



广宇集团股份有限公司

2020 年半年度报告

2020 年 08 月

第一节 重要提示、目录和释义

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

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

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

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

公司需遵守《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。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目录

2020 年半年度报告.....	2
第一节 重要提示、目录和释义.....	5
第二节 公司简介和主要财务指标.....	8
第三节 公司业务概要.....	9
第四节 经营情况讨论与分析.....	24
第五节 重要事项.....	35
第六节 股份变动及股东情况.....	39
第七节 优先股相关情况.....	40
第八节 可转换公司债券相关情况.....	41
第九节 董事、监事、高级管理人员情况.....	41
第十节 公司债相关情况.....	43
第十一节 财务报告.....	44
第十二节 备查文件目录.....	174

释义

释义项	指	释义内容
公司、本公司、广宇集团	指	广宇集团股份有限公司
平海投资、控股股东	指	杭州平海投资有限公司，持有广宇集团股份有限公司 17.41%的股份
澜华投资	指	杭州澜华投资管理有限公司，持有广宇集团股份有限公司 4.26%的股份

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司简介

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

二、联系人和联系方式

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

三、其他情况

1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

适用 不适用

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期内无变化，具体可参见2019年年报。

2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用 不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期内无变化，具体可参见2019年年报。

四、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	1,727,538,575.94	1,886,054,316.05	-8.40%
归属于上市公司股东的净利润（元）	50,988,469.09	173,709,306.55	-70.65%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	51,513,506.38	168,485,608.27	-69.43%
经营活动产生的现金流量净额（元）	555,803,405.79	3,289,560.36	16,795.98%
基本每股收益（元/股）	0.07	0.22	-68.18%
稀释每股收益（元/股）	0.07	0.22	-68.18%
加权平均净资产收益率	1.49%	5.24%	-3.75%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	14,635,174,487.73	13,076,009,777.11	11.92%
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,396,229,573.93	3,407,518,059.90	-0.33%

五、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

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

适用 不适用

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

六、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
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）	948,975.73	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金	2,073,493.66	

融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,256,955.59	
减：所得税影响额	-56,335.03	
少数股东权益影响额（税后）	346,886.12	
合计	-525,037.29	--

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

公司从事的主要业务在报告期内无重大变化。具体可参见2019年年报。

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
货币资金	本期销售回笼资金较多
交易性金融资产	本期交易性金融资产变现较多
其他应收款	本期收回其他应收款较多
发放贷款和垫款	本期发放贷款较多

2、主要境外资产情况

适用 不适用

三、核心竞争力分析

公司的核心竞争力在报告期内无重大变化。具体参见2019年年报。

第四节 经营情况讨论与分析

一、概述

1、行业发展回顾

中央坚持“房住不炒”定位，不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，因城施策，确保房地产市场平稳健康发展。报告期内，全国房地产开发投资62,780亿元，同比增长1.9%；商品房销售面积69,404万平方米，同比下降8.4%；商品房销售额66,895亿元，同比下降5.4%。

2、区域市场回顾

公司总部所在地杭州依旧严格执行“限购、限贷”的政策，调控从严趋紧。

2020年上半年，杭州全市共成交195宗土地，总成交面积630.4万平方米，同比增长13.9%；成交金额1792.2亿元，同比增长34.4%，上半年杭州全市的土地成交面积和金额均创下历史新高，年初疫情对于上半年的土地出让市场影响有限。

杭州楼市先后经历了2月的停滞，3月的复苏，4-6月的持续火热，今年上半年杭州市区商品住宅销售面积积达639万方。

3、报告期内公司经营情况

报告期内，公司实现营业收入17.28亿元，同比减少8.4%；实现归属于上市公司所有者净利润0.51亿元，同比减少70.65%。截至报告期末，公司资产总额146.35亿元，归属于母公司的所有者权益合计33.96亿元，资产负债率74.28%，扣除预收账款及合同负债后的资产负债率35.98%。

报告期内，公司实现销售合同签约面积16.42万平方米，销售金额27.65亿元，新开工面积30.06万平方米。截至报告期末，公司在建面积170.37万平方米；储备规划可建建筑面积170.37万平方米，权益建筑面积108万平方米。

广宇物业公司自疫情初期便积极响应当地政府开展疫情防控工作，全力开展园区疫情防护工作，全力打好防控防疫攻坚战，全力保障社区和业主健康和平安，受到社区和业主的支持与肯定。

报告期内，公司积极推进大健康第二主业的深入发展，养老与住建、医学影像诊断、健康产业园、护理服务与培训四大板块优势互通共同发展。

杭州广宇安诺有限公司是公司大健康战略中养老板块全面落地和运营的执行者，其业务进一步细分为养老辅具经营、适老化无障碍改造、养老培训三个模块；与各大医院、政府机关、养老机构、房地产开发公司等企事业单位开展密切的业务合作；积极参与浙江省委省政府“家庭适老化改造”民生实事；积极筹建与浙江大学、日本松下共建“浙江大学管理学院——老龄化与养老产业研究中心”，通过“产学研”全方位培育，为养老产业的未来发展提供系统支持。杭州全景医学影像诊断有限公司秉承“精准影像的先行者、深度健检的实践者、专属医疗的提供者”的经营理念持续经营。小营健康产业园与护家护理站围绕护理评估服务和健康产业接待示范区两个品牌项目及产品线持续经营活动，与上下游积极合作，开拓线上线下销售渠道，开办健康讲座科普宣教活动，对接医院和专家团队，与杭州广宇安诺有限公司和杭州全景医学影像诊断有限公司和开展业务合作。

报告期内，公司持续深入探索房地产开发与健康领域结合发展的模式。全面推广广宇“健康家”住宅与服务体系。

此外，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，合理发展。

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，公司无新增土地储备项目。

累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积（万m ² ）	总建筑面积（万m ² ）	剩余可开发建筑面积（万m ² ）
杭州东港空间	1.46	6.64	6.64
杭州广宇中心	0.33	2.20	2.20
杭州锦上文澜	2.81	10.20	10.20
杭州中纬项目	0.82	4.41	4.41
杭州尚堂久里	5.33	18.89	18.89
杭州万广汇	5.44	27.41	27.41
新昌锦江府	6.97	21.67	21.67
新昌锦源府	6.21	16.55	16.55
新昌锦洲府	6.56	19.86	19.86
舟山澜湾府邸/宝龙天地	10.19	23.73	23.73
天台溪谷	7.67	18.81	18.81
总计	53.79	170.37	170.37

主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	土地面积（m ² ）	规划计容建筑面积（m ² ）	本期竣工面积（m ² ）	累计竣工面积（m ² ）	预计总投资金额（万元）	累计投资总金额（万元）
浙江杭州	尚堂久里	杭州市余杭区	住宅	50.00%	2018年11月14日	在建	53,288.20	133,220.50	0	0	214,416.02	171,671.86
浙江杭州	东港空间	杭州市江干区	商业	100.00%	2018年03月07日	在建	14,644.00	44,632.00	0	0	115,000	91,627.94
浙江杭州	广宇中心	杭州市上城区	商业	100.00%	2018年11月16日	在建	3,345.00	14,718.00	0	0	41,000	34,853.15
浙江杭州	锦上文澜	杭州市钱塘新区	住宅	100.00%	2020年04月03日	在建	28,058.00	72,950.80	0	0	188,300	127,984.84
浙江绍兴	锦江府	绍兴市新昌县	住宅	100.00%	2017年11月16日	在建	69,720.00	153,384.00	0	0	155,000	115,971.31
浙江绍兴	锦源府	绍兴市新昌县	住宅	50.00%	2019年11月13日	在建	62,121.80	124,243.60	0	0	120,000	75,304.64
浙江绍兴	锦洲府	绍兴市新昌县	住宅	50.00%	2020年03月27日	在建	65,649.10	144,428.02	0	0	116,000	48,203.8
浙江舟山	澜湾府邸/宝龙	舟山市普陀区	住宅/商业	50.00%	2018年10月30日	在建	101,866.10	173,931.18	0	0	246,436	143,770.43

	天地											
浙江台州	溪谷	台州市天台县	住宅	50.00%	2018年05月29日	在建	76,702.00	145,433.00	0	0	148,704.42	91,434.8

主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积 (m ²)	可售面积 (m ²)	累计预售 (销售) 面积 (m ²)	本期预售 (销售) 面积 (m ²)	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	本期结算金额 (万元)
浙江杭州	尚堂久里	杭州市余杭区	住宅	50.00%	133,220.50	45,396.30	103,071.35	43,939.80	89,784.60	0	0	0
浙江绍兴	锦江府	绍兴市新昌县	住宅	100.00%	153,384.00	18,143.25	139,447.59	8,379.67	11,406.64	0	0	0
浙江绍兴	锦源府	绍兴市新昌县	住宅	50.00%	124,243.60	81,278.09	70,849.00	43,497.00	57,850.00	0	0	0
浙江绍兴	锦洲府	绍兴市新昌县	住宅	50.00%	144,428.00	18,536.14	9,825.68	9,825.68	10,299.41	0	0	0
浙江舟山	锦澜府邸	舟山市定海区	住宅	58.00%	51,138.00	10,135.35	79,409.26	10,304.29	19,019.25	76,159.99	7,372.96	12,031.34
浙江舟山	澜湾府邸/宝龙天地	舟山市普陀区	住宅/商业	50.00%	173,931.18	61,019.92	47,613.02	5,867.13	12,488.05	0	0	0
浙江台州	溪谷	台州市天台县	住宅	50.00%	145,433.00	25,118.57	71,173.49	18,417.20	22,953.00	0	0	0

主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m ²)	累计已出租面积 (m ²)	平均出租率
平海公寓商业街	杭州市上城区	商业	100.00%	2,691.27	2,691.27	100.00%
河滨公寓商业广场	杭州市下城区	商业	100.00%	13,609.31	13,609.31	100.00%
新东方大厦商业广场	杭州市上城区	商业	100.00%	27,227.29	27,227.29	100.00%
西城商业街	杭州市西湖区	商业	100.00%	4,172.05	3,069.86	73.58%
鼎悦府文化创意街区	杭州市余杭区	商业	100.00%	7,268.36	6,266.15	86.21%
上东商铺	杭州市江干区	商业	100.00%	5,566.75	3,711.28	66.66%
锦绣桃源商铺	杭州市拱墅区	商业	100.00%	4,412.21	1,400.20	31.73%
杭州市区其他商铺	杭州市上城区	商业	100.00%	94.30	94.30	100.00%

土地一级开发情况

□ 适用 √ 不适用

融资途径

单位：万元

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/平均融资成本	期限结构			
			1年之内	1-2年	2-3年	3年以上
银行贷款	294,240.20	4.75%-7.7%	62,683.20	92,560.00	60,000.00	78,997.00
票据	23,853.40	3.2%-3.5%	23,853.40			
合计	318,093.60		86,536.60	92,560.00	60,000.00	78,997.00

发展战略和未来一年经营计划

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

√ 适用 □ 不适用

按照房地产经营惯例，公司及控股子公司为客户按揭贷款提供阶段性保证。

截至2020年6月30日，本公司及控股子公司为购买公司房产的客户提供阶段性保证所及的借款余额为226,925.85万元。子公司黄山广宇房地产开发有限公司和黄山西城房地产开发有限公司另以合计581.87万元按揭保证金为江南新城和桃源里部分商品房承购人提供担保。

董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

√ 适用 □ 不适用

项目名称	投资主体类别	投资金额(元)	投资金额占比	占项目资金峰值比例	累计收益(元)	退出情况	实际投资金额与收益分配金额的匹配性
杭州公园里	合伙企业	9,000,000.00	0.90%	0.90%	4,500,000.00	未结算	一致
舟山锦澜府邸	合伙企业	10,800,000.00	3.00%	3.00%	8,600,000.00	未结算	一致
黄山桃源里	合伙企业	3,300,000.00	3.00%	3.00%	1,438,000.00	未结算	一致
新昌锦江府	合伙企业	12,250,000.00	2.04%	2.04%		未结算	一致
天台溪谷	合伙企业	15,000,000.00	3.00%	3.00%		未结算	一致
杭州万广汇	合伙企业	12,000,000.00	3.00%	3.00%		未结算	一致
杭州东港空间	合伙企业	22,500,000.00	3.00%	3.00%		未结算	一致
新昌锦源府	合伙企业	18,000,000.00	3.00%	3.00%		未结算	一致
新昌锦洲府	合伙企业	6,750,000.00	1.00%	1.00%		未结算	一致
杭州锦上文澜	合伙企业	12,000,000.00	1.50%	1.50%		未结算	一致

二、主营业务分析

概述

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
--	------	------	------	------

营业收入	1,727,538,575.94	1,886,054,316.05	-8.40%	
营业成本	1,493,506,816.43	1,247,506,575.20	19.72%	
销售费用	48,036,455.99	32,417,176.63	48.18%	主要系销售人力成本增加所致
管理费用	39,875,859.15	41,505,935.30	-3.93%	
财务费用	14,846,218.74	16,760,827.58	-11.42%	
所得税费用	21,466,871.26	97,174,846.13	-77.91%	交付的房地产项目减少
经营活动产生的现金流量净额	555,803,405.79	3,289,560.36	16,795.98%	本期预售房款较多
投资活动产生的现金流量净额	-257,353,743.19	521,208,366.04	-149.38%	收回部分项目投资所致
筹资活动产生的现金流量净额	154,495,113.90	-710,997,446.22	121.73%	偿还借款所致
现金及现金等价物净增加额	453,001,845.71	-185,749,938.55	343.88%	

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用 不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

营业收入构成

单位：元

	本报告期		上年同期		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	1,727,538,575.94	100%	1,886,054,316.05	100%	-8.40%
分行业					
房地产	351,370,046.26	20.34%	1,221,181,598.82	64.75%	-71.23%
贸易	1,333,524,352.23	77.19%	617,543,223.72	32.74%	115.94%
其他	42,644,177.45	2.47%	47,329,493.51	2.51%	-9.90%
分产品					
房地产	351,370,046.26	20.34%	1,221,181,598.82	64.75%	-71.23%
物业管理	19,349,662.95	1.12%	18,759,804.50	0.99%	3.14%
物业出租	20,312,430.61	1.18%	25,629,867.27	1.36%	-20.75%
贸易	1,333,524,352.23	77.19%	617,543,223.72	32.74%	115.94%
其他	2,982,083.89	0.17%	2,939,821.74	0.16%	1.44%
分地区					
浙江地区	1,658,903,266.63	96.03%	1,676,321,771.87	88.88%	-1.04%
广东地区	32,472,014.31	1.88%	22,705,954.39	1.20%	43.01%

安徽地区	36,163,295.00	2.09%	187,026,589.79	9.92%	-80.66%
------	---------------	-------	----------------	-------	---------

占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产	351,370,046.26	176,066,261.54	49.89%	-71.23%	-72.09%	1.54%
贸易	1,333,524,352.23	1,295,369,823.53	2.86%	115.94%	117.67%	-0.77%
其他	42,644,177.45	22,070,731.36	48.24%	-9.90%	2.11%	-6.09%
分产品						
房地产	351,370,046.26	176,066,261.54	49.89%	-71.23%	-72.09%	1.54%
物业管理	19,349,662.95	15,054,334.35	22.20%	3.14%	5.51%	-1.74%
物业出租	20,312,430.61	6,394,870.63	68.52%	-20.75%	-4.92%	-5.24%
贸易	1,333,524,352.23	1,295,369,823.53	2.86%	115.94%	117.67%	-0.77%
其他	2,982,083.89	621,526.38	79.16%	1.44%	0.00%	0.30%
分地区						
浙江地区	1,658,903,266.63	1,458,229,859.32	12.10%	-1.04%	31.36%	-21.68%
广东地区	32,472,014.31	19,189,602.66	40.90%	43.01%	11.39%	16.77%
安徽地区	36,163,295.00	16,087,354.45	55.51%	-80.66%	-86.61%	19.75%

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

□ 适用 √ 不适用

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

本期房地产行业收入和成本较上年同期下降较大主要是本期房地产项目结转较少所致。

贸易收入成本较去年增长较大主要是由于贸易类公司业务增长较快所致。

广东地区本期收入增长较多，主要系交房较多所致。安徽地区本期收入减少较多，主要系交房减少所致。

三、非主营业务分析

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	2,434,819.09	2.84%	权益法核算的长期投资收益与理财收益为主	否
公允价值变动损益	2,073,493.66	2.42%	套期保值公允价值变动	是
资产减值	1,606,646.40	1.87%	存货跌价准备	是

营业外收入	392,000.00	0.46%	违约金收入	否
营业外支出	3,889,590.45	4.54%	水利基金, 捐赠	是
信用减值	-11,488,032.62	-13.40%	主要是其他应收款坏账准备	是

四、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	本报告期末		上年同期末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	2,217,210,353.84	15.15%	1,170,904,625.42	10.60%	4.55%	
应收账款	32,633,026.89	0.22%	60,177,385.35	0.54%	-0.32%	
存货	10,186,558,508.62	69.60%	7,655,061,822.69	69.28%	0.32%	
投资性房地产	109,498,917.19	0.75%	113,445,543.43	1.03%	-0.28%	
长期股权投资	412,882,173.77	2.82%	325,387,984.43	2.94%	-0.12%	
固定资产	17,230,982.51	0.12%	18,681,430.65	0.17%	-0.05%	
在建工程					0.00%	
短期借款	55,671,000.00	0.38%	94,112,000.00	0.85%	-0.47%	
长期借款	2,294,895,382.39	15.68%	2,360,650,000.00	21.36%	-5.68%	

2、以公允价值计量的资产和负债

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
其他	0.00	-7,747,168.13			287,628,141.60	237,451,150.50		50,176,991.14
上述合计	0.00	-7,747,168.13			287,628,141.60	237,451,150.50		50,176,991.14

金融负债	0.00	9,820,661.79			275,133,125.00	339,646,050.00		3,810,000.00
------	------	--------------	--	--	----------------	----------------	--	--------------

其他变动的内容

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

3、截至报告期末的资产权利受限情况

单位：元

(一) 所有权或使用权受到限制的资产			
项目	期末账面价值	期初账面价值	受限原因
货币资金	397,399,939.84	133,454,801.26	保证金
存货	5,788,461,975.28	3,997,956,558.04	借款抵押
固定资产	9,495,017.80	9,686,166.46	借款抵押
投资性房地产	109,498,917.19	110,729,053.69	借款抵押
合计	6,304,855,850.11	4,251,826,579.45	

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
265,500,000.00	18,417,056.08	1,341.60%

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	当期预计收益	本期投资盈亏	是否涉诉	披露日期（如有）	披露索引（如有）
杭州希宇企业管理有限公司	企业管理	新设	164,950,000.00	94.50%	自有资金	舟山鑫宇股权投资合伙企业（有限	长期	房地产	已完成	0	-5,996,276.25	否	2020年06月23日	《广宇集团股份有限公司对外投资公告》（2020-060）披露于2020年6月23

						合伙)									日《证券时报》和巨潮资讯网
合计	--	--	164,950,000.00	--	--	--	--	--	--	0.00	-5,996,276.25	--	--	--	

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

单位：元

资产类别	初始投资成本	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	报告期内购入金额	报告期内售出金额	累计投资收益	期末金额	资金来源
其他	51,675,000.00	9,820,661.79	0.00	275,133,125.00	339,646,050.00	9,820,661.79	3,810,000.00	自有
其他	46,287,610.62	-7,747,168.13	0.00	287,628,141.59	237,451,150.45	-7,747,168.13	50,176,991.14	自有
合计	97,962,610.62	2,073,493.66	0.00	562,761,266.59	577,097,200.45	2,073,493.66	53,986,991.14	--

5、金融资产投资

(1) 证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

(2) 衍生品投资情况

适用 不适用

单位：万元

衍生品投资操作方名称	关联关系	是否关联交易	衍生品投资类型	衍生品投资初始投资金额	起始日期	终止日期	期初投资金额	报告期内购入金额	报告期内售出金额	计提减值准备金额(如有)	期末投资金额	期末投资金额占公司报告期末净资产比例	报告期实际损益金额
大地期	无	否	期货套	0	-	-	0	17,858.	21,275.	0	3,082.5	0.82%	76.49

