



广宇集团股份有限公司

2021 年半年度报告

2021 年 08 月

第一节 重要提示、目录和释义

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

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

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

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

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

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

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

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目录

| | |
|-----------------------|----|
| 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 | 6 |
| 第三节 管理层讨论与分析 | 9 |
| 第四节 公司治理 | 23 |
| 第五节 环境和社会责任 | 25 |
| 第六节 重要事项 | 27 |
| 第七节 股份变动及股东情况 | 37 |
| 第八节 优先股相关情况 | 41 |
| 第九节 债券相关情况 | 42 |
| 第十节 财务报告 | 43 |

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2021年半年度报告文本。
- (三) 报告期内公司在中国证监会指定网站上公开披露过的所有文件的正本及公告的原稿。

释义

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

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司简介

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

二、联系人和联系方式

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

三、其他情况

1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

适用 不适用

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2020 年年报。

2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用 不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2020 年年报。

四、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

| | 本报告期 | 上年同期 | 本报告期比上年同期增减 |
|---------------------------|-------------------|-------------------|--------------|
| 营业收入（元） | 3,411,886,087.09 | 1,727,538,575.94 | 97.50% |
| 归属于上市公司股东的净利润（元） | 177,482,886.33 | 50,988,469.09 | 248.08% |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元） | 159,580,422.57 | 51,513,506.38 | 209.78% |
| 经营活动产生的现金流量净额（元） | 794,561,446.77 | 555,803,405.79 | 42.96% |
| 基本每股收益（元/股） | 0.23 | 0.07 | 228.57% |
| 稀释每股收益（元/股） | 0.23 | 0.07 | 228.57% |
| 加权平均净资产收益率 | 4.77% | 1.49% | 3.28% |
| | 本报告期末 | 上年度末 | 本报告期末比上年度末增减 |
| 总资产（元） | 18,146,189,429.31 | 15,652,293,181.29 | 15.93% |
| 归属于上市公司股东的净资产（元） | 3,755,464,520.50 | 3,639,906,103.40 | 3.17% |

五、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

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

适用 不适用

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

六、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

| 项目 | 金额 | 说明 |
|---|---------------|----|
| 非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分） | 14,099,268.35 | |
| 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） | 1,505,813.00 | |
| 委托他人投资或管理资产的损益 | 5,554,739.53 | |
| 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 | 3,844,665.67 | |

| | | |
|---|---------------|----|
| 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 | | |
| 对外委托贷款取得的损益 | 925,388.62 | |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出 | -847,328.39 | |
| 减：所得税影响额 | 6,267,628.06 | |
| 少数股东权益影响额（税后） | 912,454.96 | |
| 合计 | 17,902,463.76 | -- |

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 管理层讨论与分析

一、报告期内公司从事的主要业务

公司从事的主要业务在报告期内无重大变化。具体可参见公司《2020年年报》。

公司主要从事房地产开发业务，房地产开发业务是公司主要利润来源，以自主开发与销售房产品为主，同时提供物业服务。公司拥有房地产壹级开发资质，开发的房产品主要以性价比高、功能齐全的中小户型为主导产品，住宅产品的开发，辅以商业地产开发。公司聚焦杭州、浙江省及长三角地区经济发达或具备发展潜力的城市，稳健经营。

2021年上半年，全国房屋建筑施工面积2,166,976.55万平方米，同比增长7.59%；新开工面积326,342.79万平方米，同比增长6.86%；房屋建筑竣工面积202,911.13万平方米，同比增长17.31%，其中住宅房屋竣工面积132,942.43万平方米，同比增长13.94%。浙江省房屋建筑施工面积290,061.27万平方米，同比增长8.74%；新开工面积36,382.16万平方米，同比增长7.52%；房屋建筑竣工面积23,246.74万平方米，同比增长17.84%，其中住宅房屋竣工面积12,259.98万平方米，同比增长16.63%。全国土地出让总金额2.93万亿元，同比增长12%；其中，杭州市土地出让总金额2,002.5亿元，同比增长14%。全国商品房销售面积88,635万平方米，同比增长27.7%。其中，住宅销售面积增长29.4%，办公楼销售面积增长10.0%，商业营业用房销售面积增长5.7%。商品房销售额92,931亿元，增长38.9%，其中，住宅销售额增长41.9%，办公楼销售额增长10.7%，商业营业用房销售额增长8.8%。

随着第七次全国人口普查工作的结果公布，公司重点投资区域的浙江省，常住人口达6450多万，较十年前增长18.63%，年均增长1.72%，增量居全国第二，增幅是全国第三；杭州市成为浙江人口数量最多的城市，人口的增长与经济社会持续稳定发展态势相一致。乘着城市发展、人口流入的东风，2021年上半年，杭州商品住宅市场保持高热态势，杭州十区（包含临安、富阳）商品住宅累计成交106,757套，同比2020年上半年成交量翻倍，成交面积达到1,219.2万平方米，成交规模刷新历史记录。

杭州市房地产市场平稳健康发展领导小组于年初和年中各发布一则《关于进一步加强房地产市场调控的通知》，加强住房限购、完善新建商品住房销售管理、加强税收调节、完善无房家庭认定和高层次人才优先购房政策、规范市场秩序等。“限购、限售、限签、限贷”以及个人房贷利率也一升再升创出历史新高。集中供地政策出台及第一批次的土地出让已在上半年实施，第二期土地延期出让，于8月底重新发布出让公告，将于10月中旬进行第二期土地出让活动，本次出让规则出现了重大变化，在原有“限房价、限地价”之外加码了“限宗数、限资格、限资金、限参拍、限品质和摇号”，杭州土拍进入了“七限+摇号”时代……一系列政策重拳打出了房地产行业的新变革。

（以上数据来源浙江省人民政府网站、浙江统计局、国家统计局）。

报告期内，公司实现营业收入34.12亿元，同比增长97.50%；实现归属于上市公司所有者净利润1.77亿元，同比增长248.08%。截止报告期末，公司资产总额181.46亿元，归属于母公司的所有者权益合计37.55亿元，资产负债率75.28%，剔除预收款后的资产负债率62.98%，净负债率41.09%，现金短债比163.58%，均未触及“三道红线”。

报告期内，公司实现销售合同签约面积18.19万平方米，签约金额38.22亿元，完成年度销售计划的48%；新开工面积11.38万平方米；竣工面积14.82万平方米；新增土地储备3块，储备规划可建建筑面积175.66万平方米；在建面积170.94万平方米，权益在建建筑面积105.29万平方米。

报告期内，公司积极推进大健康第二主业的发展，公司与松下家电（中国）有限公司达成战略合作意向，夯实在大健康产业的布局，进一步深化在中国康养产业领域的合作，共同研讨打造健康养老产业园。公司控股子公司杭州广宇安诺实业有限公司（以下简称：“广宇安诺”）作为浙江省重要的适老化改造服务

商，连续参与了浙江省委省政府“家庭适老化改造民生实事年度计划”。据浙江省2021年困难老年人家庭适老化改造实施方案显示，全省今年计划对2万户困难老人家庭进行适老化改造。上半年，广宇安诺及其子公司通过招投标，承接了4500户改造工程，签署服务合同金额总计逾4700万元。

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

新增土地储备项目

| 宗地或项目名称 | 所在位置 | 土地规划用途 | 土地面积 (m ²) | 计容建筑面积 (m ²) | 土地取得方式 | 权益比例 | 土地总价款 (万元) | 权益对价 (万元) |
|---------------|---------|-----------|------------------------|--------------------------|--------|---------|------------|-----------|
| 绍兴镜湖新区梅山东3号地块 | 绍兴市镜湖新区 | 住宅(设配套公建) | 39,259.00 | 78,518.00 | 合作取得 | 50.00% | 120,400 | 60,200 |
| 余政储出【2021】8号 | 杭州市余杭区 | 住宅(设配套公建) | 42,887.00 | 47,176.00 | 招拍挂 | 100.00% | 91,764 | 91,764 |
| 新昌县2021年经2号地块 | 绍兴市新昌县 | 住宅、商服混合用地 | 68,822.20 | 123,879.96 | 招拍挂 | 9.00% | 118,450 | 10,660.5 |

累计土地储备情况

| 项目/区域名称 | 总占地面积 (万m ²) | 总建筑面积 (万m ²) | 剩余可开发建筑面积 (万m ²) |
|-------------|--------------------------|--------------------------|------------------------------|
| 杭州东港空间 | 1.46 | 6.64 | 3.19 |
| 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 | 12.36 |
| 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 | 22.29 |
| 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 |
| 绍兴锦玥府 | 3.93 | 11.38 | 11.38 |
| 杭州塘颂府 | 4.29 | 4.72 | 4.72 |
| 新昌锦上云山府 | 6.88 | 12.39 | 12.39 |
| 总计 | 67.93 | 195.6 | 175.66 |

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 ²) | 规划计容建筑面积 | 本期竣工面积 (m ²) | 累计竣工面积 (m ²) | 预计总投资金额 (万) | 累计投资总金额 (万) |
|-------|------|------|------|------|------|------|------|------------------------|----------|--------------------------|--------------------------|-------------|-------------|
|-------|------|------|------|------|------|------|------|------------------------|----------|--------------------------|--------------------------|-------------|-------------|

| | | | | | | | | (m ²) | | | | (元) | (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 | 203,042.46 |
| 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 | 34,469.90 | 34,469.90 | 115,000 | 107,402.15 |
| 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 | 39,476.62 |
| 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 | 105,417.92 |
| 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 | 145,060.61 |
| 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 | 126,712.36 |
| 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 | 81,775.52 |
| 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 | 113,725.32 | 113,725.32 | 246,436 | 187,639.32 |
| 浙江绍兴 | 锦洲府 | 绍兴市新昌县 | 住宅 | 50.00% | 2020年03月27日 | 在建 | | 65,649.10 | 144,428.02 | - | - | 76,300.77 | 71,298.19 |
| 浙江绍兴 | 锦玥府 | 绍兴市镜湖新区 | 住宅 | 50.00% | 2021年07月23日 | 在建 | | 39,259.00 | 78,518.00 | - | - | 195,963 | 60,272.4 |

主要项目销售情况

| 城市/区域 | 项目名称 | 所在位置 | 项目业态 | 权益比例 | 计容建筑面积 (m ²) | 可售面积 (m ²) | 累计预售(销售)面积 (m ²) | 本期预售(销售)面积 (m ²) | 本期预售(销售)金额 (万元) | 累计结算面积 (m ²) | 本期结算面积 (m ²) | 本期结算金额 (万元) |
|-------|------|--------|-------|---------|--------------------------|------------------------|------------------------------|------------------------------|-----------------|--------------------------|--------------------------|-------------|
| 浙江杭州 | 东港空闻 | 杭州市上城区 | 酒店式公寓 | 100.00% | 44,632.00 | 24,744.32 | 25,654.88 | 6,259.00 | 18,784 | 18,269.45 | 18,269.45 | 56,213.02 |
| 浙江杭州 | 锦上文澜 | 杭州市钱塘新 | 住宅 | 100.00% | 72,950.80 | 52,657.21 | 62,411.74 | 52,568.00 | 161,408 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |

| | | | | | | | | | | | | |
|------|-----|--------|----|---------|------------|-----------|------------|-----------|--------|------|------|------|
| | | 区 | | | | | | | | | | |
| 浙江杭州 | 锦云里 | 杭州市富阳区 | 住宅 | 100.00% | 81,853.20 | 9,678.72 | 9,009.00 | 9,009.00 | 21,100 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 浙江杭州 | 青漫里 | 杭州市萧山区 | 住宅 | 40.00% | 68,180.00 | 41,137.26 | 19,432.00 | 19,432.00 | 53,740 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 浙江绍兴 | 锦洲府 | 绍兴市新昌县 | 住宅 | 50.00% | 144,428.02 | 68,075.85 | 137,503.35 | 66,856.00 | 72,247 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |

主要项目出租情况

| 项目名称 | 所在位置 | 项目业态 | 权益比例 | 可出租面积 (m ²) | 累计已出租面积 (m ²) | 平均出租率 |
|-----------|--------|------|---------|-------------------------|---------------------------|---------|
| 平海公寓商业街 | 杭州市上城区 | 商业 | 100.00% | 2,691.27 | 2,691.27 | 100.00% |
| 河滨公寓商业广场 | 杭州市下城区 | 商业 | 100.00% | 13,609.31 | 13,609.31 | 100.00% |
| 新东方大厦商业广场 | 杭州市上城区 | 商业 | 75.00% | 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% | 4,062.05 | 3,235.23 | 79.64% |
| 鼎悦府文化创意街区 | 杭州市余杭区 | 商业 | 100.00% | 7,015.31 | 6,224.22 | 88.72% |
| 上东商铺 | 杭州市江干区 | 商业 | 100.00% | 3,187.68 | 2,110.33 | 66.20% |
| 锦绣桃源商铺 | 杭州市拱墅区 | 商业 | 100.00% | 4,412.21 | 1,440.80 | 32.65% |
| 锦润公寓商铺 | 杭州市江干区 | 商业 | 100.00% | 1,877.04 | 1,466.64 | 78.14% |
| 杭州市区其他商铺 | 杭州市上城区 | 商业 | 100.00% | 94.30 | 94.30 | 100.00% |

土地一级开发情况
 适用 不适用

融资途径

单位：万元

| 融资途径 | 期末融资余额 | 融资成本区间/平均融资成本 | 期限结构 | | | |
|------|------------|---------------|------------|------------|-----------|-----------|
| | | | 1 年之内 | 1-2 年 | 2-3 年 | 3 年以上 |
| 银行贷款 | 313,951.01 | 4.9%-9.0% | 64,629.01 | 125,719.00 | 61,800.00 | 61,803.00 |
| 票据 | 71,084.60 | 3.56%-5.25% | 71,084.60 | | | |
| 信托融资 | 12,320.00 | 9.20% | 1,150.00 | 5,000.00 | 6,170.00 | |
| 合计 | 397,355.61 | | 136,863.61 | 130,719.00 | 67,970.00 | 61,803.00 |

发展战略和未来一年经营计划

参见公司2020年年报“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2021年6月30日，本公司及控股子公司为购买公司房产的客户提供阶段性保证的余额为177,340.91万元。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280.24万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

单位：元

| 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 | 1,200,000.00 | 13.33% | 0.12% | 600,000.00 | 未结算 | 一致 |
| 舟山锦澜府邸 | 跟投合伙企业 | 1,600,000.00 | 14.81% | 0.44% | 829,629.63 | 未结算 | 一致 |
| 黄山桃源里 | 跟投合伙企业 | 748,000.00 | 22.67% | 0.68% | 528,904.00 | 未结算 | 一致 |
| 新昌锦江府 | 跟投合伙企业 | 4,292,500.00 | 35.04% | 0.71% | 714,832.65 | 未结算 | 一致 |
| 天台溪谷 | 跟投合伙企业 | 11,310,000.00 | 75.40% | 2.26% | 1,269,434.40 | 未结算 | 一致 |
| 杭州万广汇 | 跟投合伙企业 | 9,375,000.00 | 78.13% | 2.34% | 0.00 | 未结算 | 一致 |
| 杭州东港空间 | 跟投合伙企业 | 7,025,000.00 | 31.22% | 0.94% | 0.00 | 未结算 | 一致 |
| 新昌锦源府 | 跟投合伙企业 | 4,640,000.00 | 25.78% | 0.77% | 0.00 | 未结算 | 一致 |
| 新昌锦洲府 | 跟投合伙企业 | 2,477,500.00 | 36.70% | 0.55% | 0.00 | 未结算 | 一致 |
| 杭州锦上文澜 | 跟投合伙企业 | 3,360,000.00 | 28.00% | 0.28% | 0.00 | 未结算 | 一致 |

二、核心竞争力分析

报告期内，公司核心竞争力未发生重大变化。公司的核心竞争力主要体现在“较强的风险和财务成本控制能力”、“市场定位鲜明、社会知名度、品牌美誉度高”、“广宇‘健康家’产品体系”、“经验丰富不断创新的管理团队”、“企业文化和人才储备”，具体参见公司《2020年年度报告》第三节“公司业务概要”之三、核心竞争力分析。

三、主营业务分析

参见“一、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

主要财务数据同比变动情况

单位：元

| | 本报告期 | 上年同期 | 同比增减 | 变动原因 |
|---------------|------------------|------------------|----------|----------------|
| 营业收入 | 3,411,886,087.09 | 1,727,538,575.94 | 97.50% | 房产项目结算增加所致。 |
| 营业成本 | 3,105,626,740.92 | 1,493,506,816.43 | 107.94% | 房产项目结算增加所致。 |
| 销售费用 | 48,594,065.47 | 48,036,455.99 | 1.16% | |
| 管理费用 | 48,924,266.98 | 39,875,859.15 | 22.69% | |
| 财务费用 | 15,542,629.99 | 14,846,218.74 | 4.69% | |
| 所得税费用 | 28,161,318.24 | 21,466,871.26 | 31.19% | 应税所得较上年同期增加。 |
| 研发投入 | 0.00 | 0.00 | 0.00% | |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 794,561,446.77 | 555,803,405.79 | 42.96% | 本期项目预售较上年同期增加。 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -658,769,892.93 | -257,353,743.19 | -155.98% | 投资支付较上年同期增加。 |

| | | | | |
|---------------|----------------|----------------|---------|--------------|
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 339,829,940.87 | 154,495,113.90 | 119.96% | 外部融资较上年同期增加。 |
| 现金及现金等价物净增加额 | 475,441,932.48 | 453,001,845.71 | 4.95% | |

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用 不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

营业收入构成

单位：元

| | 本报告期 | | 上年同期 | | 同比增减 |
|--------|------------------|---------|------------------|---------|---------|
| | 金额 | 占营业收入比重 | 金额 | 占营业收入比重 | |
| 营业收入合计 | 3,411,886,087.09 | 100% | 1,727,538,575.94 | 100% | 97.50% |
| 分行业 | | | | | |
| 房地产 | 1,809,107,832.43 | 53.02% | 351,370,046.26 | 20.34% | 414.87% |
| 贸易 | 1,553,301,563.09 | 45.53% | 1,333,524,352.23 | 77.19% | 16.48% |
| 其他 | 49,476,691.57 | 1.45% | 42,644,177.45 | 2.47% | 16.02% |
| 分产品 | | | | | |
| 房地产 | 1,809,107,832.43 | 53.02% | 351,370,046.26 | 20.34% | 414.87% |
| 物业管理 | 18,057,170.30 | 0.53% | 19,349,662.95 | 1.12% | -6.68% |
| 物业出租 | 22,877,594.74 | 0.67% | 20,312,430.61 | 1.18% | 12.63% |
| 贸易 | 1,553,301,563.09 | 45.53% | 1,333,524,352.23 | 77.19% | 16.48% |
| 其他 | 8,541,926.53 | 0.25% | 2,982,083.89 | 0.17% | 186.44% |
| 分地区 | | | | | |
| 浙江 | 3,343,591,932.12 | 98.00% | 1,658,903,266.63 | 96.03% | 101.55% |
| 广东 | 53,247,602.54 | 1.56% | 32,472,014.31 | 1.88% | 63.98% |
| 安徽 | 15,046,552.43 | 0.44% | 36,163,295.00 | 2.09% | -58.39% |

占公司营业收入或营业利润 10% 以上的行业、产品或地区情况

适用 不适用

单位：元

| | 营业收入 | 营业成本 | 毛利率 | 营业收入比上年同期增减 | 营业成本比上年同期增减 | 毛利率比上年同期增减 |
|-----|------------------|------------------|--------|-------------|-------------|------------|
| 分行业 | | | | | | |
| 房地产 | 1,809,107,832.43 | 1,563,530,102.58 | 13.57% | 414.87% | 788.04% | -36.32% |
| 贸易 | 1,553,301,563.09 | 1,521,265,314.31 | 2.06% | 16.48% | 17.44% | -0.80% |
| 其他 | 49,476,691.57 | 20,831,324.03 | 57.90% | 16.02% | -5.62% | 9.66% |
| 分产品 | | | | | | |
| 房地产 | 1,809,107,832.43 | 1,563,530,102.58 | 13.57% | 414.87% | 788.04% | -36.32% |

| | | | | | | |
|------|------------------|------------------|--------|---------|---------|---------|
| 物业管理 | 18,057,170.30 | 16,058,659.29 | 11.07% | -6.68% | 6.67% | -11.13% |
| 物业出租 | 22,877,594.74 | 3,916,718.10 | 82.88% | 12.63% | -38.75% | 14.36% |
| 贸易 | 1,553,301,563.09 | 1,521,265,314.31 | 2.06% | 16.48% | 17.44% | -0.80% |
| 其他 | 8,541,926.53 | 855,946.64 | 89.98% | 186.44% | 37.72% | 10.82% |
| 分地区 | | | | | | |
| 浙江 | 3,343,591,932.12 | 3,065,612,190.43 | 8.31% | 101.55% | 110.23% | -3.79% |
| 广东 | 53,247,602.54 | 33,288,160.90 | 37.48% | 63.98% | 73.47% | -3.42% |
| 安徽 | 15,046,552.43 | 6,726,389.59 | 55.30% | -58.39% | -58.19% | -0.21% |

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

适用 不适用

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用 不适用

本报告期房地产营业收入及成本较上年增幅较大，原因系本期房产项目结转增加所致；同时，本期结转房产项目毛利较上年同期下降导致房地产业务毛利下降。

四、非主营业务分析

适用 不适用

单位：元

| | 金额 | 占利润总额比例 | 形成原因说明 | 是否具有可持续性 |
|----------|----------------|---------|---------------------------|----------|
| 投资收益 | 108,555,307.78 | 53.50% | 权益法核算的长期股权投资收益和理财收益。 | 否 |
| 公允价值变动损益 | 1,882,153.07 | 0.93% | 交易性金融资产和其他非流动金融资产公允价值变动等。 | 否 |
| 资产减值 | -1,530,537.11 | -0.75% | 存货跌价准备变动。 | 是 |
| 营业外收入 | 575,921.56 | 0.28% | 政府补助及违约金收入等。 | 否 |
| 营业外支出 | 1,372,466.65 | 0.68% | 对外捐赠及罚金等。 | 否 |
| 信用减值损失 | -24,447,863.35 | -12.05% | 应收款项坏账变动。 | 是 |

五、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

| | 本报告期末 | | 上年末 | | 比重增 减 | 重大变动说明 |
|------|------------------|--------|------------------|--------|----------|--------------------|
| | 金额 | 占总资产比例 | 金额 | 占总资产比例 | | |
| 货币资金 | 2,130,248,892.91 | 11.74% | 1,420,619,920.64 | 9.08% | 2.66% | 本期项目预售及外部融资收到资金增加。 |

| | | | | | | |
|--------|-------------------|--------|-------------------|--------|--------|------------------------|
| 应收账款 | 51,154,005.32 | 0.28% | 33,644,178.83 | 0.21% | 0.07% | 本期收购资产所致。 |
| 存货 | 12,617,706,483.54 | 69.53% | 11,192,974,294.15 | 71.51% | -1.98% | 无重大变化。 |
| 投资性房地产 | 105,552,290.95 | 0.58% | 107,525,604.07 | 0.69% | -0.11% | 无重大变化。 |
| 长期股权投资 | 1,208,958,202.05 | 6.66% | 585,185,214.98 | 3.74% | 2.92% | 本期投资参股公司及确认参股公司投资收益所致。 |
| 固定资产 | 30,570,456.27 | 0.17% | 16,052,096.36 | 0.10% | 0.07% | 本期收购资产所致。 |
| 短期借款 | 32,290,000.00 | 0.18% | 47,067,500.00 | 0.30% | -0.12% | 本期归还到期借款所致。 |
| 合同负债 | 6,018,188,776.24 | 33.17% | 4,659,637,146.83 | 29.77% | 3.40% | 本期房产项目预售收款所致。 |
| 长期借款 | 2,671,291,403.55 | 14.72% | 2,415,290,648.07 | 15.43% | -0.71% | 无重大变化。 |

