

广宇集团股份有限公司

审计报告及财务报表

2017 年度

# 广宇集团股份有限公司

## 审计报告及财务报表

(2017 年 01 月 01 日至 2017 年 12 月 31 日止)

|    | 目录                    | 页次   |
|----|-----------------------|------|
| 一、 | 审计报告                  | 1-5  |
| 二、 | 财务报表                  |      |
|    | 合并资产负债表和公司资产负债表       | 1-4  |
|    | 合并利润表和公司利润表           | 5-6  |
|    | 合并现金流量表和公司现金流量表       | 7-8  |
|    | 合并所有者权益变动表和公司所有者权益变动表 | 9-12 |
|    | 财务报表附注                | 1-89 |

# 审计报告

信会师报字[2018]第 ZF10407 号

广宇集团股份有限公司全体股东：

## 一、审计意见

我们审计了广宇集团股份有限公司（以下简称广宇集团）财务报表，包括 2017 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2017 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了广宇集团 2017 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2017 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

## 二、形成审计意见的基础

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

## 三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

| 关键审计事项                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 该事项在审计中是如何应对的                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>(一) 收入确认</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p>如财务报表附注五(十九)和附注五(三十三)所述, 公司 2017 年度实现主营业务收入 346,085.38 万元, 2017 年末预收售房款 232,555.31 万元。公司确认收入的时点: 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。由于房地产项目的销售收入对广宇集团的重要性以及对当期利润的重大影响, 因此, 我们将房地产项目的收入确认识别为关键审计事项。</p> | <p>我们就房地产开发项目的收入确认执行的主要审计程序如下:</p> <p>(1) 评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行的有效性;</p> <p>(2) 检查公司的房产买卖合同条款, 评价公司有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求。</p> <p>(3) 就本年确认房产销售收入的项目, 选取样本, 进行现场查看、观察、检查买卖合同、交房流转单、物业维修基金收据及可以证明房产已达到交付条件的支持性资料, 以评价相关房产销售收入是否已按照公司的收入确认政策确认。</p> <p>(4) 就资产负债表日前后确认房产销售收入的项目, 选取样本, 检查可以证明房产已达到交付条件的支持性资料, 以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认。</p> <p>(5) 对于房地产开发项目中本年确认的房产销售收入, 选取样本, 将其单方平均售价与从公开信息获取的单方售价相比较。</p> <p>(6) 将未售房源信息与透明售房网未售信息进行核对比较。</p> |
| <b>(二) 存货跌价准备</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p>如财务报表附注五(六)所述, 截至 2017 年末公司存货价值为 396,927.32 万元, 占期末资产总额的 48.42%。在确定存货可变现净值过程中, 管理层需对每个拟开发产品和在开发产品达到完工状态时将要发生的建造成本作出合理预计, 并估算每个存货项目的预期销售价格和将来销售时所发生的销售费用以及相关销售税金等, 该过程涉及重大的管理层判断和估计。</p> <p>由于存货在广宇集团资产中所占比重较高, 且估计房地产项目达到完工状态时将要发生的建造成本和预期售价存在固有风险, 特别是考虑到当前的政策环境, 各个城市推出的各种应对房地产市场的措施,</p>                                              | <p>我们就存货可变现净值的评估所执行的审计程序主要包括:</p> <p>(1) 评价管理层与治理层编制和监督管理预算以及预测各存货项目的建造成本相关的关键内部控制的设计和运行的有效性;</p> <p>(2) 对主要存货项目进行实地观察, 检查并复核了项目实际发生的开发成本的归集与分配, 并询问管理层项目开发进度和最新预测所反映的预计总成本;</p> <p>(3) 针对未决算项目, 将各存货项目的预计建造成本与合同等资料进行比较, 以评价管理层预测的准确性和预算过程; 针对已决算的项目, 获取决算报告与已入账金额进行比较;</p> <p>(4) 将管理层预计售价与已经预售并签约的销售价格、在房地产管理部门的备案价格, 以及同地区相近楼盘的销售</p>                                                                                                                    |

|                          |                                                     |
|--------------------------|-----------------------------------------------------|
| 我们将存货的可变现净值的评估识别为关键审计事项。 | 价格比较，以确认管理层制定的预计售价的合理性；<br>(5) 了解各存货项目所在区域的房地产调控政策。 |
|--------------------------|-----------------------------------------------------|

## 四、其他信息

广宇集团管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括 2017 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

## 五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督广宇集团的财务报告过程。

## 六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

的经济决策，则通常认为错报是重大的。

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

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

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

立信会计师事务所  
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：魏琴

中国注册会计师：徐珍珍

中国•上海

二〇一八年四月二十六日

广宇集团股份有限公司

合并资产负债表

2017年12月31日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

| 资产                     | 附注五  | 期末余额                    | 年初余额                    |
|------------------------|------|-------------------------|-------------------------|
| 流动资产:                  |      |                         |                         |
| 货币资金                   | (一)  | 670,146,584.92          | 1,280,411,679.11        |
| 结算备付金                  |      |                         |                         |
| 拆出资金                   |      |                         |                         |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 |      |                         |                         |
| 衍生金融资产                 |      |                         |                         |
| 应收票据                   |      |                         |                         |
| 应收账款                   | (二)  | 15,560,685.40           | 27,063,426.21           |
| 预付款项                   | (三)  | 701,597,036.09          | 119,593.98              |
| 应收保费                   |      |                         |                         |
| 应收分保账款                 |      |                         |                         |
| 应收分保合同准备金              |      |                         |                         |
| 应收利息                   | (四)  | 248,807.24              | 203,016.67              |
| 应收股利                   |      |                         |                         |
| 其他应收款                  | (五)  | 1,517,654,123.81        | 244,732,593.11          |
| 买入返售金融资产               |      |                         |                         |
| 存货                     | (六)  | 3,969,273,185.88        | 5,360,239,362.67        |
| 持有待售资产                 |      |                         |                         |
| 一年内到期的非流动资产            |      |                         |                         |
| 其他流动资产                 | (七)  | 642,515,547.34          | 636,617,869.89          |
| <b>流动资产合计</b>          |      | <b>7,516,995,970.68</b> | <b>7,549,387,541.64</b> |
| 非流动资产:                 |      |                         |                         |
| 发放贷款和垫款                | (八)  | 64,350,000.00           | 83,798,432.50           |
| 可供出售金融资产               | (九)  | 43,166,124.08           | 12,863,624.08           |
| 持有至到期投资                |      |                         |                         |
| 长期应收款                  |      |                         |                         |
| 长期股权投资                 | (十)  | 240,266,335.70          | 124,501,683.78          |
| 投资性房地产                 | (十一) | 119,365,482.79          | 123,232,708.41          |
| 固定资产                   | (十二) | 18,091,507.98           | 17,726,297.33           |
| 在建工程                   |      |                         |                         |
| 工程物资                   |      |                         |                         |
| 固定资产清理                 |      |                         |                         |
| 生产性生物资产                |      |                         |                         |
| 油气资产                   |      |                         |                         |
| 无形资产                   | (十三) | 9,669,452.96            | 10,091,516.52           |
| 开发支出                   |      |                         |                         |
| 商誉                     |      |                         |                         |
| 长期待摊费用                 | (十四) | 5,162,452.36            | 7,193,541.66            |
| 递延所得税资产                | (十五) | 137,952,918.24          | 190,553,682.78          |
| 其他非流动资产                | (十六) | 42,838,398.90           | 63,873,993.17           |
| <b>非流动资产合计</b>         |      | <b>680,862,673.01</b>   | <b>633,835,480.23</b>   |
| <b>资产总计</b>            |      | <b>8,197,858,643.69</b> | <b>8,183,223,021.87</b> |

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人: 王轶磊

主管会计工作负责人: 陈连勇

会计机构负责人: 叶丽君

广宇集团股份有限公司

合并资产负债表（续）

2017 年 12 月 31 日

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

| 负债和所有者权益               | 附注五   | 期末余额             | 年初余额             |
|------------------------|-------|------------------|------------------|
| 流动负债：                  |       |                  |                  |
| 短期借款                   | （十七）  |                  | 42,000,000.00    |
| 向中央银行借款                |       |                  |                  |
| 吸收存款及同业存放              |       |                  |                  |
| 拆入资金                   |       |                  |                  |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 |       |                  |                  |
| 衍生金融负债                 |       |                  |                  |
| 应付票据                   |       |                  |                  |
| 应付账款                   | （十八）  | 509,840,203.26   | 573,364,077.62   |
| 预收款项                   | （十九）  | 2,346,818,717.95 | 2,753,099,029.08 |
| 卖出回购金融资产款              |       |                  |                  |
| 应付手续费及佣金               |       |                  |                  |
| 应付职工薪酬                 | （二十）  | 20,290,916.13    | 21,876,940.19    |
| 应交税费                   | （二十一） | 150,572,289.78   | 370,581,112.64   |
| 应付利息                   | （二十二） | 16,606,776.70    | 5,964,401.40     |
| 应付股利                   |       |                  |                  |
| 其他应付款                  | （二十三） | 542,316,056.28   | 265,416,414.49   |
| 应付分保账款                 |       |                  |                  |
| 保险合同准备金                |       |                  |                  |
| 代理买卖证券款                |       |                  |                  |
| 代理承销证券款                |       |                  |                  |
| 持有待售负债                 |       |                  |                  |
| 一年内到期的非流动负债            | （二十四） | 83,750,000.00    | 75,000,000.00    |
| 其他流动负债                 |       |                  |                  |
| <b>流动负债合计</b>          |       | 3,670,194,960.10 | 4,107,301,975.42 |
| 非流动负债：                 |       |                  |                  |
| 长期借款                   | （二十五） | 889,500,000.00   | 749,250,000.00   |
| 应付债券                   | （二十六） | 99,136,392.76    | 98,775,869.58    |
| 其中：优先股                 |       |                  |                  |
| 永续债                    |       |                  |                  |
| 长期应付款                  | （二十七） | 180,000,000.00   |                  |
| 长期应付职工薪酬               |       |                  |                  |
| 专项应付款                  |       |                  |                  |
| 预计负债                   |       |                  |                  |
| 递延收益                   | （二十八） |                  | 1,514,666.68     |
| 递延所得税负债                | （十五）  | 30,504,695.02    | 45,353,509.99    |
| 其他非流动负债                |       |                  |                  |
| <b>非流动负债合计</b>         |       | 1,199,141,087.78 | 894,894,046.25   |
| <b>负债合计</b>            |       | 4,869,336,047.88 | 5,002,196,021.67 |
| 所有者权益：                 |       |                  |                  |
| 股本                     | （二十九） | 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                   | （三十）  | 834,345,809.26   | 833,914,634.08   |
| 减：库存股                  |       |                  |                  |
| 其他综合收益                 |       |                  |                  |
| 专项储备                   |       |                  |                  |
| 盈余公积                   | （三十一） | 192,642,587.49   | 181,993,398.46   |
| 一般风险准备                 |       |                  |                  |
| 未分配利润                  | （三十二） | 1,147,458,816.47 | 1,030,060,752.87 |
| 归属于母公司所有者权益合计          |       | 2,948,591,388.22 | 2,820,112,960.41 |
| 少数股东权益                 |       | 379,931,207.59   | 360,914,039.79   |
| <b>所有者权益合计</b>         |       | 3,328,522,595.81 | 3,181,027,000.20 |
| <b>负债和所有者权益总计</b>      |       | 8,197,858,643.69 | 8,183,223,021.87 |

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：王轶磊

主管会计工作负责人：陈连勇

会计机构负责人：叶丽君

广宇集团股份有限公司

资产负债表

2017 年 12 月 31 日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

| 资产                     | 附注十四 | 期末余额                    | 年初余额                    |
|------------------------|------|-------------------------|-------------------------|
| 流动资产:                  |      |                         |                         |
| 货币资金                   |      | 80,481,545.92           | 548,318,649.14          |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 |      |                         |                         |
| 衍生金融资产                 |      |                         |                         |
| 应收票据                   |      |                         |                         |
| 应收账款                   | (一)  | 1,321,275.31            | 1,214,006.06            |
| 预付款项                   |      |                         |                         |
| 应收利息                   |      |                         |                         |
| 应收股利                   |      |                         |                         |
| 其他应收款                  | (二)  | 1,699,169,843.49        | 627,586,173.11          |
| 存货                     |      | 99,637,837.04           | 108,835,576.90          |
| 持有待售资产                 |      |                         |                         |
| 一年内到期的非流动资产            |      |                         |                         |
| 其他流动资产                 |      | 237,989.20              | 380,120,015.69          |
| <b>流动资产合计</b>          |      | <b>1,880,848,490.96</b> | <b>1,666,074,420.90</b> |
| 非流动资产:                 |      |                         |                         |
| 可供出售金融资产               |      | 1,166,124.08            | 1,166,124.08            |
| 持有至到期投资                |      |                         |                         |
| 长期应收款                  |      |                         |                         |
| 长期股权投资                 | (三)  | 1,877,401,663.44        | 1,768,533,091.52        |
| 投资性房地产                 |      | 42,028,958.44           | 43,417,001.46           |
| 固定资产                   |      | 12,535,670.20           | 12,616,236.72           |
| 在建工程                   |      |                         |                         |
| 工程物资                   |      |                         |                         |
| 固定资产清理                 |      |                         |                         |
| 生产性生物资产                |      |                         |                         |
| 油气资产                   |      |                         |                         |
| 无形资产                   |      | 9,669,452.96            | 10,091,516.52           |
| 开发支出                   |      |                         |                         |
| 商誉                     |      |                         |                         |
| 长期待摊费用                 |      |                         |                         |
| 递延所得税资产                |      | 34,875,384.20           | 42,110,862.52           |
| 其他非流动资产                |      |                         |                         |
| <b>非流动资产合计</b>         |      | <b>1,977,677,253.32</b> | <b>1,877,934,832.82</b> |
| <b>资产总计</b>            |      | <b>3,858,525,744.28</b> | <b>3,544,009,253.72</b> |

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人: 王轶磊

主管会计工作负责人: 陈连勇

会计机构负责人: 叶丽君

广宇集团股份有限公司

资产负债表（续）

2017 年 12 月 31 日

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

| 负债和所有者权益               | 期末余额                    | 年初余额                    |
|------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>流动负债：</b>           |                         |                         |
| 短期借款                   |                         |                         |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 |                         |                         |
| 衍生金融负债                 |                         |                         |
| 应付票据                   |                         |                         |
| 应付账款                   | 2,104,858.41            | 2,144,205.41            |
| 预收款项                   | 5,881,120.90            | 6,383,119.49            |
| 应付职工薪酬                 | 3,037,401.62            | 3,032,455.13            |
| 应交税费                   | 51,134,824.10           | 50,336,959.21           |
| 应付利息                   | 2,922,181.04            | 2,748,229.17            |
| 应付股利                   |                         |                         |
| 其他应付款                  | 700,849,313.86          | 545,689,120.39          |
| 持有待售负债                 |                         |                         |
| 一年内到期的非流动负债            | 21,750,000.00           |                         |
| 其他流动负债                 |                         |                         |
| <b>流动负债合计</b>          | <b>787,679,699.93</b>   | <b>610,334,088.80</b>   |
| <b>非流动负债：</b>          |                         |                         |
| 长期借款                   | 148,500,000.00          | 56,250,000.00           |
| 应付债券                   | 99,136,392.76           | 98,775,869.58           |
| 其中：优先股                 |                         |                         |
| 永续债                    |                         |                         |
| 长期应付款                  |                         |                         |
| 长期应付职工薪酬               |                         |                         |
| 专项应付款                  |                         |                         |
| 预计负债                   |                         |                         |
| 递延收益                   |                         |                         |
| 递延所得税负债                | 30,003.92               | 30,003.92               |
| 其他非流动负债                |                         |                         |
| <b>非流动负债合计</b>         | <b>247,666,396.68</b>   | <b>155,055,873.50</b>   |
| <b>负债合计</b>            | <b>1,035,346,096.61</b> | <b>765,389,962.30</b>   |
| <b>所有者权益：</b>          |                         |                         |
| 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                   | 1,001,913,308.64        | 1,001,913,308.64        |
| 减：库存股                  |                         |                         |
| 其他综合收益                 |                         |                         |
| 专项储备                   |                         |                         |
| 盈余公积                   | 175,292,176.77          | 164,642,987.74          |
| 未分配利润                  | 871,829,987.26          | 837,918,820.04          |
| <b>所有者权益合计</b>         | <b>2,823,179,647.67</b> | <b>2,778,619,291.42</b> |
| <b>负债和所有者权益总计</b>      | <b>3,858,525,744.28</b> | <b>3,544,009,253.72</b> |

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：王轶磊

主管会计工作负责人：陈连勇

会计机构负责人：叶丽君

广宇集团股份有限公司

合并利润表

2017 年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

| 项目                                  | 附注五   | 本期发生额            | 上期发生额            |
|-------------------------------------|-------|------------------|------------------|
| 一、营业总收入                             |       | 3,467,625,605.33 | 4,197,436,665.59 |
| 其中: 营业收入                            | (三十三) | 3,464,682,033.53 | 4,193,654,315.47 |
| 利息收入                                | (三十四) | 2,943,571.80     | 3,782,350.12     |
| 已赚保费                                |       |                  |                  |
| 手续费及佣金收入                            |       |                  |                  |
| 二、营业总成本                             |       | 3,080,154,899.67 | 3,596,386,629.74 |
| 其中: 营业成本                            | (三十三) | 2,708,588,497.34 | 3,117,662,526.16 |
| 利息支出                                |       |                  |                  |
| 手续费及佣金支出                            | (三十五) | 4,229.76         | 216.00           |
| 退保金                                 |       |                  |                  |
| 赔付支出净额                              |       |                  |                  |
| 提取保险合同准备金净额                         |       |                  |                  |
| 保单红利支出                              |       |                  |                  |
| 分保费用                                |       |                  |                  |
| 税金及附加                               | (三十六) | 88,629,007.82    | 327,809,769.87   |
| 销售费用                                | (三十七) | 40,627,137.88    | 43,914,383.74    |
| 管理费用                                | (三十八) | 117,315,490.29   | 73,432,786.02    |
| 财务费用                                | (三十九) | 42,630,199.22    | 13,796,936.48    |
| 资产减值损失                              | (四十)  | 82,360,337.36    | 19,770,011.47    |
| 加: 公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)             |       |                  |                  |
| 投资收益 (损失以“-”号填列)                    | (四十一) | 8,592,724.02     | -20,643,315.77   |
| 其中: 对联营企业和合营企业的投资收益                 |       | -20,549,545.63   | -23,791,649.94   |
| 资产处置收益 (损失以“-”号填列)                  | (四十二) | -147,161.28      | -291,639.59      |
| 汇兑收益 (损失以“-”号填列)                    |       |                  |                  |
| 其他收益                                | (四十三) | 1,653,235.68     |                  |
| 三、营业利润 (亏损以“-”号填列)                  |       | 397,569,504.08   | 580,115,080.49   |
| 加: 营业外收入                            | (四十四) | 1,094,513.76     | 7,486,643.18     |
| 减: 营业外支出                            | (四十五) | 1,394,149.54     | 5,086,170.77     |
| 四、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)                |       | 397,269,868.30   | 582,515,552.90   |
| 减: 所得税费用                            | (四十六) | 108,007,831.19   | 174,162,654.29   |
| 五、净利润 (净亏损以“-”号填列)                  |       | 289,262,037.11   | 408,352,898.61   |
| (一) 按经营持续性分类                        |       |                  |                  |
| 1. 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)             |       | 289,262,037.11   | 408,352,898.61   |
| 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. 少数股东损益                           |       | 99,283,250.48    | 256,951,577.35   |
| 2. 归属于母公司股东的净利润                     |       | 189,978,786.63   | 151,401,321.26   |
| 六、其他综合收益的税后净额                       |       |                  |                  |
| 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额                |       |                  |                  |
| (一) 以后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净负债净资产的变动              |       |                  |                  |
| 2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额  |       |                  |                  |
| (二) 以后将重分类进损益的其他综合收益                |       |                  |                  |
| 1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额 |       |                  |                  |
| 2. 可供出售金融资产公允价值变动损益                 |       |                  |                  |
| 3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益            |       |                  |                  |
| 4. 现金流量套期损益的有效部分                    |       |                  |                  |
| 5. 外币财务报表折算差额                       |       |                  |                  |
| 6. 其他                               |       |                  |                  |
| 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额                 |       |                  |                  |
| 七、综合收益总额                            |       | 289,262,037.11   | 408,352,898.61   |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额                    |       | 189,978,786.63   | 151,401,321.26   |
| 归属于少数股东的综合收益总额                      |       | 99,283,250.48    | 256,951,577.35   |
| 八、每股收益:                             |       |                  |                  |
| (一) 基本每股收益 (元/股)                    |       | 0.25             | 0.20             |
| (二) 稀释每股收益 (元/股)                    |       | 0.25             | 0.20             |