货有限公司			期货保值					81	61				
永安期货股份有限公司	无	否	期货套期保值	0	-	-	0	9,654.5	12,689	0	2,466	0.66%	130.87
光大银行	无	否	远期结售汇	731.99	-	-	731.99		731.99	0	0		0
合计				731.99	--	--	731.99	27,513.31	34,696.6	0	5,548.5	1.48%	207.36
衍生品投资资金来源	自有资金												
涉诉情况（如适用）	无												
衍生品投资审批董事会公告披露日期（如有）	2020年01月09日												
衍生品投资审批股东大会公告披露日期（如有）	2020年03月05日												
报告期衍生品持仓的风险分析及控制措施说明（包括但不限于市场风险、流动性风险、信用风险、操作风险、法律风险等）	<p>报告期内，公司子公司一石巨鑫有限公司（以下简称“子公司”）严格按照相关法律法规、《公司章程》、公司《商品期货套期保值业务内部控制制度》、《远期结售汇及外汇期权交易内部控制制度》和子公司《商品期货套期保值业务管理办法》等相关内部控制制度的规定开展商品期货套期保值业务和远期结售汇业务。以实际正常生产经营基础，做好风险控制。</p>												
已投资衍生品报告期内市场价格或产品公允价值变动的情况，对衍生品公允价值的分析应披露具体使用的方法及相关假设与参数的设定	<p>公司套期保值业务所选择的交易所和交易品种市场透明度大，成交活跃，流动性较强，期货价格和现货价格相关性较好，成交价格和结算价能充分反映衍生品的公允价值。根据财政部《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第24号—套期保值》、《企业会计准则第37号—金融工具列报》及其指南、解释的相关规定，将本公司套期分为公允价值套期和现金流量套期，本公司在套期开始时，记录套期工具与被套期项目之间的关系，以及风险管理目标和进行不同套期交易的策略；在套期开始及之后，本公司会持续地对套期有效性进行评价，对满足规定条件的套期，本公司采用套期会计方法进行处理。</p>												
报告期公司衍生品的会计政策及会计核算具体原则与上一报告期相比是否发生重大变化的说明	无												
独立董事对公司衍生品投资及风险控制情况的专项意见	详见公司于本报告同日在《证券时报》和巨潮资讯网披露的独立董事意见。												

6、募集资金使用情况

√ 适用 □ 不适用

(1) 募集资金总体使用情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

募集资金总额	78,459.39
报告期投入募集资金总额	0
已累计投入募集资金总额	78,736.88
报告期内变更用途的募集资金总额	0
累计变更用途的募集资金总额	0
累计变更用途的募集资金总额比例	0.00%
募集资金总体使用情况说明	
<p>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（以下简称“招商证券”）采用非公开发行方式发行人民币普通股（A股）175,824,175股，发行价格为人民币4.55元/股，募集资金总额为人民币799,999,996.25元。</p> <p>招商证券于2014年10月27日将扣除承销费和保荐费人民币11,999,999.92元后的余额为人民币787,999,996.33元汇入公司在上海浦东发展银行杭州分行文晖支行开立的账号为95140155000000733的募集资金专用账户。减除前期预付的承销保荐费1,000,000.00元及其他发行费用2,406,075.58元，合计募集资金净额为人民币784,593,920.75元。</p> <p>上述募集资金2014年使用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，2015年使用205,921,513.31元，2016年使用191,530,157.21元，2017年使用117,043,487.20元，2018年使用4,592,639.78元，2019年使用14,040,687.83元，2020年1-6月暂未使用。截至2020年6月末剩余金额为9,083,257.01元。</p>	

(2) 募集资金承诺项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目										
舟山 临城 Lka-3-25b 地块	否	53,459.39	53,459.39	0	53,676.23	100.41%	2017年01月01日	-81.72	否	否
杭州 鼎悦府项目	否	25,000	25,000	0	25,060.65	100.24%	2015年01月01日	-103.51	否	否
承诺投资项目小计	--	78,459.39	78,459.39	0	78,736.88	--	--	-185.23	--	--
超募资金投向										
无										

合计	--	78,459.39	78,459.39	0	78,736.88	--	--	-185.23	--	--
未达到计划进度或预计收益的情况和原因 (分具体项目)	舟山·临城 LKa-3-25b 地块项目由于销售时区域房价未达到预期水平, 募集资金未实现预期收益; 鼎悦·府项目由于销售时所属区块房价未达预期, 募集资金未能实现预计效益。									
项目可行性发生重大变化的情况说明	不适用									
超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用									
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用									
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用									
募集资金投资项目先期投入及置换情况	适用 本报告期, 未有募投项目先期投入及置换的情况。									
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	适用 本报告期, 未有闲置募集资金暂时补充流动资金的情况。									
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	截至 2020 年 6 月 30 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。

(4) 募集资金项目情况

募集资金项目概述	披露日期	披露索引
详见公司 2020 年半年度募集资金存放与使用情况的专项报告	2020 年 08 月 29 日	《广宇集团股份有限公司 2020 年半年度募集资金存放与使用情况的专项报

		告》(2020-070 号公告)披露于 2020 年 8 月 29 日巨潮资讯网。
--	--	---

7、非募集资金投资的重大项目情况

适用 不适用

公司报告期无非募集资金投资的重大项目。

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

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
黄山广宇房地产开发有限公司	子公司	房地产	20,000,000.00	107,194,053.14	71,652,908.44	28,875,893.29	15,147,237.97	11,367,188.48
肇庆星湖房地产发展有限公司	子公司	房地产	100,000,000.00	280,156,095.20	231,469,435.70	32,472,014.31	9,354,106.42	7,103,475.83
浙江广宇丁桥房地产开发有限公司	子公司	房地产	50,000,000.00	98,258,665.67	92,874,719.75	30,561,718.13	10,963,207.88	8,263,655.91
杭州天城房地产开发有限公司	子公司	房地产	30,000,000.00	273,630,603.60	155,554,400.10	54,552,389.94	16,722,684.38	12,542,013.29
浙江万鼎房地产开发有限公司	子公司	房地产	100,000,000.00	312,633,897.80	144,959,255.80	-8,235.70	-12,903,199.74	-9,677,399.80
舟山舟宇房地产开发有限公司	子公司	房地产	10,000,000.00	253,991,926.80	20,180,807.95	170,376,097.20	70,816,643.60	53,112,482.70

限公司								
新昌县广新 房地产开发 有限公司	子公司	房地产	20,000,000.00	1,581,865,140.00	-14,905,255.53	88,495.58	14,583,421.46	10,954,547.68
杭州康益德 房地产开发 有限公司	子公司	房地产	20,000,000.00	2,228,813,165.00	-20,802,454.57	0.00	-11,702,991.92	-8,777,243.94
上海半杰企 业管理有限 公司	子公司	房地产	20,000,000.00	1,790,658,584.00	-22,929,926.75	0.00	-18,923,846.42	-14,198,819.67
杭州夏宇房 地产开发有 限公司	子公司	房地产	30,000,000.00	144,499,216.30	25,538,492.13	0.00	11,716,605.15	8,787,453.86
杭州希宇房 地产开发有 限公司	子公司	房地产	174,550,000.00	168,553,723.80	168,553,723.80	0.00	-7,995,035.00	-5,996,276.25
一石巨鑫有 限公司	子公司	贸易	100000000	748,540,271.41	69,694,958.12	1,301,626,404.84	4,023,926.23	3,017,944.67

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
杭州希宇企业管理有限公司	设立	无

主要控股参股公司情况说明

八、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

九、对 2020 年 1-9 月经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用 不适用

十、公司面临的风险和应对措施

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

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

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

建安成本造价等。

4、偶然事件风险：报告期内发生新冠疫情，公司各项目建设受到持续影响。

公司将时时关注政策变动，加强政策研究；在项目开展初期进行充分调研，加强对市场发展的预见性；继续深化和持续优化住宅产品、装修、景观的专业标准，谨慎投资、适时储备、把握机遇、加快周转，保持可持续发展；在保障疫情防控的前提下，全面复工复产，加快项目建设进度。

第五节 重要事项

一、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2020年第一次临时股东大会	临时股东大会	32.27%	2020年01月07日	2020年01月08日	《广宇集团股份有限公司关于2020年第一次临时股东大会决议公告》(2020-001)披露于2020年1月8日的《证券时报》和巨潮资讯网。
2020年第二次临时股东大会	临时股东大会	36.72%	2020年02月26日	2020年02月27日	《广宇集团股份有限公司关于2020年第二次临时股东大会决议公告》(2020-008)披露于2020年2月27日的《证券时报》和巨潮资讯网。
2020年第三次临时股东大会	临时股东大会	34.48%	2020年03月27日	2020年03月28日	《广宇集团股份有限公司关于2020年第三次临时股东大会决议公告》(2020-022)披露于2020年3月28日的《证券时报》和巨潮资讯网。
2019年年度股东大会	年度股东大会	34.70%	2020年05月18日	2020年05月19日	《广宇集团股份有限公司关于2019年年度股东大会决议公告》(2020-049)披露于2020年5月19日的《证券时报》和巨潮资讯网。
2020年第四次临时股东大会	临时股东大会	34.69%	2020年06月03日	2020年06月04日	《广宇集团股份有限公司关于2020年

					第四次临时股东大会决议公告》 (2020-058)披露于 2020年6月4日的 《证券时报》和巨潮 资讯网。
--	--	--	--	--	--

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

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

适用 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
首次公开发行或再融资时所作承诺	平海投资	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且已履行完毕。
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。	2019年09月04日	2020年5月4日	报告期内未发生违反相关承诺的事项且已履行完毕。
	王轶磊、王鹤鸣、平海投	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	2019年09月04日	2020年5月4日	报告期内未发生违反相关承

	资、澜华 投资		股票。			诺的事项 且已履行 完毕。
承诺是否按 时履行	是					

四、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是 否

公司半年度报告未经审计。

五、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

七、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

八、诉讼事项

重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

其他诉讼事项

适用 不适用

九、媒体质疑情况

适用 不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

十、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十一、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十二、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

公司于2020年4月30日在《证券时报》和巨潮资讯网披露了《广宇集团股份有限公司关于子公司股权转让暨关联交易公告》（2020-045），员工跟投合伙企业杭州兆宇企业管理合伙企业（有限合伙）和舟山聚宇投资管理合伙企业（有限合伙）参与了锦洲府项目跟投，该事项报告期内已实施。

公司于2020年5月19日在《证券时报》和巨潮资讯网披露了《广宇集团股份有限公司关于子公司股权转让暨关联交易公告》（2020-054），员工跟投合伙企业杭州旭宇企业管理合伙企业（有限合伙）和舟山聚宇投资管理合伙企业（有限合伙）参与了锦上文澜项目跟投，该事项报告期内已实施。

十三、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

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

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

共同投资方	关联关系	被投资企业的名称	被投资企业的主营业务	被投资企业的注册资本	被投资企业的总资产(万元)	被投资企业的净资产(万元)	被投资企业的净利润(万元)
江利雄、胡巍华、华欣、徐晓、胡建超、廖巍华、陈连勇、黎洁、宋鉴明、白琳、马量	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	245 万元	1,185.02	203.24	0
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	1,151.94	1,044.79	0.24
廖巍华、江利	公司董事、高	舟山共宇股权投	跟投主体	1440 万元	1,441.28	1,439.82	0

雄、陈连勇	级管理人员	资合伙企业（有限公司）						
江利雄	公司董事	杭州广睿投资管理合伙企业（有限合伙）	跟投主体	900万元	986.36	911.26	-3.55	
江利雄、王小平	公司董事、公司高级管理人员之关联人	杭州广磊投资管理合伙企业（有限合伙）	跟投主体	1080万元	2,122.66	1,723.49	0.06	
江利雄、廖巍华、陈连勇、胡巍华、胡建超、白琳、徐晓、华欣、黎洁、宋鉴明	公司董事、监事、高级管理人员	舟山众宇投资管理合伙（有限合伙）	跟投主体	2250万元	2,251.8	2,249.52	-0.01	
江利雄、廖巍华、陈连勇	公司高级管理人员	杭州兆宇企业管理合伙企业（有限合伙）	跟投主体	540万元	540.58	539.97	-0.03	
江利雄、廖巍华、陈连勇	公司高级管理人员	杭州旭宇企业管理合伙企业（有限合伙）	跟投主体	960万元	960.88	959.88	-0.12	
被投资企业的重大在建项目的进展情况（如有）		无						

4、关联债权债务往来

√ 适用 □ 不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

√ 是 □ 否

应收关联方债权：

关联方	关联关系	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额（万元）	本期新增金额（万元）	本期收回金额（万元）	利率	本期利息（万元）	期末余额（万元）
杭州广睿投资管理合伙企业（有限合伙）	联营企业	往来款	否	128.1	0	128.1	0.00%	0	0
浙江信宇房地产开发有限公司	联营企业	财务资助	否	7,115.9	0	1.17		0	7,114.73
杭州万广置	联营企业	财务资助	否	32,027.78	1,133.02	6,000	0.00%	0	27,160.81

业有限公司									
杭州广铁投资管理合伙企业（有限合伙）	合营企业	往来款	否	546		546	0.00%	0	0
杭州广磊投资管理合伙企业（有限合伙）	联营企业	往来款	否	300		300		0	0
舟山聚宇投资管理合伙企业（有限合伙）	联营企业	往来款	否	168.52		168.52		0	0
绍兴广龙房地产开发有限公司	合营企业	往来款	否	15.9		15.9		0	0
舟山共宇股权投资合伙企业（有限合伙）	联营企业	往来款	否	10	0	10	0.00%	0	0
杭州贵宇投资管理有限公司	联营企业	往来款	否	26,258.1	18,105.9	44,364			0
关联债权对公司经营成果及财务状况的影响	无重大影响								

应付关联方债务：

关联方	关联关系	形成原因	期初余额(万元)	本期新增金额(万元)	本期归还金额(万元)	利率	本期利息(万元)	期末余额(万元)
绍兴康尔富房地产开发有限公司	联营企业	往来款	2,946.02			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					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			0.00%	0	1,375
杭州广磊投资管理合伙企业（有限合伙）	联营企业	往来款	12.51	60	0	0.00%	0	72.51

伙)								
杭州广铁投资管理合伙企业(有限合伙)	联营企业	往来款	44.78	2.05				46.83
舟山众宇投资管理合伙企业(有限合伙)	联营企业	往来款	671.88	0	35.8	0.00%	0	636.08
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	9,600	3,200				12,800
杭州绿城桂溪房地产开发有限公司	联营企业的子公司	往来款	5,250					5,250
舟山聚宇投资管理合伙企业(有限合伙)	联营企业	往来款	161.62	389	254.22	0.00%	0	296.4
杭州兆宇企业管理合伙企业(有限合伙)	联营企业	往来款		148.47				148.47
杭州旭宇企业管理合伙企业(有限合伙)	联营企业	往来款		572				572
关联债务对公司经营成果及财务状况的影响	无重大影响							

5、其他重大关联交易

适用 不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

十四、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。

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

(2) 公司2011年与北京同仁堂浙江医药有限公司签订租赁协议，将杭州市上城区平海路6-8号二层、12-14号、岳王路20-26号商业用房租赁给北京同仁堂浙江医药有限公司，租期为2011年4月至2021年4月，第一年租金为450万元，第二年租金为477万元，以后每年在上一年租金标准的基础上递增6%；双方于2016年3月9日签订补充协议，约定自2016年4月10日起至2021年4月9日租金调整为500万元/年，3年不递增，第4年、第5年在前三三年租金的基础上递增6%；

(3) 公司2016年与杭州国金企业管理有限公司（以下简称“杭州国金”）签订租赁协议，将杭州市建国北路河滨公寓地下营业用房租赁给杭州国金，租期为15年，第一年租金为588万元，每两年在上年租金的基础上递增3%至第10年，第11年起，年租金按688万元，5年不递增。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10% 以上的项目

适用 不适用

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

2、重大担保

适用 不适用

(1) 担保情况

单位：万元

公司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

绍兴广龙房地产开发有限公司	2019年12月27日		2020年01月10日	7,500	连带责任保证	2020/1/10至2023/5/29	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计(A1)				报告期内对外担保实际发生额合计(A2)		7,500		
报告期末已审批的对外担保额度合计(A3)		7,500		报告期末实际对外担保余额合计(A4)		7,500		
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
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	2018/4/25至2021/4/7	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	23,000	连带责任保证	2018/7/13至2021/6/24	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	2016/12/28至2026/12/28	否	否
杭州鼎融房地产开发有限公司	2018年11月27日	15,000	2018年12月12日	13,255	连带责任保证;抵押;质押	2018/12/12至2020/12/11	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;抵押;质押	2018/6/29至2020/5/29	是	否
浙江广园房地产开发有限公司	2020年05月30日	18,800	2020年05月30日	9,400	连带责任保证;质押	2020/5/30至2020/12/20	否	否
杭州益光房地产开发有限公司	2019年06月15日	35,000	2019年06月18日	35,000	连带责任保证	2019/6/14至2022/6/13	否	否
舟山龙宇商业投资有限公司	2019年03月06日	27,500	2019年03月31日	21,030	连带责任保证	2019/3/29至2021/3/28	否	否
杭州融晟置业有限公司	2019年06月18日	35,000	2019年09月27日	25,000	连带责任保证;抵押;质押	2018/9/7至2032/12/31	否	否
绍兴广都房地产开发有限公司	2020年03月12日	5,000	2020年03月30日	5,000	连带责任保证	2020/3/30至2022/3/4	否	否
杭州冬宇房地产开发有限公司	2020年03月28日	60,000	2020年04月24日	60,000	连带责任保证;抵押	2020/4/24至2023/4/24	否	否
杭州广宇安诺实业有限公司	2020年03月12日	500	2020年03月19日	500	连带责任保证	2020/3/18至2021/3/17	否	是
杭州广宇久熙进出口有限公司	2019年03月30日	1,000	2019年04月22日	900	连带责任保证	2019/4/22至2020/4/21	是	是
杭州广宇久熙进	2020年04	1,000	2020年04月22	900	连带责任保	2020/4/22至	否	是

出口有限公司	月 21 日		日		证	2020/10/26		
一石巨鑫有限公司	2019 年 06 月 18 日	5,800	2019 年 06 月 18 日	5,791.88	连带责任保证	2019/6/18 至 2020/12/17	否	否
一石巨鑫有限公司	2019 年 12 月 10 日	4,200	2019 年 12 月 24 日	4,090.72	连带责任保证	2019/12/11 至 2020/12/10	否	否
一石巨鑫有限公司	2019 年 12 月 10 日	10,000	2019 年 12 月 24 日	10,000	连带责任保证	2019/12/16 至 2020/12/15	否	否
一石巨鑫有限公司	2020 年 02 月 11 日	5,000	2020 年 03 月 09 日	5,000	连带责任保证	2020/3/9 至 2021/4/7	否	否
一石巨鑫有限公司	2020 年 02 月 11 日	800	2020 年 03 月 05 日	800	连带责任保证	2020/3/3 至 2021/3/2	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			91,100	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)				81,600
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			326,600	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)				220,967.77
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
公司担保总额 (即前三大项的合计)								
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)			91,100	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)				89,100
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)			334,100	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)				228,467.77
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例				67.27%				
其中:								
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)				173,961.1				
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)				0				
上述三项担保金额合计 (D+E+F)				173,961.1				

采用复合方式担保的具体情况说明

(2) 违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

3、委托理财

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

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。

十六、社会责任情况

1、重大环保问题情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

否

公司及子公司均不属于环境保护部门公布的重点排污单位。

2、履行精准扶贫社会责任情况

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。

十七、其他重大事项的说明

适用 不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

十八、公司子公司重大事项

适用 不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	139,030,974	17.96%				-134,757,000	-134,757,000	4,273,974	0.55%
3、其他内资持股	139,030,974	17.96%				-134,757,000	-134,757,000	4,273,974	0.55%
其中：境内法人持股	134,757,000	17.41%				-134,757,000	-134,757,000	0	-100.00%
境内自然人持股	4,273,974	0.55%						4,273,974	0.55%
二、无限售条件股份	635,113,201	82.04%				134,757,000	134,757,000	769,870,201	99.45%
1、人民币普通股	635,113,201	82.04%				134,757,000	134,757,000	769,870,201	99.45%
三、股份总数	774,144,175	100.00%						774,144,175	100.00%

