

广宇集团股份有限公司

2025 年半年度报告

2025 年 8 月

第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会及董事、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、误导性陈述或者重大遗漏，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次半年报的董事会会议。

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，投资者及相关人士均应当对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。敬请投资者注意投资风险。

1、政策风险：公司所处的银发康养行业和地产行业均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。银发康养行业的监管从“宽松鼓励”转向“刚性约束”；应对政策：不断适应各项新政策的要求，坚守政策合规底线经营。地产行业中的土地政策、金融政策、税收政策等项目开发成本、进度、销售、利润等均产生影响；应对措施：在确保现金流安全的前提下，稳健拓展土地储备。

2、市场风险：银发康养行业的发展仍面临多重市场风险因素的影响，包括区域发展失衡、消费信任建立周期长、支付能力两级分化和消费决策代际化的影响；应对措施：针对银发人群的特点重建信任，构建支付分层体系，模式创新的同时实现服务圈层化。地产行业的市场需求受经济环境、人口结构、金融政策等因素波动的影响较大；行业竞争激烈且充分，不断压缩利润空间；应对措施：多渠道推进销售，提升资金回笼效率。

3、经营风险：公司开展的部分银发康养项目与地产项目相同，均涉及到多个环节，在改造/开发过程中，可能面临诸多不确定性，例如技术指标规范/规划调整导致改造/开发周期延长；建筑材料价格以及人工成本上涨增加建安成本造价等。应对措施：开源节流，优化成本管理。

4、财务风险：银发康养行业和地产行业对融资具有一定的依赖度，容易受到利率波动对资金成本的影响。应对措施：优化并拓展融资渠道，逐步降低财务成本。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以公司总股本 774,144,175 股扣除回购专用证券账户持有的公司 10,063,100 股后的 764,081,075 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.5 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义	2
第二节 公司简介和主要财务指标	7
第三节 管理层讨论与分析	10
第四节 公司治理、环境和社会	21
第五节 重要事项	25
第六节 股份变动及股东情况	36
第七节 债券相关情况	41
第八节 财务报告	42
第九节 其他报送数据	152

备查文件目录

- （一）载有公司董事长、财务负责人、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 2025 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以及公告的原稿。

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
变更前的股票简称（如有）	无		
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	杭州市上城区龙舌路 68 号鹤鸣广宇大厦 1 号楼	杭州市上城区龙舌路 68 号鹤鸣广宇大厦 1 号楼
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、电子信箱等在报告期是否变化

☐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、电子信箱等在报告期无变化，具体可参见 2024 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

公司披露半年度报告的证券交易所网站和媒体名称及网址，公司半年度报告备置地在报告期无变化，具体可参见 2024 年年报。

3、其他有关资料

其他有关资料在报告期是否变更情况

☐适用 ☒不适用

四、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

☐ 是 ☒ 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	2,941,813,780.03	2,155,341,276.61	36.49%
归属于上市公司股东的净利润（元）	90,658,032.25	-61,047,789.89	248.50%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	88,354,661.33	-63,663,186.58	238.78%
经营活动产生的现金流量净额（元）	317,832,546.58	-80,869,965.80	493.02%
基本每股收益（元/股）	0.1175	-0.0789	248.92%
稀释每股收益（元/股）	0.1175	-0.0789	248.92%
加权平均净资产收益率	3.07%	-1.56%	4.63%
	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）	8,002,545,703.17	9,996,074,864.67	-19.94%
归属于上市公司股东的净资产（元）	2,982,704,853.95	2,912,066,621.14	2.43%

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
非流动性资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	100,020.14	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	4,873,957.67	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	1,284,112.32	
委托他人投资或管理资产的损益	126,213.13	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-642,432.18	
减：所得税影响额	1,495,759.90	
少数股东权益影响额（税后）	1,942,740.26	

合计	2,303,370.92	
----	--------------	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

☐适用 ☒不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《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项目的情况说明

☐适用 ☒不适用

公司不存在将《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的情形。

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司从事的主要业务

（一）公司经营情况概述

报告期内公司实现营业收入 29.42 亿元，同比增加 36.49%；归属于上市公司净利润 9065.80 万元，同比增加 248.50%。截至报告期末，公司总资产 80.03 亿元，归属于母公司的所有者权益合计 29.83 亿元，资产负债率 60.71%，扣除合同负债后的资产负债率 57.56%。

（二）各项业务发展情况

银发康养业务

2025 年上半年，中国银发经济在政策与市场的双重驱动下呈现蓬勃发展态势。国家税务总局最新数据显示：2025 年 1-6 月，我国养老服务与老年用品制造领域销售收入增速显著超越行业平均水平，其中老年人残疾人养护服务业销售收入同比大幅增长 40.9%，较全国服务业平均增速高出 37.7 个百分点；适老类健身器材制造和康复辅具制造销售收入分别增长 14.7%和 12.1%，较制造业平均水平高出 9.5 个和 6.9 个百分点。这些亮眼数据充分印证了银发经济正成为拉动中国经济增长的新引擎。

从消费需求侧观察，养老服务、健康管理和文体娱乐构成银发消费的三大核心支柱。上半年社区养老照护服务销售收入增长 30.4%，机构养老照护服务增长 22.6%，居家养老照护服务增长 18.0%。老年旅游服务、体育健康服务和文化娱乐活动销售收入都呈现出不同幅度地增长，反映出中国老年人消费结构正在从基本生存型向品质生活型转变。公司所在浙江省，2025 年调整了适老化改造补贴范围，新增“助老外骨骼机器人”等高技术产品，推动适老产品从基础安全向智能辅助升级。全省适老化改造全面提速，政府补贴直接拉动消费超 1.5 亿元，惠及近万户家庭。同时省内重大医康养综合体项目密集落地，并不断升级区域医疗资源体系。

安诺新程国际康养中心（以下简称“安诺新程”），自 2024 年 4 月正式运营以来，入住率近 50%；报告期内新增签约合同金额近 2000 万元，与 2024 年全年相比增长超 60%，服务满意度达 95%以上，业绩呈现稳步向上的良好增长态势。报告期内，安诺新程通过与日本静冈养老集团骏府葵会深入的交流与学习，持续推进日式照护理念与中国国情的融合，尤其在认知症照护方面，通过药物与风险减量、优化营养与步态方案，提升了专业化照护水平。安诺新程获评“2025 中国银发人居发展大会”中国银发人居市场型养老院推荐项目。此外，

安诺新程运营的杭州市四季青街道钱运居家养老服务中心以“理念传播、筛查干预、家庭支持、行业赋能、友好网络”为五大功能定位，以“七色花”理念构建“1+7+X”认知障碍关怀体系，为老年认知障碍家庭支持、专业化全链条服务提供枢纽式支撑，业已成为浙江省级认知症友好社区的浙江样板。

报告期内，杭州广宇安诺实业集团股份有限公司（以下简称“广宇安诺”）与多个省内医康养综合体达成合作；同时紧密围绕行业智慧化升级与消费行为“科技赋能”和“体验导向”转变的新趋势，进行了一系列战略性布局，成功引进了基于火柴人隐私保护技术为核心的长者 AI 智能评估系统与智护信息平台系统；全面丰富了养老辅具的产品线，集中引进了多类智能养老辅具，并推出了针对性的家庭适老化改造解决方案。

地产业务

2025 年一季度房地产市场延续修复态势，止跌回稳取得一定成效。年初市场恢复更多集中于核心城市，“好城市+好房子”表现出较强韧性，土地市场也有所恢复，但二季度以来市场边际有所减弱。上半年政策定调持续释放积极信号，4 月中央政治局会议指出持续巩固房地产市场稳定态势，提出加大高品质住房供给，同时强调优化存量商品房收购政策。6 月，国常会再次强调更大力度推动房地产市场止跌回稳、进一步优化现有政策，提升政策实施的系统有效性，并明确稳定预期、激活需求、优化供给、化解风险的政策发力方向，为市场注入信心。在新一轮政策背景下，预计城市之间分化行情将延续，“好城市+好房子”具备结构性机会，一线及强二线城市或因政策持续加码，率先引领全国楼市向好，但市场全面止跌回稳仍需政策进一步加力。

报告期内，公司实现地产销售合同签约面积 3.03 万平方米，销售合同金额 6.26 亿元，竣工交付项目 1 个，竣备面积 14.35 万方，持续做好已竣工项目的交付工作。截至报告期末，公司储备规划可建建筑面积 12.35 万平方米，在建面积 12.35 万平方米。报告期内公司新增代建项目 1 个，代建项目总建筑面积约 2.7 万平方米，建设周期预计 2 年。公司加速地产项目的销售去化与资金回笼，确保现金流安全稳健；积极利用 AI 技术等数字化工具，率先推动销售模式创新转型，通过线上引流、直播看房等多元化渠道，成功激活市场潜力，多个楼盘均在当地市场销售排名第一。同时，公司始终坚持以产品力为核心，持续推动产品的迭代与更新，为客户创造超越期待的价值。

贸易业务

2025 年上半年，子公司一石巨鑫有限公司坚持“稳”字当头，稳健经营，防范风险，提升细分领域差异化的核心竞争力，扎实有序地推进各项工作，实现乙醇、PVC、玉米、石

油化工品等实物销售量合计 31.9 万吨。因用地租期已满的原因，报告期内子公司新疆禾鑫农业科技有限公司退出农业经营活动。

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中的“房地产业”的披露要求
新增土地储备项目

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积（m ² ）	计容建筑面积（m ² ）	土地取得方式	权益比例	土地总价款（万元）	权益对价（万元）
无	无	无	0	0	无	0.00%	0	0

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 ）
杭州塘颂府	4.29	8.64	8.64
舟山半升洞酒店项目	1.09	3.71	3.71
总计	5.38	12.35	12.35

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	塘颂府	杭州市余杭区	住宅	100.00%	2021年12月13日	在建	42,887.00	47,176.00	0	0	150,764	132,440.92
浙江杭州	锦上云澜府	杭州市钱塘新区	住宅	100.00%	2022年02月18日	竣工	38,879.00	97,197.50	144,805.62	144,805.62	220,000	200,563.32
浙江舟山	半升洞酒店	舟山市普陀区	酒店	50.00%	2024年08月21日	在建	10,945.42	37,159.17	0	0	56,000	19,026.99

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	锦上云澜府	杭州市钱塘新区	住宅	100.00%	97,197.50	28,080.89	67,876.22	8318.63	22,201.56	62,209.91	62,209.91	157,624.96
浙江绍兴	锦上云山府	绍兴市新昌县	住宅	100.00%	123,879.96	18,272.10	69,579.56	5,447.25	10,422.13	66,105.83	10,550.27	19,318.04
安徽黄山	江南锦园	黄山市市中	住宅	100.00%	91,281.2	35,660.9	60,995.3	5,271.52	5,862.7	99,904.26	11,113.74	10,057.02

		心城 区			6	6	4					
--	--	---------	--	--	---	---	---	--	--	--	--	--

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 (m²)	累计已出租面 积 (m²)	平均出租率
平海公寓商业街	杭州市上城区	商业	100.00%	2691.27	2691.27	100.00%
河滨公寓商业广场	杭州市下城区	商业	100.00%	13609.31	12452.36	91.50%
新东方大厦商业广场	杭州市上城区	商业	75.00%	27227.29	27227.29	100.00%
西城年华下沉式广场	杭州市西湖区	商业	100.00%	3525.37	3364.86	95.45%
鼎悦府文化创意街区	杭州市余杭区	商业	100.00%	3516.29	2090.26	59.45%
上东商铺	杭州市江干区	商业	100.00%	2383.14	1143.18	47.97%
锦绣桃源商铺	杭州市拱墅区	商业	100.00%	3397.85	2161.94	63.63%
锦润公寓商铺	杭州市江干区	商业	100.00%	1530.62	1530.62	100.00%
东润大厦	杭州市上城区	商业	100.00%	2192.64	1823.04	83.14%
杭州市中心存量物业商业	杭州市上城区	商业	100.00%	7188.45	7188.45	100.00%
平海路商业物业	杭州市上城区	商业	100.00%	6729.11	6729.11	100.00%
锦云里商铺	杭州市富阳区	商业	100.00%	262.07	157.56	60.12%
锦上文澜商铺	杭州市钱塘区	商业	100.00%	304.98	304.98	100.00%

土地一级开发情况

☐适用 ☒不适用

融资途径

融资途径	期末融资余额 (万元)	融资成本区间 /平均融资成本 (万元)	期限结构			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	147,947	3.10%-4.20%	25,433.00	7,478.00	8,402.00	106,634.00
票据	36,420		36,420.00			
债券	456.79	4.00%				456.79
合计	184,823.78		61,853.00	7,478.00	8,402.00	107,090.79

发展战略和未来一年经营计划

报告期内，公司发展战略和未来一年经营计划无重大变化，敬请参阅公司《2024 年度报告》。

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

☒适用 ☐不适用

公司及子公司按照房地产行业惯例为商品房承购人按揭贷款提供阶段性信用担保，截止 2025 年 6 月 30 日金额为 4,767.07 万元。

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	跟投合伙企业	1,200,000.00	13.33%	0.12%	690,000.00	未结算	一致
舟山锦澜府邸	跟投合伙企业	1,600,000.00	14.81%	0.44%	829,629.63	未结算	一致
黄山桃源里	跟投合伙企业	249,333.33	22.67%	0.68%	528,904.00	未结算	一致
新昌锦江府	跟投合伙企业	4,292,500.00	35.04%	0.71%	1,244,523.65	未结算	一致
天台溪谷	跟投合伙企业	12,090,000.00	80.60%	2.42%	1,993,274.40	未结算	一致
杭州万广汇	跟投合伙企业	9,375,000.00	78.13%	2.34%	9,399,012.88	未结算	一致
杭州东港空间	跟投合伙企业	7,025,000.00	31.22%	0.94%	0.00	未结算	一致
新昌锦源府	跟投合伙企业	4,640,000.00	25.78%	0.77%	696,000.00	未结算	一致
新昌锦洲府	跟投合伙企业	2,477,500.00	36.70%	0.55%	770,777.78	未结算	一致
杭州锦上文澜	跟投合伙企业	3,240,000.00	27.00%	0.27%	140,000.00	未结算	一致

二、核心竞争力分析

报告期内，公司核心竞争力未发生重大变化，敬请参阅公司《2024 年度报告》第三节“管理层讨论与分析”之三、核心竞争力分析。

三、主营业务分析

概述

参见“一、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	2,941,813,780.03	2,155,341,276.61	36.49%	本期结转房产项目较上年同期增加。
营业成本	2,671,959,932.93	2,032,974,524.48	31.43%	本期结转房产项目较上年同期增加。
销售费用	32,576,664.94	42,813,050.97	-23.91%	
管理费用	46,684,696.69	61,501,809.51	-24.09%	
财务费用	46,437,321.81	53,121,043.33	-12.58%	
所得税费用	68,824,461.49	48,205,222.95	42.77%	本期利润总额较上年同期增加。
经营活动产生的现金流量净额	317,832,546.58	-80,869,965.80	493.02%	本期购买商品、接受劳务支付的现金和支付的各项税费较上年同期下降较多。
投资活动产生的现金流量净额	26,745,673.92	131,191,002.22	-79.61%	本期投资活动现金流入较上年同期下降较多。

筹资活动产生的现金流量净额	-515,758,063.11	-515,108,164.05	-0.13%	
现金及现金等价物净增加额	-171,066,662.58	-464,447,462.53	63.17%	本期经营活动产生的现金流量净额较上年同期增加。

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

☐适用 ☒不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

营业收入构成

单位：元

	本报告期		上年同期		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	2,941,813,780.03	100%	2,155,341,276.61	100%	36.49%
分行业					
房地产	1,993,494,812.75	67.77%	1,014,026,990.68	47.05%	96.59%
贸易	872,593,831.30	29.66%	1,071,902,863.61	49.73%	-18.59%
其他	75,725,135.98	2.57%	69,411,422.32	3.22%	9.10%
分产品					
房地产	1,993,494,812.75	67.77%	1,014,026,990.68	47.05%	96.59%
贸易	872,593,831.30	29.66%	1,071,902,863.61	49.73%	-18.59%
其他	75,725,135.98	2.57%	69,411,422.32	3.22%	9.10%
分地区					
浙江省内	2,834,838,049.95	96.36%	1,995,403,224.86	92.58%	42.07%
浙江省外	106,975,730.08	3.64%	159,938,051.75	7.42%	-33.11%

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	1,993,494,812.75	1,770,408,986.76	11.19%	96.59%	90.74%	2.73%
贸易	872,593,831.30	847,016,971.16	2.93%	-18.59%	-19.30%	0.85%
其他	75,725,135.98	54,533,975.01	27.98%	9.10%	-1.12%	7.44%
分产品						
房地产	1,993,494,812.75	1,770,408,986.76	11.19%	96.59%	90.74%	2.73%
贸易	872,593,831.30	847,016,971.16	2.93%	-18.59%	-19.30%	0.85%
其他	75,725,135.98	54,533,975.01	27.98%	9.10%	-1.12%	7.44%
分地区						
浙江省内	2,834,838,049.95	2,566,273,941.45	9.47%	42.07%	37.44%	3.04%
浙江省外	106,975,730.08	105,685,991.48	1.21%	-33.11%	-36.27%	4.90%

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

四、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	13,228,096.60	9.16%	权益法核算的长期股权投资收益、处置长期股权投资产生的投资收益和理财收益等。	否
公允价值变动损益	-1,436,038.16	-0.99%	其他非流动金融资产公允价值变动等。	否
资产减值	-6,354,935.72	-4.40%	存货跌价准备变动等。	否
营业外收入	682,958.99	0.47%	违约赔偿收入等。	否
营业外支出	1,325,391.17	0.92%	对外捐赠及罚金等。	否

五、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		上年末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	1,461,298,346.67	18.26%	1,505,507,093.78	15.06%	3.20%	
应收账款	92,088,738.48	1.15%	135,125,467.52	1.35%	-0.20%	
存货	4,004,325,643.88	50.04%	5,884,723,784.10	58.87%	-8.83%	地产项目结转收入所致。
投资性房地产	576,598,623.54	7.21%	585,262,731.71	5.85%	1.36%	
长期股权投资	301,343,132.43	3.77%	289,970,152.19	2.90%	0.87%	
固定资产	684,899,715.48	8.56%	695,309,902.45	6.96%	1.60%	
使用权资产	8,470,458.11	0.11%	9,680,523.55	0.10%	0.01%	
短期借款	205,830,000.00	2.57%	248,230,000.00	2.48%	0.09%	
合同负债	583,027,439.77	7.29%	2,003,390,049.04	20.04%	-12.75%	地产项目结转收入所致。
长期借款	1,225,140,000.00	15.31%	1,330,299,429.44	13.31%	2.00%	
租赁负债	12,663,334.87	0.16%	12,475,774.73	0.12%	0.04%	

2、主要境外资产情况

☐适用 ☒不适用

3、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								

1. 交易性金融资产 (不含衍生金融资产)							8,876.97	8,876.97
3. 其他债权投资	3,593,809.98				343,882,806.67	345,549,278.21		1,927,338.44
4. 其他权益工具投资	26,777,000.00							26,777,000.00
5. 其他非流动金融资产	36,198,910.54	-789,188.16						35,409,722.38
金融资产小计	66,569,720.52	-789,188.16			343,882,806.67	345,549,278.21	8,876.97	64,122,937.79
上述合计	66,569,720.52	-789,188.16			343,882,806.67	345,549,278.21	8,876.97	64,122,937.79
金融负债	0.00	646,850.00						646,850.00

其他变动的内容

其他变动系公司持有参股公司股权因持有目的变动，由长期股权投资转入交易性金融资产。

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

☐ 是 ☒ 否

4、截至报告期末的资产权利受限情况

详见本报告第八节“七、合并财务报表项目注释，21、所有权或使用权受到限制的资产”。

六、投资状况分析

1、总体情况

☐ 适用 ☒ 不适用

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

4、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

1) 报告期内以套期保值为目的的衍生品投资

☒适用 ☐不适用

单位：万元

衍生品投资类型	初始投资金额	期初金额	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	期末金额	期末投资金额占公司报告期末净资产比例
期货合约	0	0	-64.69	0	159,442.71	161,214.83	-1,559.01	-0.52%
远期结售汇等	0	70.32	0	0	706.15	776.47	0	0.00%
合计	0	70.32	-64.69	0	160,148.86	161,991.3	-1,559.01	-0.52%
报告期内套期保值业务的会计政策、会计核算具体原则，以及与上一报告期相比是否发生重大变化的说明	无重大变化。							
报告期实际损益情况的说明	衍生品投资产生的损益抵消了被套期项目因价格、汇率波动产生的损益。							
套期保值效果的说明	公司开展套期保值业务的期货品种仅限于与公司实际经营相关的产品，在期货操作中充分利用期货市场功能，合理规避原材料价格波动对经营带来的不利影响。 公司开展外汇套期保值业务，降低了汇率波动的风险，使公司专注于生产经营，锁定了经营成本。							
衍生品投资资金来源	自有资金。							
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）	报告期内，公司子公司一石巨鑫有限公司和杭州广宇久熙进出口有限公司（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为基础，做好风险控制。							
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	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。							

参数的设定	
涉诉情况（如适用）	不适用
衍生品投资审批董事会公告披露日期（如有）	2024 年 12 月 31 日

2) 报告期内以投机为目的的衍生品投资

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在以投机为目的的衍生品投资。

5、募集资金使用情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

七、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

八、主要控股参股公司分析

☒适用 ☐不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
杭州锦宇房地产开发有限公司	子公司	房地产	100,000,000.00	627,528,896.45	181,130,092.40	1,576,249,589.19	153,148,000.86	115,011,000.64
杭州毓惠企业管理有限公司	子公司	房地产	400,000,000.00	341,680,819.15	278,377,733.95	100,570,176.74	13,014,899.00	10,843,888.30
绍兴广玥房地产开发有限公司	子公司	房地产	30,000,000.00	662,039,036.33	99,853,491.37	193,180,423.84	20,621,862.52	20,646,862.53
一石巨鑫有限公司	子公司	贸易	56,200,000.00	908,229,551.04	160,588,940.55	861,795,530.95	16,453,336.28	12,300,196.09