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人: 王轶磊

主管会计工作负责人: 陈连勇

会计机构负责人: 叶丽君

广宇集团股份有限公司

利润表

2017 年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

| 项目                                  | 附注十四 | 本期发生额          | 上期发生额          |
|-------------------------------------|------|----------------|----------------|
| 一、营业收入                              | (四)  | 28,992,758.29  | 37,941,535.33  |
| 减：营业成本                              | (四)  | 11,248,100.39  | 14,305,924.69  |
| 税金及附加                               |      | 2,817,114.65   | 2,392,100.86   |
| 销售费用                                |      | 57,020.00      | 152,683.08     |
| 管理费用                                |      | 15,378,359.03  | 16,157,695.74  |
| 财务费用                                |      | -5,277,023.14  | 11,163,733.47  |
| 资产减值损失                              |      | -29,109,368.96 | -3,290,314.32  |
| 加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）               |      |                |                |
| 投资收益（损失以“-”号填列）                     | (五)  | 79,872,313.99  | 241,429,631.21 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益                  |      | -20,081,428.08 | -18,821,530.51 |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列）                   |      |                |                |
| 其他收益                                |      |                |                |
| 二、营业利润（亏损以“-”号填列）                   |      | 113,750,870.31 | 238,489,343.02 |
| 加：营业外收入                             |      |                | 3,646,542.30   |
| 减：营业外支出                             |      | 23,501.74      | 711,362.20     |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）                 |      | 113,727,368.57 | 241,424,523.12 |
| 减：所得税费用                             |      | 7,235,478.32   | 922,647.16     |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列）                   |      | 106,491,890.25 | 240,501,875.96 |
| （一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）              |      | 106,491,890.25 | 240,501,875.96 |
| （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）以后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净负债净资产的变动              |      |                |                |
| 2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额  |      |                |                |
| （二）以后将重分类进损益的其他综合收益                 |      |                |                |
| 1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额 |      |                |                |
| 2. 可供出售金融资产公允价值变动损益                 |      |                |                |
| 3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益            |      |                |                |
| 4. 现金流量套期损益的有效部分                    |      |                |                |
| 5. 外币财务报表折算差额                       |      |                |                |
| 6. 其他                               |      |                |                |
| 六、综合收益总额                            |      | 106,491,890.25 | 240,501,875.96 |
| 七、每股收益：                             |      |                |                |
| （一）基本每股收益（元/股）                      |      | 0.14           | 0.31           |
| （二）稀释每股收益（元/股）                      |      | 0.14           | 0.31           |

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：王轶磊

主管会计工作负责人：陈连勇

会计机构负责人：叶丽君

广宇集团股份有限公司

合并现金流量表

2017 年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

| 项目                           | 附注五   | 本期发生额             | 上期发生额            |
|------------------------------|-------|-------------------|------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量</b>         |       |                   |                  |
| 销售商品、提供劳务收到的现金               |       | 3,196,612,049.01  | 3,727,877,490.64 |
| 客户存款和同业存放款项净增加额              |       | 14,903,750.00     |                  |
| 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               |       |                   |                  |
| 收到再保险业务现金净额                  |       |                   |                  |
| 保户储金及投资款净增加额                 |       |                   |                  |
| 处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额 |       |                   |                  |
| 收取利息、手续费及佣金的现金               |       | 2,873,486.58      | 3,989,366.04     |
| 拆入资金净增加额                     |       |                   |                  |
| 回购业务资金净增加额                   |       |                   |                  |
| 收到的税费返还                      |       | 571,193.80        | 477,854.48       |
| 收到其他与经营活动有关的现金               | (四十七) | 80,467,936.01     | 38,460,750.89    |
| 经营活动现金流入小计                   |       | 3,295,428,415.40  | 3,770,805,462.05 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金               |       | 2,086,074,006.65  | 1,329,218,242.66 |
| 客户贷款及垫款净增加额                  |       |                   |                  |
| 存放中央银行和同业款项净增加额              |       |                   |                  |
| 支付原保险合同赔付款项的现金               |       |                   |                  |
| 支付利息、手续费及佣金的现金               |       |                   |                  |
| 支付保单红利的现金                    |       |                   |                  |
| 支付给职工以及为职工支付的现金              |       | 101,933,240.40    | 90,853,593.97    |
| 支付的各项税费                      |       | 465,072,131.76    | 360,796,427.93   |
| 支付其他与经营活动有关的现金               | (四十七) | 137,876,520.93    | 139,301,537.52   |
| 经营活动现金流出小计                   |       | 2,790,955,899.74  | 1,920,169,802.08 |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>         |       | 504,472,515.66    | 1,850,635,659.97 |
| <b>二、投资活动产生的现金流量</b>         |       |                   |                  |
| 收回投资收到的现金                    |       | 7,760,777,177.12  | 1,057,048,334.17 |
| 取得投资收益收到的现金                  |       |                   |                  |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额    |       | 3,000.00          | 215,194.42       |
| 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               | (四十七) | 126,866,561.49    | 4,779,839.33     |
| 投资活动现金流入小计                   |       | 7,887,646,738.61  | 1,062,043,367.92 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金      |       | 3,813,725.74      | 7,909,249.06     |
| 投资支付的现金                      |       | 7,910,846,080.00  | 1,543,304,000.00 |
| 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          |       |                   | 18,050,962.76    |
| 支付其他与投资活动有关的现金               | (四十七) | 1,339,720,678.65  | 341,161,001.00   |
| 投资活动现金流出小计                   |       | 9,254,380,484.39  | 1,910,425,212.82 |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b>         |       | -1,366,733,745.78 | -848,381,844.90  |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量</b>         |       |                   |                  |
| 吸收投资收到的现金                    |       | 11,000,000.00     | 231,180,000.00   |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金          |       | 11,000,000.00     | 231,180,000.00   |
| 取得借款收到的现金                    |       | 515,000,000.00    | 735,000,000.00   |
| 发行债券收到的现金                    |       |                   | 99,100,000.00    |
| 收到其他与筹资活动有关的现金               | (四十七) | 346,408,700.00    | 63,188,000.00    |
| 筹资活动现金流入小计                   |       | 872,408,700.00    | 1,128,468,000.00 |
| 偿还债务支付的现金                    |       | 408,000,000.00    | 1,360,000,000.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金            |       | 134,287,655.56    | 345,525,962.08   |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润          |       | 12,200,000.00     | 203,533,333.32   |
| 支付其他与筹资活动有关的现金               | (四十七) | 78,672,413.37     | 174,867,566.63   |
| 筹资活动现金流出小计                   |       | 620,960,068.93    | 1,880,393,528.71 |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b>         |       | 251,448,631.07    | -751,925,528.71  |
| <b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>    |       |                   |                  |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>        |       | -610,812,599.05   | 250,328,286.36   |
| 加：期初现金及现金等价物余额               |       | 1,280,141,908.20  | 1,029,813,621.84 |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b>        |       | 669,329,309.15    | 1,280,141,908.20 |

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：王轶磊

主管会计工作负责人：陈连勇

会计机构负责人：叶丽君

广宇集团股份有限公司

现金流量表

2017 年度

(除特别说明外, 金额单位均为人民币元)

| 项目                        | 本期发生额             | 上期发生额            |
|---------------------------|-------------------|------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量</b>      |                   |                  |
| 销售商品、提供劳务收到的现金            | 31,820,919.50     | 30,214,854.41    |
| 收到的税费返还                   |                   | 477,854.48       |
| 收到其他与经营活动有关的现金            | 7,269,942.23      | 7,024,312.81     |
| 经营活动现金流入小计                | 39,090,861.73     | 37,717,021.70    |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            | 871,977.45        | 517,119.76       |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           | 9,641,259.99      | 9,261,014.24     |
| 支付的各项税费                   | 5,706,843.43      | 5,254,225.16     |
| 支付其他与经营活动有关的现金            | 24,836,836.61     | 57,799,501.28    |
| 经营活动现金流出小计                | 41,056,917.48     | 72,831,860.44    |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>      | -1,966,055.75     | -35,114,838.74   |
| <b>二、投资活动产生的现金流量</b>      |                   |                  |
| 收回投资收到的现金                 | 3,597,153,742.07  | 466,151,161.72   |
| 取得投资收益收到的现金               | 88,800,000.00     | 119,012,145.29   |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 3,000.00          |                  |
| 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            | 353,531,966.64    | 555,947,605.57   |
| 投资活动现金流入小计                | 4,039,488,708.71  | 1,141,110,912.58 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   | 632,789.56        | 27,964.80        |
| 投资支付的现金                   | 3,562,950,000.00  | 861,700,000.00   |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额       |                   | 25,152,000.00    |
| 支付其他与投资活动有关的现金            | 1,508,172,568.25  | 81,900,000.00    |
| 投资活动现金流出小计                | 5,071,755,357.81  | 968,779,964.80   |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b>      | -1,032,266,649.10 | 172,330,947.78   |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量</b>      |                   |                  |
| 吸收投资收到的现金                 |                   |                  |
| 取得借款收到的现金                 | 130,000,000.00    |                  |
| 发行债券收到的现金                 |                   | 99,100,000.00    |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            | 944,170,138.52    | 504,054,628.05   |
| 筹资活动现金流入小计                | 1,074,170,138.52  | 603,154,628.05   |
| 偿还债务支付的现金                 | 16,000,000.00     | 335,000,000.00   |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         | 76,799,689.27     | 78,489,116.43    |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            | 414,974,847.62    | 138,938,005.50   |
| 筹资活动现金流出小计                | 507,774,536.89    | 552,427,121.93   |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b>      | 566,395,601.63    | 50,727,506.12    |
| <b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b> |                   |                  |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>     | -467,837,103.22   | 187,943,615.16   |
| 加: 期初现金及现金等价物余额           | 548,318,649.14    | 360,375,033.98   |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b>     | 80,481,545.92     | 548,318,649.14   |

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

企业法定代表人: 王轶磊

主管会计工作负责人: 陈连勇

会计机构负责人:



广宇集团股份有限公司

合并所有者权益变动表

2017 年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

| 项目                    | 本期             |        |    |  |                |       |        |      |                |        |                  |                |                  |
|-----------------------|----------------|--------|----|--|----------------|-------|--------|------|----------------|--------|------------------|----------------|------------------|
|                       | 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            |                |                  |
| 优先股                   |                | 永续债    | 其他 |  |                |       |        |      |                |        |                  |                |                  |
| 一、上年年末余额              | 774,144,175.00 |        |    |  | 833,914,634.08 |       |        |      | 181,993,398.46 |        | 1,030,060,752.87 | 360,914,039.79 | 3,181,027,000.20 |
| 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、本年初余额               | 774,144,175.00 |        |    |  | 833,914,634.08 |       |        |      | 181,993,398.46 |        | 1,030,060,752.87 | 360,914,039.79 | 3,181,027,000.20 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列） |                |        |    |  | 431,175.18     |       |        |      | 10,649,189.03  |        | 117,398,063.60   | 19,017,167.80  | 147,495,595.61   |
| （一）综合收益总额             |                |        |    |  |                |       |        |      |                |        | 189,978,786.63   | 99,283,250.48  | 289,262,037.11   |
| （二）所有者投入和减少资本         |                |        |    |  |                |       |        |      |                |        |                  | -64,600,000.00 | -64,600,000.00   |
| 1. 股东投入的普通股           |                |        |    |  |                |       |        |      |                |        |                  | -64,600,000.00 | -64,600,000.00   |
| 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               |                |        |    |  |                |       |        |      | 10,649,189.03  |        | -72,580,723.03   | -12,200,000.00 | -74,131,534.00   |
| 1. 提取盈余公积             |                |        |    |  |                |       |        |      | 10,649,189.03  |        | -10,649,189.03   |                |                  |
| 2. 提取一般风险准备           |                |        |    |  |                |       |        |      |                |        |                  |                |                  |
| 3. 对所有者（或股东）的分配       |                |        |    |  |                |       |        |      |                |        | -61,931,534.00   | -12,200,000.00 | -74,131,534.00   |
| 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. 其他                 |                |        |    |  |                |       |        |      |                |        |                  |                |                  |
| （五）专项储备               |                |        |    |  |                |       |        |      |                |        |                  |                |                  |
| 1. 本期提取               |                |        |    |  |                |       |        |      |                |        |                  |                |                  |
| 2. 本期使用               |                |        |    |  |                |       |        |      |                |        |                  |                |                  |
| （六）其他                 |                |        |    |  | 431,175.18     |       |        |      |                |        |                  | -3,466,082.68  | -3,034,907.50    |
| 四、本期期末余额              | 774,144,175.00 |        |    |  | 834,345,809.26 |       |        |      | 192,642,587.49 |        | 1,147,458,816.47 | 379,931,207.59 | 3,328,522,595.81 |

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：王铁磊

主管会计工作负责人：陈连勇

会计机构负责人：

广宇集团股份有限公司  
合并所有者权益变动表（续）

2017 年度

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

| 项目                    | 上期             |        |    |  |                |       |        |      |                |        |                  |                 |                  |
|-----------------------|----------------|--------|----|--|----------------|-------|--------|------|----------------|--------|------------------|-----------------|------------------|
|                       | 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            |                 |                  |
| 优先股                   |                | 永续债    | 其他 |  |                |       |        |      |                |        |                  |                 |                  |
| 一、上年年末余额              | 774,144,175.00 |        |    |  | 828,971,368.00 |       |        |      | 157,943,210.86 |        | 964,641,153.21   | 469,355,756.17  | 3,195,055,663.24 |
| 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、本年初余额               | 774,144,175.00 |        |    |  | 828,971,368.00 |       |        |      | 157,943,210.86 |        | 964,641,153.21   | 469,355,756.17  | 3,195,055,663.24 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列） |                |        |    |  | 4,943,266.08   |       |        |      | 24,050,187.60  |        | 65,419,599.66    | -108,441,716.38 | -14,028,663.04   |
| （一）综合收益总额             |                |        |    |  |                |       |        |      |                |        | 151,401,321.26   | 256,951,577.35  | 408,352,898.61   |
| （二）所有者投入和减少资本         |                |        |    |  |                |       |        |      |                |        |                  | -180,600,000.00 | -180,600,000.00  |
| 1. 股东投入的普通股           |                |        |    |  |                |       |        |      |                |        |                  | -180,600,000.00 | -180,600,000.00  |
| 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               |                |        |    |  |                |       |        |      | 24,050,187.60  |        | -85,981,721.60   | -215,400,000.00 | -277,331,534.00  |
| 1. 提取盈余公积             |                |        |    |  |                |       |        |      | 24,050,187.60  |        | -24,050,187.60   |                 |                  |
| 2. 提取一般风险准备           |                |        |    |  |                |       |        |      |                |        |                  |                 |                  |
| 3. 对所有者（或股东）的分配       |                |        |    |  |                |       |        |      |                |        | -61,931,534.00   | -215,400,000.00 | -277,331,534.00  |
| 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. 其他                 |                |        |    |  |                |       |        |      |                |        |                  |                 |                  |
| （五）专项储备               |                |        |    |  |                |       |        |      |                |        |                  |                 |                  |
| 1. 本期提取               |                |        |    |  |                |       |        |      |                |        |                  |                 |                  |
| 2. 本期使用               |                |        |    |  |                |       |        |      |                |        |                  |                 |                  |
| （六）其他                 |                |        |    |  | 4,943,266.08   |       |        |      |                |        |                  | 30,606,706.27   | 35,549,972.35    |
| 四、本期期末余额              | 774,144,175.00 |        |    |  | 833,914,634.08 |       |        |      | 181,993,398.46 |        | 1,030,060,752.87 | 360,914,039.79  | 3,181,027,000.20 |

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：王轶磊

主管会计工作负责人：陈连勇

会计机构负责人：叶丽君

广宇集团股份有限公司

所有者权益变动表

2017 年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

| 项目                    | 本期             |        |     |    |                  |       |        |      |                |                |                  |
|-----------------------|----------------|--------|-----|----|------------------|-------|--------|------|----------------|----------------|------------------|
|                       | 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          | 所有者权益合计          |
|                       |                | 优先股    | 永续债 | 其他 |                  |       |        |      |                |                |                  |
| 一、上年年末余额              | 774,144,175.00 |        |     |    | 1,001,913,308.64 |       |        |      | 164,642,987.74 | 837,918,820.04 | 2,778,619,291.42 |
| 加：会计政策变更              |                |        |     |    |                  |       |        |      |                |                |                  |
| 前期差错更正                |                |        |     |    |                  |       |        |      |                |                |                  |
| 其他                    |                |        |     |    |                  |       |        |      |                |                |                  |
| 二、本年初余额               | 774,144,175.00 |        |     |    | 1,001,913,308.64 |       |        |      | 164,642,987.74 | 837,918,820.04 | 2,778,619,291.42 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列） |                |        |     |    |                  |       |        |      | 10,649,189.03  | 33,911,167.22  | 44,560,356.25    |
| （一）综合收益总额             |                |        |     |    |                  |       |        |      |                | 106,491,890.25 | 106,491,890.25   |
| （二）所有者投入和减少资本         |                |        |     |    |                  |       |        |      |                |                |                  |
| 1. 股东投入的普通股           |                |        |     |    |                  |       |        |      |                |                |                  |
| 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               |                |        |     |    |                  |       |        |      | 10,649,189.03  | -72,580,723.03 | -61,931,534.00   |
| 1. 提取盈余公积             |                |        |     |    |                  |       |        |      | 10,649,189.03  | -10,649,189.03 |                  |
| 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. 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 |        |     |    | 1,001,913,308.64 |       |        |      | 175,292,176.77 | 871,829,987.26 | 2,823,179,647.67 |

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：王轶磊

主管会计工作负责人：陈连勇

会计机构负责人：叶丽君

广宇集团股份有限公司

所有者权益变动表（续）

2017 年度

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

| 项目                    | 上期             |        |     |    |                  |       |        |      |                |                |                  |
|-----------------------|----------------|--------|-----|----|------------------|-------|--------|------|----------------|----------------|------------------|
|                       | 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          | 所有者权益合计          |
|                       |                | 优先股    | 永续债 | 其他 |                  |       |        |      |                |                |                  |
| 一、上年年末余额              | 774,144,175.00 |        |     |    | 1,001,913,308.64 |       |        |      | 140,592,800.14 | 683,398,665.68 | 2,600,048,949.46 |
| 加：会计政策变更              |                |        |     |    |                  |       |        |      |                |                |                  |
| 前期差错更正                |                |        |     |    |                  |       |        |      |                |                |                  |
| 其他                    |                |        |     |    |                  |       |        |      |                |                |                  |
| 二、本年初余额               | 774,144,175.00 |        |     |    | 1,001,913,308.64 |       |        |      | 140,592,800.14 | 683,398,665.68 | 2,600,048,949.46 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列） |                |        |     |    |                  |       |        |      | 24,050,187.60  | 154,520,154.36 | 178,570,341.96   |
| （一）综合收益总额             |                |        |     |    |                  |       |        |      |                | 240,501,875.96 | 240,501,875.96   |
| （二）所有者投入和减少资本         |                |        |     |    |                  |       |        |      |                |                |                  |
| 1. 股东投入的普通股           |                |        |     |    |                  |       |        |      |                |                |                  |
| 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               |                |        |     |    |                  |       |        |      | 24,050,187.60  | -85,981,721.60 | -61,931,534.00   |
| 1. 提取盈余公积             |                |        |     |    |                  |       |        |      | 24,050,187.60  | -24,050,187.60 |                  |
| 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. 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 |        |     |    | 1,001,913,308.64 |       |        |      | 164,642,987.74 | 837,918,820.04 | 2,778,619,291.42 |

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

企业法定代表人：王轶磊

主管会计工作负责人：陈连勇

会计机构负责人：叶丽君

错误！未提供文档变量。

错误！未提供文档变量。

财务报表附注

# 广宇集团股份有限公司

## 二〇一七年度财务报表附注

(除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

### 一、 公司基本情况

#### (一) 公司概况

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

根据公司2008年4月10日股东大会决议,公司以2007年12月31日股本24,930万股为基数,按每10股由资本公积金转增7.5股并送红股2.5股,共计转增及送股24,930万股,并于2008年度实施。转增及送股后,公司注册资本增至人民币49,860万元。根据公司2012年5月17日股东大会决议,公司以2011年末总股本49,860万股为基数,向公司全体股东每10股派发现金红利1元(含税),并以资本公积每10股转增2股,并于2012年度实施。转增及送股后,公司注册资本增至人民币59,832万元。

2014年10月,经中国证券监督管理委员会“证监许可[2014]851号《关于核准广宇集团股份有限公司非公开发行股票批复》”核准,由主承销商招商证券股份有限公司采用非公开发行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2017年12月31日,本公司累计发行股本总数23,882.4175万股,注册资本为人民币77,414.4175万元。注册地:浙江杭州,总部地址:浙江杭州。本公司主要经营活动为房地产投资、房地产开发经营、商品房销售及出租、实业投资、室内外装饰、工程技术咨询、仓储服务、建筑材料的销售。本公司的实际控制人为王铁磊。本财务报表业经公司全体董事(董事会)于2018年4月26日批准报出。

错误！未提供文档变量。

错误！未提供文档变量。

财务报表附注

## (二) 合并财务报表范围

截至 2017 年 12 月 31 日止，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

| 子公司名称                         |
|-------------------------------|
| 浙江广宇新城房地产开发有限公司（以下简称“新城房产”）   |
| 黄山广宇房地产开发有限公司(以下简称“黄山广宇”)     |
| 杭州广宇建筑工程技术咨询有限公司（以下简称“广宇咨询”）  |
| 浙江广宇创业投资管理有限公司（以下简称“广宇创投”）    |
| 肇庆星湖名郡房地产发展有限公司(以下简称“肇庆广宇”)   |
| 浙江上东房地产开发有限公司（以下简称“上东房产”）     |
| 浙江合创贸易有限公司（以下简称“合创贸易”）        |
| 杭州广宇紫丁香房地产开发有限公司（以下简称“广宇紫丁香”） |
| 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“舟山舟宇”）     |
| 杭州市上城区广宇小额贷款有限公司（以下简称“广宇小贷”）  |
| 杭州鼎融房地产开发有限公司（以下简称“鼎融房产”）     |
| 新昌县广新房地产开发有限公司（以下简称“新昌广新”）    |
| 杭州广宇健康管理有限公司（以下简称“广宇健康”）      |
| 杭州广瀛资产管理有限公司（以下简称“广瀛资产”）      |
| 杭州广宇安诺实业有限公司（以下简称“广宇安诺”）      |
| 杭州禧宇投资管理有限公司（以下简称“禧宇投资”）      |
| 杭州贵宇投资管理有限公司（以下简称“贵宇投资”）      |
| 杭州吉宇投资管理有限公司（以下简称“吉宇投资”）      |

错误！未提供文档变量。

错误！未提供文档变量。

财务报表附注

---

子公司名称

---

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”）

---

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

## 二、 财务报表的编制基础

### （一） 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。

### （二） 持续经营

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

## 三、 重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。详见本附注“三、（二十一）收入”。

### （一） 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。

### （二） 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

### （三） 营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

### （四） 记账本位币

错误！未提供文档变量。

错误！未提供文档变量。

财务报表附注

本公司采用人民币为记账本位币。

## **(五) 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：本公司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：本公司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。本公司对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，经复核后，计入当期损益。