股份变动的原因

适用 不适用

公司控股股东在报告期内限售承诺期届满且无违反承诺事项的情形，其承诺锁定的股份解限上市流通。

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
平海投资	134,757,000	134,757,000	0	0	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	468,170	0	0	468,170	高管股份锁定	高管锁定股
胡巍华	1,972,864	0	0	1,972,864	高管股份锁定	高管锁定股
合计	139,030,974	134,757,000	0	4,273,974	--	--

二、证券发行与上市情况

□ 适用 √ 不适用

三、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	39,509		报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注8）	0				
持股5%以上的普通股股东或前10名普通股股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持有的普通股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的普通股数量	持有无限售条件的普通股数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
平海投资	境内非国有法人	17.41%	134,757,000	无增减	0	134,757,000		
王鹤鸣	境内自然人	9.58%	74,150,737	无增减	0	74,150,737		
澜华投资	境内非国有法人	4.26%	32,967,033	无增减	0	32,967,033		

法泰达管理(杭州)有限公司	境内非国有法人	1.50%	11,590,000	无增减	0	11,590,000		
王振丰	境内自然人	1.26%	9,780,000	比上年末减持4,016,000股	0	9,780,000		
单玲玲	境内自然人	0.89%	6,867,620	无增减	0	6,867,620		
王孝勤	境内自然人	0.86%	6,651,900	比上年末增持1,300股	0	6,651,900		
单康康	境内自然人	0.69%	5,380,000	比上年末减持30,000股	0	5,380,000		
周金振	境内自然人	0.68%	5,250,050	比上年末增持550,000股	0	5,250,050		
李一文	境内自然人	0.65%	5,006,900	比上年末增持260,000股	0	5,006,900		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前10名普通股股东的情况(如有)(参见注3)		无						
上述股东关联关系或一致行动的说明		1.平海投资、澜华投资、王鹤鸣、单玲玲系公司实际控制人王轶磊的一致行动人。2.单康康系王鹤鸣的关联自然人。3.单康康系法泰达管理(杭州)有限公司法定代表人。除此之外,公司未知其他股东之间是否存在关联关系。						
前10名无限售条件普通股股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件普通股股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
平海投资	134,757,000	人民币普通股	134,757,000					
王鹤鸣	74,150,737	人民币普通股	74,150,737					
澜华投资	32,967,033	人民币普通股	32,967,033					
法泰达管理(杭州)有限公司	11,590,000	人民币普通股	11,590,000					
王振丰	9,780,000	人民币普通股	9,780,000					
单玲玲	6,867,620	人民币普通股	6,867,620					
王孝勤	6,651,900	人民币普通股	6,651,900					
单康康	5,380,000	人民币普通股	5,380,000					
周金振	5,250,050	人民币普通股	5,250,050					
李一文	5,006,900	人民币普通股	5,006,900					

前 10 名无限售条件普通股股东之间，以及前 10 名无限售条件普通股股东和前 10 名普通股股东之间关联关系或一致行动的说明	1.平海投资、澜华投资、王鹤鸣、单玲玲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股东情况说明（如有）（参见注 4）	无

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

是 否

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

四、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第八节 可转换公司债券相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

第九节 董事、监事、高级管理人员情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

√ 适用 □ 不适用

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

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
----	-------	----	----	----

姚铮	独立董事	任期满离任	2020年01月07日	任期满离任
刘南	独立董事	被选举	2020年01月07日	被选举
宋鉴明	监事	任期满离任	2020年01月07日	任免，不在公司担任董监高职务
李斌	监事	任免	2020年03月27日	任免，不在公司担任董监高职务
马量	监事	被选举	2020年03月27日	被选举
胡建超	副总裁	任免	2020年01月07日	任免，不在公司担任董监高职务

第十节 公司债相关情况

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

第十一节 财务报告

一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是 否

公司半年度财务报告未经审计。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：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	2020年6月30日	2019年12月31日
流动资产：		
货币资金	2,217,210,353.84	1,500,263,369.55
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	10,000,000.00	48,030,000.00
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	32,633,026.89	56,228,890.58
应收款项融资	3,864,123.03	806,536.75
预付款项	8,695,092.84	194,025,051.50
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	466,555,634.70	813,102,006.70
其中：应收利息		243,684.30
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	10,186,558,508.62	9,225,115,461.79
合同资产	121,489,589.76	

持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	294,740,809.49	254,133,356.62
流动资产合计	13,341,747,139.17	12,091,704,673.49
非流动资产：		
发放贷款和垫款	89,298,000.00	23,760,000.00
债权投资	49,000,000.00	49,000,000.00
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	412,882,173.77	327,058,932.84
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	42,000,000.00	42,000,000.00
投资性房地产	109,498,917.19	111,472,230.31
固定资产	17,230,982.51	18,343,062.62
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	7,090,958.64	7,279,703.46
开发支出		
商誉	1,396,607.14	1,396,607.14
长期待摊费用	3,274,223.66	4,104,200.27
递延所得税资产	310,251,851.66	241,599,661.41
其他非流动资产	251,503,633.99	158,290,705.57
非流动资产合计	1,293,427,348.56	984,305,103.62
资产总计	14,635,174,487.73	13,076,009,777.11
流动负债：		
短期借款	55,671,000.00	60,672,025.02
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债	3,810,000.00	
衍生金融负债		
应付票据	561,474,000.00	218,437,916.13
应付账款	207,665,787.21	547,662,974.55

预收款项	16,631,997.38	3,897,096,128.79
合同负债	5,588,349,904.00	
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	3,615,603.89	26,583,295.90
应交税费	524,233,588.00	586,696,085.08
其他应付款	961,837,208.91	1,420,689,215.62
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	597,776,986.65	610,828,651.66
其他流动负债		
流动负债合计	8,521,066,076.04	7,368,666,292.75
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	2,294,895,382.39	1,867,958,055.66
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	50,000.00	60,000.00
递延所得税负债	54,657,846.32	40,331,767.63
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,349,603,228.71	1,908,349,823.29
负债合计	10,870,669,304.75	9,277,016,116.04
所有者权益：		
股本	774,144,175.00	774,144,175.00

其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	847,493,044.65	847,412,845.21
减：库存股		
其他综合收益		425,620.50
专项储备		
盈余公积	220,862,085.89	220,862,085.89
一般风险准备		
未分配利润	1,553,730,268.39	1,564,673,333.30
归属于母公司所有者权益合计	3,396,229,573.93	3,407,518,059.90
少数股东权益	368,275,609.05	391,475,601.17
所有者权益合计	3,764,505,182.98	3,798,993,661.07
负债和所有者权益总计	14,635,174,487.73	13,076,009,777.11

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	2020年6月30日	2019年12月31日
流动资产：		
货币资金	815,948,996.57	159,272,189.11
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	2,542,266.36	6,457,585.74
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	2,068,197,746.26	2,569,287,750.58
其中：应收利息		
应收股利		
存货	117,129,456.00	123,523,816.14
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		

其他流动资产	726,152.33	122,515.69
流动资产合计	3,004,544,617.52	2,858,663,857.26
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,515,717,181.67	1,458,421,940.74
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	38,360,349.34	39,094,071.16
固定资产	11,309,204.17	11,663,809.69
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	6,849,645.60	7,036,484.76
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	72,155,643.61	68,408,902.25
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,644,392,024.39	1,584,625,208.60
资产总计	4,648,936,641.91	4,443,289,065.86
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	2,222,986.06	2,910,781.06
预收款项		4,288,615.12
合同负债	11,522,815.58	
应付职工薪酬	874,385.02	3,898,350.03
应交税费	51,746,761.68	54,809,840.28
其他应付款	1,214,283,429.76	1,159,440,361.52

其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	15,000,000.00	10,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	1,295,650,378.10	1,235,347,948.01
非流动负债：		
长期借款	192,253,625.00	210,296,651.67
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	192,253,625.00	210,296,651.67
负债合计	1,487,904,003.10	1,445,644,599.68
所有者权益：		
股本	774,144,175.00	774,144,175.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,018,046,211.12	1,018,046,211.12
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	203,511,675.17	203,511,675.17
未分配利润	1,165,330,577.52	1,001,942,404.89
所有者权益合计	3,161,032,638.81	2,997,644,466.18
负债和所有者权益总计	4,648,936,641.91	4,443,289,065.86

3、合并利润表

单位：元

项目	2020年半年度	2019年半年度
一、营业总收入	1,729,001,468.15	1,889,506,969.71
其中：营业收入	1,727,538,575.94	1,886,054,316.05
利息收入	1,462,892.21	3,452,653.66
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,636,146,388.98	1,473,017,135.40
其中：营业成本	1,493,506,816.43	1,247,506,575.20
利息支出		
手续费及佣金支出	3,861.00	3,596.00
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	39,877,177.67	134,823,024.69
销售费用	48,036,455.99	32,417,176.63
管理费用	39,875,859.15	41,505,935.30
研发费用	0.00	
财务费用	14,846,218.74	16,760,827.58
其中：利息费用	19,165,269.24	33,998,655.54
利息收入	6,238,413.53	17,393,460.05
加：其他收益	1,738,397.41	
投资收益（损失以“-”号填列）	2,434,819.09	3,458,611.89
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-186,759.07	270,032.42
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以	2,073,493.66	

“—”号填列)		
信用减值损失(损失以“-”号填列)	-11,488,032.62	-32,246,538.36
资产减值损失(损失以“-”号填列)	1,606,646.40	-1,057,756.13
资产处置收益(损失以“-”号填列)		
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	89,220,403.11	386,644,151.71
加: 营业外收入	392,000.00	1,860,056.48
减: 营业外支出	3,889,590.45	135,029.33
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	85,722,812.66	388,369,178.86
减: 所得税费用	21,466,871.26	97,174,846.13
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	64,255,941.40	291,194,332.73
(一) 按经营持续性分类		
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	64,255,941.40	291,194,332.73
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		
(二) 按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	50,988,469.09	173,709,306.55
2.少数股东损益	13,267,472.31	117,485,026.18
六、其他综合收益的税后净额	-834,550.00	
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-425,620.50	
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	-425,620.50	

1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备	-425,620.50	
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-408,929.50	
七、综合收益总额	63,421,391.40	291,194,332.73
归属于母公司所有者的综合收益总额	50,562,848.59	173,709,306.55
归属于少数股东的综合收益总额	12,858,542.81	117,485,026.18
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.07	0.22
（二）稀释每股收益	0.07	0.22

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0元，上期被合并方实现的净利润为：0元。

法定代表人：王轶磊

主管会计工作负责人：陈连勇

会计机构负责人：齐磊

4、母公司利润表

单位：元

项目	2020年半年度	2019年半年度
一、营业收入	22,852,484.83	24,364,647.08
减：营业成本	7,219,492.41	10,236,248.28
税金及附加	1,252,821.23	1,339,129.74
销售费用	1,821,229.92	121,164.17
管理费用	6,867,569.96	7,101,594.07
研发费用		
财务费用	3,755,579.86	-7,205,520.86
其中：利息费用	5,756,953.68	8,068,906.87
利息收入	3,009,227.48	15,285,476.23

加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	236,513,240.93	2,520,032.42
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-186,759.07	270,032.42
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-14,422,756.88	-19,305,986.48
资产减值损失（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）	224,026,275.50	-4,013,922.38
加：营业外收入		3,001.80
减：营业外支出	2,500,000.00	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	221,526,275.50	-4,010,920.58
减：所得税费用	-3,793,431.13	-4,828,385.16
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	225,319,706.63	817,464.58
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	225,319,706.63	817,464.58
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		

4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
六、综合收益总额	225,319,706.63	817,464.58
七、每股收益：		
(一) 基本每股收益	0.290	0.0011
(二) 稀释每股收益	0.290	0.0011

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2020年半年度	2019年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	4,374,381,194.98	1,888,832,467.67
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金	1,498,339.74	3,634,101.67
拆入资金净增加额		

回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	19,316,306.21	7,507,067.22
收到其他与经营活动有关的现金	443,104,288.50	94,035,793.07
经营活动现金流入小计	4,838,300,129.43	1,994,009,429.63
购买商品、接受劳务支付的现金	3,203,774,639.65	1,503,315,357.02
客户贷款及垫款净增加额	65,814,397.08	12,477,032.60
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		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金	3,861.00	3,596.00
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	71,915,502.86	64,122,693.49
支付的各项税费	351,272,192.56	183,237,063.46
支付其他与经营活动有关的现金	589,716,130.49	227,564,126.70
经营活动现金流出小计	4,282,496,723.64	1,990,719,869.27
经营活动产生的现金流量净额	555,803,405.79	3,289,560.36
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	243,680,000.00	829,953,464.12
取得投资收益收到的现金	2,625,242.67	7,743,124.67
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	276,334.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-4,975,114.00
收到其他与投资活动有关的现金	7,075,500.00	
投资活动现金流入小计	253,657,076.67	832,721,474.79
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	383,794.44	4,483,091.41
投资支付的现金	306,080,000.00	306,550,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-1,009,619.08
支付其他与投资活动有关的现金	204,547,025.42	1,489,636.42
投资活动现金流出小计	511,010,819.86	311,513,108.75

投资活动产生的现金流量净额	-257,353,743.19	521,208,366.04
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	26,350,000.00	8,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	26,350,000.00	8,000,000.00
取得借款收到的现金	1,084,662,000.00	1,209,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		338,625,713.88
筹资活动现金流入小计	1,111,012,000.00	1,556,125,713.88
偿还债务支付的现金	675,572,000.00	1,268,888,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	199,928,854.54	189,524,134.08
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	49,300,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	81,016,031.56	808,711,026.02
筹资活动现金流出小计	956,516,886.10	2,267,123,160.10
筹资活动产生的现金流量净额	154,495,113.90	-710,997,446.22
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	57,069.21	749,581.27
五、现金及现金等价物净增加额	453,001,845.71	-185,749,938.55
加：期初现金及现金等价物余额	1,366,808,568.29	1,349,891,764.34
六、期末现金及现金等价物余额	1,819,810,414.00	1,164,141,825.79

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2020年半年度	2019年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	35,157,635.29	25,383,041.31
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	576,919,651.74	15,961,661.88
经营活动现金流入小计	612,077,287.03	41,344,703.19
购买商品、接受劳务支付的现金	889,966.30	681,513.81
支付给职工以及为职工支付的现金	10,991,614.57	10,416,029.96
支付的各项税费	8,899,658.92	4,897,316.40
支付其他与经营活动有关的现金	33,105,725.43	191,731,150.61

经营活动现金流出小计	53,886,965.22	207,726,010.78
经营活动产生的现金流量净额	558,190,321.81	-166,381,307.59
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	172,468,000.00	48,755,500.00
取得投资收益收到的现金	236,700,000.00	2,300,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	409,168,000.00	51,055,500.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		60,000.00
投资支付的现金	229,950,000.00	18,050,000.00
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		
投资活动现金流出小计	229,950,000.00	18,110,000.00
投资活动产生的现金流量净额	179,218,000.00	32,945,500.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		100,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		100,000,000.00
偿还债务支付的现金	13,000,000.00	26,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	67,731,514.35	65,577,239.67
支付其他与筹资活动有关的现金		81,055,500.00
筹资活动现金流出小计	80,731,514.35	173,132,739.67
筹资活动产生的现金流量净额	-80,731,514.35	-73,132,739.67
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	656,676,807.46	-206,568,547.26
加：期初现金及现金等价物余额	159,027,649.11	463,887,013.07
六、期末现金及现金等价物余额	815,704,456.57	257,318,465.81

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2020年半年度														
	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	其他			小计
	优先 股	永续 债	其他												
一、上年期末余额	774,144,175.00	0.00	0.00	0.00	847,412,845.21	0.00	425,620.50	0.00	220,862,085.89	0.00	1,564,673,333.30		3,407,518,059.90	391,475,601.17	3,798,993,661.07
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	0.00	0.00	0.00	847,412,845.21	0.00	425,620.50	0.00	220,862,085.89	0.00	1,564,673,333.30	0.00	3,407,518,059.90	391,475,601.17	3,798,993,661.07
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	0.00				80,199.44		-425,620.50				-10,943,064.91		-11,288,485.97	-23,199,992.12	-34,488,478.09
（一）综合收益总额							-425,620.50				50,988,469.09		50,562,848.59	13,267,472.31	63,830,320.90
（二）所有者投入和减少资本													0.00	13,318,000.00	13,318,000.00
1. 所有者投入的普通股													0.00		0.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													0.00		0.00
3. 股份支付计入所有者权益													0.00		0.00

的金额																	
4. 其他													0.00		0.00		
(三)利润分配													-61,931,534.00		-61,931,534.00	-49,300,000.00	-111,231,534.00
1. 提取盈余公积														0.00			0.00
2. 提取一般风险准备														0.00			0.00
3. 对所有者(或股东)的分配													-61,931,534.00		-61,931,534.00	-49,300,000.00	-111,231,534.00
4. 其他														0.00			0.00
(四)所有者权益内部结转														0.00			0.00
1. 资本公积转增资本(或股本)														0.00			0.00
2. 盈余公积转增资本(或股本)														0.00			0.00
3. 盈余公积弥补亏损														0.00			0.00
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														0.00			0.00
5. 其他综合收益结转留存收益														0.00			0.00
6. 其他														0.00			0.00
(五)专项储备														0.00			0.00
1. 本期提取														0.00			0.00
2. 本期使用														0.00			0.00
(六)其他					80,199.44									80,199.44	-485,464.43		-405,264.99
四、本期期末余额	774,144,175.00	0.00	0.00	0.00	847,493,044.65	0.00	0.00	0.00	220,862,085.89	0.00	1,553,730,268.39	0.00	3,396,229,573.93	368,275,609.05		3,764,505,182.98	

上期金额

单位：元

项目	2019年半年度														
	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	其他			小计
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	774,144,175.00				840,036,147.63				200,311,627.96		1,413,917,470.77		3,228,409,421.36	315,769,687.35	3,544,179,108.71
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	0.00	0.00	0.00	840,036,147.63	0.00	0.00	0.00	200,311,627.96	0.00	1,413,917,470.77	0.00	3,228,409,421.36	315,769,687.35	3,544,179,108.71
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					7,382,958.83						111,777,772.55		119,160,731.38	136,949,552.34	256,110,283.72
（一）综合收益总额											173,709,306.55		173,709,306.55	117,485,026.18	291,194,332.73
（二）所有者投入和减少资本														22,700,000.00	22,700,000.00
1. 所有者投入的普通股														22,700,000.00	22,700,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本															0.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额															0.00
4. 其他															0.00

(三) 利润分配											-61,931,534.00		-61,931,534.00		-61,931,534.00
1. 提取盈余公积															0.00
2. 提取一般风险准备															0.00
3. 对所有者(或股东)的分配											-61,931,534.00		-61,931,534.00		-61,931,534.00
4. 其他															0.00
(四) 所有者权益内部结转															0.00
1. 资本公积转增资本(或股本)															0.00
2. 盈余公积转增资本(或股本)															0.00
3. 盈余公积弥补亏损															0.00
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															0.00
5. 其他综合收益结转留存收益															0.00
6. 其他															0.00
(五) 专项储备															0.00
1. 本期提取															0.00
2. 本期使用															0.00
(六) 其他					7,382,958.83							7,382,958.83	-3,235,473.84	4,147,484.99	
四、本期期末余额	774,144,175.00	0.00	0.00	0.00	847,419,106.46	0.00	0.00	0.00	200,311,627.96	0.00	1,525,695,243.32	0.00	3,347,570,152.74	452,719,239.69	3,800,289,392.43

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2020年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公 积	减：库存 股	其他综 合收益	专项储 备	盈余公 积	未分配 利润	其他	所有者权 益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	774,144,175.00				1,018,046,211.12				203,511,675.17	1,001,942,404.89		2,997,644,466.18
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	774,144,175.00	0.00	0.00	0.00	1,018,046,211.12	0.00	0.00	0.00	203,511,675.17	1,001,942,404.89	0.00	2,997,644,466.18
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）										163,388,172.63		163,388,172.63
（一）综合收益总额										225,319,706.63		225,319,706.63
（二）所有者投入和减少资本												0.00
1. 所有者投入的普通股												0.00
2. 其他权益工具持有者投入资本												0.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额												0.00
4. 其他												0.00
（三）利润分配										-61,931,534.00		-61,931,534.00
1. 提取盈余公积												0.00

2. 对所有者（或股东）的分配											-61,931,534.00		-61,931,534.00
3. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	774,144,175.00	0.00	0.00	0.00	1,018,046,211.12	0.00	0.00	0.00	203,511,675.17	1,165,330,577.52	0.00		3,161,032,638.81

