

证券代码：002133

证券简称：广宇集团公告编号：(2026)009



广宇集团股份有限公司
2025 年年度报告

2026 年 4 月 29 日

第一节 重要提示、目录和释义

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

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

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

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

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

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：优化投融资结构，严控债务规模与杠杆水平，确保现金流安全。

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：本公司拟不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义	2
第二节 公司简介和主要财务指标	7
第三节 管理层讨论与分析	11
第四节 公司治理、环境和社会	30
第五节 重要事项	52
第六节 股份变动及股东情况	66
第七节 债券相关情况	71
第八节 财务报告	72

备查文件目录

- （一）载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
- （二）载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- （三）报告期内公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

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、公司信息

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	广宇集团		
公司的外文名称（如有）	Cosmos Group Co., Ltd.		
公司的外文名称缩写（如有）	Cosmos		
公司的法定代表人	王轶磊		
注册地址	浙江省杭州市上城区龙舌路 68 号鹤鸣广宇大厦 1 号楼 1718 室		
注册地址的邮政编码	310008		
公司注册地址历史变更情况	2023 年 6 月，由“浙江省杭州市平海路 8 号”变更为“浙江省杭州市上城区龙舌路 68 号鹤鸣广宇大厦 1 号楼 1718 室”。		
办公地址	杭州市上城区龙舌路 68 号鹤鸣广宇大厦 1 号楼		
办公地址的邮政编码	310008		
公司网址	www.cosmosgroup.com.cn		
电子信箱	gyjtdb@163.com		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	华欣	
联系地址	杭州市上城区龙舌路 68 号鹤鸣广宇大厦 1 号楼	
电话	0571-87925786	
传真	0571-87925813	
电子信箱	gyjtdb@163.com	

三、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的证券交易所网站	深圳证券交易所（ http://www.szse.cn ）
公司披露年度报告的媒体名称及网址	《证券时报》、巨潮资讯网 （ http://www.cninfo.com.cn ）
公司年度报告备置地点	杭州市上城区龙舌路 68 号鹤鸣广宇大厦 1 号楼董事会办公室

四、注册变更情况

统一社会信用代码	91330000143125150B
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	经营范围发生变更 ¹

历次控股股东的变更情况（如有）	无变更。
-----------------	------

注：1 报告期内，公司经营范围发生变更，由原来“房地产投资、房地产开发经营、商品房销售及出租、实业投资，室内外装修、工程技术咨询、仓储服务，建筑材料的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）”变更为“许可项目：房地产开发经营；住宅室内装饰装修；医疗服务；第三类医疗器械经营；依托实体医院的互联网医院服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：建筑材料销售；房地产咨询；养老服务；健康咨询服务（不含诊疗服务）；康复辅具适配服务；残疾康复训练服务（非医疗）；远程健康管理服务；养生保健服务（非医疗）；人工智能行业应用系统集成服务；护理机构服务（不含医疗服务）；中医养生保健服务（非医疗）；医学研究和试验发展；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；租赁服务（不含许可类租赁服务）；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。”

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

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

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2025 年	2024 年	本年比上年增减	2023 年
营业收入（元）	4,075,744,988.98	4,649,252,023.74	-12.34%	9,228,505,839.61
归属于上市公司股东的净利润（元）	38,265,367.82	-1,008,975,023.88	103.79%	38,014,478.87
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	24,787,852.40	-1,021,830,143.54	102.43%	31,929,914.97
经营活动产生的现金流量净额（元）	564,607,607.14	600,437,703.40	-5.97%	1,545,485,458.37
基本每股收益（元/股）	0.0497	-1.3033	103.81%	0.0491
稀释每股收益（元/股）	0.0497	-1.3033	103.81%	0.0491
加权平均净资产收益率	1.31%	-29.37%	30.68%	0.96%
	2025 年末	2024 年末	本年末比上年末增减	2023 年末
总资产（元）	6,948,089,800.71	9,996,074,864.67	-30.49%	14,057,208,482.92
归属于上市公司股东	2,887,133,183.10	2,912,066,621.14	-0.86%	3,962,599,714.47

的净资产（元）				
---------	--	--	--	--

公司最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值，且最近一年审计报告显示公司持续经营能力存在不确定性

是 否

公司报告期内经审计利润总额、净利润、扣除非经常性损益后的净利润三者孰低为负值

是 否

七、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

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

适用 不适用

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

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	865,458,115.95	2,076,355,664.08	954,684,757.27	179,246,451.68
归属于上市公司股东的净利润	-38,161,346.94	128,819,379.19	3,994,211.22	-56,386,875.65
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-39,590,045.95	127,944,707.28	3,641,281.49	-67,208,090.42
经营活动产生的现金流量净额	72,112,375.92	245,720,170.66	130,865,403.45	115,909,657.11

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

是 否

九、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2025 年金额	2024 年金额	2023 年金额	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）	9,486,159.45	-831,485.66	824,633.86	
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）	10,507,003.01	11,432,131.07	6,003,920.19	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务	2,690,296.52	-8,758,601.12	7,558,392.88	

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				
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		8,562,859.71		
委托他人投资或管理资产的损益		190,238.94	646,583.91	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,807,778.64	6,305,535.98	-681,765.32	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		253,665.37		
减：所得税影响额	3,329,233.01	4,598,191.85	3,587,941.40	
少数股东权益影响额（税后）	4,068,931.91	-298,967.22	4,679,260.22	
合计	13,477,515.42	12,855,119.66	6,084,563.90	--

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

其他符合非经常性损益的损益主要为除政府补助外的其他收益如进项税加计抵减等。

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

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

（一）公司经营情况概述

报告期内，公司实现营业收入 40.76 亿元，同比减少 12.34%；归属于上市公司净利润 3826.54 万元，同比增加 103.79%。截至报告期末，公司总资产 69.48 亿元，归属于母公司的所有者权益合计 28.87 亿元，资产负债率 56.61%，扣除合同负债后的资产负债率 55.09%。

（二）各项业务发展情况

银发康养业务

2025 年，是公司全面推进战略转型、锚定银发康养主赛道的攻坚之年。面对宏观环境与市场格局的快速变化，公司进一步加大银发康养领域的投资力度，在“人、财、物”等核心资源要素上实施重点倾斜。

在组织架构优化方面，公司紧扣银发康养产业发展逻辑，重构组织体系，构建扁平高效、权责明晰、运转顺畅的决策与执行机制。全新的组织架构有效打破部门壁垒，大幅提升跨部门协同效能与市场快速响应能力，实现前端服务运营与后端资源保障的高效联动，为业务标准化建设和落地筑牢组织根基。在团队建设方面，公司坚持人才引领发展，精准引进康养领域专业人才，持续完善人才培养与能力提升体系，不断强化团队专业化、精细化服务能力，为业务发展注入核心动能。在资本投入方面，公司以 5 亿元自有资金对杭州广宇银发康养产业发展有限公司增资，搭建银发康养主业发展平台，持续提升在银发康养领域的综合竞争力与战略布局能力。在深化生态协同方面，公司以“智能化辅具”为触点，深耕机构食品安全、智能厨房与精准分药等关键场景。通过专业化服务升级，重塑银发康养的安全底线与体验上限，打造一个可感知、有温度的全新养老生态。通过上述系统化、全方位的战略举措，公司银发康养业务板块实现稳健经营，整体营收与利润均取得稳步增长，公司发展质量和经营效益持续提升。

在银发康养板块，公司重点布局三大核心能力：

1. 康养机构一体化建设能力

报告期内，公司深度贴合长者生活需求与安全保障核心，持续推进养老服务产品标准化迭代升级与关键技术攻坚。聚焦康养机构全场景运营模块，将人性化设计、运营效能提升与

适老化安全体系深度融合，依托全链条统筹能力，公司已构建起从建筑规划设计、功能场景搭建到供应链精选的全流程闭环管理体系，康养机构一体化建设能力显著提升。

2. 康养机构运营服务能力

公司通过战略增资、组织架构调整优化、服务体系标准化建设及品牌价值提升，持续深化康养机构的精细化运营与专业化服务水平，着力构建可持续、可复制的运营体系，为业务规模化发展奠定坚实基础。公司旗下“安诺新程国际康养中心”积极借鉴国际先进照护理念和实践经验，结合浙江省情与国内养老实际特点，构建了具有自身特色的康养运营体系。在运营管理中，公司严守安全底线，围绕居住安全、食品安全、卫生安全等关键环节打造样板示范，始终践行“安全为基、情绪为本、照护为核”的服务理念，实现服务品质与运营效率双提升。

3. 康养智慧化服务与运营能力

以“安诺新程国际康养中心”为实践载体，公司围绕业务发展与模式创新，持续推进智慧康养场景落地应用，重点布局智能分药系统、智慧厨房、食品安全管控等智能化软硬件建设，以科技赋能，使服务更稳定、运营更规范、经营更高效。通过智慧化工具与标准化流程深度融合，为后续探索标准化和人性化相结合的康养服务模式，实现规模化智慧运营奠定坚实基础。

房地产行业

2025 年，公司地产板块以“去存量、降杠杆、提服务”为总体方针，聚焦存量项目开发与销售去化，保障现金流安全稳健。资产运营稳中有进，核心物业实现满租与价值提升。同时积极拓展代建与物业管理服务，推动地产业务由传统开发向综合运营服务转型，持续提升抗风险能力与可持续发展水平。

1. 存量去化成效显著，销售回笼保障有力

报告期内，公司全力推进销售去化与资金回笼，实现地产销售合同签约面积 4.38 万平方米，签约金额 9.06 亿元；完成 2 个项目竣工交付，竣备面积 23.12 万平方米。截至报告期末，储备规划可建面积 3.71 万平方米，在建面积 3.71 万平方米。

在存量去化方面，公司积极创新销售模式，运用 AI 技术等数字化工具，拓展线上引流、直播看房、VR 实景看房等多元化营销渠道，实现线上线下协同发力，有效激活市场潜力。多个楼盘在当地市场实现销售排名前列，充分展现了公司数字化营销的领先优势与品牌号召力。同时，公司已提前还清全部地产业务开发贷款，持续优化债务结构，财务稳健性进一步增强。

2. 资产运营稳中有进，核心物业实现满租与价值提升

报告期内，公司实现物业租金收入权益金额 6124.57 万元，其中重点物业租金回收率达 100%。在重点物业运营方面，成功引入三甲医院作为新承租单位；提前 7 个月与既有重点承租单位锁定中长期租约；其余重点物业承租关系保持稳定。与此同时，公司积极创新招商模式，依托直播、短视频等线上渠道，对非重点物业开展精准引流与线上带看，持续推动招商策划迭代升级，有效提升资产曝光度与招商转化效率。公司物业出租持续贡献稳健收益，整体运营水平稳中有升。

3. 代建业务稳步拓展，轻资产能力持续增强

报告期内，公司积极输出地产业务领域的专业优势，主动参与代建项目的投标活动，成功新增代建项目 1 个，总建筑面积约 2.7 万平方米，建设周期预计 2 年。公司在代建领域持续积累项目管理、工程营造与成本控制等方面的核心能力，业已形成具有自身特色的代建服务模式，为后续轻资产业务的规模化发展奠定了坚实基础。

4. 物业管理提质增效，服务边界不断拓展

在物业管理方面，公司持续优化服务体系，提升运营效率与客户满意度。报告期内，物业管理板块积极参与市场化竞标，成功获取多个优质物业管理项目；在管项目涵盖住宅、商业及公共设施等多元业态。通过引入智能化管理系统、完善标准化服务流程，公司物业管理的专业化水平和品牌影响力稳步提升，有效增强了地产业务全生命周期的综合服务能力。

贸易业务

2025 年，公司贸易板块继续坚持“稳字当头、稳健经营”的总体方针，聚焦主业发展，持续提升细分领域差异化核心竞争力，整体经营保持平稳有序。在风险管控方面，公司进一步强化贸易业务全流程风控体系建设，积极识别并处置风险；进一步完善贸易业务准入标准与授信管理机制。

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	无	无	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)
舟山半升洞酒店项目	1.09	3.71	3.71
总计	1.09	3.71	3.71

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	竣工	42,887.00	47,176.00	86,361.49	86,361.49	150,764	141,153.3
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	201,728.08

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	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	70,260.29	10,702.70	28,686.12	68,858.11	68,858.11	174,559.75
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	78,842.50	9,262.94	17,618.86	73,855.72	18,300.16	36,031.76
安徽黄山	江南锦园	黄山市中心城区	住宅	100.00%	91,281.26	11,099.72	109,356.39	8,313.29	9,546.2	105,233.01	16,442.49	14,480.53
浙江杭州	塘颂府	杭州市余杭区	住宅	100.00%	47,176.00	27,523.36	8,802.49	2,930.85	7,733.05	6,688.81	6,688.81	16,670.54

主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m ²)	累计已出租面积 (m ²)	平均出租率
平海公寓商业街	杭州市上城区	商业	100.00%	2691.27	2691.27	100.00%
河滨公寓商业广场	杭州市拱墅区	商业	100.00%	13609.31	13568.18	99.70%
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%
尚堂久里住宅	杭州市余杭区	住宅	50.00%	19936.88	19936.88	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%
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%

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	141,529.77	2.80%-3.30%	30,302.77	6,514.00	8,214.00	96,499.00
票据	31,894.00		31,894.00			
合计	173,423.77		62,196.77	6,514.00	8,214.00	96,499.00

（三）发展战略和未来一年经营计划

宏观环境复杂演变，行业格局深刻重塑。2026 年，公司迎来发展史上的关键转折点——逐步退出地产业务，全面聚焦银发康养，将其确立为核心战略。以“二次创业”的决心，推动资源、组织与心智全面向康养倾斜。构建康养机构一体化建设与运营、智慧康养服务与中日人才合作的核心能力。致力成为最值得信赖的康养生活服务商，做银发经济浪潮下可信赖的领军企业。

一、规模与市占率：深耕浙江，加速新项目落地

以杭州、舟山为战略支点，公司将加速推进医康养综合体项目的建设落地。2026 年，力争在两地新增标杆项目，稳健提升区域市场占有率。形成规模化的银发康养服务网络，巩固公司在浙江银发康养领域的领先地位。

二、认知症照护：构筑差异化专业护城河

公司立足市场真实需求，聚焦高龄、失能及认知症群体照护痛点，主动攻坚高难度照护领域。公司将持续深化认知症非药物干预服务体系建设，建立专业化评估与个性化照护方案，提升精细化运营水平。以专业服务缓解家庭与社会压力，在解决行业难题中强化核心能力，构筑难以复制的差异化竞争护城河。

三、专业能力与数字化结合：夯实投拓能力，推动管理输出

围绕康养机构的投资、设计、成本、营销客服全链条，建立系统化、可输出的标准化能力；加快银发康养服务标准与管理能力的系统化输出，深度学习日本先进的养老管理经验与照护理念，结合实践，形成差异化、高品质的服务品牌；探索以品牌输出、管理输出为核心的轻资产扩展模式，提升盈利能力与品牌影响力；智慧化深度赋能：推动智慧化辅助系统在一线照护场景的常态化应用，提升效率与服务质量。

四、全员向服务思维转型，锻造高专业浓度团队

以“实干、效率、业绩”为导向，重塑组织文化与考核机制；推动经验在组织内高效流动与转化，推动全员从传统的“建设思维”向“生活服务思维”转变，真正理解并服务于长者的日常需求与生命尊严。扩大康养领域专业认证持证人员基数，构建以职业资格为核心的

人才底盘；全员践行“智慧化辅助+一线深耕”理念，技术与服务深度融合，打造行业内最具专业浓度与人文温度的康养团队。

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，截至 2025 年 12 月 31 日，金额为 12,779.17 万元。

董事、高级管理人员与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董事、高级管理人员）

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	4,200,000.00	46.67%	0.42%	2,415,000.00	存续中	一致
舟山锦澜府邸	跟投合伙企业	1,600,000.00	14.81%	0.44%	1,377,777.78	存续中	一致
黄山桃源里	跟投合伙企业	349,333.33	31.76%	0.95%	883,456.24	已退出	一致
新昌锦江府	跟投合伙企业	5,492,500.00	44.84%	0.91%	1,612,481.42	已退出	一致
天台溪谷	跟投合伙企业	12,090,000.00	80.60%	2.42%	1,934,400.00	存续中	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	存续中	一致
杭州东港空间	跟投合伙企业	8,625,000.00	38.33%	1.15%	-506,536.67	已退出	一致
新昌锦源府	跟投合伙企业	6,440,000.00	35.78%	1.07%	1,502,666.67	存续中	一致
新昌锦洲府	跟投合伙企业	3,410,000.00	50.52%	0.76%	1,060,888.89	存续中	一致
杭州锦上文澜	跟投合伙企业	4,240,000.00	35.33%	0.35%	313,689.33	已退出	一致

注：报告期内，公司新增高管章佳毅、翁贇。因二人此前参与员工跟投（与上市公司共同投资），相关数据已同步更新至上表，导致本栏数据发生变动。上述跟投行为属于被动形成的关联交易（发生时二人尚未担任高管），二人参与时均严格遵循公司统一的跟投安排，认购价格与其他跟投人员一致，价格公允，不存在损害公司及股东利益的情形。

二、报告期内公司所处行业情况

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

银发康养行业

2025 年，在政策持续加码、人口深度老龄化与居民消费升级三重因素驱动下，我国银发经济稳步扩容、提质升级，已成为拉动国民经济增长的重要新增长点。据国家统计局 2025 年国民经济和社会发展统计公报、全国老龄办及社科院银发经济发展报告相关口径：

截至 2025 年末，全国 60 岁及以上老年人口达 3.23 亿人，占总人口比重 23.0%；其中 80 岁及以上高龄老年人口规模约 4184 万人，失能、半失能老年人行业合理估算规模约 3700 万人，刚性照护与长期康养需求持续刚性攀升。

2025 年我国银发经济市场规模约 9.2 万亿元，占 GDP 比重约 6.6%，年度增速维持在 11.5% 左右，行业整体呈现需求分层细化、供给品质升级的发展特征。健康管理、适老化智能科技、康复辅具、抗衰老康养、文旅旅居康养成为行业增长势头强劲的细分赛道。其中，智慧养老市场规模约 3500 亿元，行业年均增速约 20%；康复辅助器具产业规模约 900 亿元；老年专项健康管理市场规模约 2.8 万亿元，保持稳健增长态势。

2025 年，居家养老、社区养老、机构养老三大核心服务场景均保持两位数稳健增长，养老服务整体市场规模约 2.0 万亿元。随着居民专业化、品质化、个性化养老需求持续释放，行业正从基础生活照料，加速向医养康养融合、认知症专业照护、智慧化康养运维等高附加值领域转型，为银发康养产业中长期高质量发展开辟了广阔空间。

公司所在浙江省，深入贯彻积极应对人口老龄化国家战略，以政策赋能、产业集聚、服务提质、消费升级为主线，推动银发经济高质量发展，养老事业与养老产业协同并进，老年群体获得感、幸福感持续提升，银发经济成为全省经济增长与共同富裕示范区建设的重要支撑。2025 年，浙江省“浙里康养”平台联动 4 万余家为老服务机构，实现需求匹配、服务监管、质量评价全流程智能化。该平台贯通适老化改造申请、补贴申领、服务供给等环节，智能康复辅具、居家养老机器人等高科技产品已纳入补贴范围，有力推动适老产业向高端化、智能化升级。老年助餐、适老化改造、康养服务持续向山区海岛延伸，着力破解农村养老服务短板，助力共同富裕。与此同时，浙江省内一批重大医康养综合体项目密集落地，区域医疗资源体系不断提档升级。

房地产行业

2025 年，全国楼市全年仍在深度调整、核心指标全面下行。销售规模回落至 2011 年水平，投资、新开工大幅收缩，行业主动去杠杆、控供给；一二线核心城市韧性强，三四线持续承压；改善型需求好于刚需，多地放松限购、限贷、降首付、提公积金，四季度市场边际改善，去库存取得积极进展，11 月末和 12 月末的商品房待售面积均比上月有所减少，体现出供给端控增量措施与需求端提振消费措施协同发力的效果，是全年最明显的修复窗口。

国家统计局数据显示：2025 年，全国房地产开发投资 8.28 万亿元，比上年下降 17.2%，其中住宅投资 6.35 万亿元，下降 16.3%。开发企业房屋施工面积约 66 亿平方米，比上年下降 10.0%，其中住宅施工面积 46.01 亿平方米，下降 10.3%。房屋新开工面积 5.9 亿平方米，

下降 20.4%，其中住宅新开工面积 4.3 亿平方米，下降 19.8%。房屋竣工面积 6.03 亿平方米，下降 18.1%，其中住宅竣工面积 4.28 亿平方米，下降 20.2%。新建商品房销售面积 8.8 亿平方米，比上年下降 8.7%，其中住宅销售面积下降 9.2%。新建商品房销售额 8.4 万亿元，下降 12.6%，其中住宅销售额下降 13.0%。

2025 年杭州楼市已从“新房增量时代”全面转向“二手房存量时代”，二手房是市场成交主力与稳定器，品质与核心地段成为价值锚点。新房聚焦改善、高端产品领涨；二手房以价换量、次新房与刚需主导；核心板块强者恒强，远郊持续调整，市场进一步向“品质+核心”集中。

三、核心竞争力分析

一、银发康养领跑：全链条、差异化、不可复制的核心壁垒

公司通过在银发康养领域战略布局构建全产业链、高品质运营、国际技术人才赋能以及产学研平台加持等多重核心竞争优势。

战略布局先发优势：2017年，公司确立康养产业为第二主业，历经近十年的深耕，完成多元业务布局，实现从地产向康养生活服务的转型升级，赛道积淀深厚。建立了专业的项目设计标准，实现成本管控、节能环保、智慧赋能深度融合，具备成熟的医康养综合体一体化建设硬核能力。

全产业链业务优势：以“广宇安诺”为核心品牌，覆盖康养机构设计建设、运营管理、适老设施供应、康养人才培养四大完整业务板块，服务覆盖B端机构与C端长者家庭，服务场景全面。

城芯项目运营优势：打造“城芯养老”特色运营项目，落地标杆康养中心，融合日式精细化照护、三甲医疗支撑、多学科专家团队加持，形成高品质、差异化的养老服务体系。

国际化人才与技术优势：搭建中日双向康养人才交流培养体系，引进海外先进照护理念、技术与管理体系，兼具理念创新与实操落地能力。

产学研与科研平台优势：牵头组建行业分会，联动高校、国际先进康养资源共建专业老龄研究机构，深耕康养前沿课题与政策研究，具备行业研究、标准共建与政策赋能能力。

二、稳健经营：卓越风控与成本竞争优势

历经三十余年发展及多轮经济周期考验，公司沉淀了深厚的精益管理与资本运营能力。公司坚持长期主义，以现金流安全为底线，构建了全流程的成本管控与风险预警体系，始终保持健康的财务结构与适度的资本规模。