报告期内取得和处置子公司的情况

☒适用 ☐不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
舟山聚龙房产有限公司	设立	暂无重大影响。
舟山观宇房产有限公司	设立	暂无重大影响。
杭州龙达佩盈股权投资基金合伙企业（有限合伙）	设立	暂无重大影响。
杭州广宇安诺健康科技有限公司	设立	暂无重大影响。
杭州安诺健康养老产业发展合伙企业（有限合伙）	注销	无重大影响。

主要控股参股公司情况说明:无。

九、公司控制的结构化主体情况

☐适用 ☒不适用

十、公司面临的风险和应对措施

1、政策风险：公司所处的银发康养行业和地产行业均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。银发康养行业的监管从“宽松鼓励”转向“刚性约束”；应对政策：不断适应各项新政策的要求，坚守政策合规底线经营。地产行业中的土地政策、金融政策、税收政策等项目开发成本、进度、销售、利润等均产生影响；应对措施：在确保现金流安全的前提下，稳健拓展土地储备。

2、市场风险：银发康养行业的发展仍面临多重市场风险因素的影响，包括区域发展失衡、消费信任建立周期长、支付能力两级分化和消费决策代际化的影响；应对措施：针对银发人群的特点重建信任，构建支付分层体系，模式创新的同时实现服务圈层化。地产行业的市场需求受经济环境、人口结构、金融政策等因素波动的影响较大；行业竞争激烈且充分，不断压缩利润空间；应对措施：多渠道推进销售，提升资金回笼效率。

3、经营风险：公司开展的部分银发康养项目与地产项目相同，均涉及到多个环节，在改造/开发过程中，可能面临诸多不确定性，例如技术指标规范/规划调整导致改造/开发周期延长；建筑材料价格以及人工成本上涨增加建安成本造价等。应对措施：开源节流，优化成本管理。

4、财务风险：融资渠道不畅、财务成本上升，影响项目开发和资金周转。应对措施：优化融资渠道，逐步降低财务成本。

十一、市值管理制度和估值提升计划的制定落实情况

公司是否制定了市值管理制度。

☐是 ☒否

公司是否披露了估值提升计划。

☒是 ☐否

因自 2024 年 3 月 1 日至 2025 年 2 月 28 日连续 12 个月每个交易日收盘价均低于最近一个会计年度即 2023 年度经审计的每股归属于上市公司股东的净资产，公司于 2025 年 2 月 28 日披露了估值提升计划，详见公司《2025 年度估值提升计划的公告》（2025-013 号）。

基于对公司价值的认可和未来可持续发展的信心，公司于 2025 年 4 月 4 日披露了《回购报告书》，使用自有资金和自筹资金以集中竞价交易方式通过深圳证券交易所交易系统回购公司股份，用于员工持股计划或股权激励。截至本报告披露日，公司已回购公司股份 10063100 股，占公司总股本的 1.3%，最高成交价为 3.17 元/股，最低成交价为 2.79 元/股，成交总金额为 29828511 元（不含交易费用）。

基于估值提升计划，公司还将进行中期现金分红，拟每 10 股派发现金 0.5 元（须经公司 2025 年第五次临时股东会审议通过后实施），通过持续稳定的分红机制，公司期望与广大股东携手共进，共享公司成长带来的长期价值。

十二、“质量回报双提升”行动方案贯彻落实情况

公司是否披露了“质量回报双提升”行动方案公告。

☐是 ☒否

第四节 公司治理、环境和社会

一、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
翁赞	监事会主席	离任	2025 年 02 月 18 日	工作调动
杨晓光	监事	被选举	2025 年 02 月 18 日	工作调动
白琳	监事会主席	被选举	2025 年 02 月 18 日	工作调动
白琳	监事会主席	离任	2025 年 06 月 19 日	监事会改革
胡健	监事	离任	2025 年 06 月 19 日	监事会改革
杨晓光	职工代表监事	离任	2025 年 06 月 19 日	监事会改革

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

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	0.5
分配预案的股本基数（股）	以公司总股本 774,144,175 股扣除回购专用证券账户持有的公司 10,063,100 股后的 764,081,075 股为基数

现金分红金额（元）（含税）	38,204,053.75
以其他方式（如回购股份）现金分红金额（元）	0.00
现金分红总额（含其他方式）（元）	38,204,053.75
可分配利润（元）	1,335,285,844.91
现金分红总额（含其他方式）占利润分配总额的比例	100%
本次现金分红情况	
其他	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
以公司总股本 774,144,175 股扣除回购专用证券账户持有的公司 10,063,100 股后的 764,081,075 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金人民币 0.5 元（含税），共计派发现金红利 38,204,053.75 元，不送红股，不以公积金转增股本。	

三、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

1、股权激励

无。

2、员工持股计划的实施情况

☐适用 ☒不适用

3、其他员工激励措施

☒适用 ☐不适用

截至报告期末，公司与员工共同投资且未退出的房地产项目 10 个，员工出资金额 10115.43 万元，占项目资金峰值比例均不高于 3%。

四、环境信息披露情况

上市公司及其主要子公司是否纳入环境信息依法披露企业名单

☐是 ☒否

五、社会责任情况

广宇集团始终秉承“求实诚信、开拓创新”的企业宗旨，坚持追求社会认可、客户赞誉、员工满意三大目标，以“服务大众、共享生活”为使命。坚持党建引领，发挥党组织核心作用，推动公司高质量发展。公司在发展过程中始终坚持做到社会效益、环境效益与经济效益并重，积极承担社会责任。

自贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育开展以来，公司高度重视，以创新思维和务实的举措扎实推进党建工作与公司发展深度融合。公司党委以“深化、内化、转化”

为导向，通过专题讲座、研讨交流等形式，组织广大党员深入学习，增强责任感和使命感，广大党员们努力在各自的岗位上发挥先锋模范作用，彰显了“红宇力量”，推动了公司各项工作的顺利进行与高质量发展。公司党委探索“党建+公益”新载体、新模式，积极响应省民政厅“海岛支老，一起安好”行动，组建“安诺新程”支老小队赴舟山洋山镇开展新一轮助老养老服务，助力偏远海岛老人共享优质养老服务发展成果。

古人有云：“仁以行之。”作为社会资源的组织者与管理者，企业不仅承载着经济发展的使命，更应成为社会文明的引领者与践行者。在广宇，善举不仅是对社会的深情厚意，更是一种至高的精神追求，它凝聚成团队的核心力量，成为广宇独特的人格魅力与文化标识。

在《杭州市志》（1986—2005，第一卷）中，有一段珍贵的记载：“1994年5月8日，全省首家民间慈善机构——杭州市广宇慈善协会正式成立。”这一创举，标志着广宇在慈善公益领域的先行者姿态，广宇慈善协会也成为浙江省第一家由企业创办的慈善机构。三十多年来的风雨兼程，广宇慈善协会始终心怀热忱，对社会公益与慈善事业的热情从未减退。广宇慈善协会传承并延续了“冬日暖阳”活动，每逢寒冬，便为杭州市湖滨街道的困难家庭送去温暖与关怀，捐赠生活必需物资；开展点对点的精准捐助，为杭州市癌症康复协会提供持续支持，助力患者重燃生命希望；踊跃参与“春风行动”、双千结对、联乡结村等，慈善足迹遍布浙江、安徽、广东、西藏等省。

广宇物业在管面积 230 多万平方米，服务 1.4 万户家庭。社区不仅是居住的空间，更是心灵的港湾，广宇物业始终将社区文化建设置于核心地位，将“适老化改造和养老服务”深度融入“优居、乐活、颐养、睦邻”健康家计划，致力于为业主打造一个和谐、温馨、充满活力的生活家园，享受安全、便利、温情的全龄友好生活。广宇物业从科学规划、绿色生活、人性关怀等多维度出发，全方位提升业主生活品质。在日常服务中，广宇物业各员工始终坚守一线，以业主需求为己任，用心倾听、积极行动，帮助业主解决实际困难。无论是日常的设施维护，还是突发的紧急情况，我们的员工总是第一时间响应，用专业与热情为业主排忧解难，用实际行动诠释物业服务的真正价值。正因为这份坚守与付出，广宇物业赢得了业主的高度认可与赞誉。我们多次荣获业主赠送的表扬锦旗，服务的小区被评为“小区建设服务先进集体”，我们的物业服务者被评为“物业管理服务先进工作者”、“优秀志愿者”。

公司银发康养业务的两大研究机构——浙江浙静老龄研究院和浙江大学管理学院老龄化与养老产业研究中心，凭借其深厚的专业背景和强大的研究实力，以专业行动推动社会福祉提升，引领完成了多项研究。浙静老龄研究院聚焦养老领域发布“3 项政策提案 + 2 项联合课题”，形成“制度—人才—环境—保障”全链条研究矩阵。浙江大学管理学院老龄化与

养老产业研究中心完成多篇高水平论文，出版《五力祐老·共同富裕下的新式养老》，确立新时代养老模式框架理论基础，持续输出前沿理论；成功举办了“浙江省老龄化与老龄产业发展论坛”，发布《2025 年中国养老产业商学研究报告——智慧养老专题》，为银发产业的健康发展提供了清晰的路线图与智力支持。“银发经济创新创业人才训练营”项目持续深化，输送了一批具备前瞻视野与实战能力的复合型领军人才，形成“学术—产业—人才”闭环。

公司秉持可持续发展理念，将其融入企业战略。在安全生产方面，严格落实安全生产责任制，全面加强管理，确保项目安全运行。同时，注重环保措施的实施，通过精细化管理，减少扬尘，降低施工对环境和居民的影响。在产品创新方面，不断探索房产品的功能升级与智能优化，深入研究室内功能空间，实现个性、健康、智能等多场景的有机结合。采用绿色建筑技术，打造低能耗、资源可循环利用的养老设施，不断精进适老化设计，结合智慧社区和科技技术，实现智能化管理和人性化服务，提升养老设施的舒适度与安全性。

公司严格遵守《劳动法》《劳动合同法》《社会保障法》等法律法规，全方位保障员工权益。与员工签订规范的《劳动合同》，按时足额发放工资，办理社会保险，定期组织体检，举办丰富的健康促进活动，让员工在轻松氛围中收获健康与快乐，增强团队凝聚力与归属感。在工作环境方面，公司提供舒适、安全、高效且节能的工作空间，提供宽敞明亮的活动场地，营造积极向上的工作氛围。注重改善用餐环境，提供干净卫生丰富的餐品。公司为员工提供坚实的物质保障，创造优越的个人发展空间与身心健康条件，打造充满关爱与活力的企业家园。公司重视员工专业成长，为进一步拓宽员工康养视野、助力员工提升专业素养拓展职业发展空间，2025 年 1 月，广宇集团“康养人才训练营”盛大开营，来自集团平台、各项目公司及分子公司的 80 余名菁英学员齐聚一堂，以“同频共振、向新而行”之势，为集团康养事业注入澎湃新动能。集团以此次训练营为新起点，持续锻造一支“懂运营、精服务、善创新、有温度”的康养铁军，为实现“中国式康养标杆企业”愿景奠定坚实的人才基石。

公司坚持将财富作为回馈社会的根本，努力提高发展质量做好业绩的同时，让社会分享企业成果，让百姓分享企业盈利。未来，公司将坚持可持续发展的战略，和谐创业，诚信经营，不断完善社会责任管理体系建设，加强与各利益方的沟通与交流，继续支持社会公益事业，为促进公司、社会与自然的和谐、为浙江共同富裕示范区的建设，贡献自己的一份力量！

第五节 重要事项

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

☐适用 ☒不适用

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

二、控股股东及其他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他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、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。

四、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

☐是 ☒否

公司半年度报告未经审计。

五、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

☐适用 ☒不适用

六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

☐适用 ☒不适用

七、破产重整相关事项

☐适用 ☒不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

八、诉讼事项

重大诉讼仲裁事项

☐适用 ☒不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

其他诉讼事项

☒适用 ☐不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
公司作为被告未达到重大诉讼(仲裁)披露标准的事项汇总	9,597.26	否	进行中	主要系日常经营相关案件,尚未有审理结果,对公司生产经营无重大影响。	尚未结案	无	无
公司作为原告未达到重大诉讼(仲裁)披露标准的事项汇总	5,053.51	否	进行中	主要系日常经营相关案件,尚未有审理结果,对公司生产经营无重大影响。	尚未结案	无	无

九、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、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

☐适用 ☒不适用

十一、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重大关联交易。

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、出售的重大关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

☐适用 ☒不适用

公司报告期未发生共同对外投资的重大关联交易。

4、关联债权债务往来

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在重大关联债权债务往来。

5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

☐适用 ☒不适用

公司与存在关联关系的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

☐适用 ☒不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

7、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。

十二、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与杭州市第三人民医院签订《房屋租赁合同》，将杭州市西湖大道 18 号 101、104、105、201、301、401、501 商业用房租赁给杭州市第三人民医院，租期为 2025 年 3 月至 2030 年 2 月，首年租金 2435 万元，后续根据市场行情适度递增。

(2) 公司 2021 年与北京同仁堂浙江医药有限公司续签租赁协议，将杭州市上城区平海路 6-8 号二层、12-14 号、岳王路 20-26 号商业用房续租给北京同仁堂浙江医药有限公司，租期为 2021 年 4 月至 2026 年 4 月，第一年租金为 420 万，后续根据市场行情适度递增。

(3) 公司 2016 年与浙江国金企业管理有限公司（以下简称浙江国金）签订租赁协议，将杭州市建国北路河滨公寓地下营业用房租赁给浙江国金，租期为 15 年，第一年租金为 588 万元，后续根据市场行情适度递增。

(4) 子公司 2022 年与浙江股权服务集团有限公司（以下简称“浙股集团”）签订租赁协议，将杭州市中心部分的商业用房租赁给浙股集团，租期五年五个月，第一年租金 865.85 万元，后续根据市场行情适度递增。

(5) 公司 2023 年与浙江佳合酒店管理有限公司（以下简称“浙江佳合”）签订租赁协议，将杭州市中山中路 481 号、平海路 6-8 号 3-6 层商业用房租赁给浙江佳合，租期十八年六个月，第一年租金 761.40 万元，后续根据市场行情适度递增。

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

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	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
无	无	0	无	0		无	无	无	无	无
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）			0	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）						0
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）			0	报告期末实际对外担保余额合计（A4）						0
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	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
杭州安诺新程住房租赁有限公司	2023 年 03 月 16 日	12,000	2023 年 03 月 24 日	12,000	连带责任担保	无	少数股东按照股权比例为公司提供同等条件的反	其中 10000 万元 2023/3/24 至 2030/3/24,	否	否

							担保	2000 万元 2023/3/24 至 2026/3/24		
杭州融晟新程股份有限公司	2023 年 06 月 26 日	24,786	2023 年 06 月 30 日	18,360	抵押、 连带责任担保	杭州融晟新程股份有限公司自有房产抵押	无	连带责任担保期： 2023/06/21 至 2026/06/20；抵押担保期 2023/06/21 至 2028/06/20	否	否
杭州广宇久熙进出口有限公司	2024 年 01 月 18 日	950	2024 年 01 月 18 日	883	连带责任担保	无	少数股东按照股权比例为公司提供同等条件的反担保	2024 年 1 月 18 日至 2025 年 12 月 31 日	否	否
浙江安诺康养服务有限公司	2024 年 03 月 08 日	2,000	2024 年 03 月 08 日	2,000	连带责任担保	无	少数股东按照股权比例为公司提供同等条件的反担保	2024 年 3 月 8 日至 2026 年 2 月 26 日	否	否
杭州广宇建筑工程技术咨询有限公司	2024 年 03 月 26 日	37,900	2024 年 03 月 29 日	36,595	抵押、 连带责任担保	杭州广宇建筑工程技术咨询有限公司自有房产抵押	无	2024 年 3 月 29 日至 2036 年 3 月 21 日	否	否
一石巨鑫有限公司	2024 年 07 月 16 日	15,000	2024 年 07 月 16 日	15,000	连带责任担保、质押	无	少数股东按照股权比例为公司提供同等条件的反担保、少数股东股份质押给公司	2024 年 7 月 16 日至 2025 年 7 月 15 日	否	否
浙江上东房地产开发	2024 年 07 月 27 日	14,600	2024 年 07 月 30 日	13,176	抵押、 连带责任担保	浙江上东房地产开发	无	2024 年 7 月 30 日至	否	否

有限公司						有限公司以其自有房产抵押		2039 年 7 月 29 日		
浙江安诺康养服务有限公司	2024 年 09 月 07 日	1,000	2024 年 10 月 17 日	1,000	连带责任担保	无	少数股东按照股权比例为公司提供同等条件的反担保	2024 年 10 月 17 日至 2029 年 8 月 29 日	否	否
浙江安诺康养服务有限公司	2024 年 11 月 28 日	1,000	2024 年 12 月 10 日	500	连带责任担保	无	少数股东按照股权比例为公司提供同等条件的反担保	2024 年 12 月 10 日至 2025 年 11 月 27 日	否	否
杭州广宇久熙进出口有限公司	2024 年 11 月 28 日	1,000	2024 年 12 月 10 日	500	连带责任担保	无	少数股东按照股权比例为公司提供同等条件的反担保	2024 年 12 月 10 日至 2025 年 11 月 27 日	否	否
杭州广宇安诺实业集团股份有限公司	2024 年 11 月 28 日	1,000	2024 年 12 月 10 日	500	连带责任担保	无	少数股东按照股权比例为公司提供同等条件的反担保	2024 年 12 月 10 日至 2025 年 11 月 27 日	否	否
一石巨鑫有限公司	2025 年 01 月 18 日	8,000	2025 年 01 月 20 日	8,000	连带责任担保、质押	无	少数股东按照股权比例为公司提供同等条件的反担保、少数股东股份质押给公司	2025 年 1 月 20 日至 2026 年 1 月 19 日	否	否
一石巨鑫有限公司	2025 年 01 月 22 日	15,000	2025 年 01 月 21 日	15,000	连带责任担保、质押	无	少数股东按照股权比例为公司提供同等条件的反担保、少数股东股份	2025 年 1 月 21 日至 2026 年 1 月 20 日	否	否

							质押给公司			
一石巨鑫有限公司	2025 年 02 月 21 日	7,800	2025 年 03 月 10 日	7,800	连带责任担保、质押	无	少数股东按照股权比例为公司提供同等条件的反担保、少数股东股份质押给公司	2025 年 3 月 10 日至 2026 年 3 月 9 日	否	否
杭州广宇安诺实业集团股份有限公司	2025 年 06 月 28 日	1,000	2025 年 06 月 28 日	800	连带责任担保	无	少数股东按照股权比例为公司提供同等条件的反担保	2025 年 6 月 27 日至 2026 年 6 月 26 日	否	否
浙江广宇新城房地产开发有限公司	2021 年 12 月 28 日	54,000	2022 年 01 月 01 日	15,200	连带责任担保	余政储出【2021】8 号地块土地使用权	-	2021/12/27 至 2030/12/29	是	否
杭州锦宇房地产开发有限公司	2022 年 08 月 06 日	87,000	2022 年 08 月 05 日	82,889	连带责任担保	杭州锦宇房地产开发有限公司土地使用权抵押	无	2022/8/8 至 2025/6/14	是	否
一石巨鑫有限公司	2024 年 01 月 05 日	20,000	2024 年 01 月 05 日	20,000	连带责任担保、质押	无	少数股东按照股权比例为公司提供同等条件的反担保、少数股东股份质押给公司	2024 年 1 月 5 日至 2025 年 1 月 5 日	是	否
一石巨鑫有限公司	2024 年 01 月 17 日	6,800	2024 年 01 月 17 日	6,800	连带责任担保、质押	无	少数股东按照股权比例为公司提供同等条件的反担保、少数股东股份	2024 年 1 月 17 日至 2025 年 1 月 14 日	是	否

							质押给公司			
一石巨鑫有限公司	2024 年 03 月 08 日	7,800	2024 年 03 月 08 日	7,800	连带责任担保、质押	无	少数股东按照股权比例为公司提供同等条件的反担保、少数股东股份质押给公司	2024 年 3 月 8 日至 2025 年 3 月 7 日	是	否
杭州广宇久熙进出口有限公司	2024 年 03 月 28 日	1,000	2024 年 03 月 28 日	940	连带责任担保	无	少数股东按照股权比例为公司提供同等条件的反担保	2024 年 3 月 28 日至 2025 年 3 月 27 日	是	否
一石巨鑫有限公司	2024 年 04 月 27 日	6,000	2024 年 04 月 27 日	6,000	连带责任担保、质押	无	少数股东按照股权比例为公司提供同等条件的反担保、少数股东股份质押给公司	2024 年 4 月 27 日至 2025 年 4 月 26 日	是	否
杭州广宇安诺实业集团股份有限公司	2024 年 05 月 25 日	1,000	2024 年 05 月 25 日	1,000	连带责任担保	无	少数股东按照股权比例为公司提供同等条件的反担保	2024 年 5 月 25 日至 2025 年 5 月 24 日	是	否
杭州广宇安诺实业集团股份有限公司	2024 年 06 月 07 日	1,000	2024 年 06 月 07 日	1,000	连带责任担保	无	少数股东按照股权比例为公司提供同等条件的反担保	2024 年 6 月 7 日至 2025 年 6 月 6 日	是	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)		31,800		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)		31,600				
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)		143,036		报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)		118,865				

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	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
杭州鼎清企业管理有限公司	2023 年 03 月 31 日	20,000	2023 年 04 月 04 日	20,000	抵押、质押	杭州鼎清企业管理有限公司和浙江鼎源房地产开发有限公司以自持的部分物业为此提供抵押担保	无	抵押期：2023 年 3 月 29 日至 2033 年 3 月 29 日；质押期：2023 年 3 月 29 日至 2038 年 3 月 29 日	否	否
广宇集团股份有限公司	2023 年 09 月 16 日	16,000	2023 年 09 月 21 日	15,650	抵押	浙江鼎源房地产开发有限公司以自持部分物业为此提供抵押担保	无	2023 年 9 月 21 日至 2033 年 6 月 21 日	否	否
杭州益光房地产开发有限公司	2024 年 03 月 21 日	2,000	2024 年 03 月 21 日	0	无	杭州康益德房地产开发有限公司为杭州益光房地产开发有限公司履行房屋租赁合同项下的金钱给付义务提供最高额 2000 万元的连带责任保证。	无	2024 年 3 月 21 日起至租赁合同结束	否	否
广宇集团股份有限公司	2024 年 09 月 19 日	732.33	2024 年 09 月 19 日	732.33	抵押	浙江鼎源房地产开发有限公司以自持部分	无	2024 年 9 月 19 日至 2025 年 9 月 18 日	否	否