上期金额

单位：元

项目	2019年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	774,144,175.00				1,018,046,211.12				182,961,217.24	878,919,817.51		2,854,071,420.87
加：会计政策变更												

前期 差错更正													
其他													
二、本年期初余额	774,144,175.00	0.00	0.00	0.00	1,018,046,211.12	0.00	0.00	0.00	182,961,217.24	878,919,817.51	0.00	2,854,071,420.87	
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)										-61,114,069.42		-61,114,069.42	
(一)综合收益总额										817,464.58		817,464.58	
(二)所有者投入和减少资本													
1.所有者投入的普通股													
2.其他权益工具持有者投入资本													
3.股份支付计入所有者权益的金额													
4.其他													
(三)利润分配										-61,931,534.00		-61,931,534.00	
1.提取盈余公积													
2.对所有者(或股东)的分配										-61,931,534.00		-61,931,534.00	
3.其他													
(四)所有者权益内部结转													
1.资本公积转增资本(或股本)													
2.盈余公积转增资本(或股本)													
3.盈余公积弥补亏损													

4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五)专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六)其他												
四、本期期末余额	774,144,175.00	0.00	0.00	0.00	1,018,046,211.12	0.00	0.00	0.00	182,961,217.24	817,805,748.09	0.00	2,792,957,351.45

三、公司基本情况

广宇集团股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）系经浙江省人民政府企业上市工作领导小组浙上市（2004）79号文批准，在原杭州广宇房地产集团有限公司改制基础上变更设立的股份有限公司，由杭州上城区资产经营有限公司、杭州平海投资有限公司、王鹤鸣等14位自然人作为发起人，股本总额为18,630万股（每股人民币1元）。经中国证券监督管理委员会证监发行字[2007]77号文核准，公司向社会公开发行人民币普通股（A股）6,300万股，并于2007年4月在深圳证券交易所上市。公司在浙江省工商行政管理局登记注册，取得注册号为3300001010914的企业法人营业执照，注册资本为24,930万元。所属行业为房地产开发类。

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

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

2014年10月，经中国证券监督管理委员会“证监许可[2014]851号《关于核准广宇集团股份有限公司非公开发行股票的批复》”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2020年6月30日，本公司累计发行股本总数23,882.4175万股，注册资本为人民币77,414.4175万元。注册地：浙江杭州，总部地址：浙江杭州。本公司主要经营活动为房地产投资、房地产开发经营、商品房销售及出租、实业投资、室内外装饰、工程技术咨询、仓储服务、建筑材料的销售。本公司的实际控制人为王轶磊。

本财务报表业经公司全体董事（董事会）于2020年8月28日批准报出。

截至2020年6月30日止，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

子公司名称
浙江广宇新城房地产开发有限公司（以下简称“新城房产”）
黄山广宇房地产开发有限公司（以下简称“黄山广宇”）
杭州广宇建筑工程技术咨询有限公司（以下简称“广宇咨询”）
浙江广宇创业投资管理有限公司（以下简称“广宇创投”）
肇庆星湖名郡房地产发展有限公司（以下简称“肇庆广宇”）
浙江上东房地产开发有限公司（以下简称“上东房产”）
杭州护家护理站有限公司（以下简称“护家护理”）
浙江合创贸易有限公司（以下简称“合创贸易”）
杭州冬宇房地产开发有限公司（以下简称“杭州冬宇”）
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”）
杭州融鼠置业有限公司（以下简称“融鼠置业”）
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”）
上海聿杰企业管理有限公司（以下简称“上海聿杰”）
舟山龙宇商业投资有限公司（以下简称“龙宇商业”）
舟山龙宇大酒店有限公司（以下简称“龙宇大酒店”）
杭州广宇安诺居家改造工程服务有限公司（以下简称“居家改造”）

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》的披露规定编制财务报表。

2、持续经营

本公司的生产经营活动将按照既定的目标持续下去，公司自报告期末起至少12个月以内具备持续经营能力，不存在影响持续经营能力的重大事项。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。

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：合并方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：购买方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。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，计入当期损益。

为企业合并发生的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或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

6、合并财务报表的编制方法

1、合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及全部子公司。

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、（十三）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

自2019年1月1日起适用的会计政策

根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，金融资产于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

业务模式是以收取合同现金流量为目标且合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付的，分类为以摊余成本计量的金融资产；业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标且合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）；除此之外的其他金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

对于非交易性权益工具投资，本公司在初始确认时确定是否将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）。在初始确认时，为了能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产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，按照上述条件，本公司指定的这类金融资产主要包括：不构成控制、共同控制及重大影响的非交易性权益工具投资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。

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负债和以摊余成本计量的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

1) 该项指定能够消除或显著减少会计错配。

2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

3) 该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

2、金融工具的确认依据和计量方法

自2019年1月1日起适用的会计政策

(1) 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括应收款项融资、其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(5) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债包括交易性金融负债、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

(6) 以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

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以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）、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以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）、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、金融资产减值的测试方法及会计处理方法

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的预期信用损失进行估计。预期信用损失的计量取决于金融资产自初始确认后是否发生信用风险显著增加。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

通常逾期超过30日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果有客观证据表明某项金融资产已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该金融资产计提减值准备。

对于应收账款，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金

额计量其损失准备。

对于租赁应收款、公司通过销售商品或提供劳务形成的长期应收款，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

11、应收票据

12、应收账款

13、应收款项融资

14、其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

15、存货

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计入商品房成本。

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。

16、合同资产

本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素的，确认为合同资产。本公司拥有的无条件(即，仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

17、合同成本

18、持有待售资产

19、债权投资

20、其他债权投资

21、长期应收款

22、长期股权投资

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有商业实质，且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量时，以公允价值为基础计量。如换入资产和换出资产的公允价值均能可靠计量的，对于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作为换入的长期股权投资的初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠。非货币性资产交换不具有商业实质，或换入资产和换出资产的公允价值均不能可靠计量的，对于换入的长期股权投资，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，以所放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本确定其入账价值，并将所放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

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。

23、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

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

本公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

24、固定资产

（1）确认条件

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

（2）折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	40	5.00%	2.375%
运输工具	年限平均法	5-6	5.00%	19.00%-15.83%
电子设备及其他	年限平均法	4-10	5.00%	23.75%-9.50%
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

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：（1）租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；（2）公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；（3）租赁期占所租赁资产

使用寿命的大部分；(4) 租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费。

25、在建工程

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

26、借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

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

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

(2) 借款费用已经发生；

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

2、借款费用资本化期间

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

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

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

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

3、暂停资本化期间

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

4、借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

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

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

资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

27、生物资产

28、油气资产

29、使用权资产

30、无形资产

(1) 计价方法、使用寿命、减值测试

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，以所放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本确定其入账价值，并将所放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具有商业实质，且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量时，以公允价值为基础计量。如换入资产和换出资产的公允价值均能可靠计量的，对于换入的无形资产，以换出资产的公允价值和应支付的相关税费作为换入的无形资产的初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠。非货币性资产交换不具有商业实质，或换入资产和换出资产的公允价值均不能可靠计量的，对于换入的无形资产，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初始投资成本。

(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。

4、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。

5、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。

(2) 内部研究开发支出会计政策

31、长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

商誉、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态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。本公司在分摊商誉的账面价值时，根据相关资产组或资产组组合能够从企业合并的协同效应中获得的相对受益情况进行分摊，在此基础上进行商誉减值测试。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

32、长期待摊费用

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

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。

33、合同负债

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务部分确认为合同负债。

34、职工薪酬

(1) 短期薪酬的会计处理方法

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

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

职工福利费为非货币性福利的,如能够可靠计量的,按照公允价值计量。

(2) 离职后福利的会计处理方法

(1) 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险,在职工为本公司提供服务的会计期间,按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额,确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。

除基本养老保险外,本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴费制度(补充养老保险)/企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费/年金计划缴费,相应支出计入当期损益或相关资产成本。

(2) 设定受益计划

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

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

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

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

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

(3) 辞退福利的会计处理方法

本公司在不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

35、租赁负债

36、预计负债

37、股份支付

38、优先股、永续债等其他金融工具

39、收入

收入确认和计量所采用的会计政策

1. 收入确认原则

于合同开始日，公司对合同进行评估，识别合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- (1) 客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；
- (2) 客户能够控制公司履约过程中在建商品或服务；

(3) 公司履约过程中所产出的商品或服务具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：

- (1) 公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；
- (2) 公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；
- (3) 公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；

(4) 公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；

(5) 客户已接受该商品；

(6) 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

2. 收入计量原则

(1) 公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。

(2) 合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

(3) 合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

(4) 合同中包含两项或多项履约义务的，公司于合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。

3. 收入确认的具体方法

(1) 按时点确认的收入

公司销售商品房产品，属于在某一时间点履行履约义务。产品收入确认需满足以下条件：公司已根据合同约定将产品交付给客户且客户已接受该商品，已经收回货款或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入，商品所有权上的主要风险和报酬已转移，商品的法定所有权已转移。

公司与客户之间的销售商品合同通常仅包含转让商品的履约义务。公司通常在综合考虑了下列因素的基础上，以客户取得相关商品控制权的时点确认收入，该时点通常为合同约定的商品交付时点：取得商品的现时收款权利、商品所有权上的主要风险和报酬的转移、商品的法定所有权的转移、商品实物资产的转移、客户接受该商品。

(2) 按履约进度确认的收入

公司提供代建房屋等服务，由于公司履约的同时客户即取得并消耗公司履约所带来的经济利益、公司履约过程中所提供产出的服务或商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项，公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。公司按照完工百分比法确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

40、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。

41、递延所得税资产/递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

42、租赁

（1）经营租赁的会计处理方法

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

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

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

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

（2）融资租赁的会计处理方法

（1）融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作

为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

(2) 融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

43、其他重要的会计政策和会计估计

44、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

适用 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
财政部于 2017 年 7 月 5 日发布了《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》（财会〔2017〕22 号）（以下简称“新收入准则”）。要求在境内上市的企业，自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则。	经公司六届二十三次董事会审批通过	

(2) 重要会计估计变更

适用 不适用

(3) 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

适用

是否需要调整年初资产负债表科目

是 否

合并资产负债表

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	1,500,263,369.55	1,500,263,369.55	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	48,030,000.00	48,030,000.00	
衍生金融资产			

应收票据			
应收账款	56,228,890.58	56,228,890.58	
应收款项融资	806,536.75	806,536.75	
预付款项	194,025,051.50	187,973,865.46	-6,051,186.04
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	813,102,006.70	813,102,006.70	
其中：应收利息	243,684.30	243,684.30	
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	9,225,115,461.79	9,225,115,461.79	
合同资产		6,051,186.04	6,051,186.04
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	254,133,356.62	254,133,356.62	
流动资产合计	12,091,704,673.49	12,091,704,673.49	
非流动资产：			
发放贷款和垫款	23,760,000.00	23,760,000.00	
债权投资	49,000,000.00	49,000,000.00	
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	327,058,932.84	327,058,932.84	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	42,000,000.00	42,000,000.00	
投资性房地产	111,472,230.31	111,472,230.31	
固定资产	18,343,062.62	18,343,062.62	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	7,279,703.46	7,279,703.46	
开发支出			

商誉	1,396,607.14	1,396,607.14	
长期待摊费用	4,104,200.27	4,104,200.27	
递延所得税资产	241,599,661.41	241,599,661.41	
其他非流动资产	158,290,705.57	158,290,705.57	
非流动资产合计	984,305,103.62	984,305,103.62	
资产总计	13,076,009,777.11	13,076,009,777.11	
流动负债：			
短期借款	60,672,025.02	60,672,025.02	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	218,437,916.13	218,437,916.13	
应付账款	547,662,974.55	547,662,974.55	
预收款项	3,897,096,128.79	14,057,583.75	-3,883,038,545.04
合同负债		3,883,038,545.04	3,883,038,545.04
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	26,583,295.90	26,583,295.90	
应交税费	586,696,085.08	586,696,085.08	
其他应付款	1,420,689,215.62	1,420,689,215.62	
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动 负债	610,828,651.66	610,828,651.66	
其他流动负债			
流动负债合计	7,368,666,292.75	7,368,666,292.75	
非流动负债：			
保险合同准备金			

长期借款	1,867,958,055.66	1,867,958,055.66	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	60,000.00	60,000.00	
递延所得税负债	40,331,767.63	40,331,767.63	
其他非流动负债			
非流动负债合计	1,908,349,823.29	1,908,349,823.29	
负债合计	9,277,016,116.04	9,277,016,116.04	
所有者权益：			
股本	774,144,175.00	774,144,175.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	847,412,845.21	847,412,845.21	
减：库存股			
其他综合收益	425,620.50	425,620.50	
专项储备			
盈余公积	220,862,085.89	220,862,085.89	
一般风险准备			
未分配利润	1,564,673,333.30	1,564,673,333.30	
归属于母公司所有者权益合计	3,407,518,059.90	3,407,518,059.90	
少数股东权益	391,475,601.17	391,475,601.17	
所有者权益合计	3,798,993,661.07	3,798,993,661.07	
负债和所有者权益总计	13,076,009,777.11	13,076,009,777.11	

调整情况说明

母公司资产负债表

单位：元

项目	2019年12月31日	2020年01月01日	调整数
流动资产：			

货币资金	159,272,189.11	159,272,189.11	
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	6,457,585.74	6,457,585.74	
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	2,569,287,750.58	2,569,287,750.58	
其中：应收利息			
应收股利			
存货	123,523,816.14	123,523,816.14	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	122,515.69	122,515.69	
流动资产合计	2,858,663,857.26	2,858,663,857.26	
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	1,458,421,940.74	1,458,421,940.74	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	39,094,071.16	39,094,071.16	
固定资产	11,663,809.69	11,663,809.69	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	7,036,484.76	7,036,484.76	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			

递延所得税资产	68,408,902.25	68,408,902.25	
其他非流动资产			
非流动资产合计	1,584,625,208.60	1,584,625,208.60	
资产总计	4,443,289,065.86	4,443,289,065.86	
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	2,910,781.06	2,910,781.06	
预收款项	4,288,615.12		-4,288,615.12
合同负债		4,288,615.12	4,288,615.12
应付职工薪酬	3,898,350.03	3,898,350.03	
应交税费	54,809,840.28	54,809,840.28	
其他应付款	1,159,440,361.52	1,159,440,361.52	
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动 负债	10,000,000.00	10,000,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计	1,235,347,948.01	1,235,347,948.01	
非流动负债：			
长期借款	210,296,651.67	210,296,651.67	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			

非流动负债合计	210,296,651.67	210,296,651.67	
负债合计	1,445,644,599.68	1,445,644,599.68	
所有者权益：			
股本	774,144,175.00	774,144,175.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	1,018,046,211.12	1,018,046,211.12	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	203,511,675.17	203,511,675.17	
未分配利润	1,001,942,404.89	1,001,942,404.89	
所有者权益合计	2,997,644,466.18	2,997,644,466.18	
负债和所有者权益总计	4,443,289,065.86	4,443,289,065.86	

调整情况说明

(4) 2020年起首次执行新收入准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

适用 不适用

45、其他

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	0%、3%、5%、9%、10%、11%、13%、16%、17%（注 1）
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%（注 2）

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
--------	-------

2、税收优惠

子公司久熙进出口出口产品销项税实行零税率，同时按国家规定的出口退税率享受出口退税政策。

子公司一石巨鑫销售饲料免征增值税

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

3、其他

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

根据《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号），自2018年5月1日起，增值税应税销售行为或者进口货物，原适用17%和11%税率的，税率分别调整为16%、10%；纳税人购进农产品，原适用11%扣除率的，扣除率调整为10%。根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》，自2019年4月1日起，增值税应税销售行为或者进口货物，原适用16%税率的，税率调整为13%；原适用10%税率的，税率调整为9%。纳税人购进农产品，原适用10%扣除率的，扣除率调整为9%。子公司禧宇投资、海纵投资、广瀛资产等系小规模纳税人，适用3%的增值税征收率。

注2：土地增值税实行四级超率累进税率：增值额未超过扣除项目金额50%的部分，税率为30%。增值额超过扣除项目金额50%、未超过扣除项目金额100%的部分，税率为40%。增值额超过扣除项目金额100%、未超过扣除项目金额200%的部分，税率为50%。增值额超过扣除项目金额200%的部分，税率为60%。普通标准住宅项目，增值额未超过扣除项目金额20%的免征土地增值税。

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	166,628.36	189,894.38
银行存款	1,813,695,992.14	1,465,612,410.87
其他货币资金	403,347,733.34	34,461,064.30
合计	2,217,210,353.84	1,500,263,369.55

其他说明

2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	10,000,000.00	
其中：		
基金投资	10,000,000.00	
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		48,030,000.00
其中：		
债务工具投资		48,030,000.00
合计	10,000,000.00	48,030,000.00

其他说明：

3、衍生金融资产

4、应收票据

(1) 应收票据分类列示

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

(3) 期末公司已质押的应收票据

(4) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

(5) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

(6) 本期实际核销的应收票据情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收票据核销情况：

单位：元

单位名称	应收票据性质	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
------	--------	------	------	---------	-------------

应收票据核销说明：

5、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	1,365,436.00	3.73%	1,365,436.00	100.00%	0.00	1,365,436.00	2.24%	1,365,436.00	100.00%	0.00
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	35,196,948.08	96.27%	2,563,921.19	7.28%	32,633,026.89	59,493,769.55	97.76%	3,264,878.97	5.49%	56,228,890.58
其中：										
账龄组合	35,196,948.08	96.27%	2,563,921.19	7.28%	32,633,026.89	59,493,769.55	97.76%	3,264,878.97	5.49%	56,228,890.58
合计	36,562,384.08	100.00%	3,929,357.19	10.75%	32,633,026.89	60,859,205.55	100.00%	4,630,314.97	7.61%	56,228,890.58

按单项计提坏账准备：1,365,436.00

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
黄山市金源小尾羊餐饮有限公司	1,365,436.00	1,365,436.00	100.00%	预计无法收回
合计	1,365,436.00	1,365,436.00	--	--

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1年以内（含1年，下同）	26,992,292.58	1,349,614.64	5.00%
1至2年	7,470,596.69	747,059.67	10.00%
2至3年	281,859.13	84,557.74	30.00%

3至4年	139,021.09	69,510.55	50.00%
4至5年	0.00	0.00	
5年以上	1,678,614.59	1,678,614.59	100.00%
合计	36,562,384.08	3,929,357.19	--

确定该组合依据的说明：

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

确定该组合依据的说明：

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

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1年以内（含1年）	26,992,292.58
1至2年	7,470,596.69
2至3年	281,859.13
3年以上	1,817,635.68
3至4年	139,021.09
5年以上	1,678,614.59
合计	36,562,384.08

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
应收账款	4,630,314.97		700,957.78			3,929,357.19
合计	4,630,314.97		700,957.78			3,929,357.19

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

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
第一名	14,466,115.23	39.57%	1,063,958.59
第二名	4,875,366.56	13.33%	243,768.33
第三名	3,477,008.30	9.51%	173,850.42
第四名	2,850,266.68	7.80%	142,513.33
第五名	2,230,000.00	6.10%	111,500.00
合计	27,898,756.77	76.31%	

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

6、应收款项融资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收票据	3,864,123.03	806,536.75
合计	3,864,123.03	806,536.75

应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况

 适用 不适用

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

 适用 不适用

其他说明：

7、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	8,597,222.30	98.87%	187,560,487.40	99.78%

1至2年	91,838.54	1.06%	410,378.06	0.22%
2至3年	6,032.00	0.07%	3,000.00	0.00%
合计	8,695,092.84	--	187,973,865.46	--

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

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8,600,000元，占预付款项期末余额合计数的比例98.91%。

其他说明：

8、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息		243,684.30
其他应收款	466,555,634.70	812,858,322.40
合计	466,555,634.70	813,102,006.70

(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		243,684.30
合计		243,684.30