公司不追逐短期利益和市场热点，始终秉持审慎的经营策略，对市场规律与行业周期保持高度敬畏，在复杂多变的外部环境中持续展现出强劲的发展韧性。卓越风险管控与财务成本控制能力成为公司稳健经营的底色，使公司成为股东、金融机构及合作伙伴眼中信誉卓著、值得信赖的长期主义者。

三、产品与品牌优势：精准客群洞察、适老创新研发与高价值品牌资产

依托多年对人居需求的深度积淀，公司具备敏锐的客群洞察能力，能够精准捕捉银发群体从“生存保障”向“品质生活”跨越的需求变迁趋势。聚焦家庭结构变化与老龄化社会的居住痛点，公司持续推进适老化产品创新，形成了涵盖多功能可变户型、全龄友好社区、全场景适老化设计、嵌入式康养服务的核心产品体系，引领银发品质生活新方向。

公司始终坚守“为民众创造美好生活”的初心，以高品质、高安全性、高情感温度为标准，极致提升康养产品的居住体验与服务价值。多年来积累的庞大忠实客群、高知名度与高美誉度品牌口碑，正转化为银发康养业务的信任资产与流量底座，为公司战略跃迁筑牢根基：从“造好房子”到“成为值得信赖的康养生活服务商”。

四、人才基石：经验深厚、前瞻创新的核心管理团队

高管团队是企业高质量发展的核心引擎。公司历经三十余年培育沉淀，打造出一支结构合理、实战过硬、视野前瞻、执行力强的专业化管理团队。核心管理层均来自行业一线，久经市场考验和项目实战，具备卓越的经营决策、资源整合与创新突破能力，兼具战略定力与发展活力，能够精准把握行业趋势，引领企业行稳致远、做优做强。

五、企业文化

公司始终秉承“求实诚信、开拓创新”的宗旨，坚持“知识创造财富、和谐铸就未来”的理念，打造高水平的专业化团队，通过透明和规范化的运作，为股东创造价值，为员工发展搭建平台，与合作伙伴实现共赢。

公司全面向银发康养转型，以“成为值得信赖的康养生活服务商”为愿景，秉承“让长者舒心、让子女放心、让社会省心”的使命，坚持“务实稳健”的发展风格。公司构建了“初心、匠心、安心、舒心”四心一体、以“担当”为内核的价值观：初心为根，长者至上；匠心为骨，精工卓越；安心为魂，诚实守信；舒心为果，科技向善。公司不追求超越能力的超常扩张，而是专注研究长者真实需求，优化产品与服务，以务实与温度陪伴长者安享晚年。

四、主营业务分析

1、概述

详见本节“一、报告期内公司从事的主要业务”。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

	2025 年		2024 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	4,075,744,988.98	100%	4,649,252,023.74	100%	-12.34%
分行业					
房地产	2,647,328,320.05	64.95%	2,292,988,673.84	49.32%	15.45%
贸易	1,230,278,802.42	30.19%	2,097,054,959.89	45.10%	-41.33%
其他	198,137,866.51	4.86%	259,208,390.01	5.58%	-23.56%
分产品					
房地产	2,647,328,320.05	64.95%	2,292,988,673.84	49.32%	15.45%
贸易	1,230,278,802.42	30.19%	2,097,054,959.89	45.10%	-41.33%
其他	198,137,866.51	4.86%	259,208,390.01	5.58%	-23.56%
分地区					
浙江省内	3,924,466,696.55	96.29%	4,308,658,686.92	92.67%	-8.92%
浙江省外	151,278,292.43	3.71%	340,593,336.82	7.33%	-55.58%
分销售模式					
自主营销	4,075,744,988.98	100.00%	4,649,252,023.74	100.00%	-12.34%

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品、地区、销售模式的情况

适用 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产	2,647,328,320.05	2,269,502,357.58	14.27%	15.45%	2.55%	10.78%
贸易	1,230,278,802.42	1,172,598,504.18	4.69%	-41.33%	-42.91%	2.64%
其他	198,137,866.51	146,285,578.39	26.17%	-23.56%	-31.27%	8.28%
分产品						
房地产	2,647,328,320.05	2,269,502,357.58	14.27%	15.45%	2.55%	10.78%
贸易	1,230,278,802.42	1,172,598,504.18	4.69%	-41.33%	-42.91%	2.64%
其他	198,137,866.51	146,285,578.39	26.17%	-23.56%	-31.27%	8.28%
分地区						
浙江省内	3,924,466,696.55	3,461,545,860.54	11.80%	-8.92%	-16.43%	7.93%
浙江省外	151,278,292.43	126,840,579.61	16.15%	-55.58%	-62.45%	15.34%
分销售模式						
自主营销	4,075,744,988.98	3,588,386,440.15	11.96%	-12.34%	-19.90%	8.32%

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

适用 不适用

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

行业分类	项目	单位	2025 年	2024 年	同比增减
房地产行业	销售量	万平方米	4.38	7.63	-42.60%
	生产量				
	库存量				
	销售额	亿元	9.06	14.9	-39.19%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用 不适用

本报告期公司持有可售房地产资产规模下降，实际销售规模收缩。

(4) 公司已签订的重大销售合同、重大采购合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

(5) 营业成本构成

行业分类

单位：元

行业分类	2025 年		2024 年		同比增减
	金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产	2,269,502,357.58	63.24%	2,213,050,861.56	49.40%	2.55%
贸易	1,172,598,504.18	32.68%	2,054,023,567.75	45.85%	-42.91%
其他	146,285,578.39	4.08%	212,830,753.19	4.75%	-31.27%
合计	3,588,386,440.15	100.00%	4,479,905,182.50	100.00%	-19.90%

说明

报告期内，因贸易业务收入规模下降，贸易行业成本较上年同期下降 42.91%；报告期内，因用地租期已满的原因，子公司新疆禾鑫农业科技有限公司退出农业经营活动，故其他行业成本较上年同期下降 31.27%。

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

是 否

本期新设子公司杭州广宇安诺健康科技有限公司、舟山观宇房产有限公司、舟山聚龙房产有限公司、杭州龙达佩盈股权投资基金合伙企业（有限合伙）、浙江舟山玥澜商业管理有限公司。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）、杭州北鼎企业管理有限公司、杭州广郡房地产开发有限公司和杭州盈宇房地产开发有限公司。

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	444,510,155.94
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	10.90%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	第一名	132,728,293.35	3.26%
2	第二名	104,900,077.48	2.57%
3	第三名	82,918,338.16	2.03%
4	第四名	67,980,768.79	1.67%
5	第五名	55,982,678.16	1.37%
合计	--	444,510,155.94	10.90%

主要客户其他情况说明

适用 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	840,075,589.83
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	23.41%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	第一名	334,619,297.29	9.33%
2	第二名	277,536,127.69	7.73%
3	第三名	153,632,154.12	4.28%
4	第四名	40,304,753.55	1.12%
5	第五名	33,983,257.18	0.95%
合计	--	840,075,589.83	23.41%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

报告期内公司贸易业务收入占营业收入比例超过 10%

适用 不适用

贸易业务中公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）
1	第一名	132,728,293.35
2	第二名	104,900,077.48
3	第三名	82,918,338.16
4	第四名	67,980,768.79
5	第五名	55,982,678.16
合计	--	444,510,155.94

贸易业务中公司前 5 大供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）
----	-------	--------

1	第一名	334,619,297.29
2	第二名	277,536,127.69
3	第三名	153,632,154.12
4	第四名	40,304,753.55
5	第五名	33,401,060.79
合计	--	839,493,393.44

3、费用

单位：元

	2025 年	2024 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	51,617,734.94	100,897,455.17	-48.84%	本期地产项目销售人员薪酬及销售佣金下降。
管理费用	117,359,093.45	138,631,753.98	-15.34%	
财务费用	79,722,553.20	87,847,896.63	-9.25%	

4、研发投入

适用 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2025 年	2024 年	同比增减
经营活动现金流入小计	5,456,611,363.28	7,275,056,449.18	-25.00%
经营活动现金流出小计	4,892,003,756.14	6,674,618,745.78	-26.71%
经营活动产生的现金流量净额	564,607,607.14	600,437,703.40	-5.97%
投资活动现金流入小计	1,201,819,857.14	206,069,410.81	483.21%
投资活动现金流出小计	1,228,519,496.60	131,854,655.59	831.72%
投资活动产生的现金流量净额	-26,699,639.46	74,214,755.22	-135.98%
筹资活动现金流入小计	423,058,174.61	876,445,496.65	-51.73%
筹资活动现金流出小计	1,324,599,240.93	2,073,260,091.57	-36.11%
筹资活动产生的现金流量净额	-901,541,066.32	-1,196,814,594.92	24.67%
现金及现金等价物净增加额	-363,882,995.70	-521,654,969.37	30.24%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

适用 不适用

本期投资活动现金流入和现金流出较上年增幅较大，主要系购买及收回理财较上年增加；本期筹资活动现金流入和现金流出较上年下降较多，主要系年内融入资金和偿还债务较上年下降。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用 不适用

本期经营活动产生的现金净流量与净利润存在差异的原因主要系房产项目销售资金回款时间与利润结算时间差所致。

五、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	54,317,300.51	84.16%	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	-1,032,407.06	-1.60%	其他非流动金融资产公允价值变动等。	否
资产减值	-206,774,610.78	-320.37%	存货跌价准备和投资性房地产减值准备等。	否
营业外收入	1,466,066.77	2.27%	违约赔偿收入等。	否
营业外支出	3,276,857.36	5.08%	对外捐赠及罚金等。	否

六、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2025 年末		2025 年初		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	1,132,564,231.68	16.30%	1,505,507,093.78	15.06%	1.24%	
应收账款	57,877,065.37	0.83%	135,125,467.52	1.35%	-0.52%	
存货	3,119,417,978.51	44.90%	5,884,723,784.10	58.87%	-13.97%	本期项目竣工交付，存货结转成本。
投资性房地产	773,679,010.22	11.14%	585,262,731.71	5.85%	5.29%	
长期股权投资	227,053,285.43	3.27%	289,970,152.19	2.90%	0.37%	
固定资产	696,653,690.70	10.03%	695,309,902.45	6.96%	3.07%	
使用权资产	7,260,392.67	0.10%	9,680,523.55	0.10%	0.00%	
短期借款	244,830,000.00	3.52%	248,230,000.00	2.48%	1.04%	
合同负债	227,991,742.96	3.28%	2,003,390,049.04	20.04%	-16.76%	本期项目竣工交付，预收房款结转收入。
长期借款	1,112,270,000.00	16.01%	1,330,299,429.44	13.31%	2.70%	
租赁负债	5,137,521.32	0.07%	12,475,774.73	0.12%	-0.05%	

境外资产占比较高

适用 不适用

2、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
1. 交易性金融资产（不含衍生金融资产）					1,045,000,000.00	1,045,000,000.00		
3. 其他债权投资	3,593,809.98				986,179,364.21	983,568,583.34		6,204,590.85
4. 其他权益工具投资	26,777,000.00		23,206,791.08					49,983,791.08
5. 其他非流动金融资产	36,198,910.54	2,607,407.06						33,591,503.48
金融资产小计	66,569,720.52	2,607,407.06	23,206,791.08		2,031,179,364.21	2,028,568,583.34		89,779,885.41
上述合计	66,569,720.52	2,607,407.06	23,206,791.08		2,031,179,364.21	2,028,568,583.34		89,779,885.41
金融负债	0.00							0.00

其他变动的内容：无。

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

3、截至报告期末的资产权利受限情况

详见本报告第八节“七、合并财务报表项目注释，24、所有权或使用权受到限制的资产”。

七、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	191.88	0	375,058.57	375,285	0	0.00%
远期结售汇等	0	70.32	0	0	706.15	776.47	0	0.00%
合计	0	70.32	191.88	0	375,764.72	376,061.47	0	0.00%
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	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							

露具体使用的方法及相关假设与参数的设定	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。
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。

八、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

九、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
浙江广宇新城房地产开发有限公司	子公司	房地产	200,000,000.00	920,394,188.03	-301,054,647.21	181,249,933.56	-48,372,865.46	-48,284,035.87
一石巨鑫有限公司	子公司	贸易	56,200,000.00	760,433,373.57	155,711,770.92	1,207,728,805.03	11,296,804.68	7,423,026.48
上海半杰企业管理有限公司	子公司	房地产	20,000,000.00	889,575,677.34	-291,908,317.13	80,744,692.06	-41,678,995.06	-41,558,780.85
杭州锦宇房地产开发有限公司	子公司	房地产	100,000,000.00	399,728,852.97	161,721,009.95	1,745,597,450.22	145,314,130.75	95,601,918.19
杭州毓惠企业管理有限公司	子公司	房地产	400,000,000.00	324,865,235.00	294,534,005.59	144,874,281.34	3,695,437.15	5,312,383.34
绍兴广玥房地产开发有限公司	子公司	房地产	30,000,000.00	480,542,039.74	-89,940,001.28	360,317,562.35	30,740,806.20	30,560,352.62
杭州万广	参股公	房地产	100,000,000.00	134,380,100.00	103,456,800.00	86,506,080.00	36,351,350.00	27,287,750.00

置业有限公司	司		00.00	41.20	39.42	2.62	5.48	0.83
--------	---	--	-------	-------	-------	------	------	------

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。
杭州北鼎企业管理有限公司	注销	无重大影响。
杭州广郡房地产开发有限公司	注销	无重大影响。
杭州盈宇房地产开发有限公司	注销	无重大影响。

主要控股参股公司情况说明：无。

十、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

十一、公司未来发展的展望

详见本节“一、报告期内公司从事的主要业务之（三）发展战略和未来一年经营计划”。

十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动

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。
2025 年 09 月 19 日	公司	实地调研	机构	机构投资者	未提供书面材料	详见公司于 2025 年 9 月 19 日在巨潮资讯网披露的投资者关系活动记录表。

十三、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

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。于 2025 年 11 月 20 日披露了《关于回购股份方案完成暨回购实施结果的公告》。

截至本报告披露日，公司已回购公司股份 10108000 股，占公司总股本的 1.31%，最高成交价为 3.72 元/股，最低成交价为 2.79 元/股，成交总金额为 29995539 元（不含交易费用）。

十四、“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、公司治理的基本状况

公司已建立股东会、董事会、审计委员会及管理层，权责清晰、分工明确、有效制衡的法人治理结构。股东会作为公司最高权力机构，依法决定公司重大事项；董事会为决策机构，负责公司战略制定与重大经营决策；审计委员会作为董事会下设专门委员会，同时行使原监事会的监督职权；管理层为执行机构，负责公司日常经营管理。公司治理严格实现决策权、执行权、监督权三权分离与相互制衡，保障重大决策科学、民主、合规。

报告期内，公司严格遵循《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上市公司治理准则》《深圳证券交易所股票上市规则》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引》等法律法规及规范性文件的要求，持续优化治理架构，坚持公司运作规范、独立运作、信息披露及时透明，以股东利益最大化为核心，切实维护全体股东尤其是中小股东合法权益，构建运转协调、制衡有效的现代企业治理体系。

为适配新《公司法》实施及最新监管要求，公司依据《公司法》《关于新〈公司法〉配套制度规则实施相关过渡期安排》《上市公司章程指引》等规定，系统性完成 23 项公司治理制度修订，包括《公司章程》《股东会议事规则》《董事会议事规则》等，确保制度与现行法律法规全面衔接。同时，为提升治理效能、优化监督机制，公司根据《公司法》相关规定不再设立监事会，原监事会法定职权依法由董事会审计委员会承接履行，推动监督职能更加专业化、高效化运行。

（1）股东与股东会

公司股东会严格按照《公司章程》及《股东会议事规则》的规定运作，会议的召集、召开、表决程序均符合相关法律法规要求。公司充分保障股东的知情权、参与权和表决权，通过现场会议与网络投票相结合的方式，为股东参与公司治理提供便利，能够确保全体股东享有平等的地位，积极回报股东，保障股东特别是中小股东的权利。

公司控股股东严格按照《上市公司治理准则》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引》等规范自己的行为，依法行使股东权利，履行股东义务。没有违反法律法规和公司章程，干预公司的正常决策程序和经营活动，没有利用其控制权损害公司及其他股东的合法权益，也没有利用对公司的控制地位谋取非法利益。公司具有独立的业务及自主经营的能力，董事会、内部机构均能独立运作。公司与控股股东在业务、人员、财务、机构、资产方面均相互独立。

公司的重大决策能够按照规范的程序由股东会和董事会作出。不存在控股股东占用上市公司资金和资产的情况。

（2）董事与董事会

董事会作为公司的决策机构，依法合规履行职权，严格按照《公司章程》《董事会议事规则》召开会议。董事会下设的各专门委员会和委员会均按照各自议事规则有效运作。董事会的人数和人员构成符合法律、法规的要求，专业结构合理。全体董事具备履行职责所必需的知识、技能和素质，按时出席董事会和股东会，诚实守信、勤勉尽责地履行董事职责，并积极参加中国证监会、证券交易所等组织的各项培训工作，持续学习。独立董事能够独立履行职责，不受公司主要股东、实际控制人以及其他与公司存在利害关系的组织或个人的影响，能够客观地评判和监督公司的各项决策；公司为独立董事履职提供了必要条件和充分保障。董事会下设审计委员会、提名与战略委员会、薪酬与考核委员会，各专门委员会依据工作细则有效履职，在公司战略规划、财务监督、人事任免及激励机制等方面发挥了积极作用，为董事会科学决策提供专业支持。审计委员会承接原监事会职能后，进一步加强了财务监督、内部控制评价及风险管理等方面的工作，确保公司财务信息的真实、准确、完整。

（3）管理层

公司管理层及下设职能部门，具体实施公司日常经营管理事务。管理层根据实际情况、结合公司业务特点和相关内部控制的要求，通过指挥、协调、管理行使经营管理权，保证公司董事会的决策得到认真、严格执行。管理层还结合实际，建立了覆盖全员的绩效考核体系，明确岗位绩效指标，评价客观公正，通过绩效考核与奖惩结合，营造公平高效的工作环境，提升整体绩效。

（4）内部控制的运行情况和成效

为持续加强内部控制体系的监督与执行，切实落实“强内控、防风险、促合规”的管控目标，公司组织各职能部门及子分公司，对内部控制的设计有效性与运行有效性开展了系统性的日常监督检查和自我评价。根据《内部控制管理条例》，公司开展内部控制监督检查。在全面覆盖的基础上，重点聚焦。经自查，公司内部控制体系运行有效，主要经营与管理风险整体处于可控状态。

（5）信息披露和透明度

公司严格遵循《深圳证券交易所上市公司自律监管指引》《上市公司信息披露管理办法》等法规及内部制度，切实履行信息披露义务。公司指定董事会秘书负责信息披露工作、接待投资者的来访和咨询，建立投资者专线电话、电子邮箱，设立专门机构并配备了相应的人员，

真实、准确、完整、及时地披露信息。指定《证券时报》、巨潮资讯网为信息披露媒体，通过深圳证券交易所互动易平台和接待来访等方式，加强与投资者的沟通与交流，保障股东平等获取重要信息。同时，公司积极与监管机构保持密切联系，主动报告和报备公司相关事项，确保信息披露规范透明。

公司治理的实际情况与中国证监会发布的《上市公司治理准则》及其他有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。公司将持续关注监管政策变化，及时优化治理机制，推动公司治理向更高水平迈进，为公司的持续健康发展提供坚实保障，为股东创造更大价值。

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定是否存在重大差异

是 否

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面的独立情况

1、业务独立情况

公司业务独立于控股股东，具备独立完整的业务体系和面向市场自主经营的能力，不依赖控股股东或其他关联方。公司与控股股东不存在同业竞争，控股股东亦未干预公司经营，且已按承诺避免同业竞争。

2、人员独立情况

公司劳动、人事及薪酬体系完全独立。董事、高级管理人员严格按照法律法规和公司章程产生，不存在控股股东违规干预人事任免的情况。高级管理人员均在公司任职并领取薪酬，未在控股股东及其关联企业担任除董事外的职务或领取报酬。财务、技术、销售人员亦未在控股股东及其关联企业兼职或领取报酬。

3、资产独立情况

公司拥有独立完整的生产经营系统及配套设施，拥有独立的产权、商标等无形资产。公司对所有资产拥有完全控制权，不存在被控股股东、实际控制人及其关联方占用或支配的情况。

4、机构独立情况

公司拥有独立的生产经营场所和机构，不存在与控股股东混合经营或合署办公的情况。公司建立了完善的法人治理结构，股东会、董事会规范运作。公司在设计、生产、销售、人力资源、财务管理等方面设立独立职能部门，各职能部门在人员、办公场所和管理制度等各方面均完全独立，不存在受股东及其他任何单位或个人干预的情形。

5、财务独立情况

公司设有独立的财务会计部门、建立了独立的会计核算体系，配备专职财务人员。公司具有规范的财务制度，开设独立的银行账户，依法独立纳税。公司独立进行财务决策，具备独立的财会账簿，不存在股东及其关联企业占用资金或干预资金使用的情况。

三、同业竞争情况

适用 不适用

四、董事和高级管理人员情况

1、基本情况

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股数(股)	其他增减变动(股)	期末持股数(股)	股份增减变动的原因
王轶磊	男	43	董事长	现任	2013年09月05日	2028年09月02日	2,443,920	0	0	0	2,443,920	无
江利雄	男	58	董事	现任	2010年09月08日	2028年09月02日	624,227	0	0	0	624,227	无
			总裁	现任	2013年09月05日	2028年09月02日						
胡巍华	女	54	董事	现任	2007年10月11日	2028年09月02日	2,630,486	0	0	0	2,630,486	无
			常务副总裁	现任	2023年06月19日	2028年09月02日						
华欣	女	47	董事	现任	2008年07月04日	2028年09月02日	0	0	0	0	0	无
			董事会秘书	现任	2007年10月11日	2028年09月02日						
黎洁	女	48	董事	现任	2024年08月01日	2028年09月02日	0	0	0	0	0	无

			高级副总裁	现任	2025年09月03日	2028年09月02日						
白琳	男	42	董事	现任	2025年09月02日	2028年09月02日	0	0	0	0	0	无
			监事	任免	2017年09月20日	2025年02月18日						
			监事会主席	离任	2025年02月18日	2025年06月19日						
姚铮	男	68	独立董事	现任	2022年11月08日	2028年09月02日	0	0	0	0	0	无
王小毅	男	45	独立董事	现任	2022年11月08日	2028年09月02日	0	0	0	0	0	无
孙建平	男	60	独立董事	现任	2025年09月02日	2028年09月02日	0	0	0	0	0	无
廖巍华	男	50	副总裁	现任	2010年09月08日	2028年09月02日	0	0	0	0	0	无
白巍	女	55	副总裁	现任	2022年03月10日	2028年09月02日	0	0	0	0	0	无
陈连勇	男	50	副总裁	现任	2021年09月01日	2028年09月02日	0	0	0	0	0	无
			财务负责人	现任	2007年10月11日	2028年09月02日						
章佳毅	男	53	副总裁	现任	2025年09月03日	2028年09月02日	0	0	0	0	0	无
翁赞	男	43	副总裁	现任	2025年09月03日	2028年09月02日	0	0	0	0	0	无
			监事会主席	离任	2024年07月05日	2025年02月18日						
徐晓	男	57	董事	离任	2013	2025	0	0	0	0	0	无

