上海浦东发展银行股份有限公司杭州文晖支行抵押
广宇咨询	交通银行杭州众安支行	抵押兼保证	350,000,000.00	广宇咨询	长期借款/一年内到期的非流动负债	公司以账面原值为110,185,894.24元，累计折旧36,568,143.79元的投资性房地产向交通银行杭州众安支行抵押，同时以权证编号为《浙（2018）杭州市不动产权证第0032094号》
上东房产	杭州银行股份有限公司江城支行	抵押兼保证	210,000,000.00	上东房产	短期借款/长期借款/一年内到期的非流动负债	账面原值为296,739,491.38元的土地使用权向杭州银行股份有限公司江城支行抵押，同时由广宇集团股份有限公司提供担保
上东房产	杭州银行股份有限公司江城支行	抵押兼保证	190,000,000.00	上东房产	短期借款/长期借款	公司以权证编号为《浙（2018）杭州市不动产权证第0105095号》
益光房产	中国农业银行股份有限公司杭州之江支行	抵押兼保证	490,000,000.00	益光房产	长期借款/非流动负债	账面原值为381,205,063.14元的土地使用权向杭州银行股份有限公司江城支行抵押，同时由广宇集团股份有限公司提供担保
鼎源房产	中国对外经济贸易信托有限公司	抵押	60,000,000.00	鼎源房产	一年内到期的非流动负债	公司以权证编号为《浙（2018）余杭区不动产权证第0131804号》，
广宇集团（原子公司紫丁香上东臻品房产）、上东房产	浙商银行未来科技城支行	抵押兼保证	132,550,000.00	鼎融房产	长期借款/一年内到期的非流动负债	账面原值为1,357,694,500.00元的土地使用权向中国对外经济贸易信托有限公司抵押
新昌广新	上海浦东发展银行绍兴嵊州支行	抵押兼保证	100,000,000.00	新昌广新	长期借款/非流动负债	公司以广宇集团（原子公司紫丁香上东臻品房产）账面价值为25,944,446.66元的存货、上东房产账面原值为105,159,746.98元的存货以及丁桥房产账面原值为28,340,546.95元存货向浙商银行未来科技城支行抵押，同时由广宇集团股份有限公司提供担保
广园房产	浙商银行股份有限公司台州天台支行	抵押兼保证	366,000,000.00	广园房产	长期借款/非流动负债	公司以权证编号为《浙（2017）新昌县不动产权证第0014702号》，
广宇集团	浙商银行股份有限公司台州天台支行	质押	366,000,000.00	广园房产	长期借款/非流动负债	账面原值为525,403,000.00元的土地使用权向上海浦东发展银行绍兴嵊州支行抵押；同时由广宇集团股份有限公司提供担保
龙宇商业	浙商银行股份有限公司舟山分行	抵押兼保证	420,600,000.00	龙宇商业	长期借款/非流动负债	公司以权证编号为《浙（2018）天台不动产权证第0004951号》，
龙宇大酒店	浙商银行股份有限公司舟山分行	抵押兼保证	420,600,000.00	龙宇商业	长期借款/非流动负债	账面原值为240,969,253.34元的土地使用权向浙商银行股份有限公司台州天台支行抵押；同时由广宇集团股份有限公司提供担保
						公司将持有浙江广园房地产开发有限公司的45%股权进行质押
						公司以权证编号为《浙（2018）普陀区不动产权证第0004376号》，
						账面原值为578,908,316.00元的土地使用权向浙商银行股份有限公司舟山分行抵押；同时由广宇集团股份有限公司提供担保
						公司以权证编号为《浙（2018）普陀区不动产权证第0004377号》，
						账面原值为146,559,174.00元的土地使用权向浙商银行股份有限公司舟山分行抵押；同时由广宇集团股份有限公司提供担保

(2) 截止2019年6月30日，子公司新城房产通过浙江浙里互联网金融信息服务有限公司销售“鼎悦商铺”资产收益权产品，共计融资60,000,000.00元。该产品主要以未来鼎悦府商铺的销售款作为兑付来源，并且由广宇集团股份有限公司承担无条件、全额不可撤销的连带保证责任及收购承诺。

截止2019年6月30日，子公司舟山鼎宇通过浙江浙里互联网金融信息服务有限公司销售“锦澜公寓”资产收益权产品，共计融资60,000,000.00元。该产品主要以未来锦澜公寓的销售款作为兑付来源，并且由广宇集团股份有限公司承担无条件、全额不可撤销的连带保证责任及收购承诺。

截止2019年6月30日，子公司上东房产通过浙江浙里互联网金融信息服务有限公司销售“东承府”资产收益权产品，共计融资60,000,000.00元。该产品主要以未来东承府的销售款作为兑付来源，并且由广宇集团

