广宇集团股份有限公司

2018 年年度报告

2019 年 04 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、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司负责人王轶磊、主管会计工作负责人陈连勇及会计机构负责人(会计主管人员)齐磊声明：保证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。

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号—上市公司从事房地产业务》的披露要求

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

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

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。

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

金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义.....7
第二节 公司简介和主要财务指标.....11
第三节 公司业务概要.....14
第四节 经营情况讨论与分析.....29
第五节 重要事项.....46
第六节 股份变动及股东情况.....52
第七节 优先股相关情况.....52
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....53
第九节 公司治理.....63
第十节 公司债券相关情况.....70
第十一节 财务报告.....74
第十二节 备查文件目录.....204

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	公司控股子公司浙江上东房地产开发有限公司，东承府、杭政储出【2017】36 号地块、杭政储出【2017】55 号地块开发主体
浙江鼎源	指	公司全资子公司浙江鼎源房地产开发有限公司，锦绣桃源项目开发主体
舟山鼎宇	指	公司全资子公司舟山鼎宇房地产开发有限公司，锦澜公寓项目开发主体
万鼎房产	指	公司控股子公司浙江万鼎房地产开发有限公司，公园里项目开发主体
肇庆广宇	指	公司控股子公司肇庆星湖名郡房地产发展有限公司，星湖名郡项目开发主体
黄山广宇	指	公司控股子公司黄山广宇房地产开发有限公司，江南新城项目开发主体
广宇物业	指	公司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
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	公司控股子公司新昌县广新房地产开发有限公司，新昌锦江府项目的开发主体
广宇健康	指	公司全资子公司杭州广宇健康管理有限公司
广瀛资产	指	公司全资子公司杭州广瀛资产管理有限公司
禧宇投资	指	公司全资子公司杭州禧宇投资管理有限公司
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	公司控股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	公司控股子公司浙江广园房地产开发有限公司 ，天台溪谷项目的开发主体
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
护家护理	指	公司控股子公司杭州护家护理站有限公司
康益德、康益德房产	指	公司控股子公司杭州康益德房地产开发有限公司
益光房产	指	公司控股孙公司杭州益光房地产开发有限公司
上海芈杰	指	公司控股子公司上海芈杰企业管理有限公司
龙宇商业	指	公司控股孙公司舟山龙宇商业投资有限公司
龙宇大酒店	指	公司控股孙公司舟山龙宇大酒店有限公司
北京众宇	指	公司控股孙公司北京众宇管理咨询有限公司
广州吉宇	指	公司控股孙公司广州吉宇投资咨询有限公司
杭州众宇	指	公司控股孙公司杭州众宇企业管理有限公司
广轶投资	指	杭州广轶投资管理合伙企业（有限合伙），跟投主体
聚宇投资	指	舟山聚宇投资管理合伙企业（有限合伙），跟投主体
众宇投资	指	舟山众宇投资管理合伙企业（有限合伙），跟投主体

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

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

二、联系人和联系方式

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

三、信息披露及备置地点

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

四、注册变更情况

组织机构代码	91330000143125150B
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	无变更。
历次控股股东的变更情况（如有）	无变更。

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	上海市南京路 61 号四楼
签字会计师姓名	凌燕 徐珍珍 徐美媛

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

□ 适用 √ 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

□ 适用 √ 不适用

六、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

	2018 年	2017 年	本年比上年增减	2016 年
营业收入（元）	3,161,839,056.10	3,464,682,033.53	-8.74%	4,193,654,315.47
归属于上市公司股东的净利润（元）	336,059,228.77	189,978,786.63	76.89%	151,401,321.26
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	326,169,749.92	168,073,861.65	94.06%	139,722,188.37
经营活动产生的现金流量净额（元）	-1,109,608,722.21	504,472,515.66	-319.95%	1,850,635,659.97
基本每股收益（元/股）	0.43	0.25	72.00%	0.2
稀释每股收益（元/股）	0.43	0.25	72.00%	0.2
加权平均净资产收益率	10.90%	6.60%	4.30%	5.46%
	2018 年末	2017 年末	本年末比上年末增减	2016 年末
总资产（元）	11,557,085,644.10	8,197,858,643.69	40.98%	8,183,223,021.87
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,228,409,421.36	2,948,591,388.22	9.49%	2,820,112,960.41

七、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。

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	1,677,936,697.40	562,701,710.25	340,470,592.83	580,730,055.62
归属于上市公司股东的净利润	208,360,047.00	57,848,065.04	57,077,141.08	12,773,975.65
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	206,855,820.92	57,465,460.17	56,488,311.50	5,360,157.33
经营活动产生的现金流量净额	-156,655,108.41	74,996,980.43	-389,831,973.76	-638,118,620.47

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

□ 是 √ 否

九、非经常性损益项目及金额

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	2018 年金额	2017 年金额	2016 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-5,234.79	1,696,698.37	-326,200.54	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	152,310.00	1,707,035.68	846,799.97	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	8,552,625.02	7,153,250.62		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			1,060,479.26	
委托他人投资或管理资产的损益	6,039,965.70	29,146,000.12	5,053,096.07	

除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-607,895.77	550,567.36	3,300,602.89	
减：所得税影响额	3,027,035.99	10,266,344.91	-1,306,787.60	
少数股东权益影响额（税后）	1,215,255.32	8,082,282.26	-437,567.64	
合计	9,889,478.85	21,904,924.98	11,679,132.89	--

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

□ 适用 √ 不适用

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

第三节 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

是

房地产业

1、公司从事的主要业务

公司主业为房地产。

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以及周边进行土地储备，积极探索房地产合作经营模式，不断丰富房产品开发的类型。

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

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

公司以“医学诊断、健康服务、养老建设”为主要内容继续发展和扶持大健康产业。

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

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

公司全资子公司杭州护家护理站有限公司，位于公司小营街道健康产业园内。是杭州市第一家上城区卫计局审批以护理站模式单独运营的医疗结构，服务以在院护理（院前、院后）、居家护理、在站护理、优质护理四大模块；为各类人群所需的专科护理、健康咨询、健康普及、健康随访提供专业服务；同时为健康人员建立系统的健康管理档案。

公司控股子公司广宇安诺与日本多个著名的住建养老品牌达成合作意向，致力于在浙江市场进行住建产品和养老产品的推广和销售以及适老化房屋改造的全方案提供。广宇安诺在杭州市内设立了城市综合展厅、居家改造服务展厅等多家展厅及门店，进行养老和住建产品的展示和销售。

2、行业情况

报告期内，地产行业持续实施针对“满足首套刚需、支持改善需求、遏制投机炒房”的差别化调控政策；进一步促进房地产市场平稳健康发展，大力培育住房租赁市场，发展共有产权住房；加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。2018年上半年，热点城市调控政策全面升级，在首付比例、购房限制、限购套数、限售年限等方面进一步强化并严厉打击投机炒房行为，部分三四线城市出台“限购、限贷、限价”调控政策。租赁住房方面，国土部和住建部联合发函同意沈阳、南京、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、广州、佛山、肇庆、成都等11个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案后，各地持续发力集体建设用地建设租赁住房。

国家统计局数据显示，2018年商品房销售再创新高，但同比增速放缓：全年全国商品房销售面积171,654万平方米，比上年增长1.3%，其中住宅销售面积增长2.2%；实现商品房销售金额149,973亿元，同比增长12.2%，其中住宅销售额增长14.7%。行业去库存方面：2018年末全国商品房待售面积52,414万平方米，较上年末下降11.0%。2018年，政府加强金融监管和去杠杆，房地产市场融资渠道逐渐趋紧，个人按揭贷款全年同比下降0.8%。

报告期内，公司总部所在地杭州的楼市依旧推行严格的“限购、限贷”政策，同时为了切实规范商品住房销售行为，保障消费者合法权益，2018年4月4日起，杭州市区范围内符合条件的新申领预售许可商品住房项目，采取公证机构主持摇号方式开展销售工作。为了加快培育和发展租赁市场，措施相应出台，给杭州租赁市场带来巨大的发展空间。杭州市统计局数据显示，报告期内杭州市商品房销售面积1,675万平方米，同比下降18.4%，其中住宅销售面积1,329万平方米，同比下降12.6%。

2018年，杭州市土地总成交金额创下历史新高，但是竞拍市场经历了由热到冷的转变，上半年优质宅地竞拍至竞自持比，下半年土地竞拍低溢价、底价成交成常态。摇号政策实施之后，由于刚需客户受到政策倾斜，坚持摇号成为目前刚需用户购房现状，下半年杭州二手房成交数量锐减。

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	报告期末长期投资增加较多，主要系报告期内股权投资增加。
货币资金	报告期末增加的货币资金较多，主要系报告期内筹资活动吸收的资金较多。
存货	报告期末增加的存货较多，主要系报告期内新增开发项目较多。
其他应收款	报告期末减少的其他应收款较多，主要系报告期内收回的财务资助较多。

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

是

房地产业

一、较强的风险和财务成本控制能力

公司具有30余年房地产开发管理经验，经历过多次完整的宏观调控周期，熟悉国内房地产市场的周期性变化，具有较强的资源整合能力、经营管理能力和抗风险能力。公司先后在杭州、绍兴、黄山、肇庆、舟山等地进行房地产项目开发，均取得了较大的成功。近年来，公司融资能力不断提升，积极借助资本市场，创新企业融资模式，保持合理的资产负债率，有效降低公司的财务成本。公司对市场抱以敬畏之心，稳健经营、不盲目冒进，保持了健康安全的现金流和稳定持续的发展，也在股东、债权人以及上下游合作伙伴中树立了良好的企业信誉和形象。

二、市场定位鲜明、社会知名度、品牌美誉度高

公司以开发性价比高、功能齐全的中小户型住宅为主导产品，产品具有“面积不大功能全，总价不高

品质高”的特点，形成了公司在中小户型开发上的独特市场定位，奠定了在房地产行业的竞争优势。公司致力于“为民众造好房”，追求质量好、性价比高的产品和服务，重视客户的居住感受。并因此收获了很多忠实的客户、得到了很高的品牌认可度，提高了企业的社会知名度。

三、广宇“健康家”产品体系

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

四、经验丰富不断创新的管理团队

房地产公司在业务开展过程中需要整合多种资源，高管团队的经营管理水平和整合资源的能力对房地产公司的长远发展起着决定性的作用。在30余年的发展过程中，公司培育并形成了一支知识结构和专业结构合理、实战经验丰富、具备战略发展眼光的高管团队。公司管理层均出自一线，经过多年历练具有丰富的经营管理经验，这样一支高水平的管理团队具备了带领公司进一步做大做强的能力。

五、企业文化和人才储备

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

公司在长期实践过程中形成了“务实稳健”的风格，宁可放弃短期速成的机会，也要规避致命性的错误，项目资源储备以保障高质量的持续增长为准绳，不寻求超越自身能力和资源的超常规扩张。不试图凭借对即将发生的短期波动预判采取投机性行为，而是执着于研究客户需求，优化产品结构，提升产品和服务品质，以期提升客户价值；努力提升销售效率，加速去化，优化财务结构，以期提升资金利用率；合理分配成本，加快开发进度，控制费用，以期实现股东利益最大化。

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

第四节 经营情况讨论与分析

一、概述

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号—上市公司从事房地产业务》的披露要求

报告期内，公司秉承“求实、诚信、开拓、创新”的宗旨，主抓项目建设、追求项目品质和开拓销售渠道。2018年，公司实现营业收入31.62亿元，同比减少8.74%；实现归属于上市公司所有者净利润3.36亿元，同比增长76.89%。截止2018年末，公司资产总额115.57亿元，归属于母公司的所有者权益合计32.28亿元，资产负债率69.33%，扣除预收账款后的资产负债率46.87%。

2018年，公司实现商品房销售合同签约面积21.36万平方米，签约金额30.62亿元，签约金额完成年度计划的76.55%。受市政地铁工程施工影响、合作项目运营销售统筹等原因，东港空间、舟山宝龙天地等项目推迟销售计划，因此未能完成年初制定的销售计划。截至2018年末，公司可售商品房建筑面积37.71万平方米。

2018年，公司新开工面积42万平方米，完成年度计划的100%。报告期内，公司未能实现提前竣工，因此全年无竣工项目。截至2018年末，公司在建面积71.67万平方米。报告期内，公司新增土地储备2块，通过合作增加项目2个。截至报告期末，公司储备规划可建建筑面积127.46万平方米，权益建筑面积83.79万平方米。

报告期内，公司通过招拍挂及合作开发等模式新增土地储备情况如下：

序号	宗地编号/项目名称	权益比例（%）	土地面积（平方米）	建筑面积（平方米）	
				总面积	权益面积
1	杭政储出[2017]73号	100	8,174	26,156.8	26,156.80
2	杭政储出[2017]91号	24.5	36,592	128,072	31,377.64
3	余政储出（2018）15号	50	53288.2	133220.5	66,610.25
4	浙（2018）普陀区不动产权第0004376号	50	45511.66	72818.66	36,409.33
5	浙（2018）普陀区不动产权第0004377号	50	10945.42	28458.09	14,229.05
6	浙（2018）普陀区不动产权第0004378号	50	45409.02	72654.43	36,327.22

报告期内，公司主要在建项目情况如下：

序号	项目名称	持股比例（%）	预计总投资（亿元）	截至本报告期末已投资金额（亿元）	计容建筑面积（万方米）	已完工面积（万平方米）
1	天台-溪谷	47	14.8	5.62	14.54	0
2	舟山-宝龙天地	50	28.5	12.53	17.39	0
3	舟山-锦澜府邸	58	7.36	5.85	6.58	0
4	黄山-桃源里	51	2.85	1.76	5.14	0

5	新昌-锦江府	97.96	15.5	8.31	15.34	0
6	杭州-东港空间	97	11.5	7.52	4.46	0
7	杭州-广宇中心	100	4.10	2.76	1.47	0

报告期内，公司主要销售和结算项目情况如下：

序号	项目名称	持股比例（%）	计容建筑面积（万平方米）	可售面积（万平方米）	销售面积（万平方米）	结算面积（万平方米）
1	杭州-公园里	50.10	10.32	0.05	0.02	7.16
2	舟山-锦澜公寓	100	12.57	0.84	0.74	11.88
3	舟山-锦澜府邸	58	6.58	5.52	3.49	0
4	黄山-桃源里	51	5.14	3.62	3.41	0
5	肇庆-星湖名郡	80	60.02	2.54	0.52	2.75
6	新昌-锦江府	97.96	15.34	14.92	8.51	0
7	天台-溪谷	47	14.54	3.78	1.67	0
8	舟山-宝龙天地	50	17.39	1.57	1.45	0

报告期内，公司自持物业出租情况如下：

序号	物业名称	权益比例（%）	楼面面积（平方米）	出租率（%）
1	平海公寓商业街	100	2891	100
2	河滨公寓商业广场	100	13609	100
3	新东方大厦商业广场	75	27227	100
4	西城商铺（西城年华与西城美墅）	100	5439	96
5	鼎悦府文化创意街	100	8816	91
6	上东商铺（上东领地、上东臻品、上东名筑与东承府）	100	4993	59
7	锦绣桃源商铺	100	5913	51

截止报告期末，公司融资情况如下：

序号	项目	期末余额（万元）	融资成本区间	期限结构
1	银行贷款	169615	4.9%-7.5%	短期（含一年内到期）
				长期
2	债券	10000	8%	3年期
3	信托融资	94700	9%-11.8%	2年期
4	其他金融机构融资	18000	7%	2年期

报告期内，公司积极推进大健康主业的全面发展。

2018年杭州全景医学影像诊断中心接待检查约1.5万人次，同时积极组织人员学习交流，继续加大宣传，积极对接医保资质。报告期内，中心还获得“2018年杭州市高新企业”、大型医疗配置许可。

报告期内，小营健康产业园携手广宇安诺的明星产品和健康理念在浙江国际智能医疗创新大会上亮相，吸引了众多关注目光；全年“小营健康产业园”展示中心接待参观学习者近千人次。

2018年广宇安诺旗下的住建事业部和养老事业部业务拓展迅速，与浙江省内的杭州市中医院、浙医二院浙西国际心脏中心等多家医院和企事业单位、房地产公司等取得业务合作意向，并展开合作。报告期内，广宇安诺还参与了杭州市上城区召开的《适老化住宅设计规范》地方标准评审会，推动该规范的落地。

2018年公司旗下的一石巨鑫有限公司和杭州广宇久熙进出口有限公司两家贸易公司，分别在生物能源、饲料原料和包装材料、包装设备等领域从事进出口贸易，在“风险第一、效益第二、规模第三”的经营理念下稳健经营，迅速发展。

二、主营业务分析

1、概述

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

2、收入与成本

（1）营业收入构成

单位：元

	2018 年		2017 年		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	3,161,839,056.10	100%	3,464,682,033.53	100%	-8.74%
分行业					
房地产	2,620,858,795.59	82.89%	3,331,257,354.16	96.15%	-21.33%
其他	540,980,260.51	17.11%	133,424,679.37	3.85%	305.46%
分产品					
房地产	2,620,858,795.59	82.89%	3,331,257,354.16	96.15%	-21.33%
物业管理	37,603,121.20	1.19%	35,238,807.24	1.02%	6.71%
物业出租	51,268,150.23	1.62%	46,947,361.64	1.36%	9.20%
其他	452,108,989.08	14.30%	51,238,510.49	1.48%	782.36%
分地区					
浙江	2,922,144,205.05	92.42%	2,848,384,555.95	82.21%	2.59%
广东	172,247,006.19	5.45%	557,724,681.44	16.10%	-69.12%
安徽	67,447,844.86	2.13%	58,572,796.14	1.69%	15.15%

（2）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

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

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	2,620,858,795.59	1,437,592,122.88	45.15%	-21.33%	-45.14%	23.82%
其他	540,980,260.51	470,902,947.79	12.95%	305.46%	435.69%	-21.16%
分产品						
房地产	2,620,858,795.59	1,437,592,122.88	45.15%	-21.33%	-45.14%	23.82%
物业管理	37,603,121.20	32,851,683.40	12.64%	6.71%	13.44%	-5.19%
物业出租	51,268,150.23	14,497,231.13	71.72%	9.20%	46.86%	-7.25%
其他	452,108,989.08	423,554,033.26	6.32%	782.36%	763.06%	2.10%
分地区						
浙江	2,922,144,205.05	1,755,153,057.46	39.94%	2.59%	-19.70%	16.67%
广东	172,247,006.19	118,809,929.39	31.02%	-69.12%	-75.62%	18.39%
安徽	67,447,844.86	34,532,083.82	48.80%	15.15%	-3.30%	9.77%

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

□ 适用 √ 不适用

（3）公司实物销售收入是否大于劳务收入

√ 是 □ 否

行业分类	项目	单位	2018 年	2017 年	同比增减
房地产	销售量	万平方米	21.36	19.41	10.05%
	销售金额	万元	306,157	306,200	-0.01%

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

□ 适用 √ 不适用

（4）公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

□ 适用 √ 不适用

（5）营业成本构成

行业分类

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2018 年		2017 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产		1,437,592,122.88	75.33%	2,620,682,610.58	96.75%	-45.14%
其他		470,902,947.79	24.67%	87,905,886.76	3.25%	435.69%
合计		1,908,495,070.67	100.00%	2,708,588,497.34	100.00%	-29.54%

说明

（6）报告期内合并范围是否发生变动

√ 是 □ 否

1、本期公司吸收合并原子公司广宇紫丁香，清算子公司导致减少合并单位1家：杭州广宇紫丁香房地产开发有限公司。

2、由于新设子公司导致新增合并单位5家，分别为：一石巨鑫有限公司、杭州融晟置业有限公司、北京众宇管理咨询有限公司、广州吉宇投资咨询有限公司、杭州众宇企业管理有限公司。

3、非同一控制新合并单位5家，杭州康益德房地产开发有限公司，杭州益光房地产开发有限公司，上海芈杰企业管理有限公司，舟山龙宇商业投资有限公司，舟山龙宇大酒店有限公司。

4、同一控制新合并单位1家，杭州护家护理站有限公司。

（7）公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

□ 适用 √ 不适用

（8）主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	236,656,525.86
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	7.47%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	第一名	87,079,913.00	2.75%
2	第二名	43,502,200.71	1.37%
3	第三名	40,916,680.99	1.29%
4	第四名	33,590,930.40	1.06%

5	第五名	31,566,800.76	1.00%
合计	--	236,656,525.86	7.47%

主要客户其他情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	405,486,998.59
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	29.88%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	第一名	125,997,983.32	9.29%
2	第二名	113,711,357.60	8.38%
3	第三名	69,890,834.79	5.15%
4	第四名	49,084,137.93	3.62%
5	第五名	46,802,684.95	3.45%
合计	--	405,486,998.59	29.88%

主要供应商其他情况说明

□ 适用 √ 不适用

3、费用

单位：元

	2018 年	2017 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	61,080,090.62	40,627,137.88	50.34%	本年销售投入增加，销售费用较去年增加
管理费用	95,762,226.75	117,315,490.29	-18.37%	
财务费用	50,309,504.20	42,630,199.22	18.01%	

4、研发投入

□ 适用 √ 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2018 年	2017 年	同比增减
经营活动现金流入小计	3,633,409,531.34	3,295,428,415.40	10.26%

经营活动现金流出小计	4,743,018,253.55	2,790,955,899.74	69.94%
经营活动产生的现金流量净额	-1,109,608,722.21	504,472,515.66	-319.95%
投资活动现金流入小计	1,854,554,694.36	7,887,646,738.61	-76.49%
投资活动现金流出小计	2,380,322,808.91	9,254,380,484.39	-74.28%
投资活动产生的现金流量净额	-525,768,114.55	-1,366,733,745.78	61.53%
筹资活动现金流入小计	4,108,148,272.98	872,408,700.00	370.90%
筹资活动现金流出小计	1,792,351,429.26	620,960,068.93	188.64%
筹资活动产生的现金流量净额	2,315,796,843.72	251,448,631.07	820.98%
现金及现金等价物净增加额	680,562,455.19	-610,812,599.05	211.42%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

√ 适用 □ 不适用

1.报告期内经营活动现金流出增加较多，经营活动产生的现金流量净额减少较多，主要是本期支付土地款等支出增加所致。

2.报告期内投资活动现金流入减少较多，投资活动现金流出减少较多，主要是报告期内理财产品购买与赎回减少较多所致。

3.报告期内筹资活动现金流入增加较多，筹资活动现金流量流出增加较多，筹资活动产生的现金流量净额增加较多，主要是本年新增与归还贷款较多所致。

4.报告期内现金及现金等价物净增加额增加较多，主要是筹资活动产生的现金流量净额增加较多导致。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

□ 适用 √ 不适用

三、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	4,706,694.10	0.56%	权益法核算的长期股权投资收益和理财收益为主	理财收益不可持续
资产减值	-35,130,110.70	-4.19%	各类资产减值准备	是
营业外收入	267,427.30	0.03%	政府补助和违约金收入	否
营业外支出	843,140.91	0.10%	水利基金，对外捐赠与罚金	除水利基金外不可持续

四、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2018 年末	2017 年末	比重增减	重大变动说明

	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	1,375,636,541.43	11.90%	670,146,584.92	8.17%	3.73%	报告期内货币资金增加较多，主要系报告期内筹资活动净流入的货币资金较多导致。
应收账款	41,003,896.37	0.35%	15,560,685.40	0.19%	0.16%	
存货	7,736,066,601.33	66.94%	3,969,273,185.88	48.42%	18.52%	报告期末增加的存货较多，主要系报告期内新增开发项目较多。
投资性房地产	115,418,856.55	1.00%	119,365,482.79	1.46%	-0.46%	
长期股权投资	317,837,384.70	2.75%	240,266,335.70	2.93%	-0.18%	
固定资产	19,079,621.44	0.17%	18,091,507.98	0.22%	-0.05%	
短期借款	735,500,000.00	6.36%		0.00%	6.36%	报告期内短期借款增加较多，主要系报告期内筹资活动增加的短期借款较多导致。
长期借款	1,608,150,000.00	13.91%	889,500,000.00	10.85%	3.06%	报告期内长期借款增加较多，主要系报告期内筹资活动增加的长期借款较多导致。

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	期初账面价值	受限原因
货币资金	25,744,777.09	817,275.77	按揭保证金
存货	3,115,726,706.23	410,852,631.05	借款抵押
固定资产	10,068,463.78	10,450,761.10	借款抵押
投资性房地产	114,650,294.29	118,571,534.89	借款抵押
合计	3,266,190,241.39	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

238,515,500.00	543,396,080.00	-56.11%

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

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	持股比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	预计收益	本期投资盈亏	是否涉诉	披露日期（如有）	披露索引（如有）
上海芈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	已完成	0.00	-595,369.62	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对外投资公告》（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	已完成	0.00	-1,135,552.87	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对外投资公告》（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	长期	贸易实业	已完成	0.00	884,686.82	否	2018 年 05 月 03 日	披露于《证券时报》及巨潮

						伙企业（有限合伙）							资讯网《广宇集团股份有限公司对外投资公告》（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	已完成	0.00	-3,704,307.84	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	-4,550,543.51	--	--	--

