

广宇集团股份有限公司

审计报告及财务报表

二〇二〇年度

广宇集团股份有限公司

审计报告及财务报表

(2020 年 01 月 01 日至 2020 年 12 月 31 日止)

	目录	页次
一、	审计报告	1-5
二、	财务报表	
	合并资产负债表和母公司资产负债表	1-4
	合并利润表和母公司利润表	5-6
	合并现金流量表和母公司现金流量表	7-8
	合并所有者权益变动表和母公司所有者权益变动表	9-12
	财务报表附注	1-124

审计报告

信会师报字[2021]第 ZF10316 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 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2020 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了广宇集团 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2020 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 关键审计事项

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

我们在审计中识别出的关键审计事项汇总如下：

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
（一）收入确认	
"收入确认的会计政策详情及收入的分析请参阅合并财务报表附注“三、重要会计政策和会计估计”注释二十四所述的会计政策及“五、合并财务报表项目附注”注释三十九。 截止 2020 年 12 月 31 日，广宇集团营业收入 5,233,546,724.32 元中，房地产开发项目收入 2,382,234,533.96 元。由于房地产开发项目的收入对广宇集团的重要性，以及单个房地产开发项目销售收入确认上的细小错误汇总起来可能对广宇集团的利润产生重大影响，因此，我们将广宇集团的房地产项目的收入确认识别为关键审计事项。	与房地产开发项目的收入确认的评价相关的审计程序中包括以下程序： 1、评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性； 2、检查广宇集团的房产标准买卖合同条款，以评价广宇集团有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求； 3、就本年确认房产销售收入的项目，选取样本，检查买卖合同及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已按照集团的收入确认政策确认； 4、就资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认。
（二）存货跌价准备	
请参阅财务报表附注“三、公司重要会计政策、会计估计”注释十一所述的会计政策及“五、合并财务报表项目附注”注释七。 2020 年 12 月 31 日，广宇集团开发成本、开发产品、拟开发土地等(以下统称“存货”)总金额约为人民币 11,192,974,294.15 元，约占集团总资产的 71.51%。该等存货按照成本与可变现净值孰低计量。在确定存货可变现净值过程中，管理层需要对每个拟开发项目和在建项目至完工时将要发生的建造成本作出最新估计，并估算每个开发项目的预期未来售价和未来销售费用以及相关销售税金等，该过程涉及重大的管理层判断和估计。 我们已识别广宇集团存货的可变现净值的评估为关键审计事项，原因是估计开发成本及各开发项目的未来售价涉及固有风险，以及计算可变现净值使用的估计和判断中存在管理层偏向的风险。	我们就评估存货的可变现净值实施的审计程序包括： 1、评价管理层与编制和监督管理预算及预测各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性； 2、在抽样的基础上对存货项目进行实地观察，并询问管理层这些存货项目的进度和各项目最新预测所反映的总开发成本预算； 3、评价管理层所采用的估值方法，并将估值中采用的关键估计和假设，包括与平均净售价有关的关键估计和假设，与市场可获取数据和广宇集团的销售预算计划进行比较； 4、将各存货项目的估计建造成本与广宇集团的最新预算进行比较，并将截止 2020 年 12 月 31 日发生的成本与预算进行比较，以评价管理层预测的准确性和预算过程；

四、 其他信息

广宇集团管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括广宇集团 2020 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督广宇集团的财务报告过程。

六、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能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。

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

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

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

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

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

立信会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：蔡畅(项目合伙人)

中国注册会计师：吴宏量

中国•上海

二〇二一年四月二十三日

广宇集团股份有限公司
合并资产负债表
2020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	上年年末余额
流动资产：			
货币资金	（一）	1,420,619,920.64	1,500,263,369.55
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	（二）	54,740,000.00	48,030,000.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	（三）	33,644,178.83	56,228,890.58
应收款项融资	（四）	10,417,143.60	806,536.75
预付款项	（五）	625,203,761.65	194,025,051.50
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	（六）	639,594,024.86	813,102,006.70
买入返售金融资产			
存货	（七）	11,192,974,294.15	9,225,115,461.79
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	（八）	320,425,305.85	254,133,356.62
流动资产合计		14,297,618,629.58	12,091,704,673.49
非流动资产：			
发放贷款和垫款	（九）	65,179,250.00	23,760,000.00
债权投资	（十）	49,000,000.00	49,000,000.00
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	（十一）	585,185,214.98	327,058,932.84
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	（十二）	60,826,114.32	42,000,000.00
投资性房地产	（十三）	107,525,604.07	111,472,230.31
固定资产	（十四）	16,052,096.36	18,343,062.62
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	（十五）	6,679,956.89	7,279,703.46
开发支出			
商誉	（十六）	1,396,607.14	1,396,607.14
长期待摊费用	（十七）	1,651,878.64	4,104,200.27
递延所得税资产	（十八）	271,220,245.33	241,599,661.41
其他非流动资产	（十九）	189,957,583.98	158,290,705.57
非流动资产合计		1,354,674,551.71	984,305,103.62
资产总计		15,652,293,181.29	13,076,009,777.11

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：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