股份有限公司承担无条件、全额不可撤销的连带保证责任及收购承诺。

(3) 公司及子公司按照房地产行业惯例为商品房承购人按揭贷款提供阶段性信用担保，详见本附注“(二) 或有事项”。

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

1、公司及子公司按照房地产行业惯例为商品房承购人按揭贷款提供阶段性信用担保，截止2019年6月30日金额为78768.71万元。子公司黄山广宇另以190.33万元按揭保证金为部分江南新城商品房承购人提供担保。

2、截止2019年6月30日，子公司浙江广宇丁桥房地产开发有限公司与施工单位浙江昆仑建设集团股份有限公司就上东领地项目退还保修金金额存在争议，一审判决公司应向浙江昆仑建设集团股份有限公司支付保修金682146.54元，公司已向杭州中级法院提起上诉，截至本报告出具日，上述案件正在审理中。

(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

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

单位：元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
购买土地	公司参股子公司杭州万广置业有限公司成功竞得杭政储出【2019】38号地块土地使用权，成交价格39,762万元		
债券到期	公司于2015年8月30日发行的债券“16广宇01”将于2019年8月30日期满。公司将于2019年8月30日支付2018年8月30日至2019年8月29日期间的利息及本期债券的本金。		

2、利润分配情况

3、销售退回

4、其他资产负债表日后事项说明

十六、其他重要事项

1、前期会计差错更正

(1) 追溯重述法

(2) 未来适用法

2、债务重组

3、资产置换

(1) 非货币性资产交换

(2) 其他资产置换

4、年金计划

5、终止经营

6、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

(2) 报告分部的财务信息

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

(4) 其他说明

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

8、其他

十七、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	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	2,794,239.13		1,457,892.62		1,336,346.51	4,008,524.86		1,518,606.90		2,489,917.96
其中：										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,428,803.13	50.74%	92,456.62	6.47%	1,336,346.51	2,643,088.86	34.06%	153,170.90	5.80%	2,489,917.96
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	1,365,436.00	49.26%	1,365,436.00	100.00%	0.00	1,365,436.00	65.94%	1,365,436.00	100.00%	
合计	2,794,239.13	100.00%	1,457,892.62		1,336,346.51	4,008,524.86	100.00%	1,518,606.90		2,489,917.96

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	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	1,365,436.00	1,365,436.00	100.00%	预计无法收回
合计	1,365,436.00	1,365,436.00	--	--

按组合计提坏账准备：70,334.03

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,428,803.13	92,456.62	6.47%
合计	1,428,803.13	92,456.62	--

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	1,406,680.54

3 年以上	1,387,558.59
5 年以上	1,387,558.59
合计	2,794,239.13

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

(3) 本期实际核销的应收账款情况

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款	占期末余额比例	坏账准备
黄山市金源小尾羊餐饮有限公司	1,365,436.00	48.87%	1,365,436.00
金地车库	952,380.94	34.08%	47,619.05
广园房产	454,299.60	16.26%	22,714.98
程华	22,122.59	0.79%	22,122.59
合计	2,794,239.13	100.00%	1,457,892.62

(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

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	2,511,093,945.54	1,925,493,745.48
合计	2,511,093,945.54	1,925,493,745.48

(1) 应收利息

- 1) 应收利息分类
 - 2) 重要逾期利息
 - 3) 坏账准备计提情况
- 适用 不适用

(2) 应收股利

- 1) 应收股利分类
- 2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

3) 坏账准备计提情况

适用 不适用

(3) 其他应收款

1) 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	4,853,839.30	4,853,839.30
资金往来款	2,668,483,433.18	2,063,510,725.16
保证金	129,120.91	39,500.00
备用金	104,379.61	110,186.81
其他		89,620.91
合计	2,673,570,773.00	2,068,603,872.18

2) 坏账准备计提情况

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	2,098,222,352.21
1 至 2 年	575,217,299.88
2 至 3 年	10,000.00
3 年以上	121,120.91
5 年以上	121,120.91
合计	2,673,570,773

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额		期末余额
		计提	收回或转回	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	143,110,126.70	19,366,700.76		162,476,827.46
合计	143,110,126.70	19,366,700.76		162,476,827.46

4) 本期实际核销的其他应收款情况

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
杭州康益德房地产开发有限公司	往来款	777,535,273.98	1 年以内	29.08%	38,876,763.70
上海半杰企业管理有限公司	往来款	397,746,502.67	1-2 年	14.88%	39,774,650.27
浙江上东房地产开发有限公司	往来款	396,459,365.47	1 年以内	14.83%	19,822,968.27
杭州融晟置业有限公司	往来款	284,920,000.00	1 年以内	10.66%	14,246,000.00
一石巨鑫有限公司	往来款	156,134,653.71	1 年以内	5.84%	7,806,732.69
合计	--	2,012,795,795.83	--	75.28%	120,527,114.93