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、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

募集年份	募集方式	募集资金	本期已使	已累计使	报告期内	累计变更	累计变更	尚未使用	尚未使用	闲置两年

		总额	用募集资金总额	用募集资金总额	变更用途的募集资金总额	用途的募集资金总额	用途的募集资金总额比例	募集资金总额	募集资金用途及去向	以上募集资金金额
2014	非公开发行	78,459.39	459.26	77,332.81	0	0	0.00%	2,307.28	专户存储	0
2016	公开发行公司债券	9,910		9,800	0	0	0.00%	110.85	专户存储	0
合计	--	88,369.39	459.26	87,132.81	0	0	0.00%	2,418.13	--	0
募集资金总体使用情况说明										
经中国证券监督管理委员会证监许可[2014]851 号文核准，公司于 2014 年 10 月 27 日由主承销商（保荐机构）招商证券股份有限公司采用非公开发行方式发行人民币普通股（A 股）股票 175,824,175 股。每股发行价为人民币 4.55 元，共募集资金人民币 799,999,996.25 元，扣除承销费和保荐费人民币 11,999,999.92 元后的募集资金为人民币 787,999,996.33 元，已由招商证券股份有限公司于 2014 年 10 月 27 日汇入公司开立在上海浦东发展银行杭州分行文晖支行账号为 95140155000000733 的人民币账户内 787,999,996.33 元；减除前期预付招商证券股份有限公司承销及保荐费 1,000,000.00 元及其他发行费用人民币 2,406,075.58 元，计募集资金净额为人民币 784,593,920.75 元。上述募集资金在 2014 年已使用 25,872,832.83 元，置换预先已投入募集资金项目的自筹资金 228,367,546.94 元，在 2015 年已使用 205,921,513.31 元，在 2016 年已使用 191,530,157.21 元，在 2017 年已使用 117,043,487.20 元，在 2018 年已使用 4,592,639.78 元，截止 2018 年末剩余金额为 23,072,827.07 元。 中国证券监督管理委员会证监许可[2015]2053 号文批复，公司向社会公开发行面值不超过 1,300,000,000.00 元的公司债券。公司实际公开发行债券为人民币 100,000,000.00 元，共募集资金人民币 100,000,000.00 元，扣除承销费及托管费人民币 900,000.00 元后的募集资金为人民币 99,100,000.00 元，已于 2016 年 9 月 6 日由主承销商招商证券股份有限公司汇入公司在中国银行股份有限公司浙江省分行账号 376669289910 的人民币账户收妥入账,减除其他发行费用 470,000.00 元（其中：信用评级费 150,000.00 元、律师费 300,000.00 元、验资费 20,000.00 元）后的募集资金净额为人民币 98,630,000.00 元。2016 年度年度补充流动资金 98,000,000.00 元，本年度未使用发债募集资金。截止 2018 年 12 月末剩余金额为 1,108,450.07 元。									

（2）募集资金承诺项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3)＝(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目										
舟山临城 LKa-3-25b 地块项目	否	55,000	53,459.39	459.26	52,272.16	97.78%	2017 年 01 月 01 日	5,204.58	否	否
杭州鼎悦府项目	否	25,000	25,000		25,060.65	100.24%	2015 年 01 月 01 日	-652.16	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%		0	是	否
承诺投资项目小计	--	89,910	88,369.39	459.26	87,132.81	--	--	4,552.42	--	--
超募资金投向										
无										
合计	--	89,910	88,369.39	459.26	87,132.81	--	--	4,552.42	--	--
未达到计划进度或预计收益的情况和原因（分具体项目）	舟山•临城 LKa-3-25b 地块少量尚未交房，由于所处区块房价涨幅未达预期，从目前结转情况看暂未能实现预计效益；杭州•鼎悦府项目少量尚未交房，由于所处区块房价涨幅未达预期，从目前结转情况看暂未能实现预计效益。									
项目可行性发生重大变化的情况说明	不适用									
超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用									
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用									
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用									
募集资金投资项目先期投入及置换情况	适用									
	公司 2018 年度未有募投项目先期投入及置换情况。									
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 12 月 31 日，暂未使用募集资金均存放于募集资金专户。									
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	不适用									

（3）募集资金变更项目情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在募集资金变更项目情况。

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
北京和信恒管理咨询有限公司（以下简称“和信恒”	杭州吉宇投资管理有限公司的 38.89%股权	2018 年 11 月 15 日	1,050	-30.29	引进和信恒后，吉宇投资将开展房地产金融相关业务，将进一步提升公司在地产金融业务上的竞争力，为公司发展提供可持续动力。	0.00%	以 1：1 注册资本金，增资扩股的形式	否	无关联关系	是	按计划如期实施	2018 年 11 月 07 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》（2018-098）

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	30,000,000.00	267,595,819.42	113,741,628.72	379,595,972.40	117,452,071.75	89,044,762.02
浙江万鼎房地产开发有限公司	子公司	房地产	100,000,000.00	526,061,130.34	169,819,999.19	1,682,360,382.21	663,564,518.17	497,647,512.22
舟山鼎宇房地产开发有限公司	子公司	房地产	50,000,000.00	263,004,158.10	154,726,902.17	296,322,905.48	62,578,729.40	46,625,683.09

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
杭州广宇紫丁香房地产开发有限公司	注销	无重大影响

主要控股参股公司情况说明

2018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、公司未来发展的展望

展望2019年，行业调控将继续以稳地价、稳房价、稳预期为目标，促进房地产市场平稳健康发展；将继续围绕坚持住房不炒；坚持完善住房的市场体系和住房保障体系；坚持落实城市主体责任，因城施策、分类指导，不断完善市场监测预警和考核评价机制；坚持调结构、转方式，大力培育和发展住房租赁市场，重点解决新市民的住房问题予以展开。房地产金融政策总的方针不变，继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，适时预调微调，稳定总需求，优质房企融资和基本住房需求贷款仍会受到支持和满足。

2019年，公司将继续坚定地产主业，健康与贸易双轮驱动。地产区域布局坚持杭州、浙江、长三角“三三制”原则，继续积极打造和推广“优居、乐活、颐养、睦邻”的“广宇健康家”理念的深入实施。2019年，公司计划实现商品房销售合同签约金额40亿元；计划新开工面积15.44万平方米；计划实现竣工18.9万平方米。

2019年，公司将重点做好以下几方面工作：

房地产开发：继续做精做强地产第一主业，继续深化住宅产品、装修、景观的专业标准化程度并持续优化。积极探索合作新模式，适时储备土地，保持可持续稳定发展的需要。充分利用好第三方巡检平台，抓紧“品质”这条企业的生命线。坚持现金为王，加速开发进度，全员营销，群策群力，进一步开拓销售渠道，实现快速销售。保持合理的资宅结构，积极拓展融资渠道。

物业服务：做好自建楼盘物管服务的同时，积极拓展外部业务；做精做实社区配套，延长物业服务链。

健康领域，进一步打造广宇大健康的品牌形象，实现杭州全景医疗影像诊断中心的就诊量再创新高；通过小营智慧健康产业园的平台，嫁接健康产业领域的丰富资源；全面提升护家护理站的品牌，持续探索护理站的运营模式；进一步扩大广宇安诺住建事业部的合作单位名单，继续拓展养老辅具的销售渠道，力争使广宇安诺成为杭州适老化改造领域的标杆企业。

贸易领域，在“稳健经营、稳步发展”的指导思想下，开拓业务，丰富品种，进一步整合现有资源，寻求强强合作谋发展，在行业内树立自己的品牌形象。

十、接待调研、沟通、采访等活动

1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

√ 适用 □ 不适用

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2018 年 01 月 19 日	实地调研	机构	详见公司于 2018 年 1 月 19 日在巨潮资讯网披露的投资者关系活动记录表
2018 年 05 月 23 日	实地调研	机构	详见公司于 2018 年 5 月 23 日在巨潮资讯网披露的投资者关系活动记录表
2018 年 09 月 12 日	实地调研	个人	详见公司于 2018 年 9 月 12 日在巨潮资讯网披露的投资者关系活动记录表

第五节 重要事项

一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

√ 适用 □ 不适用

报告期内，公司利润分配相关制度未作专门的修订。公司在报告期内的利润分配执行情况符合《公司法》和《公司章程》的利润分配政策，公司每年以现金方式分配的利润不低于当年实现的可分配利润的10%。公司任意三个连续会计年度内以现金方式累计分配的利润不少于该三年实现的年均可分配利润的30%。

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

公司近 3 年（包括本报告期）的普通股股利分配方案（预案）、资本公积金转增股本方案（预案）情况

(1)2016年度利润分配方案

以2016年12月31日公司总股本774,144,175股为基数，向全体股东每10股派发现金0.80元（含税），共派发现金红利61,931,534元（含税）。

(2)2017年度利润分配方案

以2017年12月31日公司总股本774,144,175股为基数，向全体股东每10股派发现金0.80元（含税），共派发现金红利61,931,534元（含税）。

(3)2018年度利润分配预案

以2018年12月31日公司总股本774,144,175股为基数，向全体股东每10股派发现金0.80元（含税），共派发现金红利61,931,534元（含税）。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率	以其他方式（如回购股份）现金分红的金额	以其他方式现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比例	现金分红总额（含其他方式）	现金分红总额（含其他方式）占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率

2018 年	61,931,534.00	336,059,228.77	18.43%	0.00	0.00%	61,931,534.00	18.43%
2017 年	61,931,534.00	189,978,786.63	32.60%	0.00	0.00%	61,931,534.00	32.60%
2016 年	61,931,534.00	151,401,321.26	40.91%	0.00	0.00%	61,931,534.00	40.91%

公司报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案

□ 适用 √ 不适用

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案情况

√ 适用 □ 不适用

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	0.80
每 10 股转增数（股）	0
分配预案的股本基数（股）	774,144,175
现金分红金额（元）（含税）	61,931,534.00
以其他方式（如回购股份）现金分红金额（元）	0.00
现金分红总额（含其他方式）（元）	61,931,534.00
可分配利润（元）	878,919,817.51
现金分红总额（含其他方式）占利润分配总额的比例	100%
本次现金分红情况	
其他	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
公司以 2018 年 12 月 31 日公司总股本 774,144,175 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 0.8 元（含税），共派发现金红利 61,931,534.00 元（含税），公司 2018 年不进行资本公积转增股本，不送股，以上利润分配方案尚需提交 2018 年度股东大会审议。	

三、承诺事项履行情况

1、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尚未履行完毕的承诺事项

√ 适用 □ 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺						
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺						
资产重组时所作承诺						

首次公开发行或再融资时所作承诺	杭州平海投资有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	为保障广宇集团及广宇集团其他股东的利益，本公司郑重向广宇集团（包括广宇集团控股子公司）出具如下承诺：1、本公司依照中国法律法规被确认为广宇集团股份有限公司控股股东及关联方期间，将不会在中国境内或者境外以任何方式（包括但不限于单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股权及其它权益）直接或者间接从事或者参与任何与广宇集团构成竞争的任何业务或活动。不以任何方式从事或参与生产任何与广宇集团产品相同、相似或可能取代广宇集团产品的业务活动。2、本公司如从任何第三方获得的商业机会与广宇集团经营的业务有竞争或可能有竞争，则本公司将立即通知广宇集团，并将该商业机会让与广宇集团。3、本公司承诺不利用任何方式从事影响或可能影响广宇集团经营、发展的业务或活动。	2013 年 11 月 08 日	长期	报告期内未发生违反相关承诺的事项。
	王鹤鸣	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	为保障广宇集团及广宇集团其他股东的利益，本人郑重向广宇集团（包括广宇集团控股子公司）出具如下承诺：1.本人依照中国法律法规被确认为广宇集团股份有限公司实际控制人一致行动人及关联方期间，将不会在中国境内或者境外以任何方式（包括但不限于单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股权及其它权益）直接或者间接从事或者参与任何与广宇集团构成竞争的任何业务或活动。不以任何方式从事或参与生产任何与广宇集团产品相同、相似或可能取代广宇集团产品的业务活动。2、本人如从任何第三方获得的商业机会与广宇集团经营的业务有竞争或可能有竞争，则本人将立即通知广宇集团，并将该商业机会让与广宇集团。3、本人承诺不利用任何方式从事影响或可能影响广宇集团经营、发展的业务或活动。	2013 年 11 月 08 日	长期	报告期内未发生违反相关承诺的事项。
	王轶磊	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	为保障广宇集团及广宇集团其他股东的利益，本人郑重向广宇集团（包括广宇集团控股子公司）出具如下承诺：1、本人依照中国法律法规被确认为广宇集团股份有限公司实际控制人及关联方期间，将	2013 年 11 月 08 日	长期	报告期内未发生违反相

			不会在中国境内或者境外以任何方式（包括但不限于单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股权及其它权益）直接或者间接从事或者参与任何与广宇集团构成竞争的任何业务或活动。不以任何方式从事或参与生产任何与广宇集团产品相同、相似或可能取代广宇集团产品的业务活动。2、本人如从任何第三方获得的商业机会与广宇集团经营的业务有竞争或可能有竞争，则本人将立即通知广宇集团，并将该商业机会让与广宇集团。3、本人承诺不利用任何方式从事影响或可能影响广宇集团经营、发展的业务或活动。			关承诺的事项。
	杭州平海投资有限公司	股份限售承诺	杭州平海投资有限公司作为公司控股股东，为了切实履行公司再融资期间相关承诺，自愿承诺如下：承诺人将所持有的广宇集团股份有限公司股份从公司 2016 年度财务报告公布之日起延长锁定三年至 2020 年 5 月 3 日。在延长的锁定期内，承诺人将严格按照中国证监会、深圳证券交易所关于股份变动管理的相关规定管理该部分股票，不转让或者委托他人管理承诺人已直接持有的公司股份。若在股份锁定期间发生资本公积转增股本、派送股票红利等使股份数量发生变动的事项，上述锁定股份数量相应调整。在锁定期间若违反上述承诺，将违规所得全部上缴公司，并承担由此引发的一切法律责任。	2017 年 05 月 03 日	2020 年 5 月 3 日	报告期内未发生违反相关承诺的事项。
股权激励承诺						
其他对公司中小股东所作承诺	单玲玲	股份限售承诺	本人作为广宇集团股份有限公司实际控制人一致行动人及关联方，自愿承诺如下：在本人增持广宇集团股份有限公司股票期间及法定期限内不减持广宇集团股份有限公司股票。	2018 年 11 月 01 日	2019 年 5 月 7 日	报告期内未发生违反相关承诺的事项。
	王轶磊、王鹤鸣、杭州平海投资有限公司、杭州澜华	股份限售承诺	自愿承诺如下：在本人一致行动人及关联方单玲玲女士增持广宇集团股份有限公司股票期间及法定期限内不减持本人持有的广宇集团股份有限公司股票。	2018 年 11 月 01 日	2019 年 5 月 7 日	报告期内未发生违反相

	投资管理有限公司					关承诺的事项。
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	无。					

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

□ 适用 √ 不适用

四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

五、董事会、监事会、独立董事（如有）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、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

执行《财政部关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》

财政部于2018年6月15日发布了《财政部关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会（2018）15号），对一般企业财务报表格式进行了修订。

本公司执行上述规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称和金额
（1）资产负债表中“应收票据”和“应收账款”合并列示为“应收票据及应收账款”；“应付票据”和“应付账款”合并列示为“应付票据及应付账款”；“应收利息”和“应收股利”并入“其他应收款”列示；“应付利息”和“应付股利”并入“其他应付款”列示；“固定资产清理”并入“固定资产”列示；“工程物资”并入“在建工程”列示；“专项应付款”并入“长期应付款”列示。比较数据相应调整。	第五届董事会第八十次会议	“应收票据”和“应收账款”合并列示为“应收票据及应收账款”，本期金额41,318,896.37元，上期金额15,560,685.40元；
		“应付票据”和“应付账款”合并列示为“应付票据及应付账款”，本期金额377,276,875.54元，上期金额509,840,203.26元；
		调增“其他应收款”本期金额222,359.12元，上期金额248,807.24元；
		调增“其他应付款”本期金额22,244,862.55元，上期金额16,606,776.70元；
（2）在利润表中新增“研发费用”项目，将原“管理费用”中的研发费用重分类至“研发费用”单独列示；		无影响

在利润表中财务费用项下新增“其中：利息费用”和“利息收入”项目。比较数据相应调整。		
（3）所有者权益变动表中新增“设定受益计划变动额结转留存收益”项目。比较数据相应调整。		无影响

七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

1、本期公司吸收合并原子公司广宇紫丁香，清算子公司导致减少合并单位1家：广宇紫丁香。

2、由于新设子公司导致新增合并单位5家，分别为：一石巨鑫、融晟置业、北京众宇、广州吉宇、杭州众宇。

3、非同一控制新合并单位5家，康益德、益光房产、上海芈杰、龙宇商业、龙宇大酒店。

4、同一控制新增单位1家：护家护理。

九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	100
境内会计师事务所审计服务的连续年限	15 年
境内会计师事务所注册会计师姓名	凌燕 徐珍珍 徐美媛
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	徐珍珍 3 年，凌燕、徐美媛 1 年
境外会计师事务所名称（如有）	不适用

当期是否改聘会计师事务所

□ 是 √ 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

√ 适用 □ 不适用

报告期内，公司聘请立信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司内部控制审计会计师事务所。

十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

□ 适用 √ 不适用

十一、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。

十二、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。

十三、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。

十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

□ 适用 √ 不适用

十五、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：（单位：万元）

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），审议广轶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（案名：运河万科中心）和天台广宇碧桂园项目（案名：溪谷）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，截至本报告披露日已实施。

单位：万元

项目名称	项目投入峰值	跟投投入金额	跟投股权占比	董事、高管投入金额	权益占比	分红金额	退出情况
杭州·公园里	80140.00	900.00	0.90%	120.00	0.12%	450	未结算
舟山·锦澜府邸	21560.00	1080.00	3.00%	160.00	0.44%	未分红	未结算
黄山·桃源里	6809.00	330.00	3.00%	74.80	0.68%	未分红	未结算
新昌·锦江府	57175.00	1225.00	2.04%	429.25	0.71%	未分红	未结算
天台·溪谷	51030.00	1500.00	3.00%	1209.00	2.42%	未分红	未结算
杭州·运河中心	58000.00	1200.00	3.00%	937.50	2.34%	未分红	未结算
杭州·东港空间	68800.00	2250.00	3.00%	702.50	0.94%	未分红	未结算

十六、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

□ 适用 √ 不适用

公司报告期未发生与日常经营相关的关联交易。

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

√ 适用 □ 不适用

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值（万元）	转让资产的评估价值（万元）	转让价格（万元）	关联交易结算方式	交易损益（万元）	披露日期	披露索引
杭州澜华投资管理有限公司	实际控制人控制的企业	股权转让	收购护家护理站 100%股权	1 元/股注册资本金	0	0	0	协议转让	0		
转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因（如有）	无。										
对公司经营成果与财务状况的影响情况	截至股权转让日，护家护理站未运营，注册资本金未实缴。因此转让金额为 0，无重大影响。本事项经公司总裁办公会议于 2018 年 4 月 23 日审议同意。										
如相关交易涉及业绩约定的，报告期内的业绩实现情况	无。										

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	1,710.09	207.03	-37.97
江利雄、廖巍华、陈连勇	公司高级管理人员	杭州广轶投资管理合伙企业（有限合伙）	跟投主体	1090 万元	1,218.35	1,044.8	-45.05
江利雄	公司董事	杭州广宇轶信投资合伙	投资管理	7500 万元	7,575.7	7,542.65	652.64

		企业（有限合伙）					
王小平	公司高级管理人员之关联人	杭州广宇轶信投资合伙企业（有限合伙）	投资管理	7500 万元	7,575.7	7,542.65	652.64
被投资企业的重大在建项目的进展情况（如有）	详见本章节“十五” 之表述						

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）
浙江信宇房地产开发有限公司	联营企业	财务资助	否	11,616.54	53.02	17.45	6.00%	705.62	12,357.73
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	100	0.00%	0	100.07
杭州万广置业有限公司	合营企业	财务资助	否	0	52,800	38,600	0.00%	0	14,200
杭州广睿投资关联合伙企业（有限合伙）	联营企业	往来款	否	578.1	0	450	0.00%	0	128.1
杭州广轶投资管理合伙企业	合营企业	往来款	否	0	611	163	0.00%	0	448
杭州广磊投资管理合伙企业	联营企业	往来款	否	0	1,464	624	0.00%	0	840
舟山聚宇	联营企业	往来款	否	0	365	244.93	0.00%	0	120.07

投资管理合伙企业(有限合伙)									
杭州臻茂投资有限公司	联营企业	往来款	否	9,208	0	9,208	0.00%	0	0
杭州绿城望溪房地产开发有限公司	联营企业的子公司	往来款	否	6,400	0	6,502.5	5.40%	102.5	0
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）
杭州广轶投资管理合伙企业	联营企业	往来款	54	1,022.15	1,035.27	0.00%	0	40.88
杭州万广置业有限公司	合营企业	往来款	0	300	0	0.00%	0	300
绍兴康尔富房地产开发有限公司	联营企业	往来款	2,946.02	0	0	0.00%	0	2,946.02
绍兴鉴湖高尔夫有限公司	联营企业	往来款	1,728.83	0	0	0.00%	0	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	0	0	0.00%	0	1,375
杭州思燕贸易有限公司	合营企业	往来款	260	0	0	0.00%	0	260
舟山众宇投资管理合伙企业（有限合伙）	联营企业	往来款	0	2,066.01	1,394.13	0.00%	0	671.88
杭州绿城望溪房地产开发有限公司	联营企业的子公司	往来款	0	9,600	0	5.10%	41.19	9,600
杭州广磊投资管理合伙企业（有限合伙）	联营企业	往来款	0	11.92	0	0.00%	0	11.92
杭州广睿投资管理合伙企业	联营企业	往来款	0.07	0	0	0.00%	0	0.07

（有限合伙）								
杭州广磊投资管理合伙企业（有限合伙）	联营企业	往来款	1,080	0	1,080	6.18%	109	0
舟山聚宇投资管理合伙企业（有限合伙）	联营企业	往来款	0	1,685	1,133.38	0.00%	0	551.62
关联债务对公司经营成果及财务状况的影响	正常的资金往来。							

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。

十七、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

（1）托管情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在托管情况。

（2）承包情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在承包情况。

（3）租赁情况

√ 适用 □ 不适用

租赁情况说明

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

（2）公司2011年与北京同仁堂浙江医药有限公司签订租赁协议，将杭州市上城区平海路6－8号二层、12-14号、岳王路20-26号商业用房租赁给北京同仁堂浙江医药有限公司，租期为2011年4月至2021年4月，第一年租金为450万元，第二年租金为477万元，以后每年在上一年租金标准的基础上递增6%；双方于2016年3月9日签订补充协议，约定自2016年4月10日起至2021年4月9日租金调整为500万元/年，3年不递增，第4年、第5年在前三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（现已更名为“浙江国金企业管理有限公司”，以下简称“浙

江国金”）签订租赁协议，将杭州市建国北路河滨公寓地下营业用房租赁给浙江国金，租期为15年，第一年租金为588万元，每两年在上年租金的基础上递增3%至第10年，第11年起，年租金按688万元，5年不递增。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

□ 适用 √ 不适用

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

2、重大担保

√ 适用 □ 不适用

（1）担保情况

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
阳光城集团股份有限公司	2018 年 11 月 13 日	76,800	2018 年 12 月 07 日	37,350	连带责任保证	2018 年 12 月 7 日至 2020 年 12 月 6 日	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）		76,800		报告期内对外担保实际发生额合计（A2）		37,350		
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）		76,800		报告期末实际对外担保余额合计（A4）		37,350		
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	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
一石巨鑫有限公司	2018 年 12 月 27 日	3,000	2018 年 12 月 28 日	3,000	连带责任保证	2018 年 12 月 28 日至 2019 年 12 月 27 日	否	否
杭州鼎融房地产开发有限公司	2018 年 11 月 27 日	15,000	2018 年 12 月 12 日	10,015	连带责任保证;抵押	2018 年 12 月 12 日至 2020 年 12 月 11 日	否	否
杭州康益德房地产开发有限公司	2018 年 11 月 13 日	76,800	2018 年 12 月 07 日	37,350	连带责任保证;抵押	2018 年 12 月 7 日至 2020 年 12 月 6 日	否	否