广宇集团股份有限公司

合并资产负债表（续）

2020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	上年年末余额
流动负债：			
短期借款	（二十）	47,067,500.00	60,672,025.02
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	（二十一）	416,743,634.56	218,437,916.13
应付账款	（二十二）	858,634,694.37	547,662,974.55
预收款项	（二十三）	11,076,476.28	3,897,096,128.79
合同负债	（二十四）	4,659,637,146.83	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	（二十五）	25,305,184.67	26,583,295.90
应交税费	（二十六）	599,783,600.37	586,696,085.08
其他应付款	（二十七）	1,717,982,795.52	1,420,689,215.62
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	（二十八）	231,262,116.14	610,828,651.66
其他流动负债	（二十九）	388,197,266.81	
流动负债合计		8,955,690,415.55	7,368,666,292.75
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	（三十）	2,415,290,648.07	1,867,958,055.66
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	（三十一）	15,170,163.49	
递延收益	（三十二）	88,000.00	60,000.00
递延所得税负债	（十八）	52,461,994.98	40,331,767.63
其他非流动负债	（三十三）	38,669,257.24	
非流动负债合计		2,521,680,063.78	1,908,349,823.29
负债合计		11,477,370,479.33	9,277,016,116.04
所有者权益：			
股本	（三十四）	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	（三十五）	847,426,819.79	847,412,845.21
减：库存股			
其他综合收益	（三十六）		425,620.50
专项储备			
盈余公积	（三十七）	241,658,206.90	220,862,085.89
一般风险准备			
未分配利润	（三十八）	1,776,676,901.71	1,564,673,333.30
归属于母公司所有者权益合计		3,639,906,103.40	3,407,518,059.90
少数股东权益		535,016,598.56	391,475,601.17
所有者权益合计		4,174,922,701.96	3,798,993,661.07
负债和所有者权益总计		15,652,293,181.29	13,076,009,777.11

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：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

广宇集团股份有限公司
母公司资产负债表
2020 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	上年年末余额
流动资产:			
货币资金		116,594,883.81	159,272,189.11
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(一)	1,542,504.46	6,457,585.74
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	(二)	2,678,304,275.29	2,569,287,750.58
存货		109,373,718.51	123,523,816.14
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		1,651,495.68	122,515.69
流动资产合计		2,907,466,877.75	2,858,663,857.26
非流动资产:			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	(三)	1,914,015,877.91	1,458,421,940.74
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		37,626,627.52	39,094,071.16
固定资产		10,953,439.62	11,663,809.69
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		6,505,617.06	7,036,484.76
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		86,861,109.56	68,408,902.25
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,055,962,671.67	1,584,625,208.60
资产总计		4,963,429,549.42	4,443,289,065.86

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:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

广宇集团股份有限公司
母公司资产负债表（续）

2020 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	附注十四	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		2,307,108.46	2,910,781.06
预收款项		4,100,642.55	4,288,615.12
合同负债			
应付职工薪酬		6,506,241.66	3,898,350.03
应交税费		54,158,512.61	54,809,840.28
其他应付款		1,532,236,451.97	1,159,440,361.52
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		15,000,000.00	10,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		1,614,308,957.25	1,235,347,948.01
非流动负债：			
长期借款		190,276,286.39	210,296,651.67
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债		15,170,163.49	
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		205,446,449.88	210,296,651.67
负债合计		1,819,755,407.13	1,445,644,599.68
所有者权益：			
股本		774,144,175.00	774,144,175.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		1,018,046,211.12	1,018,046,211.12
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		224,307,796.18	203,511,675.17
未分配利润		1,127,175,959.99	1,001,942,404.89
所有者权益合计		3,143,674,142.29	2,997,644,466.18
负债和所有者权益总计		4,963,429,549.42	4,443,289,065.86

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：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

广宇集团股份有限公司

合并利润表

2020 年度

(除特别说明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、营业总收入		5,238,113,001.43	3,839,789,314.66
其中: 营业收入	(三十九)	5,233,546,724.32	3,834,976,106.89
利息收入	(四十)	4,566,277.11	4,813,207.77
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		4,855,908,416.80	3,243,925,267.87
其中: 营业成本	(三十九)	4,438,151,469.64	2,707,488,204.69
利息支出			
手续费及佣金支出	(四十一)	6,850.96	5,761.40
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	(四十二)	141,577,613.27	263,360,397.18
销售费用	(四十三)	93,133,250.45	102,646,148.86
管理费用	(四十四)	135,870,304.25	123,928,281.49
研发费用			
财务费用	(四十五)	47,168,928.23	46,496,474.25
其中: 利息费用		42,426,695.90	53,327,215.44
利息收入		10,221,621.31	7,170,809.36
加: 其他收益	(四十六)	2,712,609.49	1,912,972.68
投资收益 (损失以“-”号填列)	(四十七)	50,541,910.07	12,811,339.91
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		34,851,046.58	6,245,076.64
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益 (损失以“-”号填列)			
净敞口套期收益 (损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	(四十八)	20,576,114.32	
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	(四十九)	-24,534,081.66	-56,223,624.21
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	(五十)	-10,296,580.29	-238,810.78
资产处置收益 (损失以“-”号填列)	(五十一)	91,013.35	-10,059.07
三、营业利润 (亏损以“-”号填列)		421,295,569.91	554,115,865.32
加: 营业外收入	(五十二)	2,885,784.68	2,345,308.97
减: 营业外支出	(五十三)	5,437,924.46	465,308.63
四、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		418,743,430.13	555,995,865.66
减: 所得税费用	(五十四)	90,878,934.51	134,424,310.93
五、净利润 (净亏损以“-”号填列)		327,864,495.62	421,571,554.73
(一) 按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		327,864,495.62	421,571,554.73
2. 终止经营净利润 (净亏损以“-”号填列)			
(二) 按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)		294,731,223.42	233,237,854.46
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)		33,133,272.20	188,333,700.27
六、其他综合收益的税后净额		-834,550.00	834,550.00
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-425,620.50	425,620.50
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		-425,620.50	425,620.50
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备		-425,620.50	425,620.50
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-408,929.50	408,929.50
七、综合收益总额		327,029,945.62	422,406,104.73
归属于母公司所有者的综合收益总额		294,305,602.92	233,663,474.96
归属于少数股东的综合收益总额		32,724,342.70	188,742,629.77
八、每股收益:			
(一) 基本每股收益 (元/股)	(五十五)	0.38	0.30
(二) 稀释每股收益 (元/股)	(五十五)	0.38	0.30