						物业为此提供抵押担保				
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)		0	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)						0	
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)		38,732	报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)						30,684	
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)		31,800	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)						31,600	
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)		181,768	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)						149,549	
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例									50.14%	
其中:										
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)									0	
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保余额 (E)									130,483.54	
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)									413.62	
上述三项担保金额合计 (D+E+F)									130,897.16	
对未到期担保合同, 报告期内发生担保责任或有证据表明有可能承担连带清偿责任的情况说明 (如有)				无。						
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)				无。						

采用复合方式担保的具体情况说明: 无。

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。

十三、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。

十四、公司子公司重大事项

☒适用 ☐不适用

公司积极响应《中共中央国务院关于深化养老服务改革发展的意见》精神，使用自有资金对杭州广宇银发康养产业发展有限公司（更名后）进行增资，注册资本金从 300 万元增至 50000 万元，旨在紧抓银发康养行业的历史性机遇，体现了公司在银发康养领域做大做强的决心。

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	4,273,974	0.55%						4,273,974	0.55%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	4,273,974	0.55%						4,273,974	0.55%
其中：境内法人持股									
境内自然人持股	4,273,974	0.55%						4,273,974	0.55%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	769,870,201	99.45%						769,870,201	99.45%
1、人民币普通股	769,870,201	99.45%						769,870,201	99.45%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
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

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

截至 2025 年 6 月 30 日，公司通过股份回购专用证券账户以集中竞价交易方式回购公司股份 6951400 股，占公司总股本的 0.9%，最高成交价为 2.93 元/股，最低成交价为 2.79 元/股，成交总金额为 20016195 元（不含交易费用）。

截至 2025 年 7 月 31 日，公司通过股份回购专用证券账户以集中竞价交易方式回购公司股份 10063100 股，占公司总股本的 1.3%，最高成交价为 3.17 元/股，最低成交价为 2.79 元/股，成交总金额为 29828511 元（不含交易费用）。

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

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		29,444		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%以上的股东或前 10 名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
杭州平海投资有限公司	境内非国有法人	17.41%	134,757,000	无变动	0	134,757,000	不适用	0
王鹤鸣	境内自然人	9.58%	74,150,737	无变动	0	74,150,737	不适用	0
杭州澜华投资管理有限公司	境内非国有法人	4.26%	32,967,033	无变动	0	32,967,033	不适用	0
法泰达管理（杭州）有限公司	境内非国有法人	1.29%	10,000,000	比年初增加 265 万股	0	10,000,000	不适用	0
严建光	境内自然人	1.26%	9,730,000	比年初减少 307 万股	0	9,730,000	不适用	0
单玲玲	境内自然人	0.89%	6,867,620	无变动	0	6,867,620	不适用	0
广东合丰私募基金管理有限公司－合	其他	0.78%	6,015,001	年初非前十名股东	0	6,015,001	不适用	0

丰稳健一号私募证券投资基金								
吴群	境内自然人	0.65%	5,020,000	比年初增加 27 万股	0	5,020,000	不适用	0
何小春	境内自然人	0.57%	4,451,040	年初非前十名股东	0	4,451,040	不适用	0
曹军宁	境内自然人	0.56%	4,354,700	年初非前十名股东	0	4,354,700	不适用	0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）		无。						
上述股东关联关系或一致行动的说明		1. 杭州平海投资有限公司、杭州澜华投资管理有限公司、王鹤鸣、单玲玲系公司实际控制人王轶磊的一致行动人。2. 法泰达管理（杭州）有限公司法定代表人单康康系王鹤鸣关联自然人。除此之外，公司未知其他股东之间是否存在关联关系。						
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明		无。						
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明（如有）（参见注 11）		广宇集团股份有限公司回购专用证券账户，持股数量 6,951,400 股，持股比例 0.90%，予以特别说明，不纳入前 10 名股东列示。						
前 10 名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份、高管锁定股）								
股东名称		报告期末持有无限售条件股份数量				股份种类		
						股份种类	数量	
杭州平海投资有限公司		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	
杭州澜华投资管理有限公司		32,967,033				人民币普通股	32,967,033	
法泰达管理（杭州）有限公司		10,000,000				人民币普通股	10,000,000	
严建光		9,730,000				人民币普通股	9,730,000	
单玲玲		6,867,620				人民币普通股	6,867,620	
广东合丰私募基金管理有限公司—合丰稳健一号私募证券投资基金		6,015,001				人民币普通股	6,015,001	
吴群		5,020,000				人民币普通股	5,020,000	
何小春		4,451,040				人民币普通股	4,451,040	
曹军宁		4,354,700				人民币普通股	4,354,700	
前 10 名无限售条件股东之间，以及前 10 名无限售条件股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明		1. 杭州平海投资有限公司、杭州澜华投资管理有限公司、王鹤鸣、单玲玲系公司实际控制人王轶磊的一致行动人。2. 法泰达管理（杭州）有限公司法定代表人单康康系王鹤鸣关联自然人。除此之外，公司未知其他股东之间是否存在关联关系。						
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）		无。						

持股 5%以上股东、前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

☐适用 ☒不适用

前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

☐适用 ☒不适用

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、董事、监事和高级管理人员持股变动

☐适用 ☒不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2024 年年报。

五、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。

六、优先股相关情况

☐适用 ☒不适用

报告期公司不存在优先股。

第七节 债券相关情况

☐ 适用 ☒ 不适用

第八节 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

2025 年 06 月 30 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	1,461,298,346.67	1,505,507,093.78
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	8,876.97	
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	92,088,738.48	135,125,467.52
应收款项融资	1,927,338.44	3,593,809.98
预付款项	111,802,119.64	74,623,389.61
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	244,002,429.05	265,630,704.50
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	4,004,325,643.88	5,884,723,784.10
其中：数据资源		
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	240,146,545.41	269,310,323.95
流动资产合计	6,155,600,038.54	8,138,514,573.44

非流动资产：		
发放贷款和垫款	108,725,000.00	83,725,000.00
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款	1,275,511.16	
长期股权投资	301,343,132.43	289,970,152.19
其他权益工具投资	26,777,000.00	26,777,000.00
其他非流动金融资产	35,409,722.38	36,198,910.54
投资性房地产	576,598,623.54	585,262,731.71
固定资产	684,899,715.48	695,309,902.45
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	8,470,458.11	9,680,523.55
无形资产	8,749,232.82	5,662,659.11
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用	2,461,835.21	2,939,979.81
递延所得税资产	91,999,660.16	121,797,658.53
其他非流动资产	235,773.34	235,773.34
非流动资产合计	1,846,945,664.63	1,857,560,291.23
资产总计	8,002,545,703.17	9,996,074,864.67
流动负债：		
短期借款	205,830,000.00	248,230,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债	646,850.00	0.00
衍生金融负债		
应付票据	353,200,000.00	328,830,000.00
应付账款	799,880,688.48	872,054,103.45
预收款项	10,574,920.82	1,605,377.50
合同负债	583,027,439.77	2,003,390,049.04
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	2,890,071.49	23,150,182.97
应交税费	97,393,547.86	100,634,514.45
其他应付款	1,437,256,504.14	1,417,976,469.61
其中：应付利息	133,870.97	33,870.97

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	59,499,952.73	340,659,752.36
其他流动负债	54,026,652.95	179,993,756.94
流动负债合计	3,604,226,628.24	5,516,524,206.32
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	1,225,140,000.00	1,330,299,429.44
应付债券	4,567,852.63	4,524,698.80
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	12,663,334.87	12,475,774.73
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	3,353,198.00	3,353,198.00
递延收益		
递延所得税负债	8,206,185.67	
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,253,930,571.17	1,350,653,100.97
负债合计	4,858,157,199.41	6,867,177,307.29
所有者权益：		
股本	774,144,175.00	774,144,175.00
其他权益工具	158,706.06	158,706.06
其中：优先股		
永续债		
资本公积	844,628,536.73	844,628,536.73
减：库存股	20,019,799.44	
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	284,937,449.22	284,937,449.22
一般风险准备		
未分配利润	1,098,855,786.38	1,008,197,754.13
归属于母公司所有者权益合计	2,982,704,853.95	2,912,066,621.14
少数股东权益	161,683,649.81	216,830,936.24
所有者权益合计	3,144,388,503.76	3,128,897,557.38
负债和所有者权益总计	8,002,545,703.17	9,996,074,864.67

法定代表人：王轶磊 主管会计工作负责人：陈连勇 会计机构负责人：齐磊

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	709,869,378.97	259,577,284.18

交易性金融资产	8,876.97	0.00
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	30,400.00	7,390,204.40
应收款项融资		
预付款项	25,312,690.00	312,690.00
其他应收款	2,435,961,863.40	2,737,494,823.47
其中：应收利息		
应收股利		
存货	98,682,222.92	100,261,621.22
其中：数据资源		
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	1,672,408.22	243,050.19
流动资产合计	3,271,537,840.48	3,105,279,673.46
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	2,124,295,738.41	2,115,036,055.68
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	43,600,392.32	44,658,308.72
固定资产	1,942,089.97	2,177,810.03
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	2,404,565.43	2,525,616.13
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	192,690,834.94	215,726,961.63
其他非流动资产	0.00	0.00
非流动资产合计	2,364,933,621.07	2,380,124,752.19
资产总计	5,636,471,461.55	5,485,404,425.65
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	4,802,271.07	3,960,498.07
预收款项	810,311.25	
合同负债	2,513,609.76	2,513,609.76
应付职工薪酬	1,115,058.66	6,104,488.08
应交税费	49,786,628.98	49,458,390.64
其他应付款	1,887,487,941.36	1,726,224,014.28
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	13,761,937.50	49,381,295.14
其他流动负债		
流动负债合计	1,960,277,758.58	1,837,642,295.97
非流动负债：		
长期借款	263,000,000.00	256,500,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	263,000,000.00	256,500,000.00
负债合计	2,223,277,758.58	2,094,142,295.97
所有者权益：		
股本	774,144,175.00	774,144,175.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,056,196,444.00	1,056,196,444.00
减：库存股	20,019,799.44	
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	267,587,038.50	267,587,038.50
未分配利润	1,335,285,844.91	1,293,334,472.18
所有者权益合计	3,413,193,702.97	3,391,262,129.68
负债和所有者权益总计	5,636,471,461.55	5,485,404,425.65

3、合并利润表

单位：元

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业总收入	2,944,276,310.30	2,157,857,012.02
其中：营业收入	2,941,813,780.03	2,155,341,276.61
利息收入	2,462,530.27	2,515,735.41
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,814,469,688.17	2,224,035,807.22
其中：营业成本	2,671,959,932.93	2,032,974,524.48
利息支出		
手续费及佣金支出	1,463.50	1,704.96
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	16,809,608.30	33,623,673.97
销售费用	32,576,664.94	42,813,050.97
管理费用	46,684,696.69	61,501,809.51
研发费用		
财务费用	46,437,321.81	53,121,043.33
其中：利息费用	49,180,094.16	63,805,184.60
利息收入	5,904,794.38	15,296,635.90
加：其他收益	4,873,957.67	5,819,565.68
投资收益（损失以“—”号填列）	13,228,096.60	21,847,968.78
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	11,893,575.73	20,093,106.28
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“—”号填列）	-1,436,038.16	-2,217,356.91
信用减值损失（损失以“—”号填列）	4,907,262.25	62,761,343.02
资产减值损失（损失以“—”号填列）	-6,354,935.72	-2,245,173.40
资产处置收益（损失以“—”号填列）	72,674.72	-907,212.18
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	145,097,639.49	18,880,339.79
加：营业外收入	682,958.99	3,329,087.73
减：营业外支出	1,325,391.17	770,494.39

四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	144,455,207.31	21,438,933.13
减：所得税费用	68,824,461.49	48,205,222.95
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	75,630,745.82	-26,766,289.82
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	75,630,745.82	-26,766,289.82
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.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“—”号填列）	90,658,032.25	-61,047,789.89
2.少数股东损益（净亏损以“—”号填列）	-15,027,286.43	34,281,500.07
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.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		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	75,630,745.82	-26,766,289.82
归属于母公司所有者的综合收益总额	90,658,032.25	-61,047,789.89
归属于少数股东的综合收益总额	-15,027,286.43	34,281,500.07
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.1175	-0.0789
（二）稀释每股收益	0.1175	-0.0789

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：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 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	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业收入	9,039,043.78	18,850,600.54
减：营业成本	2,637,314.70	16,205,833.93
税金及附加	1,107,579.75	1,915,171.39
销售费用	372,924.76	708,866.90
管理费用	16,348,535.68	16,674,612.72
研发费用		
财务费用	28,910,991.98	38,485,776.03
其中：利息费用	30,950,522.88	42,346,534.76
利息收入	2,044,540.55	5,484,611.34
加：其他收益		
投资收益（损失以“—”号填列）	13,132,623.64	177,840,586.62
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	9,280,278.22	20,843,976.62
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）	92,144,506.75	24,946,253.21
资产减值损失（损失以“—”号填列）		
资产处置收益（损失以“—”号填列）	48,672.11	
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	64,987,499.41	147,647,179.40
加：营业外收入	0.01	
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	64,987,499.42	147,647,179.40
减：所得税费用	23,036,126.69	6,236,563.30
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	41,951,372.73	141,410,616.10
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	41,951,372.73	141,410,616.10
（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	41,951,372.73	141,410,616.10
七、每股收益：		
(一) 基本每股收益		
(二) 稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,555,728,015.95	2,154,356,328.61
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	2,503,265.73	2,662,245.90
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	15,534,865.61	64,300,618.83
收到其他与经营活动有关的现金	1,210,958,476.79	116,851,728.46
经营活动现金流入小计	2,784,724,624.08	2,338,170,921.80
购买商品、接受劳务支付的现金	1,109,497,341.39	1,920,791,785.14
客户贷款及垫款净增加额	25,000,000.00	18,755,231.13
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	1,463.50	1,704.96
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	65,744,526.38	74,391,908.64

支付的各项税费	96,906,747.32	303,092,061.94
支付其他与经营活动有关的现金	1,169,741,998.91	102,008,195.79
经营活动现金流出小计	2,466,892,077.50	2,419,040,887.60
经营活动产生的现金流量净额	317,832,546.58	-80,869,965.80
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	10,539,063.94	67,019,069.39
取得投资收益收到的现金	4,188,230.65	13,023,110.69
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	120,000.00	2,489,231.88
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	23,898,966.84	53,449,774.18
投资活动现金流入小计	38,746,261.43	135,981,186.14
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,000,587.51	4,027,683.92
投资支付的现金	10,000,000.00	762,500.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	12,000,587.51	4,790,183.92
投资活动产生的现金流量净额	26,745,673.92	131,191,002.22
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	980,000.00	2,352,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	980,000.00	2,352,000.00
取得借款收到的现金	151,400,000.00	477,953,488.80
收到其他与筹资活动有关的现金	109,490,000.00	270,628,000.00
筹资活动现金流入小计	261,870,000.00	750,933,488.80
偿还债务支付的现金	600,312,000.00	1,010,009,614.58
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	35,310,737.67	75,445,248.88
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	3,675,000.00	4,900,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	142,005,325.44	180,586,789.39
筹资活动现金流出小计	777,628,063.11	1,266,041,652.85
筹资活动产生的现金流量净额	-515,758,063.11	-515,108,164.05
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	113,180.03	339,665.10
五、现金及现金等价物净增加额	-171,066,662.58	-464,447,462.53
加：期初现金及现金等价物余额	1,323,226,374.03	1,844,881,343.40
六、期末现金及现金等价物余额	1,152,159,711.45	1,380,433,880.87

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2025 年半年度	2024 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	18,401,918.80	20,941,153.42
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,572,721,164.16	1,734,582,973.58
经营活动现金流入小计	1,591,123,082.96	1,755,524,127.00
购买商品、接受劳务支付的现金	393,148.64	434,171.41
支付给职工以及为职工支付的现金	14,823,039.70	15,886,747.44

支付的各项税费	2,067,883.03	2,257,598.27
支付其他与经营活动有关的现金	1,072,433,552.14	1,449,036,101.51
经营活动现金流出小计	1,089,717,623.51	1,467,614,618.63
经营活动产生的现金流量净额	501,405,459.45	287,909,508.37
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	39,063.94	4,000,000.00
取得投资收益收到的现金	3,825,000.00	5,250,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	120,000.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	23,898,966.84	53,449,774.18
投资活动现金流入小计	27,883,030.78	62,699,774.18
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	25,000,000.00	
投资支付的现金		
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	25,000,000.00	
投资活动产生的现金流量净额	2,883,030.78	62,699,774.18
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	20,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	20,000,000.00	
偿还债务支付的现金	49,000,000.00	37,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,976,596.00	16,646,083.38
支付其他与筹资活动有关的现金	20,019,799.44	
筹资活动现金流出小计	73,996,395.44	54,146,083.38
筹资活动产生的现金流量净额	-53,996,395.44	-54,146,083.38
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	450,292,094.79	296,463,199.17
加：期初现金及现金等价物余额	259,577,284.18	124,041,166.67
六、期末现金及现金等价物余额	709,869,378.97	420,504,365.84

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2025 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	774,144,100.00			158,706.00	844,628.50				284,937.40		1,008,197.00		2,912,066.00	216,830.90	3,128,897.00

	75. 00			6	36. 73				49. 22		, 75 4. 1 3		, 62 1. 1 4	36. 24	, 55 7. 3 8
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	774 , 14 4, 1 75. 00			158 , 70 6. 0 6	844 , 62 8, 5 36. 73				284 , 93 7, 4 49. 22		1, 0 08, 197 , 75 4. 1 3		2, 9 12, 066 , 62 1. 1 4	216 , 83 0, 9 36. 24	3, 1 28, 897 , 55 7. 3 8
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）						20, 019 , 79 9. 4 4					90, 658 , 03 2. 2 5		70, 638 , 23 2. 8 1	- 55, 147 , 28 6. 4 3	15, 490 , 94 6. 3 8
（一）综合收益总额											90, 658 , 03 2. 2 5		90, 658 , 03 2. 2 5	- 15, 027 , 28 6. 4 3	75, 630 , 74 5. 8 2
（二）所有者投入和减少资本						20, 019 , 79 9. 4 4							- 20, 019 , 79 9. 4 4	980 , 00 0. 0 0	- 19, 039 , 79 9. 4 4
1. 所有者投入的普通股						20, 019 , 79 9. 4 4							- 20, 019 , 79 9. 4 4	980 , 00 0. 0 0	- 19, 039 , 79 9. 4 4
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														- 41, 100 , 00 0. 0 0	- 41, 100 , 00 0. 0 0
1. 提取盈余公积															
2. 提取一															

般风险准备															
3. 对所有 者（或股 东）的分配														- 41, 100 ,00 0.0 0	- 41, 100 ,00 0.0 0
4. 其他															
（四）所有 者权益内部 结转															
1. 资本公 积转增资本 （或股本）															
2. 盈余公 积转增资本 （或股本）															
3. 盈余公 积弥补亏损															
4. 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 ,14 4,1 75. 00			158 ,70 6.0 6	844 ,62 8,5 36. 73	20, 019 ,79 9.4 4			284 ,93 7,4 49. 22		1,0 98, 855 ,78 6.3 8		2,9 82, 704 ,85 3.9 5	161 ,68 3,6 49. 81	3,1 44, 388 ,50 3.7 6

上年金额

单位：元

项目	2024 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				847,638,103.49				276,095,330.35		2,064,722,105.63		3,962,599,714.47	677,731,249.99	4,640,330,964.46
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	774,144,175.00				847,638,103.49				276,095,330.35		2,064,722,105.63		3,962,599,714.47	677,731,249.99	4,640,330,964.46
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）											-99,754,998.64		-99,754,998.64	-185,939,794.93	-285,694,793.57
（一）综合收益总额											-61,047,789.89		-61,047,789.89	-34,281,500.07	-26,766,289.82
（二）所有者投入和减少资本														-193,118,000.00	-193,118,000.00
1．所有者投入的普通股														-193,118,000.00	-193,118,000.00
2．其他权益工具持有者投入资本															
3．股份支付计入所有者权益的金额															
4．其他															
（三）利润分配											-38,707,208.75		-38,707,208.75	-27,103,295.00	-65,810,503.75

1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有 者（或股 东）的分配											- 38, 707 ,20 8.7 5		- 38, 707 ,20 8.7 5	- 27, 103 ,29 5.0 0	- 65, 810 ,50 3.7 5
4. 其他															
（四）所有者 权益内部 结转															
1. 资本公 积转增资本 （或股本）															
2. 盈余公 积转增资本 （或股本）															
3. 盈余公 积弥补亏损															
4. 设定受 益计划变动 额结转留存 收益															
5. 其他综 合收益结转 留存收益															
6. 其他															
（五）专项 储备															
1. 本期提 取															
2. 本期使 用															
（六）其他															
四、本期期 末余额	774 ,14 4,1 75. 00				847 ,63 8,1 03. 49				276 ,09 5,3 30. 35		1,9 64, 967 ,10 6.9 9		3,8 62, 844 ,71 5.8 3	491 ,79 1,4 55. 06	4,3 54, 636 ,17 0.8 9

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2025 年半年度									
	股本	其他权益工具	资本	减：	其	专	盈余公	未分配	其他	所有