杭州广宇安诺实业有限公司	2018 年 10 月 23 日	1,000	2018 年 11 月 02 日	500	连带责任保证	2018 年 11 月 2 日至 2019 年 11 月 1 日	否	否
浙江广园房地产开发有限公司	2018 年 04 月 28 日	20,000	2018 年 06 月 29 日	20,000	连带责任保证;质押	2018 年 6 月 29 日至 2020 年 5 月 29 日	否	否
浙江上东房地产开发有限公司	2018 年 04 月 05 日	22,000	2018 年 04 月 25 日	22,000	连带责任保证	2018 年 4 月 25 日至 2021 年 4 月 7 日	否	否
浙江上东房地产开发有限公司	2018 年 06 月 23 日	23,000	2018 年 07 月 13 日	21,050	连带责任保证	2018 年 7 月 13 日至 2021 年 6 月 24 日	否	否
浙江合创贸易有限公司	2018 年 01 月 12 日	3,500	2018 年 01 月 19 日	3,500	连带责任保证	2018 年 1 月 19 日至 2018 年 12 月 3 日	是	否
新昌县广新房地产开发有限公司	2018 年 01 月 09 日	70,000	2018 年 01 月 22 日	35,000	连带责任保证	2018 年 1 月 22 日至 2021 年 1 月 24 日	否	否
浙江上东房地产开发有限公司	2017 年 08 月 19 日	6,000	2017 年 09 月 05 日	6,000	连带责任保证	2017 年 9 月 5 日至 2019 年 9 月 4 日	否	否
浙江广宇新城房地产开发有限公司	2017 年 08 月 19 日	6,000	2017 年 08 月 28 日	6,000	连带责任保证	2017 年 8 月 28 日至 2019 年 8 月 27 日	否	否
舟山鼎宇房地产开发有限公司	2017 年 08 月 19 日	6,000	2017 年 09 月 07 日	6,000	连带责任保证	2017 年 9 月 7 日至 2019 年 9 月 6 日	否	否
杭州广宇建筑工程技术咨询有限公司	2016 年 11 月 08 日	38,000	2016 年 12 月 28 日	38,000	连带责任保证	2016 年 12 月 28 日至 2026 年 12 月 28 日	否	否
舟山舟宇房地产开发有限公司	2017 年 09 月 09 日	26,352	2017 年 09 月 21 日	23,500	连带责任保证	2017 年 9 月 21 日至 2018 年 6 月 5 日	是	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）		234,300		报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）		152,415		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）		316,652		报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）		192,515		
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度	担保额度	实际发生日期	实际担保金	担保类型	担保期	是否履行	是否为关

	相关公告披露日期			额			完毕	联方担保
报告期内审批对子公司担保额度合计（C1）		0		报告期内对子公司担保实际发生额合计（C2）		0		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（C3）		0		报告期末对子公司实际担保余额合计（C4）		0		
公司担保总额（即前三大项的合计）								
报告期内审批担保额度合计（A1+B1+C1）		311,100		报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）		189,765		
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）		393,452		报告期末实际担保余额合计（A4+B4+C4）		229,865		
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例				71.20%				
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）				207,350				
担保总额超过净资产 50%部分的金额（F）				68,444.53				
上述三项担保金额合计（D+E+F）				217,365				
对未到期担保，报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿责任的情况说明（如有）				无				
违反规定程序对外提供担保的说明（如有）				无				

采用复合方式担保的具体情况说明

1. 公司按照持股比例为控股子公司浙江广园在浙商天台支行的 37,600 万元借款提供担保并以持有的广园房产 45%的股权质押，实际担保余额为 20,000 万元。

2. 公司和阳光城集团按照持股比例为子公司康益德房产在中诚信托有限责任公司的 74,700 万元借款提供担保，康益德房产对阳光城集团提供了反担保（系上述表格中所列的公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保））。康益德房产以其持有的益光房产 100%股权质押给中诚信托为上述借款提供质押，益光房产以其持有的国有土地使用权为上述借款抵押。

3. 公司为全资子公司鼎融房产向浙商银行股份有限公司杭州未来科技城支行借款 15,000 万元人民币提供担保；控股子公司上东房产、丁桥房产、紫丁香房产以各自名下的部分物业为鼎融房产提供抵押担保。截止 2018 年 12 月 31 日，该项担保下，鼎融房产向浙商银行未来科技城支行的借款余额为 10,015 万元。

（2）违规对外担保情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

3、委托他人进行现金资产管理情况

（1）委托理财情况

√ 适用 □ 不适用

报告期内委托理财概况

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额
银行理财产品	自有资金	121,270	53,770	0
合计		121,270	53,770	0

单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财具体情况

□ 适用 √ 不适用

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

□ 适用 √ 不适用

（2）委托贷款情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、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。

十八、社会责任情况

1、履行社会责任情况

广宇集团始终秉承“求实、诚信、开拓、创新”的企业宗旨，一如既往地追求社会认可、客户赞誉、员工满意三大目标，以“服务大众、共享生活”为使命，坚持“知识创造财富，和谐铸就未来”的核心价值观和“尽心做事，求真务实”的基本行为观。上市逾10年，公司秉承稳健发展的战略，在发展过程中始终坚持做到经济效益、社会效益与环境效益并重，积极承担社会责任。

在房地产主业方面，公司以“可持续发展观“和”科学发展观“为主导思想，诚信对待供应商、客户和消费者，努力打造“绿色地产”和“节能住宅”，以实际行动切实维护消费者、债权人和员工的合法权益。在日常施工管理中，公司加强对施工单位环保措施的管理，严格审核施工组织设计中施工场地的布置是否符合环保要求，施工车辆进出施工现场是否采取相关措施，确保施工中无扬尘、不扰民，建设文明施工工地。报告期内，公司代建项目婺江三园和婺江四园分别获得杭州市建筑工程奖“西湖杯”、省文明施工样板工地、市文明施工样板工地、杭州市建筑工程表扬工程等多项荣誉。

在大健康主业方面，公司以“医学诊断、健康服务、养老建设”为主要内容。杭州全景医学影像诊断中心，是卫计委批准的专业医学影像诊断机构，是浙江省首家第三方独立医学影像诊断中心。中心以高端医学影像设备和一流的专家团队为主要技术支撑，以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比肩国际水准的医疗健康服务。位于小营健康产业园的护家护理站是杭州市第一家上城区卫计局审批

以护理站模式单独运营的医疗机构，运营后便为各类人群提供专科护理、健康普及、咨询、随访等专业服务。广宇安诺在杭州市区设立城市综合展厅、居家改造服务展厅和门店，为民众提供养老和住建产品的展示和咨询以及适老化房屋改造的方案和施工。报告期内，广宇安诺参与了杭州市上城区召开的《适老化住宅设计规范》地方标准评审会，推动该规范的落地。

公司严格遵守《劳动法》，为员工提供舒适安全的工作环境，切实保护员工的合法权益。公司关注员工身心健康，定期安排员工体检，积极发展员工培训，提升员工专业素养，并为员工提供良好的培训和晋升渠道。公司以党团建设工作为基础，以“群众路线教育实践活动”为抓手，积极开展企业“党建强，发展强”的双强建设。全面贯彻落实群众路线教育实践活动。以党建带团建，以开展适应青年特点的活动为载体，投身岗位技术创新、营销创新、服务创新等，为青年团员发挥才能提供平台，为促进企业发展发挥了生力军作用。

公司一如既往热心社会公益事业，关心社会弱势群体，为他们送温暖献爱心。杭州广宇慈善协会为公司所在辖区杭州市上城区湖滨街道的困难户们举办“冬日暖阳”捐赠活动，表达了广宇慈善对困难户们的深深关怀。公司积极参与社会各界的扶贫捐款、爱心助学活动，始终坚持将财富作为回馈社会的根本，让社会分享企业成果，让百姓分享企业盈利。未来，公司将继续坚持可持续发展的战略，和谐创业，诚信经营，不断完善公司社会责任管理体系建设，加强与各利益相关方的沟通与交流，继续支持社会公益事业，为促进公司与社会、自然的和谐、可持续发展做出更大贡献！

2、履行精准扶贫社会责任情况

报告期内，公司暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。

3、环境保护相关的情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

否

公司及子公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位。

十九、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。

二十、公司子公司重大事项

√ 适用 □ 不适用

1.2018年1月8日，经公司总裁办公会议充分商议，同意公司参股子公司杭州万广置业有限公司以自有及自筹资金参与杭州祥瑞汽车园产业园开发有限公司的增资，万广置业出资总额14700万元。增资完成后，万广置业持有祥瑞汽车园49%股权。本次对外投资不构成关联交易。

2.2018年2月5日，经公司总裁办公会议充分商议，同意公司与杭州佳御投资有限公司（以下简称“佳御投资”）共同出资2800万元合作成立杭州广科安德生物科技有限公司（以下简称“广科安德”）公司出资280万元，持有广科安德10%股份，本次对外投资不构成关联交易。

3.2018年4月23日，经公司总裁办公会议充分商议，同意公司与佳御投资共同出资2700万元合作成立杭州广科控股有限公司，公司出资405万元，持有广科控股15%股份，本次对外投资不构成关联交易。

4.2018年4月23日，经公司总裁办公会议充分商议，同意子公司广宇安诺成立杭州广宇安诺居家改造工程有限公司，注册资

本金500万元，广宇安诺出资150万元，持股30%。其他自然人（均无关联关系）联合出资350万元，持股70%，本次对外投资不构成关联交易。

5.2018年8月26日，经公司总裁办公会议充分商议，同意子公司宇舟资产对其子公司杭州臻茂投资有限公司增资9200万元，持有臻茂投资16%股权比例不变。本次对外投资不构成关联交易。

6.2018年10月15日，经公司总裁办公会议充分商议，同意公司全资子公司吉宇投资将其持有的全资子公司海纵投资的100%股权转让给公司。本次股权转让不构成关联交易。

7.2018年11月5日，经公司总裁办公会议充分商议，同意公司控股子公司吉宇投资设立子公司北京众宇（注册资本金200万元）、杭州众宇（注册资本金200万元）、广州吉宇（注册资本金200万元），本次对外投资不构成关联交易。

8.2018年11月30日，经公司总裁办公会议充分商议，同意公司子公司广瀛资产出资3720.57万元，购买房产。本次对外投资不构成关联交易。

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

股份回购的实施进展情况

□ 适用 √ 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

□ 适用 √ 不适用

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

□ 适用 √ 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□ 适用 √ 不适用

2、限售股份变动情况

√ 适用 □ 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
杭州平海投资有限公司	134,757,000	0	0	134,757,000	平海投资作为公司控股股东履行公司非公开发行相关承诺，自愿延长其所持公司全部股份锁定期至 2020 年 5 月 3 日	2020 年 5 月 3 日
王轶磊	1,832,940	0	0	1,832,940	高管股份锁定	高管锁定股
江利雄	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	--	--

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

□ 适用 √ 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

□ 适用 √ 不适用

3、现存的内部职工股情况

□ 适用 √ 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通	45,239	年度报告披露	45,341	报告期末表决	0	年度报告披露	0

股股东总数		日前上一月末普通股股东总数		权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）		日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	

持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况

股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
杭州平海投资有限公司	境内非国有法人	17.41%	134,757,000	无增减	134,757,000	0		
王鹤鸣	境内自然人	9.58%	74,150,737	无增减	0	74,150,737		
杭州澜华投资管理有限公司	境内非国有法人	4.26%	32,967,033	无增减	0	32,967,033		
王振丰	境内自然人	1.49%	11,521,000	比上年末减持 2769800 股	0	11,521,000		
法泰达管理（杭州）有限公司	境内非国有法人	1.38%	10,700,001	上年末非前 10 名股东	0	10,700,001		
王孝勤	境内自然人	0.86%	6,643,000	比上年末增持 18000 股	0	6,643,000		
单康康	境内自然人	0.70%	5,400,000	比上年末增持 100000 股	0	5,400,000		
陈秋琴	境内自然人	0.54%	4,156,058	无增减	0	4,156,058		
周金振	境内自然人	0.52%	4,005,050	上年末非前 10 名股东	0	4,005,050		
中意资管－招商银行－云南国际信托有限公司	其他	0.48%	3,748,300	比上年末减持 615000 股	0	3,748,300		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）	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 名无限售条件股东持股情况			
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
王鹤鸣	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	11,521,000	人民币普通股	11,521,000
法泰达管理（杭州）有限公司	10,700,001	人民币普通股	10,700,001
王孝勤	6,643,000	人民币普通股	6,643,000
单康康	5,400,000	人民币普通股	5,400,000
陈秋琴	4,156,058	人民币普通股	4,156,058
周金振	4,005,050	人民币普通股	4,005,050
中意资管－招商银行－云南国际信托有限公司	3,748,300	人民币普通股	3,748,300
王淼	3,460,000	人民币普通股	3,460,000
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	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 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（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。

2、公司控股股东情况

控股股东性质：自然人控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
杭州平海投资有限公司	王轶磊	2001 年 08 月 22 日	913301027319956381	实业投资

控股股东报告期内变更

□ 适用 √ 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：境内自然人

实际控制人类型：自然人

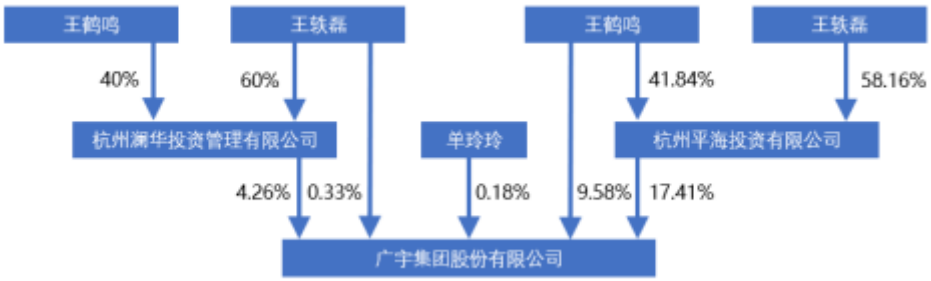
实际控制人姓名	与实际控制人关系	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
王轶磊	本人	中国	是
王鹤鸣	一致行动（含协议、亲属、同一控制）	中国	否
单玲玲	一致行动（含协议、亲属、同一控制）	中国	否
杭州平海投资有限公司	一致行动（含协议、亲属、同一控制）	中国	否
杭州澜华投资管理有限公司	一致行动（含协议、亲属、同一控制）	中国	否
主要职业及职务	王轶磊先生现任公司董事长		
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无		

实际控制人报告期内变更

□ 适用 √ 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

□ 适用 √ 不适用

4、其他持股在 10%以上的法人股东

□ 适用 √ 不适用

5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

□ 适用 √ 不适用

第七节 优先股相关情况

□ 适用 √ 不适用

报告期公司不存在优先股。

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	其他增减变动（股）	期末持股数（股）
王轶磊	董事长	现任	男	36	2013 年 09 月 05 日	2019 年 10 月 17 日	2,443,920	0	0	0	2,443,920
江利雄	董事、总裁	现任	男	51	2010 年 09 月 08 日	2019 年 10 月 17 日	832,303	0	208,076	0	624,227
胡巍华	董事	现任	女	47	2007 年 10 月 11 日	2019 年 10 月 17 日	2,630,486	0	0	0	2,630,486
邵少敏	董事、副总裁	现任	男	54	2007 年 10 月 11 日	2019 年 10 月 17 日	0	0	0	0	0
华欣	董事、董事会秘书	现任	女	40	2007 年 10 月 11 日	2019 年 10 月 17 日	0	0	0	0	0
徐晓	董事	现任	男	50	2013 年 09 月 05 日	2019 年 10 月 17 日	0	0	0	0	0
姚铮	独立董事	现任	男	61	2013 年 09 月 05 日	2019 年 10 月 17 日	0	0	0	0	0
何美云	独立董事	现任	女	56	2016 年 10 月 18 日	2019 年 10 月 17 日	0	0	0	0	0
张淼洪	独立董事	现任	男	69	2016 年 10 月 18 日	2019 年 10 月 17 日	0	0	0	0	0
黎洁	监事会主席	现任	女	41	2010 年 09 月 08 日	2019 年 10 月 17 日	0	0	0	0	0
宋鉴明	监事	现任	男	42	2010 年	2019 年	0	0	0	0	0

					09 月 08 日	10 月 17 日					
白琳	监事	现任	男	35	2017 年 09 月 20 日	2019 年 10 月 17 日	0	0	0	0	0
胡建超	副总裁	现任	男	53	2010 年 09 月 08 日	2019 年 10 月 17 日	0	0	0	0	0
廖巍华	副总裁	现任	男	43	2010 年 09 月 08 日	2019 年 10 月 17 日	0	0	0	0	0
陈连勇	总会计师	现任	男	43	2007 年 10 月 11 日	2019 年 10 月 17 日	0	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	5,906,709	0	208,076	0	5,698,633

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

□ 适用 √ 不适用

三、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

（1）董事

王轶磊先生，硕士，2004年进入公司工作，曾任总裁秘书、证券部经理、董事会秘书、副总裁、常务副总裁、总裁、副董事长。现任公司董事长、浙江省政协常务委员，公司控股股东杭州平海投资有限公司执行董事。

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

胡巍华女士，工商管理硕士、经济师。2003年至2018年7月任公司控股股东杭州平海投资有限公司执行董事。现任公司党委书记、董事。

邵少敏先生，经济学博士、注册会计师、高级会计师、浙江大学金融专业兼职导师、杭州市仲裁委仲裁员。曾任中国证监会浙江监管局（原杭州特派办）上市公司处处长、稽查处处长、浙商证券有限公司（原金信证券）党委书记、副董事长、总裁和浙江上三高速公路有限公司副总经理。现任公司董事、副总裁，兼任浙江中国轻纺城集团股份有限公司独立董事、南方中金环境股份有限公司独立董事、慕容集团有限公司独立非执行董事。

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

徐晓先生，本科。2011年进入公司工作，现任公司董事、总裁助理。

姚铮先生，硕士，教授，博士生导师。1992年5月起在浙江大学任教，现任浙江大学管理学院财务与会计学系教授，博士生导师。现任公司独立董事，兼任《中国会计评论》理事会理事、上海剑桥科技股份有限公司独立董事、荣盛石化股份有限公司独立董事、金石资源集团股份有限公司独立董事。

何美云女士，硕士、EMBA，高级经济师，杭州仲裁委员会仲裁员。平安证券浙江分公司总经理，喜临门家具股份有限公司独立董事、浙江富春江环保热电股份有限公司独立董事、顾家家居股份有限公司独立董事。现任公司独立董事。

张淼洪先生，高级会计师。普洛药业股份有限公司独立董事，数源科技股份有限公司独立董事，华联控股股份有限公司独立董事、杭州电魂网络科技股份有限公司独立董事。现任公司独立董事。

（2）监事

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

宋鉴明先生，管理学学士、高级会计师、中国注册会计师、中国注册税务师。2007年进入公司工作，现任公司监事、审计部经理。

白琳先生，管理学学士、法学学士，2006年进入公司工作，现任公司监事、团委书记、融资中心副总经理。

（3）高级管理人员

江利雄先生，总裁，简历见前述董事介绍。

邵少敏先生，副总裁，简历见前述董事介绍。

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

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

陈连勇先生，管理学学士，高级会计师、注册会计师、注册税务师。现任公司总会计师，兼任上海十月妈咪网络股份有限公司独立董事、浙江严牌过滤技术股份有限公司独立董事、浙江华正新材料股份有限公司独立董事。

华欣女士，董事会秘书，简历见前述董事介绍。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
胡巍华	杭州平海投资有限公司	执行董事兼	2001 年 08 月	2018 年 07 月 27	是

		总经理	22 日	日	
王轶磊	杭州平海投资有限公司	执行董事兼总经理	2018 年 07 月 27 日		否
王轶磊	杭州澜华投资管理有限公司	执行董事兼总经理	2013 年 09 月 09 日		否

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
王轶磊	肇庆星湖名郡房地产发展有限公司	董事长	2005 年 01 月 01 日		否
王轶磊	杭州天城房地产开发有限公司	董事长	2007 年 12 月 26 日		否
王轶磊	浙江广宇丁桥房地产开发有限公司	执行董事、总经理	2012 年 09 月 07 日		否
王轶磊	浙江合创贸易有限公司	执行董事、总经理	2010 年 08 月 16 日		否
王轶磊	浙江广宇新城房地产开发有限公司	执行董事	2011 年 02 月 28 日		否
王轶磊	浙江信宇房地产开发有限公司	董事	2011 年 11 月 08 日		否
王轶磊	杭州广宇紫丁香房地产开发有限公司	执行董事、总经理	2012 年 12 月 27 日	2018 年 12 月 20 日	否
王轶磊	浙江上东房地产开发有限公司	执行董事	2010 年 03 月 05 日		否
王轶磊	浙江广宇创业投资管理有限公司	执行董事	2011 年 05 月 06 日		否
王轶磊	黄山汇宇投资管理有限公司	执行董事、总经理	2013 年 05 月 10 日		否
王轶磊	浙江鼎源房地产开发有限公司	执行董事	2013 年 05 月 21 日		否
王轶磊	浙江广宇元上资产管理有限公司	董事	2014 年 04 月 22 日		否
王轶磊	黄山广宇西城房地产开发有限公司	董事长	2016 年 11 月 03 日		否
王轶磊	杭州广宇建筑工程技术咨询有限公司	董事长、总经理	2013 年 01 月 16 日		否
王轶磊	舟山舟宇房地产开发有限公司	董事长	2016 年 07 月 28		否

			日		
王轶磊	新昌县广新房地产开发有限公司	执行董事、总经理	2017 年 07 月 10 日		否
王轶磊	浙江股权交易中心有限公司	董事	2017 年 11 月 08 日		否
王轶磊	一石巨鑫有限公司	董事长	2018 年 06 月 07 日		否
王轶磊	杭州贵宇投资管理有限公司	执行董事、总经理	2017 年 03 月 20 日		否
王轶磊	杭州禧宇投资管理有限公司	执行董事、总经理	2017 年 03 月 15 日		否
王轶磊	舟山鼎宇房地产开发有限公司	执行董事	2013 年 05 月 29 日		否
王轶磊	杭州鼎融房地产开发有限公司	执行董事、总经理	2017 年 07 月 21 日		否
王轶磊	浙江广宇金和医疗投资管理有限公司	执行董事	2016 年 03 月 15 日		否
王轶磊	浙江新悦文化创意有限公司	执行董事	2015 年 03 月 23 日		否
江利雄	舟山鼎宇房地产开发有限公司	董事	2009 年 07 月 28 日		否
江利雄	浙江广园房地产开发有限公司	董事长	2018 年 05 月 16 日		否
江利雄	上海丰杰企业管理有限公司	董事	2018 年 02 月 12 日		否
江利雄	杭州康益德房地产开发有限公司	董事	2018 年 02 月 01 日		否
江利雄	舟山龙宇商业投资有限公司	董事	2018 年 01 月 02 日		否
江利雄	舟山龙宇大酒店有限公司	董事	2018 年 01 月 02 日		否
江利雄	杭州广宇物业管理有限公司	执行董事	2017 年 03 月 15 日		否
邵少敏	浙江广宇创业投资管理有限公司	总经理	2011 年 05 月 06 日		否
邵少敏	浙江广宇元上资产管理有限公司	董事	2014 年 04 月 22 日		否
邵少敏	浙江中国轻纺城集团股份有限公司	独立董事	2015 年 03 月 17 日		是

邵少敏	南方中金环境股份有限公司	独立董事	2015 年 11 月 19 日		是
邵少敏	慕容集团有限公司	独立非执行董事	2017 年 01 月 01 日		是
华欣	杭州吉宇投资管理有限公司	董事	2018 年 11 月 15 日		否
华欣	杭州天城房地产开发有限公司	董事	2007 年 12 月 26 日		否
华欣	浙江广宇元上资产管理有限公司	董事长	2014 年 04 月 22 日		否
华欣	杭州广瀛资产管理有限公司	执行董事	2017 年 09 月 06 日		否
华欣	浙江宇舟资产管理有限公司	执行董事	2015 年 08 月 25 日		否
华欣	杭州市上城区广宇小额贷款有限公司	董事	2016 年 10 月 19 日		否
徐晓	杭州广宇建筑工程技术咨询有限公司	董事	2017 年 03 月 09 日		否
姚铮	浙江大学	教授	1992 年 05 月 01 日		是
姚铮	金石资源集团股份有限公司	独立董事	2012 年 12 月 06 日	2018 年 12 月 20 日	是
姚铮	荣盛石化股份有限公司	独立董事	2015 年 04 月 22 日		是
姚铮	上海剑桥科技股份有限公司	独立董事	2017 年 02 月 08 日		是
何美云	平安证券浙江分公司	总经理	2015 年 06 月 09 日		是
何美云	喜临门家具股份有限公司	独立董事	2012 年 10 月 23 日	2019 年 01 月 11 日	是
何美云	浙江富春江环保热电股份有限公司	独立董事	2017 年 09 月 12 日		是
何美云	顾家家居股份有限公司	独立董事	2017 年 12 月 01 日		是
何美云	浙江沪杭甬高速公路股份有限公司	监事	2017 年 06 月 01 日		是
张淼洪	普洛药业股份有限公司	独立董事	2014 年 04 月 08 日		是