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：

3) 坏账准备计提情况

适用 不适用

(2) 应收股利

1) 应收股利分类

2) 重要的账龄超过1年的应收股利

3) 坏账准备计提情况

□ 适用 √ 不适用

其他说明：

(3) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
物业维修基金与保修金	36,780,313.64	52,452,131.67
资金往来款	494,682,307.72	826,149,853.26
保证金	27,356,024.01	32,401,260.43
代垫款	12,838,048.70	4,246,208.70
项目资本金	4,084,365.90	5,460,673.50
代扣代缴款	1,071,512.86	1,410,557.16
备用金	827,539.89	571,030.90
押金	675,906.91	
其他	12,611,241.96	2,625,640.35
合计	590,927,261.59	925,317,355.97

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2020年1月1日余额	112,459,033.57			112,459,033.60
2020年1月1日余额在本期	—	—	—	—
--转入第二阶段				0.00
--转入第三阶段				0.00

--转回第二阶段				0.00
--转回第一阶段				0.00
本期计提	11,912,593.32			11,912,593.32
本期转回				0.00
本期转销				0.00
本期核销				0.00
其他变动				0.00
2020年6月30日余额	124,371,626.89			124,371,626.90

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1年以内（含1年）	22,232,135.39
1至2年	358,591,976.51
2至3年	118,353,756.79
3年以上	91,749,392.90
3至4年	79,127,932.68
4至5年	547,226.34
5年以上	12,074,233.88
合计	590,927,261.59

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	112,459,033.57	11,912,593.32				124,371,626.89
合计	112,459,033.57	11,912,593.32	0.00	0.00	0.00	124,371,626.89

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

4) 本期实际核销的其他应收款情况

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
第一名	往来款	271,608,082.22	1年以内 99608082.22, 1-2年 70000000, 2-3年 102000000	45.96%	42,580,404.11
第二名	往来款	71,147,307.13	2-3年 7586357.13, 3-5年 63560950	12.04%	34,056,382.14
第三名	往来款	61,000,000.00	1年以内 25000000, 1-2年以内 36000000	10.32%	4,850,000.00
第四名	往来款	48,572,658.56	1-2年	8.22%	4,857,265.86
第五名	往来款	41,412,439.52	1年以内	7.01%	2,070,621.98
合计	--	493,740,487.43	--	83.55%	88,414,674.09

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：

9、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	存货跌价准备或 合同履约成本减 值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备或 合同履约成本减 值准备	账面价值
开发成本	8,882,845,099.85		8,882,845,099.85	6,891,868,631.75		6,891,868,631.75
开发产品	874,386,037.33	5,560,494.71	868,825,542.62	1,029,870,753.46	9,569,592.81	1,020,301,160.65
分期收款开发产 品			0.00			0.00
出租开发产品	270,658,731.25		270,658,731.25	292,049,502.40		292,049,502.40
周转房			0.00			0.00
合同履约成本			0.00			0.00
在途物资	2,222,243.35		2,222,243.35	2,569,912.60		2,569,912.60
库存商品	115,191,996.49	3,362,096.08	111,829,900.41	51,221,527.27	959,644.38	50,261,882.89
拟开发土地			0.00	961,720,122.12		961,720,122.12
发出商品				6,344,249.38		6,344,249.38
被套期项目	50,176,991.14		50,176,991.14			0.00
合计	10,195,481,099.4 1	8,922,590.79	10,186,558,508.6 2	9,235,644,698.98	10,529,237.19	9,225,115,461.79

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
东港空间	2018年 01月01 日	2021年 12月31 日	1,150,000 ,000.00	906,533,0 36.54			1,847,407 .26	908,380,4 43.80			
广宇集团 总部大楼	2018年 01月01 日	2021年 12月31 日	410,000,0 00.00	332,523,5 08.77			16,008,03 7.50	348,531,5 46.27	17,775,68 3.61	6,574,670 .87	
锦江府	2018年 01月01 日	2020年 12月31 日	2,500,000 ,000.00	1,139,222 ,828.77			1,424,185 .81	1,140,647 ,014.58	35,192,20 3.09	421,514.5 0	
广宇碧桂 园*溪谷	2018年 01月01 日	2020年 12月31 日	1,487,044 ,200.00	819,641,0 08.08			95,749,63 8.06	915,390,6 46.14	49,809,93 0.29	10,597,32 9.18	
杭政储出 (2017) 73号地	2018年 01月01 日	2022年 12月31 日	700,000,0 00.00	460,681,8 04.51			35,673,57 0.99	496,355,3 75.50	7,586,343 .33	5,748,843 .33	

块商业商务用房项目											
阳光城广宇·尚堂久里	2018年01月01日	2022年12月31日	2,144,160,200.00	1,710,702,010.64			6,016,548.44	1,716,718,559.08	76,610,359.60	11,905,347.23	
普陀区半升洞项目1#、3#地块	2018年01月01日	2021年12月31日	2,464,360,000.00	1,364,156,773.01			70,842,123.25	1,434,998,896.26	38,293,192.22	15,520,717.92	
普陀区半升洞项目2#地块	2018年01月01日	2021年12月31日	0.00	158,407,661.43			1,528,474.93	159,936,136.36			
杭钱塘储出(2019)4号	2020年01月01日	2022年12月31日	1,883,000,000.00	0.00			1,279,848,435.94	1,279,848,435.94	4,129,861.11	4,129,861.11	
2019年经2号(新昌县七星街道庙前地村2018-2、南岩3B地块)	2020年01月01日	2022年12月31日	1,400,000,000.00	0.00			482,038,045.92	482,038,045.92	3,025,888.54	3,025,888.54	
合计	--	--	14,138,564,400.00	6,891,868,631.75			1,990,976,468.10	8,882,845,099.85	232,423,461.79	57,924,172.68	--

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
河滨花园	2005年01月01日	7,299,835.15		0.00	7,299,835.15		
河滨公寓	2004年01月01日	165,045.04		0.00	165,045.04		
建南小区车位		768,000.00		0.00	768,000.00		
之江花园车库		60,000.00		0.00	60,000.00		
西城年华		1,935,077.01		0.00	1,935,077.01		
大名空间	2007年01	3,224,888.42	79,009.30		3,303,897.72		

	月 01 日						
西城美墅	2010年01月01日	250,242.68		125,117.94	125,124.74		
上东臻品		35,179,826.55		2,896,214.64	32,283,611.91		
鼎悦府	2015年01月01日	20,125,791.44			20,125,791.44	100,550,122.62	
江南新城	2021年01月01日	66,625,265.91		10,875,333.87	55,749,932.04	104,192,235.53	
星湖名郡		183,559,920.49		11,567,472.55	171,992,447.94	393,658,365.86	
东承府	2014年01月01日	105,767,610.57		3,846,983.71	101,920,626.86		
上东领地49#	2010年01月01日	3,769,974.12		389,716.28	3,380,257.84	96,423,825.90	
上东名筑48#	2012年01月01日	15,357,704.50		4,196,678.32	11,161,026.18	100,491,245.87	
武林外滩	2016年01月01日	123,515,496.87		24,184,009.19	99,331,487.68	124,109,246.75	
锦绣桃源	2017年01月01日	255,967,213.10		3,877,735.96	252,089,477.14	124,207,009.70	
锦澜公寓	2017年01月01日	75,029,863.97		14,137,183.34	60,892,680.63	64,706,433.54	
广宇万科公园里	2017年01月01日	11,854,677.75	767,864.69		12,622,542.44		
桃源里	2019年01月01日	4,700,629.59		465,783.07	4,234,846.52		
广宇锦澜府邸	2019年01月01日	114,713,690.30		79,769,361.25	34,944,329.05	30,368,812.47	
合计	--	1,029,870,753.46	846,873.99	156,331,590.12	874,386,037.33	1,138,707,298.24	

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	31,703,980.71		621,526.38	31,082,454.33
河滨花园	7,954,333.54		127,861.50	7,826,472.04
西城年华	7,925,778.42		152,389.27	7,773,389.15
西城美墅	10,340,751.48		2,412,641.43	7,928,110.05
上东臻品	9,954,266.12		137,618.28	9,816,647.84

鼎悦府	148,515,539.37		2,350,000.00	146,165,539.37
徽味美食街	4,878,563.21		0.00	4,878,563.21
广复大厦车库	5,622,680.99		102,771.48	5,519,909.51
星湖名郡	5,807,250.09		3,004,598.55	2,802,651.54
东承府	7,716,503.20		0.00	7,716,503.20
上东领地商铺 49#	4,891,481.28		4,211,043.17	680,438.11
上东名筑商铺 48#	22,969,581.28		8,270,321.09	14,699,260.19
锦绣桃源	23,768,792.71		0.00	23,768,792.71
合计	292,049,502.40		21,390,771.15	270,658,731.25

(2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

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	9,569,592.81			4,009,098.10		5,560,494.71	
库存商品	959,644.38	2,402,451.70				3,362,096.08	
合计	10,529,237.19	2,402,451.70		4,009,098.10		8,922,590.79	--

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57924172.68元，本期资本化利率为5.79%，期末开发成本中借款费用资本化金额为232423461.79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
------	------	------	------

存货	3,997,956,558.04	5,788,461,975.28	借款抵押
合计	3,997,956,558.04	5,788,461,975.28	--

10、合同资产

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
账龄组合	121,489,589.76		121,489,589.76	6,051,186.04		6,051,186.04
合计	121,489,589.76		121,489,589.76	6,051,186.04		6,051,186.04

合同资产的账面价值在本期内发生的重大变动金额和原因：

单位：元

项目	变动金额	变动原因
----	------	------

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

适用 不适用

本期合同资产计提减值准备情况

单位：元

项目	本期计提	本期转回	本期转销/核销	原因
----	------	------	---------	----

其他说明：

11、持有待售资产

12、一年内到期的非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

重要的债权投资/其他债权投资

单位：元

债权项目	期末余额				期初余额			
	面值	票面利率	实际利率	到期日	面值	票面利率	实际利率	到期日

其他说明：

13、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待认证进项税额		13,645.78

理财产品	5,920,000.00	
预交税费-营业税	1,211,821.99	1,212,242.24
预交税费-增值税	129,139,565.99	111,961,959.98
预交税费-土增税	127,611,290.86	116,506,967.63
预交税费-城建税	3,124,856.31	2,736,854.03
预交税费-教附	1,801,089.46	1,547,669.28
预交税费-地方教附	1,226,443.00	1,057,094.14
预交税费-水利基金	4,571.43	
预交税费-所得税	24,552,206.58	19,059,927.67
预交税费-其他	148,963.87	36,995.87
合计	294,740,809.49	254,133,356.62

其他说明：

14、债权投资

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
委托贷款	49,000,000.00		49,000,000.00	49,000,000.00		49,000,000.00
合计	49,000,000.00		49,000,000.00	49,000,000.00		49,000,000.00

重要的债权投资

单位：元

债权项目	期末余额				期初余额			
	面值	票面利率	实际利率	到期日	面值	票面利率	实际利率	到期日
浙江信宇房地产开发有 限公司	49,000,000.00	4.75%	4.75%	2022年10月22日	49,000,000.00	4.75%	4.75%	2022年10月22日
合计	49,000,000.00	—	—	—	49,000,000.00	—	—	—

减值准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2020年1月1日余额在 本期	—	—	—	—

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

其他说明：

15、其他债权投资

单位：元

项目	期初余额	应计利息	本期公允价值变动	期末余额	成本	累计公允价值变动	累计在其他综合收益中确认的损失准备	备注

重要的其他债权投资

单位：元

其他债权项目	期末余额				期初余额			
	面值	票面利率	实际利率	到期日	面值	票面利率	实际利率	到期日

减值准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020年1月1日余额在 本期	—	—	—	—

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

其他说明：

16、长期应收款

(1) 长期应收款情况

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	

坏账准备减值情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020年1月1日余额在 本期	—	—	—	—

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□ 适用 √ 不适用

(2) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

(3) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

17、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	本期增减变动								期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投 资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备	其他		
一、合营企业											
浙江广宇元上资产管理有限公司（以下简称“广宇元上”）	14,867,681.68	0.00	0.00	-1,394.87	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	14,866,286.81	
杭州万广置业有限公司（以下简称“万广置业”）（注1）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
杭州思燕贸易有限公司（以下简称“思燕贸易”）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
杭州贵宇投资管理有限公司（以下简称“贵宇投资”注2）	-1,784,889.17	0.00	0.00	-1,492.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-1,786,381.57	
小计	13,082,791.51	0.00	0.00	-2,887.27	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	13,079,904.24	

	2.51									5.24	
二、联营企业											
绍兴康尔富房地产开发有限公司（以下简称“康尔富房产”）	18,360,434.93	0.00	0.00	-43,968.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	18,316,466.53	
浙江信宇房地产开发有限公司（以下简称“信宇房产”）	49,868,820.18	0.00	0.00	651,263.38	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	50,520,083.56	
杭州全景医学影像诊断有限公司（以下简称“全景医疗”）	25,217,759.36	0.00	0.00	174,811.51	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	25,392,570.87	
杭州全景麒麟门诊部有限公司（以下简称“麒麟门诊”）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
浙江股权服务集团有限公司（以下简称“股权服务集团”）	76,340,273.70	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	76,340,273.70	
浙江佳汇建筑设计股份有限公司（以下简称“佳汇设计”）	1,704,620.65	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,704,620.65	

杭州广科安德生物科技有限公司（以下简称“广科生物”）	4,614,869.71	0.00	0.00	-965,978.29	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,648,891.42	
绍兴鉴湖高尔夫有限公司（以下简称“鉴湖高尔夫”）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
杭州广宇安诺居家改造工程	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
杭州广科控股有限公司（以下简称“广科控股”）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
杭州祥澜投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“祥澜投资”）	39,499,919.99	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	39,499,919.99	
杭州禧筠朝旭创业投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“禧筠朝旭”）	2,500,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,500,000.00	
杭州广霖投资管理合伙企业（有限合	94,927.91	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	94,927.91	

伙)(以下简称“广霖投资”)											
杭州广欣投资管理合伙企业(有限合伙)(以下简称“广欣投资”)	0.00	76,000.00 0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	76,000.00 0.00
长兴鑫宇企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	0.00	10,000.00 0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10,000.00 0.00
杭州舟宇企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	0.00	10,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10,000.00
杭州广磊投资管理合伙企业(有限合伙)(以下简称“广磊投资”)	113,210.11	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	113,210.11
杭州广睿投资管理合伙企业(有限合伙)(以下简称“广睿投资”)	12,158.55	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	12,158.55
杭州臻茂投资有限公司(以下简称“臻茂投	93,312.67 3.16	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	93,312.67 3.16

资”)											
宁波梅山保税港区新誉投资管理合伙企业(有限合伙)(以下简称“梅山新誉”)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
杭州广铁投资管理合伙企业(有限合伙)(以下简称“广铁投资”)	345,753.26	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	345,753.26	
舟山聚宇投资管理合伙企业(有限合伙)(以下简称“聚宇投资”)	269,070.19	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	269,070.19	
舟山众宇投资管理合伙企业(有限合伙)(以下简称“众宇投资”)	1,721,648.63	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,721,648.63	
小计	313,976.140.33	86,010,000.00	0.00	-183,871.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	399,802.268.53	
合计	327,058,932.84	86,010,000.00	0.00	-186,759.07	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	412,882,173.77	

其他说明

- 1、根据长期股权投资准则规定，投资企业确认应分担被投资单位发生的损失，原则上应以长期股权投资及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，投资企业负有承担额外损失义务的除外。由于麒麟门诊、鉴湖高尔夫、万广置业已超额亏损，同时公司对麒麟门诊、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；广科控股尚无经营活动，公司尚未履行出资义务；
- 2、贵宇投资上年年末为公司的全资子公司，本期转让部分出资额后，变更为合营企业，其他权益变动系不在纳入合并范围，本期已权益法核算；公司对贵宇投资的尚未缴足出资，在损失不超过注册资本的范围内，该长期权益以负数表示；

3、公司向佳汇设计委派董事，将其按权益法核算；

18、其他权益工具投资

19、其他非流动金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	42,000,000.00	42,000,000.00
合计	42,000,000.00	42,000,000.00

其他说明：

20、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

适用 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	133,744,429.82	38,222,486.52		171,966,916.34
2.本期增加金额				0.00
(1) 外购				0.00
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				0.00
(3) 企业合并增加				0.00
3.本期减少金额				0.00
(1) 处置				0.00
(2) 其他转出				0.00
4.期末余额	133,744,429.82	38,222,486.52		171,966,916.34
二、累计折旧和累计摊销				0.00
1.期初余额	47,128,760.33	13,365,925.70		60,494,686.03
2.本期增加金额	1,543,310.14	430,002.98		1,973,313.12

(1) 计提或摊销	1,543,310.14	430,002.98		1,973,313.12
3.本期减少金额				0.00
(1) 处置				0.00
(2) 其他转出				0.00
4.期末余额	48,672,070.47	13,795,928.68		62,467,999.15
三、减值准备				0.00
1.期初余额				0.00
2.本期增加金额				0.00
(1) 计提				0.00
3、本期减少金额				0.00
(1) 处置				0.00
(2) 其他转出				0.00
4.期末余额				0.00
四、账面价值				0.00
1.期末账面价值	85,072,359.35	24,426,557.84		109,498,917.19
2.期初账面价值	86,615,669.49	24,856,560.82		111,472,230.31

(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	竣工时间	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
------	------	------	------	---------	--------	--------	----------	---------------

公司是否存在当期处于建设期的投资性房地产

是 否

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

21、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	17,230,982.51	18,343,062.62
合计	17,230,982.51	18,343,062.62

(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	20,010,805.24	23,065,060.09	12,090,365.07	1,642,284.17	56,808,514.57
2.本期增加金额		208,597.35	148,482.82		357,080.17
(1) 购置		208,597.35	148,482.82		357,080.17
(2) 在建工程转入					0.00
(3) 企业合并增加					0.00
					0.00
3.本期减少金额		1,022,648.24			1,022,648.24
(1) 处置或报废		1,022,648.24			1,022,648.24
					0.00
4.期末余额	20,010,805.24	22,251,009.20	12,238,847.89	1,642,284.17	56,142,946.50
二、累计折旧					
1.期初余额	9,887,623.01	17,968,726.45	8,966,818.32	1,642,284.17	38,465,451.95
2.本期增加金额	203,257.50	550,983.79	518,913.47	0.00	1,273,154.76
(1) 计提	203,257.50	550,983.79	518,913.47		1,273,154.76
3.本期减少金额	0.00	826,642.72	0.00	0.00	826,642.72
(1) 处置或报废		826,642.72			826,642.72
4.期末余额	10,090,880.51	17,693,067.52	9,485,731.79	1,642,284.17	38,911,963.99

三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置或报 废					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	9,919,924.73	4,557,941.68	2,753,116.10	0.00	17,230,982.51
2.期初账面价值	10,123,182.23	5,096,333.64	3,123,546.75	0.00	18,343,062.62

(2) 暂时闲置的固定资产情况

(3) 通过融资租赁租入的固定资产情况

(4) 通过经营租赁租出的固定资产

(5) 未办妥产权证书的固定资产情况

(6) 固定资产清理

22、在建工程

(1) 在建工程情况

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

(4) 工程物资

23、生产性生物资产

(1) 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

(2) 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

□ 适用 √ 不适用

24、油气资产

□ 适用 √ 不适用

25、使用权资产

26、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	电脑软件	合计
一、账面原值					
1.期初余额	10,643,674.59			4,139,458.72	14,783,133.31
2.本期增加金额				3,773.58	3,773.58
(1) 购置				3,773.58	3,773.58
(2) 内部研发					0.00
(3) 企业合并增加					0.00
					0.00
3.本期减少金额					0.00
(1) 处置					0.00
					0.00
4.期末余额	10,643,674.59	0.00	0.00	4,143,232.30	14,786,906.89
二、累计摊销					0.00
1.期初余额	4,158,247.56			3,345,182.29	7,503,429.85
2.本期增加金额	53,197.08			139,321.32	192,518.40
(1) 计提	53,197.08			139,321.32	192,518.40
					0.00
3.本期减少金额					0.00
(1) 处置					0.00

					0.00
4.期末余额	4,211,444.64	0.00	0.00	3,484,503.61	7,695,948.25
三、减值准备					0.00
1.期初余额					0.00
2.本期增加金额					0.00
(1) 计提					0.00
					0.00
3.本期减少金额					0.00
(1) 处置					0.00
					0.00
4.期末余额					0.00
四、账面价值					0.00
1.期末账面价值	6,432,229.95	0.00	0.00	658,728.69	7,090,958.64
2.期初账面价值	6,485,427.03	0.00	0.00	794,276.43	7,279,703.46