		优先 股	永续 债	其他	公积	库存 股	他 综 合 收 益	项 储 备	积	利润		者权 益合 计
一、上年期末余额	774,144,175.00				1,056,196,444.00				267,587,038.50	1,293,334,472.18		3,391,262,129.68
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	774,144,175.00				1,056,196,444.00				267,587,038.50	1,293,334,472.18		3,391,262,129.68
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）						20,019,799.44				41,951,372.73		21,931,573.29
（一）综合收益总额										41,951,372.73		41,951,372.73
（二）所有者投入和减少资本						20,019,799.44						-20,019,799.44
1．所有者投入的普通股						20,019,799.44						-20,019,799.44
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												
1．提取盈余公积												
2．对所有者（或股东）的分配												
3．其他												
（四）所有者权益内部结转												

1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	774,144,175.00				1,056,196,444.00	20,019,799.44			267,587,038.50	1,335,285,844.91		3,413,193,702.97

上年金额

单位：元

项目	2024 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				1,056,196,444.00				258,744,919.63	1,252,462,611.10		3,341,548,149.73
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	774,144,175.00				1,056,196,444.00				258,744,919.63	1,252,462,611.10		3,341,548,149.73
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填										102,703,407.35		102,703,407.35

列)												
(一) 综合收益总额										141,410,616.10		141,410,616.10
(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										-38,707,208.75		-38,707,208.75
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者(或股东)的分配										-38,707,208.75		-38,707,208.75
3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												

2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	774,144,175.00				1,056,196,444.00				258,744,919.63	1,355,166,018.45		3,444,251,557.08

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。

截至 2025 年 6 月 30 日止，本公司累计发行股本总数 77,414.4175 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董事会于 2025 年 8 月 28 日批准报出。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《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》的相关规定编制。

2、持续经营

本财务报表以持续经营为基础编制。

公司自本报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。详见本附注“五、（二十八）收入”、“五、（三十四）重要会计政策和会计估计的变更”。

1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2025 年 6 月 30 日的合并及母公司财务状况以及 2025 年半年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

2、会计期间

自公历 1 月 1 日起至 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、重要性标准确定方法和选择依据

☒适用 ☐不适用

项目	重要性标准
重要的按单项计提坏账准备的应收账款	应收账款余额 1,000,000.00 元以上
账龄超过一年的重要应付账款	账龄超过一年的应付账款余额 10,000,000.00 元以上
账龄超过一年的重要其他应付款项	账龄超过一年的其他应付款项余额 10,000,000.00 元以上
重要的非全资子公司	非全资子公司收入金额超过合并报表收入的 5%，或资产总额超过合并报表资产总额的 5%
重要的合营企业或联营企业	投资收益或损失 8,000,000.00 元以上

6、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（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按照合并日被合并方资产、负债在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础计量。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：合并成本为购买方在购买日为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。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。在合并中取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债在购买日按公允价值计量。

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。

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

1、控制的判断标准

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。控制，是指公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

2、合并程序

本公司将整个企业集团视为一个会计主体，按照统一的会计政策编制合并财务报表，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响予以抵销。内部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失。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。

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，因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，将子公司或业务合并当期期初至报告期末的经营成果和现金流量纳入合并财务报表，同时对合并财务报表的期初数和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，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，因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础自购买日起纳入合并财务报表。

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，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的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

（2）处置子公司

①一般处理方法

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，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以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下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。

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，通常表明该多次交易事项为一揽子交易：

- 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。

各项交易属于一揽子交易的，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；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。

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

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

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。

8、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。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

- （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。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，详见本附注“五、（十五）长期股权投资”。

9、现金及现金等价物的确定标准

现金，是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

10、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。

11、金融工具

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

1、金融工具的分类

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和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 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。

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）：

- 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；
- 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。

对于非交易性权益工具投资，本公司可以在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本公司可以将本应分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

（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、金融资产终止确认和金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

- 收取金融资产现金流量的合同权利终止；
- 金融资产已转移，且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；

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

本公司与交易对手方修改或者重新议定合同而且构成实质性修改的，则终止确认原金融资产，同时按照修改后的条款确认一项新金融资产。

发生金融资产转移时，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）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）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

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、金融工具减值的测试方法及会计处理方法

本公司对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）和财务担保合同等以预期信用损失为基础进行减值会计处理。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的应收款项和合同资产，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。

对于由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款，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。

对于其他金融工具，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。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。对于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），在其他综合收益中确认其损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

如果有客观证据表明某项应收款项已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该应收款项计提减值准备。

除单项计提坏账准备的上述应收款项外，本公司依据信用风险特征将其余金融工具划分为若干组合，在组合基础上确定预期信用损失。本公司对应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款等计提预期信用损失的组合类别及确定依据如下：

项目	组合类别	确定依据
应收账款、其他应收款	账龄组合	账龄

项目	组合类别	确定依据
应收票据、应收款项融资	银行承兑汇票组合、商业承兑汇票组合	票据类型

本公司以应收账款、其他应收款确认时点开始计算账龄，按先发生先收回的原则统计各期末账龄。

本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。

12、合同资产

1、合同资产的确认方法及标准

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务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）列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。本公司拥有的、无条件（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。

2、合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注“（十一）6、金融工具减值的测试方法及会计处理方法”。

13、存货

1、存货的分类和成本

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。

存货按成本进行初始计量，存货成本包括采购成本、加工成本和其他使存货达到目前场所和状态所发生的支出。

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、存货的盘存制度

采用永续盘存制。

4、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。

5、存货跌价准备的确认标准和计提方法

资产负债表日，存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。当存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

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。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

14、持有待售资产

主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，划分为持有待售类别。

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

（2）出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

划分为持有待售的非流动资产（不包括金融资产、递延所得税资产、职工薪酬形成的资产）或处置组，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

15、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，是指对被投资单位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

对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，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。长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额，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时，调整留存收益。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，按上述原则确认的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。

对于非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，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初始投资成本。

（2）通过企业合并以外的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。

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，除非投资符合持有待售的条件。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，同时调整长期股权投资的成本。

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（简称“其他所有者权益变动”），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、其他综合收益及其他所有者权益变动的份额时，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和其他综合收益等进行调整后确认。

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，但投出或出售的资产构成业务的除外。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。

公司对合营企业或联营企业发生的净亏损，除负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的长期权益减记至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的，公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

（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。

部分处置权益法核算的长期股权投资，剩余股权仍采用权益法核算的，原权益法核算确认的其他综合收益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结转，其他所有者权益变动按比例结转入当期损益。

因处置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，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，其他所有者权益变动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，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益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比例结转，因采用权益法核算确认的其他所有者权益变动按比例结转入当期损益；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，确认为金融资产，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，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益和其他所有者权益变动全部结转。

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，属于一揽子交易的，各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理；在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应得长期股权投资账面价值之间的差额，在个别财务报表中，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。不属于一揽子交易的，对每一项交易分别进行会计处理。

16、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）。

与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

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。

17、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。

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

（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

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如上：

（3）固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

18、借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

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。

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。

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。

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。

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实际利率计算确定。

在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额计入当期损益。

19、生物资产

1、本公司的生物资产为农产品资产，如玉米、小麦等，根据持有目的及经济利益实现方式的不同，全部划分为消耗性生物资产。

2、消耗性生物资产在郁闭前发生的必要支出构成消耗性生物资产的成本，郁闭后发生的后续支出，计入当期损益。公司的消耗性生物资产主要为玉米、小麦等，公司视消耗性生物资产为存货进行核算。其成本按照各种生物资产种植过程中发生的必要支出确定，包括直接材料、直接人工及其他费用等。

3、生物资产出售、盘亏、死亡或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

20、无形资产

（1）使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

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。

（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	摊销方法	残值率	预计使用寿命的确定依据
电脑软件	5 年	年限平均法	0	使用软件产品的期限
土地使用权	土地证登记使用年限	年限平均法	0	土地证登记证

3、截止资产负债表日，本公司无使用寿命不确定的无形资产。

（2）研发支出的归集范围及相关会计处理方法

不适用。

21、长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、油气资产等长期资产，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。

对于因企业合并形成的商誉、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，无论是否存在减值迹象，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。相关的资产组或者资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合。

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。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

22、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

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

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。

23、合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

24、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。

本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本，其中，非货币性福利按照公允价值计量。

（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。此外，本公司还参与了由国家相关部门批准的企业年金计划/补充养老保险基金。本公司按职工工资总额的一定比例向年金计划/当地社会保险机构缴费，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

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：公司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；公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

25、预计负债

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司将其确认为预计负债：

- （1）该义务是本公司承担的现时义务；
- （2）履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。

或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

本公司在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

26、股份支付

本公司的股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

1、以权益结算的股份支付及权益工具

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。对于授予后立即可行权的股份支付交易，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。对于授予后完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的股份支付交易，在等待期内每个资产负债表日，本公司根据对可行权权益工具数量的最佳估计，按照授予日公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

如果修改了以权益结算的股份支付的条款，至少按照未修改条款的情况确认取得的服务。此外，任何增加所授予权益工具公允价值的修改，或在修改日对职工有利的变更，均确认取得服务的增加。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，则本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。但是，如果授予新的权益工具，并在新权益工具授予日认定所授予的新权益工具是用于替代被取消的权益工具的，则以与处理原权益工具条款和条件修改相同的方式，对所授予的替代权益工具进行处理。

2、以现金结算的股份支付及权益工具

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的股份支付交易，本公司在授予日按照承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。对于授予后完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的股份支付交易，在等待期内的每个资产负债表日，本公司以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，并相应计入负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

本公司修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的，在修改日（无论发生在等待期内还是等待期结束后），本公司按照所授予权益工具当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债，两者之间的差额计入当期损益。如果由于修改延长或缩短了等待期，本公司按照修改后的等待期进行会计处理。

27、优先股、永续债等其他金融工具

本公司根据所发行优先股/永续债的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融资产、金融负债或权益工具。

本公司发行的永续债/优先股等金融工具满足以下条件之一，在初始确认时将该金融工具整体或其组成部分分类为金融负债：

（1）存在本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产履行的合同义务；

（2）包含交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；

（3）包含以自身权益进行结算的衍生工具（例如转股权等），且该衍生工具不以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产进行结算；

（4）存在间接地形成合同义务的合同条款；

（5）发行方清算时永续债与发行方发行的普通债券和其他债务处于相同清偿顺序的。

不满足上述任何一项条件的永续债/优先股等金融工具，在初始确认时将该金融工具整体或其组成部分分类为权益工具。

28、收入

按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

1、收入确认和计量所采用的会计政策

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务控制权，是指能够主导该商品或服务的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务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。本公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是指本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。本公司根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。本公司以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确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的，本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，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。

满足下列条件之一的，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：

客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。

客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。

本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期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，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品或服务的性质，采用产出法或投入法确定履约进度。当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，本公司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，本公司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或服务控制权时，本公司考虑下列迹象：

本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现时付款义务。

本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。

本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。

本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。

客户已接受该商品或服务。

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入。

2、按照业务类型披露具体收入确认方式及计量方法

（1）房地产销售

公司房地产销售属于在某一时点履行的履约义务。收入确认需满足以下条件：房地产销售在房产建造完工并验收合格，达到了销售合同约定的交房条件，并取得了按销售合同约定交付房产的证明。

（2）物业及其他服务

公司提供服务和劳务等属于在某一时段履行的履约义务，在提供服务和劳务的过程中按进度或工作量确认收入。

（3）贸易业务

公司与客户之间的销售商品合同包含转让商品的履约义务，属于在某一时点履行履约义务。本公司在商品控制权已转移并取得货物转移凭据后，相关的收入已经取得或取得了收款的凭据时视为已将相关商品控制权转移给购货方，并确认商品销售收入。

公司贸易业务中，主要责任人认定的依据包括：

企业承担向客户转让商品的主要责任；

企业在转让商品之前或之后承担了该商品的存货风险；

企业有权自主决定所交易商品的价格。

同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法的情况

不适用。

29、合同成本

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本，不属于存货、固定资产或无形资产等相关准则规范范围的，在满足下列条件时作为合同履约成本确认为一项资产：

该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关。

该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源。

该成本预期能够收回。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，本公司在发生时将其计入当期损益。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- 1、因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- 2、为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述差额高于该资产账面价值的，本公司转回原已计提的减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

30、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或非货币性资产，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

政府补助在本公司能够满足其所附的条件并且能够收到时，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。

31、递延所得税资产/递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除因企业合并和直接计入所有者权益(包括其他综合收益)的交易或者事项产生的所得税外,本公司将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。

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;

既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损),且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的交易或事项。

在与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异,确认递延所得税负债,除非本公司能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。在与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异,当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时,确认递延所得税资产。

资产负债表日,对于递延所得税资产和递延所得税负债,根据税法规定,按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

资产负债表日,本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益,则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时,减记的金额予以转回。

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。

资产负债表日,递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示:

纳税主体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;

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。

32、租赁

（1）作为承租方租赁的会计处理方法

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。

（1）使用权资产

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产。使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- 1) 租赁负债的初始计量金额；
- 2) 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- 3) 本公司发生的初始直接费用；
- 4) 本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，但不包括属于为生产存货而发生的成本。

本公司后续采用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；否则，租赁资产在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照本附注“五、（二十一）长期资产减值”所述原则来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

（2）租赁负债

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认租赁负债。租赁负债按照尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：

- 1) 固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- 2) 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 3) 根据公司提供的担保余值预计应支付的款项；
- 4) 购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；

5) 行使终止租赁选择权需支付的款项, 前提是租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权。

本公司采用租赁内含利率作为折现率, 但如果无法合理确定租赁内含利率的, 则采用本公司的增量借款利率作为折现率。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用, 并计入当期损益或相关资产成本。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后, 发生下列情形的, 本公司重新计量租赁负债, 并调整相应的使用权资产, 若使用权资产的账面价值已调减至零, 但租赁负债仍需进一步调减的, 将差额计入当期损益:

1) 当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果发生变化, 或前述选择权的实际行权情况与原评估结果不一致的, 本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债;

2) 当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动, 本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是, 租赁付款额的变动源自浮动利率变动的, 使用修订后的折现率计算现值。

(3) 短期租赁和低价值资产租赁

本公司选择对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债的, 将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。短期租赁, 是指在租赁期开始日, 租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁, 是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。本公司将单项租赁资产为全新资产时价值不超过 500 万元的租赁作为低价值资产租赁。公司转租或预期转租租赁资产的, 原租赁不属于低价值资产租赁。

(4) 租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的, 公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理:

- 1) 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围;
- 2) 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的, 在租赁变更生效日, 公司重新分摊变更后合同的对价, 重新确定租赁期, 并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的, 本公司相应调减使用权资产的账面价值, 并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的, 本公司相应调整使用权资产的账面价值。

（2）作为出租方租赁的会计处理方法

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁，是指无论所有权最终是否转移，但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

（1）经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。经营租赁发生变更的，公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

（2）融资租赁会计处理

在租赁开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注“五、（十一）金融工具”进行会计处理。

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：

该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；

增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：

假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；

假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照本附注“五、（十一）金融工具”关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

（3）售后租回交易

公司按照本附注“五、（二十八）收入”所述原则评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

（1）作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为承租人继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。金融负债的会计处理详见本附注“五、（十一）金融工具”。

（2）作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为出租人对资产购买进行会计处理，并根据前述“2、本公司作为出租人”的政策对资产出租进行会计处理；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为出租人不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产。金融资产的会计处理详见本附注“五、（十一）金融工具”。

33、其他重要的会计政策和会计估计

1、终止经营

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

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

持续经营损益和终止经营损益在利润表中分别列示。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。对于当期列报的终止经营，本公司在当期财务报表中，将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。

34、重要会计政策和会计估计变更

（1）重要会计政策变更

☐适用 ☒不适用

（2）重要会计估计变更

☐适用 ☒不适用

（3）2025 年起首次执行新会计准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

☐适用 ☒不适用

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%、6%、9%、13% (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% (注 2)
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 3)

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明：无

2、税收优惠

子公司银发康养、禧宇投资等系小型微利企业，小型微利企业减按 25% 计算应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。

根据《财政部 税务总局关于增值税小规模纳税人减免增值税政策的公告》：对月销售额 10 万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税。原增值税小规模纳税人适用 3% 征收率的应税销售收入，减按 1% 征收率征收增值税；适用 3% 预征率的预缴增值税项目，减按 1% 预征率预缴增值税。

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 9%。服务费收入适用税率 6%。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；一般贸易业务，增值税税率 13%，玉米和菌体蛋白贸易是 9%。

子公司禧宇投资等系小规模纳税人，适用 3% 的增值税征收率，减按 1% 征收率征收增值税；对月销售额 10 万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税。

注 2：子公司银发康养、禧宇投资等系小型微利企业，小型微利企业减按 25% 计算应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。

注 3：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	109,247.62	29,173.99
银行存款	1,183,322,376.29	1,334,749,751.85
其他货币资金	277,866,722.76	170,728,167.94
合计	1,461,298,346.67	1,505,507,093.78

其他说明

其中所有权或者使用权受到限制的情况：

项目	期末余额（元）	受限类型
银行存款	48,802,809.01	诉讼冻结。
其他货币资金	260,335,826.21	银行承兑汇票保证金、信用证保证金及按揭保证金等。
合计	309,138,635.22	

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	8,876.97	
合计	8,876.97	

其他说明：无。

3、应收账款

（1）按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	83,189,671.16	124,378,822.01
1 至 2 年	12,486,440.89	17,142,191.65
2 至 3 年	1,893,626.99	1,367,577.05
3 年以上	2,634,795.42	2,526,056.41
3 至 4 年	790,698.22	816,371.73
4 至 5 年	199,732.12	344,248.68
5 年以上	1,644,365.08	1,365,436.00

合计	100,204,534.46	145,414,647.12
----	----------------	----------------

(2) 按坏账计提方法分类披露

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	1.36%	1,365,436.00	100.00%		1,365,436.00	0.94%	1,365,436.00	100.00%	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	98,839,098.46	98.64%	6,750,359.98	6.83%	92,088,738.48	144,049,211.12	99.06%	8,923,743.60	6.19%	135,125,467.52
其中：										
合计	100,204,534.46	100.00%	8,115,795.98		92,088,738.48	145,414,647.12	100.00%	10,289,179.60		135,125,467.52

按单项计提坏账准备类别名称：

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	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	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	1,365,436.00	1,365,436.00		

按组合计提坏账准备类别名称：账龄组合

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）	83,189,671.16	4,159,483.54	5.00%
1 至 2 年	12,486,440.89	1,248,644.09	10.00%
2 至 3 年	1,893,626.99	568,088.10	30.00%
3 至 4 年	790,698.22	395,349.12	50.00%
4 至 5 年	199,732.12	99,866.05	50.00%
5 年以上	278,929.08	278,929.08	100.00%
合计	98,839,098.46	6,750,359.98	

确定该组合依据的说明：

账龄组合。

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备：

☐适用 ☒不适用

(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	
应收账款	10,289,179.60		2,173,383.62			8,115,795.98
合计	10,289,179.60		2,173,383.62			8,115,795.98

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：无。

(4) 本期实际核销的应收账款情况

本期无实际核销的应收账款情况。

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
第一名	10,064,523.00		10,064,523.00	10.04%	1,006,452.30
第二名	6,979,708.52		6,979,708.52	6.97%	348,985.43
第三名	3,893,348.98		3,893,348.98	3.89%	194,667.45
第四名	3,800,000.00		3,800,000.00	3.79%	190,000.00
第五名	3,295,096.67		3,295,096.67	3.29%	164,754.83
合计	28,032,677.17		28,032,677.17	27.98%	1,904,860.01

4、应收款项融资

(1) 应收款项融资分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收票据	1,927,338.44	3,593,809.98
合计	1,927,338.44	3,593,809.98

(2) 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款项融资

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
应收票据	324,601,602.23	
合计	324,601,602.23	

(3) 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况

项目	上年年末余额	本期新增	本期终止确认	其他变动	期末余额	累计在其他综合收益中确认的损失准备
应收票据	3,593,809.98	343,882,806.67	345,549,278.21		1,927,338.44	
合计	3,593,809.98	343,882,806.67	345,549,278.21		1,927,338.44	

5、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	244,002,429.05	265,630,704.50
合计	244,002,429.05	265,630,704.50

(1) 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
押金及保证金	12,588,129.98	8,653,634.83
备用金	893,060.29	556,315.11
代扣代缴款项	1,760,398.62	8,901,202.92
往来款	257,417,139.76	231,969,376.00
代垫款	19,982,179.91	1,368,395.94
物业维修基金与保修金	99,449,083.17	98,641,087.72
项目资本金	9,119,200.24	8,635,554.04
暂扣款	1,018,010.40	49,621,794.90
其他	35,312,872.94	53,560,867.93
合计	437,540,075.31	461,908,229.39

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	132,167,085.23	146,457,401.22
1 至 2 年	7,585,570.37	25,220,271.77
2 至 3 年	54,679,118.83	42,909,618.90
3 年以上	243,108,300.88	247,320,937.50
3 至 4 年	188,364,036.81	196,833,636.20
4 至 5 年	20,925,032.22	14,807,341.78
5 年以上	33,819,231.85	35,679,959.52
合计	437,540,075.31	461,908,229.39

3) 按坏账计提方法分类披露

☒适用 ☐不适用

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	62,606,465.87	14.31%	62,606,465.87	100.00%		62,606,465.87	13.55%	62,606,465.87	100.00%	
其中：										
按组合计提坏账准备	374,933,609.44	85.69%	130,931,180.39	34.92%	244,002,429.05	399,301,763.52	86.45%	133,671,059.02	33.48%	265,630,704.50
其中：										
合计	437,540,075.31	100.00%	193,537,646.26		244,002,429.05	461,908,229.39	100.00%	196,277,524.89		265,630,704.50

按单项计提坏账准备类别名称：

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
浙江碧桂园管理咨询有限公司	62,606,465.87	62,606,465.87	62,606,465.87	62,606,465.87	100.00%	预计无法收回
合计	62,606,465.87	62,606,465.87	62,606,465.87	62,606,465.87		

按组合计提坏账准备类别名称：账龄组合

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）	132,167,085.23	6,608,354.24	5.00%
1-2 年	7,585,570.37	758,557.04	10.00%
2-3 年	54,679,118.83	16,403,735.65	30.00%
3-4 年	125,757,570.94	62,878,785.49	50.00%
4-5 年	20,925,032.22	10,462,516.12	50.00%
5 年以上	33,819,231.85	33,819,231.85	100.00%
合计	374,933,609.44	130,931,180.39	

