



广宇集团股份有限公司

2018 年半年度报告

2018 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)叶丽君声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

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“十、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	11
第五节 重要事项	22
第六节 股份变动及股东情况	32
第七节 优先股相关情况	36
第八节 董事、监事、高级管理人员情况	37
第九节 公司债相关情况	38
第十节 财务报告	42
第十一节 备查文件目录	132

释义

释义项	指	释义内容
公司、本公司、广宇集团	指	广宇集团股份有限公司
平海投资、控股股东	指	杭州平海投资有限公司，持有广宇集团股份有限公司 17.41%的股份
新城房产	指	公司全资子公司浙江广宇新城房地产开发有限公司，鼎悦府项目开发主体
广宇丁桥	指	公司全资子公司浙江广宇丁桥房地产开发有限公司，上东领地和上东名筑项目开发主体
广宇紫丁香	指	公司控股子公司杭州广宇紫丁香房地产开发有限公司，上东臻品项目开发主体
杭州天城房产、天城房产	指	公司控股子公司杭州天城房地产开发有限公司，武林外滩项目开发主体
上东房产	指	公司全资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	公司控股子公司杭州广宇物业管理有限公司
广宇创投	指	公司全资子公司浙江广宇创业投资管理有限公司
广宇咨询	指	公司控股子公司杭州广宇建筑工程技术咨询有限公司
合创贸易	指	公司全资子公司浙江合创贸易有限公司
汇宇投资	指	公司全资子公司黄山汇宇投资管理有限公司
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

		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
黄山西城、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
舟山舟宇	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	公司全资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
贵宇投资	指	公司全资子公司杭州贵宇投资管理有限公司
吉宇投资	指	公司全资子公司杭州吉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	公司全资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
久熙进出口	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	公司全资子公司杭州融晟置业有限公司

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	gyjtodb@163.com	gyjtodb@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 2017 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 2017 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）	2,240,638,407.65	1,959,004,698.00	14.38%
归属于上市公司股东的净利润（元）	266,208,112.04	61,186,947.07	335.07%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	264,321,281.09	52,070,792.39	407.62%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-81,658,127.98	589,454,209.38	-113.85%
基本每股收益（元/股）	0.34	0.08	325.00%
稀释每股收益（元/股）	0.34	0.08	325.00%
加权平均净资产收益率	8.64%	2.15%	6.49%
	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）	9,332,686,047.18	8,197,858,643.69	13.84%
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,153,996,999.67	2,948,591,388.22	6.97%

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：元

项目	金额	说明
委托他人投资或管理资产的损益	3,499,741.86	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-87,384.64	
减：所得税影响额	582,141.36	
少数股东权益影响额（税后）	943,384.91	

合计	1,886,830.95	--
----	--------------	----

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

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

第三节 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

报告期内公司在坚持地产为第一主业的同时，积极发展布局大健康第二主业。

公司的主营业务为房地产开发与销售，公司拥有房地产一级开发资质，经营模式以自主开发销售为主。报告期内，公司坚持在杭州，浙江省及长三角地区积极布局；坚持以开发性价比高、功能齐全的中小户型住宅为主导的产品，并适时在杭州主城区核心区域及地铁枢纽周边进行商业储备，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、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。

杭州全景医学影像诊断中心，以高端医学影像诊断技术为支撑，进行专病筛查为主要服务内容，同时开展高端体检及健康管理等延伸服务。

杭州市上城区小营街道“小营健康产业园”展示中心，积极推进健康产业的商务洽谈。

广宇安诺积极与日本松下住建部开展合作，广宇安诺下设住建事业部和养老事业部，业务范围涵盖日本住建标准化方案和日本先进养老产业化的引进以及产品代理和销售；养老机构及康复中心设施设备的销售租赁、介护人才的培育等。报告期内，广宇安诺“健康·养老·住空间”城市展厅正式营业；松下的整体住建产品方案以及养老产品方案正式引进和推广。

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
股权资产	不适用
固定资产	不适用
无形资产	不适用
在建工程	不适用
货币资金	主要系报告期内筹资活动收到的现金增加所致
预付账款	报告期内土地款付清，预付账款转入开发成本所致

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	报告期内理财产品赎回较多所致

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。公司对市场抱有敬畏之态，稳健经营、不盲目冒进，保持了健康安全的现金流和稳定持续发展，也在股东、债权人以及上下游合作伙伴中树立了良好的信誉和形象。

二、市场定位鲜明、社会知名度、品牌美誉度高

公司以开发性价比高、功能齐全的中小户型住宅为主导产品，产品具有“面积不大功能全，总价不高品质高”的特点，形成了公司在中小户型开发上的独特市场定位，奠定了在房地产行业的竞争优势。公司致力于“为民众造好房”，追求质量好、性价比高的产品和服务，重视客户的居住感受。并以此收获了很多忠实的客户、得到了很高的品牌认可度，提高了企业的社会知名度。

三、经验丰富不断创新的管理团队

房地产公司在业务开展过程中需要整合多种资源，高管团队的经营管理水平和整合资源的能力对房地产公司的长远发展起着决定性的作用。在30余年的发展过程中，公司培育并形成了一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的能力。

四、企业文化和人才储备

公司始终秉承“服务大众、共享生活”的信念，坚持“知识创造财富、和谐铸就未来”的价值主张，打造高水平的专业化团队，通过透明和规范化运作，为股东创造价值，为员工发展搭建平台，与合作伙伴实现共赢，努力实现普通市民高品质居住条件的“中国梦”。

公司在长期实践过程中形成了“务实稳健”的风格，宁可放弃短期速成的机会，也要规避致命性的错误，项目资源储备以保障高质量的持续增长为准绳，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，改善服务品质，以期提升客户价值；努力提升销售效率，加速去化，优化财务结构，以期提升资金利用率；合理分配成本，加快开发进度，控制费用，以期实现股东利益最大化。

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

第四节 经营情况讨论与分析

一、概述

公司继续秉承“求实、诚信、开拓、创新”的宗旨，实施“稳中有进”的经营策略。

报告期内，公司实现营业收入224,063.84万元，同比增加14.38%，实现归属于上市公司所有者净利润26,620.81万元，同比增加335.07%。截至2018年6月30日，公司总资产93.33亿元，归属于公司的所有者权益合计31.54亿元，资产负债率59.25%，扣除预收账款后的资产负债率38.42%。

截至报告期，公司实现销售合同签约金额18.43亿元，销售合同签约面积13.10万方。新开工面积15.48万方，在建面积55.95万方，储备规划可建面积38.32万方。新增土地储备4宗，新增计容建筑面积46.13万方，新增代建项目一个，总建筑面积3.8万方。

公司参股子公司杭州全景医学影像诊断中心将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，积极落实省市医保进入工作，优化内部管理，加强责任落实。公司控股子公司杭州广宇安诺实业有限公司，积极开展和日本松下住建部的战略合作，将松下整体住建产品方案和养老产品方案进行推广；同时获得多个国际品牌的省一级总代理或经销商资格；设立杭州广宇安诺居家改造工程有限责任公司，负责整体住建产品方案和养老产品方案设计施工；“健康·养老·住空间”城市展厅正式营业。

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：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	2,240,638,407.65	1,959,004,698.00	14.38%	
营业成本	1,211,986,600.90	1,682,188,398.12	-27.95%	
销售费用	15,744,223.03	14,267,614.21	10.35%	
管理费用	42,661,280.17	30,872,492.19	38.19%	合作项目运营管理费支出增加所致
财务费用	23,179,936.19	12,008,242.92	93.03%	报告期内费用化利息支出增加所致
所得税费用	173,880,230.28	30,925,569.48	462.25%	报告期内利润总额增加较多所致
经营活动产生的现金流量净额	-81,658,127.98	589,454,209.38	-113.85%	报告期内销售回笼资金略有减少及土地款支出增加所致
投资活动产生的现金流量净额	140,854,073.64	-605,267,459.78	123.27%	报告期内理财产品净赎回较上年同期增多所致

筹资活动产生的现金流量净额	704,286,953.76	-208,192,242.61	438.29%	银行贷款净流入资金较多所致
现金及现金等价物净增加额	763,482,899.42	-224,005,493.01	440.83%	
税金及附加	203,264,592.39	84,165,625.73	141.51%	报告期内土地增值税等营业税金增加所致

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：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	2,240,638,407.65	100%	1,959,004,698.00	100%	14.38%
分行业					
房地产	2,135,468,542.11	95.31%	1,921,607,566.84	98.09%	11.13%
其他	105,169,865.54	4.69%	37,397,131.16	1.91%	181.22%
分产品					
房地产	2,135,468,542.11	95.31%	1,921,607,566.84	98.09%	11.13%
物业管理	16,004,510.70	0.71%	13,907,614.00	0.71%	15.08%
物业出租	23,054,224.48	1.03%	20,478,236.54	1.05%	12.58%
其他	66,111,130.36	2.95%	3,011,280.62	0.15%	2,095.45%
分地区					
浙江地区	2,145,971,261.61	95.77%	1,715,592,064.84	87.57%	25.09%
广东地区	62,224,177.46	2.78%	229,454,010.88	11.71%	-72.88%
安徽地区	32,442,968.58	1.45%	13,958,622.28	0.71%	132.42%

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：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产	2,135,468,542.11	1,135,686,339.99	46.82%	11.13%	-31.76%	33.42%
其他	105,169,865.54	76,300,260.91	27.45%	181.22%	324.52%	-24.49%
分产品						
房地产	2,135,468,542.11	1,135,686,339.99	46.82%	11.13%	-31.76%	33.42%

物业管理	16,004,510.70	13,377,154.22	16.42%	15.08%	10.26%	3.66%
物业出租	23,054,224.48	5,593,534.38	75.74%	12.58%	7.83%	1.07%
其他	66,111,130.36	57,329,572.31	13.28%	2,095.45%	8,680.13%	-65.03%
分地区						
浙江地区	2,145,971,261.61	1,138,431,817.60	46.95%	25.09%	-22.58%	32.66%
广东地区	62,224,177.46	52,882,918.95	15.01%	-72.88%	-74.22%	4.42%
安徽地区	32,442,968.58	20,671,864.35	36.28%	132.42%	214.16%	-16.58%

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

其他收入较上年同期增加主要系报告期内贸易类型的收入增加所致。

三、非主营业务分析

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：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	506,867.88	0.08%	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	74,751,409.90	11.10%	对外提供财务资助增加，计提的坏账准备相应增加	是
营业外收入	158,772.32	0.02%	政府补助为主	否
营业外支出	145,811.56	0.02%	退租支出、水利基金为主	水利基金可持续

四、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：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	1,433,569,434.84	15.36%	670,146,584.92	8.17%	7.19%	主要系报告期内筹资活动收到的现金增加所致
应收账款	67,789,733.20	0.73%	15,560,685.40	0.19%	0.54%	主要是报告期内应收货款增加所致
存货	4,538,361,576.48	48.63%	3,969,273,185.88	48.42%	0.21%	

投资性房地产	117,392,169.67	1.26%	119,365,482.79	1.46%	-0.20%	
长期股权投资	239,815,842.66	2.57%	240,266,335.70	2.93%	-0.36%	
固定资产	17,669,974.75	0.19%	18,091,507.98	0.22%	-0.03%	
在建工程		0.00%	0.00	0.00%	0.00%	
短期借款	45,000,000.00	0.48%	0.00	0.00%	0.48%	
长期借款	1,458,500,000.00	15.63%	889,500,000.00	10.85%	4.78%	主要是报告期内银行借款增加所致
其他应收款	2,006,441,072.00	21.50%	1,517,654,124.00	18.51%	2.99%	报告期末对合营及联营企业财务资助增加，控股子公司对参股东财务资助增加所致

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

项目	期末账面价值(元)	期初账面价值(元)	受限原因
货币资金	757,226.27	817,275.77	保证金
存货	962,149,933.55	410,852,631.05	借款抵押
固定资产	10,259,612.44	10,450,761.10	借款抵押
投资性房地产	116,610,914.59	118,571,534.89	借款抵押
合计	1,089,020,460.58	540,692,202.81	

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
109,140,000.00	50,546,080.00	115.92%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元

被投资公司名	主要业	投资方	投资金	持股比	资金来	合作方	投资期	产品类	截至资产	预计	本期投	是否涉	披露日期(如	披露索引(如
--------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	----	-----	-----	--------	--------

称	务	式	额	例	源		限	型	负债 表日 的进 展情 况	收益	资盈亏	诉	有)	有)
上海半 杰企业 管理有 限公司	房地产 开发	增资	10,000, 000.00	50.00%	自有资 金	上海瑞 龙投资 管理有 限公司	长期	房地产 开发	在进 行	0.00	0.00	否	2018 年 01 月 04 日	披露于 《证券 时报》 及巨潮 资讯网 《广宇 集团股 份有限 公司外 投资公 告》 (2018- 004)
杭州融 晟置业 有限公 司	房地产 开发	新设	30,000, 000.00	100.00 %	自有资 金	无	长期	房地产 开发	在进 行	0.00	-115,34 6.63	否	2018 年 02 月 27 日	披露于 《证券 时报》 及巨潮 资讯网 《广宇 集团股 份有限 公司外 投资公 告》 (2018- 019)
一石巨 鑫有限 公司	贸易	新设	51,000, 000.00	51.00%	自有资 金	浙江自 贸区豪 鑫股权 投资合 伙企业 (有限 合伙)	长期	贸易实 业	已完 成	0.00	-62,576. 00	否	2018 年 05 月 03 日	披露于 《证券 时报》 及巨潮 资讯网 《广宇 集团股 份有限 公司外 投资公 告》 (2018-