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例。

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

27、开发支出

28、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称 或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
康益德房产	436.70					436.70
上海半杰	1,393,017.28					1,393,017.28
居家改造	3,153.16					3,153.16
合计	1,396,607.14					1,396,607.14

(2) 商誉减值准备

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
上海半杰	1,393,017.28	与为并购上海半杰所形成的商誉相关的资产组，即为上海半杰在2018年12月31日组成资产组的各项资产与负债
居家改造	3,153.16	与为并购居家改造所形成的商誉相关的资产组，即为居家改造在2019年12月31日组成资产组的各项资产与负债

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：

商誉减值测试的影响

其他说明

29、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	4,104,200.27		829,976.61		3,274,223.66
合计	4,104,200.27		829,976.61		3,274,223.66

其他说明

30、递延所得税资产/递延所得税负债**(1) 未经抵销的递延所得税资产**

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	209,681,764.28	52,420,441.07	133,087,575.56	33,271,893.89
内部交易未实现利润	33,905,063.80	8,476,265.95	32,393,498.64	8,098,374.66
可抵扣亏损	253,899,864.53	63,474,966.13	342,885,686.97	85,721,109.61
预收房款按税法核定利	378,724,798.88	94,681,199.72		
已缴纳未计提土地增值税	364,795,915.16	91,198,978.79	455,084,039.37	113,787,272.05
暂未取得发票税务纳税调增的成本费用			2,884,044.80	721,011.20

合计	1,241,007,406.65	310,251,851.66	966,334,845.34	241,599,661.41
----	------------------	----------------	----------------	----------------

(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
预收房款按税法核定亏损	218,631,385.28	54,657,846.32	169,168,411.99	40,331,767.63
合计	218,631,385.28	54,657,846.32	169,168,411.99	40,331,767.63

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债 期末互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期末余额	递延所得税资产和负债 期初互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期初余额
递延所得税资产		310,251,851.66		241,599,661.41
递延所得税负债		54,657,846.32		40,331,767.63

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	251,898,735.33	252,099,134.48
收到当期一次性纳税且计入递延收益的政府补助	50,000.00	60,000.00
合计	251,948,735.33	252,159,134.48

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

31、其他非流动资产

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
预缴税金-增值税	78,172,840.41		78,172,840.41	71,066,030.02		71,066,030.02
预缴税金-教育费附加	1,627,370.59		1,627,370.59	371,660.46		371,660.46
预缴税金-地方教育费附加	1,108,852.70		1,108,852.70	247,773.63		247,773.63

预缴税金-城建税	3,757,665.47		3,757,665.47	867,207.71		867,207.71
预缴税金-土地增值税	77,582,697.53		77,582,697.53	44,620,942.87		44,620,942.87
预缴税金-所得税			0.00	1,365,669.57		1,365,669.57
预缴税金-水利建设基金			0.00			
预缴税金-未交增值税			0.00			
预缴税金-预交增值税	36,648,866.79		36,648,866.79			
预缴税金-其他	120,278.12		120,278.12			
预付装修款	2,350,000.00		2,350,000.00			
待认证进项税			0.00	195,735.31		195,735.31
待抵扣进项税	12,929,376.38		12,929,376.38			
预付软件款			0.00			
预付购房款、设备款	37,205,686.00		37,205,686.00	39,555,686.00		39,555,686.00
合计	251,503,633.99		251,503,633.99	158,290,705.57		158,290,705.57

其他说明：

32、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
保证借款	55,671,000.00	60,672,025.02
合计	55,671,000.00	60,672,025.02

短期借款分类的说明：

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

33、交易性金融负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其中：		
指定为以公允价值计量且其变动计入当	3,810,000.00	

期损益的金融负债		
其中：		
套期工具	3,810,000.00	
合计	3,810,000.00	

其他说明：

34、衍生金融负债

35、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	561,474,000.00	218,437,916.13
合计	561,474,000.00	218,437,916.13

本期末已到期未支付的应付票据总额为元。

36、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1年以内	144,915,576.33	490,859,911.44
1-2年	6,019,829.11	10,319,306.82
2-3年	44,049,724.41	25,725,452.59
3年以上	12,680,657.36	20,758,303.70
合计	207,665,787.21	547,662,974.55

(2) 账龄超过1年的重要应付账款

37、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	16,540,620.57	14,019,663.75
1-2年	53,456.81	
2-3年	0.00	37,920.00

3年以上	37,920.00	
合计	16,631,997.38	14,057,583.75

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

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	阳光城广宇·尚堂久里	1,076,863,170.90	2,071,123,744.25	2022年12月31日	99.88%
2	锦江府	1,435,748,838.00	1,549,207,680.00	2020年12月31日	89.03%
3	广宇碧桂园溪谷	498,646,768.00	815,557,927.00	2020年12月31日	79.00%
4	半升洞片区项目	533,755,298.00	659,150,095.00	2021年12月31日	28.50%
5	东港空间	233,052,926.00	264,163,762.43	2021年12月31日	35.00%

38、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收房屋销售款	5,588,349,904.00	3,883,038,545.04
合计	5,588,349,904.00	3,883,038,545.04

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
----	------	------

39、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	26,577,907.83	48,863,737.31	71,871,537.04	3,570,108.10
二、离职后福利-设定提存计划	5,388.07	1,532,449.64	1,492,341.92	45,495.79

合计	26,583,295.90	50,396,186.95	73,363,878.96	3,615,603.89
----	---------------	---------------	---------------	--------------

(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	24,071,143.06	39,414,410.18	62,438,321.89	1,047,231.35
2、职工福利费	99,705.01	6,105,577.33	6,137,577.33	67,705.01
3、社会保险费	33,907.70	1,225,454.16	1,203,054.69	56,307.17
其中：医疗保险费	33,145.14	1,203,628.50	1,185,220.69	51,552.95
工伤保险费	278.38	15,670.75	14,970.83	978.30
生育保险费	484.18	6,154.92	2,863.18	3,775.92
其他		12,049.80	12,049.80	
4、住房公积金	480.00	2,012,238.40	1,977,352.32	35,366.08
5、工会经费和职工教育经费	2,372,672.06	106,057.24	115,230.81	2,363,498.49
6、短期带薪缺勤				0.00
7、短期利润分享计划				0.00
合计	26,577,907.83	48,863,737.31	71,871,537.04	3,570,108.10

(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	5,069.46	1,489,756.61	1,451,020.45	43,805.62
2、失业保险费	318.61	42,693.03	41,321.47	1,690.17
3、企业年金缴费				0.00
合计	5,388.07	1,532,449.64	1,492,341.92	45,495.79

其他说明：

40、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	4,315,299.70	4,989,043.81
企业所得税	41,393,035.99	122,557,326.82

个人所得税	390,156.94	513,443.20
城市维护建设税	130,906.48	347,694.22
堤围防护费	33.63	
土地使用税	36,463.20	2,054,749.63
营业税	7,361.21	
土地增值税	477,282,745.31	455,084,039.37
印花税	24,358.78	106,636.52
教育费附加	62,992.18	161,159.71
地方教育附加	46,040.60	102,568.37
房产税	513,579.68	761,510.49
水利基金	12,755.44	10,345.71
其他	17,858.86	7,567.23
合计	524,233,588.00	586,696,085.08

其他说明：

41、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	961,837,208.91	1,420,689,215.62
合计	961,837,208.91	1,420,689,215.62

(1) 应付利息

(2) 应付股利

(3) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
保证金	58,107,685.63	79,824,443.01
暂扣款	13,169,360.30	3,975,363.88
代扣代缴款	9,443,187.22	13,827,872.87
资金往来款	828,540,011.43	1,297,431,447.85
购房定金	13,002,822.91	2,348,064.80

预提费用	33,941,391.30	15,858,230.83
其他	5,632,750.12	7,423,792.38
合计	961,837,208.91	1,420,689,215.62

2) 账龄超过1年的重要其他应付款

42、持有待售负债

43、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	597,776,986.65	610,828,651.66
合计	597,776,986.65	610,828,651.66

其他说明：

44、其他流动负债

45、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	250,378,284.33	976,597,459.55
抵押借款	2,044,517,098.06	891,360,596.11
合计	2,294,895,382.39	1,867,958,055.66

长期借款分类的说明：

其他说明，包括利率区间：

46、应付债券

(1) 应付债券

(2) 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

(3) 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

(4) 划分为金融负债的其他金融工具说明

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

47、租赁负债

48、长期应付款

(1) 按款项性质列示长期应付款

(2) 专项应付款

49、长期应付职工薪酬

(1) 长期应付职工薪酬表

(2) 设定受益计划变动情况

50、预计负债

51、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	60,000.00		10,000.00	50,000.00	与资产相关的政府补助
合计	60,000.00		10,000.00	50,000.00	--

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	60,000.00		10,000.00				50,000.00	与资产相关

其他说明：

52、其他非流动负债

53、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	774,144,175.00						774,144,175.00

其他说明：

54、其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

55、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	847,412,845.21	80,199.44		847,493,044.65
合计	847,412,845.21	80,199.44		847,493,044.65

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

公司原持有杭州冬宇100%股权，将持有杭州冬宇的0.8%的股权转让给杭州旭宇企业管理合伙企业（有限合伙），将持有杭州冬宇的0.2%的股权转让给舟山聚宇投资管理合伙企业（有限合伙）。股权变更后，公司持有杭州冬宇的股权下降至99%。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13276.82元。

公司原持有杭州夏宇50%股权，将持有杭州夏宇的1.2%的股权转让给杭州兆宇企业管理合伙企业（有限合伙），将持有杭州夏宇的0.3%的股权转让给舟山聚宇投资管理合伙企业（有限合伙）。股权变更后，公司持有杭州夏宇的股权下降至48.5%。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66922.62元。

56、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：

57、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：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	
二、将重分类进损益的其他综合收益	425,620.50		425,620.50			-425,620.50	0.00
现金流量套期储备	425,620.50		425,620.50			-425,620.50	0.00
其他综合收益合计	425,620.50		425,620.50			-425,620.50	

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：

58、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：

59、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	220,862,085.89			220,862,085.89
合计	220,862,085.89			220,862,085.89

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

60、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	1,564,673,333.30	1,413,917,470.77
调整后期初未分配利润	1,564,673,333.30	1,413,917,470.77
加：本期归属于母公司所有者的净利润	50,988,469.09	233,237,854.46
减：提取法定盈余公积		20,550,457.93
应付普通股股利	61,931,534.00	61,931,534.00
期末未分配利润	1,553,730,268.39	1,564,673,333.30

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。

61、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,727,419,151.84	1,493,387,392.42	1,883,575,890.54	1,246,885,048.82
其他业务	119,424.10	119,424.01	2,478,425.51	621,526.38
合计	1,727,538,575.94	1,493,506,816.43	1,886,054,316.05	1,247,506,575.20

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2	房地产	贸易收入	资产管理收入	物业收入	合计
商品类型			351,370,046.26	1,333,524,352.23	2,982,083.89	39,662,093.56	1,727,538,575.94
其中：							
售房收入			350,332,310.41				350,332,310.41
代建收入			1,037,735.85				1,037,735.85
商品销售				1,333,524,352.23			1,333,524,352.23
金地车库经营权					952,380.94		952,380.94
资产管理					2,029,702.95		2,029,702.95
物业出租						20,312,430.61	20,312,430.61
物业管理						19,349,662.95	19,349,662.95
其中：							
浙江地区			282,734,736.95	1,333,524,352.23	2,982,083.89	39,662,093.56	1,658,903,266.63
广东地区			32,472,014.31				32,472,014.31
安徽地区			36,163,295.00				36,163,295.00

与履约义务相关的信息：

公司的履约义务主要为尚未达到房地产销售合同约定交付日期的销售合同

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 5,588,349,904.00 元，其中，3,124,622,863.66 元预计将于 2020 年度确认收入，325,567,719.09 元预计将于 2021 年度确认收入，2,138,159,321.25 元预计将于 2022 年度确认收入。

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

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
1	锦澜府邸	170,376,097.18
2	武林外滩	54,552,389.94
3	星湖名郡	32,472,014.31
4	上东名筑	30,561,718.13
5	江南新城	28,875,893.29

62、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	1,457,116.27	3,497,826.14
教育费附加	627,579.15	1,516,697.13
房产税	2,579,936.25	3,353,913.53
土地使用税	786,988.99	615,005.81
车船使用税	6,224.88	7,860.00
印花税	1,602,884.63	800,393.47
地方教育费附加	418,390.09	1,012,403.63
土地增值税	32,398,057.41	124,018,792.49
契税		132.49
合计	39,877,177.67	134,823,024.69

其他说明：

63、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
广告费	5,387,113.92	11,016,941.51
业务宣传费	2,650,855.80	4,404,972.29
工资	7,131,067.66	4,986,978.04

展览费	345,756.93	335,407.51
办公费	3,145,788.77	1,485,429.58
佣金	7,772,027.68	77,861.92
物业费	1,348,582.59	574,851.60
水电费	647,953.27	721,223.46
社保及公积金	344,158.75	528,728.81
物流费	16,020,521.65	
其他	3,242,628.97	8,284,781.91
合计	48,036,455.99	32,417,176.63

其他说明：

64、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资	13,703,481.88	12,309,425.91
运营管理支持费		3,730,304.78
咨询费	4,233,697.97	4,670,930.49
税金		16,480.13
办公费	2,237,574.26	1,517,618.73
劳动保险费	2,728,664.53	4,425,214.61
业务招待费	2,933,680.01	3,332,077.18
折旧	1,146,653.78	1,222,302.53
差旅费	439,312.19	1,081,478.86
电话汽车费	861,743.77	1,088,339.92
其他	11,591,050.76	8,111,762.16
合计	39,875,859.15	41,505,935.30

其他说明：

65、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
合计	0.00	

其他说明：

66、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	19,165,269.24	33,998,655.54
减：利息收入	6,238,413.53	17,393,460.05
汇兑损益	-367,561.61	-229,018.07
其他	2,286,924.64	384,650.16
合计	14,846,218.74	16,760,827.58

其他说明：

67、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
政府补助	948,975.73	
税收返还	789,421.68	

68、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-186,759.07	274,975.89
处置长期股权投资产生的投资收益	-3,664.51	-1,418,866.72
理财收益	2,625,242.67	4,602,502.72
合计	2,434,819.09	3,458,611.89

其他说明：

69、净敞口套期收益

70、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
套期工具及被套期项目	2,073,493.66	
合计	2,073,493.66	

其他说明：

71、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	-11,912,593.32	-32,479,345.36
应收账款坏账损失	700,957.78	-1,397,086.13
发放贷款及垫款减值损失	-276,397.08	1,629,893.13
合计	-11,488,032.62	-32,246,538.36

其他说明：

72、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	1,606,646.40	-1,057,756.13
合计	1,606,646.40	-1,057,756.13

其他说明：

73、资产处置收益

74、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助		1,202,388.00	
违约金	387,000.00	523,809.52	387,000.00
其他	5,000.00	133,858.96	5,000.00
合计	392,000.00	1,860,056.48	392,000.00

计入当期损益的政府补助：

75、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	2,634,000.00	10,000.00	2,634,000.00
罚款滞纳金支出	1,216,724.20	4,300.60	1,216,724.20

水利基金	19,760.53	110,634.75	19,760.53
其他	19,105.72	10,093.98	19,105.72
合计	3,889,590.45	135,029.33	3,889,590.45

其他说明：

76、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	18,454,201.32	82,524,253.50
递延所得税费用	3,012,669.94	14,650,592.63
合计	21,466,871.26	97,174,846.13

(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	85,722,812.66
按法定/适用税率计算的所得税费用	21,430,703.17
子公司适用不同税率的影响	-87,896.02
调整以前期间所得税的影响	54,379.53
非应税收入的影响	0.00
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	0.00
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-200,399.15
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	270,083.74
所得税费用	21,466,871.26

其他说明

77、其他综合收益

详见附注 57。

78、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	7,593,411.76	9,241,070.39
暂收款	408,070,183.77	77,723,542.57
保证金	24,967,597.94	3,927,737.85
其他	2,473,095.03	3,143,442.26
合计	443,104,288.50	94,035,793.07

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	557,667,733.27	41,461,736.72
保证金	8,671,142.42	10,336,957.35
业务招待费	3,315,235.86	2,845,694.88
办公费	5,187,666.42	3,132,356.99
差旅费	512,407.84	1,041,266.77
广告费	3,967,119.44	11,933,947.57
业务宣传费	5,905,406.88	3,734,147.31
电话汽车	863,297.91	937,027.45
其他	3,626,120.45	152,140,991.66
合计	589,716,130.49	227,564,126.70

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
按揭保证金及利息	7,075,500.00	
合计	7,075,500.00	

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
按揭保证金	4,547,025.42	1,489,636.42
购买结构性存款	200,000,000.00	
合计	204,547,025.42	1,489,636.42

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

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

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
往来款		804,101,526.02
票据保证金	68,484,031.56	4,609,500.00
少数股东减资	12,532,000.00	
合计	81,016,031.56	808,711,026.02

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

79、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	64,255,941.40	291,194,332.73
加：资产减值准备	9,881,386.22	33,304,294.48
固定资产折旧、油气资产折耗、	3,257,033.64	3,228,072.02

生产性生物资产折旧		
无形资产摊销	192,518.40	198,864.86
长期待摊费用摊销	819,976.61	2,763,642.20
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）	7,858.23	10,090.10
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-91,013.35	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-79,380.51	
财务费用（收益以“-”号填列）	14,846,218.74	33,249,074.27
投资损失（收益以“-”号填列）	-2,434,819.09	-3,458,611.89
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-68,652,190.25	-9,212,837.82
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	14,326,078.69	-2,092,651.86
存货的减少（增加以“-”号填列）	-891,920,718.12	156,595,389.17
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	313,338,867.15	-79,330,483.27
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,098,876,839.95	-423,159,614.63
其他	-821,191.92	
经营活动产生的现金流量净额	555,803,405.79	3,289,560.36
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	1,819,810,414.00	1,164,141,825.79
减：现金的期初余额	1,366,808,568.29	1,349,891,764.34
现金及现金等价物净增加额	453,001,845.71	-185,749,938.55

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

(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	1,819,810,414.00	1,366,808,568.29

其中：库存现金	166,628.36	189,894.38
可随时用于支付的银行存款	1,813,695,992.14	1,365,612,410.87
可随时用于支付的其他货币资金	5,947,793.50	1,006,263.04
三、期末现金及现金等价物余额	1,819,810,414.00	1,366,808,568.29

其他说明：

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

81、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	397,399,939.84	保证金
存货	5,788,461,975.28	借款抵押
固定资产	9,495,017.80	借款抵押
投资性房地产	109,498,917.19	借款抵押
合计	6,304,855,850.11	--

其他说明：

82、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	--	--	
其中：美元	1,060,520.15	7.0795	7,507,952.40
应收账款	--	--	
其中：美元	1,135,409.86	7.0795	8,038,134.10
长期借款	--	--	
其中：美元			

其他说明：

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

适用 不适用

83、套期

按照套期类别披露套期项目及相关套期工具、被套期风险的定性和定量信息：

84、政府补助**(1) 政府补助基本情况**

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
稳岗就业	27,619.55	其他收益	27,619.55
装修工程经费补助	180,000.00	其他收益	180,000.00
复工复产政府奖励	100,000.00	其他收益	100,000.00
物业服务企业疫情防控补助	641,356.18	其他收益	641,356.18

(2) 政府补助退回情况

适用 不适用

其他说明：

85、其他**八、合并范围的变更****1、非同一控制下企业合并**

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

(2) 合并成本及商誉

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

是 否

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

(6) 其他说明

2、同一控制下企业合并

(1) 本期发生的同一控制下企业合并

(2) 合并成本

(3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

3、反向购买

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

4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

是 否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是 否

5、其他原因的合并范围变动

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

由于新设子公司导致新增合并单位3家，杭州希宇企业管理有限公司、杭州荣宇企业管理有限公司、杭州铭欣企业管理有限公司。

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	杭州	房地产开发	100.00%		设立
黄山广宇	黄山	黄山	房产开发	90.00%		设立
广宇咨询	杭州	杭州	物业出租	75.00%		同一控制下企业