确定该组合依据的说明：无。

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

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）	
2025 年 1 月 1 日余额	133,671,059.02		62,606,465.87	196,277,524.89
2025 年 1 月 1 日余额在本期				
本期转回	2,733,878.63			2,733,878.63
本期转销	6,000.00			6,000.00
2025 年 6 月 30 日余额	130,931,180.39		62,606,465.87	193,537,646.26

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

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

4) 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	转销或核销	其他	
其他应收款	196,277,524.89		2,733,878.63	6,000.00		193,537,646.26
合计	196,277,524.89		2,733,878.63	6,000.00		193,537,646.26

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：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	96,827,625.80	2-3 年 10,000,000.00 元, 3-4 年 86,827,625.80 元。	22.13%	46,413,812.90
第二名	往来款	62,606,465.87	3-4 年。	14.31%	62,606,465.87
第三名	往来款	34,937,500.00	1 年以内	7.98%	1,746,875.00
第四名	物业维修基金与保修金	19,766,838.38	1 年以内 4,276,355.60 元, 2-3 年 3,902,000.00 元, 3-4 年 4,316,123.32 元, 4-5 年 1,149,229.30 元, 5 年以上 6,123,130.16 元。	4.52%	10,240,224.25
第五名	代垫款	18,354,292.00	1 年以内	4.19%	917,714.60
合计		232,492,722.05		53.13%	121,925,092.62

6、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	108,939,586.61	97.43%	70,531,030.59	94.52%
1 至 2 年	253,475.66	0.23%	2,098,047.48	2.81%

2 至 3 年	2,031,839.74	1.82%	427,272.73	0.57%
3 年以上	577,217.63	0.52%	1,567,038.81	2.10%
合计	111,802,119.64		74,623,389.61	

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：无。

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

预付对象	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)
第一名	56,695,975.11	50.71
第二名	20,812,975.16	18.62
第三名	5,000,000.00	4.47
第四名	4,114,858.50	3.68
第五名	3,114,481.80	2.79
合计	89,738,290.57	80.27

其他说明：无。

7、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求
是

(1) 存货分类

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中的“房地产业”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	1,514,679,117.35	413,898,747.38	1,100,780,369.97	3,470,761,496.59	413,898,747.38	3,056,862,749.21
开发产品	2,627,662,519.99	420,137,171.80	2,207,525,348.19	2,548,514,439.88	506,709,219.79	2,041,805,220.09
出租开发产品	536,884,796.71	116,430,447.00	420,454,349.71	550,114,263.32	116,430,447.00	433,683,816.32
合同履约成本	4,898,667.01		4,898,667.01	9,140,908.96		9,140,908.96
在途物资	518,123.87		518,123.87	3,899,638.93		3,899,638.93
库存商品	246,561,512.13	7,865,601.18	238,695,910.95	320,759,080.06	2,745,291.45	318,013,788.61
发出商品	31,452,874.18		31,452,874.18	21,317,661.98		21,317,661.98
合计	4,962,657,611.24	958,331,967.36	4,004,325,643.88	6,924,507,489.72	1,039,783,705.62	5,884,723,784.10

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
广宇塘颂	2021 年 12 月 13 日		1,507,640.00	1,321,803.96			2,605,278.19	1,324,409.23			
龙宇大酒店	2018 年		560,000.00	190,266,468.13			3,409.78	190,269,877.91			
锦上云澜府	2022 年 02 月 18 日	2025 年	2,200,000.00	1,958,691.06	2,005,633.17		46,942,112.49				
合计			4,267,640.00	3,470,761.49	2,005,633.17		49,550,800.46	1,514,679.11			

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	7,299,835.15			7,299,835.15		
河滨公寓	2004 年	165,045.04			165,045.04		
建南小区车位		768,000.00			768,000.00		
之江花园车库		60,000.00			60,000.00		
西城年华		1,935,077.01			1,935,077.01		
大名空间	2007 年	3,224,888.42			3,224,888.42		
西城美墅	2010 年	125,124.74			125,124.74		
上东臻品	2011 年	19,209,030.15			19,209,030.15		
锦润公寓	2015 年	9,745,959.08			9,745,959.08		
上东名筑	2012 年	17,444.40			17,444.40		
鼎悦府	2015 年	12,982,604.13	3,748,373.81	3,887,005.89	12,843,972.05		
江南新城 D 地块	2017 年	5,807,101.39		5,683,194.05	123,907.34		
东承府	2014 年	21,602,899.28		17,343,202.94	4,259,696.34		
东港空间	2022 年	305,903,309.99		35,473,319.55	270,429,990.44		
武林外滩	2016 年	74,437,547.98		356,741.98	74,080,806.00		
锦绣桃源	2017 年	148,670,354.66		11,265,027.10	137,405,327.56		
锦澜公寓	2017 年	2,946,142.76		2,624,958.59	321,184.17		
广宇锦澜府邸	2019 年	773,597.98			773,597.98		
广宇碧桂园*溪谷	2020 年	25,674,317.98			25,674,317.98		
暄泽大厦	2022 年	61,296,136.52			61,296,136.52		
宝龙天地、	2021 年	512,191,037.29		23,455,767	488,735,269.81		

澜湾府邸				. 48			
阳光城广宇·上塘九里	2021 年	2,728,935.49			2,728,935.49		
锦云里	2023 年	118,214,485.38		15,816,737.87	102,397,747.51		
江南锦园	2023 年	331,005,009.82		127,358,953.24	203,646,056.58		
锦上文澜	2023 年	10,704,307.66		2,577,831.33	8,126,476.33		
锦上云山府	2024 年	871,026,247.58	28,990.83	213,394,212.84	657,661,025.57		
锦上云澜府	2025 年		2,005,633,179.70	1,471,025,511.37	534,607,668.33		
合计		2,548,514,439.88	2,009,410,544.34	1,930,262,464.23	2,627,662,519.99		

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	25,488,716.91		621,526.38	24,867,190.53
河滨花园	6,675,718.54		127,861.50	6,547,857.04
西城年华	3,434,229.03		152,389.26	3,281,839.77
西城美墅	5,998,508.49		131,609.76	5,866,898.73
锦润公寓	22,125,000.33		546,011.40	21,578,988.93
鼎悦府	42,722,562.69		4,293,351.84	38,429,210.85
广复大厦车库	4,594,966.19		102,771.48	4,492,194.71
锦绣桃源	24,951,894.44		1,053,553.84	23,898,340.60
暄泽大厦	414,122,666.70		6,200,391.15	407,922,275.55
合计	550,114,263.32		13,229,466.61	536,884,796.71

(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		
开发成本	413,898,747.38					413,898,747.38	
开发产品	506,709,219.79	1,234,625.99		87,806,673.98		420,137,171.80	
出租开发产品	116,430,447.00					116,430,447.00	
库存商品	2,745,291.45	5,120,309.73				7,865,601.18	
合计	1,039,783,705.62	6,354,935.72		87,806,673.98		958,331,967.36	

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		

广宇塘颂	341,696,961.25					341,696,961.25	
暄泽大厦	114,618,892.75					114,618,892.75	
东港东宁	123,855,294.73			14,691,789.17		109,163,505.56	
澜湾府邸	115,009,342.50	1,234,625.99		9,304,301.03		106,939,667.46	
龙宇大酒店	72,201,786.13					72,201,786.13	
江南锦园	97,067,445.40			25,981,273.78		71,086,171.62	
锦上云山	93,270,897.97			31,070,934.51		62,199,963.46	
锦云里	43,143,068.84			5,086,065.13		38,057,003.71	
其他存货小计	38,920,016.05	5,120,309.73		1,672,310.36		42,368,015.42	
合计	1,039,783,705.62	6,354,935.72		87,806,673.98		958,331,967.36	

(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 1,634,331.06 元，本期资本化利率为 4.06%，期末开发成本中借款费用资本化金额为 72,798,469.24 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	1,870,986,465.28	624,982,867.21	借款抵押
合计	1,870,986,465.28	624,982,867.21	

8、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
未交增值税	87,856,418.33	112,447,714.50
预缴土地增值税	128,538,052.56	118,180,348.57
预缴城市维护建设税	516,359.63	2,906,650.51
预缴教育费附加	402,502.50	1,288,580.71
预缴地方教育附加	269,898.18	884,557.08
预缴所得税	20,593,893.06	32,118,153.11
其他	1,969,421.15	1,484,319.47
合计	240,146,545.41	269,310,323.95

其他说明：

无。

9、其他权益工具投资

单位：元

项目名称	期初余额	本期计入	本期计入	本期末累	本期末	本期确	期末余额	指定为以
------	------	------	------	------	-----	-----	------	------

		其他综合 收益的利 得	其他综合 收益的损 失	计入其 他综合收 益的利得	累计计 入其他 综合收 益的损 失	认的股 利收入		公允价值 计量且其 变动计入 其他综合 收益的原 因
北京烁科中科 信电子装备有 限公司	26,777,000 .00						26,777,000.0 0	
合计	26,777,000 .00						26,777,000.0 0	

其他说明：无。

10、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	
分期收款提 供劳务	1,275,511.16		1,275,511.16				
合计	1,275,511.16		1,275,511.16				

11、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额 （账面价值）	减值准备 期初余额	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													
杭州万广置业有限公司	70,650,955.41				5,178,119.37							75,829,074.78	
杭州贵宇投资管理有限公司	27,362,663.58				3,704,646.34							31,067,309.92	
小计	98,013,618.99				8,882,765.71							106,896,384.70	
二、联营企业													
杭州	16.62				-							16.06	

全景医学影像诊断有限公司	6,823.05				557,203.71						9,619.34	
杭州全景麒麟门诊部有限公司												
浙江股权服务集团有限公司	110,557,061.21				2,990,461.08						113,547,522.29	
浙江佳汇建筑设计股份有限公司	20,595.49			1,166,124.08						1,145,528.59	0.00	
杭州广科安德生物科技有限公司	1,320,601.86				31,386.74						1,351,988.60	
绍兴鉴湖高尔夫有限公司	6,157,211.39				455,180.80						6,612,392.19	
杭州禧筠朝旭创业投资合伙企业（有限合伙）	4,185,400.06			500,000.00							3,685,400.06	
杭州广轶投资管理合伙企业（有限合	615,322.20				300,589.66						915,911.86	

伙)												
舟山聚宇投资管理合伙企业(有限合伙)	997,124.65				97,813.76						1,094,938.41	
舟山众宇投资管理合伙企业(有限合伙)	4,498,609.69				143,195.73						4,641,805.42	
宁波荟宇企业管理合伙企业(有限合伙)	3,036,805.12				-624,375.90						2,412,429.22	
杭州兆宇企业管理合伙企业(有限合伙)	528,025.11				61,615.28						589,640.39	
杭州旭宇企业管理合伙企业(有限合伙)	899,760.09				-19.05						899,741.04	
舟山共宇股权投资合伙企业(有限合伙)	229,964.58				-55,057.07						174,907.51	
杭州添宏	25,441,430				4,661.81						25,446,092	

企业管理 咨询 合伙企业 (有 限合 伙)	. 58										. 39	
舟山 鑫宇 企业 管理 咨询 合伙 企业 (有 限合 伙)	1,000 ,266. 53				- 34.68						1,000 ,231. 85	
杭州 广睿 投资 管理 合伙 企业 (有 限合 伙)	22,23 8.67				- 11,32 4.22						10,91 4.45	
杭州 广磊 投资 管理 合伙 企业 (有 限合 伙)	113,2 10.11				3.05						113,2 13.16	
杭州 臻茂 投资 有限 公司	15,70 6,082 .81				173,9 16.74						15,87 9,999 .55	
小计	191,9 56,53 3.20			1,666 ,124. 08	3,010 ,810. 02					1,145 ,528. 59	194,4 46,74 7.73	
合计	289,9 70,15 2.19			1,666 ,124. 08	11,89 3,575 .73					1,145 ,528. 59	301,3 43,13 2.43	

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

☐适用 ☒不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

☐适用 ☒不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因：不适用。

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因：不适用。

其他说明：无。

12、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	35,409,722.38	36,198,910.54
合计	35,409,722.38	36,198,910.54

其他说明：无。

13、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	785,030,347.81	48,866,161.11		833,896,508.92
2. 本期增加金额				
（1）外购				
（2）存货\固定资产\在建工程转入				
（3）企业合并增加				
3. 本期减少金额				
（1）处置				
（2）其他转出				
4. 期末余额	785,030,347.81	48,866,161.11		833,896,508.92
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	104,396,732.64	22,783,716.38		127,180,449.02
2. 本期增加金额	7,909,910.61	754,197.56		8,664,108.17
（1）计提或摊销	7,909,910.61	754,197.56		8,664,108.17
3. 本期减少金额				
（1）处置				
（2）其他转出				
4. 期末余额	112,306,643.25	23,537,913.94		135,844,557.19
三、减值准备				
1. 期初余额	121,453,328.19			121,453,328.19
2. 本期增加金额				
（1）计提				

3. 本期减少金额				
（1）处置				
（2）其他转出				
4. 期末余额	121,453,328.19			121,453,328.19
四、账面价值				
1. 期末账面价值	551,270,376.37	25,328,247.17		576,598,623.54
2. 期初账面价值	559,180,286.98	26,082,444.73		585,262,731.71

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

☐适用 ☒不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

☐适用 ☒不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因：不适用。

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因：不适用。

其他说明：本期末，公司有账面价值 101,739,491.57 元的投资性房地产用于借款抵押。

（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《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中的“房地产业”的披露要求

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

14、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	684,899,715.48	695,309,902.45
合计	684,899,715.48	695,309,902.45

（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	合计
一、账面原值：				
1. 期初余额	777,068,977.97	17,107,849.51	17,024,643.56	811,201,471.04
2. 本期增加金额			345,581.26	345,581.26
（1）购置			345,581.26	345,581.26
（2）在建工程转入				
（3）企业合并增加				
3. 本期减少金额	2,936.05	811,511.51	21,971.49	836,419.05

(1) 处置或报废		811,511.51	21,971.49	833,483.00
(2) 其他	2,936.05			2,936.05
4. 期末余额	777,066,041.92	16,296,338.00	17,348,253.33	810,710,633.25
二、累计折旧				
1. 期初余额	43,888,266.43	14,847,626.97	10,599,620.87	69,335,514.27
2. 本期增加金额	9,642,361.20	196,573.05	736,831.63	10,575,765.88
(1) 计提	9,642,361.20	196,573.05	736,831.63	10,575,765.88
3. 本期减少金额		645,078.92	11,337.78	656,416.70
(1) 处置或报废		645,078.92	11,337.78	656,416.70
4. 期末余额	53,530,627.63	14,399,121.10	11,325,114.72	79,254,863.45
三、减值准备				
1. 期初余额	46,556,054.32			46,556,054.32
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	46,556,054.32			46,556,054.32
四、账面价值				
1. 期末账面价值	676,979,359.97	1,897,216.90	6,023,138.61	684,899,715.48
2. 期初账面价值	686,624,657.22	2,260,222.54	6,425,022.69	695,309,902.45

(2) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值
房屋及建筑物	452,287,289.14

(3) 固定资产的减值测试情况

☐ 适用 ☒ 不适用

15、使用权资产

(1) 使用权资产情况

单位：元

项目	土地使用权	房屋及建筑物	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	149,960,958.68	12,100,654.44	162,061,613.12
2. 本期增加金额			
3. 本期减少金额	149,960,958.68		149,960,958.68

1) 处置	149,960,958.68		149,960,958.68
4. 期末余额		12,100,654.44	12,100,654.44
二、累计折旧			
1. 期初余额	149,960,958.68	2,420,130.89	152,381,089.57
2. 本期增加金额		1,210,065.44	1,210,065.44
(1) 计提		1,210,065.44	1,210,065.44
3. 本期减少金额	149,960,958.68		149,960,958.68
(1) 处置	149,960,958.68		149,960,958.68
4. 期末余额		3,630,196.33	3,630,196.33
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值		8,470,458.11	8,470,458.11
2. 期初账面价值		9,680,523.55	9,680,523.55

(2) 使用权资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：无。

16、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	890,000.00			9,791,963.49	10,681,963.49
2. 本期增加金额	513,761.50			2,913,396.24	3,427,157.74
(1) 购置	513,761.50			2,913,396.24	3,427,157.74
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					

4. 期末余额	1,403,761.50			12,705,359.73	14,109,121.23
二、累计摊销					
1. 期初余额	152,041.94			4,867,262.44	5,019,304.38
2. 本期增加金额	12,195.36			328,388.67	340,584.03
（1）计提	12,195.36			328,388.67	340,584.03
3. 本期减少金额					
（1）处置					
4. 期末余额	164,237.30			5,195,651.11	5,359,888.41
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
（1）计提					
3. 本期减少金额					
（1）处置					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	1,239,524.20			7,509,708.62	8,749,232.82
2. 期初账面价值	737,958.06			4,924,701.05	5,662,659.11

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.00%

（2）无形资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

17、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
上海聿杰	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

单位：元

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

康益德房产	436.70				436.70
上海丰杰	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

(3) 业绩承诺完成及对应商誉减值情况

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

☐适用 ☒不适用

其他说明：无。

18、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	2,939,979.81		478,144.60		2,461,835.21
合计	2,939,979.81		478,144.60		2,461,835.21

其他说明：无。

19、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	195,827,784.87	48,872,134.94	202,757,398.36	50,140,234.52
内部交易未实现利润	21,280,615.42	5,320,153.85	40,375,671.20	10,093,917.80
可抵扣亏损	106,143,506.50	26,535,876.61	232,139,579.68	58,034,894.92
已计提未缴纳土地增值税	55,872,813.42	13,968,203.36	55,872,813.43	13,968,203.36
其他投资公允价值变动	7,790,134.94	1,947,533.74	7,790,134.96	1,947,533.74
合计	386,914,855.15	96,643,902.50	538,935,597.63	134,184,784.34

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
预交税费	51,044,564.59	12,761,141.16	77,597,311.55	12,287,050.50
其他	357,147.38	89,286.85	400,301.24	100,075.31
合计	51,401,711.97	12,850,428.01	77,997,612.79	12,387,125.81

(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	4,644,242.34	91,999,660.16	12,387,125.81	121,797,658.53
递延所得税负债	4,644,242.34	8,206,185.67	12,387,125.81	

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	1,133,563,614.38	1,260,356,608.87
可抵扣亏损	282,052,734.67	154,003,183.75
合计	1,415,616,349.05	1,414,359,792.62

20、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
其他	235,773.34		235,773.34	235,773.34		235,773.34
合计	235,773.34		235,773.34	235,773.34		235,773.34

其他说明：无。

21、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	309,138,635.22	309,138,635.22	诉讼冻结、银行承兑汇票保证金、信用证保证金、保函保证金和按揭保证金等		182,280,719.75	182,280,719.75	保函保证金、按揭保证金、诉讼冻结等	
存货	834,907,665.99	624,982,867.21	借款抵押		2,089,901,690.00	1,870,986,465.28	借款抵押	
固定资产	771,601,035.36	675,263,314.88	借款抵押		771,603,971.40	684,860,900.00	借款抵押	
投资性房地产	197,639,716.57	101,739,491.57	借款抵押		197,639,716.57	104,024,306.45	借款抵押	
合计	2,113,287,053.14	1,711,124,308.88			3,241,426,097.72	2,842,152,391.48		

其他说明：

无。

22、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	64,830,000.00	93,220,000.00
信用借款		10,000.00
银行承兑汇票	130,000,000.00	
国内信用证	11,000,000.00	155,000,000.00
合计	205,830,000.00	248,230,000.00

短期借款分类的说明：

无。

23、交易性金融负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
交易性金融负债	646,850.00	
合计	646,850.00	

其他说明：

无。

24、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	353,200,000.00	328,830,000.00
合计	353,200,000.00	328,830,000.00

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元，到期未付的原因为不适用。

25、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年，下同）	481,204,155.59	547,103,709.64
1-2 年	140,550,281.02	157,270,975.84
2-3 年	88,586,552.35	55,020,027.96
3 年以上	89,539,699.52	112,659,390.01
合计	799,880,688.48	872,054,103.45

(2) 账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
第一名	37,911,583.46	暂未结算
第二名	21,982,982.52	暂未结算

合计	59,894,565.98	
----	---------------	--

其他说明：

无。

26、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息	133,870.97	33,870.97
其他应付款	1,437,122,633.17	1,417,942,598.64
合计	1,437,256,504.14	1,417,976,469.61

（1）应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
企业债券利息	133,870.97	33,870.97
合计	133,870.97	33,870.97

（2）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
往来款	1,319,123,944.75	1,254,766,228.43
预提费用	0.00	473,357.56
购房意向金	8,888,751.50	256,560.36
押金及保证金	69,026,288.30	136,737,110.76
代扣代缴款项	24,746,755.48	14,087,533.94
暂扣款	6,340,526.79	3,812,888.84
其他	8,996,366.35	7,808,918.75
合计	1,437,122,633.17	1,417,942,598.64

2) 账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
第一名	527,387,323.41	暂未结算
第二名	367,434,597.50	暂未结算
第三名	42,000,000.00	暂未结算
第四名	14,836,784.00	暂未结算
合计	951,658,704.91	

其他说明

无。

27、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	10,574,920.82	1,605,377.50
合计	10,574,920.82	1,605,377.50

28、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收房款等	583,027,439.77	2,003,390,049.04
合计	583,027,439.77	2,003,390,049.04

账龄超过 1 年的重要合同负债：无

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中“房地产业”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	锦上云山	239,555,591.73	164,118,404.59	已竣工	73.77%
2	塘颂	139,466,188.07	158,641,372.48	2025 年	21.79%
3	锦上云澜	1,495,951,004.57	132,147,960.80	2025 年	73.33%
4	澜湾府邸、宝龙天地	28,169,527.72	31,905,725.79	已竣工	71.85%
5	江南锦园	33,744,947.71	10,850,187.16	已竣工	83.10%

29、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	23,094,243.65	34,297,546.15	54,506,740.25	2,885,049.55
二、离职后福利-设定提存计划	55,939.32	2,830,330.50	2,881,247.88	5,021.94
三、辞退福利		226,965.00	226,965.00	
合计	23,150,182.97	37,354,841.65	57,614,953.13	2,890,071.49