														053)
杭州康益德房地产开发有限公司	房地产开发	增资	10,000,000.00	50.00%	自有资金	阳光城集团浙江置业有限公司	长期	房地产开发	在进行	0.00	0.00	否	2018 年 06 月 16 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》(2018-064)
合计	--	--	101,000,000.00	--	--	--	--	--	--	0.00	-177,922.63	--	--	--

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	78,459.39
报告期投入募集资金总额	0
已累计投入募集资金总额	76,873.55
报告期内变更用途的募集资金总额	0
累计变更用途的募集资金总额	0
累计变更用途的募集资金总额比例	0.00%
募集资金总体使用情况说明	
经中国证券监督管理委员会证监许可[2014]851 号文核准，公司于 2014 年 10 月 27 日由主承销商（保荐机构）招商证券股份有限公司采用非公开发行方式发行人民币普通股（A 股）股票 175,824,175 股。每股发行价为人民币 4.55 元，共募集资金人民币 799,999,996.25 元，扣除承销费和保荐费人民币 11,999,999.92 元后的募集资金为人民币 787,999,996.33 元，已由招商证券股份有限公司于 2014 年 10 月 27 日汇入公司开立在浦发银行杭州分行文晖支行账号为 95140155000000733 的人民币账户内 787,999,996.33 元；减除前期预付招商证券股份有限公司承销及保荐费 1,000,000.00 元及他上市费用人民币 2,406,075.58 元，计募集资金净额为人民币 784,593,920.75 元。上述募集资金在 2014 年已使用 25,872,832.83 元，置换预先已投入募集资金项目的自筹资金 228,367,546.94 元，在 2015 年已使用 205,921,513.31 元，在 2016 年已使用 191,530,157.21 元，在 2017 年已使用 11,704,348.2 元，2018 年暂未使用。 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。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 年度按募投向用于补充流动资金 98,000,000.00 元，2017 至今年继续使用。	

（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		51,812.9	96.92%	2017 年 12 月 01 日	3,634.25	否	否
杭州 鼎悦府项目	否	25,000	25,000		25,060.65	100.24%	2015 年 12 月 31 日	-101.44	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		86,673.55	--	--	3,532.81	--	--
超募资金投向										
无										
合计	--	89,910	88,369.39	0	86,673.55	--	--	3,532.81	--	--
未达到计划进度或预计收益的情况和原因 (分具体项目)	舟山·临城 LKa-3-25b 地块项目由于销售时区域房价未达到预期水平, 募集资金未实现预期收益; 鼎悦府项目由于销售时所属区块房价未达预期, 募集资金未能实现预计效益。									
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 2018 年 6 月 30 日, 暂未使用的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
----------	------	------

详见《广宇集团股份有限公司 2018 半年度募集资金存放与使用情况的专项报告》	2018 年 08 月 30 日	《证券时报》和巨潮资讯网《广宇集团股份有限公司 2018 半年度募集资金存放与使用情况的专项报告》(2018-088)
---	------------------	---

8、非募集资金投资的重大项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

项目名称	计划投资总额	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	项目进度	项目收益情况	披露日期（如有）	披露索引（如有）
天台项目	140,000	50,727.51	50,727.51	在建			
锦澜府邸	73,597	8,593.01	47,589.13	在建			
新昌锦江府	155,000	9,045.49	65,458.61	在建			
合计	368,597	68,366.01	163,775.25	--	--	--	--

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

交易对方	被出售股权	出售日	交易价格（万元）	本期初起至出售日该股权为上市公司贡献的净利润（万元）	出售对公司的影响	股权出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例	股权出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关联关系	所涉及的股权是否已全部过户	是否按计划如期实施，如未按计划实施，应当说明原因及公司已采取的措施	披露日期	披露索引
浙江碧桂园投资管理有限公司	浙江广园房地产开发有限公司	2018 年 04 月 28 日	2,500	0	引入合作方，本次交易行为	0.00%	市场定价	否	无	是	是	2018 年 04 月 28 日	披露于《证券时报》和巨潮

司	司 50% 股权				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 期的风 险。							资讯网 《广宇 集团股 份有限 公司关 于子公 司股权 转让公 告》 (2018- 049)
---	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

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：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	150,000,000	459,169,927. 09	271,768,993. 01	237,756,433. 50	91,390,934.7 6	67,072,126.3 1
浙江万鼎房 地产开发有	子公司	房地产开发	100,000,000	1,274,268,97 8.57	587,281,179. 12	1,598,795,35 2.73	553,478,256. 19	415,108,692. 15

限公司								
舟山鼎宇房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	150,000,000	423,891,018.80	250,763,802.97	176,477,304.57	56,883,445.20	42,662,583.89

报告期内取得和处置子公司的情况

☐ 适用 ☒ 不适用

主要控股参股公司情况说明

2018年上半年公司上述项目公司结转销售收入较多，销售价格提升，当期净利润较多。

八、公司控制的结构化主体情况

☐ 适用 ☒ 不适用

九、对 2018 年 1-9 月经营业绩的预计

2018 年 1-9 月预计的经营业绩情况：归属于上市公司股东的净利润为正值且不属于扭亏为盈的情形

归属于上市公司股东的净利润为正值且不属于扭亏为盈的情形

2018 年 1-9 月归属于上市公司股东的净利润变动幅度	128.81%	至	175.34%
2018 年 1-9 月归属于上市公司股东的净利润变动区间（万元）	29,500	至	35,500
2017 年 1-9 月归属于上市公司股东的净利润（万元）	12,893.07		
业绩变动的原因说明	公司营业收入主要来源于房地产开发收入，以房产交付、发票开具为收入确认结转条件。公司实现的净利润取决于报告期内交付项目的收入以及项目的毛利率。2018 年 1-9 月交付项目预计主要为杭州公园里项目，受益于良好的房地产市场环境，该项目实现营业收入较多，贡献的毛利也较高，而上年同期实现收入的主要项目毛利率相对低于杭州公园里项目。所以预计 2018 年 1-9 月归属于上市公司股东的净利润较上年同期有较大增长。		

十、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。

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

公司将时时关注政策变动，加强政策研究，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
2018 年第一次临时股东大会	临时股东大会	33.18%	2018 年 01 月 19 日	2018 年 01 月 20 日	决议公告 (2018-016)披露于 2018 年 1 月 20 日的 《证券时报》、《中国 证券报》、《上海证券 报》和巨潮资讯网 (www.cninfo.com. cn)
2018 年第二次临时股东大会	临时股东大会	34.66%	2018 年 04 月 16 日	2018 年 04 月 17 日	决议公告 (2018-034)披露于 2018 年 4 月 17 日的 《证券时报》、《中国 证券报》、《上海证券 报》和巨潮资讯网 (www.cninfo.com. cn)
2017 年年度股东大会	年度股东大会	34.72%	2018 年 05 月 22 日	2018 年 05 月 23 日	决议公告 (2018-054)披露于 2018 年 5 月 23 日的 《证券时报》、《中国 证券报》、《上海证券 报》和巨潮资讯网 (www.cninfo.com. cn)

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预案

☐ 适用 ☒ 不适用

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

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

公司报告期不存在由公司实际控制人、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。

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

报告期内，项目跟投情况如下：

- 1.公司于2018年1月4日在《证券时报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）披露的《广宇集团股份有限公司关联交易公告》（2018-003），审议广铁投资和聚宇投资参与锦江府项目跟投事项，该事项报告期内已实施。
- 2.公司于2018年6月16日在《证券时报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）披露的《广宇集团股份有限公司关联交易公告》（2018-063），审议聚宇投资参与祥符汽车园项目和天台广宇碧桂园项目跟投，众宇投资和聚宇投资参与东港空间项目跟投的事项。报告期内祥符汽车园项目和天台广宇碧桂园项目跟投已实施。东港空间项目跟投方案作出调整，于2018年8月17日召开的公司第五届董事会第七十六次会议审议通过，截至本报告披露日东港空间项目跟投暂未实施。

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

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
白琳	监事	销售房产	购买锦澜公寓项目商品房一套及车位和储藏室	市场价格	15102.78 元/m²	181.87	100.00 %	191.59	否	现金和按揭	幢均价 15791 元/m²	2018 年 03 月 31 日	披露于《证券时报》和巨潮资讯网《广宇集团股份有限公司关联交易公告》（2018-028）
合计				--	--	181.87	--	191.59	--	--	--	--	--

大额销货退回的详细情况	不适用
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）	无
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）	无

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

共同投资方	关联关系	被投资企业的名称	被投资企业的主营业务	被投资企业的注册资本	被投资企业的总资产（万元）	被投资企业的净资产（万元）	被投资企业的净利润（万元）
江利雄、胡巍华、华欣、徐晓、胡建超、廖巍华、陈连勇、黎洁、宋鉴明、白琳	公司董事、监事、高级管理人员	舟山聚宇投资管理合伙企业（有限合伙）	跟投主体	250 万元	3,117.27	170.21	-79.79
江利雄、廖巍华、陈连勇	公司高级管理人员	杭州广铁投资管理合伙企业（有限合伙）	跟投主体	1090 万元	1,217.69	1,044.14	-45.71
江利雄	公司董事	杭州广宇铁信投资合伙企业（有限合伙）	投资管理	7500 万元	7,674.85	7,499.61	-0.01
王小平	公司高级管理人员之关联人	杭州广宇铁信投资合伙企业（有限合伙）	投资管理	7500 万元	7,674.85	7,499.61	-0.01
被投资企业的重大在建项目的进展情况（如有）		无					

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)
杭州全景医学影像诊断有限公司	联营企业	财务资助	否	200.07	0	0			200.07
浙江信宇房地产开发有限公司	联营企业	财务资助	否	11,230		0	6.00%	349.91	11,230
杭州广睿投资管理合伙企业（有限合伙）	联营企业	财务资助	否	578.1	0	0			578.1
杭州广铁投资管理合伙企业（有限合伙）	联营企业	财务资助	否	0	448	0			448
杭州广磊投资管理合伙企业（有限合伙）	联营企业	财务资助	否	0	864	0			864
杭州臻茂投资有限公司	联营企业	财务资助	否	9,208	0	0			9,208
杭州绿城望溪房地产开发有限公司	联营企业的子公司	财务资助	否	6,400	0	4,480			1,920
舟山聚宇投资管理合伙企业（有限合伙）	联营企业	财务资助	否	0	41	0			41
上海聿杰企业管理有限公司	公司总裁任该公司董事	财务资助	否	66,574.65	700				67,374.65
杭州万广置业有限公司	公司副总裁在该公司任董事长	财务资助	否	0	50,000	6,600			43,400
关联债权对公司经营成果及财务状况的影响		正常的财务资助及往来款，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	联营企业	往来款	2,946.02					2,946.02
绍兴鉴湖高尔夫有限公司	联营企业	往来款	1,728.83					1,728.83
浙江广宇元上资产管理有限公司	合营企业	往来款	1,375					1,375
杭州思燕贸易有限公司	合营企业	往来款	260					260
杭州广磊投资管理合伙(有限合伙)	联营企业	往来款	1,080	11.08	1,080			11.08
杭州广睿投资管理合伙企业(有限合伙)	联营企业	往来款	0.07					0.07
杭州广铁投资管理合伙企业(有限合伙)	联营企业	往来款	54	42.15	54			42.15
舟山聚宇投资管理合伙企业(有限合伙)	联营企业	往来款	0	1,549				1,549
关联债务对公司经营成果及财务状况的影响		正常往来						

5、其他重大关联交易

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

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

(2) 公司2011年与北京同仁堂浙江医药有限公司签订租赁协议，将杭州市上城区平海路6-8号二层、12-14号、岳王路20-26号商业用房租赁给北京同仁堂浙江医药有限公司，租期为2011年4月至2021年4月，第一年租金为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2016年与杭州国金企业管理有限公司（以下简称杭州国金）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杭州国金，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	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行	是否为关

	关公告披露 日期		(协议签署日)				完毕	联方担保
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 (协议签署日)	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
浙江广宇新城房地产开发有限公司	2017 年 08 月 19 日	6,000		6,000	连带责任保证	2017 年 8 月 28 日至 2019 年 8 月 27 日	否	否
浙江上东房地产开发有限公司	2017 年 08 月 19 日	6,000		6,000	连带责任保证	2017 年 9 月 5 日至 2019 年 9 月 4 日	否	否
舟山鼎宇房地产开发有限公司	2017 年 08 月 09 日	6,000		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公司	2016 年 11 月 08 日	38,000		38,000	连带责任保证	2016 年 12 月 28 日至 2026 年 12 月 28 日	否	否
舟山舟宇房地产开发有限公司	2017 年 08 月 30 日	26,352		23,500	连带责任保证	2017 年 9 月 21 日至 2020 年 9 月 20 日	是	否
浙江上东房地产开发有限公司	2018 年 04 月 09 日	22,000		22,000	连带责任保证	主合同履行结束之日起两年	否	否
浙江广园房地产开发有限公司	2018 年 06 月 15 日	20,000		20,000	连带责任保证	2018 年 6 月 15 日至 2020 年 6 月 14 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		35,000	连带责任保证	主合同履行结束之日起两年	否	否
浙江合创贸易有限公司	2018 年 01 月 12 日	3,500		3,500	连带责任保证	主合同履行结束之日起两年	否	否
浙江广园房地产开发有限公司	2018 年 01 月 09 日	32,000		25,694	连带责任保证	盖章之日起至股权转让履行完毕之日	是	否
浙江上东房地产开发有限公司	2018 年 06 月 23 日	23,000		0	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）		170,500		报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）		185,694		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）		252,852		报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）		134,700		
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）		170,500		报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）		185,694		
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）		252,852		报告期末实际担保余额合计（A4+B4+C4）		134,700		
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例				42.71%				
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）				122,700				
上述三项担保金额合计（D+E+F）				122,700				

