

证券代码：002133

证券简称：广宇集团

公告编号：(2021)024



广宇集团股份有限公司

2020 年年度报告

2021 年 04 月

## 第一节 重要提示、目录和释义

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

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

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

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

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

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 774,144,175 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.8 元（含税），送红股 0 股（含税），以资本公积金向全体股东每 10 股转增 0 股。

## 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.....       | 5   |
| 第三节 公司业务概要.....            | 9   |
| 第四节 经营情况讨论与分析.....         | 11  |
| 第五节 重要事项.....              | 29  |
| 第六节 股份变动及股东情况.....         | 43  |
| 第七节 优先股相关情况.....           | 48  |
| 第八节 可转换公司债券相关情况.....       | 49  |
| 第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况..... | 50  |
| 第十节 公司治理.....              | 57  |
| 第十一节 公司债券相关情况.....         | 64  |
| 第十二节 财务报告.....             | 65  |
| 第十三节 备查文件目录.....           | 192 |

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

### 二、联系人和联系方式

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

### 三、信息披露及备置地点

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

#### 四、注册变更情况

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

#### 五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

|            |                  |
|------------|------------------|
| 会计师事务所名称   | 立信会计师事务所（特殊普通合伙） |
| 会计师事务所办公地址 | 上海市南京路 61 号四楼    |
| 签字会计师姓名    | 蔡畅、吴宏量           |

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

|                           | 2020 年            | 2019 年            | 本年比上年增减   | 2018 年            |
|---------------------------|-------------------|-------------------|-----------|-------------------|
| 营业收入（元）                   | 5,233,546,724.32  | 3,834,976,106.89  | 36.47%    | 3,161,839,056.10  |
| 归属于上市公司股东的净利润（元）          | 294,731,223.42    | 233,237,854.46    | 26.37%    | 336,059,228.77    |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元） | 285,571,851.34    | 228,455,052.33    | 25.00%    | 326,169,749.92    |
| 经营活动产生的现金流量净额（元）          | -940,535,248.63   | 973,113,980.35    | -196.65%  | -1,109,608,722.21 |
| 基本每股收益（元/股）               | 0.38              | 0.30              | 26.67%    | 0.43              |
| 稀释每股收益（元/股）               | 0.38              | 0.30              | 26.67%    | 0.43              |
| 加权平均净资产收益率                | 8.38%             | 7.03%             | 1.35%     | 10.90%            |
|                           | 2020 年末           | 2019 年末           | 本年末比上年末增减 | 2018 年末           |
| 总资产（元）                    | 15,652,293,181.29 | 13,076,009,777.11 | 19.70%    | 11,557,085,644.10 |
| 归属于上市公司股东的净资产（元）          | 3,639,906,103.40  | 3,407,518,059.90  | 6.82%     | 3,228,409,421.36  |

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

扣除非经常损益前后的净利润孰低者为负值

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                   | 659,477,076.91 | 1,068,061,499.03 | 2,151,156,856.39 | 1,354,851,291.99  |
| 归属于上市公司股东的净利润          | 11,415,800.87  | 39,572,668.22    | 92,034,526.08    | 151,708,228.25    |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 11,999,762.02  | 39,513,744.36    | 91,600,597.19    | 142,457,747.77    |
| 经营活动产生的现金流量净额          | 555,041,978.74 | 761,427.05       | 138,160,898.86   | -1,634,499,553.28 |

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  | 2020 年金额     | 2019 年金额      | 2018 年金额     | 说明 |
|---|--------------|---------------|--------------|----|
| 非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）                   | 4,760,137.30 | -1,281,427.65 | -5,234.79    |    |
| 计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外） | 3,132,096.26 | 2,799,807.68  | 152,310.00   |    |
| 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费                         |              | 437,077.18    | 8,552,625.02 |    |

|   |               |              |              |    |
|---|---------------|--------------|--------------|----|
| 委托他人投资或管理资产的损益  | 3,558,222.55  | 8,120,090.35 | 6,039,965.70 |    |
| 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益 | 6,900,711.97  | -282,458.50  |              |    |
| 对外委托贷款取得的损益   | 2,232,350.64  |              |              |    |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出  | -2,891,172.17 | 1,042,355.02 | -607,895.77  |    |
| 减：所得税影响额  | 4,423,086.64  | 2,701,686.02 | 3,027,035.99 |    |
| 少数股东权益影响额（税后）   | 4,109,887.83  | 3,350,955.93 | 1,215,255.32 |    |
| 合计  | 9,159,372.08  | 4,782,802.13 | 9,889,478.85 | -- |

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

适用  不适用

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

## 第三节 公司业务概要

### 一、报告期内公司从事的主要业务

#### 1、公司从事的主要业务

房地产业务是公司主要利润来源。主要经营模式为：自主开发与销售，并提供物业服务。公司拥有房地产壹级开发资质，房地产开发业务板块主要为住宅地产开发，辅以商业地产开发。

报告期内，公司聚焦杭州，浙江省及长三角地区经济发达或具有发展潜力的城市，稳健扩张。坚持以开发性价比高、功能齐全的中小户型为主导产品；积极探索房地产合作经营模式，不断丰富房产品开发的类型。

物业经营与管理是公司长期可持续发展的利润保障线。截至目前，公司已有杭州市区新东方大厦商业广场、平海公寓商业街、河滨公寓商业广场、西城年华下沉式广场、鼎悦府文化创意街区等出租型商业物业。这些核心位置的商业物业租金收入为公司提供了稳定的现金流。杭州广宇物业管理有限公司具有国家物业管理一级资质，以“业主至上、服务第一、依法管理”为服务宗旨，秉承“规范高效、专业至诚、和谐完美、服务无限”的质量方针，坚持“让您居家安心，为您服务用心”的服务理念，围绕业主需求积极开展智能化物业增值服务，努力打造悦享生活的健康社区。

公司建立了“养老住建建设、医学影像诊断、健康产业园、护理服务”为主要内容的大健康产业板块。杭州广宇安诺实业有限公司致力于浙江市场养老住建产品的推广、销售及适老化房屋改造服务。杭州全景医学影像诊断有限公司，以高端影像设备和一流专家团队为主要技术支撑，以进行专病筛查为主要服务内容，为临床医生提供优质图片和精准报告，同时开展高端体检及健康管理等延伸服务。

公司积极深入探索房地产开发与健康领域结合发展的模式，全面推广广宇“健康家”住宅体系及服务体系。

报告期内，公司有序发展大宗贸易业务。一石巨鑫有限公司通过供应链服务和产业链延伸，优化整合上下游资源，利用专业化的管理系统及运营团队，为上下游企业提供原料及产品销售、贸易流通、物流服务、信息服务等方面的服务，努力打造成为石油化工、生物能源、氯碱化工、饲料原料等细分领域的供应链专业服务商。

#### 2、行业情况

2020年是我国实现“十三五”规划、开启“十四五”蓝图的交汇之年，更是全面建成小康社会、实现第一个百年目标的收官之年。2020年，面对肆虐全球的新冠肺炎疫情，面对严峻复杂的国际形势，面对艰巨繁重的改革发展稳定任务，中央坚持稳中求进的总基调，扎实做好“六稳”工作，落实“六保”任务。一手抓疫情防控，一手抓经济发展，成功有效地控制住了国内疫情，并实现经济发展的V型反转，中国成为全球唯一实现经济正增长的经济体。

回望2020年，作为国民经济支柱产业的房地产业，在疫情等诸多不利因素之下，显示出了极强的韧性，在投资和消费端对国民经济均起到了至关重要的支撑作用。在面对百年难遇的疫情冲击和经济下滑风险的情况下，中央坚持“房住不炒”的总基调，坚持“不把房地产作为短期刺激经济的手段”，无论在货币金融政策上、土地政策上，还是市场监管政策上，保持了房地产调控政策的连续性和稳定性。积极落实房地产长效机制，稳中求进，房地产调控取得阶段性进展。

### 二、主要资产重大变化情况

#### 1、主要资产重大变化情况

| 主要资产 | 重大变化说明 |
|------|--------|
|------|--------|

|      |               |
|------|---------------|
| 股权资产 | 本年参股设立房产项目公司。 |
|------|---------------|

## 2、主要境外资产情况

适用  不适用

## 三、核心竞争力分析

### 一、较强的风险和财务成本控制能力

公司具有30余年房地产开发管理经验，经历过多次完整的宏观调控周期，熟悉国内房地产市场的周期性变化，具有较强的资源整合能力、经营管理能力和抗风险能力。公司先后在杭州、浙江、安徽、广东等地进行房地产项目开发，均取得了较大的成功。近年来，公司融资能力不断提升，积极借助资本市场，创新融资模式，保持合理的资产负债率。公司对市场抱以敬畏之心，稳健经营、不盲目冒进，始终保持现金流健康安全，发展稳健可持续，在股东、债权人以及上下游合作伙伴中树立了良好的企业信誉和形象。

### 二、市场定位鲜明、社会知名度、品牌美誉度高

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

### 三、广宇“健康家”产品体系

品牌创立三十余载，上市至今已十数年，领导行业的丰富筑家经验让广宇意识到，健康才是家庭最珍贵的财富。在不惜精力与成本的用心打造下，广宇优居、乐活、颐养、睦邻的“健康家”计划已全面深入展开。公司以业主需求为出发点，构筑优居生活氛围；以健康场景造物，连接生活感情；全景医学护家护理，养生保健伴身旁；坚守筑家根本，从科学规划、绿色生活、人性关怀等角度全方位提升业主生活品质，以人性化社区场景传递人文关怀，营造和谐共处的邻里关系。

### 四、经验丰富不断创新的管理团队

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

### 五、企业文化和人才储备

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

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

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

## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、概述

#### 行业发展回顾

2020年全球经济遭受疫情冲击，中国经过艰苦努力率先实现复工复产，经济恢复好于预期，全年国内生产总值同比增长2.3%，成为全球唯一实现经济正增长的经济体。

报告期内，作为国民经济支柱产业的房地产业，总体保持稳定，对国民经济起到了至关重要的支撑作用。根据国家统计局数据显示：2020年，全国房地产开发投资141,443亿元，比上年增长7.0%，其中住宅投资104,446亿元，增长7.6%；商品房销售面积176,086万平方米，比上年增长2.6%，其中住宅销售面积增长3.2%，办公楼销售面积下降10.4%，商业营业用房销售面积下降8.7%；商品房销售额173,613亿元，增长8.7%，其中住宅销售额增长10.8%，办公楼销售额下降5.3%，商业营业用房销售额下降11.2%。2020年，房地产开发企业土地购置面积25,536万平方米，比上年下降1.1%；土地成交价款17,269亿元，比上年增长17.4%。

#### 区域市场回顾

报告期内，公司总部所在地杭州继续执行“限购、限贷”政策，为贯彻落实“房子是用来住的，不是用来炒的”精神，支持自住需求，抑制投机炒房，杭州多频次调控应对市场变化，杭州楼市基本实现健康平稳发展。

2020年，杭州市房地产市场于年初疫情缓解后明显回暖，销售市场热度依旧较高。2020年，杭州市十区共成交土地228宗，总出让面积831.2万方，总可建面积1,972.7万方，其中住宅用地共成交133宗（含17宗租赁地），总出让面积618.3万方，总可建面积1,450.5万方，占据市场成交主力，超过成交总量七成。2020年，杭州市新建商品房销售面积1,699万平方米，比上年增长12.3%，其中住宅销售面积1,472万平方米，增长14.6%；办公楼销售面积311万平方米，增长11.5%；商业营业用房30万平方米，增长3.5%。

#### 公司2020年经营情况

2020年，公司地产项目继续以严控成本、加快周转、提升销售和回款速度为主要目标。持续深入推进企业管理的制度化、信息化、标准化和规范化建设，全面提升公司的运营管控能力与效率。

报告期内，公司实现营业收入52.34亿元，同比增长36.47%；实现归属于上市公司所有者净利润2.95亿元，同比增长26.37%。截止2020年末，公司资产总额156.52亿元，归属于母公司的所有者权益合计36.40亿元，资产负债率73.33%，剔除预收款后的资产负债率61.98%，净负债率40.47%，现金短债比204%，均未触及“三道红线”。

2020年，公司实现销售合同签约面积31.65万平方米，签约金额52.58亿元，超额完成年度销售计划。截至报告期末，2020年，公司新开工面积67.26万平方米，完成年度计划的225.7%；竣工面积71.33万平方米，完成年度计划的115.42%。报告期内，公司新增土地储备3块。截至报告期末，公司储备规划可建建筑面积167.11万平方米；在建面积166.24万平方米，权益建筑面积98.4万平方米。

报告期内，公司积极推进大健康第二主业的战略规划发展：将杭州广宇健康管理有限公司作为大健康主业的主力发展平台，整合了公司旗下各健康产业业务。整合后，管理层级更清晰，人员职责更明确，与地产第一主业有效地协同健康发展。

杭州广宇安诺实业有限公司是公司大健康战略中养老板块全面落地和运营的执行者，是公司大健康战略的核心部分。杭州广宇安诺实业有限公司是中国老年保健协会健康照护与教育分会副会长单位、浙江省老年服务业协会常务理事单位、杭州市养老事业促进会会员单位、浙江省知名养老专业服务的头部企业。报告期内，作为浙江省重要的适老化改造服务商，杭州广宇安诺实业有限公司成为浙江省委省政府“家庭适老化改造”民生实事年度计划实施及落实的重要参与者。同时杭州广宇安诺实业有限公司与浙江省杭州市民政、残联、医院、福利院、养老机构、房地产开发商及个人家庭全面展开了适老化改造业务、培训咨询业务和产品线上线下零售业务；全新升级的“安诺长者生活馆”被杭州市上城区民政局授牌“上城区养老辅具展示中心”，该中心整合了互联网、物联网、人工智能、大数据等技术，应用到不同的生活场景，打造“产品+居家改造+互联网+服务”的智慧养老服务体系，被长辈广泛接受，是浙江省品类最齐全、专业度最高的养老辅具专业展销中心。杭州广宇安诺实业有限公司还积极致力于通过“产学研”全方位培育，为养老产业的未来发展提供系统支持，与浙江大学、日本松下共同建成“浙江大学管理学院——老龄化与养老产业研究中心”，解读行业政策，研究行业难题等，在浙江省以及全国养老行业的数据收集、产业分析、课题研究、行业标准制定等领域作出突出贡献。

杭州全景医学影像诊断有限公司秉承“精准影像的先行者、深度健检的实践者、专属医疗的提供者”的经营理念，坚持

问计于临床，大力发展科研创新，深挖省内高档体检市场，并响应国家政策开展多项“专精特新”项目。于报告期内实现销售收入8000万元；获得全国高新技术企业研发中心证书；获得7项 2020年软件著作权证书；研发项目立项7个；荣获浙江省示范企业称号；中心医生连续三年在北美核医学年会、欧洲核医学年会、中华核医学与放射年会上发表多篇文章并获奖。2020年度建立浙江省医学分子影像重点实验室教学科研基地，浙江省医学分子影像重点实验室研究生联合培养基地。

一石巨鑫有限公司大宗商品贸易经营规模进一步扩大，年初通过分类实施，有效规避了疫情带来的冲击；持续聚焦主业，扎根市场，不断优化和调整业务及客户结构；规范管理，防范风险，坚持底线思维确保经营安全。

**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 <sup>2</sup> ) | 计容建筑面积 (m <sup>2</sup> ) | 土地取得方式 | 权益比例    | 土地总价款 (万元) | 权益对价 (万元) |
|----------------------------------|--------|--------------|------------------------|--------------------------|--------|---------|------------|-----------|
| 萧政储出【2020】44号地块(青漫里)             | 杭州市萧山区 | 住宅(设配套公建)    | 24,350.00              | 68,180.00                | 合作取得   | 40.00%  | 113,361    | 45,344.4  |
| 黄山中心城区西部片区XB07龙山单元率水桥西侧A地块(江南锦园) | 安徽省黄山市 | 住宅/建设用地/区间道路 | 67,032.23              | 91,281.26                | 合作取得   | 49.50%  | 71,992.7   | 35,636.39 |
| 富政储出【2020】20号地块(锦云里)             | 杭州市富阳区 | 住宅(设配套公建)    | 45,474.00              | 81,853.20                | 招拍挂    | 100.00% | 95,760     | 95,760    |

**累计土地储备情况**

| 项目/区域名称     | 总占地面积 (万m <sup>2</sup> ) | 总建筑面积 (万m <sup>2</sup> ) | 剩余可开发建筑面积 (万m <sup>2</sup> ) |
|-------------|--------------------------|--------------------------|------------------------------|
| 杭州东港空间      | 1.46                     | 6.64                     | 6.64                         |
| 杭州广宇中心      | 0.33                     | 2.20                     | 2.20                         |
| 舟山澜湾府邸/宝龙天地 | 10.19                    | 23.73                    | 23.73                        |
| 杭州中纬项目      | 0.82                     | 4.41                     | 4.41                         |
| 杭州尚堂久里      | 5.33                     | 18.89                    | 18.89                        |
| 新昌锦源府       | 6.21                     | 16.55                    | 16.55                        |
| 杭州万广汇       | 5.44                     | 27.41                    | 26.54                        |
| 新昌锦洲府       | 6.56                     | 19.86                    | 19.86                        |
| 杭州锦上文澜      | 2.81                     | 10.20                    | 10.20                        |
| 杭州青漫里       | 2.43                     | 9.79                     | 9.79                         |
| 黄山江南锦园      | 6.70                     | 13.76                    | 13.76                        |
| 杭州锦云里       | 4.55                     | 13.67                    | 13.67                        |
| 总计          | 52.58                    | 167.11                   | 166.24                       |

**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 | 完工进度 | 土地面积 (m <sup>2</sup> ) | 规划计容建筑面积 (m <sup>2</sup> ) | 本期竣工面积 (m <sup>2</sup> ) | 累计竣工面积 (m <sup>2</sup> ) | 预计总投资金额 (万元) | 累计投资总金额 (万元) |
|-------|-----------|---------|----------|---------|-------------|------|------|------------------------|----------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------|--------------|
| 浙江杭州  | 尚堂久里      | 杭州市余杭区  | 住宅       | 50.00%  | 2018年11月14日 | 在建   | -    | 53,288.20              | 133,220.50                 | -                        | -                        | 214,416.02   | 201,850.13   |
| 浙江杭州  | 东港空闻      | 杭州市上城区  | 酒店式公寓    | 100.00% | 2018年03月07日 | 在建   | -    | 14,644.00              | 44,632.00                  | -                        | -                        | 115,000      | 98,242.1     |
| 浙江杭州  | 广宇中心      | 杭州市上城区  | 商业       | 100.00% | 2018年11月16日 | 在建   | -    | 3,345.00               | 14,718.00                  | -                        | -                        | 41,000       | 38,329.9     |
| 浙江杭州  | 锦云里       | 杭州市富阳区  | 住宅       | 100.00% | 2020年12月17日 | 在建   | -    | 45,474.00              | 81,853.20                  | -                        | -                        | 175,000      | 1,121.1      |
| 浙江杭州  | 锦上文澜      | 杭州市钱塘新区 | 住宅       | 100.00% | 2020年04月03日 | 在建   | -    | 28,058.00              | 72,950.80                  | -                        | -                        | 181,937      | 138,219.57   |
| 浙江杭州  | 青漫里       | 杭州市萧山区  | 住宅       | 40.00%  | 2020年11月06日 | 在建   | -    | 24,350.00              | 68,180.00                  | -                        | -                        | 170,000      | 114,711.08   |
| 浙江绍兴  | 锦江府       | 绍兴市新昌县  | 住宅       | 100.00% | 2017年11月16日 | 竣工   | 竣工   | 69,720.00              | 153,384.00                 | 216,527.84               | 216,527.84               | 155,000      | 131,923.03   |
| 浙江绍兴  | 锦源府       | 绍兴市新昌县  | 住宅       | 50.00%  | 2019年11月13日 | 在建   | -    | 62,121.80              | 124,243.60                 | -                        | -                        | 120,000      | 76,533.78    |
| 浙江舟山  | 澜湾府邸/宝龙天地 | 舟山市普陀区  | 住宅/酒店式公寓 | 50.00%  | 2018年10月30日 | 在建   | -    | 101,866.10             | 173,931.18                 | -                        | -                        | 246,436      | 176,924.15   |
| 浙江台州  | 溪谷        | 台州市天台县  | 住宅       | 50.00%  | 2018年05月29日 | 竣工   | 竣工   | 76,702.00              | 145,433.00                 | 187,775.17               | 187,775.17               | 148,704.42   | 105,578.25   |

**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 <sup>2</sup> ) | 累计预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> ) | 本期预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> ) | 本期预售 (销售) 金额 (万元) | 累计结算面积 (m <sup>2</sup> ) | 本期结算面积 (m <sup>2</sup> ) | 本期结算金额 (万元) |
|-------|------|------|------|--------|----------|------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-------------------|--------------------------|--------------------------|-------------|
| 浙江杭   | 尚堂久  | 杭州市  | 住宅   | 50.00% | 133,220. | 45,396.3               | 104,140.                       | 45,008.9                       | 92,042.5          | 0                        | 0                        | 0           |

|      |           |         |          |         |            |           |            |           |           |           |           |            |
|------|-----------|---------|----------|---------|------------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| 州    | 里         | 余杭区     |          |         | 50         | 0         | 54         | 9         |           | 8         |           |            |
| 浙江杭州 | 东港空间      | 杭州市上城区  | 酒店式公寓    | 100.00% | 44,632.00  | 37,627.37 | 19,395.88  | 12,883.05 | 43,896.46 | 0         | 0         | 0          |
| 浙江杭州 | 锦上文澜      | 杭州市钱塘新区 | 住宅       | 100.00% | 72,950.80  | 35,638.45 | 9,843.74   | 9,843.74  | 30,825.37 | 0         | 0         | 0          |
| 浙江绍兴 | 锦江府       | 绍兴市新昌县  | 住宅       | 100.00% | 153,384.00 | 18,143.25 | 145,557.33 | 14,489.41 | 19,743.10 | 141016.20 | 141016.20 | 147,304.98 |
| 浙江绍兴 | 锦源府       | 绍兴市新昌县  | 住宅       | 50.00%  | 124,243.60 | 81,278.09 | 105,794.00 | 78,442.00 | 97,911.00 | 0         | 0         | 0          |
| 浙江台州 | 溪谷        | 台州市天台县  | 住宅       | 50.00%  | 145,433.00 | 25,118.57 | 76,961.08  | 24,204.79 | 30,026.48 | 25919.67  | 25919.67  | 30,234.91  |
| 浙江舟山 | 澜湾府邸/宝龙天地 | 舟山市普陀区  | 住宅/酒店式公寓 | 50.00%  | 173,931.18 | 61,019.92 | 49,603.58  | 7,857.69  | 15,406.62 | 0         | 0         | 0          |
| 浙江舟山 | 锦澜府邸      | 舟山市定海区  | 住宅       | 58.00%  | 51,138.00  | 10,135.35 | 79,157.52  | 10,052.55 | 21,583.73 | 79109.83  | 11468.72  | 24,451.26  |

**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 <sup>2</sup> ) | 累计已出租面积 (m <sup>2</sup> ) | 平均出租率   |
|-----------|--------|------|---------|-------------------------|---------------------------|---------|
| 平海公寓商业街   | 杭州市上城区 | 商业   | 100.00% | 2,691.27                | 2,691.27                  | 100.00% |
| 河滨公寓商业广场  | 杭州市下城区 | 商业   | 100.00% | 13,609.31               | 13,609.31                 | 100.00% |
| 新东方大厦商业广场 | 杭州市上城区 | 商业   | 100.00% | 27,227.29               | 27,227.29                 | 100.00% |
| 西城年华下沉式广场 | 杭州市西湖区 | 商业   | 100.00% | 4,172.05                | 3,372.05                  | 80.82%  |
| 鼎悦府文化创意街区 | 杭州市余杭区 | 商业   | 100.00% | 7,061.04                | 5,818.26                  | 82.40%  |
| 上东商铺      | 杭州市江干区 | 商业   | 100.00% | 5,566.75                | 3,824.41                  | 68.70%  |
| 锦绣桃源商铺    | 杭州市拱墅区 | 商业   | 100.00% | 4,412.21                | 1,401.37                  | 31.76%  |
| 杭州市区其他商铺  | 杭州市上城区 | 商业   | 100.00% | 94.30                   | 94.30                     | 100.00% |

**土地一级开发情况**
 适用  不适用

**融资途径**

| 融资途径 | 期末融资余额 | 融资成本区间/平 | 期限结构 |
|------|--------|----------|------|
|------|--------|----------|------|

|      | (万元)       | 均融资成本       | 1 年之内      | 1-2 年     | 2-3 年     | 3 年以上     |
|------|------------|-------------|------------|-----------|-----------|-----------|
| 银行贷款 | 269,362.03 | 4.79%-9.00% | 153,610.03 | 16,024.00 | 32,978.00 | 66,750.00 |
| 票据   | 41,674.36  | 3.50%-4.50% | 41,674.36  |           |           |           |
| 合计   | 311,036.39 |             | 195,284.39 | 16,024.00 | 32,978.00 | 66,750.00 |

发展战略和未来一年经营计划

参见“经营情况讨论与分析”中的“九、公司未来发展的展望”。

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用  不适用

按照房地产经营惯例，公司及控股子公司为客户按揭贷款提供阶段性保证。截至2020年12月31日，本公司及控股子公司为购买公司房产的客户提供阶段性保证的余额为174,298.67万元。子公司黄山广宇房地产开发有限公司和黄山西城房地产开发有限公司另以合计280.23万元按揭保证金为江南新城和桃源里部分商品房承购人提供阶段性保证。

报告期内，不存在承担担保责任涉及金额占上市公司最近一期经审计净利润10%以上的情况。

董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

适用  不适用

| 项目名称   | 投资主体类别 | 投资金额          | 投资金额占比 | 占项目资金峰值比例 | 累计收益         | 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 | 9,000,000.00  | 0.90%  | 0.90%     | 4,500,000.00 | 未结算  | 一致                |
| 舟山锦澜府邸 | 跟投合伙企业 | 10,800,000.00 | 3.00%  | 3.00%     | 5,600,000.00 | 未结算  | 一致                |
| 黄山桃源里  | 跟投合伙企业 | 3,300,000.00  | 3.00%  | 3.00%     | 1,138,000.00 | 未结算  | 一致                |
| 新昌锦江府  | 跟投合伙企业 | 12,250,000.00 | 2.04%  | 2.04%     | 1,225,000.00 | 未结算  | 一致                |
| 天台溪谷   | 跟投合伙企业 | 15,000,000.00 | 3.00%  | 3.00%     | 0.00         | 未结算  | 一致                |
| 杭州万广汇  | 跟投合伙企业 | 12,000,000.00 | 3.00%  | 3.00%     | 0.00         | 未结算  | 一致                |
| 杭州东港空间 | 跟投合伙企业 | 22,500,000.00 | 3.00%  | 3.00%     | 0.00         | 未结算  | 一致                |
| 新昌锦源府  | 跟投合伙企业 | 18,000,000.00 | 3.00%  | 3.00%     | 0.00         | 未结算  | 一致                |
| 新昌锦洲府  | 跟投合伙企业 | 6,750,000.00  | 1.50%  | 1.50%     | 0.00         | 未结算  | 一致                |
| 杭州锦上文澜 | 跟投合伙企业 | 12,000,000.00 | 1.00%  | 1.00%     | 0.00         | 未结算  | 一致                |

## 二、主营业务分析

### 1、概述

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

### 2、收入与成本

#### (1) 营业收入构成

单位：元

|        | 2020 年           |         | 2019 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 | 5,233,546,724.32 | 100%    | 3,834,976,106.89 | 100%    | 36.47%  |
| 分行业    |                  |         |                  |         |         |
| 房地产    | 2,382,234,533.96 | 45.52%  | 2,050,434,659.08 | 53.47%  | 16.18%  |
| 贸易     | 2,754,829,695.65 | 52.64%  | 1,712,814,200.84 | 44.66%  | 60.84%  |
| 其他     | 96,482,494.71    | 1.84%   | 71,727,246.97    | 1.87%   | 34.51%  |
| 分产品    |                  |         |                  |         |         |
| 房地产    | 2,382,234,533.96 | 45.52%  | 2,050,434,659.08 | 53.47%  | 16.18%  |
| 物业管理   | 50,207,017.25    | 0.96%   | 38,934,027.94    | 1.02%   | 28.95%  |
| 物业出租   | 46,275,477.46    | 0.88%   | 32,793,219.03    | 0.86%   | 41.11%  |
| 贸易     | 2,754,829,695.65 | 52.64%  | 1,712,814,200.84 | 44.66%  | 60.84%  |
| 分地区    |                  |         |                  |         |         |
| 浙江     | 5,062,838,767.10 | 96.74%  | 3,281,800,494.54 | 85.58%  | 54.27%  |
| 广东     | 66,864,606.69    | 1.28%   | 67,687,384.80    | 1.77%   | -1.22%  |
| 安徽     | 103,843,350.53   | 1.98%   | 485,488,227.55   | 12.66%  | -78.61% |

## (2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

√ 适用 □ 不适用

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  | 2,382,234,533.96 | 1,707,556,589.05 | 28.32% | 16.18%      | 70.15%      | -22.74%    |
| 贸易   | 2,754,829,695.65 | 2,691,438,025.00 | 2.30%  | 60.84%      | 61.83%      | -0.60%     |
| 其他   | 96,482,494.71    | 39,156,855.59    | 59.42% | 34.51%      | -3.89%      | 16.22%     |
| 分产品  |                  |                  |        |             |             |            |
| 房地产  | 2,382,234,533.96 | 1,707,556,589.05 | 28.32% | 16.18%      | 70.15%      | -22.74%    |
| 物业管理 | 50,207,017.25    | 28,225,550.73    | 43.78% | 28.95%      | -11.45%     | 25.65%     |
| 物业出租 | 46,275,477.46    | 10,931,304.86    | 76.38% | 41.11%      | 23.31%      | 3.41%      |
| 贸易   | 2,754,829,695.65 | 2,691,438,025.00 | 2.30%  | 60.84%      | 61.83%      | -0.60%     |
| 分地区  |                  |                  |        |             |             |            |
| 浙江   | 5,062,838,767.10 | 4,347,930,477.95 | 14.12% | 54.27%      | 80.04%      | -12.29%    |
| 广东   | 66,864,606.69    | 40,859,544.47    | 38.89% | -1.22%      | 8.77%       | -5.61%     |

|    |                |               |        |         |         |       |
|----|----------------|---------------|--------|---------|---------|-------|
| 安徽 | 103,843,350.53 | 49,361,447.22 | 52.47% | -78.61% | -80.64% | 4.98% |
|----|----------------|---------------|--------|---------|---------|-------|

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   | 2020 年 | 2019 年 | 同比增减   |
|------|-----|------|--------|--------|--------|
| 房地产  | 销售量 | 万平方米 | 31.65  | 24.48  | 29.29% |
|      | 销售额 | 亿元   | 52.58  | 42.9   | 22.56% |

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用  不适用

### (4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

适用  不适用

### (5) 营业成本构成

行业分类

行业分类

单位：元

| 行业分类 | 项目 | 2020 年           |         | 2019 年           |         | 同比增减   |
|------|----|------------------|---------|------------------|---------|--------|
|      |    | 金额               | 占营业成本比重 | 金额               | 占营业成本比重 |        |
| 房地产  |    | 1,707,556,589.05 | 38.47%  | 1,003,581,505.13 | 37.07%  | 70.15% |
| 贸易   |    | 2,691,438,025.00 | 60.64%  | 1,663,165,567.56 | 61.43%  | 61.83% |
| 其他   |    | 39,156,855.59    | 0.88%   | 40,741,132.00    | 1.50%   | -3.89% |
| 合计   |    | 4,438,151,469.64 | 100.00% | 2,707,488,204.69 | 100.00% | 63.92% |

说明

- 1、房地产类成本上升70.15%主要系本年结转的地产项目增加所致；
- 2、贸易类成本上升61.83%主要系贸易业务规模扩张所致；
- 3、合计成本上升63.92%主要系业务规模扩张及结转成本增加所致。

### (6) 报告期内合并范围是否发生变动

是  否

由于新设子公司导致新增合并单位7家，分别为：杭州希宇企业管理有限公司、杭州荣宇企业管理有限公司、杭州星澄商务咨询有限公司、杭州星涌置业有限公司、杭州铭欣企业管理咨询有限公司、杭州安诺电子商务有限公司、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）           | 932,703,937.19 |
| 前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例     | 17.82%         |
| 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  | 323,965,899.77 | 6.19%     |
| 2  | 第二名  | 217,376,408.78 | 4.15%     |
| 3  | 第三名  | 151,275,401.59 | 2.89%     |
| 4  | 第四名  | 134,289,381.96 | 2.57%     |
| 5  | 第五名  | 105,796,845.09 | 2.02%     |
| 合计 | --   | 932,703,937.19 | 17.82%    |

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）           | 2,070,583,910.21 |
| 前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例     | 46.65%           |
| 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   | 535,291,098.57   | 12.06%    |
| 2  | 第二名   | 512,849,514.87   | 11.56%    |
| 3  | 第三名   | 407,882,089.44   | 9.19%     |
| 4  | 第四名   | 393,026,608.15   | 8.86%     |
| 5  | 第五名   | 221,534,599.18   | 4.99%     |
| 合计 | --    | 2,070,583,910.21 | 46.65%    |

主要供应商其他情况说明

适用  不适用

### 3、费用

单位：元

|      | 2020 年         | 2019 年         | 同比增减   | 重大变动说明 |
|------|----------------|----------------|--------|--------|
| 销售费用 | 93,133,250.45  | 102,646,148.86 | -9.27% |        |
| 管理费用 | 135,870,304.25 | 123,928,281.49 | 9.64%  |        |
| 财务费用 | 47,168,928.23  | 46,496,474.25  | 1.45%  |        |

### 4、研发投入

适用  不适用

### 5、现金流

单位：元

| 项目            | 2020 年            | 2019 年           | 同比增减     |
|---------------|-------------------|------------------|----------|
| 经营活动现金流入小计    | 12,995,865,590.84 | 7,011,258,975.95 | 85.36%   |
| 经营活动现金流出小计    | 13,936,400,839.47 | 6,038,144,995.60 | 130.81%  |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -940,535,248.63   | 973,113,980.35   | -196.65% |
| 投资活动现金流入小计    | 1,714,999,673.04  | 3,271,339,858.45 | -47.58%  |
| 投资活动现金流出小计    | 1,717,661,811.20  | 3,349,878,345.88 | -48.72%  |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -2,662,138.16     | -78,538,487.43   | 96.61%   |
| 筹资活动现金流入小计    | 2,704,872,824.41  | 2,357,596,426.42 | 14.73%   |
| 筹资活动现金流出小计    | 1,903,477,504.32  | 3,236,069,168.31 | -41.18%  |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 801,395,320.09    | -878,472,741.89  | 191.23%  |
| 现金及现金等价物净增加额  | -143,562,504.35   | 16,916,803.95    | -948.64% |

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

本年购入土地及支付工程款支付的现金增多，导致经营活动产生的现金流量净额变动较大。

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

本年存货及经营性应收应付变动较大，导致经营活动现金净流量与本年度净利润背离。

### 三、非主营业务分析

适用  不适用

单位：元

|          | 金额             | 占利润总额比例 | 形成原因说明                  | 是否具有可持续性 |
|----------|----------------|---------|-------------------------|----------|
| 投资收益     | 50,541,910.07  | 12.07%  | 权益法核算的长期股权投资收益和理财收益为主   | 理财收益不可持续 |
| 公允价值变动损益 | 20,576,114.32  | 4.91%   | 交易性金融资产和其他非流动金融资产公允价值变动 | 否        |
| 资产减值     | -10,296,580.29 | -2.46%  | 各类资产减值准备                | 是        |
| 营业外收入    | 2,885,784.68   | 0.69%   | 政府补助和违约金收入              | 否        |
| 营业外支出    | 5,437,924.46   | 1.30%   | 对外捐赠与罚金                 | 否        |

#### 四、资产及负债状况分析

##### 1、资产构成重大变动情况

公司 2020 年起首次执行新收入准则或新租赁准则且调整执行当年年初财务报表相关项目适用

单位：元

|        | 2020 年末           |        | 2020 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   | 1,420,619,920.64  | 9.08%  | 1,500,263,369.55 | 11.47% | -2.39% |        |
| 应收账款   | 33,644,178.83     | 0.21%  | 56,228,890.58    | 0.43%  | -0.22% |        |
| 存货     | 11,192,974,294.15 | 71.51% | 9,225,115,461.79 | 70.55% | 0.96%  |        |
| 投资性房地产 | 107,525,604.07    | 0.69%  | 111,472,230.31   | 0.85%  | -0.16% |        |
| 长期股权投资 | 585,185,214.98    | 3.74%  | 327,058,932.84   | 2.50%  | 1.24%  |        |
| 固定资产   | 16,052,096.36     | 0.10%  | 18,343,062.62    | 0.14%  | -0.04% |        |
| 在建工程   |                   | 0.00%  |                  | 0.00%  | 0.00%  |        |
| 短期借款   | 47,067,500.00     | 0.30%  | 60,672,025.02    | 0.46%  | -0.16% |        |
| 长期借款   | 2,415,290,648.07  | 15.43% | 1,867,958,055.66 | 14.29% | 1.14%  |        |

##### 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) | 48,030,000.00 | 1,750,000.00  | 0.00          | 0.00    | 1,016,800,000.00 | 1,011,840,000.00 | 0.00 | 54,740,000.00  |
| 3.其他债权投资            | 806,536.75    | 0.00          | 0.00          | 0.00    | 101,194,304.73   | 91,583,697.88    | 0.00 | 10,417,143.60  |
| 4.其他权益工具投资          | 42,000,000.00 | 18,826,114.32 | 0.00          | 0.00    | 0.00             | 0.00             | 0.00 | 60,826,114.32  |
| 金融资产小计              | 90,836,536.75 | 20,576,114.32 |               |         | 1,117,994,304.73 | 1,103,423,697.88 |      | 125,983,257.92 |
| 上述合计                | 90,836,536.75 | 20,576,114.32 | 0.00          | 0.00    | 1,117,994,304.73 | 1,103,423,697.88 | 0.00 | 125,983,257.92 |
| 金融负债                | 0.00          | 0.00          | 0.00          | 0.00    | 0.00             | 0.00             | 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

| 项目     | 期末账面价值(元)        | 受限原因     |
|--------|------------------|----------|
| 货币资金   | 197,373,856.70   | 保证金、诉讼冻结 |
| 存货     | 5,059,553,554.63 | 借款抵押     |
| 固定资产   | 9,303,869.14     | 借款抵押     |
| 投资性房地产 | 106,807,813.09   | 借款抵押     |
| 合计     | 5,373,039,093.56 | --       |

## 五、投资状况分析

### 1、总体情况

适用  不适用

| 报告期投资额(元)     | 上年同期投资额(元)    | 变动幅度    |
|---------------|---------------|---------|
| 19,950,500.00 | 31,412,000.00 | -36.49% |

## 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

| 被投资公司名称      | 主要业务    | 投资方式 | 投资金额          | 持股比例   | 资金来源 | 合作方             | 投资期限 | 产品类型 | 截至资产负债表日的进展情况 | 预计收益 | 本期投资盈亏      | 是否涉诉 | 披露日期(如有)    | 披露索引(如有)  |
|--------------|---------|------|---------------|--------|------|-----------------|------|------|---------------|------|-------------|------|-------------|---|
| 杭州星澄商务咨询有限公司 | 房地产开发经营 | 收购   | 200,000.00    | 40.00% | 自有资金 | 杭州兴耀房地产开发有限公司   | 长期   | 无    | 已完成           | 0.00 | -89,234.81  | 否    | 2020年09月15日 | 《广宇集团股份有限公司对外投资暨财务资助的公告》(2020-074)披露于2020年9月15日《证券时报》和巨潮资讯网 |
| 杭州毓惠企业管理有限公司 | 房地产开发经营 | 增资   | 19,750,500.00 | 49.50% | 自有资金 | 杭州中北花园房地产开发有限公司 | 长期   | 无    | 已完成           | 0.00 | -476,819.77 | 否    | 2020年10月13日 | 《广宇集团股份有限公司对外投资公告》(2020-083)披露于2020年10月13日《证券时报》和           |

|    |    |    |               |    |    |    |    |    |    |      |             |    |    |       |
|----|----|----|---------------|----|----|----|----|----|----|------|-------------|----|----|-------|
|    |    |    |               |    |    |    |    |    |    |      |             |    |    | 巨潮资讯网 |
| 合计 | -- | -- | 19,950,500.00 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 0.00 | -566,054.58 | -- | -- | --    |