					年 09 月 05 日	年 09 月 02 日							
贾生华	男	64	独立董事	离任	2021 年 06 月 16 日	2025 年 09 月 02 日	0	0	0	0	0	0	无
胡健	男	39	监事	离任	2021 年 05 月 18 日	2025 年 06 月 19 日	0	0	0	0	0	0	无
杨晓光	男	45	监事	离任	2025 年 02 月 18 日	2025 年 06 月 19 日	0	0	0	0	0	0	无
合计	--	--	--	--	--	--	5,698,633	0	0	0	0	5,698,633	--

报告期是否存在任期内董事和高级管理人员离任的情况

是 否

公司董事、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
徐晓	董事	任期满离任	2025 年 09 月 02 日	换届
贾生华	独立董事	任期满离任	2025 年 09 月 02 日	换届
黎洁	高级副总裁	聘任	2025 年 09 月 03 日	换届
章佳毅	副总裁	聘任	2025 年 09 月 03 日	换届
翁赞	副总裁	聘任	2025 年 09 月 03 日	换届

2、任职情况

公司现任董事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

(1) 董事

王轶磊先生，硕士，高级经济师。曾任总裁秘书、证券部经理、董事会秘书、副总裁、常务副总裁、总裁、副董事长。现任公司董事长，公司控股股东杭州平海投资有限公司执行董事兼总经理、杭州澜华投资管理有限公司执行董事兼总经理。

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

胡巍华女士，工商管理硕士、经济师。现任公司党委书记、董事、常务副总裁。

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

黎洁女士，法学硕士、经济师。曾任公司总裁办公室主任、人力资源部总经理、监事会主席；现任公司党委副书记、董事、高级副总裁。

白琳先生，管理学学士、法学学士，现任公司团委书记、董事、融资中心总经理。

姚铮先生，硕士、教授、博士生导师。曾任浙江大学管理学院教授、博士生导师；财务与会计学系主任、财务与会计研究所所长、资本市场研究中心主任。现任公司独立董事，兼任金石资源集团股份有限公司独立董事、荣盛石化股份有限公司独立董事。

王小毅先生，博士研究生、教授、博士生导师；现任浙江大学管理学院教授、院长助理，公司独立董事，兼任浙江大学神经管理学实验室副主任、中国高等院校市场学研究会常务理事，杭州朱炳仁铜艺股份有限公司独立董事、浙江万得福智能科技股份有限公司董事。

孙建平先生，高教管理副研究员；历任浙江大学管理学院高级管理培训中心主任，现任浙江大学管理学院高级管理培训中心顾问，公司独立董事。

(2) 高级管理人员

江利雄先生，总裁，简历见前述董事介绍。

胡巍华女士，常务副总裁，简历见前述董事介绍。

黎洁女士，高级副总裁，简历见前述董事介绍。

华欣女士，董事会秘书，简历见前述董事介绍。

廖巍华先生，硕士，工程师、高级经济师。曾任肇庆星湖名郡房地产发展有限公司常务副总经理。现任公司副总裁。

陈连勇先生，管理学学士，正高级会计师、注册会计师、注册税务师。现任公司副总裁、财务负责人；兼任杭州平治信息技术股份有限公司独立董事（2025 年 2 月卸任）、道明光学股份有限公司独立董事、宁波能之光新材料科技股份有限公司独立董事。

白巍女士，临床医学专业。曾任杭州和康康复医院业务院长、绿康医养集团运营副总经理兼院长、朗和国际医养中心运营副总经理兼院长、物产中大金石学院执行院长；现任公司副总裁，兼任中国社会福利与养老服务协会理事、浙江省老年服务业协会常务理事。

章佳毅先生，学士，高级经济师。曾任公司营销中心总经理、运营中心总经理。现任公司副总裁、总裁助理。

翁贇先生，博士研究生，高级工程师。曾任公司监事会主席、杭绍事业部总经理；现任公司副总裁。

控股股东、实际控制人同时担任上市公司董事长和总经理的情况

适用 不适用

在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴

王轶磊	杭州平海投资有限公司	执行董事兼总经理	2018 年 07 月 27 日		否
王轶磊	杭州澜华投资管理有限公司	执行董事兼总经理	2013 年 09 月 09 日		否
在股东单位任职情况的说明	王轶磊先生，任公司控股股东杭州平海投资有限公司执行董事兼总经理、杭州澜华投资管理有限公司执行董事兼总经理。				

在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
王轶磊	浙江股权服务集团有限公司	董事	2017 年 11 月 08 日		否
江利雄	江意海（杭州）企业管理咨询有限公司	执行董事、总经理	2021 年 05 月 20 日		否
江利雄	杭州贵宇企业管理有限公司	董事	2019 年 6 月 18 日	2025 年 3 月 30 日	否
胡巍华	华语之声传媒（杭州）有限公司	监事	2005 年 11 月 30 日		否
姚铮	华数传媒控股股份有限公司	独立董事	2019 年 04 月 26 日	2025 年 04 月 30 日	是
姚铮	金石资源集团股份有限公司	独立董事	2024 年 12 月 26 日		是
姚铮	荣盛石化股份有限公司	独立董事	2025 年 08 月 29 日		是
王小毅	浙江大学	教授	2019 年 12 月 02 日		是
王小毅	杭州朱炳仁铜艺股份有限公司	独立董事	2022 年 09 月 27 日		是
王小毅	浙江万得福智能科技股份有限公司	董事	2024 年 12 月 24 日		是
陈连勇	杭州平治信息技术股份有限公司	独立董事	2019 年 02 月 01 日	2025 年 05 月 16 日	是
陈连勇	道明光学股份有限公司	独立董事	2020 年 07 月 01 日		是
陈连勇	宁波能之光新材料科技股份有限公司	独立董事	2020 年 08 月 03 日		是
陈连勇	绍兴鉴湖高尔夫有限公司	监事	2019 年 05 月 07 日		否
陈连勇	杭州祥瑞汽车产业园开发有限公司	董事	2022 年 10 月 26 日		否
陈连勇	杭州祥胜汽车产业园开发有限公司	董事	2024 年 06 月 03 日		否
陈连勇	杭州万广置业有限公司	董事	2022 年 08 月 30 日		否
廖巍华	杭州万广置业有限公司	董事长	2017 年 06 月 09 日		否
廖巍华	杭州祥瑞汽车产业园开发有限公司	董事长	2022 年 09 月 19 日		否
廖巍华	杭州祥胜汽车产业园开发有限公	董事长	2024 年 06 月 03 日		否

翁贇	杭州贵宇企业管理有限公司	董事	2021 年 12 月 31 日	2025 年 3 月 30 日	否
在其他单位任职情况的说明	无。				

公司现任及报告期内离任董事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用 不适用

3、董事、高级管理人员薪酬情况

董事、高级管理人员薪酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

根据《公司章程》的规定，公司董事会设薪酬与考核委员会，由独立董事担任该委员会的主任委员。董事会薪酬与考核委员会提出的公司董事薪酬（津贴）计划报经董事会同意后，提请股东会审议通过后实施。公司监事的津贴计划提请股东会审议通过后实施。董事会薪酬与考核委员会提出的高级管理人员薪酬计划报董事会审议通过后实施。

报告期结束后，董事会薪酬与考核委员会召集会议，听取董事和高级管理人员的年度工作述职（独立董事在股东会上述职）；结合公司各项计划指标的完成情况，对董事及高级管理人员予以绩效考核评定；并按股东会和董事会决议确认的支付方式分别支付董事和高级管理人员薪酬。

公司报告期内董事和高级管理人员薪酬情况

单位：万元

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
王铁磊	男	43	董事长	现任	79.58	否
江利雄	男	58	董事、总裁	现任	105.2	否
胡巍华	女	54	董事、常务副总裁	现任	75.79	否
华欣	女	47	董事、董事会秘书	现任	53.72	否
黎洁	女	48	董事、高级副总裁	现任	68.55	否
白琳	男	42	董事	现任	35.4	否
姚铮	男	68	独立董事	现任	8	否
王小毅	男	45	独立董事	现任	8	否
孙建平	男	60	独立董事	现任	3.31	否
廖巍华	男	50	副总裁	现任	81.04	否
白巍	女	55	副总裁	现任	67.75	否
陈连勇	男	50	副总裁、财务负责人	现任	64.01	否
章佳毅	男	53	副总裁	现任	23.25	否
翁贇	男	43	副总裁	现任	40.56	否
徐晓	男	57	董事	离任	20.74	否
贾生华	男	64	独立董事	离任	4.69	否
胡健	男	39	监事	离任	15.87	否
杨晓光	男	45	监事	离任	16.25	否
合计	--	--	--	--	771.71	--

报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核依据	按照年度重点工作完成情况、集团利润目标、分管经营单元业绩目标三个指标维度进行考核，并结合考核结果发放绩效奖金和业绩奖金。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核完成情况	报告期内，公司完成年初既定的经营目标，个人年度关键绩效指标根据完成情况进行考核打分，全体董事和高管个人绩效考核结果均在良好以上，并依据考核结果发放绩效

	奖金和业绩奖金，与公司业绩增长趋势匹配。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的递延支付安排	对全体董事和高级管理人员未进行递延支付安排。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的止付追索情况	未发生需止付追索薪酬的情况。

其他情况说明

适用 不适用

五、报告期内董事履行职责的情况

1、董事出席董事会及股东大会的情况

董事出席董事会及股东大会的情况							
董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
王铁磊	11	11	0	0	0	否	7
江利雄	11	11	0	0	0	否	7
胡巍华	11	11	0	0	0	否	7
华欣	11	11	0	0	0	否	7
黎洁	11	11	0	0	0	否	7
白琳	3	3	0	0	0	否	6
徐晓	8	8	0	0	0	否	5
姚铮	11	11	0	0	0	否	7
王小毅	11	11	0	0	0	否	7
孙建平	3	3	0	0	0	否	2
贾生华	8	8	0	0	0	否	5

连续两次未亲自出席董事会的说明：无。

2、董事对公司有关事项提出异议的情况

董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内董事对公司有关事项未提出异议。

3、董事履行职责的其他说明

董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

（一）董事的培训情况

报告期内，公司董事、高级管理人员积极参加了多项培训、学习、考察和交流活动，持续深耕专业能力、精进合规素养、拓宽经营管理视野，不断夯实履职专业基础，全面提升科学决策与综合治理水平。

（二）董事履职情况

报告期内，公司董事严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理》《深圳证券交易所股票上市规则》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引》以及《公司章程》《董事会议事规则》等法律法规、监管规则与内部制度要求，恪尽职守、勤勉履职。针对公司重大治理架构、核心经营决策等关键事项，

董事团队充分研讨、深度沟通、建言献策，凝聚发展共识；同时从严监督和推动董事会决议落地执行，保障公司决策科学审慎、及时高效，有力赋能公司持续健康稳健发展，切实维护公司整体利益与全体股东合法权益。

公司独立董事秉持对公司及全体股东高度负责的原则，忠实履职、严谨尽责，按时列席出席各类专项会议，审慎审议各项议案，独立客观发表专业意见；主动深入生产经营一线实地调研，全面掌握公司运营管理、人事架构、财务管控、内部控制及三会决议落地执行等核心情况，并依托自身专业学识与行业经验，作出独立、公正、专业的判断。报告期内，独立董事就控股股东及关联方资金占用、对外担保、审计机构聘任、关联交易等重大合规事项审慎出具专项独立意见，不受控股股东、实际控制人及其他利害关系方干预，充分发挥独立监督制衡作用，全方位保障中小股东合法权益。

六、董事会下设专门委员会在报告期内的情况

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况（如有）
薪酬与考核委员会	姚铮 王小毅 王轶磊	3	2025 年 01 月 10 日	会议分别听取了公司内部董事和高级管理人员的 2024 年度工作述职报告，并根据公司年初确定的绩效评价标准和程序对内部董事和高级管理人员进行了考评。	我们认为：公司内部董事和高级管理人员严格按照《公司章程》的规定和《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所上市公司自律监管指引》等有关要求，恪尽职守、勤勉尽责，有序推进公司经营管理，确保了公司健康可持续发展。	无	无
			2025 年 04 月 21 日	公司董事和高级管理人员 2024 年度薪酬发放情况	经认真审核，我们认为：公司董事和高级管理人员 2024 年度薪酬发放的实际情况严格遵照了公司薪酬管理制度，同意将具体发放情况在公司 2024 年度报告中予以披露。	无	无
			2025 年 12 月 02 日	认真学习了《上市公司治理准则（2025 年 10 月修订）》中“绩效与履职评价”的有关内容；就公司建立“董事、高管薪酬管理制度”的可行性与具体构想展开讨论。	无	无	无
提名与战略委员会	贾生华 王小毅 江利雄	2	2025 年 01 月 09 日	关于公司经营情况和战略发展问题的讨论	无	无	无
			2025 年 08 月 11 日	《关于提名公司第八届董事会董事候	同意提名王轶磊先生、江利雄先生、	无	无

				选人的议案》	胡巍华女士、黎洁女士、白琳先生为公司第八届董事会非独立董事候选人，提名姚铮先生、王小毅先生、孙建平先生为公司第八届董事会独立董事候选人，并同意提交公司董事会审议。		
提名与战略委员会	孙建平 王小毅 江利雄	1	2025 年 09 月 03 日	《关于审核第八届董事会聘任公司高级管理人员任职资格的议案》	我们对拟聘为高管的人员的任职资格无异议，同意提请公司董事会审议	无	无
审计委员会	姚铮 贾生华 徐晓	5	2025 年 02 月 28 日	1. 关于《2024 年 4 季度广宇集团对外投资、购买和出售资产情况的审核说明》； 2. 关于《2024 年 4 季度广宇集团关联交易情况的审核说明》； 3. 关于《广宇集团截止 2024 年 12 月 31 日财务资助情况的审核说明》； 4. 关于《广宇集团截止 2024 年 12 月 31 日对外担保情况的审核说明》； 5. 关于《广宇集团 2024 年 4 季度控股股东及关联方占用资金情况的审核说明》； 6. 关于《2024 年下半年广宇集团信息披露审核报告》； 7. 关于《2024 年 4 季度集团及重要子公司资金流向监控报告》的议案； 8. 关于《2024 年度内部审计工作报告》的议案。 9. 关于《2024 年 4 季度集团内部审计工作总结》的议案。	审计委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会审计委员会实施细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。	无	无
			2025 年 04 月 21 日	1. 关于《2024 年度报告》的议案；2. 关于《2024 年度内部控制的自我评价报告》的议案；3. 关于《立信会计师事务所（特殊普通	审计委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会审计委员会实施细则》开展工作，勤勉尽责，	无	无

				合伙) 2024 年度审计工作的总结报告》的议案; 4. 关于《广宇集团审计委员会对会计师事务所履行监督职责情况报告》的议案; 5. 关于《广宇集团股份有限公司非经营性资金占用及其他关联资金往来情况的专项报告》的议案。6. 关于《广宇集团股份有限公司营业收入扣除情况表鉴证报告》的议案。7. 关于《续聘会计师事务所》的议案。	经过充分沟通讨论, 一致通过所有议案。		
		2025 年 04 月 29 日	1. 关于《2025 年一季度报告》的议案。		审计委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会审计委员会实施细则》开展工作, 勤勉尽责, 经过充分沟通讨论, 一致通过所有议案。	无	无
		2025 年 06 月 26 日	1. 关于《2025 年 1 季度广宇集团对外投资、购买和出售资产情况的审核说明》的议案; 2. 关于《2025 年 1 季度广宇集团关联交易情况的审核说明》的议案; 3. 关于《广宇集团截止 2025 年 3 月 31 日财务资助情况的审核说明》的议案; 4. 关于《广宇集团截止 2025 年 3 月 31 日对外担保情况的审核说明》的议案; 5. 关于《广宇集团 2025 年 1 季度控股股东及关联方占用资金情况的审核说明》的议案; 6. 关于《2025 年 1 季度集团及重要子公司资金流向监控报告》的议案; 7. 关于《2025 年 1 季度集团内部审计工作总结》的		审计委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会审计委员会实施细则》开展工作, 勤勉尽责, 经过充分沟通讨论, 一致通过所有议案。	无	无

				议案；			
			2025 年 08 月 27 日	<p>1. 关于《2025 年 2 季度广宇集团对外投资、购买和出售资产情况的审核说明》的议案；2. 关于《2025 年 2 季度广宇集团关联交易情况的审核说明》的议案；3. 关于《广宇集团截止 2025 年 6 月 30 日财务资助情况的审核说明》的议案；4. 关于《广宇集团截止 2025 年 6 月 30 日对外担保情况的审核说明》的议案；5. 关于《广宇集团 2025 年 2 季度控股股东及关联方占用资金情况的审核说明》的议案；6. 关于《2025 年上半年广宇集团信息披露情况的审核说明》的议案；7. 关于《2025 年 2 季度集团及重要子公司资金流向监控报告》的议案；8. 关于《2025 年 2 季度集团内部审计工作总结》的议案；9. 关于《2025 年半年度报告》的议案。</p>	<p>审计委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会审计委员会实施细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。</p>	无	无
审计委员会	姚铮 孙建平 白琳	3	2025 年 09 月 03 日	<p>1. 关于《关于聘任财务负责人的议案》的议案。</p>	<p>审计委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会审计委员会实施细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。</p>	无	无
			2025 年 10 月 28 日	<p>1. 关于《2025 年三季度报告》的议案。</p>	<p>审计委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会审计委员会实施细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。</p>	无	无
			2025 年 12 月	<p>1. 关于《2025 年 3</p>	<p>审计委员会严格按</p>	无	无

			29 日	<p>季度广宇集团对外投资、购买和出售资产情况的审核说明》的议案；2. 关于《2025 年 3 季度广宇集团关联交易情况的审核说明》的议案；3. 关于《广宇集团截止 2025 年 9 月 30 日财务资助情况的审核说明》的议案；4. 关于《广宇集团截止 2025 年 9 月 30 日对外担保情况的审核说明》的议案；5. 关于《广宇集团 2025 年 3 季度控股股东及关联方占用资金情况的审核说明》的议案；6. 关于《2025 年 3 季度集团及重要子公司资金流向监控报告》的议案；7. 关于《2025 年 3 季度集团内部审计工作总结》的议案；8. 关于《2026 年度审计部工作计划》的议案。9. 关于《2025 年年度审计工作安排》的议案。</p>	<p>照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会审计委员会实施细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。</p>		
--	--	--	------	--	---	--	--

七、审计委员会工作情况

审计委员会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

审计委员会对报告期内的监督事项无异议。

八、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

报告期末母公司在职员工的数量（人）	74
报告期末主要子公司在职员工的数量（人）	265
报告期末在职员工的数量合计（人）	339
当期领取薪酬员工总人数（人）	339
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	31
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）

生产人员	0
销售人员	53
技术人员	45
财务人员	30
行政人员	54
其他人员	157
合计	339
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	30
本科	174
大专	94
大专以下	41
合计	339

2、薪酬政策

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

3、培训计划

本年培训工作主要分为新员工入职导向培训、在职人员业务培训、管理者提升培训、后备军储备培训等几大板块。在此基础上，本年重点新增了“康养人才训练营”，共举办 19 场，培训超 1000 人次，主要面向康养业务条线及由地产板块转岗至康养领域的员工。整体培训工作围绕集团经营战略，整合内外部培训资源，全力帮助员工成长为专业性人才，并使之成为价值观、使命观、职业观‘三观一致’的广宇人，为公司发展保驾护航。

4、劳务外包情况

适用 不适用

九、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

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

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

（1）2023 年度利润分配方案

公司以 2023 年 12 月 31 日公司总股本 774,144,175 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金 0.50 元（含税），共派发现金红利 38,707,208.75 元（含税）。

(2) 2024 年度利润分配方案

公司实现的可分配利润为负值，不满足《公司章程》规定的现金分红条件，公司拟不派发现金红利，不送红股，不以资本公积金转增股本。

(3) 2025 年半年度利润分配方案

公司以总股本 774,144,175 股剔除回购股份 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。

(4) 2025 年年度利润分配预案

鉴于盈利规模有限，且已于 2025 年中期完成分红 38,204,053.75 元，占全年净利润的 99.84%。为保障公司健康可持续发展，公司拟不派发现金红利，不送红股，不以资本公积金转增股本。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
公司未进行现金分红的，应当披露具体原因，以及下一步为增强投资者回报水平拟采取的举措：	鉴于盈利规模有限，且已于 2025 年中期完成分红 38,204,053.75 元，占全年净利润的 99.84%。为保障公司健康可持续发展，公司拟不派发现金红利，不送红股，不以资本公积金转增股本。
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	无调整。

公司报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

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
分配预案的股本基数（股）	本年度不派发现金红利，不送红股，不以资本公积金转增股本。
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）	1,104,281,148.59
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

2025 年中期，公司以总股本 774,144,175 股剔除回购股份 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。已于 2025 年 10 月 17 日实施完毕，占全年经审计净利润的 99.84%。鉴于盈利规模有限，为保障公司健康可持续发展，本年度，公司拟不派发现金红利，不送红股，不以资本公积金转增股本。

十、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。

公司董事、高级管理人员获得的股权激励情况

适用 不适用

高级管理人员的考评机制及激励情况

高级管理人员的薪酬激励体系由董事会薪酬与考核委员会制定，提请董事会审议通过后实施。报告期内，公司董事会未对此进行修订。

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 4867.88 万元，占项目资金峰值比例均不高于 3%。

十一、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

1、内部控制建设及实施情况

公司根据中国证监会、深圳证券交易所的有关规定，遵循内部控制的基本原则，结合公司的实际情况，建立了完善的内部控制体系并得到有效执行。

报告期内，公司以促进经营合法合规，内部控制有效执行为目标，多方面开展内部审计工作，防范风险、促进管理提升。加强风险和内控管理体系建设，规范制度管理，结合外部监管和内部制度，对公司业务及管理流程进行梳理。全面提升公司的风险与内控管理水平。

公司董事会对内控体系有效性的评价意见为：根据公司财务报告内部控制重大缺陷的认定情况，于内部控制评价报告基准日，不存在财务报告内部控制重大缺陷，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制；根据公司非财务报告内部控制重大缺陷认定情况，于内部控制评价报告基准日，未发现非财务报告内部控制重大缺陷。

公司的内部控制能够涵盖公司经营管理的各方面，不存在重大遗漏；纳入评价范围的单位、业务和事项涵盖了公司经营管理的各方面，不存在重大遗漏；公司内部控制设计健全、合理，内部控制执行有效，不存在重大遗漏。

2、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

十二、公司报告期内对子公司的管理控制情况

公司名称	整合计划	整合进展	整合中遇到的问题	已采取的解决措施	解决进展	后续解决计划
无	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用