采用复合方式担保的具体情况说明

（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

公司及子公司均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

(2) 半年度精准扶贫概要

(3) 精准扶贫成效

指标	计量单位	数量/开展情况
一、总体情况	——	——
二、分项投入	——	——
1.产业发展脱贫	——	——
2.转移就业脱贫	——	——
3.易地搬迁脱贫	——	——
4.教育扶贫	——	——
5.健康扶贫	——	——
6.生态保护扶贫	——	——
7.兜底保障	——	——
8.社会扶贫	——	——
9.其他项目	——	——
三、所获奖项（内容、级别）	——	——

(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

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	139,395,107	18.01%				-208,076	-208,076	139,187,031	17.98%
3、其他内资持股	139,395,107	18.01%				-208,076	-208,076	139,187,031	17.98%
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	4,638,107	0.60%				-208,076	-208,076	4,430,031	0.57%
二、无限售条件股份	634,749,068	81.99%				208,076	208,076	634,957,144	82.02%
1、人民币普通股	634,749,068	81.99%				208,076	208,076	634,957,144	82.02%
三、股份总数	774,144,175	100.00%				0	0	774,144,175	100.00%

股份变动的原因

☒ 适用 ☐ 不适用

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	832,303	208,076	0	624,227	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	139,395,107	208,076	0	139,187,031	--	--

3、证券发行与上市情况

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	45,353			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			
王鹤鸣	境内自然人	9.58%	74,150,737	无增减		74,150,737		
杭州澜华投资 管理有限公司	境内非国有法人	4.26%	32,967,033	无增减		32,967,033		
王振丰	境内自然人	1.69%	13,100,000	比上年末 减持 1190800 股		13,100,000		
法泰达管理（杭 州）有限公司	境内非国有法人	1.10%	8,550,001	上年末非 前 10 名股		8,550,001		

				东				
王孝勤	境内自然人	0.86%	6,630,300	比上年末 增持 5300 股		6,630,300		
全国社保基金 四零七组合	其他	0.69%	5,349,500	上年末非 前 10 名股 东		5,349,500		
单康康	境内自然人	0.69%	5,330,000	比上年末 增持 30000 股		5,330,000		
陈秋琴	境内自然人	0.54%	4,156,058	无增减		4,156,058		
中意资管－招 商银行－云南 国际信托有限 公司	其他	0.49%	3,798,300	比上年末 减持 565000 股		3,798,300		
战略投资者或一般法人因配售新 股成为前 10 名普通股股东的情况 （如有）（参见注 3）		无						
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		13,100,000			人民币普通股		13,100,000	
法泰达管理（杭州）有限公司		8,550,001			人民币普通股		8,550,001	
王孝勤		6,630,300			人民币普通股		6,630,300	
全国社保基金四零七组合		5,349,500			人民币普通股		5,349,500	
单康康		5,330,000			人民币普通股		5,330,000	
陈秋琴		4,156,058			人民币普通股		4,156,058	
中意资管－招商银行－云南国际 信托有限公司		3,798,300			人民币普通股		3,798,300	
葛伟荣		3,530,000			人民币普通股		3,530,000	
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		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。						

关联关系或一致行动的说明	
前 10 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）（参见注 4）	无

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

☐ 是 ☒ 否

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

三、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

第七节 优先股相关情况

☐ 适用 ☒ 不适用

报告期公司不存在优先股。

第八节 董事、监事、高级管理人员情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

√ 适用 □ 不适用

姓名	职务	任职状态	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	期末持股数（股）	期初被授予的限制性股票数量（股）	本期被授予的限制性股票数量（股）	期末被授予的限制性股票数量（股）
王轶磊	董事长	现任	2,443,920	0	0	2,443,920	0	0	0
江利雄	董事、总裁	现任	832,303	0	208,076	624,227	0	0	0
胡巍华	董事	现任	2,630,486	0	0	2,630,486	0	0	0
邵少敏	董事、副总裁	现任	0	0	0	0	0	0	0
华欣	董事、董事会秘书	现任	0	0	0	0	0	0	0
徐晓	董事	现任	0	0	0	0	0	0	0
姚铮	独立董事	现任	0	0	0	0	0	0	0
何美云	独立董事	现任	0	0	0	0	0	0	0
张淼洪	独立董事	现任	0	0	0	0	0	0	0
黎洁	监事会主席	现任	0	0	0	0	0	0	0
宋鉴明	监事	现任	0	0	0	0	0	0	0
白琳	监事	现任	0	0	0	0	0	0	0
胡建超	副总裁	现任	0	0	0	0	0	0	0
廖巍华	副总裁	现任	0	0	0	0	0	0	0
陈连勇	总会计师	现任	0	0	0	0	0	0	0
合计	--	--	5,906,709	0	208,076	5,698,633	0	0	0

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

□ 适用 √ 不适用

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 2017 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）	110.59
募集资金专项账户运作情况	为规范募集资金管理，保护中小投资者的权益，根据有关法律法规及《深圳证券交易所中小板上市公司规范运作指引（2015 年修订）》（深证上[2015]65 号）的规定，公司在中国银行股份有限公司浙江省分行开设募集资金专项账户（以下简称“专户”）。这个专户内的资金用于补充公司流动资金。公司连同招商证券股份有限公司与中国银行股份有限公司浙江省分行签订《募集资金三方监管协议》。公司 2016 年度按募投投向用于补充流动资金 98,000,000.00 元，本年度继续使用，截止 2018 年 6 月末剩余金额为 1,105,908.44 元。
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，资信评级机构每年对公司主体信用等级和债券信用等级进行一次跟踪评级。

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2017年度跟踪评级报告》大公报SD[2017]143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2017年5月26日巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）。

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2018年度跟踪评级报告》大公报SD[2018]185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2018年6月25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2017年5月27日和2018年6月25日分别披露了2016年度和2017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	227.78%	204.81%	22.97%
资产负债率	59.25%	59.40%	-0.15%
速动比率	106.90%	96.66%	10.24%
	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	13.33	4.85	174.85%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	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

EBITDA利息保障倍数较上年同期增长较多，主要系本期利润总额增加所致。

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135,500万元，已使用80,500万元。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，公司未发生《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条所列式的重大事项。

公司于2018年8月1日在《证券时报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）披露了《广宇集团股份有限公司当年累计新增借款超过上年末净资产百分之二十的公告》（2018-076），券商对此事项出具了受托管理报告，评级机构对此事项出具了评级公告，不涉及调整评级。本公告当年累计新增借款均系公司经营和业务发展需要的项目开发贷款。截至目前，上述事项没有后续进展，不会对公司经营情况和偿债能力产生不利影响。

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

2018 年 06 月 30 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	1,433,569,434.84	670,146,584.92
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	67,789,733.20	15,560,685.40
预付款项	307,966,307.24	701,597,036.09
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息	248,807.24	248,807.24
应收股利		
其他应收款	2,006,441,072.48	1,517,654,123.81
买入返售金融资产		
存货	4,538,361,576.48	3,969,273,185.88

持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	197,774,004.17	642,515,547.34
流动资产合计	8,552,150,935.65	7,516,995,970.68
非流动资产：		
发放贷款及垫款	76,000,000.00	64,350,000.00
可供出售金融资产	43,166,124.08	43,166,124.08
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	239,815,842.66	240,266,335.70
投资性房地产	117,392,169.67	119,365,482.79
固定资产	17,669,974.75	18,091,507.98
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	9,470,527.33	9,669,452.96
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	5,447,560.74	5,162,452.36
递延所得税资产	176,859,590.30	137,952,918.24
其他非流动资产	94,713,322.00	42,838,398.90
非流动资产合计	780,535,111.53	680,862,673.01
资产总计	9,332,686,047.18	8,197,858,643.69
流动负债：		
短期借款	45,000,000.00	
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		

应付账款	357,901,710.63	509,840,203.26
预收款项	1,944,676,250.35	2,346,818,717.95
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	3,707,436.36	20,290,916.13
应交税费	401,508,922.27	150,572,289.78
应付利息	11,219,016.61	16,606,776.70
应付股利		
其他应付款	966,372,748.70	542,316,056.28
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	24,250,000.00	83,750,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	3,754,636,084.92	3,670,194,960.10
非流动负债：		
长期借款	1,458,500,000.00	889,500,000.00
应付债券	99,351,046.36	99,136,392.76
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	180,000,000.00	180,000,000.00
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	37,399,212.13	30,504,695.02
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,775,250,258.49	1,199,141,087.78
负债合计	5,529,886,343.41	4,869,336,047.88
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	835,474,842.67	834,345,809.26
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	192,642,587.49	192,642,587.49
一般风险准备		
未分配利润	1,351,735,394.51	1,147,458,816.47
归属于母公司所有者权益合计	3,153,996,999.67	2,948,591,388.22
少数股东权益	648,802,704.10	379,931,207.59
所有者权益合计	3,802,799,703.77	3,328,522,595.81
负债和所有者权益总计	9,332,686,047.18	8,197,858,643.69

法定代表人：王轶磊

主管会计工作负责人：陈连勇

会计机构负责人：叶丽君

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	401,356,855.12	80,481,545.92
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	1,095,949.39	1,321,275.31
预付款项		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	2,040,177,458.91	1,699,169,843.49
存货	98,401,369.93	99,637,837.04
持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	324,631.30	237,989.20
流动资产合计	2,541,356,264.65	1,880,848,490.96

非流动资产：		
可供出售金融资产	1,166,124.08	1,166,124.08
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,898,323,705.56	1,877,401,663.44
投资性房地产	41,295,236.62	42,028,958.44
固定资产	12,168,881.69	12,535,670.20
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	9,469,454.51	9,669,452.96
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	40,835,597.61	34,875,384.20
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,003,259,000.07	1,977,677,253.32
资产总计	4,544,615,264.72	3,858,525,744.28
流动负债：		
短期借款		
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	2,013,208.41	2,104,858.41
预收款项	4,557,820.47	5,881,120.90
应付职工薪酬	665,743.22	3,037,401.62
应交税费	49,703,481.68	51,134,824.10
应付利息	6,857,253.28	2,922,181.04
应付股利		
其他应付款	1,421,801,558.78	700,849,313.86
持有待售的负债		

一年内到期的非流动负债	12,250,000.00	21,750,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	1,497,849,065.84	787,679,699.93
非流动负债：		
长期借款	148,500,000.00	148,500,000.00
应付债券	99,351,046.36	99,136,392.76
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	43,813.96	30,003.92
其他非流动负债		
非流动负债合计	247,894,860.32	247,666,396.68
负债合计	1,745,743,926.16	1,035,346,096.61
所有者权益：		
股本	774,144,175.00	774,144,175.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,001,913,308.64	1,001,913,308.64
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	175,292,176.77	175,292,176.77
未分配利润	847,521,678.15	871,829,987.26
所有者权益合计	2,798,871,338.56	2,823,179,647.67
负债和所有者权益总计	4,544,615,264.72	3,858,525,744.28

3、合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

一、营业总收入	2,244,420,963.78	1,960,236,355.51
其中：营业收入	2,240,638,407.65	1,959,004,698.00
利息收入	3,782,556.13	1,231,657.51
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,571,591,920.18	1,856,001,500.75
其中：营业成本	1,211,986,600.90	1,682,188,398.12
利息支出		
手续费及佣金支出	3,877.60	2,566.78
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	203,264,592.39	84,165,625.73
销售费用	15,744,223.03	14,267,614.21
管理费用	42,661,280.17	30,872,492.19
财务费用	23,179,936.19	12,008,242.92
资产减值损失	74,751,409.90	32,496,560.80
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）	506,867.88	10,305,435.07
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-2,040,493.07	577,238.45
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-22,292.46
其他收益	0.00	186,000.00
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	673,335,911.48	114,703,997.37
加：营业外收入	158,772.32	230,165.03
减：营业外支出	145,811.56	379,999.70
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	673,348,872.24	114,554,162.70
减：所得税费用	173,880,230.28	30,925,569.48

五、净利润（净亏损以“－”号填列）	499,468,641.96	83,628,593.22
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	499,468,641.96	83,628,593.22
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
归属于母公司所有者的净利润	266,208,112.04	61,186,947.07
少数股东损益	233,260,529.92	22,441,646.15
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	499,468,641.96	83,628,593.22
归属于母公司所有者的综合收益总额	266,208,112.04	61,186,947.07
归属于少数股东的综合收益总额	233,260,529.92	22,441,646.15
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.34	0.08