### 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

单位：万元

| 衍生品投资操作方名称      | 关联关系 | 是否关联交易 | 衍生品投资类型 | 衍生品投资初始投资金额                     | 起始日期        | 终止日期        | 期初投资金额 | 报告期内购入金额  | 报告期内售出金额  | 计提减值准备金额(如有) | 期末投资金额 | 期末投资金额占公司报告期末净资产比例 | 报告期实际损益金额 |
|-----------------|------|--------|---------|---------------------------------|-------------|-------------|--------|-----------|-----------|--------------|--------|--------------------|-----------|
| 大地期货有限公司        | 无    | 否      | 期货套期保值  | 0                               | 2020年01月01日 | 2020年12月31日 | 0      | 35,984.03 | 36,453.11 | 0            | 0      | 0.00%              | 234.87    |
| 永安期货股份有限公司      | 无    | 否      | 期货套期保值  | 0                               | 2020年01月01日 | 2020年12月31日 | 0      | 33,119.82 | 33,678.54 | 0            | 0      | 0.00%              | 280.2     |
| 光大银行            | 无    | 否      | 远期结售汇   | 731.99                          | 2020年01月01日 | 2020年12月31日 | 731.99 |           | 731.99    | 0            | 0      | 0.00%              | 0         |
| 合计              |      |        |         | 731.99                          | --          | --          | 731.99 | 69,103.85 | 70,863.64 | 0            | 0      | 0.00%              | 515.07    |
| 衍生品投资资金来源       |      |        |         | 自有资金。                           |             |             |        |           |           |              |        |                    |           |
| 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 |      |        |         | 审批期货套期保值的董事会决议公告披露日 2020年01月09日 |             |             |        |           |           |              |        |                    |           |

|   |  |
|---|--|
| 期（如有）   | 审批远期结售汇的董事会决议公告披露日 2020 年 3 月 4 日  |
| 报告期衍生品持仓的风险分析及控制措施说明（包括但不限于市场风险、流动性风险、信用风险、操作风险、法律风险等）      | 报告期内，公司子公司一石巨鑫有限公司（以下简称“子公司”）严格按照相关法律法规、《公司章程》、公司《商品期货套期保值业务内部控制制度》、《远期结售汇及外汇期权交易内部控制制度》和子公司《商品期货套期保值业务管理办法》等相关内部控制制度的规定开展商品期货套期保值业务和远期结售汇业务。以实际正常生产经营为基础，做好风险控制。  |
| 已投资衍生品报告期内市场价格或产品公允价值变动的情况，对衍生品公允价值的分析应披露具体使用的方法及相关假设与参数的设定 | 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高，成交活跃，流动性较强，期货价格和现货价格相关性较好，成交价格和结算价能充分反映衍生品的公允价值。根据财政部《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 24 号—套期保值》、《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》及其指南、解释的相关规定，将本公司套期分为公允价值套期和现金流量套期，本公司在套期开始时，记录套期工具与被套期项目之间的关系，以及风险管理目标和进行不同套期交易的策略；在套期开始及之后，本公司会持续地对套期有效性进行评价，对满足规定条件的套期，本公司采用套期会计方法进行处理。 |
| 报告期公司衍生品的会计政策及会计核算具体原则与上一报告期相比是否发生重大变化的说明                   | 无重大变化。   |
| 独立董事对公司衍生品投资及风险控制情况的专项意见                                    | 公司独立董事对公司子公司开展商品期货套期保值业务发表以下独立意见：经审查，2020 年度公司开展衍生品投资业务的审批程序符合相关法律法规和《公司章程》的规定；公司子公司一石巨鑫有限公司（以下简称“子公司”）在公司董事会授权范围内，分别开展了远期结售汇及商品期货套期保值业务；子公司根据经营需要使用自有资金进行的衍生品投资，均以其实际正常生产经营为基础，严格遵守了公司及子公司相关的内部控制制度，科学合理地降低了子公司的经营风险，有效提高了其抵御市场风险的能力；我们对此没有异议。  |

## 5、募集资金使用情况

√ 适用 □ 不适用

### （1）募集资金总体使用情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

| 募集年份         | 募集方式  | 募集资金总额    | 本期已使用募集资金总额 | 已累计使用募集资金总额 | 报告期内变更用途的募集资金总额 | 累计变更用途的募集资金总额 | 累计变更用途的募集资金总额比例 | 尚未使用募集资金总额 | 尚未使用募集资金用途及去向 | 闲置两年以上募集资金金额 |
|--------------|-------|-----------|-------------|-------------|-----------------|---------------|-----------------|------------|---------------|--------------|
| 2014         | 非公开发行 | 78,459.39 | 0           | 78,736.88   | 0               | 0             | 0.00%           | 908.89     | 专户存储          | 0            |
| 合计           | --    | 78,459.39 | 0           | 78,736.88   | 0               | 0             | 0.00%           | 908.89     | --            | 0            |
| 募集资金总体使用情况说明 |       |           |             |             |                 |               |                 |            |               |              |

经中国证券监督管理委员会证监许可[2014]851 号文核准，公司于 2014 年 10 月 27 日由主承销商（保荐机构）招商证券股份有限公司采用非公开发行方式发行人民币普通股（A 股）股票 175,824,175 股。每股发行价为人民币 4.55 元，共募集资金人民币 799,999,996.25 元，扣除承销费和保荐费人民币 11,999,999.92 元后的募集资金为人民币 787,999,996.33 元，已由招商证券股份有限公司于 2014 年 10 月 27 日汇入公司开立在上海浦东发展银行杭州分行文晖支行账号为 9514015500000733 的人民币账户内 787,999,996.33 元；减除前期预付招商证券股份有限公司承销及保荐费 1,000,000.00 元及其他发行费用人民币 2,406,075.58 元，计募集资金净额为人民币 784,593,920.75 元。上述募集资金在 2014 年已使用 25,872,832.83 元，置换预先已投入募集资金项目的自筹资金 228,367,546.94 元，在 2015 年已使用 205,921,513.31 元，在 2016 年已使用 191,530,157.21 元，在 2017 年已使用 117,043,487.20 元，在 2018 年已使用 4,592,639.78 元，在 2019 年已使用 14,040,687.83 元，2020 年度未使用募集资金，截止 2020 年末剩余金额为 9,088,945.92 元。

## （2）募集资金承诺项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

| 承诺投资项目和超募资金投向             | 是否已变更项目(含部分变更)   | 募集资金承诺投资总额 | 调整后投资总额(1) | 本报告期投入金额 | 截至期末累计投入金额(2) | 截至期末投资进度(3)=(2)/(1) | 项目达到预定可使用状态日期    | 本报告期实现的效益 | 是否达到预计效益 | 项目可行性是否发生重大变化 |
|---------------------------|--|------------|------------|----------|---------------|---------------------|------------------|-----------|----------|---------------|
| 承诺投资项目                    |  |            |            |          |               |                     |                  |           |          |               |
| 舟山临城 LKa-3-25b 地块项目       | 否  | 55,000     | 53,459.39  | 0        | 53,676.23     | 100.41%             | 2017 年 01 月 01 日 | -650.18   | 否        | 否             |
| 杭州鼎悦府项目                   | 否  | 25,000     | 25,000     | 0        | 25,060.65     | 100.24%             | 2015 年 01 月 01 日 | 118.95    | 否        | 否             |
| 承诺投资项目小计                  | --   | 80,000     | 78,459.39  | 0        | 78,736.88     | --                  | --               | -531.23   | --       | --            |
| 超募资金投向                    |  |            |            |          |               |                     |                  |           |          |               |
| 无                         |  |            |            |          |               |                     |                  |           |          |               |
| 合计                        | --   | 80,000     | 78,459.39  | 0        | 78,736.88     | --                  | --               | -531.23   | --       | --            |
| 未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体项目) | 舟山·临城 LKa-3-25b 地块少量尚未交房，由于所处区块房价涨幅未达预期，从目前结转情况看暂未能实现预计效益；杭州·鼎悦府项目少量尚未交房，由于所处区块房价涨幅未达预期，从目前结转情况看暂未能实现预计效益。 |            |            |          |               |                     |                  |           |          |               |
| 项目可行性发生重大变化的情况说明          | 不适用。   |            |            |          |               |                     |                  |           |          |               |
| 超募资金的金额、用途及使用进展情况         | 不适用  |            |            |          |               |                     |                  |           |          |               |
| 募集资金投资项目实施地点变更情况          | 不适用  |            |            |          |               |                     |                  |           |          |               |

|                      |   |
|----------------------|---|
| 募集资金投资项目实施方式调整情况     | 不适用                                     |
| 募集资金投资项目先期投入及置换情况    | 适用<br>本报告期，未有募投项目先期投入及置换的情况。            |
| 用闲置募集资金暂时补充流动资金情况    | 适用<br>本报告期，未有闲置募集资金暂时补充流动资金的情况。         |
| 项目实施出现募集资金结余的金额及原因   | 不适用                                     |
| 尚未使用的募集资金用途及去向       | 截止 2020 年 12 月 31 日，暂未使用募集资金均存放于募集资金专户。 |
| 募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况 | 无。                                      |

### (3) 募集资金变更项目情况

适用  不适用

公司报告期不存在募集资金变更项目情况。

## 六、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

适用  不适用

公司报告期末未出售重大资产。

### 2、出售重大股权情况

适用  不适用

## 七、主要控股参股公司分析

适用  不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10% 以上的参股公司情况

单位：元

| 公司名称          | 公司类型 | 主要业务 | 注册资本          | 总资产            | 净资产           | 营业收入           | 营业利润          | 净利润           |
|---------------|------|------|---------------|----------------|---------------|----------------|---------------|---------------|
| 舟山舟宇房地产开发有限公司 | 子公司  | 房地产  | 10,000,000.00 | 256,233,838.45 | 41,232,980.65 | 244,512,560.71 | 98,228,619.89 | 74,164,655.40 |

|                       |      |     |                    |                      |                    |                      |                    |                    |
|-----------------------|------|-----|--------------------|----------------------|--------------------|----------------------|--------------------|--------------------|
| 新昌广新房<br>地产开发有<br>限公司 | 子公司  | 房地产 | 20,000,000.0<br>0  | 321,821,730.<br>67   | 139,764,330.<br>30 | 1,473,049,80<br>0.59 | 218,065,154.<br>66 | 165,624,133.<br>51 |
| 浙江广园房<br>地产开发有<br>限公司 | 子公司  | 房地产 | 50,000,000.0<br>0  | 970,019,869.<br>00   | 84,316,003.7<br>3  | 302,349,058.<br>04   | 72,720,974.0<br>8  | 55,303,131.7<br>6  |
| 杭州臻茂投<br>资有限公司        | 参股公司 | 房地产 | 600,000,000.<br>00 | 1,734,619,29<br>3.78 | 832,972,822.<br>21 | 1,786,005,42<br>7.11 | 345,201,327.<br>23 | 264,893,290.<br>73 |

报告期内取得和处置子公司的情况

适用  不适用

| 公司名称           | 报告期内取得和处置子公司方式 | 对整体生产经营和业绩的影响                |
|----------------|----------------|------------------------------|
| 杭州盈宇房地产开发有限公司  | 设立             | 目前无重大影响。                     |
| 杭州希宇企业管理有限公司   | 设立             | 目前无重大影响。                     |
| 杭州荣宇企业管理有限公司   | 设立             | 目前无重大影响。                     |
| 杭州星澄商务咨询有限公司   | 设立             | 合作投资房产项目公司，预计将来会对公司业绩产生一定影响。 |
| 杭州星涌置业有限公司     | 设立             | 房产项目公司，预计将来会对公司业绩产生一定影响。     |
| 杭州铭欣企业管理咨询有限公司 | 设立             | 目前无重大影响。                     |
| 杭州安诺电子商务有限公司   | 设立             | 目前无重大影响。                     |

主要控股参股公司情况说明

## 八、公司控制的结构化主体情况

适用  不适用

## 九、公司未来发展的展望

从“三道红线”到“五档分类”，从资金需求侧到资金供给侧，房地产的金融监管进一步升级。2021年，房地产行业或将经历比以往更多的考验同时也迎来多元化发展机遇。

公司仍将坚持地产主业，坚持在杭州、浙江、长三角“三三制”的布局原则，继续积极推进“优居、乐活、颐养、睦邻”的“广宇健康家”理念的深入实施。2021年，公司将进一步加强地产销售，全年地产销售目标为签约金额80亿元，并将积极拓展土地储备资源。2021年，公司将继续深入细化管理标准化、产品标准化的模式；实现拿地到开发，开发到销售，销售到清盘的快速化操作；紧抓市场机会，灵活运用多种营销手段与途径，加强销售，确保全面完成全年销售任务；通过全面预算严控成本，做到各项成本的精细化管理；通过第三方巡检强化质量管理；根据市场变化调整组织架构，完善激励保障机制，强化人均效能理念，进一步优化职能分工。

大健康第二主业方面，公司将结合近年探索和实践的经验，梳理并整合现有大健康业务板块，根扎杭州、立足长三角，进一步加大各类资源的投入。持续增强适老化改造的综合实力，提质增效的同时，将局部空间的适老化改造拓展到全屋适老化改造，提升改造的工业化水平。以高标准养老机构及日照中心为抓手，通过互联网及物联网技术，将康养软硬件嵌入社区，为大量的工薪族的长者提供高品质的养老服务，与地产主业的“广宇健康家”理念充分互动并互为补充。充分利用和依托互联网技术，加大与互联网商业伙伴的合作，在适老化改造、产品销售等方面积极拓展C端业务。

十、接待调研、沟通、采访等活动

1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

√ 适用 □ 不适用

| 接待时间        | 接待地点     | 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                          |
|-------------|----------|------|--------|--------------|---------------|------------------------------------|
| 2020年05月18日 | 杭州市平海路8号 | 实地调研 | 机构     | 上海凯梵资产管理有限公司 | 未提供书面资料       | 详见公司于2020年5月18日在巨潮资讯网披露的投资者关系活动记录表 |

## 第五节 重要事项

### 一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

√ 适用 □ 不适用

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

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

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

#### （1）2018年度利润分配方案

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

#### （2）2019年度利润分配方案

以2019年12月31日公司总股本774,144,175股为基数，向全体股东每10股派发现金0.80元（含税），共派发现金红利61,931,534元（含税）。

#### （3）2020年度利润分配预案

以2020年12月31日公司总股本774,144,175股为基数，向全体股东每10股派发现金0.80元（含税），共派发现金红利61,931,534元（含税）。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

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

|        |               |                |        |      |       |               |        |
|--------|---------------|----------------|--------|------|-------|---------------|--------|
| 2020 年 | 61,931,534.00 | 294,731,223.42 | 21.01% | 0.00 | 0.00% | 61,931,534.00 | 21.01% |
| 2019 年 | 61,931,534.00 | 233,237,854.46 | 26.55% | 0.00 | 0.00% | 61,931,534.00 | 26.55% |
| 2018 年 | 61,931,534.00 | 336,059,228.77 | 18.43% | 0.00 | 0.00% | 61,931,534.00 | 18.43% |

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

适用  不适用

## 二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用  不适用

|  |                  |
|--|------------------|
| 每 10 股送红股数 (股)   | 0                |
| 每 10 股派息数 (元) (含税)   | 0.8              |
| 每 10 股转增数 (股)  | 0                |
| 分配预案的股本基数 (股)  | 774,144,175      |
| 现金分红金额 (元) (含税)  | 61,931,534.00    |
| 以其他方式 (如回购股份) 现金分红金额 (元)   | 0.00             |
| 现金分红总额 (含其他方式) (元)   | 61,931,534.00    |
| 可分配利润 (元)  | 1,127,175,959.99 |
| 现金分红总额 (含其他方式) 占利润分配总额的比例  | 100%             |
| 本次现金分红情况   |                  |
| 其他   |                  |
| 利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明  |                  |
| 公司以 2020 年 12 月 31 日公司总股本 774,144,175 股为基数, 向全体股东每 10 股派发现金 0.80 元 (含税), 共派发现金红利 61,931,534.00 元 (含税), 不进行资本公积转增股本, 不送股。以上分配预案须提请 2020 年度股东大会审议。 |                  |

## 三、承诺事项履行情况

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

适用  不适用

| 承诺事由            | 承诺方        | 承诺类型                  | 承诺内容   | 承诺时间             | 承诺期限 | 履行情况              |
|-----------------|------------|-----------------------|--|------------------|------|-------------------|
| 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 | 2013 年 11 月 08 日 | 长期   | 报告期内未发生违反相关承诺的事项。 |

|            |                       |  |   |             |           |                      |
|------------|-----------------------|--|---|-------------|-----------|----------------------|
|            |                       |  | 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。  |             |           |                      |
| 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。    |
| 杭州平海投资有限公司 | 股份限售承诺                |  | 杭州平海投资有限公司作为公司控股股东,为了切实履行公司再融资期间相关承诺,自愿承诺如下:承诺人将所持有的广宇集团股份有限公司股份从公司2016年度财务报告公布之日起延长锁定三年至2020年5月3日。在延长的锁定期内,承诺人将严格按照  | 2017年05月03日 | 2020年5月3日 | 报告期内未发生违反相关承诺的事项且已履行 |

|                                       |                   |        |   |             |           |                         |
|---------------------------------------|-------------------|--------|---|-------------|-----------|-------------------------|
|                                       |                   |        | 中国证监会、深圳证券交易所关于股份变动管理的相关规定管理该部分股票,不转让或者委托他人管理承诺人已直接持有的公司股份。若在股份锁定期间发生资本公积转增股本、派送股票红利等使股份数量发生变动的事项,上述锁定股份数量相应调整。在锁定期间若违反上述承诺,将违规所得全部上缴公司,并承担由此引发的一切法律责任。 |             |           | 完毕。                     |
| 其他对公司中小股东所作承诺                         | 单玲玲               | 股份限售承诺 | 本人作为广宇集团股份有限公司实际控制人一致行动人及关联方,自愿承诺如下:在本人增持广宇集团股份有限公司股票期间及法定期限内不减持广宇集团股份有限公司股票。   | 2019年09月04日 | 2020年5月4日 | 报告期内未发生违反相关承诺的事项且已履行完毕。 |
|                                       | 王轶磊、王鹤鸣、平海投资、澜华投资 | 股份限售承诺 | 自愿承诺如下:在本人一致行动人及关联方单玲玲女士增持广宇集团股份有限公司股票期间及法定期限内不减持本人持有的广宇集团股份有限公司股票。   | 2019年09月04日 | 2020年5月4日 | 报告期内未发生违反相关承诺的事项且已履行完毕。 |
| 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

**四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况**

适用  不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

**五、董事会、监事会、独立董事(如有)对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明**

适用  不适用

## 六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

### 1) 执行《企业会计准则第14号——收入》（2017年修订）（以下简称“新收入准则”）

财政部于2017年度修订了《企业会计准则第14号——收入》。修订后的准则规定，首次执行该准则应当根据累积影响数调整当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

本公司自2020年1月1日起执行新收入准则。根据准则的规定，本公司仅对在首次执行日尚未完成的合同的累积影响数调整2020年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，比较财务报表不做调整。执行该准则的主要影响如下：

| 会计政策变更的内容和原因   | 受影响的报表项目名称和金额  |     |
|--|--|-----|
|  | 合并   | 母公司 |
| 根据财会〔2017〕22号《关于修订印发《企业会计准则第14号——收入》的通知》，财政部对《企业会计准则第14号——收入》进行了修订，新收入准则引入了收入确认计量的5步法模型，并对特定交易(或事项)增加了更多的指引。 | 预收账款减少：3,885,612,101.90元<br>合同负债增加：3,564,838,433.58元<br>其他流动负债增加：320,773,668.32元 | 无影响 |

与原收入准则相比，执行新收入准则对2020年度财务报表相关项目的影晌如下（增加/减少）：

单位：元

| 受影响的资产负债表项目 | 对2020年12月31日余额的影响金额（元） |     |
|-------------|------------------------|-----|
|             | 合并                     | 母公司 |
| 合同负债        | 4,659,637,146.83       | 无影响 |
| 预收款项        | -5,043,159,086.89      | 无影响 |
| 其他流动负债      | 383,521,940.06         | 无影响 |

| 受影响的利润表项目 | 对2020年度发生额的影响金额（元） |     |
|-----------|--------------------|-----|
|           | 合并                 | 母公司 |
| 营业成本      | 20,404,352.75      | 无影响 |
| 销售费用      | -20,404,352.75     | 无影响 |

调整说明：本公司根据新收入准则将已收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务确认为合同负债。

### 2) 执行《企业会计准则解释第13号》

财政部于2019年12月10日发布了《企业会计准则解释第13号》（财会〔2019〕21号，以下简称“解释第13号”），自2020年1月1日起施行，不要求追溯调整。

#### ①关联方的认定

解释第13号明确了以下情形构成关联方：企业与其所属企业集团的其他成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业；企业的合营企业与企业其他合营企业或联营企业。此外，解释第13号也明确了仅仅同受一方重大影响的两方或两方以上的企业不构成关联方，并补充说明了联营企业包括联营企业及其子公司，合营企业包括合营企业及其子公司。

#### ②业务的定义

解释第13号完善了业务构成的三个要素，细化了构成业务的判断条件，同时引入“集中度测试”选择，以在一定程度上简化非同一控制下取得组合是否构成业务的判断等问题。

本公司自2020年1月1日起执行解释第13号，比较财务报表不做调整，执行解释第13号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

### 3) 执行《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》财会〔2020〕10号

对于满足一定条件的，由新冠肺炎疫情直接引发的租金减让提供了简化方法。如果企业选择采用简化方法，则不需要评估

是否发生租赁变更，也不需要重新评估租赁分类。根据财会[2020]10号，本集团在作为出租人时不适用该规定。  
本公司自2020年6月24日起执行财会[2020]10号，执行财会[2020]10号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

## 七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用  不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

## 八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用  不适用

由于新设子公司导致新增合并单位7家，分别为：杭州希宇企业管理有限公司、杭州荣宇企业管理有限公司、杭州星澄商务咨询有限公司、杭州星涌置业有限公司、杭州铭欣企业管理咨询有限公司、杭州安诺电子商务有限公司、杭州盈宇房地产开发有限公司。

## 九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| 境内会计师事务所名称             | 立信会计师事务所（特殊普通合伙） |
| 境内会计师事务所报酬（万元）         | 110              |
| 境内会计师事务所审计服务的连续年限      | 17 年             |
| 境内会计师事务所注册会计师姓名        | 蔡畅 吴宏量           |
| 境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限 | 2 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

## 十、年度报告披露后面临退市情况

适用  不适用

## 十一、破产重整相关事项

适用  不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

## 十二、重大诉讼、仲裁事项

适用  不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

### 十三、处罚及整改情况

适用  不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

### 十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用  不适用

### 十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用  不适用

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

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

截至报告期末，员工跟投企业的情况如下：

| 企业名称               | 注册资本   | 总资产<br>(万元) | 净资产<br>(万元) | 净利润<br>(万元) | 参与跟投<br>的关联方                           | 关联关系              |
|--------------------|--------|-------------|-------------|-------------|--|-------------------|
| 舟山聚宇投资管理合伙企业（有限合伙） | 245万元  | 856.64      | 248.87      | 45.65       | 江利雄、胡巍华、华欣、徐晓、胡建超、廖巍华、陈连勇、黎洁、宋鉴明、白琳、马量 | 公司董事、监事、高级管理人员    |
| 杭州广铁投资管理合伙企业（有限合伙） | 1090万元 | 1,198.26    | 1,091.11    | 46.35       | 江利雄、廖巍华、陈连勇                            | 公司高级管理人员          |
| 舟山共宇股权投资合伙企业（有限公司） | 1440万元 | 1,441.25    | 1,439.8     | -0.2        | 廖巍华、江利雄、陈连勇                            | 公司董事、高级管理人员       |
| 杭州广睿投资管理合伙企业（有限合伙） | 900万元  | 995.41      | 922.11      | 7.28        | 江利雄                                    | 公司董事              |
| 杭州广磊投资管理合伙企业（有限合伙） | 1080万元 | 1,832.38    | 1,723.42    | 293.48      | 江利雄、王小平                                | 公司董事、公司高级管理人员之关联人 |
| 舟山众宇投资管理合伙企业（有限合伙） | 2250万元 | 2,251.74    | 2,249.46    | -0.06       | 江利雄、廖巍华、陈连勇、胡巍华、胡建超、白琳、徐晓、华欣、黎洁、宋鉴明    | 公司董事、监事、高级管理人员    |
| 杭州兆宇企业管理合伙企业（有限合伙） | 540万元  | 540.46      | 539.93      | -0.07       | 江利雄、廖巍华、陈连勇                            | 公司高级管理人员          |
| 杭州旭宇企业管理合伙企业（有限合伙） | 960万元  | 960.7       | 959.83      | -0.17       | 江利雄、廖巍华、陈连勇                            | 公司高级管理人员          |

## 十六、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

适用  不适用

公司报告期末未发生与日常经营相关的关联交易。

### 2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用  不适用

公司报告期末未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

### 3、共同对外投资的关联交易

适用  不适用

公司报告期末未发生共同对外投资的关联交易。

### 4、关联债权债务往来

适用  不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

是  否

应收关联方债权

| 关联方                 | 关联关系 | 形成原因               | 是否存在非经营性资金占用 | 期初余额<br>(万元) | 本期新增金额<br>(万元) | 本期收回金额<br>(万元) | 利率 | 本期利息<br>(万元) | 期末余额<br>(万元) |
|---------------------|------|--------------------|--------------|--------------|----------------|----------------|----|--------------|--------------|
| 杭州万广置业有限公司          | 合营企业 | 财务资助               | 否            | 32,027.78    | 4,833.02       | 11,556         | -- | --           | 25,304.8     |
| 关联债权对公司经营成果及财务状况的影响 |      | 正常的财务资助及往来款，无重大影响。 |              |              |                |                |    |              |              |

### 5、其他重大关联交易

适用  不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

## 十七、重大合同及其履行情况

### 1、托管、承包、租赁事项情况

#### (1) 托管情况

适用  不适用

公司报告期不存在托管情况。

#### (2) 承包情况

适用  不适用

公司报告期不存在承包情况。

#### (3) 租赁情况

适用  不适用

租赁情况说明

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

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

(3) 公司2016年与杭州国金企业管理有限公司（以下简称杭州国金，现更名为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给杭州国金，租期为15年，第一年租金为588万元，每两年在上年租金的基础上递增3%至第10年，第11年起，年租金按688万元，5年不递增。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10% 以上的项目

适用  不适用

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

### 2、重大担保

适用  不适用

#### (1) 担保情况

单位：万元

| 公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保） |                      |      |        |            |      |     |            |              |
|---------------------------|----------------------|------|--------|------------|------|-----|------------|--------------|
| 担保对象名称                    | 担保额度<br>相关公告<br>披露日期 | 担保额度 | 实际发生日期 | 实际担保金<br>额 | 担保类型 | 担保期 | 是否履行<br>完毕 | 是否为关<br>联方担保 |
|                           |                      |      |        |            |      |     |            |              |

| 绍兴广龙房地产开发<br>有限公司         | 2019 年 12<br>月 27 日  | 7,500  | 2020 年 01 月 08<br>日 | 7,500                    | 连带责任保<br>证 | 2020/1/10-20<br>23/5/29       | 否          | 是            |
|---------------------------|----------------------|--------|---------------------|--------------------------|------------|-------------------------------|------------|--------------|
| 报告期内审批的对外担保额度合<br>计 (A1)  |                      | 0      |                     | 报告期内对外担保实际发<br>生额合计 (A2) |            | 7,500                         |            |              |
| 报告期末已审批的对外担保额度<br>合计 (A3) |                      | 7,500  |                     | 报告期末实际对外担保余<br>额合计 (A4)  |            | 7,500                         |            |              |
| 公司对子公司的担保情况               |                      |        |                     |                          |            |                               |            |              |
| 担保对象名称                    | 担保额度<br>相关公告<br>披露日期 | 担保额度   | 实际发生日期              | 实际担保金<br>额               | 担保类型       | 担保期                           | 是否履行<br>完毕 | 是否为关<br>联方担保 |
| 浙江上东房地产开发<br>有限公司         | 2018 年 04<br>月 05 日  | 22,000 | 2018 年 04 月 25<br>日 | 22,000                   | 连带责任保<br>证 | 2018/4/25 至<br>2021/4/7       | 是          | 否            |
| 浙江上东房地产开发<br>有限公司         | 2018 年 06<br>月 23 日  | 23,000 | 2018 年 07 月 13<br>日 | 21,050                   | 连带责任保<br>证 | 2018/7/13 至<br>2021/6/24      | 否          | 否            |
| 一石巨鑫有限公司                  | 2019 年 12<br>月 10 日  | 4,200  | 2019 年 12 月 24<br>日 | 2,000                    | 连带责任保<br>证 | 2019/12/11<br>至<br>2020/12/10 | 是          | 否            |
| 一石巨鑫有限公司                  | 2020 年 02<br>月 11 日  | 800    | 2020 年 03 月 03<br>日 | 800                      | 连带责任保<br>证 | 2020/3/3 至<br>2021/3/2        | 是          | 否            |
| 一石巨鑫有限公司                  | 2019 年 12<br>月 10 日  | 10,000 | 2019 年 12 月 24<br>日 | 10,000                   | 连带责任保<br>证 | 2019/12/16<br>至<br>2020/12/15 | 是          | 否            |
| 一石巨鑫有限公司                  | 2019 年 06<br>月 18 日  | 5,800  | 2019 年 06 月 18<br>日 | 5,741.16                 | 连带责任保<br>证 | 2019/6/18 至<br>2020/6/17      | 是          | 否            |
| 一石巨鑫有限公司                  | 2020 年 10<br>月 29 日  | 5,800  | 2020 年 10 月 27<br>日 | 5,800                    | 连带责任保<br>证 | 2020/10/27<br>至<br>2021/10/27 | 否          | 否            |
| 一石巨鑫有限公司                  | 2020 年 08<br>月 27 日  | 5,000  | 2020 年 08 月 25<br>日 | 5,000                    | 连带责任保<br>证 | 2020/8/25 至<br>2021/8/24      | 否          | 否            |
| 一石巨鑫有限公司                  | 2020 年 12<br>月 12 日  | 5,000  | 2020 年 12 月 11<br>日 | 5,000                    | 连带责任保<br>证 | 2020/12/10<br>至<br>2021/12/11 | 否          | 否            |
| 一石巨鑫有限公司                  | 2020 年 12<br>月 30 日  | 20,000 | 2020 年 12 月 25<br>日 | 10,000                   | 连带责任保<br>证 | 2020/12/25<br>至<br>2021/12/24 | 否          | 否            |
| 一石巨鑫有限公司                  | 2020 年 02<br>月 11 日  | 5,000  | 2020 年 02 月 13<br>日 | 5,000                    | 连带责任保<br>证 | 2020-2-26 至<br>2021-1-13      | 否          | 否            |
| 杭州广宇建筑工程技<br>术咨询有限公司      | 2016 年 11<br>月 08 日  | 38,000 | 2016 年 12 月 28<br>日 | 38,000                   | 连带责任保<br>证 | 2016/12/28<br>至               | 否          | 否            |

|                         |              |        |             |        |                        |                       |        |           |
|-------------------------|--------------|--------|-------------|--------|------------------------|-----------------------|--------|-----------|
|                         |              |        |             |        |                        | 2026/12/28            |        |           |
| 杭州鼎融房地产开发有限公司           | 2018年11月27日  | 15,000 | 2018年12月12日 | 13,255 | 连带责任保证;抵押              | 2018/12/12至2020/12/11 | 是      | 否         |
| 杭州鼎融房地产开发有限公司           | 2020年11月28日  | 10,000 | 2020年12月04日 | 10,000 | 连带责任保证;抵押              | 2020/12/4至2023/2/17   | 否      | 否         |
| 浙江广园房地产开发有限公司           | 2018年04月28日  | 20,000 | 2018年06月29日 | 20,000 | 连带责任保证;质押              | 2018/6/29至2020/12/20  | 是      | 否         |
| 杭州益光房地产开发有限公司           | 2019年06月15日  | 35,000 | 2019年06月18日 | 26,000 | 连带责任保证                 | 2019/6/14至2022/6/13   | 是      | 否         |
| 舟山龙宇商业投资有限公司            | 2019年03月06日  | 27,500 | 2019年03月31日 | 21,030 | 连带责任保证                 | 2019/3/31至2022/3/28   | 否      | 否         |
| 杭州广宇久熙进出口有限公司           | 2019年03月30日  | 1,000  | 2019年04月22日 | 900    | 连带责任保证                 | 2019/4/22至2020/4/21   | 是      | 否         |
| 杭州广宇久熙进出口有限公司           | 2020年04月21日  | 1,000  | 2020年04月22日 | 900    | 连带责任保证                 | 2021/4/20             | 否      | 否         |
| 杭州融晟置业有限公司              | 2019年06月18日  | 35,000 | 2019年09月27日 | 15,000 | 连带责任保证;质押              | 2019/9/7至2032/6-18    | 否      | 否         |
| 绍兴广都房地产开发有限公司           | 2020年03月12日  | 5,000  | 2020年03月30日 | 5,000  | 连带责任保证                 | 2020/5/15至2022/5/15   | 否      | 否         |
| 杭州广宇安诺实业有限公司            | 2020年03月12日  | 500    | 2020年03月18日 | 500    | 连带责任保证                 | 2020/3/18至2021/3/17   | 否      | 否         |
| 杭州广宇安诺实业有限公司            | 2020年07月01日  | 1,000  | 2020年08月06日 | 200    | 连带责任保证                 | 2020/8/6至2021/7/1     | 否      | 否         |
| 杭州冬宇房地产开发有限公司           | 2020年03月28日  | 70,000 | 2020年04月24日 | 60,000 | 连带责任保证                 | 2020/4/24至2023/4/24   | 否      | 否         |
| 杭州星涌置业有限公司              | 2020年11月27日  | 32,400 | 2020年11月25日 | 11,988 | 连带责任保证                 | 2020/11/25至2023/11/18 | 否      | 否         |
| 报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)   |              |        | 161,500     |        | 报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2) |                       |        | 120,188   |
| 报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3) |              |        | 398,000     |        | 报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)  |                       |        | 192,825.3 |
| 子公司对子公司的担保情况            |              |        |             |        |                        |                       |        |           |
| 担保对象名称                  | 担保额度相关公告披露日期 | 担保额度   | 实际发生日期      | 实际担保金额 | 担保类型                   | 担保期                   | 是否履行完毕 | 是否为关联方担保  |
| 报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)   |              |        | 0           |        | 报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2) |                       |        | 0         |

|  |         |                          |           |
|--|---------|--------------------------|-----------|
| 报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)                  | 0       | 报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)    | 0         |
| 公司担保总额 (即前三大项的合计)                        |         |                          |           |
| 报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)                  | 161,500 | 报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2) | 127,688   |
| 报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)                | 405,500 | 报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)  | 200,325.3 |
| 实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例            |         | 55.04%                   |           |
| 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)    |         | 181,225.3                |           |
| 担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)                  |         | 18,329.99                |           |
| 上述三项担保金额合计 (D+E+F)                       |         | 181,225.3                |           |
| 对未到期担保, 报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿责任的情况说明 (如有) |         | 无。                       |           |
| 违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)                     |         | 无。                       |           |

采用复合方式担保的具体情况说明

(2) 违规对外担保情况

适用  不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

3、委托他人进行现金资产管理情况

(1) 委托理财情况

适用  不适用

报告期内委托理财概况

单位: 万元

| 具体类型   | 委托理财的资金来源 | 委托理财发生额 | 未到期余额 | 逾期未收回的金额 |
|--------|-----------|---------|-------|----------|
| 银行理财产品 | 自有资金      | 100,680 | 4,299 | 0        |
| 合计     |           | 100,680 | 4,299 | 0        |

单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财具体情况

适用  不适用

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

适用  不适用

(2) 委托贷款情况

√ 适用 □ 不适用

报告期内委托贷款概况

单位：万元

| 委托贷款发生总额 | 委托贷款的资金来源 | 未到期余额 | 逾期未收回的金额 |
|----------|-----------|-------|----------|
| 4,900    | 自有资金      | 4,900 | 0        |

单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托贷款具体情况

□ 适用 √ 不适用

委托贷款出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

□ 适用 √ 不适用

4、日常经营重大合同

□ 适用 √ 不适用

5、其他重大合同

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十八、社会责任情况

1、履行社会责任情况

广宇集团始终秉承“求实、诚信、开拓、创新”的企业宗旨，坚持追求社会认可、客户赞誉、员工满意三大目标，以“服务大众、共享生活”为使命。公司在发展过程中始终坚持做到经济效益、社会效益与环境效益并重，积极承担社会责任。

广宇慈善协会成立于1995年，是浙江省第一家由企业创办的慈善机构。报告期内，广宇慈善协会与杭州市养老院联合开展了“心系长者，宇爱同行”的敬老院公益活动；延续一年一度的“冬日暖阳”活动传统，慰问杭州市湖滨街道困难户，同时捐赠生活物资。广宇慈善协会捐助癌症病人、杭州市癌症康复协会、杭州市丁荷小学等公益项目，全年慈善捐赠逾280万元。

新冠疫情爆发之初，广宇慈善协会、公司全体员工，积极寻找抗疫物资渠道，一石巨鑫有限公司更是利用贸易平台资源，发挥自身贸易优势，采购调集疫情防控急需的医用物资。筹集调配并运输口罩18万余个、手套16万余双、防护服近1500套、医用酒精千余瓶以及其他等超24万件的防疫物资紧急送往医院和防疫机构；为杭州市上城区红十字会合计捐赠现金115万元，全力支持抗疫工作。杭州广宇物业管理有限公司更是在疫情最为严峻、防控最为严格的阶段，全力守住了“第一道防线”，保卫社区安全，守护业主健康。

在房地产开发经营过程中，公司打造“绿色地产”和“节能住宅”，加强安全生产建设管理，积极落实安全生产责任制；加强管理施工单位环保措施实施，严格要求施工场地布置符合环保要求，布设喷淋系统，减少扬尘，工程车辆进出冲刷等，采取积极措施，全力建设文明施工工地。

在大健康经营方面，杭州广宇安诺实业有限公司（以下简称“广宇安诺”）设立的“健康·养老·住空间”城市综合展厅和“安诺长者生活馆”接待省内多个地市的住建、民政领导莅临参观，接受指导。广宇安诺积极为民众提供养老咨询服务、住建产品展示、适老化房屋改造方案设计以及提供专业化施工服务；积极参与浙江省委省政府“家庭适老化改造”民生实事，为杭州市逾1200户家庭提供了改造服务。杭州全景医学影像诊断有限公司和杭州护家护理站有限公司开展健康体检和咨询服务，社会公益活动、社区福利活动、社区健康普及咨询讲座等。

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

公司热心社会公益事业，关心社会弱势群体，积极参与社会各界的扶贫捐款、爱心助学活动，始终坚持将财富作为回馈社会的根本，让社会分享企业成果，让百姓分享企业盈利。未来，公司将继续坚持可持续发展的战略，和谐创业，诚信经营，不断完善公司社会责任管理体系建设，加强与各利益相关方的沟通与交流，继续支持社会公益事业，为促进公司与社会、自然的和谐、可持续发展做出更大贡献！

## 2、履行精准扶贫社会责任情况

报告期内，公司暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。

## 3、环境保护相关的情况

公司及子公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位。

## 十九、其他重大事项的说明

适用  不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

## 二十、公司子公司重大事项

适用  不适用

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1、股份变动情况

单位：股

|           | 本次变动前       |         | 本次变动增减（+，-） |    |       |              |              | 本次变动后       |         |
|-----------|-------------|---------|-------------|----|-------|--------------|--------------|-------------|---------|
|           | 数量          | 比例      | 发行新股        | 送股 | 公积金转股 | 其他           | 小计           | 数量          | 比例      |
| 一、有限售条件股份 | 139,030,974 | 17.96%  | -           | -  | -     | -134,757,000 | -134,757,000 | 4,273,974   | 0.55%   |
| 其他内资持股    | 139,030,974 | 17.96%  | -           | -  | -     | -134,757,000 | -134,757,000 | 4,273,974   | 0.55%   |
| 其中：境内法人持股 | 134,757,000 | 17.41%  | -           | -  | -     | -134,757,000 | -134,757,000 | 0           | 0.00%   |
| 境内自然人持股   | 4,273,974   | 0.55%   | -           | -  | -     | -            | -            | 4,273,974   | 0.55%   |
| 二、无限售条件股份 | 635,113,201 | 82.04%  | -           | -  | -     | 134,757,000  | 134,757,000  | 769,870,201 | 99.45%  |
| 人民币普通股    | 635,113,201 | 82.04%  | -           | -  | -     | 134,757,000  | 134,757,000  | 769,870,201 | 99.45%  |
| 三、股份总数    | 774,144,175 | 100.00% | -           | -  | -     | -            | -            | 774,144,175 | 100.00% |