						合并
广宇创投	杭州	杭州	实业投资	100.00%		设立
肇庆广宇	肇庆	肇庆	房产开发	80.00%		设立
上东房产	杭州	杭州	房产开发	97.00%		设立
护家护理	杭州	杭州	零售业	100.00%		同一控制下企业合并
合创贸易	杭州	杭州	贸易	90.00%	10.00%	设立
广宇丁桥	杭州	杭州	房产开发	100.00%		设立
天城房产	杭州	杭州	房产开发	50.00%		设立
广宇物业	杭州	杭州	物业管理	100.00%		设立
肇庆物业	肇庆	肇庆	物业管理		100.00%	设立
宇舟资产	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
汇宇投资	黄山	黄山	投资管理	100.00%		设立
浙江鼎源	舟山	舟山	房产开发	51.00%	49.00%	设立
舟山鼎宇	舟山	舟山	房产开发	100.00%		设立
新悦文化	杭州	杭州	文化创意		100.00%	设立
万鼎房产	杭州	杭州	房地产开发		50.10%	设立
西城房产	黄山	黄山	房地产开发	51.00%		设立
舟宇房产	舟山	舟山	房地产开发	58.00%		设立
广宇小贷	杭州	杭州	小额贷款	60.00%		非同一控制下企业合并
鼎融房产	杭州	杭州	房地产开发	100.00%		设立
新昌广新	新昌	新昌	房地产开发	97.96%		设立
广宇健康	杭州	杭州	服务、批发零售	100.00%		设立
广瀛资产	杭州	杭州	受托企业资产管理、投资咨询		100.00%	设立
广宇安诺	杭州	杭州	受托企业资产管理、投资咨询	60.00%		设立
禧宇投资	杭州	杭州	受托企业资产管理、投资咨询	100.00%		设立
海纵投资	杭州	杭州	受托企业资产管理、投资咨询	100.00%		设立
广园房产	天台	天台	房地产开发	47.00%		设立
久熙进出口	杭州	杭州	批发、零售		51.00%	设立
一石巨鑫	舟山	舟山	批发业	51.00%		设立
融晟置业	杭州	杭州	房地产开发	51.00%		设立

康益德房产	杭州	杭州	房地产开发	50.00%		非同一控制下企业合并
益光房产	杭州	杭州	房地产开发		100.00%	非同一控制下企业合并
上海聿杰	上海	上海	商务服务业	50.00%		非同一控制下企业合并
龙宇商业	舟山	舟山	商务服务业		100.00%	非同一控制下企业合并
龙宇大酒店	舟山	舟山	住宿业		100.00%	非同一控制下企业合并
居家改造	杭州	杭州	商务服务业		52.50%	非同一控制下企业合并
广包投资	杭州	杭州	受托企业资产管理、投资咨询		99.00%	设立
葵会商务	杭州	杭州	受托企业资产管理、投资咨询		70.00%	设立
绍兴广都	绍兴	绍兴	房地产开发		100.00%	设立
杭州北宇	杭州	杭州	受托企业资产管理、投资咨询	90.00%		设立
杭州西宇	杭州	杭州	受托企业资产管理、投资咨询	100.00%		设立
杭州夏宇	杭州	杭州	受托企业资产管理、投资咨询	48.50%		设立
杭州冬宇	杭州	杭州	受托企业资产管理、投资咨询	99.00%		设立
杭州希宇	杭州	杭州	受托企业资产管理、投资咨询	94.50%		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：公司持有上海聿杰50%的表决权，根据一致行动协议，公司享有上海聿杰100%的股东会表决权。

注5：公司在杭州夏宇董事会（共5人）中有3名董事，占多数表决权，对杭州夏宇房产具有实质控制权，故将其纳入合并范围。

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

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

确定公司是代理人还是委托人的依据：

其他说明：

(2) 重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
肇庆广宇	20.00%	1,420,695.17		46,293,887.14
天城房产	50.00%	6,271,006.65		77,777,200.04
万鼎房产	49.90%	-4,829,022.50		72,334,668.65
西城房产	49.00%	-1,893,492.03	4,900,000.00	15,198,634.50
舟宇房产	42.00%	22,307,242.73	42,000,000.00	8,475,939.34
新昌广新	2.04%	223,472.77		-304,067.22
广园房产	53.00%	-874,343.79		14,502,478.35
上海半杰	50.00%	-7,099,409.84		-11,464,963.38
康益德	50.00%	-4,388,621.97		-10,401,227.29

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	279,055,649.11	1,100,446.06	280,156,095.17	47,600,169.15	1,086,490.35	48,686,659.50	266,688,091.04	1,036,635.26	267,724,726.30	42,272,276.11	1,086,490.35	43,358,766.46
天城房产	247,015,685.18	26,614,918.45	273,630,603.63	117,919,253.11	156,950.45	118,076,203.56	230,800,463.99	24,583,672.68	255,384,136.67	112,149,007.46	222,742.43	112,371,749.89
万鼎房产	259,485,703.65	53,148,194.14	312,633,897.79	167,632,922.65	41,719.33	167,674,641.98	278,924,396.40	49,249.372.83	328,173,769.23	173,498,172.86	38,940.76	173,537,113.62
西城房产	64,119,477.75	9,613,697.37	73,733,175.12	42,714,025.39	1,528.31	42,715,553.70	118,675,728.25	7,922,694.69	126,598,422.94	81,716,532.07		81,716,532.07
舟宇房产	216,557,126.95	37,434,799.83	253,991,926.78	233,811,118.83	0.00	233,811,118.83	323,729,240.44	32,517,097.49	356,246,337.93	269,178,012.68		269,178,012.68
新昌广新	1,566,293,022.39	15,572,117.11	1,581,865,139.50	1,582,889,502.74	13,880.892.29	1,596,770,395.03	1,596,166,945.91	26,200.525.25	1,622,367,471.16	1,555,135,220.56	13,092.053.81	1,568,227,274.37
广园房产	1,076,615,011.10	9,638,447.01	1,086,253,458.11	866,680,830.68	192,209,460.73	1,058,890,291.41	983,596,708.07	7,285,131.85	990,881,839.92	959,468,388.34	2,400.579.61	961,868,967.95
上海半杰	1,695,829,837.9	94,837.9	1,790,651,790.65	1,391,888,421,702.	1,813,58	1,670,03	1,670,03	49,062,2	1,719,09	1,306,33	421,490,	1,727,82

杰	0,647.52	36.18	8,583.70	6,035.51	474.94	8,510.45	6,580.54	13.63	8,794.17	9,798.02	103.20	9,901.25
康益德	2,098.29	130,515,	2,228,81	2,122,20	127,406,	2,249,61	2,261,04	30,728,3	2,291,77	1,782,43	521,360,	2,303,80
	7,702.02	463.44	3,165.46	9,380.10	239.93	5,620.03	6,867.87	16.16	5,184.03	9,607.80	786.86	0,394.66

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	32,472,014.31	7,103,475.83	7,103,475.83	23,231,543.12	17,183,747.86	-797,436.34	-797,436.34	-56,581,226.62
天城房产	54,552,389.94	12,542,013.29	12,542,013.29	27,184,920.13	120,404,849.19	32,303,408.25	32,303,408.25	-6,773,495.95
万鼎房产	-8,235.70	-9,677,399.80	-9,677,399.80	2,634,742.50	750,106.73	-5,659,976.38	-5,659,976.38	-98,424,632.46
西城房产	6,318,091.74	-3,864,269.45	-3,864,269.45	-36,703,965.35				
舟宇房产	170,376,097.18	53,112,482.70	53,112,482.70	124,437,655.41	850,447,550.31	234,180,669.61	234,180,669.61	53,436,147.34
新昌广新	88,495.58	10,954,547.68	10,954,547.68	132,316,948.49		-6,983,448.24	-6,983,448.24	316,017,538.61
广园房产	119,424.10	-1,649,705.27	-1,649,705.27	123,974,257.46		-6,836,993.32	-6,836,993.32	55,251,398.48
上海聿杰	0.00	-14,198,819.67	-14,198,819.67	-22,579,578.40				
康益德	0.00	-8,777,243.94	-8,777,243.94	149,901,985.10				

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

公司原持有杭州冬宇100%股权，将持有杭州冬宇的0.8%的股权转让给杭州旭宇企业管理合伙企业（有限合伙），将持有杭州冬宇的0.2%的股权转让给舟山聚宇投资管理合伙企业（有限合伙）。股权变更后，公司持有杭州冬宇的股权下降至99%。

公司原持有杭州夏宇50%股权，将持有杭州夏宇的1.2%的股权转让给杭州兆宇企业管理合伙企业（有限合伙），将持有

杭州夏宇的0.3%的股权转让给舟山聚宇投资管理合伙企业(有限合伙)。股权变更后,公司持有杭州夏宇的股权下降至48.5%。

(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

	杭州冬宇	杭州夏宇
--现金	500,000.00	450,000.00
购买成本/处置对价合计	500,000.00	450,000.00
减: 按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	486,723.18	383,077.38
差额	13,276.82	66,922.62
其中: 调整资本公积	13,276.82	66,922.62

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
	信宇	信宇
流动资产	328,612,954.34	330,963,964.44

非流动资产	7,434.67	11,859.85
资产合计	328,620,389.01	330,975,824.29
流动负债	143,972,125.77	147,656,669.99
非流动负债	100,000,000.00	100,000,000.00
负债合计	243,972,125.77	247,656,669.99
少数股东权益	41,477,648.99	40,826,385.61
归属于母公司股东权益	84,648,263.24	83,319,154.30
按持股比例计算的净资产份额	41,477,648.99	40,826,385.61
调整事项	-1,593,440.96	-1,593,440.96
--内部交易未实现利润	-1,593,440.96	-1,593,440.96
对联营企业权益投资的账面价值	50,520,083.56	49,868,820.18
营业收入	7,543,069.56	
净利润	1,329,108.94	-10,583.50
综合收益总额	1,329,108.94	-10,583.50

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	362,362,090.20	277,190,112.66
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	-838,022.45	280,161.81
--综合收益总额	-838,022.45	280,161.81
联营企业：	--	--
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--

其他说明

(5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期末确认的损失（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	3,834,739.59	179,033.51	3,834,739.59

麒麟门诊	3,616,884.48	114,984.58	3,616,884.48
万广置业	8,673,102.89	-644,658.40	8,673,102.89

其他说明

(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

4、重要的共同经营

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

在共同经营中的持股比例或享有的份额不同于表决权比例的说明：

共同经营为单独主体的，分类为共同经营的依据：

其他说明

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

杭州赛益投资合伙企业（有限合伙）从事实业投资。浙江宇舟资产管理有限公司为该合伙企业的有限合伙人，出资额为人民币669.75万元，在该合伙企业的出资比例为19.23%，该投资在其他非流动金融资产核算；公司的最大风险敞口为人民币669.75万元，以出资额为限。

杭州祥澜投资合伙企业（有限合伙）从事实业投资。浙江广宇创业投资管理有限公司为该合伙企业的有限合伙人，出资额为人民币3,950.00万元，在该合伙企业的出资比例为39.1089%，该投资在长期股权投资核算；公司的最大风险敞口为人民币3,950.00万元，以出资额为限。

6、其他

十、与金融工具相关的风险

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

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

1、信用风险

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

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

2、市场风险

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

(1) 利率风险

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

于2020年6月30日，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，则本公司的净利润将减少或增加22112575.27元（2019年12月31日：24,833,120.00元）。管理层认为100个基点合理反映了下一年度利率可能发生变动的合理范围。

(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			上年年末余额		
	美元	其他外币	合计	美元	其他外币	合计
货币资金	7,507,952.40		7,507,952.40	1,723,180.14		1,723,180.14
应收账款	8,038,134.12		8,038,134.12	12,779,684.37		12,779,684.37
合计	15,546,086.52		15,546,086.52	14,502,864.51		14,502,864.51

于2020年6月30日，在所有其他变量保持不变的情况下，如果人民币对美元升值或贬值5%，则公司将增加或减少净利润777304.33元（2019年12月31日：725,143.23元）。管理层认为5%合理反映了下一年度人民币对美元可能发生变动的合理范围。

(3) 流动性风险

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

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

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	--	--	--	--
被套期项目	50,176,991.14			50,176,991.14
其他	3,810,000.00			3,810,000.00
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

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32.45%。

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。

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。

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

合营或联营企业名称	与本企业关系
绍兴康尔富房地产开发有限公司	联营
绍兴鉴湖高尔夫有限公司	联营
浙江信宇房地产开发有限公司	联营
杭州全景医学影像诊断有限公司	联营
浙江广宇元上资产管理有限公司	合营
杭州广磊投资管理合伙企业（有限合伙）	联营

杭州广睿投资管理合伙企业（有限合伙）	联营
杭州广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
宁波梅山保税港区新誉投资管理合伙企业（有限合伙）	合营
浙江股权服务集团有限公司	联营
杭州祥澜投资合伙企业（有限合伙）	联营
杭州万广置业有限公司	合营
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）	合营
浙江佳汇建筑设计股份有限公司	联营
舟山共宇股权投资合伙企业（有限合伙）	联营
杭州贵宇投资管理有限公司	合营
杭州祥胜汽车产业园开发有限公司	联营
杭州广霖投资管理合伙企业（有限合伙）	合营
杭州舟宇企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	联营
长兴鑫宇企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	联营
杭州广科安德生物科技有限公司	联营

其他说明

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
王鹤鸣	实际控制人的一致行动人
绍兴广龙房地产开发有限公司	合营企业的子公司
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
平海投资	实际控制人控制的公司
单康康	王鹤鸣的关联自然人
浙江佳汇建筑设计股份有限公司	联营企业子公司
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、马量	公司董事、监事、高级管理人员
王小平	高级管理人员之关联人

其他说明

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
浙江佳汇建筑设计股份有限公司	设计费	2,727,483.02	2,727,483.02	否	933,962.26
浙江股权服务集团有限公司	手续费			否	12,565.48

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
杭州广科安德生物科技有限公司	卷材		92,519.86
华欣	房屋		1,653,394.00
杭州广欣投资管理合伙企业(有限合伙)	管理费用		391,585.77
王鹤鸣	销售货物	67,350.00	
绍兴广龙房地产开发有限公司	空调	23,099.00	
浙江省杭州广宇慈善协会	销售货物	20,442.48	
平海投资	销售货物	3,584.07	
单康康	销售货物	24,375.00	

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

无

(3) 关联租赁情况

无

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

浙江上东房地产开发有 限公司	220,000,000.00	2018年04月25日	2021年04月07日	否
浙江上东房地产开发有 限公司	230,000,000.00	2018年07月13日	2021年06月24日	否
杭州广宇建筑工程技术 咨询有限公司	380,000,000.00	2016年12月28日	2026年12月28日	否
杭州鼎融房地产开发有 限公司	132,550,000.00	2018年12月12日	2020年12月11日	否
浙江广园房地产开发有 限公司	200,000,000.00	2018年06月29日	2020年05月29日	是
浙江广园房地产开发有 限公司	94,000,000.00	2020年05月30日	2020年12月20日	否
杭州益光房地产开发有 限公司	350,000,000.00	2019年06月14日	2022年06月13日	否
舟山龙宇商业投资有限 公司	210,300,000.00	2019年03月29日	2021年03月28日	否
杭州融晟置业有限公司	250,000,000.00	2018年09月07日	2032年12月31日	否
绍兴广都房地产开发有 限公司	50,000,000.00	2020年03月30日	2022年03月04日	否
杭州冬宇房地产开发有 限公司	600,000,000.00	2020年04月24日	2023年04月24日	否
杭州广宇安诺实业有限 公司	5,000,000.00	2020年03月18日	2021年03月17日	否
杭州广宇久熙进出口有 限公司	9,000,000.00	2020年04月22日	2020年10月26日	否
杭州广宇久熙进出口有 限公司	9,000,000.00	2019年04月22日	2020年04月21日	是
一石巨鑫有限公司	57,918,800.00	2019年06月18日	2020年12月17日	否
一石巨鑫有限公司	40,907,200.00	2019年12月11日	2020年12月10日	否
一石巨鑫有限公司	100,000,000.00	2019年12月16日	2020年12月15日	否
一石巨鑫有限公司	50,000,000.00	2020年03月09日	2020年04月07日	否
一石巨鑫有限公司	8,000,000.00	2020年03月02日	2021年03月02日	否

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
杭州广宇久熙进出口有 限公司	9,000,000.00	2020年04月22日	2020年10月26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	17,288,300.00			
浙江广宇元上资产管理有限公司	13,750,000.00			
杭州广磊投资管理合伙企业（有限合伙）	725,100.00			本期新增 600000
杭州广睿投资管理合伙企业（有限合伙）	14,040.00			
杭州广欣投资管理合伙企业（有限合伙）	20,000.00			
杭州广铁投资管理合伙企业（有限合伙）	468,346.69			本期增加 20566.36
舟山众宇投资管理合伙企业（有限合伙）	6,360,825.00			本期减少 357975
杭州绿城望溪房地产开发有限公司	128,000,000.00			本期增加 32000000
杭州绿城桂溪房地产开发有限公司	52,500,000.00			
舟山聚宇投资管理合伙企业（有限合伙）	2,963,961.00			本期新增 3890000, 本期减少 2542200
杭州兆宇企业管理合伙企业（有限合伙）	1,484,700.00			本期新增 1,484,700.00
杭州旭宇企业管理合伙企业（有限合伙）	5,720,000.00			本期新增 5,720,000.00
浙江佳汇建筑设计股份有限公司	89,150.00			本期减少 710095.29
拆出				
杭州广睿投资管理合伙企业（有限合伙）	0.00			本期收回 1281000
浙江信宇房地产开发有限公司	71,147,307.13			本期收回 11700

杭州万广置业有限公司	271,608,100.00			本期新增 11330200 本期收回 60000000
杭州广铁投资管理合伙企业（有限合伙）	0.00			本期收回 5460000
杭州广磊投资管理合伙企业（有限合伙）	0.00			本期收回 3000000
舟山聚宇投资管理合伙企业（有限合伙）	0.00			本期收回 1685200
绍兴广龙房地产开发有限公司	0.00			本期收回 159000
舟山共宇股权投资合伙企业（有限合伙）	0.00			本期收回 100000
杭州贵宇投资管理有限公司	0.00			本期新增 181059000, 本期收回 443640000
杭州全景医学影像诊断有限公司	725.00			本期新增 725
杭州广欣投资管理合伙企业（有限合伙）	2,602.74			本期新增 2,602.74

(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
董监高薪酬	2,436,585.00	2,978,786.00

(8) 其他关联交易

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	杭州贵宇投资管理			262,581,010.00	13,129,050.50

	有限公司				
其他应收款	杭州广睿投资管理 合伙企业（有限合 伙）			1,281,000.00	384,300.00
其他应收款	浙江信宇房地产开 发有限公司	71,147,307.13	34,056,382.14	71,158,987.13	19,828,088.71
其他应收款	杭州全景医学影像 诊断有限公司	725.00	217.50	725.00	217.50
其他应收款	杭州万广置业有限 公司	271,608,082.20	42,580,404.11	320,277,840.00	21,363,892.00
其他应收款	杭州广铁投资管理 合伙企业（有限合 伙）	0.00	0.00	5,460,000.00	497,000.00
其他应收款	杭州广磊投资管理 合伙企业（有限合 伙）			3,000,000.00	255,000.00
其他应收款	舟山聚宇投资管理 合伙企业（有限合 伙）	0.00	0.00	1,685,226.00	104,761.30
其他应收款	绍兴广龙房地产开 发有限公司			159,020.40	7,951.02
其他应收款	舟山共宇股权投资 合伙企业（有限合 伙）			100,000.00	5,000.00
其他应收款	杭州广欣投资管理 合伙企业（有限合 伙）	2,602.74	130.14		

(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
应付账款	浙江佳汇建筑设计股份有限 公司		799,245.29
其他应付款	江利雄	348.00	
其他应付款	胡建超	25,761.72	
其他应付款	浙江省杭州广宇慈善协会	20,000.00	
其他应付款	杭州舟宇企业管理咨询合伙 企业（有限合伙）	100,000.00	