(二) 稀释每股收益	0.34	0.08
------------	------	------

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

法定代表人：王轶磊

主管会计工作负责人：陈连勇

会计机构负责人：叶丽君

4、母公司利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	8,283,965.66	15,593,842.89
减：营业成本	-8,070,503.88	6,516,918.76
税金及附加	1,338,779.52	1,690,583.27
销售费用	54,945.00	
管理费用	5,820,883.22	6,731,322.58
财务费用	2,539,374.80	2,459,630.58
资产减值损失	24,134,850.85	-57,311,081.23
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）	49,212,042.12	15,061,578.14
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-2,037,957.88	-1,172,720.87
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
其他收益		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	31,677,678.27	70,568,047.07
加：营业外收入		
减：营业外支出	856.75	23,488.12
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	31,676,821.52	70,544,558.95
减：所得税费用	-5,946,403.37	14,136,881.02
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	37,623,224.89	56,407,677.93
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	37,623,224.89	56,407,677.93
（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）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	37,623,224.89	56,407,677.93
七、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.05	0.07
（二）稀释每股收益	0.05	0.07

5、合并现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,882,835,322.47	2,248,451,029.79
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		

保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金	3,971,047.48	1,300,379.10
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还	44,884.76	176.04
收到其他与经营活动有关的现金	86,254,959.51	90,346,053.31
经营活动现金流入小计	1,973,106,214.22	2,340,097,638.24
购买商品、接受劳务支付的现金	1,490,206,881.55	667,019,941.07
客户贷款及垫款净增加额	10,943,710.59	-58,783,750.00
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金	3,877.60	2,566.78
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	42,102,391.87	36,928,740.30
支付的各项税费	323,020,693.74	385,732,991.83
支付其他与经营活动有关的现金	188,486,786.85	719,742,938.88
经营活动现金流出小计	2,054,764,342.20	1,750,643,428.86
经营活动产生的现金流量净额	-81,658,127.98	589,454,209.38
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	773,000,000.00	3,053,728,196.62
取得投资收益收到的现金	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		129,914.40
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	114,930,198.81	120,400.00
投资活动现金流入小计	890,477,559.73	3,053,978,511.02
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,033,336.78	532,584.78
投资支付的现金	312,590,000.00	3,658,036,080.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付		

的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	434,000,149.31	677,306.02
投资活动现金流出小计	749,623,486.09	3,659,245,970.80
投资活动产生的现金流量净额	140,854,073.64	-605,267,459.78
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	78,450,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	78,450,000.00	
取得借款收到的现金	805,000,000.00	130,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	369,098,300.00	
筹资活动现金流入小计	1,252,548,300.00	130,000,000.00
偿还债务支付的现金	250,500,000.00	254,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	150,451,346.24	83,692,242.61
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	147,310,000.00	
筹资活动现金流出小计	548,261,346.24	338,192,242.61
筹资活动产生的现金流量净额	704,286,953.76	-208,192,242.61
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	763,482,899.42	-224,005,493.01
加：期初现金及现金等价物余额	669,329,309.15	1,280,141,908.20
六、期末现金及现金等价物余额	1,432,812,208.57	1,056,136,415.19

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	7,030,115.16	15,453,845.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	508,367,783.86	2,630,847,183.37
经营活动现金流入小计	515,397,899.02	2,646,301,028.37
购买商品、接受劳务支付的现金	165,168,460.89	195,936,943.10

支付给职工以及为职工支付的现金	6,488,184.47	6,369,768.37
支付的各项税费	3,344,721.79	5,427,627.69
支付其他与经营活动有关的现金	586,886,797.86	2,927,318,538.07
经营活动现金流出小计	761,888,165.01	3,135,052,877.23
经营活动产生的现金流量净额	-246,490,265.99	-488,751,848.86
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	80,000,000.00	1,941,734,299.01
取得投资收益收到的现金	51,250,000.00	10,500,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	228,113,200.00	
投资活动现金流入小计	359,363,200.00	1,952,237,299.01
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,931.62	0.00
投资支付的现金	19,500,000.00	1,967,850,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		0.00
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	364,636,231.62	1,967,850,000.00
投资活动产生的现金流量净额	-5,273,031.62	-15,612,700.99
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		130,000,000.00
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	766,790,000.00	130,000,000.00
偿还债务支付的现金	9,500,000.00	7,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	66,201,393.19	63,926,895.42
支付其他与筹资活动有关的现金	118,450,000.00	
筹资活动现金流出小计	194,151,393.19	71,426,895.42
筹资活动产生的现金流量净额	572,638,606.81	58,573,104.58
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	320,875,309.20	-445,791,445.27
加：期初现金及现金等价物余额	80,481,545.92	548,318,649.14
六、期末现金及现金等价物余额	401,356,855.12	102,527,203.87

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益											少数股 东权益	所有者 权益合 计
	股本	其他权益工具			资本公 积	减：库 存股	其他综 合收益	专项储 备	盈余公 积	一般风 险准备	未分配 利润		
		优先 股	永续 债	其他									
一、上年期末余额	774,144,175.00				834,345,809.26				192,642,587.49		1,147,458,816.47	379,931,207.59	3,328,522,595.81
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	774,144,175.00				834,345,809.26				192,642,587.49		1,147,458,816.47	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	268,871,496.51	474,277,107.96
(一)综合收益总额											266,208,112.04	233,260,529.92	499,468,641.96
(二)所有者投入和减少资本												66,253,569.75	66,253,569.75
1. 股东投入的普通股												66,253,569.75	66,253,569.75
2. 其他权益工具持有者投入资本													

3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三) 利润分配											-61,931,534.00	-29,750,000.00	-91,681,534.00
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配											-61,931,534.00	-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. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他					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	648,802,704.10	3,802,799,703.77

上年金额

单位：元

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	774,144,175.				833,914				181,993		1,030,060,752.	360,914	3,181,027,000.

	00				,634.08				,398.46		87	,039.79	20
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	774,144,175.00				833,914,634.08				181,993,398.46		1,030,060,752.87	360,914,039.79	3,181,027,000.20
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)					431,175.18				10,649,189.03		117,398,063.60	19,017,167.80	147,495,595.61
(一)综合收益总额											189,978,786.63	99,283,250.48	289,262,037.11
(二)所有者投入和减少资本												-64,600,000.00	-64,600,000.00
1. 股东投入的普通股												-64,600,000.00	-64,600,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三)利润分配									10,649,189.03		-72,580,723.03	-12,200,000.00	-74,131,534.00
1. 提取盈余公积									10,649,189.03		-10,649,189.03		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配											-61,931,534.00	-12,200,000.00	-74,131,534.00
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. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他					431,175.18							-3,466,082.68	-3,034,907.50
四、本期期末余额	774,144,175.00				834,345,809.26			192,642,587.49		1,147,458,816.47	379,931,207.59	3,328,522,595.81	

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	774,144,175.00				1,001,913,308.64				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. 股东投入的普											

通股											
2. 其他权益工具 持有者投入资本											
3. 股份支付计入 所有者权益的金 额											
4. 其他											
(三) 利润分配										-61,931,534.00	-61,931,534.00
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或 股东）的分配										-61,931,534.00	-61,931,534.00
3. 其他											
(四) 所有者权益 内部结转											
1. 资本公积转增 资本（或股本）											
2. 盈余公积转增 资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补 亏损											
4. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	774,144,175.00				1,001,913,308.64				175,292,176.77	847,521,678.15	2,798,871,338.56

上年金额

单位：元

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	774,144,175.00				1,001,913,308.64				164,642,987.74	837,918,820.04	2,778,619,291.42
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				164,642,9 87.74	837,918 ,820.04	2,778,619 ,291.42
三、本期增减变动 金额(减少以“-” 号填列)									10,649,18 9.03	33,911, 167.22	44,560,35 6.25
(一)综合收益总 额										106,491 ,890.25	106,491,8 90.25
(二)所有者投入 和减少资本											
1. 股东投入的普 通股											
2. 其他权益工具 持有者投入资本											
3. 股份支付计入 所有者权益的金 额											
4. 其他											
(三)利润分配									10,649,18 9.03	-72,580, 723.03	-61,931,5 34.00
1. 提取盈余公积									10,649,18 9.03	-10,649, 189.03	
2. 对所有者(或 股东)的分配										-61,931, 534.00	-61,931,5 34.00
3. 其他											
(四)所有者权益 内部结转											
1. 资本公积转增 资本(或股本)											
2. 盈余公积转增 资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补 亏损											
4. 其他											
(五)专项储备											
1. 本期提取											

2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	774,144,175.00				1,001,913,308.64				175,292,176.77	871,829,987.26	2,823,179,647.67

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人民币普通股（A股）6,300万股，并于2007年4月在深圳证券交易所上市。公司在浙江省工商行政管理局登记注册，取得注册号为3300001010914的企业法人营业执照，注册资本为24,930万元。所属行业为房地产开发类。

根据公司2008年4月10日股东大会决议，公司以2007年12月31日股本24,930万股为基数，按每10股由资本公积金转增7.5股并送红股2.5股，共计转增及送股24,930万股，并于2008年度实施。转增及送股后，公司注册资本增至人民币49,860万元。

根据公司2012年5月17日股东大会决议，公司以2011年末总股本49,860万股为基数，向公司全体股东每10股派发现金红利1元（含税），并以资本公积每10股转增2股，并于2012年度实施。转增及送股后，公司注册资本增至人民币59,832万元。

2014年10月，经中国证券监督管理委员会“证监许可[2014]851号《关于核准广宇集团股份有限公司非公开发行股票批复》”核准，由主承销商招商证券股份有限公司采用非公开发行方式发行人民币普通股（A股）不超过24,540万股，公司实际向杭州澜华投资管理有限公司等八名特定股东发行人民币普通股（A股）共17,582.4175万股。公司已于2014年11月10日在浙江省工商行政管理局办妥变更登记手续。截止2017年12月31日，本公司累计发行股本总数23,882.4175万股，注册资本为人民币77,414.4175万元。注册地：浙江杭州，总部地址：浙江杭州。本公司主要经营活动为房地产投资、房地产开发经营、商品房销售及出租、实业投资、室内外装饰、工程技术咨询、仓储服务、建筑材料的销售。本公司的实际控制人为王轶磊。

本财务报表业经公司全体董事（董事会）于2018年8月29日批准报出。

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”）
浙江合创贸易有限公司（以下简称“合创贸易”）
杭州广宇紫丁香房地产开发有限公司（以下简称“广宇紫丁香”）
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“舟山舟宇”）
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”）
杭州贵宇投资管理有限公司（以下简称“贵宇投资”）
杭州吉宇投资管理有限公司（以下简称“吉宇投资”）
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”）

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“（二十）收入”。

1、遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

2、会计期间

自公历1月1日至12月31日止为一个会计年度。

3、营业周期

本公司营业周期为12个月。

4、记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

同一控制下企业合并：本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方资产、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“（十二）长期股权投资”。

8、现金及现金等价物的确定标准

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

9、金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

金融工具的分类

金融资产和金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

金融工具的确认依据和计量方法

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

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

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

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

（2）持有至到期投资

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

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

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

（3）应收款项

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

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（4）可供出售金融资产

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

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期损益。

（5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

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

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

金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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

金融资产（不含应收款项）减值的测试方法及会计处理方法

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

- （1）可供出售金融资产的减值准备：

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生严重下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期

这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

(2) 持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

10、应收款项

(1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

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

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

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

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

☒ 适用 ☐ 不适用

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

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的：

☐ 适用 ☒ 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

☐ 适用 ☒ 不适用

(3) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

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

11、存货

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

存货的分类

存货分类为：开发成本、拟开发土地、开发产品、出租开发产品等。

发出存货的计价方法

存货发出时分类别按建筑面积平均核算。

不同类别存货可变现净值的确定依据

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

期末按照存货类别项目计提存货跌价准备。

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

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

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

存货的盘存制度

采用永续盘存制。

低值易耗品和包装物的摊销方法

- (1) 低值易耗品采用一次转销法；
- (2) 包装物采用一次转销法。

开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊计入商品房成本。

公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

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

维修基金的核算方法

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

质量保证金的核算方法

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

12、长期股权投资

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）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”和“（六）合并财务报表的编制方法”中披露的相关政策进行会计处理。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

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

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

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

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

则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

13、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

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

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产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。

14、固定资产

（1）确认条件

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

（2）折旧方法

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

15、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。

16、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。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

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。

17、长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、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。

18、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司长期待摊费用包括装修费、租赁费、项目监管费、技术服务费等。

1、摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

2、摊销年限

- （1）预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限或其它合理方法平均摊销。
- （2）经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。
- （3）其他长期待摊费用在实际可受益年限内平均摊销，如长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

19、职工薪酬

（1）短期薪酬的会计处理方法

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

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

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

（2）离职后福利的会计处理方法

（1）设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。除基本养老保险外，本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴费制度（补充养老保险）/企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费/年金计划缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

（2）设定受益计划

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

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

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

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

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

详见本附注“(十九) 应付职工薪酬”。

(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。

20、收入

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

1、销售商品收入的确认一般原则：

- (1) 本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- (2) 本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；
- (3) 收入的金额能够可靠地计量；
- (4) 相关的经济利益很可能流入本公司；
- (5) 相关的、已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