股份变动的原因

适用  不适用

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

股份变动的批准情况

适用  不适用

股份变动的过户情况

适用  不适用

股份回购的实施进展情况

适用  不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用  不适用

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

适用  不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用  不适用

#### 2、限售股份变动情况

适用  不适用

单位：股

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

## 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              | 36,161  | 年度报告披露日前上一月末普通股股东总数 | 35,216      | 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 |         |                     |             |                             |              |                                     |         |    |
| 股东名称                     | 股东性质    | 持股比例                | 报告期末持股数量    | 报告期内增减变动情况                  | 持有有限售条件的股份数量 | 持有无限售条件的股份数量                        | 质押或冻结情况 |    |
|                          |         |                     |             |                             |              |                                     | 股份状态    | 数量 |
| 杭州平海投资有限公司               | 境内非国有法人 | 17.41%              | 134,757,000 | 无增减                         | 0            | 134,757,000                         | -       | -  |
| 王鹤鸣                      | 境内自然人   | 9.58%               | 74,150,737  | 无增减                         | 0            | 74,150,737                          | -       | -  |
| 杭州澜华投资管理有限公司             | 境内非国有法人 | 4.26%               | 32,967,033  | 无增减                         | 0            | 32,967,033                          | -       | -  |

| 法泰达管理（杭州）有限公司  | 境内非国有法人  | 1.61%  | 12,500,000  | 比上年末增持 910,000 股   | 0 | 12,500,000 | - | - |
|--|--|--------|-------------|--------------------|---|------------|---|---|
| 王振丰  | 境内自然人  | 0.95%  | 7,316,000   | 比上年末减持 6,480,000 股 | 0 | 7,316,000  | - | - |
| 李一文  | 境内自然人  | 0.91%  | 7,006,900   | 比上年末增持 2,260,000 股 | 0 | 7,006,900  | - | - |
| 单玲玲  | 境内自然人  | 0.89%  | 6,867,620   | 无增减                | 0 | 6,867,620  | - | - |
| 王孝勤  | 境内自然人  | 0.86%  | 6,651,900   | 比上年末增持 1,300 股     | 0 | 6,651,900  | - | - |
| 周金振  | 境内自然人  | 0.68%  | 5,250,050   | 上年末非前 10 名股东       | 0 | 5,250,050  | - | - |
| 单康康  | 境内自然人  | 0.68%  | 5,250,000   | 比上年末减持 160,000 股   | 0 | 5,250,000  | - | - |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明   | 1.杭州平海投资有限公司、杭州澜华投资管理有限公司、王鹤鸣、单玲玲系公司实际控制人王轶磊的一致行动人。2.单康康系王鹤鸣的关联自然人。3.单康康系法泰达管理（杭州）有限公司法定代表人。除此之外，公司未知其他股东之间是否存在关联关系。 |        |             |                    |   |            |   |   |
| 前 10 名无限售条件股东持股情况  |  |        |             |                    |   |            |   |   |
| 股东名称   | 报告期末持有无限售条件股份数量  | 股份种类   |             |                    |   |            |   |   |
|  |  | 股份种类   | 数量          |                    |   |            |   |   |
| 杭州平海投资有限公司   | 134,757,000  | 人民币普通股 | 134,757,000 |                    |   |            |   |   |
| 王鹤鸣  | 74,150,737   | 人民币普通股 | 74,150,737  |                    |   |            |   |   |
| 杭州澜华投资管理有限公司   | 32,967,033   | 人民币普通股 | 32,967,033  |                    |   |            |   |   |
| 法泰达管理（杭州）有限公司  | 12,500,000   | 人民币普通股 | 12,500,000  |                    |   |            |   |   |
| 王振丰  | 7,316,000  | 人民币普通股 | 7,316,000   |                    |   |            |   |   |
| 李一文  | 7,006,900  | 人民币普通股 | 7,006,900   |                    |   |            |   |   |
| 单玲玲  | 6,867,620  | 人民币普通股 | 6,867,620   |                    |   |            |   |   |
| 王孝勤  | 6,651,900  | 人民币普通股 | 6,651,900   |                    |   |            |   |   |
| 周金振  | 5,250,050  | 人民币普通股 | 5,250,050   |                    |   |            |   |   |
| 单康康  | 5,250,000  | 人民币普通股 | 5,250,000   |                    |   |            |   |   |
| 前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明 | 1.杭州平海投资有限公司、杭州澜华投资管理有限公司、王鹤鸣、单玲玲系公司实际控制人王轶磊的一致行动人。2.单康康系王鹤鸣的关联自然人。3.单康康系法泰达管理（杭州）有限公司法定代表人。除此之外，公司未知其他股东之间是否存在关联关系。 |        |             |                    |   |            |   |   |

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

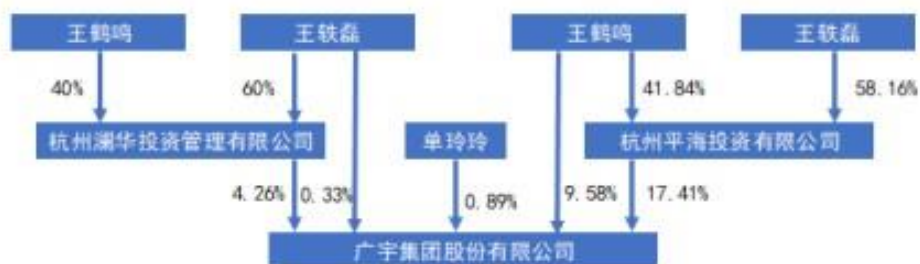
| 实际控制人姓名              | 与实际控制人关系          | 国籍 | 是否取得其他国家或地区居留权 |
|----------------------|-------------------|----|----------------|
| 王轶磊                  | 本人                | 中国 | 是              |
| 王鹤鸣                  | 一致行动（含协议、亲属、同一控制） | 中国 | 否              |
| 单玲玲                  | 一致行动（含协议、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、其他持股在 10%以上的法人股东

适用  不适用

#### 5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用  不适用

## 第七节 优先股相关情况

适用  不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第八节 可转换公司债券相关情况

适用  不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

## 第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

| 姓名  | 职务     | 任职状态 | 性别 | 年龄 | 任期起始日期      | 任期终止日期      | 期初持股数（股）  | 本期增持股份数量（股） | 本期减持股份数量（股） | 其他增减变动（股） | 期末持股数（股）  |
|-----|--------|------|----|----|-------------|-------------|-----------|-------------|-------------|-----------|-----------|
| 王轶磊 | 董事长    | 现任   | 男  | 38 | 2013年09月05日 | 2023年01月06日 | 2,443,920 | -           | -           | -         | 2,443,920 |
| 江利雄 | 董事、总裁  | 现任   | 男  | 53 | 2010年09月08日 | 2023年01月06日 | 624,227   | -           | -           | -         | 624,227   |
| 胡巍华 | 董事     | 现任   | 女  | 49 | 2007年10月11日 | 2023年01月06日 | 2,630,486 | -           | -           | -         | 2,630,486 |
| 邵少敏 | 董事、副总裁 | 现任   | 男  | 56 | 2007年10月11日 | 2023年01月06日 | -         | -           | -           | -         | -         |
| 华欣  | 董事     | 现任   | 女  | 42 | 2007年10月11日 | 2023年01月06日 | -         | -           | -           | -         | -         |
| 徐晓  | 董事     | 现任   | 男  | 52 | 2013年09月05日 | 2023年01月06日 | -         | -           | -           | -         | -         |
| 何美云 | 独立董事   | 现任   | 女  | 58 | 2016年10月18日 | 2023年01月06日 | -         | -           | -           | -         | -         |
| 张淼洪 | 独立董事   | 现任   | 男  | 71 | 2016年10月18日 | 2023年01月06日 | -         | -           | -           | -         | -         |
| 刘南  | 独立董事   | 现任   | 男  | 64 | 2020年01月07日 | 2023年01月06日 | -         | -           | -           | -         | -         |
| 姚铮  | 独立董事   | 离任   | 男  | 63 | 2013年09月05日 | 2020年01月07日 | -         | -           | -           | -         | -         |
| 黎洁  | 监事会主席  | 现任   | 女  | 43 | 2010年09月08日 | 2023年01月06日 | -         | -           | -           | -         | -         |
| 白琳  | 监事     | 现任   | 男  | 37 | 2017年09月20日 | 2023年01月06日 | -         | -           | -           | -         | -         |
| 马量  | 监事     | 现任   | 男  | 46 | 2020年03月27日 | 2023年01月06日 | -         | -           | -           | -         | -         |
| 李斌  | 监事     | 任免   | 男  | 40 | 2020年01月07日 | 2020年03月27日 | -         | -           | -           | -         | -         |
| 宋鉴明 | 监事     | 任免   | 男  | 44 | 2010年09月08日 | 2020年01月07日 | -         | -           | -           | -         | -         |

|     |      |    |    |    |             |             |           |   |   |   |           |
|-----|------|----|----|----|-------------|-------------|-----------|---|---|---|-----------|
| 廖巍华 | 副总裁  | 现任 | 男  | 45 | 2010年09月08日 | 2023年01月06日 | -         | - | - | - | -         |
| 胡建超 | 副总裁  | 任免 | 男  | 55 | 2010年09月08日 | 2020年01月07日 | -         | - | - | - | -         |
| 陈连勇 | 总会计师 | 现任 | 男  | 45 | 2007年10月11日 | 2023年01月06日 | -         | - | - | - | -         |
| 合计  | --   | -- | -- | -- | --          | --          | 5,698,633 | 0 | 0 | 0 | 5,698,633 |

## 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√ 适用 □ 不适用

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

## 三、任职情况

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

### (1) 董事

王轶磊先生，硕士，2004年进入公司工作，曾任总裁秘书、证券部经理、董事会秘书、副总裁、常务副总裁、总裁、副董事长。现任公司董事长，公司控股股东杭州平海投资有限公司执行董事、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。2003年至2018年7月任公司控股股东杭州平海投资有限公司执行董事。现任公司党委书记、董事。

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

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

徐晓先生，本科。2011年进入公司工作，现任公司董事。

何美云女士，硕士、EMBA，高级经济师，杭州仲裁委员会仲裁员。顾家家居股份有限公司独立董事、浙江富春江环保热电股份有限公司独立董事（2020年12月卸任）、浙江沪杭甬高速公路股份有限公司独立监事。现任公司独立董事。

张淼洪先生，高级会计师。杭州电魂网络科技股份有限公司独立董事、普洛药业股份有限公司独立董事（2020年4月卸任）、数源科技股份有限公司独立董事（2021年1月卸任）。现任公司独立董事。

刘南先生，大专。曾任杭州市上城区小营街道主任、书记，杭州市上城区劳动局局长，杭州市上城区工业园区主任，杭州市上城区区长助理，杭州市上城区副区长，杭州市老龄工作办公室主任，杭州市民政局副局长。现任公司独立董事（因个人原

因已提出辞职，将在公司股东大会选举产生新任独立董事后生效)。

姚铮先生，硕士，教授，博士生导师。1992年5月起在浙江大学任教，现任浙江大学管理学院财务与会计学系教授，博士生导师。报告期内任公司独立董事（2020年1月卸任）。

(2) 监事

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

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

马量先生，工学学士。曾任浙江卡森置业有限公司总建筑师，浙江物产中大金石集团有限公司副总建筑师、建设与前期部总经理。2019年进入公司工作，现任公司监事。

李斌先生，金融学硕士。2016年进入公司工作，现任公司全资子公司浙江广宇创业投资管理有限公司副总经理。报告期内任公司监事（2020年3月卸任）。

宋鉴明先生，管理学学士、高级会计师、中国注册会计师、中国注册税务师。2007年进入公司工作。报告期内任公司监事（2020年1月卸任）。

(3) 高级管理人员

江利雄先生，总裁，简历见前述董事介绍。

邵少敏先生，副总裁，简历见前述董事介绍。

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

胡建超先生，本科，高级工程师。曾任公司生产技术部经理、核算供应部经理、总裁助理，报告期内任公司副总裁（2020年1月卸任）。

陈连勇先生，管理学学士，高级会计师、注册会计师、注册税务师。现任公司总会计师，兼任浙江严牌过滤技术股份有限公司独立董事、浙江华正新材料股份有限公司独立董事、杭州平治信息技术股份有限公司独立董事、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、上海十月妈咪网络股份有限公司独立董事（2020年1月卸任）、浙江长华科技股份有限公司独立董事（2020年7月卸任）。

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    | 杭州贵宇投资管理有限公司  | 董事、总经理     | 2017年03月20日 | -      | 否             |
| 王轶磊    | 绍兴广龙房地产开发有限公司 | 执行董事、总经理   | 2019年05月13日 | -      | 否             |
| 王轶磊    | 浙江股权服务集团有限公司  | 董事         | 2017年11月08日 | -      | 否             |

|     |                  |         |             |             |   |
|-----|------------------|---------|-------------|-------------|---|
|     |                  |         | 日           |             |   |
| 江利雄 | 杭州贵宇投资管理有限公司     | 董事      | 2019年06月18日 | -           | 否 |
| 邵少敏 | 浙江中国轻纺城集团股份有限公司  | 独立董事    | 2015年03月17日 | -           | 是 |
| 邵少敏 | 江苏硕世生物科技股份有限公司   | 独立董事    | 2017年08月01日 | -           | 是 |
| 何美云 | 浙江富春江环保热电股份有限公司  | 独立董事    | 2017年09月12日 | 2020年12月04日 | 是 |
| 何美云 | 顾家家居股份有限公司       | 独立董事    | 2017年12月01日 | -           | 是 |
| 何美云 | 浙江沪杭甬高速公路股份有限公司  | 监事      | 2017年06月01日 | -           | 是 |
| 张淼洪 | 杭州电魂网络科技股份有限公司   | 独立董事    | 2015年10月01日 | -           | 是 |
| 张淼洪 | 普洛药业股份有限公司       | 独立董事    | 2014年04月08日 | 2020年04月08日 | 是 |
| 张淼洪 | 数源科技股份有限公司       | 独立董事    | 2014年06月30日 | -           | 是 |
| 陈连勇 | 浙江严牌过滤技术股份有限公司   | 独立董事    | 2017年04月01日 | -           | 是 |
| 陈连勇 | 浙江华正新材料股份有限公司    | 独立董事    | 2017年04月19日 | -           | 是 |
| 陈连勇 | 浙江长华科技股份有限公司     | 独立董事    | 2018年08月02日 | 2020年07月01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 | -           | 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 | 上海十月妈咪网络股份有限公司   | 独立董事    | 2015年06月09日 | 2020年01月06日 | 是 |
| 廖巍华 | 浙江佳汇建筑设计股份有限公司   | 副董事长、董事 | 2014年12月01日 | -           | 否 |
| 廖巍华 | 杭州万广置业有限公司       | 董事长     | 2017年06月09日 | -           | 否 |
| 廖巍华 | 黄山景扬置业有限公司       | 董事长     | 2020年09月16日 | -           | 否 |

|              |                 |    |             |   |   |
|--------------|-----------------|----|-------------|---|---|
| 廖巍华          | 杭州祥瑞汽车产业园开发有限公司 | 董事 | 2017年10月18日 | - | 否 |
| 廖巍华          | 杭州祥胜汽车产业园开发有限公司 | 董事 | 2018年07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、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用  不适用

#### 四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

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

报告期内，公司没有对董事、监事和高级管理人员的薪酬制度进行修订。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

| 姓名  | 职务     | 性别 | 年龄 | 任职状态 | 从公司获得的税前报酬总额 | 是否在公司关联方获取报酬 |
|-----|--------|----|----|------|--------------|--------------|
| 王轶磊 | 董事长    | 男  | 38 | 现任   | 103.41       | 否            |
| 江利雄 | 董事、总裁  | 男  | 53 | 现任   | 163.89       | 否            |
| 胡巍华 | 董事     | 女  | 49 | 现任   | 77.00        | 否            |
| 邵少敏 | 董事、副总裁 | 男  | 56 | 现任   | 57.31        | 否            |
| 华欣  | 董事     | 女  | 42 | 现任   | 57.48        | 否            |
| 徐晓  | 董事     | 男  | 52 | 现任   | 35.71        | 否            |
| 何美云 | 独立董事   | 女  | 58 | 现任   | 8.00         | 否            |
| 张淼洪 | 独立董事   | 男  | 71 | 现任   | 8.00         | 否            |
| 刘南  | 独立董事   | 男  | 64 | 现任   | 7.21         | 否            |
| 姚铮  | 独立董事   | 男  | 63 | 离任   | 0.79         | 否            |
| 黎洁  | 监事会主席  | 女  | 43 | 现任   | 54.98        | 否            |
| 白琳  | 监事     | 男  | 37 | 现任   | 40.32        | 否            |
| 马量  | 监事     | 男  | 46 | 现任   | 54.25        | 否            |
| 李斌  | 监事     | 男  | 40 | 任免   | 23.94        | 否            |
| 宋鉴明 | 监事     | 男  | 44 | 任免   | 38.59        | 否            |
| 廖巍华 | 副总裁    | 男  | 45 | 现任   | 80.24        | 否            |
| 胡建超 | 副总裁    | 男  | 55 | 任免   | 74.17        | 否            |

|     |      |    |    |    |        |    |
|-----|------|----|----|----|--------|----|
| 陈连勇 | 总会计师 | 男  | 45 | 现任 | 64.74  | 否  |
| 合计  | --   | -- | -- | -- | 950.03 | -- |

公司董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用  不适用

## 五、公司员工情况

### 1、员工数量、专业构成及教育程度

|                           |           |
|---------------------------|-----------|
| 母公司在职员工的数量（人）             | 82        |
| 主要子公司在职员工的数量（人）           | 313       |
| 在职员工的数量合计（人）              | 395       |
| 当期领取薪酬员工总人数（人）            | 395       |
| 母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人） | 33        |
| 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                      | 94        |
| 技术人员                      | 71        |
| 财务人员                      | 41        |
| 行政人员                      | 68        |
| 其他人员                      | 121       |
| 合计                        | 395       |
| 教育程度                      |           |
| 教育程度类别                    | 数量（人）     |
| 硕士及以上                     | 22        |
| 本科                        | 151       |
| 大专                        | 89        |
| 大专以下                      | 133       |
| 合计                        | 395       |

### 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

培训工作作为公司在“突破中前行”保驾护航，积极寻求各种培训资源和渠道，搭建完善的培训体系，包括新员工入职导向培训、在职人员业务培训、管理者提升培训、后备军储备培训等，坚持按需施教、务求实效的原则，分层次、分类别的开展资料丰富、形式灵活的培训，增强培训教育的针对性和实效性，确保培训质量。

### 4、劳务外包情况

适用  不适用

## 第十节 公司治理

### 一、公司治理的基本状况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》等有关法律法规的要求，修订了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《提名与战略委员会实施细则》、《审计委员会实施细则》、《独立董事工作制度》、《信息披露管理制度》等制度，进一步规范公司运作，提升公司治理水平。运营规范、独立性强、信息披露及时、透明，公司治理的实际情况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

#### （1）关于股东与股东大会

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

#### （2）关于控股股东与上市公司

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

#### （3）关于董事与董事会

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

#### （4）关于监事和监事会

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

#### （5）关于绩效评价与激励约束机制

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

#### （6）关于与相关利益者

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

#### （7）关于信息披露和透明度

公司严格按照《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》、《上市公司信息披露管理办法》、公司《信息披露管理制度》和公司《投资者关系管理办法》等相关法规、制度的规定和要求，认真履行信息披露义务。公司指定董事会秘书负责信息披露工作、接待投资者的来访和咨询，建立投资者专线电话、电子邮箱，设立专门机构并配备了相应的人员，真实、准确、完整、及时地披露信息。并指定《证券时报》、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）为公司信息披露媒体，还通过深圳证券交易所

互动易平台和接待来访等方式加强与投资者的沟通与交流，确保公司所有股东能够以平等的机会获知公司重要信息。同时，公司进一步加强了与监管机构的经常性联系和主动沟通，积极向监管机构报告和报备公司相关事项，确保公司信息披露更加规范。

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

是  否

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

## 二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

### 1、业务独立情况

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

### 2、人员独立情况

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

### 3、资产独立情况

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

### 4、机构独立情况

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

### 5、财务独立情况

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

## 三、同业竞争情况

适用  不适用

## 四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

### 1、本报告期股东大会情况

| 会议届次            | 会议类型   | 投资者参与比例 | 召开日期             | 披露日期             | 披露索引                          |
|-----------------|--------|---------|------------------|------------------|-------------------------------|
| 2020 年第一次临时股东大会 | 临时股东大会 | 35.34%  | 2020 年 01 月 07 日 | 2020 年 01 月 08 日 | 《广宇集团股份有限公司关于 2020 年第一次临时股东大会 |

|                     |        |        |                  |                  |   |
|---------------------|--------|--------|------------------|------------------|---|
|                     |        |        |                  |                  | 会决议公告》<br>(2020-001)披露于<br>2020 年 1 月 8 日的<br>《证券时报》和巨潮<br>资讯网  |
| 2020 年第二次临时<br>股东大会 | 临时股东大会 | 36.72% | 2020 年 02 月 26 日 | 2020 年 02 月 27 日 | 《广宇集团股份有<br>限公司关于 2020 年<br>第二次临时股东大<br>会决议公告》<br>(2020-008)披露于<br>2020 年 2 月 27 日的<br>《证券时报》和巨潮<br>资讯网 |
| 2020 年第三次临时<br>股东大会 | 临时股东大会 | 34.48% | 2020 年 03 月 27 日 | 2020 年 03 月 28 日 | 《广宇集团股份有<br>限公司关于 2020 年<br>第三次临时股东大<br>会决议公告》<br>(2020-022)披露于<br>2020 年 3 月 28 日的<br>《证券时报》和巨潮<br>资讯网 |
| 2019 年年度股东大<br>会    | 年度股东大会 | 34.70% | 2020 年 05 月 18 日 | 2020 年 05 月 19 日 | 《广宇集团股份有<br>限公司关于 2019 年<br>年度股东大会决议<br>公告》(2020-049)<br>披露于 2020 年 5 月<br>19 日的《证券时报》<br>和巨潮资讯网        |
| 2020 年第四次临时<br>股东大会 | 临时股东大会 | 34.69% | 2020 年 06 月 03 日 | 2020 年 06 月 04 日 | 《广宇集团股份有<br>限公司关于 2020 年<br>第四次临时股东大<br>会决议公告》<br>(2020-058)披露于<br>2020 年 6 月 4 日的<br>《证券时报》和巨潮<br>资讯网  |
| 2020 年第五次临时<br>股东大会 | 临时股东大会 | 35.38% | 2020 年 10 月 09 日 | 2020 年 10 月 10 日 | 《广宇集团股份有<br>限公司关于 2020 年<br>第五次临时股东大<br>会决议公告》<br>(2020-081)披露于<br>2020 年 10 月 10 日<br>的《证券时报》和巨        |

|  |  |  |  |  |      |
|--|--|--|--|--|------|
|  |  |  |  |  | 潮资讯网 |
|--|--|--|--|--|------|

## 2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用  不适用

## 五、报告期内独立董事履行职责的情况

### 1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

| 独立董事出席董事会及股东大会的情况 |              |           |              |           |         |                  |          |
|-------------------|--------------|-----------|--------------|-----------|---------|------------------|----------|
| 独立董事姓名            | 本报告期应参加董事会次数 | 现场出席董事会次数 | 以通讯方式参加董事会次数 | 委托出席董事会次数 | 缺席董事会次数 | 是否连续两次未亲自参加董事会会议 | 出席股东大会次数 |
| 何美云               | 35           | 2         | 33           | 0         | 0       | 否                | 6        |
| 张淼洪               | 35           | 2         | 33           | 0         | 0       | 否                | 6        |
| 刘南                | 35           | 2         | 33           | 0         | 0       | 否                | 6        |
| 姚铮                | 0            | 0         | 0            | 0         | 0       | 否                | 1        |

连续两次未亲自出席董事会的说明

### 2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是  否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

### 3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是  否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

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

## 六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

### 1、公司董事会审计委员会履职情况

报告期内审计委员会召开了5次会议，按照《董事会审计委员会实施细则》的相关规则，就公司季度财务报告、半年度财务报告、公司对外担保情况、子公司资金流向监控报告、募集资金存放与使用情况的专项报告等进行了审议，并就年度财务报告的编制工作进行沟通讨论；同时还审议了公司审计部上一年度的审计工作报告和下一年度的审计工作计划，督促审计部对审计工作中发现的问题进行整改。

2、公司董事会提名与战略委员会履职情况

报告期内公司提名与战略委员会共召开了1次会议，讨论了公司发展战略问题。

3、公司董事会薪酬与考核委员会履职情况

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

## 七、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是  否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 八、高级管理人员的考评及激励情况

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

董事会薪酬与考核委员会听取了公司高级管理人员的2020年度工作述职报告，并根据公司年初确定的绩效评价标准和程序对高级管理人员进行了考评，认为：公司高级管理人员严格按照《公司章程》的规定和《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》等有关要求，恪尽职守、勤勉尽责，确保了公司健康可持续发展。

## 九、内部控制评价报告

### 1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是  否

### 2、内控自我评价报告

|                              |                          |       |
|------------------------------|--------------------------|-------|
| 内部控制评价报告全文披露日期               | 2021 年 04 月 24 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 | 82.85%                   |       |
| 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 | 91.13%                   |       |
| 缺陷认定标准                       |                          |       |
| 类别                           | 财务报告                     | 非财务报告 |

|                       |   |   |
|-----------------------|---|---|
| <p>定性标准</p>           | <p>具有以下任一特征的缺陷定性为重大缺陷：<br/>                     a、控制环境无效；<br/>                     b、公司董事、监事和高级管理人员的舞弊行为；<br/>                     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。<br/>                     具有以下任一特征的缺陷定性为重要缺陷：<br/>                     a、未依照公认会计准则选择和应用会计政策；<br/>                     b、未建立反舞弊程序和控制措施；<br/>                     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。<br/>                     财务报告内部控制一般缺陷的迹象包括：<br/>                     除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。</p> | <p>公司确定的非财务报告内部控制缺陷评价的定性标准如下：<br/>                     具有以下任一特征的缺陷定性为重大缺陷：<br/>                     a、企业决策程序不科学；<br/>                     b、违犯国家法律、法规，如污染环境；<br/>                     c、内部控制评价结果特别是重大或重要缺陷未得到整改；<br/>                     d、重要业务缺乏制度控制或制度系统失效。<br/>                     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。</p> |
| <p>定量标准</p>           | <p>重要程度项目 直接财产损失金额<br/>                     负面影响<br/>                     一般缺陷 损失&lt;合并报表税前利润的 3%<br/>                     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<br/>                     重要缺陷 合并报表税前利润的 3%≤损失&lt;合并报表税前利润的 5%<br/>                     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<br/>                     重大缺陷 损失≥合并报表税前利润的 5%<br/>                     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</p>   | <p>重要程度项目 利润总额潜在错报<br/>                     一般缺陷 错报&lt;合并报表税前利润的 3%<br/>                     重要缺陷 合并报表税前利润的 3%≤错报&lt;合并报表税前利润的 5%<br/>                     重大缺陷 错报≥合并报表税前利润的 5%</p>   |
| <p>财务报告重大缺陷数量（个）</p>  |   | <p>0</p>  |
| <p>非财务报告重大缺陷数量（个）</p> |   | <p>0</p>  |
| <p>财务报告重要缺陷数量（个）</p>  |   | <p>0</p>  |
| <p>非财务报告重要缺陷数量（个）</p> |   | <p>0</p>  |

## 十、内部控制审计报告或鉴证报告

### 内部控制鉴证报告

| 内部控制鉴证报告中的审议意见段   |                          |
|---|--------------------------|
| <p>我们认为，贵公司按照财政部等五部委颁发的《企业内部控制基本规范》及相关规定于 2020 年 12 月 31 日在所有重大方面保持了与财务报表相关的有效的内部控制。</p> <p>本结论是在受到鉴证报告中指出的固有限制的条件下形成的。</p> |                          |
| 内控鉴证报告披露情况  | 披露                       |
| 内部控制鉴证报告全文披露日期  | 2021 年 04 月 24 日         |
| 内部控制鉴证报告全文披露索引  | 巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn） |
| 内控鉴证报告意见类型  | 标准无保留意见                  |
| 非财务报告是否存在重大缺陷   | 否                        |

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制鉴证报告

是  否

会计师事务所出具的内部控制鉴证报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是  否

## 第十一节 公司债券相关情况

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

否

## 第十二节 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 | 2021 年 04 月 23 日       |
| 审计机构名称   | 立信会计师事务所（特殊普通合伙）       |
| 审计报告文号   | 信会师报字[2021]第 ZF10316 号 |
| 注册会计师姓名  | 蔡畅 吴宏量                 |

### 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2020年12月31日的合并及母公司资产负债表，2020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2020年12月31日的合并及母公司财务状况以及2020年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

#### 二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于广宇集团，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

#### 三、关键审计事项

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

我们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   |
|--|---|
| <b>（一）收入确认</b>   |   |
| “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”注释二十四所述的会计政策及“五、合并财务报表项目附注”注释三十九。<br>截止2020年12月31日，广宇集团营业收入5,233,546,724.32元中，房地产开发项目收入2,382,234,533.96元。由于房地产开发项目的收入对广宇集团的重要性，以及单个房地产开发项目销售收入确认上的细小错误汇总起来可能对广宇集团的利润产生重大影响，因此，我们将广宇集团的房地产项目的收入确认识别为关键审计事项。 | 与房地产开发项目的收入确认的评价相关的审计程序中包括以下程序：<br>1、评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；<br>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；<br>3、就本年确认房产销售收入的项目，选取样本，检查买卖合同及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已按照集团的收入确认政策确认； |

|  |   |
|--|---|
|  | 4、就资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认。  |
| <b>(二) 存货跌价准备</b>  |   |
| <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”注释七。</p> <p>2020年12月31日，广宇集团开发成本、开发产品、拟开发土地等(以下统称“存货”)总金额约为人民币11,192,974,294.15元，约占集团总资产的71.51%。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> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、评价管理层与编制和监督预算及预测各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性；</li> <li>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；</li> <li>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；</li> <li>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2020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。</li> </ol> |

#### 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2020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，但目的并非对内部控制的有

效性发表意见。

(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）。

在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：蔡畅（项目合伙人）

中国注册会计师：吴宏量

中国·上海

二零二一年四月二十三日

## 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

单位：元

| 项目    | 2020 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|-------|------------------|------------------|
| 流动资产： |                  |                  |
| 货币资金  | 1,420,619,920.64 | 1,500,263,369.55 |
| 结算备付金 |                  |                  |

|             |                   |                   |
|-------------|-------------------|-------------------|
| 拆出资金        |                   |                   |
| 交易性金融资产     | 54,740,000.00     | 48,030,000.00     |
| 衍生金融资产      |                   |                   |
| 应收票据        |                   |                   |
| 应收账款        | 33,644,178.83     | 56,228,890.58     |
| 应收款项融资      | 10,417,143.60     | 806,536.75        |
| 预付款项        | 625,203,761.65    | 194,025,051.50    |
| 应收保费        |                   |                   |
| 应收分保账款      |                   |                   |
| 应收分保合同准备金   |                   |                   |
| 其他应收款       | 639,594,024.86    | 813,102,006.70    |
| 其中：应收利息     | 222,359.12        | 243,684.30        |
| 应收股利        |                   |                   |
| 买入返售金融资产    |                   |                   |
| 存货          | 11,192,974,294.15 | 9,225,115,461.79  |
| 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      | 320,425,305.85    | 254,133,356.62    |
| 流动资产合计      | 14,297,618,629.58 | 12,091,704,673.49 |
| 非流动资产：      |                   |                   |
| 发放贷款和垫款     | 65,179,250.00     | 23,760,000.00     |
| 债权投资        | 49,000,000.00     | 49,000,000.00     |
| 其他债权投资      |                   |                   |
| 长期应收款       |                   |                   |
| 长期股权投资      | 585,185,214.98    | 327,058,932.84    |
| 其他权益工具投资    |                   |                   |
| 其他非流动金融资产   | 60,826,114.32     | 42,000,000.00     |
| 投资性房地产      | 107,525,604.07    | 111,472,230.31    |
| 固定资产        | 16,052,096.36     | 18,343,062.62     |
| 在建工程        |                   |                   |
| 生产性生物资产     |                   |                   |
| 油气资产        |                   |                   |
| 使用权资产       |                   |                   |

|             |                   |                   |
|-------------|-------------------|-------------------|
| 无形资产        | 6,679,956.89      | 7,279,703.46      |
| 开发支出        |                   |                   |
| 商誉          | 1,396,607.14      | 1,396,607.14      |
| 长期待摊费用      | 1,651,878.64      | 4,104,200.27      |
| 递延所得税资产     | 271,220,245.33    | 241,599,661.41    |
| 其他非流动资产     | 189,957,583.98    | 158,290,705.57    |
| 非流动资产合计     | 1,354,674,551.71  | 984,305,103.62    |
| 资产总计        | 15,652,293,181.29 | 13,076,009,777.11 |
| 流动负债：       |                   |                   |
| 短期借款        | 47,067,500.00     | 60,672,025.02     |
| 向中央银行借款     |                   |                   |
| 拆入资金        |                   |                   |
| 交易性金融负债     |                   |                   |
| 衍生金融负债      |                   |                   |
| 应付票据        | 416,743,634.56    | 218,437,916.13    |
| 应付账款        | 858,634,694.37    | 547,662,974.55    |
| 预收款项        | 11,076,476.28     | 3,897,096,128.79  |
| 合同负债        | 4,659,637,146.83  |                   |
| 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      | 25,305,184.67     | 26,583,295.90     |
| 应交税费        | 599,783,600.37    | 586,696,085.08    |
| 其他应付款       | 1,717,982,795.52  | 1,420,689,215.62  |
| 其中：应付利息     |                   |                   |
| 应付股利        |                   |                   |
| 应付手续费及佣金    |                   |                   |
| 应付分保账款      |                   |                   |
| 持有待售负债      |                   |                   |
| 一年内到期的非流动负债 | 231,262,116.14    | 610,828,651.66    |
| 其他流动负债      | 388,197,266.81    |                   |
| 流动负债合计      | 8,955,690,415.55  | 7,368,666,292.75  |
| 非流动负债：      |                   |                   |

|               |                   |                   |
|---------------|-------------------|-------------------|
| 保险合同准备金       |                   |                   |
| 长期借款          | 2,415,290,648.07  | 1,867,958,055.66  |
| 应付债券          |                   |                   |
| 其中：优先股        |                   |                   |
| 永续债           |                   |                   |
| 租赁负债          |                   |                   |
| 长期应付款         |                   |                   |
| 长期应付职工薪酬      |                   |                   |
| 预计负债          | 15,170,163.49     |                   |
| 递延收益          | 88,000.00         | 60,000.00         |
| 递延所得税负债       | 52,461,994.98     | 40,331,767.63     |
| 其他非流动负债       | 38,669,257.24     |                   |
| 非流动负债合计       | 2,521,680,063.78  | 1,908,349,823.29  |
| 负债合计          | 11,477,370,479.33 | 9,277,016,116.04  |
| 所有者权益：        |                   |                   |
| 股本            | 774,144,175.00    | 774,144,175.00    |
| 其他权益工具        |                   |                   |
| 其中：优先股        |                   |                   |
| 永续债           |                   |                   |
| 资本公积          | 847,426,819.79    | 847,412,845.21    |
| 减：库存股         |                   |                   |
| 其他综合收益        |                   | 425,620.50        |
| 专项储备          |                   |                   |
| 盈余公积          | 241,658,206.90    | 220,862,085.89    |
| 一般风险准备        |                   |                   |
| 未分配利润         | 1,776,676,901.71  | 1,564,673,333.30  |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 3,639,906,103.40  | 3,407,518,059.90  |
| 少数股东权益        | 535,016,598.56    | 391,475,601.17    |
| 所有者权益合计       | 4,174,922,701.96  | 3,798,993,661.07  |
| 负债和所有者权益总计    | 15,652,293,181.29 | 13,076,009,777.11 |

法定代表人：王轶磊

主管会计工作负责人：陈连勇

会计机构负责人：齐磊

## 2、母公司资产负债表

单位：元

| 项目          | 2020 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|-------------|------------------|------------------|
| 流动资产：       |                  |                  |
| 货币资金        | 116,594,883.81   | 159,272,189.11   |
| 交易性金融资产     |                  |                  |
| 衍生金融资产      |                  |                  |
| 应收票据        |                  |                  |
| 应收账款        | 1,542,504.46     | 6,457,585.74     |
| 应收款项融资      |                  |                  |
| 预付款项        |                  |                  |
| 其他应收款       | 2,678,304,275.29 | 2,569,287,750.58 |
| 其中：应收利息     |                  |                  |
| 应收股利        |                  |                  |
| 存货          | 109,373,718.51   | 123,523,816.14   |
| 合同资产        |                  |                  |
| 持有待售资产      |                  |                  |
| 一年内到期的非流动资产 |                  |                  |
| 其他流动资产      | 1,651,495.68     | 122,515.69       |
| 流动资产合计      | 2,907,466,877.75 | 2,858,663,857.26 |
| 非流动资产：      |                  |                  |
| 债权投资        |                  |                  |
| 其他债权投资      |                  |                  |
| 长期应收款       |                  |                  |
| 长期股权投资      | 1,914,015,877.91 | 1,458,421,940.74 |
| 其他权益工具投资    |                  |                  |
| 其他非流动金融资产   |                  |                  |
| 投资性房地产      | 37,626,627.52    | 39,094,071.16    |
| 固定资产        | 10,953,439.62    | 11,663,809.69    |
| 在建工程        |                  |                  |
| 生产性生物资产     |                  |                  |
| 油气资产        |                  |                  |
| 使用权资产       |                  |                  |
| 无形资产        | 6,505,617.06     | 7,036,484.76     |
| 开发支出        |                  |                  |
| 商誉          |                  |                  |

|             |                  |                  |
|-------------|------------------|------------------|
| 长期待摊费用      |                  |                  |
| 递延所得税资产     | 86,861,109.56    | 68,408,902.25    |
| 其他非流动资产     |                  |                  |
| 非流动资产合计     | 2,055,962,671.67 | 1,584,625,208.60 |
| 资产总计        | 4,963,429,549.42 | 4,443,289,065.86 |
| 流动负债：       |                  |                  |
| 短期借款        |                  |                  |
| 交易性金融负债     |                  |                  |
| 衍生金融负债      |                  |                  |
| 应付票据        |                  |                  |
| 应付账款        | 2,307,108.46     | 2,910,781.06     |
| 预收款项        | 4,100,642.55     | 4,288,615.12     |
| 合同负债        |                  |                  |
| 应付职工薪酬      | 6,506,241.66     | 3,898,350.03     |
| 应交税费        | 54,158,512.61    | 54,809,840.28    |
| 其他应付款       | 1,532,236,451.97 | 1,159,440,361.52 |
| 其中：应付利息     |                  |                  |
| 应付股利        |                  |                  |
| 持有待售负债      |                  |                  |
| 一年内到期的非流动负债 | 15,000,000.00    | 10,000,000.00    |
| 其他流动负债      |                  |                  |
| 流动负债合计      | 1,614,308,957.25 | 1,235,347,948.01 |
| 非流动负债：      |                  |                  |
| 长期借款        | 190,276,286.39   | 210,296,651.67   |
| 应付债券        |                  |                  |
| 其中：优先股      |                  |                  |
| 永续债         |                  |                  |
| 租赁负债        |                  |                  |
| 长期应付款       |                  |                  |
| 长期应付职工薪酬    |                  |                  |
| 预计负债        | 15,170,163.49    |                  |
| 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    | 205,446,449.88   | 210,296,651.67   |
| 负债合计       | 1,819,755,407.13 | 1,445,644,599.68 |
| 所有者权益：     |                  |                  |
| 股本         | 774,144,175.00   | 774,144,175.00   |
| 其他权益工具     |                  |                  |
| 其中：优先股     |                  |                  |
| 永续债        |                  |                  |
| 资本公积       | 1,018,046,211.12 | 1,018,046,211.12 |
| 减：库存股      |                  |                  |
| 其他综合收益     |                  |                  |
| 专项储备       |                  |                  |
| 盈余公积       | 224,307,796.18   | 203,511,675.17   |
| 未分配利润      | 1,127,175,959.99 | 1,001,942,404.89 |
| 所有者权益合计    | 3,143,674,142.29 | 2,997,644,466.18 |
| 负债和所有者权益总计 | 4,963,429,549.42 | 4,443,289,065.86 |