张淼洪	数源科技股份有限公司	独立董事	2014 年 06 月 30 日		是
张淼洪	华联控股股份有限公司	独立董事	2014 年 12 月 24 日		是
张淼洪	杭州电魂网络科技股份有限公司	独立董事	2015 年 10 月 01 日		是
胡建超	杭州吉宇投资管理有限公司	董事长	2018 年 11 月 15 日		否
胡建超	浙江鼎源房地产开发有限公司	总经理	2013 年 05 月 21 日		否
陈连勇	浙江广宇丁桥房地产开发有限公司	监事	2007 年 10 月 22 日		否
陈连勇	杭州市上城区广宇小额贷款有限公司	董事	2016 年 06 月 08 日		否
陈连勇	上海十月妈咪网络股份有限公司	独立董事	2015 年 06 月 09 日		是
陈连勇	浙江华正新材料股份有限公司	独立董事	2017 年 04 月 19 日		是
陈连勇	浙江严牌过滤技术股份有限公司	独立董事	2017 年 04 月 01 日		是
陈连勇	杭州广宇健康管理有限公司	执行董事兼总经理	2018 年 01 月 30 日		否
宋鉴明	杭州广宇紫丁香房地产开发有限公司	监事	2008 年 06 月 23 日	2018 年 12 月 20 日	否
宋鉴明	浙江广宇元上资产管理有限公司	监事	2014 年 04 月 22 日		否
宋鉴明	浙江鼎源房地产开发有限公司	监事	2013 年 05 月 21 日		否
宋鉴明	舟山鼎宇房地产开发有限公司	监事	2013 年 05 月 20 日		否
宋鉴明	浙江佳汇建筑设计股份有限公司	监事	2014 年 12 月 01 日		否
宋鉴明	浙江广宇创业投资管理有限公司	监事	2011 年 05 月 06 日		否
宋鉴明	黄山汇宇投资管理有限公司	监事	2013 年 05 月 06 日		否
宋鉴明	浙江广园房地产开发有限公司	监事	2017 年 11 月 21 日		否

宋鉴明	新昌县广新房地产开发有限公司	监事	2017 年 07 月 10 日		否
宋鉴明	杭州贵宇投资管理有限公司	监事	2017 年 03 月 20 日		否
宋鉴明	杭州禧宇投资管理有限公司	监事	2017 年 03 月 15 日		否
宋鉴明	杭州海纵投资管理有限公司	监事	2017 年 04 月 07 日		否
宋鉴明	杭州鼎融房地产开发有限公司	监事	2017 年 07 月 21 日		否
宋鉴明	浙江上东房地产开发有限公司	监事	2018 年 09 月 12 日		否
宋鉴明	杭州吉宇投资管理有限公司	监事	2018 年 03 月 21 日	2018 年 11 月 15 日	否
白琳	杭州吉宇投资管理有限公司	监事	2018 年 11 月 15 日		否
廖巍华	杭州万广置业有限公司	董事长	2017 年 06 月 09 日		否
廖巍华	黄山广宇西城房地产开发有限公司	董事	2018 年 07 月 31 日		否
廖巍华	浙江佳汇建筑设计股份有限公司	副董事长、董事	2014 年 12 月 01 日		否
廖巍华	浙江万鼎房地产开发有限公司	董事长	2016 年 04 月 22 日		否
廖巍华	杭州祥瑞汽车产业园开发有限公司	董事	2017 年 10 月 18 日		否

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

□ 适用 √ 不适用

四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

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

报告期内，公司没有对董事、监事和高级管理人员的薪酬制度进行修订。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
王轶磊	董事长	男	36	现任	89.69	否
江利雄	董事、总裁	男	51	现任	120.35	否
胡巍华	董事	女	47	现任	22.5	是
邵少敏	董事、副总裁	男	54	现任	71.53	否
华欣	董事、董事会秘书	女	40	现任	59.11	否
徐晓	董事	男	50	现任	33.31	否
姚铮	独立董事	男	61	现任	8	否
何美云	独立董事	女	56	现任	8	否
张淼洪	独立董事	男	69	现任	8	否
黎洁	监事会主席	女	41	现任	58.03	否
宋鉴明	监事	男	42	现任	35.29	否
白琳	监事	男	35	现任	33.87	否
胡建超	副总裁	男	53	现任	74.96	否
廖巍华	副总裁	男	43	现任	100.51	否
陈连勇	总会计师	男	43	现任	59.18	否
合计	--	--	--	--	782.33	--

公司董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

□ 适用 √ 不适用

五、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	73
主要子公司在职员工的数量（人）	302
在职员工的数量合计（人）	375
当期领取薪酬员工总人数（人）	375
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	34
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	0
销售人员	87
技术人员	67

财务人员	37
行政人员	67
其他人员	117
合计	375
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	17
本科	126
大专	87
大专以下	145
合计	375

2、薪酬政策

公司向员工提供稳定而具有竞争力的薪酬，员工薪酬由基本工资与绩效工资构成。公司充分调动了员工的积极性和创造性，不断提高员工的满意度和忠诚度。

3、培训计划

公司不断开展员工的培训工作，积极寻求各种培训资源和渠道，搭建完善的培训体系，包括新员工入职导向培训、在职人员业务培训、管理者提升培训等，培训形式多样，以素质和能力建设为核心，逐步形成与企业发展相适应、符合员工成长规律的多层次的培训格局。建设一支学习型、创新型的员工队伍，为骨干员工提供职业生涯规划，为企业发展战略提供储备人才。

4、劳务外包情况

□ 适用 √ 不适用

第九节 公司治理

一、公司治理的基本状况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引》等有关法律法规的要求，运营规范、独立性强、信息披露及时、透明，公司治理的实际情况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

（1）关于股东与股东大会

报告期内，公司严格按照《公司法》、《股东大会议事规则》等规则的规定和要求，召集和召开股东大会，建立与股东畅通有效的沟通渠道，能够确保全体股东特别是中小股东享有平等的地位，积极回报股东，保障股东权利。在涉及关联交易事项表决时，关联股东进行了回避，保证交易符合公平、公开、公正、合理的原则。

（2）关于控股股东与上市公司

公司控股股东严格按照《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》等规范自己的行为，依法行使股东权利，履行股东义务。没有违反法律法规和公司章程干预公司的正常决策程序和经营活动，没有利用其控制权损害上市公司及其他股东的合法权益，也没有利用对上市公司的控制地位谋取非法利益。上市公司具有独立的业务及自主经营的能力，董事会、监事会和内部机构能够独立运作。上市公司与控股股东在业务、人员、财务、机构、资产方面均相互独立。公司的重大决策能够按照规范的程序由股东大会和董事会作出。不存在控股股东占用上市公司资金和资产的情况。

（3）关于董事与董事会

公司严格按照《公司法》、《公司章程》和公司《董事会议事规则》规定的选聘程序选举董事。公司董事会的人数和人员构成符合法律、法规的要求，专业结构合理。董事会严格按照《公司章程》、《董事会议事规则》召开会议，依法行使职权，公司全体董事具备履行职责所必需的知识、技能和素质，按时出席董事会和股东大会，诚实守信、勤勉尽责地履行董事职责，并积极的参加中国证监会、证券交易所等组织的各项培训工作，学习相关法律法规。独立董事能够独立履行职责，不受公司主要股东、实际控制人以及其他与公司存在利害关系的组织或个人的影响，对公司的重大事项均能发表独立意见。

（4）关于监事和监事会

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

（5）关于绩效评价与激励约束机制

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

（6）关于与相关利益者

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

（7）关于信息披露和透明度

公司严格按照《深圳证券交易所中小板上市公司规范运作指引》、《上市公司信息披露管理办法》、

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

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件是否存在重大差异

□ 是 √ 否

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

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

1、业务独立情况

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

2、人员独立情况

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

3、资产独立情况

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

4、机构独立情况

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

5、财务独立情况

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

三、同业竞争情况

□ 适用 √ 不适用

四、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）刊登于 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）刊登于 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）刊登于 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）
2018 年第三次临时股东大会	临时股东大会	34.12%	2018 年 07 月 02 日	2018 年 07 月 03 日	决议公告（2018-075）刊登于 2018 年 7 月 3 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 年第四次临时股东大会	临时股东大会	32.28%	2018 年 09 月 12 日	2018 年 09 月 13 日	决议公告（2018-089）刊登于

					2018 年 9 月 13 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 年第五次临时股东大会	临时股东大会	34.35%	2018 年 11 月 28 日	2018 年 11 月 29 日	决议公告（2018-106）刊登于 2018 年 11 月 29 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

五、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会及股东大会的情况							
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
姚铮	31	2	29	0	0	否	6
何美云	31	2	29	0	0	否	6
张淼洪	31	2	29	0	0	否	6

连续两次未亲自出席董事会的说明

无。

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

□ 是 √ 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

√ 是 □ 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

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

六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

1、公司董事会审计委员会履职情况

报告期内审计委员会召开了5次会议，按照《董事会审计委员会实施细则》的相关规则，就公司季度财务报告、半年度财务报告、公司对外担保情况、子公司资金流向监控报告、子公司合同付款审计报告、募集资金存放与使用情况的专项报告等进行了审议，并就年度财务报告的编制工作进行沟通讨论；同时还审议了公司审计部2018年审计工作报告和2019年审计工作计划，督促审计部对审计工作中发现的问题进行整改。

2、公司董事会提名与战略委员会履职情况

报告期内公司提名与战略委员会共召开了1次会议，对公司战略发展进行了讨论。

3、公司董事会薪酬与考核委员会履职情况

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

七、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

□ 是 √ 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

八、高级管理人员的考评及激励情况

公司建立了完善的高级管理人员绩效考评体系和薪酬制度。公司董事会薪酬与考核委员会负责研究并监督对公司高级管理人员的考核、激励、奖励机制的建立与实施。每年度，公司高级管理人员向董事会薪酬与考核委员会进行述职。董事会薪酬与考核委员会按年初确定的当年绩效评价标准和程序对其进行考评。

董事会薪酬与考核委员会听取了公司高级管理人员的2018年度工作述职报告，并根据公司年初确定的绩效评价标准和程序对高级管理人员进行了考评。认为：公司高级管理人员严格按照《公司章程》的规定和《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引》等有关要求，恪尽职守、勤勉尽责，确保了公司健康可持续发展。

九、内部控制评价报告

1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

□ 是 √ 否

2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2019 年 04 月 23 日	
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn)	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	92.26%	
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	93.96%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	具有以下任一特征的缺陷定性为重大缺陷： a、控制环境无效； b、公司董事、监事和高级管理人员的舞弊行为； c、注册会计师发现的却未被公司内部控制识别的当期财务报告中的重大错报。具有以下任一特征的缺陷定性为重要缺陷： a、未依照公认会计准则选择和应用会计政策；b、未建立反舞弊程序和控制措施； c、对于期末财务报告过程的控制存在一项或多项缺陷且不能合理保证编制的财务报表达到真实、完整的目标。 财务报告内部控制一般缺陷的迹象包括:除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。	具有以下任一特征的缺陷定性为重大缺陷： a、企业决策程序不科学； b、违犯国家法律、法规，如污染环境； c、内部控制评价结果特别是重大或重要缺陷未得到整改； d、重要业务缺乏制度控制或制度系统失效。 出现以上情形的可认定为重大缺陷，其他情形视影响程度分别确定重要缺陷或一般缺陷。
定量标准	公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定量标准如下：a、一般缺陷：错报＜合并报表税前利润的 3%；b、重要缺陷：合并报表税前利润的 3%≤错报＜合并报表税前利润的 5%；c、重大缺陷：错报≥合并报表税前利润的 5%	公司确定的非财务报告内部控制缺陷评价的定量标准如下：a、一般缺陷：损失＜合并报表税前利润的 3%或受到省级（含省级）以下政府部门处罚但未对本公司定期报告披露造成负面影响；b：重要缺陷：合并报表税前利润的 3%≤损失＜合并报表税前利润的 5%或受到省级以上国家政府部门处罚但未对本公司定期报告披露造成负面影响；c、重大缺陷：损失≥合并报表税前利润的 5%，已经对外正式披露并对本公司定期报告披露造成负面影响
财务报告重大缺陷数量（个）	0	

非财务报告重大缺陷数量（个）	0
财务报告重要缺陷数量（个）	0
非财务报告重要缺陷数量（个）	0

十、内部控制审计报告或鉴证报告

内部控制鉴证报告

内部控制鉴证报告中的审议意见段	
我们认为，贵公司按照财政部等五部委颁发的《企业内部控制基本规范》及相关规定于 2018 年 12 月 31 日在所有重大方面保持了与财务报表相关的有效的内部控制。	
内控鉴证报告披露情况	披露
内部控制鉴证报告全文披露日期	2019 年 04 月 23 日
内部控制鉴证报告全文披露索引	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
内控鉴证报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制鉴证报告

□ 是 √ 否

会计师事务所出具的内部控制鉴证报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

√ 是 □ 否

第十节 公司债券相关情况

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
年末余额（万元）	110.85
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 年末剩余金额为 1,108,450.07 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，资信评级机构每年将对公司主体信用等级和债券信用等级进行一次跟踪评级。

本报告期内，根据大公国际资信评估有限公司出具的《广宇集团股份有限公司主体与相关债项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2018年6月25日披露了2017年度债券受托管理事务报告。

八、截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2018 年	2017 年	同期变动率
息税折旧摊销前利润	95,307.76	46,572.25	104.64%
流动比率	167.04%	204.81%	-37.77%
资产负债率	69.33%	59.40%	9.93%
速动比率	43.60%	96.66%	-53.06%
EBITDA 全部债务比	11.89%	9.56%	2.33%
利息保障倍数	6.01	6.39	-5.95%
现金利息保障倍数	-8.85	12.72	-169.58%
EBITDA 利息保障倍数	6.3	6.58	-4.26%
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

息税折旧摊销前利润较去年同期有所增加主要是本年楼市行情较好利润率较高。流动比率较去年同期有所下降主要是本年增加的短期负债较多。速动比率较去年同期有所下降，主要是本年存货较多以及短期负债较多的双重影响。本年现金利息保障系数较上年同期有所下降，主要是本期购买土地等支付的现金较多。

九、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、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174000万元，已使用129165万元，公司到期贷款全部按期归还，没有展期。

十一、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。

十二、报告期内发生的重大事项

报告期内，公司发生当年累计新增借款超过上年末净资产20%，详情请见公司于2018年8月1日在《证券时报》和巨潮资讯网披露的《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》

十三、公司债券是否存在保证人

□ 是 √ 否

第十一节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2019 年 04 月 23 日
审计机构名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	信会师报字[2019]第 ZF10222 号
注册会计师姓名	凌燕，徐珍珍，徐美媛

审计报告正文

广宇集团股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了广宇集团股份有限公司（以下简称广宇集团）财务报表，包括2018年12月31日的合并及母公司资产负债表，2018年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了广宇集团2018年12月31日的合并及母公司财务状况以及2018年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于广宇集团，并履行了

职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
（一）收入确认	
″收入确认的会计政策详情及收入的分析请参阅合并财务报表附注“三、重要会计政策和会计估计”注释二十二所述的会计政策及“五、合并财务报表项目附注”注释三十二。 截止2018年12月31日，广宇集团营业收入3,161,839,056.10元。由于房地产开发项目的收入对广宇集团的重要性，以及单个房地产开发项目销售收入确认上的细小错误汇总起来可能对广宇集团的利润产生重大影响，因此，我们将广宇集团的房地产项目的收入确认识别为关键审计事项。	与房地产开发项目的收入确认的评价相关的审计程序中包括以下程序： 1、 评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性； 2、 检查广宇集团的房产标准买卖合同条款，以评价广宇集团有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求； 3、 就本年确认房产销售收入的项目，选取样本，检查买卖合同及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已按照集团的收入确认政策确认； 4、 就资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认。
（二）存货跌价准备	
请参阅财务报表附注“三、公司重要会计政策、会计估计”注释十二所述的会计政策及“五、合并财务报表项目附注”注释五。 2018年12月31日，广宇集团开发成本、开发产品、拟开发土地等(以下统称“存货”)总金额约为人民币7,736,066,601.33元，约占集团总资产的66.94%。该等存货按照成本与可变现净值孰低计量。在确定存货可变现净值过程中，管理层需要对每个拟开发项目和在建项目至	我们就评估存货的可变现净值实施的审计程序包括： 1、 评价管理层与编制和监督管理预算及预测各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性； 2、 在抽样的基础上对存货项目进行实地观察，并询问管理层这些存货项目的进度和各项目最新预测所反映的总开发成本预算； 3、 评价管理层所采用的估值方法，并将估

完工时将要发生的建造成本作出最新估计，并估算每个开发项目的预期未来售价和未来销售费用以及相关销售税金等，该过程涉及重大的管理层判断和估计。我们已识别广宇集团存货的可变现净值的评估为关键审计事项，原因是估计开发成本及各开发项目的未来售价涉及固有风险，以及计算可变现净值使用的估计和判断中存在管理层偏向的风险。	值中采用的关键估计和假设，包括与平均净售价有关的关键估计和假设，与市场可获取数据和广宇集团的销售预算计划进行比较； 4、 将各存货项目的估计建造成本与广宇集团的最新预算进行比较，并将截止2018年12月31日发生的成本与预算进行比较，以评价管理层预测的准确性和预算过程； 5、 进行敏感性分析，以确定该等估计将导致开发项目发生重大错报的变动程度，并考虑关键估计和假设出现此类变动的可能性以及潜在的管理层偏向。

四、其他信息

广宇集团管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括广宇集团2018年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估广宇集团的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督广宇集团的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对广宇集团持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致广宇集团不能持续经营。

（5）评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（6）就广宇集团中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

立信会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师：凌燕（项目合伙人）

中国注册会计师：徐珍珍

中国注册会计师：徐美媛

中国•上海 2019年4月23日

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位：广宇集团股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	1,375,636,541.43	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		

应收票据及应收账款	41,318,896.37	15,560,685.40
其中：应收票据	315,000.00	
应收账款	41,003,896.37	15,560,685.40
预付款项	119,195,948.80	701,597,036.09
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	641,360,214.71	1,517,902,931.05
其中：应收利息	222,359.12	248,807.24
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	7,736,066,601.33	3,969,273,185.88
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	716,182,590.71	642,515,547.34
流动资产合计	10,629,760,793.35	7,516,995,970.68
非流动资产：		
发放贷款和垫款	58,410,000.00	64,350,000.00
可供出售金融资产	42,000,000.00	43,166,124.08
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	317,837,384.70	240,266,335.70
投资性房地产	115,418,856.55	119,365,482.79
固定资产	19,079,621.44	18,091,507.98
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	9,273,831.45	9,669,452.96
开发支出		
商誉	1,393,453.98	
长期待摊费用	6,451,379.56	5,162,452.36
递延所得税资产	162,773,363.79	137,952,918.24
其他非流动资产	194,686,959.28	42,838,398.90
非流动资产合计	927,324,850.75	680,862,673.01

资产总计	11,557,085,644.10	8,197,858,643.69
流动负债：		
短期借款	735,500,000.00	
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		
应付票据及应付账款	377,276,875.54	509,840,203.26
预收款项	2,595,909,596.01	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	28,995,496.32	20,290,916.13
应交税费	334,638,377.19	150,572,289.78
其他应付款	1,712,220,406.64	558,922,832.98
其中：应付利息	22,244,862.55	16,606,776.70
应付股利		
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		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	578,996,915.94	83,750,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	6,363,537,667.64	3,670,194,960.10
非流动负债：		
长期借款	1,608,150,000.00	889,500,000.00
应付债券		99,136,392.76
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		180,000,000.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		

递延收益	100,000.00	
递延所得税负债	41,118,867.75	30,504,695.02
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,649,368,867.75	1,199,141,087.78
负债合计	8,012,906,535.39	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	840,036,147.63	834,345,809.26
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	200,311,627.96	192,642,587.49
一般风险准备		
未分配利润	1,413,917,470.77	1,147,458,816.47
归属于母公司所有者权益合计	3,228,409,421.36	2,948,591,388.22
少数股东权益	315,769,687.35	379,931,207.59
所有者权益合计	3,544,179,108.71	3,328,522,595.81
负债和所有者权益总计	11,557,085,644.10	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：齐磊

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	413,887,013.07	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		
应收票据及应收账款	2,489,917.96	1,321,275.31
其中：应收票据		
应收账款	2,489,917.96	1,321,275.31

预付款项		
其他应收款	1,925,493,745.48	1,699,169,843.49
其中：应收利息		
应收股利		
存货	151,679,322.95	99,637,837.04
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	50,123,661.51	237,989.20
流动资产合计	2,543,673,660.97	1,880,848,490.96
非流动资产：		
可供出售金融资产		1,166,124.08
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,473,951,816.97	1,877,401,663.44
投资性房地产	40,561,514.80	42,028,958.44
固定资产	11,800,061.70	12,535,670.20
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	9,271,722.73	9,669,452.96
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	48,280,771.72	34,875,384.20
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,583,865,887.92	1,977,677,253.32
资产总计	4,127,539,548.89	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		
应付票据及应付账款	2,421,296.06	2,104,858.41
预收款项	5,758,565.42	5,881,120.90

应付职工薪酬	3,831,566.42	3,037,401.62
应交税费	50,330,282.56	51,134,824.10
其他应付款	963,098,586.24	703,771,494.90
其中：应付利息	2,893,271.66	2,922,181.04
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	126,996,915.94	21,750,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	1,152,437,212.64	787,679,699.93
非流动负债：		
长期借款	121,000,000.00	148,500,000.00
应付债券		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		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	30,915.38	30,003.92
其他非流动负债		
非流动负债合计	121,030,915.38	247,666,396.68
负债合计	1,273,468,128.02	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	1,018,046,211.12	1,001,913,308.64
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	182,961,217.24	175,292,176.77
未分配利润	878,919,817.51	871,829,987.26
所有者权益合计	2,854,071,420.87	2,823,179,647.67

负债和所有者权益总计	4,127,539,548.89	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	3,168,325,534.43	3,467,625,605.33
其中：营业收入	3,161,839,056.10	3,464,682,033.53
利息收入	6,486,478.33	2,943,571.80
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,334,202,411.34	3,080,154,899.67
其中：营业成本	1,908,495,070.67	2,708,588,497.34
利息支出		
手续费及佣金支出	5,712.20	4,229.76
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	253,679,917.60	88,629,007.82
销售费用	61,080,090.62	40,627,137.88
管理费用	95,762,226.75	117,315,490.29
研发费用		
财务费用	50,309,504.20	42,630,199.22
其中：利息费用	71,275,906.30	54,818,951.85
利息收入	21,457,813.09	18,813,546.32
资产减值损失	-35,130,110.70	82,360,337.36
加：其他收益	42,980.00	1,653,235.68
投资收益（损失以“－”号填列）	4,706,694.10	8,592,724.02
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	553,520.86	-20,549,545.63
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
汇兑收益（损失以“-”号填		

列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-147,161.28
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	838,872,797.19	397,569,504.08
加：营业外收入	267,427.30	1,094,513.76
减：营业外支出	843,140.91	1,394,149.54
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	838,297,083.58	397,269,868.30
减：所得税费用	221,800,082.68	108,007,831.19
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	616,497,000.90	289,262,037.11
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	616,497,000.90	289,262,037.11
（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	336,059,228.77	189,978,786.63
少数股东损益	280,437,772.13	99,283,250.48
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.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	616,497,000.90	289,262,037.11
归属于母公司所有者的综合收益总额	336,059,228.77	189,978,786.63
归属于少数股东的综合收益总额	280,437,772.13	99,283,250.48
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.43	0.25
（二）稀释每股收益	0.43	0.25

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：齐磊

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	21,758,369.20	28,992,758.29
减：营业成本	-5,293,120.57	11,248,100.39
税金及附加	3,006,585.65	2,817,114.65
销售费用	126,278.25	57,020.00
管理费用	14,087,554.41	15,378,359.03
研发费用		
财务费用	12,374,730.76	-5,277,023.14
其中：利息费用	26,936,553.68	17,107,890.74
利息收入	14,589,639.92	22,393,549.09
资产减值损失	53,371,300.06	-29,109,368.96
加：其他收益		
投资收益（损失以“－”号填列）	119,265,611.38	79,872,313.99
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	3,408,529.45	-20,081,428.08
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	63,350,652.02	113,750,870.31

加：营业外收入	16,723.59	
减：营业外支出	29,545.93	23,501.74
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	63,337,829.68	113,727,368.57
减：所得税费用	-13,352,575.04	7,235,478.32
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	76,690,404.72	106,491,890.25
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	76,690,404.72	106,491,890.25
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.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	76,690,404.72	106,491,890.25
七、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.10	0.14
（二）稀释每股收益	0.10	0.14

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	3,564,694,637.86	3,196,612,049.01
客户存款和同业存放款项净增加额	6,056,289.41	14,903,750.00
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	6,836,920.80	2,873,486.58
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	4,372,462.48	571,193.80
收到其他与经营活动有关的现金	51,449,220.79	80,467,936.01
经营活动现金流入小计	3,633,409,531.34	3,295,428,415.40
购买商品、接受劳务支付的现金	3,985,674,012.54	2,086,074,006.65
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	111,313,398.15	101,933,240.40
支付的各项税费	524,084,738.85	465,072,131.76
支付其他与经营活动有关的现金	121,946,104.01	137,876,520.93
经营活动现金流出小计	4,743,018,253.55	2,790,955,899.74
经营活动产生的现金流量净额	-1,109,608,722.21	504,472,515.66
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,179,036,008.19	7,760,777,177.12
取得投资收益收到的现金		