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，冲减权益。

## **(六) 合并财务报表的编制方法**

### **1、 合并范围**

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的被投资方可分割的部分）均纳入合并财务报表。

### **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

错误！未提供文档变量。

错误！未提供文档变量。

财务报表附注

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

错误！未提供文档变量。

错误！未提供文档变量。

财务报表附注

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。

# （七）合营安排分类及会计处理方法

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

错误！未提供文档变量。

错误！未提供文档变量。

财务报表附注

共同经营。

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

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

本公司对合营企业投资的会计政策见本附注“三、（十三）长期股权投资”。

## （八） 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。

## （九） 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

金融资产和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资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接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或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

### 2、 金融工具的确认依据和计量方法

- （1）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）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

- （2）持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

错误！未提供文档变量。

错误！未提供文档变量。

财务报表附注

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

### （3）应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

### （4）可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期损益。

### （5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

## 3、金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）所转移金融资产的账面价值；

（2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，

错误！未提供文档变量。

错误！未提供文档变量。

财务报表附注

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可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

#### 4、 金融负债终止确认条件

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

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

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

#### 5、 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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

#### 6、 金融资产（不含应收款项）减值的测试方法及会计处理方法

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减

错误！未提供文档变量。  
错误！未提供文档变量。

财务报表附注

---

值的，计提减值准备。

错误！未提供文档变量。

错误！未提供文档变量。

财务报表附注

(1) 可供出售金融资产的减值准备：

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生严重下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

(2) 持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

(十) 应收款项坏账准备

1、 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准：

应收款项期末余额前五名：

单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法：

单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

2、 按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项：

| 按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法              |                                             |
|-----------------------------------|---------------------------------------------|
| 组合 1                              | 有客观证据表明其风险特征与账龄分析组合存在显著差异的应收款项。             |
| 组合 2                              | 其他不重大应收账款及经单独测试后未发现减值迹象的单项金额重大应收款项(不含组合 1)。 |
| 按组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法） |                                             |
| 组合 1                              | 单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。       |
| 组合 2                              | 按账龄分析法计提坏账准备。                               |

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

| 账龄           | 应收账款计提比例(%) | 其他应收款计提比例(%) |
|--------------|-------------|--------------|
| 1 年以内（含 1 年） | 5.00        | 5.00         |
| 1-2 年（含 2 年） | 10.00       | 10.00        |
| 2-3 年（含 3 年） | 30.00       | 30.00        |
| 3-5 年（含 5 年） | 50.00       | 50.00        |
| 5 年以上        | 100.00      | 100.00       |

错误！未提供文档变量。

错误！未提供文档变量。

财务报表附注

### 3、 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

单独计提坏账准备的理由：

有客观证据表明单项金额虽不重大，但因其发生了特殊减值的应收款项应进行单项减值测试。

坏账准备的计提方法：

结合现实情况分析确定坏账准备计提的比例。

## (十一) 存货

### 1、 存货的分类

存货分类为：开发成本、拟开发土地、开发产品、出租开发产品等。

### 2、 发出存货的计价方法

存货发出时分类别按建筑面积平均核算。

### 3、 不同类别存货可变现净值的确定依据

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

期末按照存货类别项目计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

### 4、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

### 5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品采用一次转销法；

(2) 包装物采用一次转销法。

### 6、 开发用土地的核算方法

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

错误！未提供文档变量。

错误！未提供文档变量。

财务报表附注

**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。

**(十二) 发放贷款及垫款**

本公司对贷款采用备抵法核算贷款损失准备。根据相关规定，公司将贷款分为正常、关注、次级、可疑和损失五类。

本公司在期末分析各项贷款的可收回性，并预计可能产生的贷款损失。贷款损失准备为贷款的账面价值与其预计未来可收回金额的现值之间的差额。贷款损失准备的提取是按照风险分类的结果，并考虑借款人的还款能力、还款意愿、贷款本息的偿还情况、抵押品的市价和担保人的支持力度等因素，分析其风险程度和回收的可能性，以判断贷款是否发生减值，合理计提。

当本公司采取必要的追偿措施后仍无法收回的贷款，报经管理当局批准后予以核销，核销时冲减已计提的贷款损失准备。已核销的贷款以后又收回的，按收回部分将已核销的贷款损失准备予以转回。

上述五级分类贷款计提贷款损失准备的比例如下：

| 风险类别 | 计提比例（%） |
|------|---------|
| 正常   | 1.00    |
| 关注   | 2.00    |
| 次级   | 25.00   |
| 可疑   | 50.00   |
| 损失   | 100.00  |

错误！未提供文档变量。

错误！未提供文档变量。

财务报表附注

### (十三) 长期股权投资

#### 1、 共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

#### 2、 初始投资成本的确定

##### （1）企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

##### （2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换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确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，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，其初始投资成本按照公允价值为基础确

错误！未提供文档变量。

错误！未提供文档变量。

财务报表附注

定。

### 3、 后续计量及损益确认方法

#### （1）成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

#### （2）权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

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

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照本附注“三、

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”和“三、（六）合并财务报表的编制方法”中披露的相关政策进行会计处理。

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

#### （3）长期股权投资的处置

错误！未提供文档变量。

错误！未提供文档变量。

财务报表附注

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。

#### (十四) 投资性房地产

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）。

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。

错误！未提供文档变量。

错误！未提供文档变量。

财务报表附注

(十五) 固定资产

1、 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、 折旧方法

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。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

| 类别      | 折旧方法  | 折旧年限（年） | 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  |

(十六) 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。

错误！未提供文档变量。

错误！未提供文档变量。

财务报表附注

## 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利率计算确定。

## (十七) 无形资产

### 1、 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之

错误！未提供文档变量。

错误！未提供文档变量。

财务报表附注

间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备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的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，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成本，不确认损益。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

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

每年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3、 截止资产负债表日，本公司无使用寿命不确定的无形资产。

4、 划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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

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

5、 开发阶段支出资本化的具体条件

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

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

错误！未提供文档变量。

错误！未提供文档变量。

财务报表附注

并有能力使用或出售该无形资产；

(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

## (十八) 长期资产减值

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

商誉和使用寿命不确定的无形资产至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

## (十九) 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、项目监管费、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

错误！未提供文档变量。

错误！未提供文档变量。

财务报表附注

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。

## (二十) 职工薪酬

### 1、 短期薪酬的会计处理方法

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

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

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

### 2、 离职后福利的会计处理方法

#### (1) 设定提存计划

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

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

#### (2) 设定受益计划

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

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

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

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计

错误！未提供文档变量。

错误！未提供文档变量。

财务报表附注

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。

详见本附注“五、(二十) 应付职工薪酬”。

### 3、 辞退福利的会计处理方法

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

## (二十一) 收入

### 1、 销售商品收入确认的一般原则：

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

### 2、 具体原则

#### （1）房地产销售

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

#### （2）商品销售

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。

### 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

错误！未提供文档变量。

错误！未提供文档变量。

财务报表附注

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。

## (二十二) 政府补助

### 1、 类型

政府补助,是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助,是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助,是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为:政府补助批准文件明确指出补助用于购建或以其他方式形成长期资产。

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为:政府补助批准文件明确指出补助用于购建或以其他方式形成长期资产之外的情况。

对于政府文件未明确规定补助对象的,本公司将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据为:是否用于购建或以其他方式形成长期资产。

### 2、 确认时点

按照固定的定额标准取得的政府补助,在达到相关规定的标准时确认;其余的政

错误！未提供文档变量。

错误！未提供文档变量。

财务报表附注

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。

## (二十三) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

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

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

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

错误！未提供文档变量。

错误！未提供文档变量。

财务报表附注

产、清偿负债时，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

## (二十四) 租赁

### 经营租赁会计处理

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

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

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

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

## (二十五) 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。

## (二十六) 重要会计政策和会计估计的变更

### 1、 重要会计政策变更

执行《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》、《企业会计准则第 16 号——政府补助》和《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》。

财政部于 2017 年度发布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自 2017 年 5 月 28 日起施行，对于施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，要求采用未来适用法处理。

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 16 号——政府补助》，修订后的准则自 2017 年 6 月 12 日起施行，对于 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助，要求采用未来适用法处理；对于 2017 年 1 月 1 日至施行日新增的政府补助，也要求按照修

错误！未提供文档变量。

错误！未提供文档变量。

财务报表附注

订后的准则进行调整。

财政部于 2017 年度发布了《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》，对一般企业财务报表格式进行了修订，适用于 2017 年度及以后期间的财务报表。

本公司执行上述三项规定的主要影响如下：

| 会计政策变更的内容和原因                                                        | 审批程序            | 受影响的报表项目名称和金额                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (1) 在利润表中分别列示“持续经营净利润”和“终止经营净利润”，比较数据相应调整。                          | 第五届董事会第六十六次会议决议 | 列示持续经营净利润本期金额<br>289,262,037.11 元；列示终止经营净利润本期金额 0.00 元；列示持续经营净利润上期金额<br>408,352,898.61 元；列示终止经营净利润上期金额 0.00 元； |
| (2) 与本公司日常活动相关的政府补助，计入其他收益，不再计入营业外收入。比较数据不调整。                       |                 | 其他收益增加 1,653,235.68 元，营业外收入减少 1,653,235.68 元。                                                                  |
| (3) 在利润表中新增“资产处置收益”项目，将部分原列示为“营业外收入”的资产处置损益重分类至“资产处置收益”项目。比较数据相应调整。 |                 | 本期营业外支出减少 147,161.28 元，重分类至资产处置收益；上期营业外支出减少 291,639.59 元，重分类至资产处置收益。                                           |

## 2、重要会计估计变更

报告期内公司未发生重大会计估计变更。

## 四、税项

### (一) 主要税种和税率

| 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 | 3%、5%、11%、17%<br>(注 1) |
| 城市维护建设税 | 按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计征                                     | 7%                     |
| 企业所得税   | 按应纳税所得额计征                                               | 25%、20% (注 2)          |
| 教育费附加   | 按实际缴纳的流转税计征                                             | 3%                     |
| 地方教育费附加 | 按实际缴纳的流转税计征                                             | 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)          |

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

错误！未提供文档变量。

错误！未提供文档变量。

财务报表附注

增试点，房地产业被纳入试点范围。根据《营业税改征增值税试点实施办法》，一般纳税人可根据《建筑工程施工许可证》注明的合同开工日期，在 2016 年 4 月 30 日之前开工的项目为老项目，之后开工的项目为新项目。老项目可选择适用简易计税方法按照 5% 的征收率计税，新项目适用一般计税方法计税，增值税税率为 11%。禧宇投资、吉宇投资、贵宇投资、海纵投资等系小规模纳税人，适用 3% 的增值税征收率。

注 2：本期新设立的子公司广宇健康、禧宇投资、贵宇投资、吉宇投资、海纵投资系小型微利企业，适用所得税税率 20%，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。

## （二） 税收优惠

本期新设立的子公司广宇健康、禧宇投资、贵宇投资、吉宇投资、海纵投资系小微企业，适用所得税税率 20%，享受减半征收所得税优惠。

## 五、 合并财务报表项目注释

### （一） 货币资金

| 项目     | 期末余额           | 年初余额             |
|--------|----------------|------------------|
| 库存现金   | 126,571.09     | 205,769.34       |
| 银行存款   | 668,168,342.90 | 1,278,495,080.59 |
| 其他货币资金 | 1,851,670.93   | 1,710,829.18     |
| 合计     | 670,146,584.92 | 1,280,411,679.11 |

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       | 年初余额       |
|--------|------------|------------|
| 按揭保证金  | 567,275.77 | 269,770.91 |
| 信用卡保证金 | 250,000.00 |            |
| 合计     | 817,275.77 | 269,770.91 |

截止 2017 年 12 月 31 日，子公司黄山广宇以 567,275.77 元按揭保证金，为江南新城商品房承购人提供担保。

截止 2017 年 12 月 31 日，子公司肇庆广宇以 250,000.00 元保证金，为其商务信用卡授

错误！未提供文档变量。

错误！未提供文档变量。

财务报表附注

---

信额度提供担保。

错误！未提供文档变量。  
错误！未提供文档变量。  
财务报表附注

(二) 应收账款

1、 应收账款分类披露

| 类别                    | 期末余额          |           |              |             |               | 年初余额          |           |              |             |               |
|-----------------------|---------------|-----------|--------------|-------------|---------------|---------------|-----------|--------------|-------------|---------------|
|                       | 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<br>(%) | 金额           | 计提比例<br>(%) |               | 金额            | 比例<br>(%) | 金额           | 计提比例<br>(%) |               |
| 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款  | 1,365,436.00  | 7.67      | 1,365,436.00 | 100.00      |               | 1,365,436.00  | 4.56      | 1,365,436.00 | 100.00      |               |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款  | 16,424,083.87 | 92.21     | 863,398.47   | 5.26        | 15,560,685.40 | 28,532,856.87 | 95.37     | 1,469,430.66 | 5.15        | 27,063,426.21 |
| 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款 | 22,122.59     | 0.12      | 22,122.59    | 100.00      |               | 22,122.59     | 0.07      | 22,122.59    | 100.00      |               |
| 合计                    | 17,811,642.46 | 100.00    | 2,250,957.06 |             | 15,560,685.40 | 29,920,415.46 | 100.00    | 2,856,989.25 |             | 27,063,426.21 |

错误！未提供文档变量。

错误！未提供文档变量。

财务报表附注

单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款：

| 应收账款（按单位）      | 期末余额         |              |         |        |
|----------------|--------------|--------------|---------|--------|
|                | 应收账款         | 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 | 100.00  |        |

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

| 账龄           | 期末余额          |            |         |
|--------------|---------------|------------|---------|
|              | 应收账款          | 坏账准备       | 计提比例（%） |
| 1 年以内（含 1 年） | 16,023,204.62 | 801,160.23 | 5.00    |
| 1-2 年（含 2 年） | 325,127.67    | 32,512.77  | 10.00   |
| 2-3 年（含 3 年） | 40,751.58     | 12,225.47  | 30.00   |
| 3-5 年（含 5 年） | 35,000.00     | 17,500.00  | 50.00   |
| 合计           | 16,424,083.87 | 863,398.47 |         |

2、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额-606,032.19 元；本期无收回或转回坏账准备。

3、 本期无实际核销的应收账款情况。

4、 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 15,172,102.67 元，占应收账款期末余额合计数的比例 85.18%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 2,055,769.33 元。

5、 无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

6、 无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债。

(三) 预付款项

1、 预付款项按账龄列示

| 账龄           | 期末余额           |        | 年初余额       |        |
|--------------|----------------|--------|------------|--------|
|              | 账面余额           | 比例(%)  | 账面余额       | 比例(%)  |
| 1 年以内（含 1 年） | 701,597,036.09 | 100.00 | 119,593.98 | 100.00 |
| 合计           | 701,597,036.09 | 100.00 | 119,593.98 | 100.00 |

无账龄超过一年且金额重大的预付款项。

错误！未提供文档变量。

错误！未提供文档变量。

财务报表附注

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 701,304,134.00 元，占预付款项期末余额合计数的比例 99.96%。

(四) 应收利息

1、 应收利息分类

| 项目   | 期末余额       | 年初余额       |
|------|------------|------------|
| 贷款利息 | 248,807.24 | 203,016.67 |
| 合计   | 248,807.24 | 203,016.67 |

2、 无重要逾期利息。

错误！未提供文档变量。  
错误！未提供文档变量。  
财务报表附注

(五) 其他应收款

1、 其他应收款分类披露：

| 种类                     | 期末余额             |           |               |             |                  | 年初余额           |           |               |             |                |
|------------------------|------------------|-----------|---------------|-------------|------------------|----------------|-----------|---------------|-------------|----------------|
|                        | 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<br>(%) | 金额            | 计提比例<br>(%) |                  | 金额             | 比例<br>(%) | 金额            | 计提比例<br>(%) |                |
| 单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款  |                  |           |               |             |                  |                |           |               |             |                |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款  | 1,615,355,351.48 | 100.00    | 97,701,227.67 | 6.05        | 1,517,654,123.81 | 279,364,023.75 | 100.00    | 34,631,430.64 | 12.40       | 244,732,593.11 |
| 单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款 |                  |           |               |             |                  |                |           |               |             |                |
| 合计                     | 1,615,355,351.48 | 100.00    | 97,701,227.67 |             | 1,517,654,123.81 | 279,364,023.75 | 100.00    | 34,631,430.64 |             | 244,732,593.11 |

错误！未提供文档变量。

错误！未提供文档变量。

财务报表附注

无单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款。

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

| 账龄        | 期末余额             |               |         |
|-----------|------------------|---------------|---------|
|           | 其他应收款            | 坏账准备          | 计提比例（%） |
| 1年以内（含1年） | 1,533,819,195.81 | 76,690,959.81 | 5.00    |
| 1-2年（含2年） | 55,299,205.15    | 5,529,920.51  | 10.00   |
| 2-3年（含3年） | 8,285,806.15     | 2,485,741.85  | 30.00   |
| 3-5年（含5年） | 9,913,077.77     | 4,956,538.90  | 50.00   |
| 5年以上      | 8,038,066.60     | 8,038,066.60  | 100.00  |
| 合计        | 1,615,355,351.48 | 97,701,227.67 |         |

无单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款。

## 2、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 63,069,797.03 元；本期无收回或转回坏账准备。

## 3、 本期无实际核销的其他应收款情况。

## 4、 其他应收款按款项性质分类情况

| 款项性质       | 期末账面余额           | 年初账面余额         |
|------------|------------------|----------------|
| 资金往来款      | 1,520,486,294.36 | 209,718,742.86 |
| 物业维修基金与保修金 | 50,337,267.05    | 31,255,676.30  |
| 保证金        | 31,668,748.32    | 26,869,821.64  |
| 项目资本金      | 5,460,673.50     | 5,460,673.50   |
| 代垫款        | 5,185,035.45     | 2,107,726.88   |
| 代扣代缴款      | 883,902.62       | 2,129,352.24   |
| 押金         | 650,940.00       | 306,800.00     |
| 其他         | 500,009.13       | 991,647.25     |
| 备用金        | 182,481.05       | 523,583.08     |
| 合计         | 1,615,355,351.48 | 279,364,023.75 |

错误！未提供文档变量。

错误！未提供文档变量。

财务报表附注

5、按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

| 单位名称                | 款项性质 | 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<br>期末余额  |
|---------------------|------|------------------|--------------------------------------------------|---------------------|---------------|
| 上海丰杰企业管理<br>有限公司    | 往来款  | 665,746,502.67   | 1 年以内                                            | 41.21               | 33,287,325.13 |
| 嘉兴万科房地产开<br>发有限公司   | 往来款  | 546,640,000.00   | 1 年以内 504,269,056.00 元；<br>1-2 年 42,370,944.00 元 | 33.84               | 29,450,547.20 |
| 浙江信宇房地产开<br>发有限公司   | 往来款  | 116,165,412.76   | 1 年以内                                            | 7.19                | 5,808,270.64  |
| 杭州臻茂投资有限<br>公司      | 往来款  | 92,080,000.00    | 1 年以内                                            | 5.70                | 4,604,000.00  |
| 杭州绿城望溪房地<br>产开发有限公司 | 往来款  | 64,000,000.00    | 1 年以内                                            | 3.96                | 3,200,000.00  |
| 合计                  |      | 1,484,631,915.43 |                                                  | 91.90               | 76,350,142.97 |

6、无涉及政府补助的应收款项。

7、无因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

8、无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债。

(六) 存货

1、存货分类

| 项目     | 期末余额             |              |                  | 年初余额             |              |                  |
|--------|------------------|--------------|------------------|------------------|--------------|------------------|
|        | 账面余额             | 跌价准备         | 账面价值             | 账面余额             | 跌价准备         | 账面价值             |
| 开发成本   | 1,060,486,498.95 |              | 1,060,486,498.95 | 3,246,851,117.60 |              | 3,246,851,117.60 |
| 开发产品   | 2,603,607,393.42 | 9,835,364.18 | 2,593,772,029.24 | 1,864,640,723.15 | 9,316,606.62 | 1,855,324,116.53 |
| 拟开发土地  |                  |              |                  | 29,151,439.92    |              | 29,151,439.92    |
| 出租开发产品 | 315,012,708.97   |              | 315,012,708.97   | 228,912,688.62   |              | 228,912,688.62   |
| 库存商品   | 1,948.72         |              | 1,948.72         |                  |              |                  |
| 合计     | 3,979,108,550.06 | 9,835,364.18 | 3,969,273,185.88 | 5,369,555,969.29 | 9,316,606.62 | 5,360,239,362.67 |

错误！未提供文档变量。

错误！未提供文档变量。

财务报表附注

(1) 开发成本

| 项目名称     | 开工时间   | 预计竣工时间 | 预计投资总额           | 期末余额             | 年初余额             |
|----------|--------|--------|------------------|------------------|------------------|
| 江南新城（注）  | 2015 年 | 已竣工    | 1,688,187,500.00 |                  | 79,101,047.05    |
| 星湖名郡（注）  | 2005 年 | 已竣工    | 2,795,300,000.00 |                  | 424,237,539.28   |
| 锦绣桃源     | 2014 年 | 已竣工    | 1,150,000,000.00 |                  | 281,900,712.29   |
| 锦澜公寓     | 2014 年 | 已竣工    | 1,313,573,058.90 |                  | 1,272,654,153.89 |
| 广宇万科·公园里 | 2016 年 | 已竣工    | 1,265,124,730.17 |                  | 959,318,703.33   |
| 锦澜府邸     | 2016 年 | 2019 年 | 735,970,000.00   | 389,961,258.36   | 229,638,961.76   |
| 广宇集团总部大楼 | 2018 年 | 2019 年 | 420,000,000.00   | 1,484,623.34     |                  |
| 锦江府      | 2017 年 | 2020 年 | 1,550,000,000.00 | 564,131,161.41   |                  |
| 桃源里      | 2017 年 | 2019 年 | 285,000,000.00   | 104,679,446.40   |                  |
| 彭埠单元     | 2018 年 | 2019 年 | 1,150,000,000.00 | 230,009.44       |                  |
| 合计       |        |        |                  | 1,060,486,498.95 | 3,246,851,117.60 |