2、主要境外资产情况

适用 不适用

3、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

单位：元

| 项目 | 期初数 | 本期公允价值变动损益 | 计入权益的累计公允价值变动 | 本期计提的减值 | 本期购买金额 | 本期出售金额 | 其他变动 | 期末数 |
|---------------------|----------------|---------------|---------------|---------|---------------|---------------|------|----------------|
| 金融资产 | | | | | | | | |
| 1.交易性金融资产(不含衍生金融资产) | 54,740,000.00 | 2,580,000.00 | 0.00 | 0.00 | 67,825,000.00 | 78,132,782.73 | 0.00 | 47,012,217.27 |
| 3.其他债权投资 | 10,417,143.60 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 6,989,558.51 | 0.00 | 3,427,585.09 |
| 4.其他权益工具投资 | 60,826,114.32 | -1,962,512.60 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 58,863,601.72 |
| 金融资产小计 | 125,983,257.92 | 617,487.40 | 0.00 | 0.00 | 67,825,000.00 | 85,122,341.24 | 0.00 | 109,303,404.08 |
| 上述合计 | 125,983,257.92 | 617,487.40 | 0.00 | 0.00 | 67,825,000.00 | 85,122,341.24 | 0.00 | 109,303,404.08 |
| 金融负债 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 3,416,450.00 | 0.00 | 0.00 | 3,416,450.00 |

其他变动的内容

不适用。

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

4、截至报告期末的资产权利受限情况

详见本报告第十节“七、合并财务报表项目注释54、所有权或使用权受到限制的资产”。

六、投资状况分析

1、总体情况

√ 适用 □ 不适用

| 报告期投资额（元） | 上年同期投资额（元） | 变动幅度 |
|----------------|----------------|--------|
| 358,573,300.00 | 265,500,000.00 | 35.06% |

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） |
|-------------------|------|------|----------------|---------|------|-----------------|------|------|---------------|------|---------------|------|-------------|---|
| 杭州毓祝企业管理有限公司及其子公司 | 企业管理 | 收购 | 300,050,000.00 | 50.00% | 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 | -14,182.72 | 否 | 2021年04月16日 | 《广宇集团股份有限公司对外投资暨财务资助公告》（2021-019）披露于2021年4月16日《证券时报》和巨潮资讯网。 |
| 浙江安诺康养 | 工程建设 | 收购 | 58,523,300.00 | 100.00% | 自有资金 | 无 | 长期 | 无 | 已完成 | 0.00 | -1,741,598.09 | 否 | 2021年03月10日 | 《广宇集团股 |

| | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------|----|----|------------------------|----|----|----|----|----|----|------|-------------------|----|----|--|
| 服务有 限公司 100% 股权 | | | | | | | | | | | | | 日 | 份有限 公司关 于控股 子公司 收购股 权的公 告》 (2021- 005)披 露于 2021年 3月10 日《证 券时 报》和 巨潮资 讯网。 |
| 合计 | -- | -- | 358,57 3,300.0 0 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 0.00 | -1,755,7 80.81 | -- | -- | -- |

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 | 无 | 否 | 期货套 | 0 | 2021年 | 2021年 | 0 | 17,141. | 19,776. | 0 | 3,065.9 | 0.82% | 61.12 |

| | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|--------|---|-------------|-------------|---|------------|------------|---|-----------|-------|--------|
| 货有限公司 | | | 期货保值 | | 01月01日 | 06月30日 | | 75 | 38 | | 2 | | |
| 永安期货股份有限公司 | 无 | 否 | 期货套期保值 | | 2021年01月01日 | 2021年06月30日 | 0 | 81,325.89 | 89,360.34 | 0 | 8,484.79 | 2.26% | 65.35 |
| 工商银行 | 无 | 否 | 远期结售汇 | | 2021年03月08日 | 2021年05月28日 | 0 | 1,578.74 | 0 | 0 | 0 | 0.00% | 0 |
| 工商银行 | 无 | 否 | 远期结售汇 | | 2021年03月19日 | 2021年06月11日 | 0 | 1,574.88 | 0 | 0 | 0 | 0.00% | 0 |
| 工商银行 | 无 | 否 | 远期结售汇 | | 2021年03月03日 | 2021年05月28日 | 0 | 978.32 | 0 | 0 | 0 | 0.00% | 0 |
| 中国银行 | 无 | 否 | 远期结售汇 | | 2021年05月26日 | 2021年06月25日 | 0 | 0 | 129.34 | 0 | 0 | 0.00% | 0 |
| 中国银行 | 无 | 否 | 远期结售汇 | | 2021年06月10日 | 2021年07月09日 | 0 | 0 | 193.13 | 0 | 193.13 | 0.05% | 0 |
| 合计 | | | | 0 | -- | -- | 0 | 102,599.58 | 109,459.19 | 0 | 11,743.84 | 3.13% | 126.47 |
| 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期（如有） | | | | 2020年12月16日 | | | | | | | | | |
| 衍生品投资审批股东大会公告披露日期（如有） | | | | 无。 | | | | | | | | | |
| 报告期衍生品持仓的风险分析及控制措施说明（包括但不限于市场风险、流动性风险、信用风险、操作风险、法律风险等） | | | | <p>报告期内，公司子公司一石巨鑫有限公司和杭州广宇久熙进出口有限公司（以下简称“子公司”）严格按照相关法律法规、《公司章程》、公司《商品期货套期保值业务内部控制制度》、《远期结售汇及外汇期权交易内部控制制度》和子公司《商品期货套期保值业务管理办法》等相关内部控制制度的规定开展商品期货套期保值业务和远期结售汇业务。以实际正常生产经营基础，做好风险控制。</p> | | | | | | | | | |
| 已投资衍生品报告期内市场价格或产品公允价值变动的情况，对衍生品公允价值的分析应披露具体使用的方法及相关假设与参数的设定 | | | | <p>公司套期保值业务所选择的交易所和交易品种市场透明度大，成交活跃，流动性较强，期货价格和现货价格相关性较好，成交价格和结算价能充分反映衍生品的公允价值。根据财政部《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第24号—套期保值》、《企业会计准则第37号—金融工具列报》及其指南、解释的相关规定，将本公司套期分为公允价值套期和现金流量套期，本公司在套期开始时，记录套期工具与被套期项目之间的关系，以及风险管理目标和进行不同套期交易的策略；在套期开始及</p> | | | | | | | | | |

| | |
|---|--|
| | 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 | 经审查，2021 年 1 至 6 月，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和杭州广宇久熙进出口有限公司（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。 |

七、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期末未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

| 交易对方 | 被出售股权 | 出售日 | 交易价格（万元） | 本期初起至出售日该股权为上市公司贡献的净利润（万元） | 出售对公司的影响 | 股权出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例 | 股权出售定价原则 | 是否为关联交易 | 与交易对方的关联关系 | 所涉及的股权是否已全部过户 | 是否按计划如期实施，如未按计划实施，应当说明原因及公司已采取的措施 | 披露日期 | 披露索引 |
|--------------------|---------------|------------------|----------|----------------------------|--------------|--------------------------|----------------|---------|------------|---------------|-----------------------------------|------------------|--------------------------------|
| 杭州星卓企业管理合伙企业（有限合伙） | 杭州广荟房地产开发有限公司 | 2021 年 06 月 15 日 | 91 | -52.39 | 子公司正常开展经营所需。 | -0.30% | 1 元/股 注册资本金 | 否 | 非关联关系 | 是 | 如期实施 | 2021 年 06 月 10 日 | 《广宇集团股份有限公司关于子公司股权转让的公告》（2021- |

| | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|---------------------------------|
| | | | | | | | | | | | | | 046号)披露于2021年6月10日《证券时报》和巨潮资讯网。 |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|---------------------------------|

八、主要控股参股公司分析

√ 适用 □ 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

| 公司名称 | 公司类型 | 主要业务 | 注册资本 | 总资产 | 净资产 | 营业收入 | 营业利润 | 净利润 |
|----------------|------|------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 浙江上东房地产开发有限公司 | 子公司 | 房地产 | 100,000,000.00 | 803,140,493.67 | 57,271,659.43 | 562,130,185.99 | 82,442,793.51 | 61,794,544.82 |
| 新昌县广新房地产开发有限公司 | 子公司 | 房地产 | 20,000,000.00 | 195,646,769.68 | 82,848,523.53 | 60,342,895.44 | 57,440,387.85 | 43,084,193.23 |
| 杭州万广置业有限公司 | 参股公司 | 房地产 | 100,000,000.00 | 782,344,749.79 | 154,245,865.45 | 0.00 | 145,850,094.13 | 145,936,451.38 |

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

| 公司名称 | 报告期内取得和处置子公司方式 | 对整体生产经营和业绩的影响 |
|----------------|----------------|---------------|
| 杭州广荟房地产开发有限公司 | 设立 | 目前无重大影响。 |
| 杭州广荟房地产开发有限公司 | 股权转让 | 目前无重大影响。 |
| 杭州广锦房地产开发有限公司 | 设立 | 目前无重大影响。 |
| 杭州广郡房地产开发有限公司 | 设立 | 目前无重大影响。 |
| 宁波广宇物业服务有限公司 | 设立 | 对公司业绩有一定影响。 |
| 宁波安诺养老产业发展有限公司 | 设立 | 对公司业绩有一定影响。 |
| 浙江安诺康养服务有限公司 | 非同一控制下企业合并 | 对公司业绩有一定影响。 |
| 杭州毓祝企业管理有限公司 | 非同一控制下企业合并 | 目前无重大影响。 |

| | | |
|------------|------------|-------------------|
| 绍兴新樾置业有限公司 | 非同一控制下企业合并 | 预计将来会对公司业绩产生一定影响。 |
|------------|------------|-------------------|

主要控股参股公司情况说明

九、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

十、公司面临的风险和应对措施

1、政策风险：公司所处房地产行业与国民经济的联系极为密切，受到国家宏观调控政策影响较大。报告期内在“房住不炒”的总基调下，房地产调控仍以“稳地价、稳房价、稳预期”为目标。2021年1月1日起，“三道红线”房企融资新规、房地产贷款集中度管理制度正式实施。报告期内，公司总部所在地杭州市首次开展集中供地。

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

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

4、偶然事件风险：报告期内国内新冠疫情缓解，公司各项目建设逐步回到正轨。但是疫情还未结束，也不排除因其他偶然事件导致项目建设受到阻碍、乃至项目停滞的风险。

公司将时时关注政策变动，加强政策研究；在项目开展初期进行充分调研，加强对市场发展的预见性；继续深化和持续优化住宅产品、装修、景观的专业标准，谨慎投资、适时储备、把握机遇、加快周转，保持可持续发展；重视疫情防控，积极组织员工接种新冠疫苗，持续稳定地加快项目建设进度。

第四节 公司治理

一、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

| 会议届次 | 会议类型 | 投资者参与比例 | 召开日期 | 披露日期 | 会议决议 |
|-----------------|--------|---------|------------------|------------------|--|
| 2021 年第一次临时股东大会 | 临时股东大会 | 32.42% | 2021 年 03 月 29 日 | 2021 年 03 月 30 日 | 《广宇集团股份有限公司关于 2021 年第一次临时股东大会决议公告》(2021-013) 披露于 2021 年 3 月 30 日的《证券时报》和巨潮资讯网。 |
| 2021 年第二次临时股东大会 | 临时股东大会 | 37.31% | 2021 年 04 月 19 日 | 2021 年 04 月 20 日 | 《广宇集团股份有限公司关于 2021 年第二次临时股东大会决议公告》(2021-020) 披露于 2021 年 4 月 20 日的《证券时报》和巨潮资讯网。 |
| 2020 年年度股东大会 | 年度股东大会 | 37.34% | 2021 年 05 月 18 日 | 2021 年 05 月 19 日 | 《广宇集团股份有限公司关于 2020 年年度股东大会决议公告》(2021-040) 披露于 2021 年 5 月 19 日的《证券时报》和巨潮资讯网。 |
| 2021 年第三次临时股东大会 | 临时股东大会 | 36.16% | 2021 年 06 月 16 日 | 2021 年 06 月 17 日 | 《广宇集团股份有限公司关于 2021 年第三次临时股东大会决议公告》(2021-051) 披露于 2021 年 6 月 17 日的《证券时报》和巨潮资讯网。 |
| 2021 年第四次临时股东大会 | 临时股东大会 | 34.37% | 2021 年 06 月 25 日 | 2021 年 06 月 26 日 | 《广宇集团股份有限公司关于 2021 年第四次临时股东大会决议公告》(2021-052) 披露于 2021 年 6 月 26 日的《证券时报》和巨潮资讯网。 |

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

二、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 |
|----|-------|-----|------------------|------------------------|
| 马量 | 监事 | 任免 | 2021 年 05 月 18 日 | 任免, 不再担任公司监事。聘任为公司副总裁。 |
| 胡健 | 监事 | 被选举 | 2021 年 05 月 18 日 | 被选举。 |

| | | | | |
|-----|------|-----|------------------|----------------|
| 刘南 | 独立董事 | 离任 | 2021 年 06 月 16 日 | 离任，不再担任公司独立董事。 |
| 贾生华 | 独立董事 | 被选举 | 2021 年 06 月 16 日 | 被选举。 |

三、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

四、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

本报告期内，公司没有新增实施股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况。

截至报告期末，公司与员工共同投资且未退出的房地产项目13个，员工出资金额11,878万元，占项目资金峰值比例均不高于3%。

第五节 环境和社会责任

一、重大环保问题情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

是 否

报告期内因环境问题受到行政处罚的情况

| 公司或子公司名称 | 处罚原因 | 违规情形 | 处罚结果 | 对上市公司生产经营的影响 | 公司的整改措施 |
|----------|------|------|------|--------------|---------|
| 无 | 无 | 无 | 无 | 无 | 无 |

参照重点排污单位披露的其他环境信息

无。

未披露其他环境信息的原因

不适用。

二、社会责任情况

古人云，“仁以行之”。作为企业，既是社会资源的组织者和管理者，更应该是社会文明的先行者。在广宇，善举是一种对社会的态度，是一种高尚的精神，更是凝聚于团队的强大人格魅力。公司始终秉承“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，在发展过程中始终坚持做到经济效益、社会效益与环境效益并重，积极承担社会责任。

在《杭州市志》1986-2005（第一卷）中有这样一句话“1994年，5月8日，全省首家民间慈善机构---杭州市广宇慈善协会成立”。广宇慈善协会是浙江省第一家由企业创办的慈善机构。广宇慈善协会始终不减对社会公益、慈善事业的热情，延续了“冬日暖阳”活动传统，建立“帮扶网”，参与春风行动，为社会困难群众的帮扶救助添砖加瓦。

报告期内，公司赞助了浙大城市学院“广宇杯”2021年大学生创新创业大赛决赛暨第七届浙江省国际“互联网+”校园级选拔赛。公司在浙江大学城市学院设立了广宇创业奖励基金，已连续多年扶持校园双创，为在校师生们搭建了起提升创新创业能力的平台。

杭州广宇安诺实业有限公司（以下简称“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。报告期内，“健康·养老·住空间”城市综合展厅和“安诺长者生活馆”接待了全国政协副主席何维带领的全国政协人资环委专题调研组等的调研与参观。广宇安诺及其子公司继续积极参与浙江省委省政府“家庭适老化改造民生实事年度计划”，为省内多地区的4500户家庭提供了适老化改造服务。“肖肖说养老”致力于以公众号、抖音、小红书等网络平台为渠道，通过视频、图片、文字等形式，为大众讲解养老相关的基本知识，护理技巧科普、常见疾病知识普及与护理、介绍国内外先进的生活器具与养老辅具，邀请专家为老人及其家人普及养老机构测评方法、关注重点以及基本法律知识，帮助老人及其家人规避风险，享受优质的养老服务。

公司子公司杭州护家护理站有限公司（以下简称“护家护理站”）以专业知识和技能，为多个社区的老年人提供健康评估入户服务，开展了丰富的公益活动，被杭州市上城区妇女联合会授予上城区“巾帼文明岗”称号。由护家护理站承办的为期两个月的护理学堂科研培训班圆满落幕，为社会一线护理人员提供更多更专业更高标准和更具科学前瞻性的学习机会，为社会健康创造更多可能。5月份，在由杭州市健康促

进协会和城市品牌促进会共同承办的，以围绕十九届五中全会提出的“全面推进健康中国建设，实施积极应对人口老龄化国家战略，加强和创新社会治理”为主题，召开的第十四届杭州健康行业点评与改革传播活动上，小营智慧健康产业园荣获“荟萃科技大众满意的健康产品或服务品牌现象”的荣誉称号。

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，减少对工地周围环境和居民的影响，全力建设文明施工工地。

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。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。“传承百年精神，启航时代新程”---今年是中国共产党建党100周年，在公司党委组织下开展了“学党史、守初心”、“寻访红色经典，发扬奋斗精神”“”党建引领发展，匠心铸就使命“等建党百年系列活动。公司严格遵守《劳动法》，切实保护员工的合法权益，关注员工身心健康，定期安排员工体检，为员工提供舒适安全高效节能的工作环境，积极开展多样化的员工培训，提升员工专业素养。重视疫情防控，积极组织员工接种新冠疫苗。

公司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！

第六节 重要事项

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

适用 不适用

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

二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

四、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是 否

公司半年度报告未经审计。

五、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

七、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

八、诉讼事项

重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

其他诉讼事项

适用 不适用

| 诉讼(仲裁)基本情况 | 涉案金额 (万元) | 是否形成 预计负债 | 诉讼(仲裁) 进展 | 诉讼(仲裁)审理结果及 影响 | 诉讼(仲裁)判决 执行情况 | 披露 日期 | 披露 索引 |
|---|--------------|--------------|--------------|--|------------------|----------|----------|
| 广东中城建设集团有限公司(以下简称中城建)向广州市仲裁委员会提出仲裁申请。请求公司子公司浙江广园房地产开发有限公司(以下简称浙江广园)支付天台溪谷南地块项目总承包工程欠款、延期支付的利息以及违约损失赔偿金。 | 2,425 | 否 | 暂无进展 | 暂无审理结果。情况说明:中城建系天台溪谷项目工程总包单位,因自身原因未履行完工合同,且浙江广园不存在应付未付的工程款。浙江广园已针对前述仲裁提出反请求。 | 暂无判决执行情况 | 无 | 无 |
| 浙江省三建建设集团有限公司(以下简称浙三建)向杭州市江干区人民法院提出民事诉讼。请求公司子公司浙江上东房地产开发有限公司(以下简称浙江上东)支付东承府项目总承包工程欠款、延期支付的利息以及逾期付款违约金。 | 725.7 | 否 | 暂无进展 | 暂无审理结果。情况说明:浙三建系东承府项目工程总包单位,其在项目保修期内拒不履行保修义务。浙江上东已针对前述诉讼提出反诉。 | 暂无判决执行情况 | 无 | 无 |

九、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十一、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

公司报告期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 (万元) | 本期新增金 额(万元) | 本期收回金 额(万元) | 利率 | 本期利息 (万元) | 期末余额 (万元) |
|---------------------|------|--------------------|--------------|--------------|----------------|----------------|-------|--------------|--------------|
| 杭州万广置业有限公司 | 合营企业 | 财务资助 | 否 | 25,304.81 | 1,000 | 11,656 | 0.00% | 0 | 14,648.81 |
| 关联债权对公司经营成果及财务状况的影响 | | 正常的财务资助及往来款，无重大影响。 | | | | | | | |

应付关联方债务：

| 关联方 | 关联关系 | 形成原因 | 期初余额(万元) | 本期新增金额(万元) | 本期归还金额(万元) | 利率 | 本期利息(万元) | 期末余额(万元) |
|---------------------|------|---------------|----------|------------|------------|-------|----------|-----------|
| 杭州贵宇投资管理有限公司 | 合营企业 | 往来款 | 22,236.9 | 1,500 | 2,255.34 | 0.00% | 0 | 21,481.56 |
| 关联债务对公司经营成果及财务状况的影响 | | 正常的往来款，无重大影响。 | | | | | | |

5、与关联关系的财务公司、公司控股的财务公司往来

适用 不适用

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

6、其他重大关联交易

适用 不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

十二、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

租赁情况说明

(1) 公司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2021年与北京同仁堂浙江医药有限公司续签租赁协议，将杭州市上城区平海路6-8号二层、12-14号、岳王路20-26号商业用房续租给北京同仁堂浙江医药有限公司，租期为2021年4月至2026年4月，第一年租金为420万，第二年、第三年不递增，第四年起按上年租金的3%递增。

(3) 公司2016年与浙江国金企业管理有限公司（以下简称浙江国金）签订租赁协议，将杭州市建国北路河滨公寓地下营业用房租赁给浙江国金，租期为15年，第一年租金为588万元，每两年在上一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