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	675,518,686.17	126,866,561.49
投资活动现金流入小计	1,854,554,694.36	7,887,646,738.61
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	44,012,412.19	3,813,725.74
投资支付的现金	1,308,479,726.33	7,910,846,080.00
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	-96,026,165.14	
支付其他与投资活动有关的现金	1,123,856,835.53	1,339,720,678.65
投资活动现金流出小计	2,380,322,808.91	9,254,380,484.39
投资活动产生的现金流量净额	-525,768,114.55	-1,366,733,745.78
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	99,894,500.00	11,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	99,894,500.00	11,000,000.00
取得借款收到的现金	1,938,650,000.00	515,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	2,069,603,772.98	346,408,700.00
筹资活动现金流入小计	4,108,148,272.98	872,408,700.00
偿还债务支付的现金	268,750,000.00	408,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	257,007,623.68	134,287,655.56
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	63,550,000.00	12,200,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	1,266,593,805.58	78,672,413.37
筹资活动现金流出小计	1,792,351,429.26	620,960,068.93
筹资活动产生的现金流量净额	2,315,796,843.72	251,448,631.07
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	142,448.23	
五、现金及现金等价物净增加额	680,562,455.19	-610,812,599.05
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	1,349,891,764.34	669,329,309.15

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	21,493,061.32	31,820,919.50
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	16,211,105.57	7,269,942.23
经营活动现金流入小计	37,704,166.89	39,090,861.73
购买商品、接受劳务支付的现金	672,487.79	871,977.45
支付给职工以及为职工支付的现金	8,989,368.36	9,641,259.99
支付的各项税费	5,299,404.58	5,706,843.43
支付其他与经营活动有关的现金	180,008,812.69	24,836,836.61
经营活动现金流出小计	194,970,073.42	41,056,917.48
经营活动产生的现金流量净额	-157,265,906.53	-1,966,055.75
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	763,042,209.68	3,597,153,742.07
取得投资收益收到的现金	115,450,000.00	88,800,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		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	593,248,992.91	353,531,966.64
投资活动现金流入小计	1,471,741,202.59	4,039,488,708.71
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	632,789.56
投资支付的现金	438,515,500.00	3,562,950,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	658,427,106.74	1,508,172,568.25
投资活动现金流出小计	1,096,946,538.36	5,071,755,357.81
投资活动产生的现金流量净额	374,794,664.23	-1,032,266,649.10
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	594,204,395.65	944,170,138.52
筹资活动现金流入小计	594,204,395.65	1,074,170,138.52
偿还债务支付的现金	21,750,000.00	16,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	78,743,260.82	76,799,689.27
支付其他与筹资活动有关的现金	377,834,425.38	414,974,847.62
筹资活动现金流出小计	478,327,686.20	507,774,536.89
筹资活动产生的现金流量净额	115,876,709.45	566,395,601.63
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	333,405,467.15	-467,837,103.22
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	413,887,013.07	80,481,545.92

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）					5,690,338.37	0.00	0.00	0.00	7,669,040.47	0.00	266,458,654.30	-64,161,520.24	215,656,512.90
（一）综合收益总额											336,059,228.77	280,437,772.13	616,497,000.90
（二）所有者投入和减少资本												-19,465,500.00	-19,465,500.00
1．所有者投入的普通股												-19,465,500.00	-19,465,500.00
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									7,669,040.47		-69,600,574.47	-318,050,000.00	-379,981,534.00
1．提取盈余公积									7,669,040.47		-7,669,040.47		
2．提取一般风险准备													
3．对所有者（或股东）的分配											-61,931,534.00	-318,050,000.00	-379,981,534.00
4．其他													
（四）所有者权益内部结转													
1．资本公积转增资本（或股本）													
2．盈余公积转增资本（或股本）													
3．盈余公积弥补亏损													
4．设定受益计划变动额结转留存收益													
5．其他													
（五）专项储备													

1．本期提取													
2．本期使用													
（六）其他					5,690,338.37							-7,083,792.37	-1,393,454.00
四、本期期末余额	774,144,175.00				840,036,147.63				200,311,627.96		1,413,917,470.77	315,769,687.35	3,544,179,108.71

上期金额

单位：元

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	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
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．所有者投入的普通股												-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．设定受益计划变动额结转留存收益													
5．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）					16,132,902.48				7,669,040.47	7,089,830.25	30,891,773.20
（一）综合收益总额										76,690,404.72	76,690,404.72
（二）所有者投入和减少资本											
1．所有者投入的普通股											
2．其他权益工具持有者投入资本											
3．股份支付计入所有者权益的金额											
4．其他											
（三）利润分配									7,669,040.47	-69,600,574.47	-61,931,534.00
1．提取盈余公积									7,669,040.47	-7,669,040.47	
2．对所有者（或股东）的分配										-61,931,534.00	-61,931,534.00
3．其他											
（四）所有者权益内部结转											
1．资本公积转增资本（或股本）											
2．盈余公积转增											

资本（或股本）											
3．盈余公积弥补亏损											
4．设定受益计划变动额结转留存收益											
5．其他											
（五）专项储备											
1．本期提取											
2．本期使用											
（六）其他					16,132,902.48						16,132,902.48
四、本期期末余额	774,144,175.00				1,018,046,211.12				182,961,217.24	878,919,817.51	2,854,071,420.87

上期金额

单位：元

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	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				164,642,987.74	837,918,820.04	2,778,619,291.42
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									10,649,189.03	33,911,167.22	44,560,356.25
（一）综合收益总额										106,491,890.25	106,491,890.25
（二）所有者投入和减少资本											
1．所有者投入的普通股											
2．其他权益工具											

持有者投入资本											
3．股份支付计入所有者权益的金额											
4．其他											
（三）利润分配									10,649,189.03	-72,580,723.03	-61,931,534.00
1．提取盈余公积									10,649,189.03	-10,649,189.03	
2．对所有者（或股东）的分配										-61,931,534.00	-61,931,534.00
3．其他											
（四）所有者权益内部结转											
1．资本公积转增资本（或股本）											
2．盈余公积转增资本（或股本）											
3．盈余公积弥补亏损											
4．设定受益计划变动额结转留存收益											
5．其他											
（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民币普通股（A 股）6,300万股，并于2007年4月在深圳证券交易所上市。公司在浙江省工商行政管理局登记注册，取得注册号3300001010914 的企业法人营业执照，注册资本为24,930 万元。所属行业为房地产

开发类。

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

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

截止2018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2019年4月23日批准报出。

截至2018年12月31日止，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

子公司名称

子公司名称
浙江广宇新城房地产开发有限公司（以下简称“新城房产”）
黄山广宇房地产开发有限公司(以下简称“黄山广宇”)
杭州广宇建筑工程技术咨询有限公司（以下简称“广宇咨询”）
浙江广宇创业投资管理有限公司（以下简称“广宇创投”）
肇庆星湖名郡房地产发展有限公司(以下简称“肇庆广宇”)
浙江上东房地产开发有限公司（以下简称“上东房产”）
杭州护家护理站有限公司（以下简称“护家护理”）
浙江合创贸易有限公司（以下简称“合创贸易”）
浙江广宇丁桥房地产开发有限公司（以下简称“广宇丁桥”）
杭州天城房地产开发有限公司（以下简称“杭州天城房产”）
杭州广宇物业管理有限公司（以下简称“广宇物业”）
肇庆星湖名郡物业管理有限公司（以下简称“肇庆物业”）
浙江宇舟资产管理有限公司（以下简称“宇舟资产”）
黄山汇宇投资管理有限公司（以下简称“汇宇投资”）
浙江鼎源房地产开发有限公司（以下简称“浙江鼎源”）
舟山鼎宇房地产开发有限公司（以下简称“舟山鼎宇”）
浙江新悦文化创意有限公司（以下简称“新悦文化”）
浙江万鼎房地产开发有限公司（以下简称“万鼎房产”）
黄山广宇西城房地产开发有限公司（以下简称“西城房产”）
舟山舟宇房地产开发有限公司（以下简称“舟宇房产”）
杭州市上城区广宇小额贷款有限公司（以下简称“广宇小贷”）
杭州鼎融房地产开发有限公司（以下简称“鼎融房产”）
新昌县广新房地产开发有限公司（以下简称“新昌广新”）
杭州广宇健康管理有限公司（以下简称“广宇健康”）
杭州广瀛资产管理有限公司（以下简称“广瀛资产”）
杭州广宇安诺实业有限公司（以下简称“广宇安诺”）
杭州禧宇投资管理有限公司（以下简称“禧宇投资”）
杭州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”）
杭州康益德房地产开发有限公司（以下简称“康益德房产”）
杭州益光房地产开发有限公司（以下简称“益光房产”）
上海半杰企业管理有限公司（以下简称“上海半杰”）
舟山龙宇商业投资有限公司（以下简称“龙宇商业”）
舟山龙宇大酒店有限公司（以下简称“龙宇大酒店”）
北京众宇管理咨询有限公司（以下简称“北京众宇”）
广州吉宇投资咨询有限公司（以下简称“广州吉宇”）
杭州众宇企业管理有限公司（以下简称“杭州众宇”）

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“六、合并范围的变更”和“七、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

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

具体会计政策和会计估计提示：

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。详见本附注“三、（二十二）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

1.合并范围

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

2.合并程序

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

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

（1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

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

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

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股

权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（2）处置子公司或业务

①一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

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

②分步处置子公司

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

ⅰ．这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；

ⅱ．这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；

ⅲ．一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

ⅳ．一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

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

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

（3）购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

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

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：
（1）确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；
（2）确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；
（3）确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
（4）按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
（5）确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。
本公司对合营企业投资的会计政策见本附注“三、（十四）长期股权投资”。

8、现金及现金等价物的确定标准

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

9、外币业务和外币报表折算

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。
资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。

10、金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1.金融工具的分类

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

2.金融工具的确认依据和计量方法

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）
取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。
持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。
处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。
（2）持有至到期投资
取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。
持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。
处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。
（3）应收款项
公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（4）可供出售金融资产

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

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

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

（5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3.金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

（1）所转移金融资产的账面价值；

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

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

（1）终止确认部分的账面价值；

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

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

4.金融负债终止确认条件

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

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

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

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

5.金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支

持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

6.金融资产（不含应收款项）减值的测试方法及会计处理方法

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

（1）可供出售金融资产的减值准备：

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生严重下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

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

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

（1）可供出售金融资产的减值准备：

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生严重下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

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

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

（2）持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

11、应收票据及应收账款

（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账款	其他方法
其他不重大应收账款及经单独测试后未发现减值迹象的单项金额重大应收款项（不含组合 1）	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

√ 适用 □ 不适用

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

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的：

□ 适用 √ 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

□ 适用 √ 不适用

（3）单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

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

12、存货

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

1.存货的分类

存货分类为：开发成本、开发产品、出租开发产品、库存商品、发出商品等。

2.发出存货的计价方法

项目开发时，存货发出分类别按建筑面积平均核算。

库存商品、发出商品等采用月末一次加权平均法。

3.不同类别存货可变现净值的确定依据

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

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

基础确定。

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

4.存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5.低值易耗品和包装物的摊销方法

（1）低值易耗品采用一次转销法；

（2）包装物采用一次转销法。

6.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记入商品房成本。

7.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。

8.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。

9.质量保证金的核算方法

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

13、长期股权投资

1.共同控制、重大影响的判断标准

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

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

2.初始投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收

益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值和应支付的相关税费确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

3.后续计量及损益确认方法

（1）成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

（2）权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

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

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

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

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

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

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

新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

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

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

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

14、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

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

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产－出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

15、固定资产

（1）确认条件

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

（2）折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	40	5.00%	2.38%
运输工具	年限平均法	5-6	5.00%	19%-15.83%
电子设备及其他	年限平均法	4-10	5.00%	23.75%-9.5%
固定资产装修	年限平均法	5	0.00	20.00%

（3）融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

16、在建工程

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

17、借款费用

1.借款费用资本化的确认原则

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

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

（2）借款费用已经发生；

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

2.借款费用资本化期间

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

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

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

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

3.暂停资本化期间

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

4.借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

18、生物资产

19、油气资产

20、无形资产

（1）计价方法、使用寿命、减值测试

1.无形资产的计价方法

（1）公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

（2）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

2.使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

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

每年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

3.截止资产负债表日，本公司无使用寿命不确定的无形资产。

（2）内部研究开发支出会计政策

1.划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

2.开发阶段支出资本化的具体条件

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

（1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

（2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

（3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

（4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

（5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

21、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。

22、长期待摊费用

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

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。

23、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“五、(二十) 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。

（4）其他长期职工福利的会计处理方法

24、预计负债

25、股份支付

26、优先股、永续债等其他金融工具

27、收入

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

1.销售商品收入确认的一般原则

（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

内销：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。

外销：对以FOB、CFR等方式进行交易的客户，根据合同约定将货物报关、于离港并取得提单时确认收入。

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。

28、政府补助

1.类型

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

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

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

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

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

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

2.确认时点

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

3.会计处理

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

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

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

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

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

29、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、清偿负债同时进行时，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。

30、租赁

（1）经营租赁的会计处理方法

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

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

（2）公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁相关收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁相关收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

（2）融资租赁的会计处理方法

31、其他重要的会计政策和会计估计

32、重要会计政策和会计估计变更

（1）重要会计政策变更

√ 适用 □ 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
资产负债表中“应收票据”和“应收账款”合并列示为“应收票据及应收账款”；“应付票据”和“应付账款”合并列示为“应付票据及应付账款”；“应收利息”和“应收股利”并入“其他应收款”列示；“应付利息”和“应付股利”并入“其	第五届董事会第八十次会议	“应收票据”和“应收账款”合并列示为“应收票据及应收账款”，本期金额 41,318,896.37 元，上期金额 15,560,685.40 元；“应付票据”和“应付账款”合并列示为“应付票据及应付账款”，本期金额 377,276,875.54 元，上期金额

他应付款”列示；“固定资产清理”并入“固定资产”列示；“工程物资”并入“在建工程”列示；“专项应付款”并入“长期应付款”列示。比较数据相应调整。		509,840,203.26 元；调增“其他应收款”本期金额 222,359.12 元，上期金额 248,807.24 元；调增“其他应付款”本期金额 22,244,862.55 元，上期金额 16,606,776.70 元。
所有者权益变动表中新增“设定受益计划变动额结转留存收益”项目。比较数据相应调整。	第五届董事会第八十次会议	无影响
在利润表中新增“研发费用”项目，将原“管理费用”中的研发费用重分类至“研发费用”单独列示；在利润表中财务费用项下新增“其中：利息费用”和“利息收入”项目。比较数据相应调整。	第五届董事会第八十次会议	无影响

“应收票据”和“应收账款”合并列示为“应收票据及应收账款”，本期金额41,318,896.37元，上期金额15,560,685.40元；“应付票据”和“应付账款”合并列示为“应付票据及应付账款”，本期金额377,276,875.54元，上期金额509,840,203.26元；调增“其他应收款”本期金额222,359.12元，上期金额248,807.24元；调增“其他应付款”本期金额22,244,862.55元，上期金额16,606,776.70元。

（2）重要会计估计变更

□ 适用 √ 不适用

33、其他

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	0%、3%、5%、10%、11%、16%、17%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计征	7%、5%
企业所得税	按应纳税所得额计征	25%、20%
教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计征	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计征	2%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征	30%-60%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率

子公司广宇健康、禧宇投资、贵宇投资、吉宇投资、海纵投资、北京众宇、广州吉宇、杭州众宇等系小型微利企业，享受减半征收所得税优惠。	10%

2、税收优惠

子公司广宇健康、禧宇投资、贵宇投资、吉宇投资、海纵投资、北京众宇、广州吉宇、杭州众宇等系小型微利企业，享受减半征收所得税优惠。

3、其他

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	146,826.20	126,571.09
银行存款	1,348,303,894.63	668,168,342.90
其他货币资金	27,185,820.60	1,851,670.93
合计	1,375,636,541.43	670,146,584.92

其他说明

其中因抵押、质押或冻结等对使用有限制，以及放在境外且资金汇回受到限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	年初余额
按揭保证金	413,663.21	567,275.77
信用卡保证金	250,000.00	250,000.00
银行借款保证金	25,081,113.88	
合计	25,744,777.09	817,275.77

截止2018年12月31日，子公司黄山广宇以413,663.21元按揭保证金，为江南新城商品房承购人提供担保。

截止2018年12月31日，子公司肇庆广宇以250,000.00元保证金，为其商务信用卡授信额度提供担保。

截止2018年12月31日，子公司广园房产以25,081,113.88元作为借款保证金。

2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

单位： 元

项目	期末余额	期初余额

其他说明：

3、衍生金融资产

□ 适用 √ 不适用

4、应收票据及应收账款

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
应收票据	315,000.00	
应收账款	41,003,896.37	15,560,685.40
合计	41,318,896.37	15,560,685.40

（1）应收票据

1)应收票据分类列示

单位： 元

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

2)期末公司已质押的应收票据

单位： 元

项目	期末已质押金额

3)期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

单位： 元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据	31,565,000.00	
合计	31,565,000.00	

4)期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

单位： 元

项目	期末转应收账款金额

其他说明

（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	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	43,210,483.67	96.94%	2,206,587.30	5.11%	41,003,896.37	16,424,083.87	92.21%	863,398.47	5.26%	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	1,365,436.00	3.06%	1,365,436.00	100.00%		22,122.59	0.12%	22,122.59	100.00%	
合计	44,575,919.67	100.00%	3,572,023.30		41,003,896.37	17,811,642.46	100.00%	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

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	43,121,349.77	2,156,067.49	5.00%
1 至 2 年	26,707.93	2,670.79	10.00%
3 至 4 年	29,153.90	14,576.95	50.00%
5 年以上	33,272.07	33,272.07	100.00%
合计	43,210,483.67	2,206,587.30	

确定该组合依据的说明：

期末单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款

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，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 1,321,066.24 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位： 元

单位名称	收回或转回金额	收回方式

3)本期实际核销的应收账款情况

单位： 元

项目	核销金额

其中重要的应收账款核销情况：

单位： 元

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

应收账款核销说明：

4)按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额32,772,266.77元，占应收账款期末余额合计数的比例73.52%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额1,638,613.34元。

5)因金融资产转移而终止确认的应收账款

6)转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

5、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	119,192,948.80	100.00%	701,597,036.09	100.00%
1 至 2 年	3,000.00			
合计	119,195,948.80	--	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：

无账龄超过一年且金额重大的预付款项。

（2）按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

按预付对象集中度归集的期末余额前五名预付款项汇总金额99,781,979.19元，占预付款项期末余额合计数的比例83.71%。

其他说明：

6、其他应收款

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
应收利息	222,359.12	248,807.24
其他应收款	641,137,855.59	1,517,654,123.81
合计	641,360,214.71	1,517,902,931.05

（1）应收利息

1)应收利息分类

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
贷款利息	222,359.12	248,807.24
合计	222,359.12	248,807.24

2)重要逾期利息

单位： 元

借款单位	期末余额	逾期时间	逾期原因	是否发生减值及其判断依据

其他说明：

（2）应收股利

1)应收股利

单位： 元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额

2)重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位： 元

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

其他说明：

（3）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	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	114,059,056.00	16.31%			114,059,056.00					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	585,276,693.60	83.69%	58,197,894.01	9.94%	527,078,799.59	1,615,355,351.48	100.00%	97,701,227.67	6.05%	1,517,654,123.81
合计	699,335,749.60	100.00%	58,197,894.01		641,137,855.59	1,615,355,351.48	100.00%	97,701,227.67		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

单位： 元

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
嘉兴万科房地产开发有限公司	114,059,056.00			期后获取债权债务抵消协议
合计	114,059,056.00		--	--

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

√ 适用 □ 不适用

单位： 元

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内小计	335,319,321.37	16,765,966.08	5.00%
1 至 2 年	211,518,300.05	21,151,830.00	10.00%
2 至 3 年	10,716,399.89	3,214,919.98	30.00%
3 至 4 年	7,970,581.56	3,985,290.79	50.00%
4 至 5 年	9,882,110.98	4,941,055.50	50.00%
5 年以上	8,138,831.66	8,138,831.66	100.00%
合计	583,545,545.51	58,197,894.01	

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

□ 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

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其他应收款项明细：

计提理由	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
应收出口退税	1,731,148.09		
合计	1,731,148.09		

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-39,503,333.66 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)本期实际核销的其他应收款情况

单位： 元

项目	核销金额

其中重要的其他应收款核销情况：

单位： 元

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

其他应收款核销说明：

4)其他应收款按款项性质分类情况

单位： 元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
资金往来款	596,770,847.34	1,520,486,294.36
物业维修基金与保修金	47,610,074.07	50,337,267.05
保证金	40,565,813.32	31,668,748.32
项目资本金	5,460,673.50	5,460,673.50
代垫款	4,256,826.80	5,185,035.45
代扣代缴款	1,254,751.48	883,902.62
押金	897,133.44	650,940.00
其他	386,045.08	500,009.13
备用金	402,436.48	182,481.05
应收出口退税	1,731,148.09	
合计	699,335,749.60	1,615,355,351.48

5)按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位： 元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
嘉兴万科房地产开发有限公司	往来款	162,631,714.56	1-2 年	23.27%	4,857,265.86
杭州万广置业有限公司	往来款	142,000,000.00	1 年以内	20.30%	7,100,000.00
浙江信宇房地产开发有限公司	往来款、押金	123,588,987.13	1 年以内 7,598,037.13 元，1-2 年 115,990,950.00 元	17.67%	11,978,996.86
杭州舟基商贸有限公司	往来款	88,775,000.00	1 年以内	12.69%	4,438,750.00
黄山徽建控股集团有限公司	往来款	45,950,000.00	1 年以内	6.57%	2,297,500.00
合计	--	562,945,701.69	--	80.50%	30,672,512.72

6)涉及政府补助的应收款项

单位： 元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据

7)因金融资产转移而终止确认的其他应收款

8)转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

7、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求

是

（1）存货分类

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号—上市公司从事房地产业务》的披露要求

按性质分类：

单位： 元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	5,698,130,072.90		5,698,130,072.90	1,060,486,498.95		1,060,486,498.95
开发产品	1,120,240,118.98	10,080,262.00	1,110,159,856.98	2,603,607,393.42	9,835,364.18	2,593,772,029.24
出租开发产品	343,718,477.78		343,718,477.78	315,012,708.97		315,012,708.97
库存商品	12,440,666.27	210,164.41	12,230,501.86	1,948.72		1,948.72
发出商品	16,231,136.86		16,231,136.86			

拟开发土地	555,596,554.95		555,596,554.95			
合计	7,746,357,027.74	10,290,426.41	7,736,066,601.33	3,979,108,550.06	9,835,364.18	3,969,273,185.88

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位： 元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
锦澜府邸	2016 年 01 月 01 日	2019 年 01 月 01 日	735,970,000.00	389,961,258.36			194,937,096.22	584,898,354.58		6,124,724.29	
广宇集团总部大楼	2018 年 01 月 01 日	2020 年 01 月 01 日	410,000,000.00	1,484,623.34			274,083,385.38	275,568,008.72		400,655.64	
锦江府	2017 年 01 月 01 日	2020 年 01 月 01 日	1,550,000,000.00	564,131,161.41			267,065,722.68	831,196,884.09		24,874,547.53	
桃源里	2017 年 01 月 01 日	2019 年 01 月 01 日	285,000,000.00	104,679,446.40			71,512,095.48	176,191,541.88			
东港空间	2018 年 01 月 01 日	2021 年 01 月 01 日	1,150,000,000.00	230,009.44			751,946,389.89	752,176,399.33		19,394,946.24	
广宇碧桂园溪谷	2018 年 01 月 01 日	2020 年 01 月 01 日	1,487,000,000.00				562,246,187.16	562,246,187.16		12,918,838.88	
上塘九里	2018 年 01 月 01 日	2021 年 01 月 01 日	2,144,160,200.00				1,415,279,141.90	1,415,279,141.90		5,454,877.78	
普陀区半升洞项目 1#、3#地块	2018 年 01 月 01 日	2021 年 01 月 01 日	2,464,360,000.00				1,100,573,555.24	1,100,573,555.24			
合计	--	--	10,226,490,200.00	1,060,486,498.95			4,637,643,573.95	5,698,130,072.90		69,168,590.36	--

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位： 元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
江南新城	2006 年 01	128,520,055.4	1,447,092.76	37,897,753.70	92,069,394.50		