### 3、合并利润表

单位：元

| 项目          | 2020 年度          | 2019 年度          |
|-------------|------------------|------------------|
| 一、营业总收入     | 5,238,113,001.43 | 3,839,789,314.66 |
| 其中：营业收入     | 5,233,546,724.32 | 3,834,976,106.89 |
| 利息收入        | 4,566,277.11     | 4,813,207.77     |
| 已赚保费        |                  |                  |
| 手续费及佣金收入    |                  |                  |
| 二、营业总成本     | 4,855,908,416.80 | 3,243,925,267.87 |
| 其中：营业成本     | 4,438,151,469.64 | 2,707,488,204.69 |
| 利息支出        |                  |                  |
| 手续费及佣金支出    | 6,850.96         | 5,761.40         |
| 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                 | 141,577,613.27 | 263,360,397.18 |
| 销售费用                  | 93,133,250.45  | 102,646,148.86 |
| 管理费用                  | 135,870,304.25 | 123,928,281.49 |
| 研发费用                  |                |                |
| 财务费用                  | 47,168,928.23  | 46,496,474.25  |
| 其中：利息费用               | 42,426,695.90  | 53,327,215.44  |
| 利息收入                  | 10,221,621.31  | 7,170,809.36   |
| 加：其他收益                | 2,712,609.49   | 1,912,972.68   |
| 投资收益（损失以“-”号填列）       | 50,541,910.07  | 12,811,339.91  |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益    | 34,851,046.58  | 6,245,076.64   |
| 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）   | 20,576,114.32  |                |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列）     | -24,534,081.66 | -56,223,624.21 |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列）     | -10,296,580.29 | -238,810.78    |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列）     | 91,013.35      | -10,059.07     |
| 三、营业利润（亏损以“-”号填列）     | 421,295,569.91 | 554,115,865.32 |
| 加：营业外收入               | 2,885,784.68   | 2,345,308.97   |
| 减：营业外支出               | 5,437,924.46   | 465,308.63     |
| 四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）   | 418,743,430.13 | 555,995,865.66 |
| 减：所得税费用               | 90,878,934.51  | 134,424,310.93 |
| 五、净利润（净亏损以“-”号填列）     | 327,864,495.62 | 421,571,554.73 |
| （一）按经营持续性分类           |                |                |
| 1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列） | 327,864,495.62 | 421,571,554.73 |
| 2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列） |                |                |

|                       |                |                |
|-----------------------|----------------|----------------|
| (二) 按所有权归属分类          |                |                |
| 1. 归属于母公司股东的净利润       | 294,731,223.42 | 233,237,854.46 |
| 2. 少数股东损益             | 33,133,272.20  | 188,333,700.27 |
| 六、其他综合收益的税后净额         | -834,550.00    | 834,550.00     |
| 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额  | -425,620.50    | 425,620.50     |
| (一) 不能重分类进损益的其他综合收益   |                |                |
| 1. 重新计量设定受益计划变动额      |                |                |
| 2. 权益法下不能转损益的其他综合收益   |                |                |
| 3. 其他权益工具投资公允价值变动     |                |                |
| 4. 企业自身信用风险公允价值变动     |                |                |
| 5. 其他                 |                |                |
| (二) 将重分类进损益的其他综合收益    | -425,620.50    | 425,620.50     |
| 1. 权益法下可转损益的其他综合收益    |                |                |
| 2. 其他债权投资公允价值变动       |                |                |
| 3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额 |                |                |
| 4. 其他债权投资信用减值准备       |                |                |
| 5. 现金流量套期储备           | -425,620.50    | 425,620.50     |
| 6. 外币财务报表折算差额         |                |                |
| 7. 其他                 |                |                |
| 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额   | -408,929.50    | 408,929.50     |
| 七、综合收益总额              | 327,029,945.62 | 422,406,104.73 |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额      | 294,305,602.92 | 233,663,474.96 |
| 归属于少数股东的综合收益总额        | 32,724,342.70  | 188,742,629.77 |
| 八、每股收益：               |                |                |

|            |      |      |
|------------|------|------|
| (一) 基本每股收益 | 0.38 | 0.30 |
| (二) 稀释每股收益 | 0.38 | 0.30 |

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                            | 2020 年度        | 2019 年度        |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| 一、营业收入                        | 74,285,118.45  | 98,715,478.47  |
| 减：营业成本                        | 16,311,970.03  | 31,457,805.31  |
| 税金及附加                         | 4,646,842.84   | 5,123,838.27   |
| 销售费用                          | 3,560,226.77   | 1,888,833.42   |
| 管理费用                          | 19,685,448.28  | 17,740,807.41  |
| 研发费用                          |                |                |
| 财务费用                          | 18,280,360.40  | 14,912,608.92  |
| 其中：利息费用                       | 20,845,005.03  | 20,298,228.28  |
| 利息收入                          | 4,004,300.89   | 5,411,811.58   |
| 加：其他收益                        | 69,850.05      |                |
| 投资收益（损失以“－”号填列）               | 257,051,773.68 | 241,825,416.66 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益            | -2,648,226.32  | 5,641,355.74   |
| 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）             | -73,808,829.26 | -80,855,424.10 |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列）             |                |                |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列）             |                |                |
| 二、营业利润（亏损以“－”号填列）             | 195,113,064.60 | 188,561,577.70 |

|                        |                |                |
|------------------------|----------------|----------------|
| 加：营业外收入                |                | 3,001.80       |
| 减：营业外支出                | 2,533,135.21   |                |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）    | 192,579,929.39 | 188,564,579.50 |
| 减：所得税费用                | -15,381,280.72 | -16,939,999.81 |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列）      | 207,961,210.11 | 205,504,579.31 |
| （一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列） | 207,961,210.11 | 205,504,579.31 |
| （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               | 207,961,210.11 | 205,504,579.31 |
| 七、每股收益：                |                |                |

|            |      |      |
|------------|------|------|
| (一) 基本每股收益 | 0.27 | 0.27 |
| (二) 稀释每股收益 | 0.27 | 0.27 |

## 5、合并现金流量表

单位：元

| 项目              | 2020 年度           | 2019 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  | 7,035,800,051.02  | 5,569,298,766.22 |
| 客户存款和同业存放款项净增加额 | -41,569,511.05    | 35,994,977.13    |
| 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  | 4,566,277.11      | 4,569,523.47     |
| 拆入资金净增加额        |                   |                  |
| 回购业务资金净增加额      |                   |                  |
| 代理买卖证券收到的现金净额   |                   |                  |
| 收到的税费返还         | 19,835,888.53     | 12,541,313.72    |
| 收到其他与经营活动有关的现金  | 5,977,232,885.23  | 1,388,854,395.41 |
| 经营活动现金流入小计      | 12,995,865,590.84 | 7,011,258,975.95 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金  | 6,689,934,394.63  | 4,048,601,490.90 |
| 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  | 6,850.96          | 226,122.00       |
| 支付保单红利的现金       |                   |                  |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 128,913,216.77    | 119,449,050.87   |
| 支付的各项税费         | 431,060,251.01    | 353,874,684.39   |
| 支付其他与经营活动有关的现金  | 6,686,486,126.10  | 1,515,993,647.44 |

|                           |                   |                  |
|---------------------------|-------------------|------------------|
| 经营活动现金流出小计                | 13,936,400,839.47 | 6,038,144,995.60 |
| 经营活动产生的现金流量净额             | -940,535,248.63   | 973,113,980.35   |
| 二、投资活动产生的现金流量：            |                   |                  |
| 收回投资收到的现金                 | 872,493,552.91    | 1,482,021,364.76 |
| 取得投资收益收到的现金               | 14,756,681.70     | 8,754,737.04     |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 271,449.25        | 52,969.98        |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       |                   | 1,478,400.52     |
| 收到其他与投资活动有关的现金            | 827,477,989.18    | 1,779,032,386.15 |
| 投资活动现金流入小计                | 1,714,999,673.04  | 3,271,339,858.45 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   | 954,793.33        | 6,544,709.73     |
| 投资支付的现金                   | 1,085,533,693.45  | 1,029,543,623.77 |
| 质押贷款净增加额                  |                   |                  |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额       |                   | 96,078.19        |
| 支付其他与投资活动有关的现金            | 631,173,324.42    | 2,313,693,934.19 |
| 投资活动现金流出小计                | 1,717,661,811.20  | 3,349,878,345.88 |
| 投资活动产生的现金流量净额             | -2,662,138.16     | -78,538,487.43   |
| 三、筹资活动产生的现金流量：            |                   |                  |
| 吸收投资收到的现金                 | 175,568,250.00    | 21,138,000.00    |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金       | 175,568,250.00    | 21,138,000.00    |
| 取得借款收到的现金                 | 1,569,130,360.41  | 1,594,112,000.00 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            | 960,174,214.00    | 742,346,426.42   |
| 筹资活动现金流入小计                | 2,704,872,824.41  | 2,357,596,426.42 |
| 偿还债务支付的现金                 | 1,415,313,828.15  | 1,982,946,915.94 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         | 265,276,974.63    | 319,277,082.88   |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润       | 66,300,000.00     | 148,206,200.00   |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            | 222,886,701.54    | 933,845,169.49   |
| 筹资活动现金流出小计                | 1,903,477,504.32  | 3,236,069,168.31 |
| 筹资活动产生的现金流量净额             | 801,395,320.09    | -878,472,741.89  |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的          | -1,760,437.65     | 814,052.92       |

|                |                  |                  |
|----------------|------------------|------------------|
| 影响             |                  |                  |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | -143,562,504.35  | 16,916,803.95    |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 1,366,808,568.29 | 1,349,891,764.34 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 1,223,246,063.94 | 1,366,808,568.29 |

## 6、母公司现金流量表

单位：元

| 项目                        | 2020 年度          | 2019 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            | 83,417,495.99    | 98,872,301.65    |
| 收到的税费返还                   |                  |                  |
| 收到其他与经营活动有关的现金            | 30,400,964.11    | 144,721,718.26   |
| 经营活动现金流入小计                | 113,818,460.10   | 243,594,019.91   |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            | 4,839,874.97     | 1,480,047.38     |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           | 10,758,901.37    | 10,754,497.64    |
| 支付的各项税费                   | 10,507,363.52    | 9,626,038.92     |
| 支付其他与经营活动有关的现金            | 39,759,375.77    | 143,645,504.45   |
| 经营活动现金流出小计                | 65,865,515.63    | 165,506,088.39   |
| 经营活动产生的现金流量净额             | 47,952,944.47    | 78,087,931.52    |
| 二、投资活动产生的现金流量：            |                  |                  |
| 收回投资收到的现金                 | 212,468,000.00   | 97,050,000.00    |
| 取得投资收益收到的现金               | 264,110,000.00   | 70,000,000.00    |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 |                  |                  |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       |                  | 1,478,400.52     |
| 收到其他与投资活动有关的现金            | 2,524,776,889.05 | 8,288,569,873.84 |
| 投资活动现金流入小计                | 3,001,354,889.05 | 8,457,098,274.36 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   |                  | 555,876.11       |
| 投资支付的现金                   | 659,950,000.00   | 33,275,623.77    |
| 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            | 2,707,421,234.91 | 9,004,494,883.46 |

|                    |                  |                  |
|--------------------|------------------|------------------|
| 投资活动现金流出小计         | 3,367,371,234.91 | 9,038,326,383.34 |
| 投资活动产生的现金流量净额      | -366,016,345.86  | -581,228,108.98  |
| 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          | 979,634.72       | 100,000,000.00   |
| 收到其他与筹资活动有关的现金     | 3,863,187,206.90 | 2,001,498,411.71 |
| 筹资活动现金流入小计         | 3,864,166,841.62 | 2,101,498,411.71 |
| 偿还债务支付的现金          | 16,000,000.00    | 127,996,915.94   |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金  | 82,776,539.03    | 84,826,382.27    |
| 支付其他与筹资活动有关的现金     | 3,490,004,206.50 | 1,640,394,300.00 |
| 筹资活动现金流出小计         | 3,588,780,745.53 | 1,853,217,598.21 |
| 筹资活动产生的现金流量净额      | 275,386,096.09   | 248,280,813.50   |
| 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     | -42,677,305.30   | -254,859,363.96  |
| 加：期初现金及现金等价物余额     | 159,027,649.11   | 413,887,013.07   |
| 六、期末现金及现金等价物余额     | 116,350,343.81   | 159,027,649.11   |

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

| 项目       | 2020 年度        |         |    |  |                |           |                |          |                |                |                  |    |                  |                     |                  |
|----------|----------------|---------|----|--|----------------|-----------|----------------|----------|----------------|----------------|------------------|----|------------------|---------------------|------------------|
|          | 归属于母公司所有者权益    |         |    |  |                |           |                |          |                |                |                  |    | 少数<br>股东<br>权益   | 所有<br>者权<br>益合<br>计 |                  |
|          | 股本             | 其他权益工具  |    |  | 资本<br>公积       | 减：库<br>存股 | 其他<br>综合<br>收益 | 专项<br>储备 | 盈余<br>公积       | 一般<br>风险<br>准备 | 未分<br>配利<br>润    | 其他 |                  |                     | 小计               |
|          | 优先<br>股        | 永续<br>债 | 其他 |  |                |           |                |          |                |                |                  |    |                  |                     |                  |
| 一、上年期末余额 | 774,144,175.00 |         |    |  | 847,412,845.21 |           | 425,620.50     |          | 220,862,085.89 |                | 1,564,673,333.30 |    | 3,407,518,059.90 | 391,475,601.17      | 3,798,993,661.07 |
| 加：会计政策变更 |                |         |    |  |                |           |                |          |                |                |                  |    |                  |                     |                  |
| 前期差错更正   |                |         |    |  |                |           |                |          |                |                |                  |    |                  |                     |                  |
| 同一控制下企业合 |                |         |    |  |                |           |                |          |                |                |                  |    |                  |                     |                  |

|                       |                |  |  |                |  |             |  |                |  |                  |  |                  |                |                  |
|-----------------------|----------------|--|--|----------------|--|-------------|--|----------------|--|------------------|--|------------------|----------------|------------------|
| 并                     |                |  |  |                |  |             |  |                |  |                  |  |                  |                |                  |
| 其他                    |                |  |  |                |  |             |  |                |  |                  |  |                  |                |                  |
| 二、本年期初余额              | 774,144,175.00 |  |  | 847,412,845.21 |  | 425,620.50  |  | 220,862,085.89 |  | 1,564,673,333.30 |  | 3,407,518,059.90 | 391,475,601.17 | 3,798,993,661.07 |
| 三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列) |                |  |  | 13,974.58      |  | -425,620.50 |  | 20,796,121.01  |  | 212,003,568.41   |  | 232,388,043.50   | 143,540,997.39 | 375,929,040.89   |
| (一)综合收益总额             |                |  |  |                |  | -425,620.50 |  |                |  | 294,731,223.42   |  | 294,305,602.92   | 32,724,342.70  | 327,029,945.62   |
| (二)所有者投入和减少资本         |                |  |  |                |  |             |  |                |  |                  |  |                  | 175,568,250.00 | 175,568,250.00   |
| 1.所有者投入的普通股           |                |  |  |                |  |             |  |                |  |                  |  |                  | 175,568,250.00 | 175,568,250.00   |
| 2.其他权益工具持有者投入资本       |                |  |  |                |  |             |  |                |  |                  |  |                  |                |                  |
| 3.股份支付计入所有者权益的金额      |                |  |  |                |  |             |  |                |  |                  |  |                  |                |                  |
| 4.其他                  |                |  |  |                |  |             |  |                |  |                  |  |                  |                |                  |
| (三)利润分配               |                |  |  |                |  |             |  | 20,796,121.01  |  | -82,727,655.01   |  | -61,931,534.00   | -66,300,000.00 | -128,231,534.00  |
| 1.提取盈余公积              |                |  |  |                |  |             |  | 20,796,121.01  |  | -20,796,121.01   |  |                  |                |                  |
| 2.提取一般风险准备            |                |  |  |                |  |             |  |                |  |                  |  |                  |                |                  |
| 3.对所有者(或股东)的分配        |                |  |  |                |  |             |  |                |  | -61,931,534.00   |  | -61,931,534.00   | -66,300,000.00 | -128,231,534.00  |
| 4.其他                  |                |  |  |                |  |             |  |                |  |                  |  |                  |                |                  |
| (四)所有者权益内部结转          |                |  |  |                |  |             |  |                |  |                  |  |                  |                |                  |
| 1.资本公积转增资本(或股         |                |  |  |                |  |             |  |                |  |                  |  |                  |                |                  |



|                       |                |  |  |                |  |            |  |                |  |                  |  |                  |                 |                  |
|-----------------------|----------------|--|--|----------------|--|------------|--|----------------|--|------------------|--|------------------|-----------------|------------------|
| 其他                    |                |  |  |                |  |            |  |                |  |                  |  |                  |                 |                  |
| 二、本年期初余额              | 774,144,175.00 |  |  | 840,036,147.63 |  |            |  | 200,311,627.96 |  | 1,413,917,470.77 |  | 3,228,409,421.36 | 315,769,687.35  | 3,544,179,108.71 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列） |                |  |  | 7,376,697.58   |  | 425,620.50 |  | 20,550,457.93  |  | 150,755,862.53   |  | 179,108,638.54   | 75,705,913.82   | 254,814,552.36   |
| （一）综合收益总额             |                |  |  |                |  | 425,620.50 |  |                |  | 233,237,854.46   |  | 233,663,474.96   | 188,742,629.77  | 422,406,104.73   |
| （二）所有者投入和减少资本         |                |  |  |                |  |            |  |                |  |                  |  |                  | 21,138,000.00   | 21,138,000.00    |
| 1. 所有者投入的普通股          |                |  |  |                |  |            |  |                |  |                  |  |                  | 21,138,000.00   | 21,138,000.00    |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本      |                |  |  |                |  |            |  |                |  |                  |  |                  |                 |                  |
| 3. 股份支付计入所有者权益的金额     |                |  |  |                |  |            |  |                |  |                  |  |                  |                 |                  |
| 4. 其他                 |                |  |  |                |  |            |  |                |  |                  |  |                  |                 |                  |
| （三）利润分配               |                |  |  |                |  |            |  | 20,550,457.93  |  | -82,481,991.93   |  | -61,931,534.00   | -148,206,200.00 | -210,137,734.00  |
| 1. 提取盈余公积             |                |  |  |                |  |            |  | 20,550,457.93  |  | -20,550,457.93   |  |                  |                 |                  |
| 2. 提取一般风险准备           |                |  |  |                |  |            |  |                |  |                  |  |                  |                 |                  |
| 3. 对所有者（或股东）的分配       |                |  |  |                |  |            |  |                |  | -61,931,534.00   |  | -61,931,534.00   | -148,206,200.00 | -210,137,734.00  |
| 4. 其他                 |                |  |  |                |  |            |  |                |  |                  |  |                  |                 |                  |
| （四）所有者权益内部结转          |                |  |  |                |  |            |  |                |  |                  |  |                  |                 |                  |
| 1. 资本公积转增资本（或股本）      |                |  |  |                |  |            |  |                |  |                  |  |                  |                 |                  |



|                       |   |  |  |  |  |  |  |               |                |  |                |
|-----------------------|---|--|--|--|--|--|--|---------------|----------------|--|----------------|
|                       | 0 |  |  |  |  |  |  |               | 89             |  |                |
| 三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列） |   |  |  |  |  |  |  | 20,796,121.01 | 125,233,555.10 |  | 146,029,676.11 |
| （一）综合收益总额             |   |  |  |  |  |  |  |               | 207,961,210.11 |  | 207,961,210.11 |
| （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               |   |  |  |  |  |  |  | 20,796,121.01 | -82,727,655.01 |  | -61,931,534.00 |
| 1. 提取盈余公积             |   |  |  |  |  |  |  | 20,796,121.01 | -20,796,121.01 |  |                |
| 2. 对所有者（或股东）的分配       |   |  |  |  |  |  |  |               | -61,931,534.00 |  | -61,931,534.00 |
| 3. 其他                 |   |  |  |  |  |  |  |               |                |  |                |
| （四）所有者权益内部结转          |   |  |  |  |  |  |  |               |                |  |                |
| 1. 资本公积转增资本（或股本）      |   |  |  |  |  |  |  |               |                |  |                |
| 2. 盈余公积转增资本（或股本）      |   |  |  |  |  |  |  |               |                |  |                |
| 3. 盈余公积弥补亏损           |   |  |  |  |  |  |  |               |                |  |                |
| 4. 设定受益计划变动额结转留存收益    |   |  |  |  |  |  |  |               |                |  |                |
| 5. 其他综合收              |   |  |  |  |  |  |  |               |                |  |                |

|          |                |  |  |  |                  |  |  |  |                |                  |  |                  |
|----------|----------------|--|--|--|------------------|--|--|--|----------------|------------------|--|------------------|
| 益结转留存收益  |                |  |  |  |                  |  |  |  |                |                  |  |                  |
| 6. 其他    |                |  |  |  |                  |  |  |  |                |                  |  |                  |
| (五) 专项储备 |                |  |  |  |                  |  |  |  |                |                  |  |                  |
| 1. 本期提取  |                |  |  |  |                  |  |  |  |                |                  |  |                  |
| 2. 本期使用  |                |  |  |  |                  |  |  |  |                |                  |  |                  |
| (六) 其他   |                |  |  |  |                  |  |  |  |                |                  |  |                  |
| 四、本期期末余额 | 774,144,175.00 |  |  |  | 1,018,046,211.12 |  |  |  | 224,307,796.18 | 1,127,175,959.99 |  | 3,143,674,142.29 |

上期金额

单位：元

| 项目                    | 2019 年年度       |        |     |    |                  |       |        |      |                |                |    |                  |
|-----------------------|----------------|--------|-----|----|------------------|-------|--------|------|----------------|----------------|----|------------------|
|                       | 股本             | 其他权益工具 |     |    | 资本公积             | 减：库存股 | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积           | 未分配利润          | 其他 | 所有者权益合计          |
|                       |                | 优先股    | 永续债 | 其他 |                  |       |        |      |                |                |    |                  |
| 一、上年期末余额              | 774,144,175.00 |        |     |    | 1,018,046,211.12 |       |        |      | 182,961,217.24 | 878,919,817.51 |    | 2,854,071,420.87 |
| 加：会计政策变更              |                |        |     |    |                  |       |        |      |                |                |    |                  |
| 前期差错更正                |                |        |     |    |                  |       |        |      |                |                |    |                  |
| 其他                    |                |        |     |    |                  |       |        |      |                |                |    |                  |
| 二、本年期初余额              | 774,144,175.00 |        |     |    | 1,018,046,211.12 |       |        |      | 182,961,217.24 | 878,919,817.51 |    | 2,854,071,420.87 |
| 三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列) |                |        |     |    |                  |       |        |      | 20,550,457.93  | 123,022,587.38 |    | 143,573,045.31   |
| (一) 综合收益总额            |                |        |     |    |                  |       |        |      |                | 205,504,579.31 |    | 205,504,579.31   |
| (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            |                |  |  |  |                  |  |  | 20,550,457.93  | -82,481,991.93   |  |  | -61,931,534.00   |
| 1. 提取盈余公积          |                |  |  |  |                  |  |  | 20,550,457.93  | -20,550,457.93   |  |  |                  |
| 2. 对所有者(或股东)的分配    |                |  |  |  |                  |  |  |                | -61,931,534.00   |  |  | -61,931,534.00   |
| 3. 其他              |                |  |  |  |                  |  |  |                |                  |  |  |                  |
| (四)所有者权益内部结转       |                |  |  |  |                  |  |  |                |                  |  |  |                  |
| 1. 资本公积转增资本(或股本)   |                |  |  |  |                  |  |  |                |                  |  |  |                  |
| 2. 盈余公积转增资本(或股本)   |                |  |  |  |                  |  |  |                |                  |  |  |                  |
| 3. 盈余公积弥补亏损        |                |  |  |  |                  |  |  |                |                  |  |  |                  |
| 4. 设定受益计划变动额结转留存收益 |                |  |  |  |                  |  |  |                |                  |  |  |                  |
| 5. 其他综合收益结转留存收益    |                |  |  |  |                  |  |  |                |                  |  |  |                  |
| 6. 其他              |                |  |  |  |                  |  |  |                |                  |  |  |                  |
| (五)专项储备            |                |  |  |  |                  |  |  |                |                  |  |  |                  |
| 1. 本期提取            |                |  |  |  |                  |  |  |                |                  |  |  |                  |
| 2. 本期使用            |                |  |  |  |                  |  |  |                |                  |  |  |                  |
| (六)其他              |                |  |  |  |                  |  |  |                |                  |  |  |                  |
| 四、本期期末余额           | 774,144,175.00 |  |  |  | 1,018,046,211.12 |  |  | 203,511,675.17 | 1,001,942,404.89 |  |  | 2,997,644,466.18 |

### 三、公司基本情况

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

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

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

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

截止2020年12月31日，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2021年4月23日批准报出。

截至2020年12月31日止，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

| 子公司名称                        |
|------------------------------|
| 浙江广宇新城房地产开发有限公司（以下简称“新城房产”）  |
| 黄山广宇房地产开发有限公司(以下简称“黄山广宇”)    |
| 杭州广宇建筑工程技术咨询有限公司（以下简称“广宇咨询”） |
| 浙江广宇创业投资管理有限公司（以下简称“广宇创投”）   |
| 肇庆星湖名郡房地产发展有限公司(以下简称“肇庆广宇”)  |
| 浙江上东房地产开发有限公司（以下简称“上东房产”）    |
| 杭州护家护理站有限公司（以下简称“护家护理”）      |
| 浙江合创贸易有限公司（以下简称“合创贸易”）       |
| 杭州冬宇房地产开发有限公司（以下简称“杭州冬宇”）    |
| 浙江广宇丁桥房地产开发有限公司（以下简称“广宇丁桥”）  |
| 杭州天城房地产开发有限公司（以下简称“杭州天城房产”）  |
| 杭州广宇物业管理有限公司（以下简称“广宇物业”）     |
| 肇庆星湖名郡物业管理有限公司（以下简称“肇庆物业”）   |
| 浙江宇舟资产管理有限公司（以下简称“宇舟资产”）     |
| 黄山汇宇投资管理有限公司（以下简称“汇宇投资”）     |
| 浙江鼎源房地产开发有限公司（以下简称“浙江鼎源”）    |

舟山鼎宇房地产开发有限公司（以下简称“舟山鼎宇”）

浙江新悦文化创意有限公司（以下简称“新悦文化”）

浙江万鼎房地产开发有限公司（以下简称“万鼎房产”）

黄山广宇西城房地产开发有限公司（以下简称“西城房产”）

舟山舟宇房地产开发有限公司（以下简称“舟宇房产”）

杭州市上城区广宇小额贷款有限公司（以下简称“广宇小贷”）

杭州鼎融房地产开发有限公司（以下简称“鼎融房产”）

新昌县广新房地产开发有限公司（以下简称“新昌广新”）

杭州广宇健康管理有限公司（以下简称“广宇健康”）

杭州广瀛资产管理有限公司（以下简称“广瀛资产”）

杭州广宇安诺实业有限公司（以下简称“广宇安诺”）

杭州禧宇投资管理有限公司（以下简称“禧宇投资”）

杭州希宇企业管理有限公司（以下简称“希宇投资”）

杭州海纵投资管理有限公司（以下简称“海纵投资”）

浙江广园房地产开发有限公司（以下简称“广园房产”）

杭州广宇久熙进出口有限公司（以下简称“久熙进出口”）

一石巨鑫有限公司（以下简称“一石巨鑫”）

杭州融晟置业有限公司（以下简称“融晟置业”）

杭州康益德房地产开发有限公司（以下简称“康益德房产”）

杭州益光房地产开发有限公司（以下简称“益光房产”）

上海聿杰企业管理有限公司（以下简称“上海聿杰”）

舟山龙宇商业投资有限公司（以下简称“龙宇商业”）

舟山龙宇大酒店有限公司（以下简称“龙宇大酒店”）

杭州广宇安诺居家改造工程有限公司（以下简称“居家改造”）

杭州星澄商务咨询有限公司（以下简称“星澄咨询”）

杭州星涌置业有限公司（以下简称“星涌置业”）

杭州荣宇企业管理有限公司（以下简称“荣宇管理”）

杭州铭欣企业管理咨询有限公司（以下简称“铭欣咨询”）

杭州安诺葵会商务咨询有限公司（以下简称“葵会商务”）

绍兴广都房地产开发有限公司（以下简称“绍兴广都”）

杭州北宇房地产开发有限公司（以下简称“杭州北宇”）

杭州西宇房地产开发有限公司（以下简称“杭州西宇”）

杭州夏宇房地产开发有限公司（以下简称“杭州夏宇”）

杭州安诺电子商务有限公司（以下简称“安诺商务”）

杭州盈宇房地产开发有限公司（以下简称“杭州盈宇”）

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“六、合并范围的变更”和“七、在其他主体中的权益”。

## 四、财务报表的编制基础

### 1、编制基础

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。

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

## 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

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、24、收入”。

### 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2020年12月31日的合并及母公司财务状况以及2020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、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。

## 6、合并财务报表的编制方法

### （1）合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及全部子公司。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。

## 7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

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、14、长期股权投资”。

## 8、现金及现金等价物的确定标准

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

## 9、外币业务和外币报表折算

### (1) 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。

## 10、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（债务工具）和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

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

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的金融负债。

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

- 1) 该项指定能够消除或显著减少会计错配。
- 2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。
- 3) 该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

### (2) 金融工具的确认依据和计量方法

#### 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

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。

发生金融资产转移时，如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。

公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

- 1) 所转移金融资产的账面价值；
- 2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

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

- 1) 终止确认部分的账面价值；
  - 2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。
- 金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

### (4) 金融负债终止确认

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

则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

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

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

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

#### **（5）金融资产和金融负债的公允价值的确定方法**

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

#### **（6）金融资产减值的测试方法及会计处理方法**

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

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

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

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

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

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

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

## **11、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）不同类别存货可变现净值的确定依据

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。

### （4）存货的盘存制度

采用永续盘存制。

### （5）低值易耗品和包装物的摊销方法

- 1) 低值易耗品采用一次转销法；
- 2) 包装物采用一次转销法。

### （6）开发用土地的核算方法

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

### （7）公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；  
能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

### （8）维修基金的核算方法

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

### （9）质量保证金的核算方法

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

## 12、合同资产

### 自2020年1月1日起的会计政策

#### （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“五、10、（6）金融资产减值的测试方法及会计处理方法”。

## 13、合同成本

### 自2020年1月1日起的会计政策

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。

## 14、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。

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

通过债务重组取得的长期股权投资，以所放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本确定其入账价值，并将所放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

### (3) 后续计量及损益确认方法

#### 1) 成本法核算的长期股权投资

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

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照本附注“五、5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”和“五、6、合并财务报表的编制方法”中披露的相关政策进行会计处理。

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

#### 3) 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

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

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

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

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

## 15、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。

## 16、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。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。

(2) 折旧方法

| 类别      | 折旧方法  | 折旧年限 | 残值率   | 年折旧率          |
|---------|-------|------|-------|---------------|
| 房屋及建筑物  | 年限平均法 | 40   | 5.00% | 2.3750%       |
| 运输工具    | 年限平均法 | 5-6  | 5.00% | 19.00%-15.83% |
| 电子设备及其他 | 年限平均法 | 4-10 | 5.00% | 23.75%-9.50%  |
| 固定资产装修  | 年限平均法 | 5    | 0.00% | 20.00%        |

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带来经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：1) 租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；2) 公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；3) 租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；4) 租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费。融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产相一致的折旧政策。能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

17、在建工程

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

18、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- 1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- 2) 借款费用已经发生；
- 3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

### (2) 借款费用资本化期间

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

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

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

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

### (3) 暂停资本化期间

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

### (4) 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

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

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

## 19、无形资产

### (1) 计价方法、使用寿命、减值测试

#### 1) 无形资产的计价方法

i. 公司取得无形资产时按成本进行初始计量：

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

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

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

ii. 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    | 依据             |
|-------|-----------|----------------|
| 电脑软件  | 5年        | 使用该软件产品的预期寿命周期 |
| 土地使用权 | 土地证登记使用年限 | 土地使用权证         |

每年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

**3) 截止资产负债表日，本公司无使用寿命不确定的无形资产。**

**(2) 内部研究开发支出会计政策**

**1) 划分研究阶段和开发阶段的具体标准**

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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

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

**2) 开发阶段支出资本化的具体条件**

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- i. 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ii. 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- iii. 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- iv. 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

**20、长期资产减值**

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

## 21、长期待摊费用

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

### (1) 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

### (2) 摊销年限

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

## 22、合同负债

### 自2020年1月1日起的会计政策

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。

## 23、职工薪酬

### (1) 短期薪酬的会计处理方法

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

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

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。

## 24、收入

收入确认和计量所采用的会计政策

### 自2020年1月1日起的会计政策

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

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

交易价格是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。本公司根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。本公司以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
- 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品或服务的性质，采用产出法或投入法确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本公司按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度

能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司考虑下列迹象：

- 本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现时付款义务。
- 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- 本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- 客户已接受该商品或服务。

## 2020年1月1日前的会计政策

### (1) 销售商品收入确认的一般原则

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

### (2) 具体原则

#### 1) 房地产销售

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

#### 2) 商品销售

内销：公司在将商品交与客户时，根据合同约定开具发票，确认收入。

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

### (3) 让渡资产使用权

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

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

### (4) 劳务收入确认原则：

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

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

- 1) 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相

同金额结转劳务成本。

2) 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的, 将已经发生的劳务成本计入当期损益, 不确认提供劳务收入。

同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

## 25、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

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

### (3) 会计处理

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

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

本公司取得的政策性优惠贷款贴息, 区分以下两种情况, 分别进行会计处理:

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

## 26、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)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。

## 27、租赁

### (1) 经营租赁的会计处理方法

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

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

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

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

### (2) 融资租赁的会计处理方法

1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

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

## 28、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。

### (2) 套期会计

#### 1) 套期保值的分类

- i. 公允价值套期，是指对已确认资产或负债，尚未确认的确定承诺(除外汇风险外)的公允价值变动风险进行的套期。
- ii. 现金流量套期，是指对现金流量变动风险进行的套期，此现金流量变动源于与已确认资产或负债、很可能发生的预期交易有关的某类特定风险，或一项未确认的确定承诺包含的外汇风险。
- iii. 境外经营净投资套期，是指对境外经营净投资外汇风险进行的套期。境外经营净投资，是指企业在境外经营净资产中的权益份额。

#### 2) 套期关系的指定及套期有效性的认定

在套期关系开始时，本公司对套期关系有正式的指定，并准备了关于套期关系、风险管理目标和套期策略的正式书面文件。该文件载明了套期工具性质及其数量、被套期项目性质及其数量、被套期风险的性质、套期类型、以及本公司对套期工具有效性的评估。套期有效性，是指套期工具的公允价值或现金流量变动能够抵销被套期风险引起的被套期项目公允价值或现金流量变动的程度。

本公司持续地对套期有效性进行评价，判断该套期在套期关系被指定的会计期间内是否满足运用套期会计对于有效性的要求。如果不满足，则终止运用套期关系。

运用套期会计，应当符合下列套期有效性的要求：

- i. 被套期项目与套期工具之间存在经济关系。
- ii. 被套期项目与套期工具经济关系产生的价值变动中，信用风险的影响不占主导地位。
- iii. 采用适当的套期比率，该套期比率不会形成被套期项目与套期工具相对权重的失衡，从而产生与套期会计目标不一致的会计结果。如果套期比率不再适当，但套期风险管理目标没有改变的，应当对被套期项目或套期工具的数量进行调整，以使得套期比率重新满足有效性的要求。

#### 3) 套期会计处理方法

##### i. 公允价值套期

套期衍生工具的公允价值变动计入当期损益。被套期项目的公允价值因套期风险而形成的变动，计入当期损益，同时调整被套期项目的账面价值。

就与按摊余成本计量的金融工具有关的公允价值套期而言，对被套期项目账面价值所作的调整，在调整日至到期日之间的剩余期间内进行摊销，计入当期损益。按照实际利率法的摊销可于账面价值调整后随即开始，并不得晚于被套期项目终止针对套期风险产生的公允价值变动而进行的调整。

如果被套期项目终止确认，则将未摊销的公允价值确认为当期损益。

被套期项目为尚未确认的确定承诺的，该确定承诺的公允价值因被套期风险引起的累计公允价值变动确认为一项资产或负债，相关的利得或损失计入当期损益。套期工具的公允价值变动亦计入当期损益。

ii. 现金流量套期

套期工具利得或损失中属于有效套期的部分，直接确认为其他综合收益，属于无效套期的部分，计入当期损益。

如果被套期交易影响当期损益的，如当被套期财务收入或财务费用被确认或预期销售发生时，则将其他综合收益中确认的金额转入当期损益。如果被套期项目是一项非金融资产或非金融负债的成本，则原在其他综合收益中确认的金额转出，计入该非金融资产或非金融负债的初始确认金额（或则原在其他综合收益中确认的，在该非金融资产或非金融负债影响损益的相同期间转出，计入当期损益）。

如果预期交易或确定承诺预计不会发生，则以前计入其他综合收益中的套期工具累计利得或损失转出，计入当期损益。如果套期工具已到期、被出售、合同终止或已行使(但并未被替换或展期)，或者撤销了对套期关系的指定，则以前计入其他综合收益的金额不转出，直至预期交易或确定承诺影响当期损益。

iii. 境外经营净投资套期

对境外经营净投资的套期，包括作为净投资的一部分的货币性项目的套期，其处理与现金流量套期类似。套期工具的利得或损失中被确定为有效套期的部分计入其他综合收益，而无效套期的部分确认为当期损益。处置境外经营时，任何计入其他综合收益的累计利得或损失转出，计入当期损益。

29、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

√ 适用 □ 不适用

| 会计政策变更的内容和原因   | 审批程序          |
|--|---------------|
| 根据财会（2017）22号《关于修订印发《企业会计准则第14号——收入》的通知》，财政部对《企业会计准则第14号——收入》进行了修订，新收入准则引入了收入确认计量的5步法模型，并对特定交易(或事项)增加了更多的指引。 | 第六届董事会第二十三次会议 |

1) 执行《企业会计准则第14号——收入》（2017年修订）（以下简称“新收入准则”）

财政部于2017年度修订了《企业会计准则第14号——收入》。修订后的准则规定，首次执行该准则应当根据累积影响数调整当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

本公司自2020年1月1日起执行新收入准则。根据准则的规定，本公司仅对在首次执行日尚未完成的合同的累积影响数调整2020年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，比较财务报表不做调整。执行该准则的主要影响如下：

| 会计政策变更的内容和原因   | 受影响的报表项目名称和金额（元）   |     |
|--|--|-----|
|  | 合并   | 母公司 |
| 根据财会（2017）22号《关于修订印发《企业会计准则第14号——收入》的通知》，财政部对《企业会计准则第14号——收入》进行了修订，新收入准则引入了收入确认计量的5步法模型，并对特定交易(或事项)增加了更多的指引。 | 预收账款减少：3,885,612,101.90元<br>合同负债增加：3,564,838,433.58元<br>其他流动负债增加：320,773,668.32元 | 无影响 |

与原收入准则相比，执行新收入准则对2020年度财务报表相关项目的影响如下（增加/减少）：

| 受影响的资产负债表项目 | 对2020年12月31日余额的影响金额（元） |     |
|-------------|------------------------|-----|
|             | 合并                     | 母公司 |
| 合同负债        | 4,659,637,146.83       | 无影响 |

|        |                   |     |
|--------|-------------------|-----|
| 预收款项   | -5,043,159,086.89 | 无影响 |
| 其他流动负债 | 383,521,940.06    | 无影响 |

| 受影响的利润表项目 | 对2020年度发生额的影响金额（元） |     |
|-----------|--------------------|-----|
|           | 合并                 | 母公司 |
| 营业成本      | 20,404,352.75      | 无影响 |
| 销售费用      | -20,404,352.75     | 无影响 |

调整说明：本公司根据新收入准则将已收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务确认为合同负债。

2) 执行《企业会计准则解释第13号》

财政部于2019年12月10日发布了《企业会计准则解释第13号》（财会〔2019〕21号，以下简称“解释第13号”），自2020年1月1日起施行，不要求追溯调整。

①关联方的认定

解释第13号明确了以下情形构成关联方：企业与其所属企业集团的其他成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业；企业的合营企业与企业的其他合营企业或联营企业。此外，解释第13号也明确了仅仅同受一方重大影响的两方或两方以上的企业不构成关联方，并补充说明了联营企业包括联营企业及其子公司，合营企业包括合营企业及其子公司。