单位：万元

| 公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保） | | | | | | | | | | |
|---------------------------|--------------|-------|-------------|--------|--------|----------------|-----------|---------------------|--------|----------|
| 担保对象名称 | 担保额度相关公告披露日期 | 担保额度 | 实际发生日期 | 实际担保金额 | 担保类型 | 担保物（如有） | 反担保情况（如有） | 担保期 | 是否履行完毕 | 是否为关联方担保 |
| 绍兴广龙房地产开发有限公 | 2019年12月27日 | 7,500 | 2020年01月10日 | 7,500 | 连带责任担保 | 新昌县2019年经1号地块土 | 绍兴广龙房地产开发 | 2020/1/10至2023/5/29 | 否 | 是 |

| 司 | | | | | | 地使用权。有限公司为公司提供反担保。 | | | | |
|-----------------------|------------------|--------|------------------|--------|----------------------|--|------------------------|-------------------------|--------|----------|
| 黄山景扬置业有限公司 | 2021 年 03 月 13 日 | 17,325 | 2021 年 06 月 08 日 | 9,900 | 连带责任担保 | 中心城区率水桥西侧 A-01、A-02 地块土地使用权。 | 无。 | 2021/06/08 至 2024/06/08 | 否 | 是 |
| 绍兴广玥房地产开发有限公司 | 2021 年 06 月 10 日 | 65,000 | 2021 年 06 月 15 日 | 65,000 | 连带责任担保;质押 | 杭州广荟房地产开发有限公司 9% 股权 | 绍兴广玥房地产开发有限公司为公司提供反担保。 | 2021/6/15 至 2021/9/15 | 否 | 否 |
| 报告期内审批的对外担保额度合计 (A1) | | | 82,325 | | 报告期内对外担保实际发生额合计 (A2) | | | | | 74,900 |
| 报告期末已审批的对外担保额度合计 (A3) | | | 89,825 | | 报告期末实际对外担保余额合计 (A4) | | | | | 82,400 |
| 公司对子公司的担保情况 | | | | | | | | | | |
| 担保对象名称 | 担保额度相关公告披露日期 | 担保额度 | 实际发生日期 | 实际担保金额 | 担保类型 | 担保物 (如有) | 反担保情况 (如有) | 担保期 | 是否履行完毕 | 是否为关联方担保 |
| 杭州广宇建筑工程技术咨询有限公司 | 2016 年 11 月 08 日 | 38,000 | 2016 年 12 月 28 日 | 38,000 | 连带责任担保 | 杭州广宇建筑工程技术咨询有限公司自有物业 | 无 | 2016/12/28 至 2026/12/28 | 否 | 否 |
| 杭州融晟置业有限公司 | 2019 年 06 月 18 日 | 35,000 | 2019 年 09 月 27 日 | 15,291 | 连带责任担保;质押 | 杭政储出【2017】73 号地块土地使用权及在建工程, 杭州融晟置业有限公司 100% 股权 | 无 | 2019/9/27 至 2032/12/1 | 否 | 否 |

| | | | | | | | | | | |
|---------------|-------------|--------|-------------|--------|-----------|---------------------------------------|--------------|-----------------------|---|---|
| 浙江上东房地产开发有限公司 | 2021年03月17日 | 13,500 | 2021年04月07日 | 13,500 | 连带责任担保 | 浙江上东房地产开发有限公司自有物业 | 无 | 2021/4/7至2024/4/7 | 否 | 否 |
| 浙江上东房地产开发有限公司 | 2018年06月23日 | 23,000 | 2018年07月13日 | 21,050 | 连带责任担保 | 杭政储出(2017)55号地块使用权 | 无 | 2018/7/13至2021/5/12 | 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 | 连带责任担保;抵押 | 浙江鼎源房地产开发有限公司自有物业 | 无 | 2020/12/4至2023/2/17 | 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05月15日 | 5,000 | 连带责任担保 | 新昌县2019年经2号地块土地使用权 | 无 | 2020/5/15至2022/5/15 | 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 | 连带责任担保 | 杭钱塘储出【2019】4号地块土地使用权 | 无 | 2020/4/24至2023/4/24 | 否 | 否 |
| 杭州西宇房地产开发有限公司 | 2021年02月25日 | 58,000 | 2021年02月25日 | 58,000 | 连带责任担保 | 富政储出【2020】20号地块使用权 | 无 | 2021/2/25至2024/5/21 | 否 | 否 |
| 舟山龙宇商业投资有限公司 | 2019年03月06日 | 27,500 | 2019年03月29日 | 21,030 | 连带责任担保;质押 | 半升洞片区02-02、03地块使用权、舟山龙宇商业投资有限公司100%股权 | 无 | 2019/3/29至2022/3/28 | 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 | 23,184 | 连带责任担保 | 萧政储出【2020】44号地块土地使用权 | 无 | 2020/11/25至2023/11/18 | 否 | 否 |
| 一石巨鑫有限公司 | 2020年10月29日 | 5,800 | 2020年10月27日 | 5,800 | 连带责任担保 | 无 | 少数股东按照股权比例为公 | 2020/10/27至2021/10/27 | 否 | 否 |

| | | | | | | | | | | |
|----------|-------------|--------|-------------|--------|--------|---|-------------------------------------|-----------------------|---|---|
| | | | | | | | 司提供同等条件的反担保、少数股东股份质押给公司 | | | |
| 一石巨鑫有限公司 | 2020年08月27日 | 5,000 | 2020年08月25日 | 5,000 | 连带责任担保 | 无 | 无 | 2020/8/25至2021/8/24 | 否 | 否 |
| 一石巨鑫有限公司 | 2020年12月12日 | 5,000 | 2020年12月11日 | 5,000 | 连带责任担保 | 无 | 少数股东按照股权比例为公司提供同等条件的反担保、少数股东股份质押给公司 | 2020/12/10至2021/12/11 | 否 | 否 |
| 一石巨鑫有限公司 | 2020年12月30日 | 20,000 | 2020年12月28日 | 20,000 | 连带责任担保 | 无 | 少数股东按照股权比例为公司提供同等条件的反担保、少数股东股份质押给公司 | 2020/12/25至2021/12/24 | 否 | 否 |
| 一石巨鑫有限公司 | 2020年02月11日 | 5,000 | 2020年02月13日 | 5,000 | 连带责任担保 | 无 | 少数股东按照股权比例为公司提供同等条件的反担保、 | 2020/2/26至2021/1/13 | 是 | 否 |

| | | | | | | | | | | |
|---------------|------------------|-------|------------------|-------|--------|---|-------------------------------------|---------------------------------|---|---|
| | | | | | | | 少数股东股份质押给公司 | | | |
| 一石巨鑫有限公司 | 2021 年 03 月 20 日 | 6,000 | 2021 年 03 月 23 日 | 6,000 | 连带责任担保 | 无 | 少数股东按照股权比例为公司提供同等条件的反担保、少数股东股份质押给公司 | 2021/3/23 至 2022/3/16 | 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 | 连带责任担保 | 无 | 少数股东按照股权比例为公司提供同等条件的反担保 | 2020/3/18 至 2021/3/17 | 是 | 否 |
| 杭州广宇安诺实业有限公司 | 2021 年 03 月 11 日 | 500 | 2021 年 03 月 12 日 | 500 | 连带责任担保 | 无 | 少数股东按照股权比例为公司提供同等条件的反担保 | 2021 年 3 月 12 日 -2022 年 3 月 2 日 | 否 | 否 |
| 杭州广宇安诺实业有限公司 | 2020 年 07 月 01 日 | 1,000 | 2020 年 07 月 02 日 | 1,000 | 连带责任担保 | 无 | 少数股东按照股权比例为公司提供同等条件的反担保 | 2020 年 7 月 2 日 -2021 年 7 月 1 日 | 否 | 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 | 连带责任担保 | 无 | 少数股东按照股权比 | 2020 年 4 月 22 日 至 2021 | 是 | 否 |

| 司 | | | | | | | 例为公司提供同等条件的反担保 | 年4月20日 | | |
|---------------------------------------|--------------|---------|-------------|---------|--------------------------|----------|-------------------------|------------------------|--------|----------|
| 杭州广宇久熙进出口有限公司 | 2020年11月28日 | 1,000 | 2021年03月18日 | 900 | 连带责任担保 | 无 | 少数股东按照股权比例为公司提供同等条件的反担保 | 2021年3月18日-2021年11月22日 | 否 | 否 |
| 报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1) | | | 78,000 | | 报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2) | | | | | 78,900 |
| 报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3) | | | 363,200 | | 报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4) | | | | | 267,910 |
| 子公司对子公司的担保情况 | | | | | | | | | | |
| 担保对象名称 | 担保额度相关公告披露日期 | 担保额度 | 实际发生日期 | 实际担保金额 | 担保类型 | 担保物 (如有) | 反担保情况 (如有) | 担保期 | 是否履行完毕 | 是否为关联方担保 |
| 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) | | 160,325 | | | 报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2) | | | | | 153,800 |
| 报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3) | | 453,025 | | | 报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4) | | | | | 350,310 |
| 实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例 | | | | 93.28% | | | | | | |
| 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) | | | | 328,390 | | | | | | |

| | |
|---|---------|
| 担保总额超过净资产 50%部分的金额 (F) | 162,537 |
| 上述三项担保金额合计 (D+E+F) | 328,390 |
| 对未到期担保合同，报告期内已发生担保责任或有证据表明有可能承担连带清偿责任的情况说明 (如有) | 无。 |
| 违反规定程序对外提供担保的说明 (如有) | 无。 |

采用复合方式担保的具体情况说明

3、委托理财

适用 不适用

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 | 逾期未收回理财已计提减值金额 |
|--------|-----------|---------|----------|----------|----------------|
| 银行理财产品 | 自有资金 | 6,782.5 | 3,268.22 | 0 | 0 |
| 合计 | | 6,782.5 | 3,268.22 | 0 | 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

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。

十三、其他重大事项的说明

适用 不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

十四、公司子公司重大事项

适用 不适用

第七节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

| | 本次变动前 | | 本次变动增减（+，-） | | | | | 本次变动后 | |
|------------|-------------|---------|-------------|----|-------|----|----|-------------|---------|
| | 数量 | 比例 | 发行新股 | 送股 | 公积金转股 | 其他 | 小计 | 数量 | 比例 |
| 一、有限售条件股份 | 4,273,974 | 0.55% | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4,273,974 | 0.55% |
| 1、国家持股 | 0 | 0.00% | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.00% |
| 2、国有法人持股 | 0 | 0.00% | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.00% |
| 3、其他内资持股 | 4,273,974 | 0.55% | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4,273,974 | 0.55% |
| 其中：境内法人持股 | 0 | 0.00% | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.00% |
| 境内自然人持股 | 4,273,974 | 0.55% | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4,273,974 | 0.55% |
| 4、外资持股 | 0 | 0.00% | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.00% |
| 其中：境外法人持股 | 0 | 0.00% | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.00% |
| 境外自然人持股 | 0 | 0.00% | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.00% |
| 二、无限售条件股份 | 769,870,201 | 99.45% | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 769,870,201 | 99.45% |
| 1、人民币普通股 | 769,870,201 | 99.45% | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 769,870,201 | 99.45% |
| 2、境内上市的外资股 | 0 | 0.00% | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.00% |
| 3、境外上市的外资股 | 0 | 0.00% | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.00% |
| 4、其他 | 0 | 0.00% | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.00% |
| 三、股份总数 | 774,144,175 | 100.00% | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 774,144,175 | 100.00% |

股份变动的原因

适用 不适用

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

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

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

2、限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

适用 不适用

三、公司股东数量及持股情况

单位：股

| 报告期末普通股股东总数 | | 36,369 | | 报告期末表决权恢复的优先股 股东总数（如有）（参见注 8） | | 0 | | |
|--------------------------------|---------|--------|----------------------|----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|------------|----|
| 持股 5% 以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况 | | | | | | | | |
| 股东名称 | 股东性质 | 持股比例 | 报告期末持 有的普通股 数量 | 报告期内 增减变动 情况 | 持有有 限售条 件的普 通股数 量 | 持有无限 售条 件的普 通股数 量 | 质押、标记或冻结情况 | |
| | | | | | | | 股份状态 | 数量 |
| 杭州平海投资有限公司 | 境内非国有法人 | 17.41% | 134,757,000 | 无增减 | 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 | 无增减 | 0 | 12,500,000 | - | - |
| 李一文 | 境内自然人 | 1.07% | 8,310,000 | 比上年末 增持 1,303,100 股 | 0 | 8,310,000 | - | - |
| 单玲玲 | 境内自然人 | 0.89% | 6,867,620 | 无增减 | 0 | 6,867,620 | - | - |
| 王孝勤 | 境内自然人 | 0.86% | 6,664,300 | 比上年末 增持 12,400 股 | 0 | 6,664,300 | - | - |
| 王彬 | 境内自然人 | 0.74% | 5,707,920 | 上年末非 前 10 名股 东 | 0 | 5,707,920 | - | - |

| 周金振 | 境内自然人 | 0.68% | 5,250,050 | 无增减 | 0 | 5,250,050 | - | - |
|---|--|--------|-------------|-----|---|-----------|---|---|
| 单康康 | 境内自然人 | 0.68% | 5,250,000 | 无增减 | 0 | 5,250,000 | - | - |
| 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名普通股股东的情况（如有）（参见注 3） | 无。 | | | | | | | |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明 | 1.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。 | | | | | | | |
| 上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明 | 无。 | | | | | | | |
| 前 10 名股东中存在回购专户的特别说明（如有）（参见注 11） | 无。 | | | | | | | |
| 前 10 名无限售条件普通股股东持股情况 | | | | | | | | |
| 股东名称 | 报告期末持有无限售条件普通股股份数量 | 股份种类 | | | | | | |
| | | 股份种类 | 数量 | | | | | |
| 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 | | | | | |
| 李一文 | 8,310,000 | 人民币普通股 | 8,310,000 | | | | | |
| 单玲玲 | 6,867,620 | 人民币普通股 | 6,867,620 | | | | | |
| 王孝勤 | 6,664,300 | 人民币普通股 | 6,664,300 | | | | | |
| 王彬 | 5,707,920 | 人民币普通股 | 5,707,920 | | | | | |
| 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 名无限售条件普通股股东之间，以及前 10 名无限售条件普通股股东和前 10 名普通股股东之间关联关系或一致行动的说明 | 1.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 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）（参见注 4） | 无。 | | | | | | | |

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

是 否

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

四、董事、监事和高级管理人员持股变动

适用 不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2020 年年报。

五、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

第八节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第九节 债券相关情况

适用 不适用

第十节 财务报告

一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是 否

公司半年度财务报告未经审计。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：广宇集团股份有限公司

单位：元

| 项目 | 2021 年 6 月 30 日 | 2020 年 12 月 31 日 |
|-----------|-------------------|-------------------|
| 流动资产： | | |
| 货币资金 | 2,130,248,892.91 | 1,420,619,920.64 |
| 结算备付金 | | |
| 拆出资金 | | |
| 交易性金融资产 | 47,012,217.27 | 54,740,000.00 |
| 衍生金融资产 | | |
| 应收票据 | | |
| 应收账款 | 51,154,005.32 | 33,644,178.83 |
| 应收款项融资 | 3,427,585.09 | 10,417,143.60 |
| 预付款项 | 96,407,180.60 | 625,203,761.65 |
| 应收保费 | | |
| 应收分保账款 | | |
| 应收分保合同准备金 | | |
| 其他应收款 | 683,067,486.58 | 639,594,024.86 |
| 其中：应收利息 | 222,359.12 | 222,359.12 |
| 应收股利 | | |
| 买入返售金融资产 | | |
| 存货 | 12,617,706,483.54 | 11,192,974,294.15 |
| 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 | 332,019,424.01 | 320,425,305.85 |
| 流动资产合计 | 15,961,043,275.32 | 14,297,618,629.58 |
| 非流动资产： | | |
| 发放贷款和垫款 | 87,169,500.00 | 65,179,250.00 |
| 债权投资 | 980,000.00 | 49,000,000.00 |
| 其他债权投资 | | |
| 长期应收款 | | |
| 长期股权投资 | 1,208,958,202.05 | 585,185,214.98 |
| 其他权益工具投资 | | |
| 其他非流动金融资产 | 58,863,601.72 | 60,826,114.32 |
| 投资性房地产 | 105,552,290.95 | 107,525,604.07 |
| 固定资产 | 30,570,456.27 | 16,052,096.36 |
| 在建工程 | | |
| 生产性生物资产 | | |
| 油气资产 | | |
| 使用权资产 | | |
| 无形资产 | 10,494,907.59 | 6,679,956.89 |
| 开发支出 | | |
| 商誉 | 2,042,218.17 | 1,396,607.14 |
| 长期待摊费用 | 723,999.68 | 1,651,878.64 |
| 递延所得税资产 | 286,609,661.23 | 271,220,245.33 |
| 其他非流动资产 | 393,181,316.33 | 189,957,583.98 |
| 非流动资产合计 | 2,185,146,153.99 | 1,354,674,551.71 |
| 资产总计 | 18,146,189,429.31 | 15,652,293,181.29 |
| 流动负债： | | |
| 短期借款 | 32,290,000.00 | 47,067,500.00 |
| 向中央银行借款 | | |
| 拆入资金 | | |
| 交易性金融负债 | 3,416,450.00 | |
| 衍生金融负债 | | |
| 应付票据 | 710,846,000.00 | 416,743,634.56 |
| 应付账款 | 793,838,767.75 | 858,634,694.37 |

| | | |
|-------------|-------------------|-------------------|
| 预收款项 | 11,257,836.72 | 11,076,476.28 |
| 合同负债 | 6,018,188,776.24 | 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 | 5,163,778.41 | 25,305,184.67 |
| 应交税费 | 567,758,408.78 | 599,783,600.37 |
| 其他应付款 | 1,746,473,370.69 | 1,717,982,795.52 |
| 其中：应付利息 | | |
| 应付股利 | 61,931,534.00 | |
| 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 | 559,128,674.82 | 231,262,116.14 |
| 其他流动负债 | 341,727,272.03 | 388,197,266.81 |
| 流动负债合计 | 10,790,089,335.44 | 8,955,690,415.55 |
| 非流动负债： | | |
| 保险合同准备金 | | |
| 长期借款 | 2,671,291,403.55 | 2,415,290,648.07 |
| 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 | 17,555,839.03 | 15,170,163.49 |
| 递延收益 | 68,000.00 | 88,000.00 |
| 递延所得税负债 | 68,954,683.88 | 52,461,994.98 |
| 其他非流动负债 | 112,613,487.28 | 38,669,257.24 |
| 非流动负债合计 | 2,870,483,413.74 | 2,521,680,063.78 |
| 负债合计 | 13,660,572,749.18 | 11,477,370,479.33 |
| 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 | 847,433,884.56 | 847,426,819.79 |
| 减：库存股 | | |
| 其他综合收益 | | |
| 专项储备 | | |
| 盈余公积 | 241,658,206.90 | 241,658,206.90 |
| 一般风险准备 | | |
| 未分配利润 | 1,892,228,254.04 | 1,776,676,901.71 |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 3,755,464,520.50 | 3,639,906,103.40 |
| 少数股东权益 | 730,152,159.63 | 535,016,598.56 |
| 所有者权益合计 | 4,485,616,680.13 | 4,174,922,701.96 |
| 负债和所有者权益总计 | 18,146,189,429.31 | 15,652,293,181.29 |

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 | 2021 年 6 月 30 日 | 2020 年 12 月 31 日 |
|-------------|------------------|------------------|
| 流动资产： | | |
| 货币资金 | 376,962,315.63 | 116,594,883.81 |
| 交易性金融资产 | | |
| 衍生金融资产 | | |
| 应收票据 | | |
| 应收账款 | 904,761.89 | 1,542,504.46 |
| 应收款项融资 | | |
| 预付款项 | 425,428.57 | |
| 其他应收款 | 3,165,435,732.66 | 2,678,304,275.29 |
| 其中：应收利息 | | |
| 应收股利 | | |
| 存货 | 164,432,504.29 | 109,373,718.51 |
| 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 | 1,826,942.79 | 1,651,495.68 |
| 流动资产合计 | 3,709,987,685.83 | 2,907,466,877.75 |
| 非流动资产： | | |
| 债权投资 | | |
| 其他债权投资 | | |
| 长期应收款 | | |
| 长期股权投资 | 2,199,705,640.30 | 1,914,015,877.91 |
| 其他权益工具投资 | | |
| 其他非流动金融资产 | | |
| 投资性房地产 | 36,892,905.70 | 37,626,627.52 |
| 固定资产 | 10,595,944.16 | 10,953,439.62 |
| 在建工程 | | |
| 生产性生物资产 | | |
| 油气资产 | | |
| 使用权资产 | | |
| 无形资产 | 8,504,072.08 | 6,505,617.06 |
| 开发支出 | | |
| 商誉 | | |
| 长期待摊费用 | | |
| 递延所得税资产 | 85,806,641.61 | 86,861,109.56 |
| 其他非流动资产 | | |
| 非流动资产合计 | 2,341,505,203.85 | 2,055,962,671.67 |
| 资产总计 | 6,051,492,889.68 | 4,963,429,549.42 |
| 流动负债： | | |
| 短期借款 | | |
| 交易性金融负债 | | |
| 衍生金融负债 | | |
| 应付票据 | | |
| 应付账款 | 2,222,986.06 | 2,307,108.46 |
| 预收款项 | 4,104,831.06 | 4,100,642.55 |
| 合同负债 | | |
| 应付职工薪酬 | 864,585.02 | 6,506,241.66 |
| 应交税费 | 52,566,743.47 | 54,158,512.61 |
| 其他应付款 | 2,459,538,603.99 | 1,532,236,451.97 |

| | | |
|-------------|------------------|------------------|
| 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 | 18,000,000.00 | 15,000,000.00 |
| 其他流动负债 | | |
| 流动负债合计 | 2,537,297,749.60 | 1,614,308,957.25 |
| 非流动负债： | | |
| 长期借款 | 174,235,111.11 | 190,276,286.39 |
| 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 | 17,555,839.03 | 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 | 191,790,950.14 | 205,446,449.88 |
| 负债合计 | 2,729,088,699.74 | 1,819,755,407.13 |
| 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 | 224,307,796.18 |
| 未分配利润 | 1,305,906,007.64 | 1,127,175,959.99 |
| 所有者权益合计 | 3,322,404,189.94 | 3,143,674,142.29 |
| 负债和所有者权益总计 | 6,051,492,889.68 | 4,963,429,549.42 |

3、合并利润表

单位：元

| 项目 | 2021 年半年度 | 2020 年半年度 |
|--------------------|------------------|------------------|
| 一、营业总收入 | 3,414,575,628.53 | 1,729,001,468.15 |
| 其中：营业收入 | 3,411,886,087.09 | 1,727,538,575.94 |
| 利息收入 | 2,689,541.44 | 1,462,892.21 |
| 已赚保费 | | |
| 手续费及佣金收入 | | |
| 二、营业总成本 | 3,296,508,353.18 | 1,636,146,388.98 |
| 其中：营业成本 | 3,105,626,740.92 | 1,493,506,816.43 |
| 利息支出 | | |
| 手续费及佣金支出 | 2,656.00 | 3,861.00 |
| 退保金 | | |
| 赔付支出净额 | | |
| 提取保险责任准备金净额 | | |
| 保单红利支出 | | |
| 分保费用 | | |
| 税金及附加 | 77,817,993.82 | 39,877,177.67 |
| 销售费用 | 48,594,065.47 | 48,036,455.99 |
| 管理费用 | 48,924,266.98 | 39,875,859.15 |
| 研发费用 | | |
| 财务费用 | 15,542,629.99 | 14,846,218.74 |
| 其中：利息费用 | 21,015,849.83 | 19,165,269.24 |
| 利息收入 | 7,898,967.27 | 6,238,413.53 |
| 加：其他收益 | 1,455,029.70 | 1,738,397.41 |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | 108,555,307.78 | 2,434,819.09 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | 92,184,076.63 | -186,759.07 |
| 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） | -304,807.75 | |
| 净敞口套期收益（损失以“-”号填列） | | |
| 公允价值变动收益（损失以 | 1,882,153.07 | 2,073,493.66 |

| | | |
|-----------------------|----------------|----------------|
| “—”号填列) | | |
| 信用减值损失(损失以“-”号填列) | -24,447,863.35 | -11,488,032.62 |
| 资产减值损失(损失以“-”号填列) | -1,530,537.11 | 1,606,646.40 |
| 资产处置收益(损失以“-”号填列) | 36,817.81 | |
| 三、营业利润(亏损以“-”号填列) | 203,713,375.50 | 89,220,403.11 |
| 加: 营业外收入 | 575,921.56 | 392,000.00 |
| 减: 营业外支出 | 1,372,466.65 | 3,889,590.45 |
| 四、利润总额(亏损总额以“-”号填列) | 202,916,830.41 | 85,722,812.66 |
| 减: 所得税费用 | 28,161,318.24 | 21,466,871.26 |
| 五、净利润(净亏损以“-”号填列) | 174,755,512.17 | 64,255,941.40 |
| (一) 按经营持续性分类 | | |
| 1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列) | 174,755,512.17 | 64,255,941.40 |
| 2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列) | | |
| (二) 按所有权归属分类 | | |
| 1.归属于母公司所有者的净利润 | 177,482,886.33 | 50,988,469.09 |
| 2.少数股东损益 | -2,727,374.16 | 13,267,472.31 |
| 六、其他综合收益的税后净额 | | -834,550.00 |
| 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额 | | -425,620.50 |
| (一) 不能重分类进损益的其他综合收益 | | |
| 1.重新计量设定受益计划变动额 | | |
| 2.权益法下不能转损益的其他综合收益 | | |
| 3.其他权益工具投资公允价值变动 | | |
| 4.企业自身信用风险公允价值变动 | | |
| 5.其他 | | |
| (二) 将重分类进损益的其他综合收益 | | -425,620.50 |

| | | |
|----------------------|-----------------------|----------------------|
| 1.权益法下可转损益的其他综合收益 | | |
| 2.其他债权投资公允价值变动 | | |
| 3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额 | | |
| 4.其他债权投资信用减值准备 | | |
| 5.现金流量套期储备 | | -425,620.50 |
| 6.外币财务报表折算差额 | | |
| 7.其他 | | |
| 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额 | | -408,929.50 |
| 七、综合收益总额 | 174,755,512.17 | 63,421,391.40 |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额 | 177,482,886.33 | 50,562,848.59 |
| 归属于少数股东的综合收益总额 | -2,727,374.16 | 12,858,542.81 |
| 八、每股收益： | | |
| （一）基本每股收益 | 0.23 | 0.07 |
| （二）稀释每股收益 | 0.23 | 0.07 |