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:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

广宇集团股份有限公司

母公司利润表

2020 年度

(除特别说明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注十四	本期金额	上期金额
一、营业收入	(四)	74,285,118.45	98,715,478.47
减：营业成本	(四)	16,311,970.03	31,457,805.31
税金及附加		4,646,842.84	5,123,838.27
销售费用		3,560,226.77	1,888,833.42
管理费用		19,685,448.28	17,740,807.41
研发费用			
财务费用		18,280,360.40	14,912,608.92
其中：利息费用		20,845,005.03	20,298,228.28
利息收入		4,004,300.89	5,411,811.58
加：其他收益		69,850.05	
投资收益（损失以“-”号填列）	(五)	257,051,773.68	241,825,416.66
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-2,648,226.32	5,641,355.74
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-73,808,829.26	-80,855,424.10
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		195,113,064.60	188,561,577.70
加：营业外收入			3,001.80
减：营业外支出		2,533,135.21	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		192,579,929.39	188,564,579.50
减：所得税费用		-15,381,280.72	-16,939,999.81
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		207,961,210.11	205,504,579.31
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		207,961,210.11	205,504,579.31
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		207,961,210.11	205,504,579.31

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：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

广宇集团股份有限公司

合并现金流量表

2020 年度

(除特别说明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		7,035,800,051.02	5,569,298,766.22
客户存款和同业存放款项净增加额		-41,569,511.05	35,994,977.13
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金		4,566,277.11	4,569,523.47
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		19,835,888.53	12,541,313.72
收到其他与经营活动有关的现金	(五十六) /1	5,977,232,885.23	1,388,854,395.41
经营活动现金流入小计		12,995,865,590.84	7,011,258,975.95
购买商品、接受劳务支付的现金		6,689,934,394.63	4,048,601,490.90
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金		6,850.96	226,122.00
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		128,913,216.77	119,449,050.87
支付的各项税费		431,060,251.01	353,874,684.39
支付其他与经营活动有关的现金	(五十六) /2	6,686,486,126.10	1,515,993,647.44
经营活动现金流出小计		13,936,400,839.47	6,038,144,995.60
经营活动产生的现金流量净额		-940,535,248.63	973,113,980.35
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		872,493,552.91	1,482,021,364.76
取得投资收益收到的现金		14,756,681.70	8,754,737.04
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		271,449.25	52,969.98
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			1,478,400.52
收到其他与投资活动有关的现金	(五十六) /3	827,477,989.18	1,779,032,386.15
投资活动现金流入小计		1,714,999,673.04	3,271,339,858.45
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		954,793.33	6,544,709.73
投资支付的现金		1,085,533,693.45	1,029,543,623.77
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			96,078.19
支付其他与投资活动有关的现金	(五十六) /4	631,173,324.42	2,313,693,934.19
投资活动现金流出小计		1,717,661,811.20	3,349,878,345.88
投资活动产生的现金流量净额		-2,662,138.16	-78,538,487.43
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		175,568,250.00	21,138,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		175,568,250.00	21,138,000.00
取得借款收到的现金		1,569,130,360.41	1,594,112,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	(五十六) /5	960,174,214.00	742,346,426.42
筹资活动现金流入小计		2,704,872,824.41	2,357,596,426.42
偿还债务支付的现金		1,415,313,828.15	1,982,946,915.94
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		265,276,974.63	319,277,082.88
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		66,300,000.00	148,206,200.00
支付其他与筹资活动有关的现金	(五十六) /6	222,886,701.54	933,845,169.49
筹资活动现金流出小计		1,903,477,504.32	3,236,069,168.31
筹资活动产生的现金流量净额		801,395,320.09	-878,472,741.89
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-1,760,437.65	814,052.92
五、现金及现金等价物净增加额		-143,562,504.35	16,916,803.95
加：期初现金及现金等价物余额		1,366,808,568.29	1,349,891,764.34
六、期末现金及现金等价物余额		1,223,246,063.94	1,366,808,568.29

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：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

广宇集团股份有限公司

母公司现金流量表

2020 年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		83,417,495.99	98,872,301.65
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		30,400,964.11	144,721,718.26
经营活动现金流入小计		113,818,460.10	243,594,019.91
购买商品、接受劳务支付的现金		4,839,874.97	1,480,047.38
支付给职工以及为职工支付的现金		10,758,901.37	10,754,497.64
支付的各项税费		10,507,363.52	9,626,038.92
支付其他与经营活动有关的现金		39,759,375.77	143,645,504.45
经营活动现金流出小计		65,865,515.63	165,506,088.39
经营活动产生的现金流量净额		47,952,944.47	78,087,931.52
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		212,468,000.00	97,050,000.00
取得投资收益收到的现金		264,110,000.00	70,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			1,478,400.52
收到其他与投资活动有关的现金		2,524,776,889.05	8,288,569,873.84
投资活动现金流入小计		3,001,354,889.05	8,457,098,274.36
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			555,876.11
投资支付的现金		659,950,000.00	33,275,623.77
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		2,707,421,234.91	9,004,494,883.46
投资活动现金流出小计		3,367,371,234.91	9,038,326,383.34
投资活动产生的现金流量净额		-366,016,345.86	-581,228,108.98
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		979,634.72	100,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		3,863,187,206.90	2,001,498,411.71
筹资活动现金流入小计		3,864,166,841.62	2,101,498,411.71
偿还债务支付的现金		16,000,000.00	127,996,915.94
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		82,776,539.03	84,826,382.27
支付其他与筹资活动有关的现金		3,490,004,206.50	1,640,394,300.00
筹资活动现金流出小计		3,588,780,745.53	1,853,217,598.21
筹资活动产生的现金流量净额		275,386,096.09	248,280,813.50
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-42,677,305.30	-254,859,363.96
加: 期初现金及现金等价物余额		159,027,649.11	413,887,013.07
六、期末现金及现金等价物余额		116,350,343.81	159,027,649.11