②业务的定义

解释第13号完善了业务构成的三个要素，细化了构成业务的判断条件，同时引入“集中度测试”选择，以在一定程度上简化非同一控制下取得组合是否构成业务的判断等问题。

本公司自2020年1月1日起执行解释第13号，比较财务报表不做调整，执行解释第13号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

3) 执行《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》财会[2020]10号

对于满足一定条件的，由新冠肺炎疫情直接引发的租金减让提供了简化方法。如果企业选择采用简化方法，则不需要评估是否发生租赁变更，也不需要重新评估租赁分类。根据财会[2020]10号，本集团在作为出租人时不适用该规定。

本公司自2020年6月24日起执行财会[2020]10号，执行财会[2020]10号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) 2020年起首次执行新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

适用

是否需要调整年初资产负债表科目

是  否

合并资产负债表

单位：元

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

|             |                   |                   |  |
|-------------|-------------------|-------------------|--|
| 货币资金        | 1,500,263,369.55  | 1,500,263,369.55  |  |
| 结算备付金       |                   |                   |  |
| 拆出资金        |                   |                   |  |
| 交易性金融资产     | 48,030,000.00     | 48,030,000.00     |  |
| 衍生金融资产      |                   |                   |  |
| 应收票据        |                   |                   |  |
| 应收账款        | 56,228,890.58     | 56,228,890.58     |  |
| 应收款项融资      | 806,536.75        | 806,536.75        |  |
| 预付款项        | 194,025,051.50    | 194,025,051.50    |  |
| 应收保费        |                   |                   |  |
| 应收分保账款      |                   |                   |  |
| 应收分保合同准备金   |                   |                   |  |
| 其他应收款       | 813,102,006.70    | 813,102,006.70    |  |
| 其中：应收利息     | 243,684.30        | 243,684.30        |  |
| 应收股利        |                   |                   |  |
| 买入返售金融资产    |                   |                   |  |
| 存货          | 9,225,115,461.79  | 9,225,115,461.79  |  |
| 合同资产        |                   |                   |  |
| 持有待售资产      |                   |                   |  |
| 一年内到期的非流动资产 |                   |                   |  |
| 其他流动资产      | 254,133,356.62    | 254,133,356.62    |  |
| 流动资产合计      | 12,091,704,673.49 | 12,091,704,673.49 |  |
| 非流动资产：      |                   |                   |  |
| 发放贷款和垫款     | 23,760,000.00     | 23,760,000.00     |  |
| 债权投资        | 49,000,000.00     | 49,000,000.00     |  |
| 其他债权投资      |                   |                   |  |
| 长期应收款       |                   |                   |  |
| 长期股权投资      | 327,058,932.84    | 327,058,932.84    |  |
| 其他权益工具投资    |                   |                   |  |
| 其他非流动金融资产   | 42,000,000.00     | 42,000,000.00     |  |
| 投资性房地产      | 111,472,230.31    | 111,472,230.31    |  |
| 固定资产        | 18,343,062.62     | 18,343,062.62     |  |
| 在建工程        |                   |                   |  |

|           |                   |                   |                   |
|-----------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 生产性生物资产   |                   |                   |                   |
| 油气资产      |                   |                   |                   |
| 使用权资产     |                   |                   |                   |
| 无形资产      | 7,279,703.46      | 7,279,703.46      |                   |
| 开发支出      |                   |                   |                   |
| 商誉        | 1,396,607.14      | 1,396,607.14      |                   |
| 长期待摊费用    | 4,104,200.27      | 4,104,200.27      |                   |
| 递延所得税资产   | 241,599,661.41    | 241,599,661.41    |                   |
| 其他非流动资产   | 158,290,705.57    | 158,290,705.57    |                   |
| 非流动资产合计   | 984,305,103.62    | 984,305,103.62    |                   |
| 资产总计      | 13,076,009,777.11 | 13,076,009,777.11 |                   |
| 流动负债：     |                   |                   |                   |
| 短期借款      | 60,672,025.02     | 60,672,025.02     |                   |
| 向中央银行借款   |                   |                   |                   |
| 拆入资金      |                   |                   |                   |
| 交易性金融负债   |                   |                   |                   |
| 衍生金融负债    |                   |                   |                   |
| 应付票据      | 218,437,916.13    | 218,437,916.13    |                   |
| 应付账款      | 547,662,974.55    | 547,662,974.55    |                   |
| 预收款项      | 3,897,096,128.79  | 11,484,026.89     | -3,885,612,101.90 |
| 合同负债      |                   | 3,564,838,433.58  | 3,564,838,433.58  |
| 卖出回购金融资产款 |                   |                   |                   |
| 吸收存款及同业存放 |                   |                   |                   |
| 代理买卖证券款   |                   |                   |                   |
| 代理承销证券款   |                   |                   |                   |
| 应付职工薪酬    | 26,583,295.90     | 26,583,295.90     |                   |
| 应交税费      | 586,696,085.08    | 586,696,085.08    |                   |
| 其他应付款     | 1,420,689,215.62  | 1,420,689,215.62  |                   |
| 其中：应付利息   |                   |                   |                   |
| 应付股利      |                   |                   |                   |
| 应付手续费及佣金  |                   |                   |                   |
| 应付分保账款    |                   |                   |                   |
| 持有待售负债    |                   |                   |                   |
| 一年内到期的非流动 | 610,828,651.66    | 610,828,651.66    |                   |

|               |                   |                   |                |
|---------------|-------------------|-------------------|----------------|
| 负债            |                   |                   |                |
| 其他流动负债        |                   | 320,773,668.32    | 320,773,668.32 |
| 流动负债合计        | 7,368,666,292.75  | 7,368,666,292.75  |                |
| 非流动负债：        |                   |                   |                |
| 保险合同准备金       |                   |                   |                |
| 长期借款          | 1,867,958,055.66  | 1,867,958,055.66  |                |
| 应付债券          |                   |                   |                |
| 其中：优先股        |                   |                   |                |
| 永续债           |                   |                   |                |
| 租赁负债          |                   |                   |                |
| 长期应付款         |                   |                   |                |
| 长期应付职工薪酬      |                   |                   |                |
| 预计负债          |                   |                   |                |
| 递延收益          | 60,000.00         | 60,000.00         |                |
| 递延所得税负债       | 40,331,767.63     | 40,331,767.63     |                |
| 其他非流动负债       |                   |                   |                |
| 非流动负债合计       | 1,908,349,823.29  | 1,908,349,823.29  |                |
| 负债合计          | 9,277,016,116.04  | 9,277,016,116.04  |                |
| 所有者权益：        |                   |                   |                |
| 股本            | 774,144,175.00    | 774,144,175.00    |                |
| 其他权益工具        |                   |                   |                |
| 其中：优先股        |                   |                   |                |
| 永续债           |                   |                   |                |
| 资本公积          | 847,412,845.21    | 847,412,845.21    |                |
| 减：库存股         |                   |                   |                |
| 其他综合收益        | 425,620.50        | 425,620.50        |                |
| 专项储备          |                   |                   |                |
| 盈余公积          | 220,862,085.89    | 220,862,085.89    |                |
| 一般风险准备        |                   |                   |                |
| 未分配利润         | 1,564,673,333.30  | 1,564,673,333.30  |                |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 3,407,518,059.90  | 3,407,518,059.90  |                |
| 少数股东权益        | 391,475,601.17    | 391,475,601.17    |                |
| 所有者权益合计       | 3,798,993,661.07  | 3,798,993,661.07  |                |
| 负债和所有者权益总计    | 13,076,009,777.11 | 13,076,009,777.11 |                |

## 调整情况说明

本公司根据新收入准则将已收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务确认为合同负债。

## 母公司资产负债表

单位：元

| 项目          | 2019 年 12 月 31 日 | 2020 年 01 月 01 日 | 调整数 |
|-------------|------------------|------------------|-----|
| 流动资产：       |                  |                  |     |
| 货币资金        | 159,272,189.11   | 159,272,189.11   |     |
| 交易性金融资产     |                  |                  |     |
| 衍生金融资产      |                  |                  |     |
| 应收票据        |                  |                  |     |
| 应收账款        | 6,457,585.74     | 6,457,585.74     |     |
| 应收款项融资      |                  |                  |     |
| 预付款项        |                  |                  |     |
| 其他应收款       | 2,569,287,750.58 | 2,569,287,750.58 |     |
| 其中：应收利息     |                  |                  |     |
| 应收股利        |                  |                  |     |
| 存货          | 123,523,816.14   | 123,523,816.14   |     |
| 合同资产        |                  |                  |     |
| 持有待售资产      |                  |                  |     |
| 一年内到期的非流动资产 |                  |                  |     |
| 其他流动资产      | 122,515.69       | 122,515.69       |     |
| 流动资产合计      | 2,858,663,857.26 | 2,858,663,857.26 |     |
| 非流动资产：      |                  |                  |     |
| 债权投资        |                  |                  |     |
| 其他债权投资      |                  |                  |     |
| 长期应收款       |                  |                  |     |
| 长期股权投资      | 1,458,421,940.74 | 1,458,421,940.74 |     |
| 其他权益工具投资    |                  |                  |     |
| 其他非流动金融资产   |                  |                  |     |
| 投资性房地产      | 39,094,071.16    | 39,094,071.16    |     |
| 固定资产        | 11,663,809.69    | 11,663,809.69    |     |
| 在建工程        |                  |                  |     |
| 生产性生物资产     |                  |                  |     |
| 油气资产        |                  |                  |     |

|                 |                  |                  |  |
|-----------------|------------------|------------------|--|
| 使用权资产           |                  |                  |  |
| 无形资产            | 7,036,484.76     | 7,036,484.76     |  |
| 开发支出            |                  |                  |  |
| 商誉              |                  |                  |  |
| 长期待摊费用          |                  |                  |  |
| 递延所得税资产         | 68,408,902.25    | 68,408,902.25    |  |
| 其他非流动资产         |                  |                  |  |
| 非流动资产合计         | 1,584,625,208.60 | 1,584,625,208.60 |  |
| 资产总计            | 4,443,289,065.86 | 4,443,289,065.86 |  |
| 流动负债：           |                  |                  |  |
| 短期借款            |                  |                  |  |
| 交易性金融负债         |                  |                  |  |
| 衍生金融负债          |                  |                  |  |
| 应付票据            |                  |                  |  |
| 应付账款            | 2,910,781.06     | 2,910,781.06     |  |
| 预收款项            | 4,288,615.12     | 4,288,615.12     |  |
| 合同负债            |                  |                  |  |
| 应付职工薪酬          | 3,898,350.03     | 3,898,350.03     |  |
| 应交税费            | 54,809,840.28    | 54,809,840.28    |  |
| 其他应付款           | 1,159,440,361.52 | 1,159,440,361.52 |  |
| 其中：应付利息         |                  |                  |  |
| 应付股利            |                  |                  |  |
| 持有待售负债          |                  |                  |  |
| 一年内到期的非流动<br>负债 | 10,000,000.00    | 10,000,000.00    |  |
| 其他流动负债          |                  |                  |  |
| 流动负债合计          | 1,235,347,948.01 | 1,235,347,948.01 |  |
| 非流动负债：          |                  |                  |  |
| 长期借款            | 210,296,651.67   | 210,296,651.67   |  |
| 应付债券            |                  |                  |  |
| 其中：优先股          |                  |                  |  |
| 永续债             |                  |                  |  |
| 租赁负债            |                  |                  |  |
| 长期应付款           |                  |                  |  |

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

调整情况说明

本公司根据新收入准则将已收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务确认为合同负债。

#### (4) 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

适用  不适用

## 六、税项

### 1、主要税种及税率

| 税种      | 计税依据  | 税率                  |
|---------|---|---------------------|
| 增值税     | 按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税 | 0%、3%、5%、9%、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%          |
| 地方教育费附加 | 按实际缴纳的增值税及消费税计征       | 2%          |
| 土地增值税   | 按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征 | 30%-60%（注3） |

## 2、税收优惠

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

## 3、其他

注1：自2016年5月1日起，财政部、国家税务总局在全国范围内全面推开营改增试点，房地产业被纳入试点范围。根据《营业税改征增值税试点实施办法》，一般纳税人可根据《建筑工程施工许可证》注明的合同开工日期，在2016年4月30日之前开工的项目为老项目，之后开工的项目为新项目。老项目可选择适用简易计税方法按照5%的征收率计税，新项目适用一般计税方法计税，增值税税率为9%。

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

子公司一石巨鑫销售饲料免征增值税。

子公司禧宇投资、海纵投资、广瀛资产等系小规模纳税人，适用3%的增值税征收率。

注2：子公司广宇健康、禧宇投资、海纵投资等系小型微利企业，享受减半征收所得税优惠。

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                  | 147,670.93       | 189,894.38       |
| 银行存款                  | 1,383,299,652.55 | 1,465,612,410.87 |
| 其他货币资金                | 37,172,597.16    | 34,461,064.30    |
| 合计                    | 1,420,619,920.64 | 1,500,263,369.55 |
| 其中：存放在境外的款项总额         | 0.00             | 0.00             |
| 因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额 | 197,373,856.70   | 133,454,801.26   |

其他说明

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

| 项目        | 期末余额                  | 上年年末余额                |
|-----------|-----------------------|-----------------------|
| 银行承兑汇票保证金 | 32,226,740.97         | 24,613,095.18         |
| 保函保证金     | 244,540.00            | 244,540.00            |
| 按揭保证金     | 2,802,244.79          | 8,347,166.08          |
| 定期存款      | 133,370,000.00        | 100,000,000.00        |
| 商务卡保证金    | 250,000.00            | 250,000.00            |
| 支付宝余额     | 311,335.70            |                       |
| 诉讼冻结资金    | 27,852,249.74         |                       |
| 期货交易保证金   | 316,745.50            |                       |
| <b>合计</b> | <b>197,373,856.70</b> | <b>133,454,801.26</b> |

## 2、交易性金融资产

单位：元

| 项目                     | 期末余额          | 期初余额          |
|------------------------|---------------|---------------|
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | 54,740,000.00 | 48,030,000.00 |
| 其中：                    |               |               |
| 债务工具投资                 | 42,990,000.00 | 48,030,000.00 |
| 权益工具投资                 | 11,750,000.00 |               |
| 其中：                    |               |               |
| 合计                     | 54,740,000.00 | 48,030,000.00 |

其他说明：

## 3、应收账款

### (1) 应收账款分类披露

单位：元

| 类别             | 期末余额          |        |              |         |               | 期初余额          |        |              |         |               |
|----------------|---------------|--------|--------------|---------|---------------|---------------|--------|--------------|---------|---------------|
|                | 账面余额          |        | 坏账准备         |         | 账面价值          | 账面余额          |        | 坏账准备         |         | 账面价值          |
|                | 金额            | 比例     | 金额           | 计提比例    |               | 金额            | 比例     | 金额           | 计提比例    |               |
| 按单项计提坏账准备的应收账款 | 1,365,436.00  | 3.58%  | 1,365,436.00 | 100.00% | 0.00          | 1,365,436.00  | 2.24%  | 1,365,436.00 | 100.00% | 0.00          |
| 其中：            |               |        |              |         |               |               |        |              |         |               |
| 按组合计提坏账准备的应收账款 | 36,794,713.49 | 96.42% | 3,150,534.66 | 8.56%   | 33,644,178.83 | 59,493,769.55 | 97.76% | 3,264,878.97 | 5.49%   | 56,228,890.58 |

|      |               |         |              |        |               |               |         |              |       |               |
|------|---------------|---------|--------------|--------|---------------|---------------|---------|--------------|-------|---------------|
| 其中：  |               |         |              |        |               |               |         |              |       |               |
| 账龄组合 | 36,794,713.49 | 96.42%  | 3,150,534.66 | 8.56%  | 33,644,178.83 | 59,493,769.55 | 97.76%  | 3,264,878.97 | 5.49% | 56,228,890.58 |
| 合计   | 38,160,149.49 | 100.00% | 4,515,970.66 | 11.83% | 33,644,178.83 | 60,859,205.55 | 100.00% | 4,630,314.97 | 7.61% | 56,228,890.58 |

按单项计提坏账准备：

单位：元

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

按单项计提坏账准备：

单位：元

| 名称 | 期末余额 |      |      |      |
|----|------|------|------|------|
|    | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例 | 计提理由 |

按组合计提坏账准备：账龄组合

单位：元

| 名称              | 期末余额          |              |         |
|-----------------|---------------|--------------|---------|
|                 | 账面余额          | 坏账准备         | 计提比例    |
| 1 年以内（含 1 年，下同） | 19,364,645.80 | 968,232.29   | 5.00%   |
| 1 至 2 年         | 16,941,961.47 | 1,694,196.15 | 10.00%  |
| 2 至 3 年         |               |              | 30.00%  |
| 4 至 5 年         |               |              | 50.00%  |
| 5 年以上           | 488,106.22    | 488,106.22   | 100.00% |
| 合计              | 36,794,713.49 | 3,150,534.66 | --      |

确定该组合依据的说明：

按组合计提坏账准备：

单位：元

| 名称 | 期末余额 |      |      |
|----|------|------|------|
|    | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例 |

确定该组合依据的说明：

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

适用  不适用

按账龄披露

单位：元

| 账龄           | 账面余额          |
|--------------|---------------|
| 1 年以内（含 1 年） | 19,778,573.41 |
| 1 至 2 年      | 16,941,961.47 |
| 3 年以上        | 1,439,614.61  |
| 5 年以上        | 1,439,614.61  |
| 合计           | 38,160,149.49 |

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

| 类别   | 期初余额         | 本期变动金额     |            |    |    | 期末余额         |
|------|--------------|------------|------------|----|----|--------------|
|      |              | 计提         | 收回或转回      | 核销 | 其他 |              |
| 应收账款 | 4,630,314.97 | 234,649.41 | 348,993.72 |    |    | 4,515,970.66 |
| 合计   | 4,630,314.97 | 234,649.41 | 348,993.72 |    |    | 4,515,970.66 |

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

| 单位名称 | 应收账款期末余额      | 占应收账款期末余额合计数的比例 | 坏账准备期末余额     |
|------|---------------|-----------------|--------------|
| 第一名  | 11,849,322.74 | 31.05%          | 1,167,245.02 |
| 第二名  | 5,764,910.00  | 15.11%          | 288,245.50   |
| 第三名  | 3,645,694.57  | 9.55%           | 182,284.73   |
| 第四名  | 3,068,181.80  | 8.04%           | 153,409.09   |
| 第五名  | 1,900,189.94  | 4.98%           | 95,009.50    |
| 合计   | 26,228,299.05 | 68.73%          |              |

4、应收款项融资

单位：元

| 项目   | 期末余额          | 期初余额       |
|------|---------------|------------|
| 应收票据 | 10,417,143.60 | 806,536.75 |
| 合计   | 10,417,143.60 | 806,536.75 |

应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

| 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 | 806,536.75 | 101,194,304.73 | 91,583,697.88 |      | 10,417,143.60 |                   |
| 合计   | 806,536.75 | 101,194,304.73 | 91,583,697.88 |      | 10,417,143.60 |                   |

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

√ 适用 □ 不适用

本期无应收款项融资减值准备。

其他说明：

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：

| 项目   | 期末终止确认金额（元）   | 期末未终止确认金额 |
|------|---------------|-----------|
| 应收票据 | 38,677,461.47 |           |
| 合计   | 38,677,461.47 |           |

## 5、预付款项

### (1) 预付款项按账龄列示

单位：元

| 账龄      | 期末余额           |        | 期初余额           |        |
|---------|----------------|--------|----------------|--------|
|         | 金额             | 比例     | 金额             | 比例     |
| 1 年以内   | 624,512,308.30 | 99.89% | 193,611,673.43 | 99.79% |
| 1 至 2 年 | 606,168.58     | 0.10%  | 410,378.07     | 0.21%  |
| 2 至 3 年 | 82,284.77      | 0.01%  | 3,000.00       |        |
| 3 年以上   | 3,000.00       |        |                |        |
| 合计      | 625,203,761.65 | --     | 194,025,051.50 | --     |

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：

期末无账龄超过1年且金额重要的预付款项。

### (2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

按预付对象集中度归集的期末余额前五名预付款项汇总金额600,185,991.19元，占预付款项期末余额合计数的比例95.99%。

其他说明：

## 6、其他应收款

单位：元

| 项目   | 期末余额       | 期初余额       |
|------|------------|------------|
| 应收利息 | 222,359.12 | 243,684.30 |

|       |                |                |
|-------|----------------|----------------|
| 其他应收款 | 639,371,665.74 | 812,858,322.40 |
| 合计    | 639,594,024.86 | 813,102,006.70 |

(1) 应收利息

1) 应收利息分类

单位：元

| 项目   | 期末余额       | 期初余额       |
|------|------------|------------|
| 发放贷款 | 222,359.12 | 243,684.30 |
| 合计   | 222,359.12 | 243,684.30 |

2) 坏账准备计提情况

适用  不适用

(2) 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     | 31,395,670.75  | 32,401,260.43  |
| 备用金        | 412,452.13     | 571,030.90     |
| 代扣代缴款项     | 2,031,348.38   | 1,410,557.16   |
| 应收出口退税     |                | 1,781,657.82   |
| 往来款        | 675,672,473.33 | 826,149,853.26 |
| 代垫款        | 3,972,770.05   | 4,246,208.70   |
| 物业维修基金与保修金 | 60,472,355.30  | 52,452,131.67  |
| 项目资本金      | 1,160,335.00   | 5,460,673.50   |
| 其他         | 767,579.54     | 843,982.53     |
| 合计         | 775,884,984.48 | 925,317,355.97 |

2) 坏账准备计提情况

单位：元

| 坏账准备 | 第一阶段           | 第二阶段                     | 第三阶段                     | 合计 |
|------|----------------|--------------------------|--------------------------|----|
|      | 未来 12 个月预期信用损失 | 整个存续期预期信用损失<br>(未发生信用减值) | 整个存续期预期信用损失<br>(已发生信用减值) |    |

|                         |                |      |      |                |
|-------------------------|----------------|------|------|----------------|
| 2020 年 1 月 1 日余额        | 112,459,033.57 | 0.00 | 0.00 | 112,459,033.57 |
| 2020 年 1 月 1 日余额在<br>本期 | ——             | ——   | ——   | ——             |
| 本期计提                    | 24,054,285.17  |      |      | 24,054,285.17  |
| 2020 年 12 月 31 日余额      | 136,513,318.74 |      |      | 136,513,318.74 |

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用  不适用

按账龄披露

单位：元

| 账龄           | 账面余额           |
|--------------|----------------|
| 1 年以内（含 1 年） | 396,728,248.57 |
| 1 至 2 年      | 130,589,956.67 |
| 2 至 3 年      | 153,828,093.50 |
| 3 年以上        | 94,738,685.74  |
| 3 至 5 年      | 74,538,406.28  |
| 5 年以上        | 20,200,279.46  |
| 合计           | 775,884,984.48 |

### 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 |                |
| 其他应收款 | 112,459,033.57 | 24,054,285.17 |       |    |    | 136,513,318.74 |
| 合计    | 112,459,033.57 | 24,054,285.17 |       |    |    | 136,513,318.74 |

### 4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

| 单位名称 | 款项的性质 | 期末余额           | 账龄  | 占其他应收款期末<br>余额合计数的比例 | 坏账准备期末余额      |
|------|-------|----------------|---|----------------------|---------------|
| 第一名  | 资金往来款 | 253,048,082.22 | 1 年以内 48,330,242.22<br>元, 1-2 年 97,717,840.00<br>元,2-3 年 107,000,000.00 | 39.58%               | 44,288,296.11 |

|     |        |                |   |        |               |
|-----|--------|----------------|---|--------|---------------|
|     |        |                | 元   |        |               |
| 第二名 | 资金往来款  | 189,034,511.49 | 1 年以内   | 29.57% | 9,451,725.57  |
| 第三名 | 资金往来款  | 61,000,000.00  | 1 年以内 10,000,000.00 元, 1-2 年 51,000,000.00 元  | 9.54%  | 5,600,000.00  |
| 第四名 | 资金往来款  | 45,469,483.85  | 1 年以内 21,257,426.70 元, 3-5 年 24,212,057.15 元  | 7.11%  | 13,168,899.92 |
| 第五名 | 物业维修基金 | 32,811,245.81  | 1 年以内 2,476,611.71 元, 2-3 年 4,853,839.30 元, 3-4 年 3,161,560.93 元, 4-5 年 8,852,965.39 元, 5 年以上 13,466,268.48 元 | 5.13%  | 20,421,201.83 |
| 合计  | --     | 581,363,323.37 | --  | 90.93% | 92,930,123.43 |

## 7、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求  
是

### (1) 存货分类

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

单位：元

| 项目     | 期末余额              |                           |                   | 期初余额             |                           |                  |
|--------|-------------------|---------------------------|-------------------|------------------|---------------------------|------------------|
|        | 账面余额              | 存货跌价准备或<br>合同履约成本减<br>值准备 | 账面价值              | 账面余额             | 存货跌价准备或<br>合同履约成本减<br>值准备 | 账面价值             |
| 开发成本   | 7,958,752,029.06  |                           | 7,958,752,029.06  | 6,891,868,631.75 |                           | 6,891,868,631.75 |
| 开发产品   | 1,694,700,386.39  | 16,097,529.46             | 1,678,602,856.93  | 1,029,870,753.46 | 9,569,592.81              | 1,020,301,160.65 |
| 出租开发产品 | 245,675,739.77    |                           | 245,675,739.77    | 292,049,502.40   |                           | 292,049,502.40   |
| 在途物资   | 406,320.42        |                           | 406,320.42        | 2,569,912.60     |                           | 2,569,912.60     |
| 库存商品   | 156,398,741.58    | 3,149,414.88              | 153,249,326.70    | 51,221,527.27    | 959,644.38                | 50,261,882.89    |
| 拟开发土地  | 1,147,110,811.97  |                           | 1,147,110,811.97  | 961,720,122.12   |                           | 961,720,122.12   |
| 发出商品   | 9,177,209.30      |                           | 9,177,209.30      | 6,344,249.38     |                           | 6,344,249.38     |
| 合计     | 11,212,221,238.49 | 19,246,944.34             | 11,192,974,294.15 | 9,235,644,698.98 | 10,529,237.19             | 9,225,115,461.79 |

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

| 项目名称                    | 开工时间        | 预计竣工时间      | 预计总投资            | 期初余额             | 本期转入开发产品         | 本期其他减少金额 | 本期（开发成本）增加       | 期末余额             | 利息资本化累计金额 | 其中：本期利息资本化金额 | 资金来源 |
|-------------------------|-------------|-------------|------------------|------------------|------------------|----------|------------------|------------------|-----------|--------------|------|
| 东港空间                    | 2018年03月07日 | 2021年01月01日 | 1,150,000,000.00 | 906,533,036.54   |                  |          | 75,887,949.89    | 982,420,986.43   |           |              |      |
| 广宇集团总部大楼                | 2018年11月16日 | 2021年01月01日 | 410,000,000.00   | 332,523,508.77   |                  |          | 50,775,520.46    | 383,299,029.23   |           |              |      |
| 锦江府                     | 2017年11月16日 | 2020年01月01日 | 1,550,000,000.00 | 1,139,222,828.77 | 1,139,222,828.77 |          |                  |                  |           |              |      |
| 广宇碧桂园*溪谷                | 2018年05月29日 | 2020年01月01日 | 1,487,044,200.00 | 819,641,008.08   | 819,641,008.08   |          |                  |                  |           |              |      |
| 杭政储出(2017)73号地块商业商务用房项目 | 2018年01月01日 | 2020年01月01日 | 700,000,000.00   | 460,681,804.51   |                  |          | 86,514,123.19    | 547,195,927.70   |           |              |      |
| 阳光城广宇·尚堂久里              | 2018年11月14日 | 2022年01月01日 | 2,144,160,200.00 | 1,710,702,010.64 |                  |          | 307,799,262.45   | 2,018,501,273.09 |           |              |      |
| 普陀区半升洞项目1#、3#地块         | 2018年10月30日 | 2021年01月01日 | 2,464,360,000.00 | 1,364,156,773.01 |                  |          | 405,084,677.22   | 1,769,241,450.23 |           |              |      |
| 普陀区半升洞项目2#地块            | 2018年01月01日 | 2021年01月01日 | 560,000,000.00   | 158,407,661.43   |                  |          | 2,809,379.26     | 161,217,040.69   |           |              |      |
| 锦洲府                     | 2019年01月01日 | 2023年01月01日 | 763,007,700.00   |                  |                  |          | 703,469,621.85   | 703,469,621.85   |           |              |      |
| 锦上文澜                    | 2020年04月03日 | 2023年01月01日 | 1,819,370,000.00 |                  |                  |          | 1,382,195,653.47 | 1,382,195,653.47 |           |              |      |
| 富阳银湖                    | 2020年12月17日 | 2023年01月01日 | 1,750,000,000.00 |                  |                  |          | 11,211,046.37    | 11,211,046.37    |           |              |      |

|    |    |    |                   |                  |                  |      |                  |                  |  |  |    |
|----|----|----|-------------------|------------------|------------------|------|------------------|------------------|--|--|----|
| 合计 | -- | -- | 14,797,942,100.00 | 6,891,868,631.75 | 1,958,863,836.85 | 0.00 | 3,025,747,234.16 | 7,958,752,029.06 |  |  | -- |
|----|----|----|-------------------|------------------|------------------|------|------------------|------------------|--|--|----|

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

| 项目名称    | 竣工时间        | 期初余额           | 本期增加         | 本期减少          | 期末余额           | 利息资本化累计金额 | 其中：本期利息资本化金额 |
|---------|-------------|----------------|--------------|---------------|----------------|-----------|--------------|
| 河滨花园    | 2005年01月01日 | 7,299,835.15   |              |               | 7,299,835.15   |           |              |
| 河滨公寓    | 2004年01月01日 | 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01月01日 | 3,224,888.42   |              |               | 3,224,888.42   |           |              |
| 西城美墅    | 2010年01月01日 | 250,242.68     | 2,788,245.71 | 2,913,363.65  | 125,124.74     |           |              |
| 上东臻品    | 2011年01月01日 | 35,179,826.55  | 1,687,177.49 | 4,846,684.37  | 32,020,319.67  |           |              |
| 鼎悦府     | 2015年01月01日 | 20,125,791.44  | 9,598,695.63 | 9,787,932.16  | 19,936,554.91  |           |              |
| 江南新城A地块 | 2009年01月01日 | 1,965,999.85   |              | 549,832.13    | 1,416,167.72   |           |              |
| 江南新城B地块 | 2021年01月01日 | 684,581.71     |              | 684,581.71    |                |           |              |
| 江南新城C地块 | 2010年01月01日 | 356,451.85     |              | 356,451.85    |                |           |              |
| 江南新城D地块 | 2017年01月01日 | 63,618,232.50  |              | 41,072,198.60 | 22,546,033.90  |           |              |
| 星湖名郡    | 2014年01月01日 | 183,559,920.49 |              | 29,454,443.39 | 154,105,477.10 |           |              |
| 东承府     | 2014年01月01日 | 105,767,610.57 |              | 1,869,936.90  | 103,897,673.67 |           |              |
| 上东领地49# | 2010年01月01日 | 3,769,974.12   |              | 2,493,054.26  | 1,276,919.86   |           |              |
| 上东名筑    | 2012年01月01日 | 15,357,704.50  |              | 3,692,547.64  | 11,665,156.86  |           |              |

|          |                  |                  |                  |                  |                  |  |  |
|----------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|--|--|
| 48#      | 月 01 日           |                  |                  |                  |                  |  |  |
| 武林外滩     | 2016 年 01 月 01 日 | 123,515,496.87   |                  | 36,964,087.72    | 86,551,409.15    |  |  |
| 锦绣桃源     | 2017 年 01 月 01 日 | 255,967,213.10   | 6,323,023.53     | 4,477,128.81     | 257,813,107.82   |  |  |
| 锦澜公寓     | 2017 年 01 月 01 日 | 75,029,863.97    | -11,880,054.62   | 9,878,814.23     | 53,270,995.12    |  |  |
| 广宇万科公园里  | 2017 年 01 月 01 日 | 11,854,677.75    |                  | 3,252,778.92     | 8,601,898.83     |  |  |
| 桃源里      | 2019 年 01 月 01 日 | 4,700,629.59     | 3,489,034.49     | 7,909,833.99     | 279,830.09       |  |  |
| 广宇锦澜府邸   | 2019 年 01 月 01 日 | 114,713,690.30   |                  | 111,395,992.88   | 3,317,697.42     |  |  |
| 锦江府      | 2020 年 01 月 01 日 |                  | 1,319,230,257.40 | 1,246,638,107.77 | 72,592,149.63    |  |  |
| 广宇碧桂园*溪谷 | 2020 年 01 月 01 日 |                  | 1,055,782,492.53 | 203,951,468.25   | 851,831,024.28   |  |  |
| 合计       | --               | 1,029,870,753.46 | 2,387,018,872.16 | 1,722,189,239.23 | 1,694,700,386.39 |  |  |

按下列格式分项目披露“分期收款开发产品”、“出租开发产品”、“周转房”：

单位：元

| 项目名称          | 期初余额           | 本期增加         | 本期减少          | 期末余额           |
|---------------|----------------|--------------|---------------|----------------|
| 平海车库          | 31,703,980.71  |              | 1,243,052.76  | 30,460,927.95  |
| 河滨花园          | 7,954,333.54   |              | 255,723.00    | 7,698,610.54   |
| 西城年华          | 7,925,778.42   |              | 304,778.52    | 7,620,999.90   |
| 西城美墅          | 10,340,751.48  |              | 2,544,251.20  | 7,796,500.28   |
| 上东臻品          | 9,954,266.12   |              | 1,639,104.12  | 8,315,162.00   |
| 鼎悦府           | 148,515,539.37 | 4,712,751.68 | 14,329,547.14 | 138,898,743.91 |
| 徽味美食街         | 4,878,563.21   |              | 4,878,563.21  |                |
| 广复大厦车库        | 5,622,680.99   |              | 205,542.96    | 5,417,138.03   |
| 星湖名郡          | 5,807,250.09   |              | 3,385,048.11  | 2,422,201.98   |
| 东承府           | 7,716,503.20   |              | 1,620,523.80  | 6,095,979.40   |
| 上东领地商铺<br>49# | 4,891,481.28   |              | 1,082,198.80  | 3,809,282.48   |
| 上东名筑商铺<br>48# | 22,969,581.28  |              | 13,420,036.84 | 9,549,544.44   |
| 锦绣桃源          | 23,768,792.71  |              | 6,178,143.85  | 17,590,648.86  |

|    |                |              |               |                |
|----|----------------|--------------|---------------|----------------|
| 合计 | 292,049,502.40 | 4,712,751.68 | 51,086,514.31 | 245,675,739.77 |
|----|----------------|--------------|---------------|----------------|

(2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

单位：元

| 项目   | 期初余额          | 本期增加金额        |    | 本期减少金额       |    | 期末余额          | 备注 |
|------|---------------|---------------|----|--------------|----|---------------|----|
|      |               | 计提            | 其他 | 转回或转销        | 其他 |               |    |
| 开发产品 | 9,569,592.81  | 8,106,809.79  |    | 1,578,873.14 |    | 16,097,529.46 |    |
| 库存商品 | 959,644.38    | 2,189,770.50  |    |              |    | 3,149,414.88  |    |
| 合计   | 10,529,237.19 | 10,296,580.29 |    | 1,578,873.14 |    | 19,246,944.34 | -- |

按主要项目分类：

单位：元

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

(3) 存货期末余额中利息资本化率的情况

本期计入开发成本的利息资本化金额为141,074,662.61元，本期资本化利率为5.9750%，期末开发成本中借款费用资本化金额为327,747,107.24元。

(4) 存货受限情况

按项目披露受限存货情况：

单位：元

| 项目名称 | 期初余额             | 期末余额             | 受限原因  |
|------|------------------|------------------|-------|
| 存货   | 3,997,956,558.04 | 5,059,553,554.63 | 借款抵押。 |
| 合计   | 3,997,956,558.04 | 5,059,553,554.63 | --    |

8、其他流动资产

单位：元

| 项目      | 期末余额         | 期初余额         |
|---------|--------------|--------------|
| 待认证进项税额 | 103,868.77   | 13,645.78    |
| 预缴营业税   | 1,211,837.60 | 1,212,242.24 |

|           |                |                |
|-----------|----------------|----------------|
| 未交增值税     | 110,021,726.09 | 111,961,959.98 |
| 预缴土地增值税   | 160,570,663.41 | 116,506,967.63 |
| 预缴城市维护建设税 | 2,709,691.21   | 2,736,854.03   |
| 预缴教育费附加   | 1,351,930.06   | 1,547,669.28   |
| 预缴地方教育费附加 | 925,627.56     | 1,057,094.14   |
| 预缴所得税     | 43,482,981.93  | 19,059,927.67  |
| 其他        | 46,979.22      | 36,995.87      |
| 合计        | 320,425,305.85 | 254,133,356.62 |

## 9、债权投资

单位：元

| 项目   | 期末余额          |      |               | 期初余额          |      |               |
|------|---------------|------|---------------|---------------|------|---------------|
|      | 账面余额          | 减值准备 | 账面价值          | 账面余额          | 减值准备 | 账面价值          |
| 委托贷款 | 49,000,000.00 |      | 49,000,000.00 | 49,000,000.00 |      | 49,000,000.00 |
| 合计   | 49,000,000.00 |      | 49,000,000.00 | 49,000,000.00 |      | 49,000,000.00 |