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 | 2021 年半年度 | 2020 年半年度 |
|---------|---------------|---------------|
| 一、营业收入 | 22,764,731.82 | 22,852,484.83 |
| 减：营业成本 | 5,422,183.12 | 7,219,492.41 |
| 税金及附加 | 924,535.89 | 1,252,821.23 |
| 销售费用 | 1,045,620.16 | 1,821,229.92 |
| 管理费用 | 12,706,558.55 | 6,867,569.96 |
| 研发费用 | | |
| 财务费用 | 7,057,472.02 | 3,755,579.86 |
| 其中：利息费用 | 8,192,605.56 | 5,756,953.68 |
| 利息收入 | 2,143,181.50 | 3,009,227.48 |

| | | |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| 加：其他收益 | | |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | 243,733,302.49 | 236,513,240.93 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | 73,960,851.95 | -186,759.07 |
| 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） | 4,217,871.81 | -14,422,756.88 |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列） | | |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列） | -45,404.32 | |
| 二、营业利润（亏损以“-”号填列） | 243,514,132.06 | 224,026,275.50 |
| 加：营业外收入 | 13,000.00 | |
| 减：营业外支出 | 17,592.70 | 2,500,000.00 |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | 243,509,539.36 | 221,526,275.50 |
| 减：所得税费用 | 2,847,957.71 | -3,793,431.13 |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列） | 240,661,581.65 | 225,319,706.63 |
| （一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列） | 240,661,581.65 | 225,319,706.63 |
| （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 | 240,661,581.65 | 225,319,706.63 |
| 七、每股收益： | | |
| (一) 基本每股收益 | 0.31 | 0.29 |
| (二) 稀释每股收益 | 0.31 | 0.29 |

5、合并现金流量表

单位：元

| 项目 | 2021 年半年度 | 2020 年半年度 |
|-----------------|------------------|------------------|
| 一、经营活动产生的现金流量： | | |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | 4,930,762,221.73 | 4,374,381,194.98 |
| 客户存款和同业存放款项净增加额 | | |
| 向中央银行借款净增加额 | | |
| 向其他金融机构拆入资金净增加额 | | |
| 收到原保险合同保费取得的现金 | | |
| 收到再保业务现金净额 | | |
| 保户储金及投资款净增加额 | | |
| 收取利息、手续费及佣金的现金 | 2,707,516.40 | 1,498,339.74 |
| 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 | 49,193,217.46 | 19,316,306.21 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 268,446,543.78 | 443,104,288.50 |
| 经营活动现金流入小计 | 5,251,109,499.37 | 4,838,300,129.43 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 3,773,274,709.24 | 3,203,774,639.65 |
| 客户贷款及垫款净增加额 | 22,000,000.00 | 65,814,397.08 |
| 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 | 2,656.00 | 3,861.00 |
| 支付保单红利的现金 | | |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 74,998,233.01 | 71,915,502.86 |
| 支付的各项税费 | 418,712,004.83 | 351,272,192.56 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 167,560,449.52 | 589,716,130.49 |
| 经营活动现金流出小计 | 4,456,548,052.60 | 4,282,496,723.64 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 794,561,446.77 | 555,803,405.79 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | |
| 收回投资收到的现金 | 143,121,011.73 | 243,680,000.00 |
| 取得投资收益收到的现金 | 13,970,551.61 | 2,625,242.67 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 484,982.30 | 276,334.00 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | | |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | 110,642,573.30 | 7,075,500.00 |
| 投资活动现金流入小计 | 268,219,118.94 | 253,657,076.67 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 2,290,064.13 | 383,794.44 |
| 投资支付的现金 | 604,235,000.00 | 306,080,000.00 |
| 质押贷款净增加额 | | |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | 54,153,266.74 | |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | 266,310,681.00 | 204,547,025.42 |
| 投资活动现金流出小计 | 926,989,011.87 | 511,010,819.86 |

| | | |
|---------------------------|------------------|------------------|
| 投资活动产生的现金流量净额 | -658,769,892.93 | -257,353,743.19 |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | |
| 吸收投资收到的现金 | 211,800,000.00 | 26,350,000.00 |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金 | 211,800,000.00 | 26,350,000.00 |
| 取得借款收到的现金 | 1,023,910,000.00 | 1,084,662,000.00 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | 259,200,000.00 | |
| 筹资活动现金流入小计 | 1,494,910,000.00 | 1,111,012,000.00 |
| 偿还债务支付的现金 | 468,640,000.00 | 675,572,000.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 116,667,800.40 | 199,928,854.54 |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润 | 12,290,000.00 | 49,300,000.00 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 569,772,258.73 | 81,016,031.56 |
| 筹资活动现金流出小计 | 1,155,080,059.13 | 956,516,886.10 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 339,829,940.87 | 154,495,113.90 |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | -179,562.23 | 57,069.21 |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | 475,441,932.48 | 453,001,845.71 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 1,223,246,063.94 | 1,366,808,568.29 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 1,698,687,996.42 | 1,819,810,414.00 |

6、母公司现金流量表

单位：元

| 项目 | 2021 年半年度 | 2020 年半年度 |
|-----------------------|------------------|----------------|
| 一、经营活动产生的现金流量： | | |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | 21,110,432.61 | 35,157,635.29 |
| 收到的税费返还 | | |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 1,737,215,442.96 | 576,919,651.74 |
| 经营活动现金流入小计 | 1,758,325,875.57 | 612,077,287.03 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 561,723.72 | 889,966.30 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 12,710,687.22 | 10,991,614.57 |
| 支付的各项税费 | 6,598,922.87 | 8,899,658.92 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 1,476,459,743.96 | 33,105,725.43 |

| | | |
|---------------------------|------------------|----------------|
| 经营活动现金流出小计 | 1,496,331,077.77 | 53,886,965.22 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 261,994,797.80 | 558,190,321.81 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | |
| 收回投资收到的现金 | 12,858,229.00 | 172,468,000.00 |
| 取得投资收益收到的现金 | 167,371,771.00 | 236,700,000.00 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 5,000.00 | |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | | |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | 110,642,573.30 | |
| 投资活动现金流入小计 | 290,877,573.30 | 409,168,000.00 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 2,160,477.52 | |
| 投资支付的现金 | 212,800,000.00 | 229,950,000.00 |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | | |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | 56,310,681.00 | |
| 投资活动现金流出小计 | 271,271,158.52 | 229,950,000.00 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 19,606,414.78 | 179,218,000.00 |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | |
| 吸收投资收到的现金 | | |
| 取得借款收到的现金 | | |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | | |
| 筹资活动现金流入小计 | | |
| 偿还债务支付的现金 | 13,000,000.00 | 13,000,000.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 8,233,780.76 | 67,731,514.35 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | | |
| 筹资活动现金流出小计 | 21,233,780.76 | 80,731,514.35 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -21,233,780.76 | -80,731,514.35 |
| 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 | 260,367,431.82 | 656,676,807.46 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 116,350,343.81 | 159,027,649.11 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 376,717,775.63 | 815,704,456.57 |

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

| 项目 | 2021 年半年度 | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------|----------------|---------|----|--|----------------|-----------|----------------|----------|----------------|----------------|------------------|----|------------------|---------------------|------------------|
| | 归属于母公司所有者权益 | | | | | | | | | | | | 少数 股东 权益 | 所有 者权 益合 计 | |
| | 股本 | 其他权益工具 | | | 资本 公积 | 减：库 存股 | 其他 综合 收益 | 专项 储备 | 盈余 公积 | 一般 风险 准备 | 未分 配利 润 | 其他 | | | 小计 |
| 优先 股 | | 永续 债 | 其他 | | | | | | | | | | | | |
| 一、上年期末余额 | 774,144,175.00 | | | | 847,426,819.79 | | | | 241,658,206.90 | | 1,776,676,901.71 | | 3,639,906,103.40 | 535,016,598.56 | 4,174,922,701.96 |
| 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 | | | | 847,426,819.79 | | | | 241,658,206.90 | | 1,776,676,901.71 | | 3,639,906,103.40 | 535,016,598.56 | 4,174,922,701.96 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列） | | | | | 7,064.77 | | | | | | 115,551,352.33 | | 115,551,352.33 | 195,135,561.07 | 310,693,978.17 |
| （一）综合收益总额 | | | | | | | | | | | 177,482,886.33 | | 177,482,886.33 | -2,727,374.16 | 174,755,512.17 |
| （二）所有者投入和减少资本 | | | | | | | | | | | | | | 210,160,000.00 | 210,160,000.00 |
| 1. 所有者投入的普通股 | | | | | | | | | | | | | | 210,160,000.00 | 210,160,000.00 |
| 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 | | | | | | | | | | -61,931,534.00 | | -61,931,534.00 | -12,290,000.00 | -74,221,534.00 |
| 1. 提取盈余公积 | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. 提取一般风险准备 | | | | | | | | | | | | | | |
| 3. 对所有者(或股东)的分配 | | | | | | | | | | -61,931,534.00 | | -61,931,534.00 | -12,290,000.00 | -74,221,534.00 |
| 4. 其他 | | | | | | | | | | | | | | |
| (四)所有者权益内部结转 | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. 资本公积转增资本(或股本) | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. 盈余公积转增资本(或股本) | | | | | | | | | | | | | | |
| 3. 盈余公积弥补亏损 | | | | | | | | | | | | | | |
| 4. 设定受益计划变动额结转留存收益 | | | | | | | | | | | | | | |
| 5. 其他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 | | | | | 7,064.77 | | | | | | | 7,064.77 | -7,064.77 | |
| 四、本期期末余额 | 774,144,175.00 | | | | 847,433,884.56 | | | | 241,658,206.90 | 1,892,228,254.04 | | 3,755,464,520.50 | 730,152,159.63 | 4,485,616,680.13 |

上期金额

单位：元

| 项目 | 2020 年半年度 | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------|----------------|--------|----|--|----------------|-------|-------------|------|----------------|--------|------------------|----|------------------|----------------|------------------|
| | 归属于母公司所有者权益 | | | | | | | | | | | | 少数股东权益 | 所有者权益合计 | |
| | 股本 | 其他权益工具 | | | 资本公积 | 减：库存股 | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积 | 一般风险准备 | 未分配利润 | 其他 | | | 小计 |
| | 优先股 | 永续债 | 其他 | | | | | | | | | | | | |
| 一、上年期末余额 | 774,144,175.00 | | | | 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） | | | | | 80,199.44 | | -425,620.50 | | | | -10,943,064.91 | | -11,288,485.97 | -23,199,992.12 | -34,488,478.09 |
| （一）综合收益总额 | | | | | | | -425,620.50 | | | | 50,988,469.09 | | 50,562,848.59 | 13,267,472.31 | 63,830,320.90 |
| （二）所有者投入和减少资本 | | | | | | | | | | | | | | 13,318,000.00 | 13,318,000.00 |
| 1. 所有者投入的普通股 | | | | | | | | | | | | | | 13,318,000.00 | 13,318,000.00 |
| 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 | | | | | | | | | | -61,931,534.00 | | -61,931,534.00 | -49,300,000.00 | -111,231,534.00 |
| 1. 提取盈余公积 | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. 提取一般风险准备 | | | | | | | | | | | | | | |
| 3. 对所有者(或股东)的分配 | | | | | | | | | | -61,931,534.00 | | -61,931,534.00 | -49,300,000.00 | -111,231,534.00 |
| 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 | | | | | 80,199.44 | | | | | | | 80,199.44 | -485,464.43 | -405,264.99 |
| 四、本期期末余额 | 774,144,175.00 | | | | 847,493,044.65 | | | | 220,862,085.89 | | 1,553,730,268.39 | | 3,396,229,573.93 | 3,764,505,182.98 |

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

| 项目 | 2021 年半年度 | | | | | | | | | | | |
|-----------------------|----------------|--------|-----|----|------------------|-----------|------------|----------|----------------|------------------|----|------------------|
| | 股本 | 其他权益工具 | | | 资本公 积 | 减：库存 股 | 其他综 合收益 | 专项储 备 | 盈余公 积 | 未分配 利润 | 其他 | 所有者权 益合计 |
| | | 优先股 | 永续债 | 其他 | | | | | | | | |
| 一、上年期末余额 | 774,144,175.00 | | | | 1,018,046,211.12 | | | | 224,307,796.18 | 1,127,175,959.99 | | 3,143,674,142.29 |
| 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 | | | | 224,307,796.18 | 1,127,175,959.99 | | 3,143,674,142.29 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列） | | | | | | | | | | 178,730,047.65 | | 178,730,047.65 |
| （一）综合收益总额 | | | | | | | | | | 240,661,581.65 | | 240,661,581.65 |
| （二）所有者投入和减少资本 | | | | | | | | | | | | |
| 1. 所有者投入的普通股 | | | | | | | | | | | | |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本 | | | | | | | | | | | | |
| 3. 股份支付计入所有者权益的金额 | | | | | | | | | | | | |
| 4. 其他 | | | | | | | | | | | | |
| （三）利润分配 | | | | | | | | | | -61,931,534.00 | | -61,931,534.00 |
| 1. 提取盈余公积 | | | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------|----------------|--|--|--|------------------|--|--|--|----------------|------------------|--|------------------|
| 前期 差错更正 | | | | | | | | | | | | |
| 其他 | | | | | | | | | | | | |
| 二、本年期初余额 | 774,144,175.00 | | | | 1,018,046,211.12 | | | | 203,511,675.17 | 1,001,942,404.89 | | 2,997,644,466.18 |
| 三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列) | | | | | | | | | | 163,388,172.63 | | 163,388,172.63 |
| (一)综合收益总额 | | | | | | | | | | 225,319,706.63 | | 225,319,706.63 |
| (二)所有者投入和减少资本 | | | | | | | | | | | | |
| 1.所有者投入的普通股 | | | | | | | | | | | | |
| 2.其他权益工具持有者投入资本 | | | | | | | | | | | | |
| 3.股份支付计入所有者权益的金额 | | | | | | | | | | | | |
| 4.其他 | | | | | | | | | | | | |
| (三)利润分配 | | | | | | | | | | -61,931,534.00 | | -61,931,534.00 |
| 1.提取盈余公积 | | | | | | | | | | | | |
| 2.对所有者(或股东)的分配 | | | | | | | | | | -61,931,534.00 | | -61,931,534.00 |
| 3.其他 | | | | | | | | | | | | |
| (四)所有者权益内部结转 | | | | | | | | | | | | |
| 1.资本公积转增资本(或股本) | | | | | | | | | | | | |
| 2.盈余公积转增资本(或股本) | | | | | | | | | | | | |
| 3.盈余公积弥补亏损 | | | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | |
|--------------------|----------------|--|--|--|------------------|--|--|--|----------------|------------------|--|------------------|
| 4. 设定受益计划变动额结转留存收益 | | | | | | | | | | | | |
| 5. 其他综合收益结转留存收益 | | | | | | | | | | | | |
| 6. 其他 | | | | | | | | | | | | |
| (五) 专项储备 | | | | | | | | | | | | |
| 1. 本期提取 | | | | | | | | | | | | |
| 2. 本期使用 | | | | | | | | | | | | |
| (六) 其他 | | | | | | | | | | | | |
| 四、本期期末余额 | 774,144,175.00 | | | | 1,018,046,211.12 | | | | 203,511,675.17 | 1,165,330,577.52 | | 3,161,032,638.81 |

三、公司基本情况

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

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

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

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

截止2021年6月30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8月30日批准报出。

截至2021年6月30日止，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

| 子公司名称 |
|-----------------------------|
| 浙江广宇新城房地产开发有限公司（以下简称“新城房产”） |

黄山广宇房地产开发有限公司(以下简称“黄山广宇”)

杭州广宇建筑工程技术咨询有限公司（以下简称“广宇咨询”）

浙江广宇创业投资管理有限公司（以下简称“广宇创投”）

肇庆星湖名郡房地产发展有限公司(以下简称“肇庆广宇”)

浙江上东房地产开发有限公司（以下简称“上东房产”）

杭州护家护理站有限公司（以下简称“护家护理”）

浙江合创贸易有限公司（以下简称“合创贸易”）

杭州冬宇房地产开发有限公司（以下简称“杭州冬宇”）

浙江广宇丁桥房地产开发有限公司（以下简称“广宇丁桥”）

杭州天城房地产开发有限公司（以下简称“杭州天城房产”）

杭州广宇物业管理有限公司（以下简称“广宇物业”）

肇庆星湖名郡物业管理有限公司（以下简称“肇庆物业”）

浙江宇舟资产管理有限公司（以下简称“宇舟资产”）

黄山汇宇投资管理有限公司（以下简称“汇宇投资”）

浙江鼎源房地产开发有限公司（以下简称“浙江鼎源”）

舟山鼎宇房地产开发有限公司（以下简称“舟山鼎宇”）

浙江新悦文化创意有限公司（以下简称“新悦文化”）

浙江万鼎房地产开发有限公司（以下简称“万鼎房产”）

黄山广宇西城房地产开发有限公司（以下简称“西城房产”）

舟山舟宇房地产开发有限公司（以下简称“舟宇房产”）

杭州市上城区广宇小额贷款有限公司（以下简称“广宇小贷”）

杭州鼎融房地产开发有限公司（以下简称“鼎融房产”）

新昌县广新房地产开发有限公司（以下简称“新昌广新”）

杭州广宇健康管理有限公司（以下简称“广宇健康”）

杭州广瀛资产管理有限公司（以下简称“广瀛资产”）

杭州广宇安诺实业有限公司（以下简称“广宇安诺”）

杭州禧宇投资管理有限公司（以下简称“禧宇投资”）

杭州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”）

上海半杰企业管理有限公司（以下简称“上海半杰”）

舟山龙宇商业投资有限公司（以下简称“龙宇商业”）

舟山龙宇大酒店有限公司（以下简称“龙宇大酒店”）

杭州广宇安诺居家改造工程有有限公司（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”）

杭州广锦房地产开发有限公司（以下简称“杭州广锦”）

杭州广郡房地产开发有限公司（以下简称“杭州广郡”）

宁波广宇物业服务有限公司（以下简称“宁波物业”）

宁波安诺养老产业发展有限公司（以下简称“安诺养老”）

浙江安诺康养服务有限公司（以下简称“安诺康养”）

杭州毓祝企业管理有限公司（以下简称“杭州毓祝”）

绍兴新樾置业有限公司（以下简称“绍兴新樾”）

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“八、合并范围的变更”和“九、在其他主体中的权益”。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

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

2、持续经营

本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：

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

1、遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

2、会计期间

自公历1月1日至12月31日止为一个会计年度。

3、营业周期

本公司营业周期为12个月。

4、记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

同一控制下企业合并：合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下企业合并：购买方在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

为企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

6、合并财务报表的编制方法

（1）合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及全部子公司。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

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

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

整。

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

1) 增加子公司或业务

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

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

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

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

2) 处置子公司或业务

①一般处理方法

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

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

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

②分步处置子公司

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

- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- iv. 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一

项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

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

3) 购买子公司少数股权

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

4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

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

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- (1) 确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

本公司对合营企业投资的会计政策见本附注“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

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。

10、金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

(1) 金融工具的分类

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) 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

- 收取金融资产现金流量的合同权利终止；
- 金融资产已转移，且已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- 金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对金融资产的控制。

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) 金融负债终止确认条件

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

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

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

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

(5) 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一

致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

(6) 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

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

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

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

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

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

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

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

11、存货

(1) 存货的分类

存货分类为：开发成本、开发产品、出租开发产品、库存商品、发出商品等。

(2) 发出存货的计价方法

项目开发时，存货发出分类别按建筑面积平均核算。

库存商品、发出商品等采用月末一次加权平均法。

(3) 不同类别存货可变现净值的确定依据

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记入商品房成本。

(7) 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

(8) 维修基金的核算方法

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

(9) 质量保证金的核算方法

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

12、合同资产

(1) 合同资产的确认方法及标准

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

(2) 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注“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

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“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“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% | 2.375% |
| 运输工具 | 年限平均法 | 5-6 | 5.00% | 19.00%-15.83% |
| 电子设备及其他 | 年限平均法 | 4-10 | 5.00% | 23.75%-9.50% |
| 固定资产装修 | 年限平均法 | 5 | 0.00 | 20.00% |

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

不适用。

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、使用权资产

本公司对使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

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

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。对计提了减值准备的使用权资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值参照上述原则计提折旧。

20、无形资产

(1) 计价方法、使用寿命、减值测试

1) 无形资产的计价方法

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项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。

21、长期资产减值

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

对于因企业合并形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或者资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

22、长期待摊费用

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

(1) 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

(2) 摊销年限

1) 预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限或其它合理方法平均摊销。

2) 经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。

3) 其他长期待摊费用在实际可受益年限内平均摊销，如长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

23、合同负债

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

24、职工薪酬

(1) 短期薪酬的会计处理方法

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

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

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

(2) 离职后福利的会计处理方法

1) 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。此外，本公司还参与了由国家相关部门批准的企业年金计划/补充养老保险基金。本公司按职工工资总额的一定比例向年金计划/当地社会保险机构缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

2) 设定受益计划

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

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

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

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

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

(3) 辞退福利的会计处理方法

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

其他长期职工福利是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外的其他所有职工福利。对符合设定提存计划条件的其他长期职工福利，在职工为本公司提供服务的会计期间，将应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本；除上述情形外的其他长期职工福利，在资产负债表日由独立精算师使用预期累计福利单位法进行精算，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。

25、租赁负债

本公司对租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用本公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：

- 1) 扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；
- 2) 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 3) 在本公司合理确定将行使该选择权的情况下，租赁付款额包括购买选择权的行权价格；
- 4) 在租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的情况下，租赁付款额包括行使终止租赁选择权需支付的款项；
- 5) 根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

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

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额应当在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

26、预计负债

(1) 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

(2) 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

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

27、收入

收入确认和计量所采用的会计政策

(1) 一般原则

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。

(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

不适用。

28、政府补助

(1) 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，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。

29、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、清偿负债同时进行时，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

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。

30、租赁

(1) 经营租赁的会计处理方法

本公司在租赁期内各个期间采用直线法或其他系统合理的方法，将租赁收款额确认为租金收入；发生的初始直接费用资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益；取得的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

(2) 融资租赁的会计处理方法

不适用。

31、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，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。

32、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

√ 适用 □ 不适用

| 会计政策变更的内容和原因 | 审批程序 | 备注 |
|--|---------------|----|
| 2018 年 12 月 7 日，财政部修订发布了《企业会计准则第 21 号——租赁》。新租赁准则要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2019 年 1 月 1 日起施行；其他执行企业会计准则的企业自 2021 年 1 月 1 日起施行。由于上述会计准则修订，公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则，并对会计政策相关内容进行调整。 | 第六届董事会第四十八次会议 | 无。 |

1)执行《企业会计准则第21号——租赁》（以下简称“新租赁准则”）对公司的影响

根据新旧准则衔接规定，公司不存在需要追溯调整的承租业务，本次会计政策变更不影响公司股东权益、净利润等相关财务指标。

2) 执行《企业会计准则解释第14号》（以下简称“解释第14号”）对公司的影响

2021年1月26日，财政部制定了《企业会计准则解释第14号》（财会〔2021〕1号），自公布之日起施行。公司自施行日起执行解释第14号，执行解释第14号对本报告期内财务报表无重大影响。

(2) 重要会计估计变更

适用 不适用

(3) 2021年起首次执行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

不需要调整年初资产负债表科目的原因说明

根据新旧准则衔接规定，公司不存在需要追溯调整的承租业务，本次会计政策变更不影响公司股东权益、净利润等相关财务指标。

(4) 2021年起首次执行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 | 242,568,920.88 | 147,670.93 |
| 银行存款 | 1,479,228,491.50 | 1,383,299,652.55 |
| 其他货币资金 | 408,451,480.53 | 37,172,597.16 |
| 合计 | 2,130,248,892.91 | 1,420,619,920.64 |
| 因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额 | 431,560,896.49 | 197,373,856.70 |

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（元） | 期初余额（元） |
|---------|----------------|----------------|
| 票据保证金 | 400,411,719.74 | 32,226,740.97 |
| 保函保证金 | 244,540.00 | 244,540.00 |
| 按揭保证金 | 2,802,387.01 | 2,802,244.79 |
| 定期存款 | | 133,370,000.00 |
| 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 | 27,852,249.74 |
| 期货交易保证金 | | 316,745.50 |
| 合计 | 431,560,896.49 | 197,373,856.70 |

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 | 47,012,217.27 | 54,740,000.00 |
| 其中： | | |
| 债务工具投资 | 32,682,217.27 | 42,990,000.00 |
| 权益工具投资 | 14,330,000.00 | 11,750,000.00 |
| 其中： | | |
| 合计 | 47,012,217.27 | 54,740,000.00 |