	月 01 日	4					
河滨花园	2005 年 01 月 01 日	7,299,835.16			7,299,835.16		
河滨公寓	2004 年 01 月 01 日	330,090.08		165,045.04	165,045.04		
建南小区车位		768,000.00			768,000.00		
之江花园车库		60,000.00			60,000.00		
西城年华		5,776,219.21		3,522,267.91	2,253,951.30		
大名空间	2007 年 01 月 01 日	3,224,888.42			3,224,888.42		
星湖名郡		321,008,825.45	6,201,109.89	111,508,319.78	215,701,615.56		
上东领地	2010 年 01 月 01 日	6,894,491.41		1,584,369.14	5,310,122.27		
西城美墅	2010 年 01 月 01 日	1,761,770.02			1,761,770.02		
东承府	2014 年 01 月 01 日	140,759,772.66		25,017,595.26	115,742,177.40		
上东臻品	2011 年 01 月 01 日	44,395,054.95			44,395,054.95		
上东名筑	2012 年 01 月 01 日	31,788,583.20	534,674.63	1,395,191.11	30,928,066.72		
鼎悦府	2015 年 01 月 01 日	40,410,298.45	12,443,591.96	34,213,053.22	18,640,837.19		
武林外滩	2016 年 01 月 01 日	377,975,454.34	47,808,980.13	209,737,784.64	216,046,649.83		
锦绣桃源	2016 年 01 月 01 日	297,591,947.03	-34,465,736.67	-3,941,996.13	267,068,206.49		
锦澜公寓	2017 年 01 月 01 日	281,286,256.52	7,394,263.22	204,925,830.74	83,754,689.00		
广宇万科•公园里	2017 年 01 月 01 日	913,755,851.08	-6,978,801.20	891,727,234.75	15,049,815.13		
合计	--	2,603,607,393.42	34,385,174.72	1,517,752,449.16	1,120,240,118.98		

按下列格式分项目披露“分期收款开发产品”、“出租开发产品”、“周转房”：

单位： 元

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
平海车库	34,190,086.23		1,243,052.76	32,947,033.47
广复大厦车库	6,033,766.91		205,542.96	5,828,223.95
河滨花园	8,465,779.54		255,723.00	8,210,056.54
西城年华	4,896,307.29	3,522,267.91	188,018.28	8,230,556.92
上东领地商铺	4,231,508.78	1,584,369.14	189,061.71	5,626,816.21
上东名筑商铺	6,210,959.28	828,176.03	904,025.07	6,135,110.24
黄山广宇农贸市场	4,446,820.21	825.00	134,575.97	4,313,069.24
徽派美食城	4,927,355.93		48,792.72	4,878,563.21
西城美墅商铺	26,054,277.36		682,439.92	25,371,837.44
上东臻品	10,504,739.24		275,236.56	10,229,502.68
鼎悦府商铺	173,808,280.78	30,222,417.04	21,429,873.69	182,600,824.13
东承府商铺	1,486,062.10	3,383,813.88		4,869,875.98
锦绣桃园商铺	22,237,219.67	19,988,696.00	1,864,799.58	40,361,116.09
星湖名郡商铺	7,519,545.65	138,669.68	3,542,323.65	4,115,891.68
合计	315,012,708.97	59,669,234.68	30,963,465.87	343,718,477.78

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 11 号——上市公司从事珠宝相关业务》的披露要求

（2）存货跌价准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

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	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
开发产品	9,835,364.18	4,195,344.03		3,950,446.21		10,080,262.00	
库存商品		210,164.41				210,164.41	
合计	9,835,364.18	4,405,508.44		3,950,446.21		10,290,426.41	--

按主要项目分类：

单位： 元

项目名称	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		

（3）存货期末余额中利息资本化率的情况

本期计入开发成本的利息资本化金额为69,168,590.36元，本期资本化利率为6.8673%，期末开发成本中借款费用资本化金额为80,044,196.36元。

（4）存货受限情况

按项目披露受限存货情况：

单位： 元

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因
开发产品	187,149,933.55	208,555,651.39	借款抵押
开发成本	223,702,697.50	2,907,171,054.84	借款抵押
合计	410,852,631.05	3,115,726,706.23	--

（5）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：

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

8、持有待售资产

单位： 元

项目	期末账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间

其他说明：

9、一年内到期的非流动资产

单位： 元

项目	期末余额	期初余额

其他说明：

10、其他流动资产

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
理财产品	537,700,000.00	500,000,000.00

预缴营业税	1,180,519.39	1,219,821.99
未交增值税	83,042,374.78	38,303,752.35
预缴土地增值税	72,727,930.87	92,834,630.77
预缴城市维护建设税	3,000,269.12	3,191,531.83
预缴教育费附加	1,236,625.49	1,306,425.18
预缴地方教育费附加	827,612.35	870,949.87
预缴水利建设基金	237,844.57	
预缴所得税	14,699,230.43	4,599,878.56
其他	156,005.34	188,556.79
待认证进项税	1,374,178.37	
合计	716,182,590.71	642,515,547.34

其他说明：

11、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：	48,697,500.00	6,697,500.00	42,000,000.00	49,863,624.08	6,697,500.00	43,166,124.08
按成本计量的	48,697,500.00	6,697,500.00	42,000,000.00	49,863,624.08	6,697,500.00	43,166,124.08
合计	48,697,500.00	6,697,500.00	42,000,000.00	49,863,624.08	6,697,500.00	43,166,124.08

（2）期末按公允价值计量的可供出售金融资产

单位： 元

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具		合计

（3）期末按成本计量的可供出售金融资产

单位： 元

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
浙江佳汇建筑设计股份有限	1,166,124.08		1,166,124.08							

公司										
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%	
杭州臻禄投资有限公司	42,000,000.00			42,000,000.00					7.00%	
合计	49,863,624.08		1,166,124.08	48,697,500.00	6,697,500.00			6,697,500.00	--	

（4）报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

单位： 元

可供出售金融资产分类	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

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

单位： 元

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

其他说明

12、持有至到期投资

（1）持有至到期投资情况

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

（2）期末重要的持有至到期投资

单位： 元

债券项目	面值	票面利率	实际利率	到期日

（3）本期重分类的持有至到期投资

其他说明

13、长期应收款

（1）长期应收款情况

单位： 元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	

（2）因金融资产转移而终止确认的长期应收款

（3）转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明

14、长期股权投资

单位： 元

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
浙江广宇元上资产管理有限公司	9,069,554.62			5,017,894.35						14,087,448.97	
杭州广霖投资管理合伙企业（有限合伙）	10,000.00			-268.04						9,731.96	
宁波梅山保税港区新誉投资管理合伙企业	100,000.00			169.27						100,169.27	
杭州万广置业有限公司	19,435,818.70			564,181.30					-20,000,000.00		
杭州思燕贸易有限											

公司											
小计	28,615,373.32			5,581,976.88					-20,000,000.00	14,197,350.20	
二、联营企业											
绍兴康尔富房地产开发有限公司	19,593,637.27			219,332.61						19,812,969.88	
浙江信宇房地产开发有限公司	58,918,756.92			-9,602,957.03					82,150.73	49,397,950.62	
杭州全景医学影像诊断有限公司	23,329,571.28			1,821,741.74						25,151,313.02	
杭州广睿投资管理合伙企业（有限合伙）	10,000.00			2,665.68						12,665.68	
杭州广磊投资管理合伙企业（有限合伙）	84,000.00			2,485.28						86,485.28	
杭州臻茂投资有限公司	4,000,000.00	92,000,000.00		-2,687,394.49						93,312,605.51	
浙江股权服务集团有限公司	66,168,916.91			4,725,597.76						70,894,514.67	
杭州祥澜投资合伙企业	39,500,000.00			-80.01						39,499,919.99	
杭州广轶投资管理合伙企业（有限合伙）	16,080.00	399,726.33	10,473.00	-16,759.09						388,574.24	
舟山聚宇		490,000.0		-75,939.4						414,060.5	

投资管理合伙企业（有限合伙）		0		6						4	
舟山众宇投资管理合伙企业（有限合伙）		1,800,000.00		-42,572.87						1,757,427.13	
杭州广欣投资管理合伙企业（有限合伙）	20,000.00			20,459.70						40,459.70	
杭州广宇轶信投资合伙企业（有限合伙）	10,000.00	490,000.00		43,726.70						543,726.70	
杭州全景麒麟门诊部有限公司											
绍兴鉴湖高尔夫有限公司											
杭州广宇安诺居家改造工程有限公司		600,000.00		-19,350.53						580,649.47	
浙江佳汇建筑设计股份有限公司				580,587.99					1,166,124.08	1,746,712.07	
小计	211,650,962.38	95,779,726.33	10,473.00	-5,028,456.02					1,248,274.81	303,640,034.50	
合计	240,266,335.70	95,779,726.33	10,473.00	553,520.86					-18,751,725.19	317,837,384.70	

其他说明

1、其他系对信宇房产的顺流交易转回；对万广置业的投资款转为代垫款；公司向佳汇设计委派董事，将其按权益法核算。

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

15、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	3,086,620.29	860,005.95		3,946,626.24
（1）计提或摊销	3,086,620.29	860,005.95		3,946,626.24
3.本期减少金额				
（1）处置				
（2）其他转出				

4.期末余额	44,042,140.04	12,505,919.75		56,548,059.79
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	89,702,289.78	25,716,566.77		115,418,856.55
2.期初账面价值	92,788,910.07	26,576,572.72		119,365,482.79

（2）采用公允价值计量模式的投资性房地产

□ 适用 √ 不适用

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号—上市公司从事房地产业务》的披露要求

采用公允价值计量的投资性房地产按项目披露：

单位： 元

项目名称	地理位置	建筑面积	报告期租金收入	期初公允价值	期末公允价值	公允价值变动幅度	公允价值变动原因及报告索引

公司是否存在当期新增以公允价值计量的投资性房地产

□ 是 √ 否

（3）未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位： 元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因

其他说明

16、固定资产

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	19,079,621.44	18,091,507.98
合计	19,079,621.44	18,091,507.98

（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		1,381,099.33	2,032,780.30		3,413,879.63
（1）购置		1,381,099.33	2,032,780.30		3,413,879.63
（2）在建工程转入					
（3）企业合并增加					
3.本期减少金额		4,580.00	77,124.00		81,704.00
（1）处置或报废		4,580.00	77,124.00		81,704.00
4.期末余额	19,996,938.14	22,782,807.17	11,710,858.61	1,642,284.17	56,132,888.09
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	406,515.00	1,247,250.00	766,766.38		2,420,531.38
（1）计提	406,515.00	1,247,250.00	766,766.38		2,420,531.38
3.本期减少金额		3,933.90	72,535.31		76,469.21
（1）处置或报废		3,933.90	72,535.31		76,469.21
4.期末余额					
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	9,480,765.01	17,790,834.64	8,139,382.83	1,642,284.17	37,053,266.65
四、账面价值					
1.期末账面价值	10,516,173.13	4,991,972.53	3,571,475.78		19,079,621.44
2.期初账面价值	10,922,688.13	4,858,769.30	2,310,050.55		18,091,507.98

（2）暂时闲置的固定资产情况

单位： 元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注

（3）通过融资租赁租入的固定资产情况

单位： 元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值

（4）通过经营租赁租出的固定资产

单位： 元

项目	期末账面价值

（5）未办妥产权证书的固定资产情况

单位： 元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因

其他说明

（6）固定资产清理

单位： 元

项目	期末余额	期初余额

其他说明

17、在建工程

单位： 元

项目	期末余额	期初余额

（1）在建工程情况

单位： 元

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

（2）重要在建工程项目本期变动情况

单位： 元

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

（3）本期计提在建工程减值准备情况

单位： 元

项目	本期计提金额	计提原因

其他说明

（4）工程物资

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

其他说明：

18、生产性生物资产

（1）采用成本计量模式的生产性生物资产

□ 适用 √ 不适用

（2）采用公允价值计量模式的生产性生物资产

□ 适用 √ 不适用

19、油气资产

□ 适用 √ 不适用

20、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				2,330.10	2,330.10
（1）购置				2,330.10	2,330.10
（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			3,840,324.10	14,483,998.69
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	106,436.75			291,514.86	397,951.61
（1）计提	106,436.75			291,514.86	397,951.61
3.本期减少金额					
（1）处置					
4.期末余额	2,208,663.49			3,001,503.75	5,210,167.24
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	8,435,011.10			838,820.35	9,273,831.45
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。

（2）未办妥产权证书的土地使用权情况

单位： 元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因

其他说明：

21、开发支出

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

其他说明

22、商誉

（1）商誉账面原值

单位： 元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
康益德房产		436.70				436.70
上海芈杰		1,393,017.28				1,393,017.28
合计		1,393,453.98				1,393,453.98

（2）商誉减值准备

单位： 元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额

商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

被投资单位名称或形成商誉的事项	商誉金额	所在资产组或资产组组合的相关信息
康益德房产	436.70	与为并购康益德房产所形成的商誉相关的资产组，即为康益德房产在2018年12月31日组成资产组的各项资产与负债
上海芈杰	1,393,017.28	与为并购上海芈杰所形成的商誉相关的资产组，即为上海芈杰在2018年12月31日组成资产组的各项资产与负债
合计	1,393,453.98	

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

本报告期未发生商誉减值。

商誉减值测试的影响

本报告期未发生商誉减值。

其他说明

23、长期待摊费用

单位： 元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	372,445.81	5,265,624.48	1,115,998.20		4,522,072.09
租赁费用	170,006.55		88,699.08		81,307.47
技术服务费	4,620,000.00		2,772,000.00		1,848,000.00
合计	5,162,452.36	5,265,624.48	3,976,697.28		6,451,379.56

其他说明

24、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	76,718,706.59	19,177,767.18	114,567,875.49	28,641,968.90
预收房款	755,577.30	188,894.33	102,102,858.99	25,525,714.76

可抵扣的经营亏损	251,557,624.69	62,889,406.19	157,471,015.85	39,367,753.97
计提土地增值税	279,267,410.71	69,816,852.69	103,225,654.04	25,806,413.53
存货中抵消未实现利润	33,602,479.13	8,400,619.78	17,081,450.41	4,270,362.60
暂未取得发票税务纳税调增的成本费用	9,199,294.40	2,299,823.62	57,362,817.87	14,340,704.48
合计	651,101,092.82	162,773,363.79	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	164,475,470.90	41,118,867.75	122,018,780.04	30,504,695.02
合计	164,475,470.90	41,118,867.75	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
减值准备可抵扣暂时性差异	92,579,823.58	92,574,149.30
可抵扣亏损	321,141,013.24	277,325,726.67
收到当期一次性纳税且计入递延收益的政府补助	100,000.00	
合计	413,820,836.82	369,899,875.97

（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		6,842,659.29	
2019	11,717,635.57	11,822,181.22	
2020	156,561,087.49	143,482,498.27	
2021	70,138,274.52	70,184,046.23	
2022	43,250,246.66	44,994,341.66	
2023	39,473,769.00		
合计	321,141,013.24	277,325,726.67	--

其他说明：

25、其他非流动资产

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
未交增值税	59,772,172.11	5,751,626.49
预缴土地增值税	82,818,545.64	21,511,183.93
预缴城建税	1,223,597.04	200,352.77
预缴教育费附加	734,158.23	85,865.47
预缴地方教育费附加	489,438.61	57,243.65
预缴水利建设基金		24,561.83
待抵扣进项税		14,408,594.76
待认证进项税	3,112,474.90	
预付装修款	346,817.40	798,970.00
预缴所得税	8,578,376.25	
预付软件款	405,693.10	
预付购房款	37,205,686.00	
合计	194,686,959.28	42,838,398.90

其他说明：

26、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	
抵押兼保证借款	100,500,000.00	
抵押兼保证兼质押借款	600,000,000.00	
合计	735,500,000.00	

短期借款分类的说明：

（2）已逾期未偿还的短期借款情况

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

单位： 元

借款单位	期末余额	借款利率	逾期时间	逾期利率

其他说明：

27、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

单位： 元

项目	期末余额	期初余额

其他说明：

28、衍生金融负债

□ 适用 √ 不适用

29、应付票据及应付账款

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
应付票据	14,359,576.45	
应付账款	362,917,299.09	509,840,203.26
合计	377,276,875.54	509,840,203.26

（1）应付票据分类列示

单位： 元

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	14,359,576.45	
合计	14,359,576.45	

本期末已到期未支付的应付票据总额为元。

（2）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）	198,958,786.67	354,292,240.54
1-2 年（含 2 年）	105,145,290.07	132,805,115.57
2-3 年（含 3 年）	40,850,662.29	9,110,237.84
3 年以上	17,962,560.06	13,632,609.31
合计	362,917,299.09	509,840,203.26

（3）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
杭州通达集团有限公司	18,895,763.34	尚未决算
远扬控股集团股份有限公司	16,751,870.90	尚未决算
杭州诚通实业有限公司	11,979,968.34	尚未决算
合计	47,627,602.58	--

其他说明：

30、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）	2,239,803,100.54	1,643,808,092.34
1-2 年（含 2 年）	348,694,645.81	691,561,640.74
2-3 年（含 3 年）	3,626,188.00	6,027,510.33
3 年以上	3,785,661.66	5,421,474.54
合计	2,595,909,596.01	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：

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号—上市公司从事房地产业务》的披露要求

预售金额前五的项目收款信息：

单位： 元

序号	项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
1	广宇锦澜府邸	201,091,417.00	1,027,788,799.00	2019 年 01 月 01 日	75.14%
2	锦江府		827,880,394.00	2020 年 01 月 01 日	59.00%
3	桃源里	115,815,132.00	441,152,995.00	2019 年 01 月 01 日	98.73%
4	半升洞片区项目		100,443,014.00	2021 年 01 月 01 日	6.87%
5	广宇碧桂园溪谷		90,859,918.00	2020 年 01 月 01 日	10.90%

31、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	115,677,953.95	107,002,606.13	28,938,657.78
二、离职后福利-设定提存计划	27,606.17	5,118,041.31	5,088,808.94	56,838.54
合计	20,290,916.13	120,795,995.26	112,091,415.07	28,995,496.32

（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	100,581,675.90	91,821,184.79	26,299,724.11
2、职工福利费	80,365.01	7,818,693.09	7,799,353.09	99,705.01
3、社会保险费	35,993.09	3,421,119.14	3,392,181.11	64,931.12
其中：医疗保险费	33,683.79	3,147,060.61	3,121,928.71	58,815.69
工伤保险费	569.66	98,420.91	97,643.89	1,346.68
生育保险费	1,739.64	175,637.62	172,608.51	4,768.75
4、住房公积金	25,160.00	3,005,249.76	2,986,867.76	43,542.00
5、工会经费和职工教育经费	2,582,558.86	851,216.06	1,003,019.38	2,430,755.54
合计	20,263,309.96	115,677,953.95	107,002,606.13	28,938,657.78

（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	4,917,899.45	4,887,570.33	54,745.78
2、失业保险费	3,189.51	200,141.86	201,238.61	2,092.76
合计	27,606.17	5,118,041.31	5,088,808.94	56,838.54

其他说明：

32、应交税费

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
增值税	5,911,027.47	5,465,992.14
企业所得税	47,256,032.26	40,001,714.59
个人所得税	443,947.20	424,970.08
城市维护建设税	296,341.18	381,285.98
土地使用税	692,196.27	652,092.94
营业税	6,429.25	6,429.25
土地增值税	279,267,410.71	103,225,654.04
印花税	193,298.97	78,858.17
教育费附加	139,918.00	161,844.73
房产税	328,680.76	61,075.45
水利建设基金	8,826.18	1,588.43
地方教育费附加	94,268.94	109,308.70
残保金		1,475.28
合计	334,638,377.19	150,572,289.78

其他说明：

33、其他应付款

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
应付利息	22,244,862.55	16,606,776.70
其他应付款	1,689,975,544.09	542,316,056.28
合计	1,712,220,406.64	558,922,832.98

（1）应付利息

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	5,307,758.75	9,779,100.13
企业债券利息	2,695,890.41	2,695,890.41
短期借款应付利息	173,588.96	
一年内到期长期借款利息	9,979,336.83	170,073.83
浙里投融资利息	4,088,287.60	3,961,712.33
合计	22,244,862.55	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：

（2）应付股利

单位： 元

项目	期末余额	期初余额

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

（3）其他应付款

1)按款项性质列示其他应付款

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
保证金	66,713,352.90	57,064,608.48
暂扣款	2,653,373.31	2,092,164.12
代扣代缴款	13,907,898.16	11,820,013.00
资金往来款	1,601,170,958.36	453,034,821.36
购房定金	1,404,781.09	14,414,726.68
其他	3,605,435.44	3,657,404.37
预提费用	519,744.83	232,318.27
合计	1,689,975,544.09	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
杭州盈昊投资合伙企业（有限合伙）	61,809,056.00	往来款
绍兴康尔富房地产开发有限公司	29,460,190.00	往来款
绍兴鉴湖高尔夫有限公司	17,288,277.62	往来款
浙江广宇元上资产管理有限公司	13,750,000.00	往来款
杭州第六空间实业有限公司	3,000,000.00	保证金
合计	125,307,523.62	--

其他说明

34、持有待售负债

单位： 元

项目	期末余额	期初余额

其他说明：

35、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	299,500,000.00	83,750,000.00
一年内到期的应付债券	99,496,915.94	
一年内到期的长期应付款	180,000,000.00	
合计	578,996,915.94	83,750,000.00

其他说明：

36、其他流动负债

单位： 元

项目	期末余额	期初余额

短期应付债券的增减变动：

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

其他说明：

37、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	121,000,000.00	348,500,000.00
抵押兼保证借款	964,150,000.00	541,000,000.00
抵押兼质押兼保证借款	523,000,000.00	
合计	1,608,150,000.00	889,500,000.00

长期借款分类的说明：

其他说明，包括利率区间：

38、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）		99,136,392.76
合计		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	其他减少	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 年	100,000,000.00	99,136,392.76		8,000,000.00	-360,523.18	8,000,000.00	99,496,915.94	
合计	--	--	--	100,000,000.00	99,136,392.76		8,000,000.00	-360,523.18	8,000,000.00	99,496,915.94	

（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

其他减少系本期转入一年内到期的非流动负债。ÿ

39、长期应付款

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款		180,000,000.00
合计		180,000,000.00

（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

其他说明：

（2）专项应付款

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因

其他说明：

40、长期应付职工薪酬

（1）长期应付职工薪酬表

单位： 元

项目	期末余额	期初余额

（2）设定受益计划变动情况

设定受益计划义务现值：

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额

计划资产：

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额

设定受益计划净负债（净资产）

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额

设定受益计划的内容及与之相关风险、对公司未来现金流量、时间和不确定性的影响说明：

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明：

其他说明：

41、预计负债

单位： 元

项目	期末余额	期初余额	形成原因

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

42、递延收益

单位： 元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助		120,000.00	20,000.00	100,000.00	与资产相关的政府补助
合计		120,000.00	20,000.00	100,000.00	--

涉及政府补助的项目：

单位： 元

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
杭州市现代服务业专项（市旅委）旅游规划建设资金补助		120,000.00	20,000.00		100,000.00			
合计		120,000.00	20,000.00		100,000.00			

其他说明：

43、其他非流动负债

单位： 元

项目	期末余额	期初余额

其他说明：

44、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：

45、其他权益工具

（1）期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

（2）期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

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

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

其他说明：

46、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	5,690,338.37		840,036,147.63
合计	834,345,809.26	5,690,338.37		840,036,147.63

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

1、公司原持有舟宇房产61%股权，2018年公司增资8,550万元，杭州广磊投资管理合伙企业（有限合伙）增资600万元，杭州舟基商贸有限公司（原杭州宝名投资管理有限公司）增资5,850万元。股权变更后，舟宇房产的注册资本金从5,000万元增至20,000万元，舟基（集团）有限公司持股9.75%，广磊投资持股3%，杭州舟基商贸有限公司持股29.25%，公司持有舟宇房产的股权下降至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整资本公积795,974.68元。

2、公司原持有新昌广新100%股权，联营企业广轶投资和聚宇投资参与新昌广新的“锦江府”项目跟投。股权变更后，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整资本公积304,766.37元。

3、公司原持有上东房产100%股权，联营企业众宇投资参与上东房产的“东港空间”项目跟投。股权变更后，公司持有上东房产的股权下降至97%。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资本公积2,008,990.99元。

4、公司原持有吉宇投资100%股权，2018年公司增资1,550万元，北京和信恒管理咨询有限公司增资1,050万元。股权变更后，公司持有吉宇投资的股权下降至61.11%。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资本公积117,922.07元。

5、公司原持有广园房产100%股权，将持有广园房产的50%股权转让给浙江碧桂园投资管理有限公司，共同开发天台螺溪地块。股权变更后，公司持有广园房产的股权下降至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整资本公积2,305,391.36元。

6、联营企业聚宇投资参与广园房产的“广宇碧桂园溪谷”项目跟投，聚宇投资认缴注册资本150万元，股权变更后，公司持有广园房产的股权下降至47%。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资本公积157,292.90元。

47、库存股

单位： 元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

48、其他综合收益

单位： 元

项目	期初余额	本期发生额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

49、专项储备

单位： 元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

50、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	7,669,040.47		200,311,627.96
合计	192,642,587.49	7,669,040.47		200,311,627.96

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

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

51、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	336,059,228.77	189,978,786.63
减：提取法定盈余公积	7,669,040.47	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	1,413,917,470.77	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。