对子公司的管理控制存在异常

是 否

十三、内部控制评价报告或内部控制审计报告

1、内控评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2026 年 04 月 29 日	
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例		82.27%
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例		94.20%
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	具有以下任一特征的缺陷定性为重大缺陷：a、控制环境无效；b、公司董事、监事和高级管理人员的舞弊行为；c、注册会计师发现的却未被公司内部控制识别的当期财务报告中的重大错报。具有以下任一特征的缺陷定性为重要缺陷：a、未依照公认会计准则选择和应用会计政策；b、未建立反舞弊程序和控制措施；c、对于期末财务报告过程的控制存在一项或多项缺陷且不能合理保证编制的财务报表达到真实、完整的目标。财务报告内部控制一般缺陷的迹象包括：除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。	具有以下任一特征的缺陷定性为重大缺陷：a、企业决策程序不科学；b、违犯国家法律、法规，如污染环境；c、内部控制评价结果特别是重大或重要缺陷未得到整改；d、重要业务缺乏制度控制或制度系统失效。出现以上情形的可认定为重大缺陷，其他情形视影响程度分别确定重要缺陷或一般缺陷。
定量标准	重要程度项目 错报 一般缺陷 错报 < 合并报表税前利润的 3% 重要缺陷 合并报表税前利润的 3% ≤ 错报 < 合并报表税前利润的 5% 重大缺陷 错报 ≥ 合并报表税前利润的 5%	一般缺陷 损失 < 合并报表税前利润的 3% 或受到省级（含省级）以下政府部门处罚但未对本公司定期报告披露造成负面影响 重要缺陷 合并报表税前利润的 3% ≤ 损失 < 合并报表税前利润的 5% 或受到

		省级以上国家政府部门处罚但未对本公司定期报告披露造成负面影响 重大缺陷 损失≥合并报表税前利润的 5% 已经对外正式披露并对本公司定期报告披露造成负面影响
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

2、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，广宇集团于 2025 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2026 年 04 月 29 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

报告期或上年度是否被出具内部控制非标准审计意见

是 否

十四、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

无。

十五、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

十六、社会责任情况

前言

广宇集团始终秉承“求实诚信、开拓创新”的企业宗旨，以“服务大众、共享生活”为使命，将 ESG 理念深度融入经营发展。公司坚持党建引领，推动社会效益、环境效益与经济效益有机统一，主动践行企业责任，助力共同富裕与可持续发展。

一、治理：筑牢合规根基

公司坚持党建引领，将党建工作与经营发展深度融合，通过“深化、内化、转化”推动高质量发展。公司以“红宇力量”党建品牌为引领，积极探索“党建+公益”模式，推动社会责任、民生服务、文明创建与企业发展深度融合，构建“1+N”公益体系，打造红宇暖养、红宇公益等特色品牌。

公司严格遵循《公司法》《证券法》及新《公司法》要求，构建了权责分明、相互制衡的法人治理结构。董事会下设审计、提名与战略、薪酬与考核委员会，并设立独立董事专门会议，切实保障中小投资者权益。公司已通过 ISO 37301:2021 及 GB/T 35770-2022 合规管理体系国际国内双认证，成为行业内率先获此认证的上市民企之一，合规管理贯穿经营全流程，筑牢高质量发展根基。

二、社会：践行公益，传递温度

（一）慈善公益，深耕三十余载

1994 年，公司发起成立全省首家民间慈善机构——杭州市广宇慈善协会，开创企业办慈善先河。三十余年来，慈善足迹遍及浙江、安徽、广东、西藏等省份，持续开展“冬日暖阳”、癌症康复协会捐助、“春风行动”等公益项目。2025 年，全年慈善捐赠逾 90 万元，学术公益捐赠 70 万元。

（二）海岛支老，彰显责任担当

公司积极响应浙江省民政厅“海岛支老，一起安好”行动号召，以党建引领公益实践。2025 年，公司党委及旗下安诺新程康养品牌共同赴舟山洋山镇开展对口支老服务，派遣业务骨干驻岛支援，将专业照护与温暖服务送到海岛长者身边，充分彰显上市企业的责任与担当。

（三）乡村振兴与助困助学

公司持续助力乡村振兴，与龙泉、开化等地开展农产品采购帮扶，促进当地农户增收。2025 年，向杭州市余杭区百丈公益发展基金会捐资 5 万元、向浙江锦江公益基金会捐资 10 万元，定向用于助老助困项目；向杭州西湖教育基金会捐资 50 万元，支持西湖大学阿尔茨海默病理研究中心学科攻关，以科研力量回应老龄化社会的深层挑战。

（四）社区服务，打造全龄友好家园

广宇物业在管面积超 240 万平方米，服务 1.4 万余户家庭。公司深度融入“优居、乐活、颐养、睦邻”健康家计划，多个服务小区获评“优秀物业小区”“宁静小区”等荣誉。

（五）银发康养，赋能社会福祉

公司依托浙江浙静老龄研究院与浙江大学管理学院老龄化与养老产业研究中心，构建“制度—人才—环境—保障”全链条研究矩阵。2025 年发布《2025 年中国养老产业商学研究报告——智慧养老专题》及《五力祐老·共同富裕下的新式养老》等成果，持续举办“银发经济创新创业人才训练营”，形成“学术—产业—人才”良性闭环，为康养主业发展提供智力与人才支撑。

（六）员工关怀，构建企业家园

公司严格保障员工合法权益，定期组织体检与健康促进活动，打造舒适安全的工作环境。2025 年，“康养人才训练营”正式开营，着力锻造一支“懂运营、精服务、善创新、有温度”的康养铁军，为公司“中国式康养标杆企业”愿景奠定人才基础。

三、环境：践行绿色理念

公司将绿色低碳发展纳入整体战略，贯穿项目开发、生产运营与产品创新全流程，响应国家“双碳”战略。在施工过程中严格落实安全生产与环保措施，减少扬尘、噪音与废弃物影响。在养老设施建设中，积极采用绿色建筑技术，结合智慧社区手段，打造低能耗、资源可循环利用的绿色康养载体，持续精进适老化设计，推动行业绿色转型。

四、未来展望

公司将持续坚守 ESG 发展理念，深化可持续发展战略，完善社会责任管理体系，加强与各利益相关方沟通协作。深耕银发康养主业，践行绿色发展，为浙江共同富裕示范区建设贡献更大企业力量。

十七、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

报告期内，公司暂未开展脱贫攻坚、乡村振兴工作，后续也暂无计划。

第五节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

适用 不适用

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

			利用任何方式从事影响或可能影响广宇集团经营、发展的业务或活动。			
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	无超期未履行完毕的承诺事项。					

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

适用 不适用

3、公司涉及业绩承诺

适用 不适用

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、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

五、董事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况说明

适用 不适用

执行《金融工具准则实施问答》关于标准仓单交易相关会计处理的规定

财政部于 2025 年 7 月 8 日发布标准仓单交易相关会计处理实施问答，明确规定，根据金融工具确认计量准则，企业在期货交易所通过频繁签订买卖标准仓单的合同以赚取差价、不提取标准仓单对应的商品实物的，通常表明企业具有收到合同标的后在短期内将其再次出售以从短期波动中获取利润的惯例，企业应当将其签订的买卖标准仓单的合同视同金融工具，并按照金融工具确认计量准则的规定进行会计处理。企业按照前述合同约定取得标准仓单后短期内再将其出售的，不应确认销售收入，而应将收取的对价与所出售标准仓单的账面价值的差额计入投资收益；企业期末持有尚未出售的标准仓单的，应将其列报为其他流动资产。对于按照前述合同约定取得的标准仓单，如果能够消除或显著减少会计错配的，企业可以在初始确认时选择以公允价值计量且其变动计入当期损益，并一致应用于符合选择条件的所有标准仓单。对于初始确认时已选择以公允价值计量且其变动计入当期损益的标准仓单，企业在后续期间不得撤销该选择。

根据《关于严格执行企业会计准则 切实做好企业 2025 年年报工作的通知》（财会〔2025〕33 号）的要求，企业因执行上述标准仓单相关规定而调整会计处理方法的，应当对财务报表可比期间信息进行调整。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

本期新设子公司杭州广宇安诺健康科技有限公司、舟山观宇房产有限公司、舟山聚龙房产有限公司、杭州龙达佩盈股权投资基金合伙企业（有限合伙）、浙江舟山玥澜商业管理有限公司。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）、杭州北鼎企业管理有限公司、杭州广郡房地产开发有限公司和杭州盈宇房地产开发有限公司。

八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	120
境内会计师事务所审计服务的连续年限	22 年
境内会计师事务所注册会计师姓名	王昌功、蒋喆
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	王昌功 2 年，蒋喆 3 年

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

报告期内，公司聘请立信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司内部控制审计会计师事务所，内部控制审计报酬 10 万（含在上表事务所报酬 120 万中）。

九、年度报告披露后面临退市情况

适用 不适用

十、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

十一、重大诉讼、仲裁事项

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	4,204.14	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
公司作为原告未达到重大诉讼（仲裁）披露标准的事项汇总	4,233.86	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

十二、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。

十三、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十四、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

公司报告期末未发生与日常经营相关的重大关联交易。

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期末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

公司报告期末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。

十五、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

租赁情况说明

(1) 子公司杭州广宇建筑工程技术咨询有限公司 2025 年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 2025 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 2026 年 4 月至 2031 年 4 月，第一年租金为 400 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企业管理有限公司，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签订租赁协议，将杭州市中心部分的商业用房租赁给浙江股权服务集团有限公司，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酒店管理有限公司，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。

(6) 子公司 2024 年与杭州一米商业管理有限公司（以下简称一米商业）签订租赁协议，将尚堂久里部分公寓用房和地车下位租赁给一米商业，租期十五年，前两年租金 189.43 万元，第三年起租金 378.87 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

出租方名称	租赁方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额（万元）	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益（万元）	租赁收益确定依据	租赁收益对公司影响	是否关联交易	关联关系
杭州广宇建筑工程技术咨询有限公司	杭州市第三人民医院	杭州市西湖大道 18 号 101、104、105、201、301、401、501 商业用房	5,750.31	2025 年 03 月 01 日	2030 年 02 月 28 日	1,744.93	依据市场化原则，充分考虑物业所在区域的租金价格水平及其未来发展趋势，经双方协商一致确定租赁价格	报告期内确认营业收入 1744.93 万元。	否	不适用

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		0		0		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	连带责任保证	无	少数股东按照股权比例为公司提供同等条件的反担保	其中 10000 万元 2023/3/24 至 2030/3/24, 2000 万元 2023/3/24 至 2026/3/24	否	否
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	18,254	连带责任保证、抵押	杭州融晟新程股份有限公司自有房产抵押	无	2023/06/29 至 2028/06/26	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	连带责任保证	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	37,900	连带责任保证、抵押	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 28 日至 2036 年 3 月 21 日	否	否
浙江上东房地产开发有限公司	2024 年 07 月 27 日	14,600	2024 年 07 月 30 日	14,600	连带责任保证、抵押	浙江上东房地产开发有限公司以其自有房产抵押	无	2024 年 7 月 30 日至 2039 年 7 月 30 日	否	否
浙江安诺康养	2024 年 09 月 07 日	1,000	2024 年 10 月 17 日	1,000	连带责任保证	无	少数股东按照	2024 年 10 月 17 日	否	否

服务有限公司	日		日				股权比例为公司提供同等条件的反担保	日至 2029年 8月29 日		
一石巨鑫有限公司	2025年 01月18 日	8,000	2025年 01月20 日	8,000	连带责任保证	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	连带责任保证	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21 日至 2026年 1月20 日	否	否
一石巨鑫有限公司	2025年 02月21 日	7,800	2025年 03月10 日	7,800	连带责任保证	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	连带责任保证	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
一石巨鑫有限公司	2025年 07月31 日	14,000	2025年 07月31 日	14,000	连带责任保证	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 7月31 日至 2026年 7月31 日	否	否

							少数股东股份质押给公司			
一石巨鑫有限公司	2025 年 08 月 07 日	5,000	2025 年 08 月 26 日	5,000	连带责任保证	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 8 月 26 日至 2027 年 8 月 26 日	否	否
杭州广宇久熙进出口有限公司	2025 年 08 月 23 日	800	2025 年 08 月 26 日	400	连带责任保证	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 8 月 26 日至 2026 年 8 月 26 日	否	否
一石巨鑫有限公司	2025 年 09 月 06 日	6,000	2025 年 09 月 10 日	6,000	连带责任保证	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 9 月 6 日至 2026 年 9 月 6 日	否	否
浙江安诺康养服务有限公司	2025 年 09 月 20 日	500	2025 年 11 月 27 日	400	连带责任保证	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 11 月 27 日至 2026 年 11 月 27 日	否	否
杭州广宇久熙进出口有限公司	2025 年 09 月 20 日	500	2025 年 11 月 27 日	400	连带责任保证	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 11 月 27 日至 2026 年 11 月 27 日	否	否
杭州广宇安诺实业集团股份有限公司	2025 年 09 月 20 日	500	2025 年 11 月 27 日	500	连带责任保证	无	少数股东按照股权比例为公司提供同等条	2025 年 11 月 27 日至 2026 年 11 月 27 日	否	否

							件的反担保			
杭州广宇安诺实业集团股份有限公司	2025 年 11 月 15 日	1,000	2025 年 12 月 25 日	1,000	连带责任保证	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 12 月 25 日至 2026 年 6 月 25 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	53,859	连带责任保证	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	连带责任保证	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	连带责任保证	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	连带责任保证	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 17 日至 2025 年 1 月 14 日	是	否
一石巨鑫有限公司	2024 年 03 月 08 日	7,800	2024 年 03 月 08 日	7,800	连带责任保证	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 3 月 8 日至 2025 年 3 月 7 日	是	否

							质押给公司			
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	连带责任保证	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	连带责任保证	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	连带责任保证	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	连带责任保证	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
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	连带责任保证	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	是	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	连带责任保证	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	是	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	连带责任保证	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	是	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	连带责任保证	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	是	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	连带责任保证	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	是	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			60,100		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)					59,300
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			152,386		报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)					112717.08
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	15,900	抵押	浙江鼎源房地产开发有限公司以自持部分	无	2023 年 9 月 21 日至 2033 年 6 月 21 日	否	否

						物业为此提供抵押担保				
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		连带责任保证	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物业为此提供抵押担保	无	2024年9月19日至2025年9月18日	否	否
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)					27,434
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)			60,100		报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)					59,300
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)			191,118		报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)					140,151.08
全部担保余额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例				48.54%						
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)				123,769.08						
担保总额超过净资产50%部分的金额 (F)				0						
上述三项担保金额合计 (D+E+F)				123,769.08						

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、委托他人进行现金资产管理情况

（1）委托理财情况

适用 不适用

报告期内委托理财概况

单位：万元

产品类别	风险特征	报告期内委托理财的余额	逾期未收回的金额
银行理财产品	低风险	0	0

公司作为单一委托人委托金融机构开展资产管理，或投资安全性较低、流动性较差的高风险委托理财具体情况

适用 不适用

（2）委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十六、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。

十七、其他重大事项的说明

适用 不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

十八、公司子公司重大事项

适用 不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	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

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	31,689	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	27,123	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注8）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注8）	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%	134,757,000.00	无变动	0	134,757,000.00	不适用	0
王鹤鸣	境内自然人	9.58%	74,150,737.00	无变动	0	74,150,737.00	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%	32,967,033.00	无变动	0	32,967,033.00	不适用	0
严建光	境内自然人	1.30%	10,100,000.00	比上年末减持 270 万股	0	10,100,000.00	不适用	0
单玲玲	境内自然人	0.89%	6,867,620.00	无变动	0	6,867,620.00	不适用	0
MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL PLC.	境外法人	0.75%	5,807,835.00	上年末非前十名股东	0	5,807,835.00	不适用	0
吴群	境内自然人	0.69%	5,340,000.00	比上年末增持 59 万股	0	5,340,000.00	不适用	0
钱国剑	境内自然	0.69%	5,335,000	上年末非	0	5,335,000	不适用	0

	人		.00	前十名股东		.00		
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	其他	0.68%	5,238,101.00	上年末非前十名股东	0	5,238,101.00	不适用	0
彭诗岑	境内自然人	0.50%	3,900,000.00	上年末非前十名股东	0	3,900,000.00	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	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。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 10）	广宇集团股份有限公司回购专用证券账户，持股数量 10108000 股，持股比例 1.30%，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	134,757,000.00	人民币普通股	134,757,000.00					
王鹤鸣	74,150,737.00	人民币普通股	74,150,737.00					
杭州澜华投资管理有限公司	32,967,033.00	人民币普通股	32,967,033.00					
严建光	10,100,000.00	人民币普通股	10,100,000.00					
单玲玲	6,867,620.00	人民币普通股	6,867,620.00					
MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL PLC.	5,807,835.00	人民币普通股	5,807,835.00					
吴群	5,340,000.00	人民币普通股	5,340,000.00					
钱国剑	5,335,000.00	人民币普通股	5,335,000.00					
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	5,238,101.00	人民币普通股	5,238,101.00					
彭诗岑	3,900,000.00	人民币普通股	3,900,000.00					
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	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。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。

2、公司控股股东情况

控股股东性质：自然人控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
杭州平海投资有限公司	王轶磊	2001 年 08 月 22 日	913301027319956381	实业投资
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无。			

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：境内自然人

实际控制人类型：自然人

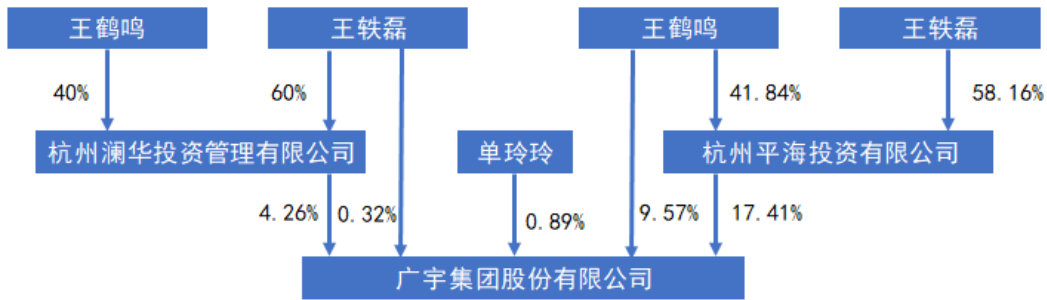
实际控制人姓名	与实际控制人关系	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
王轶磊	本人	中国	是
王鹤鸣	一致行动（含协议、亲属、同一控制）	中国	否
单玲玲	一致行动（含协议、亲属、同一控制）	中国	否
平海投资	一致行动（含协议、亲属、同一控制）	中国	否
澜华投资	一致行动（含协议、亲属、同一控制）	中国	否
主要职业及职务	王轶磊先生现任公司董事长。		
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无。		

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%

适用 不适用

5、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

6、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

四、股份回购在报告期的具体实施情况

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

方案披露时间	拟回购股份数量（股）	占总股本的比例	拟回购金额（万元）	拟回购期间	回购用途	已回购数量（股）	已回购数量占股权激励计划所涉及的标的股票的比例（如有）
2025 年 04 月 04 日	7500000	0.97	3000	自股东大会决议通过回购公司股份方案之日起 12 个月内。	拟用于员工持股计划或股权激励	10,108,000	

采用集中竞价交易方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

五、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

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2026 年 04 月 27 日
审计机构名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	信会师报字[2026]第 ZF10772 号
注册会计师姓名	王昌功 蒋喆

审计报告正文

广宇集团股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了广宇集团股份有限公司（以下简称广宇集团）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2025 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了广宇集团 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2025 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于广宇集团，并履行了职业道德方面的其他责任。我们在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

我们在审计中识别出的关键审计事项汇总如下：

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
（一）收入确认	
<p>收入确认的会计政策详情及收入的分析请参阅合并财务报表附注“三、重要会计政策和会计估计”注释（二十七）所述的会计政策及“五、合并财务报表项目附注”注释（四十四）。</p> <p>广宇集团 2025 年度营业收入 4,075,744,988.98 元中，房地产开发项目收入 2,647,328,320.05 元，商品贸易业务收入 1,230,278,802.42 元。房地产开发项目的收入为广宇集团损益的主要来源，大宗商品贸易业务收入为广宇集团收入的重要来源；因此，我们将广宇集团的收入确认识别为关键审计事项。</p>	<p>与收入确认的评价相关的审计程序中包括以下程序：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、了解管理层制定的销售与收款相关内部控制，执行内部控制测试并评价管理层对销售与收款内部控制设计和执行的有效性； 2、检查广宇集团的房产标准买卖合同条款，以评价广宇集团有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；结合业务模式销售合同，识别与商品控制权转移相关的合同条款与条件、相关履约义务，评价收入确认政策是否符合企业会计准则的规定； 3、就本年确认房产销售收入的项目，选取样本，检查买卖合同及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已按照集团的收入确认政策确认；以抽样方式检查与贸易收入确认相关的支持性文件，包括销售合同、销售发票、发货单、结算单、物流单据等； 4、就资产负债表日前后确认销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认。 5、结合贸易业务应收账款，以抽样方式向主要客户函证本期销售额，以核实向该类客户实现收入的真实性和准确性。
（二）长期股权投资	
<p>如财务报表附注五（十一）所述，2025 年末广宇集团对合营联营企业股权投资余额 227,053,285.43</p>	<p>我们实施的审计程序主要包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、获取与合作方签订的合作协议、被投资公司章程、组织架构及

<p>元，本期按照权益法确认投资收益 40,698,975.85 元，主要系广宇集团本年与其他房地产企业合作开发模式下部分项目产生利润较高所致。由于被投资单位所处的区域政策环境、后续开发投入和未来盈利情况直接影响按权益法核算的股权投资及应收款项的减值，该风险对公司本年及以后年度的利润影响较为重要，因此，我们将长期股权投资项目的核算与减值识别为关键审计事项。</p>	<p>管理人员任命等文件，关注了对外投资的目的。通过检查相关文件记录，了解广宇集团公司对所投资合营、联营企业的重大影响情况，包括在该等企业的董事会中委派代表、参与财务和经营政策制定以及关联交易情况等；</p> <p>2、与广宇集团公司的管理层进行讨论，评估广宇集团公司对该等合营联营企业的重大决策及经营相关活动的实际影响情况；</p> <p>3、取得被投资企业管理层编制的财务报表，重新计算本年应确认的投资收益金额，并将我们的计算结果与公司账面确认金额进行比较；计算被投资企业资产负债率、流动比率等偿债能力指标，评估对被投资企业的债权是否安全，是否存在减值风险；</p> <p>4、分析投资项目的经营状况和存货减值风险，评价长期股权投资及其他应收款项的减值风险；</p> <p>5、对重要合营、联营企业管理层编制的财务报表实施审阅。</p>
<p>(三) 存货跌价准备</p>	
<p>请参阅财务报表附注“三、公司重要会计政策、会计估计”注释（十一）所述的会计政策及“五、合并财务报表项目附注”注释（六）。</p> <p>2025 年 12 月 31 日，广宇集团开发成本、开发产品、拟开发土地等(以下统称“存货”)净值约为人民币 3,119,417,978.51 元，约占集团总资产的 44.90%。该等存货按照成本与可变现净值孰低计量。在确定存货可变现净值过程中，管理层需要对每个拟开发项目和在建项目至完工时将要发生的建造成本作出最新估计，并估算每个开发项目的预期未来售价和未来销售费用以及相关销售税金等，该过程涉及重大的管理层判断和估计。我们已识别广宇集团存货的可变现净值的评估为关键审计事项，原因是估计开发成本及各开发项目的未来售价涉及固有风险，以及计算可变现净值使用的估计和判断中存在管理层偏向的风险。</p>	<p>我们就评估存货的可变现净值实施的审计程序包括：</p> <p>1、评价管理层与编制和监督管理各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性；</p> <p>2、在抽样的基础上对存货项目进行实地观察，并询问管理层这些存货项目的进度和各项目最新预测所反映的总开发成本预算；</p> <p>3、评价管理层所采用的估值方法，并将估值中采用的关键估计和假设，包括与平均净售价有关的关键估计和假设，与市场可获取数据和广宇集团的销售预算计划进行比较；</p> <p>4、将各存货项目的估计建造成本与广宇集团的最新预算进行比较，并将截止 2025 年 12 月 31 日发生的成本与预算进行比较，以评价管理层预测的准确性和预算过程。</p>