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 | 2.39% | 1,365,436.00 | 100.00% | 0.00 | 1,365,436.00 | 3.58% | 1,365,436.00 | 100.00% | 0.00 |
| 其中： | | | | | | | | | | |
| 按组合计提坏账准备的应收账款 | 55,748,617.59 | 97.61% | 4,594,612.27 | 8.24% | 51,154,005.32 | 36,794,713.49 | 96.42% | 3,150,534.66 | 8.56% | 33,644,178.83 |
| 其中： | | | | | | | | | | |
| 账龄组合 | 55,748,617.59 | 97.61% | 4,594,612.27 | 8.24% | 51,154,005.32 | 36,794,713.49 | 96.42% | 3,150,534.66 | 8.56% | 33,644,178.83 |
| 合计 | 57,114,053.59 | 100.00% | 5,960,048.27 | 10.44% | 51,154,005.32 | 38,160,149.49 | 100.00% | 4,515,970.66 | 11.83% | 33,644,178.83 |

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 |
| 账龄组合 | 55,748,617.59 | 4,594,612.27 | 8.24% |
| 合计 | 55,748,617.59 | 4,594,612.27 | -- |

确定该组合依据的说明:

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

适用 不适用

按账龄披露

单位: 元

| 账龄 | 期末余额 |
|---------------|---------------|
| 1 年以内 (含 1 年) | 51,688,475.66 |
| 1 至 2 年 | 655,253.53 |
| 2 至 3 年 | 77,916.72 |
| 3 年以上 | 4,692,407.68 |
| 3 至 4 年 | 2,811,367.19 |
| 4 至 5 年 | 0.00 |
| 5 年以上 | 1,881,040.49 |
| 合计 | 57,114,053.59 |

(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 | 4,515,970.66 | 173,873.12 | | | 1,270,204.49 | 5,960,048.27 |
| 合计 | 4,515,970.66 | 173,873.12 | | | 1,270,204.49 | 5,960,048.27 |

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 | 6,121,809.10 | 10.72% | 306,090.46 |

| | | | |
|-----|---------------|--------|------------|
| 第二名 | 5,168,364.00 | 9.05% | 258,418.20 |
| 第三名 | 4,110,403.29 | 7.20% | 205,520.16 |
| 第四名 | 3,770,459.55 | 6.60% | 188,522.98 |
| 第五名 | 3,360,844.80 | 5.88% | 168,042.24 |
| 合计 | 22,531,880.74 | 39.45% | |

4、应收款项融资

单位：元

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|------|--------------|---------------|
| 应收票据 | 3,427,585.09 | 10,417,143.60 |
| 合计 | 3,427,585.09 | 10,417,143.60 |

应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况

适用 不适用

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

适用 不适用

其他说明：

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 | 85,274,966.68 | 88.45% | 624,512,308.30 | 99.89% |
| 1至2年 | 11,042,102.23 | 11.46% | 606,168.58 | 0.10% |
| 2至3年 | 66,711.69 | 0.07% | 82,284.77 | 0.01% |
| 3年以上 | 23,400.00 | 0.02% | 3,000.00 | |
| 合计 | 96,407,180.60 | -- | 625,203,761.65 | -- |

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**50,714,605.09**元，占预付款项期末余额合计数的比例**52.60%**。

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 | 222,359.12 |
| 其他应收款 | 682,845,127.46 | 639,371,665.74 |
| 合计 | 683,067,486.58 | 639,594,024.86 |

(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 | 222,359.12 |
| 合计 | 222,359.12 | 222,359.12 |

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 |
|------------|----------------|----------------|
| 物业维修基金与保修金 | 79,380,307.51 | 60,472,355.30 |
| 资金往来款 | 687,154,227.42 | 675,672,473.33 |
| 押金及保证金 | 42,409,872.37 | 31,395,670.75 |
| 代垫款 | 1,651,534.64 | 3,972,770.05 |
| 项目资本金 | 4,797,006.10 | 1,160,335.00 |
| 代扣代缴款 | 18,984,130.49 | 2,031,348.38 |
| 备用金 | 1,494,800.17 | 412,452.13 |
| 其他 | 8,614,037.87 | 767,579.54 |
| 合计 | 844,485,916.57 | 775,884,984.48 |

2) 坏账准备计提情况

单位：元

| 坏账准备 | 第一阶段 | 第二阶段 | 第三阶段 | 合计 |
|-------------------------|----------------|--------------------------|--------------------------|----------------|
| | 未来 12 个月预期信用损失 | 整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值) | 整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值) | |
| 2021 年 1 月 1 日余额 | 136,513,318.74 | | | 136,513,318.74 |
| 2021 年 1 月 1 日余额在 本期 | —— | —— | —— | —— |
| 本期计提 | 24,264,240.23 | | | 24,264,240.23 |
| 其他变动 | 863,230.14 | | | 863,230.14 |
| 2021 年 6 月 30 日余额 | 161,640,789.11 | | | 161,640,789.11 |

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

| 账龄 | 期末余额 |
|--------------|----------------|
| 1 年以内（含 1 年） | 473,185,631.56 |
| 1 至 2 年 | 109,154,738.03 |
| 2 至 3 年 | 71,181,671.17 |
| 3 年以上 | 190,963,875.81 |
| 3 至 4 年 | 170,442,974.83 |
| 4 至 5 年 | 61,712.08 |
| 5 年以上 | 20,459,188.90 |
| 合计 | 844,485,916.57 |

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 | 136,513,318.74 | 24,264,240.23 | | | 863,230.14 | 161,640,789.11 |
| 合计 | 136,513,318.74 | 24,264,240.23 | | | 863,230.14 | 161,640,789.11 |

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 | 资金往来款 | 164,587,625.80 | 1 年以内。 | 19.49% | 8,229,381.29 |
| 第二名 | 资金往来款 | 146,488,082.22 | 1 年以内 13,330,242.22 元， 1-2 年 40,868,840.00 元， 2-3 年 30,000,000.00 元， 3-4 年 62,289,000.00 元。 | 17.35% | 44,897,896.11 |
| 第三名 | 资金往来款 | 119,734,511.49 | 1 年以内。 | 14.18% | 5,986,725.57 |
| 第四名 | 资金往来款 | 61,000,000.00 | 1-2 年。 | 7.22% | 6,100,000.00 |
| 第五名 | 资金往来款 | 53,063,150.00 | 1 年以内。 | 6.28% | 2,653,157.50 |
| 合计 | -- | 544,873,369.51 | -- | 64.52% | 67,867,160.47 |

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 | 存货跌价准备或合同履约成本减值准备 | 账面价值 | 账面余额 | 存货跌价准备或合同履约成本减值准备 | 账面价值 |
| 开发成本 | 10,083,704,958.36 | | 10,083,704,958.36 | 7,958,752,029.06 | | 7,958,752,029.06 |
| 开发产品 | 1,982,934,245.29 | 16,097,529.46 | 1,966,836,715.83 | 1,694,700,386.39 | 16,097,529.46 | 1,678,602,856.93 |
| 出租开发产品 | 241,366,972.65 | | 241,366,972.65 | 245,675,739.77 | | 245,675,739.77 |
| 合同履约成本 | 12,015,071.48 | | 12,015,071.48 | | | |
| 在途物资 | 1,536,171.69 | | 1,536,171.69 | 406,320.42 | | 406,320.42 |
| 库存商品 | 316,926,545.52 | 4,679,951.99 | 312,246,593.53 | 156,398,741.58 | 3,149,414.88 | 153,249,326.70 |
| 拟开发土地 | | | | 1,147,110,811.97 | | 1,147,110,811.97 |

| | | | | | | |
|------|-------------------|---------------|-------------------|-------------------|---------------|-------------------|
| 发出商品 | | | | 9,177,209.30 | | 9,177,209.30 |
| 合计 | 12,638,483,964.99 | 20,777,481.45 | 12,617,706,483.54 | 11,212,221,238.49 | 19,246,944.34 | 11,192,974,294.15 |

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 |
|-------------------------|-------------|-------------|------------------|------------------|------------------|----------|------------------|------------------|-----------|--------------|------|
| 东宁商务大厦 | 2018年03月07日 | 2021年12月31日 | 1,150,000,000.00 | 486,638,911.38 | 548,833,371.86 | - | 62,194,460.48 | 0.00 | | | - |
| 东润商务大厦 | 2018年03月07日 | 2021年12月31日 | | 495,782,075.05 | | - | 29,406,028.39 | 525,188,103.44 | | | - |
| 广宇集团总部大楼 | 2018年11月16日 | 2021年12月31日 | 410,000,000.00 | 383,299,029.23 | | - | 11,467,150.22 | 394,766,179.45 | | | - |
| 杭政储出（2017）73号地块商业商务用房项目 | 2018年01月01日 | 2022年12月31日 | 700,000,000.00 | 547,195,927.70 | | - | 25,797,101.66 | 572,993,029.36 | | | - |
| 阳光城广宇·尚堂久里 | 2018年11月14日 | 2022年12月31日 | 2,144,160,200.00 | 2,018,501,273.09 | | - | 11,923,329.70 | 2,030,424,602.79 | | | - |
| 普陀区半升洞项目1#、3#地块 | 2018年10月30日 | 2021年12月31日 | 2,464,360,000.00 | 1,769,241,450.23 | 1,025,744,026.29 | - | 107,151,768.39 | 850,649,192.33 | | | - |
| 普陀区半升洞项目2#地块 | 2018年10月30日 | 2021年12月31日 | 560,000,000.00 | 161,217,040.69 | | - | 2,004,407.22 | 163,221,447.91 | | | - |
| 锦洲府 | 2019年01月01日 | 2023年12月31日 | 763,007,700.00 | 703,469,621.85 | | - | 9,512,307.10 | 712,981,928.95 | | | - |
| 锦上文澜 | 2020年04月03日 | 2023年12月31日 | 1,819,370,000.00 | 1,382,195,653.47 | | - | 68,410,451.52 | 1,450,606,104.99 | | | - |
| 富阳银湖 | 2020年12月17日 | 2023年12月31日 | 1,750,000,000.00 | 11,211,046.37 | | - | 1,042,968,112.59 | 1,054,179,158.96 | | | - |

| | | | | | | | | | | | |
|--------------|---------------------|---------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|--|------|----------------------|-----------------------|--|----|
| | 日 | 日 | | | | | | | | | |
| 青漫里 | 2020年 10月01 日 | 2023年 06月30 日 | 1,700,000 ,000.00 | 0.00 | | | - | 1,267,123 ,559.26 | 1,267,123 ,559.26 | | - |
| 塘颂 | 2021年 12月31 日 | 2024年 04月07 日 | 1,487,860 ,000.00 | 0.00 | | | - | 458,820,0 00.00 | 458,820,0 00.00 | | - |
| 锦玥府 | 2021年 07月23 日 | 2023年 10月12 日 | 1,959,630 ,000.00 | 0.00 | | | - | 602,724,0 13.73 | 602,724,0 13.73 | | - |
| 广宇碧桂 园*溪谷 | 2018年 01月01 日 | 2020年 12月31 日 | 1,487,044 ,200.00 | 0.00 | 127,000,3 70.38 | | - | 127,000,3 70.38 | 0.00 | | - |
| 代建 | | | | 0.00 | | | - | 27,637.19 | 27,637.19 | | - |
| 合计 | -- | -- | 18,395,43 2,100.00 | 7,958,752 ,029.06 | 1,701,577 ,768.53 | | 0.00 | 3,826,530 ,697.83 | 10,083,70 4,958.36 | | -- |

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

| 项目名称 | 竣工时间 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 | 利息资本 化累计金 额 | 其中：本 期利息 资本化 金额 |
|-------------|-------------|----------------|--------------|---------------|----------------|-------------------|--------------------------|
| 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 | 125,124.74 | | | 125,124.74 | | |
| 上东臻品 | 2011年01月01日 | 32,020,319.67 | 2,154,006.07 | 2,548,944.43 | 31,625,381.31 | | |
| 鼎悦府 | 2015年01月01日 | 19,936,554.91 | | | 19,936,554.91 | | |
| 江南新城 A地块 | 2009年01月01日 | 1,416,167.72 | | 221,809.09 | 1,194,358.63 | | |
| 江南新城 D地块 | 2017年01月01日 | 22,546,033.90 | | 5,652,186.17 | 16,893,847.73 | | |
| 星湖名郡 | | 154,105,477.10 | | 28,878,669.00 | 125,226,808.10 | | |

| | | | | | | | |
|-------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|--|--|
| 东承府 | 2014 年 01 月 01 日 | 103,897,673.67 | 612,744.01 | 9,966,835.78 | 94,543,581.90 | | |
| 上东领地 49# | 2010 年 01 月 01 日 | 1,276,919.86 | | | 1,276,919.86 | | |
| 上东名筑 48# | 2012 年 01 月 01 日 | 11,665,156.86 | | 7,794,163.30 | 3,870,993.56 | | |
| 武林外滩 | 2016 年 01 月 01 日 | 86,551,409.15 | | 4,931,176.71 | 81,620,232.44 | | |
| 锦绣桃源 | 2017 年 01 月 01 日 | 257,813,107.82 | | 4,462,228.44 | 253,350,879.38 | | |
| 锦澜公寓 | 2017 年 01 月 01 日 | 53,270,995.12 | | 2,310,576.06 | 50,960,419.06 | | |
| 广宇万科 公园里 | 2017 年 01 月 01 日 | 8,601,898.83 | 194,865.91 | | 8,796,764.74 | | |
| 桃源里 | 2019 年 01 月 01 日 | 279,830.09 | | 93,783.04 | 186,047.05 | | |
| 锦澜府邸 | 2019 年 01 月 01 日 | 3,317,697.42 | -681,773.80 | 1,051,506.04 | 1,584,417.58 | | |
| 锦江府 | 2020 年 01 月 01 日 | 72,592,149.63 | | 24,515,488.61 | 48,076,661.02 | | |
| 广宇碧桂 园*溪谷 | 2020 年 12 月 31 日 | 851,831,024.28 | 127,000,370.38 | 944,044,276.53 | 34,787,118.13 | | |
| 锦润公寓 | | 0.00 | 59,726,126.19 | 1,459,877.10 | 58,266,249.09 | | |
| 普陀区半 升洞项目 1#、3#地块 | | 0.00 | 1,048,670,317.65 | | 1,048,670,317.65 | | |
| 东宁商务 大厦 | | 0.00 | 548,833,371.86 | 460,344,649.07 | 88,488,722.79 | | |
| 合计 | -- | 1,694,700,386.39 | 1,786,510,028.27 | 1,498,276,169.37 | 1,982,934,245.29 | | |

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 | 30,460,927.95 | | 621,526.38 | 29,839,401.57 |
| 河滨花园 | 7,698,610.54 | | 127,861.50 | 7,570,749.04 |
| 西城年华 | 7,620,999.90 | | 152,389.26 | 7,468,610.64 |
| 西城美墅 | 7,796,500.28 | | 131,609.76 | 7,664,890.52 |
| 上东臻品 | 8,315,162.00 | | 1,806,775.24 | 6,508,386.76 |
| 鼎悦府 | 138,898,743.91 | | 1,100,000.00 | 137,798,743.91 |
| 广复大厦车库 | 5,417,138.03 | | 102,771.48 | 5,314,366.55 |
| 星湖名郡 | 2,422,201.98 | | 0.00 | 2,422,201.98 |
| 东承府 | 6,095,979.40 | | 0.00 | 6,095,979.40 |
| 上东领地商铺 49# | 3,809,282.48 | | 0.00 | 3,809,282.48 |
| 上东名筑商铺 48# | 9,549,544.44 | | 0.00 | 9,549,544.44 |

| | | | | |
|------|----------------|--|--------------|----------------|
| 锦绣桃源 | 17,590,648.86 | | 265,833.50 | 17,324,815.36 |
| 合计 | 245,675,739.77 | | 4,308,767.12 | 241,366,972.65 |

(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 | 16,097,529.46 | | | | | 16,097,529.46 | |
| 库存商品 | 3,149,414.88 | 1,530,537.11 | | | | 4,679,951.99 | |
| 合计 | 19,246,944.34 | 1,530,537.11 | | | | 20,777,481.45 | -- |

按主要项目分类：

(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**76,838,321.36**元，本期资本化利率为**6.3611%**，期末开发成本中借款费用资本化金额为**359,012,512.70**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 | 5,059,553,554.63 | 5,634,151,252.81 | 借款抵押。 |
| 合计 | 5,059,553,554.63 | 5,634,151,252.81 | -- |

8、其他流动资产

单位：元

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-----------|----------------|----------------|
| 预缴营业税 | 1,211,821.99 | 1,211,837.60 |
| 未交增值税 | 136,779,495.46 | 110,021,726.09 |
| 预缴土地增值税 | 168,030,115.48 | 160,570,663.41 |
| 预缴城市维护建设税 | 925,034.21 | 2,709,691.21 |
| 预缴教育费附加 | 338,794.79 | 1,351,930.06 |

| | | |
|-----------|----------------|----------------|
| 预缴地方教育费附加 | 228,313.42 | 925,627.56 |
| 预缴所得税 | 24,264,323.85 | 43,482,981.93 |
| 待认证进项税额 | 0.00 | 103,868.77 |
| 其他 | 241,524.81 | 46,979.22 |
| 合计 | 332,019,424.01 | 320,425,305.85 |

其他说明：

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 | 980,000.00 | | 980,000.00 | 49,000,000.00 | | 49,000,000.00 |
| 合计 | 980,000.00 | | 980,000.00 | 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 | 980,000.00 | 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 | 980,000.00 | —— | —— | —— | 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

其他说明：无。

10、长期股权投资

单位：元

| 被投资单位 | 期初余额 (账面价值) | 本期增减变动 | | | | | | | 期末余额 (账面价值) | 减值准备 期末余额 | |
|------------------|----------------|--------|------|---------------------|--------------|------------|---------------------|------------|----------------|---------------|----|
| | | 追加投资 | 减少投资 | 权益法下 确认的投资 损益 | 其他综合 收益调整 | 其他权益 变动 | 宣告发放 现金股利 或利润 | 计提减值 准备 | | | 其他 |
| 一、合营企业 | | | | | | | | | | | |
| 浙江广宇元上资产管理有限公司（以 | 14,660,236.41 | | | 438.43 | | | | | | 14,660,674.84 | |

| | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------|----------------|--|--|---------------|--|--|--|--|--------------|----------------|--|
| 下简称“广宇元上”) | | | | | | | | | | | |
| 杭州万广置业有限公司（以下简称“万广置业”） | 9,239,583.13 | | | 68,590,132.15 | | | | | | 77,829,715.28 | |
| 杭州贵宇投资管理有限公司（以下简称“贵宇投资”注1） | 0.00 | | | -2,385,675.54 | | | | | 2,385,675.54 | 0.00 | |
| 杭州毓惠企业管理有限公司 | 197,523,180.23 | | | -3,012,394.65 | | | | | | 194,510,785.58 | |
| 小计 | 221,422,999.77 | | | 63,192,500.39 | | | | | 2,385,675.54 | 287,001,175.70 | |
| 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”） | 17,691,845.02 | | | -42,403.26 | | | | | | 17,649,441.76 | |
| 绍兴鉴湖高尔夫有限公司 | 426,304.61 | | | 827,659.08 | | | | | | 1,253,963.69 | |
| 杭州全景麒麟门诊部有限公司（以下简称“麒麟门诊”）（注2） | 0.00 | | | | | | | | | | |
| 浙江信宇房地产开发有限公 | 49,615,887.44 | | | 9,916,777.47 | | | | | 7,000,784.36 | 66,533,449.27 | |

| | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------|---------------|--|--------------|-------------|--|--|--|--|--------------|---------------|--|
| 司（以下简称“信宇房产”）（注3） | | | | | | | | | | | |
| 杭州全景医学影像诊断有限公司（以下简称“全景医疗”） | 23,312,871.51 | | | 334,154.38 | | | | | | 23,647,025.89 | |
| 浙江股权服务集团有限公司（以下简称“股权服务集团”） | 78,769,453.16 | | | 18,722.02 | | | | | | 78,788,175.18 | |
| 浙江佳汇建筑设计股份有限公司（以下简称“佳汇设计”）（注4） | 1,704,620.65 | | | 69,212.91 | | | | | | 1,773,833.56 | |
| 杭州广科安德生物科技有限公司（以下简称“广科生物”）（注3） | 2,357,526.05 | | 3,588,229.00 | -303,958.07 | | | | | 2,400,679.54 | 866,018.52 | |
| 杭州祥澜投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“祥澜投资”） | 39,499,919.99 | | | | | | | | | 39,499,919.99 | |
| 杭州禧筠 | 5,000,000 | | | | | | | | | 5,000,000 | |

| | | | | | | | | | | |
|---|--------------------|--------------------|------------------|-------------------|--|--|--|--|--|--------------------|
| 朝旭创业 投资合伙 企业（有 有限合伙） （以下简 称“禧筠 朝旭”） | .00 | | | | | | | | | .00 |
| 杭州广荟 房地产开发有 限公司 | 0.00 | 1,000,000 .00 | 910,000.0 0 | -51,812.9 7 | | | | | | 38,187.03 |
| 杭州星卓 企业管理合 伙企业（有 有限合伙） | 0.00 | 535,410,0 00.00 | | 0.00 | | | | | | 535,410,0 00.00 |
| 杭州臻茂 投资有限公 司（以下简 称“臻茂投 资”） | 130,588,3 24.70 | | | 17,465.48 3.68 | | | | | | 148,053.8 08.38 |
| 杭州广欣 投资管理合 伙企业（有 有限合伙）（以 下简称 “广欣投 资”） | 999,772.7 1 | | 1,000,000 .00 | 227.29 | | | | | | 0.00 |
| 杭州广睿 投资管理合 伙企业（有 有限合伙）（以 下简称 “广睿投 资”） | 17,158.55 | | | -0.10 | | | | | | 17,158.45 |
| 杭州广磊 投资管理合 伙企业（有 有限合 | 113,210.1 1 | | | 2.12 | | | | | | 113,212.2 3 |

| | | | | | | | | | | |
|--------------------------------|---------------|--|---------------|------------|--|--|--|--|--------------|--|
| 伙) (以下简称“广磊投资”) | | | | | | | | | | |
| 杭州广铁投资管理合伙企业(有限合伙)(以下简称“广铁投资”) | 345,753.26 | | | -187.76 | | | | | 345,565.50 | |
| 舟山聚宇投资管理合伙企业(有限合伙)(以下简称“聚宇投资”) | 269,070.19 | | | 2,705.29 | | | | | 271,775.48 | |
| 舟山众宇投资管理合伙企业(有限合伙)(以下简称“众宇投资”) | 1,721,648.61 | | | 5.89 | | | | | 1,721,654.50 | |
| 长兴鑫宇企业管理咨询合伙企业(有限合伙) | 10,183.802.55 | | 10,000.000.00 | 348,169.79 | | | | | 531,972.34 | |
| 杭州广淇企业管理咨询合伙企业(有限合伙) | 1,035,059.74 | | 1,000,000.00 | 400,966.10 | | | | | 436,025.84 | |
| 杭州汇尚企业管理咨询合伙企业(有限合伙) | 99,986.36 | | 100,000.00 | 5,852.38 | | | | | 5,838.74 | |
| 杭州舟宇企业管理咨询 | 10,000.00 | | 10,000.00 | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | |
|--------------|----------------|----------------|---------------|---------------|--|--|--|--|---------------|------------------|--|
| 咨询合伙企业（有限合伙） | | | | | | | | | | | |
| 小计 | 363,762,215.21 | 536,410,000.00 | 16,608,229.00 | 28,991,576.24 | | | | | 9,401,463.90 | 921,957,026.35 | |
| 合计 | 585,185,214.98 | 536,410,000.00 | 16,608,229.00 | 92,184,076.63 | | | | | 11,787,139.44 | 1,208,958,202.05 | |

其他说明

注1、公司对贵宇投资尚未缴纳出资，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；

注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；

注3、其他权益变动系对信宇房产的逆流交易转回及转让广科生物部分股权产生损益；

注4、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 | 58,863,601.72 | 60,826,114.32 |
| 合计 | 58,863,601.72 | 60,826,114.32 |