52、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	3,154,305,709.48	1,907,116,681.94	3,460,853,779.42	2,706,861,002.87
其他业务	7,533,346.62	1,378,388.73	3,828,254.11	1,727,494.47
合计	3,161,839,056.10	1,908,495,070.67	3,464,682,033.53	2,708,588,497.34

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号—上市公司从事房地产业务》的披露要求

报告期内确认收入金额前五的项目信息：

单位： 元

序号	项目名称	收入金额

53、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	9,660,810.56	12,152,045.56
教育费附加	4,137,716.42	5,219,064.61
房产税	6,854,477.85	5,622,210.73
土地使用税	2,971,868.98	3,687,125.71
车船使用税	12,600.00	16,095.00
印花税	3,719,600.02	2,032,481.74
地方教育费附加	2,758,477.70	3,460,733.20
营业税	354,008.94	50,639,101.43

土地增值税	223,210,357.13	5,800,149.84
合计	253,679,917.60	88,629,007.82

其他说明：

54、销售费用

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
工资	17,171,630.79	9,707,387.55
业务宣传费	11,064,840.17	4,649,206.11
佣金	8,864,025.62	15,044,267.05
广告费	7,204,601.58	4,706,028.71
运杂费	4,225,985.22	
其他	3,335,215.06	1,464,038.05
办公费	2,669,071.90	1,471,867.45
展览费	1,844,343.04	238,681.04
装修费	1,059,026.50	
水电费	1,055,572.50	973,008.40
仓储费	917,635.75	
物业费	867,726.37	1,646,872.40
社保及公积金	764,941.12	516,320.06
代理费	35,475.00	209,461.06
合计	61,080,090.62	40,627,137.88

其他说明：

55、管理费用

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
工资	42,359,791.19	41,327,093.89
业务招待费	7,298,028.53	4,671,866.19
社会保险费	6,867,104.09	5,573,941.51
福利费	5,901,343.67	4,144,396.85
咨询费	4,630,953.70	2,359,527.32
其他	3,938,709.07	4,282,592.39
办公费	3,698,558.65	3,192,023.92

服务费	3,226,299.59	1,714,000.00
劳务费	2,715,024.84	3,550,717.18
差旅费	2,535,287.96	1,765,878.41
电话汽车费用	2,465,978.68	2,299,338.42
折旧费	2,255,995.62	2,171,417.47
住房公积金	2,306,766.00	1,768,210.32
修理费	1,731,969.19	552,394.20
工会经费及职工教育经费	826,093.56	769,782.56
物业费	781,928.41	3,119.34
低值易耗品摊销	715,481.10	293,148.56
水电费	733,937.04	1,056,885.37
无形资产摊销	397,951.61	422,063.56
会务费	341,227.85	251,007.10
税金	33,796.40	10,220.60
运营管理支持费		35,135,865.13
合计	95,762,226.75	117,315,490.29

其他说明：

56、研发费用

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额

其他说明：

57、财务费用

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	71,275,906.30	54,818,951.85
减：利息收入	21,457,813.09	18,813,546.32
减：汇兑收益	240,233.31	
其他	731,644.30	6,624,793.69
合计	50,309,504.20	42,630,199.22

其他说明：

58、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	-39,419,329.73	69,061,796.94
二、存货跌价损失	4,405,508.44	2,056,357.92
三、可供出售金融资产减值损失		6,697,500.00
十四、其他	-116,289.41	4,544,682.50
合计	-35,130,110.70	82,360,337.36

其他说明：

贷款损失准备

59、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		138,569.00
创意客厅项目补助		1,514,666.68
杭州市现代服务业专项（市旅委）旅游规划建设资金补助	20,000.00	
税收返还	22,980.00	
合计	42,980.00	1,653,235.68

60、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	553,520.86	-20,549,545.63
处置长期股权投资产生的投资收益		1,865,092.53
理财产品到期收益	4,153,173.24	27,193,850.35
债券逆回购投资收益		83,326.77
合计	4,706,694.10	8,592,724.02

其他说明：

61、公允价值变动收益

单位： 元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额

其他说明：

62、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		-147,161.28
合计		-147,161.28

63、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	109,330.00	53,800.00	109,330.00
违约金、罚款收入	22,520.00	835,696.85	22,520.00
其他	135,577.30	205,016.91	135,577.30
合计	267,427.30	1,094,513.76	

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
扶持资金	杭州市余杭州区财政局	补助				35,343.00		与收益相关
稳岗就业补贴						2,187.00		与收益相关
金融业发展专项资金	浙江省财政厅	奖励		否	否		53,800.00	与收益相关
财政风险补偿金	杭州上城区财政局	补助		否	否	71,800.00		与收益相关
合计						109,330.00	53,800.00	

其他说明：

64、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	260,000.00	95,000.00	260,000.00

固定资产报废损失	5,234.79	21,232.88	5,234.79
水利建设基金	71,913.05	882,770.26	
罚款滞纳金支出	307,376.20	391,494.70	307,376.20
其他	198,616.87	3,651.70	198,616.87
合计	843,140.91	1,394,149.54	771,227.86

其他说明：

65、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	235,183,001.74	70,255,881.62
递延所得税费用	-13,382,919.06	37,751,949.57
合计	221,800,082.68	108,007,831.19

（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	838,297,083.58
按法定/适用税率计算的所得税费用	209,574,270.87
子公司适用不同税率的影响	-120,762.90
调整以前期间所得税的影响	-3,828,785.97
非应税收入的影响	-152,086.52
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	5,180,268.68
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-2,215,672.73
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	13,362,851.25
所得税费用	221,800,082.68

其他说明

66、其他综合收益

详见附注。

67、现金流量表项目

（1）收到的其他与经营活动有关的现金

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	229,330.00	192,369.00
利息收入	12,280,224.38	11,286,870.72
收暂收款与收回暂付款	38,781,569.11	67,983,679.38
赔偿收入等	135,577.30	964,255.00
其他与经营活动有关收入	22,520.00	40,761.91
合计	51,449,220.79	80,467,936.01

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

（2）支付的其他与经营活动有关的现金

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
暂付款	52,449,916.33	87,279,213.52
广告费	6,593,670.98	4,384,578.71
业务宣传费	10,620,129.75	4,649,206.11
佣金	8,864,025.62	14,349,968.29
办公费	6,338,639.25	4,661,117.77
业务招待费	7,389,140.53	4,675,210.19
电话汽车费	2,467,178.68	2,299,338.42
咨询费	3,803,453.70	2,359,527.32
水电费	1,789,509.54	2,029,893.77
差旅费	2,859,018.37	1,765,878.41
展览费	1,793,769.01	238,681.04
手续费	701,009.29	916,187.42
其他	16,276,642.96	8,267,719.96
合计	121,946,104.01	137,876,520.93

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
关联方资金往来	554,186,932.62	51,437,648.16
非关联方资金往来	121,331,753.55	75,428,913.33
合计	675,518,686.17	126,866,561.49

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
非关联方资金往来	550,466,874.03	1,016,703,599.26
关联方资金往来	573,389,961.50	322,340,000.00
处置子公司支付的现金		677,079.39
合计	1,123,856,835.53	1,339,720,678.65

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
关联方资金往来	166,850,860.00	3,300,700.00
非关联方资金往来	1,873,252,912.98	163,108,000.00
收到浙里投融资款		180,000,000.00
转让股权收到投资款	29,500,000.00	
收到少数股东投资款		
合计	2,069,603,772.98	346,408,700.00

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
支付给子公司少数股东的减资款	160,900,000.00	
非关联方资金往来	1,034,184,856.03	46,076,000.00
关联方资金往来	46,427,835.67	22,652,413.37
资产收益权产品服务费		5,544,000.00
购买少数股东股权		4,400,000.00

支付的借款保证金	25,081,113.88	
合计	1,266,593,805.58	78,672,413.37

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

68、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	616,497,000.90	289,262,037.11
加：资产减值准备	-35,130,110.70	82,360,337.36
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	6,302,708.11	6,243,105.95
无形资产摊销	397,951.61	422,063.56
长期待摊费用摊销	3,901,010.43	7,947,535.11
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）		147,161.28
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	5,234.79	21,232.88
财务费用（收益以“－”号填列）	71,133,458.07	50,501,988.69
投资损失（收益以“－”号填列）	-4,706,694.10	-8,592,724.02
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-23,997,091.79	52,600,764.54
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	10,614,172.73	-14,848,814.97
存货的减少（增加以“－”号填列）	-2,492,667,751.70	1,404,746,173.42
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	1,091,488,447.79	-668,730,548.85
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-353,547,058.35	-696,093,129.72
其他	100,000.00	-1,514,666.68
经营活动产生的现金流量净额	-1,109,608,722.21	504,472,515.66
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	1,349,891,764.34	669,329,309.15

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	680,562,455.19	-610,812,599.05

（2）本期支付的取得子公司的现金净额

单位： 元

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	10,000,000.00
其中：	--
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	106,026,165.14
其中：	--
康益德房产	809,126.59
上海芈杰	105,217,038.55
其中：	--
取得子公司支付的现金净额	-96,026,165.14

其他说明：

（3）本期收到的处置子公司的现金净额

单位： 元

	金额
其中：	--
其中：	--
其中：	--

其他说明：

（4）现金和现金等价物的构成

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,349,891,764.34	669,329,309.15
其中：库存现金	146,826.20	126,571.09
可随时用于支付的银行存款	1,348,303,894.63	668,168,342.90
可随时用于支付的其他货币资金	1,441,043.51	1,034,395.16
三、期末现金及现金等价物余额	1,349,891,764.34	669,329,309.15

其他说明：

69、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：

70、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	25,744,777.09	保证金
存货	3,115,726,706.23	借款抵押
固定资产	10,068,463.78	借款抵押
投资性房地产	114,650,294.29	借款抵押
合计	3,266,190,241.39	--

其他说明：

71、外币货币性项目

（1）外币货币性项目

单位： 元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	--	--	
其中：美元	432,973.33	6.8632	2,971,582.56
欧元			
港币			
应收账款	--	--	
其中：美元	1,477,024.80	6.8632	10,137,116.62
欧元			
港币			
长期借款	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			

其他说明：

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

□ 适用 √ 不适用

72、套期

按照套期类别披露套期项目及相关套期工具、被套期风险的定性和定量信息：

73、政府补助

（1）政府补助基本情况

单位： 元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额

（2）政府补助退回情况

□ 适用 √ 不适用

其他说明：

74、其他

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

（1）本期发生的非同一控制下企业合并

单位： 元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
康益德房产	2018 年 07 月 11 日	10,000,000.00	50.00%	非同一控制下企业合并	2018 年 07 月 11 日	已完成股权收购		-7,408,615.67
上海芈杰	2018 年 07 月 26 日	10,000,000.00	50.00%	非同一控制下企业合并	2018 年 07 月 26 日	已完成股权收购		-1,190,739.24

其他说明：

（2）合并成本及商誉

单位： 元

合并成本	康益德房产	上海芈杰

--现金	10,000,000.00	10,000,000.00
合并成本合计	10,000,000.00	10,000,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	9,999,563.30	8,606,982.72
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	436.70	1,393,017.28

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

大额商誉形成的主要原因：

其他说明：

（3）被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位： 元

	康益德房产		上海芈杰	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	20,809,126.59	20,809,126.59	1,341,591,789.79	1,341,591,789.79
货币资金	809,126.59	809,126.59	105,217,038.55	105,217,038.55
存货			1,209,856,156.29	1,209,856,156.29
预付账款			11,710.61	11,710.61
其他应收款	20,000,000.00	20,000,000.00	23,504,183.75	23,504,183.75
非流动资产合计			3,002,700.59	3,002,700.59
负债：	810,000.00	810,000.00	1,324,377,824.36	1,324,377,824.36
应付款项			27,699.46	27,699.46
其他应付款	810,000.00	810,000.00	1,324,350,124.90	1,324,350,124.90
净资产	19,999,126.59	19,999,126.59	17,213,965.43	17,213,965.43
减：少数股东权益	9,999,563.30	9,999,563.30	8,606,982.70	8,606,982.70
取得的净资产	9,999,563.30	9,999,563.30	8,606,982.72	8,606,982.72

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

其他说明：

被购买方包括其子公司。

（4）购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并且在报告期内取得控制权的交易

□ 是 √ 否

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

（6）其他说明

2、同一控制下企业合并

（1）本期发生的同一控制下企业合并

单位： 元

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
杭州护家护理站有限公司	100.00%	达到控制	2018 年 06 月 21 日	已完成股权收购				

其他说明：

2018年6月实际控制人控制的公司杭州澜华投资管理有限公司将其持有的杭州护家护理站有限公司的100%股权转让给宇舟资产。设立至合并日，杭州护家护理站有限公司未发生业务，合并日无资产和负债。

（2）合并成本

单位： 元

合并成本	

或有对价及其变动的说明：

其他说明：

（3）合并日被合并方资产、负债的账面价值

单位： 元

	合并日	上期期末

企业合并中承担的被合并方的或有负债：

其他说明：

3、反向购买

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

4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

□ 是 √ 否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

□ 是 √ 否

5、其他原因的合并范围变动

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

说明其他原因导致的合并范围变动及其相关情况：

1、本期公司吸收合并原子公司杭州广宇紫丁香房地产开发有限公司，清算子公司导致减少合并单位1家：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”）。

2、由于新设子公司导致新增合并单位5家，分别为：一石巨鑫有限公司、杭州融晟置业有限公司、北京众宇管理咨询有限公司、广州吉宇投资咨询有限公司、杭州众宇企业管理有限公司。

6、其他

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

（1）企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
新城房产	杭州市	杭州市	房地产开发	100.00%		设立
黄山广宇	黄山市	黄山市	房地产开发	90.00%		设立
广宇咨询	杭州市	杭州市	物业出租	75.00%		同一控制下企业合并
广宇创投	杭州市	杭州市	投资管理	100.00%		设立
肇庆广宇	肇庆市	肇庆市	房地产开发	80.00%		设立
上东房产	杭州市	杭州市	房地产开发	97.00%		设立
护家护理	杭州市	杭州市	零售		100.00%	同一控制下企业合并
合创贸易	杭州市	杭州市	贸易	90.00%	10.00%	设立
广宇丁桥	杭州市	杭州市	房地产开发	100.00%		设立
杭州天城房产（注 1）	杭州市	杭州市	房地产开发	50.00%		设立

广宇物业	杭州市	杭州市	物业管理	100.00%		设立
肇庆物业	肇庆市	肇庆市	物业管理		100.00%	设立
宇舟资产	杭州市	杭州市	资产管理	100.00%		设立
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
舟宇房产	舟山市	舟山市	房地产开发	58.00%		设立
广宇小贷	杭州市	杭州市	其他金融服务	60.00%		非同一控制下企业合并
鼎融房产	杭州市	杭州市	房地产开发	100.00%		设立
新昌广新	新昌县	新昌县	房地产开发	97.96%		设立
广宇健康	杭州市	杭州市	服务、零售批发	100.00%		设立
广瀛资产	杭州市	杭州市	资产管理		100.00%	设立
广宇安诺	杭州市	杭州市	贸易	60.00%		设立
禧宇投资	杭州市	杭州市	投资管理	100.00%		设立
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	61.11%		设立
海纵投资	杭州市	杭州市	投资管理	100.00%		设立
广园房产（注 2）	台州市	台州市	房地产开发	47.00%		设立
久熙进出口	杭州市	杭州市	批发零售		51.00%	设立
一石巨鑫	舟山市	舟山市	批发	51.00%		设立
融晟置业	杭州市	杭州市	房地产开发	100.00%		设立
康益德房产（注 3）	杭州市	杭州市	房地产开发	50.00%		非同一控制下企业合并
益光房产	杭州市	杭州市	房地产开发		100.00%	非同一控制下企业合并
上海芈杰（注 4）	上海市	上海市	咨询管理	50.00%		非同一控制下企业合并
龙宇商业	舟山市	舟山市	房地产开发		100.00%	非同一控制下企业合并
龙宇大酒店	舟山市	舟山市	房地产开发		100.00%	非同一控制下企业合并
北京众宇	北京市	北京市	咨询管理		100.00%	设立

广州吉宇	广州市	广州市	咨询管理		100.00%	设立
杭州众宇	杭州市	杭州市	咨询管理		100.00%	设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

注1：公司在杭州天城房产董事会（共7人）中有5名董事，占多数表决权，对杭州天城房产具有实质控制权，故将其纳入合并范围。

注2：公司持有广园房产47%的股权，根据一致行动协议，公司享有广园房产93.50%的股东会表决权。

注3：公司持有康益德房产50%的股权，根据表决权委托协议，公司享有康益德房产51%的股东会表决权。

注4：公司持有上海半杰50%的表决权，根据一致行动协议，公司享有上海半杰100%的股东会表决权。

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

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

确定公司是代理人还是委托人的依据：

其他说明：

（2）重要的非全资子公司

单位： 元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
肇庆广宇	20.00%	5,540,861.80		51,531,177.85
杭州天城房产	50.00%	44,522,381.02	55,000,000.00	56,870,814.36
万鼎房产	49.90%	248,326,108.60	254,500,000.00	79,740,179.59
西城房产	49.00%	-3,497,367.66		4,498,942.68
舟宇房产	42.00%	-10,109,572.11		-3,618,947.06
新昌广新	2.04%	-262,207.21		1,473,026.42
广园房产	53.00%	-2,456,000.69		21,581,315.05
龙宇商业	50.00%	-4,089,026.19		-6,632,587.32

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

其他说明：

（3）重要非全资子公司的主要财务信息

单位： 元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
肇庆广宇	315,753,289.90	1,705,019.46	317,458,309.36	57,459,109.95	2,343,310.15	59,802,420.10	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	247,689,	19,906,5	267,595,	153,609,	245,121.	153,854,	416,531,	17,064,4	433,596,	178,660,	238,512.	178,899,

城房产	265.91	53.51	819.42	069.68	02	190.70	743.82	96.49	240.31	860.71	90	373.61
万鼎房产	483,209,191.26	42,851,939.08	526,061,130.34	356,217,119.16	24,011.99	356,241,131.15	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
西城房产	484,412,889.79	5,713,973.46	490,126,863.25	479,007,720.16	1,937,627.42	480,945,347.58	169,002,770.11	7,547,476.15	176,550,246.26	160,034,751.00	196,494.57	160,231,245.57
舟宇房产	1,069,183,070.72	16,672,672.83	1,085,855,743.55	1,088,669,836.36	5,802,447.81	1,094,472,284.17	559,171,782.81	19,499,411.93	578,671,194.74	356,945,558.35	185,349,739.64	542,295,297.99
新昌广新	327,078,692.16	424,652.10	327,503,344.26	87,724,904.84	90,192,945.27	177,917,850.11	130,356,725.98	29,084.43	130,385,810.41	30,387,040.67		30,387,040.67
广园房产	672,756,794.72	10,329,471.28	683,086,266.00	265,880,776.29	376,486,027.37	642,366,803.66	243,509,865.00	58.75	243,509,923.75	243,510,100.00		243,510,100.00
龙宇商业	1,195,417,566.60	6,970,376.39	1,202,387,942.99	1,213,109,556.50		1,213,109,556.50						

单位： 元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
肇庆广宇	160,917,850.15	27,704,308.99	27,704,308.99	92,051,819.58	550,170,473.95	31,277,247.26	31,277,247.26	257,019,584.61
杭州天城房产	379,595,972.40	89,044,762.02	89,044,762.02	230,105,977.83	329,433,932.80	73,630,709.41	73,630,709.41	33,367,652.24
万鼎房产	1,682,360,382.21	497,647,512.22	497,647,512.22	-301,368,351.60	606,266,732.37	94,376,779.46	94,376,779.46	1,107,140,967.68
西城房产		-7,137,485.02	-7,137,485.02	209,937,992.51		-3,234,449.40	-3,234,449.40	64,681,921.92
舟宇房产		-24,992,437.37	-24,992,437.37	540,192,953.05		-10,900,554.02	-10,900,554.02	-20,808,048.08
新昌广新		-19,393,242.18	-19,393,242.18	466,965,075.40		-8,399,580.46	-8,399,580.46	-485,888,181.02
广园房产		-9,280,361.41	-9,280,361.41	-221,325,313.58		-176.25	-176.25	-243,500,235.00
龙宇商业		-8,178,052.38	-8,178,052.38	66,331,738.74				

其他说明：

（4）使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

（5）向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

其他说明：

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

（1）在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

（1）公司原持有舟宇房产61%股权，2018年公司增资8,550万元，联营企业杭州广磊投资管理合伙企业（有限合伙）增资600万元，杭州舟基商贸有限公司（原杭州宝名投资管理有限公司）增资5,850万元。股权变更后，公司持有舟宇房产的股权下降至58%。

（2）公司原持有新昌广新100%股权，联营企业广轶投资和聚宇投资对新昌广新的“锦江府”项目投资，分别认缴注册资本41万和163万，股权变更后，公司持有新昌广新的股权下降至97.96%。

（3）公司原持有上东房产100%股权，联营企业众宇投资参与上东房产的“东港空间”项目跟投，众宇投资认缴注册资本300万元，股权变更后，公司持有上东房产的股权下降至97%。

（4）公司原持有吉宇投资100%股权，2018年公司增资1,550万元，北京和信恒管理咨询有限公司增资1,050万元。股权变更后，公司持有吉宇投资的股权下降至61.11%。

（5）公司原持有广园房产100%股权，将持有广园房产的50%股权转让给浙江碧桂园投资管理有限公司，共同开发天台螺溪地块，股权变更后，公司持有广园房产的股权下降至50%。

（6）联营企业聚宇投资参与广园房产的“广宇碧桂园溪谷”项目跟投，聚宇投资认缴注册资本150万元，股权变更后，公司持有广园房产的股权下降至47%。

（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

	舟宇房产	新昌广新	上东房产	吉宇投资	广园房产
--现金		2,040,000.00	3,000,000.00	5,444,500.00	26,500,000.00
--非现金资产的公允价值	6,000,000.00				
购买成本/处置对价合计	6,000,000.00	2,040,000.00	3,000,000.00	5,444,500.00	26,500,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	5,204,025.32	1,735,233.63	991,009.01	5,326,577.93	24,037,315.74
差额	795,974.68	304,766.37	2,008,990.99	117,922.07	2,462,684.26
其中：调整资本公积	795,974.68	304,766.37	2,008,990.99	117,922.07	2,462,684.26

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	357,909,255.13	393,039,069.79
非流动资产	415,857.62	410,341.77
资产合计	358,325,112.75	393,449,411.56
流动负债	253,642,958.57	269,169,385.89
非流动负债	683,128.14	683,128.14
负债合计	254,326,086.71	269,852,514.03
归属于母公司股东权益	103,999,026.04	123,596,897.53
按持股比例计算的净资产份额	50,959,522.76	60,562,479.79
调整事项	-1,561,572.14	-1,643,722.87
--内部交易未实现利润	-1,561,572.14	-1,643,722.87
对联营企业权益投资的账面价值	49,397,950.62	58,918,756.92
营业收入	10,729,580.96	109,013,676.76
净利润	-19,597,871.49	-26,357,771.53
综合收益总额	-19,597,871.49	-26,357,771.53

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	268,439,434.08	181,347,578.78
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
联营企业：	--	--
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	10,156,477.89	-7,134,237.58
--综合收益总额	10,156,477.89	-7,134,237.58

其他说明

（5）合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

（6）合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位： 元

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计认的损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失
鉴湖高尔夫	5,932,086.57	1,340,617.41	4,591,469.16
麒麟门诊	408,700.44	-1,798,654.09	2,207,354.53
思燕贸易	1,915,803.55	1,303,152.08	612,651.47
万广置业		-880,176.79	880,176.79

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：

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39.1089%，该投资在长期股权投资核算；公司的最大风险敞口为人民币3,950.00万元，以出资额为限。

6、其他

十、与金融工具相关的风险

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

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

1. 信用风险

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

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

2.市场风险

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括汇率风险、利率风险和其他价格风险。

（1）利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司面临的利率风险主要来源于银行长期借款以及应付债券。公司目前的政策是固定利率借款占外部借款的40%-50%。为维持该比例，本公司可能运用利率互换以实现预期的利率结构。尽管该政策不能使本公司完全避免支付的利率超出现行市场利率的风险，也不能完全消除与利息支付波动相关的现金流量风险，但是管 理层认为该政策实现了这些风险之间的合理平衡。

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

利率变化	对净利润的影响	
	2018.12.31	2017.12.31
上升100个基点	-12,458,625.00	-4,036,875.00

下降100个基点	12,458,625.00	4,036,875.00

（2）汇率风险

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

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

项目	期末余额			年初余额		
	美元	其他外币	合计	美元	其他外币	合计
货币资金	2,971,582.56		2,971,582.56			
应收账款	10,137,116.62		10,137,116.62			
合计	13,108,699.18		13,108,699.18			

于2018年12月31日，在所有其他变量保持不变的情况下，如果人民币对美元升值或贬值5%，则公司将增加或减少净利润491,576.22元。管理层认为5%合理反映了下一年度人民币对美元可能发生变动的合理范围。