其他应付款	杭州广霖投资管理有限公司 (有限合伙)	7,536.99	
其他应付款	长兴鑫宇企业管理咨询合伙企业 (有限合伙)	297,808.21	
其他应付款	舟山共宇股权投资合伙企业 (有限合伙)	94,800.00	
其他应付款	绍兴康尔富房地产开发有限公司	29,460,190.00	29,460,190.00
其他应付款	绍兴鉴湖高尔夫有限公司	17,288,277.62	17,288,277.62
其他应付款	浙江广宇元上资产管理有限公司	13,750,000.00	13,750,000.00
其他应付款	杭州广磊投资管理合伙企业 (有限合伙)	725,113.00	125,113.00
其他应付款	杭州广睿投资管理合伙企业 (有限合伙)	14,040.00	14,040.00
其他应付款	杭州广欣投资管理合伙企业 (有限合伙)	20,000.00	20,000.00
其他应付款	杭州广轶投资管理合伙企业 (有限合伙)	468,346.69	447,780.33
其他应付款	舟山众宇投资管理合伙企业 (有限合伙)	6,360,825.00	6,718,800.00
其他应付款	杭州绿城望溪房地产开发有限公司	128,000,000.00	100,542,288.20
其他应付款	杭州绿城桂溪房地产开发有限公司	52,500,000.00	54,600,621.25
其他应付款	浙江佳汇建筑设计股份有限公司	89,150.00	39,150.00
其他应付款	舟山聚宇投资管理合伙企业 (有限合伙)	2,963,961.00	1,616,211.00
其他应付款	杭州兆宇企业管理合伙企业 (有限合伙)	1,484,700.00	
其他应付款	杭州旭宇企业管理合伙企业 (有限合伙)	5,720,000.00	
预收账款	王轶磊	60,000.00	60,000.00
预收账款	华欣	1,653,394.00	1,653,394.00

7、关联方承诺

8、其他

报告期内共同对外投资的关联交易，详见第五节重要事项十三。

十三、股份支付

1、股份支付总体情况

适用 不适用

2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、股份支付的修改、终止情况

5、其他

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

1、已签订的正在或准备履行的租赁合同及财务影响

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

(2) 公司2011年与北京同仁堂浙江医药有限公司签订租赁协议，将杭州市上城区平海路6-8号二层、12-14号、岳王路20-26号商业用房租赁给北京同仁堂浙江医药有限公司，租期为2011年4月至2021年4月，第一年租金为450万元，第二年租金为477万元，以后每年在上一年租金标准的基础上递增6%；双方于2016年3月9日签订补充协议，约定自2016年4月10日起至2021年4月9日租金调整为500万元/年，3年不递增，第4年、第5年在前三年租金的基础上递增6%；

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

(4) 子公司新城房产2017年与万里鹏签订租赁协议，将杭州市余杭区南苑街南大街355-1、355-2等商业用房，南大街355、357、359等商业用房，南大街361号商业用房租赁给万里鹏，租期为2017年4月1日至2024年9月30日，2017年4月1日至2017

年9月30日为免租期，2017年10月1日至2018年9月30日，年租金为129.74万元；从第二年起租金每年递增2%，第4年起每年递增7%。

2、其他重大财务承诺事项

抵押/质押人	抵押/质押权人	交易描述	贷款金额	债务人	科目	说明
广宇集团	杭州商业银行江城支行	抵押	90,000,000.00	广宇集团	长期借款/一年内到期的非流动负债	公司以账面原值为 40,110,305.38 元，累计折旧为 15205483.89 元的投资性房地产向杭州商业银行江城支行抵押
广宇集团	上海浦东发展银行股份有限公司杭州文晖支行	抵押	117,000,000.00	广宇集团	长期借款/一年内到期的非流动负债	公司以账面原值为 20,601,757.72 元，累计折旧为 8400779.07 元的投资性房地产、以账面原值为 16,098,084.64 元，累计折旧为 6603066.84 元的固定资产向上海浦东发展银行股份有限公司杭州文晖支行抵押
广宇咨询	交通银行杭州众安支行	抵押兼保证	333,000,000.00	广宇咨询	长期借款/一年内到期的非流动负债	公司以账面原值为 110,185,894.24 元，累计摊销/累计折旧为 39253924.94 元的投资性房地产向交通银行杭州众安支行抵押，同时由广宇集团股份有限公司提供担保
上东房产	杭州银行股份有限公司江城支行	抵押兼保证	150,000,000.00	上东房产	短期借款/长期借款/一年内到期的非流动负债	公司以权证编号为《浙（2018）杭州市不动产权证第 0032094 号》账面原值为 296,739,491.38 元的土地使用权向杭州银行股份有限公司江城支行抵押，同时由广宇集团股份有限公司提供担保
上东房产	杭州银行股份有限公司江城支行	抵押兼保证	120,000,000.00	上东房产	短期借款/长期借款	公司以权证编号为《浙（2018）杭州市不动产权证第 0105095 号》账面原值为 381,205,063.14 元的土地使用权向杭州银行股份有限公司江城支行抵押，同时由广宇集团股份有限公司提供担保
益光房产	中国农业银行股份有限公司杭州之江支行	抵押兼保证	120,000,000.00	益光房产	长期借款/非流动负债	公司以权证编号为《浙（2018）余杭区不动产权第 0131804 号》，账面原值为 1,357,694,500.00 元的土地使用权向中国农业银行股份有限公司杭州之江支行抵押，广宇集团股份有限公司以及阳光城集团浙江置业有限公司共同为此贷款提供担保
广宇集团、上东房产	浙商银行未来科技城支行	抵押、质押兼保证	113,170,000.00	鼎融房产	长期借款/一年内到期的非流动负债	广宇集团以鼎融房产 100% 股权向浙商银行未来科技城支行质押；公司以上东房产账面原值为 105,159,746.98 元的存货以及丁桥房产账面原值为 28,340,546.95 元存货向浙商银行未来科技城支行抵押，同时由广宇集团股份有限公司提供担保

广园房产	浙商银行股份有限公司台州天台支行	抵押兼保证	188,000,000.00	广园房产	长期借款/非流动负债	公司以权证编号为《浙(2018)天台县不动产权第0004951号》，账面原值为240,969,253.34元的土地使用权向浙商银行股份有限公司台州天台支行抵押；同时由广宇集团股份有限公司提供担保
广宇集团	浙商银行股份有限公司台州天台支行	质押		广园房产	长期借款/非流动负债	公司将持有浙江广园房地产开发有限公司的45%股权进行质押
融晟置业	交通银行杭州众安支行	抵押、质押兼保证	249,970,000.00	融晟置业	长期借款/非流动负债	公司以权证编号为《浙(2018)杭州市不动产权第0333444号》，账面原值为400,286,434.88元的土地使用权向交通银行杭州众安支行抵押；同时由杭州中纬实业有限公司提供担保
广宇集团	交通银行杭州众安支行	抵押、质押兼保证		融晟置业	长期借款/非流动负债	广宇集团股份有限公司将持有51%杭州融晟置业有限公司的股权进行质押；同时由杭州中纬实业有限公司提供担保
广都房产	中国建设银行股份有限公司新昌支行	抵押兼保证	338,000,000.00	广都房产		公司以权证编号为《浙(2020)新昌县不动产权第0000796号》，账面原值为482038045.92元的土地使用权向中国建设银行银行股份有限公司新昌支行抵押；同时由广宇集团股份有限公司提供担保
冬宇房产	上海浦东发展银行股份有限公司杭州文晖支行	抵押兼保证	600,000,000.00	冬宇房产		公司以权证编号为《浙(2020)杭州市不动产权第0053314号》，账面原值1279848435.94元的土地使用权向上海浦东发展银行股份有限公司杭州文晖支行抵押；同时由广宇集团股份有限公司提供担保
龙宇大酒店	浙商银行股份有限公司舟山分行	抵押、质押兼保证	417,600,000.00	龙宇商业	长期借款/非流动负债	公司以权证编号为《浙(2018)普陀区不动产权第0004377号》，账面原值为150,955,949.22元的土地使用权向浙商银行股份有限公司舟山分行抵押；同时由广宇集团股份有限公司提供担保
龙宇商业	浙商银行股份有限公司舟山分行	抵押、质押兼保证		龙宇商业	长期借款/非流动负债	公司以权证编号为《浙(2018)普陀区不动产权第0004376号》，账面原值为1,065,224,507.53元的土地使用权向浙商银行股份有限公司舟山分行抵押；同时由广宇集团股份有限公司提供担保
上海聿杰	浙商银行股份有限公司舟山分行	抵押、质押兼保		龙宇商业	长期借款/非流动负债	公司将持有舟山龙宇商业投资有限公司的100%股权向浙商银行股份有限公司舟山分行提供质押担保；同时由广宇集团股份有限公司提供担保

证

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

按照房地产经营惯例，公司及控股子公司为客户按揭贷款提供阶段性保证。

截至 2020 年 6 月 30 日，本公司及控股子公司为购买公司房产的客户提供阶段性保证所及的借款余额为 226,925.85 万元。子公司黄山广宇房地产开发有限公司和黄山西城房地产开发有限公司另以合计 581.87 万元按揭保证金为江南新城和桃源里部分商品房承购人提供担保。

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

3、其他

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

单位：元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因

2、利润分配情况

单位：元

3、销售退回

4、其他资产负债表日后事项说明

新型冠状病毒感染的肺炎疫情（以下简称“新冠肺炎疫情”）于2020年1月在全国爆发以来，对肺炎疫情的防控工作正在全国范围内持续进行。本公司预计此次新冠肺炎疫情及防控措施将对本公司的经营造成一定的暂时性影响，影响程度将取决于疫情防控的进展情况、持续时间以及各地防控政策的实施情况。本公司将继续密切关注肺炎疫情发展情况，评估和积极应对其对本公司财务状况、经营成果等方面的影响。截至本报告报出日，该评估工作尚在进行当中。

十六、其他重要事项

1、前期会计差错更正

(1) 追溯重述法

(2) 未来适用法

2、债务重组

3、资产置换

(1) 非货币性资产交换

(2) 其他资产置换

4、年金计划

5、终止经营

6、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

(2) 报告分部的财务信息

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、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	1,365,436.00	33.60%	1,365,436.00	100.00%		1,365,436.00	16.68%	1,365,436.00	100.00%	
其中:										
按组合计提坏账准备的应收账款	2,698,192.44	66.40%	155,926.08	5.78%	2,542,266.36	6,819,581.26	83.32%	361,995.52	5.31%	6,457,585.74
其中:										
合计	4,063,628.44	100.00%	1,521,362.08	37.44%	2,542,266.36	8,185,017.26	100.00%	1,727,431.52	21.10%	6,457,585.74

按单项计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
黄山市金源小尾羊餐饮有限公司	1,365,436.00	1,365,436.00	100.00%	预计无法收回
合计	1,365,436.00	1,365,436.00	--	--

按单项计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

按组合计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

确定该组合依据的说明:

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

适用 不适用

按账龄披露

单位: 元

账龄	期末余额
1年以内(含1年)	2,676,069.85
3年以上	1,387,558.59
5年以上	1,387,558.59

合计	4,063,628.44
----	--------------

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
应收账款	1,727,431.52		206,069.44			1,521,362.08
合计	1,727,431.52		206,069.44			1,521,362.08

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

(3) 本期实际核销的应收账款情况

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
第一名	1,623,688.91	39.96%	81,184.45
第二名	1,365,436.00	33.60%	1,365,436.00
第三名	952,380.94	23.44%	47,619.05
第四名	100,000.00	2.46%	5,000.00
第五名	22,122.59	0.54%	22,122.59
合计	4,063,628.44	100.00%	

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	2,068,197,746.26	2,569,287,750.58
合计	2,068,197,746.26	2,569,287,750.58

(1) 应收利息

1) 应收利息分类

2) 重要逾期利息

3) 坏账准备计提情况

适用 不适用

(2) 应收股利

1) 应收股利分类

2) 重要的账龄超过1年的应收股利

3) 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

(3) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
物业维修基金与保修金	4,853,839.30	4,853,839.30
资金往来款	2,301,416,349.94	2,788,006,946.42
备用金	183,988.61	55,970.13
押金	129,120.91	39,500.00
其他		88,220.91
合计	2,306,583,298.76	2,793,044,476.76

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2020年1月1日余额	223,756,726.18			223,756,726.18

2020年1月1日余额在 本期	——	——	——	——
本期计提	14,628,826.32			14,628,826.32
2020年6月30日余额	238,385,552.50			238,385,552.50

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1年以内（含1年）	1,559,273,462.96
1至2年	419,857,730.09
2至3年	226,750,034.80
3年以上	100,702,070.91
3至4年	100,581,950.00
5年以上	120,120.91
合计	2,306,583,298.76

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

无

4) 本期实际核销的其他应收款情况

无

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
第一名	往来款	514,792,060.57	1年以内 296513010.1, 1-2 年 218279050.47	31.55%	36,653,555.55
第二名	往来款	491,855,000.00	1年以内 491855000	30.15%	24,592,750.00
第三名	往来款	352,746,502.67	1年以内 10000000, 1-2年 181000000, 2-3年 161746502.67	21.62%	67,123,950.80
第四名	往来款	141,527,960.09	1年以内	8.67%	7,076,398.00

			141527960.09		
第五名	往来款	130,700,000.00	1年以内 130700000	8.01%	6,535,000.00
合计	--	1,631,621,523.33	--	100.00%	141,981,654.35

6) 涉及政府补助的应收款项

7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

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	1,326,714,369.70		1,326,714,369.70	1,269,232,369.70		1,269,232,369.70
对联营、合营企业投资	189,002,811.97		189,002,811.97	189,189,571.04		189,189,571.04
合计	1,515,717,181.67		1,515,717,181.67	1,458,421,940.74		1,458,421,940.74

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动				期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
浙江广宇新城房地产开发有 限公司	200,000,000.00					200,000,000.00	
黄山广宇房地 产开发有限公 司	68,037,009.86		27,000,000.00			41,037,009.86	
杭州广宇建筑 工程技术咨询 有限公司	122,548,880.58					122,548,880.58	
肇庆星湖名郡 房地产发展有 限公司	80,000,000.00					80,000,000.00	
浙江上东房地	92,600,000.00					92,600,000.00	

产开发有限公司							
浙江合创贸易有限公司	45,000,000.00					45,000,000.00	
浙江广宇丁桥房地产开发有限公司	50,000,000.00					50,000,000.00	
杭州天城房地产开发有限公司	15,000,000.00					15,000,000.00	
杭州广宇物业管理有限公司	5,000,000.00					5,000,000.00	
浙江广宇创业投资管理有限公司	20,000,000.00					20,000,000.00	
黄山汇宇投资管理有限公司	10,000,000.00					10,000,000.00	
浙江鼎源房地产开发有限公司	25,500,000.00					25,500,000.00	
舟山鼎宇房地产开发有限公司	50,000,000.00		40,000,000.00			10,000,000.00	
浙江宇舟资产管理有限公司	50,000,000.00					50,000,000.00	
杭州市上城区广宇小额贷款有限公司	51,364,479.26					51,364,479.26	
舟山舟宇房地产开发有限公司	17,400,000.00		11,600,000.00			5,800,000.00	
杭州鼎融房地产开发有限公司	150,000,000.00					150,000,000.00	
杭州广宇安诺实业有限公司	18,000,000.00					18,000,000.00	
杭州广宇健康管理咨询有限公司	3,000,000.00					3,000,000.00	
杭州禧宇投资管理有限公司	150,000.00					150,000.00	

黄山广宇西城房地产开发有 限公司	10,200,000.00									10,200,000.00	
新昌县广新房地 产开发有限 公司	97,960,000.00		78,368,000.00							19,592,000.00	
浙江广园房地 产开发有限公 司	23,500,000.00									23,500,000.00	
杭州融晟置业 有限公司	15,300,000.00									15,300,000.00	
一石巨鑫有限 公司	28,662,000.00									28,662,000.00	
杭州康益德房 地产开发有限 公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
上海聿杰企业 管理有限公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
杭州海纵投资 管理有限公司	10,000.00									10,000.00	
杭州北宇房地 产开发有限公 司										0.00	
杭州西宇房地 产开发有限公 司										0.00	
杭州冬宇房地 产有限公司		50,000,000.00	500,000.00							49,500,000.00	
杭州希宇企业 管理有限公司		164,950,000.00								164,950,000.00	
合计	1,269,232,369.70	214,950,000.00	157,468,000.00							1,326,714,369.70	

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额 (账面价 值)	本期增减变动								期末余额 (账面价 值)	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投 资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备	其他		

一、合营企业											
浙江广宇元上资产管理有限公司（以下简称“广宇元上”）	14,867,681.68			-1,394.87						14,866,286.81	
杭州万广置业有限公司（以下简称“万广置业”）（注1）	0.00			0.00						0.00	
杭州思燕贸易有限公司（以下简称“思燕贸易”）	0.00			0.00						0.00	
杭州贵宇投资管理有限公司（以下简称“贵宇投资”注2）	-1,784,889.17			-1,492.40						-1,786,381.57	
小计	13,082,792.51			-2,887.27						13,079,905.24	
二、联营企业											
绍兴康尔富房地产开发有限公司（以下简称“康尔富房产”）	18,360,434.93			-43,968.40						18,316,466.53	
浙江信宇房地产开发有限公司（以下	49,868,820.18			651,263.38						50,520,083.56	

简称“信 宇房产”)											
杭州全景 医学影像 诊断有限 公司（以 下简称 “全景医 疗”）	25,217,75 9.36			174,811.5 1						25,392,57 0.87	
杭州全景 麒麟门诊 部有限公 司（以下 简称“麒 麟门诊” ）（注1）	0.00			0.00						0.00	
浙江股权 服务集团 有限公司 （以下简 称“股权 服务集 团”）	76,340,27 3.70			0.00						76,340,27 3.70	
浙江佳汇 建筑设计 股份有限 公司（以 下简称 “佳汇设 计”）（注 3）	1,704,620 .65			0.00						1,704,620 .65	
杭州广科 安德生物 科技有限 公司（以 下简称 “广科生 物”）	4,614,869 .71			-965,978. 29						3,648,891 .42	
绍兴鉴湖 高尔夫有 限公司 （以下简	0.00			0.00						0.00	

称“鉴湖高尔夫”) (注1)											
杭州广科控股有限公司(以下简称“广科控股”)(注1)	0.00			0.00						0.00	
小计	176,106,778.53			-183,871.80						175,922,906.73	
合计	189,189,571.04			-186,759.07						189,002,811.97	

(3) 其他说明

注1：根据长期股权投资准则规定，投资企业确认应分担被投资单位发生的损失，原则上应以长期股权投资及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，投资企业负有承担额外损失义务的除外。由于麒麟门诊、鉴湖高尔夫、万广置业已超额亏损，同时公司对麒麟门诊、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；广科控股尚无经营活动，公司尚未履行出资义务；

注2：贵宇投资上年年末为公司的全资子公司，本期转让部分出资额后，变更为合营企业，其他权益变动系不在纳入合并范围，本期已权益法核算；公司对贵宇投资的尚未缴足出资，在损失不超过注册资本的范围内，该长期权益以负数表示；

注3：公司向佳汇设计委派董事，将其按权益法核算。

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	22,852,484.83	7,219,492.41	23,412,266.14	9,614,721.90
其他业务			952,380.94	621,526.38
合计	22,852,484.83	7,219,492.41	24,364,647.08	10,236,248.28

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部1	分部2	房地产	资产管理	物业收入	商品销售	合计
商品类型			12,637,303.51	952,380.94	5,844,225.94	3,418,574.44	22,852,484.83
其中：							
售房收入			11,599,567.66				11,599,567.66
代建收入			1,037,735.85				1,037,735.85

金地车库委托 资产管理				952,380.94			952,380.94
物业出租					5,844,225.94		5,844,225.94
商品销售						3,418,574.44	3,418,574.44
按经营地区分 类			12,637,303.51	952,380.94	5,844,225.94	3,418,574.44	22,852,484.83
其中：							
浙江			12,637,303.51	952,380.94	5,844,225.94	3,418,574.44	22,852,484.83

与履约义务相关的信息：

无

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为0.00元，其中，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入。

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	236,700,000.00	2,250,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-186,759.07	270,032.42
合计	236,513,240.93	2,520,032.42

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
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）	948,975.73	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融	2,073,493.66	

负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,256,955.59	
减：所得税影响额	-56,335.03	
少数股东权益影响额	346,886.12	
合计	-525,037.29	--

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	1.49%	0.07	0.07
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.50%	0.07	0.07

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2020年半年度报告文本。
- (三) 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的正本及公告的原稿。

广宇集团股份有限公司

董事长：王轶磊

2020 年 8 月 29 日