2、具体原则

(1) 房地产销售

房地产销售在房产完工并验收合格，达到了销售合同约定的交付条件并交付，即开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入；并且该项目已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

(2) 商品销售

公司在将商品交与客户时，根据合同约定开具发票，确认收入。

3、让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

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

4、劳务收入确认原则：

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

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公

允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

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

21、政府补助

（1）与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助，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）；

（2）与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与收益相关的政府补助，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。

22、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。

23、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。

24、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

☐ 适用 ☒ 不适用

(2) 重要会计估计变更

☐ 适用 ☒ 不适用

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	3%、5%、10%、11%（注 1）、16%、17%（注 3）
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计征	7%
企业所得税	按应纳税所得额计征	25%、20%
教育费附加	按实际缴纳的流转税计征	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税计征	2%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征	30%-60%（注 2）

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

禧宇投资、吉宇投资、贵宇投资、海纵投资、广宇健康等	子公司广宇健康、禧宇投资、吉宇投资、海纵投资系小微企业，适用所得税税率 20%，享受减半征收所得税优惠。
---------------------------	--

2、税收优惠

本期新设立的子公司广宇健康、禧宇投资、吉宇投资、海纵投资系小微企业，适用所得税税率20%，享受减半征收所得税优惠。

3、其他

注1:

自2016年5月1日起，财政部、国家税务总局在全国范围内全面推开营改增试点，房地产业被纳入试点范围。根据《营业税改征增值税试点实施办法》，一般纳税人可根据《建筑工程施工许可证》注明的合同开工日期，在2016年4月30日之前开工的项目为老项目，之后开工的项目为新项目。老项目可选择适用简易计税方法按照5%的征收率计税，新项目适用一般计税方法计税，增值税税率为11%。

注2:

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

注3:

根据《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）文件，自2018年5月1日起纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用17%和11%税率的，税率分别调整为16%、10%。

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	124,088.52	126,571.09
银行存款	1,431,666,831.89	668,168,342.90
其他货币资金	1,778,514.43	1,851,670.93
合计	1,433,569,434.84	670,146,584.92

其他说明

项目	期末余额	期初余额
按揭保证金	507,226.27	567,275.77
信用卡保证金	250,000.00	250,000.00
合计	757,226.27	817,275.77

2、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	1,365,436.00	1.88%	1,365,436.00	100.00%		1,365,436.00	7.67%	1,365,436.00	100.00%	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	71,399,369.97	98.09%	3,609,636.77	5.06%	67,789,733.20	16,424,083.87	92.21%	863,398.47	5.15%	15,560,685.40
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	22,122.59	0.03%	22,122.59	100.00%		22,122.59	0.12%	22,122.59	100.00%	
合计	72,786,928.56	100.00%	4,997,195.36		67,789,733.20	17,811,642.46		2,250,957.06		15,560,685.40

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

√ 适用 □ 不适用

单位：元

应收账款（按单位）	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例	计提理由
黄山市金源小尾羊餐饮有限公司	1,365,436.00	1,365,436.00	100.00%	预计无法收回
合计	1,365,436.00	1,365,436.00	--	--

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

√ 适用 □ 不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内小计	71,140,934.36	3,557,046.73	5.00%
1 至 2 年	143,265.04	14,326.50	10.00%
2 至 3 年	109,867.19	32,960.16	30.00%
3 年以上			50.00%

3 至 4 年			50.00%
4 至 5 年			50.00%
5 年以上	5,303.38	5,303.38	100.00%
合计	71,399,369.97	3,609,636.77	

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

☐ 适用 ☒ 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 2,746,238.30 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位： 元

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

（3）按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例
浙江正坤建设集团有限公司	客户	34,188,298.39	1年以内	46.97%
浙江诸安建设集团有限公司	客户	12,517,806.25	1年以内	17.20%
胡静	客户	6,380,000.00	1年以内	8.77%
方瑜	客户	960,000.00	1年以内	1.32%
王超杰	客户	950,000.00	1年以内	1.31%
合计	--	54,996,104.64	--	75.56%

3、预付款项

（1）预付款项按账龄列示

单位： 元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	307,945,907.24	99.99%	701,597,036.09	100.00%
1 至 2 年	20,400.00	0.01%		
合计	307,966,307.24	--	701,597,036.09	--

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：

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

预付对象	期末余额	占预付款期末余额
		合计数的比例(%)
杭州市国土资源局	194,230,000.00	63.07%
双鸭山鸿展生物科技有限责任公司	50,000,000.00	16.24%
浙江远景装饰工程有限公司	19,000,000.00	6.17%
浙江怡景环境工程有限公司	18,000,000.00	5.84%
浙江正坤建设集团有限公司	10,000,000.00	3.25%
合计	291,230,000.00	94.57%

其他说明:

4、应收利息

(1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
委托贷款	248,807.24	248,807.24
合计	248,807.24	248,807.24

5、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	2,176,853,761.16	100.00%	170,412,688.68	7.83%	2,006,441,072.48	1,615,355,351.48	100.00%	97,701,227.67	12.40%	1,517,654,123.81
合计	2,176,853,761.16	100.00%	170,412,688.68	7.83%	2,006,441,072.48	1,615,355,351.48	100.00%	97,701,227.67	12.40%	1,517,654,123.81

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款:

☐ 适用 ☒ 不适用

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
	1,315,901,959.61	65,795,098.00	5.00%
1 年以内小计	1,315,901,959.61	65,795,098.00	5.00%
1 至 2 年	833,744,130.60	83,374,413.05	10.00%
2 至 3 年	3,949,315.22	1,184,794.57	30.00%
3 至 4 年	5,645,277.85	2,822,638.93	50.00%
4 至 5 年	754,667.50	377,333.75	50.00%
5 年以上	16,858,410.38	16,858,410.38	100.00%
合计	2,176,853,761.16	170,412,688.68	

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

☐ 适用 ☒ 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

☐ 适用 ☒ 不适用

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 72,711,461.01 元；本期收回或转回坏账准备金额元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位： 元

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

(3) 其他应收款按款项性质分类情况

单位： 元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
资金往来款	2,063,335,263.74	1,520,486,294.36
物业维修基金与保修金	46,894,699.78	50,337,267.05
保证金	51,554,848.32	31,668,748.32
项目资本金	5,460,673.50	5,460,673.50
代垫款	4,715,530.44	5,185,035.45
代扣代缴款	29,110.21	883,902.62
押金	252,310.91	650,940.00
其他	4,133,399.33	500,009.13
备用金	477,924.93	182,481.05

合计	2,176,853,761.16	1,615,355,351.48
----	------------------	------------------

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
上海半杰企业管理有限公司	往来款	673,746,502.67	1 年以内	30.95%	33,687,325.13
嘉兴万科房地产开发有限公司	往来款	546,640,000.00	1 年至 2 年	25.11%	54,664,000.00
杭州万广置业有限公司	往来款	434,000,000.00	1 年以内	19.94%	21,700,000.00
浙江信宇房地产开发有限公司	往来款	119,490,010.33	1 年以内及 1 至 2 年	5.49%	9,865,777.38
杭州臻茂投资有限公司	往来款	92,080,000.00	1 年至 2 年	4.23%	9,208,000.00
合计	--	1,865,956,513.00	--	85.72%	129,125,102.51

6、存货

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	17,306,232.90		17,306,232.90	1,948.72		1,948.72
开发成本	2,738,234,424.96		2,738,234,424.96	1,060,486,498.95		1,060,486,498.95
开发产品	1,472,243,094.30	9,835,364.18	1,462,407,730.12	2,603,607,393.42	9,835,364.18	2,593,772,029.24
出租开发产品	320,413,188.50		320,413,188.50	315,012,708.97		315,012,708.97
合计	4,548,196,940.66	9,835,364.18	4,538,361,576.48	3,979,108,550.06	9,835,364.18	3,969,273,185.88

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	

开发产品	9,835,364.18					9,835,364.18
合计	9,835,364.18					9,835,364.18

(3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

本期平均资本化率为6.4756%，截止2018年6月30日，开发成本中借款费用资本化余额为194,834,775.86元。

(4) 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

单位：元

项目	金额
----	----

其他说明：

7、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
理财产品	38,000,000.00	500,000,000.00
预交税费-营业税	1,213,890.03	1,219,821.99
预交税费-增值税	24,613,565.56	38,303,752.35
预交税费-土增税	116,054,702.56	92,834,630.77
预交税费-城市建设维护税	1,551,557.50	3,191,531.83
预交税费-教育费附加	657,700.16	1,306,425.18
预交税费-地方教育附加	348,264.39	870,949.87
预交税费-水利基金	222,077.38	
预交税费-所得税	14,941,911.73	4,599,878.56
预交税费-其他	170,334.86	188,556.79
合计	197,774,004.17	642,515,547.34

其他说明：

8、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具：	49,863,624.08	6,697,500.00	43,166,124.08	49,863,624.08	6,697,500.00	43,166,124.08

按成本计量的	49,863,624.08	6,697,500.00	43,166,124.08	49,863,624.08	6,697,500.00	43,166,124.08
合计	49,863,624.08	6,697,500.00	43,166,124.08	49,863,624.08	6,697,500.00	43,166,124.08

(2) 期末按成本计量的可供出售金融资产

单位：元

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
杭州臻禄投资有限公司	42,000,000.00			42,000,000.00					7.00%	
浙江佳汇建筑设计咨询有限公司	1,166,124.08			1,166,124.08					13.51%	
杭州赛益投资合伙企业（有限合伙）	6,697,500.00			6,697,500.00	6,697,500.00			6,697,500.00	19.23%	
合计	49,863,624.08			49,863,624.08	6,697,500.00			6,697,500.00	--	

(3) 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

单位：元

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具		合计
期初已计提减值余额	6,697,500.00			6,697,500.00
期末已计提减值余额	6,697,500.00			6,697,500.00

9、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投资 损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备	其他		
一、合营企业											
1、浙江广 宇元上资	9,069,554 .62			-244.02						9,069,310 .60	

产管理有 限公司 (以下简 称"广宇 元上")											
2、杭州广 霖投资管 理合伙企 业(有限 合伙)	10,000.00									10,000.00	
3、杭州广 欣投资管 理合伙企 业(有限 合伙)	20,000.00									20,000.00	
4、杭州广 宇轶信投 资合伙企 业(有限 合伙)	10,000.00	500,000.0 0								510,000.0 0	
5、宁波梅 山保税港 区新誉投 资管理合 伙企业	100,000.0 0									100,000.0 0	
6、杭州思 燕贸易有 限公司	0.00									0.00	
7、杭州万 广置业有 限公司	19,435,81 8.70			-190,442. 93						19,245,37 5.77	
小计	28,645,37 3.32	500,000.0 0	0.00	-190,686. 95	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	28,954,68 6.37	
二、联营企业											
1、绍兴鉴 湖高尔夫 有限公司 (以下简 称"鉴湖 高尔夫") (注 2)											

2、绍兴康尔富房地产开发有限公司（以下简称“康尔富房产”）	19,593,637.27			-62,181.72						19,531,455.55	
3、浙江信宇房地产开发有限公司（以下简称“信宇房产”）（注 4）	58,918,756.92			-3,594,228.47						55,324,528.45	
4、杭州全景医学影像诊断有限公司（以下简称“全景医疗”）	23,329,571.28			1,809,139.29						25,138,710.57	
5、杭州广睿投资管理合伙企业（有限合伙）	10,000.00									10,000.00	
6、杭州广磊投资管理合伙企业（有限合伙）	84,000.00									84,000.00	
7、杭州全景麒麟门诊部有限公司	0.00									0.00	
8、杭州臻茂投资有限公司	4,000,000.00									4,000,000.00	
9、浙江股权交易中心有限公司	66,168,916.91									66,168,916.91	

10、杭州 样澜投资 合伙企业 (有限合 伙)	39,500,00 0.00									39,500,00 0.00	
11、杭州 广铁投资 管理合伙 企业(有 限合伙)	16,080.00									16,080.00	
12、舟山 聚宇投资 管理合伙 企业(有 限合伙)		490,000.0 0								490,000.0 0	
13、杭州 广宇安诺 居家改造 工程有限 公司	0.00	600,000.0 0		-2,535.19						597,464.8 1	
小计	211,620,9 62.38	1,090,000 .00	0.00	-1,849,80 6.09						210,861,1 56.29	
合计	240,266,3 35.70	1,590,000 .00	0.00	-2,040,49 3.04						239,815,8 42.66	

其他说明

注1、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、麒麟门诊已超额亏损，同时公司对思燕贸易、鉴湖高尔夫、麒麟门诊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。

10、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	40,955,519.75	11,645,913.80		52,601,433.55
2.本期增加金额	1,543,310.15	430,002.97		1,973,313.12
(1) 计提或摊销				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	42,498,829.90	12,075,916.77		54,574,746.67
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	91,245,599.92	26,146,569.75		117,392,169.67
2.期初账面价值	92,788,910.07	26,576,572.72		119,365,482.79