重要的债权投资

单位：元

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

减值准备计提情况

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

## 10、长期股权投资

单位：元

| 被投资单位  | 期初余额<br>(账面价值) | 本期增减变动 |      |                     |              |            |                     |            | 期末余额<br>(账面价值) | 减值准备<br>期末余额 |
|--------|----------------|--------|------|---------------------|--------------|------------|---------------------|------------|----------------|--------------|
|        |                | 追加投资   | 减少投资 | 权益法下<br>确认的投资<br>损益 | 其他综合<br>收益调整 | 其他权益<br>变动 | 宣告发放<br>现金股利<br>或利润 | 计提减值<br>准备 |                |              |
| 一、合营企业 |                |        |      |                     |              |            |                     |            |                |              |

|                             |               |                |  |                |               |  |  |  |                |  |
|-----------------------------|---------------|----------------|--|----------------|---------------|--|--|--|----------------|--|
| 浙江广宇元上资产管理有限公司（以下简称“广宇元上”）  | 14,867,681.68 |                |  | -207,445.27    |               |  |  |  | 14,660,236.41  |  |
| 杭州万广置业有限公司（以下简称“万广置业”）（注1）  |               |                |  | 9,239,583.13   |               |  |  |  | 9,239,583.13   |  |
| 杭州贵宇投资管理有限公司（以下简称“贵宇投资”注2）  | -1,784,889.17 |                |  | -13,385,274.32 | 15,170,163.49 |  |  |  | 0.00           |  |
| 杭州毓惠企业管理有限公司                |               | 198,000,000.00 |  | -476,819.77    |               |  |  |  | 197,523,180.23 |  |
| 小计                          | 13,082,792.51 | 198,000,000.00 |  | -4,829,956.23  | 15,170,163.49 |  |  |  | 221,422,999.77 |  |
| 二、联营企业                      |               |                |  |                |               |  |  |  |                |  |
| 绍兴康尔富房地产开发有限公司（以下简称“康尔富房产”） | 18,360,434.93 |                |  | -668,589.91    |               |  |  |  | 17,691,845.02  |  |
| 绍兴鉴湖高尔夫有限公司                 |               |                |  | 426,304.61     |               |  |  |  | 426,304.61     |  |
| 杭州全景麒麟门诊部有限公司（以下简称“麒        |               |                |  |                |               |  |  |  | 0.00           |  |

|  |                   |  |           |                   |  |                  |  |  |                   |  |
|--|-------------------|--|-----------|-------------------|--|------------------|--|--|-------------------|--|
| 麟门诊”<br>(注 2)  |                   |  |           |                   |  |                  |  |  |                   |  |
| 杭州广霖<br>投资管理<br>合伙企业<br>(有限合<br>伙)(以下<br>简称“广<br>霖投资”)     | 94,927.93         |  | 94,927.93 |                   |  |                  |  |  |                   |  |
| 浙江信宇<br>房地产开发有<br>限公司(以下<br>简称“信<br>宇房产”)<br>(注 3)         | 49,868.82<br>0.18 |  |           | -252,932.<br>74   |  |                  |  |  | 49,615.88<br>7.44 |  |
| 杭州全景<br>医学影像<br>诊断有限<br>公司(以<br>下简称<br>“全景医<br>疗”)         | 25,217.75<br>9.36 |  |           | -1,904.88<br>7.85 |  |                  |  |  | 23,312.87<br>1.51 |  |
| 浙江股权<br>服务集团<br>有限公司<br>(以下简<br>称“股权<br>服务集<br>团”)         | 76,340.27<br>3.70 |  |           | 6,839,179<br>.46  |  | 4,410,000<br>.00 |  |  | 78,769.45<br>3.16 |  |
| 浙江佳汇<br>建筑设计<br>股份有限<br>公司(以<br>下简称<br>“佳汇设<br>计”)(注<br>4) | 1,704,620<br>.65  |  |           |                   |  |                  |  |  | 1,704,620<br>.65  |  |
| 杭州广科<br>安德生物<br>科技有限<br>公司(以                               | 4,614,869<br>.71  |  |           | -2,257.34<br>3.66 |  |                  |  |  | 2,357,526<br>.05  |  |

|  |                   |                  |  |                   |  |  |  |  |  |                    |  |
|--|-------------------|------------------|--|-------------------|--|--|--|--|--|--------------------|--|
| 下简称<br>“广科生<br>物”)   |                   |                  |  |                   |  |  |  |  |  |                    |  |
| 杭州祥澜<br>投资合伙<br>企业（有<br>限合伙）<br>（以下简<br>称“祥澜<br>投资”）         | 39,499,91<br>9.99 |                  |  |                   |  |  |  |  |  | 39,499,91<br>9.99  |  |
| 杭州禧筠<br>朝旭创业<br>投资合伙<br>企业（有<br>限合伙）<br>（以下简<br>称“禧筠<br>朝旭”） | 2,500,000<br>.00  | 2,500,000<br>.00 |  |                   |  |  |  |  |  | 5,000,000<br>.00   |  |
| 杭州臻茂<br>投资有限<br>公司（以<br>下简称<br>“臻茂投<br>资”）                   | 93,312,67<br>3.16 |                  |  | 37,275,65<br>1.54 |  |  |  |  |  | 130,588,3<br>24.70 |  |
| 杭州广欣<br>投资管理<br>合伙企业<br>（有限合<br>伙）（以<br>下简称<br>“广欣投<br>资”）   |                   | 1,000,000<br>.00 |  | -227.29           |  |  |  |  |  | 999,772.7<br>1     |  |
| 杭州广睿<br>投资管理<br>合伙企业<br>（有限合<br>伙）（以<br>下简称<br>“广睿投<br>资”）   | 12,158.55         |                  |  | 5,000.00          |  |  |  |  |  | 17,158.55          |  |
| 杭州广磊<br>投资管理   | 113,210.1<br>1    |                  |  |                   |  |  |  |  |  | 113,210.1<br>1     |  |

|  |                  |                   |  |                |  |  |  |  |  |                   |  |
|--|------------------|-------------------|--|----------------|--|--|--|--|--|-------------------|--|
| 合伙企业<br>(有限合伙)<br>(以下简称<br>“广磊投<br>资”)                 |                  |                   |  |                |  |  |  |  |  |                   |  |
| 杭州广铁<br>投资管理<br>合伙企业<br>(有限合<br>伙)(以下<br>简称“广<br>铁投资”) | 345,753.2<br>6   |                   |  |                |  |  |  |  |  | 345,753.2<br>6    |  |
| 舟山聚宇<br>投资管理<br>合伙企业<br>(有限合<br>伙)(以下<br>简称“聚<br>宇投资”) | 269,070.1<br>9   |                   |  |                |  |  |  |  |  | 269,070.1<br>9    |  |
| 舟山众宇<br>投资管理<br>合伙企业<br>(有限合<br>伙)(以下<br>简称“众<br>宇投资”) | 1,721,648<br>.61 |                   |  |                |  |  |  |  |  | 1,721,648<br>.61  |  |
| 长兴鑫宇<br>企业管理<br>咨询合伙<br>企业(有<br>限合伙)                   |                  | 10,000.00<br>0.00 |  | 183,802.5<br>5 |  |  |  |  |  | 10,183.80<br>2.55 |  |
| 杭州广淇<br>企业管理<br>咨询合伙<br>企业(有<br>限合伙)                   |                  | 1,000,000<br>.00  |  | 35,059.74      |  |  |  |  |  | 1,035,059<br>.74  |  |
| 杭州汇尚<br>企业管理<br>咨询合伙<br>企业(有<br>限合伙)                   |                  | 100,000.0<br>0    |  | -13.64         |  |  |  |  |  | 99,986.36         |  |

|                                      |                |                |           |               |  |               |              |  |                |  |
|--------------------------------------|----------------|----------------|-----------|---------------|--|---------------|--------------|--|----------------|--|
| 杭州舟宇<br>企业管理<br>咨询合伙<br>企业（有<br>限合伙） |                | 10,000.00      |           |               |  |               |              |  | 10,000.00      |  |
| 小计                                   | 313,976,140.33 | 14,610,000.00  | 94,927.93 | 39,681,002.81 |  |               | 4,410,000.00 |  | 363,762,215.21 |  |
| 合计                                   | 327,058,932.84 | 212,610,000.00 | 94,927.93 | 34,851,046.58 |  | 15,170,163.49 | 4,410,000.00 |  | 585,185,214.98 |  |

其他说明

- 1、公司对贵宇投资的尚未缴纳出资，在损失不超过注册资本的范围内承担其亏损，承担的亏损改列到预计负债；
- 2、根据长期股权投资准则规定，投资企业确认应分担被投资单位发生的损失，原则上应以长期股权投资及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，投资企业负有承担额外损失义务的除外。由于麒麟门诊已超额亏损，同时公司对麒麟门诊没有其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益，也无需对其承担额外损失义务，故仅将其长期股权投资减记至零；
- 3、公司向佳汇设计委派董事，将其按权益法核算。

## 11、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 | 60,826,114.32 | 42,000,000.00 |
| 合计                     | 60,826,114.32 | 42,000,000.00 |

其他说明：

## 12、投资性房地产

### （1）采用成本计量模式的投资性房地产

√ 适用 □ 不适用

单位：元

| 项目                | 房屋、建筑物         | 土地使用权         | 在建工程 | 合计             |
|-------------------|----------------|---------------|------|----------------|
| 一、账面原值            |                |               |      |                |
| 1.期初余额            | 133,744,429.82 | 38,222,486.52 |      | 171,966,916.34 |
| 2.本期增加金额          |                |               |      |                |
| （1）外购             |                |               |      |                |
| （2）存货\固定资产\在建工程转入 |                |               |      |                |

|             |                |               |  |                |
|-------------|----------------|---------------|--|----------------|
| (3) 企业合并增加  |                |               |  |                |
|             |                |               |  |                |
| 3.本期减少金额    |                |               |  |                |
| (1) 处置      |                |               |  |                |
| (2) 其他转出    |                |               |  |                |
|             |                |               |  |                |
| 4.期末余额      | 133,744,429.82 | 38,222,486.52 |  | 171,966,916.34 |
| 二、累计折旧和累计摊销 |                |               |  |                |
| 1.期初余额      | 47,128,760.33  | 13,365,925.70 |  | 60,494,686.03  |
| 2.本期增加金额    | 3,086,620.29   | 860,005.95    |  | 3,946,626.24   |
| (1) 计提或摊销   | 3,086,620.29   | 860,005.95    |  | 3,946,626.24   |
|             |                |               |  |                |
| 3.本期减少金额    |                |               |  |                |
| (1) 处置      |                |               |  |                |
| (2) 其他转出    |                |               |  |                |
|             |                |               |  |                |
| 4.期末余额      | 50,215,380.62  | 14,225,931.65 |  | 64,441,312.27  |
| 三、减值准备      |                |               |  |                |
| 1.期初余额      |                |               |  |                |
| 2.本期增加金额    |                |               |  |                |
| (1) 计提      |                |               |  |                |
|             |                |               |  |                |
| 3、本期减少金额    |                |               |  |                |
| (1) 处置      |                |               |  |                |
| (2) 其他转出    |                |               |  |                |
|             |                |               |  |                |
| 4.期末余额      |                |               |  |                |
| 四、账面价值      |                |               |  |                |
| 1.期末账面价值    | 83,529,049.20  | 23,996,554.87 |  | 107,525,604.07 |
| 2.期初账面价值    | 86,615,669.49  | 24,856,560.82 |  | 111,472,230.31 |

## (2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

期末无未办妥产权证书的投资性房地产情况。

## 13、固定资产

单位：元

| 项目   | 期末余额          | 期初余额          |
|------|---------------|---------------|
| 固定资产 | 16,052,096.36 | 18,343,062.62 |
| 合计   | 16,052,096.36 | 18,343,062.62 |

## (1) 固定资产情况

单位：元

| 项目         | 房屋及建筑物        | 运输工具          | 电子设备及其他       | 固定资产装修       | 合计            |
|------------|---------------|---------------|---------------|--------------|---------------|
| 一、账面原值：    |               |               |               |              |               |
| 1.期初余额     | 20,010,805.24 | 23,065,060.09 | 12,090,365.07 | 1,642,284.17 | 56,808,514.57 |
| 2.本期增加金额   |               | 220,484.35    | 258,659.50    |              | 479,143.85    |
| (1) 购置     |               | 220,484.35    | 258,659.50    |              | 479,143.85    |
| (2) 在建工程转入 |               |               |               |              |               |
| (3) 企业合并增加 |               |               |               |              |               |
| 3.本期减少金额   |               | 1,120,334.37  | 247,617.86    |              | 1,367,952.23  |
| (1) 处置或报废  |               | 1,120,334.37  | 247,617.86    |              | 1,367,952.23  |
| 4.期末余额     | 20,010,805.24 | 22,165,210.07 | 12,101,406.71 | 1,642,284.17 | 55,919,706.19 |
| 二、累计折旧     |               |               |               |              |               |
| 1.期初余额     | 9,887,623.01  | 17,968,726.45 | 8,966,818.32  | 1,642,284.17 | 38,465,451.95 |
| 2.本期增加金额   | 406,515.00    | 1,216,437.55  | 886,267.28    |              | 2,509,219.83  |
| (1) 计提     | 406,515.00    | 1,216,437.55  | 886,267.28    |              | 2,509,219.83  |
| 3.本期减少金额   |               | 957,582.96    | 149,478.99    |              | 1,107,061.95  |
| (1) 处置或报废  |               | 957,582.96    | 149,478.99    |              | 1,107,061.95  |
| 4.期末余额     | 10,294,138.01 | 18,227,581.04 | 9,703,606.61  | 1,642,284.17 | 39,867,609.83 |
| 三、减值准备     |               |               |               |              |               |
| 1.期初余额     |               |               |               |              |               |

|           |               |              |              |      |               |
|-----------|---------------|--------------|--------------|------|---------------|
| 2.本期增加金额  |               |              |              |      |               |
| (1) 计提    |               |              |              |      |               |
| 3.本期减少金额  |               |              |              |      |               |
| (1) 处置或报废 |               |              |              |      |               |
| 4.期末余额    |               |              |              |      |               |
| 四、账面价值    |               |              |              |      |               |
| 1.期末账面价值  | 9,716,667.23  | 3,937,629.03 | 2,397,800.10 |      | 16,052,096.36 |
| 2.期初账面价值  | 10,123,182.23 | 5,096,333.64 | 3,123,546.75 | 0.00 | 18,343,062.62 |

#### 14、无形资产

##### (1) 无形资产情况

单位：元

| 项目         | 土地使用权         | 专利权 | 非专利技术 | 电脑软件         | 合计            |
|------------|---------------|-----|-------|--------------|---------------|
| 一、账面原值     |               |     |       |              |               |
| 1.期初余额     | 10,643,674.59 |     |       | 4,139,458.72 | 14,783,133.31 |
| 2.本期增加金额   |               |     |       | 3,773.58     | 3,773.58      |
| (1) 购置     |               |     |       | 3,773.58     | 3,773.58      |
| (2) 内部研发   |               |     |       |              |               |
| (3) 企业合并增加 |               |     |       |              |               |
| 3.本期减少金额   |               |     |       |              |               |
| (1) 处置     |               |     |       |              |               |
| 4.期末余额     | 10,643,674.59 |     |       | 4,143,232.30 | 14,786,906.89 |
| 二、累计摊销     |               |     |       |              |               |
| 1.期初余额     | 4,158,247.56  |     |       | 3,345,182.29 | 7,503,429.85  |
| 2.本期增加金额   | 266,091.86    |     |       | 337,428.29   | 603,520.15    |
| (1) 计提     | 266,091.86    |     |       | 337,428.29   | 603,520.15    |

|          |              |  |  |              |              |
|----------|--------------|--|--|--------------|--------------|
| 3.本期减少金额 |              |  |  |              |              |
| (1) 处置   |              |  |  |              |              |
| 4.期末余额   | 4,424,339.42 |  |  | 3,682,610.58 | 8,106,950.00 |
| 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 | 6,219,335.17 |  |  | 460,621.72   | 6,679,956.89 |
| 2.期初账面价值 | 6,485,427.03 |  |  | 794,276.43   | 7,279,703.46 |

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.00%。

## 15、商誉

### (1) 商誉账面原值

单位：元

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

(2) 商誉减值准备

商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

| 被投资单位名称或形成商誉的事项 | 商誉金额（元）      | 所在资产组或资产组组合的相关信息                                       |
|-----------------|--------------|--|
| 康益德房产           | 436.70       | 与为并购康益德房产所形成的商誉相关的资产组，即为康益德房产在2018年12月31日组成资产组的各项资产与负债 |
| 上海半杰            | 1,393,017.28 | 与为并购上海半杰所形成的商誉相关的资产组，即为上海半杰在2018年12月31日组成资产组的各项资产与负债   |
| 居家改造            | 3,153.16     | 与为并购居家改造所形成的商誉相关的资产组，即为居家改造在2019年12月31日组成资产组的各项资产与负债   |
| 合计              | 1,396,607.14 |  |

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

商誉减值测试的影响

其他说明

本报告期未发生商誉减值。

16、长期待摊费用

单位：元

| 项目  | 期初余额         | 本期增加金额     | 本期摊销金额       | 其他减少金额 | 期末余额         |
|-----|--------------|------------|--------------|--------|--------------|
| 装修费 | 4,104,200.27 | 471,875.90 | 2,924,197.53 |        | 1,651,878.64 |
| 合计  | 4,104,200.27 | 471,875.90 | 2,924,197.53 |        | 1,651,878.64 |

其他说明

17、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      | 163,494,981.29 | 40,873,745.33  | 133,087,575.56 | 33,271,893.89  |
| 内部交易未实现利润   | 17,837,822.92  | 4,459,455.73   | 32,393,498.64  | 8,098,374.66   |
| 可抵扣亏损       | 400,135,247.91 | 100,026,163.92 | 342,885,686.97 | 85,721,109.61  |
| 已缴纳未计提土地增值税 | 500,877,460.08 | 125,219,365.02 | 455,084,039.37 | 113,787,272.05 |

|                   |                  |                |                |                |
|-------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|
| 暂未取得发票税务纳税调增的成本费用 | 2,566,061.32     | 641,515.33     | 2,884,044.80   | 721,011.20     |
| 合计                | 1,084,911,573.52 | 271,220,245.33 | 966,334,845.34 | 241,599,661.41 |

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

| 项目            | 期末余额           |               | 期初余额           |               |
|---------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
|               | 应纳税暂时性差异       | 递延所得税负债       | 应纳税暂时性差异       | 递延所得税负债       |
| 预缴税费          | 208,097,979.90 | 52,024,494.98 | 169,168,411.99 | 40,331,767.63 |
| 交易性金融资产公允价值变动 | 1,750,000.00   | 437,500.00    |                |               |
| 合计            | 209,847,979.90 | 52,461,994.98 | 169,168,411.99 | 40,331,767.63 |

(3) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

| 项目                    | 期末余额           | 期初余额           |
|-----------------------|----------------|----------------|
| 可抵扣暂时性差异              | 93,388,022.57  | 91,132,633.23  |
| 可抵扣亏损                 | 252,463,271.35 | 252,099,134.48 |
| 收到当期一次性纳税且计入递延收益的政府补助 | 88,000.00      | 60,000.00      |
| 合计                    | 345,939,293.92 | 343,291,767.71 |

18、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          |
| 待认证进项税额   |               |      |               | 195,735.31    |      | 195,735.31    |
| 预付房屋、设备款  | 39,555,686.00 |      | 39,555,686.00 | 39,555,686.00 |      | 39,555,686.00 |
| 预缴土地增值税   | 35,618,755.36 |      | 35,618,755.36 | 44,620,942.87 |      | 44,620,942.87 |
| 预缴城建税     | 3,342,803.35  |      | 3,342,803.35  | 867,207.71    |      | 867,207.71    |
| 预缴教育税附加   | 2,338,705.95  |      | 2,338,705.95  | 371,660.46    |      | 371,660.46    |
| 预缴地方教育税附加 | 171,537.60    |      | 171,537.60    | 247,773.63    |      | 247,773.63    |
| 预缴所得税     |               |      |               | 1,365,669.57  |      | 1,365,669.57  |

|          |                |  |                |                |  |                |
|----------|----------------|--|----------------|----------------|--|----------------|
| 未交增值税    | 108,830,095.72 |  | 108,830,095.72 | 71,066,030.02  |  | 71,066,030.02  |
| 对非盈利组织投资 | 100,000.00     |  | 100,000.00     |                |  |                |
| 合计       | 189,957,583.98 |  | 189,957,583.98 | 158,290,705.57 |  | 158,290,705.57 |

## 19、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 | 47,067,500.00 | 60,672,025.02 |
| 合计   | 47,067,500.00 | 60,672,025.02 |

短期借款分类的说明：

本期无已逾期未偿还的短期借款。

## 20、应付票据

单位：元

| 种类     | 期末余额           | 期初余额           |
|--------|----------------|----------------|
| 商业承兑汇票 | 100,000,000.00 |                |
| 银行承兑汇票 | 316,743,634.56 | 218,437,916.13 |
| 合计     | 416,743,634.56 | 218,437,916.13 |

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

## 21、应付账款

### (1) 应付账款列示

单位：元

| 项目           | 期末余额           | 期初余额           |
|--------------|----------------|----------------|
| 1 年以内（含 1 年） | 766,975,006.19 | 490,859,911.44 |
| 1-2 年（含 2 年） | 44,130,321.82  | 10,319,306.82  |
| 2-3 年（含 3 年） | 6,262,851.94   | 25,725,452.59  |
| 3 年以上        | 41,266,514.42  | 20,758,303.70  |
| 合计           | 858,634,694.37 | 547,662,974.55 |

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

| 项目  | 期末余额          | 未偿还或结转的原因 |
|-----|---------------|-----------|
| 第一名 | 23,979,958.42 | 尚未决算      |
| 第二名 | 3,410,024.80  | 尚未决算      |
| 第三名 | 2,822,626.87  | 尚未决算      |
| 第四名 | 2,228,647.05  | 尚未决算      |
| 第五名 | 1,586,900.31  | 尚未决算      |
| 合计  | 34,028,157.45 | --        |

其他说明：

22、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

| 项目     | 期末余额          | 期初余额          |
|--------|---------------|---------------|
| 预收房租款项 | 11,076,476.28 | 11,484,026.89 |
| 合计     | 11,076,476.28 | 11,484,026.89 |

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

单位：元

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

23、合同负债

单位：元

| 项目   | 期末余额             | 期初余额             |
|------|------------------|------------------|
| 预收货款 | 4,659,637,146.83 | 3,564,838,433.58 |
| 合计   | 4,659,637,146.83 | 3,564,838,433.58 |

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      |
|------|------------------|-----------|
| 预收货款 | 1,094,798,713.25 | 本期预收房款增加。 |
| 合计   | 1,094,798,713.25 | ——        |

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

预售金额前五的项目收款信息：

单位：元

| 序号 | 项目名称       | 期初余额             | 期末余额             | 预计竣工时间      | 预售比例   |
|----|------------|------------------|------------------|-------------|--------|
| 1  | 阳光城广宇·尚堂久里 | 1,076,863,170.90 | 1,978,872,131.28 | 2021年01月01日 | 99.88% |
| 2  | 半升洞片区项目    | 533,755,298.00   | 699,924,300.92   | 2021年01月01日 | 68.54% |
| 3  | 广宇碧桂园溪谷    | 498,646,768.00   | 571,065,717.29   | 2020年10月30日 | 97.96% |
| 4  | 锦上文澜       | 0.00             | 531,036,776.51   | 2023年01月01日 | 56.37% |
| 5  | 锦洲府        | 0.00             | 394,182,030.97   | 2023年01月01日 | 54.87% |

## 24、应付职工薪酬

### (1) 应付职工薪酬列示

单位：元

| 项目             | 期初余额          | 本期增加           | 本期减少           | 期末余额          |
|----------------|---------------|----------------|----------------|---------------|
| 一、短期薪酬         | 26,577,907.83 | 126,117,060.60 | 127,395,797.07 | 25,299,171.36 |
| 二、离职后福利-设定提存计划 | 5,388.07      | 1,880,359.21   | 1,879,733.97   | 6,013.31      |
| 三、辞退福利         |               | 10,000.00      | 10,000.00      |               |
| 合计             | 26,583,295.90 | 128,007,419.81 | 129,285,531.04 | 25,305,184.67 |

### (2) 短期薪酬列示

单位：元

| 项目            | 期初余额          | 本期增加           | 本期减少           | 期末余额          |
|---------------|---------------|----------------|----------------|---------------|
| 1、工资、奖金、津贴和补贴 | 24,071,143.06 | 111,514,332.14 | 112,964,438.94 | 22,621,036.26 |
| 2、职工福利费       | 99,705.01     | 6,637,210.86   | 6,472,278.21   | 264,637.66    |
| 3、社会保险费       | 33,907.70     | 3,094,157.38   | 3,103,902.28   | 24,162.80     |
| 其中：医疗保险费      | 33,145.14     | 3,025,583.66   | 3,035,505.78   | 23,223.02     |
| 工伤保险费         | 278.38        | 56,065.44      | 56,056.82      | 287.00        |
| 生育保险费         | 484.18        | 12,508.28      | 12,339.68      | 652.78        |
| 4、住房公积金       | 480.00        | 4,078,485.55   | 4,077,633.55   | 1,332.00      |
| 5、工会经费和职工教育经费 | 2,372,672.06  | 792,874.67     | 777,544.09     | 2,388,002.64  |
| 合计            | 26,577,907.83 | 126,117,060.60 | 127,395,797.07 | 25,299,171.36 |

(3) 设定提存计划列示

单位：元

| 项目       | 期初余额     | 本期增加         | 本期减少         | 期末余额     |
|----------|----------|--------------|--------------|----------|
| 1、基本养老保险 | 5,069.46 | 1,836,241.51 | 1,835,637.83 | 5,673.14 |
| 2、失业保险费  | 318.61   | 44,117.70    | 44,096.14    | 340.17   |
| 合计       | 5,388.07 | 1,880,359.21 | 1,879,733.97 | 6,013.31 |

其他说明：

25、应交税费

单位：元

| 项目      | 期末余额           | 期初余额           |
|---------|----------------|----------------|
| 增值税     | 12,004,827.79  | 4,989,043.81   |
| 企业所得税   | 82,303,623.90  | 122,557,326.82 |
| 个人所得税   | 885,757.47     | 513,443.20     |
| 城市维护建设税 | 299,623.16     | 347,694.22     |
| 土地增值税   | 501,985,990.13 | 455,084,039.37 |
| 房产税     | 503,857.48     | 761,510.49     |
| 土地使用税   | 1,236,479.42   | 2,054,749.63   |
| 印花税     | 299,573.94     | 106,636.52     |
| 教育费附加   | 147,247.08     | 161,159.71     |
| 地方教育费附加 | 96,563.23      | 102,568.37     |
| 水利基金    | 12,489.54      | 10,345.71      |
| 其他      | 7,567.23       | 7,567.23       |
| 合计      | 599,783,600.37 | 586,696,085.08 |

其他说明：

26、其他应付款

单位：元

| 项目    | 期末余额             | 期初余额             |
|-------|------------------|------------------|
| 其他应付款 | 1,717,982,795.52 | 1,420,689,215.62 |
| 合计    | 1,717,982,795.52 | 1,420,689,215.62 |

(1) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

| 项目     | 期末余额             | 期初余额             |
|--------|------------------|------------------|
| 往来款    | 1,606,422,105.29 | 1,297,431,447.85 |
| 预提费用   | 2,580,686.90     | 15,858,230.83    |
| 购房意向金  | 6,721,542.71     | 2,348,064.80     |
| 押金及保证金 | 78,819,294.80    | 79,824,443.01    |
| 代扣代缴款项 | 17,001,430.98    | 13,827,872.87    |
| 暂扣款    | 4,550,301.15     | 3,975,363.88     |
| 其他     | 1,887,433.69     | 7,423,792.38     |
| 合计     | 1,717,982,795.52 | 1,420,689,215.62 |

2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

无

27、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 | 231,262,116.14 | 610,828,651.66 |
| 合计         | 231,262,116.14 | 610,828,651.66 |

其他说明：无

28、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 | 388,197,266.81 | 320,773,668.32 |
| 合计     | 388,197,266.81 | 320,773,668.32 |

短期应付债券的增减变动：

单位：元

| 债券名称 | 面值 | 发行日期 | 债券期限 | 发行金额 | 期初余额 | 本期发行 | 按面值计提利息 | 溢折价摊销 | 本期偿还 | 期末余额 |
|------|----|------|------|------|------|------|---------|-------|------|------|
|------|----|------|------|------|------|------|---------|-------|------|------|

其他说明：

29、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 | 457,274,649.34   | 976,597,459.55   |
| 抵押借款 | 1,958,015,998.73 | 891,360,596.11   |
| 合计   | 2,415,290,648.07 | 1,867,958,055.66 |

长期借款分类的说明：

其他说明，包括利率区间：

30、预计负债

单位：元

| 项目     | 期末余额          | 期初余额 | 形成原因  |
|--------|---------------|------|---|
| 合营企业亏损 | 15,170,163.49 |      | 公司对合营企业贵宇投资的出资尚未缴纳，在损失不超过注册资本的范围内，按照账面损失与持股比例计算亏损额。 |
| 合计     | 15,170,163.49 |      | --  |

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

31、递延收益

单位：元

| 项目   | 期初余额      | 本期增加       | 本期减少       | 期末余额      | 形成原因       |
|------|-----------|------------|------------|-----------|------------|
| 政府补助 | 60,000.00 | 170,000.00 | 142,000.00 | 88,000.00 | 与资产相关的政府补助 |
| 合计   | 60,000.00 | 170,000.00 | 142,000.00 | 88,000.00 | --         |

涉及政府补助的项目：

单位：元

| 负债项目                      | 期初余额      | 本期新增补助金额 | 本期计入营业外收入金额 | 本期计入其他收益金额 | 本期冲减成本费用金额 | 其他变动 | 期末余额 | 与资产相关/与收益相关 |
|---------------------------|-----------|----------|-------------|------------|------------|------|------|-------------|
| 杭州市现代服务业专项（市旅委）旅游规划建设资金补助 | 60,000.00 |          |             | 40,000.00  | 20,000.00  |      |      | 与资产相关       |

|               |  |            |  |            |           |  |  |       |
|---------------|--|------------|--|------------|-----------|--|--|-------|
| 小营健康园<br>装修补助 |  | 170,000.00 |  | 102,000.00 | 68,000.00 |  |  | 与资产相关 |
|---------------|--|------------|--|------------|-----------|--|--|-------|

其他说明：

### 32、其他非流动负债

单位：元

| 项目     | 期末余额          | 期初余额 |
|--------|---------------|------|
| 待转销项税额 | 38,669,257.24 |      |
| 合计     | 38,669,257.24 |      |

其他说明：

### 33、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：

### 34、资本公积

单位：元

| 项目         | 期初余额           | 本期增加      | 本期减少 | 期末余额           |
|------------|----------------|-----------|------|----------------|
| 资本溢价（股本溢价） | 847,412,845.21 | 13,974.58 |      | 847,426,819.79 |
| 合计         | 847,412,845.21 | 13,974.58 |      | 847,426,819.79 |

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

1、公司原持有杭州冬宇100%股权，将持有杭州冬宇的0.80%股权转让给杭州旭宇企业管理合伙企业（有限合伙），将持有杭州冬宇的0.20%股权转让给舟山聚宇投资管理合伙企业（有限合伙），共同开发杭钱塘储出【2019】4号地块住宅项目。股权变更后，公司持有杭州冬宇的股权下降至99%。处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额调整资本公积13,962.89元。

2、公司原持有杭州夏宇50%股权，将持有杭州夏宇的1.2%股权转让给杭州兆宇企业管理合伙企业（有限合伙），将持有杭州夏宇的0.3%股权转让给舟山聚宇投资管理合伙企业（有限合伙）共同开发新昌县七星街道庙前地村2018-2、南岩3B地块。股权变更后，公司持有杭州夏宇的股权下降至48.50%。处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额调整资本公积11.69元。

### 35、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<br>税前发生<br>额 | 减：前期计入<br>其他综合收<br>益当期转入<br>损益 | 减：前期<br>计入其他<br>综合收益<br>当期转入<br>留存收益 | 减：所得<br>税费用 | 税后归属<br>于母公司 |      |
| 二、将重分类进损益的其他综合收益 | 425,620.50 | -425,620.50       |                                |                                      |             | -425,620.50  | 0.00 |
| 现金流量套期储备         | 425,620.50 | -425,620.50       |                                |                                      |             | -425,620.50  | 0.00 |
| 其他综合收益合计         | 425,620.50 | -425,620.50       |                                |                                      |             | -425,620.50  |      |

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

### 36、盈余公积

单位：元

| 项目     | 期初余额           | 本期增加          | 本期减少 | 期末余额           |
|--------|----------------|---------------|------|----------------|
| 法定盈余公积 | 220,862,085.89 | 20,796,121.01 |      | 241,658,206.90 |
| 合计     | 220,862,085.89 | 20,796,121.01 |      | 241,658,206.90 |

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

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

### 37、未分配利润

单位：元

| 项目                    | 本期               | 上期               |
|-----------------------|------------------|------------------|
| 调整前上期末未分配利润           | 1,564,673,333.30 | 1,413,917,470.77 |
| 调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-） | 0.00             | 0.00             |
| 调整后期初未分配利润            | 1,564,673,333.30 | 1,413,917,470.77 |
| 加：本期归属于母公司所有者的净利润     | 294,731,223.42   | 233,237,854.46   |
| 减：提取法定盈余公积            | 20,796,121.01    | 20,550,457.93    |
| 应付普通股股利               | 61,931,534.00    | 61,931,534.00    |
| 期末未分配利润               | 1,776,676,901.71 | 1,564,673,333.30 |

调整期初未分配利润明细：

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

5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

### 38、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 | 5,220,584,325.34 | 4,435,960,011.94 | 3,831,212,774.32 | 2,705,443,102.67 |
| 其他业务 | 12,962,398.98    | 2,191,457.70     | 3,763,332.57     | 2,045,102.02     |
| 合计   | 5,233,546,724.32 | 4,438,151,469.64 | 3,834,976,106.89 | 2,707,488,204.69 |

经审计扣除非经常损益前后净利润孰低是否为负值

是  否

收入相关信息：无

与履约义务相关的信息：无。

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

于2020年12月31日，本集团分摊至尚未履行(或部分未履行)履约义务的交易价格预计为人民币504,315.91万元(2019年12月31日：人民币388,561.21万元)，主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同交易价格以及建造合同的预期未来收入。本集团预计在未来1~3年内，在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，以及在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

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

### 39、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 | 5,023,965.12   | 7,358,828.21   |
| 教育费附加   | 2,510,892.00   | 3,227,326.38   |
| 房产税     | 6,313,966.55   | 7,378,761.10   |
| 土地使用税   | 2,051,230.30   | 3,238,533.40   |
| 车船使用税   | 11,640.00      | 23,715.00      |
| 印花税     | 4,300,275.22   | 2,369,826.69   |
| 土地增值税   | 119,518,666.70 | 237,429,992.86 |
| 地方教育费附加 | 1,694,713.18   | 2,067,507.94   |
| 其他      | 152,264.20     | 265,905.60     |
| 合计      | 141,577,613.27 | 263,360,397.18 |

其他说明：

**40、销售费用**

单位：元

| 项目       | 本期发生额         | 上期发生额          |
|----------|---------------|----------------|
| 职工薪酬     | 28,420,684.75 | 21,860,136.66  |
| 长期待摊费用摊销 | 2,078,457.98  | 1,819,276.47   |
| 运输费      |               | 14,615,236.94  |
| 广告宣传费    | 21,933,225.92 | 29,152,883.89  |
| 办公费      | 5,603,550.88  | 3,838,812.66   |
| 水电费      | 1,317,980.91  | 1,926,404.39   |
| 装修费      | 1,180,212.50  | 1,762,010.20   |
| 物业费      | 350,900.90    | 1,819,339.15   |
| 仓储费      | 8,579,771.17  | 4,702,035.05   |
| 展览费      | 1,066,866.98  | 834,528.23     |
| 返利及佣金    | 18,947,536.78 | 17,376,641.84  |
| 其他       | 3,654,061.68  | 2,938,843.38   |
| 合计       | 93,133,250.45 | 102,646,148.86 |

其他说明：

**41、管理费用**

单位：元

| 项目      | 本期发生额         | 上期发生额         |
|---------|---------------|---------------|
| 职工薪酬    | 64,909,911.65 | 65,615,590.39 |
| 折旧费     | 2,445,120.49  | 2,443,464.26  |
| 无形资产摊销  | 603,520.15    | 2,293,262.61  |
| 低值易耗品摊销 | 64,078.97     | 325,272.84    |
| 业务招待费   | 7,856,277.05  | 7,588,598.37  |
| 办公费     | 6,581,826.63  | 4,288,570.81  |
| 差旅费     | 979,924.51    | 2,176,421.70  |
| 水电费     | 984,758.22    | 469,260.93    |
| 会议费     | 564,603.00    | 1,094,999.57  |
| 修理费     | 963,845.14    | 2,152,459.32  |
| 物业费     | 1,223,348.49  | 1,964,941.39  |
| 劳务费     | 3,332,536.29  | 3,072,588.29  |
| 电话汽车费用  | 2,686,577.61  | 2,936,071.81  |

|       |                |                |
|-------|----------------|----------------|
| 咨询服务费 | 38,815,145.45  | 22,149,469.01  |
| 其他    | 3,858,830.60   | 5,357,310.19   |
| 合计    | 135,870,304.25 | 123,928,281.49 |

其他说明：

#### 42、财务费用

单位：元

| 项目     | 本期发生额         | 上期发生额         |
|--------|---------------|---------------|
| 利息费用   | 42,426,695.90 | 53,327,215.44 |
| 减：利息收入 | 10,221,293.08 | 7,170,809.36  |
| 汇兑损益   | 1,760,437.65  | -814,052.92   |
| 其他     | 13,202,905.58 | 1,154,121.09  |
| 合计     | 47,168,928.23 | 46,496,474.25 |

其他说明：无

#### 43、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      | 142,000.00   | 40,000.00    |
| 税收返还      | 2,570,609.49 | 1,872,972.68 |

#### 44、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    | 34,851,046.58 | 6,245,076.64  |
| 处置长期股权投资产生的投资收益   | 4,749,578.33  | -1,271,368.58 |
| 现金流量套期的无效部分的已实现收益 | 5,150,711.97  | -282,458.50   |
| 理财产品的投资收益         | 3,558,222.55  | 8,120,090.35  |
| 委托贷款的利息收入         | 2,232,350.64  |               |
| 合计                | 50,541,910.07 | 12,811,339.91 |

其他说明：

#### 45、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 |
|---------------|---------------|-------|
| 交易性金融资产       | 1,750,000.00  |       |
| 其他非流动金融资产     | 18,826,114.32 |       |
| 合计            | 20,576,114.32 |       |

其他说明：

#### 46、信用减值损失

单位：元

| 项目          | 本期发生额          | 上期发生额          |
|-------------|----------------|----------------|
| 其他应收款坏账损失   | -24,054,285.17 | -55,933,021.01 |
| 应收票据坏账损失    |                |                |
| 应收账款坏账损失    | -234,649.41    | -1,058,291.67  |
| 发放贷款及垫款减值损失 | -245,147.08    | 767,688.47     |
| 合计          | -24,534,081.66 | -56,223,624.21 |

其他说明：

#### 47、资产减值损失

单位：元

| 项目                  | 本期发生额          | 上期发生额       |
|---------------------|----------------|-------------|
| 二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失 | -10,296,580.29 | -238,810.78 |
| 合计                  | -10,296,580.29 | -238,810.78 |

其他说明：

#### 48、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）   | 91,013.35 | -10,059.07 |
| 其中：固定资产处置利得（损失以“-”填列） | 91,013.35 | -10,059.07 |

#### 49、营业外收入

单位：元

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 | 计入当期非经常性损益的金额 |
|----|-------|-------|---------------|
|    |       |       |               |

|        |              |              |  |
|--------|--------------|--------------|--|
| 政府补助   | 419,486.77   | 886,835.00   |  |
| 违约赔偿收入 | 2,282,883.55 | 1,306,997.19 |  |
| 其他     | 183,414.36   | 151,476.78   |  |
| 合计     | 2,885,784.68 | 2,345,308.97 |  |

计入当期损益的政府补助：

单位：元

| 补助项目                | 发放主体          | 发放原因 | 性质类型 | 补贴是否影响当年盈亏 | 是否特殊补贴 | 本期发生金额     | 上期发生金额     | 与资产相关/与收益相关 |
|---------------------|---------------|------|------|------------|--------|------------|------------|-------------|
| 扶持资金                | 杭州市余杭区财政局     | 补助   |      | 是          | 否      |            | 35,343.00  | 与收益相关       |
| 稳岗就业补贴              |               | 补助   |      | 是          | 否      | 45,360.03  |            | 与收益相关       |
| 杭州市拱墅区财政局奖励金        | 杭州市拱墅区财政局     | 奖励   |      | 是          | 否      |            | 300,000.00 | 与收益相关       |
| 崇明区企业扶持资金           |               | 补助   |      | 是          | 否      |            | 44,000.00  | 与收益相关       |
| 舟山产业园企业补助           |               | 补助   |      | 是          | 否      |            | 507,492.00 | 与收益相关       |
| 疫情防控补助资金            |               | 补助   |      | 是          | 否      | 124,893.24 |            | 与收益相关       |
| 余杭区宣传部补贴            | 杭州市余杭区宣传部     | 补助   |      | 是          | 否      | 20,600.00  |            | 与收益相关       |
| 杭州市拱墅区市场监督管理局"两直"补助 | 杭州市拱墅区市场监督管理局 | 补助   |      | 是          | 否      | 20,000.00  |            | 与收益相关       |
| 上城区统计局关于复工复产奖励      | 杭州市上城区统计局     | 奖励   |      | 是          | 否      | 100,000.00 |            | 与收益相关       |
| 2019 年应届生失业金退还      |               | 补助   |      | 是          | 否      | 12,900.00  |            | 与收益相关       |
| 疫情税金减免              |               | 补助   |      | 是          | 否      | 56,934.07  |            | 与收益相关       |
| 其他                  |               | 补助   |      | 是          | 否      | 38,799.43  |            | 与收益相关       |

其他说明：

50、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<br>额 |
|-------------|--------------|------------|-------------------|
| 对外捐赠        | 2,649,125.00 | 40,000.00  | 2,649,125.00      |
| 非流动资产毁损报废损失 | 80,454.38    |            | 80,454.38         |
| 罚款支出        | 1,849,645.69 | 9,570.47   | 1,849,645.69      |
| 违约赔偿支出      | 23,583.60    | 217,350.00 | 23,583.60         |
| 其他          | 835,115.79   | 149,198.48 | 835,115.79        |
| 水利建设基金      |              | 49,189.68  |                   |
| 合计          | 5,437,924.46 | 465,308.63 | 5,437,924.46      |

其他说明：

51、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 | 108,369,291.07 | 214,293,226.80 |
| 递延所得税费用 | -17,490,356.56 | -79,868,915.87 |
| 合计      | 90,878,934.51  | 134,424,310.93 |

(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                           | 418,743,430.13 |
| 按法定/适用税率计算的所得税费用               | 107,378,136.05 |
| 子公司适用不同税率的影响                   | 150,107.62     |
| 调整以前期间所得税的影响                   | -7,296,020.38  |
| 非应税收入的影响                       | -5,823,155.55  |
| 不可抵扣的成本、费用和损失的影响               | 3,026,779.02   |
| 使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响        | -2,542,483.69  |
| 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 | -722,203.59    |

|       |               |
|-------|---------------|
| 所得税费用 | 90,878,934.51 |
|-------|---------------|