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:

主管会计工作负责人:

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
2020 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期金额													
	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			小计
		优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	774,144,175.00				847,412,845.21		425,620.50		220,862,085.89		1,564,673,333.30	3,407,518,059.90	391,475,601.17	3,798,993,661.07
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年年初余额	774,144,175.00				847,412,845.21		425,620.50		220,862,085.89		1,564,673,333.30	3,407,518,059.90	391,475,601.17	3,798,993,661.07
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					13,974.58		-425,620.50		20,796,121.01		212,003,568.41	232,388,043.50	143,540,997.39	375,929,040.89
（一）综合收益总额							-425,620.50				294,731,223.42	294,305,602.92	32,724,342.70	327,029,945.62
（二）所有者投入和减少资本													175,568,250.00	175,568,250.00
1．所有者投入的普通股													175,568,250.00	175,568,250.00
2．其他权益工具持有者投入资本														
3．股份支付计入所有者权益的金额														
4．其他														
（三）利润分配									20,796,121.01		-82,727,655.01	-61,931,534.00	-66,300,000.00	-128,231,534.00
1．提取盈余公积									20,796,121.01		-20,796,121.01			
2．提取一般风险准备														
3．对所有者（或股东）的分配											-61,931,534.00	-61,931,534.00	-66,300,000.00	-128,231,534.00
4．其他														
（四）所有者权益内部结转														
1．资本公积转增资本（或股本）														
2．盈余公积转增资本（或股本）														
3．盈余公积弥补亏损														
4．设定受益计划变动额结转留存收益														
5．其他综合收益结转留存收益														
6．其他														
（五）专项储备														
1．本期提取														
2．本期使用														
（六）其他					13,974.58							13,974.58	1,548,404.69	1,562,379.27
四、本期期末余额	774,144,175.00				847,426,819.79				241,658,206.90		1,776,676,901.71	3,639,906,103.40	535,016,598.56	4,174,922,701.96

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：

主管会计工作负责人：

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）
2020 年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上期金额													
	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	小计		
优先股		永续债	其他											
一、上年年末余额	774,144,175.00				840,036,147.63				200,311,627.96		1,413,917,470.77	3,228,409,421.36	315,769,687.35	3,544,179,108.71
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、本年年初余额	774,144,175.00				840,036,147.63				200,311,627.96		1,413,917,470.77	3,228,409,421.36	315,769,687.35	3,544,179,108.71
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					7,376,697.58		425,620.50		20,550,457.93		150,755,862.53	179,108,638.54	75,705,913.82	254,814,552.36
（一）综合收益总额							425,620.50				233,237,854.46	233,663,474.96	188,742,629.77	422,406,104.73
（二）所有者投入和减少资本													21,138,000.00	21,138,000.00
1．所有者投入的普通股													21,138,000.00	21,138,000.00
2．其他权益工具持有者投入资本														
3．股份支付计入所有者权益的金额														
4．其他														
（三）利润分配									20,550,457.93		-82,481,991.93	-61,931,534.00	-148,206,200.00	-210,137,734.00
1．提取盈余公积									20,550,457.93		-20,550,457.93			
2．提取一般风险准备														
3．对所有者（或股东）的分配											-61,931,534.00	-61,931,534.00	-148,206,200.00	-210,137,734.00
4．其他														
（四）所有者权益内部结转														
1．资本公积转增资本（或股本）														
2．盈余公积转增资本（或股本）														
3．盈余公积弥补亏损														
4．设定受益计划变动额结转留存收益														
5．其他综合收益结转留存收益														
6．其他														
（五）专项储备														
1．本期提取														
2．本期使用														
（六）其他					7,376,697.58							7,376,697.58	14,031,484.05	21,408,181.63
四、本期期末余额	774,144,175.00				847,412,845.21		425,620.50		220,862,085.89		1,564,673,333.30	3,407,518,059.90	391,475,601.17	3,798,993,661.07

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：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

广宇集团股份有限公司
母公司所有者权益变动表

2020 年度

（除特别说明外，金额单位均为人民币元）

项目	本期金额										
	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				1,018,046,211.12				203,511,675.17	1,001,942,404.89	2,997,644,466.18
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				1,018,046,211.12				203,511,675.17	1,001,942,404.89	2,997,644,466.18
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									20,796,121.01	125,233,555.10	146,029,676.11
（一）综合收益总额										207,961,210.11	207,961,210.11
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配									20,796,121.01	-82,727,655.01	-61,931,534.00
1. 提取盈余公积									20,796,121.01	-20,796,121.01	
2. 对所有者（或股东）的分配										-61,931,534.00	-61,931,534.00
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	774,144,175.00				1,018,046,211.12				224,307,796.18	1,127,175,959.99	3,143,674,142.29