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 | 50,215,380.62 | 14,225,931.65 | | 64,441,312.27 |
| 2.本期增加金额 | 1,543,310.14 | 430,002.98 | | 1,973,313.12 |
| (1) 计提或摊销 | 1,543,310.14 | 430,002.98 | | 1,973,313.12 |
| | | | | |
| 3.本期减少金额 | | | | |
| (1) 处置 | | | | |
| (2) 其他转出 | | | | |
| | | | | |
| 4.期末余额 | 51,758,690.76 | 14,655,934.63 | | 66,414,625.39 |
| 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 | 81,985,739.06 | 23,566,551.89 | | 105,552,290.95 |
| 2.期初账面价值 | 83,529,049.20 | 23,996,554.87 | | 107,525,604.07 |

13、固定资产

单位：元

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|------|---------------|---------------|
| 固定资产 | 30,570,456.27 | 16,052,096.36 |

| | | |
|----|---------------|---------------|
| 合计 | 30,570,456.27 | 16,052,096.36 |
|----|---------------|---------------|

(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 | 22,165,210.07 | 12,101,406.71 | 1,642,284.17 | 55,919,706.19 |
| 2.本期增加金额 | 40,055,062.50 | 40,000.00 | 568,309.82 | | 40,663,372.32 |
| (1) 购置 | | | 118,611.82 | | 118,611.82 |
| (2) 在建工程转入 | | | | | |
| (3) 企业合并增加 | 40,055,062.50 | 40,000.00 | 449,698.00 | | 40,544,760.50 |
| 3.本期减少金额 | 23,508,665.81 | 1,828,587.79 | 17,537.48 | | 25,354,791.08 |
| (1) 处置或报废 | 23,508,665.81 | 1,828,587.79 | 17,537.48 | | 25,354,791.08 |
| 4.期末余额 | 36,557,201.93 | 20,376,622.28 | 12,652,179.05 | 1,642,284.17 | 71,228,287.43 |
| 二、累计折旧 | | | | | |
| 1.期初余额 | 10,294,138.01 | 18,227,581.04 | 9,703,606.61 | 1,642,284.17 | 39,867,609.83 |
| 2.本期增加金额 | 4,446,103.53 | 628,705.91 | 788,779.89 | | 5,863,589.33 |
| (1) 计提 | 483,995.10 | 595,142.91 | 361,566.97 | | 1,440,704.98 |
| (2) 企业合并增加 | 3,962,108.43 | 33,563.00 | 427,212.92 | | 4,422,884.35 |
| 3.本期减少金额 | 3,675,407.30 | 1,397,960.70 | | | 5,073,368.00 |
| (1) 处置或报废 | 3,675,407.30 | 1,397,960.70 | | | 5,073,368.00 |
| 4.期末余额 | 11,064,834.24 | 17,458,326.25 | 10,492,386.50 | 1,642,284.17 | 40,657,831.16 |
| 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 | 25,492,367.69 | 2,918,296.03 | 2,159,792.55 | | 30,570,456.27 |
| 2.期初账面价值 | 9,716,667.23 | 3,937,629.03 | 2,397,800.10 | | 16,052,096.36 |

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 | | | 4,143,232.30 | 14,786,906.89 |
| 2.本期增加金额 | 1,851,426.04 | | | 2,160,477.52 | 4,011,903.56 |
| (1) 购置 | | | | 2,160,477.52 | 2,160,477.52 |
| (2) 内部研发 | | | | | |
| (3) 企业合并增加 | 1,851,426.04 | | | | 1,851,426.04 |
| 3.本期减少金额 | | | | | |
| (1) 处置 | | | | | |
| 4.期末余额 | 12,495,100.63 | | | 6,303,709.82 | 18,798,810.45 |
| 二、累计摊销 | | | | | |
| 1.期初余额 | 4,424,339.42 | | | 3,682,610.58 | 8,106,950.00 |
| 2.本期增加金额 | 76,768.96 | | | 120,183.90 | 196,952.86 |
| (1) 计提 | 76,768.96 | | | 120,183.90 | 196,952.86 |
| 3.本期减少金额 | | | | | |
| (1) 处置 | | | | | |
| 4.期末余额 | 4,501,108.38 | | | 3,802,794.48 | 8,303,902.86 |
| 三、减值准备 | | | | | |
| 1.期初余额 | | | | | |
| 2.本期增加金额 | | | | | |
| (1) 计提 | | | | | |
| 3.本期减少金额 | | | | | |
| (1) 处置 | | | | | |
| 4.期末余额 | | | | | |
| 四、账面价值 | | | | | |
| 1.期末账面价值 | 7,993,992.25 | | | 2,500,915.34 | 10,494,907.59 |
| 2.期初账面价值 | 6,219,335.17 | | | 460,621.72 | 6,679,956.89 |

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 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 |
| 安诺康养 | 0.00 | 645,611.03 | | | | 645,611.03 |
| 合计 | 1,396,607.14 | 645,611.03 | | | | 2,042,218.17 |

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 | 1,651,878.64 | | 927,878.96 | | 723,999.68 |
| 合计 | 1,651,878.64 | | 927,878.96 | | 723,999.68 |

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 | 192,797,848.60 | 48,199,462.26 | 163,494,981.29 | 40,873,745.33 |
| 内部交易未实现利润 | 21,319,101.46 | 5,329,775.37 | 17,837,822.92 | 4,459,455.73 |
| 可抵扣亏损 | 453,842,825.43 | 113,460,706.28 | 400,135,247.91 | 100,026,163.92 |
| 已计提未缴纳土地增值 税 | 475,062,419.24 | 118,765,604.82 | 500,877,460.08 | 125,219,365.02 |
| 暂未取得发票税务纳税 调增的成本费用 | | | 2,566,061.32 | 641,515.33 |
| 其他 | 3,416,450.00 | 854,112.50 | | |
| 合计 | 1,146,438,644.73 | 286,609,661.23 | 1,084,911,573.52 | 271,220,245.33 |

(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 | 273,238,735.50 | 68,309,683.88 | 208,097,979.90 | 52,024,494.98 |
| 交易性金融资产公允价值变动 | 2,580,000.00 | 645,000.00 | 1,750,000.00 | 437,500.00 |
| 合计 | 275,818,735.50 | 68,954,683.88 | 209,847,979.90 | 52,461,994.98 |

(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 | 67,072,907.36 | 93,388,022.57 |
| 可抵扣亏损 | 102,584,091.07 | 252,463,271.35 |
| 收到当期一次性纳税且计入递延收益的政府补助 | 68,000.00 | 88,000.00 |
| 合计 | 169,724,998.43 | 345,939,293.92 |

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 |
| 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 | 89,371,886.74 | | 89,371,886.74 | 35,618,755.36 | | 35,618,755.36 |
| 预缴城建税 | 8,073,049.78 | | 8,073,049.78 | 3,342,803.35 | | 3,342,803.35 |
| 预缴教育税附加 | 3,757,902.22 | | 3,757,902.22 | 2,338,705.95 | | 2,338,705.95 |
| 预缴地方教育税附加 | 2,505,268.13 | | 2,505,268.13 | 171,537.60 | | 171,537.60 |
| 预缴所得税 | 63,395,470.40 | | 63,395,470.40 | | | |
| 预交增值税 | 186,167,977.02 | | 186,167,977.02 | 108,830,095.72 | | 108,830,095.72 |
| 对非盈利组织投资 | | | | 100,000.00 | | 100,000.00 |
| 其他 | 354,076.04 | | 354,076.04 | | | |
| 合计 | 393,181,316.33 | | 393,181,316.33 | 189,957,583.98 | | 189,957,583.98 |

其他说明：

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 | 32,290,000.00 | 47,067,500.00 |
| 合计 | 32,290,000.00 | 47,067,500.00 |

短期借款分类的说明：

20、交易性金融负债

单位：元

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|---------------------------|--------------|------|
| 其中： | | |
| 指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 | 3,416,450.00 | |
| 其中： | | |
| 套期保值持仓公允价值变动 | 3,416,450.00 | |
| 合计 | 3,416,450.00 | |

其他说明：

21、应付票据

单位：元

| 种类 | 期末余额 | 期初余额 |
|--------|----------------|----------------|
| 商业承兑汇票 | 122,750,000.00 | 100,000,000.00 |
| 银行承兑汇票 | 588,096,000.00 | 316,743,634.56 |
| 合计 | 710,846,000.00 | 416,743,634.56 |

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

22、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） | 701,197,115.92 | 766,975,006.19 |
| 1-2 年（含 2 年） | 44,065,187.08 | 44,130,321.82 |
| 2-3 年（含 3 年） | 6,985,225.59 | 6,262,851.94 |

| | | |
|------|----------------|----------------|
| 3年以上 | 41,591,239.16 | 41,266,514.42 |
| 合计 | 793,838,767.75 | 858,634,694.37 |

23、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 | 11,257,836.72 | 11,076,476.28 |
| 合计 | 11,257,836.72 | 11,076,476.28 |

24、合同负债

单位：元

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|------|------------------|------------------|
| 预收货款 | 6,018,188,776.24 | 4,659,637,146.83 |
| 合计 | 6,018,188,776.24 | 4,659,637,146.83 |

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 | 1,358,551,629.41 | 报告期预售项目增加。 |
| 合计 | 1,358,551,629.41 | —— |

25、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 | 25,299,171.36 | 51,985,331.06 | 72,126,186.32 | 5,158,316.10 |
| 二、离职后福利-设定提存计划 | 6,013.31 | 1,910,837.96 | 1,911,388.96 | 5,462.31 |
| 合计 | 25,305,184.67 | 53,896,169.02 | 74,037,575.28 | 5,163,778.41 |

(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 | 22,621,036.26 | 46,149,290.43 | 66,274,236.08 | 2,496,090.61 |

| | | | | |
|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| 2、职工福利费 | 264,637.66 | 1,684,798.32 | 1,683,263.97 | 266,172.01 |
| 3、社会保险费 | 24,162.80 | 1,856,834.24 | 1,854,331.51 | 26,665.53 |
| 其中：医疗保险费 | 23,223.02 | 1,794,098.81 | 1,794,232.81 | 23,089.02 |
| 工伤保险费 | 287.00 | 24,019.14 | 24,026.74 | 279.40 |
| 生育保险费 | 652.78 | 652.87 | 840.47 | 465.18 |
| 其他 | 0.00 | 38,063.42 | 35,231.49 | 2,831.93 |
| 4、住房公积金 | 1,332.00 | 2,211,697.40 | 2,213,029.40 | 0.00 |
| 5、工会经费和职工教育经费 | 2,388,002.64 | 82,710.67 | 101,325.36 | 2,369,387.95 |
| 合计 | 25,299,171.36 | 51,985,331.06 | 72,126,186.32 | 5,158,316.10 |

(3) 设定提存计划列示

单位：元

| 项目 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|----------|----------|--------------|--------------|----------|
| 1、基本养老保险 | 5,673.14 | 1,855,712.28 | 1,856,244.28 | 5,141.14 |
| 2、失业保险费 | 340.17 | 55,125.68 | 55,144.68 | 321.17 |
| 合计 | 6,013.31 | 1,910,837.96 | 1,911,388.96 | 5,462.31 |

其他说明：

26、应交税费

单位：元

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|---------|----------------|----------------|
| 增值税 | 23,602,873.49 | 12,004,827.79 |
| 消费税 | 0.00 | 0.00 |
| 企业所得税 | 37,548,000.76 | 82,303,623.90 |
| 个人所得税 | 460,551.22 | 885,757.47 |
| 城市维护建设税 | 270,331.24 | 299,623.16 |
| 土地增值税 | 505,526,000.62 | 501,985,990.13 |
| 房产税 | 78,536.59 | 503,857.48 |
| 土地使用税 | 34,148.10 | 1,236,479.42 |
| 印花税 | 149,149.27 | 299,573.94 |
| 教育费附加 | 42,466.01 | 147,247.08 |
| 地方教育费附加 | 30,917.74 | 96,563.23 |
| 水利基金 | 8,709.99 | 12,489.54 |
| 其他 | 6,723.75 | 7,567.23 |

| | | |
|----|----------------|----------------|
| 合计 | 567,758,408.78 | 599,783,600.37 |
|----|----------------|----------------|

其他说明：

27、其他应付款

单位：元

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-------|------------------|------------------|
| 应付股利 | 61,931,534.00 | |
| 其他应付款 | 1,684,541,836.69 | 1,717,982,795.52 |
| 合计 | 1,746,473,370.69 | 1,717,982,795.52 |

(1) 应付股利

单位：元

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-------|---------------|------|
| 普通股股利 | 61,931,534.00 | |
| 合计 | 61,931,534.00 | |

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

(2) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|--------|------------------|------------------|
| 往来款 | 1,572,405,595.36 | 1,606,422,105.29 |
| 预提费用 | 853,399.74 | 2,580,686.90 |
| 购房意向金 | 24,456,975.71 | 6,721,542.71 |
| 押金及保证金 | 59,237,089.40 | 78,819,294.80 |
| 代扣代缴款项 | 9,816,409.16 | 17,001,430.98 |
| 暂扣款 | 3,195,803.10 | 4,550,301.15 |
| 其他 | 14,576,564.22 | 1,887,433.69 |
| 合计 | 1,684,541,836.69 | 1,717,982,795.52 |

28、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 | 559,128,674.82 | 231,262,116.14 |
| 合计 | 559,128,674.82 | 231,262,116.14 |

其他说明：

29、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 | 341,727,272.03 | 388,197,266.81 |
| 合计 | 341,727,272.03 | 388,197,266.81 |

短期应付债券的增减变动：

30、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 | 300,319,738.67 | 457,274,649.34 |
| 抵押借款 | 2,370,971,664.88 | 1,958,015,998.73 |
| 合计 | 2,671,291,403.55 | 2,415,290,648.07 |

长期借款分类的说明：

其他说明，包括利率区间：

31、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 | 17,555,839.03 | 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 | 17,555,839.03 | 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：

32、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 | 88,000.00 | | 20,000.00 | 68,000.00 | 与资产相关的政府 |

| | | | | | |
|----|-----------|--|-----------|-----------|----|
| | | | | | 补助 |
| 合计 | 88,000.00 | | 20,000.00 | 68,000.00 | -- |

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 | 20,000.00 | | 20,000.00 | | | | 0.00 | 与资产相关 |
| 小营健康园装修补助 | 68,000.00 | | | | | | 68,000.00 | 与资产相关 |

其他说明：

33、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 | 112,613,487.28 | 38,669,257.24 |
| 合计 | 112,613,487.28 | 38,669,257.24 |

其他说明：

34、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：

35、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） | 847,426,819.79 | 7,064.77 | | 847,433,884.56 |
| 合计 | 847,426,819.79 | 7,064.77 | | 847,433,884.56 |

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

公司原持有杭州西宇100%股权，将持有杭州西宇的0.36%股权转让给舟山众赢股权投资合伙企业（有限合

伙)，共同开发富阳区银湖14-B号地块住宅项目。股权变更后，公司持有杭州西宇的股权下降至99.64%，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7,064.77元。

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 | 241,658,206.90 | | | 241,658,206.90 |
| 合计 | 241,658,206.90 | | | 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：

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 | 1,776,676,901.71 | 1,564,673,333.30 |
| 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 | 1,776,676,901.71 | 1,564,673,333.30 |
| 加：本期归属于母公司所有者的净利润 | 177,482,886.33 | 50,988,469.09 |
| 应付普通股股利 | 61,931,534.00 | 61,931,534.00 |
| 期末未分配利润 | 1,892,228,254.04 | 1,553,730,268.39 |

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 | 3,410,774,126.14 | 3,104,829,073.43 | 1,727,419,151.84 | 1,493,387,392.42 |
| 其他业务 | 3,801,502.39 | 797,667.49 | 119,424.10 | 119,424.01 |
| 合计 | 3,414,575,628.53 | 3,105,626,740.92 | 1,727,538,575.94 | 1,493,506,816.43 |

与履约义务相关的信息：

公司履约义务主要为尚未达到房地产销售合同约定交付日期的销售合同。

其他说明

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

于2021年06月30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601,818.88万元，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

报告期内确认收入金额前五的项目信息：

单位：元

| 序号 | 项目名称 | 收入金额 |
|----|----------|------------------|
| 1 | 广宇碧桂园*溪谷 | 1,026,604,015.24 |
| 2 | 东港空间 | 562,130,185.99 |
| 3 | 锦江府 | 60,342,895.44 |
| 4 | 星湖名郡 | 48,283,809.52 |
| 5 | 澜湾府邸 | 40,517,244.96 |

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 | 3,273,302.85 | 1,457,116.27 |
| 教育费附加 | 1,641,802.67 | 627,579.15 |
| 房产税 | 2,955,335.49 | 2,579,936.25 |
| 土地使用税 | 1,606,049.08 | 786,988.99 |
| 车船使用税 | 9,300.00 | 6,224.88 |
| 印花税 | 3,177,089.98 | 1,602,884.63 |
| 地方教育附加 | 1,098,524.55 | 418,390.09 |
| 土地增值税 | 64,024,084.54 | 32,398,057.41 |
| 其他 | 32,504.66 | |
| 合计 | 77,817,993.82 | 39,877,177.67 |

其他说明：

40、销售费用

单位：元

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|-----|--------------|--------------|
| 广告费 | 2,852,045.67 | 5,387,113.92 |

| | | |
|--------|---------------|---------------|
| 业务宣传费 | 3,210,598.00 | 2,650,855.80 |
| 工资 | 12,151,219.86 | 7,131,067.66 |
| 展览费 | 1,269,246.29 | 345,756.93 |
| 办公费 | 1,719,277.79 | 3,145,788.77 |
| 佣金 | 9,762,247.43 | 7,772,027.68 |
| 物业费 | 1,130,866.81 | 1,348,582.59 |
| 水电费 | 761,864.31 | 647,953.27 |
| 社保及公积金 | 593,023.10 | 344,158.75 |
| 物流费 | 12,104,383.23 | 16,020,521.65 |
| 其他 | 3,039,292.98 | 3,242,628.97 |
| 合计 | 48,594,065.47 | 48,036,455.99 |

其他说明：

41、管理费用

单位：元

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|-------|---------------|---------------|
| 工资 | 25,009,354.21 | 13,703,481.88 |
| 咨询费 | 5,507,509.59 | 4,233,697.97 |
| 办公费 | 2,641,713.82 | 2,237,574.26 |
| 劳动保险费 | 4,567,563.76 | 2,728,664.53 |
| 业务招待费 | 3,844,628.38 | 2,933,680.01 |
| 折旧 | 1,124,310.50 | 1,146,653.78 |
| 差旅费 | 502,832.27 | 439,312.19 |
| 电话汽车费 | 912,215.82 | 861,743.77 |
| 其他 | 4,814,138.63 | 11,591,050.76 |
| 合计 | 48,924,266.98 | 39,875,859.15 |

其他说明：

42、财务费用

单位：元

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|--------|---------------|---------------|
| 利息支出 | 21,015,849.83 | 19,165,269.24 |
| 减：利息收入 | 7,898,967.27 | 6,238,413.53 |
| 汇兑损益 | 5,720.39 | -367,561.61 |

| | | |
|----|---------------|---------------|
| 其他 | 2,420,027.04 | 2,286,924.64 |
| 合计 | 15,542,629.99 | 14,846,218.74 |

其他说明：

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 | 1,455,029.70 | 948,975.73 |
| 税收返还 | - | 789,421.68 |

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 | 92,184,076.63 | -186,759.07 |
| 处置长期股权投资产生的投资收益 | 14,062,450.54 | -3,664.51 |
| 交易性金融资产在持有期间的投资收益 | 2,308,780.61 | 2,625,242.67 |
| 合计 | 108,555,307.78 | 2,434,819.09 |

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 | 2,580,000.00 | - |
| 套期工具及被套期项目 | 1,264,665.67 | 2,073,493.66 |
| 其他非流动金融资产 | -1,962,512.60 | - |
| 合计 | 1,882,153.07 | 2,073,493.66 |

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 | -24,264,240.23 | -11,912,593.32 |
| 应收账款坏账损失 | -173,873.12 | 700,957.78 |
| 发放贷款及垫款减值损失 | -9,750.00 | -276,397.08 |

| | | |
|----|----------------|----------------|
| 合计 | -24,447,863.35 | -11,488,032.62 |
|----|----------------|----------------|

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 | -1,530,537.11 | 1,606,646.40 |
| 合计 | -1,530,537.11 | 1,606,646.40 |

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 |
|-----------|-----------|-------|
| 固定资产处置利得 | 36,817.81 | |

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 | 50,783.30 | | 50,783.30 |
| 违约金 | 232,996.00 | 387,000.00 | 232,996.00 |
| 其他 | 292,142.26 | 5,000.00 | 292,142.26 |
| 合计 | 575,921.56 | 392,000.00 | 575,921.56 |

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 |
|------------|----------|----------|--|----------------|------------|------------|------------|-----------------|
| 稳岗就 业补贴 | | 补助 | 因承担国家为保障某种公用事业或社会必 要产品供应或价格控制职能而获得的补助 | 否 | 否 | 19,860.08 | | 与收益相关 |
| 其他 | | 补助 | 因承担国家为保障某种公用事业或社会必 要产品供应或价格控制职能而获得的补助 | 否 | 否 | 31,783.30 | | 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 额 |
|---------|--------------|--------------|-------------------|
| 对外捐赠 | 610,000.00 | 2,634,000.00 | 610,000.00 |
| 罚款滞纳金支出 | 703,734.26 | 1,216,724.20 | 703,734.26 |
| 水利基金 | 93.58 | 19,760.53 | 93.58 |
| 其他 | 58,638.81 | 19,105.72 | 58,638.81 |
| 合计 | 1,372,466.65 | 3,889,590.45 | 1,372,466.65 |

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 | 26,418,688.52 | 18,454,201.32 |
| 递延所得税费用 | 1,742,629.72 | 3,012,669.94 |
| 合计 | 28,161,318.24 | 21,466,871.26 |

(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 | 202,916,830.41 |
| 按法定/适用税率计算的所得税费用 | 50,729,207.60 |
| 子公司适用不同税率的影响 | -62,566.91 |
| 调整以前期间所得税的影响 | 542,542.39 |
| 非应税收入的影响 | -23,046,019.16 |
| 不可抵扣的成本、费用和损失的影响 | 26,581.10 |
| 使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响 | -614,149.73 |
| 本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响 | 585,722.95 |
| 所得税费用 | 28,161,318.24 |

其他说明

52、现金流量表项目
(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|------|----------------|----------------|
| 利息收入 | 9,796,876.15 | 7,593,411.76 |
| 暂收款 | 175,234,559.11 | 408,070,183.77 |
| 保证金 | 9,689,837.88 | 24,967,597.94 |
| 其他 | 73,725,270.64 | 2,473,095.03 |
| 合计 | 268,446,543.78 | 443,104,288.50 |

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 | 42,223,684.51 | 557,667,733.27 |
| 保证金 | 32,460,430.91 | 8,671,142.42 |
| 业务招待费 | 4,031,864.71 | 3,315,235.86 |
| 办公费 | 3,939,948.17 | 5,187,666.42 |
| 差旅费 | 469,174.01 | 512,407.84 |
| 广告费 | 3,060,707.76 | 3,967,119.44 |
| 业务宣传费 | 2,324,946.93 | 5,905,406.88 |
| 电话汽车 | 1,757,202.22 | 863,297.91 |
| 其他 | 77,292,490.30 | 3,626,120.45 |
| 合计 | 167,560,449.52 | 589,716,130.49 |

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|----------|----------------|--------------|
| 按揭保证金及利息 | 0.00 | 7,075,500.00 |
| 往来款 | 110,642,573.30 | |
| 合计 | 110,642,573.30 | 7,075,500.00 |

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|----------|----------------|----------------|
| 按揭保证金 | | 4,547,025.42 |
| 支付受限货币资金 | 200,000,000.00 | 200,000,000.00 |
| 往来款 | 66,310,681.00 | |
| 合计 | 266,310,681.00 | 204,547,025.42 |

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|-----|----------------|-------|
| 往来款 | 259,200,000.00 | |
| 合计 | 259,200,000.00 | |