四、其他信息

广宇集团管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括广宇集团 2025 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督广宇集团的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(二) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

立信会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：王昌功
(项目合伙人)

中国注册会计师：蒋喆

中国·上海

二〇二六年四月二十七日

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 12 月 31 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	1,132,564,231.68	1,505,507,093.78
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	0.00	
应收账款	57,877,065.37	135,125,467.52
应收款项融资	6,204,590.85	3,593,809.98
预付款项	17,505,491.89	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	222,298,067.54	265,630,704.50

其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	3,119,417,978.51	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	9,703,063.94	
其他流动资产	376,171,714.15	269,310,323.95
流动资产合计	4,941,742,203.93	8,138,514,573.44
非流动资产：		
发放贷款和垫款	59,100,000.00	83,725,000.00
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款	50,096,492.82	
长期股权投资	227,053,285.43	289,970,152.19
其他权益工具投资	49,983,791.08	26,777,000.00
其他非流动金融资产	33,591,503.48	36,198,910.54
投资性房地产	773,679,010.22	585,262,731.71
固定资产	696,653,690.70	695,309,902.45
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	7,260,392.67	9,680,523.55
无形资产	8,074,760.01	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	2,118,966.32	2,939,979.81
递延所得税资产	98,735,704.05	121,797,658.53
其他非流动资产		235,773.34
非流动资产合计	2,006,347,596.78	1,857,560,291.23
资产总计	6,948,089,800.71	9,996,074,864.67
流动负债：		
短期借款	244,830,000.00	248,230,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	318,940,000.00	328,830,000.00
应付账款	615,139,977.68	872,054,103.45

预收款项	6,844,361.64	1,605,377.50
合同负债	227,991,742.96	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	18,108,493.99	23,150,182.97
应交税费	84,331,606.24	100,634,514.45
其他应付款	1,193,883,713.92	1,417,976,469.61
其中：应付利息		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	60,770,189.82	340,659,752.36
其他流动负债	35,332,871.15	179,993,756.94
流动负债合计	2,806,172,957.40	5,516,524,206.32
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	1,112,270,000.00	1,330,299,429.44
应付债券		4,524,698.80
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	5,137,521.32	12,475,774.73
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	953,198.00	3,353,198.00
递延收益		
递延所得税负债	8,868,584.76	
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,127,229,304.08	1,350,653,100.97
负债合计	3,933,402,261.48	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
其中：优先股		
永续债		
资本公积	841,219,817.01	844,628,536.73
减：库存股	30,000,946.50	
其他综合收益	8,573,620.17	
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	1,008,259,068.20	1,008,197,754.13
归属于母公司所有者权益合计	2,887,133,183.10	2,912,066,621.14
少数股东权益	127,554,356.13	216,830,936.24

所有者权益合计	3,014,687,539.23	3,128,897,557.38
负债和所有者权益总计	6,948,089,800.71	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	194,824,368.84	259,577,284.18
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	1,795,994.00	7,390,204.40
应收款项融资		
预付款项	156,345.00	312,690.00
其他应收款	1,873,776,076.82	2,737,494,823.47
其中：应收利息		
应收股利		
存货	122,766,614.01	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	5,037,454.21	243,050.19
流动资产合计	2,198,356,852.88	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	2,079,430,651.04	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	54,495,871.96	44,658,308.72
固定资产	1,803,148.03	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	2,283,514.73	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	260,765,578.75	215,726,961.63
其他非流动资产	0.00	0.00
非流动资产合计	2,398,778,764.51	2,380,124,752.19
资产总计	4,597,135,617.39	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	7,296,326.74	3,960,498.07
预收款项	1,208,569.52	
合同负债	2,513,609.76	2,513,609.76
应付职工薪酬	6,304,107.66	6,104,488.08
应交税费	50,497,463.04	49,458,390.64
其他应付款	1,110,375,306.08	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	2,232,375.00	49,381,295.14
其他流动负债		
流动负债合计	1,180,427,757.80	1,837,642,295.97
非流动负债：		
长期借款	244,500,000.00	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	244,500,000.00	256,500,000.00
负债合计	1,424,927,757.80	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	30,000,946.50	
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	1,104,281,148.59	1,293,334,472.18
所有者权益合计	3,172,207,859.59	3,391,262,129.68
负债和所有者权益总计	4,597,135,617.39	5,485,404,425.65

3、合并利润表

单位：元

项目	2025 年度	2024 年度
一、营业总收入	4,080,622,292.47	4,654,314,138.48
其中：营业收入	4,075,744,988.98	4,649,252,023.74
利息收入	4,877,303.49	5,062,114.74
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	3,859,389,027.33	4,857,987,886.39
其中：营业成本	3,588,386,440.15	4,479,905,182.50
利息支出		
手续费及佣金支出	3,365.30	3,117.96
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	22,299,840.29	50,702,480.15
销售费用	51,617,734.94	100,897,455.17
管理费用	117,359,093.45	138,631,753.98
研发费用		
财务费用	79,722,553.20	87,847,896.63
其中：利息费用	87,158,448.88	116,578,109.48
利息收入	10,561,103.60	31,394,136.59
加：其他收益	10,538,855.14	11,685,796.44
投资收益（损失以“-”号填列）	54,317,300.51	83,463,603.77
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	40,698,975.85	90,263,260.15
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）	-1,032,407.06	99,435.10
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-11,522,575.29	14,798,311.41
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-206,774,610.78	-953,313,944.50
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-406,449.68	-2,843,899.60
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	66,353,377.98	-1,049,784,445.29
加：营业外收入	1,466,066.77	10,857,049.55

减：营业外支出	3,276,857.36	4,695,786.61
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	64,542,587.39	-1,043,623,182.35
减：所得税费用	75,624,061.64	178,589,175.37
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-11,081,474.25	-1,222,212,357.72
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-11,081,474.25	-1,222,212,357.72
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	38,265,367.82	-1,008,975,023.88
2.少数股东损益	-49,346,842.07	-213,237,333.84
六、其他综合收益的税后净额	17,405,093.31	
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	8,573,620.17	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	8,573,620.17	
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	8,573,620.17	
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	8,831,473.14	
七、综合收益总额	6,323,619.06	-1,222,212,357.72
归属于母公司所有者的综合收益总额	46,838,987.99	-1,008,975,023.88
归属于少数股东的综合收益总额	-40,515,368.93	-213,237,333.84
八、每股收益		
（一）基本每股收益	0.0497	-1.3033
（二）稀释每股收益	0.0497	-1.3033

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 年度	2024 年度
一、营业收入	25,093,405.04	38,841,132.84
减：营业成本	5,143,858.46	29,460,084.36
税金及附加	2,973,467.69	3,818,993.83
销售费用	1,612,933.42	1,373,621.10
管理费用	42,431,664.41	47,107,360.36
研发费用		
财务费用	55,399,507.77	57,744,028.96
其中：利息费用	59,059,329.82	73,237,404.45
利息收入	3,668,036.30	15,501,588.69
加：其他收益	62,968.82	70,829.45
投资收益（损失以“-”号填列）	79,933,295.97	396,073,586.01

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	36,611,306.06	44,482,842.49
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）	-180,154,468.48	-262,636,313.18
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-12,271,140.71	-9,593,136.56
资产处置收益（损失以“-”号填列）	90,265.03	5,644.44
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-194,807,106.08	23,257,654.39
加：营业外收入	0.01	50,000.00
减：营业外支出	581,000.00	1,234,186.95
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-195,388,106.07	22,073,467.44
减：所得税费用	-44,538,836.23	-66,347,721.26
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-150,849,269.84	88,421,188.70
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-150,849,269.84	88,421,188.70
（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	-150,849,269.84	88,421,188.70
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 年度	2024 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	2,208,914,093.09	4,322,910,382.99
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	5,169,467.20	5,365,429.28
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	35,582,999.05	129,558,351.46
收到其他与经营活动有关的现金	3,206,944,803.94	2,817,222,285.45
经营活动现金流入小计	5,456,611,363.28	7,275,056,449.18
购买商品、接受劳务支付的现金	1,475,803,055.06	3,427,362,473.13
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金	3,365.30	3,117.96
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	109,880,215.13	144,933,449.03
支付的各项税费	124,955,502.11	366,979,008.83
支付其他与经营活动有关的现金	3,181,361,618.54	2,735,340,696.83
经营活动现金流出小计	4,892,003,756.14	6,674,618,745.78
经营活动产生的现金流量净额	564,607,607.14	600,437,703.40
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,086,676,824.40	114,290,090.83
取得投资收益收到的现金	46,595,069.06	24,298,905.61
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,472,080.14	7,152,455.67
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		1,035,427.75
收到其他与投资活动有关的现金	67,075,883.54	59,292,530.95
投资活动现金流入小计	1,201,819,857.14	206,069,410.81
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	33,798,899.07	9,448,050.35
投资支付的现金	1,055,936,713.80	32,901,935.56
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	138,783,883.73	89,504,669.68
投资活动现金流出小计	1,228,519,496.60	131,854,655.59
投资活动产生的现金流量净额	-26,699,639.46	74,214,755.22
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	3,257,666.07	9,469,500.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	3,257,666.07	9,469,500.00
取得借款收到的现金	319,191,410.19	813,073,238.92
收到其他与筹资活动有关的现金	100,609,098.35	53,902,757.73
筹资活动现金流入小计	423,058,174.61	876,445,496.65
偿还债务支付的现金	826,575,653.37	1,722,124,038.25
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	124,385,504.38	231,999,704.44
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	51,866,394.95	13,300,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	373,638,083.18	119,136,348.88
筹资活动现金流出小计	1,324,599,240.93	2,073,260,091.57
筹资活动产生的现金流量净额	-901,541,066.32	-1,196,814,594.92
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-249,897.06	507,166.93
五、现金及现金等价物净增加额	-363,882,995.70	-521,654,969.37
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	959,343,378.33	1,323,226,374.03

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2025 年度	2024 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	34,362,104.67	39,590,341.21
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	4,972,907.67	35,346,075.80
经营活动现金流入小计	39,335,012.34	74,936,417.01
购买商品、接受劳务支付的现金	38,978,221.25	2,845,850.14
支付给职工以及为职工支付的现金	24,343,406.76	24,492,645.65
支付的各项税费	4,054,570.32	4,690,836.57
支付其他与经营活动有关的现金	20,254,561.62	26,772,951.74
经营活动现金流出小计	87,630,759.95	58,802,284.10
经营活动产生的现金流量净额	-48,295,747.61	16,134,132.91
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,036,452,005.60	57,497,710.46
取得投资收益收到的现金	65,787,515.60	284,660,360.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	147,787.61	247,404.41
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	770,182,599.57	498,653,563.36
投资活动现金流入小计	1,872,569,908.38	841,059,038.23
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	12,171,559.04	354,755.75
投资支付的现金	1,027,566,400.00	9,600,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	86,997,249.25	906,902,493.47
投资活动现金流出小计	1,126,735,208.29	916,857,249.22
投资活动产生的现金流量净额	745,834,700.09	-75,798,210.99
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	20,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	183,980,419.44	702,829,588.97
筹资活动现金流入小计	203,980,419.44	702,829,588.97
偿还债务支付的现金	79,000,000.00	60,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	95,869,728.76	111,963,595.84
支付其他与筹资活动有关的现金	791,402,558.50	335,665,797.54
筹资活动现金流出小计	966,272,287.26	507,629,393.38
筹资活动产生的现金流量净额	-762,291,867.82	195,200,195.59
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	-64,752,915.34	135,536,117.51
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	194,824,368.84	259,577,284.18

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2025 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益											小计			
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		其他		
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	774,144,175.00			158,706.06	844,628,536.73					284,937,449.22		1,008,197,754.13	2,912,066,621.14	216,830,936.24	3,128,897,557.38
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			158,706.06	844,628,536.73					284,937,449.22		1,008,197,754.13	2,912,066,621.14	216,830,936.24	3,128,897,557.38
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）				-158,706.06	-3,408,719.72	30,000,946.50	8,573,620.17					61,314.07	-24,933,438.04	-89,276,580.11	-114,210,018.15
（一）综合收益总额							8,573,620.17					38,265,367.82	46,838,987.99	-40,515,368.93	6,323,619.06
（二）所有				-158,706	-3,408,719.72	30,000,946.50							-30,159,652.5	3,105,183.77	-27,054,468.

者投入和减少资本				.06								6		79
1. 所有者投入的普通股													3,257,666.07	3,257,666.07
2. 其他权益工具持有者投入资本				-158,706.06								-158,706.06		-158,706.06
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他						30,000,946.50						-30,000,946.50	-152,482.30	-30,153,428.80
(三) 利润分配														
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													-38,204,053.75	-90,070,448.70
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					-							-		
					3,408,719.72							3,408,719.72	3,408,719.72	
四、本期期末余额	774,144,175.00				841,219,817.01	30,000,946.50	8,573,620.17		284,937,449.22	1,008,259,068.20		2,887,133,183.10	127,554,356.13	3,014,687,539.23

上期金额

单位：元

项目	2024 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	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

期末余额													
加													
：会计政策变更													
期差错更正													
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）			158,706.06	-3,009,566.76			8,842,118.87	1,056,524,351.50	1,050,533,093.33	460,900,313.75	1,511,433,407.08		
（一）综合收益总额								-1,008,975,023.88	-1,008,975,023.88	-213,237,333.84	-1,222,212,357.72		
（二）所有者			158,706.06						158,706.06	-193,659,589.91	-193,500,883.85		

投入和减少资本														
1. 所有者投入的普通股													193,659,589.91	- 193,659,589.91
2. 其他权益工具持有者投入资本			158,706.06									158,706.06		158,706.06
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他														
(三) 利润分配							8,842,118.87	-47,549,327.62		-38,707,208.75		54,003,390.00		-92,710,598.75
1. 提取盈余公积							8,842,118.87	-8,842,118.87						
2. 提取一														

般风险准备																	
3. 对所有者（或股东）的分配														-38,707,208.75	-38,707,208.75	54,003,390.00	-92,710,598.75
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					- 3,009,566.76						-3,009,566.76			-3,009,566.76
四、本期	774,144,175. 00			158,706. 06	844,628,536. 73			284,937,449. 22		1,008,197,754. 13	2,912,066,621. 14	216,830,936. 24	3,128,897,557. 38	

期末余额												
------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2025 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				267,587,038.50	1,293,334,472.18		3,391,262,129.68
加：会计政策变更												
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						30,000,946.50				-189,053,323.59		-219,054,270.09

列)												
(一) 综合收益总额											-150,849,269.84	-150,849,269.84
(二) 所有者投入和减少资本						30,000,946.50						-30,000,946.50
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						30,000,946.50						-30,000,946.50
(三) 利润分配											-38,204,053.75	-38,204,053.75
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者(或股											-38,204,053.75	-38,204,053.75

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、本期末余额	774,144,175.00				1,056,196,444.00	30,000,946.50			267,587,038.50	1,104,281,148.59	3,172,207,859.59

上期金额

单位：元

项目	2024 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“－”号填列）								8,842,118.87	40,871,861.08			49,713,979.95
(一) 综合收									88,421,188.70			88,421,188.70

益总额												
(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								8,842,118.87	-47,549,327.62			-38,707,208.75
1. 提取盈余公积								8,842,118.87	-8,842,118.87			
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			267,587,038.50	1,293,334,472.18		3,391,262,129.68

三、公司基本情况

广宇集团股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）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 12 月 31 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 2026 年 4 月 27 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 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2025 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
重要的按单项计提坏账准备的其他应收款	其他应收款余额 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
重要的投资活动现金流量	公司将单项投资活动现金流量超过资产总额 10% 的认定为重要的投资活动现金流量。

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

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。

按照上述条件，本公司无指定的这类金融负债。

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订协议，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、合同资产、长期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
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

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下：

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

(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

(1) 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，属于在某一时间段内履行履约义务，否则，属于在某一时刻履行履约义务：

- 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。

对于在某一时间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。

对于在某一时刻履行的履约义务，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刻履行的履约义务。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间段履行的履约义务，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，属于在某一时刻履行履约义务。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：

- ① 企业承担向客户转让商品的主要责任；
- ② 企业在转让商品之前或之后承担了该商品的存货风险；
- ③ 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本金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。

对与子公司、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。对与子公司、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：

租赁负债的初始计量金额；

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；

本公司发生的初始直接费用；

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：

- 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；
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 根据公司提供的担保余值预计应支付的款项；
- 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；

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：

- 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；
- 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：

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；

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。

在租赁期开始日后，使用权资产和租赁负债的后续计量及租赁变更详见本附注“五、（三十二）租赁 1、本公司作为承租人”。在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，公司确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不会导致确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。

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

单位：元

会计政策变更的内容和原因	受重要影响的报表项目名称	影响金额
--------------	--------------	------

执行《金融工具准则实施问答》关于标准仓单交易相关会计处理的规定

财政部于 2025 年 7 月 8 日发布标准仓单交易相关会计处理实施问答，明确规定，根据金融工具确认计量准则，企业在期货交易市场通过频繁签订买卖标准仓单的合同以赚取差价、不提取标准仓单对应的商品实物的，通常表明企业具有收到合同标的后在短期内将其再次出售以从短期波动中获取利润的惯例，企业应当将其签订的买卖标准仓单的合同视同金融工具，并按照金融工具确认计量准则的规定进行会计处理。企业按照前述合同约定取得标准仓单后短期内再将其出售的，不应确认销售收入，而应将收取的对价与所出售标准仓单的账面价值的差额计入投资收益；企业期末持有尚未出售的标准仓单的，应将其列报为其他流动资产。对于按照前述合同约定取得的标准仓单，如果能够消除或显著减少会计错配的，企业可以在初始确认时选择以公允价值计量且其变动计入当期损益，并一致应用于符合选择条件的所有标准仓单。对于初始确认时已选择以公允价值计量且其变动计入当期损益的标准仓单，企业在后续期间不得撤销该选择。

根据《关于严格执行企业会计准则 切实做好企业 2025 年年报工作的通知》（财会〔2025〕33 号）的要求，企业因执行上述标准仓单相关规定而调整会计处理方法的，应当对财务报表可比期间信息进行调整。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(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)

2、税收优惠

子公司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	35,208.18	29,173.99
银行存款	963,829,287.81	1,334,749,751.85
其他货币资金	168,699,735.69	170,728,167.94
合计	1,132,564,231.68	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	受限类型
银行存款	4,999,984.80	诉讼冻结
其他货币资金	168,220,868.55	票据保证金、借款保证金等
合计	173,220,853.35	

2、衍生金融资产

无

3、应收票据

无

4、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）	53,702,352.67	124,378,822.01
1 至 2 年	8,874,473.81	17,142,191.65
2 至 3 年	4,208,975.75	1,367,577.05
3 年以上	2,449,472.35	2,526,056.41
3 至 4 年	281,878.87	816,371.73
4 至 5 年	557,908.90	344,248.68
5 年以上	1,609,684.58	1,365,436.00
合计	69,235,274.58	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	6,358,072.67	9.18%	6,358,072.67	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	62,877,201.91	90.82%	5,000,136.54	7.95%	57,877,065.37	144,049,211.12	99.06%	8,923,743.60	6.19%	135,125,467.52
其中：										
合计	69,235,274.58	100.00%	11,358,209.21		57,877,065.37	145,414,647.12	100.00%	10,289,180.60		135,125,467.52

	274.58		209.21		065.37	,647.12		179.60		,467.52
--	--------	--	--------	--	--------	---------	--	--------	--	---------

按单项计提坏账准备:

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
云南众鲜采商贸有限公司			3,295,096.67	3,295,096.67	100.00%	预计无法收回
新疆甘豫农业科技有限公司			1,697,540.00	1,697,540.00	100.00%	预计无法收回
合计	1,365,436.00	1,365,436.00	6,358,072.67	6,358,072.67		

按组合计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内 (含 1 年, 下同)	53,702,352.67	2,685,117.63	5.00%
1 至 2 年	3,881,837.14	388,183.71	10.00%
2 至 3 年	4,208,975.75	1,262,692.73	30.00%
3 至 4 年	281,878.87	140,939.44	50.00%
4 至 5 年	557,908.90	278,954.45	50.00%
5 年以上	244,248.58	244,248.58	100.00%
合计	62,877,201.91	5,000,136.54	

确定该组合依据的说明:

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备:

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	1,155,504.77		86,475.16		11,358,209.21
合计	10,289,179.60	1,155,504.77		86,475.16		11,358,209.21

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

单位: 元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性

无。

(4) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
实际核销的应收账款	86,475.16

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

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

应收账款核销说明：

本期无重要的应收账款核销情况。

(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	5,854,984.16		5,854,984.16	8.46%	292,749.21
第二名	5,663,580.74		5,663,580.74	8.18%	283,179.04
第三名	4,996,675.02		4,996,675.02	7.22%	249,833.75
第四名	4,559,178.76		4,559,178.76	6.59%	227,958.94
第五名	4,347,475.20		4,347,475.20	6.28%	217,373.76
合计	25,421,893.88		25,421,893.88	36.73%	1,271,094.70

5、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	6,204,590.85	3,593,809.98
合计	6,204,590.85	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	454,817,941.18	
合计	454,817,941.18	

(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	986,179,364.21	983,568,583.34		6,204,590.85	
合计	3,593,809.98	986,179,364.21	983,568,583.34		6,204,590.85	