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：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

广宇集团股份有限公司
母公司所有者权益变动表（续）
2020 年度
（除特别说明外，金额单位均为人民币元）

项目	上期金额										
	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				1,018,046,211.12				182,961,217.24	878,919,817.51	2,854,071,420.87
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	774,144,175.00				1,018,046,211.12				182,961,217.24	878,919,817.51	2,854,071,420.87
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									20,550,457.93	123,022,587.38	143,573,045.31
（一）综合收益总额										205,504,579.31	205,504,579.31
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配									20,550,457.93	-82,481,991.93	-61,931,534.00
1. 提取盈余公积									20,550,457.93	-20,550,457.93	
2. 对所有者（或股东）的分配										-61,931,534.00	-61,931,534.00
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	774,144,175.00				1,018,046,211.12				203,511,675.17	1,001,942,404.89	2,997,644,466.18

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：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

广宇集团股份有限公司

二〇二〇年度财务报表附注

(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2020年12月31日,本公司累计发行股本总数77,414.4175万股,注册资本为人民币77,414.4175万元。注册地:浙江杭州,总部地址:浙江杭州。本公司主要经营活动为房地产投资、房地产开发经营、商品房销售及出租、实业投资、室内外装饰、工程技术咨询、仓储服务、建筑材料的销售。本公司的实际控制人为王轶磊。本财务报表业经公司董事会于2021年4月23日批准报出。

(二) 合并财务报表范围

截至 2020 年 12 月 31 日止，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

子公司名称
浙江广宇新城房地产开发有限公司（以下简称“新城房产”）
黄山广宇房地产开发有限公司(以下简称“黄山广宇”)
杭州广宇建筑工程技术咨询有限公司（以下简称“广宇咨询”）
浙江广宇创业投资管理有限公司（以下简称“广宇创投”）
肇庆星湖名郡房地产发展有限公司(以下简称“肇庆广宇”)
浙江上东房地产开发有限公司（以下简称“上东房产”）
杭州护家护理站有限公司（以下简称“护家护理”）
浙江合创贸易有限公司（以下简称“合创贸易”）
杭州冬宇房地产开发有限公司（以下简称“杭州冬宇”）
浙江广宇丁桥房地产开发有限公司（以下简称“广宇丁桥”）
杭州天城房地产开发有限公司（以下简称“杭州天城房产”）
杭州广宇物业管理有限公司（以下简称“广宇物业”）
肇庆星湖名郡物业管理有限公司（以下简称“肇庆物业”）
浙江宇舟资产管理有限公司（以下简称“宇舟资产”）
黄山汇宇投资管理有限公司（以下简称“汇宇投资”）
浙江鼎源房地产开发有限公司（以下简称“浙江鼎源”）
舟山鼎宇房地产开发有限公司（以下简称“舟山鼎宇”）
浙江新悦文化创意有限公司（以下简称“新悦文化”）
浙江万鼎房地产开发有限公司（以下简称“万鼎房产”）
黄山广宇西城房地产开发有限公司（以下简称“西城房产”）
舟山舟宇房地产开发有限公司（以下简称“舟宇房产”）
杭州市上城区广宇小额贷款有限公司（以下简称“广宇小贷”）
杭州鼎融房地产开发有限公司（以下简称“鼎融房产”）
新昌县广新房地产开发有限公司（以下简称“新昌广新”）
杭州广宇健康管理有限公司（以下简称“广宇健康”）
杭州广瀛资产管理有限公司（以下简称“广瀛资产”）
杭州广宇安诺实业有限公司（以下简称“广宇安诺”）
杭州禧宇投资管理有限公司（以下简称“禧宇投资”）
杭州希宇企业管理有限公司（以下简称“希宇投资”）
杭州海纵投资管理有限公司（以下简称“海纵投资”）
浙江广园房地产开发有限公司（以下简称“广园房产”）

子公司名称
杭州广宇久熙进出口有限公司（以下简称“久熙进出口”）
一石巨鑫有限公司（以下简称“一石巨鑫”）
杭州融晟置业有限公司（以下简称“融晟置业”）
杭州康益德房地产开发有限公司（以下简称“康益德房产”）
杭州益光房地产开发有限公司（以下简称“益光房产”）
上海半杰企业管理有限公司（以下简称“上海半杰”）
舟山龙宇商业投资有限公司（以下简称“龙宇商业”）
舟山龙宇大酒店有限公司（以下简称“龙宇大酒店”）
杭州广宇安诺居家改造工程有限责任公司（以下简称“居家改造”）
杭州星澄商务咨询有限公司（以下简称“星澄咨询”）
杭州星涌置业有限公司（以下简称“星涌置业”）
杭州荣宇企业管理有限公司（以下简称“荣宇管理”）
杭州铭欣企业管理咨询有限公司（以下简称“铭欣咨询”）
杭州安诺葵会商务咨询有限公司（以下简称“葵会商务”）
绍兴广都房地产开发有限公司（以下简称“绍兴广都”）
杭州北宇房地产开发有限公司（以下简称“杭州北宇”）
杭州西宇房地产开发有限公司（以下简称“杭州西宇”）
杭州夏宇房地产开发有限公司（以下简称“杭州夏宇”）
杭州安诺电子商务有限公司（以下简称“安诺商务”）
杭州盈宇房地产开发有限公司（以下简称“杭州盈宇”）

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

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》的相关规定编制。

（二）持续经营

本财务报表以持续经营为基础编制。

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

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、（二十四）收入”。

（一） 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2020 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