注：江南新城和星湖名郡均为滚动开发项目，其预计投资额为整个项目的投资额。

(2) 开发产品

| 项目名称   | 竣工时间        | 年初余额           | 本期增加金额         | 本期减少金额         | 期末余额           |
|--------|-------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 江南新城   | 2005-2014 年 | 36,825,555.79  | 124,241,625.50 | 32,547,125.85  | 128,520,055.44 |
| 徽派美食城  | 2006 年      | 3,209,960.73   |                | 3,209,960.73   |                |
| 河滨花园   | 2005 年      | 7,299,835.16   |                |                | 7,299,835.16   |
| 河滨公寓   | 2004 年      | 330,090.08     |                |                | 330,090.08     |
| 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   | 2007-2009 年 | 5,776,219.21   |                |                | 5,776,219.21   |
| 大名空间   | 2007 年      | 3,224,888.42   |                |                | 3,224,888.42   |
| 星湖名郡   | 2007-2015 年 | 361,796,469.53 | 447,049,451.89 | 487,837,095.97 | 321,008,825.45 |
| 上东领地   | 2010 年      | 5,482,297.92   | 6,079,987.58   | 4,667,794.09   | 6,894,491.41   |
| 西城美墅   | 2010 年      | 5,763,487.46   |                | 4,001,717.44   | 1,761,770.02   |
| 东承府    | 2014 年      | 193,663,848.90 | 908,642.39     | 53,812,718.63  | 140,759,772.66 |
| 上东臻品   | 2011 年      | 45,925,461.34  | 1,059,393.33   | 2,589,799.72   | 44,395,054.95  |
| 上东名筑   | 2012 年      | 59,302,954.50  | 3,016,056.32   | 30,530,427.62  | 31,788,583.20  |

错误！未提供文档变量。

错误！未提供文档变量。

财务报表附注

| 项目名称     | 竣工时间   | 年初余额             | 本期增加金额           | 本期减少金额           | 期末余额             |
|----------|--------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 鼎悦府      | 2015 年 | 234,391,232.92   | -2,285,396.30    | 191,695,538.17   | 40,410,298.45    |
| 武林外滩     | 2016 年 | 555,817,218.84   | 11,702,985.73    | 189,544,750.23   | 377,975,454.34   |
| 锦绣桃源     | 2016 年 | 345,003,202.35   | 301,894,831.94   | 349,306,087.26   | 297,591,947.03   |
| 锦澜公寓     | 2017 年 |                  | 1,313,573,058.90 | 1,032,286,802.38 | 281,286,256.52   |
| 广宇万科·公园里 | 2017 年 |                  | 1,265,124,730.17 | 351,368,879.09   | 913,755,851.08   |
| 合计       |        | 1,864,640,723.15 | 3,472,365,367.45 | 2,733,398,697.18 | 2,603,607,393.42 |

(3) 拟开发土地

| 项目  | 土地面积      | 拟开发建筑面积   | 预计开工时间 | 期末余额 | 年初余额          |
|-----|-----------|-----------|--------|------|---------------|
| 桃源里 | 3.67 万平方米 | 5.14 万平方米 | 2017 年 |      | 29,151,439.92 |
| 合计  |           |           |        |      | 29,151,439.92 |

错误！未提供文档变量。  
错误！未提供文档变量。  
财务报表附注

(4) 出租开发产品

| 出租项目名称   | 竣工时间        | 年初余额           |               | 本期增加金额         | 本期摊销金额       | 本期减少金额        | 期末余额           |               |
|----------|-------------|----------------|---------------|----------------|--------------|---------------|----------------|---------------|
|          |             | 原值             | 累计摊销          |                |              |               | 原值             | 累计摊销          |
| 平海车库     | 2002 年      | 50,479,127.51  | 15,045,988.52 |                | 1,243,052.76 |               | 50,479,127.51  | 16,289,041.28 |
| 广复大厦车库   | 2004 年      | 8,654,440.11   | 2,415,130.24  |                | 205,542.96   |               | 8,654,440.11   | 2,620,673.20  |
| 河滨花园     | 2005 年      | 10,767,286.60  | 2,045,784.06  |                | 255,723.00   |               | 10,767,286.60  | 2,301,507.06  |
| 西城年华     | 2007-2009 年 | 5,671,882.61   | 587,557.04    |                | 188,018.28   |               | 5,671,882.61   | 775,575.32    |
| 上东领地商铺   | 2010 年      | 4,037,390.42   | 164,811.10    | 4,371,884.20   | 106,077.74   | 3,906,877.00  | 4,371,884.20   | 140,375.42    |
| 上东名筑商铺   | 2012 年      | 13,892,786.17  | 784,243.58    | 2,867,398.21   | 242,610.02   | 9,522,371.50  | 6,487,786.28   | 276,827.00    |
| 黄山广宇农贸市场 | 2007 年      | 5,423,573.09   | 842,340.16    |                | 134,412.72   |               | 5,423,573.09   | 976,752.88    |
| 徽派美食城    | 2006 年      | 5,855,125.15   | 781,391.09    |                | 146,378.13   |               | 5,855,125.15   | 927,769.22    |
| 西城美墅商铺   | 2010 年度     | 28,734,297.21  | 2,527,130.32  | 529,550.39     | 682,439.92   |               | 29,263,847.60  | 3,209,570.24  |
| 上东臻品     | 2011 年度     | 12,521,444.36  | 713,293.43    |                | 370,875.36   | 932,536.33    | 11,588,908.03  | 1,084,168.79  |
| 鼎悦府商铺    | 2015 年      | 112,485,789.12 | 3,702,784.19  | 68,162,171.55  | 3,136,895.70 |               | 180,647,960.67 | 6,839,679.89  |
| 东承府商铺    | 2014 年      |                |               | 1,486,062.10   |              |               | 1,486,062.10   |               |
| 锦绣桃园商铺   | 2014 年      |                |               | 22,412,067.13  | 174,847.46   |               | 22,412,067.13  | 174,847.46    |
| 星湖名郡商铺   | 2007-2015 年 |                |               | 7,622,755.74   | 103,210.09   |               | 7,622,755.74   | 103,210.09    |
| 合计       |             | 258,523,142.35 | 29,610,453.73 | 107,451,889.32 | 6,990,084.14 | 14,361,784.83 | 350,732,706.82 | 35,719,997.85 |

错误！未提供文档变量。

错误！未提供文档变量。

财务报表附注

2、 存货跌价准备

| 项目   | 年初余额         | 本期增加金额       |    | 本期减少金额       |    | 期末余额         |
|------|--------------|--------------|----|--------------|----|--------------|
|      |              | 计提           | 其他 | 转回或转销        | 其他 |              |
| 开发产品 | 9,316,606.62 | 5,520,493.19 |    | 5,001,735.63 |    | 9,835,364.18 |
| 合计   | 9,316,606.62 | 5,520,493.19 |    | 5,001,735.63 |    | 9,835,364.18 |

3、 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

本期计入开发成本的利息资本化金额为 16,868,869.87 元，本期资本化利率为 6.6815%，期末开发成本中借款费用资本化金额为 173,296,855.87 元。

(七) 其他流动资产

| 项目        | 期末余额           | 年初余额           |
|-----------|----------------|----------------|
| 理财产品      | 500,000,000.00 | 500,000,000.00 |
| 预缴营业税     | 1,219,821.99   | 51,855,491.46  |
| 未交增值税     | 38,303,752.35  | 10,589,846.93  |
| 预缴土地增值税   | 92,834,630.77  | 65,418,079.55  |
| 预缴城市维护建设税 | 3,191,531.83   | 4,665,295.98   |
| 预缴教育费附加   | 1,306,425.18   | 1,938,037.18   |
| 预缴地方教育费附加 | 870,949.87     | 1,292,024.59   |
| 预缴水利建设基金  |                | 845,743.13     |
| 预缴所得税     | 4,599,878.56   |                |
| 其他        | 188,556.79     | 13,351.07      |
| 合计        | 642,515,547.34 | 636,617,869.89 |

(八) 发放贷款及垫款

贷款五级分类及贷款损失准备情况

| 五级分类 | 账面余额           |        | 贷款损失准备        |        |
|------|----------------|--------|---------------|--------|
|      | 金额             | 比例（%）  | 金额            | 比例（%）  |
| 正常   | 65,000,000.00  | 41.93  | 650,000.00    | 1.00   |
| 关注   |                |        |               |        |
| 次级   |                |        |               |        |
| 可疑   |                |        |               |        |
| 损失   | 90,006,975.87  | 58.07  | 90,006,975.87 | 100.00 |
| 合计   | 155,006,975.87 | 100.00 | 90,656,975.87 | 58.49  |

错误！未提供文档变量。

错误！未提供文档变量。

财务报表附注

(九) 可供出售金融资产

1、 可供出售金融资产情况

| 项目       | 期末余额          |              |               | 年初余额          |      |               |
|----------|---------------|--------------|---------------|---------------|------|---------------|
|          | 账面余额          | 减值准备         | 账面价值          | 账面余额          | 减值准备 | 账面价值          |
| 可供出售权益工具 | 49,863,624.08 | 6,697,500.00 | 43,166,124.08 | 12,863,624.08 |      | 12,863,624.08 |
| 其中：按成本计量 | 49,863,624.08 | 6,697,500.00 | 43,166,124.08 | 12,863,624.08 |      | 12,863,624.08 |
| 合计       | 49,863,624.08 | 6,697,500.00 | 43,166,124.08 | 12,863,624.08 |      | 12,863,624.08 |

错误！未提供文档变量。  
错误！未提供文档变量。  
财务报表附注

| 2、 期末按成本计量的可供出售金融资产 |               |               |              |               |      |              |      |              |               |        |
|---------------------|---------------|---------------|--------------|---------------|------|--------------|------|--------------|---------------|--------|
| 被投资单位               | 账面余额          |               |              |               | 减值准备 |              |      |              | 在被投资单位持股比例(%) | 本期现金红利 |
|                     | 年初            | 本期增加          | 本期减少         | 期末            | 年初   | 本期增加         | 本期减少 | 期末           |               |        |
| 浙江亿众担保有限公司          | 5,000,000.00  |               | 5,000,000.00 |               |      |              |      |              |               |        |
| 浙江佳汇建筑设计股份有限公司      | 1,166,124.08  |               |              | 1,166,124.08  |      |              |      |              | 13.51         |        |
| 杭州赛益投资合伙企业（有限合伙）    | 6,697,500.00  |               |              | 6,697,500.00  |      | 6,697,500.00 |      | 6,697,500.00 | 19.23         |        |
| 杭州臻禄投资有限公司          |               | 42,000,000.00 |              | 42,000,000.00 |      |              |      |              | 7.00          |        |
| 合计                  | 12,863,624.08 | 42,000,000.00 | 5,000,000.00 | 49,863,624.08 |      | 6,697,500.00 |      | 6,697,500.00 |               |        |

(十) 长期股权投资

| 被投资单位                         | 年初余额          | 本期增减变动        |      |               |          |        |             |    | 期末余额          | 本期计提减值准备 | 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 | 其他 |               |          |          |
| 1. 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”）    | 11,828,842.70 |               |      | -2,759,288.08 |          |        |             |    | 9,069,554.62  |          |          |
| 杭州广霖投资管理合伙企业（有限合伙）            | 10,000.00     |               |      |               |          |        |             |    | 10,000.00     |          |          |
| 杭州广欣投资管理合伙企业（有限合伙）            |               | 20,000.00     |      |               |          |        |             |    | 20,000.00     |          |          |
| 杭州广宇铁信投资合伙企业（有限合伙）            |               | 10,000.00     |      |               |          |        |             |    | 10,000.00     |          |          |
| 宁波梅山保税港区新誉投资管理合伙企业（有限合伙）      |               | 100,000.00    |      |               |          |        |             |    | 100,000.00    |          |          |
| 杭州思燕贸易有限公司（以下简称“思燕贸易”）（注 1、2） |               |               |      |               |          |        |             |    |               |          |          |
| 杭州万广置业有限公司                    |               | 20,000,000.00 |      | -564,181.30   |          |        |             |    | 19,435,818.70 |          |          |
| 小计                            | 11,838,842.70 | 20,130,000.00 |      | -3,323,469.38 |          |        |             |    | 28,645,373.32 |          |          |
| 2. 联营企业                       |               |               |      |               |          |        |             |    |               |          |          |
| 绍兴鉴湖高尔夫有限公司（以下简称“鉴湖高尔夫”）（注 2） |               |               |      |               |          |        |             |    |               |          |          |

错误！未提供文档变量。  
错误！未提供文档变量。  
财务报表附注

| 被投资单位                          | 年初余额           | 本期增减变动         |      |                |          |        |             |            | 期末余额           | 本期计提减值准备 | 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 | 其他         |                |          |          |
| 绍兴康尔富房地产开发有限公司（以下简称“康尔富房产”）    | 21,462,331.20  |                |      | -1,868,693.93  |          |        |             |            | 19,593,637.27  |          |          |
| 浙江信宇房地产开发有限公司（以下简称“信宇房产”）（注3）  | 71,365,947.42  |                |      | -12,915,308.05 |          |        |             | 468,117.55 | 58,918,756.92  |          |          |
| 杭州全景医学影像诊断有限公司（以下简称“全景医疗”）     | 19,740,562.46  | 4,550,000.00   |      | -960,991.18    |          |        |             |            | 23,329,571.28  |          |          |
| 杭州广睿投资管理合伙企业（有限合伙）             | 10,000.00      |                |      |                |          |        |             |            | 10,000.00      |          |          |
| 杭州广磊投资管理合伙企业（有限合伙）             | 84,000.00      |                |      |                |          |        |             |            | 84,000.00      |          |          |
| 杭州全景麒麟门诊部有限公司（以下简称“麒麟门诊”）（注2）  |                | 1,000,000.00   |      | -1,000,000.00  |          |        |             |            |                |          |          |
| 杭州臻茂投资有限公司（以下简称“臻茂投资”）         |                | 4,000,000.00   |      |                |          |        |             |            | 4,000,000.00   |          |          |
| 浙江股权交易中心有限公司（以下简称“股权交易中心”）     |                | 66,150,000.00  |      | 18,916.91      |          |        |             |            | 66,168,916.91  |          |          |
| 杭州祥澜投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“祥澜投资”）   |                | 39,500,000.00  |      |                |          |        |             |            | 39,500,000.00  |          |          |
| 杭州广铁投资管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“广铁投资”） |                | 16,080.00      |      |                |          |        |             |            | 16,080.00      |          |          |
| 小计                             | 112,662,841.08 | 115,216,080.00 |      | -16,726,076.25 |          |        |             | 468,117.55 | 211,620,962.38 |          |          |
| 合计                             | 124,501,683.78 | 135,346,080.00 |      | -20,049,545.63 |          |        |             | 468,117.55 | 240,266,335.70 |          |          |

注1、根据公司于 2007 年 6 月 10 日与杭州大名投资有限公司签订的“代持股权的委托书”，杭州大名投资有限公司将其所持有杭州铭宇实业有限公司（后更名为“思燕贸易”）20%股权中的 2%部分委托本公司代为持有，与此代持股份相关的表决权全权委托公司行使。通过与思燕贸易其他投资者（杭州大名投资有限公司）之间的协议，公司拥有思燕贸易 52%的表决权。该代持协议已于 2017 年 1 月 1 日终止，本公司对思燕贸易丧失控制权，转为权益法核算。

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。由于思燕贸易、麒麟门诊和鉴湖高尔夫已超额亏损，同时公司对思燕贸易、麒麟门诊和鉴湖高尔夫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、其他系对信宇房产的顺流交易转回。

错误！未提供文档变量。

错误！未提供文档变量。

财务报表附注

## (十一) 投资性房地产

### 1、 采用成本计量模式的投资性房地产

| 项目           | 房屋、建筑物         | 土地使用权         | 合计             |
|--------------|----------------|---------------|----------------|
| 1. 账面原值      |                |               |                |
| (1) 年初余额     | 133,744,429.82 | 38,222,486.52 | 171,966,916.34 |
| (2) 本期增加金额   |                |               |                |
| (3) 本期减少金额   |                |               |                |
| (4) 期末余额     | 133,744,429.82 | 38,222,486.52 | 171,966,916.34 |
| 2. 累计折旧和累计摊销 |                |               |                |
| (1) 年初余额     | 37,948,300.08  | 10,785,907.85 | 48,734,207.93  |
| (2) 本期增加金额   | 3,007,219.67   | 860,005.95    | 3,867,225.62   |
| —计提或摊销       | 3,007,219.67   | 860,005.95    | 3,867,225.62   |
| (3) 本期减少金额   |                |               |                |
| (4) 期末余额     | 40,955,519.75  | 11,645,913.80 | 52,601,433.55  |
| 3. 减值准备      |                |               |                |
| (1) 年初余额     |                |               |                |
| (2) 本期增加金额   |                |               |                |
| (3) 本期减少金额   |                |               |                |
| (4) 期末余额     |                |               |                |
| 4. 账面价值      |                |               |                |
| (1) 期末账面价值   | 92,788,910.07  | 26,576,572.72 | 119,365,482.79 |
| (2) 年初账面价值   | 95,796,129.74  | 27,436,578.67 | 123,232,708.41 |

### 2、 无未办妥产权证书的投资性房地产情况。

错误！未提供文档变量。  
错误！未提供文档变量。  
财务报表附注

(十二) 固定资产

1、 固定资产情况

| 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            |
|-----------|---------------|---------------|--------------|--------------|---------------|
| 1. 账面原值   |               |               |              |              |               |
| （1）年初余额   | 19,996,938.14 | 20,417,476.59 | 8,712,618.40 | 1,642,284.17 | 50,769,317.30 |
| （2）本期增加金额 |               | 1,582,768.89  | 1,328,530.91 |              | 2,911,299.80  |
| —购置       |               | 1,582,768.89  | 1,328,530.91 |              | 2,911,299.80  |
| （3）本期减少金额 |               | 593,957.64    | 285,947.00   |              | 879,904.64    |
| —处置或报废    |               | 593,957.64    | 285,947.00   |              | 879,904.64    |
| （4）期末余额   | 19,996,938.14 | 21,406,287.84 | 9,755,202.31 | 1,642,284.17 | 52,800,712.46 |
| 2. 累计折旧   |               |               |              |              |               |
| （1）年初余额   | 8,667,735.01  | 15,804,353.54 | 7,069,585.02 | 1,501,346.40 | 33,043,019.97 |
| （2）本期增加金额 | 406,515.00    | 1,312,916.52  | 515,511.04   | 140,937.77   | 2,375,880.33  |
| —计提       | 406,515.00    | 1,312,916.52  | 515,511.04   | 140,937.77   | 2,375,880.33  |
| （3）本期减少金额 |               | 569,751.52    | 139,944.30   |              | 709,695.82    |
| —处置或报废    |               | 569,751.52    | 139,944.30   |              | 709,695.82    |
| （4）期末余额   | 9,074,250.01  | 16,547,518.54 | 7,445,151.76 | 1,642,284.17 | 34,709,204.48 |
| 3. 减值准备   |               |               |              |              |               |
| （1）年初余额   |               |               |              |              |               |
| （2）本期增加金额 |               |               |              |              |               |
| （3）本期减少金额 |               |               |              |              |               |

错误！未提供文档变量。  
错误！未提供文档变量。  
财务报表附注

| 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            |
|------------|---------------|--------------|--------------|------------|---------------|
| (4) 期末余额   |               |              |              |            |               |
| 4. 账面价值    |               |              |              |            |               |
| (1) 期末账面价值 | 10,922,688.13 | 4,858,769.30 | 2,310,050.55 |            | 18,091,507.98 |
| (2) 年初账面价值 | 11,329,203.13 | 4,613,123.05 | 1,643,033.38 | 140,937.77 | 17,726,297.33 |

错误！未提供文档变量。

错误！未提供文档变量。

财务报表附注

2、 无暂时闲置的固定资产。

3、 无通过融资租赁租入的固定资产情况。

4、 无通过经营租赁租出的固定资产情况。

5、 无未办妥产权证书的固定资产情况。

### (十三) 无形资产

#### 1、 无形资产情况

| 项目         | 土地使用权         | 电脑软件         | 合计            |
|------------|---------------|--------------|---------------|
| 1. 账面原值    |               |              |               |
| (1) 年初余额   | 10,643,674.59 | 3,837,994.00 | 14,481,668.59 |
| (2) 本期增加金额 |               |              |               |
| (3) 本期减少金额 |               |              |               |
| (4) 期末余额   | 10,643,674.59 | 3,837,994.00 | 14,481,668.59 |
| 2. 累计摊销    |               |              |               |
| (1) 年初余额   | 1,995,832.58  | 2,394,319.49 | 4,390,152.07  |
| (2) 本期增加金额 | 106,394.16    | 315,669.40   | 422,063.56    |
| —计提        | 106,394.16    | 315,669.40   | 422,063.56    |
| (3) 本期减少金额 |               |              |               |
| (4) 期末余额   | 2,102,226.74  | 2,709,988.89 | 4,812,215.63  |
| 3. 减值准备    |               |              |               |
| (1) 年初余额   |               |              |               |
| (2) 本期增加金额 |               |              |               |
| (3) 本期减少金额 |               |              |               |
| (4) 期末余额   |               |              |               |
| 4. 账面价值    |               |              |               |
| (1) 期末账面价值 | 8,541,447.85  | 1,128,005.11 | 9,669,452.96  |
| (2) 年初账面价值 | 8,647,842.01  | 1,443,674.51 | 10,091,516.52 |

2、 无未办妥产权证书的土地使用权情况。

错误！未提供文档变量。

错误！未提供文档变量。

财务报表附注

#### (十四) 长期待摊费用

| 项目    | 年初余额         | 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   | 1,222,000.00 | 372,445.81   | 1,222,000.00 |        | 372,445.81   |
| 租赁费用  | 258,705.63   |              | 88,699.08    |        | 170,006.55   |
| 项目监管费 | 5,712,836.03 |              | 5,712,836.03 |        |              |
| 技术服务费 |              | 5,544,000.00 | 924,000.00   |        | 4,620,000.00 |
| 合计    | 7,193,541.66 | 5,916,445.81 | 7,947,535.11 |        | 5,162,452.36 |