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|--------|----------------|---------------|
| 票据保证金 | 34,498,233.27 | 68,484,031.56 |
| 少数股东减资 | 2,000,000.00 | 12,532,000.00 |
| 往来款 | 533,274,025.46 | |
| 合计 | 569,772,258.73 | 81,016,031.56 |

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

53、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 | 174,755,512.17 | 64,255,941.40 |
| 加：资产减值准备 | 25,978,400.46 | 9,881,386.22 |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、 | 3,445,237.46 | 3,257,033.64 |

| | | |
|----------------------------------|-------------------|------------------|
| 生产性生物资产折旧 | | |
| 使用权资产折旧 | | |
| 无形资产摊销 | 185,166.92 | 192,518.40 |
| 长期待摊费用摊销 | 927,878.96 | 819,976.61 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列） | -36,817.81 | 7,858.23 |
| 固定资产报废损失（收益以“－”号填列） | | -91,013.35 |
| 公允价值变动损失（收益以“－”号填列） | -1,882,153.07 | -79,380.51 |
| 财务费用（收益以“－”号填列） | 21,195,412.06 | 14,846,218.74 |
| 投资损失（收益以“－”号填列） | -108,555,307.78 | -2,434,819.09 |
| 递延所得税资产减少（增加以“－”号填列） | -14,750,059.18 | -68,652,190.25 |
| 递延所得税负债增加（减少以“－”号填列） | 16,492,688.90 | 14,326,078.69 |
| 存货的减少（增加以“－”号填列） | -1,258,908,401.19 | -891,920,718.12 |
| 经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列） | -10,821,767.88 | 313,338,867.15 |
| 经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列） | 1,946,535,656.75 | 1,098,876,839.95 |
| 其他 | | -821,191.92 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 794,561,446.77 | 555,803,405.79 |
| 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 | 1,698,687,996.42 | 1,819,810,414.00 |
| 减：现金的期初余额 | 1,223,246,063.94 | 1,366,808,568.29 |
| 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 | 475,441,932.48 | 453,001,845.71 |

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

单位：元

| | 金额 |
|-------------------------|----------------|
| 本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物 | 270,323,300.00 |
| 减：购买日子公司持有的现金及现金等价物 | 216,170,033.26 |
| 取得子公司支付的现金净额 | 54,153,266.74 |

其他说明：

(3) 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 | 1,698,687,996.42 | 1,223,246,063.94 |
| 其中：库存现金 | 182,911.50 | 166,628.36 |
| 可随时用于支付的银行存款 | 1,690,959,864.13 | 1,813,695,992.14 |
| 可随时用于支付的其他货币资金 | 7,545,220.79 | 5,947,793.50 |
| 三、期末现金及现金等价物余额 | 1,698,687,996.42 | 1,223,246,063.94 |

其他说明：

54、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 | 431,560,896.49 | 保证金、诉讼冻结。 |
| 应收票据 | 0.00 | |
| 存货 | 5,634,151,252.81 | 借款抵押。 |
| 固定资产 | 9,112,720.48 | 借款抵押。 |
| 投资性房地产 | 104,847,192.79 | 借款抵押。 |
| 合计 | 6,179,672,062.57 | -- |

其他说明：

55、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

单位：元

| 项目 | 期末外币余额 | 折算汇率 | 期末折算人民币余额 |
|----|--------|------|-----------|
|----|--------|------|-----------|

| | | | |
|-------|--------------|--------|--------------|
| 货币资金 | -- | -- | |
| 其中：美元 | 881,020.94 | 6.4601 | 5,691,483.37 |
| 应收账款 | -- | -- | |
| 其中：美元 | 1,454,071.05 | 6.4601 | 9,393,444.38 |
| 长期借款 | -- | -- | |
| 其中：美元 | | | |
| 预收账款 | | | |
| 其中：美元 | 182,034.94 | 6.4601 | 1,175,963.92 |

其他说明：

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

适用 不适用

56、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 |
|--------|--------------|-------|--------------|
| 税收返还 | 1,455,029.70 | 其他收益 | 1,455,029.70 |
| 稳岗就业补贴 | 19,860.08 | 营业外收入 | 19,860.08 |
| 其他 | 31,783.30 | 营业外收入 | 31,783.30 |

(2) 政府补助退回情况

适用 不适用

其他说明：

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

| 被购买方名称 | 股权取得时点 | 股权取得成本 | 股权取得比例 | 股权取得方式 | 购买日 | 购买日的确定依据 | 购买日至期末被购买方的收入 | 购买日至期末被购买方的净利润 |
|--------|--------|--------|--------|--------|-----|----------|---------------|----------------|
| | | | | | | | | |

| | | | | | | | | |
|------|-----------------|----------------|---------|----------------|-----------------|-------------|---------------|---------------|
| 安诺康养 | 2021年03月 16日 | 58,523,300.00 | 100.00% | 非同一控制 下企业合并 | 2021年03月 16日 | 已完成股权 收购 | 18,016,527.11 | -2,291,576.43 |
| 杭州毓祝 | 2021年04月 23日 | 211,800,000.00 | 50.00% | 非同一控制 下企业合并 | 2021年04月 23日 | 已完成股权 收购 | 0.00 | -28,365.43 |

其他说明：

(2) 合并成本及商誉

单位：元

| 合并成本 | 安诺康养 | 杭州毓祝 |
|-----------------------------|---------------|----------------|
| --现金 | 58,523,300.00 | 211,800,000.00 |
| 合并成本合计 | 58,523,300.00 | 211,800,000.00 |
| 减：取得的可辨认净资产公允价值份额 | 57,877,688.97 | 211,800,000.00 |
| 商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额 | 645,611.03 | 0.00 |

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

大额商誉形成的主要原因：

其他说明：

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

| | 安诺康养 | | 杭州毓祝 | |
|---------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| | 购买日公允价值 | 购买日账面价值 | 购买日公允价值 | 购买日账面价值 |
| 货币资金 | 4,730,033.26 | 4,730,033.26 | 211,800,000.00 | 211,800,000.00 |
| 应收款项 | 68,834,720.50 | 68,834,720.50 | | |
| 存货 | 17,627,907.55 | 16,031,207.55 | | |
| 固定资产 | 37,871,680.65 | 27,415,580.65 | | |
| 无形资产 | 1,851,426.04 | 1,851,426.04 | | |
| 递延所得税资产 | 639,356.72 | 639,356.72 | | |
| 借款 | 10,000,000.00 | 10,000,000.00 | | |
| 应付款项 | 8,042,613.30 | 8,042,613.30 | | |
| 应付票据 | 20,000,000.00 | 20,000,000.00 | | |
| 预收款项 | 34,741,103.25 | 34,741,103.25 | | |
| 应交税费 | 533,719.20 | 533,719.20 | | |
| 净资产 | 57,877,688.97 | 45,824,888.97 | 211,800,000.00 | 211,800,000.00 |
| 取得的净资产 | 57,877,688.97 | 45,824,888.97 | 211,800,000.00 | 211,800,000.00 |

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

安诺康养可辨认资产、负债公允价值经第三方资产评估机构评估。

企业合并中承担的被购买方的或有负债：无。

其他说明：

(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

是 否

2、其他原因的合并范围变动

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

本报告期由于新设子公司导致新增合并单位4家，分别为：杭州广锦房地产开发有限公司、杭州广郡房地产开发有限公司、宁波广宇物业服务有限公司、宁波安诺养老产业发展有限公司。

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 (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 | 杭州 | 杭州 | 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 | 36.00% | 40.00% | 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 |
| 上海聿杰(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5) | 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 | 99.64% | | 设立 |

| | | | | | | |
|----------|----|----|---------------|---------|---------|------------|
| 杭州夏宇(注6) | 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 |
| 杭州广锦 | 杭州 | 杭州 | 企业管理咨询 | 100.00% | | 设立 |
| 杭州广郡 | 杭州 | 杭州 | 企业管理咨询 | 100.00% | | 设立 |
| 宁波物业 | 宁波 | 宁波 | 物业服务 | | 100.00% | 设立 |
| 安诺养老 | 宁波 | 宁波 | 养老服务 | | 100.00% | 设立 |
| 安诺康养 | 杭州 | 杭州 | 适老化改造 | | 100.00% | 非同一控制下企业合并 |
| 杭州毓祝(注7) | 杭州 | 杭州 | 房地产开发 | 50.00% | | 非同一控制下企业合并 |
| 绍兴新樾 | 绍兴 | 绍兴 | 房地产开发 | | 50.00% | 非同一控制下企业合并 |

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

注6: 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7: 公司持有杭州毓祝50%的股权, 根据一致行动协议, 公司享有杭州毓祝60%的股东会表决权。

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

对于纳入合并范围的重要的结构化主体, 控制的依据:

确定公司是代理人还是委托人的依据:

其他说明:

(2) 重要的非全资子公司

单位: 元

| 子公司名称 | 少数股东持股比例 | 本期归属于少数股东的损益 | 本期向少数股东宣告分派的股利 | 期末少数股东权益余额 |
|----------|----------|---------------|----------------|---------------|
| 上东房产 | 3.00% | 1,853,836.34 | 0.00 | 1,718,149.78 |
| 新昌广新 | 2.04% | 294,298.41 | 2,040,000.00 | 1,105,490.75 |
| 一石巨鑫 | 49.00% | 3,830,861.48 | 0.00 | 41,199,692.56 |
| 广园房产(注1) | 53.00% | 14,234,922.50 | 0.00 | 58,922,404.48 |

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明:

注1: 广园房产少数股东持有其53%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, 少数股东享有6.50%的股东会表决权。

其他说明：

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

| 子公司名称 | 期末余额 | | | | | | 期初余额 | | | | | |
|-------|----------------|--------------|----------------|----------------|--------------|----------------|------------------|---------------|------------------|------------------|---------------|------------------|
| | 流动资产 | 非流动资产 | 资产合计 | 流动负债 | 非流动负债 | 负债合计 | 流动资产 | 非流动资产 | 资产合计 | 流动负债 | 非流动负债 | 负债合计 |
| 上东房产 | 801,580,116.12 | 1,560,377.55 | 803,140,493.67 | 745,552,459.98 | 316,374.26 | 745,868,834.24 | 1,166,033,538.55 | 13,104,691.05 | 1,179,138,229.60 | 1,173,407,912.96 | 10,253,202.03 | 1,183,661,114.99 |
| 新昌广新 | 193,440,554.07 | 2,206,215.61 | 195,646,769.68 | 103,028,242.21 | 9,770,003.94 | 112,798,246.15 | 309,866,529.01 | 11,955,201.66 | 321,821,730.67 | 171,841,833.75 | 10,215,566.62 | 182,057,400.37 |
| 一石巨鑫 | 979,302,040.82 | 2,709,756.47 | 982,011,797.29 | 897,930,792.07 | 0.00 | 897,930,792.07 | 547,769,511.19 | 1,287,424.10 | 549,056,935.29 | 472,794,014.72 | 0.00 | 472,794,014.72 |
| 广园房产 | 438,819,073.11 | 1,627,408.47 | 440,446,481.58 | 331,142,609.55 | 7,030,867.04 | 331,142,609.55 | 969,745,528.27 | 274,340.73 | 970,019,869.00 | 883,782,603.30 | 1,921,261.97 | 885,703,865.27 |

单位：元

| 子公司名称 | 本期发生额 | | | | 上期发生额 | | | |
|-------|------------------|---------------|---------------|----------------|------------------|----------------|----------------|----------------|
| | 营业收入 | 净利润 | 综合收益总额 | 经营活动现金流量 | 营业收入 | 净利润 | 综合收益总额 | 经营活动现金流量 |
| 上东房产 | 562,130,185.99 | 61,794,544.82 | 61,794,544.82 | 111,563,763.74 | 6,825,104.91 | -11,063,242.69 | -11,063,242.69 | 87,917,188.33 |
| 新昌广新 | 60,342,895.44 | 43,084,193.23 | 43,084,193.23 | 95,491,770.09 | 1,473,049,800.59 | 165,624,133.51 | 165,624,133.51 | 11,681,268.14 |
| 一石巨鑫 | 1,539,808,435.19 | 7,818,084.65 | 7,818,084.65 | 97,096,905.44 | 2,679,207,788.11 | 9,585,907.12 | 8,751,357.12 | 218,831,397.22 |
| 广园房产 | 1,026,604,015.24 | 24,987,868.30 | 24,987,868.30 | 310,419,954.75 | 302,349,058.04 | 55,303,131.76 | 55,303,131.76 | 226,273,864.25 |

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

公司原持有杭州西宇100%股权，将持有杭州西宇的0.36%股权转让给舟山众赢股权投资合伙企业（有限合伙），共同开发富阳区银湖14-B号地块住宅项目。股权变更后，公司持有杭州西宇的股权下降至99.64%，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7,064.77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

| | 杭州西宇 |
|--------------------------|------------|
| --现金 | 360,000.00 |
| 购买成本/处置对价合计 | 360,000.00 |
| 减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额 | 352,935.23 |
| 差额 | 7,064.77 |
| 其中：调整资本公积 | 7,064.77 |

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 | |
| 杭州万广置业有限公司 | 杭州市 | 杭州市 | 房地产开发 | 47.00% | | 权益法 |

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

持有 20% 以下表决权但具有重大影响，或者持有 20% 或以上表决权但不具有重大影响的依据：

(2) 重要合营企业的主要财务信息

单位：元

| | 期末余额/本期发生额 | 期初余额/上期发生额 |
|----------------|----------------|----------------|
| | 杭州万广置业有限公司 | 杭州万广置业有限公司 |
| 流动资产 | 427,704,818.52 | 349,113,000.59 |
| 其中：现金和现金等价物 | 279,818.52 | 278,000.59 |
| 非流动资产 | 354,639,931.27 | 208,358,050.91 |
| 资产合计 | 782,344,749.79 | 557,471,051.50 |
| 流动负债 | 628,098,884.34 | 549,161,637.43 |
| 负债合计 | 628,098,884.34 | 549,161,637.43 |
| 归属于母公司股东权益 | 154,245,865.45 | 8,309,414.07 |
| 按持股比例计算的净资产份额 | 72,495,556.76 | 3,905,424.61 |
| --其他 | 5,334,158.52 | 5,334,158.52 |
| 对合营企业权益投资的账面价值 | 77,829,715.28 | 9,239,583.13 |
| 营业收入 | 0.00 | 0.00 |

| | | |
|-----------------|----------------|------------|
| 财务费用 | 345,428.98 | -328.28 |
| 所得税费用 | -86,357.25 | -37.91 |
| 净利润 | 145,936,451.38 | 246,800.57 |
| 终止经营的净利润 | 0.00 | 0.00 |
| 其他综合收益 | 0.00 | 0.00 |
| 综合收益总额 | 145,936,451.38 | 246,800.57 |
| 本年度收到的来自合营企业的股利 | 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 | 209,171,460.42 | 212,183,416.64 |
| 下列各项按持股比例计算的合计数 | -- | -- |
| --净利润 | -5,397,631.76 | -2,887.27 |
| --综合收益总额 | -5,397,631.76 | -2,887.27 |
| 联营企业： | -- | -- |
| 投资账面价值合计 | 921,957,026.35 | 363,762,215.21 |
| 下列各项按持股比例计算的合计数 | -- | -- |
| --净利润 | 28,991,576.24 | -835,135.18 |
| --综合收益总额 | 28,991,576.24 | -835,135.18 |

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 | 5,682,384.09 | 372,290.74 | 6,054,674.83 |

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39.11%，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。

（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2021年6月30日，在其他变量保持不变的情况下，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降100个基点，则本公司的净利润将减少或增加32,247,600.00元（2020年12月31日：26,467,872.00元）。管理层认为100个基点合理反映了下一年度利率可能发生变动的合理范围。

2. 汇率风险

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

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

| 项目 | 期末余额 | | | 上年年末余额 | | |
|------|--------------|------|--------------|--------------|------|--------------|
| | 美元折算后 | 其他外币 | 合计 | 美元折算后 | 其他外币 | 合计 |
| 货币资金 | 5,691,483.37 | | 5,691,483.37 | 7,311,833.61 | | 7,311,833.61 |
| 应收账款 | 9,393,444.38 | | 9,393,444.38 | 9,243,993.98 | | 9,243,993.98 |
| 预收账款 | 1,175,963.92 | | 1,175,963.92 | 0.00 | | 0.00 |

于2021年6月30日，在所有其他变量保持不变的情况下，如果人民币对美元升值或贬值5%，则公司将增加或减少净利润695,448.19元（2020年12月31日：827,791.38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 | | | 47,012,217.27 | 47,012,217.27 |
| （1）债务工具投资 | | | 32,682,217.27 | 32,682,217.27 |
| （2）权益工具投资 | | | 14,330,000.00 | 14,330,000.00 |
| （二）其他债权投资 | | | 3,427,585.09 | 3,427,585.09 |
| （三）其他权益工具投资 | | | 58,863,601.72 | 58,863,601.72 |
| 持续以公允价值计量的资产总额 | | | 109,303,404.08 | 109,303,404.08 |
| （六）交易性金融负债 | | | 3,416,450.00 | 3,416,450.00 |
| 衍生金融负债 | | | 3,416,450.00 | 3,416,450.00 |
| 持续以公允价值计量的负债总额 | | | 3,416,450.00 | 3,416,450.00 |
| 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 |
| 杭州广欣投资管理合伙企业（有限合伙） | 联营 |
| 杭州广铁投资管理合伙企业（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 |
| 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 |
| 杭州舟宇企业管理咨询合伙企业（有限合伙） | 联营 |
| 长兴鑫宇企业管理咨询合伙企业（有限合伙） | 联营 |
| 杭州广荟房地产开发有限公司 | 联营 |

其他说明

4、其他关联方情况

| 其他关联方名称 | 其他关联方与本企业关系 |
|-----------------|-----------------|
| 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 |

其他说明

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

| 关联方 | 关联交易内容 | 本期发生额 | 获批的交易额度 | 是否超过交易额度 | 上期发生额 |
|----------------|--------|---------------|---------------|----------|--------------|
| 浙江佳汇建筑设计股份有限公司 | 设计费 | 464,339.63 | 464,339.63 | 否 | 2,727,483.02 |
| 浙江信宇房地产开发有限公司 | 购买房产 | 65,442,479.05 | 68,714,600.00 | 否 | 0.00 |

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 |
|---------------|--------|--------------|-----------|
| 王鹤鸣 | 销售货物 | 0.00 | 67,350.00 |
| 绍兴广龙房地产开发有限公司 | 空调 | 0.00 | 23,099.00 |
| 浙江省杭州广宇慈善协会 | 销售货物 | 0.00 | 20,442.48 |
| 平海投资 | 销售货物 | 0.00 | 3,584.07 |
| 单康康 | 销售货物 | 0.00 | 24,375.00 |
| 华欣 | 销售房产 | 1,519,738.53 | 0.00 |

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 |
|------|----------------|------------------|------------------|------------|
| 广宇咨询 | 380,000,000.00 | 2016 年 12 月 28 日 | 2026 年 12 月 28 日 | 否 |
| 融晟置业 | 152,913,300.00 | 2019 年 09 月 27 日 | 2032 年 12 月 11 日 | 否 |
| 上东房产 | 210,500,000.00 | 2018 年 07 月 13 日 | 2021 年 05 月 12 日 | 是 |
| 上东房产 | 135,000,000.00 | 2021 年 04 月 07 日 | 2024 年 04 月 07 日 | 否 |
| 鼎融房产 | 100,000,000.00 | 2020 年 12 月 04 日 | 2023 年 02 月 17 日 | 否 |
| 绍兴广都 | 50,000,000.00 | 2020 年 05 月 15 日 | 2022 年 05 月 15 日 | 否 |
| 绍兴广玥 | 650,000,000.00 | 2021 年 06 月 15 日 | 2021 年 09 月 15 日 | 否 |
| 杭州冬宇 | 600,000,000.00 | 2020 年 04 月 24 日 | 2023 年 04 月 24 日 | 否 |
| 杭州西宇 | 580,000,000.00 | 2021 年 02 月 25 日 | 2024 年 05 月 21 日 | 否 |

| | | | | |
|-------|----------------|------------------|------------------|---|
| 龙宇商业 | 210,300,000.00 | 2019 年 03 月 29 日 | 2022 年 03 月 28 日 | 否 |
| 星涌置业 | 231,844,000.00 | 2020 年 11 月 25 日 | 2023 年 11 月 18 日 | 否 |
| 一石巨鑫 | 58,000,000.00 | 2020 年 10 月 27 日 | 2021 年 10 月 27 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 | 50,000,000.00 | 2020 年 12 月 10 日 | 2021 年 12 月 11 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 02 月 26 日 | 2021 年 01 月 13 日 | 是 |
| 一石巨鑫 | 60,000,000.00 | 2021 年 03 月 23 日 | 2022 年 03 月 16 日 | 否 |
| 广龙房产 | 75,000,000.00 | 2020 年 01 月 10 日 | 2023 年 05 月 29 日 | 否 |
| 黄山景扬 | 99,000,000.00 | 2021 年 06 月 08 日 | 2024 年 06 月 08 日 | 否 |
| 广宇安诺 | 5,000,000.00 | 2020 年 03 月 18 日 | 2021 年 03 月 17 日 | 是 |
| 广宇安诺 | 5,000,000.00 | 2021 年 03 月 12 日 | 2022 年 03 月 02 日 | 否 |
| 广宇安诺 | 10,000,000.00 | 2020 年 07 月 02 日 | 2021 年 07 月 01 日 | 否 |
| 久熙进出口 | 9,000,000.00 | 2020 年 04 月 22 日 | 2021 年 04 月 20 日 | 是 |
| 久熙进出口 | 9,000,000.00 | 2021 年 03 月 18 日 | 2021 年 11 月 22 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 10 日 | 2023 年 05 月 29 日 | 否 |
| 绍兴广玥 | 650,000,000.00 | 2021 年 06 月 15 日 | 2021 年 09 月 15 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 10 月 27 日 | 2021 年 10 月 27 日 | 否 |
| 浙江自贸区豪鑫股权投资合伙企业（有限合伙） | 50,000,000.00 | 2020 年 12 月 10 日 | 2021 年 12 月 11 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 |
| 浙江自贸区豪鑫股权投资合伙企业（有限合伙） | 60,000,000.00 | 2021 年 03 月 23 日 | 2022 年 03 月 16 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 | 是 |
| 杭州联鸣贸易有限公司 | 5,000,000.00 | 2021 年 03 月 12 日 | 2022 年 03 月 02 日 | 否 |
| 杭州联鸣贸易有限公司 | 10,000,000.00 | 2020 年 07 月 02 日 | 2021 年 07 月 01 日 | 否 |
| 杭州雷娜科技有限公司和杭州联鸣贸易有限公司 | 9,000,000.00 | 2020 年 04 月 22 日 | 2021 年 04 月 20 日 | 是 |
| 杭州雷娜科技有限公司和杭州联鸣贸易有限公司 | 9,000,000.00 | 2021 年 03 月 18 日 | 2021 年 11 月 22 日 | 否 |

关联担保情况说明

(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 | 214,815,559.00 | | | |
| 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 | | | |
| 杭州广轶投资管理合伙企业（有限合伙） | 2,104,620.33 | | | |
| 杭州绿城望溪房地产开发有限公司 | 133,100,133.34 | | | |
| 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有限公司 | 7,560,190.00 | | | |
| 长兴鑫宇企业管理咨询合伙企业（有限合伙） | 3,045,342.45 | | | |
| 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） | 1,904,572.00 | | | |
| 舟山众宇投资管理合伙企业（有限合伙） | 6,017,475.00 | | | |
| 浙江信宇房地产开发有限公司 | 25,000,000.00 | | | |
| 杭州广淇企业管理咨询合伙企业（有限合伙） | 696,263.01 | | | |
| 杭州汇尚企业管理咨询合伙企业（有限合伙） | 690,000.00 | | | |
| 拆出 | | | | |
| 杭州万广置业有限公司 | 146,488,082.22 | | | |
| 杭州毓惠企业管理有限公司 | 119,734,511.49 | | | |
| 杭州旭宇企业管理合伙企业（有限合伙） | 37,500.00 | | | |
| 杭州汇初企业管理咨询合伙企业（有限合伙） | 10,000.00 | | | |
| 杭州汇旭企业管理咨询合伙企业（有限合伙） | 10,000.00 | | | |
| 杭州汇钰企业管理咨询合伙企业（有限合伙） | 10,000.00 | | | |
| 杭州广荟房地产开发有限公司 | 35,157,250.00 | | | |