11、固定资产

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	运输工具	电子设备及其他	固定资产装修	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	19,996,938.14	21,406,287.84	9,755,202.31	1,642,284.17	52,800,712.46
2.本期增加金额		134,653.57	587,305.33		721,958.90
(1) 购置		134,653.57	587,305.33		721,958.90
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4.期末余额	19,996,938.14	21,540,941.41	10,342,507.64	1,642,284.17	53,522,671.36
二、累计折旧					
1.期初余额	9,074,250.01	16,547,518.54	7,445,151.76	1,642,284.17	34,709,204.48
2.本期增加金额	212,764.12	533,785.22	396,942.79	0.00	1,143,492.13
(1) 计提	212,764.12	533,785.22	396,942.79	0.00	1,143,492.13
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4.期末余额	9,287,014.13	17,081,303.76	7,842,094.55	1,642,284.17	35,852,696.61
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	10,709,924.01	4,459,637.65	2,500,413.09	0.00	17,669,974.75
2.期初账面价值	10,922,688.13	4,858,769.30	2,310,050.55	0.00	18,091,507.98

12、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			3,837,994.00	14,481,668.59
2.本期增加金额				1,165.05	1,165.05
(1) 购置				1,165.05	1,165.05
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额	10,643,674.59			3,839,159.05	14,482,833.64
二、累计摊销					
1.期初余额	2,102,226.74			2,709,988.89	4,812,215.63
2.本期增加金额	53,197.08			146,893.60	200,090.68
(1) 计提	53,197.08			146,893.60	200,090.68
3.本期减少金额					
(1) 处置					

4.期末余额	2,155,423.82			2,856,882.49	5,012,306.31
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金 额					
(1) 计提					
3.本期减少金 额					
(1) 处置					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价 值	8,488,250.77			982,276.56	9,470,527.33
2.期初账面价 值	8,541,447.85			1,128,005.11	9,669,452.96

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 0.00%。

13、长期待摊费用

单位： 元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
租赁费用	170,006.55		44,349.54		125,657.01
装修费	372,445.81	2,315,261.84	162,621.47		2,525,086.18
技术服务费	4,620,000.00		1,823,182.45		2,796,817.55
合计	5,162,452.36	2,315,261.84	2,030,153.46		5,447,560.74

其他说明

14、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	176,750,322.54	44,187,580.64	114,567,875.49	28,641,968.90
内部交易未实现利润	15,983,625.66	3,995,906.42	17,081,450.41	4,270,362.60
可抵扣亏损	214,280,186.36	53,570,046.59	157,471,015.85	39,367,753.97
预收房款	24,961,357.84	6,240,339.46	102,102,858.99	25,525,714.76
计提土地增值税（注 2）	260,790,813.24	65,197,703.31	103,225,654.04	25,806,413.53
暂未取得发票税务纳税调增的成本	14,672,055.56	3,668,013.89	57,362,817.87	14,340,704.48
合计	707,438,361.20	176,859,590.31	551,811,672.65	137,952,918.24

（2）未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
预交税费（注 3）	149,596,848.52	37,399,212.13	122,018,780.04	30,504,695.02
合计	149,596,848.52	37,399,212.13	122,018,780.04	30,504,695.02

（3）未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	94,309,056.67	92,574,149.30
可抵扣亏损	202,919,412.36	201,180,318.85
合计	297,228,469.03	293,754,468.15

（4）未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2018	4,223,015.89	6,842,659.29	
2019	11,822,181.22	11,822,181.22	
2020	67,337,090.45	67,337,090.45	
2021	70,184,046.23	70,184,046.23	
2022	44,994,341.66	44,994,341.66	
2023	4,358,736.91		
合计	202,919,412.36	201,180,318.85	--

其他说明：

15、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	62,116,369.73	20,160,221.25
预缴土地增值税	25,421,185.66	21,511,183.93
预缴城建税	1,776,898.22	200,352.77
预缴教育费附加	828,491.48	85,865.47
预缴地方教育费附加	552,327.63	57,243.65
预缴水利建设基金	0.00	24,561.83
预付装修款	0.00	798,970.00
企业所得税	4,018,049.28	
合计	94,713,322.00	42,838,398.90

其他说明：

16、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
保证借款	35,000,000.00	
抵押及担保借款	10,000,000.00	
合计	45,000,000.00	

短期借款分类的说明：

17、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	348,022,587.72	354,292,240.54
1-2 年（含 2 年）	7,688,001.42	132,805,115.57
2-3 年（含 3 年）	371,465.05	9,110,237.84
3 年以上	1,819,656.44	13,632,609.31
合计	357,901,710.63	509,840,203.26

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

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

其他说明：

18、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	1,784,768,787.84	1,643,808,092.34
1-2 年（含 2 年）	143,588,204.71	691,561,640.74
2-3 年（含 3 年）	13,778,110.65	6,027,510.33
3 年以上	2,541,147.15	5,421,474.54
合计	1,944,676,250.35	2,346,818,717.95

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

单位：元

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

(3) 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

单位：元

项目	金额
----	----

其他说明：

预收账款前5名				
项目名称	期末余额	年初余额	预计竣工时间	预售比例（%）（注2）
星湖名郡	89,166,862.46	80,608,065.15	已竣工	90.00%
锦澜公寓	90,371,719.00	113,732,513.92	已竣工	98.23%
桃源里	411,124,545.00	115,815,132.00	2019年	91.94%
锦澜府邸	795,346,321.00	201,091,417.00	2019年	63.76%
锦江府	337,959,235.00		2020年	35.77%
合 计	1,723,968,682.46	511,247,128.07		

19、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	20,263,309.96	27,878,285.38	44,434,909.75	3,706,685.59
二、离职后福利-设定提存计划	27,606.17	1,315,154.15	1,342,009.55	750.77
合计	20,290,916.13	29,193,439.53	45,776,919.30	3,707,436.36

(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	17,539,233.00	22,072,455.20	38,502,653.63	1,109,034.57
2、职工福利费	80,365.01	3,518,588.29	3,525,488.29	73,465.01
3、社会保险费	35,993.09	924,231.70	941,711.15	18,513.64
其中：医疗保险费	33,683.79	872,629.41	888,112.80	18,200.40
工伤保险费	569.66	23,228.37	23,611.79	186.24
生育保险费	1,739.64	28,373.92	29,986.56	127.00
4、住房公积金	25,160.00	1,002,907.68	1,028,067.68	0.00
5、工会经费和职工教育经费	2,582,558.86	360,102.51	436,989.00	2,505,672.37
合计	20,263,309.96	27,878,285.38	44,434,909.75	3,706,685.59

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	24,416.66	1,273,648.37	1,297,472.96	592.07
2、失业保险费	3,189.51	41,505.78	44,536.59	158.70
合计	27,606.17	1,315,154.15	1,342,009.55	750.77

其他说明：

20、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	4,180,058.78	5,465,992.14
企业所得税	135,150,826.37	40,001,714.59
个人所得税	533,263.95	424,970.08
城市维护建设税	347,707.93	381,285.98
土地使用税	168,088.78	652,092.94
营业税	5,497.29	6,429.25
土地增值税	260,790,944.60	103,225,654.04
印花税	36,419.07	78,858.17
教育费附加	147,373.86	161,844.73
房产税	47,601.55	61,075.45
水利建设基金（注 1）	1,442.30	1,588.43
地方教育费附加	99,664.16	109,308.70
堤围防护费	33.63	
残保金		1,475.28
合计	401,508,922.27	150,572,289.78

其他说明：

注1：子公司黄山广宇、西城房产按预售房款收入的0.06%缴纳。

21、应付利息

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	1,851,428.41	9,779,100.13
企业债券利息	6,663,013.70	2,695,890.41
短期借款应付利息	46,666.67	
资产收益权产品融资利息	3,943,013.33	3,961,712.33
一年内到期长期借款利息	18,588.00	170,073.83
合计	11,219,016.61	16,606,776.70

重要的已逾期未支付的利息情况：

单位： 元

借款单位	逾期金额	逾期原因
------	------	------

其他说明：

22、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
保证金	66,061,365.63	57,064,608.48
暂扣款	3,756,620.61	2,092,164.12
代扣代缴款	11,688,996.40	11,820,013.00
资金往来款	852,189,941.05	453,034,821.36
购房定金	22,813,164.88	14,414,726.68
其他	9,582,186.10	3,657,404.37
预提费用	280,474.03	232,318.27
合计	966,372,748.70	542,316,056.28

(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
浙江万科南都房地产有限公司	186,258,285.44	资金往来款
杭州盈昊投资合伙企业(有限合伙)	61,809,056.00	资金往来款
绍兴康尔富房地产开发有限公司	29,460,190.00	资金往来款
绍兴鉴湖高尔夫有限公司	17,288,277.62	资金往来款
浙江广宇元上资产管理有限公司	13,750,000.00	资金往来款
合计	308,565,809.06	--

其他说明

23、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	24,250,000.00	83,750,000.00
合计	24,250,000.00	83,750,000.00

其他说明：

24、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	348,500,000.00	348,500,000.00
抵押兼保证借款	1,110,000,000.00	541,000,000.00
合计	1,458,500,000.00	889,500,000.00

长期借款分类的说明：

其他说明，包括利率区间：

25、应付债券

(1) 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
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）	99,351,046.36	99,136,392.76
合计	99,351,046.36	99,136,392.76

(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）

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
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）	100.00	2016-8-30	3	100,000,000.00	99,136,392.76		4,000,000.00	-214,653.60		99,351,046.36

(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

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

发行在外的 金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

其他说明

26、长期应付款

(1) 按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
资产收益权产品融资项目	180,000,000.00	180,000,000.00
合计	180,000,000.00	180,000,000.00

其他说明：

27、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：

28、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）	834,345,809.26	1,129,033.41		835,474,842.67
合计	834,345,809.26	1,129,033.41		835,474,842.67

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

1. 公司原持有子公司舟山舟宇61%股权，杭州宝名投资管理有限公司和杭州广磊投资管理合伙企业（有限合伙）增资，导致公司持有舟山舟宇的股权下降至58%，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增资本公积892,515.03元。

2.公司原持有子公司新昌广新100%股权，舟山聚宇投资管理合伙企业（有限合伙）和杭州广轶投资管理合伙企业（有限合伙）受让公司持有的新昌广新股权，导致公司持有新昌广新的股权下降至97.96%，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增资本公积236,430.25元。

3.公司原持有子公司广园房产100%股权，浙江碧桂园投资管理有限公司受让公司持有的广园房产股权，导致公司持有广园 的股权下降至50%，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增资本公积88.13元。

29、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	192,642,587.49			192,642,587.49
合计	192,642,587.49			192,642,587.49

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

30、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	1,147,458,816.47	1,030,060,752.87
调整后期初未分配利润	1,147,458,816.47	1,030,060,752.87
加：本期归属于母公司所有者的净利润	266,208,112.04	189,978,786.63
减：提取法定盈余公积		10,649,189.03
应付普通股股利	61,931,534.00	61,931,534.00
期末未分配利润	1,351,735,394.51	1,147,458,816.47

调整期初未分配利润明细：

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

31、营业收入和营业成本

单位： 元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,238,973,743.21	1,211,365,074.52	1,957,935,164.95	1,681,601,099.74

其他业务	1,664,664.44	621,526.38	1,069,533.05	621,526.38
合计	2,240,638,407.65	1,211,986,600.90	1,959,004,698.00	1,682,222,626.12

32、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	7,594,761.50	6,805,245.38
教育费附加	3,255,411.45	2,915,832.69
房产税	3,421,722.59	2,800,148.74
土地使用税	1,119,880.84	2,801,065.14
车船使用税	20,182.42	3,495.00
印花税	1,414,953.52	1,286,765.84
土地增值税	184,259,621.12	20,103,553.41
地方教育附加	2,169,140.50	1,943,888.49
水利建设基金		807,241.81
契税	3,918.45	
营业税	5,000.00	44,698,389.23
合计	203,264,592.39	84,165,625.73

其他说明：

33、销售费用

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
广告费	3,666,712.75	1,873,378.71
工资	3,191,218.72	3,909,463.62
佣金	1,053,507.26	4,542,413.50
业务宣传费	3,161,285.90	1,889,007.38
展览费	665,594.07	54,015.78
其他	4,005,904.33	1,999,335.22
合计	15,744,223.03	14,267,614.21

其他说明：

34、管理费用

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
工资	10,186,375.25	12,761,315.95
运营管理支持费	8,880,996.59	
税金	25,721.90	61,843.40
办公费	1,744,468.52	1,987,998.44
劳动保险费	3,041,369.93	3,009,676.90
业务招待费	3,164,690.27	1,755,716.82
折旧	1,134,693.54	1,067,840.82
差旅费	648,350.32	654,989.14
电话汽车费	933,309.23	1,009,080.37
其他	12,901,304.62	8,564,030.35
合计	42,661,280.17	30,872,492.19

其他说明：

35、财务费用

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	32,977,614.18	18,324,208.89
利息收入	-10,202,047.12	-7,824,783.33
汇兑损益	3,940.23	
其 他	400,428.90	1,508,817.36
合计	23,179,936.19	12,008,242.92

其他说明：

36、资产减值损失

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	75,457,699.31	28,481,728.30
十四、其他	-706,289.41	4,014,832.50
合计	74,751,409.90	32,496,560.80

其他说明：

37、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	-2,040,493.04	577,238.45
理财收益	2,547,360.92	9,728,196.62
合计	506,867.88	10,305,435.07