#### (十五) 递延所得税资产和递延所得税负债

##### 1、 未经抵销的递延所得税资产

| 项目                | 期末余额           |                | 年初余额           |                |
|-------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                   | 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        |
| 减值准备              | 114,567,875.49 | 28,641,968.90  | 40,904,967.14  | 10,226,241.79  |
| 预收房款（注 1）         | 102,102,858.99 | 25,525,714.76  | 369,438,109.97 | 92,359,527.50  |
| 可抵扣的经营亏损（注 2）     | 157,471,015.85 | 39,367,753.97  | 121,881,815.40 | 30,470,453.88  |
| 计提土地增值税（注 3）      | 103,225,654.04 | 25,806,413.53  | 187,449,983.15 | 46,862,495.80  |
| 存货中抵消未实现利润        | 17,081,450.41  | 4,270,362.60   | 4,883,147.95   | 1,220,786.99   |
| 暂未取得发票税务纳税调增的成本费用 | 57,362,817.87  | 14,340,704.48  | 37,656,707.24  | 9,414,176.82   |
| 合计                | 551,811,672.65 | 137,952,918.24 | 762,214,730.85 | 190,553,682.78 |

注 1：根据中国证监会会计监管工作通讯 2017 年第四期一(一)2 的规定,将期初预收房款形成的暂时性差异按照本期结转收入的情况减少期初确认的递延所得税资产，将本期因房地产企业预售收入产生的预缴所得税款调整到其他流动资产-预缴税金列示。

注 2：主要为部分子公司发生了可弥补的应纳税所得额亏损，公司预计近期内可以转回抵缴所得税，属于可抵减暂时性差异，故形成递延所得税资产。

注 3：根据浙江省地方税务局浙地税函【2007】15 号《浙江省地方税务局关于企业所得税若干政策问题的通知》，清算补交的土地增值税，应在补交年度全额税前扣除，在计提年度属于可抵减暂时性差异，故形成递延所得税资产。

错误！未提供文档变量。

错误！未提供文档变量。

财务报表附注

## 2、 未经抵销的递延所得税负债

| 项目        | 期末余额           |               | 年初余额           |               |
|-----------|----------------|---------------|----------------|---------------|
|           | 应纳税暂时性差异       | 递延所得税负债       | 应纳税暂时性差异       | 递延所得税负债       |
| 预交税费（注 4） | 122,018,780.04 | 30,504,695.02 | 181,414,039.92 | 45,353,509.99 |
| 合计        | 122,018,780.04 | 30,504,695.02 | 181,414,039.92 | 45,353,509.99 |

注 4：为公司按预售收入的一定比例缴纳的营业税、城市维护建设税、教育费附加、土地增值税，该等已交税金允许所得税税前扣除，但其会计处理不影响当期利润的减少，在公司开票确认收入后相应转回，计缴所得税，故属于引起暂时性差异的负债项目，形成递延所得税负债。

## 3、 无以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债。

## 4、 未确认递延所得税资产明细

| 项目           | 期末余额           | 年初余额           |
|--------------|----------------|----------------|
| 减值准备可抵扣暂时性差异 | 92,574,149.30  | 92,012,352.74  |
| 可抵扣亏损        | 201,180,318.85 | 168,864,859.66 |
| 合计           | 293,754,468.15 | 260,877,212.40 |

## 5、 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

| 年份   | 期末余额           | 年初余额           |
|------|----------------|----------------|
| 2018 | 6,842,659.29   | 23,484,004.85  |
| 2019 | 11,822,181.22  | 11,719,049.20  |
| 2020 | 67,337,090.45  | 60,247,986.94  |
| 2021 | 70,184,046.23  | 73,413,818.67  |
| 2022 | 44,994,341.66  |                |
| 合计   | 201,180,318.85 | 168,864,859.66 |

## (十六) 其他非流动资产

| 项目      | 期末余额          | 年初余额          |
|---------|---------------|---------------|
| 未交增值税   | 5,751,626.49  | 24,479,734.12 |
| 预缴土地增值税 | 21,511,183.93 | 35,050,273.33 |
| 预缴城建税   | 200,352.77    | 1,713,581.39  |

错误！未提供文档变量。

错误！未提供文档变量。

财务报表附注

| 项目        | 期末余额          | 年初余额          |
|-----------|---------------|---------------|
| 预缴教育费附加   | 85,865.47     | 734,392.02    |
| 预缴地方教育费附加 | 57,243.65     | 489,594.69    |
| 预缴水利建设基金  | 24,561.83     | 571,193.80    |
| 待抵扣进项税    | 14,408,594.76 | 835,223.82    |
| 预付装修款     | 798,970.00    |               |
| 合计        | 42,838,398.90 | 63,873,993.17 |

## (十七) 短期借款

### 1、 短期借款分类

| 项目   | 期末余额 | 年初余额          |
|------|------|---------------|
| 信用借款 |      | 40,000,000.00 |
| 保证借款 |      | 2,000,000.00  |
| 合计   |      | 42,000,000.00 |

### 2、 无已逾期未偿还的短期借款。

## (十八) 应付账款

### 1、 应付账款列示：

| 项目           | 期末余额           | 年初余额           |
|--------------|----------------|----------------|
| 1 年以内（含 1 年） | 354,292,240.54 | 523,833,478.39 |
| 1-2 年（含 2 年） | 132,805,115.57 | 28,488,481.84  |
| 2-3 年（含 3 年） | 9,110,237.84   | 17,004,277.61  |
| 3 年以上        | 13,632,609.31  | 4,037,839.78   |
| 合计           | 509,840,203.26 | 573,364,077.62 |

### 2、 账龄超过一年的重要应付账款：

| 项目           | 期末余额          | 未偿还或结转的原因 |
|--------------|---------------|-----------|
| 远扬控股集团股份有限公司 | 46,935,104.19 | 尚未决算      |
| 杭州诚通实业有限公司   | 11,492,470.51 | 尚未决算      |
| 浙江一石装潢工程有限公司 | 11,153,536.40 | 尚未决算      |
| 合计           | 69,581,111.10 |           |

错误！未提供文档变量。

错误！未提供文档变量。

财务报表附注

## (十九) 预收款项

### 1、 预收款项列示

| 项目           | 期末余额             | 年初余额             |
|--------------|------------------|------------------|
| 1 年以内（含 1 年） | 1,643,808,092.34 | 2,180,890,202.47 |
| 1-2 年（含 2 年） | 691,561,640.74   | 512,711,195.07   |
| 2-3 年（含 3 年） | 6,027,510.33     | 49,737,774.60    |
| 3 年以上        | 5,421,474.54     | 9,759,856.94     |
| 合计           | 2,346,818,717.95 | 2,753,099,029.08 |

| 项目名称     | 期末余额             | 年初余额             | 预计竣工时间 | 预售比例（%） |
|----------|------------------|------------------|--------|---------|
| 西城年华     | 342,324.40       | 342,323.40       | 已竣工    | 99.41   |
| 鼎悦府      | 1,718,023.81     | 24,401,846.36    | 已竣工    | 88.75   |
| 江南新城     |                  | 15,408,656.00    | 已竣工    | 94.02   |
| 星湖名郡     | 80,608,065.15    | 276,498,815.10   | 已竣工    | 82.11   |
| 东承府      | 20,369,946.91    | 40,220,841.25    | 已竣工    | 92.80   |
| 上东臻品     | 80,131.36        | 2,449,070.36     | 已竣工    | 94.67   |
| 上东名筑     | 823,333.33       | 7,262,397.36     | 已竣工    | 95.06   |
| 上东领地     |                  | 1,220,433.64     | 已竣工    | 98.34   |
| 武林外滩     | 50,844,049.00    | 109,439,316.00   | 已竣工    | 79.79   |
| 锦绣桃源     | 1,255,193.96     | 299,487,301.49   | 已竣工    | 65.76   |
| 锦澜公寓     | 113,732,513.92   | 1,013,459,531.00 | 已竣工    | 77.20   |
| 广宇万科·公园里 | 1,738,872,925.00 | 942,173,862.00   | 已竣工    | 95.45   |
| 桃源里      | 115,815,132.00   |                  | 2019 年 | 31.17   |
| 锦澜府邸     | 201,091,417.00   |                  | 2019 年 | 36.00   |
| 其他（注 1）  | 21,265,662.11    | 20,734,635.12    |        |         |
| 合计       | 2,346,818,717.95 | 2,753,099,029.08 |        |         |

注 1：其他主要为预收房租款项等。

注 2：预售比例等于该房产项目在截止日累计已预售面积除以项目总可售面积。

### 2、 账龄一年以上预收款主要系公司预收房款尚未达到收入确认标准相应保留所致。

错误！未提供文档变量。

错误！未提供文档变量。

财务报表附注

## (二十) 应付职工薪酬

### 1、 应付职工薪酬列示

| 项目           | 年初余额          | 本期增加           | 本期减少           | 期末余额          |
|--------------|---------------|----------------|----------------|---------------|
| 短期薪酬         | 21,848,609.71 | 95,588,443.59  | 97,173,743.34  | 20,263,309.96 |
| 离职后福利-设定提存计划 | 28,330.48     | 4,058,771.34   | 4,059,495.65   | 27,606.17     |
| 辞退福利         |               | 755,295.07     | 755,295.07     |               |
| 合计           | 21,876,940.19 | 100,402,510.00 | 101,988,534.06 | 20,290,916.13 |

### 2、 短期薪酬列示

| 项目              | 年初余额          | 本期增加          | 本期减少          | 期末余额          |
|-----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| (1) 工资、奖金、津贴和补贴 | 18,891,935.68 | 84,947,623.38 | 86,300,326.06 | 17,539,233.00 |
| (2) 职工福利费       | 78,063.36     | 4,968,104.94  | 4,965,803.29  | 80,365.01     |
| (3) 社会保险费       | 32,209.59     | 2,766,880.51  | 2,763,097.01  | 35,993.09     |
| 其中：医疗保险费        | 30,541.63     | 2,481,369.49  | 2,478,227.33  | 33,683.79     |
| 工伤保险费           | 573.31        | 81,776.99     | 81,780.64     | 569.66        |
| 生育保险费           | 1,094.65      | 203,734.03    | 203,089.04    | 1,739.64      |
| (4) 住房公积金       | 26,000.00     | 2,136,052.20  | 2,136,892.20  | 25,160.00     |
| (5) 工会经费和职工教育经费 | 2,820,401.08  | 769,782.56    | 1,007,624.78  | 2,582,558.86  |
| 合计              | 21,848,609.71 | 95,588,443.59 | 97,173,743.34 | 20,263,309.96 |

### 3、 设定提存计划列示

| 项目     | 年初余额      | 本期增加         | 本期减少         | 期末余额      |
|--------|-----------|--------------|--------------|-----------|
| 基本养老保险 | 26,557.28 | 3,837,360.60 | 3,839,501.22 | 24,416.66 |
| 失业保险费  | 1,773.20  | 221,410.74   | 219,994.43   | 3,189.51  |
| 合计     | 28,330.48 | 4,058,771.34 | 4,059,495.65 | 27,606.17 |

## (二十一) 应交税费

| 税费项目    | 期末余额         | 年初余额          |
|---------|--------------|---------------|
| 增值税     | 5,465,992.14 | 12,123,309.28 |
| 土地使用税   | 652,092.94   | 209,303.94    |
| 营业税     | 6,429.25     | 5,378.24      |
| 城市维护建设税 | 381,285.98   | 95,852.99     |

错误！未提供文档变量。

错误！未提供文档变量。

财务报表附注

| 税费项目        | 期末余额           | 年初余额           |
|-------------|----------------|----------------|
| 企业所得税       | 40,001,714.59  | 165,805,873.86 |
| 个人所得税       | 424,970.08     | 373,887.61     |
| 土地增值税       | 103,225,654.04 | 191,523,575.99 |
| 印花税         | 78,858.17      | 3,407.00       |
| 教育费附加       | 161,844.73     | 41,454.53      |
| 房产税         | 61,075.45      | 368,960.98     |
| 水利建设基金（注 1） | 1,588.43       | 2,740.26       |
| 地方教育费附加     | 109,308.70     | 27,367.96      |
| 残保金         | 1,475.28       |                |
| 合计          | 150,572,289.78 | 370,581,112.64 |

注 1：子公司黄山广宇、西城房产按预售房款收入的 0.06%缴纳。

## (二十二) 应付利息

| 项目          | 期末余额          | 年初余额         |
|-------------|---------------|--------------|
| 长期借款利息      | 9,779,100.13  | 724,123.62   |
| 债券利息        | 2,695,890.41  | 2,666,666.67 |
| 一年内到期长期借款利息 | 170,073.83    | 312,500.00   |
| 短期借款应付利息    |               | 2,261,111.11 |
| 资产收益权产品融资利息 | 3,961,712.33  |              |
| 合计          | 16,606,776.70 | 5,964,401.40 |

无重要的已逾期未支付的利息。

## (二十三) 其他应付款

### 1、按款项性质列示其他应付款

| 项目    | 期末余额           | 年初余额           |
|-------|----------------|----------------|
| 保证金   | 57,064,608.48  | 68,412,198.92  |
| 暂扣款   | 2,092,164.12   | 1,788,278.07   |
| 代扣代缴款 | 11,820,013.00  | 11,596,962.25  |
| 资金往来款 | 453,034,821.36 | 180,638,298.87 |
| 购房定金  | 14,414,726.68  | 10,100.00      |
| 其他    | 3,657,404.37   | 1,342,579.83   |
| 预提费用  | 232,318.27     | 1,627,996.55   |

错误！未提供文档变量。

错误！未提供文档变量。

财务报表附注

| 项目 | 期末余额           | 年初余额           |
|----|----------------|----------------|
| 合计 | 542,316,056.28 | 265,416,414.49 |

## 2、 账龄超过一年的重要其他应付款

| 项目                 | 期末余额           | 未偿还或结转的原因 |
|--------------------|----------------|-----------|
| 杭州盈昊投资合伙企业（有限合伙）   | 61,809,056.00  | 往来款       |
| 绍兴康尔富房地产开发有限公司     | 29,460,190.00  | 往来款       |
| 绍兴鉴湖高尔夫有限公司        | 17,288,277.62  | 往来款       |
| 浙江广宇元上资产管理有限公司     | 13,750,000.00  | 往来款       |
| 杭州广磊投资管理合伙企业（有限合伙） | 10,800,000.00  | 往来款       |
| 合计                 | 133,107,523.62 |           |

## (二十四) 一年内到期的非流动负债

| 项目         | 期末余额          | 年初余额          |
|------------|---------------|---------------|
| 一年内到期的长期借款 | 83,750,000.00 | 75,000,000.00 |
| 合计         | 83,750,000.00 | 75,000,000.00 |

## (二十五) 长期借款

### 长期借款分类

| 项目      | 期末余额           | 年初余额           |
|---------|----------------|----------------|
| 抵押借款    | 348,500,000.00 | 56,250,000.00  |
| 保证借款    |                | 113,000,000.00 |
| 抵押兼保证借款 | 541,000,000.00 | 580,000,000.00 |
| 合计      | 889,500,000.00 | 749,250,000.00 |

## (二十六) 应付债券

### 1、 应付债券明细

| 项目                                    | 期末余额          | 年初余额          |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| 广宇集团股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期） | 99,136,392.76 | 98,775,869.58 |
| 合计                                    | 99,136,392.76 | 98,775,869.58 |

错误！未提供文档变量。  
错误！未提供文档变量。  
财务报表附注

| 2、 应付债券的增减变动：                             |        |           |      |                |               |      |              |             |              |               |
|-------------------------------------------|--------|-----------|------|----------------|---------------|------|--------------|-------------|--------------|---------------|
| 债券名称                                      | 面值     | 发行日期      | 债券期限 | 发行金额           | 年初余额          | 本期发行 | 按面值计提<br>利息  | 溢折价摊销       | 本期偿还         | 期末余额          |
| 广宇集团股份有限公司 2016 年面向<br>合格投资者公开发行公司债券（第一期） | 100.00 | 2016-8-30 | 3 年  | 100,000,000.00 | 98,775,869.58 |      | 8,000,000.00 | -360,523.18 | 8,000,000.00 | 99,136,392.76 |
| 合计                                        |        |           |      | 100,000,000.00 | 98,775,869.58 |      | 8,000,000.00 | -360,523.18 | 8,000,000.00 | 99,136,392.76 |

## (二十七) 长期应付款

| 项目          | 期末余额           | 年初余额 |
|-------------|----------------|------|
| 资产收益权产品融资项目 | 180,000,000.00 |      |
| 合计          | 180,000,000.00 |      |

## (二十八) 递延收益

| 项目   | 年初余额         | 本期增加 | 本期减少         | 期末余额 | 形成原因       |
|------|--------------|------|--------------|------|------------|
| 政府补助 | 1,514,666.68 |      | 1,514,666.68 |      | 与资产相关的政府补助 |
| 合计   | 1,514,666.68 |      | 1,514,666.68 |      |            |

涉及政府补助的项目：

| 负债项目          | 年初余额         | 本期新增<br>补助金额 | 本期计入<br>当期损益金额 | 其他<br>变动 | 期末余额 | 与资产相关/<br>与收益相关 |
|---------------|--------------|--------------|----------------|----------|------|-----------------|
| “书香余杭·创意客厅”项目 | 1,514,666.68 |              | 1,514,666.68   |          |      | 与资产相关           |
| 合计            | 1,514,666.68 |              | 1,514,666.68   |          |      |                 |

## (二十九) 股本

| 项目   | 年初余额           | 本期变动增（+）减（-） |    |       |    |    | 期末余额           |
|------|----------------|--------------|----|-------|----|----|----------------|
|      |                | 发行新股         | 送股 | 公积金转股 | 其他 | 小计 |                |
| 股份总额 | 774,144,175.00 |              |    |       |    |    | 774,144,175.00 |

## (三十) 资本公积

| 项目   | 年初余额           | 本期增加       | 本期减少 | 期末余额           |
|------|----------------|------------|------|----------------|
| 股本溢价 | 833,914,634.08 | 431,175.18 |      | 834,345,809.26 |
| 合计   | 833,914,634.08 | 431,175.18 |      | 834,345,809.26 |

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

- 1、公司原持有子公司西城房产 100%股权，黄山市工程建设集团有限公司和杭州广铁投资管理合伙企业（有限合伙）增资，导致公司持有西城房产的股权下降至 51%，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 917,050.75 元。
- 2、公司本期购入子公司广宇紫丁香的少数股东股权，因购买少数股权新增加的长期股权投资成本，与按照新取得的股权比例计算确定应享有子公司自购买日开始持续计算的可辨认净资产份额之间的差额，调整资本公积 485,875.57 元。

### (三十一) 盈余公积

| 项目     | 年初余额           | 本期增加          | 本期减少 | 期末余额           |
|--------|----------------|---------------|------|----------------|
| 法定盈余公积 | 181,993,398.46 | 10,649,189.03 |      | 192,642,587.49 |
| 合计     | 181,993,398.46 | 10,649,189.03 |      | 192,642,587.49 |

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

### (三十二) 未分配利润

| 项目                    | 本期               | 上期               |
|-----------------------|------------------|------------------|
| 调整前上期末未分配利润           | 1,030,060,752.87 | 964,641,153.21   |
| 调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-） |                  |                  |
| 调整后年初未分配利润            | 1,030,060,752.87 | 964,641,153.21   |
| 加：本期归属于母公司所有者的净利润     | 189,978,786.63   | 151,401,321.26   |
| 减：提取法定盈余公积            | 10,649,189.03    | 24,050,187.60    |
| 提取任意盈余公积              |                  |                  |
| 提取一般风险准备              |                  |                  |
| 应付普通股股利               | 61,931,534.00    | 61,931,534.00    |
| 转作股本的普通股股利            |                  |                  |
| 期末未分配利润               | 1,147,458,816.47 | 1,030,060,752.87 |

说明：经 2017 年 5 月 3 日召开的 2016 年年度股东大会审议通过，同意以公司 2016 年末总股 774,144,175.00 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.8 元（含税），共计 61,931,534.00 元。

### (三十三) 营业收入和营业成本

| 项目   | 本期发生额            |                  | 上期发生额            |                  |
|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|      | 收入               | 成本               | 收入               | 成本               |
| 主营业务 | 3,460,853,779.42 | 2,706,861,002.87 | 4,187,361,553.61 | 3,116,444,712.16 |
| 其他业务 | 3,828,254.11     | 1,727,494.47     | 6,292,761.86     | 1,217,814.00     |
| 合计   | 3,464,682,033.53 | 2,708,588,497.34 | 4,193,654,315.47 | 3,117,662,526.16 |

#### (三十四) 利息收入

| 项目        | 本期发生额        | 上期发生额        |
|-----------|--------------|--------------|
| 利息收入      | 2,943,571.80 | 3,782,350.12 |
| 其中：贷款利息收入 | 2,943,571.80 | 3,782,350.12 |

#### (三十五) 手续费及佣金支出

| 项目       | 本期发生额    | 上期发生额  |
|----------|----------|--------|
| 手续费及佣金支出 | 4,229.76 | 216.00 |

#### (三十六) 税金及附加

| 项目      | 本期发生额         | 上期发生额          |
|---------|---------------|----------------|
| 营业税     | 50,639,101.43 | 165,574,942.27 |
| 城市维护建设税 | 12,152,045.56 | 14,408,439.16  |
| 教育费附加   | 5,219,064.61  | 6,144,757.56   |
| 地方教育费附加 | 3,460,733.20  | 4,096,503.16   |
| 土地增值税   | 5,800,149.84  | 131,029,855.56 |
| 房产税     | 5,622,210.73  | 3,665,166.51   |
| 土地使用税   | 3,687,125.71  | 1,063,522.07   |
| 印花税     | 2,032,481.74  | 1,813,103.58   |
| 车船使用税   | 16,095.00     | 13,480.00      |
| 合计      | 88,629,007.82 | 327,809,769.87 |