(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	20,862,666.98	29,399,316.63	49,541,475.79	720,507.82

2、职工福利费	64,334.60	1,550,329.26	1,539,537.85	75,126.01
3、社会保险费	35,226.44	1,403,533.38	1,436,264.08	2,495.74
其中：医疗保险费	34,482.34	1,358,336.62	1,390,384.08	2,434.88
工伤保险费	744.10	45,196.76	45,880.00	60.86
4、住房公积金	43,809.00	1,906,951.80	1,950,760.80	
5、工会经费和职工教育经费	2,088,206.63	37,415.08	38,701.73	2,086,919.98
合计	23,094,243.65	34,297,546.15	54,506,740.25	2,885,049.55

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	54,180.80	2,757,213.23	2,806,524.27	4,869.76
2、失业保险费	1,758.52	73,117.27	74,723.61	152.18
合计	55,939.32	2,830,330.50	2,881,247.88	5,021.94

其他说明：无。

30、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	18,843,761.16	14,647,463.21
企业所得税	19,600,353.26	24,442,078.41
个人所得税	280,481.07	1,508,407.37
城市维护建设税	65,093.04	395,104.90
土地增值税	56,748,499.18	56,006,338.34
房产税	1,034,442.82	1,666,260.39
土地使用税	21,717.22	623,435.70
印花税	688,016.23	917,965.17
教育费附加	34,567.56	216,936.37
地方教育附加	22,650.68	156,965.67
其他	53,965.64	53,558.92
合计	97,393,547.86	100,634,514.45

其他说明：无。

31、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	59,499,952.73	340,659,752.36
合计	59,499,952.73	340,659,752.36

其他说明：无。

32、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	54,026,652.95	179,993,756.94
合计	54,026,652.95	179,993,756.94

其他说明：无。

33、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		190,500,000.00
抵押借款	1,167,639,952.73	1,362,459,181.80
保证借款	117,000,000.00	118,000,000.00
减：一年内到期的长期借款	-59,499,952.73	-340,659,752.36
合计	1,225,140,000.00	1,330,299,429.44

长期借款分类的说明：无。

其他说明，包括利率区间：无。

34、应付债券

(1) 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可转换公司债券	4,567,852.63	4,524,698.80
合计	4,567,852.63	4,524,698.80

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

单位：元

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	利息调整	期末余额	是否违约
可转换公司债券	5,000,000.00	4.00%	2024年10月31日	5年	5,000,000.00	4,524,698.80		133,870.97			432,147.37	4,567,852.63	否
合计					5,000,000.00	4,524,698.80		133,870.97			432,147.37	4,567,852.63	

(3) 可转换公司债券的说明

转股登记日为本可转债到期日前第 13 个交易日，登记日在册的持有人，具有转股申报资格。转股价格由发行人和认购人协商确定，参考转股价格=每股净资产 x 市净率，市净率参考二级市场中同类型上市公司，具体以协商为准。

35、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	12,663,334.87	12,475,774.73
合计	12,663,334.87	12,475,774.73

其他说明：无。

36、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
客户补偿准备	3,353,198.00	3,353,198.00	交房延迟。
合计	3,353,198.00	3,353,198.00	

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：无。

37、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：无。

38、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

发行在外的金融工具	发行时间	会计分类	股息率或利息率	发行价格	数量	金额	到期日或续期情况	转股条件	转换情况
可转债	2024-10-31	应付债券	0.04			5,000,000.00	5 年	由发行人与认购人协商	无
合计						5,000,000.00			

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
可转债		158,706.06						158,706.06
合计		158,706.06						158,706.06

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：不适用。

其他说明：无。

39、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）	843,050,268.62			843,050,268.62
其他资本公积	1,578,268.11			1,578,268.11
合计	844,628,536.73			844,628,536.73

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：无。

40、库存股

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股份回购		20,019,799.44		20,019,799.44
合计		20,019,799.44		20,019,799.44

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

公司于 2025 年 4 月 3 日召开的第七届董事会第二十七次会议、第七届监事会第十六次会议和于 2025 年 4 月 22 日召开的 2025 年第二次临时股东大会审议通过《关于回购公司股份方案的议案》，使用自有资金和自筹资金以集中竞价交易方式通过深圳证券交易所交易系统回购公司股份，用于员工持股计划或股权激励。

截至 2025 年 6 月 30 日，公司通过股份回购专用证券账户以集中竞价交易方式回购公司股份 6,951,400.00 股，占公司总股本的 0.9%，最高成交价为 2.93 元/股，最低成交价为 2.79 元/股，成交总金额为 20,016,195.00 元，累计支付的资金总额为 20,019,799.44 元（含印花税、交易佣金等交易费用）。

41、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	284,937,449.22			284,937,449.22
合计	284,937,449.22			284,937,449.22

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：无。

42、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	1,008,197,754.13	2,064,722,105.63
调整后期初未分配利润	1,008,197,754.13	2,064,722,105.63
加：本期归属于母公司所有者的净利润	90,658,032.25	-1,008,975,023.88
减：提取法定盈余公积		8,842,118.87
应付普通股股利		38,707,208.75
期末未分配利润	1,098,855,786.38	1,008,197,754.13

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。

43、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,934,030,211.25	2,663,995,287.65	2,149,100,902.92	2,030,822,419.54
其他业务	7,783,568.78	7,964,645.28	6,240,373.69	2,152,104.94
合计	2,941,813,780.03	2,671,959,932.93	2,155,341,276.61	2,032,974,524.48

其他说明：无。

合同中可变对价相关信息：无。

其他说明：截至 2025 年 06 月 30 日，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交易价格金额为 583,027,439.77 元，预计将于未来 1-3 年内确认收入。

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中的“房地产业”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	锦上云澜	1,576,249,589.19
2	锦上云山	193,180,423.84
3	江南锦园	100,570,176.74
4	澜湾府邸、宝龙天地	27,444,875.21
5	东港空间	25,851,686.73

44、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	3,694,552.67	1,520,139.48
教育费附加	1,600,188.72	731,927.14
房产税	5,568,756.94	5,087,531.74
土地使用税	1,386,128.22	2,019,582.13

印花税	1,706,275.01	1,747,785.68
土地增值税	1,709,366.33	21,918,846.75
地方教育附加	1,087,595.84	503,349.93
其他	56,744.57	94,511.12
合计	16,809,608.30	33,623,673.97

其他说明：无。

45、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	29,124,839.43	29,432,595.79
劳动保险费	7,303,326.05	7,555,051.93
折旧费	1,249,185.06	1,613,810.45
业务招待费	1,430,219.92	2,287,940.73
办公费	4,587,287.75	6,192,298.93
差旅费	949,139.49	1,097,870.11
咨询服务费	2,698,679.26	2,806,323.57
其他	-657,980.27	10,515,918.00
合计	46,684,696.69	61,501,809.51

其他说明：无。

46、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
广告费	1,019,581.49	509,071.95
业务宣传费	378,715.09	861,715.72
工资	4,249,902.41	7,260,005.40
展览费	118,344.14	91,614.26
办公费	2,067,884.20	1,295,443.02
佣金	13,258,591.13	21,601,215.01
物业水电费	636,464.41	93,610.75
社保及公积金	577,046.46	658,211.30
其他	10,270,135.61	10,442,163.56
合计	32,576,664.94	42,813,050.97

其他说明：无。

47、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	49,180,094.16	63,805,184.60
利息收入	-5,904,794.38	-15,296,635.90
汇兑损益	-147,937.08	-379,805.31
其他	3,309,959.11	4,992,299.94
合计	46,437,321.81	53,121,043.33

其他说明：无。

48、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	4,838,504.28	5,717,700.52
税收返还		82.55
进项税加计抵减		7,332.84
代扣个人所得税手续费	30,361.09	33,470.25
其他	5,092.30	60,979.52
合计	4,873,957.67	5,819,565.68

49、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
其他非流动金融资产	-789,188.16	1,369,128.09
期货浮动损益	-646,850.00	-3,586,485.00
合计	-1,436,038.16	-2,217,356.91

其他说明：无。

50、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	11,893,575.73	20,093,106.28
处置长期股权投资产生的投资收益	27,345.42	
交易性金融资产在持有期间的投资收益	126,213.13	35,195.02
现金流量套期的无效部分的已实现收益	1,930,962.32	1,173,342.77
其他	-750,000.00	546,324.71
合计	13,228,096.60	21,847,968.78

其他说明：无。

51、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	2,173,383.62	2,942,863.66
其他应收款坏账损失	2,733,878.63	59,073,710.49
发放贷款及垫款减值损失		744,768.87
合计	4,907,262.25	62,761,343.02

其他说明：无。

52、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-6,354,935.72	-2,245,173.40

合计	-6,354,935.72	-2,245,173.40
----	---------------	---------------

其他说明：无。

53、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得（损失以“-”填列）	72,674.72	-907,212.18
其中：固定资产处置利得（损失以“-”填列）	72,674.72	-907,212.18
合计	72,674.72	-907,212.18

54、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
违约赔偿收入	366,306.26	846,468.28	366,306.26
其他	316,652.73	2,482,619.45	316,652.73
合计	682,958.99	3,329,087.73	682,958.99

其他说明：无。

55、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	700,000.00	50,000.00	700,000.00
罚款支出	241,168.41	25,651.20	241,168.41
违约赔偿支出	372,859.45	152,885.50	372,859.45
其他	11,363.31	541,957.69	11,363.31
合计	1,325,391.17	770,494.39	1,325,391.17

其他说明：无。

56、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	31,250,303.87	-21,630,443.92
递延所得税费用	37,574,157.62	69,835,666.87
合计	68,824,461.49	48,205,222.95

（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	144,455,207.31
按法定/适用税率计算的所得税费用	36,113,801.83
子公司适用不同税率的影响	-78,788.02
调整以前期间所得税的影响	3,363,744.56
非应税收入的影响	-2,588,596.89
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,912.28
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-5,263,057.23
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	37,275,444.96
所得税费用	68,824,461.49

其他说明：无。

57、现金流量表项目

（1）与经营活动有关的现金

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	5,904,794.38	15,296,635.90
收到经营性往来款	1,189,020,644.90	82,317,639.47
保证金	10,476,120.85	10,088,799.68
其他	5,556,916.66	9,148,653.41
合计	1,210,958,476.79	116,851,728.46

收到的其他与经营活动有关的现金说明：无。

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
支付经营性往来款	1,052,593,194.11	29,007,113.15
保证金	75,637,699.12	8,658,468.00
业务招待费	1,889,167.99	2,287,940.73
办公费	7,291,636.36	7,581,352.70
广告宣传费	1,516,640.72	1,462,401.93
咨询费	2,698,679.26	2,806,323.57
差旅费	949,139.49	1,097,870.11
佣金	13,258,591.13	21,601,215.01
其他	13,907,250.73	27,505,510.59
合计	1,169,741,998.91	102,008,195.79

支付的其他与经营活动有关的现金说明：无。

（2）与投资活动有关的现金

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
收到往来款	23,898,966.84	53,449,774.18
合计	23,898,966.84	53,449,774.18

收到的重要的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
收到往来款	23,898,966.84	53,449,774.18
合计	23,898,966.84	53,449,774.18

收到的其他与投资活动有关的现金说明：无。

支付的其他与投资活动有关的现金：无

支付的其他与投资活动有关的现金说明：无。

(3) 与筹资活动有关的现金

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
收到往来款	109,490,000.00	270,628,000.00
合计	109,490,000.00	270,628,000.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：无。

支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付往来款	142,005,325.44	180,586,789.39
合计	142,005,325.44	180,586,789.39

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：无。

筹资活动产生的各项负债变动情况

☐适用 ☒不适用

58、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	75,630,745.82	-26,766,289.82
加：资产减值准备	1,447,673.47	-59,771,400.75
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	19,239,874.05	19,298,529.41
使用权资产折旧	1,210,065.44	24,993,493.11
无形资产摊销	340,584.03	147,963.07
长期待摊费用摊销	478,144.60	750,753.37
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）	-72,674.72	907,212.18
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		

公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	1,436,038.16	2,217,356.91
财务费用（收益以“－”号填列）	49,066,750.53	63,805,184.60
投资损失（收益以“－”号填列）	-13,259,151.80	-21,847,968.78
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	29,797,998.37	69,008,682.43
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	8,206,185.67	1,125,018.19
存货的减少（增加以“－”号填列）	1,874,657,004.68	628,293,028.68
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-417,226,619.38	-202,212,653.76
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-1,313,120,248.89	-580,820,997.51
其他	176.55	2,122.87
经营活动产生的现金流量净额	317,832,546.58	-80,869,965.80
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,152,159,711.45	1,380,433,880.87
减：现金的期初余额	1,323,226,374.03	1,844,881,343.40
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-171,066,662.58	-464,447,462.53

（2） 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,152,159,711.45	1,323,226,374.03
其中：库存现金	109,247.62	29,173.99
可随时用于支付的银行存款	1,134,519,567.28	1,314,125,164.93
可随时用于支付的其他货币资金	17,530,896.55	9,072,035.11
三、期末现金及现金等价物余额	1,152,159,711.45	1,323,226,374.03

59、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			2,008,835.67
其中：美元	280,618.51	7.1586	2,008,835.67

应收账款			7,665,346.28
其中：美元	1,034,607.06	7.1586	7,406,338.10
欧元	30,825.50	8.4024	259,008.18

其他说明：无。

(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

八、合并范围的变更

1、处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

☐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

2、其他原因的合并范围变动

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

本期新设子公司舟山聚龙房产有限公司、舟山观宇房产有限公司、杭州龙达佩盈股权投资基金合伙企业（有限合伙）和杭州广宇安诺健康科技有限公司；本期注销子公司杭州安诺健康养老产业发展合伙企业（有限合伙）。

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

单位：元

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
浙江广宇新城房地产开发有限公司（以下简称“广宇新城”）	200,000,000.00	杭州	杭州	房产开发	100.00%		设立
黄山广宇房地产开发有限公司（以下简称“黄山广宇”）	1,000,000.00	黄山	黄山	房产开发	90.00%		设立
杭州广宇建筑工程技术咨询有限公司（以下简称“广宇咨询”）	60,000,000.00	杭州	杭州	物业出租	75.00%		同一控制下企业合并
浙江广宇创业投资管理有限公司（以下简称“广宇创投”）	20,000,000.00	杭州	杭州	实业投资	100.00%		设立
肇庆星湖名郡房地产发展有限公司（以下简称“肇庆星湖”）	5,000,000.00	肇庆	肇庆	房产开发	80.00%		设立

浙江上东房地产开发有限公司 (以下简称“上东房地产”)	100,000,000.00	杭州	杭州	房产开发	97.00%		设立
杭州护家护理站有限公司(以下 简称“护家护理”)	100,000.00	杭州	杭州	卫生	100.00%		同一控 制下企 业合并
浙江合创贸易有限公司(以下 简称“合创贸易”)	50,000,000.00	杭州	杭州	贸易	99.00%		设立
杭州冬宇房地产开发有限公司 (以下简称“冬宇”)	50,000,000.00	杭州	杭州	房产开发	99.00%		设立
杭州天城房地产开发有限公司 (以下简称“杭州天城”)	30,000,000.00	杭州	杭州	房产开发	50.00%		设立
杭州广宇物业管理有限公司 (以下简称“杭州物业”)	30,000,000.00	杭州	杭州	物业管理	100.00%		设立
浙江宇舟资产管理有限公司 (以下简称“宇舟资产”)	100,000,000.00	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
黄山汇宇投资管理有限公司 (以下简称“黄山汇宇”)	10,000,000.00	黄山	黄山	投资管理	100.00%		设立
浙江鼎源房地产开发有限公司 (以下简称“浙江鼎源”)	50,000,000.00	杭州	杭州	房产开发	51.00%	49.00%	设立
舟山鼎宇房地产开发有限公司 (以下简称“舟山鼎宇”)	10,000,000.00	舟山	舟山	房产开发	100.00%		设立
浙江万鼎房地产开发有限公司 (以下简称“万鼎”)	50,000,000.00	杭州	杭州	房产开发		50.10%	设立
舟山舟宇房地产开发有限公司 (以下简称“舟山舟宇”)	10,000,000.00	舟山	舟山	房产开发	58.00%		设立
杭州市上城区广宇小额贷款有 限公司(以下简称“小贷”)	100,000,000.00	杭州	杭州	小额贷款	60.00%		非同一 控制下 企业合 并
杭州鼎清企业管理有限公司 (以下简称“鼎清管理”)	150,000,000.00	杭州	杭州	受托企业 资产管 理、投资 咨询	100.00%		设立
新昌县广新房地产开发有限公 司(以下简称“新昌广新”)	20,000,000.00	绍兴	绍兴	房产开发	100.00%		设立
杭州广宇银发康养产业发展有 限公司(以下简称“银发康 养”)	500,000,000.00	杭州	杭州	社会经济 咨询	100.00%		设立
杭州广赢资产管理有限公司 (以下简称“广赢资产”)	50,000,000.00	杭州	杭州	受托企业 资产管 理、投资 咨询		100.00%	设立
杭州广宇安诺实业集团股份有 限公司(以下简称“广宇安 诺”)	50,000,000.00	杭州	杭州	受托企业 资产管 理、投资 咨询	36.00%	40.00%	设立
浙江安诺康养服务有限公司 (以下简称“安诺康养”)	50,000,000.00	杭州	杭州	健康咨询		100.00%	非同一 控制下 企业合 并
杭州广宇安诺养老服务有限公司 (以下简称“杭州安诺养 老”)	10,000,000.00	杭州	杭州	老年人、 残疾人养 护服务		100.00%	设立
杭州广宇安诺居家改造工程有 限公司(以下简称“居家改 造”)	5,000,000.00	杭州	杭州	其他专业 咨询与调 查		100.00%	非同一 控制下 企业合 并

杭州安诺葵会商务咨询有限公司（以下简称“葵会”）	1,000,000.00	杭州	杭州	社会经济咨询		70.00%	设立
杭州安诺新程住房租赁有限公司（以下简称“安诺新程租赁”）	50,000,000.00	杭州	杭州	商务服务		51.00%	设立
杭州安诺新程养老服务有限公司（以下简称“安诺新程养老”）	5,000,000.00	杭州	杭州	社会工作		100.00%	设立
杭州安诺新程护理院有限公司（以下简称“安诺新程护理”）	5,000,000.00	杭州	杭州	卫生		100.00%	设立
杭州广宇久熙进出口有限公司（以下简称“久熙进出口”）	5,000,000.00	杭州	杭州	批发、零售		51.00%	设立
杭州禧宇投资管理有限公司（以下简称“禧宇投资”）	1,000,000.00	杭州	杭州	受托企业资产管理、投资咨询	100.00%		设立
杭州希宇企业管理有限公司（以下简称“希宇”）	174,550,000.00	杭州	杭州	受托企业资产管理、投资咨询	100.00%		设立
杭州海纵投资管理有限公司（以下简称“海纵投资”）	50,000,000.00	杭州	杭州	受托企业资产管理、投资咨询	100.00%		设立
浙江广园房地产开发有限公司（以下简称“浙江广园”）	50,000,000.00	天台	天台	房地产开发	47.00%		设立
一石巨鑫有限公司（以下简称“一石巨鑫”）	56,200,000.00	舟山	舟山	批发业	51.00%		设立
杭州融晟新程股份有限公司（以下简称“融晟新程”）	200,000,000.00	杭州	杭州	房产开发	51.00%		设立
杭州康益德房地产开发有限公司（以下简称“康益德房产”）	20,000,000.00	杭州	杭州	房产开发	50.00%		非同一控制下企业合并
杭州益光房地产开发有限公司（以下简称“益光房产”）	20,000,000.00	杭州	杭州	房产开发		99.00%	非同一控制下企业合并
上海聿杰企业管理有限公司（以下简称“上海聿杰”）	20,000,000.00	上海	上海	商务服务	50.00%		非同一控制下企业合并
舟山龙宇商业投资有限公司（以下简称“龙宇商业”）	300,000,000.00	舟山	舟山	房地产开发经营		100.00%	非同一控制下企业合并
舟山龙宇大酒店有限公司（以下简称“龙宇大酒店”）	50,000,000.00	舟山	舟山	住宿业		100.00%	非同一控制下企业合并
杭州星澄商务咨询有限公司（以下简称“星澄”）	10,000,000.00	杭州	杭州	受托企业资产管理、投资咨询	40.00%		设立
杭州星涌置业有限公司（以下简称“星涌”）	10,000,000.00	杭州	杭州	房产开发		100.00%	设立