其他说明：

38、资产处置收益

单位： 元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
固定资产处置损失		-22,292.46

39、其他收益

单位： 元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
创意客厅项目补助		186,000.00

40、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	126,796.12	53,800.00	126,796.12
违约金、罚款收入	5,250.00	168,500.00	5,250.00
其他	26,726.20	7,865.03	26,726.20
合计	158,772.32	230,165.03	

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
环境卫生优 胜奖	绍兴街道	奖励		否	否	6,796.12		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		否	否	120,000.00		与收益相关
合计	--	--	--	--	--	126,796.12		--

其他说明：

41、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		15,000.00	
水利基金	19,443.67	50,702.08	
其他	126,367.89	314,297.62	126,367.89
合计	145,811.56	379,999.70	

其他说明：

42、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	205,892,385.23	40,493,252.73
递延所得税费用	-32,012,154.95	-9,567,683.25
合计	173,880,230.28	30,925,569.48

(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	673,348,872.24
按法定/适用税率计算的所得税费用	168,337,218.06
子公司适用不同税率的影响	28,009.07
调整以前期间所得税的影响	1,541,210.06
非应税收入的影响	499,792.21
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-2,619,643.40
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	6,093,644.28
所得税费用	173,880,230.28

其他说明

43、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
暂收款及收回暂付款	75,396,800.64	74,847,621.27
利息收入	5,234,384.08	7,675,669.50
保证金	5,335,271.67	4,707,323.92
其他	288,503.12	3,115,438.62
合计	86,254,959.51	90,346,053.31

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其中：暂付款	116,102,459.86	645,510,383.00
保证金	44,417,311.60	29,635,816.14
广告费	2,601,103.37	1,921,110.33
办公费	3,420,103.87	3,361,638.37
业务招待费	754,002.24	1,608,316.63
差旅费	4,414,231.56	647,964.38
业务宣传费	3,071,610.64	3,958,310.20
电话汽车	887,129.89	1,095,504.91
其他	12,818,833.82	32,003,894.92
合计	188,486,786.85	719,742,938.88

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	120,400.00
合计	114,930,198.81	120,400.00

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
资金往来	434,000,000.00	
按揭保证金	149.31	226.63
思燕贸易不纳入合并范围所导致的期初现金的减少		677,079.39
合计	434,000,149.31	677,306.02

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	369,098,300.00	
合计	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	
控股子公司同比例支付少数股东往来款	127,310,000.00	
合计	147,310,000.00	

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

44、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	499,468,641.96	83,628,593.22
加：资产减值准备	74,751,409.90	32,496,560.80
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,116,805.25	3,154,132.94

无形资产摊销	200,090.68	211,031.78
长期待摊费用摊销	2,030,153.46	1,420,621.92
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）	0.00	20,131.18
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	0.00	2,161.28
财务费用（收益以“－”号填列）	32,560,239.90	18,458,310.32
投资损失（收益以“－”号填列）	-506,867.88	-10,305,435.07
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-38,906,672.06	-16,543,121.26
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	6,894,517.11	6,975,438.01
存货的减少（增加以“－”号填列）	-547,569,169.61	1,446,044,319.28
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-762,179,756.31	-590,714,323.86
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	648,404,473.62	-382,722,716.61
其他	78,006.00	-2,671,494.55
经营活动产生的现金流量净额	-81,658,127.98	589,454,209.38
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	1,432,812,208.57	1,056,136,415.19
减：现金的期初余额	669,329,309.15	1,280,141,908.20
现金及现金等价物净增加额	763,482,899.42	-224,005,493.01

（2）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	1,432,812,208.57	669,329,309.15
其中：库存现金	124,088.52	126,571.09
可随时用于支付的银行存款	1,431,666,831.89	668,168,342.90
可随时用于支付的其他货币资金	1,021,288.16	1,034,395.16
三、期末现金及现金等价物余额	1,432,812,208.57	669,329,309.15

其他说明：

45、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：

46、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	757,226.27	保证金
存货	962,149,933.55	借款抵押
固定资产	10,259,612.44	借款抵押
投资性房地产	116,610,914.59	借款抵押
合计	1,089,777,686.85	--

其他说明：

47、其他

八、合并范围的变更

1、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：

1.由于新设子公司导致新增合并单位2家：一石巨鑫、融晟置业

2、其他

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

（1）企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
新城房产	杭州市	杭州市	房地产开发	100.00%		设立
黄山广宇	黄山市	黄山市	房地产开发	90.00%		设立
广宇咨询	杭州市	杭州市	物业出租	75.00%		同一控制下企业合并

广宇创投	杭州市	杭州市	投资管理	100.00%		设立
肇庆广宇	肇庆市	肇庆市	房地产开发	80.00%		设立
上东房产	杭州市	杭州市	房地产开发	100.00%		设立
合创贸易	杭州市	杭州市	贸易	90.00%	10.00%	设立
广宇紫丁香	杭州市	杭州市	房地产开发	100.00%		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		80.00%	设立
宇舟资产	杭州市	杭州市	资产管理	100.00%		设立
汇宇投资	黄山市	黄山市	投资管理	100.00%		设立
浙江鼎源	杭州市	杭州市	房地产开发	51.00%	49.00%	设立
舟山鼎宇	舟山市	舟山市	房地产开发	100.00%		设立
新悦文化	杭州市	杭州市	文化创意		100.00%	设立
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
舟山舟宇	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
贵宇投资	杭州市	杭州市	投资管理	100.00%		设立
吉宇投资	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	台州市	台州市	房地产开发	50.00%		设立
久熙进出口	杭州市	杭州市	批发零售		51.00%	设立
一石巨鑫	杭州市	杭州市	批发零售	51.00%		设立
融晟置业	杭州市	杭州市	房地产开发	100.00%		设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

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：

公司在杭州天城房产董事会（共7人）中有4名董事，占多数表决权，对杭州天城房产具有实质控制权，故将其纳入合并范围。
公司在广园房产董事会（共5人）中有3名董事，占多数表决权，对广园房产具有实质控制权，故将其纳入合并范围。

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

确定公司是代理人还是委托人的依据：

其他说明：

（2）重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
黄山广宇	10.00%	504,896.82	2,000,000.00	10,933,788.54
肇庆广宇	20.00%	926,368.89		56,416,684.94
万鼎房产	49.90%	207,139,237.39		293,053,308.38
舟山舟宇	42.00%	-6,289,295.18		71,504,789.52
天城房产	50.00%	33,536,063.17	25,000,000.00	135,884,496.51

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

其他说明：

（3）重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
黄山广宇	143,767,225.00	4,996,680.58	148,763,905.58	39,425,885.22	134.95	39,426,020.17	154,080,067.82	4,972,885.76	159,052,953.58	34,764,036.39		34,764,036.39
肇庆广宇	370,263,292.73	2,893,848.87	373,157,141.60	86,318,131.45	4,755,585.43	91,073,716.88	489,203,904.70	2,259,595.56	491,463,500.26	109,256,334.56	4,755,585.43	114,011,919.99
杭州天城房产	439,585,981.99	19,583,945.10	459,169,927.09	187,172,800.17	228,133.91	187,400,934.08	416,531,743.82	17,064,496.49	433,596,240.31	178,660,860.71	238,512.90	178,899,373.61
舟山舟宇	977,372,950.52	13,674,677.50	991,047,628.02	816,589,794.70	4,208,334.46	820,798,129.16	559,171,782.81	19,499,411.93	578,671,194.74	356,945,558.35	185,349,739.64	542,295,297.99
万鼎房产	1,210,899,705.92	63,369,272.65	1,274,268,978.57	686,856,878.41	130,921.04	686,987,799.45	2,327,556,896.44	42,074,096.16	2,369,630,992.60	2,196,009,832.95	1,448,672.68	2,197,458,505.63

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量

黄山广宇	32,301,731.53	5,048,968.22	5,048,968.22	20,206,194.72	8,363,722.30	1,198,638.93	1,198,638.93	-721,360.35
肇庆广宇	58,264,736.11	4,631,844.45	4,631,844.45	128,746,823.17	226,070,928.50	1,567,776.68	1,567,776.68	92,391,766.48
天城房产	237,756,433.50	67,072,126.31	67,072,126.31	79,378,719.49	228,082,248.99	52,082,715.18	52,082,715.18	5,614,356.79
舟山舟宇	0.00	-16,126,397.89	-16,126,397.89	242,604,733.32	0.00	-1,593,292.33	-1,593,292.33	-122,131,125.57
万鼎房产	1,598,795,352.73	415,108,692.15	415,108,692.15	-543,379,942.28	0.00	-19,820,638.76	-19,820,638.76	748,142,610.21

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、2017年9月22日，广宇五届四十四次董事会通过舟山舟宇增资的议案，2018年6月，杭州宝名投资、杭州广磊投资以及公司完成对舟山舟宇的增资，公司对舟山舟宇的持股比例下降为58%。
- 2、2018年1月2日，广宇五届五十五次董事会审议通过新昌广新跟投议案，2018年1月20日，公司分别与舟山聚宇和杭州广铁签署股权转让协议，经过股权转让，公司对新昌广新的持股比例下降为97.96%。
- 3、本期，公司将广园房产50%的股权转让给浙江碧桂园投资管理有限公司，公司对该公司的投资比例下降为50%。

(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

--现金	2,040,000.00
--非现金资产的公允价值	6,000,000.00
购买成本/处置对价合计	8,040,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	6,910,966.59
差额	1,129,033.41
其中：调整资本公积	1,129,033.41

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

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额

其他说明

(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
流动资产	370,802,158.39	393,039,069.79
非流动资产	298,746.03	410,341.77
资产合计	371,100,904.42	393,449,411.56
流动负债	254,156,038.91	269,169,385.89
非流动负债	683,128.14	683,128.14
负债合计	254,839,167.05	269,852,514.03
归属于母公司股东权益	116,261,737.37	123,596,897.53
按持股比例计算的净资产份额	56,968,251.31	60,562,479.79
--内部交易未实现利润	-1,643,722.87	-1,643,722.87
对联营企业权益投资的账面价值	55,324,528.44	58,918,756.92
营业收入	9,800,958.09	37,323,827.65
净利润	-7,335,160.16	-5,946,295.70
综合收益总额	-7,335,160.16	-5,946,295.70

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	28,314,686.37	28,505,373.32
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	-190,686.95	-5,539.24
--综合收益总额	-190,686.95	-5,539.24
联营企业：	--	--
投资账面价值合计	156,176,627.82	152,842,205.46
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	1,744,422.36	2,131,370.03
--综合收益总额	1,744,422.36	2,131,370.03

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
绍兴鉴湖高尔夫有限公司	5,932,086.57	-120,522.05	5,811,564.52
麒麟门诊	408,700.44	1,311,933.07	1,720,633.51
思燕贸易	1,915,803.55	-1,301,251.63	614,551.92

其他说明

(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

4、重要的共同经营

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

在共同经营中的持股比例或享有的份额不同于表决权比例的说明：

共同经营为单独主体的，分类为共同经营的依据：

其他说明

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

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%，该投资在可供出售金融资产核算；公司的最大风险敞口为人民币669.75万元，以出资额为限。

杭州祥澜投资合伙企业（有限合伙）从事实体投资。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39.11%，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

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

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

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。

1. 市场风险

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

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

（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80%-85%。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。

利率变化	对净利润的影响	
	2017.12.31	2018.6.30
上升100个基点	-4,036,875.00	-6,980,625.00
下降100个基点	4,036,875.00	6,980,625.00

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、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

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

本企业的母公司情况的说明

本公司无母公司，最终控制方是王轶磊，王轶磊及其一致行动人王鹤鸣直接和间接控制公司的股份比例为31.56%。

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“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“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
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
杭州广铁投资管理合伙企业（有限合伙）	联营
舟山聚宇投资管理合伙企业（有限合伙）	联营
杭州臻茂投资有限公司	联营
浙江股权交易中心有限公司	联营
杭州广铁投资管理合伙企业（有限合伙）	联营
杭州思燕贸易有限公司	合营

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
白琳	公司监事
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
上海丰杰企业管理有限公司	公司高管在该公司任董事
杭州万广置业有限公司	公司高管在该公司任董事长

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
浙江股权托管服务有限公司	手续费	12,565.48	12,565.48	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
白琳、朱颖盈	销售房产	1,818,745.00	

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

（2）关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
广宇咨询	362,000,000.00	2016 年 12 月 28 日	2026 年 12 月 28 日	否
上东房产	220,000,000.00	2018 年 04 月 25 日	2021 年 04 月 07 日	否
广园房产	200,000,000.00	2018 年 06 月 29 日	2020 年 05 月 29 日	否
新城房产	60,000,000.00	2017 年 08 月 28 日	2019 年 08 月 27 日	否
舟山鼎宇	60,000,000.00	2017 年 09 月 07 日	2019 年 09 月 06 日	否
上东房产	60,000,000.00	2017 年 09 月 05 日	2019 年 09 月 04 日	否
新昌广新	350,000,000.00	2018 年 01 月 22 日	2021 年 01 月 21 日	否
合创贸易	35,000,000.00	2018 年 01 月 19 日	2019 年 01 月 19 日	否

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
-----	------	-------	-------	------------