#### (三十七) 销售费用

| 项目     | 本期发生额         | 上期发生额         |
|--------|---------------|---------------|
| 广告费    | 4,706,028.71  | 9,435,141.81  |
| 佣金     | 15,044,267.05 | 10,116,242.85 |
| 工资     | 9,707,387.55  | 10,081,750.77 |
| 业务宣传费  | 4,649,206.11  | 8,541,838.76  |
| 物业费    | 1,646,872.40  |               |
| 办公费    | 1,471,867.45  | 1,977,598.28  |
| 水电费    | 973,008.40    | 676,257.16    |
| 社保及公积金 | 516,320.06    | 340,195.63    |
| 展览费    | 238,681.04    | 1,548,334.00  |

| 项目  | 本期发生额         | 上期发生额         |
|-----|---------------|---------------|
| 代理费 | 209,461.06    | 462,319.92    |
| 其他  | 1,464,038.05  | 734,704.56    |
| 合计  | 40,627,137.88 | 43,914,383.74 |

### (三十八) 管理费用

| 项目          | 本期发生额          | 上期发生额         |
|-------------|----------------|---------------|
| 工资          | 41,327,093.89  | 30,309,081.11 |
| 运营管理支持费     | 35,135,865.13  |               |
| 咨询费         | 2,359,527.32   | 1,665,476.75  |
| 社会保险费       | 5,573,941.51   | 5,543,507.38  |
| 业务招待费       | 4,671,866.19   | 4,484,292.52  |
| 福利费         | 4,144,396.85   | 4,160,453.61  |
| 劳务费         | 3,550,717.18   | 2,679,440.00  |
| 办公费         | 3,192,023.92   | 2,697,638.58  |
| 电话汽车费用      | 2,299,338.42   | 2,791,994.04  |
| 折旧费         | 2,171,417.47   | 3,195,152.54  |
| 差旅费         | 1,765,878.41   | 2,967,889.72  |
| 住房公积金       | 1,768,210.32   | 1,508,501.91  |
| 水电费         | 1,056,885.37   | 1,342,771.81  |
| 服务费         | 1,714,000.00   |               |
| 工会经费及职工教育经费 | 769,782.56     | 749,194.63    |
| 修理费         | 552,394.20     | 440,088.10    |
| 无形资产摊销      | 422,063.56     | 430,573.56    |
| 低值易耗品摊销     | 293,148.56     | 453,274.69    |
| 会务费         | 251,007.10     | 307,084.80    |
| 税金          | 10,220.60      | 3,438,266.01  |
| 物业费         | 3,119.34       | 847,985.41    |
| 其他          | 4,282,592.39   | 3,420,118.85  |
| 合计          | 117,315,490.29 | 73,432,786.02 |

### (三十九) 财务费用

| 类别     | 本期发生额         | 上期发生额         |
|--------|---------------|---------------|
| 利息支出   | 54,818,951.85 | 20,568,296.88 |
| 减：利息收入 | 18,813,546.32 | 10,225,382.49 |
| 其他     | 6,624,793.69  | 3,454,022.09  |
| 合计     | 42,630,199.22 | 13,796,936.48 |

### (四十) 资产减值损失

| 项目           | 本期发生额         | 上期发生额         |
|--------------|---------------|---------------|
| 坏账损失         | 69,061,796.94 | 17,622,159.30 |
| 贷款损失准备       | 4,544,682.50  | -2,360,587.58 |
| 存货跌价损失       | 2,056,357.92  | 4,508,439.75  |
| 可供出售金融资产减值损失 | 6,697,500.00  |               |
| 合计           | 82,360,337.36 | 19,770,011.47 |

### (四十一) 投资收益

| 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  | -20,549,545.63 | -23,791,649.94 |
| 理财产品到期收益        | 27,193,850.35  | 3,148,334.17   |
| 债券逆回购投资收益       | 83,326.77      |                |
| 处置长期股权投资产生的投资收益 | 1,865,092.53   |                |
| 合计              | 8,592,724.02   | -20,643,315.77 |

### (四十二) 资产处置收益

| 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 |
|----------|-------------|-------------|---------------|
| 固定资产处置损失 | -147,161.28 | -291,639.59 | -147,161.28   |
| 合计       | -147,161.28 | -291,639.59 | -147,161.28   |

### (四十三) 其他收益

| 补助项目     | 本期发生额        | 上期发生额 | 与资产相关/与收益相关 |
|----------|--------------|-------|-------------|
| 创意客厅项目补助 | 138,569.00   |       | 与收益相关       |
| 创意客厅项目补助 | 1,514,666.68 |       | 与资产相关       |
| 合计       | 1,653,235.68 |       |             |

#### (四十四) 营业外收入

| 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                                | 53,800.00    | 846,799.97   | 53,800.00     |
| 违约金、罚款收入                            | 835,696.85   | 4,897,192.62 | 835,696.85    |
| 其他                                  | 205,016.91   | 682,171.33   | 205,016.91    |
| 新增投资成本小于按新增持股比例计算的被投资单位可辨认净资产公允价值份额 |              | 1,060,479.26 |               |
| 合计                                  | 1,094,513.76 | 7,486,643.18 | 1,094,513.76  |

#### 计入营业外收入的政府补助：

| 补助项目      | 本期发生金额    | 上期发生金额     | 与资产相关/<br>与收益相关 |
|-----------|-----------|------------|-----------------|
| 就业补助      |           | 28,000.00  | 与收益相关           |
| 经济工作奖励    |           | 143,600.00 | 与收益相关           |
| 金融业发展专项资金 | 53,800.00 |            | 与收益相关           |
| 创意客厅项目补助  |           | 363,200.00 | 与收益相关           |
| 创意客厅项目补助  |           | 311,999.97 | 与资产相关           |
| 合计        | 53,800.00 | 846,799.97 |                 |

#### (四十五) 营业外支出

| 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 |
|----------|--------------|--------------|---------------|
| 固定资产报废损失 | 21,232.88    | 34,560.95    | 21,232.88     |
| 水利建设基金   | 882,770.26   | 2,772,848.76 |               |
| 对外捐赠     | 95,000.00    | 1,850,089.50 | 95,000.00     |
| 罚款滞纳金支出  | 391,494.70   | 51,864.48    | 391,494.70    |
| 其他       | 3,651.70     | 376,807.08   | 3,651.70      |
| 合计       | 1,394,149.54 | 5,086,170.77 | 511,379.28    |

## (四十六) 所得税费用

### 1、 所得税费用表

| 项目      | 本期发生额          | 上期发生额          |
|---------|----------------|----------------|
| 当期所得税费用 | 70,255,881.62  | 186,659,717.30 |
| 递延所得税费用 | 37,751,949.57  | -12,497,063.01 |
| 合计      | 108,007,831.19 | 174,162,654.29 |

### 2、 会计利润与所得税费用调整过程

| 项目                             | 本期发生额          |
|--------------------------------|----------------|
| 利润总额                           | 397,269,868.30 |
| 按法定[或适用]税率计算的所得税费用             | 99,317,467.08  |
| 子公司适用不同税率的影响                   | 23,844.76      |
| 调整以前期间所得税的影响                   | 1,356,317.20   |
| 非应税收入的影响                       | 5,137,386.41   |
| 不可抵扣的成本、费用和损失的影响               | 1,704,721.67   |
| 使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响        | -11,637,994.93 |
| 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 | 12,106,089.00  |
| 所得税费用                          | 108,007,831.19 |

## (四十七) 现金流量表项目

### 1、 收到的其他与经营活动有关的现金

| 项目          | 本期发生额         | 上期发生额         |
|-------------|---------------|---------------|
| 政府补助        | 192,369.00    | 534,800.00    |
| 利息收入        | 11,286,870.72 | 5,255,263.06  |
| 收暂收款与收回暂付款  | 67,983,679.38 | 26,356,615.27 |
| 赔偿收入等       | 964,255.00    | 4,531,706.14  |
| 其他与经营活动有关收入 | 40,761.91     | 1,782,366.42  |
| 合计          | 80,467,936.01 | 38,460,750.89 |

### 2、 支付的其他与经营活动有关的现金

| 项目  | 本期发生额         | 上期发生额         |
|-----|---------------|---------------|
| 暂付款 | 87,279,213.52 | 80,462,931.44 |
| 广告费 | 4,384,578.71  | 9,435,141.81  |

| 项目    | 本期发生额          | 上期发生额          |
|-------|----------------|----------------|
| 业务宣传费 | 4,649,206.11   | 8,541,838.76   |
| 佣金    | 14,349,968.29  | 8,961,573.47   |
| 办公费   | 4,661,117.77   | 4,649,422.72   |
| 业务招待费 | 4,675,210.19   | 4,509,334.52   |
| 电话汽车费 | 2,299,338.42   | 2,743,444.31   |
| 咨询费   | 2,359,527.32   | 1,561,476.75   |
| 水电费   | 2,029,893.77   | 2,029,858.37   |
| 差旅费   | 1,765,878.41   | 3,080,089.72   |
| 展览费   | 238,681.04     | 1,548,334.00   |
| 手续费   | 916,187.42     | 2,989,126.16   |
| 其他    | 8,267,719.96   | 8,788,965.49   |
| 合计    | 137,876,520.93 | 139,301,537.52 |

### 3、 收到的其他与投资活动有关的现金

| 项目        | 本期发生额          | 上期发生额        |
|-----------|----------------|--------------|
| 按揭保证金     |                | 1,358,839.33 |
| 与资产相关政府补助 |                | 400,000.00   |
| 关联方资金往来   | 51,437,648.16  | 3,021,000.00 |
| 非关联方资金往来  | 75,428,913.33  |              |
| 合计        | 126,866,561.49 | 4,779,839.33 |

### 4、 支付的其他与投资活动有关的现金

| 项目         | 本期发生额            | 上期发生额          |
|------------|------------------|----------------|
| 非关联方资金往来   | 1,016,703,599.26 | 336,240,601.00 |
| 关联方资金往来    | 322,340,000.00   | 4,920,400.00   |
| 处置子公司支付的现金 | 677,079.39       |                |
| 合计         | 1,339,720,678.65 | 341,161,001.00 |

### 5、 收到的其他与筹资活动有关的现金

| 项目       | 本期发生额          | 上期发生额         |
|----------|----------------|---------------|
| 关联方资金往来  | 3,300,700.00   | 19,988,000.00 |
| 非关联方资金往来 | 163,108,000.00 | 43,200,000.00 |
| 收到浙里投融资款 | 180,000,000.00 |               |
| 合计       | 346,408,700.00 | 63,188,000.00 |

## 6、 支付的其他与筹资活动有关的现金

| 项目             | 本期发生额         | 上期发生额          |
|----------------|---------------|----------------|
| 支付给子公司少数股东的减资款 |               | 126,240,000.00 |
| 非关联方资金往来       | 46,076,000.00 | 29,550,170.00  |
| 关联方资金往来        | 22,652,413.37 | 18,607,396.63  |
| 发行债券费用         |               | 470,000.00     |
| 资产收益权产品服务费     | 5,544,000.00  |                |
| 购买少数股东股权       | 4,400,000.00  |                |
| 合计             | 78,672,413.37 | 174,867,566.63 |

## (四十八) 现金流量表补充资料

### 1、 现金流量表补充资料

| 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                              | 289,262,037.11   | 408,352,898.61  |
| 加：资产减值准备                         | 82,360,337.36    | 19,770,011.47   |
| 固定资产折旧                           | 6,243,105.95     | 7,020,428.57    |
| 生产性生物资产折旧                        |                  |                 |
| 油气资产折耗                           |                  |                 |
| 无形资产摊销                           | 422,063.56       | 430,573.56      |
| 长期待摊费用摊销                         | 7,947,535.11     | 824,891.78      |
| 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） | 147,161.28       | 291,639.59      |
| 固定资产报废损失（收益以“－”号填列）              | 21,232.88        | 34,560.95       |
| 公允价值变动损失（收益以“－”号填列）              |                  |                 |
| 财务费用（收益以“－”号填列）                  | 50,501,988.69    | 20,568,296.88   |
| 投资损失（收益以“－”号填列）                  | -8,592,724.02    | 20,643,315.77   |
| 递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）             | 52,600,764.54    | 2,468,889.77    |
| 递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）             | -14,848,814.97   | -14,965,952.78  |
| 存货的减少（增加以“－”号填列）                 | 1,404,746,173.42 | 953,537,898.90  |
| 经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）            | -668,730,548.85  | 605,172,506.58  |
| 经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）            | -696,093,129.72  | -173,202,299.71 |
| 其他                               | -1,514,666.68    | -311,999.97     |

| 补充资料                | 本期金额             | 上期金额             |
|---------------------|------------------|------------------|
| 经营活动产生的现金流量净额       | 504,472,515.66   | 1,850,635,659.97 |
| 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             | 669,329,309.15   | 1,280,141,908.20 |
| 减：现金的期初余额           | 1,280,141,908.20 | 1,029,813,621.84 |
| 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        | -610,812,599.05  | 250,328,286.36   |

## 2、 现金和现金等价物的构成

| 项目             | 期末余额           | 年初余额             |
|----------------|----------------|------------------|
| 一、现金           | 669,329,309.15 | 1,280,141,908.20 |
| 其中：库存现金        | 126,571.09     | 205,769.34       |
| 可随时用于支付的银行存款   | 668,168,342.90 | 1,278,495,080.59 |
| 可随时用于支付的其他货币资金 | 1,034,395.16   | 1,441,058.27     |
| 二、现金等价物        |                |                  |
| 其中：三个月内到期的债券投资 |                |                  |
| 三、期末现金及现金等价物余额 | 669,329,309.15 | 1,280,141,908.20 |

## (四十九) 所有权或使用权受到限制的资产

| 项目     | 期末账面价值         | 期初账面价值         | 受限原因 |
|--------|----------------|----------------|------|
| 货币资金   | 817,275.77     | 269,770.91     | 保证金  |
| 存货     | 410,852,631.05 | 766,250,611.02 | 借款抵押 |
| 固定资产   | 10,450,761.10  |                | 借款抵押 |
| 投资性房地产 | 118,571,534.89 | 108,500,019.26 | 借款抵押 |
| 合计     | 540,692,202.81 | 875,020,401.19 |      |

## 六、 合并范围的变更

### (一) 非同一控制下企业合并

本期未发生非同一控制下的企业合并的情形。

## (二) 同一控制下企业合并

本期未发生同一控制下的企业合并的情形。

## (三) 反向购买

本期未发生反向购买的情形。

## (四) 处置子公司

本期未发生处置子公司的情形。

## (五) 其他原因的合并范围变动

1、由于新设子公司导致新增合并单位 11 家，分别为：

鼎融房产、新昌广新、广宇健康、广瀛资产、广宇安诺、禧宇投资、贵宇投资、吉宇投资、海纵投资、广园房产、久熙进出口。

2、本期清算子公司导致减少合并单位 1 家：肇庆市星宇文化投资有限公司。

3、公司原通过与杭州大名投资有限公司签订的“代持股权的委托书”拥有思燕贸易 52% 的表决权，2017 年 1 月 1 日委托方终止代持股权的委托，因此不再将思燕贸易纳入合并范围。

## 七、 在其他主体中的权益

### (一) 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        | 杭州市   | 杭州市 | 房地产开发 | 100.00  |       | 设立        |
| 黄山广宇        | 黄山市   | 黄山市 | 房地产开发 | 90.00   |       | 设立        |
| 广宇咨询        | 杭州市   | 杭州市 | 物业出租  | 75.00   |       | 同一控制下企业合并 |
| 广宇创投        | 杭州市   | 杭州市 | 投资管理  | 100.00  |       | 设立        |
| 肇庆广宇        | 肇庆市   | 肇庆市 | 房地产开发 | 80.00   |       | 设立        |
| 上东房产        | 杭州市   | 杭州市 | 房地产开发 | 100.00  |       | 设立        |
| 合创贸易        | 杭州市   | 杭州市 | 贸易    | 90.00   | 10.00 | 设立        |
| 广宇紫丁香       | 杭州市   | 杭州市 | 房地产开发 | 100.00  |       | 设立        |
| 广宇丁桥        | 杭州市   | 杭州市 | 房地产开发 | 100.00  |       | 设立        |
| 杭州天城房产（注 1） | 杭州市   | 杭州市 | 房地产开发 | 50.00   |       | 设立        |
| 广宇物业        | 杭州市   | 杭州市 | 物业管理  | 100.00  |       | 设立        |

广宇集团股份有限公司  
2017 年度  
财务报表附注

| 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     |            |
| 肇庆物业  | 肇庆市   | 肇庆市 | 物业管理    |         | 80.00  | 设立         |
| 宇舟资产  | 杭州市   | 杭州市 | 资产管理    | 100.00  |        | 设立         |
| 汇宇投资  | 黄山市   | 黄山市 | 投资管理    | 100.00  |        | 设立         |
| 浙江鼎源  | 杭州市   | 杭州市 | 房地产开发   | 51.00   | 49.00  | 设立         |
| 舟山鼎宇  | 舟山市   | 舟山市 | 房地产开发   | 100.00  |        | 设立         |
| 新悦文化  | 杭州市   | 杭州市 | 文化创意    |         | 100.00 | 设立         |
| 万鼎房产  | 杭州市   | 杭州市 | 房地产开发   |         | 50.10  | 设立         |
| 西城房产  | 黄山市   | 黄山市 | 房地产开发   | 51.00   |        | 设立         |
| 舟山舟宇  | 舟山市   | 舟山市 | 房地产开发   | 61.00   |        | 设立         |
| 广宇小贷  | 杭州市   | 杭州市 | 其他金融服务  | 60.00   |        | 非同一控制下企业合并 |
| 鼎融房产  | 杭州市   | 杭州市 | 房地产开发   | 100.00  |        | 设立         |
| 新昌广新  | 新昌县   | 新昌县 | 房地产开发   | 100.00  |        | 设立         |
| 广宇健康  | 杭州市   | 杭州市 | 服务、零售批发 | 100.00  |        | 设立         |
| 广瀛资产  | 杭州市   | 杭州市 | 资产管理    |         | 100.00 | 设立         |
| 广宇安诺  | 杭州市   | 杭州市 | 贸易      | 60.00   |        | 设立         |
| 禧宇投资  | 杭州市   | 杭州市 | 投资管理    | 100.00  |        | 设立         |
| 贵宇投资  | 杭州市   | 杭州市 | 投资管理    | 100.00  |        | 设立         |
| 吉宇投资  | 杭州市   | 杭州市 | 投资管理    | 100.00  |        | 设立         |
| 海纵投资  | 杭州市   | 杭州市 | 投资管理    |         | 100.00 | 设立         |
| 广园房产  | 台州市   | 台州市 | 房地产开发   | 100.00  |        | 设立         |
| 久熙进出口 | 杭州市   | 杭州市 | 批发零售    |         | 51.00  | 设立         |

注 1：公司在杭州天城房产董事会（共 7 人）中有 4 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。

## 2、重要的非全资子公司

| 子公司名称  | 少数股东<br>持股比例 (%) | 本期归属于少数<br>股东的损益 | 本期向少数股东<br>宣告分派的股利 | 期末少数股东<br>权益余额 |
|--------|------------------|------------------|--------------------|----------------|
| 黄山广宇   | 10.00            | 2,733,258.70     |                    | 12,428,891.72  |
| 肇庆广宇   | 20.00            | 6,255,449.45     |                    | 75,490,316.05  |
| 杭州天城房产 | 50.00            | 36,815,354.70    |                    | 127,348,433.34 |
| 万鼎房产   | 49.90            | 47,094,012.95    |                    | 85,914,070.99  |
| 舟山舟宇   | 39.00            | -4,251,216.07    |                    | 14,186,599.73  |

3、重要非全资子公司的主要财务信息

| 子公司名称  | 期末余额             |               |                  |                  |                |                  | 年初余额             |               |                  |                  |                |                  |
|--------|------------------|---------------|------------------|------------------|----------------|------------------|------------------|---------------|------------------|------------------|----------------|------------------|
|        | 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             |
| 黄山广宇   | 154,080,067.82   | 4,972,885.76  | 159,052,953.58   | 34,764,036.39    |                | 34,764,036.39    | 135,022,522.80   | 28,026,590.28 | 163,049,113.08   | 65,210,030.47    | 882,752.38     | 66,092,782.85    |
| 肇庆广宇   | 489,203,904.70   | 2,259,595.56  | 491,463,500.26   | 109,256,334.56   | 4,755,585.43   | 114,011,919.99   | 910,159,201.41   | 11,622,886.25 | 921,782,087.66   | 575,607,754.65   |                | 575,607,754.65   |
| 杭州天城房产 | 416,531,743.82   | 17,064,496.49 | 433,596,240.31   | 178,660,860.71   | 238,512.90     | 178,899,373.61   | 719,130,876.87   | 23,288,472.22 | 742,419,349.09   | 410,862,763.77   | 490,428.03     | 411,353,191.80   |
| 万鼎房产   | 2,327,556,896.44 | 42,074,096.16 | 2,369,630,992.60 | 2,196,009,832.95 | 1,448,672.68   | 2,197,458,505.63 | 1,278,792,616.71 | 82,041,507.53 | 1,360,834,124.24 | 1,071,757,887.33 | 211,280,529.40 | 1,283,038,416.73 |
| 舟山舟宇   | 559,171,782.81   | 19,499,411.93 | 578,671,194.74   | 356,945,558.35   | 185,349,739.64 | 542,295,297.99   | 370,949,037.27   | 7,734,215.99  | 378,683,253.26   | 218,406,802.49   | 113,000,000.00 | 331,406,802.49   |

| 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       |
| 黄山广宇   | 52,955,192.10  | 27,332,586.96  | 27,332,586.96  | -14,070,929.13   | 18,482,010.97    | -13,264,224.58 | -13,264,224.58 | -16,171,336.44 |
| 肇庆广宇   | 550,170,473.95 | 31,277,247.26  | 31,277,247.26  | 257,019,584.61   | 154,987,712.38   | 1,750,436.02   | 1,750,436.02   | 229,153,265.96 |
| 杭州天城房产 | 329,433,932.80 | 73,630,709.41  | 73,630,709.41  | 33,367,652.24    | 2,893,774,904.21 | 526,584,397.26 | 526,584,397.26 | 356,015,627.59 |
| 万鼎房产   | 606,266,732.37 | 94,376,779.46  | 94,376,779.46  | 1,107,140,967.68 |                  | -22,175,726.25 | -22,175,726.25 | 329,982,742.34 |
| 舟山舟宇   |                | -10,900,554.02 | -10,900,554.02 | -20,808,048.08   |                  | -2,723,549.23  | -2,723,549.23  | -70,015,889.09 |