3.流动性风险

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

本公司各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项目	期末余额			
	1年以内	1-5年	5年以上	合计
短期借款	735,500,000.00			735,500,000.00
应付票据及应付账款	377,276,875.54			377,276,875.54
其他应付款	1,645,507,053.74		66,713,352.90	1,712,220,406.64
一年内到期的非流动负债	578,996,915.94			578,996,915.94
长期借款		1,608,150,000.00		1,608,150,000.00
合计	3,337,280,845.22	1,608,150,000.00	66,713,352.90	5,012,144,198.12

项目	年初余额			
	1年以内	1-5年	5年以上	合计
应付票据及应付账款	509,840,203.26			509,840,203.26
其他应付款	501,858,224.50		57,064,608.48	558,922,832.98
一年内到期的非流动负债	83,750,000.00			83,750,000.00
长期借款		889,500,000.00		889,500,000.00
应付债券		99,136,392.76		99,136,392.76
长期应付款		180,000,000.00		180,000,000.00
合计	1,095,448,427.76	1,168,636,392.76	57,064,608.48	2,321,149,429.00

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位： 元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

9、其他

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

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、单玲玲直接和间接控制公司的股份比例为31.74%。

本企业最终控制方是王轶磊。

其他说明：

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注“七、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“七、在其他主体中的权益”。

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

合营或联营企业名称	与本企业关系
绍兴康尔富房地产开发有限公司	联营
绍兴鉴湖高尔夫有限公司	联营
浙江信宇房地产开发有限公司	联营
杭州全景医学影像诊断有限公司	联营
杭州全景麒麟门诊部有限公司	联营
浙江广宇元上资产管理有限公司	合营
杭州广磊投资管理合伙企业（有限合伙）	联营
杭州广睿投资管理合伙企业（有限合伙）	联营
杭州广霖投资管理合伙企业（有限合伙）	合营
杭州广欣投资管理合伙企业（有限合伙）	联营
杭州广宇轶信投资合伙企业（有限合伙）	联营
宁波梅山保税港区新誉投资管理合伙企业（有限合伙）	合营
杭州臻茂投资有限公司	联营
浙江股权交易中心	联营
杭州祥澜投资合伙企业（有限合伙）	联营
杭州广轶投资管理合伙企业（有限合伙）	联营
杭州思燕贸易有限公司	合营
杭州万广置业有限公司	合营
杭州广宇安诺居家改造工程有限公司	联营
舟山聚宇投资管理合伙企业（有限合伙）	联营
舟山众宇投资管理合伙企业（有限合伙）	联营
浙江佳汇建筑设计股份有限公司	联营

其他说明

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
浙江浙里互联网金融信息服务有限公司	联营企业的子公司

浙江股权托管服务有限公司	联营企业的子公司
杭州绿城望溪房地产开发有限公司	联营企业的子公司
杭州平海投资有限公司	实际控制人控制的公司
杭州澜华投资管理有限公司	实际控制人控制的公司
黎洁	监事会主席
白琳	监事
廖巍华	副总裁
王小平	副总裁廖巍华配偶
杭州联鸣贸易有限公司	实际控制人一致行动人控制的公司
浙江省杭州广宇慈善协会	实际控制人一致行动人控制的公司
单康康	王鹤鸣的关联自然人
江利雄	董事

其他说明

5、关联交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位： 元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
杭州广宇安诺居家改造工程有限公司	装修费	2,338.00	2,338.00	否	
浙江佳汇建筑设计股份有限公司	设计费、制图晒图费、工程监理费	1,749,652.83	1,749,652.83	否	2,977,560.38
浙江浙里金融信息服务有限公司	服务费	2,772,000.00	2,772,000.00	否	924,000.00
浙江股权托管服务有限公司	服务费			否	68,400.00
杭州祥澜投资合伙企业（有限合伙）	服务费			否	790,000.00

出售商品/提供劳务情况表

单位： 元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
绍兴康尔富房地产开发有限公司	物业管理费		25,131.12
杭州广宇安诺居家改造工程有	货款	177,526.07	

限公司			
杭州平海投资有限公司	货款	10,577.16	
杭州广欣投资管理合伙企业（有限合伙）	管理费	1,000,539.38	
浙江省杭州广宇慈善协会	慈善捐赠	200,000.00	
单康康	货款	81,568.00	

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

（2）关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

单位： 元

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

关联托管/承包情况说明

本公司委托管理/出包情况表：

单位： 元

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

关联管理/出包情况说明

（3）关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位： 元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入

本公司作为承租方：

单位： 元

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费

关联租赁情况说明

（4）关联担保情况

本公司作为担保方

单位： 元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上东房产	220,000,000.00	2018 年 04 月 25 日	2021 年 04 月 07 日	否
上东房产	230,000,000.00	2018 年 07 月 13 日	2021 年 06 月 24 日	否
上东房产	60,000,000.00	2017 年 09 月 05 日	2019 年 09 月 04 日	否

广宇安诺	10,000,000.00	2018 年 11 月 02 日	2019 年 11 月 01 日	否
一石巨鑫	30,000,000.00	2018 年 12 月 28 日	2019 年 12 月 27 日	否
广宇咨询	380,000,000.00	2016 年 12 月 28 日	2026 年 12 月 28 日	否
鼎融房产	150,000,000.00	2018 年 12 月 12 日	2019 年 12 月 27 日	否
新昌广新	700,000,000.00	2018 年 01 月 22 日	2021 年 01 月 24 日	否
康益德房产	768,000,000.00	2018 年 12 月 07 日	2020 年 12 月 06 日	否
广园房产	200,000,000.00	2018 年 06 月 29 日	2021 年 01 月 15 日	否
舟山鼎宇	60,000,000.00	2017 年 09 月 07 日	2019 年 09 月 06 日	否
新城房产	60,000,000.00	2017 年 08 月 28 日	2019 年 08 月 27 日	否
合创贸易	35,000,000.00	2018 年 01 月 19 日	2018 年 12 月 03 日	是
舟宇房产	263,520,000.00	2017 年 09 月 21 日	2018 年 06 月 05 日	是

本公司作为被担保方

单位： 元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
杭州联鸣贸易有限公司	5,000,000.00	2018 年 11 月 02 日	2019 年 11 月 01 日	否

关联担保情况说明

（5）关联方资金拆借

单位： 元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
绍兴康尔富房地产开发有限公司	29,460,190.00			
绍兴鉴湖高尔夫有限公司	17,288,277.62			
浙江广宇元上资产管理有限公司	13,750,000.00			
杭州万广置业有限公司	3,000,000.00			
杭州思燕贸易有限公司	2,600,000.00			
舟山众宇投资管理合伙企业（有限合伙）	6,718,800.00			本期归还 13,941,300，期末余额 6,718,800
杭州绿城望溪房地产开发有限公司	96,000,000.00			
杭州广磊投资管理合伙企业（有限合伙）	119,233.00			
杭州广睿投资管理合伙	700.00			

企业（有限合伙）				
杭州广轶投资管理合伙企业（有限合伙）	408,780.33			本期归还 10,352,746.67，期末余额 408,780.33
舟山聚宇投资管理合伙企业（有限合伙）	5,516,211.00			本期归还 11,333,789，期末余额 5,516,211
拆出				
杭州全景医学影像诊断有限公司	1,000,000.00			本期归还 1,000,000，期末余额 1,000,000
浙江信宇房地产开发有限公司	115,990,950.00			
舟山聚宇投资管理合伙企业（有限合伙）	1,200,710.00			本期归还 2,449,290 期末余额 1,200,710
杭州万广置业有限公司	142,000,000.00			本期归还 386,000,000 期末余额 142,000,000
杭州广睿投资管理合伙企业（有限合伙）	1,281,000.00			本期归还 4,500,000 期末余额 1,281,000
杭州广轶投资管理合伙企业（有限合伙）	4,480,000.00			本期归还 1,630,000 期末余额 4,480,000
杭州广磊投资管理合伙企业（有限合伙）	8,400,000.00			本期归还 6,240,000 期末余额本 8,400,000

（6）关联方资产转让、债务重组情况

单位： 元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额

（7）关键管理人员报酬

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	7,823,300.00	6,720,000.00

（8）其他关联交易

(1)联营企业聚宇投资和广轶投资对新昌广新的“锦江府”项目进行投资，分别认缴注册资本41万和163万，股权变更后，聚宇投资持有新昌广新的0.41%股权，广轶投资持有新昌广新的1.63%股权。

(2)控股子公司舟山鼎宇向公司监事白琳出售锦澜公寓项目商品一套、另配售储藏室和车位，总价款181.87万元（含税）。

(3)全资子公司海纵投资作为普通合伙人与公司董事江利雄、副总裁廖巍华配偶王小平共同入伙有限合伙企业轶信投资，海纵投资认缴注册资本50万元，持有轶信投资的0.7%股权。
(4)联营企业聚宇投资参与合营企业万广置业的“祥符汽车园”项目跟投，聚宇投资认缴注册资本300万元，股权变更后，聚宇投资持有万广置业的3%股权。
(5)联营企业聚宇投资参与广园房产的“广宇碧桂园溪谷”项目跟投，聚宇投资认缴注册资本150万元，股权变更后，聚宇投资持有广园房产的3%股权。
(6)联营企业众宇投资参与上东房产的“东港空间”项目跟投，众宇投资认缴注册资本300万元，股权变更后，众宇投资持有上东房产的3%股权。
(7)2018年6月实际控制人控制的公司杭州澜华投资管理有限公司将其持有的杭州护家护理站有限公司的100%股权以0元转让给全资子公司宇舟资产。

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
	杭州广睿投资管理合伙企业（有限合伙）	1,281,000.00	128,100.00	5,781,000.00	380,100.00
	浙江信宇房地产开发有限公司	123,588,987.13	11,978,996.86	116,165,412.76	5,808,270.64
	杭州全景医学影像诊断有限公司	1,000,725.00	100,072.50	2,000,725.00	100,036.25
	杭州臻茂投资有限公司			92,080,000.00	4,604,000.00
	杭州绿城望溪房地产开发有限公司			64,000,000.00	3,200,000.00
	杭州万广置业有限公司	142,000,000.00	7,100,000.00		
	杭州广轶投资管理合伙企业（有限合伙）	4,480,000.00	224,000.00		
	杭州广磊投资管理合伙企业（有限合伙）	8,400,000.00	420,000.00		

	舟山聚宇投资管理合伙企业（有限合伙）	1,200,710.00	60,035.50		
应收账款					
	杭州平海投资有限公司	12,269.50	613.48		
预付账款					
	浙江佳汇建筑设计股份有限公司	235,200.00			

（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
	杭州万广置业有限公司	3,000,000.00	
	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企业（有限合伙）	119,233.00	10,800,000.00
	杭州广睿投资管理合伙企业（有限合伙）	700.00	700.00
	杭州广轶投资管理合伙企业（有限合伙）	408,780.33	540,000.00
	舟山众宇投资管理合伙企业（有限合伙）	6,718,800.00	
	杭州绿城望溪房地产开发有限公司	96,000,000.00	
	浙江佳汇建筑设计股份有限公司	10,000.00	10,000.00
	舟山聚宇投资管理合伙企业（有限合伙）	5,516,211.00	
应付账款			
	浙江佳汇建筑设计股份有限	234,412.28	216,723.00

	公司		
预收账款			
	王轶磊	60,000.00	60,000.00
	白琳	1,732,138.10	

7、关联方承诺

本公司于资产负债表日无已签约而尚不必在资产负债表上列示的与关联方有关的承诺事项。

8、其他

十三、股份支付

1、股份支付总体情况

□ 适用 √ 不适用

2、以权益结算的股份支付情况

□ 适用 √ 不适用

3、以现金结算的股份支付情况

□ 适用 √ 不适用

4、股份支付的修改、终止情况

5、其他

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

1.已签订的正在或准备履行的租赁合同及财务影响

（1）子公司广宇咨询2014年与第六空间家居发展有限公司签订租赁协议，将杭州市西湖大道18号101、104、105、201、301、401、501商业用房租赁给第六空间家居发展有限公司，租期为2015年4月至2025年3月，第一年租金为2,485万元，首季度租金减免一个半月，第二年开始每年在上一年租金标准的基础上递增3%；

（2）公司2011年与北京同仁堂浙江医药有限公司签订租赁协议，将杭州市上城区平海路6－8号二层、12-14号、岳王路20-26号商业用房租赁给北京同仁堂浙江医药有限公司，租期为2011年4月至2021年4月，第一年租金为450万元，第二年租金为477万元，以后每年在上一年租金标准的基础上递增6%；双方于2016

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

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

（4）子公司新城房产2017年与万里鹏签订租赁协议，将杭州市余杭区南苑街南大街355-1、355-2等商业用房，南大街355、357、359等商业用房，南大街361号商业用房租赁给万里鹏，租期为2017年4月1日至2024年9月30日，2017年4月1日至2017年9月30日为免租期，2017年10月1日至2018年9月30日，年租金为129.74万元；从第二年起租金每年递增2%，第4年起每年递增7%。

2.其他重大财务承诺事项

（1）抵押、质押资产情况

抵押/质押人	抵押/质押权人	交易描述	贷款金额	债务人
广宇集团	杭州商业银行江城支行	抵押	22,500,000.00	广宇集团
广宇集团	上海浦东发展银行股份有限公司杭州文晖支行	抵押	126,000,000.00	广宇集团
广宇咨询	交通银行杭州众安支行	抵押兼保证	356,000,000.00	广宇咨询
上东房产	杭州银行股份有限公司江城支行	抵押兼保证	220,000,000.00	上东房产
上东房产	杭州银行股份有限公司江城支行	抵押兼保证	210,500,000.00	上东房产

（2）截止2018年12月31日，子公司新城房产通过浙江浙里互联网金融信息服务有限公司销售“鼎悦商铺”资产收益权产品，共计融资60,000,000.00元。该产品主要以未来鼎悦府商铺的销售款作为兑付来源，并且由广宇集团股份有限公司承担无条件、全额不可撤销的连带保证责任及收购承诺。

截止2018年12月31日，子公司舟山鼎宇通过浙江浙里互联网金融信息服务有限公司销售“锦澜公寓”资产收益权产品，共计融资60,000,000.00元。该产品主要以未来锦澜公寓的销售款作为兑付来源，并且由广宇集团股份有限公司承担无条件、全额不可撤销的连带保证责任及收购承诺。

截止2018年12月31日，子公司上东房产通过浙江浙里互联网金融信息服务有限公司销售“东承府”资产收益权产品，共计融资60,000,000.00元。该产品主要以未来东承府的销售款作为兑付来源，并且由广宇集团股份有限公司承担无条件、全额不可撤销的连带保证责任及收购承诺。

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

2、或有事项

（1）资产负债表日存在的重要或有事项

1、公司及子公司按照房地产行业惯例为商品房承购人按揭贷款提供阶段性信用担保，截止2018年12月31日金额为78,044.02万元。子公司黄山广宇另以41.37万元按揭保证金为部分江南新城商品房承购人提供担保。

2、截止2018年12月31日，子公司浙江丁桥房地产开发有限公司与施工单位浙江昆仑建设集团股份有限公司就上东领地项目退还保修金金额上存在争议，浙江昆仑建设集团股份有限公司已向杭州市江干区人民法院提起诉讼，截至本审计报告出具日，上述案件正在审理中。

3、根据公司2018年11月12日第五届董事会第八十二次会议决议，同意控股子公司康益德房产对阳光城集团股份有限公司提供保证担保，作为阳光城集团股份有限公司为康益德房产在中诚信托有限责任公司取得短期借款600,000,000.00元、长期借款147,000,000.00元所提供担保的反担保。

（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

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

单位： 元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影	无法估计影响数的原因

		响数	
转让子公司股权	公司将全资子公司杭州融晟置业有限公司 49%的股权以 1:1.463 的价格共计 2,150 万元转让给杭州中纬实业有限公司。	0.00	不适用
购买土地	公司全资子公司杭州贵宇投资管理有限公司成功竞得新昌县 2019 年经 1 号地块土地使用权，成交价格：人民币 50,564 万元。	0.00	不适用

2、利润分配情况

单位： 元

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

3、销售退回

4、其他资产负债表日后事项说明

十六、其他重要事项

1、前期会计差错更正

（1）追溯重述法

单位： 元

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数

（2）未来适用法

会计差错更正的内容	批准程序	采用未来适用法的原因

2、债务重组

3、资产置换

（1）非货币性资产交换

（2）其他资产置换

4、年金计划

5、终止经营

单位： 元

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

其他说明

6、分部信息

（1）报告分部的确定依据与会计政策

（2）报告分部的财务信息

单位： 元

项目		分部间抵销	合计

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

（4）其他说明

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

8、其他

十七、母公司财务报表主要项目注释

1、应收票据及应收账款

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
应收账款	2,489,917.96	1,321,275.31
合计	2,489,917.96	1,321,275.31

（1）应收票据

1)应收票据分类列示

单位： 元

项目	期末余额	期初余额

2)期末公司已质押的应收票据

单位： 元

项目	期末已质押金额

3)期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

单位： 元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额

4)期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

单位： 元

项目	期末转应收账款金额

其他说明

（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	34.06%	1,365,436.00	100.00%		1,365,436.00	49.09%	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	2,643,088.86	65.94%	153,170.90	5.80%	2,489,917.96	1,394,166.67	50.11%	72,891.36	5.23%	1,321,275.31
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款						22,122.59	0.80%	22,122.59	100.00%	
合计	4,008,524.86	100.00%	1,518,606.90		2,489,917.96	2,781,725.26	100.00%	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			
	2,620,966.27	131,048.31	5.00%
1 年以内小计	2,620,966.27	131,048.31	5.00%
5 年以上	22,122.59	22,122.59	100.00%
合计	2,643,088.86	153,170.90	

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 58,156.95 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位： 元

单位名称	收回或转回金额	收回方式

3)本期实际核销的应收账款情况

单位： 元

项目	核销金额

其中重要的应收账款核销情况：

单位： 元

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

应收账款核销说明：

4)按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

按欠款方集中度归集的期末余额前五名应收账款汇总金额4,008,524.86元，占应收账款期末余额合计数的比例100.00%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额1,518,606.90元。

5)因金融资产转移而终止确认的应收账款

6)转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

2、其他应收款

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	1,925,493,745.48	1,699,169,843.49
合计	1,925,493,745.48	1,699,169,843.49

（1）应收利息

1)应收利息分类

单位： 元

项目	期末余额	期初余额

2)重要逾期利息

单位： 元

借款单位	期末余额	逾期时间	逾期原因	是否发生减值及其判断依据

其他说明：

（2）应收股利

1)应收股利

单位： 元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额

2)重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位： 元

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

其他说明：

（3）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	2,068,603,872.18	100.00%	143,110,126.70	6.92%	1,925,493,745.48	1,788,724,135.11	100.00%	89,554,291.62	5.01%	1,699,169,843.49
合计	2,068,603,872.18	100.00%	143,110,126.70		1,925,493,745.48	1,788,724,135.11	100.00%	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			
1 年以内（含 1 年）	1,277,211,386.79	63,860,569.34	5.00%
1 年以内小计	1,277,211,386.79	63,860,569.34	5.00%
1 至 2 年	791,261,364.48	79,126,136.45	10.00%
2 至 3 年	11,000.00	3,300.00	30.00%
5 年以上	120,120.91	120,120.91	100.00%
合计	2,068,603,872.18	143,110,126.70	

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 53,555,835.08 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位： 元

单位名称	转回或收回金额	收回方式

3)本期实际核销的其他应收款情况

单位： 元

项目	核销金额

其中重要的其他应收款核销情况：

单位： 元

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

其他应收款核销说明：

4)其他应收款按款项性质分类情况

单位： 元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
资金往来款	2,063,510,725.16	1,769,126,227.39
保证金	39,500.00	19,469,500.00
其他	89,620.91	81,620.91
备用金	110,186.81	46,786.81
物业维修基金与保修金	4,853,839.30	
合计	2,068,603,872.18	1,788,724,135.11

5)按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位： 元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
上海芈杰企业管理有限公司	往来款	633,746,502.67	1 年以内 39,000,000.00 元，1-2 年 594,746,502.67 元	30.63%	61,424,650.27
浙江上东房地产开发有限公司	往来款	349,159,365.47	1 年以内	16.88%	17,457,968.27
杭州康益德房地产开发有限公司	往来款	329,926,800.00	1 年以内	15.95%	16,496,340.00
杭州融晟置业有限公司	往来款	230,360,000.00	1 年以内	11.14%	11,518,000.00
浙江信宇房地产开发有限公司	往来款	123,577,307.13	1 年以内 7,586,357.13 元，1-2 年 115,990,950.00 元	5.97%	11,978,412.86
合计	--	1,666,769,975.27	--	80.57%	118,875,371.40

6)涉及政府补助的应收款项

单位： 元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据

7)因金融资产转移而终止确认的其他应收款

8)转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

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	1,292,675,869.70		1,292,675,869.70	1,680,700,369.70		1,680,700,369.70
对联营、合营企业投资	181,275,947.27		181,275,947.27	196,701,293.74		196,701,293.74
合计	1,473,951,816.97		1,473,951,816.97	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		230,000,000.00	200,000,000.00		
黄山广宇	68,037,009.86			68,037,009.86		
广宇咨询	122,548,880.58			122,548,880.58		
肇庆广宇	198,000,000.00		118,000,000.00	80,000,000.00		
上东房地产	95,600,000.00		3,000,000.00	92,600,000.00		
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		60,000,000.00	15,000,000.00		
广宇物业	5,000,000.00			5,000,000.00		
广宇创投	20,000,000.00			20,000,000.00		
黄山汇宇	10,000,000.00			10,000,000.00		
浙江鼎源	51,000,000.00			51,000,000.00		
舟山鼎宇	150,000,000.00		100,000,000.00	50,000,000.00		
宇舟资产	50,000,000.00			50,000,000.00		
小额贷款	51,364,479.26			51,364,479.26		
舟宇房产	30,500,000.00	85,500,000.00	98,600,000.00	17,400,000.00		
鼎融房产	100,000,000.00	50,000,000.00		150,000,000.00		
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	8,505,500.00		8,555,500.00		
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		
广园房产		25,000,000.00	1,500,000.00	23,500,000.00		
融晟置业		30,000,000.00		30,000,000.00		
一石巨鑫		15,300,000.00		15,300,000.00		
康益德房产		10,000,000.00		10,000,000.00		
上海芈杰		10,000,000.00		10,000,000.00		
海纵投资		10,000.00		10,000.00		
合计	1,680,700,369.70	238,515,500.00	626,540,000.00	1,292,675,869.70		

（2）对联营、合营企业投资

单位： 元

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		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			5,017,894.35						14,272,487.01	
万广置业	19,435,818.70			564,181.30					-20,000,000.00		
思燕贸易											
小计	28,690,411.36			5,582,075.65					-20,000,000.00	14,272,487.01	
二、联营企业											
康尔富房产	19,593,637.27			219,332.61						19,812,969.88	
全景医疗	23,329,571.28			1,821,741.74						25,151,313.02	
信宇房产	58,918,756.92			-9,602,957.03					82,150.73	49,397,950.62	
股权服务集团	66,168,916.91			4,725,597.76						70,894,514.67	

鉴湖高尔夫											
麒麟门诊											
佳汇设计				580,587.99					1,166,124.08	1,746,712.07	
小计	168,010,882.38			-2,255,696.93					1,248,274.81	167,003,460.26	
合计	196,701,293.74			3,326,378.72					-18,751,725.19	181,275,947.27	

（3）其他说明

1、其他系对信宇房产的顺流交易转回；对万广置业的投资款转为代垫款；公司向佳汇设计委派董事，作为联营公司记入长期股权投资。

2、根据长期股权投资准则规定，投资企业确认应分担被投资单位发生的损失，原则上应以长期股权投资及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，投资企业负有承担额外损失义务的除外。由于思燕贸易、麒麟门诊、鉴湖高尔夫、万广置业已超额亏损，同时公司对思燕贸易、麒麟门诊、鉴湖高尔夫、万广置业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	17,437,277.15	-6,536,173.33	27,123,935.29	10,005,047.63
其他业务	4,321,092.05	1,243,052.76	1,868,823.00	1,243,052.76
合计	21,758,369.20	-5,293,120.57	28,992,758.29	11,248,100.39

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	115,450,000.00	88,800,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	3,408,529.45	-20,081,428.08
国债逆回购投资收益		83,326.77
理财产品投资收益	407,081.93	11,070,415.30

合计	119,265,611.38	79,872,313.99

6、其他

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

√ 适用 □ 不适用

单位： 元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-5,234.79	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	152,310.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	8,552,625.02	
委托他人投资或管理资产的损益	6,039,965.70	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-607,895.77	
减：所得税影响额	3,027,035.99	
少数股东权益影响额	1,215,255.32	
合计	9,889,478.85	--

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	10.90%	0.43	0.43
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	10.58%	0.42	0.42

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

第十二节 备查文件目录

（一）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。

（二）载有公司董事长签名的2018年年度报告文本。

（三）载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。

（四）报告期内公司在中国证监会指定网站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

二〇一九年四月二十四日