关联担保情况说明

(3) 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			
浙江广宇元上资产管理有限公司	13,750,000.00			
杭州思燕贸易有限公司	2,600,000.00			
杭州广磊投资管理合伙（有限合伙）	110,833.00			
杭州广睿投资管理合伙企业（有限合伙）	700.00			
杭州广铁投资管理合伙企业（有限合伙）	421,527.00			
舟山聚宇投资管理合伙企业（有限合伙）	15,490,000.00			
拆出				
杭州全景医学影像诊断有限公司	2,000,000.00			

浙江信宇房地产开发有限公司	112,300,000.00			
杭州广睿投资管理合伙企业（有限合伙）	5,781,000.00			
杭州广铁投资管理合伙企业（有限合伙）	4,480,000.00			
杭州广磊投资管理合伙企业（有限合伙）	8,640,000.00			
杭州臻茂投资有限公司	92,080,000.00			
杭州绿城望溪房地产开发有限公司	19,200,000.00			
舟山聚宇投资管理合伙企业（有限合伙）	410,000.00			
上海半杰企业管理有限公司	673,746,500.00			
杭州万广置业有限公司	434,000,000.00			

（4）关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
2018 年 1-6 月董事、监事、高级管理人员薪酬	2,210,202.00	2,175,402.00

（5）其他关联交易

1、公司董监高作为关联方，参与公司的项目跟投，具体情况详见报告第五节“重要事项”之“重大关联交易”章节的描述。

2、向关联方提供财务资助：

经2018年第一次临时股东大会决议通过，公司及公司控股子公司万鼎房产拟合计向公司合营企业万广置业提供不超过7亿元的财务资助，其中公司提供不超过3亿元，万鼎房产提供不超过4亿元，截止本报告期末，公司及万鼎房产已向万广置业提供了财务资助4.34亿元。

自2018年第一次临时股东大会决议之日起至2018年年度股东大会决议之日止，授权公司权力机构对黄山西城的合作方股东提供不超过3300万元的财务资助，其中广铁投资为公司关联方，本报告期末黄山西城已向其提供财务资助285万元。

自2018年第一次临时股东大会决议之日起至2018年年度股东大会决议之日止，授权公司权力机构对舟山舟宇的合作方股东提供不超过10500万元的财务资助，其中广磊投资为公司关联方，本报告期末舟山舟宇已向其提供财务资助864万元。

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	黎洁			4,000.00	200.00
	朱颖盈	6,000.00	300.00		
	杭州广磊投资管理合伙企业（有限合伙）	8,640,000.00	432,000.00		
	杭州广睿投资管理合伙企业（有限合伙）	5,781,000.00	578,100.00	5,781,000.00	380,100.00
	杭州臻茂投资有限公司	92,080,000.00	9,208,000.00	92,080,000.00	4,604,000.00
	杭州绿城望溪房地产开发有限公司	19,200,000.00	1,920,000.00	64,000,000.00	3,200,000.00
	杭州全景医学影像诊断有限公司	2,000,725.00	100,036.25	2,000,725.00	100,036.25
	浙江信宇房地产开发有限公司	119,490,010.33	9,865,777.38	116,165,412.76	5,808,270.64
	徐晓	12,000.00	600.00		
	上海半杰企业管理有限公司	673,746,502.67	33,687,325.13	665,746,502.67	33,287,325.13
	杭州万广置业有限公司	434,000,000.00	21,700,000.00		

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款			
	绍兴康尔富房地产开发有限公司	29,460,190.00	29,460,190.00
	绍兴鉴湖高尔夫有限公司	17,288,277.62	17,288,277.62
	浙江广宇元上资产管理有限公司	13,750,000.00	13,750,000.00

	杭州思燕贸易有限公司	2,600,000.00	2,600,000.00
	杭州广磊投资管理合伙（有限合伙）	110,833.00	10,800,000.00
	杭州广睿投资管理合伙企业（有限合伙）	700.00	700.00
	杭州广铁投资管理合伙企业（有限合伙）	421,527.00	
	舟山聚宇投资管理合伙企业（有限合伙）	15,490,000.00	
预收账款			
	王轶磊	60,000.00	60,000.00

7、关联方承诺

8、其他

十二、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

1、已签订的正在或准备履行的租赁合同及财务影响

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

（2）公司2011年与北京同仁堂浙江医药有限公司签订租赁协议，将杭州市上城区平海路6—8号二层、12-14号、岳王路20-26号商业用房租赁给北京同仁堂浙江医药有限公司，租期为2011年4月至2021年4月，第一年租金为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2016年与杭州国金企业管理有限公司（以下简称杭州国金）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杭州国金，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。

2、或有事项

（1）资产负债表日存在的重要或有事项

1) 资产抵押情况

抵押人	抵押权人	交易描述	贷款金额	债务人	科目	说明
广宇集团	杭州商业银行江城支行	抵押	33,750,000.00	广宇集团	长期借款/一	公司以账面原值为 40,110,305.38 元, 累计摊销为 12,775,803.61 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	抵押	127,000,000.00	广宇集团	长期借款/一	公司以账面原值为 20,601,757.72 元, 累计摊销为 7,422,277.95 元的投资性房地产、以账面原值为 16,098,084.64 元, 累计折旧为 5838472.20 元的固定资产向上海浦
广宇咨询	交通银行杭州众安支行	抵押、保证	368,000,000.00	广宇咨询	长期借款	公司以账面原值为 110,185,894.24 元, 累计摊销为 34088961.19 元的投资性房地产向交通银行杭州众安支行抵押, 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	200,000,000.00	鼎源房产	长期借款	公司以账面原值为 187,149,933.55 元的存货向中国对外经济贸易信托有限公司抵押
上东房产	杭州银行江城支行	抵押	220,000,000.00	上东房产	长期借款	公司以账面原值为 288,000,000 元的存货向杭州银行抵押
广园房产	浙商银行天台支行	抵押	200,000,000.00	广园房产	长期借款	公司以账面原值为 487,000,000 元的存货向浙商银行抵押

2) 子公司新城房产本期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 元, 预计存续期为 2 年。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。

子公司舟山鼎宇本期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 元, 预计存续期为 2 年。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。

子公司上东房产本期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 元, 预计存续期为 2 年。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, 截止 2018 年 6 月 30 日金额为 54,505.62 万元。公司子公司黄山广宇另以 50.72 万元按揭保证金为部分江南新城商品房承购人提供担保。

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项, 也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

3、其他

十三、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

单位：元

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

2、利润分配情况

单位：元

3、销售退回

4、其他资产负债表日后事项说明

1、2018年8月17日，公司第五届董事会第七十六次会议审议通过对舟山舟宇减资的议案，该公司拟减少注册资本17,000万元，各股东等比例减资。

十四、其他重要事项

1、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

2、其他

十五、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	1,365,436.00	53.73%	1,365,436.00	100.00%		1,365,436.00	51.23%	1,365,436.00	100.00%	
按信用风险特征组	1,153,636.00	45.40%	57,681.50	5.00%	1,095,949.50	1,394,136.00	47.94%	72,891.36	5.00%	1,321,275.36

合计计提坏账准备的应收账款	0.94		5		.39	66.67				1
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	22,122.59	0.87%	22,122.59	100.00%		22,122.59	0.83%	22,122.59	100.00%	
合计	2,541,189.53		1,445,240.14		1,095,949.39	2,781,725.26		1,460,449.95		1,321,275.31

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

√ 适用 □ 不适用

单位：元

应收账款（按单位）	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例	计提理由
黄山市金源小尾羊餐饮有限公司	1,365,436.00	1,365,436.00	100.00%	预计无法收回
合计	1,365,436.00	1,365,436.00	--	--

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

√ 适用 □ 不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
	1,153,630.94	57,681.55	5.00%
1 年以内小计	1,153,630.94	57,681.55	5.00%
合计	1,153,630.94	57,681.55	

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

□ 适用 √ 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额-15,209.81 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

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

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例(%)	坏账准备
黄山市金源小尾羊餐饮有限公司	1,365,436.00	53.73	1,365,436.00
金地车库	952,380.94	37.48	47,619.05
杭州全景医学影像诊断有限公司	201,250.00	7.92	10,062.50
程华	22,122.59	0.87	22,122.59
合计	2,541,189.53	100.00	1,445,240.14

2、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	2,153,881,811.19	100.00%	113,704,352.28	5.28%	2,040,177,458.91	1,788,724,135.11	100.00%	89,554,291.62	5.01%	1,699,169,843.49
合计	2,153,881,811.19		113,704,352.28		2,040,177,458.91	1,788,724,135.11		89,554,291.62		1,699,169,843.49

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

☐ 适用 ☒ 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
	2,035,921,553.04	101,796,077.65	5.00%
1 年以内小计	2,035,921,553.04	101,796,077.65	5.00%
1 至 2 年	117,835,537.24	11,783,553.72	10.00%
5 年以上	124,720.91	124,720.91	100.00%
合计	2,153,881,811.19	113,704,352.28	

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

☐ 适用 ☒ 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

☐ 适用 ☒ 不适用

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 24,150,060.66 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

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

(3) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
资金往来款	2,153,657,903.47	1,769,126,227.39
保证金		19,469,500.00
其他		81,620.91
代扣代缴款		
备用金	102,786.81	46,786.81
押金	121,120.91	
合计	2,153,881,811.19	1,788,724,135.11

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
上海宝龙实业发展有限公司	往来款	673,746,502.67	1 年以内	31.28%	33,687,325.13
浙江上东房地产开发有限公司	往来款	461,349,365.47	1 年以内	21.42%	23,067,468.27
浙江广园房地产开发有限公司	往来款	241,936,850.00	1 年以内	11.23%	12,096,842.50
杭州鼎融房地产开发有限公司	往来款	168,235,000.00	1 年以内	7.81%	8,411,750.00
杭州融晟置业有限公司	往来款	139,245,000.00	1 年以内	6.46%	6,962,250.00

合计	--	1,684,512,718.14	--	78.21%	84,225,635.90
----	----	------------------	----	--------	---------------

3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,703,660,369.70		1,703,660,369.70	1,680,700,369.70		1,680,700,369.70
对联营、合营企业投资	194,663,335.86		194,663,335.86	196,701,293.74		196,701,293.74
合计	1,898,323,705.56		1,898,323,705.56	1,877,401,663.44		1,877,401,663.44

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
新城房产	430,000,000.00			430,000,000.00		
黄山广宇	68,037,009.86			68,037,009.86		
广宇咨询	122,548,880.58			122,548,880.58		
肇庆广宇	198,000,000.00		80,000,000.00	118,000,000.00		
上东房地产	95,600,000.00			95,600,000.00		
合创贸易	45,000,000.00			45,000,000.00		
广宇紫丁香	13,400,000.00			13,400,000.00		
广宇丁桥	50,000,000.00			50,000,000.00		
杭州天城房产	75,000,000.00			75,000,000.00		
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			51,000,000.00		
舟山鼎宇	150,000,000.00			150,000,000.00		
宇舟资产	50,000,000.00			50,000,000.00		
小额贷款	51,364,479.26			51,364,479.26		
舟山舟宇	30,500,000.00	85,500,000.00		116,000,000.00		
鼎融房产	100,000,000.00			100,000,000.00		
广宇安诺	1,800,000.00	4,200,000.00		6,000,000.00		

广宇健康	3,000,000.00			3,000,000.00		
贵宇投资	50,000.00			50,000.00		
吉宇投资	50,000.00			50,000.00		
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	100,000,000.00		2,040,000.00	97,960,000.00		
一石巨鑫		15,300,000.00		15,300,000.00		
合计	1,680,700,369.70	105,000,000.00	82,040,000.00	1,703,660,369.70	0.00	

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投 资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备	其他		
一、合营企业											
广宇元上	9,254,592.66			-244.02						9,254,348.64	
万广置业	19,435,818.70			-190,442.93						19,245,375.77	
思燕贸易	0.00									0.00	
小计	28,690,411.36			-190,686.95						28,499,724.41	
二、联营企业											
康尔富房产	19,593,637.27			-62,181.72						19,531,455.54	
全景医疗	23,329,571.28			1,809,139.28						25,138,710.56	
信宇房产	58,918,756.92			-3,594,228.47						55,324,528.44	
股权交易中心	66,168,916.91									66,168,916.91	
麒麟门诊											
鉴湖高尔夫											
小计	168,010,8			-1,847,27						166,163,6	

	82.38			0.93						11.45	
合计	196,701,293.74			-2,037,469.84						194,663,335.86	

(3) 其他说明

注1、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、麒麟门诊已超额亏损，同时公司对思燕贸易、鉴湖高尔夫、麒麟门诊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	7,331,584.72	-8,692,030.26	14,641,461.95	5,895,392.38
其他业务	952,380.94	621,526.38	952,380.94	621,526.38
合计	8,283,965.66	-8,070,503.88	15,593,842.89	6,516,918.76

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	51,250,000.00	10,500,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-2,037,957.88	-787,854.10
理财收益		5,734,299.01
其他		-384,866.77
合计	49,212,042.12	15,061,578.14

十六、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
----	----	----

委托他人投资或管理资产的损益	3,499,741.86	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-87,384.64	
减：所得税影响额	582,141.36	
少数股东权益影响额	943,384.91	
合计	1,886,830.95	--

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

☐ 适用 ☒ 不适用

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	8.64%	0.34	0.34
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	8.58%	0.34	0.34

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2018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

2018 年 8 月 29 日