## (二) 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的变化情况的说明：

2017 年 8 月 29 日，公司购买广宇紫丁香 10%的少数股东股权，持股比例从 90%增至 100%。

2017 年 8 月 11 日，公司第五届董事会第三十五次会议，审议通过了《关于收购控股子公司股权的议案》，同意公司以自有及自筹资金收购公司控股子公司黄山广宇持有的公司控股子公司上东房产的 50%股权。

2017 年 8 月 11 日，公司第五届董事会第三十五次会议，审议通过了《关于增加黄山广宇西城房地产开发有限公司注册资本金的议案》，同意西城房产增加注册资本金 10,000,000.00 元。其中公司增资 200,000.00 元，黄山市工程建设集团有限公司增资 9,600,000.00 元，杭州广铁投资管理合伙企业（有限合伙）增资 600,000.00 元。增资完成后，西城房产的注册资本金为 20,000,000.00 元，公司持股 51%，黄山工程建设集团有限公司持股 46%，杭州广铁投资管理合伙企业（有限合伙）持股 3%。

### 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

|                          | 广宇紫丁香        | 西城房产         |
|--------------------------|--------------|--------------|
| 购买成本/处置对价                |              |              |
| —现金                      | 4,400,000.00 |              |
| —非现金资产的公允价值              |              | 9,800,000.00 |
| 购买成本/处置对价合计              | 4,400,000.00 | 9,800,000.00 |
| 减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额 | 3,914,124.43 | 8,882,949.25 |
| 差额                       | 485,875.57   | 917,050.75   |
| 其中：调整资本公积                | 485,875.57   | 917,050.75   |

说明：公司对西城房产的股权变动系增资导致的持股比例下降。

## (三) 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<br>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<br>企业投资的会计处理方法 |
|-----------------|-------|-----|-------|---------|----|-------------------------|
|                 |       |     |       | 直接      | 间接 |                         |
| 联营企业：           |       |     |       |         |    |                         |
| 浙江信宇房地产开发有限公司   | 杭州市   | 杭州市 | 房地产开发 | 49.00   |    | 权益法                     |

## 2、重要联营企业的主要财务信息

|                | 浙江信宇房地产开发有限公司  |                |
|----------------|----------------|----------------|
|                | 期末余额/本期发生额     | 年初余额/上期发生额     |
| 流动资产           | 393,039,069.79 | 480,616,225.07 |
| 非流动资产          | 410,341.77     | 1,427,102.29   |
| 资产合计           | 393,449,411.56 | 482,043,327.36 |
| 流动负债           | 269,169,385.89 | 330,008,005.68 |
| 非流动负债          | 683,128.14     | 2,080,652.62   |
| 负债合计           | 269,852,514.03 | 332,088,658.30 |
| 归属于母公司股东权益     | 123,596,897.53 | 149,954,669.06 |
| 按持股比例计算的净资产份额  | 60,562,479.79  | 73,477,787.84  |
| 调整事项           | -1,643,722.87  | -2,111,840.42  |
| —内部交易未实现利润     | -1,643,722.87  | -2,111,840.42  |
| 对联营企业权益投资的账面价值 | 58,918,756.92  | 71,365,947.42  |
| 营业收入           | 109,013,676.76 | 948,926,372.53 |
| 净利润            | -26,357,771.53 | -22,536,210.80 |
| 综合收益总额         | -26,357,771.53 | -22,536,210.80 |

## 3、不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

|                 | 期末余额/本期发生额     | 年初余额/上期发生额    |
|-----------------|----------------|---------------|
| 投资账面价值合计        | 181,347,578.78 | 53,135,736.38 |
| 下列各项按持股比例计算的合计数 |                |               |
| —净利润            | -7,134,237.58  | -2,493,520.34 |
| —其他综合收益         |                |               |
| —综合收益总额         | -7,134,237.58  | -2,493,520.34 |

## 4、合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

无

#### 5、 合营企业或联营企业发生的超额亏损

| 合营企业或联营企业名称 | 累积未确认的前期累计损失 | 本期未确认的损失<br>(或本期分享的净利润) | 本期末累积<br>未确认的损失 |
|-------------|--------------|-------------------------|-----------------|
| 鉴湖高尔夫       | 7,195,253.66 | -1,263,167.09           | 5,932,086.57    |
| 麒麟门诊        |              | 408,700.44              | 408,700.44      |
| 思燕贸易        | 1,865,092.52 | 50,711.03               | 1,915,803.55    |

#### 6、 与合营企业投资相关的未确认承诺

无

#### 7、 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

无

#### (四) 重要的共同经营

无

#### (五) 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

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%，该投资在可供出售金融资产核算；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。

#### 八、 与金融工具相关的风险

本公司在经营过程中面临各种金融风险：信用风险、市场风险和流动性风险。公司董事会全面负责风险管理目标和政策的确定，并对风险管理目标和政策承担最终责任，本公司经营管理层通过职能部门设递交的月度报告来审查已执行程序的有效性以及风险管理目标和政策的合理性。本公司的内部审计师也会审计风险管理的政策和程序，并且将有关发现汇报给审计委员会。

本公司经营管理层通过职能部门设递交的月度报告来审查已执行程序的有效性以及

风险管理目标和政策的合理性可能降低风险的风险管理政策。

## (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) 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，本公司的市场风险主要为利率风险。

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

### (1) 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 80%-85%。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。

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，对本公司的净利润影响如下。管理层认为 100 个基点合理反映了利率可能发生的变动的合理范围。

| 利率变化       | 对净利润的影响       |               |
|------------|---------------|---------------|
|            | 2017.12.31    | 2016.12.31    |
| 上升 100 个基点 | -4,036,875.00 | -3,271,875.00 |
| 下降 100 个基点 | 4,036,875.00  | 3,271,875.00  |

### (三) 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。

## 九、关联方及关联交易

### (一) 本公司的母公司情况

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直接和间接控制公司的股份比例为 31.56%。

### (二) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

### (三) 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“七、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          | 与本公司关系 |
|--------------------|--------|
| 绍兴康尔富房地产开发有限公司     | 联营     |
| 绍兴鉴湖高尔夫有限公司        | 联营     |
| 浙江信宇房地产开发有限公司      | 联营     |
| 杭州全景医学影像诊断有限公司     | 联营     |
| 浙江广宇元上资产管理有限公司     | 合营     |
| 杭州广磊投资管理合伙企业（有限合伙） | 联营     |
| 杭州广睿投资管理合伙企业（有限合伙） | 联营     |
| 杭州广霖投资管理合伙企业（有限合伙） | 合营     |
| 杭州广欣投资管理合伙企业（有限合伙） | 合营     |
| 杭州广宇铁信投资合伙企业（有限合伙） | 合营     |
| 杭州臻茂投资有限公司         | 联营     |
| 浙江股权交易中心有限公司       | 联营     |
| 杭州广铁投资管理合伙企业（有限合伙） | 联营     |

| 合营或联营企业名称        | 与本公司关系 |
|------------------|--------|
| 杭州祥澜投资合伙企业（有限合伙） | 联营     |

#### (四) 其他关联方情况

| 其他关联方名称           | 其他关联方与本公司关系            |
|-------------------|------------------------|
| 王鹤鸣               | 公司持股 5%以上股东及实际控制人一致行动人 |
| 江利雄               | 总裁，董事                  |
| 胡巍华               | 董事                     |
| 廖巍华               | 副总裁                    |
| 王小平               | 副总裁廖巍华配偶               |
| 黎洁                | 监事会主席                  |
| 陈连勇               | 总会计师                   |
| 单玲玲               | 实际控制人一致行动人             |
| 邵少敏               | 副总裁，董事                 |
| 浙江浙里互联网金融信息服务有限公司 | 联营企业的子公司               |
| 浙江股权托管服务有限公司      | 联营企业的子公司               |
| 杭州绿城望溪房地产开发有限公司   | 联营企业的子公司               |
| 杭州联鸣贸易有限公司        | 实际控制人一致行动人控制的公司        |

#### (五) 关联交易情况

##### 1、 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

###### 出售商品/提供劳务情况表

| 关联方               | 关联交易内容 | 本期发生额      | 上期发生额     |
|-------------------|--------|------------|-----------|
| 康尔富房产             | 物业管理费  | 25,131.12  | 57,120.00 |
| 浙江浙里互联网金融信息服务有限公司 | 服务费    | 924,000.00 |           |
| 浙江股权托管服务有限公司      | 服务费    | 68,400.00  |           |
| 杭州祥澜投资合伙企业（有限合伙）  | 投资管理费  | 790,000.00 |           |

##### 2、 关联担保情况

###### 本公司作为担保方：

| 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 | 2016-12-28 | 2026-12-28 | 否          |
| 舟山舟宇 | 263,520,000.00 | 2017-9-21  | 2020-9-21  | 否          |
| 舟山舟宇 | 250,000,000.00 | 2016-10-17 | 注 1        | 是          |

| 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 |
|------|------------------|-----------|-----------|------------|
| 新城房产 | 60,000,000.00    | 2017-8-28 | 2019-8-27 | 否          |
| 舟山鼎宇 | 60,000,000.00    | 2017-9-7  | 2019-9-6  | 否          |
| 上东房产 | 60,000,000.00    | 2017-9-5  | 2019-9-4  | 否          |
| 万鼎房产 | 250,000,000.00   | 2016-5-4  | 2017-3-24 | 是          |
| 信宇房产 | 98,000,000.00    | 2016-7-31 | 2017-7-31 | 是          |
| 合计   | 1,409,520,000.00 |           |           |            |

注 1：截止 2017 年 12 月 31 日，该担保合同已结束。

### 3、 关联方资金拆借

#### 向关联方拆出资金：

| 关联方                    | 占用形成原因 | 期初占用         | 本期拆出           | 本期归还          | 期末占用           | 本期应收利息 |
|------------------------|--------|--------------|----------------|---------------|----------------|--------|
| 杭州全景医学影像诊断有限公司         | 往来款    |              | 2,000,000.00   |               | 2,000,000.00   | 注 1    |
| 浙江信宇房地产开发有限公司          | 往来款    |              | 112,300,000.00 |               | 112,300,000.00 | 注 2    |
| 杭州广睿投资管理合伙企业<br>(有限合伙) | 往来款    | 1,869,000.00 | 3,960,000.00   | 48,000.00     | 5,781,000.00   | 注 4    |
| 杭州广霖投资管理合伙企业<br>(有限合伙) | 往来款    | 400.00       |                | 400.00        |                | 注 4    |
| 杭州广欣投资管理合伙企业<br>(有限合伙) | 往来款    | 10,000.00    |                | 10,000.00     |                | 注 4    |
| 杭州广宇铁信投资合伙企业<br>(有限合伙) | 往来款    | 10,000.00    |                | 10,000.00     |                | 注 4    |
| 杭州广磊投资管理合伙企业<br>(有限合伙) | 往来款    | 10,000.00    |                | 10,000.00     |                | 注 4    |
| 杭州臻茂投资有限公司             | 往来款    |              | 92,080,000.00  |               | 92,080,000.00  | 注 4    |
| 杭州绿城望溪房地产开发有限公司        | 往来款    |              | 112,000,000.00 | 48,000,000.00 | 64,000,000.00  | 注 3    |

注 1：公司于 2017 年 12 月 28 日向关联方杭州全景医学影像诊断有限公司拆出一笔资金，金额为 200 万，约定年利率 4.35%。本期末应收资金占用利息 725 元。

注 2：公司于 2017 年 6 月 1 日向关联方浙江信宇房地产开发有限公司拆出资金 7,800 万，约定年利率 6%；于 2017 年 7 月 26 日拆出资金 3,430 万，约定年利率 6%。本期末应收资金占用利息 3,482,028.30 元。

注 3：子公司宇舟资产于 2017 年 6 月 19 日向关联方杭州绿城望溪房地产开发有限公司拆出资金 11,200 万元，并于 2017 年 12 月 1 日收回资金 4,800 万元，约定年利率 5.46%，本期收到资金占用利息 3,003,883.49 元。本期末无应收资金占用利息。

注 4：除注 1、注 2、注 3 所述事项外，其他关联方资金拆借均不收取利息。

向关联方拆入资金：

| 关联方                | 占用形成原因 | 期初占用          | 本期拆入         | 本期归还          | 期末占用          | 本期应付利息 |
|--------------------|--------|---------------|--------------|---------------|---------------|--------|
| 绍兴康尔富房地产开发有限公司     | 往来款    | 34,560,000.00 |              | 5,099,810.00  | 29,460,190.00 | 注 5    |
| 绍兴鉴湖高尔夫有限公司        | 往来款    | 17,288,277.62 |              |               | 17,288,277.62 | 注 5    |
| 浙江广宇元上资产管理有限公司     | 往来款    | 13,750,000.00 |              |               | 13,750,000.00 | 注 5    |
| 杭州广睿投资管理合伙企业（有限合伙） | 往来款    |               | 700.00       |               | 700.00        | 注 5    |
| 杭州广磊投资管理合伙企业（有限合伙） | 往来款    | 10,800,000.00 |              |               | 10,800,000.00 | 注 5    |
| 杭州广霖投资管理合伙企业（有限合伙） | 往来款    | 14,792,603.37 |              | 14,792,603.37 |               | 注 6    |
| 杭州广铁投资管理合伙企业（有限合伙） | 往来款    |               | 3,300,000.00 | 2,760,000.00  | 540,000.00    | 注 5    |

注 5：除注 6 所述事项外，其他关联方资金拆借均不收取利息。

注 6：子公司舟山舟宇截止 2016 年末向关联方杭州广霖投资管理合伙企业（有限合伙）拆入资金 14,792,603.37 元。其中 1,000 万的资金用于项目建设，期限为 2016 年 10 月至 2019 年 10 月，共计 36 个月，年利率 10%；剩余部分不需要支付利息。本期应付资金占用利息 505,555.56 元。

4、 关键管理人员薪酬

| 项目       | 本期发生额        | 上期发生额        |
|----------|--------------|--------------|
| 关键管理人员薪酬 | 6,720,000.00 | 6,430,000.00 |

5、 其他

（1）根据公司 2017 年 3 月 20 日第五届董事会第十四次会议，公司全资子公司杭州禧宇投资管理有限公司作为普通合伙人，发起设立杭州广铁投资管理合伙企业（有限合伙）。杭州广铁投资管理合伙企业（有限合伙）之执行事务合伙人禧宇投资的出资额不超过 15 万元人民币，有限合伙人出资总额不超过 329 万元人民币。其中，公司董事兼总裁江利雄先生出资金额不超过 30 万元人民币；公司高级管理人员廖巍华先生出资金额不超过 30 万元人民币；公司高级管理人员陈连勇先生出资金额不超过 20 万元人民币。

(2) 根据公司 2017 年 3 月 20 日第五届董事会第十四次会议，公司全资子公司浙江广宇创业投资管理有限公司和公司关联人江利雄、邵少敏、廖巍华、王鹤鸣作为有限合伙人，共同入伙杭州祥澜投资合伙企业（有限合伙）。祥澜投资各合伙人出资金额及比例如下：广宇创投作为有限合伙人之一，出资额为 3,950 万元，在祥澜投资的财产份额占比 39.11%；公司董事兼总裁江利雄作为有限合伙人之一，出资金额为人民币 300 万元，在祥澜投资的财产份额占比为 2.97%；公司董事兼副总裁邵少敏作为有限合伙人之一，出资金额为人民币 400 万元，在祥澜投资的财产份额占比为 3.96%；公司副总裁廖巍华作为有限合伙人之一，出资金额为人民币 200 万元，在祥澜投资的财产份额占比为 1.98%；持有公司 5%以上股份的股东王鹤鸣作为有限合伙人之一，出资金额为人民币 150 万元，在祥澜投资的财产份额占比为 1.49%。除上述合伙人外的其他合伙人合计出资金额为 5,100 万元，在祥澜投资的财产份额占比为 50.49%。

(3) 根据公司 2017 年 3 月 27 日第五届董事会第十六次会议，同意公司以自有资金为参股子公司浙江信宇房地产开发有限公司提供财务资助 8,000 万元，资助年限不超过两年，同时收取 10%年利率的资金占用费。

(4) 根据公司 2017 年 7 月 14 日第五届董事会第三十次会议，同意公司以自有资金为参股子公司浙江信宇房地产开发有限公司提供财务资助 5,390 万元，资助年限不超过两年。资金占用费以财务资助协议最终约定为准。

(5) 根据公司 2017 年 10 月 26 日第五届董事会第四十八次会议，同意公司和杭州联鸣贸易有限公司共同出资 5,000 万元设立控股子公司杭州广宇安诺实业有限公司。公司以自有及自筹资金出资 3,000 万元，持有其 60%股权。联鸣贸易出资 2,000 万元，持有其 40%的股权。公司董事长王轶磊先生的一致行动人单玲玲女士持有联鸣贸易 62.5%的股权。

(6) 根据公司 2017 年 12 月 27 日第五届董事会第五十四次会议，同意公司对参股子公司杭州全景医学影像诊断有限公司提供财务资助 1,200 万元，对参股子公司浙江信宇房地产开发有限公司提供财务资助 3,230 万元。

## (六) 关联方应收应付款项

### 1、 应收项目

| 项目名称  | 关联方          | 期末余额     |        | 年初余额      |        |
|-------|--------------|----------|--------|-----------|--------|
|       |              | 账面余额     | 坏账准备   | 账面余额      | 坏账准备   |
| 其他应收款 |              |          |        |           |        |
|       | 黎洁           | 4,000.00 | 200.00 | 4,000.00  | 400.00 |
|       | 杭州广磊投资管理合伙企业 |          |        | 10,000.00 | 500.00 |

| 项目名称 | 关联方                    | 期末余额           |              | 年初余额         |            |
|------|------------------------|----------------|--------------|--------------|------------|
|      |                        | 账面余额           | 坏账准备         | 账面余额         | 坏账准备       |
|      | (有限合伙)                 |                |              |              |            |
|      | 杭州广睿投资管理合伙企业<br>(有限合伙) | 5,781,000.00   | 380,100.00   | 1,869,000.00 | 93,450.00  |
|      | 杭州广霖投资管理合伙企业<br>(有限合伙) |                |              | 400.00       | 20.00      |
|      | 杭州广欣投资管理合伙企业<br>(有限合伙) |                |              | 10,000.00    | 500.00     |
|      | 杭州广宇铁信投资合伙企业<br>(有限合伙) |                |              | 10,000.00    | 500.00     |
|      | 浙江信宇房地产开发有限公司          | 116,165,412.76 | 5,808,270.64 |              |            |
|      | 杭州全景医学影像诊断有限<br>公司     | 2,000,725.00   | 100,036.25   |              |            |
|      | 杭州臻茂投资有限公司             | 92,080,000.00  | 4,604,000.00 |              |            |
|      | 杭州绿城望溪房地产开发有限<br>公司    | 64,000,000.00  | 3,200,000.00 |              |            |
| 应收账款 |                        |                |              |              |            |
|      | 胡巍华                    |                |              | 2,794,321.00 | 139,716.05 |

## 2、 应付项目

| 项目名称  | 关联方                | 期末账面余额        | 年初账面余额        |
|-------|--------------------|---------------|---------------|
| 其他应付款 |                    |               |               |
|       | 绍兴康尔富房地产开发有限公司     | 29,460,190.00 | 34,560,000.00 |
|       | 绍兴鉴湖高尔夫有限公司        | 17,288,277.62 | 17,288,277.62 |
|       | 浙江广宇元上资产管理有限公司     | 13,750,000.00 | 13,750,000.00 |
|       | 杭州广磊投资管理合伙企业(有限合伙) | 10,800,000.00 | 10,800,000.00 |
|       | 杭州广睿投资管理合伙企业(有限合伙) | 700.00        |               |
|       | 杭州广霖投资管理合伙企业(有限合伙) |               | 14,792,603.37 |
|       | 杭州广铁投资管理合伙企业(有限合伙) | 540,000.00    |               |
| 预收账款  |                    |               |               |
|       | 王铁磊                | 60,000.00     |               |

## 十、 政府补助

### (一) 与资产相关的政府补助

| 种类           | 金额           | 资产负债表<br>列报项目 | 计入当期损益或冲减相关<br>成本费用损失的金额 |            | 计入当期损益或冲减相<br>关成本费用损失的项目 |
|--------------|--------------|---------------|--------------------------|------------|--------------------------|
|              |              |               | 本期发生额                    | 上期发生额      |                          |
| 创意客厅<br>项目补助 | 1,860,000.00 | 递延收益          |                          | 311,999.97 | 营业外收入                    |
|              |              |               | 1,514,666.68             |            | 其他收益                     |
| 合计           | 1,860,000.00 |               | 1,514,666.68             | 311,999.97 |                          |

### (二) 与收益相关的政府补助

| 种类        | 计入当期损益或冲减相关<br>成本费用损失的金额 |            | 计入当期损益或冲减相关<br>成本费用损失的项目 |
|-----------|--------------------------|------------|--------------------------|
|           | 本期发生额                    | 上期发生额      |                          |
| 就业补助      |                          | 28,000.00  | 营业外收入                    |
| 经济工作奖励    |                          | 143,600.00 | 营业外收入                    |
| 金融业发展专项资金 | 53,800.00                |            | 营业外收入                    |
| 创意客厅项目补助  |                          | 363,200.00 | 营业外收入                    |
| 创意客厅项目补助  | 138,569.00               |            | 其他收益                     |
| 合计        | 192,369.00               | 534,800.00 |                          |