杭州荣宇企业管理有限公司 (以下简称“荣宇”)	1,000,000.00	杭州	杭州	受托企业 资产管 理、投资 咨询	100.00%		设立
杭州铭欣企业管理咨询有限公司 (以下简称“铭欣”)	100,000.00	杭州	杭州	受托企业 资产管 理、投资 咨询		100.00%	设立
绍兴广都房地产开发有限公司 (以下简称“广都”)	30,000,000.00	绍兴	绍兴	房地产开 发		100.00%	设立
杭州北鼎企业管理有限公司 (以下简称“北鼎”)	10,000,000.00	杭州	杭州	受托企业 资产管 理、投资 咨询	100.00%		设立
杭州西宇房地产开发有限公司 (以下简称“西宇”)	100,000,000.00	杭州	杭州	房地产开 发	99.63%		设立
杭州夏宇房地产开发有限公司 (以下简称“夏宇”)	30,000,000.00	杭州	杭州	受托企业 资产管 理、投资 咨询	48.50%		设立
杭州盈宇房地产开发有限公司 (以下简称“盈宇”)	1,000,000.00	杭州	杭州	房产开发	100.00%		设立
杭州广锦房地产开发有限公司 (以下简称“杭州广锦”)	1,000,000.00	杭州	杭州	房产开发	100.00%		设立
杭州广郡房地产开发有限公司 (以下简称“杭州广郡”)	1,000,000.00	杭州	杭州	房产开发	100.00%		设立
杭州广荟房地产开发有限公司 (以下简称“杭州广荟”)	1,000,000.00	杭州	杭州	房产开发	100.00%		设立
绍兴广玥房地产开发有限公司 (以下简称“绍兴广玥”)	30,000,000.00	绍兴	绍兴	房产开发		100.00%	设立
杭州毓惠企业管理有限公司 (以下简称“杭州毓惠”)	400,000,000.00	杭州	杭州	受托企业 资产管 理、投资 咨询	99.60%		非同一 控制下 企业合 并
黄山景扬置业有限公司(以下 简称“黄山景扬”)	50,000,000.00	黄山	黄山	房产开发		100.00%	非同一 控制下 企业合 并
杭州锦宇房地产开发有限公司 (以下简称“杭州锦宇”)	100,000,000.00	杭州	杭州	房产开发	100.00%		设立
舟山嘉斯得能源化工有限公司 (以下简称“嘉斯得”)	20,000,000.00	舟山	舟山	批发业		51.00%	设立
杭州宇捷生活服务有限公司 (以下简称“杭州宇捷”)	1,000,000.00	杭州	杭州	家政服务		100.00%	设立
杭州歆晟企业管理有限公司 (以下简称“杭州歆晟”)	500,000.00	杭州	杭州	受托企业 资产管 理、投资 咨询	50.00%		设立
新疆禾鑫农业科技有限公司 (以下简称“新疆禾鑫”)	20,000,000.00	新疆维 吾尔自 治区	博尔塔 拉蒙古 自治州	农林牧渔 技术推广 服务		51.00%	设立
宁波梅山保税港区新澜投资管 理合伙企业(有限合伙) (以下简称“宁波新澜”)	27,000,000.00	宁波	宁波	受托企业 资产管 理、投资 咨询		49.26%	设立
宁波广宇安诺健康养老服务有 限公司(以下简称“安诺健康	5,000,000.00	宁波	宁波	家政服务		100.00%	设立

宁波”)							
舟山聚龙房产有限公司（以下简称“舟山聚龙”）	173,860,000.00	舟山	舟山	房地产开发经营		100.00%	设立
舟山观宇房产有限公司（以下简称“舟山观宇”）	174,580,000.00	舟山	舟山	房地产开发经营		100.00%	设立
杭州龙达佩盈股权投资基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“龙达佩盈”）	100,100,000.00	杭州	杭州	投资与资产管理		100.00%	设立
杭州广宇安诺健康科技有限公司（以下简称“安诺健康科技”）	1,000,000.00	杭州	杭州	其他技术推广服务		100.00%	设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

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

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

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

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，对杭州夏宇具有实质控制权，故将其纳入合并范围。

注 6：公司在星澄咨询董事会（共 5 人）中有 3 名董事，占多数表决权，对星澄咨询具有实质控制权，故将其纳入合并范围。

注 7：公司在宁波新澜持有 49.26%出资额，同时担任宁波新澜唯一的普通合伙人，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：

不适用。

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

不适用。

确定公司是代理人还是委托人的依据：

不适用。

其他说明：

无。

（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
一石巨鑫	49.00%	6,054,828.05	3,675,000.00	90,399,674.35
融晟置业	49.00%	-4,587,945.07		40,220,218.94
上海半杰	50.00%	-8,671,652.34		-133,846,420.48
广宇咨询	25.00%	1,369,547.40		17,872,894.16

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：不适用。

其他说明：无。

（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
一石巨鑫	899,161,154.12	9,068,396.92	908,229,551.04	747,640,610.49		747,640,610.49	799,559,083.02	7,968,962.21	807,528,045.23	651,739,300.79		651,739,300.79
融晟置业	371,332,107.26	249,855,458.64	621,187,565.90	235,797,179.39	303,308,307.04	539,105,486.43	376,111,529.47	253,713,280.92	629,824,810.39	235,434,878.92	302,944,698.80	538,379,577.72
上海聿杰	595,423,528.47	318,840,241.68	914,263,770.15	1,178,603,413.11	3,353,198.00	1,181,956,611.11	646,241,037.52	323,940,758.59	970,181,796.11	1,217,178,134.39	3,353,198.00	1,220,531,332.39
广宇咨询	357,219,256.97	66,121,208.33	423,340,465.30	11,998,799.76	339,850,088.89	351,848,888.65	379,696,186.21	66,393,042.11	446,089,228.32	40,200,056.56	339,875,784.72	380,075,841.28

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
一石巨鑫	861,795,530.95	12,300,196.09	12,300,196.09	-60,136,825.68	1,059,460,135.09	14,717,574.30	14,717,574.30	-231,259,452.16
融晟置业	8,843,764.81	9,363,153.20	9,363,153.20	9,023,618.96	1,357,102.19	9,255,427.22	9,255,427.22	5,104,828.05
上海聿杰	28,205,853.81	17,343,304.68	17,343,304.68	59,844,964.42	54,272,747.39	11,173,221.99	11,173,221.99	17,464,571.07
广宇咨询	15,909,689.47	5,478,189.61	5,478,189.61	33,361,870.71	13,224,683.82	13,000,718.09	13,000,718.09	417,973,702.92

其他说明：无。

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

无。

(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

无。

其他说明：无。

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

不适用。

3、在合营企业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	
万广置业	杭州	杭州	房地产开发	47.00%		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：不适用。

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：不适用。

(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
	万广置业	万广置业
流动资产	215,117,047.29	243,505,256.00
其中：现金和现金等价物	44,350,708.11	56,440,653.84
非流动资产	1,831,461.55	2,132,187.88
资产合计	216,948,508.84	245,637,443.88
流动负债	57,990,341.04	96,987,840.07
非流动负债		
负债合计	57,990,341.04	96,987,840.07
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	158,958,167.80	148,649,603.81
按持股比例计算的净资产份额	74,710,338.87	69,865,313.79
调整事项	1,118,735.91	785,641.62
--商誉		
--内部交易未实现利润	1,118,735.91	785,641.62
--其他		
对合营企业权益投资的账面价值	75,829,074.78	70,650,955.41
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入	40,926,663.32	486,472,047.95
财务费用	-224,016.63	2,180,790.47
所得税费用	4,649,306.13	12,115,660.64
净利润	10,308,563.99	44,292,270.70
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	10,308,563.99	44,292,270.70
本年度收到的来自合营企业的股利		

其他说明：无。

(3) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	31,067,309.92	27,362,663.58
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	3,704,646.34	-3,469,725.05
--综合收益总额	3,704,646.34	-3,469,725.05
联营企业：		
投资账面价值合计	194,446,747.73	191,956,533.20
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	3,010,810.02	1,959,822.49
--综合收益总额	3,010,810.02	1,959,822.49

其他说明：无。

(4) 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

无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。

(5) 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	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失
麒麟门诊	8,428,118.06	643,925.39	9,072,043.45

其他说明：无。

(6) 与合营企业投资相关的未确认承诺

无与合营企业投资相关的未确认承诺。

(7) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

无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

无重要的共同经营。

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

无在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益。

十、政府补助

1、报告期末按应收金额确认的政府补助

☐适用 ☒不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

☐适用 ☒不适用

2、涉及政府补助的负债项目

☐适用 ☒不适用

3、计入当期损益的政府补助

☒适用 ☐不适用

单位：元

会计科目	本期发生额	上期发生额
其他收益	4,838,504.28	5,717,700.52

其他说明：无。

十一、与金融工具相关的风险

1、金融工具产生的各类风险

本公司在经营过程中面临各种金融风险：信用风险、流动性风险和市场风险（包括汇率风险、利率风险和其他价格风险）。上述金融风险以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述：

董事会负责规划并建立本公司的风险管理架构，制定本公司的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本公司已制定风险管理政策以识别和分析本公司所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了市场风险、信用风险和流动性风险管理等诸多方面。本公司定期评估市场环境及本公司经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。本公司的风险管理由风险管理委员会按照董事会批准的政策开展。风险管理委员会通过与本公司其他业务部门的紧密合作来识别、评价和规避相关风险。本公司内部审计部门就风险管理控制及程序进行定期的审核，并将审核结果上报本公司的审计委员会。

本公司通过适当的多样化投资及业务组合来分散金融工具风险，并通过制定相应的风险管理政策减少集中于单一行业、特定地区或特定交易对手的风险。

1、信用风险

信用风险是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司发生财务损失的风险。

本公司信用风险主要产生于货币资金、应收票据、应收账款、应收款项融资、合同资产、其他应收款、债权投资、其他债权投资和财务担保合同等，以及未纳入减值评估范围的以公允价值计量且其变动计入当期损益的债务工具投资和衍生金融资产等。于资产负债表日，本公司金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

本公司货币资金主要为存放于声誉良好并拥有较高信用评级的国有银行和其他大中型上市银行的银行存款，本公司认为其不存在重大的信用风险，几乎不会产生因银行违约而导致的重大损失。

此外，对于应收票据、应收账款、应收款项融资、合同资产和其他应收款等，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信

用资质并设置相应信用期。本公司会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

2、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。同时持续监控公司是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

本公司各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项目	期末余额						账面价值
	即时偿还	1 年以内	1-2 年	2-5 年	5 年以上	未折现合同金额合计	
短期借款		212,931,135.00				212,931,135.00	205,830,000.00
应付票据		353,200,000.00				353,200,000.00	353,200,000.00
应付账款		799,880,688.48				799,880,688.48	799,880,688.48
其他应付款		1,437,256,504.14				1,437,256,504.14	1,437,256,504.14
一年内到期的非流动负债		61,970,985.77				61,970,985.77	59,499,952.73
应付债券		200,000.00	200,000.00	5,600,000.00		6,000,000.00	4,567,852.63
长期借款		40,944,607.27	115,022,390.00	394,959,170.00	888,425,540.00	1,439,351,707.27	1,225,140,000.00
合计		2,906,383,920.66	115,222,390.00	400,559,170.00	888,425,540.00	4,310,591,020.66	4,085,374,997.98

项目	上年年末余额						账面价值
	即时偿还	1 年以内	1-2 年	2-5 年	5 年以上	未折现合同金额合计	
短期借款		256,793,935.00				256,793,935.00	248,230,000.00
应付票据		328,830,000.00				328,830,000.00	328,830,000.00
应付账款		872,054,103.45				872,054,103.45	872,054,103.45
其他应付款		1,417,976,469.61				1,417,976,469.61	1,417,976,469.61
一年内到期的非流动负债		354,807,351.88				354,807,351.88	340,659,752.36
应付债券		200,000.00	200,000.00	5,600,000.00		6,000,000.00	4,524,698.80
长期借款		43,644,082.66	107,581,187.43	306,490,959.99	1,073,027,446.94	1,530,743,677.02	1,330,299,429.44
合计		3,274,305,942.60	107,781,187.43	312,090,959.99	1,073,027,446.94	4,767,205,536.96	4,542,574,453.66

3、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。

固定利率和浮动利率的带息金融工具分别使本公司面临公允价值利率风险及现金流量利率风险。本公司根据市场环境来决定固定利率与浮动利率工具的比例，并通过定期审阅与监察维持适当的固定和浮动利率工具组合。必要时，本公司会采用利率互换工具来对冲利率风险。

于 2025 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 9,188,550.00 元（2024 年 12 月 31 日：7,793,013.17 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。

本公司持续监控外币交易和外币资产及负债的规模，以最大程度降低面临的外汇风险。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及欧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	2,008,835.67		2,008,835.67	652,550.51		652,550.51
应收账款	7,406,338.10	259,008.18	7,665,346.28	10,863,739.87		10,863,739.87
合计	9,415,173.77	259,008.18	9,674,181.95	11,516,290.38		11,516,290.38

于 2025 年 6 月 30 日，在所有其他变量保持不变的情况下，如果人民币对美元及欧元升值或贬值 5%，则公司将增加或减少净利润 362,781.82 元（2024 年 12 月 31 日：431,860.89 元）。管理层认为 5%合理反映了下一年度人民币对美元及欧元可能发生变动的合理范围。

2、套期

（1）公司开展套期业务进行风险管理

☐适用 ☒不适用

（2）公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

不适用。

（3）公司开展套期业务进行风险管理、预期能实现风险管理目标但未应用套期会计

☐适用 ☒不适用

3、金融资产

（1）转移方式分类

☐适用 ☒不适用

（2）因转移而终止确认的金融资产

☐适用 ☒不适用

(3) 继续涉入的资产转移金融资产

☐适用 ☒不适用

其他说明：无。

十二、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	--	--	--	--
（一）交易性金融资产			8,876.97	8,876.97
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			8,876.97	8,876.97
（2）权益工具投资			8,876.97	8,876.97
（三）其他权益工具投资			26,777,000.00	26,777,000.00
（四）应收款项融资			1,927,338.44	1,927,338.44
（五）其他非流动金融资产			35,409,722.38	35,409,722.38
持续以公允价值计量的资产总额			64,122,937.79	64,122,937.79
（六）交易性金融负债	646,850.00			646,850.00
其他	646,850.00			646,850.00
持续以公允价值计量的负债总额	646,850.00			646,850.00
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

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

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

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

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

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

十三、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：无。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、在其他主体中的权益。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、在其他主体中的权益。

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

合营或联营企业名称	与本企业关系
绍兴鉴湖高尔夫有限公司	联营
浙江股权服务集团有限公司	联营
浙江佳汇建筑设计股份有限公司	联营
杭州贵宇投资管理有限公司	合营
杭州万广置业有限公司	合营
舟山共宇股权投资合伙企业（有限合伙）	子公司的联营企业
宁波荟宇企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司的联营企业
杭州添宏企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	子公司的联营企业
杭州兆宇企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司的联营企业
杭州旭宇企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司的联营企业
舟山鑫宇企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	子公司的联营企业
杭州广磊企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	子公司的联营企业
杭州广睿投资管理合伙企业（有限合伙）	子公司的联营企业
杭州广铁投资管理合伙企业（有限合伙）	子公司的联营企业
舟山聚宇投资管理合伙企业（有限合伙）	子公司的联营企业
舟山众宇投资管理合伙企业（有限合伙）	子公司的联营企业

其他说明：无。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
浙江省股权交易中心有限公司	联营企业的子公司
浙江浙里金融信息服务有限公司	联营企业的子公司
浙江股权托管服务有限公司	联营企业的子公司
浙江坤鑫投资管理有限公司	联营企业的子公司
杭州绿城望溪房地产开发有限公司	联营企业的子公司
杭州祥胜汽车产业园开发有限公司	合营企业的子公司
绍兴广龙房地产开发有限公司	合营企业的子公司
王鹤鸣	实际控制人的父亲
正元智慧集团股份有限公司	实际控制人的近亲属担任董事长的公司
浙江省杭州广宇慈善协会	实际控制人控制的其他组织
郑锡金	公司监事胡健的关联自然人，胡健因监事会改革，已于2025年6月19日卸任

其他说明：无。

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、工程监理费	551,933.58		否	
正元智慧集团股份有限公司	软件	3,466,202.94		否	

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
王鹤鸣	住宅适老化全屋定制装修服务		1,223,693.63
浙江股权服务集团有限公司	物业服务	160,160.88	158,906.11
浙江省股权交易中心有限公司	物业服务	203,503.87	79,490.69
浙江浙里金融信息服务有限公司	物业服务	306,427.96	428,090.51
浙江股权托管服务有限公司	物业服务	46,735.56	46,520.12
浙江坤鑫投资管理有限公司	物业服务	39,929.42	39,745.35
郑锡金	销售房产	1,605,504.59	

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明：无。

(2) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
浙江股权服务集团有限公司	办公楼	909,735.78	835,408.95
浙江省股权交易中心有限公司	办公楼	932,298.48	417,662.82
浙江浙里金融信息服务有限公司	办公楼	1,973,461.16	2,250,424.86
浙江股权托管服务有限公司	办公楼	266,388.72	244,742.32
浙江坤鑫投资管理有限公司	办公楼	227,500.66	208,834.06

本公司作为承租方：

无。

(3) 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
杭州安诺新程住房租赁有限公司	117,000,000.00	2023年03月24日	2030年03月24日	否
杭州融晟新程股份有限公司	152,194,200.00	2023年06月21日	2028年06月20日	否
杭州广宇久熙进出口有限公司	8,830,000.00	2024年01月18日	2025年12月31日	否
杭州广宇久熙进出口有限公司	5,000,000.00	2024年12月10日	2025年11月27日	否

浙江安诺康养服务有限公司	20,000,000.00	2024 年 03 月 08 日	2026 年 02 月 26 日	否
浙江安诺康养服务有限公司	10,000,000.00	2024 年 10 月 17 日	2029 年 08 月 29 日	否
浙江安诺康养服务有限公司	5,000,000.00	2024 年 12 月 10 日	2025 年 11 月 27 日	否
杭州广宇建筑工程技术咨询有限公司	339,520,000.00	2024 年 03 月 29 日	2036 年 03 月 21 日	否
一石巨鑫有限公司	45,000,000.00	2025 年 01 月 09 日	2025 年 09 月 25 日	否
一石巨鑫有限公司	139,998,600.00	2024 年 07 月 16 日	2025 年 07 月 15 日	否
一石巨鑫有限公司	72,642,600.00	2025 年 01 月 20 日	2026 年 01 月 19 日	否
一石巨鑫有限公司	90,000,000.00	2025 年 01 月 21 日	2026 年 01 月 20 日	否
一石巨鑫有限公司	61,500,000.00	2025 年 03 月 10 日	2026 年 03 月 09 日	否
浙江上东房地产开发有限公司	98,960,000.00	2024 年 07 月 30 日	2039 年 07 月 29 日	否
杭州广宇安诺实业集团股份有限公司	10,000,000.00	2025 年 05 月 09 日	2025 年 11 月 09 日	否
杭州广宇安诺实业集团股份有限公司	5,000,000.00	2024 年 12 月 10 日	2025 年 11 月 27 日	否

本公司作为被担保方：无

关联担保情况说明

根据公司（2025）5 号公告，广宇集团与中国光大银行股份有限公司杭州分行签订《最高额保证合同》。公司控股子公司一石巨鑫有限公司获得光大银行杭州分行一年期综合授信。增信措施：广宇集团为主债权最高本金 8000 万元（及其利息、复利、罚息等所有应付款项）提供连带责任保证。一石巨鑫的少数股东以其出资比例为公司提供同等条件的反担保。

根据公司（2025）7 号公告，广宇集团与北京银行股份有限公司杭州分行签订《最高额保证合同》。公司控股子公司一石巨鑫有限公司向北京银行杭州分行取得一年期综合授信额度，增信措施：广宇集团为 15000 万元本金以及利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金、实现债权和担保权益的费用等相关款项提供连带责任保证，一石巨鑫的少数股东以其出资比例为公司提供同等条件的反担保。

根据公司（2025）10 号公告，广宇集团与中国工商银行股份有限公司杭州分行签订《最高额保证合同》。公司控股子公司一石巨鑫有限公司向工行杭分取得的一年期综合授信 7800 万元人民币。广宇集团为此最高债权本金、利息、复利、罚息、违约金、损害赔偿金以及实现债权的费用提供连带责任保证。一石巨鑫的少数股东以其出资比例为公司提供同等条件的反担保。

根据公司（2025）42 号公告，广宇集团与中国民生银行股份有限公司杭州分行签订《最高额保证合同》。公司控股子公司杭州广宇安诺实业集团股份有限公司向民生杭分取得的一年期综合授信 1000 万元人民币。广宇集团为此最高债权本金、利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金以及实现债权和担保权利的费用提供连带责任保证。少数股东以其出资比例为公司提供同等条件的反担保。

（4）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				
杭州广铁投资管理合伙企业（有限合伙）	454,473.69			
杭州广磊企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	725,113.00			
杭州广睿投资管理合伙企业（有限合伙）	779,440.00			
杭州贵宇投资管理有限公司	22,150,304.59			
杭州绿城望溪房地产开发有限公司	3,200,000.00			
杭州添宏企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	4,644,797.27			
杭州旭宇企业管理合伙企业（有限合伙）	862,499.00			
杭州兆宇企业管理合伙企业（有限合伙）	518,279.00			
宁波荟宇企业管理合伙企业（有限合伙）	3,392,565.03			
绍兴广龙房地产开发有限公司	16,616,487.91			
绍兴鉴湖高尔夫有限公司	13,393,977.62			
杭州万广置业有限公司	63,474,377.87			

舟山共宇股权投资合伙企业（有限合伙）	216,000.00			
舟山聚宇投资管理合伙企业（有限合伙）	274,961.81			
舟山鑫宇企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	10,604,165.59			
舟山众宇投资管理合伙企业（有限合伙）	6,038,025.00			
拆出				
舟山聚宇投资管理合伙企业（有限合伙）	1,683,789.00			
舟山鑫宇企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	9,772,221.25			
杭州广睿投资管理合伙企业（有限合伙）	730,000.00			
杭州万广置业有限公司	1,683,990.69			
宁波荟宇企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	653,455.20			

（5）关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	2,972,927.00	3,224,574.00

（6）其他关联交易

无。

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
应收账款	杭州祥胜汽车产业园开发有限公司			6,478,116.00	647,811.60
应收账款	浙江浙里金融信息服务有限公司	29,072.32	1,453.62		
应收账款	浙江省股权交易中心有限公司	19,307.41	965.37		
应收账款	浙江股权服务集团有限公司	15,146.02	757.30		
应收账款	浙江股权托管服务有限公司	4,434.03	221.70		
应收账款	浙江坤鑫投资管理有限公司	3,788.30	189.42		
其他应收款	舟山聚宇投资管理合伙企业（有限合伙）	1,683,789.00	841,894.50	1,683,789.00	841,894.50
其他应收款	舟山鑫宇企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	9,772,221.25	4,886,110.63	9,772,221.25	4,886,110.63
其他应收款	杭州广睿投资管理合伙企业（有限合伙）	730,000.00	73,000.00	730,000.00	73,000.00
其他应收款	杭州万广置业有限公司	1,683,990.69	84,199.53		
其他应收款	宁波荟宇企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	653,455.20	37,490.22		
其他应收款	绍兴广龙房地产开发有限公司			1,504,685.00	247,823.55
预付账款	正元智慧集团股份有限公司	310,754.72			