其他说明

## 52、其他综合收益

详见附注 34。

## 53、现金流量表项目

### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

| 项目          | 本期发生额            | 上期发生额            |
|-------------|------------------|------------------|
| 政府补助收入      | 3,092,096.26     | 2,759,807.68     |
| 存款利息收入      | 10,221,621.31    | 7,170,809.36     |
| 违约赔偿金收入     | 2,282,883.55     | 1,306,997.19     |
| 收到经营性往来款    | 5,955,487,450.19 | 1,368,998,616.57 |
| 其他与经营活动有关收入 | 6,148,833.92     | 8,618,164.61     |
| 合计          | 5,977,232,885.23 | 1,388,854,395.41 |

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

### (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

| 项目           | 本期发生额            | 上期发生额            |
|--------------|------------------|------------------|
| 暂付款          | 6,477,477,277.41 | 1,348,335,761.05 |
| 广告宣传费        | 21,933,225.92    | 29,152,883.89    |
| 佣金           | 18,947,536.78    | 17,376,641.84    |
| 办公费          | 12,185,377.51    | 8,127,383.47     |
| 业务招待费        | 7,856,277.05     | 7,588,598.37     |
| 电话汽车费        | 2,686,577.61     | 2,936,071.81     |
| 咨询费          | 38,815,145.45    | 22,149,469.01    |
| 运费           |                  | 14,615,236.94    |
| 仓储费          | 8,579,771.17     | 4,702,035.05     |
| 其他与经营活动有关的支出 | 98,004,937.20    | 61,009,566.01    |
| 合计           | 6,686,486,126.10 | 1,515,993,647.44 |

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

| 项目    | 本期发生额          | 上期发生额            |
|-------|----------------|------------------|
| 收到往来款 | 827,477,989.18 | 1,779,032,386.15 |
| 合计    | 827,477,989.18 | 1,779,032,386.15 |

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

| 项目       | 本期发生额          | 上期发生额            |
|----------|----------------|------------------|
| 支付往来款    | 631,173,324.42 | 2,213,693,934.19 |
| 支付受限货币资金 |                | 100,000,000.00   |
| 合计       | 631,173,324.42 | 2,313,693,934.19 |

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

| 项目       | 本期发生额          | 上期发生额          |
|----------|----------------|----------------|
| 收到往来款    | 960,174,214.00 | 717,265,312.54 |
| 收到的借款保证金 |                | 25,081,113.88  |
| 合计       | 960,174,214.00 | 742,346,426.42 |

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

| 项目           | 本期发生额          | 上期发生额          |
|--------------|----------------|----------------|
| 减少注册资本所支付的现金 | 47,982,000.00  |                |
| 支付往来款        | 174,904,701.54 | 933,845,169.49 |
| 合计           | 222,886,701.54 | 933,845,169.49 |

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

## 54、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                                  | 327,864,495.62    | 421,571,554.73    |
| 加：资产减值准备                             | 35,179,655.67     | 56,462,434.99     |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、<br>生产性生物资产折旧          | 5,595,840.12      | 5,603,446.68      |
| 使用权资产折旧                              |                   |                   |
| 无形资产摊销                               | 1,463,526.10      | 3,153,268.56      |
| 长期待摊费用摊销                             | 2,924,197.53      | 4,696,757.45      |
| 处置固定资产、无形资产和其他<br>长期资产的损失（收益以“－”号填列） | -91,013.35        | 10,059.07         |
| 固定资产报废损失（收益以“－”<br>号填列）              | 80,454.38         |                   |
| 公允价值变动损失（收益以“－”<br>号填列）              | -20,576,114.32    |                   |
| 财务费用（收益以“－”号填列）                      | 44,187,133.55     | 46,496,474.25     |
| 投资损失（收益以“－”号填列）                      | -50,541,910.07    | -12,811,339.91    |
| 递延所得税资产减少（增加以<br>“－”号填列）             | -29,620,583.92    | -78,826,297.62    |
| 递延所得税负债增加（减少以<br>“－”号填列）             | 12,130,227.35     | -787,100.12       |
| 存货的减少（增加以“－”号填列）                     | -1,850,206,155.86 | -1,328,441,107.41 |
| 经营性应收项目的减少（增加以<br>“－”号填列）            | -951,214,596.49   | 76,424,264.93     |
| 经营性应付项目的增加（减少以<br>“－”号填列）            | 1,532,289,595.06  | 1,779,561,564.75  |
| 其他                                   |                   |                   |
| 经营活动产生的现金流量净额                        | -940,535,248.63   | 973,113,980.35    |
| 2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：                | --                | --                |
| 债务转为资本                               |                   |                   |
| 一年内到期的可转换公司债券                        |                   |                   |

|                   |                  |                  |
|-------------------|------------------|------------------|
| 融资租入固定资产          |                  |                  |
| 3. 现金及现金等价物净变动情况： | --               | --               |
| 现金的期末余额           | 1,223,246,063.94 | 1,366,808,568.29 |
| 减：现金的期初余额         | 1,366,808,568.29 | 1,349,891,764.34 |
| 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      | -143,562,504.35  | 16,916,803.95    |

## (2) 现金和现金等价物的构成

单位：元

| 项目             | 期末余额             | 期初余额             |
|----------------|------------------|------------------|
| 一、现金           | 1,223,246,063.94 | 1,366,808,568.29 |
| 其中：库存现金        | 147,670.93       | 189,894.38       |
| 可随时用于支付的银行存款   | 1,222,077,402.81 | 1,365,612,410.87 |
| 可随时用于支付的其他货币资金 | 1,020,990.20     | 1,006,263.04     |
| 三、期末现金及现金等价物余额 | 1,223,246,063.94 | 1,366,808,568.29 |

其他说明：

## 55、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

| 项目     | 期末账面价值           | 受限原因     |
|--------|------------------|----------|
| 货币资金   | 197,373,856.70   | 保证金、诉讼冻结 |
| 存货     | 5,059,553,554.63 | 借款抵押     |
| 固定资产   | 9,303,869.14     | 借款抵押     |
| 投资性房地产 | 106,807,813.09   | 借款抵押     |
| 合计     | 5,373,039,093.56 | --       |

其他说明：

## 56、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 | --     | --   | 7,311,833.61 |

|       |              |        |              |
|-------|--------------|--------|--------------|
| 其中：美元 | 1,120,604.70 | 6.5249 | 7,311,833.61 |
| 欧元    |              |        |              |
| 港币    |              |        |              |
|       |              |        |              |
| 应收账款  | --           | --     | 9,243,993.98 |
| 其中：美元 | 1,416,725.77 | 6.5249 | 9,243,993.98 |
| 欧元    |              |        |              |
| 港币    |              |        |              |
|       |              |        |              |
| 长期借款  | --           | --     |              |
| 其中：美元 |              |        |              |
| 欧元    |              |        |              |
| 港币    |              |        |              |
|       |              |        |              |

其他说明：

## 57、政府补助

### (1) 政府补助基本情况

单位：元

| 种类                        | 金额           | 列报项目      | 计入当期损益的金额    |
|---------------------------|--------------|-----------|--------------|
| 杭州市现代服务业专项（市旅委）旅游规划建设资金补助 | 60,000.00    | 递延收益、其他收益 | 40,000.00    |
| 小营健康园装修补助                 | 170,000.00   | 递延收益、其他收益 | 102,000.00   |
| 稳岗就业补贴                    | 45,360.03    | 营业外收入     | 45,360.03    |
| 疫情防控补助资金                  | 124,893.24   | 营业外收入     | 124,893.24   |
| 余杭区宣传部补贴                  | 20,600.00    | 营业外收入     | 20,600.00    |
| 杭州市拱墅区市场监督管理局“两直”补助       | 20,000.00    | 营业外收入     | 20,000.00    |
| 上城区统计局关于复工复产奖励            | 100,000.00   | 营业外收入     | 100,000.00   |
| 2019 年应届生失业金退还            | 12,900.00    | 营业外收入     | 12,900.00    |
| 疫情税金减免                    | 56,934.07    | 营业外收入     | 56,934.07    |
| 其他                        | 38,799.43    | 营业外收入     | 38,799.43    |
| 税收返还                      | 2,570,609.49 | 其他收益      | 2,570,609.49 |

(2) 政府补助退回情况

□ 适用 √ 不适用

八、合并范围的变更

1、其他原因的合并范围变动

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

由于新设子公司导致新增合并单位7家，分别为：杭州盈宇房地产开发有限公司、杭州希宇企业管理有限公司、杭州荣宇企业管理有限公司、杭州星澄商务咨询有限公司、杭州星涌置业有限公司、杭州铭欣企业管理咨询有限公司、杭州安诺电子商务有限公司。

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

| 子公司名称           | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例    |         | 取得方式      |
|-----------------|-------|-----|------|---------|---------|-----------|
|                 |       |     |      | 直接      | 间接      |           |
| 新城房产            | 杭州    | 杭州  | 房产开发 | 100.00% |         | 设立        |
| 黄山广宇            | 黄山    | 黄山  | 房产开发 | 90.00%  |         | 设立        |
| 广宇咨询            | 杭州    | 杭州  | 物业出租 | 75.00%  |         | 同一控制下企业合并 |
| 广宇创投            | 杭州    | 杭州  | 实业投资 | 100.00% |         | 设立        |
| 肇庆广宇            | 肇庆    | 肇庆  | 房产开发 | 80.00%  |         | 设立        |
| 上东房产            | 杭州    | 杭州  | 房产开发 | 97.00%  |         | 设立        |
| 护家护理            | 杭州    | 杭州  | 零售业  | 100.00% |         | 同一控制下企业合并 |
| 合创贸易            | 杭州    | 杭州  | 贸易   | 90.00%  | 10.00%  | 设立        |
| 杭州冬宇            | 杭州    | 杭州  | 房产开发 | 99.00%  |         | 设立        |
| 广宇丁桥            | 杭州    | 杭州  | 房产开发 | 100.00% |         | 设立        |
| 杭州天城房产<br>(注 1) | 杭州    | 杭州  | 房产开发 | 50.00%  |         | 设立        |
| 广宇物业            | 杭州    | 杭州  | 物业管理 | 100.00% |         | 设立        |
| 肇庆物业            | 肇庆    | 肇庆  | 物业管理 |         | 100.00% | 设立        |
| 宇舟资产            | 杭州    | 杭州  | 投资   | 100.00% |         | 设立        |
| 汇宇投资            | 黄山    | 黄山  | 投资管理 | 100.00% |         | 设立        |

|           |    |    |               |         |         |            |
|-----------|----|----|---------------|---------|---------|------------|
| 浙江鼎源      | 舟山 | 舟山 | 房产开发          | 51.00%  | 49.00%  | 设立         |
| 舟山鼎宇      | 舟山 | 舟山 | 房产开发          | 100.00% |         | 设立         |
| 新悦文化      | 杭州 | 杭州 | 文化创意          |         | 100.00% | 设立         |
| 万鼎房产      | 杭州 | 杭州 | 房产开发          |         | 50.10%  | 设立         |
| 西城房产      | 黄山 | 黄山 | 房产开发          | 51.00%  |         | 设立         |
| 舟宇房产      | 舟山 | 舟山 | 房产开发          | 58.00%  |         | 设立         |
| 广宇小贷      | 杭州 | 杭州 | 小额贷款          | 60.00%  |         | 非同一控制下企业合并 |
| 鼎融房产      | 杭州 | 杭州 | 房产开发          | 100.00% |         | 设立         |
| 新昌广新      | 新昌 | 新昌 | 房产开发          | 97.96%  |         | 设立         |
| 广宇健康      | 杭州 | 杭州 | 服务、批发零售       | 100.00% |         | 设立         |
| 广瀛资产      | 杭州 | 杭州 | 受托企业资产管理、投资咨询 |         | 100.00% | 设立         |
| 广宇安诺      | 杭州 | 杭州 | 受托企业资产管理、投资咨询 | 76.00%  |         | 设立         |
| 禧宇投资      | 杭州 | 杭州 | 受托企业资产管理、投资咨询 | 100.00% |         | 设立         |
| 希宇投资      | 杭州 | 杭州 | 受托企业资产管理、投资咨询 | 94.50%  |         | 设立         |
| 海纵投资      | 杭州 | 杭州 | 受托企业资产管理、投资咨询 | 100.00% |         | 设立         |
| 广园房产（注2）  | 天台 | 天台 | 房地产开发         | 47.00%  |         | 设立         |
| 久熙进出口     | 杭州 | 杭州 | 批发、零售         |         | 51.00%  | 设立         |
| 一石巨鑫      | 舟山 | 舟山 | 批发业           | 51.00%  |         | 设立         |
| 融晟置业      | 杭州 | 杭州 | 房产开发          | 51.00%  |         | 设立         |
| 康益德房产（注3） | 杭州 | 杭州 | 房产开发          | 50.00%  |         | 非同一控制下企业合并 |
| 益光房产      | 杭州 | 杭州 | 房产开发          |         | 100.00% | 非同一控制下企业合并 |
| 上海半杰（注4）  | 上海 | 上海 | 商务服务业         | 50.00%  |         | 非同一控制下企业合并 |
| 龙宇商业      | 舟山 | 舟山 | 商务服务业         |         | 100.00% | 非同一控制下企业合并 |
| 龙宇大酒店     | 舟山 | 舟山 | 住宿业           |         | 100.00% | 非同一控制下企业合并 |
| 居家改造      | 杭州 | 杭州 | 商务服务业         |         | 52.50%  | 非同一控制下企业合并 |

|          |    |    |               |         |         |    |
|----------|----|----|---------------|---------|---------|----|
| 星澄咨询（注6） | 杭州 | 杭州 | 受托企业资产管理、投资咨询 | 40.00%  |         | 设立 |
| 星涌置业     | 杭州 | 杭州 | 房产开发          |         | 100.00% | 设立 |
| 荣宇管理     | 杭州 | 杭州 | 受托企业资产管理、投资咨询 | 100.00% |         | 设立 |
| 铭欣咨询     | 杭州 | 杭州 | 受托企业资产管理、投资咨询 | 100.00% |         | 设立 |
| 葵会商务     | 杭州 | 杭州 | 受托企业资产管理、投资咨询 |         | 70.00%  | 设立 |
| 绍兴广都     | 绍兴 | 绍兴 | 房地产开发         |         | 100.00% | 设立 |
| 杭州北宇     | 杭州 | 杭州 | 受托企业资产管理、投资咨询 | 90.00%  |         | 设立 |
| 杭州西宇     | 杭州 | 杭州 | 房地产开发         | 100.00% |         | 设立 |
| 杭州夏宇（注5） | 杭州 | 杭州 | 受托企业资产管理、投资咨询 | 48.50%  |         | 设立 |
| 安诺商务     | 杭州 | 杭州 | 商务服务业         |         | 100.00% | 设立 |
| 杭州盈宇     | 杭州 | 杭州 | 房产开发          | 100.00% |         | 设立 |

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

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

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

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

注5：公司在杭州夏宇董事会（共5人）中有3名董事，占多数表决权，对杭州夏宇具有实质控制权，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。

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

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

确定公司是代理人还是委托人的依据：

其他说明：

## （2）重要的非全资子公司

单位：元

| 子公司名称  | 少数股东持股比例 | 本期归属于少数股东的损益  | 本期向少数股东宣告分派的股利 | 期末少数股东权益余额    |
|--------|----------|---------------|----------------|---------------|
| 肇庆广宇   | 20.00%   | -2,304,019.13 | 2,000,000.00   | 30,569,172.84 |
| 杭州天城房产 | 50.00%   | 9,588,430.03  | 15,000,000.00  | 66,094,623.42 |

|      |        |                |               |                |
|------|--------|----------------|---------------|----------------|
| 万鼎房产 | 49.90% | -9,521,167.99  |               | 42,692,523.16  |
| 西城房产 | 49.00% | -1,938,261.72  | 4,900,000.00  | 15,153,864.80  |
| 舟宇房产 | 42.00% | 31,149,155.27  | 42,000,000.00 | 17,317,851.87  |
| 新昌广新 | 2.04%  | 3,378,732.32   |               | 2,851,192.34   |
| 广园房产 | 53.00% | 29,310,659.83  |               | 44,687,481.98  |
| 上海半杰 | 50.00% | -11,668,860.69 |               | -16,034,414.23 |
| 康益德  | 50.00% | -18,714,876.12 |               | -24,727,481.43 |

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

### (3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

| 子公司名称  | 期末余额             |                |                  |                  |                |                  | 期初余额             |               |                  |                  |                |                  |
|--------|------------------|----------------|------------------|------------------|----------------|------------------|------------------|---------------|------------------|------------------|----------------|------------------|
|        | 流动资产             | 非流动资产          | 资产合计             | 流动负债             | 非流动负债          | 负债合计             | 流动资产             | 非流动资产         | 资产合计             | 流动负债             | 非流动负债          | 负债合计             |
| 肇庆广宇   | 218,224,442.05   | 7,736,969.63   | 225,961,411.68   | 73,091,313.09    | 24,234.38      | 73,115,547.47    | 266,688,091.04   | 1,036.63      | 267,724,726.30   | 42,272.276.11    | 1,086,490.35   | 43,358,766.46    |
| 杭州天城房产 | 220,471,334.37   | 28,014,801.04  | 248,486,135.41   | 116,087,532.47   | 209,356.10     | 116,296,888.57   | 230,800,463.99   | 24,583.672.68 | 255,384,136.67   | 112,149,007.46   | 222,742.43     | 112,371,749.89   |
| 万鼎房产   | 214,687,733.82   | 56,898,975.48  | 271,586,709.30   | 185,987,624.20   | 42,926.47      | 186,030,550.67   | 278,924,396.40   | 49,249.372.83 | 328,173,769.23   | 173,498,172.86   | 38,940.76      | 173,537,113.62   |
| 西城房产   | 44,131,271.92    | 1,685,560.20   | 45,816,832.12    | 14,890,577.42    |                | 14,890,577.42    | 118,675,728.25   | 7,922.694.69  | 126,598,422.94   | 81,716,532.07    |                | 81,716,532.07    |
| 舟宇房产   | 215,972,304.47   | 40,261,533.98  | 256,233,838.45   | 215,000,857.80   |                | 215,000,857.80   | 323,729,240.44   | 32,517.097.49 | 356,246,337.93   | 269,178,012.68   |                | 269,178,012.68   |
| 新昌广新   | 309,866,529.01   | 11,955,201.66  | 321,821,730.67   | 171,841,833.75   | 10,215.566.62  | 182,057,400.37   | 1,596,166,945.91 | 26,200.525.25 | 1,622,367,471.16 | 1,555,135,220.56 | 13,092.053.81  | 1,568,227,274.37 |
| 广园房产   | 969,745,528.27   | 274,340.73     | 970,019,869.00   | 883,782,603.30   | 1,921,261.97   | 885,703,865.27   | 983,596,708.07   | 7,285.131.85  | 990,881,839.92   | 959,468,388.34   | 2,400.579.61   | 961,868,967.95   |
| 上海半杰   | 2,113,473,829.91 | 19,664,599.07  | 2,133,138,428.98 | 1,794,640,462.23 | 370,566,795.20 | 2,165,207,257.43 | 1,670,036,580.54 | 49,062.213.63 | 1,719,098,794.17 | 1,306,339,798.02 | 421,490,103.23 | 1,727,829,901.25 |
| 康益德    | 2,110,989,864.76 | 143,784,168.77 | 2,254,774,033.53 | 2,295,617,858.51 | 8,611,137.88   | 2,304,228,996.39 | 2,261,046,867.87 | 30,728.316.16 | 2,291,775,184.03 | 1,782,439,607.80 | 521,360,786.86 | 2,303,800,394.66 |

单位：元

| 子公司名称 | 本期发生额        |               |               |              | 上期发生额        |              |              |              |
|-------|--------------|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|       | 营业收入         | 净利润           | 综合收益总额        | 经营活动现金流量     | 营业收入         | 净利润          | 综合收益总额       | 经营活动现金流量     |
| 肇庆广宇  | 66,864,606.6 | -11,520,095.6 | -11,520,095.6 | 45,350,910.7 | 67,687,384.8 | 15,525,093.6 | 15,525,093.6 | 24,021,721.3 |

|        |                  |                |                |                |                  |                |                |                |
|--------|------------------|----------------|----------------|----------------|------------------|----------------|----------------|----------------|
|        | 9                | 4              | 4              | 5              | 0                | 6              | 6              | 3              |
| 杭州天城房产 | 83,500,837.90    | 19,176,860.06  | 19,176,860.06  | 62,776,546.31  | 211,295,716.45   | 53,270,758.06  | 53,270,758.06  | 114,890,529.08 |
| 万鼎房产   | 7,700,000.00     | -19,080,496.98 | -19,080,496.98 | 6,221,286.77   | 8,657,142.81     | -15,183,343.58 | -15,183,343.58 | -64,814,396.65 |
| 西城房产   | 8,407,978.89     | -3,955,636.17  | -3,955,636.17  | -65,525,377.18 | 400,695,518.88   | 103,480,375.20 | 103,480,375.20 | -73,535,519.74 |
| 舟宇房产   | 244,512,560.71   | 74,164,655.40  | 74,164,655.40  | 113,107,828.69 | 1,084,902,137.64 | 305,684,865.87 | 305,684,865.87 | 22,299,915.05  |
| 新昌广新   | 1,473,049,800.59 | 165,624,133.51 | 165,624,133.51 | 11,681,268.14  |                  | -18,066,980.57 | -18,066,980.57 | 331,534,810.03 |
| 广园房产   | 302,349,058.04   | 55,303,131.76  | 55,303,131.76  | 226,273,864.25 | 529,753.26       | -11,706,590.37 | -11,706,590.37 | 180,699,337.27 |
| 上海半杰   |                  | -23,337,721.37 | -23,337,721.37 | -24,995,205.78 | 5,010.00         | -18,536,456.84 | -18,536,456.84 | 166,929,457.28 |
| 康益德    |                  | -37,429,752.23 | -37,429,752.23 | 31,723,392.48  |                  | -30,881,597.98 | -30,881,597.98 | 868,773,177.80 |

其他说明：

## 2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

### (1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

公司原持有杭州冬宇100%股权，将持有杭州冬宇的0.80%股权转让给杭州旭宇企业管理合伙企业（有限合伙），将持有杭州冬宇的0.20%股权转让给舟山聚宇投资管理合伙企业（有限合伙），共同开发杭钱塘储出【2019】4号地块住宅项目。股权变更后，公司持有杭州冬宇的股权下降至99%。处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额调整资本公积13,962.89元。

公司原持有杭州夏宇50%股权，将持有杭州夏宇的1.2%股权转让给杭州兆宇企业管理合伙企业（有限合伙），将持有杭州夏宇的0.3%股权转让给舟山聚宇投资管理合伙企业（有限合伙）共同开发新昌县七星街道庙前地村2018-2、南岩3B地块。股权变更后，公司持有杭州夏宇的股权下降至48.50%。处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额调整资本公积11.69元。

### (2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

单位：元

|             | 杭州冬宇       | 杭州夏宇       |
|-------------|------------|------------|
| --现金        | 500,000.00 | 450,000.00 |
| 购买成本/处置对价合计 | 500,000.00 | 450,000.00 |

|                          |            |            |
|--------------------------|------------|------------|
| 减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额 | 486,037.11 | 449,988.31 |
| 差额                       | 13,962.89  | 11.69      |
| 其中：调整资本公积                | 13,962.89  | 11.69      |

其他说明

### 3、在合营安排或联营企业中的权益

#### (1) 重要的合营企业或联营企业

| 合营企业或联营企业名称 | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质  | 持股比例   |    | 对合营企业或联营企业投资的会计处理方法 |
|-------------|-------|-----|-------|--------|----|---------------------|
|             |       |     |       | 直接     | 间接 |                     |
| 杭州臻茂投资有限公司  | 杭州市   | 杭州市 | 房地产开发 | 16.00% |    | 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：

无。

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：

无。

#### (2) 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       |
|----------------|------------------|------------------|
|                | 杭州臻茂投资有限公司       | 杭州臻茂投资有限公司       |
| 流动资产           | 1,698,819,194.57 | 2,965,463,456.69 |
| 非流动资产          | 35,800,099.21    | 10,460,470.34    |
| 资产合计           | 1,734,619,293.78 | 2,975,923,927.03 |
| 流动负债           | 901,646,471.57   | 2,407,844,395.55 |
| 非流动负债          | 0.00             |                  |
| 负债合计           | 901,646,471.57   | 2,407,844,395.55 |
| 少数股东权益         |                  | 1,839,764,864.07 |
| 归属于母公司股东权益     | 832,972,822.21   | 568,079,531.48   |
| 按持股比例计算的净资产份额  | 130,588,324.70   | 93,312,673.16    |
| 对联营企业权益投资的账面价值 | 130,588,324.70   | 93,312,673.16    |
| 营业收入           | 1,786,005,427.11 |                  |
| 净利润            | 264,893,290.73   | -8,878,883.36    |
| 综合收益总额         | 264,893,290.73   | -8,878,883.36    |

|                 |      |      |
|-----------------|------|------|
| 本年度收到的来自联营企业的股利 | 0.00 | 0.00 |
|-----------------|------|------|

其他说明

**(3) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息**

单位：元

|                 | 期末余额/本期发生额     | 期初余额/上期发生额     |
|-----------------|----------------|----------------|
| 合营企业：           | --             | --             |
| 投资账面价值合计        | 454,596,890.28 | 277,190,112.66 |
| 下列各项按持股比例计算的合计数 | --             | --             |
| 联营企业：           | --             | --             |
| 下列各项按持股比例计算的合计数 | --             | --             |
| --净利润           | -2,424,604.96  | 6,213,207.82   |
| --综合收益总额        | -2,424,604.96  | 6,213,207.82   |

其他说明：

**(4) 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        | 3,616,884.48 | 2,065,499.61        | 5,682,384.09 |

其他说明：

**4、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益**

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

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

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

**十、与金融工具相关的风险**

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

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

### （一）信用风险

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

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

### （二）流动性风险

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

本公司各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：单位：元

| 项目          | 期末余额   |                  |                  |                | 合计               |
|-------------|--------|------------------|------------------|----------------|------------------|
|             | 即时偿还   | 1年以内             | 1-5年             | 5年以上           |                  |
| 短期借款        |        | 47,067,500.00    |                  |                | 47,067,500.00    |
| 应付票据        |        | 416,743,634.56   |                  |                | 416,743,634.56   |
| 应付账款        |        | 858,634,694.37   |                  |                | 858,634,694.37   |
| 其他应付款       |        | 1,739,240,222.22 |                  |                | 1,739,240,222.22 |
| 一年内到期的非流动负债 |        | 231,262,116.14   |                  |                | 231,262,116.14   |
| 长期借款        |        | 2,720,648.07     | 1,898,650,000.00 | 513,920,000.00 | 2,415,290,648.07 |
| 合计          |        | 3,295,668,815.36 | 1,898,650,000.00 | 513,920,000.00 | 5,708,238,815.36 |
| 项目          | 上年年末余额 |                  |                  |                | 合计               |
|             | 即时偿还   | 1年以内             | 1-5年             | 5年以上           |                  |
| 短期借款        |        | 60,672,025.02    |                  |                | 60,672,025.02    |
| 应付票据        |        | 218,437,916.13   |                  |                | 218,437,916.13   |
| 应付账款        |        | 547,662,974.55   |                  |                | 547,662,974.55   |
| 其他应付款       |        | 1,420,689,215.62 |                  |                | 1,420,689,215.62 |
| 一年内到期的非流动负债 |        | 610,828,651.66   |                  |                | 610,828,651.66   |
| 长期借款        |        | 287,958,055.66   | 1,016,000,000.00 | 564,000,000.00 | 1,867,958,055.66 |
| 合计          |        | 3,146,248,838.64 | 1,016,000,000.00 | 564,000,000.00 | 4,726,248,838.64 |

### （三）市场风险

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

#### 1. 利率风险

利率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。

本公司面临的利率风险主要来源于银行长期借款以及应付债券。公司目前的政策是固定利率借款占外部借款的0%-20%。为维持该比例，本公司可能运用利率互换以实现预期的利率结构。尽管该政策不能使本公

司完全避免支付的利率超出现行市场利率的风险，也不能完全消除与利息支付波动相关的现金流量风险，但是管理层认为该政策实现了这些风险之间的合理平衡。

于2020年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26,467,872.00元（2019年12月31日：24,833,120.00元）。管理层认为100个基点合理反映了下一年度利率可能发生变动的合理范围。

## 2. 汇率风险

汇率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。

本公司尽可能将外币收入与外币支出相匹配以降低汇率风险。此外，公司还可能签署远期外汇合约或货币互换合约以达到规避汇率风险的目的。于本期及上期，本公司未签署任何远期外汇合约或货币互换合约。本公司面临的汇率风险主要来源于以美元计价的金融资产和金融负债，外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示如下：

单位：元

| 项目   | 期末余额          |      |               | 上年年末余额        |      |               |
|------|---------------|------|---------------|---------------|------|---------------|
|      | 美元折算后         | 其他外币 | 合计            | 美元折算后         | 其他外币 | 合计            |
| 货币资金 | 7,311,833.61  |      | 7,311,833.61  | 1,723,180.14  |      | 1,723,180.14  |
| 应收账款 | 9,243,993.98  |      | 9,243,993.98  | 12,779,684.37 |      | 12,779,684.37 |
| 合计   | 16,555,827.59 |      | 16,555,827.59 | 14,502,864.51 |      | 14,502,864.51 |

于2020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827,791.38元（2019年12月31日：725,143.23元）。管理层认为5%合理反映了下一年度人民币对美元可能发生变动的合理范围。

## 十一、公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

| 项目             | 期末公允价值     |            |                |                |
|----------------|------------|------------|----------------|----------------|
|                | 第一层次公允价值计量 | 第二层次公允价值计量 | 第三层次公允价值计量     | 合计             |
| 一、持续的公允价值计量    | --         | --         | --             | --             |
| （一）交易性金融资产     |            |            | 54,740,000.00  | 54,740,000.00  |
| （1）债务工具投资      |            |            | 42,990,000.00  | 42,990,000.00  |
| （2）权益工具投资      |            |            | 11,750,000.00  | 11,750,000.00  |
| （二）其他债权投资      |            |            | 10,417,143.60  | 10,417,143.60  |
| （三）其他权益工具投资    |            |            | 60,826,114.32  | 60,826,114.32  |
| 持续以公允价值计量的资产总额 |            |            | 125,983,257.92 | 125,983,257.92 |
| 二、非持续的公允价值计量   | --         | --         | --             | --             |

## 十二、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

本企业的母公司情况的说明

本公司无母公司，最终控制方是王轶磊，王轶磊及其一致行动人王鹤鸣、单玲玲直接和间接控制公司的股份比例为32.45 %。

本企业最终控制方是王轶磊。

### 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 |
|--------------------|--------|
| 绍兴康尔富房地产开发有限公司     | 联营     |
| 绍兴鉴湖高尔夫有限公司        | 联营     |
| 浙江信宇房地产开发有限公司      | 联营     |
| 杭州全景医学影像诊断有限公司     | 联营     |
| 杭州全景麒麟门诊部有限公司      | 联营     |
| 浙江广宇元上资产管理有限公司     | 合营     |
| 杭州广磊投资管理合伙企业（有限合伙） | 联营     |
| 杭州广睿投资管理合伙企业（有限合伙） | 联营     |
| 杭州广霖投资管理合伙企业（有限合伙） | 联营     |
| 杭州广欣投资管理合伙企业（有限合伙） | 联营     |
| 杭州广轶投资管理合伙企业（有限合伙） | 联营     |
| 杭州万广置业有限公司         | 合营     |
| 舟山聚宇投资管理合伙企业（有限合伙） | 联营     |
| 舟山众宇投资管理合伙企业（有限合伙） | 联营     |
| 浙江佳汇建筑设计股份有限公司     | 联营     |
| 舟山共宇股权投资合伙企业（有限合伙） | 联营     |
| 杭州贵宇投资管理有限公司       | 合营     |
| 杭州兆宇企业管理合伙企业（有限合伙） | 联营     |
| 杭州旭宇企业管理合伙企业（有限合伙） | 联营     |

|                      |    |
|----------------------|----|
| 杭州毓惠企业管理有限公司         | 合营 |
| 舟山鑫宇股权投资合伙企业（有限合伙）   | 联营 |
| 杭州广淇企业管理咨询合伙企业（有限合伙） | 联营 |
| 杭州汇尚企业管理咨询合伙企业（有限合伙） | 联营 |
| 舟山鑫宇投资管理合伙企业（有限合伙）   | 联营 |
| 杭州舟宇企业管理咨询合伙企业（有限合伙） | 联营 |
| 长兴鑫宇企业管理咨询合伙企业（有限合伙） | 联营 |
| 杭州舟宇企业管理咨询合伙企业（有限合伙） | 联营 |
| 长兴鑫宇企业管理咨询合伙企业（有限合伙） | 联营 |

#### 4、其他关联方情况

| 其他关联方名称           | 其他关联方与本企业关系     |
|-------------------|-----------------|
| 浙江浙里互联网金融信息服务有限公司 | 联营企业的子公司        |
| 杭州绿城望溪房地产开发有限公司   | 联营企业的子公司        |
| 浙江省杭州广宇慈善协会       | 实际控制人一致行动人控制的公司 |

#### 5、关联交易情况

##### （1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

| 关联方            | 关联交易内容          | 本期发生额        | 获批的交易额度      | 是否超过交易额度 | 上期发生额        |
|----------------|-----------------|--------------|--------------|----------|--------------|
| 浙江佳汇建筑设计股份有限公司 | 设计费、制图晒图费、工程监理费 | 4,942,472.65 | 4,942,472.65 | 否        | 943,396.23   |
| 浙江浙里金融信息服务有限公司 | 服务费             |              |              | 否        | 1,848,000.00 |

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

| 关联方                | 关联交易内容 | 本期发生额        | 上期发生额      |
|--------------------|--------|--------------|------------|
| 浙江省杭州广宇慈善协会        | 慈善捐赠   | 2,500,000.00 |            |
| 浙江浙里互联网金融信息服务有限公司  | 服务费    |              | 311,466.02 |
| 杭州广霖投资管理合伙企业（有限合伙） | 服务费    |              | 17,862.29  |

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

**(2) 关联担保情况**

本公司作为担保方

单位：元

| 被担保方  | 担保金额           | 担保起始日       | 担保到期日       | 担保是否已经履行完毕 |
|-------|----------------|-------------|-------------|------------|
| 广宇安诺  | 5,000,000.00   | 2020年03月18日 | 2021年03月17日 | 否          |
| 广宇安诺  | 10,000,000.00  | 2020年07月02日 | 2021年07月01日 | 否          |
| 鼎融房产  | 100,000,000.00 | 2020年08月18日 | 2023年02月17日 | 否          |
| 鼎融房产  | 150,000,000.00 | 2018年12月12日 | 2020年12月11日 | 是          |
| 杭州冬宇  | 600,000,000.00 | 2020年04月24日 | 2023年04月24日 | 否          |
| 绍兴广都  | 50,000,000.00  | 2020年05月15日 | 2022年05月15日 | 否          |
| 广园房产  | 200,000,000.00 | 2018年06月29日 | 2020年12月20日 | 是          |
| 久熙进出口 | 10,000,000.00  | 2020年11月23日 | 2021年11月22日 | 否          |
| 久熙进出口 | 10,000,000.00  | 2019年04月22日 | 2020年04月21日 | 是          |
| 龙宇商业  | 275,000,000.00 | 2019年03月05日 | 2022年03月04日 | 否          |
| 融晟置业  | 221,227,800.00 | 2019年09月07日 | 2032年12月31日 | 否          |
| 上东房产  | 230,000,000.00 | 2018年07月13日 | 2021年06月24日 | 否          |
| 星涌置业  | 324,000,000.00 | 2020年11月19日 | 2023年11月18日 | 否          |
| 一石巨鑫  | 50,000,000.00  | 2020年02月13日 | 2021年01月13日 | 否          |
| 一石巨鑫  | 50,000,000.00  | 2020年12月10日 | 2021年12月10日 | 否          |
| 一石巨鑫  | 58,000,000.00  | 2020年12月27日 | 2021年10月26日 | 否          |
| 一石巨鑫  | 200,000,000.00 | 2020年12月25日 | 2021年12月24日 | 否          |
| 一石巨鑫  | 50,000,000.00  | 2020年08月25日 | 2021年08月24日 | 否          |
| 一石巨鑫  | 42,000,000.00  | 2019年12月11日 | 2020年12月10日 | 是          |
| 一石巨鑫  | 100,000,000.00 | 2019年12月16日 | 2020年12月15日 | 是          |
| 一石巨鑫  | 58,000,000.00  | 2019年06月18日 | 2020年06月17日 | 是          |
| 益光房产  | 400,000,000.00 | 2019年06月14日 | 2022年06月13日 | 否          |
| 广宇咨询  | 380,000,000.00 | 2016年12月28日 | 2026年12月28日 | 否          |
| 广龙房产  | 75,000,000.00  | 2020年01月08日 | 2022年12月06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 |
|------------|---------------|-------------|-------------|------------|
| 广龙房产       | 75,000,000.00 | 2020年01月08日 | 2022年12月06日 | 否          |
| 杭州联鸣贸易有限公司 | 5,000,000.00  | 2020年03月18日 | 2021年03月17日 | 否          |

|                       |                |                  |                  |   |
|-----------------------|----------------|------------------|------------------|---|
| 杭州雷娜科技有限公司和杭州联鸣贸易有限公司 | 10,000,000.00  | 2020 年 11 月 23 日 | 2021 年 11 月 22 日 | 否 |
| 杭州联鸣贸易有限公司            | 10,000,000.00  | 2020 年 07 月 02 日 | 2020 年 07 月 01 日 | 否 |
| 浙江自贸区豪鑫股权投资合伙企业（有限合伙） | 58,000,000.00  | 2020 年 12 月 27 日 | 2021 年 10 月 26 日 | 否 |
| 杭州雷娜科技有限公司和杭州联鸣贸易有限公司 | 10,000,000.00  | 2019 年 04 月 22 日 | 2020 年 04 月 21 日 | 是 |
| 浙江自贸区豪鑫股权投资合伙企业（有限合伙） | 50,000,000.00  | 2020 年 12 月 10 日 | 2021 年 12 月 10 日 | 否 |
| 浙江自贸区豪鑫股权投资合伙企业（有限合伙） | 200,000,000.00 | 2020 年 12 月 25 日 | 2021 年 12 月 24 日 | 否 |

### （3）关联方资金拆借

单位：元

| 关联方                  | 拆借金额           | 起始日 | 到期日 | 说明 |
|----------------------|----------------|-----|-----|----|
| 拆入                   |                |     |     |    |
| 杭州贵宇投资管理有限公司         | 222,368,990.00 |     |     |    |
| 杭州广磊投资管理合伙企业（有限合伙）   | 725,113.00     |     |     |    |
| 杭州广睿投资管理合伙企业（有限合伙）   | 464,040.00     |     |     |    |
| 杭州广欣投资管理合伙企业（有限合伙）   | 66,842.47      |     |     |    |
| 杭州广铁投资管理合伙企业（有限合伙）   | 474,620.33     |     |     |    |
| 杭州绿城望溪房地产开发有限公司      | 128,000,000.00 |     |     |    |
| 杭州兆宇企业管理合伙企业（有限合伙）   | 1,417,700.00   |     |     |    |
| 杭州舟宇企业管理咨询合伙企业（有限合伙） | 100,000.00     |     |     |    |
| 绍兴鉴湖高尔夫有限公司          | 17,288,277.62  |     |     |    |
| 绍兴康尔富房地产开发           | 21,160,190.00  |     |     |    |

|                      |                |  |  |  |
|----------------------|----------------|--|--|--|
| 有限公司                 |                |  |  |  |
| 长兴鑫宇企业管理咨询合伙企业（有限合伙） | 775,342.45     |  |  |  |
| 浙江广宇元上资产管理有限公司       | 13,750,000.00  |  |  |  |
| 舟山共宇股权投资合伙企业（有限合伙）   | 8,000.00       |  |  |  |
| 舟山聚宇投资管理合伙企业（有限合伙）   | 1,373,611.00   |  |  |  |
| 舟山众宇投资管理合伙企业（有限合伙）   | 6,017,475.00   |  |  |  |
| 拆出                   |                |  |  |  |
| 杭州广淇企业管理咨询合伙企业（有限合伙） | 6,903,736.99   |  |  |  |
| 杭州汇尚企业管理咨询合伙企业（有限合伙） | 10,000.00      |  |  |  |
| 杭州万广置业有限公司           | 253,048,082.22 |  |  |  |
| 杭州旭宇企业管理咨询合伙企业（有限合伙） | 540,000.00     |  |  |  |
| 杭州毓惠企业管理有限公司         | 189,034,511.49 |  |  |  |
| 杭州兆宇企业管理咨询合伙企业（有限合伙） | 33,000.00      |  |  |  |
| 绍兴广龙房地产开发有限公司        | 255,023.22     |  |  |  |
| 浙江信宇房地产开发有限公司        | 45,469,483.85  |  |  |  |
| 舟山聚宇投资管理合伙企业（有限合伙）   | 162,226.00     |  |  |  |
| 舟山鑫宇投资管理合伙企业（有限合伙）   | 5,654,000.00   |  |  |  |