## 十一、 承诺及或有事项

### (一) 重要承诺事项

#### 1、 已签订的正在或准备履行的租赁合同及财务影响

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

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

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

(4) 子公司新城房产 2017 年与杭州迅马实业有限公司签订租赁协议, 将杭州市余杭区南苑街 141、143、145 号, 南大街 275、277、279 等商业用房租赁给杭州迅马实业有限公司, 租期为 2017 年 12 月 25 日至 2026 年 5 月 24 日, 2017 年 12 月 25 日至 2018 年 5 月 24 日为免租期, 2018 年 5 月 25 日至 2019 年 5 月 24 日, 年租金为 192.00 万元, 租金每两年递增, 递增幅度依次为 5%、6%、7%;

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

## 2、 其他重大财务承诺事项

### (1) 抵押资产情况

| 抵押人  | 抵押权人                 | 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   | 41,250,000.00  | 广宇集团 | 长期借款/一年内到期的非流动负债 | 公司以账面原值为 40,110,305.38 元, 累计摊销为 12,299,399.89 元的投资性房地产向杭州商业银行江城支行抵押 |
| 广宇集团 | 上海浦东发展银行股份有限公司杭州文晖支行 | 抵押   | 129,000,000.00 | 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, 累计摊销为 7,177,652.67 元的投资性房地产、以账面原值为        |

| 抵押人  | 抵押权人               | 交易<br>描述  | 贷款金额           | 债务人  | 科目                       | 说明                                                                                      |
|------|--------------------|-----------|----------------|------|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
|      |                    |           |                |      |                          | 16,098,084.64 元, 累计折旧为 5,647,323.54 元的固定资产向上海浦东发展银行股份有限公司杭州文晖支行抵押                       |
| 广宇咨询 | 交通银行杭州众安支行         | 抵押、<br>保证 | 368,000,000.00 | 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 32,849,369.89 元的投资性房地产向交通银行杭州众安支行抵押, 同时由广宇集团股份有限公司提供担保 |
| 鼎源房产 | 中国对外经济贸易信托有限公司     | 抵押        | 200,000,000.00 | 鼎源房产 | 长期借款                     | 公司以账面原值为 187,149,933.55 元的存货向中国对外经济贸易信托有限公司抵押                                           |
| 舟山舟宇 | 上海浦东发展银行股份有限公司舟山分行 | 抵押、<br>保证 | 235,000,000.00 | 舟山舟宇 | 长期借款/一<br>年内到期的非<br>流动负债 | 公司以账面原值为 223,702,697.50 元的存货向上海浦东发展银行股份有限公司舟山分行抵押, 同时由广宇集团股份有限公司和舟基(集团)有限公司提供担保         |

(2) 子公司新城房产本期通过浙江浙里互联网金融信息服务有限公司销售“鼎悦商铺”资产收益权产品, 共计融资 60,000,000.00 元, 预计存续期为 2 年。该产品主要以未来鼎悦府商铺的销售款作为兑付来源, 并且由广宇集团股份有限公司承担无条件、全额不可撤销的连带保证责任及收购承诺。

子公司舟山鼎宇本期通过浙江浙里互联网金融信息服务有限公司销售“锦澜公寓”资产收益权产品, 共计融资 60,000,000.00 元, 预计存续期为 2 年。该产品主要以未来锦澜公寓的销售款作为兑付来源, 并且由广宇集团股份有限公司承担无条件、全额不可撤销的连带保证责任及收购承诺。

子公司上东房产本期通过浙江浙里互联网金融信息服务有限公司销售“东承府”资产收益权产品, 共计融资 60,000,000.00 元, 预计存续期为 2 年。该产品主要以未来东承府的销售款作为兑付来源, 并且由广宇集团股份有限公司承担无条件、全额不可撤销的连带保证责任及收购承诺。

(3) 公司及子公司按照房地产行业惯例为商品房承购人按揭贷款提供阶段性信用担保, 详见本附注“(二)或有事项”。

## (二) 或有事项

### 资产负债表日存在的重要或有事项

公司及子公司按照房地产行业惯例为商品房承购人按揭贷款提供阶段性信用担保，截止 2017 年 12 月 31 日金额为 92,014.87 万元。子公司黄山广宇另以 56.73 万元按揭保证金为部分江南新城商品房承购人提供担保。

## 十二、资产负债表日后事项

### (一) 重要的非调整事项

- 1、公司拟以自有资金 1,000 万元参与上海半杰企业管理有限公司的增资扩股，持股 50%；
- 2、公司拟以自有资金设立杭州融晟置业有限公司，注册资金 3,000 万元，负责开发杭政储出[2017]73 号；
- 3、全资子公司吉宇投资对全资子公司海纵投资增资，增加海纵投资注册资本金至 5,000 万元；
- 4、子公司肇庆广宇拟减资 14,750 万元，各股东同比例减资，本次减资完成后，肇庆广宇注册资本金将减至 10,000 万元；
- 5、公司中标获得近江单元 SC0302-R21-11 地块拆迁安置房代建项目；
- 6、公司竞得杭政储出[2017]73 号地块土地使用权，人民币 38,846 万元；
- 7、参股公司万广置业竞得杭政储出[2017]91 号地块土地使用权，人民币 91,956 万元。

### (二) 利润分配情况

根据 2018 年 4 月 26 日召开的第五届董事会第六十六次会议决议，决定以 2017 年 12 月 31 日公司总股本 774,144,175 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金 0.80 元（含税），共派发现金红利 61,931,534.00 元（含税）。

## 十三、其他重要事项

### (一) 前期会计差错更正

#### 1、 追溯重述法

本报告期未发生采用追溯重述法的前期会计差错更正事项。

#### 2、 未来适用法

本报告期未发生采用未来适用法的前期会计差错更正事项。

**(二) 债务重组**

无

**(三) 资产置换**

无

**(四) 年金计划**

无

**(五) 终止经营**

无

**(六) 分部信息**

无

**(七) 其他对投资者决策有影响的重要事项**

无

**(八) 其他**

根据公司 2017 年 9 月 22 日第五届董事会第四十四次会议，同意增加公司控股子公司舟山舟宇房地产开发有限公司注册资本金至 20,000 万元，其中公司增资 8,550 万元，杭州广磊投资管理合伙企业（有限合伙）增资 600 万元，杭州宝名投资管理有限公司增资 5,850 万元。增资完成后，舟宇房产的注册资本金将从 5,000 万元增至 20,000 万元，股权结构为公司持股 58%，杭州广磊持股 3%，除上述股东外其他股东合计持股 39%。杭州广磊投资管理合伙企业（有限合伙）系由全资子公司浙江宇舟资产管理有限公司发起设立，执行事务合伙人宇舟资产的出资金额为 8.4 万元人民币，有限合伙人出资总额为 1,071.60 万元人民币。其中，公司董事兼总裁江利雄先生作为有限合伙人出资金额为 160 万元人民币，公司高级管理人员廖巍华先生之配偶王小平女士作为有限合伙人出资金额为 264 万元人民币。截止 2017 年 12 月 31 日，上述增资事项未实际出资。

#### 十四、 母公司财务报表主要项目注释

##### (一) 应收账款

##### 1、 应收账款分类披露

| 类别                    | 期末余额         |        |              |          |              | 年初余额         |        |              |          |              |
|-----------------------|--------------|--------|--------------|----------|--------------|--------------|--------|--------------|----------|--------------|
|                       | 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 (%) |              |
| 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款  | 1,365,436.00 | 49.09  | 1,365,436.00 | 100.00   |              | 1,365,436.00 | 51.23  | 1,365,436.00 | 100.00   |              |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款  | 1,394,166.67 | 50.11  | 72,891.36    | 5.23     | 1,321,275.31 | 1,277,901.12 | 47.94  | 63,895.06    | 5.00     | 1,214,006.06 |
| 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款 | 22,122.59    | 0.80   | 22,122.59    | 100.00   |              | 22,122.59    | 0.83   | 22,122.59    | 100.00   |              |
| 合计                    | 2,781,725.26 | 100.00 | 1,460,449.95 |          | 1,321,275.31 | 2,665,459.71 | 100.00 | 1,451,453.65 |          | 1,214,006.06 |

单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款:

| 应收账款（按单位）      | 期末余额         |              |         |        |
|----------------|--------------|--------------|---------|--------|
|                | 应收账款         | 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 | 100.00  |        |

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款:

| 账龄           | 期末余额         |           |         |
|--------------|--------------|-----------|---------|
|              | 应收账款         | 坏账准备      | 计提比例（%） |
| 1 年以内（含 1 年） | 1,330,505.93 | 66,525.29 | 5.00    |
| 1-2 年（含 2 年） | 63,660.74    | 6,366.07  | 10.00   |
| 合计           | 1,394,166.67 | 72,891.36 |         |

2、 本期计提、收回或转回应收账款情况

本期计提坏账准备金额 8,996.30 元；本期无收回或转回坏账准备。

3、 本期无实际核销的应收账款情况。

4、 按欠款方归集的期末余额前五名的应收款情况

按欠款方集中度归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 2,781,725.26 元，占应收账款期末余额合计数的比例 100.00%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 1,460,449.95 元。

5、 无因金融资产转移而终止确认的应收款项情况。

6、 无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债。

(二) 其他应收款

1、 其他应收款分类披露：

| 类别                     | 期末余额             |           |               |             |                  | 年初余额           |           |                |             |                |
|------------------------|------------------|-----------|---------------|-------------|------------------|----------------|-----------|----------------|-------------|----------------|
|                        | 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<br>(%) | 金额            | 计提比例<br>(%) |                  | 金额             | 比例<br>(%) | 金额             | 计提比例<br>(%) |                |
| 单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款  |                  |           |               |             |                  |                |           |                |             |                |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款  | 1,788,724,135.11 | 100.00    | 89,554,291.62 | 5.01        | 1,699,169,843.49 | 746,258,829.99 | 100.00    | 118,672,656.88 | 15.90       | 627,586,173.11 |
| 单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款 |                  |           |               |             |                  |                |           |                |             |                |
| 合计                     | 1,788,724,135.11 | 100.00    | 89,554,291.62 |             | 1,699,169,843.49 | 746,258,829.99 | 100.00    | 118,672,656.88 |             | 627,586,173.11 |

无单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款。

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

| 账龄             | 期末余额             |               |         |
|----------------|------------------|---------------|---------|
|                | 其他应收款            | 坏账准备          | 计提比例（%） |
| 1 年以内（含 1 年）   | 1,788,589,414.20 | 89,429,470.71 | 5.00    |
| 1 至 2 年（含 2 年） | 11,000.00        | 1,100.00      | 10.00   |
| 5 年以上          | 123,720.91       | 123,720.91    | 100.00  |
| 合计             | 1,788,724,135.11 | 89,554,291.62 |         |

无单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款。

## 2、 本期计提、收回或转回坏账准备情况

本期计提坏账准备金额-29,118,365.26 元；本期无收回或转回坏账准备。

## 3、 本期无实际核销的其他应收款情况。

## 4、 其他应收款按款项性质分类情况

| 款项性质  | 期末账面余额           | 年初账面余额         |
|-------|------------------|----------------|
| 资金往来款 | 1,769,126,227.39 | 745,904,909.08 |
| 保证金   | 19,469,500.00    | 39,500.00      |
| 其他    | 81,620.91        | 80,220.91      |
| 代扣代缴款 |                  | 1,400.00       |
| 备用金   | 46,786.81        | 232,800.00     |
| 合计    | 1,788,724,135.11 | 746,258,829.99 |

## 5、 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

| 单位名称          | 款项性质 | 期末余额             | 账龄    | 占其他应收款<br>合计数的比例(%) | 坏账准备期末余额      |
|---------------|------|------------------|-------|---------------------|---------------|
| 上海丰杰企业管理有限公司  | 往来款  | 665,746,502.67   | 1 年以内 | 37.22               | 33,287,325.13 |
| 浙江上东房地产开发有限公司 | 往来款  | 365,974,046.03   | 1 年以内 | 20.46               | 18,298,702.30 |
| 浙江广园房地产开发有限公司 | 往来款  | 243,510,100.00   | 1 年以内 | 13.61               | 12,175,505.00 |
| 浙江宇舟资产管理有限公司  | 往来款  | 170,810,000.00   | 1 年以内 | 9.55                | 8,540,500.00  |
| 浙江信宇房地产开发有限公司 | 往来款  | 116,165,412.76   | 1 年以内 | 6.49                | 5,808,270.64  |
| 合计            |      | 1,562,206,061.46 |       | 87.33               | 78,110,303.07 |

6、 无涉及政府补助的应收款项。

7、 无因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

8、 无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额。

### (三) 长期股权投资

| 项目         | 期末余额             |      |                  | 年初余额             |      |                  |
|------------|------------------|------|------------------|------------------|------|------------------|
|            | 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     | 1,680,700,369.70 |      | 1,680,700,369.70 | 1,643,950,369.70 |      | 1,643,950,369.70 |
| 对联营、合营企业投资 | 196,701,293.74   |      | 196,701,293.74   | 124,582,721.82   |      | 124,582,721.82   |
| 合计         | 1,877,401,663.44 |      | 1,877,401,663.44 | 1,768,533,091.52 |      | 1,768,533,091.52 |

#### 1、 对子公司投资

| 被投资单位     | 年初余额           | 本期增加          | 本期减少           | 期末余额           | 本期计提<br>减值准备 | 减值准备<br>期末余额 |
|-----------|----------------|---------------|----------------|----------------|--------------|--------------|
| 新城房产      | 430,000,000.00 |               |                | 430,000,000.00 |              |              |
| 黄山广宇      | 68,037,009.86  |               |                | 68,037,009.86  |              |              |
| 广宇咨询      | 122,548,880.58 |               |                | 122,548,880.58 |              |              |
| 肇庆广宇      | 198,000,000.00 |               |                | 198,000,000.00 |              |              |
| 上东房地产     | 50,000,000.00  | 45,600,000.00 |                | 95,600,000.00  |              |              |
| 合创贸易      | 45,000,000.00  |               |                | 45,000,000.00  |              |              |
| 广宇紫丁香     | 9,000,000.00   | 4,400,000.00  |                | 13,400,000.00  |              |              |
| 思燕贸易(注 1) | 500,000.00     |               | 500,000.00     |                |              |              |
| 广宇丁桥      | 50,000,000.00  |               |                | 50,000,000.00  |              |              |
| 杭州天城房产    | 150,000,000.00 |               | 75,000,000.00  | 75,000,000.00  |              |              |
| 广宇物业      | 5,000,000.00   |               |                | 5,000,000.00   |              |              |
| 广宇创投      | 20,000,000.00  |               |                | 20,000,000.00  |              |              |
| 黄山汇宇      | 10,000,000.00  |               |                | 10,000,000.00  |              |              |
| 浙江鼎源      | 204,000,000.00 |               | 153,000,000.00 | 51,000,000.00  |              |              |
| 舟山鼎宇      | 150,000,000.00 |               |                | 150,000,000.00 |              |              |
| 宇舟资产      | 50,000,000.00  |               |                | 50,000,000.00  |              |              |
| 小额贷款      | 51,364,479.26  |               |                | 51,364,479.26  |              |              |
| 舟山舟宇      | 30,500,000.00  |               |                | 30,500,000.00  |              |              |

广宇集团股份有限公司  
2017 年度  
财务报表附注

| 被投资单位 | 年初余额             | 本期增加           | 本期减少           | 期末余额             | 本期计提<br>减值准备 | 减值准备<br>期末余额 |
|-------|------------------|----------------|----------------|------------------|--------------|--------------|
| 鼎融房产  |                  | 100,000,000.00 |                | 100,000,000.00   |              |              |
| 广宇安诺  |                  | 1,800,000.00   |                | 1,800,000.00     |              |              |
| 广宇健康  |                  | 3,000,000.00   |                | 3,000,000.00     |              |              |
| 贵宇投资  |                  | 50,000.00      |                | 50,000.00        |              |              |
| 吉宇投资  |                  | 50,000.00      |                | 50,000.00        |              |              |
| 禧宇投资  |                  | 150,000.00     |                | 150,000.00       |              |              |
| 西城房产  |                  | 10,200,000.00  |                | 10,200,000.00    |              |              |
| 新昌广新  |                  | 100,000,000.00 |                | 100,000,000.00   |              |              |
| 合计    | 1,643,950,369.70 | 265,250,000.00 | 228,500,000.00 | 1,680,700,369.70 |              |              |

## 2、 对联营、合营企业投资

| 被投资单位       | 年初余额           | 本期增减变动        |      |                 |              |        |                 |            | 期末余额           | 本期计提<br>减值准备 | 减值准备<br>期末余额 |
|-------------|----------------|---------------|------|-----------------|--------------|--------|-----------------|------------|----------------|--------------|--------------|
|             |                | 追加投资          | 减少投资 | 权益法下确认的<br>投资损益 | 其他综合<br>收益调整 | 其他权益变动 | 宣告发放<br>现金股利或利润 | 其他         |                |              |              |
| 1. 合营企业     |                |               |      |                 |              |        |                 |            |                |              |              |
| 广宇元上        | 12,013,880.74  |               |      | -2,759,288.08   |              |        |                 |            | 9,254,592.66   |              |              |
| 思燕贸易（注 1、2） |                |               |      |                 |              |        |                 |            |                |              |              |
| 万广置业        |                | 20,000,000.00 |      | -564,181.30     |              |        |                 |            | 19,435,818.70  |              |              |
| 小计          | 12,013,880.74  | 20,000,000.00 |      | -3,323,469.38   |              |        |                 |            | 28,690,411.36  |              |              |
| 2. 联营企业     |                |               |      |                 |              |        |                 |            |                |              |              |
| 康尔富房产       | 21,462,331.20  |               |      | -1,868,693.93   |              |        |                 |            | 19,593,637.27  |              |              |
| 鉴湖高尔夫（注 2）  |                |               |      |                 |              |        |                 |            |                |              |              |
| 全景医疗        | 19,740,562.46  | 4,550,000.00  |      | -960,991.18     |              |        |                 |            | 23,329,571.28  |              |              |
| 信宇房产（注 3）   | 71,365,947.42  |               |      | -12,915,308.05  |              |        |                 | 468,117.55 | 58,918,756.92  |              |              |
| 麒麟门诊（注 2）   |                | 1,000,000.00  |      | -1,000,000.00   |              |        |                 |            |                |              |              |
| 股权交易中心      |                | 66,150,000.00 |      | 18,916.91       |              |        |                 |            | 66,168,916.91  |              |              |
| 小计          | 112,568,841.08 | 71,700,000.00 |      | -16,726,076.25  |              |        |                 | 468,117.55 | 168,010,882.38 |              |              |
| 合计          | 124,582,721.82 | 91,700,000.00 |      | -20,049,545.63  |              |        |                 | 468,117.55 | 196,701,293.74 |              |              |

其他说明：

- 1、根据公司于 2007 年 6 月 10 日与杭州大名投资有限公司签订的“代持股权的委托书”，杭州大名投资有限公司将其所持有杭州铭宇实业有限公司（后更名为“思燕贸易”）20%股权中的 2%部分委托本公司代为持有，与此代持股份相关的表决权全权委托公司行使。通过与思燕贸易其他投资者（杭州大名投资有限公司）之间的协议，公司拥有思燕贸易 52%的表决权。该代持协议已于 2017 年 1 月 1 日终止，本公司对思燕贸易丧失控制权，转为权益法核算。
- 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。由于思燕贸易、麒麟门诊和鉴湖高尔夫已超额亏损，同时公司对思燕贸易、麒麟门诊和鉴湖高尔夫没有其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益，也无需对其承担额外损失义务，故仅将其长期股权投资减记至零。
- 3、其他系对信宇房产的顺流交易转回。

#### (四) 营业收入和营业成本

| 项目   | 本期发生额         |               | 上期发生额         |               |
|------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|      | 收入            | 成本            | 收入            | 成本            |
| 主营业务 | 27,123,935.29 | 10,005,047.63 | 36,036,773.43 | 13,088,110.69 |
| 其他业务 | 1,868,823.00  | 1,243,052.76  | 1,904,761.90  | 1,217,814.00  |
| 合计   | 28,992,758.29 | 11,248,100.39 | 37,941,535.33 | 14,305,924.69 |

#### (五) 投资收益

| 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 | 88,800,000.00  | 258,100,000.00 |
| 权益法核算的长期股权投资收益 | -20,081,428.08 | -18,821,530.51 |
| 国债逆回购投资收益      | 83,326.77      |                |
| 理财产品投资收益       | 11,070,415.30  | 2,151,161.72   |
| 合计             | 79,872,313.99  | 241,429,631.21 |

### 十五、 补充资料

#### (一) 当期非经常性损益明细表

| 项目                                                   | 金额            |
|------------------------------------------------------|---------------|
| 非流动资产处置损益                                            | 1,696,698.37  |
| 越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免                                 |               |
| 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）        | 1,707,035.68  |
| 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费                                | 7,153,250.62  |
| 企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益 |               |
| 非货币性资产交换损益                                           |               |
| 委托他人投资或管理资产的损益                                       | 29,146,000.12 |
| 因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备                          |               |
| 债务重组损益                                               |               |
| 企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等                                |               |
| 交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益                            |               |
| 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益                          |               |
| 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益                                |               |

| 项目                                                                                      | 金额             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 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、交易性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、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益 |                |
| 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回                                                                     |                |
| 对外委托贷款取得的损益                                                                             |                |
| 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益                                                        |                |
| 根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响                                                    |                |
| 受托经营取得的托管费收入                                                                            |                |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出                                                                      | 550,567.36     |
| 其他符合非经常性损益定义的损益项目                                                                       |                |
| 所得税影响额                                                                                  | -10,266,344.91 |
| 少数股东权益影响额                                                                               | -8,082,282.26  |
| 合计                                                                                      | 21,904,924.98  |

(二) 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（元） |        |
|-------------------------|---------------|---------|--------|
|                         |               | 基本每股收益  | 稀释每股收益 |
| 归属于公司普通股股东的净利润          | 6.60          | 0.25    | 0.25   |
| 扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润 | 5.84          | 0.22    | 0.22   |

广宇集团股份有限公司  
(加盖公章)  
二〇一八年四月二十六日