- 6) 涉及政府补助的应收款项
- 7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款
- 8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

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	1,255,870,369.70		1,255,870,369.70	1,292,675,869.70		1,292,675,869.70
对联营、合营企业投资	187,545,979.69		187,545,979.69	181,275,947.27		181,275,947.27
合计	1,443,416,349.39		1,443,416,349.39	1,473,951,816.97		1,473,951,816.97

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动				期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
新城房产	200,000,000.00					200,000,000.00	
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	80,000,000.00					80,000,000.00	

上东房地产	92,600,000.00					92,600,000.00	
合创贸易	45,000,000.00					45,000,000.00	
广宇紫丁香						0.00	
广宇丁桥	50,000,000.00					50,000,000.00	
杭州天城房产	15,000,000.00					15,000,000.00	
广宇物业	5,000,000.00					5,000,000.00	
广宇创投	20,000,000.00					20,000,000.00	
黄山汇宇	10,000,000.00					10,000,000.00	
浙江鼎源	51,000,000.00		25,500,000.00			25,500,000.00	
舟山鼎宇	50,000,000.00					50,000,000.00	
宇舟资产	50,000,000.00					50,000,000.00	
小额贷款	51,364,479.26					51,364,479.26	
舟宇房产	17,400,000.00					17,400,000.00	
鼎融房产	150,000,000.00					150,000,000.00	
广宇安诺	6,000,000.00	12,000,000.00				18,000,000.00	
广宇健康	3,000,000.00					3,000,000.00	
杭州贵宇	50,000.00				-50,000.00	0.00	
吉宇投资	8,555,500.00		8,555,500.00			0.00	
禧宇投资	150,000.00					150,000.00	
西城房产	10,200,000.00					10,200,000.00	
新昌广新	97,960,000.00					97,960,000.00	
广园房产	23,500,000.00					23,500,000.00	
融晟置业	30,000,000.00		14,700,000.00			15,300,000.00	
一石巨鑫	15,300,000.00					15,300,000.00	
康益德房产	10,000,000.00					10,000,000.00	
上海聿杰	10,000,000.00					10,000,000.00	
海纵投资	10,000.00					10,000.00	
合计	1,292,675,869.70	12,000,000.00	48,755,500.00		-50,000.00	1,255,870,369.70	

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

	(账面价值)	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	(账面价值)	期末余额
一、合营企业											
广宇元上	14,272,487.01			8,135.26						14,280,622.27	
万广置业											
思燕贸易											
杭州贵宇											
小计	14,272,487.01			8,135.26						14,280,622.27	
二、联营企业											
康尔富房产	19,812,969.88			-35,994.01						19,776,975.87	
全景医疗	25,151,313.02			839,998.13						25,991,311.15	
信宇房产	49,397,950.62			-5,185.92						49,392,764.70	
股权服务集团	70,894,514.67									70,894,514.67	
鉴湖高尔夫										0.00	
佳汇设计	1,746,712.07									1,746,712.07	
麒麟门诊										0.00	
广科安德		6,000,000.00		-536,921.04						5,463,078.96	
小计	167,003,460.26	6,000,000.00		261,897.16						173,265,357.42	
合计	181,275,947.27	6,000,000.00		270,032.42						187,545,979.69	

(3) 其他说明

根据长期股权投资准则规定，投资企业确认应分担被投资单位发生的损失，原则上应以长期股权投资及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，投资企业负有承担额外损失义务的除外。由于思燕贸易、鉴湖高尔夫、麒麟门诊、万广置业、杭州贵宇已超额亏损，同时公司对思燕贸易、鉴湖高尔夫、麒麟门诊、万广置业、杭州贵宇没有其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益，也无需对其承担额外损失义务，故仅将其长期股权投资减记至零。

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	23,412,266.14	9614721.9	7331584.72	-8692030.26
其他业务	952,380.94	621526.38	952380.94	621526.38
合计	24,364,647.08	10236248.28	8283965.66	-8070503.88

是否已执行新收入准则

是 否

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	2,250,000.00	51,250,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	270,032.42	-2,037,957.88
合计	2,520,032.42	49,212,042.12

6、其他

十八、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	-1,418,866.72	
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）	1,202,388.00	
委托他人投资或管理资产的损益	8,936,049.41	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	586,468.07	
减：所得税影响额	2,326,509.70	
少数股东权益影响额	1,755,830.78	
合计	5,223,698.28	--

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	5.24%	0.22	0.22
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	5.08%	0.21	0.21

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

(3) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称

4、其他

第十一节 备查文件目录

- (一) 载有公司董事长签名的2019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表。
- (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。

广宇集团股份有限公司

董事长：王轶磊

2019年8月29日