#### （4）关键管理人员报酬

单位：元

| 项目       | 本期发生额        | 上期发生额        |
|----------|--------------|--------------|
| 关键管理人员薪酬 | 8,133,333.51 | 9,115,000.00 |

(5) 其他关联交易

- 1) 根据公司第六届董事会第十一次会议公告，审议同意公司转让杭州夏宇房地产开发有限公司不超过3%的股权给公司跟投有限合伙杭州兆宇企业管理合伙企业（有限合伙）和舟山聚宇投资管理合伙企业（有限合伙），其中公司转让给杭州兆宇不超过夏宇房产的2.4%股权，公司转让给舟山聚宇不超过夏宇房产的0.6%股权。
- 2) 根据公司第六届董事会第十三次会议公告，审议同意公司转让杭州冬宇房地产开发有限公司不超过1%的股权给公司跟投有限合伙杭州旭宇企业管理合伙企业（有限合伙）和舟山聚宇投资管理合伙企业（有限合伙），其中公司转让给杭州旭宇不超过冬宇房产的0.8%股权（即不超过注册资本金40万元），公司转让给舟山聚宇不超过冬宇房产的0.2%股权（即不超过注册资本金10万元）。
- 3) 根据公司第六届董事会第八次会议公告，审议同意公司及子公司以自有及自筹资金为浙江信宇房地产开发有限公司提供不超过15,000万元财务资助，用于项目公司后续经营。信宇房产的其他股东按股权比例向其提供同等条件的财务资助。同意公司及子公司以自有及自筹资金为杭州全景医学影像诊断有限公司提供不超过2,000万元财务资助（即任一时点的财务资助余额不超过2,000万元，可滚动使用），用于后续经营，杭州全景的其他股东按股权比例向其提供同等条件的财务资助。

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

| 项目名称  | 关联方                  | 期末余额           |               | 期初余额           |               |
|-------|----------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
|       |                      | 账面余额           | 坏账准备          | 账面余额           | 坏账准备          |
| 其他应收款 | 杭州广磊投资管理合伙企业（有限合伙）   |                |               | 3,000,000.00   | 255,000.00    |
| 其他应收款 | 杭州广睿投资管理合伙企业（有限合伙）   |                |               | 1,281,000.00   | 384,300.00    |
| 其他应收款 | 杭州广轶投资管理合伙企业（有限合伙）   |                |               | 5,460,000.00   | 497,000.00    |
| 其他应收款 | 杭州全景医学影像诊断有限公司       | 725.00         | 362.50        | 725.00         | 217.50        |
| 其他应收款 | 杭州贵宇投资管理有限公司         |                |               | 262,581,010.00 | 13,129,050.50 |
| 其他应收款 | 杭州万广置业有限公司           | 253,048,082.22 | 44,288,296.11 | 320,277,840.00 | 21,363,892.00 |
| 其他应收款 | 绍兴广龙房地产开发有限公司        | 256,178.17     | 12,808.91     | 159,020.40     | 7,951.02      |
| 其他应收款 | 浙江信宇房地产开发有限公司        | 45,469,483.85  | 13,168,899.92 | 71,158,987.13  | 19,828,088.71 |
| 其他应收款 | 舟山共宇股权投资合伙企业（有限合伙）   |                |               | 100,000.00     | 5,000.00      |
| 其他应收款 | 舟山聚宇投资管理合伙企业（有限合伙）   | 162,226.00     | 8,111.30      | 1,685,226.00   | 104,761.30    |
| 其他应收款 | 杭州广淇企业管理咨询合伙企业（有限合伙） | 6,903,736.99   | 345,186.85    |                |               |
| 其他应收款 | 杭州汇尚企业管理咨询合伙企业（有限合伙） | 10,000.00      | 500.00        |                |               |
| 其他应收款 | 杭州旭宇企业管理合伙企业（有限合伙）   | 540,000.00     | 27,000.00     |                |               |
| 其他应收款 | 杭州毓惠企业管理有限公司         | 189,034,511.49 | 9,451,725.57  |                |               |
| 其他应收款 | 杭州兆宇企业管理合伙企业（有限合伙）   | 33,000.00      | 1,650.00      |                |               |
| 其他应收款 | 舟山鑫宇投资管理合伙企业（有限合伙）   | 5,654,000.00   | 282,700.00    |                |               |

**(2) 应付项目**

单位：元

| 项目名称  | 关联方                  | 期末账面余额         | 期初账面余额         |
|-------|----------------------|----------------|----------------|
| 应付账款  | 浙江佳汇建筑设计股份有限公司       | 136,792.46     | 799,245.29     |
| 其他应付款 | 杭州贵宇投资管理有限公司         | 222,368,990.00 |                |
| 其他应付款 | 杭州广磊投资管理合伙企业（有限合伙）   | 725,113.00     | 125,113.00     |
| 其他应付款 | 杭州广睿投资管理合伙企业（有限合伙）   | 464,040.00     | 14,040.00      |
| 其他应付款 | 杭州广欣投资管理合伙企业（有限合伙）   | 66,842.47      | 20,000.00      |
| 其他应付款 | 杭州广轶投资管理合伙企业（有限合伙）   | 474,620.33     | 447,780.33     |
| 其他应付款 | 杭州绿城望溪房地产开发有限公司      | 133,100,133.34 | 100,542,288.20 |
| 其他应付款 | 绍兴鉴湖高尔夫有限公司          | 17,288,277.62  | 17,288,277.62  |
| 其他应付款 | 绍兴康尔富房地产开发有限公司       | 21,160,190.00  | 29,460,190.00  |
| 其他应付款 | 浙江广宇元上资产管理有限公司       | 13,750,000.00  | 13,750,000.00  |
| 其他应付款 | 浙江佳汇建筑设计股份有限公司       | 50,000.00      | 39,150.00      |
| 其他应付款 | 舟山聚宇投资管理合伙企业（有限合伙）   | 1,373,611.00   | 1,616,211.00   |
| 其他应付款 | 舟山众宇投资管理合伙企业（有限合伙）   |                | 6,718,800.00   |
| 其他应付款 | 杭州兆宇企业管理合伙企业（有限合伙）   | 1,417,700.00   |                |
| 其他应付款 | 杭州舟宇企业管理咨询合伙企业（有限合伙） | 100,000.00     |                |
| 其他应付款 | 长兴鑫宇企业管理咨询合伙企业（有限合伙） | 775,342.45     |                |
| 其他应付款 | 舟山共宇股权投资合伙企业（有限合伙）   | 8,000.00       |                |
| 其他应付款 | 舟山众宇投资管理合伙企业（有限合伙）   | 6,017,475.00   |                |
| 预收账款  | 王轶磊                  |                | 60,000.00      |
| 预收账款  | 华欣                   |                | 1,653,394.00   |
| 合同负债  | 王轶磊                  | 55,045.87      |                |
| 合同负债  | 华欣                   | 1,516,875.23   |                |

**7、关联方承诺**

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

**十三、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

已签订的正在或准备履行的租赁合同及财务影响

(1) 子公司广宇咨询2014年与第六空间家居发展有限公司签订租赁协议，将杭州市西湖大道18号101、104、

105、201、301、401、501商业用房租赁给第六空间家居发展有限公司，租期为2015年4月至2025年3月，第一年租金为2,485万元，首季度租金减免一个半月，第二年开始每年在上一年租金标准的基础上递增3%；

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

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

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

## 2、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2020年12月31日金额为174,298.67万元。子公司黄山西城另以0.33万元按揭保证金为部分桃源里商品房承购人提供担保。子公司黄山广宇以279.90万元按揭保证金为江南新城商品房承购人提供担保。

2020年4月27日，广东中城建设集团有限公司向广州市仲裁委员会提出仲裁申请。请求子公司浙江广园房地产开发有限公司支付广宇碧桂园南地块项目总承包工程欠款24,250,000.00元与延期支付的利息，并请求支付违约损失赔偿金5,000,000.00元。截至2020年12月31日，按中国人民银行同期同类贷款利率4.70%计算的工程欠款利息为800,990.97元。截至审计报告日，仲裁委员会尚未对上述事项进行裁判，公司银行存款被冻结24,250,000.00元。

2020年3月20日，浙江省三建建设集团有限公司向杭州市江干区人民法院提出民事诉讼。请求子公司浙江上东房地产开发有限公司支付东承府项目总承包工程欠款6,225,714.00元与延期支付的利息966,434.97元，并请求支付逾期付款违约金64,872.17元。截至审计报告日，法院尚未对上述事项进行裁判，公司银行存款被请求冻结7,257,021.14元。

根据公司2019年12月27日第五届董事会第一百八十八次会议决议公告，同意公司为合营企业子公司绍兴广龙房地产开发有限公司提供7,500万元连带责任保证，广龙房产为公司提供反担保。

公司控股子公司上海丰杰银行账户余额1,323,112.97元，作为资金提供机构存在资金归集业务。资金使用方为上海宝龙实业发展（集团）有限公司。

### (2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

**3、其他**
**抵押事项**

| 抵押/质押人       | 抵押/质押权人              | 交易描述  | 贷款金额           | 债务人  | 科目               | 说明   |
|--------------|----------------------|-------|----------------|------|------------------|--|
| 广宇集团         | 杭州商业银行江城支行           | 抵押    | 89,000,000.00  | 广宇集团 | 长期借款/一年内到期的非流动负债 | 公司以账面原值为 40,110,305.38元，累计折旧为 15,157,822.21元的投资性房地产向杭州商业银行江城支行抵押。  |
| 广宇集团         | 上海浦东发展银行股份有限公司杭州文晖支行 | 抵押    | 116,000,000.00 | 广宇集团 | 长期借款/一年内到期的非流动负债 | 公司以账面原值为20,601,757.72元，累计折旧为 8,645,404.35元的投资性房地产、以账面原值为 16,098,084.64元，累计折旧为6,794,215.50元的固定资产向上海浦东发展银行股份有限公司杭州文晖支行抵押 |
| 舟山龙宇大酒店有限公司  | 浙商银行股份有限公司舟山分行       | 抵押    | 365,000,000.00 | 龙宇商业 | 长期借款/一年内到期的非流动负债 | 公司以权证编号为《浙（2018）普陀区不动产权第0004377号》，原值为150,955,949.22元的土地使用权向浙商银行股份有限公司舟山分行提供抵押担保；同时由广宇集团股份有限公司提供担保。                     |
| 舟山龙宇商业投资有限公司 | 浙商银行股份有限公司舟山分行       | 抵押    |                | 龙宇商业 | 长期借款/一年内到期的非流动负债 | 公司以权证编号为《浙（2018）普陀区不动产权第0004376号》，原值为1,065,224,507.53元的土地使用权向浙商银行股份有限公司舟山分行提供抵押担保；同时由广宇集团股份有限公司提供担保。                   |
| 上海聿杰企业管理有限公司 | 浙商银行股份有限公司舟山分行       | 质押    |                | 龙宇商业 | 长期借款/一年内到期的非流动负债 | 公司以其持有的舟山龙宇商业投资有限公司 100%的股权向浙商银行股份有限公司舟山分行提供质押担保；同时由广宇集团股份有限公司提供担保。  |
| 一石巨鑫         | 中国光大银行股份有限公司杭州吴山支行   | 质押    | 100,000,000.00 | 一石巨鑫 | 应付票据             | 公司以面值为100,000,000.00元定期存单进行质押，开具银行承兑汇票100,000,000.00元。   |
| 一石巨鑫         | 上海银行股份有限公司杭州武林支行     | 质押    | 83,370,000.00  | 一石巨鑫 | 应付票据             | 公司以定期存单的形式为票据开立提供保证金，以33,370,000.00元定期存单进行质押。  |
| 绍兴广都         | 中国建设银行股份有限公司新昌支行     | 抵押    | 310,000,000.00 | 绍兴广都 | 长期借款/一年内到期的非流动负债 | 公司以浙（2020）新昌县不动产权第0000796号权证账面原值为425,002,895.00元的土地使用权向中国建设银行股份有限公司新昌支行抵押  |
| 广宇咨询         | 交通银行股份有限公司杭州众安支行     | 抵押兼保证 | 320,000,000.00 | 广宇咨询 | 长期借款/一年内到期的非流动负债 | 公司以账面原值为110,185,894.24元,累计摊销为 40,286,917.69元，净值为69,898,976.55的投资性房地产向交通银行股份有限公司杭州众安支行抵押                                |
| 上东房产         | 杭州银行股份有限公司江城支行       | 抵押兼保证 | 90,000,000.00  | 上东房产 | 长期借款/一年内到期的非     | 公司以权证编号为《浙（2018）杭州市不动产权证第0035095号》账面原值为381,205,063.14元的土地使用权向杭州银行股份有限公司江城支行抵   |

|            |                |          |                |      | 流动负债 | 押,同时由广宇集团股份有限公司提供担保  |
|------------|----------------|----------|----------------|------|------|--|
| 广宇集团       | 交通银行杭州众安支行     | 抵押、质押兼保证 | 299,920,000.00 | 融晟置业 | 长期借款 | 公司以权证编号为《浙(2018)杭州市不动产权第0333444号》,账面原值为400,286,434.88元的土地使用权向交通银行杭州众安支行抵押;同时由杭州中纬实业有限公司、广宇集团股份有限公司提供担保;广宇集团股份有限公司、杭州中纬实业有限公司以分别持有的杭州融晟置业有限公司的51%、49%股权向交通银行杭州众安支行质押。 |
| 融晟置业       | 交通银行杭州众安支行     | 抵押、质押兼保证 | 0              | 融晟置业 | 长期借款 |  |
| 广宇集团、上东房地产 | 杭州银行江城支行       | 抵押兼保证借款  | 50,000,000.00  | 杭州鼎融 | 长期借款 | 公司以广宇集团股份有限公司账面原值为25,944,446.66元的存货,以浙江上东房地产开发有限公司账面原值为102,602,566.7元的存货向浙商银行未来科技城支行抵押,同时由广宇集团股份有限公司提供担保。  |
| 浙江鼎源       | 杭州银行江城支行       | 抵押       | 100,000,000.00 | 杭州鼎融 | 长期借款 | 公司以浙江鼎源账面原值为161,471,691.50元的存货向杭州银行江城支行抵押  |
| 星涌         | 中国农业银行杭州之江支行   | 抵押兼保证借款  | 299,700,000.00 | 星涌   | 长期借款 | 公司以账面原值为1,133,680,000.00元的拟开发土地向中国农业银行杭州之江支行抵押   |
| 冬宇         | 上海浦东发展银行杭州文晖支行 | 抵押、保证    | 600,000,000.00 | 冬宇   | 长期借款 | 公司以浙(2020)杭州不动产权第0053314账面价值1,213,180,000的土地使用权为抵押,同时由广宇集团股份有限公司提供保证   |

保证金事项

| 提供单位 | 银行名称              | 交易描述    | 金额            | 科目     | 说明                    |
|------|-------------------|---------|---------------|--------|-----------------------|
| 肇庆星湖 | 中国建设银行股份有限公司肇庆市分行 | 商务卡保证金  | 250,000.00    | 其他货币资金 | 支付票据保证金250,000.00元    |
| 浙江广园 | 浙商银行股份有限公司台州天台支行  | 诉讼冻结资金  | 24,250,000.00 | 银行存款   | 冻结诉讼资金24,250,000.00元  |
| 黄山广宇 | 中国工商银行黄山城建支行      | 按揭保证金   | 15,461.71     | 其他货币资金 | 支付按揭保证金15,461.71元     |
| 黄山广宇 | 中国工商银行黄山城建支行      | 按揭保证金   | 9,520.37      | 其他货币资金 | 支付按揭保证金9,520.37元      |
| 黄山广宇 | 中国建设银行黄山分行营业部     | 按揭保证金   | 58,875.94     | 其他货币资金 | 支付按揭保证金58,875.94元     |
| 黄山广宇 | 徽商银行黄山分行营业部       | 按揭保证金   | 2,708,500.00  | 其他货币资金 | 支付按揭保证金2,708,500.00元  |
| 黄山广宇 | 中国建设银行黄山分行营业部     | 按揭保证金   | 106.42        | 其他货币资金 | 支付按揭保证金106.42元        |
| 黄山广宇 | 中国工商银行黄山城建支行      | 按揭保证金   | 6,497.91      | 其他货币资金 | 支付按揭保证金6,497.91元      |
| 黄山西城 | 中国建设银行黄山分行营业部     | 按揭保证金   | 3,282.44      | 其他货币资金 | 支付按揭保证金3,282.44元      |
| 一石巨鑫 | 中国光大银行股份有限公司      | 支付票据保证金 | 10,008,503.19 | 其他货币资金 | 支付票据保证金10,008,503.19元 |

限公司杭州吴山支行

|       |                               |         |               |        |                       |
|-------|-------------------------------|---------|---------------|--------|-----------------------|
| 一石巨鑫  | 中国工商银行股份有<br>限公司杭州分行          | 支付票据保证金 | 9,725,000.00  | 其他货币资金 | 支付票据保证金9,725,000.00元  |
| 一石巨鑫  | 杭州联合农村商业银<br>行股份有限公司骆家<br>庄支行 | 支付票据保证金 | 12,493,237.78 | 其他货币资金 | 支付票据保证金12,493,237.78元 |
| 一石巨鑫  | 大地期货有限公司                      | 支付期货保证金 | 177,904.50    | 其他货币资金 | 支付期货保证金177,904.50元    |
| 一石巨鑫  | 永安期货股份有限公<br>司(杭州分公司)         | 支付期货保证金 | 138,841.00    | 其他货币资金 | 支付期货保证金138,841.00元    |
| 上东房地产 | 建设银行吴山支行                      | 诉讼冻结资金  | 3,602,249.74  | 银行存款   | 诉讼冻结资金3,602,249.74元   |
| 广宇母公司 | 上海浦东发展银行杭<br>州文晖支行            | 支付保函保证金 | 244,540.00    | 其他货币资金 | 支付保函保证金244,540.00元    |
| 新昌物业  | 支付宝                           | 支付宝金额   | 311,335.70    | 其他货币资金 | 支付宝金额311,335.70元      |
| 合计:   |                               |         | 64,003,856.70 |        |                       |

#### 十四、资产负债表日后事项

##### 1、利润分配情况

单位：元

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

##### 2、其他资产负债表日后事项说明

无。

#### 十五、母公司财务报表主要项目注释

##### 1、应收账款

###### (1) 应收账款分类披露

单位：元

| 类别             | 期末余额         |        |              |         |      | 期初余额         |        |              |         |      |
|----------------|--------------|--------|--------------|---------|------|--------------|--------|--------------|---------|------|
|                | 账面余额         |        | 坏账准备         |         | 账面价值 | 账面余额         |        | 坏账准备         |         | 账面价值 |
|                | 金额           | 比例     | 金额           | 计提比例    |      | 金额           | 比例     | 金额           | 计提比例    |      |
| 按单项计提坏账准备的应收账款 | 1,365,436.00 | 45.34% | 1,365,436.00 | 100.00% |      | 1,365,436.00 | 16.68% | 1,365,436.00 | 100.00% |      |

|                |              |         |              |       |              |              |         |              |       |              |
|----------------|--------------|---------|--------------|-------|--------------|--------------|---------|--------------|-------|--------------|
| 其中:            |              |         |              |       |              |              |         |              |       |              |
| 按组合计提坏账准备的应收账款 | 1,645,811.50 | 54.66%  | 103,307.04   | 6.28% | 1,542,504.46 | 6,819,581.26 | 83.32%  | 361,995.52   | 5.31% | 6,457,585.74 |
| 其中:            |              |         |              |       |              |              |         |              |       |              |
| 账龄组合           | 1,645,811.50 | 54.66%  | 103,307.04   | 6.28% | 1,542,504.46 | 6,819,581.26 | 65.94%  | 361,995.52   | 5.80% | 6,457,585.74 |
| 合计             | 3,011,247.50 | 100.00% | 1,468,743.04 |       | 1,542,504.46 | 8,185,017.26 | 100.00% | 1,727,431.52 |       | 6,457,585.74 |

按单项计提坏账准备:

单位: 元

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

按单项计提坏账准备:

单位: 元

| 名称 | 期末余额 |      |      |      |
|----|------|------|------|------|
|    | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例 | 计提理由 |

按组合计提坏账准备:

单位: 元

| 名称    | 期末余额         |            |         |
|-------|--------------|------------|---------|
|       | 账面余额         | 坏账准备       | 计提比例    |
| 1 年以内 | 1,623,688.91 | 81,184.45  | 5.00%   |
| 5 年以上 | 22,122.59    | 22,122.59  | 100.00% |
| 合计    | 1,645,811.50 | 103,307.04 | --      |

确定该组合依据的说明:

按组合计提坏账准备:

单位: 元

| 名称 | 期末余额 |      |      |
|----|------|------|------|
|    | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例 |

确定该组合依据的说明:

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

适用  不适用

按账龄披露

单位: 元

| 账龄 | 账面余额 |
|----|------|
|----|------|

|              |              |
|--------------|--------------|
| 1 年以内（含 1 年） | 1,623,688.91 |
| 3 年以上        | 1,387,558.59 |
| 5 年以上        | 1,387,558.59 |
| 合计           | 3,011,247.50 |

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

| 类别   | 期初余额         | 本期变动金额 |            |    |    | 期末余额         |
|------|--------------|--------|------------|----|----|--------------|
|      |              | 计提     | 收回或转回      | 核销 | 其他 |              |
| 应收账款 | 1,727,431.52 |        | 258,688.48 |    |    | 1,468,743.04 |
| 合计   | 1,727,431.52 |        | 258,688.48 |    |    | 1,468,743.04 |

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

| 单位名称 | 应收账款期末余额     | 占应收账款期末余额合计数的比例 | 坏账准备期末余额     |
|------|--------------|-----------------|--------------|
| 第一名  | 1,623,688.91 | 53.93%          | 81,184.45    |
| 第二名  | 1,365,436.00 | 45.34%          | 1,365,436.00 |
| 第三名  | 22,122.59    | 0.73%           | 22,122.59    |
| 合计   | 3,011,247.50 | 100.00%         |              |

2、其他应收款

单位：元

| 项目    | 期末余额             | 期初余额             |
|-------|------------------|------------------|
| 其他应收款 | 2,678,304,275.29 | 2,569,287,750.58 |
| 合计    | 2,678,304,275.29 | 2,569,287,750.58 |

(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     | 450,166.40       | 39,500.00        |
| 备用金        | 85,000.32        | 55,970.13        |
| 往来款        | 2,970,649,892.28 | 2,788,006,946.42 |
| 物业维修基金与保修金 | 4,853,839.30     | 4,853,839.30     |
| 其他         | 89,620.91        | 88,220.91        |
| 合计         | 2,976,128,519.21 | 2,793,044,476.76 |

2) 坏账准备计提情况

单位：元

| 坏账准备                | 第一阶段           | 第二阶段                     | 第三阶段                     | 合计             |
|---------------------|----------------|--------------------------|--------------------------|----------------|
|                     | 未来 12 个月预期信用损失 | 整个存续期预期信用损失<br>(未发生信用减值) | 整个存续期预期信用损失<br>(已发生信用减值) |                |
| 2020 年 1 月 1 日余额    | 223,756,726.18 |                          |                          | 223,756,726.18 |
| 2020 年 1 月 1 日余额在本期 | ——             | ——                       | ——                       | ——             |
| 本期计提                | 74,067,517.74  |                          |                          | 74,067,517.74  |
| 2020 年 12 月 31 日余额  | 297,824,243.92 |                          |                          | 297,824,243.92 |

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

单位：万元

| 账面余额      | 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) |                  |
| 上年年末余额    | 2,793,044,476.76 |                      |                      | 2,793,044,476.76 |
| 上年年末余额在本期 |                  |                      |                      |                  |
| --转入第二阶段  |                  |                      |                      |                  |
| --转入第三阶段  |                  |                      |                      |                  |
| --转回第二阶段  |                  |                      |                      |                  |
| --转回第一阶段  |                  |                      |                      |                  |
| 本期新增      | 183,084,042.45   |                      |                      | 183,084,042.45   |
| 本期终止确认    |                  |                      |                      |                  |
| 其他变动      |                  |                      |                      |                  |
| 期末余额      | 2,976,128,519.21 |                      |                      | 2,976,128,519.21 |

按账龄披露

单位：元

| 账龄 | 账面余额 |
|----|------|
|----|------|

|              |                  |
|--------------|------------------|
| 1 年以内（含 1 年） | 2,152,005,975.26 |
| 1 至 2 年      | 500,464,798.13   |
| 2 至 3 年      | 108,557,340.09   |
| 3 年以上        | 215,100,405.73   |
| 3 至 4 年      | 214,969,284.82   |
| 4 至 5 年      | 11,000.00        |
| 5 年以上        | 120,120.91       |
| 合计           | 2,976,128,519.21 |

### 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 |                |
| 其他应收款 | 223,756,726.18 | 74,067,517.74 |       |    |    | 297,824,243.92 |
| 合计    | 223,756,726.18 | 74,067,517.74 |       |    |    | 297,824,243.92 |

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

### 4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

| 单位名称 | 款项的性质 | 期末余额             | 账龄  | 占其他应收款期末余额合计数的比例 | 坏账准备期末余额       |
|------|-------|------------------|---|------------------|----------------|
| 第一名  | 往来款   | 626,179,753.59   | 1 年以内 255,139,998.49 元，1-2 年 311,560,704.63 元，2-3 年 59,479,050.47 元                       | 21.04%           | 61,756,785.52  |
| 第二名  | 往来款   | 484,300,000.00   | 1 年以内   | 16.27%           | 24,215,000.00  |
| 第三名  | 往来款   | 422,746,502.67   | 1 年以内 80,000,000.00 元，1-2 年 150,000,000.00 元，2-3 年 39,000,000.00 元,3-4 年 153,746,502.67 元 | 14.20%           | 76,823,950.80  |
| 第四名  | 往来款   | 238,335,000.00   | 1 年以内   | 8.01%            | 11,916,750.00  |
| 第五名  | 往来款   | 221,444,000.00   | 1 年以内   | 7.44%            | 11,072,200.00  |
| 合计   | --    | 1,993,005,256.26 | --  | 66.96%           | 185,784,686.32 |

### 3、长期股权投资

单位：元

| 项目         | 期末余额             |      |                  | 期初余额             |      |                  |
|------------|------------------|------|------------------|------------------|------|------------------|
|            | 账面余额             | 减值准备 | 账面价值             | 账面余额             | 减值准备 | 账面价值             |
| 对子公司投资     | 1,518,714,369.70 |      | 1,518,714,369.70 | 1,269,232,369.70 |      | 1,269,232,369.70 |
| 对联营、合营企业投资 | 395,301,508.21   |      | 395,301,508.21   | 189,189,571.04   |      | 189,189,571.04   |
| 合计         | 1,914,015,877.91 |      | 1,914,015,877.91 | 1,458,421,940.74 |      | 1,458,421,940.74 |

#### (1) 对子公司投资

单位：元

| 被投资单位            | 期初余额(账面价值)     | 本期增减变动 |               |        |    | 期末余额(账面价值)     | 减值准备期末余额 |
|------------------|----------------|--------|---------------|--------|----|----------------|----------|
|                  |                | 追加投资   | 减少投资          | 计提减值准备 | 其他 |                |          |
| 浙江广宇新城房地产开发有限公司  | 200,000,000.00 |        |               |        |    | 200,000,000.00 |          |
| 黄山广宇房地产开发有限公司    | 68,037,009.86  |        | 27,000,000.00 |        |    | 41,037,009.86  |          |
| 杭州广宇建筑工程技术咨询有限公司 | 122,548,880.58 |        |               |        |    | 122,548,880.58 |          |
| 肇庆星湖名郡房地产发展有限公司  | 80,000,000.00  |        | 40,000,000.00 |        |    | 40,000,000.00  |          |
| 浙江上东房地产开发有限公司    | 92,600,000.00  |        |               |        |    | 92,600,000.00  |          |
| 浙江合创贸易有限公司       | 45,000,000.00  |        |               |        |    | 45,000,000.00  |          |
| 浙江广宇丁桥房地产开发有限公司  | 50,000,000.00  |        |               |        |    | 50,000,000.00  |          |
| 杭州天城房地产开发有限公司    | 15,000,000.00  |        |               |        |    | 15,000,000.00  |          |
| 杭州广宇物业管理有限公司     | 5,000,000.00   |        |               |        |    | 5,000,000.00   |          |
| 浙江广宇创业投资管理有限公司   | 20,000,000.00  |        |               |        |    | 20,000,000.00  |          |
| 黄山汇宇投资管理有限公司     | 10,000,000.00  |        |               |        |    | 10,000,000.00  |          |
| 浙江鼎源房地产开发        | 25,500,000.00  |        |               |        |    | 25,500,000.00  |          |

|                      |                |                |               |  |  |                |  |
|----------------------|----------------|----------------|---------------|--|--|----------------|--|
| 有限公司                 |                |                |               |  |  |                |  |
| 舟山鼎宇房地产开发<br>有限公司    | 50,000,000.00  |                | 40,000,000.00 |  |  | 10,000,000.00  |  |
| 浙江宇舟资产管理有<br>限公司     | 50,000,000.00  |                |               |  |  | 50,000,000.00  |  |
| 杭州市上城区广宇小<br>额贷款有限公司 | 51,364,479.26  |                |               |  |  | 51,364,479.26  |  |
| 舟山舟宇房地产开发<br>有限公司    | 17,400,000.00  |                | 11,600,000.00 |  |  | 5,800,000.00   |  |
| 杭州鼎融房地产开发<br>有限公司    | 150,000,000.00 |                |               |  |  | 150,000,000.00 |  |
| 杭州广宇安诺实业有<br>限公司     | 18,000,000.00  |                |               |  |  | 18,000,000.00  |  |
| 杭州广宇健康管理有<br>限公司     | 3,000,000.00   |                |               |  |  | 3,000,000.00   |  |
| 杭州禧宇投资管理有<br>限公司     | 150,000.00     |                |               |  |  | 150,000.00     |  |
| 黄山广宇西城房地产<br>开发有限公司  | 10,200,000.00  |                |               |  |  | 10,200,000.00  |  |
| 新昌县广新房地产开<br>发有限公司   | 97,960,000.00  |                | 78,368,000.00 |  |  | 19,592,000.00  |  |
| 浙江广园房地产开发<br>有限公司    | 23,500,000.00  |                |               |  |  | 23,500,000.00  |  |
| 杭州融晟置业有限公<br>司       | 15,300,000.00  |                |               |  |  | 15,300,000.00  |  |
| 一石巨鑫有限公司             | 28,662,000.00  |                |               |  |  | 28,662,000.00  |  |
| 杭州康益德房地产开<br>发有限公司   | 10,000,000.00  |                |               |  |  | 10,000,000.00  |  |
| 上海丰杰企业管理有<br>限公司     | 10,000,000.00  |                |               |  |  | 10,000,000.00  |  |
| 杭州海纵投资管理有<br>限公司     | 10,000.00      |                |               |  |  | 10,000.00      |  |
| 杭州北宇房地产开发<br>有限公司    |                |                |               |  |  |                |  |
| 杭州西宇房地产开发<br>有限公司    |                | 100,000,000.00 |               |  |  | 100,000,000.00 |  |
| 杭州夏宇房地产开发<br>有限公司    |                | 15,000,000.00  | 15,000,000.00 |  |  |                |  |

|                   |                  |                |                |  |  |                  |  |
|-------------------|------------------|----------------|----------------|--|--|------------------|--|
| 杭州冬宇房地产开发<br>有限公司 |                  | 50,000,000.00  | 500,000.00     |  |  | 49,500,000.00    |  |
| 杭州希宇企业管理有<br>限公司  |                  | 164,950,000.00 |                |  |  | 164,950,000.00   |  |
| 杭州星澄商务咨询有<br>限公司  |                  | 132,000,000.00 |                |  |  | 132,000,000.00   |  |
| 合计                | 1,269,232,369.70 | 461,950,000.00 | 212,468,000.00 |  |  | 1,518,714,369.70 |  |

## (2) 对联营、合营企业投资

单位：元

| 投资单位   | 期初余额<br>(账面价<br>值) | 本期增减变动             |      |                     |              |                   |                     |            | 期末余额<br>(账面价<br>值) | 减值准备<br>期末余额       |    |
|--|--------------------|--------------------|------|---------------------|--------------|-------------------|---------------------|------------|--------------------|--------------------|----|
|  |                    | 追加投资               | 减少投资 | 权益法下<br>确认的投资<br>损益 | 其他综合<br>收益调整 | 其他权益<br>变动        | 宣告发放<br>现金股利<br>或利润 | 计提减值<br>准备 |                    |                    | 其他 |
| 一、合营企业   |                    |                    |      |                     |              |                   |                     |            |                    |                    |    |
| 浙江广宇<br>元上资产<br>管理有限<br>公司（以<br>下简称<br>“广宇元<br>上”） | 14,867,68<br>1.68  |                    |      | -207,445.<br>27     |              |                   |                     |            |                    | 14,660,23<br>6.41  |    |
| 杭州万广<br>置业有限<br>公司（以<br>下简称<br>“万广置<br>业”）         |                    |                    |      | 9,239,583<br>.13    |              |                   |                     |            |                    | 9,239,583<br>.13   |    |
| 杭州贵宇<br>投资管理<br>有限公司<br>（以下简<br>称“贵宇<br>投资”注<br>1） | -1,784,88<br>9.17  |                    |      | -13,385,2<br>74.32  |              | 15,170,16<br>3.49 |                     |            |                    | 0.00               |    |
| 杭州毓惠<br>企业管理<br>有限公司<br>（以下简                       |                    | 198,000,0<br>00.00 |      | -476,819.<br>77     |              |                   |                     |            |                    | 197,523,1<br>80.23 |    |

|                               |                   |                    |  |                   |  |                   |  |  |  |                    |  |
|-------------------------------|-------------------|--------------------|--|-------------------|--|-------------------|--|--|--|--------------------|--|
| 称“杭州毓惠”)                      |                   |                    |  |                   |  |                   |  |  |  |                    |  |
| 小计                            | 13,082,79<br>2.51 | 198,000,0<br>00.00 |  | -4,829,95<br>6.23 |  | 15,170,16<br>3.49 |  |  |  | 221,422,9<br>99.77 |  |
| 二、联营企业                        |                   |                    |  |                   |  |                   |  |  |  |                    |  |
| 绍兴康尔富房地产开发有限公司（以下简称“康尔富房产”）   | 18,360,43<br>4.93 |                    |  | -668,589.<br>91   |  |                   |  |  |  | 17,691,84<br>5.02  |  |
| 浙江信宇房地产开发有限公司（以下简称“信宇房产”）     | 49,868,82<br>0.18 |                    |  | -252,932.<br>74   |  |                   |  |  |  | 49,615,88<br>7.44  |  |
| 绍兴鉴湖高尔夫有限公司（以下简称“鉴湖高尔夫”）      |                   |                    |  | 426,304.6<br>1    |  |                   |  |  |  | 426,304.6<br>1     |  |
| 杭州全景医学影像诊断有限公司（以下简称“全景医疗”）    | 25,217,75<br>9.36 |                    |  | -1,904,88<br>7.85 |  |                   |  |  |  | 23,312,87<br>1.51  |  |
| 杭州全景麒麟门诊部有限公司（以下简称“麒麟门诊”）（注2） |                   |                    |  |                   |  |                   |  |  |  |                    |  |
| 浙江股权服务集团有限公司（以下简              | 76,340,27<br>3.70 |                    |  | 6,839,179<br>.46  |  | 4,410,000<br>.00  |  |  |  | 78,769,45<br>3.16  |  |

|  |                    |                    |  |                   |  |                   |                  |  |  |                    |  |
|--|--------------------|--------------------|--|-------------------|--|-------------------|------------------|--|--|--------------------|--|
| 称"股权<br>服务集团<br>")                                     |                    |                    |  |                   |  |                   |                  |  |  |                    |  |
| 浙江佳汇<br>建筑设计<br>股份有限<br>公司(以<br>下简称"<br>佳汇设计<br>")(注3) | 1,704,620<br>.65   |                    |  | -2,257,34<br>3.66 |  |                   |                  |  |  | 1,704,620<br>.65   |  |
| 杭州广科<br>安德生物<br>科技有限<br>公司(以<br>下简称"<br>广科生物<br>")     | 4,614,869<br>.71   |                    |  | -2,257,34<br>3.66 |  |                   |                  |  |  | 2,357,526<br>.05   |  |
| 小计   | 176,106,7<br>78.53 |                    |  | 2,181,729<br>.91  |  |                   | 4,410,000<br>.00 |  |  | 173,878,5<br>08.44 |  |
| 合计   | 189,189,5<br>71.04 | 198,000,0<br>00.00 |  | -2,648,22<br>6.32 |  | 15,170,16<br>3.49 | 4,410,000<br>.00 |  |  | 395,301,5<br>08.21 |  |

### (3) 其他说明

- 1、公司对贵宇投资的尚未缴纳出资，在损失不超过注册资本的范围内承担其亏损，承担的亏损改列到预计负债；
- 2、根据长期股权投资准则规定，投资企业确认应分担被投资单位发生的损失，原则上应以长期股权投资及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，投资企业负有承担额外损失义务的除外。由于麒麟门诊已超额亏损，同时公司对麒麟门诊没有其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益，也无需对其承担额外损失义务，故仅将其长期股权投资减记至零；
- 3、公司向佳汇设计委派董事，将其按权益法核算。

### 4、营业收入和营业成本

单位：元

| 项目   | 本期发生额         |               | 上期发生额         |               |
|------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|      | 收入            | 成本            | 收入            | 成本            |
| 主营业务 | 45,785,820.23 | 14,844,526.39 | 78,707,294.77 | 30,214,752.55 |
| 其他业务 | 28,499,298.22 | 1,467,443.64  | 20,008,183.70 | 1,243,052.76  |
| 合计   | 74,285,118.45 | 16,311,970.03 | 98,715,478.47 | 31,457,805.31 |

收入相关信息：

与履约义务相关的信息：无。

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 0.00 元，其中，0.00 元预计将于 2021 年度确认收入，0.00 元预计将于 2022 年度确认收入，0.00 元预计将于 2023 年度确认收入。

## 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  | 259,700,000.00 | 233,867,800.00 |
| 权益法核算的长期股权投资收益  | -2,648,226.32  | 5,641,355.74   |
| 处置长期股权投资产生的投资收益 |                | 2,316,260.92   |
| 合计              | 257,051,773.68 | 241,825,416.66 |

## 十六、补充资料

### 1、当期非经常性损益明细表

适用  不适用

单位：元

| 项目  | 金额            | 说明 |
|---|---------------|----|
| 非流动资产处置损益   | 4,760,137.30  |    |
| 计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）   | 3,132,096.26  |    |
| 委托他人投资或管理资产的损益  | 3,558,222.55  |    |
| 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益 | 6,900,711.97  |    |
| 对外委托贷款取得的损益   | 2,232,350.64  |    |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出  | -2,891,172.17 |    |
| 减：所得税影响额  | 4,423,086.64  |    |
| 少数股东权益影响额   | 4,109,887.83  |    |
| 合计  | 9,159,372.08  | -- |

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公

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

适用  不适用

## 2、净资产收益率及每股收益

| 报告期利润                   | 加权平均净资产收益率 | 每股收益        |             |
|-------------------------|------------|-------------|-------------|
|                         |            | 基本每股收益（元/股） | 稀释每股收益（元/股） |
| 归属于公司普通股股东的净利润          | 8.38%      | 0.38        | 0.38        |
| 扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润 | 8.12%      | 0.37        | 0.37        |

## 第十三节 备查文件目录

- (一) 载有公司董事长、总会计师、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。
- (二) 载有公司董事长签名的2020年年度报告文本。
- (三) 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- (四) 报告期内公司在中国证监会指定网站上公开披露过的所有文件的正本及公告的原稿。

广宇集团股份有限公司  
董事长：王轶磊  
2021年4月24日