(4) 其他说明

期末公司无已质押的应收款项融资。

期末公司无应收款项融资减值准备。

6、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	222,298,067.54	265,630,704.50
合计	222,298,067.54	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	8,640,892.31	8,653,634.83
备用金	398,849.09	556,315.11
代扣代缴款项	7,527,127.09	8,901,202.92
拆借款	280,388,378.55	231,969,376.00
代垫款	1,605,047.47	1,368,395.94
物业维修基金与保修金	93,105,586.90	98,641,087.72
项目资本金	8,413,943.04	8,635,554.04
暂扣款	4,867,642.34	49,621,794.90
其他	21,216,851.06	53,560,867.93
合计	426,164,317.85	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）	71,522,164.89	146,457,401.22
1 至 2 年	63,388,380.52	25,220,271.77
2 至 3 年	20,604,519.93	42,909,618.90
3 年以上	270,649,252.51	247,320,937.50
3 至 4 年	41,859,003.51	196,833,636.20
4 至 5 年	186,506,071.35	14,807,341.78
5 年以上	42,284,177.65	35,679,959.52
合计	426,164,317.85	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	14.69%	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	363,557,851.98	85.31%	141,259,784.44	38.85%	222,298,067.54	399,301,763.52	86.45%	133,671,059.02	33.48%	265,630,704.50
其中：										
合计	426,164,317.85	100.00%	203,866,250.31		222,298,067.54	461,908,229.39	100.00%	196,277,524.89		265,630,704.50

按单项计提坏账准备：

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：

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）	71,522,164.89	3,576,108.26	5.00%
1 至 2 年	63,388,380.52	6,338,838.05	10.00%
2 至 3 年	20,604,519.93	6,181,355.98	30.00%
3 至 4 年	38,078,701.31	19,039,350.66	50.00%
4 至 5 年	127,679,907.68	63,839,953.84	50.00%
5 年以上	42,284,177.65	42,284,177.65	100.00%
合计	363,557,851.98	141,259,784.44	

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				
本期计提	7,594,725.42			7,594,725.42
本期核销	6,000.00			6,000.00
2025 年 12 月 31 日余额	141,259,784.44		62,606,465.87	203,866,250.31

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	7,594,725.42		6,000.00		203,866,250.31
合计	196,277,524.89	7,594,725.42		6,000.00		203,866,250.31

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性

无。

5) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额
其他应收款	6,000.00

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

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

其他应收款核销说明：

本期无实际核销的重要的其他应收款项。

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	拆借款	96,827,625.80	3-4 年 10,000,000.00 元， 4-5 年 86,827,625.80 元。	22.72%	48,413,812.90
第二名	拆借款	62,606,465.87	3-4 年 3,780,302.20 元， 4-5 年 58,826,163.67 元。	14.69%	62,606,465.87
第三名	拆借款	34,937,500.00	1-2 年。	8.20%	3,493,750.00
第四名	拆借款	31,566,000.00	1 年以内。	7.41%	1,578,300.00
第五名	物业维修基金与保修金	19,689,979.70	1 年以内 4,004,574.20 元， 2-3 年 194,922.72 元， 3-4 年 3,902,000.00 元， 4-5 年 5,465,352.62 元， 5 年以上 6,123,130.16 元。	4.62%	11,065,512.00
合计		245,627,571.37		57.64%	127,157,840.77

7、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	16,301,867.93	93.13%	70,531,030.59	94.52%
1 至 2 年	769,130.99	4.39%	2,098,047.48	2.81%
2 至 3 年			427,272.73	0.57%
3 年以上	434,492.97	2.48%	1,567,038.81	2.10%
合计	17,505,491.89		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	7,785,130.45	44.47

第二名	2,481,872.79	14.18
第三名	1,527,504.00	8.73
第四名	944,554.38	5.40
第五名	606,718.87	3.47
合计	13,345,780.49	76.25

其他说明：无。

8、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	211,076,479.65	77,580,603.65	133,495,876.00	3,470,761,496.59	413,898,747.38	3,056,862,749.21
开发产品	3,132,740,242.13	739,792,448.50	2,392,947,793.63	2,548,514,439.88	506,709,219.79	2,041,805,220.09
出租开发产品	502,700,013.49	132,412,251.92	370,287,761.57	550,114,263.32	116,430,447.00	433,683,816.32
合同履约成本	5,969,013.82		5,969,013.82	9,140,908.96		9,140,908.96
在途物资	763,741.59		763,741.59	3,899,638.93		3,899,638.93
库存商品	205,354,153.68	2,105,336.48	203,248,817.20	320,759,080.06	2,745,291.45	318,013,788.61
发出商品	12,704,974.70		12,704,974.70	21,317,661.98		21,317,661.98
合计	4,071,308,619.06	951,890,640.55	3,119,417,978.51	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	2025年	1,507,640,000.00	1,321,803,961.25	1,411,533,000.44		89,729,039.19				
龙宇大酒店	2018年	2027年	560,000,000.00	190,266,468.13			20,810,011.52	211,076,479.65			
锦上云澜府	2022年	2025年	2,200,000,000.00	1,958,691,060.00	2,017,280,810.00		58,589,747.50				

			0.00	7.21	4.71		0				
合计	--	--	4,267,640.00	3,470,761.49	3,428,813.81		169,128,798.21	211,076,479.65			--

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 48#	2012 年	17,444.40			17,444.40		
锦澜公寓储藏室	2015 年		215,923.81		215,923.81		
大名空间车位	2007 年		4,860,952.48		4,860,952.48		
鼎悦府	2015 年	12,982,604.13		1,660,758.45	11,321,845.68		
塘颂府	2025 年		1,411,533.00	429,353,062.28	982,179,938.16		
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		21,602,899.28			
东港空间	2022 年	305,903.30		51,325,135.65	254,578,174.34		
武林外滩	2016 年	74,437,547.98		1,371,551.02	73,065,996.96		
锦绣桃源	2017 年	148,670.35		18,904,616.55	129,765,738.11		
锦澜公寓	2017 年	2,946,142.76		2,946,142.76			
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		
宝龙天地、澜湾府邸	2021 年	512,191,037.29		76,283,191.39	435,907,845.90		
阳光城广宇·上塘九	2021 年	2,728,935.49		2,728,935.49			

里							
锦云里	2023 年	118,214,485.38	214,236.77	55,232,360.12	63,196,362.03		
江南锦园	2023 年	331,005,009.82		190,442,387.26	140,562,622.56		
锦上文澜	2023 年	10,704,307.66		3,950,397.73	6,753,909.93		
锦上云山府	2024 年	871,026,247.58		379,021,807.77	492,004,439.81		
暄泽大厦	2022 年	61,296,136.52	32,632,075.83		93,928,212.35		
广宇锦上云澜府	2025 年		2,017,280,814.71	1,642,004,761.99	375,276,052.72		
合计	--	2,548,514,439.88	3,466,737,004.04	2,882,511,201.79	3,132,740,242.13		

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		1,243,052.76	24,245,664.15
河滨花园	6,675,718.54		255,723.00	6,419,995.54
西城年华	3,434,229.03		304,778.52	3,129,450.51
西城美墅	5,998,508.49		263,219.52	5,735,288.97
锦润公寓	22,125,000.33		743,088.86	21,381,911.47
鼎悦府	42,722,562.69		11,794,308.04	30,928,254.65
广复大厦车库	4,594,966.19		205,542.96	4,389,423.23
锦绣桃源	24,951,894.44	8,309,090.22	6,346,930.88	26,914,053.78
暄泽大厦	414,122,666.70	1,388,574.35	39,262,068.77	376,249,172.28
锦上文澜		1,259,914.52	18,150.03	1,241,764.49
锦云里		34,214,953.29	32,149,918.87	2,065,034.42
合计	550,114,263.32	45,172,532.38	92,586,782.21	502,700,013.49

(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	5,378,817.52			341,696,961.25	77,580,603.65	
开发产品	506,709,219.79	143,199,086.03	341,696,961.25	251,812,818.57		739,792,448.50	
出租开发产品	116,430,447.00	15,981,804.92				132,412,251.92	
库存商品	2,745,291.45	2,105,336.48		2,745,291.45		2,105,336.48	
合计	1,039,783,705.62	166,665,044.95	341,696,961.25	254,558,110.02	341,696,961.25	951,890,640.55	

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	341,696,96 1.25	59,339,484 .16		95,440,369 .46		305,596,07 5.95	
暄泽大厦	114,618,89 2.75	36,692,499 .68		99,521.61		151,211,87 0.82	
澜湾府邸	115,009,34 2.50	24,684,525 .81		16,300,907 .36		123,392,96 0.95	
东港东宁	123,855,29 4.73	7,102,448. 16		20,444,302 .25		110,513,44 0.64	
龙宇大酒店	72,201,786 .13	5,378,817. 52				77,580,603 .65	
锦上云山	93,270,897 .97	7,946,700. 08		42,563,261 .95		58,654,336 .10	
江南锦园	97,067,445 .40			50,762,081 .06		46,305,364 .34	
锦上云澜		24,705,765 .64				24,705,765 .64	
锦云里	43,143,068 .84	- 549,220.76		23,201,104 .33		19,392,743 .75	
其他存货小计	38,920,016 .05	1,364,024. 66		5,746,562. 00		34,537,478 .71	
合计	1,039,783, 705.62	166,665,04 4.95		254,558,11 0.02		951,890,64 0.55	

(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零。

(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	517,701,006.72	借款抵押。
合计	1,870,986,465.28	517,701,006.72	

9、一年内到期的非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期应收款	9,703,063.94	
合计	9,703,063.94	

(1) 一年内到期的债权投资

适用 不适用

(2) 一年内到期的其他债权投资

适用 不适用

10、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
未交增值税	79,954,385.87	112,447,714.50
预缴土地增值税	141,260,477.33	118,180,348.57
预缴城市维护建设税	744,634.56	2,906,650.51
预缴教育费附加	327,855.87	1,288,580.71
预缴地方教育附加	247,095.86	884,557.08
预缴所得税	2,823,815.55	32,118,153.11
其他	150,813,449.11	1,484,319.47
合计	376,171,714.15	269,310,323.95

其他说明：

无。

11、发放贷款和垫款

五级分类	期末余额		贷款损失准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
正常	60,000,000.00	100.00	900,000.00	100.00
关注				
次级				
可疑				
损失				
合计	60,000,000.00	100.00	900,000.00	100.00

五级分类	上年年末余额		贷款损失准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
正常	85,000,000.00	100.00	1,275,000.00	100.00
关注				
次级				
可疑				
损失				
合计	85,000,000.00	100.00	1,275,000.00	100.00

12、其他权益工具投资

单位：元

项目名称	期末余额	期初余额	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失	本期末累计计入其他综合收益的利得	本期末累计计入其他综合收益的损失	本期确认的股利收入	指定为以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	49,983,791.08	26,777,000.00	23,206,791.08		23,206,791.08			非交易性持有
合计	49,983,791.08	26,777,000.00	23,206,791.08		23,206,791.08			

其他说明：

本期不存在终止确认的情况。

13、长期应收款

(1) 长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率 区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款	62,946,901.86	3,147,345.10	59,799,556.76				
其中：未实现融资收益	24,989,147.48		24,989,147.48				
减：一年内到期部分	10,213,751.52	-510,687.58	-9,703,063.94				
合计	52,733,150.34	2,636,657.52	50,096,492.82				

(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	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00					
其中：										
按组合计提坏账准备	52,733,150.34	100.00%	2,636,657.52	5.00%	50,096,492.82					

其中：									
按信用风险特征组合计提坏账准备	52,733,150.34	100.00%	2,636,657.52	5.00%	50,096,492.82				
合计	52,733,150.34	100.00%	2,636,657.52	5.00%	50,096,492.82				

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
按信用风险特征组合计提坏账准备	52,733,150.34	2,636,657.52	5.00%
合计	52,733,150.34	2,636,657.52	

确定该组合依据的说明：

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 日余额在本期				

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

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	
长期应收款		3,147,345.10			510,687.58	2,636,657.52
合计		3,147,345.10			510,687.58	2,636,657.52

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性

其他说明：无。

(4) 本期实际核销的长期应收款情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的长期应收款核销情况：

单位：元

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

长期应收款核销说明：

本期无实际核销的长期应收款。

14、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				26,000,541.16				47,480,515.21			49,170,981.36	
杭州贵宇投资管理有限公司	27,362,663.58				6,456,073.38				23,500,000.00			10,318,736.96	
小计	98,013,618.99				32,456,614.54				70,980,515.21			59,489,718.32	
二、联营企业													
杭州全景医学影像诊断有限公司	16,626,823.05				-579,242.79							16,047,580.26	
杭州全景麒麟门诊部有限公司													
绍兴鉴湖高尔夫有限公司	6,157,211.39				334,598.70							6,491,810.09	

浙江 股权 服务 集团 有限 公司	110,5 57,06 1.21				9,221 ,483. 33			5,782 ,000. 00			113,9 96,54 4.54	
浙江 佳汇 建筑 设计 股份 有限 公司	20,59 5.49			20,59 5.49								
杭州 广科 安德 生物 科技 有限 公司	1,320 ,601. 86				- 523,5 44.57						797,0 57.29	
杭州 禧筠 朝旭 创业 投资 合伙 企业 (有 限合 伙)	4,185 ,400. 06				- 52,02 3.49						4,133 ,376. 57	
杭州 广铁 投资 管理 合伙 企业 (有 限合 伙)	615,3 22.20				917,9 65.98			519,5 53.85			1,013 ,734. 33	
舟山 聚宇 投资 管理 合伙 企业 (有 限合 伙)	997,1 24.65				75,86 8.47			317,9 90.00			755,0 03.12	
舟山 众宇 投资 管理 合伙 企业 (有 限合 伙)	4,498 ,609. 69		1,700 ,474. 46		- 364,3 57.84						5,834 ,726. 31	

宁波 荟宇 企业 管理 合伙 企业 (有 限合 伙)	3,036 ,805. 12			2,353 ,127. 86	- 281,2 41.15						402,4 36.11	
杭州 兆宇 企业 管理 合伙 企业 (有 限合 伙)	528,0 25.11		844,8 39.34		- 47.57						1,372 ,816. 88	
杭州 旭宇 企业 管理 合伙 企业 (有 限合 伙)	899,7 60.09				29,05 8.65			29,08 0.25			899,7 38.49	
舟山 共宇 股权 投资 合伙 企业 (有 限合 伙)	229,9 64.58		375,0 00.00		13,62 7.21			91,59 6.64			526,9 95.15	
杭州 添宏 企业 管理 咨询 合伙 企业 (有 限合 伙)	25,44 1,430 .58			25,44 1,430 .58								
舟山 鑫宇 股权 投资 合伙 企业 (有 限合 伙)	1,000 ,266. 53			1,000 ,266. 53								
杭州 广睿 投资	22,23 8.67				- 11,32 4.06						10,91 4.61	

管理 合伙 企业 (有 限合 伙)												
杭州 广磊 投资 管理 合伙 企业 (有 限合 伙)	113,2 10.11				43,22 0.89						156,4 31.00	
杭州 臻茂 投资 有限 公司	15,70 6,082 .81				- 581,6 80.45						15,12 4,402 .36	
小计	191,9 56,53 3.20		2,920 ,313. 80	28,81 5,420 .46	8,242 ,361. 31			6,740 ,220. 74			167,5 63,56 7.11	
合计	289,9 70,15 2.19		2,920 ,313. 80	28,81 5,420 .46	40,69 8,975 .85			77,72 0,735 .95			227,0 53,28 5.43	

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。

15、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	33,591,503.48	36,198,910.54
合计	33,591,503.48	36,198,910.54

其他说明：

无。

16、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	229,744,065.45			229,744,065.45
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	229,744,065.45			229,744,065.45
(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	1,014,774,413.26	48,866,161.11		1,063,640,574.37
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	17,095,612.79	1,126,097.79		18,221,710.58
(1) 计提或摊销	17,095,612.79	1,126,097.79		18,221,710.58
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	121,492,345.43	23,909,814.17		145,402,159.60
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	23,106,076.36			23,106,076.36
(1) 计提	5,884,478.71			5,884,478.71
(2) 存货转入	17,221,597.65			17,221,597.65
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转				

出				
4. 期末余额	144,559,404.55			144,559,404.55
四、账面价值				
1. 期末账面价值	748,722,663.28	24,956,346.94		773,679,010.22
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 99,454,676.69 的投资性房地产用于借款抵押。

本期，本公司对存在减值迹象房屋及建筑物进行了减值测试，按预计未来现金流量的现值或可变现净值确定其可收回金额，经测试，本期计提投资性房地产减值准备 5,884,478.71 元。

(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》中房地产的披露要求

采用公允价值计量的投资性房地产按项目披露：

单位：元

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

公司是否存在当期处于建设期的投资性房地产

是 否

公司是否存在当期新增以公允价值计量的投资性房地产

是 否

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

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

其他说明：

期末无未办妥产权证书的投资性房地产情况。

17、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	696,653,690.70	695,309,902.45
固定资产清理		
合计	696,653,690.70	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	22,585,970.97		488,876.27	23,074,847.24
(1) 购置	17,572,512.30		488,876.27	18,061,388.57
(2) 在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
(4) 其他转入	5,013,458.67			5,013,458.67
3. 本期减少金额	1,555,222.02	2,408,718.06	813,207.54	4,777,147.62
(1) 处置或报废	1,555,222.02	2,408,718.06	813,207.54	4,777,147.62
4. 期末余额	798,099,726.92	14,699,131.45	16,700,312.29	829,499,170.66
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	18,309,718.89	321,261.12	1,505,119.78	20,136,099.79
(1) 计提	18,309,718.89	321,261.12	1,505,119.78	20,136,099.79
3. 本期减少金额	159,756.16	2,240,039.65	782,392.61	3,182,188.42
(1) 处置或报废	159,756.16	2,240,039.65	782,392.61	3,182,188.42
4. 期末余额	62,038,229.16	12,928,848.44	11,322,348.04	86,289,425.64
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	689,505,443.44	1,770,283.01	5,377,964.25	696,653,690.70
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	445,760,196.77

(3) 未办妥产权证书的固定资产情况

期末无未办妥产权证书的固定资产情况。

(4) 固定资产的减值测试情况

适用 不适用

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，本公司对存在减值迹象房屋及建筑物进行了减值测试，按预计未来现金流量的现值或可变现净值确定其可收回金额，经测试，本期该资产没有发生减值。

18、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
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		2,420,130.88	2,420,130.88
(1) 计提		2,420,130.88	2,420,130.88
3. 本期减少金额	149,960,958.68		149,960,958.68
(1) 处置			
4. 期末余额		4,840,261.77	4,840,261.77
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		7,260,392.67	7,260,392.67
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

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，本公司对使用权资产进行了减值测试，按预计未来现金流量的现值或可变现净值确定其可收回金额，经测试，本期该资产没有发生减值。

19、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	软件	车位	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				2,929,396.24	513,761.49	3,443,157.73
(1) 购置				2,929,396.24	513,761.49	3,443,157.73
(2) 内部研发						
(3) 企业合并增加						
3. 本期减少金额					288,990.83	288,990.83
(1) 处置					288,990.83	288,990.83
4. 期末余额	890,000.00			12,721,359.73	224,770.66	13,836,130.39
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	22,250.04			719,815.96	2,408.26	744,474.26
(1) 计提	22,250.04			719,815.96	2,408.26	744,474.26
3. 本期减少金额					2,408.26	2,408.26
(1) 处置					2,408.26	2,408.26
4. 期末余额	174,291.98			5,587,078.40		5,761,370.38
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	715,708.02			7,134,281.33	224,770.66	8,074,760.01
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) 确认为无形资产的数据资源

适用 不适用

(3) 未办妥产权证书的土地使用权情况

期末无未办妥产权证书的土地使用权情况。

(4) 无形资产的减值测试情况

适用 不适用

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。

本期，本公司对无形资产进行了减值测试，按预计未来现金流量的现值或可变现净值确定其可收回金额，经测试，本期该资产没有发生减值。

20、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		处置		

		的			
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

21、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	115,913.00	943,264.01		2,112,628.80
租赁费		6,880.73	543.21		6,337.52
合计	2,939,979.81	122,793.73	943,807.22		2,118,966.32

其他说明：

无。

22、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	251,572,076.07	62,893,019.02	202,757,398.36	50,140,234.52
内部交易未实现利润	27,537,696.08	6,884,424.02	40,375,671.20	10,093,917.80
可抵扣亏损	95,151,545.76	23,787,886.44	232,139,579.68	58,034,894.92
已计提未缴纳土地增值税	55,511,780.54	13,864,631.89	55,872,813.43	13,968,203.36
其他债权投资公允价值变动	7,280,566.76	1,820,141.69	7,790,134.96	1,947,533.74
合计	437,053,665.21	109,250,103.06	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	54,325,144.00	13,581,286.00	77,597,311.55	12,287,050.50
其他权益工具投资公允价值变动	23,206,791.08	5,801,697.77		
其他			400,301.24	100,075.31
合计	77,531,935.08	19,382,983.77	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	10,514,399.01	98,735,704.05	12,387,125.81	121,797,658.53
递延所得税负债	10,514,399.01	8,868,584.76	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	1,106,658,482.87	1,260,356,608.87
可抵扣亏损	388,812,618.30	154,003,183.75
合计	1,495,471,101.17	1,414,359,792.62

23、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
合计				235,773.34		235,773.34

其他说明：

无。

24、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	173,220,853.35	173,220,853.35	票据保证金、借款保证金、诉讼冻结等		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	759,197,252.94	517,701,006.72	借款抵押		2,089,901,690.00	1,870,986,465.28	借款抵押	
固定资产	777,760,120.46	672,921,938.93	借款抵押		771,603,971.40	684,860,900.00	借款抵押	

投资性房地 产	197,639,7 16.57	99,454,67 6.69	借款抵押		197,639,7 16.57	104,024,3 06.45	借款抵押	
合计	1,907,817 ,943.32	1,463,298 ,475.69			3,241,426 ,097.72	2,842,152 ,391.48		

其他说明：

无。

25、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	56,000,000.00	93,220,000.00
信用借款		10,000.00
银行承兑汇票及信用证	188,830,000.00	155,000,000.00
合计	244,830,000.00	248,230,000.00

短期借款分类的说明：

无。

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

期末无已逾期未偿还的短期借款。

26、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	318,940,000.00	328,830,000.00
合计	318,940,000.00	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：本期末无已到期未支付的应付票据。

27、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	276,021,929.42	547,103,709.64
1 至 2 年	170,932,092.25	157,270,975.84
2 至 3 年	55,011,816.21	55,020,027.96
3 年以上	113,174,139.80	112,659,390.01
合计	615,139,977.68	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	21,982,982.52	暂未结算
第二名	18,876,331.03	暂未结算
第三名	16,930,493.14	暂未结算
第四名	12,027,706.25	暂未结算
第五名	10,600,000.00	暂未结算
合计	80,417,512.94	

其他说明：

无。

(3) 是否存在逾期尚未支付中小企业款项的情况

是否属于大型企业

是 否

是否存在逾期尚未支付中小企业款项的情况

是 否

28、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息		33,870.97
其他应付款	1,193,883,713.92	1,417,942,598.64
合计	1,193,883,713.92	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		33,870.97
合计		33,870.97