(4) 关键管理人员报酬

单位：元

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|-------|--------------|--------------|
| 董监高薪酬 | 2,998,515.00 | 2,436,585.00 |

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

| 项目名称 | 关联方 | 期末余额 | | 期初余额 | |
|-------|----------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| | | 账面余额 | 坏账准备 | 账面余额 | 坏账准备 |
| 应收账款 | 黄山景扬置业有限公司 | 82,584.60 | 4,129.23 | 0.00 | 0.00 |
| 应收账款 | 浙江信宇房地产开发有限公司 | 178,272.00 | 178,272.00 | 0.00 | 0.00 |
| 其他应收款 | 杭州全景医学影像诊断有限公司 | 0.00 | 0.00 | 725.00 | 362.50 |
| 其他应收款 | 杭州万广置业有限公司 | 146,488,082.22 | 44,897,896.11 | 253,048,082.22 | 44,288,296.11 |
| 其他应收款 | 绍兴广龙房地产开发有限公司 | 1,154.95 | 115.50 | 256,178.17 | 12,808.91 |
| 其他应收款 | 浙江信宇房地产开发有限公司 | 0.00 | 0.00 | 45,469,483.85 | 13,168,899.92 |
| 其他应收款 | 舟山聚宇投资管理合伙企业(有限合伙) | 3,183,789.00 | 159,189.45 | 162,226.00 | 8,111.30 |
| 其他应收款 | 杭州广淇企业管理咨询合伙企业(有限合伙) | 0.00 | 0.00 | 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) | 0.00 | 0.00 | 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) | 37,500.00 | 1,875.00 | 540,000.00 | 27,000.00 |
| 其他应收款 | 杭州毓惠企业管理有限公司 | 119,734,511.49 | 5,986,725.57 | 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) | 0.00 | 0.00 | 33,000.00 | 1,650.00 |
| 其他应收款 | 杭州汇初企业管理咨询合伙企业(有限合伙) | 10,000.00 | 500.00 | 0.00 | 0.00 |
| 其他应收款 | 杭州汇旭企业管理咨询合伙企业(有限合伙) | 10,000.00 | 500.00 | 0.00 | 0.00 |
| 其他应收款 | 杭州汇钰企业管理咨询合伙企业(有限合伙) | 10,000.00 | 500.00 | 0.00 | 0.00 |
| 其他应收款 | 杭州广荟房地产开发有限公司 | 35,157,250.00 | 1,757,862.50 | 0.00 | 0.00 |

(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 | 638,118.00 | 136,792.46 |
| 其他应付款 | 杭州贵宇投资管理有限公司 | 214,815,559.00 | 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 | 725,113.00 |
| 其他应付款 | 杭州广睿投资管理合伙企业（有限合伙） | 464,040.00 | 464,040.00 |
| 其他应付款 | 杭州广欣投资管理合伙企业（有限合伙） | 66,842.47 | 66,842.47 |
| 其他应付款 | 杭州广轶投资管理合伙企业（有限合伙） | 2,104,620.33 | 474,620.33 |
| 其他应付款 | 杭州绿城望溪房地产开发有限公司 | 133,100,133.34 | 133,100,133.34 |
| 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 | 7,560,190.00 | 21,160,190.00 |
| 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 | 50,000.00 |
| 其他应付款 | 舟山聚宇投资管理合伙企业（有限合伙） | 1,904,572.00 | 1,373,611.00 |
| 其他应付款 | 杭州兆宇企业管理合伙企业（有限合伙） | 0.00 | 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） | 0.00 | 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） | 3,045,342.45 | 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 | 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 | 6,017,475.00 |
| 其他应付款 | 浙江信宇房地产开发有限公司 | 25,000,000.00 | 0.00 |
| 其他应付款 | 杭州广淇企业管理咨询合伙企业(有限合伙) | 696,263.01 | 0.00 |
| 其他应付款 | 杭州汇尚企业管理咨询合伙企业（有限合伙） | 690,000.00 | 0.00 |
| 合同负债 | 王轶磊 | 55,045.87 | 55,045.87 |
| 合同负债 | 华欣 | 0.00 | 1,516,875.23 |
| 合同负债 | 白琳 | 2,055,786.24 | 0.00 |

7、关联方承诺

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

8、其他

十三、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2021年与北京同仁堂浙江医药有限公司续签租赁协议，将杭州市上城区平海路6-8号二层、12-14

号、岳王路20-26号商业用房续租给北京同仁堂浙江医药有限公司，租期为2021年4月至2026年4月，第一年租金为420万，第二年、第三年不递增，第四年起按上年租金的3%递增。

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

(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

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2021年6月30日，本公司及控股子公司为购买公司房产的客户提供阶段性保证的余额为177,340.91万元。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280.24万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。

2020年4月27日，广东中城建设集团有限公司（以下简称中城建）向广州市仲裁委员会（以下简称仲裁委员会）提出仲裁申请。请求子公司浙江广园房地产开发有限公司（以下简称浙江广园）支付天台溪谷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。截至本报告期末，仲裁委员会尚未对上述事项进行仲裁，公司银行存款被冻结24,250,000.00元。情况说明：中城建系天台溪谷项目工程总包单位，因自身原因未履行完施工合同，且浙江广园不存在应付未付的工程款。浙江广园已针对前述仲裁提出反请求。

2020年3月20日，浙江省三建建设集团有限公司（以下简称浙三建）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（以下简称浙江上东）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。截至本报告期末，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。情况说明：浙三建系东承府项目工程总包单位，其在项目保修期内拒不履行保修义务。浙江上东已针对前述诉讼提出反诉。

根据公司2019年12月27日第五届董事会第一百十八次会议决议公告，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。

根据公司2021年3月12日第六届董事会第四十二次会议决议公告，同意公司与杭州市城建开发集团有限公司按股权比例为联营子公司黄山景扬置业有限公司向银行申请35,000万元开发贷款提供同等条件的连带责任保证。

根据公司2021年6月9日第六届董事会第五十一次会议决议公告，同意公司为联营企业的联营企业子公司绍兴广玥房地产开发有限公司（以下简称“绍兴广玥”）向杭州星卓企业管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“杭州星卓”）借款118,450万元提供65,000万元的连带责任担保，并将持有的杭州广荟房地产开发有限公司9%股权质押给杭州星卓，绍兴广玥为公司上述连带责任担保提供反担保。

公司控股子公司上海丰杰银行账户余额1,324,298.27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。

3、其他

抵押事项

单位：元

| 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 | 80,000,000.00 | 广宇集团 | 长期借款 | 公司以账面原值为 40,110,305.38元，累计折旧为15,634,225.93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 | 112,000,000.00 | 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8,890,029.63元的投资性房地产、以账面原值为16,098,084.64元，累计折旧为6,985,364.16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 | 294,000,000.00 | 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。 |
| 上海丰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。 |
| 绍兴广都 | 中国建设银行股份有限公司新昌支行 | 抵押 | 150,000,000.00 | 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 | 抵押兼证 | 311,000,000.00 | 广宇咨询 | 长期借款 | 公司以账面原值为110,185,894.24元,累计摊销为 41,526,508.99 元，净值为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 | 中国华融资产管理股份有限公司浙江省分公司 | 抵押兼证 | 123,200,000.00 | 冬宇房产 | 长期借款 | 公司以账面原值为126,749,774.68元的存货向中国华融资产管理股份有限公司浙江省分公司抵押。 |

| 公司 | | | | | | |
|----------|--------------------|----------|----------------|------|------|--|
| 广宇集团融晟置业 | 交通银行杭州众安支行 | 抵押、质押兼保证 | 299,830,000.00 | 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。 |
| 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。 |
| 星涌置业 | 中国农业银行杭州之江支行 | 抵押、保证 | 579,610,000.00 | 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 |
| 西宇 | 上海浦东发展银行杭州文晖支行 | 抵押、保证 | 580,000,000.00 | 西宇 | 长期借款 | 公司以浙（2021）富阳区不动产权第0005465账面价值957,600,000.00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。 |
| 冬宇 | 上海浦东发展银行杭州文晖支行 | 抵押、保证 | 544,950,000.00 | 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。 |
| 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 | 公司以定期存单的形式为票据开立提供保证金，以100,000,000元定期存单进行质押。 |
| 一石巨鑫 | 上海银行股份有限公司杭州武林支行 | 质押 | 16,670,000.00 | 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6,670,000元定期存单进行质押。 |
| 一石巨鑫 | 上海银行股份有限公司杭州武林支行 | 质押 | 83,300,000.00 | 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33,320,000元定期存单进行质押。 |
| 一石巨鑫 | 上海银行股份有限公司杭州武林支行 | 质押 | 10,000,000.00 | 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10,000,000元定期存单进行质押。 |
| 一石巨鑫 | 上海银行股份有限公司杭州武林支行 | 质押 | 12,000,000.00 | 一石巨鑫 | 应付票据 | 公司以结构性存款的形式为票据开立提供保证金，以12,000,000元结构性存款进行质押。 |
| 一石巨鑫 | 北京银行股份有限公司杭州分行 | 质押 | 100,000,000.00 | 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100,000,000元结构性存款进行质押。 |
| 一石巨鑫 | 北京银行股份有限公司 | 质押 | 100,000,000.00 | 一石巨鑫 | 应付票据 | 公司以结构性存款的形式为票据开立提 |

| | | | | | | |
|--|----------|--|--|--|--|------------------------------|
| | 有限公司杭州分行 | | | | | 供保证金，以100,000,000元结构性存款进行质押。 |
|--|----------|--|--|--|--|------------------------------|

保证金事项

| 提供单位 | 银行名称 | 交易描述 | 金额 | 科目 |
|------|-----------------------|--------|---------------|--------|
| 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 |
| 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 |
| 黄山广宇 | 中国工商银行黄山城建支行 | 按揭保证金 | 15,485.16 | 其他货币资金 |
| 黄山广宇 | 中国工商银行黄山城建支行 | 按揭保证金 | 9,534.81 | 其他货币资金 |
| 黄山广宇 | 中国建设银行黄山分行营业部 | 按揭保证金 | 58,965.27 | 其他货币资金 |
| 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 |
| 黄山广宇 | 中国建设银行黄山分行营业部 | 按揭保证金 | 106.58 | 其他货币资金 |
| 黄山广宇 | 中国工商银行黄山城建支行 | 按揭保证金 | 6,507.77 | 其他货币资金 |
| 黄山西城 | 中国建设银行黄山分行营业部 | 按揭保证金 | 3,287.42 | 其他货币资金 |
| 一石巨鑫 | 北京银行股份有限公司杭州分行 | 信用证保证金 | 2,536.19 | 其他货币资金 |
| 一石巨鑫 | 中国光大银行股份有限公司杭州吴山支行 | 票据保证金 | 17,425,983.55 | 其他货币资金 |
| 一石巨鑫 | 中国工商银行股份有限公司杭州分行 | 票据保证金 | 8,500,000.00 | 其他货币资金 |
| 一石巨鑫 | 杭州联合农村商业银行股份有限公司骆家庄支行 | 票据保证金 | 12,493,200.00 | 其他货币资金 |
| 上东房产 | 建设银行吴山支行 | 诉讼冻结资金 | 3,602,249.74 | 银行存款 |
| 广宇集团 | 上海浦东发展银行杭州文晖支行 | 保函保证金 | 244,540.00 | 其他货币资金 |
| 合计 | | | 69,570,896.49 | |

十四、资产负债表日后事项

1、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 | 58.35% | 1,365,436.00 | 100.00% | 0.00 | 1,365,436.00 | 45.34% | 1,365,436.00 | 100.00% | 0.00 |

| | | | | | | | | | | |
|----------------|--------------|---------|--------------|--------|------------|--------------|---------|--------------|--------|--------------|
| 其中： | | | | | | | | | | |
| 按组合计提坏账准备的应收账款 | 974,503.53 | 41.65% | 69,741.64 | 7.16% | 904,761.89 | 1,645,811.50 | 54.66% | 103,307.04 | 6.28% | 1,542,504.46 |
| 其中： | | | | | | | | | | |
| 账龄组合 | 974,503.53 | 41.65% | 69,741.64 | 7.16% | 904,761.89 | 1,645,811.50 | 54.66% | 103,307.04 | 6.28% | 1,542,504.46 |
| 合计 | 2,339,939.53 | 100.00% | 1,435,177.64 | 61.33% | 904,761.89 | 3,011,247.50 | 100.00% | 1,468,743.04 | 48.78% | 1,542,504.46 |

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 |
| 账龄组合 | 974,503.53 | 69,741.64 | 7.16% |
| 合计 | 974,503.53 | 69,741.64 | -- |

确定该组合依据的说明：

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

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

| 账龄 | 期末余额 |
|--------------|--------------|
| 1 年以内（含 1 年） | 952,380.94 |
| 3 年以上 | 1,387,558.59 |
| 5 年以上 | 1,387,558.59 |
| 合计 | 2,339,939.53 |

(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 | 1,468,743.04 | | 33,565.40 | | | 1,435,177.64 |
| 合计 | 1,468,743.04 | | 33,565.40 | | | 1,435,177.64 |

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 | 1,365,436.00 | 58.35% | 1,365,436.00 |
| 第二名 | 952,380.94 | 40.70% | 47,619.05 |
| 第三名 | 22,122.59 | 0.95% | 22,122.59 |
| 合计 | 2,339,939.53 | 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 | 3,165,435,732.66 | 2,678,304,275.29 |
| 合计 | 3,165,435,732.66 | 2,678,304,275.29 |

(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 |
|------------|------------------|------------------|
| 物业维修基金与保修金 | 4,853,839.30 | 4,853,839.30 |
| 资金往来款 | 3,453,001,106.01 | 2,970,649,892.28 |
| 押金及保证金 | | 450,166.40 |
| 代垫款 | | |
| 项目资本金 | | |
| 代扣代缴款 | | |
| 备用金 | 215,000.32 | 85,000.32 |
| 其他 | 1,005,724.54 | 89,620.91 |
| 合计 | 3,459,075,670.17 | 2,976,128,519.21 |

2) 坏账准备计提情况

单位：元

| 坏账准备 | 第一阶段 | 第二阶段 | 第三阶段 | 合计 |
|---------------------|----------------|----------------------|----------------------|----------------|
| | 未来 12 个月预期信用损失 | 整个存续期预期信用损失(未发生信用减值) | 整个存续期预期信用损失(已发生信用减值) | |
| 2021 年 1 月 1 日余额 | 297,824,243.92 | | | 297,824,243.92 |
| 2021 年 1 月 1 日余额在本期 | —— | —— | —— | —— |
| 本期转回 | 4,184,306.41 | | | 4,184,306.41 |
| 2021 年 6 月 30 日余额 | 293,639,937.51 | | | 293,639,937.51 |

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

√ 适用 □ 不适用

按账龄披露

单位：元

| 账龄 | 期末余额 |
|--------------|------------------|
| 1 年以内（含 1 年） | 2,760,554,348.27 |
| 1 至 2 年 | 460,898,808.23 |
| 2 至 3 年 | 46,744,890.09 |
| 3 年以上 | 190,877,623.58 |
| 3 至 4 年 | 190,757,502.67 |
| 5 年以上 | 120,120.91 |
| 合计 | 3,459,075,670.17 |

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 | 297,824,243.92 | | 4,184,306.41 | | | 293,639,937.51 |
| 合计 | 297,824,243.92 | | 4,184,306.41 | | | 293,639,937.51 |

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 | 592,192,060.57 | 1 年以内 293,300,000.00 元, 1-2 年 296,513,010.10 元, 2-3 年 2,379,050.47 元。 | 17.12% | 45,030,016.15 |
| 第二名 | 往来款 | 535,415,000.00 | 1 年以内。 | 15.48% | 26,770,750.00 |
| 第三名 | 往来款 | 529,746,502.67 | 1 年以内 187,000,000.00 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。 | 15.31% | 112,923,251.34 |
| 第四名 | 往来款 | 512,347,960.09 | 1 年以内。 | 14.81% | 25,617,398.00 |
| 第五名 | 往来款 | 333,000,000.00 | 1 年以内。 | 9.63% | 16,650,000.00 |
| 合计 | -- | 2,502,701,523.33 | -- | 72.35% | 226,991,415.49 |

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 | 1,722,154,369.70 | 0.00 | 1,722,154,369.70 | 1,518,714,369.70 | 0.00 | 1,518,714,369.70 |
| 对联营、合营企业投资 | 477,551,270.60 | 0.00 | 477,551,270.60 | 395,301,508.21 | 0.00 | 395,301,508.21 |
| 合计 | 2,199,705,640.30 | 0.00 | 2,199,705,640.30 | 1,914,015,877.91 | 0.00 | 1,914,015,877.91 |

(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 | 41,037,009.86 | | | | | 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 | 40,000,000.00 | | 8,000,000.00 | | | 32,000,000.00 | |
| 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 有限公司 | 25,500,000.00 | | | | | 25,500,000.00 | |
| 舟山鼎宇房地产开发 有限公司 | 10,000,000.00 | | | | | 10,000,000.00 | |
| 浙江宇舟资产管理有 限公司 | 50,000,000.00 | | | | | 50,000,000.00 | |
| 杭州市上城区广宇小 额贷款有限公司 | 51,364,479.26 | | | | | 51,364,479.26 | |
| 舟山舟宇房地产开发 有限公司 | 5,800,000.00 | | | | | 5,800,000.00 | |
| 杭州鼎融房地产开发 有限公司 | 150,000,000.00 | | | | | 150,000,000.00 | |
| 杭州广宇安诺实业有 限公司 | 18,000,000.00 | | | | | 18,000,000.00 | |
| 杭州广宇健康管理有 限公司 | 3,000,000.00 | | | | | 3,000,000.00 | |
| 杭州禧宇投资管理有 限公司 | 150,000.00 | | | | | 150,000.00 | |

| | | | | | | | |
|-------------|------------------|----------------|--------------|------|------|------------------|------|
| 黄山广宇西城房地产开发 | 10,200,000.00 | | | | | 10,200,000.00 | |
| 新昌县广新房地产开发 | 19,592,000.00 | | | | | 19,592,000.00 | |
| 浙江广园房地产开发 | 23,500,000.00 | | | | | 23,500,000.00 | |
| 杭州融晟置业有限公 | 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 | 10,000,000.00 | | | | | 10,000,000.00 | |
| 上海半杰企业管理有 | 10,000,000.00 | | | | | 10,000,000.00 | |
| 杭州海纵投资管理有 | 10,000.00 | | | | | 10,000.00 | |
| 杭州北宇房地产开发 | 0.00 | | | | | | |
| 杭州西宇房地产开发 | 100,000,000.00 | | 360,000.00 | | | 99,640,000.00 | |
| 杭州冬宇房地产开发 | 49,500,000.00 | | | | | 49,500,000.00 | |
| 杭州希宇企业管理有 | 164,950,000.00 | | | | | 164,950,000.00 | |
| 杭州星澄商务咨询有 | 132,000,000.00 | | | | | 132,000,000.00 | |
| 杭州广锦房地产开发 | | | | | | | |
| 杭州广郡房地产开发 | | | | | | | |
| 杭州毓祝企业管理有 | | 211,800,000.00 | | | | 211,800,000.00 | |
| 合计 | 1,518,714,369.70 | 211,800,000.00 | 8,360,000.00 | 0.00 | 0.00 | 1,722,154,369.70 | 0.00 |

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

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

| | | | | 资损益 | | | 或利润 | | | | |
|-----------------------------|----------------|--|--|---------------|--|--|-----|--|--|----------------|----------------|
| 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”） | 14,660,236.41 | | | 438.43 | | | | | | 14,660,674.84 | |
| 杭州万广置业有限公司（以下简称“万广置业”） | 9,239,583.13 | | | 68,590,132.15 | | | | | | 77,829,715.28 | |
| 杭州贵宇投资管理有限公司（以下简称“贵宇投资”） | 0.00 | | | -2,385,675.54 | | | | | | 2,385,675.54 | |
| 杭州毓惠企业管理有限公司 | 197,523,180.23 | | | -3,012,394.65 | | | | | | 194,510,785.58 | |
| 小计 | 221,422,999.77 | | | 63,192,500.39 | | | | | | 2,385,675.54 | 287,001,175.70 |
| 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”） | 17,691,845.02 | | | -42,403.26 | | | | | | 17,649,441.76 | |
| 绍兴鉴湖高尔夫有限公司 | 426,304.61 | | | 827,659.08 | | | | | | 1,253,963.69 | |
| 浙江佳汇建筑设计股份有限公司（以 | 1,704,620.65 | | | 69,212.91 | | | | | | 1,773,833.56 | |

| | | | | | | | | | | | |
|----------------------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--|--|--|--|--------------|---------------|--|
| 下简称"佳汇设计") | | | | | | | | | | | |
| 浙江信宇房地产开发有限公司(以下简称"信宇房产") | 49,615,887.44 | | | 9,916,777.47 | | | | | 7,000,784.36 | 66,533,449.27 | |
| 杭州全景医学影像诊断有限公司(以下简称"全景医疗") | 23,312,871.51 | | | 334,154.38 | | | | | | 23,647,025.89 | |
| 杭州全景麒麟门诊部有限公司(以下简称"麒麟门诊") | 0.00 | | | | | | | | | | |
| 杭州广科安德生物科技有限公司(以下简称"广科生物") | 2,357,526.05 | | 3,588,229.00 | -303,958.07 | | | | | 2,400,679.54 | 866,018.52 | |
| 浙江股权服务集团有限公司(以下简称"股权服务集团") | 78,769,453.16 | | | 18,722.02 | | | | | | 78,788,175.18 | |
| 杭州广荟房地产开发有限公司(以下简称"杭州广荟") | | 1,000,000.00 | 910,000.00 | -51,812.97 | | | | | | 38,187.03 | |

| | | | | | | | | | | | |
|----|----------------|--------------|--------------|---------------|--|--|--|--|---------------|----------------|------|
| 小计 | 173,878,508.44 | 1,000,000.00 | 4,498,229.00 | 10,768,351.56 | | | | | 9,401,463.90 | 190,550,094.90 | |
| 合计 | 395,301,508.21 | 1,000,000.00 | 4,498,229.00 | 73,960,851.95 | | | | | 11,787,139.44 | 477,551,270.60 | 0.00 |

(3) 其他说明

- 1、公司对贵宇投资尚未缴纳出资，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。

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 | 19,518,772.90 | 4,800,656.74 | 22,852,484.83 | 7,219,492.41 |
| 其他业务 | 3,245,958.92 | 621,526.38 | | |
| 合计 | 22,764,731.82 | 5,422,183.12 | 22,852,484.83 | 7,219,492.41 |

与履约义务相关的信息：

公司履约义务主要为尚未到期的租赁合同。

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：无。

5、投资收益

单位：元

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|-----------------|----------------|----------------|
| 成本法核算的长期股权投资收益 | 155,710,000.00 | 236,700,000.00 |
| 权益法核算的长期股权投资收益 | 73,960,851.95 | -186,759.07 |
| 处置长期股权投资产生的投资收益 | 14,062,450.54 | |
| 合计 | 243,733,302.49 | 236,513,240.93 |

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 | 14,099,268.35 | |
| 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） | 1,505,813.00 | |
| 委托他人投资或管理资产的损益 | 5,554,739.53 | |
| 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 | 3,844,665.67 | |
| 对外委托贷款取得的损益 | 925,388.62 | |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出 | -847,328.39 | |
| 减：所得税影响额 | 6,267,628.06 | |
| 少数股东权益影响额 | 912,454.96 | |
| 合计 | 17,902,463.76 | -- |

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 | 4.77% | 0.23 | 0.23 |
| 扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润 | 4.29% | 0.21 | 0.21 |

广宇集团股份有限公司

董事长：王轶磊

2021 年 8 月 30 日