(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	12,007.68	766,518.21
应付账款	正元智慧集团股份有限公司		2,074,992.80
其他应付款	正元智慧集团股份有限公司	146,002.29	455,402.29
其他应付款	杭州广铁投资管理合伙企业（有限合伙）		81,875.55
其他应付款	杭州广磊企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	725,113.00	725,113.00
其他应付款	杭州广睿投资管理合伙企业（有限合伙）	779,440.00	104,040.00
其他应付款	杭州广铁投资管理合伙企业（有限合伙）	454,473.69	536,349.24
其他应付款	杭州贵宇投资管理有限公司	22,150,304.59	17,150,304.59
其他应付款	杭州绿城望溪房地产开发有限公司	3,200,000.00	3,200,000.00
其他应付款	杭州添宏企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	4,644,797.27	3,977,100.83
其他应付款	杭州旭宇企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	862,499.00	862,499.00
其他应付款	杭州兆宇企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	518,279.00	518,279.00
其他应付款	宁波荟宇企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	3,392,565.03	3,392,565.03
其他应付款	绍兴广龙房地产开发有限公司	16,753,541.11	36,057,377.00
其他应付款	绍兴鉴湖高尔夫有限公司	13,393,977.62	13,393,977.62
其他应付款	杭州万广置业有限公司	63,474,377.87	44,575,411.03
其他应付款	浙江省杭州广宇慈善协会	20,000.00	20,000.00
其他应付款	舟山共宇股权投资合伙企业（有限合伙）	216,000.00	216,000.00
其他应付款	舟山聚宇投资管理合伙企业（有限合伙）	274,961.81	274,961.81
其他应付款	舟山鑫宇企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	10,604,165.59	10,604,165.59
其他应付款	舟山众宇投资管理合伙企业（有限合伙）	6,038,025.00	6,038,025.00
其他应付款	浙江股权服务集团有限公司	1,000,000.00	
合同负债	王轶磊	55,045.87	55,045.87

7、关联方承诺

无。

十四、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、本期股份支付费用

☐适用 ☒不适用

十五、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

抵押/质押人	抵押/质押权人	交易描述	贷款余额	债务人	科目	说明
广宇集团	中国建设银行股份有限公司杭州吴山支行	抵押、质押	146,500,000.00	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 47,343,516.95 元，累计折旧为 25,011,529.92 元的投资性房地产向中国建设银行股份有限公司杭州吴山支行抵押；广宇集团股份有限公司所持有的商用物业项目的租金应收款，价值 219,099,600.00 元用以质押；以浙江鼎源房地产开发有限公司账面原值 80,410,815.57 元的存货抵押。
广宇集团	杭州银行股份有限公司江城支行	抵押	110,000,000.00	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 19,445,455.69 元的投资性房地产向杭州银行股份有限公司江城支行抵押。
广宇集团	杭州联合银行城西支行	抵押	20,000,000.00	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 49,207,879.93 元的存货抵押。
广宇咨询	交通银行杭州众安支行	抵押担保	339,520,000.00	广宇咨询	长期借款/一年内到期的非流动负债	公司以账面原值为 110,185,894.24 元，累计折旧为 51,443,239.39 元的投资性房地产向交通银行杭州众安支行抵押，抵押对应借款 379,000,000.00 元。截至 2025 年 6 月末，未偿还借款本金为 339,520,000.00 元。
上东房产	上海浦东发展银行股份有限公司杭州分行	抵押	98,960,000.00	上东房产	长期借款	公司以账面余额 189,043,302.27 元，减值准备 78,339,527.60 元，账面价值 110,703,774.67 元的存货向浦发银行杭州分行抵押，同时由广宇集团股份有限公司提供担保。
融晟新程	农业银行拱墅支行	抵押	298,420,000.00	融晟新程	长期借款/一年内到期的非流动负债	公司以账面原值 489,554,292.60 元，累计摊销 16,966,378.43 元，存货跌价准备 114,618,892.75 元，账面价值 357,969,021.42 元的存货及账面原值 288,890,281.46 元，累计折旧 19,083,225.16 元，固定资产减值准备 20,281,116.80 元，账面价值 249,525,939.50 元的固定资产向农业银行拱墅支行抵押，同时由广宇集团股份有限公司、杭州中纬实业有限公司提供保证担保。
鼎清	上海浦东发展银行股份有限公司杭州文晖支行	抵押	153,020,000.00	鼎清	长期借款	公司以账面原值为 482,710,753.90 元，累计折旧为 30,698,441.00 元，固定资产减值准备 26,274,937.52 元，账面价值 425,737,375.38 元的固定资产向上海浦发银行文晖支行抵押。
鼎源	上海浦东发展银行股份有限公司杭州文晖支行	抵押				公司以账面价值 26,691,375.62 元的存货向上海浦发银行文晖支行抵押。
广宇集团	上海浦东发展银行股份有限公司杭州文晖支行	质押				公司将持有杭州鼎清企业管理有限公司的 150,000,000 股股权（占股 100.00%）质押给上海浦东发展银行股份有限公司杭州文晖支行。
一石巨鑫	上海银行股份有限公司杭州武林支行	票据保证金	75,000,000.00	一石巨鑫	短期借款、应付票据	公司存入保证金 30,000,000.00 元，开具承兑汇票 75,000,000.00 元。

一石巨鑫	中国光大银行股份有限公司杭州吴山支行	票 据 保 证 金	112,700,000.00	一石巨鑫	短 期 借 款、应 付 票 据	公司存入保证金 45,080,000.00 元，开具承兑汇票 112,700,000.00 元。
一石巨鑫	中国工商银行股份有限公司杭州分行	票 据 保 证 金	66,000,000.00	一石巨鑫	短 期 借 款、应 付 票 据	公司存入保证金 16,500,000.00 元，开具承兑汇票 66,000,000.00 元。
一石巨鑫	杭州联合农村商业银行股份有限公司骆家庄支行	票 据 保 证 金	112,500,000.00	一石巨鑫	短 期 借 款、应 付 票 据	公司存入保证金 22,500,000.00 元，开具承兑汇票 112,500,000.00 元。
一石巨鑫	北京银行股份有限公司杭州分行	票 据 保 证 金	50,000,000.00	一石巨鑫	短 期 借 款、应 付 票 据	公司存入保证金 50,000,000.00 元，开具承兑汇票 50,000,000.00 元。
一石巨鑫	北京银行股份有限公司杭州分行	信 用 证 保 证 金	95,000,000.00	一石巨鑫	应 付 账 款	公司存入保证金 95,000,000.00 元，开具信用证 95,000,000.00 元。

2、或有事项

（1）资产负债表日存在的重要或有事项

公司及子公司按照房地产行业惯例为商品房承购人按揭贷款提供阶段性信用担保，截止 2025 年 6 月 30 日金额为 4,767.07 万元。

公司及子公司作为被告的重要未决诉讼如下：

我方当事人	对方当事人	案由	诉讼标的（元）
杭州益光房地产开发有限公司	立邦涂料（中国）有限公司	合同纠纷	1,178,426.40
舟山龙宇商业投资有限公司	浙江博宇建筑有限公司	建设工程施工合同纠纷	6,172,287.68
舟山龙宇商业投资有限公司	恒尊建设集团有限公司	建设工程施工合同纠纷	9,960,521.50
舟山龙宇大酒店有限公司、上海半杰企业管理有限公司	弘业建设集团有限公司	建设工程施工合同纠纷	2,113,162.00
舟山龙宇大酒店有限公司、上海半杰企业管理有限公司	浙江舟山荣源建设有限公司	建设工程施工合同纠纷	3,279,251.48
杭州星涌置业有限公司、杭州星澄商务咨询有限公司	浙江杰立建设集团有限公司	建设工程施工合同纠纷	30,973,496.72
浙江上东房地产开发有限公司	浙江省三建建设集团有限公司	建设工程施工合同纠纷	7,257,021.14
绍兴广都房地产开发有限公司	浙江有色建设工程有限公司	建设工程施工合同纠纷	1,147,236.26

注：2020 年 3 月 20 日，浙江省三建建设集团有限公司向杭州市江干区人民法院提出民事诉讼，请求子公司浙江上东房地产开发有限公司支付东承府项目总承包工程欠款 6,225,714.00 元与延期支付的利息 966,434.97 元，并请求支付逾期付款违约金 64,872.17 元。截至 2024 年 12 月 31 日，法院尚未对上述事项进行裁判，公司银行存款被请求冻结 7,257,021.14 元，实际被冻结 3,674,036.55 元。浙江省三建建设集团有限公司系东承府项目工程总包单位，其在项目保修期内拒不履行保修义务。浙江上东已针对前述诉讼提出反诉。

其他涉诉事项主要为对最终结算应付账款的金额存在异议，与公司账面应付账款余额不存在重大差异。

十六、资产负债表日后事项

1、利润分配情况

拟分配每 10 股派息数（元）	0.5
经审议批准宣告发放的每 10 股派息数（元）	0.5
利润分配方案	公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以公司总股本 774,144,175 股扣除回购专用证券账户持有的公司 10,063,100 股后的 764,081,075 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金人民币 0.5 元（含税），共计派发现金红利 38,204,053.75 元，不送红股，不以公积金转增股本。

2、其他资产负债表日后事项说明

无。

十七、其他重要事项

1、其他

无。

十八、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

（1）按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	32,000.00	1,642,000.00
1 至 2 年		6,478,116.00
3 年以上	1,365,436.00	1,365,436.00
5 年以上	1,365,436.00	1,365,436.00
合计	1,397,436.00	9,485,552.00

（2）按坏账计提方法分类披露

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	1,365,436.00	97.71%	1,365,436.00	100.00%		1,365,436.00	14.39%	1,365,436.00	100.00%	

的应收账款										
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	32,000.00	2.29%	1,600.00	5.00%	30,400.00	8,120,116.00	85.61%	729,911.60	8.99%	7,390,204.40
其中：										
合计	1,397,436.00	100.00%	1,367,036.00		30,400.00	9,485,552.00	100.00%	2,095,347.60		7,390,204.40

按单项计提坏账准备类别名称：

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	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	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	1,365,436.00	1,365,436.00		

按组合计提坏账准备类别名称：账龄组合

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）	32,000.00	1,600.00	5.00%
合计	32,000.00	1,600.00	

确定该组合依据的说明：无。

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备：

☐适用 ☒不适用

（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	
应收账款	2,095,347.60		728,311.60			1,367,036.00
合计	2,095,347.60		728,311.60			1,367,036.00

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：无。

（4）本期实际核销的应收账款情况

本期无实际核销的应收账款情况。

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
黄山市金源小尾羊餐饮有限公司	1,365,436.00		1,365,436.00	97.71%	1,365,436.00
杭州星涌置业有限公司	32,000.00		32,000.00	2.29%	1,600.00
合计	1,397,436.00		1,397,436.00	100.00%	1,367,036.00

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	2,435,961,863.40	2,737,494,823.47
合计	2,435,961,863.40	2,737,494,823.47

(1) 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
押金及保证金	39,500.00	39,500.00
备用金	72,000.32	22,000.32
往来款	3,151,186,658.60	3,544,225,044.59
物业维修基金与保修金	4,316,123.32	4,316,123.32
其他	447,371.46	408,140.69
合计	3,156,061,653.70	3,549,010,808.92

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	1,423,528,937.82	1,252,731,296.06
1 至 2 年	575,974,976.64	948,075,050.64
2 至 3 年	343,126,912.88	527,263,371.13
3 年以上	813,430,826.36	820,941,091.09
3 至 4 年	380,018,388.33	380,028,653.06
4 至 5 年	270,067,720.63	270,067,720.63
5 年以上	163,344,717.40	170,844,717.40
合计	3,156,061,653.70	3,549,010,808.92

3) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中:										
按组合计提坏账准备	3,156,061,653.70	100.00%	720,099,790.30	22.82%	2,435,961,863.40	3,549,010,808.92	100.00%	811,515,985.45	22.87%	2,737,494,823.47
其中:										
合计	3,156,061,653.70	100.00%	720,099,790.30	22.82%	2,435,961,863.40	3,549,010,808.92	100.00%	811,515,985.45	22.87%	2,737,494,823.47

按组合计提坏账准备类别名称: 账龄组合

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)	1,423,528,937.82	71,176,446.89	5.00%
1-2 年	575,974,976.64	57,597,497.66	10.00%
2-3 年	343,126,912.88	102,938,073.86	30.00%
3-4 年	380,018,388.33	190,009,194.17	50.00%
4-5 年	270,067,720.63	135,033,860.32	50.00%
5 年以上	163,344,717.40	163,344,717.40	100.00%
合计	3,156,061,653.70	720,099,790.30	

确定该组合依据的说明: 无。

按预期信用损失一般模型计提坏账准备:

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)	
2025 年 1 月 1 日余额	811,515,985.45			811,515,985.45
2025 年 1 月 1 日余额在本期				
本期转回	91,416,195.15			91,416,195.15
2025 年 6 月 30 日余额	720,099,790.30			720,099,790.30

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

不适用。

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

4) 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	转销或核销	其他	
其他应收款	811,515,985.45		91,416,195.15			720,099,790.30
合计	811,515,985.45		91,416,195.15			720,099,790.30

5) 本期实际核销的其他应收款情况

本期无实际核销的其他应收款项情况。

6) 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	1,197,371,961.37	1 年以内 638,460,000.00 元， 1-2 年 166,831,973.61 元， 2-3 年 338,920,000.00 元， 3-4 年 53,159,987.76 元。	37.94%	176,862,191.24
第二名	往来款	545,797,250.00	1 年以内 363,927,324.00 元， 1-2 年 181,869,926.00 元。	17.29%	36,383,358.80
第三名	往来款	527,246,502.67	3-4 年 287,000,000.00 元， 4-5 年 80,000,000.00 元， 5 年以上 160,246,502.67 元。	16.71%	343,746,502.67
第四名	往来款	193,130,932.25	1 年以内。	6.12%	9,656,546.61
第五名	往来款	180,640,000.00	1 年以内 50,540,000.00 元， 1-2 年 130,100,000.00 元。	5.72%	15,537,000.00
合计		2,644,186,646.29		83.78%	582,185,599.32

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	1,900,998,978.47		1,900,998,978.47	1,900,998,978.47		1,900,998,978.47
对联营、合营企业投资	223,296,759.94		223,296,759.94	214,037,077.21		214,037,077.21
合计	2,124,295,738.41		2,124,295,738.41	2,115,036,055.68		2,115,036,055.68

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额（账面价	减	本期增减变动	期末余额（账面价	减值
-------	----------	---	--------	----------	----

	值)	值 准备 期初 余额	追加 投资	减少 投资	计提 减值 准备	其他	值)	准备 期末 余额
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	23,937,009.86						23,937,009.86	
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	4,000,000.00						4,000,000.00	
浙江上东房地产开发有限公司	92,600,000.00						92,600,000.00	
浙江合创贸易有限公司	49,500,000.00						49,500,000.00	
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	10,000,000.00						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	5,800,000.00						5,800,000.00	
杭州鼎清企业管理有限公司	150,000,000.00						150,000,000.00	
杭州广宇安诺实业集团股份有限公司	21,246,222.00						21,246,222.00	
杭州广宇银发康养产业发展有限公司	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	
浙江广园房地产开发有限公司	23,500,000.00						23,500,000.00	
杭州融晟新程股份有限公司	137,700,000.00						137,700,000.00	
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	
杭州北鼎企业管理有限公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
杭州西宇房地产开发有限公司	99,640,000.00						99,640,000.00	
杭州冬宇房地产开发有限公司	49,500,000.00						49,500,000.00	
杭州希宇企业管理有限公司	174,550,000.00						174,550,000.00	
杭州星澄商务咨询有限公司	4,000,000.00						4,000,000.00	
杭州广荟房地产开发有限公司	1,000,000.00						1,000,000.00	
杭州毓惠企业管理有限公司	392,790,386.77						392,790,386.77	
杭州锦宇房地产开发有限公司	100,000,000.00						100,000,000.00	
合计	1,900,998,978.47						1,900,998,978.47	

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资 单位	期初 余额	减值 准备	本期增减变动								期末 余额	减值 准备
			追加	减少	权益	其他	其他	宣告	计提	其他		

	(账面价值)	期初余额	投资	投资	法下确认的投资损益	综合收益调整	权益变动	发放现金股利或利润	减值准备		(账面价值)	期末余额
一、合营企业												
杭州万广置业有限公司	70,650,955.41				5,178,119.37						75,829,074.78	
杭州贵宇投资管理有限公司	8,703,828.80				1,182,333.94						9,886,162.74	
小计	79,354,784.21				6,360,453.31						85,715,237.52	
二、联营企业												
杭州全景医学影像诊断有限公司	16,626,823.05				-557,203.71						16,069,619.34	
杭州全景麒麟门诊部有限公司												
浙江股权服务集团有限公司	110,557,061.21				2,990,461.08						113,547,522.29	
浙江佳汇建筑设计股份有限公司	20,595.49			1,166,124.08						1,145,528.59		
杭州广科安德生物科技有限公司	1,320,601.86				31,386.74						1,351,988.60	
绍兴鉴湖	6,157,211.				455,180.80						6,612,392.	

高尔 夫有 限公 司	39										19	
小计	134,6 82,29 3.00			1,166 ,124. 08	2,919 ,824. 91					1,145 ,528. 59	137,5 81,52 2.42	
合计	214,0 37,07 7.21			1,166 ,124. 08	9,280 ,278. 22					1,145 ,528. 59	223,2 96,75 9.94	

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

☐适用 ☒不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

☐适用 ☒不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因：不适用。

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因：不适用。

(3) 其他说明

无。

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	9,039,043.78	2,637,314.70	18,850,600.54	16,205,833.93
合计	9,039,043.78	2,637,314.70	18,850,600.54	16,205,833.93

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	3,825,000.00	156,846,704.99
权益法核算的长期股权投资收益	9,280,278.22	20,843,976.62
处置长期股权投资产生的投资收益	27,345.42	
其他		149,905.01
合计	13,132,623.64	177,840,586.62

十九、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益	100,020.14	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	4,873,957.67	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	1,284,112.32	
委托他人投资或管理资产的损益	126,213.13	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-642,432.18	
减：所得税影响额	1,495,759.90	
少数股东权益影响额（税后）	1,942,740.26	
合计	2,303,370.92	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

☐适用 ☒不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《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项目的情况说明

☐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	3.07%	0.1175	0.1175
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.99%	0.1145	0.1145

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

☐适用 ☒不适用

第九节 其他报送数据

一、其他重大社会安全问题情况

上市公司及其子公司是否存在其他重大社会安全问题
☐是 ☒否 ☐不适用
报告期内是否被行政处罚
☐是 ☒否 ☐不适用

二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

☒适用 ☐不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2025 年 05 月 13 日	网络参与	网络平台线上交流	其他	线上参与 2025 年浙江辖区上市公司投资者网上集体接待日暨公司 2024 年度网上业绩说明会的投资者	未提供书面材料	详见公司于 2025 年 5 月 13 日在巨潮资讯网披露的投资者关系活动记录表。
2025 年 05 月 22 日	公司	实地调研	个人	个人投资者	未提供书面材料	详见公司于 2025 年 5 月 22 日在巨潮资讯网披露的投资者关系活动记录表。

三、上市公司与控股股东及其他关联方资金往来情况

☒适用 ☐不适用

单位：万元

往来方名称	往来性质	期初余额	报告期发生额	报告期偿还额	期末余额	利息收入	利息支出
上海半杰企业管理有限公司	非经营性往来	53,474.65		750	52,724.65		
浙江广宇新城房地产开发有限公司	非经营性往来	115,391.2	4,346		119,737.2		
杭州锦宇房地产开发有限公司	非经营性往来	43,698.09	21,815	46,200	19,313.09		
浙江上东房地产开发有限公司	非经营性往来	13,599.24	379	2,930	11,048.24		
杭州广荟房地产开发有限公司	非经营性往来	75,479.73		20,900	54,579.73		
杭州鼎清企业管理有限公司	非经营性往来	14,615	3,449		18,064		
杭州融晟新程股份有限公司	非经营性往来	3,098.02	51		3,149.02		
黄山汇宇投资管理有限公司	非经营性往来	15,455			15,455		
杭州康益德房地产开发有限公司	非经营性往来	6,786.74			6,786.74		

杭州广宇银发康养产业发展有限公司	非经营性往来	2,765.69			2,765.69		
浙江鼎源房地产开发有限公司	非经营性往来	1,401		500	901		
杭州益光房地产开发有限公司	非经营性往来	1,810.83			1,810.83		
杭州护家护理站有限公司	非经营性往来	222			222		
杭州禧宇投资管理有限公司	非经营性往来	152.45			152.45		
杭州盈宇房地产开发有限公司	非经营性往来	91.5			91.5		
一石巨鑫有限公司	非经营性往来	366.19	383.41	749.6			
杭州广锦房地产开发有限公司	非经营性往来	34.99			34.99		
杭州广郡房地产开发有限公司	非经营性往来	2.9			2.9		
杭州荣宇企业管理有限公司	非经营性往来	0.5	2,545		2,545.5		
杭州海纵投资管理有限公司	非经营性往来	2,267		2,267			
杭州广赢资产管理有限公司	非经营性往来	100	10		110		
杭州广宇安诺实业集团股份有限公司	非经营性往来	288.38	2,102		2,390.38		
舟山龙宇商业投资有限公司	非经营性往来	54.13		54.13			
绍兴广都房地产开发有限公司	非经营性往来	3,160.76			3,160.76		
杭州祥胜汽车产业园开发有限公司	经营性往来	647.81		647.81			
绍兴广龙房地产开发有限公司	非经营性往来	150.47		150.47			
舟山聚宇投资管理合伙企业（有限合伙）	非经营性往来	168.38			168.38		
舟山鑫宇企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	非经营性往来	977.22			977.22		
杭州广睿投资管理合伙企业（有限合伙）	非经营性往来	73			73		
杭州万广置业有限公司	非经营性往来		168.4		168.4		
宁波荟宇企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	非经营性往来		65.35		65.35		
合计	--	356,332.87	35,314.16	75,149.01	316,498.02	0	0

广宇集团股份股份有限公司

董事长：王轶磊

2025 年 8 月 30 日