重要的已逾期未支付的利息情况：

单位：元

借款单位	逾期金额	逾期原因
------	------	------

其他说明：

无。

(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
拆借款	1,020,546,846.00	1,254,766,228.43
预提费用	636,386.63	473,357.56
购房意向金	495,000.00	256,560.36
押金及保证金	101,176,307.57	136,737,110.76
代扣代缴款项	14,103,989.55	14,087,533.94
暂扣款	3,674,615.40	3,812,888.84
其他	53,250,568.77	7,808,918.75
合计	1,193,883,713.92	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	533,157,041.43	暂未结算
第二名	208,042,575.34	暂未结算
第三名	42,000,000.00	暂未结算
第四名	40,603,416.34	暂未结算
第五名	30,799,000.90	暂未结算
第六名	27,315,284.00	暂未结算
第七名	27,275,000.00	暂未结算
第八名	13,393,977.62	暂未结算
合计	922,586,295.63	

其他说明：

无。

29、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	6,844,361.64	1,605,377.50
合计	6,844,361.64	1,605,377.50

30、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收款	227,991,742.96	2,003,390,049.04
合计	227,991,742.96	2,003,390,049.04

账龄超过 1 年的重要合同负债：

单位：元

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

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
----	------	------

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	锦上云山府	239,555,591.73	60,988,825.87	已竣工	81.95%
2	塘颂府	139,466,188.07	54,532,244.04	已竣工	28.16%
3	广宇锦上云澜府	1,495,951,004.57	28,767,334.37	已竣工	81.28%
4	澜湾府邸	28,169,527.72	22,544,445.57	已竣工	72.73%
5	其他已竣工的尾盘项目	57,371,977.26	31,232,570.04	已竣工	

31、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	23,094,243.65	97,367,769.88	102,358,627.61	18,103,385.92
二、离职后福利-设定提存计划	55,939.32	7,015,667.57	7,066,498.82	5,108.07
三、辞退福利		680,960.60	680,960.60	
合计	23,150,182.97	105,064,398.05	110,106,087.03	18,108,493.99

(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	84,832,718.55	89,453,181.77	16,242,203.76
2、职工福利费	64,334.60	3,626,063.79	3,688,737.39	1,661.00
3、社会保险费	35,226.44	3,999,698.32	4,032,386.21	2,538.55
其中：医疗保险费	34,482.34	3,832,152.82	3,864,158.52	2,476.64
工伤保险费	744.10	167,545.50	168,227.69	61.91
4、住房公积金	43,809.00	4,680,782.80	4,724,591.80	
5、工会经费和职工教育经费	2,088,206.63	228,506.42	459,730.44	1,856,982.61
合计	23,094,243.65	97,367,769.88	102,358,627.61	18,103,385.92

(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	6,813,210.96	6,862,438.48	4,953.28
2、失业保险费	1,758.52	202,456.61	204,060.34	154.79
合计	55,939.32	7,015,667.57	7,066,498.82	5,108.07

其他说明：

无。

32、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	4,490,690.61	14,647,463.21
企业所得税	19,766,426.62	24,442,078.41
个人所得税	1,365,017.06	1,508,407.37
城市维护建设税	137,360.92	395,104.90
印花税	594,622.52	917,965.17
房产税	2,134,356.47	1,666,260.39
土地增值税	55,644,714.02	56,006,338.34
教育费附加	52,967.92	216,936.37
地方教育附加	47,652.85	156,965.67
土地使用税	46,756.04	623,435.70
其他	51,041.21	53,558.92
合计	84,331,606.24	100,634,514.45

其他说明：

无。

33、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	58,197,687.40	340,659,752.36
一年内到期的租赁负债	2,572,502.42	
合计	60,770,189.82	340,659,752.36

其他说明：

无。

34、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	21,767,115.70	179,993,756.94
其他	13,565,755.45	
合计	35,332,871.15	179,993,756.94

短期应付债券的增减变动:

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		期末余额	是否违约
合计													

其他说明:

无。

35、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	126,500,000.00	190,500,000.00
抵押借款	927,866,151.29	1,362,459,181.80
保证借款	116,101,536.11	118,000,000.00
减: 一年内到期的长期借款	-58,197,687.40	-340,659,752.36
合计	1,112,270,000.00	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。

36、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		4,524,698.80
合计		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		期末余额	是否违约
可转换公	5,000,000.	4.00%	2024-10-31	5 年	5,000,000.	4,524,698.		200,000.00	475,301.20	5,200,000.			否

司债券	00				00	80				00			
合计	---				5,000,000.00	4,524,698.80		200,000.00	475,301.20	5,200,000.00			---

(3) 可转换公司债券的说明

无。

37、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	7,710,023.74	12,475,774.73
减：一年内到期的租赁负债	-2,572,502.42	
合计	5,137,521.32	12,475,774.73

其他说明：无。

38、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	953,198.00	3,353,198.00	
合计	953,198.00	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。

39、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。

40、其他权益工具

(1) 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：

其他说明：无。

41、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		3,408,719.72	839,641,548.90
其他资本公积	1,578,268.11			1,578,268.11
合计	844,628,536.73		3,408,719.72	841,219,817.01

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期资本公积变动由控股子公司少数股东增资、购买少数股东股权引起。详见“九、在其他主体汇总的权益 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（2）交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响”。

42、库存股

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
为员工持股计划或者股权激励而收购的本公司股份		30,000,946.50		30,000,946.50
合计		30,000,946.50		30,000,946.50

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：无。

43、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益		23,206,791.08			5,801,697.77	8,573,620.17	8,831,473.14	8,573,620.17
其他权益工具投资公允价值变动		23,206,791.08			5,801,697.77	8,573,620.17	8,831,473.14	8,573,620.17
其他综合收益合计		23,206,791.08			5,801,697.77	8,573,620.17	8,831,473.14	8,573,620.17

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：无。

44、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。

45、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	38,265,367.82	-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	38,204,053.75	38,707,208.75
期末未分配利润	1,008,259,068.20	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。

使用资本公积弥补亏损详细情况说明：

不适用。

46、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	4,043,907,085.96	3,553,638,472.03	4,601,123,579.52	4,447,901,785.46
其他业务	31,837,903.02	34,747,968.12	48,128,444.22	32,003,397.04
合计	4,075,744,988.98	3,588,386,440.15	4,649,252,023.74	4,479,905,182.50

公司报告期内经审计利润总额、净利润、扣除非经常性损益后的净利润三者孰低为负值

是 否

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	分部 1		分部 2				合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型								

其中:								
按经营地区分类								
其中:								
市场或客户类型								
其中:								
合同类型								
其中:								
按商品转让的时间分类								
其中:								
按合同期限分类								
其中:								
按销售渠道分类								
其中:								
合计								

与履约义务相关的信息:

项目	履行履约义务的时间	重要的支付条款	公司承诺转让商品的性质	是否为主要责任人	公司承担的预期将退还给客户的款项	公司提供的质量保证类型及相关义务
----	-----------	---------	-------------	----------	------------------	------------------

其他说明

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息:

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

合同中可变对价相关信息:

重大合同变更或重大交易价格调整

单位:元

项目	会计处理方法	对收入的影响金额
----	--------	----------

其他说明:

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

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	1,745,597,450.22

2	锦上云山	360,317,562.35
3	塘颂府	166,705,420.03
4	江南锦园	144,805,319.08
5	澜湾府邸、宝龙天地	68,539,360.44

47、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	3,703,411.13	3,709,972.37
教育费附加	1,675,940.12	1,988,929.87
房产税	12,442,469.73	12,748,013.59
土地使用税	1,647,688.99	2,906,402.40
印花税	3,633,005.47	3,831,099.71
土地增值税	-2,047,332.49	23,991,747.24
地方教育附加	1,114,270.73	1,326,708.76
其他	130,386.61	199,606.21
合计	22,299,840.29	50,702,480.15

其他说明：无。

48、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	80,171,610.92	94,066,184.38
折旧费	6,826,330.60	4,149,443.55
无形资产摊销	462,962.12	306,464.06
业务招待费	2,908,151.55	8,414,235.52
办公费	2,717,747.66	4,200,669.74
差旅费	1,238,177.57	1,399,445.21
物业水电费	2,998,779.72	2,426,809.58
劳务费	7,966,933.96	3,392,314.23
电话汽车费用	1,937,072.97	2,122,789.38
咨询服务费	3,766,904.86	8,599,543.91
短期租赁费用	758,928.98	1,275,844.09
其他	5,605,492.54	8,278,010.33
合计	117,359,093.45	138,631,753.98

其他说明：无。

49、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	14,659,465.23	22,533,388.85
长期待摊费用摊销	166,609.77	326,456.35
广告宣传费	2,936,203.34	5,839,696.62
办公费	769,235.10	1,153,143.52
仓储费	6,009,042.12	6,554,549.29
展览费	242,722.40	260,192.51

佣金	18,341,638.98	54,168,540.13
折旧费	1,500.96	
其他	8,491,317.04	10,061,487.90
合计	51,617,734.94	100,897,455.17

其他说明：无。

50、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	87,158,448.88	116,578,109.48
利息收入	-10,561,103.60	-31,394,136.59
汇兑损益	249,897.06	-507,166.93
其他	2,875,310.86	3,171,090.67
合计	79,722,553.20	87,847,896.63

其他说明：无。

51、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	10,507,003.01	11,432,131.07
进项税加计抵减	2,864.70	7,332.84
代扣个人所得税手续费	23,419.68	32,220.27
其他	5,567.75	214,112.26
合计	10,538,855.14	11,685,796.44

52、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	-1,032,407.06	99,435.10
合计	-1,032,407.06	99,435.10

其他说明：无。

53、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	40,698,975.85	90,263,260.15
处置长期股权投资产生的投资收益	9,895,621.08	1,868,140.90
交易性金融资产在持有期间的投资收益	1,552,855.51	190,238.94
处置交易性金融资产取得的投资收益	251,078.02	
现金流量套期的无效部分的已实现收益	1,918,770.05	-8,858,036.22
合计	54,317,300.51	83,463,603.77

其他说明：无。

54、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	-1,155,504.77	4,753,124.24
其他应收款坏账损失	-7,594,725.42	9,217,918.30
长期应收款坏账损失	-3,147,345.10	
发放贷款及垫款减值准备	375,000.00	827,268.87
合计	-11,522,575.29	14,798,311.41

其他说明：无。

55、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	-166,665,044.95	-789,337,573.88
三、投资性房地产减值损失	-5,884,478.71	-120,553,328.19
四、固定资产减值损失		-42,026,435.29
十、商誉减值损失		-1,396,607.14
十二、其他	-34,225,087.12	
合计	-206,774,610.78	-953,313,944.50

其他说明：

其他资产减值损失说明：报告期内，公司控股子公司一石巨鑫有限公司出现合作方信用违约等外部因素，致使相关业务在期后形成较大金额的损失，并导致上市公司在 2025 年度根据资产期后处置情况计提相应减值准备，影响上市公司归母净利润 1,296.40 万元。期后一石巨鑫有限公司少数股东浙江自贸区豪鑫股权投资合伙企业（有限合伙）（系一石巨鑫管理层持股平台）已通过分红方式全额弥补本业务对上市公司造成的经济损失。

56、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）	-406,449.68	-2,843,899.60
其中：固定资产处置利得（损失以“-”填列）	-406,449.68	-2,843,899.60
合计	-406,449.68	-2,843,899.60

57、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	962,834.86	4,668,534.81	962,834.86
保险赔款收入	2,000.00	35,080.00	2,000.00

其他	501,231.91	6,153,434.74	501,231.91
合计	1,466,066.77	10,857,049.55	1,466,066.77

其他说明：无。

58、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	1,671,773.34	1,786,050.00	1,671,773.34
非流动资产毁损报废损失	3,011.95	144,273.04	3,011.95
罚款支出	902,597.59	242,969.64	902,597.59
违约赔偿支出	390,578.45	916,587.45	390,578.45
其他	308,896.03	1,605,906.48	308,896.03
合计	3,276,857.36	4,695,786.61	3,276,857.36

其他说明：无。

59、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	49,495,220.17	94,707,546.06
递延所得税费用	26,128,841.47	83,881,629.31
合计	75,624,061.64	178,589,175.37

(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	64,542,587.39
按法定/适用税率计算的所得税费用	16,135,646.85
子公司适用不同税率的影响	1,454,893.96
调整以前期间所得税的影响	-10,780,141.63
非应税收入的影响	-9,916,642.20
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	937,220.95
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-9,371,082.85
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	87,523,191.73
其他	-359,025.17
所得税费用	75,624,061.64

其他说明：无。

60、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
政府补助收入	10,507,003.01	11,432,131.07
存款利息收入	10,561,103.60	31,394,136.59
违约赔偿收入	962,834.86	4,668,534.81
收到经营性往来款	3,184,913,862.47	2,769,727,482.98
合计	3,206,944,803.94	2,817,222,285.45

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
支付其他与经营活动有关往来	3,141,975,621.96	2,644,287,528.72
广告宣传费	2,936,203.34	5,839,696.62
佣金	18,341,638.98	54,168,540.13
办公费	3,486,982.76	5,353,813.26
业务招待费	2,908,151.55	8,414,235.52
电话汽车费	1,937,072.97	2,122,789.38
咨询费	3,766,904.86	8,599,543.91
仓储费	6,009,042.12	6,554,549.29
合计	3,181,361,618.54	2,735,340,696.83

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	67,075,883.54	59,292,530.95
合计	67,075,883.54	59,292,530.95

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
拆借款	67,075,883.54	59,292,530.95
合计	67,075,883.54	59,292,530.95

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

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付往来款	138,783,883.73	89,504,669.68
合计	138,783,883.73	89,504,669.68

支付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
拆借款	138,783,883.73	89,504,669.68
合计	138,783,883.73	89,504,669.68

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	100,609,098.35	53,902,757.73
合计	100,609,098.35	53,902,757.73

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
租赁负债支付的现金	4,765,750.99	2,566,157.25
收购少数股权支付的现金	2,566,400.00	10,052,676.00
支付往来款	366,305,932.19	106,517,515.63
合计	373,638,083.18	119,136,348.88

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

61、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	-11,081,474.25	-1,222,212,357.72
加：资产减值准备	218,297,186.07	938,515,633.09
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	37,016,924.98	36,303,228.90
使用权资产折旧	2,420,130.88	52,407,117.11
无形资产摊销	1,870,572.05	1,170,553.34
长期待摊费用摊销	943,807.22	1,336,187.49
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）	406,449.68	2,843,899.60
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	3,011.95	64,622.55
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	1,032,407.06	-99,435.10

财务费用（收益以“-”号填列）	82,233,357.63	109,521,053.94
投资损失（收益以“-”号填列）	-54,317,300.51	-83,463,603.77
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	23,061,954.48	90,547,299.29
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	8,868,584.76	-6,561,940.53
存货的减少（增加以“-”号填列）	2,346,670,766.30	1,774,730,935.46
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	76,451,640.78	384,647,639.75
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-2,159,754,015.70	-1,468,045,071.62
其他	-9,516,396.24	-11,268,058.38
经营活动产生的现金流量净额	564,607,607.14	600,437,703.40
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	959,343,378.33	1,323,226,374.03
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	-363,882,995.70	-521,654,969.37

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

单位：元

	金额
其中：	
其中：	
其中：	

其他说明：

本期无支付的取得子公司的现金净额。

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

单位：元

	金额
其中：	
其中：	

其中：	
-----	--

其他说明：

本期无收到的处置子公司的现金净额。

(4) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	959,343,378.33	1,323,226,374.03
其中：库存现金	35,208.18	29,173.99
可随时用于支付的银行存款	958,829,303.01	1,314,125,164.93
可随时用于支付的其他货币资金	478,867.14	9,072,035.11
三、期末现金及现金等价物余额	959,343,378.33	1,323,226,374.03

(5) 不属于现金及现金等价物的货币资金

单位：元

项目	本期金额	上期金额	不属于现金及现金等价物的理由
银行存款	4,999,984.80	20,624,586.92	诉讼冻结
其他货币资金	168,220,868.55	161,656,132.83	票据保证金、借款保证金等
合计	173,220,853.35	182,280,719.75	

其他说明：无。

62、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			1,709,370.78
其中：美元	243,195.28	7.0288	1,709,370.78
应收账款			6,138,688.93
其中：美元	873,362.30	7.0288	6,138,688.93
长期借款			
其中：美元			

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、非同一控制下企业合并

(1) 其他说明

本期未发生非同一控制下企业合并。

2、同一控制下企业合并

(1) 本期发生的同一控制下企业合并

本期未发生同一控制下企业合并。

3、反向购买

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

本期未发生反向购买。

4、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

5、其他原因的合并范围变动

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

本期新设子公司杭州广宇安诺健康科技有限公司、舟山观宇房产有限公司、舟山聚龙房产有限公司、杭州龙达佩盈股权投资合伙企业（有限合伙）、浙江舟山玥澜商业管理有限公司。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）、杭州北鼎企业管理有限公司、杭州广郡房地产开发有限公司和杭州盈宇房地产开发有限公司。

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	200,000,000.00	杭州	杭州	房产开发	100.00%		设立

发有限公司 (以下简称 “广宇新 城”)							
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”)	100,000,00 0.00	杭州	杭州	房产开发	100.00%		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	100.00%		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	51,000,000 .00	杭州	杭州	物业管理	100.00%		设立

物业”)							
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	新昌	新昌	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	99.00%	1.00%	设立
杭州广瀛资产管理有限公司(以下	50,000,000.00	杭州	杭州	受托企业资产管理、投资咨询		100.00%	设立

简称“广瀛资产”)							
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服务有限公司(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	1,000,000.00	杭州	杭州	受托企业资产管理、投资咨询	100.00%		设立

简称“禧宇投资”)							
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	商务服务		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		99.64%	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	400,000,000.00	杭州	杭州	受托企业资产管理、投资咨询		99.63%	非同一控制下企业合并

简称“杭州毓惠”)							
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
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
杭州安诺健康养老产业发展合伙企业(有限合伙)(以下简称“安诺健康杭州”)	750,000.00	杭州	杭州	家政服务		100.00%	设立
宁波广宇安诺健康养老服务服务有限公司(以下简称“安诺健康宁波”)	5,000,000.00	宁波	宁波	家政服务		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	贸易		100.00%	设立
舟山观宇房产有限公司	174,580,000.00	舟山	舟山	房产开发		100.00%	设立

(以下简称“舟山观宇”)							
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	房产开发		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	受托企业资产管理、投资咨询	99.90%	0.10%	设立
浙江舟山玥澜商业管理有限公司(以下简称“舟山玥澜”)	120,000,000.00	舟山	舟山	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	新疆	农林牧渔技术推广服务		51.00%	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

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明:

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

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

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

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

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

上海聿杰	50.00%	-20,779,390.42	-145,954,158.57
融晟新程	49.00%	-19,181,719.56	25,473,962.15

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
上海聿杰	571,294,145.43	318,281,531.91	889,575,677.34	1,180,497,780.21	986,214.26	1,181,483,994.47	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
融晟新程	314,833,454.77	248,544,559.97	563,378,014.74	236,770,336.88	274,620,000.00	511,390,336.88	376,111,529.47	253,713,280.92	629,824,810.39	235,434,878.92	302,944,698.80	538,379,577.72

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
上海聿杰	80,744,692.06	-41,558,780.85	-41,558,780.85	-58,173,933.49	74,812,177.42	-233,474,780.32	-233,474,780.32	8,317,277.61
融晟新程	49,749,428.73	-39,146,366.45	-39,146,366.45	60,344,304.20	13,171,000.46	-75,564,027.96	-75,564,027.96	-20,084,664.33

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

本期收购上东房地产、冬宇少数股东股权，收购完成后，两家控股子公司变更为全资子公司。

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

单位：元

	上东房地产	冬宇
购买成本/处置对价		
--现金	1,678,600.00	887,800.00
--非现金资产的公允价值		
购买成本/处置对价合计	1,678,600.00	887,800.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	-1,204,947.21	362,627.49
差额	2,883,547.21	525,172.51
其中：调整资本公积	2,883,547.21	525,172.51
调整盈余公积		
调整未分配利润		

其他说明：无。

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	131,906,094.33	243,505,256.00
其中：现金和现金等价物	29,104,441.86	56,440,653.84
非流动资产	2,331,124.57	2,132,187.88
资产合计	134,237,218.90	245,637,443.88
流动负债	30,923,301.78	96,987,840.07
非流动负债		
负债合计	30,923,301.78	96,987,840.07
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	103,313,917.12	148,649,603.81
按持股比例计算的净资产份额	48,557,541.05	69,865,313.79
调整事项	613,440.31	785,641.62
--商誉		

—内部交易未实现利润	613,440.31	785,641.62
—其他		
对合营企业权益投资的账面价值	49,170,981.36	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	86,506,082.62	502,220,607.45
财务费用	-442,407.00	2,094,603.44
所得税费用	9,048,276.18	20,103,203.58
净利润	27,144,828.52	61,462,536.52
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	27,144,828.52	61,462,536.52
本年度收到的来自合营企业的股利	47,480,515.21	

其他说明：无。

(3) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	股交中心	股交中心
流动资产	1,931,191,903.61	1,809,231,171.70
非流动资产	668,570,438.87	574,155,447.57
资产合计	2,599,762,342.48	2,383,386,619.27
流动负债	1,578,189,697.46	1,376,932,981.72
非流动负债	17,986,083.51	37,602,735.27
负债合计	1,596,175,780.97	1,414,535,716.99
少数股东权益	13,636,108.92	8,048,613.48
归属于母公司股东权益	989,950,452.59	960,802,288.80
按持股比例计算的净资产份额	116,814,153.41	113,374,670.08
调整事项		
—商誉		
—内部交易未实现利润		
—其他		
对联营企业权益投资的账面价值	113,996,544.54	110,557,061.21
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入	238,552,946.87	258,911,211.75
净利润	73,900,149.77	69,862,316.58
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	73,900,149.77	69,862,316.58

本年度收到的来自联营企业的股利	5,782,000.00	5,782,000.00
-----------------	--------------	--------------

其他说明：无。

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	10,318,736.96	27,362,663.58
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	6,456,073.38	14,393,428.89
--综合收益总额	6,456,073.38	14,393,428.89
联营企业：		
投资账面价值合计	53,567,022.57	191,956,533.20
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-979,122.02	46,196,797.48
--综合收益总额	-979,122.02	46,196,797.48

其他说明：无。

(5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

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。

(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失
麒麟门诊	8,683,553.49	632,723.79	9,316,277.28

其他说明：无。

(7) 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。

(8) 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

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

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	10,507,003.01	11,432,131.07

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。

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						
	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	账面价值
短期借款		253,276,635.00				253,276,635.00	244,830,000.00
应付票据		318,940,000.00				318,940,000.00	318,940,000.00
应付账款		615,139,977.68				615,139,977.68	615,139,977.68
其他应付款		1,193,883,713.92				1,193,883,713.92	1,193,883,713.92
一年内到期的非流动负债		63,293,975.80				63,293,975.80	60,770,189.82
长期借款		22,377,720.33	92,617,499.17	352,130,115.68	782,510,354.68	1,249,635,689.86	1,112,270,000.00
合计		2,466,912,022.73	92,617,499.17	352,130,115.68	782,510,354.68	3,694,169,992.26	3,545,833,881.42

项目	上年年末余额						
	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	账面价值

项目	上年年末余额						
	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	账面价值
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		200,000.00	200,000.00	5,600,000.00		6,000,000.00	4,524,698.80

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	
付债券							
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 12 月 31 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 8,469,525.00 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

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	1,709,370.78		1,709,370.78	652,550.51		652,550.51
应收账款	6,138,688.93		6,138,688.93	10,863,739.87		10,863,739.87
合计	7,848,059.71		7,848,059.71	11,516,290.38		11,516,290.38

于 2025 年 12 月 31 日，在所有其他变量保持不变的情况下，如果人民币对美元升值或贬值 5%，则公司将增加或减少净利润 294,302.24 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

单位：元

项目	与被套期项目以及套期工具相关账面价值	已确认的被套期项目账面价值中所包含的被套期项目累计公允价值套期调整	套期有效性和套期无效部分来源	套期会计对公司的财务报表相关影响
套期风险类型				
套期类别				

其他说明：无。

(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			0.00	0.00
（二）其他债权投资			0.00	0.00
（三）其他权益工具投资			49,983,791.08	49,983,791.08
（四）应收款项融资			6,204,590.85	6,204,590.85
（五）其他非流动金融资产			33,591,503.48	33,591,503.48
持续以公允价值计量的资产总额			89,779,885.41	89,779,885.41
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

2、本期内发生的估值技术变更及变更原因

3、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

4、其他

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
绍兴广龙房地产开发有限公司	合营企业子公司
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
杭州广磊投资管理合伙企业（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
杭州禧筠朝旭创业投资合伙企业（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	联营企业的子公司
王鹤鸣	实际控制人的父亲
正元智慧集团股份有限公司	实际控制人的配偶担任董事长的公司
白琳	公司董事
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	原公司监事胡健的近亲属

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
正元智慧集团股份有限公司	运营服务	3,713,096.59		否	8,154.43
浙江佳汇建筑设计股份有限公司	设计费、制图晒图费、工程监理费	563,677.62		否	791,686.78

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
白琳	销售房产		3,422,758.72
王鹤鸣	建筑服务		1,691,468.62

郑锡金	销售房产	1,605,504.59	
浙江股权服务集团有限公司	物业服务	317,812.22	320,269.66
浙江省股权交易中心有限公司	物业服务	405,131.54	158,981.40
浙江浙里金融信息服务有限公司	物业服务	610,030.84	856,181.02
浙江股权托管服务有限公司	物业服务	93,040.24	93,040.25
浙江坤鑫投资管理有限公司	物业服务	79,490.70	79,490.70

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明：无。

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

无关联受托管理/承包及委托管理/出包情况。

(3) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
浙江股权服务集团有限公司	办公楼	1,834,119.24	1,715,849.31
浙江省股权交易中心有限公司	办公楼	2,110,658.10	857,838.96
浙江浙里金融信息服务有限公司	办公楼	3,747,787.76	4,622,155.14
浙江股权托管服务有限公司	办公楼	537,004.32	502,677.16
浙江坤鑫投资管理有限公司	办公楼	458,706.16	428,924.86

本公司作为承租方：无。

(4) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
杭州安诺新程住房租赁有限公司	100,000,000.00	2023年03月24日	2030年03月24日	否
杭州安诺新程住房租赁有限公司	20,000,000.00	2023年03月24日	2026年03月24日	否
杭州融晟新程股份有限公司	182,540,000.00	2023年06月21日	2028年06月20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
杭州广宇建筑工程技术咨询有限公司	379,000,000.00	2024年03月29日	2036年03月21日	否
浙江上东房地产开发有限公司	146,000,000.00	2024年07月30日	2039年07月29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
一石巨鑫有限公司	80,000,000.00	2025年01月20日	2026年01月19日	否
一石巨鑫有限公司	150,000,000.00	2025年01月21日	2026年01月20日	否
一石巨鑫有限公司	78,000,000.00	2025年03月10日	2026年03月09日	否
杭州广宇安诺实业集团股份有限公司	8,000,000.00	2025年06月27日	2026年06月26日	否
一石巨鑫有限公司	140,000,000.00	2025年07月31日	2026年07月31日	否
一石巨鑫有限公司	50,000,000.00	2025年08月26日	2027年08月26日	否
杭州广宇久熙进出口有限公司	4,000,000.00	2025年08月26日	2026年08月26日	否
一石巨鑫有限公司	60,000,000.00	2025年09月06日	2026年09月06日	否
浙江安诺康养服务有限公司	4,000,000.00	2025年11月27日	2026年11月27日	否
杭州广宇久熙进出口有限公司	4,000,000.00	2025年11月27日	2026年11月27日	否
杭州广宇安诺实业集团股份有限公司	5,000,000.00	2025年11月27日	2026年11月27日	否

杭州广宇安诺实业集团股份有限公司	10,000,000.00	2025 年 12 月 25 日	2026 年 06 月 25 日	否
------------------	---------------	------------------	------------------	---

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
杭州中纬新程控股有限公司	100,000,000.00	2023 年 03 月 24 日	2030 年 03 月 24 日	否
杭州中纬新程控股有限公司	20,000,000.00	2023 年 03 月 24 日	2026 年 03 月 24 日	否
杭州联鸣贸易有限公司	20,000,000.00	2024 年 03 月 08 日	2026 年 02 月 26 日	否
杭州联鸣贸易有限公司	10,000,000.00	2024 年 10 月 17 日	2029 年 08 月 29 日	否
浙江自贸区豪鑫股权投资合伙企业（有限合伙）	80,000,000.00	2025 年 01 月 20 日	2026 年 01 月 19 日	否
浙江自贸区豪鑫股权投资合伙企业（有限合伙）	150,000,000.00	2025 年 01 月 21 日	2026 年 01 月 20 日	否
浙江自贸区豪鑫股权投资合伙企业（有限合伙）	78,000,000.00	2025 年 03 月 10 日	2026 年 03 月 09 日	否
杭州联鸣贸易有限公司	8,000,000.00	2025 年 06 月 27 日	2026 年 06 月 26 日	否
浙江自贸区豪鑫股权投资合伙企业（有限合伙）	140,000,000.00	2025 年 07 月 31 日	2026 年 07 月 31 日	否
浙江自贸区豪鑫股权投资合伙企业（有限合伙）	50,000,000.00	2025 年 08 月 26 日	2027 年 08 月 26 日	否
杭州雷娜科技有限公司	4,000,000.00	2025 年 08 月 26 日	2026 年 08 月 26 日	否
浙江自贸区豪鑫股权投资合伙企业（有限合伙）	60,000,000.00	2025 年 09 月 06 日	2026 年 09 月 06 日	否
杭州联鸣贸易有限公司	4,000,000.00	2025 年 11 月 27 日	2026 年 11 月 27 日	否
杭州雷娜科技有限公司	4,000,000.00	2025 年 11 月 27 日	2026 年 11 月 27 日	否
杭州联鸣贸易有限公司	5,000,000.00	2025 年 11 月 27 日	2026 年 11 月 27 日	否
杭州联鸣贸易有限公司	10,000,000.00	2025 年 12 月 25 日	2026 年 06 月 25 日	否

关联担保情况说明：无。

(5) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
杭州广铁投资管理合伙企业（有限合伙）	879,523.92			
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）	779,040.00			
杭州贵宇投资管理有限公司	3,220,022.61			
杭州绿城望溪房地产开发有限公司	3,200,000.00			
杭州旭宇企业管理合伙企业（有限合伙）	900,000.00			
杭州兆宇企业管理合伙企业（有限合伙）	1,363,118.34			
宁波荟宇企业管理合伙企业（有限合伙）	941,060.00			
绍兴广龙房地产开发有限公司	9,237,629.99			

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	30,993,862.66			
正元智慧集团股份有限公司	130,571.45			
浙江省杭州广宇慈善协会	20,000.00			
舟山共宇股权投资合伙企业（有限合伙）	874,403.36			
舟山聚宇投资管理合伙企业（有限合伙）	144,121.81			
舟山众宇投资管理合伙企业（有限合伙）	5,766,913.68			
浙江股权服务集团有限公司	1,000,000.00			
杭州禧筠朝旭创业投资合伙企业（有限合伙）	500,000.00			
拆出				
舟山聚宇投资管理合伙企业（有限合伙）	1,683,789.00			
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			
宁波荟宇企业管理合伙企业（有限合伙）	778,235.20			

(6) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	7,717,100.00	8,964,244.00

(7) 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
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	绍兴广龙房地产			1,504,685.00	247,823.55

	开发有限公司				
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
其他应收款	杭州广睿投资管理合伙企业（有限合伙）	730,000.00	219,000.00	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	168,399.07		
其他应收款	宁波荟宇企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	778,235.20	57,308.22		

(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	49,775.04	766,518.21
应付账款	正元智慧集团股份有限公司	1,030,590.04	2,074,992.80
其他应付款	杭州广轶投资管理合伙企业（有限合伙）	879,523.92	618,224.79
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）	779,040.00	104,040.00
其他应付款	杭州贵宇投资管理有限公司	3,220,022.61	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）		3,977,100.83
其他应付款	杭州旭宇企业管理合伙企业（有限合伙）	900,000.00	862,499.00
其他应付款	杭州兆宇企业管理合伙企业（有限合伙）	1,363,118.34	518,279.00
其他应付款	宁波荟宇企业管理合伙企业（有限合伙）	941,060.00	3,392,565.03
其他应付款	绍兴广龙房地产开发有限公司	9,237,629.99	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	30,993,862.66	44,575,411.03
其他应付款	正元智慧集团股份有限公司	130,571.45	
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）	874,403.36	216,000.00
其他应付款	舟山聚宇投资管理合伙企业（有限合伙）	144,121.81	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
其他应付款	舟山众宇投资管理合伙企业（有限合伙）	5,766,913.68	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	
其他应付款	杭州禧筠朝旭创业投资合伙企业（有限合伙）	500,000.00	
合同负债	王轶磊	55,045.87	55,045.87

7、关联方承诺

无关联方承诺。

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

5、股份支付的修改、终止情况

6、其他

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	杭州银行股份有限公司江城支行	抵押	100,000,000.00	广宇集团	长期借款	公司以账面原值 40,110,305.38 元，累计折旧为 19,921,859.41 元的投资性房地产抵押。
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	126,500,000.00	广宇集团	长期借款	公司以账面原值 47,343,516.95 元，累计折旧为 25,580,349.78 元的投资性房地产抵押；以物业项目的租金应收款，价值 219,099,600.00 元用以质押；以浙江鼎源账面原值为 77,786,611.12 元的存货抵押。
广宇集团	杭州联合农村商业银行股份有限公司城西支行	抵押	20,000,000.00	广宇集团	长期借款	公司以账面原值 9,021,321.51 元，累计摊销为 3,894,767.77 元的存货抵押。
广宇咨询	交通银行杭州众安支行	抵押借款	314,520,000.00	广宇咨询	长期借款	公司以账面原值为 110,185,894.24 元，累计折旧为 52,682,830.69 元的投资性房地产抵押。

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
上东房地产	上海浦东发展银行股份有限公司杭州分行	借款抵押	53,480,000.00	上东房地产	长期借款	公司以账面原值 194,809,022.33 元，减值准备为 82,357,274.17 元的存货抵押。
融晟新程	中国农业银行拱墅支行	抵押借款	298,420,000.00	融晟新程	长期借款	公司以账面原值 456,072,054.06 元，累计摊销 19,806,456.55 元，存货跌价准备 135,437,747.72 元的存货及账面原值 290,592,875.94 元，累计折旧 22,372,096.66 元，固定资产减值准备 20,281,116.80 元的固定资产抵押。
鼎清管理	上海浦东发展银行杭州分行文晖支行	抵押借款	140,520,000.00	鼎清管理	长期借款	公司以账面原值 487,167,244.52 元，累计折旧 35,910,030.55 元，固定资产减值准备 26,274,937.52 元的固定资产抵押。以浙江鼎源账面原值 21,508,243.92 元的存货抵押
一石巨鑫	中国光大银行股份有限公司吴山支行	票据池保证金	72,300,000.00	一石巨鑫	应付票据	公司存入保证金 28,920,000.00 元，开具承兑汇票 72,300,000.00 元。
一石巨鑫	中国工商银行股份有限公司杭州分行	票据池保证金	50,000,000.00	一石巨鑫	应付票据	公司存入保证金 12,500,000.00 元，开具承兑汇票 50,000,000.00 元。
一石巨鑫	上海银行股份有限公司杭州武林支行	票据池保证金	100,000,000.00	一石巨鑫	应付票据	公司存入保证金 40,000,000.00 元，开具承兑汇票 100,000,000.00 元。
一石巨鑫	杭州联合银行骆家庄支行	票据池保证金	126,050,000.00	一石巨鑫	应付票据	公司存入保证金 25,210,000.00 元，开具承兑汇票 126,050,000.00 元。
一石	中国民生银行股份有限公司	票据池	71,420,000.00	一石	应付	公司存入保证金 21,426,000.00

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
巨鑫	限公司杭州延安支行	保证金		巨鑫	票据	元，开具承兑汇票 71,420,000.00 元。
一石 巨鑫	北京银行股份有限公司杭州分行	应付账款	40,000,000.00	一石 巨鑫	应付 账款	公司存入保证金 40,000,000.00 元，开具信用证 40,000,000.00 元，开具承兑汇票 77,000,000.00 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 12 月 31 日金额为 12,779.17 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）
杭州西宇房地产开发有限公司	王大伟	建设工程分包合同纠纷	2,454,085.64
杭州西宇房地产开发有限公司	章存平	建设工程分包合同纠纷	1,921,316.00
黄山景扬置业有限公司	张雷、龙元建设集团股份有限公司	代位权纠纷	1,014,250.00
黄山景扬置业有限公司	熊祥胜、龙元建设集团股份有限公司	代位权纠纷	2,365,253.00
黄山景扬置业有限公司	上海利竹建筑装饰工程有限公司	代位权纠纷	1,148,586.29
黄山景扬置业有限公司	黄良平、龙元建设集团股份有限公司	建设工程施工合同纠纷	9,719,225.00
黄山景扬置业有限公司	四川巨舟建设有限公司龙元建设集团股份有限公司	建设工程施工合同纠纷	1,861,210.00
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
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	重庆浙交市政建设有限公司	建设工程施工合同纠纷	3,430,287.00
绍兴广都房地产开发有限公司	浙江快达建设安装工程集团有限公司	建设工程施工合同纠纷	4,065,659.97
绍兴广都房地产开发有限公司	中纬工程管理咨询有限公司	服务合同纠纷	1,140,907.20

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

本年度不派发现金红利，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）	1,890,520.00	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	3,255,956.00	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的应收账款	1,365,436.00	41.94%	1,365,436.00	100.00%		1,365,436.00	14.39%	1,365,436.00	100.00%	
其中：										
按组合	1,890,520.00	58.06%	94,526.00	5.00%	1,795,994.00	8,120,116.00	85.61%	729,916.00	8.99%	7,390,200.00

计提坏账准备的应收账款	20.00		00		94.00	16.00		.60		04.40
其中：										
账龄组合	1,890,520.00	58.06%	94,526.00	5.00%	1,795,994.00	8,120,16.00	85.61%	729,911.60	8.99%	7,390,204.40
合计	3,255,956.00	100.00%	1,459,962.00		1,795,994.00	9,485,52.00	100.00%	2,095,347.60		7,390,204.40

按单项计提坏账准备：

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：

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	1,890,520.00	94,526.00	5.00%
合计	1,890,520.00	94,526.00	

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		635,385.60			1,459,962.00
合计	2,095,347.60		635,385.60			1,459,962.00

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性

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	1,490,520.00		1,490,520.00	45.77%	74,526.00
第二名	1,365,436.00		1,365,436.00	41.94%	1,365,436.00
第三名	400,000.00		400,000.00	12.29%	20,000.00
合计	3,255,956.00		3,255,956.00	100.00%	1,459,962.00

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	1,873,776,076.82	2,737,494,823.47
合计	1,873,776,076.82	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	12,000.32	22,000.32
拆借款	2,861,505,274.07	3,544,225,044.59
物业维修基金与保修金	4,346,778.37	4,316,123.32
其他	178,363.59	408,140.69
合计	2,866,081,916.35	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）	283,328,160.70	1,252,731,296.06
1 至 2 年	1,089,634,175.04	948,075,050.64
2 至 3 年	470,424,976.64	527,263,371.13
3 年以上	1,022,694,603.97	820,941,091.09
3 至 4 年	263,372,500.64	380,028,653.06
4 至 5 年	325,919,665.30	270,067,720.63
5 年以上	433,402,438.03	170,844,717.40
合计	2,866,081,916.35	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	2,866,081,916.35	100.00%	992,305,839.53	34.62%	1,873,776,076.82	3,549,010,808.92	100.00%	811,515,985.45	22.87%	2,737,494,823.47
其中：										
账龄组合	2,866,081,916.35	100.00%	992,305,839.53	34.62%	1,873,776,076.82	3,549,010,808.92	100.00%	811,515,985.45	22.87%	2,737,494,823.47
合计	2,866,081,916.35	100.00%	992,305,839.53	34.62%	1,873,776,076.82	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：

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	283,328,160.70	14,166,408.04	5.00%
1 至 2 年	1,089,634,175.04	108,963,417.50	10.00%
2 至 3 年	470,424,976.64	141,127,492.99	30.00%
3 至 4 年	263,372,500.64	131,686,250.32	50.00%
4 至 5 年	325,919,665.30	162,959,832.65	50.00%
5 年以上	433,402,438.03	433,402,438.03	100.00%
合计	2,866,081,916.35	992,305,839.53	

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				
本期计提	180,789,854.08			180,789,854.08
2025 年 12 月 31 日余额	992,305,839.53			992,305,839.53

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	811,515,985.45	180,789,854.08				992,305,839.53
合计	811,515,985.45	180,789,854.08				992,305,839.53

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：无。

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	拆借款	1,064,371,961.37	1 年以内 43,460,000.00 元， 1-2 年 595,000,000.00 元， 2-3 年 166,831,973.61 元， 3-4 年 259,079,987.76 元。	37.14%	241,262,585.96
第二名	拆借款	533,016,220.69	1 年以内 5,769,718.02 元， 4-5 年 287,000,000.00 元， 5 年以上 240,246,502.67 元。	18.60%	384,034,988.57
第三名	拆借款	468,797,250.00	1-2 年 363,927,324.00 元， 2-3 年 104,869,926.00 元。	16.36%	67,853,710.20
第四名	拆借款	194,140,000.00	1 年以内 47,990,000.00 元， 1-2 年 16,050,000.00 元， 2-3 年 130,100,000.00 元。	6.77%	43,034,500.00
第五名	拆借款	154,550,000.00	5 年以上	5.39%	154,550,000.00
合计		2,414,875,432.06		84.26%	890,735,784.73

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	1,889,565,378.47		1,889,565,378.47	1,900,998,978.47		1,900,998,978.47
对联营、合营企业投资	189,865,272.57		189,865,272.57	214,037,077.21		214,037,077.21

合计	2,079,430,651.04		2,079,430,651.04	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	计提减值 准备	其他		
浙江广宇 新城房地 产开发有 限公司	200,000,000.00						200,000,000.00	
黄山广宇 房地产开 发有限公 司	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		1,678,600.00				94,278,600.00	
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	50,000,000.00						50,000,000.00	

有限公司								
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		887,800.00				50,387,800.00	
杭州希宇企业管理有限公司	174,550,000.00						174,550,000.00	
杭州星澄	4,000,000						4,000,000	

商务咨询有限公司	.00						.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		2,566,400.00	14,000,000.00			1,889,565,378.47	

(2) 对联营、合营企业投资

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				26,000,541.16			47,480,515.21			49,170,981.36	
杭州贵宇投资管理有限公司	8,703,828.80				2,157,470.23			7,500,000.00			3,361,299.03	
小计	79,354,784.21				28,158,011.39			54,980,515.21			52,532,280.39	
二、联营企业												
杭州全景医学影像诊断有限公司	16,626,823.05				-579,242.79						16,047,580.26	
杭州全景麒麟门诊部有限公司												

司												
绍兴 鉴湖 高尔夫有 限公司	6,157 ,211. 39				334,5 98.70						6,491 ,810. 09	
浙江 股权 服务集 团有限 公司	110,5 57,06 1.21				9,221 ,483. 33			5,782 ,000. 00			113,9 96,54 4.54	
浙江 佳汇 建筑 设计 股份 有限 公司	20,59 5.49			20,59 5.49								
杭州 广科 安德 生物 科技 有限 公司	1,320 ,601. 86				- 523,5 44.57						797,0 57.29	
小计	134,6 82,29 3.00			20,59 5.49	8,453 ,294. 67			5,782 ,000. 00			137,3 32,99 2.18	
合计	214,0 37,07 7.21			20,59 5.49	36,61 1,306 .06			60,76 2,515 .21			189,8 65,27 2.57	

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

本期，本公司对长期股权投资进行了减值测试，按预计未来现金流量的现值或可变现净值确定其可收回金额，经测试，本期该资产没有发生减值。

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	21,327,922.96	5,143,858.46	32,216,038.50	29,460,084.36

其他业务	3,765,482.08		6,625,094.34	
合计	25,093,405.04	5,143,858.46	38,841,132.84	29,460,084.36

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	分部 1		分部 2				合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型								
其中：								
咨询服务	3,765,482.08						3,765,482.08	
按经营地区分类								
其中：								
市场或客户类型								
其中：								
合同类型								
其中：								
按商品转让的时间分类								
其中：								
在某一时点确认								
在某一时段内确认	3,765,482.08						3,765,482.08	
按合同期限分类								
其中：								
按销售渠道分类								
其中：								
合计	3,765,482.08						3,765,482.08	

与履约义务相关的信息：

项目	履行履约义务的时间	重要的支付条款	公司承诺转让商品的性质	是否为主要责任人	公司承担的预期将退还给客户的款项	公司提供的质量保证类型及相关义务
----	-----------	---------	-------------	----------	------------------	------------------

其他说明

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

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

重大合同变更或重大交易价格调整：无。

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	41,890,579.80	342,846,610.00
权益法核算的长期股权投资收益	36,611,306.06	44,482,842.49
处置长期股权投资产生的投资收益	-121,445.40	8,744,133.52
交易性金融资产在持有期间的投资收益	1,552,855.51	
合计	79,933,295.97	396,073,586.01

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	9,486,159.45	
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）	10,507,003.01	
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	2,690,296.52	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,807,778.64	
减：所得税影响额	3,329,233.01	
少数股东权益影响额（税后）	4,068,931.91	
合计	13,477,515.42	--

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

其他符合非经常性损益的损益主要为除政府补助外的其他收益如进项税加计抵减等。

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	1.31%	0.0497	0.0497
扣除非经常性损益后归属于公司普通股	0.85%	0.0322	0.0322

股东的净利润			
--------	--	--	--

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

广宇集团股份有限公司

董事长：王轶磊

2026 年 4 月 29 日