（二） 会计期间

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

（三） 营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

（四） 记账本位币

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

非同一控制下企业合并：合并成本为购买方在购买日为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。在合并中取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债在购买日按公允价值计量。

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

(六) 合并财务报表的编制方法

1、 合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及全部子公司。控制，是指公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

2、 合并程序

本公司将整个企业集团视为一个会计主体，按照统一的会计政策编制合并财务报表，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响予以抵销。内部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失。如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

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

(1) 增加子公司或业务

在报告期内，因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，将子公司或业务合并当期期初至报告期末的经营成果和现金流量纳入合并财务报表，同时对合并财务报表的期初数和比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础自购买日起纳入合并财务报表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

（2）处置子公司

①一般处理方法

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益。

②分步处置子公司

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

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

各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

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

（3）购买子公司少数股权

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

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(七) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

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

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，详见本附注“三、(十四)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) 外币业务和外币报表折算

1、 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

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

(十) 金融工具

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

1、 金融工具的分类

根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，金融资产于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

业务模式是以收取合同现金流量为目标且合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付的，分类为以摊余成本计量的金融资产；业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标且合同现金流量仅

为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）；除此之外的其他金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

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

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

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

2、金融工具的确认依据和计量方法

（1）以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括应收款项融资、其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(5) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债包括交易性金融负债、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。
终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

(6) 以摊余成本计量的金融负债
以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。
持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。
终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3、 金融资产终止确认和金融资产转移

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

- 收取金融资产现金流量的合同权利终止；
- 金融资产已转移，且已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；

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

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

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

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

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

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

- （1）终止确认部分的账面价值；
- （2）终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

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

4、 金融负债终止确认

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

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

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

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

5、 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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

6、 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

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

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

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

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

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

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

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

(十一) 存货

1、 存货的分类和成本

存货分类为：开发成本、开发产品、出租开发产品、库存商品、发出商品等。

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

2、 发出存货的计价方法

项目开发时，存货发出分类别按建筑面积平均核算。

库存商品、发出商品等采用月末一次加权平均法。

3、 不同类别存货可变现净值的确定依据

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

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

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

4、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

（1）低值易耗品采用一次转销法；

（2）包装物采用一次转销法。

6、 开发用土地的核算方法

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

7、 公共配套设施费用的核算方法

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

8、 维修基金的核算方法

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

9、 质量保证金的核算方法

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

(十二) 合同资产

自 2020 年 1 月 1 日起的会计政策

1、 合同资产的确认方法及标准

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

2、 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注“（十）6、金融资产减值的测试方法及会计处理方法”。

(十三) 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。

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

(十四) 长期股权投资

1、 共同控制、重大影响的判断标准

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

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

2、 初始投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不

足冲减时，调整留存收益。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，按上述原则确认的长期股权投资的初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

对于非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和作为初始投资成本。

（2）通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

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

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

3、 后续计量及损益确认方法

（1）成本法核算的长期股权投资

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

（2）权益法核算的长期股权投资

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

股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

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

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

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照本附注“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，按照投资或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

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

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

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

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

(十五) 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）。

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

本公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产—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。

(十六) 固定资产

1、 固定资产的确认和初始计量

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

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

(2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

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

2、 折旧方法

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

融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产相一致的折旧政策。能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

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
固定资产装修	年限平均法	5	0.00	20.00

3、 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

- (1) 租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- (2) 公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
- (3) 租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；
- (4) 租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。
- (5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费。

4、 固定资产处置

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

(十七) 在建工程

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

(十八) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

2、 借款费用资本化期间

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

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

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

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

3、 暂停资本化期间

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

4、 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

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

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

(十九) 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，以所放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本确定其入账价值，并将所放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具有商业实质，且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量时，以公允价值为基础计量。如换入资产和换出资产的公允价值均

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

（2）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

2、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

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

每年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

3、 截止资产负债表日，本公司无使用寿命不确定的无形资产。

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

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

- (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，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。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

(二十) 长期资产减值

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

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(二十一) 长期待摊费用

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

1、 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

2、 摊销年限

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

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

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

(二十二) 合同负债

自 2020 年 1 月 1 日起的会计政策

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

(二十三) 职工薪酬

1、 短期薪酬的会计处理方法

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

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

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

2、 离职后福利的会计处理方法

(1) 设定提存计划

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

（2）设定受益计划

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

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

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

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

3、 辞退福利的会计处理方法

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

（二十四）收入

自 2020 年 1 月 1 日起的会计政策

1、 收入确认和计量所采用的会计政策

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

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

交易价格是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。本公司根据合同

条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。本公司以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。

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

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

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

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

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

2020年1月1日前的会计政策

1、 销售商品收入确认的一般原则

- （1）本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- （2）本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；

- (3) 收入的金额能够可靠地计量；
- (4) 相关的经济利益很可能流入本公司；
- (5) 相关的、已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

2、 具体原则

(1) 房地产销售

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

(2) 商品销售

内销：公司在将商品交与客户时，根据合同约定开具发票，确认收入。

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

3、 让渡资产使用权

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

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

4、 劳务收入确认原则：

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

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

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

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

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

（二十五）合同成本

自 2020 年 1 月 1 日起的会计政策

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。

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

- 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关。
- 该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源。
- 该成本预期能够收回。

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

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

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

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

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

（二十六）政府补助

1、 类型

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

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

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

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

对于政府文件未明确规定补助对象的，本公司将该政府补助划分为与资产相关

或与收益相关的判断依据为：是否用于购建或以其他方式形成长期资产。

2、 确认时点

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

3、 会计处理

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

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

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

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

（2）财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

(二十七) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

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

对于应纳税暂时性差异,除特殊情况外,确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括:

- 商誉的初始确认;
- 既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易或事项。

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

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

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

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

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

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

(二十八) 租赁

1、 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。

2、 融资租赁会计处理

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

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

(二十九) 终止经营

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

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

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

(三十) 套期会计

1、 套期保值的分类

(1) 公允价值套期，是指对已确认资产或负债，尚未确认的确定承诺(除外汇风险外)的公允价值变动风险进行的套期。

(2) 现金流量套期，是指对现金流量变动风险进行的套期，此现金流量变动源于与已确认资产或负债、很可能发生的预期交易有关的某类特定风险，或一项未确认的确定承诺包含的外汇风险。

(3) 境外经营净投资套期，是指对境外经营净投资外汇风险进行的套期。境外经营净投资，是指企业在境外经营净资产中的权益份额。

2、 套期关系的指定及套期有效性的认定

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

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

运用套期会计，应当符合下列套期有效性的要求：

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

3、 套期会计处理方法

(1) 公允价值套期

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

就与按摊余成本计量的金融工具有关的公允价值套期而言，对被套期项目账

面价值所作的调整，在调整日至到期日之间的剩余期间内进行摊销，计入当期损益。按照实际利率法的摊销可于账面价值调整后随即开始，并不得晚于被套期项目终止针对套期风险产生的公允价值变动而进行的调整。

如果被套期项目终止确认，则将未摊销的公允价值确认为当期损益。

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

（2）现金流量套期

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

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

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

（3）境外经营净投资套期

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

（三十一）重要会计政策和会计估计的变更

1、重要会计政策变更

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

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

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

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

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

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

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

调整说明：

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

（2）执行《企业会计准则解释第 13 号》

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

①关联方的认定

解释第 13 号明确了以下情形构成关联方：企业与其所属企业集团的其他成员

单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业；企业的合营企业与企业其他合营企业或联营企业。此外，解释第 13 号也明确了仅仅同受一方重大影响的两方或两方以上的企业不构成关联方，并补充说明了联营企业包括联营企业及其子公司，合营企业包括合营企业及其子公司。

②业务的定义

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

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

（3）执行《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》财会[2020]10 号
对于满足一定条件的，由新冠肺炎疫情直接引发的租金减让提供了简化方法。如果企业选择采用简化方法，则不需要评估是否发生租赁变更，也不需要重新

评估租赁分类。根据财会[2020]10 号，在作为出租人时不适用该规定。

本公司自 2020 年 6 月 24 日起执行财会[2020]10 号，执行财会[2020]10 号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

2、重要会计估计变更

报告期内公司未发生重大会计估计变更。

3、首次执行新收入准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

合并资产负债表

项目	上年年末余额	年初余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
预收款项	3,897,096,128.79	11,484,026.89	-3,885,612,101.90		-3,885,612,101.90
合同负债		3,564,838,433.58	3,564,838,433.58		3,564,838,433.58
其他流动负债		320,773,668.32	320,773,668.32		320,773,668.32

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	0%、3%、5%、9%、13% (注 1)
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计征	7%、5%
企业所得税	按应纳税所得额计征	25%、20% (注 2)
教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计征	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计征	2%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征	30%-60% (注 3)

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

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

子公司一石巨鑫销售鱼饲料免征增值税。

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

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

注 3：土地增值税实行四级超率累进税率：增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分，税率为 30%。增值额超过扣除项目金额 50%、未超过扣除项目金额 100% 的部分，税率为 40%。增值额超过扣除项目金额 100%、未超过扣除项目金额 200% 的部分，税率为 50%。增值额超过扣除项目金额 200% 的部分，税率为 60%。普通标准住宅项目，增值额未超过扣除项目金额 20% 的免征土地增值税。

(二) 税收优惠

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

五、合并财务报表项目注释

(一) 货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
库存现金	147,670.93	189,894.38
银行存款	1,383,299,652.55	1,465,612,410.87
其他货币资金	37,172,597.16	34,461,064.30
合计	1,420,619,920.64	1,500,263,369.55
其中：存放在境外的款项总额		

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

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

(二) 交易性金融资产

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

(三) 应收账款

1、应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1年以内	19,778,573.41	55,365,237.21
1至2年	16,941,961.47	3,998,491.90

广宇集团股份有限公司
二〇二〇年度
财务报表附注

账龄	期末余额	上年年末余额
2 至 3 年		26,707.93
3 至 5 年		29,153.90
5 年以上	1,439,614.61	1,439,614.61
小计	38,160,149.49	60,859,205.55
减：坏账准备	4,515,970.66	4,630,314.97
合计	33,644,178.83	56,228,890.58

2、 应收账款按坏账计提方法分类披露										
类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	1,365,436.00	3.58	1,365,436.00	100.00		1,365,436.00	2.24	1,365,436.00	100.00	
按组合计提坏账准备	36,794,713.49	96.42	3,150,534.66	8.56	33,644,178.83	59,493,769.55	97.76	3,264,878.97	5.49	56,228,890.58
其中：账龄组合	36,794,713.49	96.42	3,150,534.66	8.56	33,644,178.83	59,493,769.55	97.76	3,264,878.97	5.49	56,228,890.58
合计	38,160,149.49	100.00	4,515,970.66		33,644,178.83	60,859,205.55	100.00	4,630,314.97		56,228,890.58

按单项计提坏账准备:

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

按组合计提坏账准备:

组合计提项目:

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

3、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	年初余额	本期变动金额			期末余额
			计提	收回或转回	转销或核销	
应收账款	4,630,314.97	4,630,314.97	234,649.41	348,993.72		4,515,970.66
合计	4,630,314.97	4,630,314.97	234,649.41	348,993.72		4,515,970.66

4、 本期无实际核销的应收账款。

5、 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例 (%)	坏账准备
浙江恒科贸易有限公司	11,849,322.74	31.05	1,167,245.02
浙江新化化工股份有限公司	5,764,910.00	15.11	288,245.50
SIGMA	3,645,694.57	9.55	182,284.73
AL-ASASSIYAH CO FOR TAPES	3,068,181.80	8.04	153,409.09
江苏百川高科新材料股份有限公司	1,900,189.94	4.98	95,009.50
合计	26,228,299.05	68.73	1,886,193.84

6、 期末无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

7、 期末无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额。

(四) 应收款项融资

1、 应收款项融资情况

项目	期末余额	上年年末余额
应收票据	10,417,143.60	806,536.75
合计	10,417,143.60	806,536.75

期末公司无已质押的应收票据。

2、 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况

项目	上年年末余额	本期新增	本期终止确认	其他变动	期末余额	累计在其他综合收益中 确认的损失准备
应收票据	806,536.75	101,194,304.73	91,583,697.88		10,417,143.60	
合计	806,536.75	101,194,304.73	91,583,697.88		10,417,143.60	

3、 本期无应收款项融资减值准备。

4、 公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
应收票据	38,677,461.47	
合计	38,677,461.47	

(五) 预付款项

1、 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	624,512,308.30	99.89	193,611,673.43	99.79
1 至 2 年	606,168.58	0.10	410,378.07	0.21
2 至 3 年	82,284.77	0.01	3,000.00	
3 年以上	3,000.00			
合计	625,203,761.65	100.00	194,025,051.50	100.00

本期末无账龄超过一年且金额重大的预付款项。

2、按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

预付对象	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
浙江省杭州市规划和自然资源局富阳分局	578,800,000.00	92.58
浙江物产化工集团宁波有限公司	6,941,294.30	1.11
陕西金泰氯碱化工有限公司	5,280,306.28	0.84
浙江远景装饰工程有限公司	4,890,073.25	0.78
佳木斯明珠正午能源有限公司	4,274,317.36	0.68
合计	600,185,991.19	95.99

(六) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息	222,359.12	243,684.30
其他应收款项	639,371,665.74	812,858,322.40
合计	639,594,024.86	813,102,006.70

1、 应收利息

(1) 应收利息分类

项目	期末余额	上年年末余额
贷款利息	222,359.12	243,684.30
小计	222,359.12	243,684.30
减：坏账准备		
合计	222,359.12	243,684.30

2、 其他应收款项

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1年以内（含1年，下同）	396,728,248.57	568,349,855.94
1至2年	130,589,956.67	193,933,303.44
2至3年	153,828,093.50	129,039,141.31
3至5年	74,538,406.28	15,939,008.68
5年以上	20,200,279.46	18,056,046.60
小计	775,884,984.48	925,317,355.97
减：坏账准备	136,513,318.74	112,459,033.57
合计	639,371,665.74	812,858,322.40

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
其中：										
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他 应收款项										
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其 他应收款项										
按组合计提坏账准备										
其中：										
组合 1						1,781,657.82	0.19			1,781,657.82
组合 2	775,884,984.48	100.00	136,513,318.74	17.59	639,371,665.74	923,535,698.15	99.81	112,459,033.57	12.18	811,076,664.58
组合小计	775,884,984.48	100.00	136,513,318.74	17.59	639,371,665.74	925,317,355.97	100.00	112,459,033.57	12.15	812,858,322.40
合计	775,884,984.48		136,513,318.74		639,371,665.74	925,317,355.97		112,459,033.57		812,858,322.40

按组合计提坏账准备:

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	396,728,248.57	19,836,412.43	5.00
1-2 年 (含 2 年)	130,589,956.67	13,058,995.67	10.00
2-3 年 (含 3 年)	153,828,093.50	46,148,428.05	30.00
3-5 年 (含 5 年)	74,538,406.28	37,269,203.13	50.00
5 年以上	20,200,279.46	20,200,279.46	100.00
合计	775,884,984.48	136,513,318.74	

(3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月	整个存续期预期信用	整个存续期预期信用	
	预期信用损失	损失(未发生信用减值)	损失(已发生信用减值)	
上年年末余额	112,459,033.57			112,459,033.57
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	24,054,285.17			24,054,285.17
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	136,513,318.74			136,513,318.74

其他应收款项账面余额变动如下:

账面余额	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月	整个存续期预期信用	整个存续期预期信用	
	预期信用损失	损失(未发生信用减值)	损失(已发生信用减值)	
上年年末余额	925,317,355.97			925,317,355.97
上年年末余额在本期				

账面余额	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期信用 损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用 损失(已发生信用减值)	
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期新增				
本期终止确认	149,432,371.49			149,432,371.49
其他变动				
期末余额	775,884,984.48			775,884,984.48

(4) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
其他应收款	112,459,033.57	24,054,285.17			136,513,318.74
合计	112,459,033.57	24,054,285.17			136,513,318.74

(5) 本期无实际核销的其他应收款项情况。

(6) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
押金及保证金	31,395,670.75	32,401,260.43
备用金	412,452.13	571,030.90
代扣代缴款项	2,031,348.38	1,410,557.16
应收出口退税		1,781,657.82
往来款	675,672,473.33	826,149,853.26
代垫款	3,972,770.05	4,246,208.70
物业维修基金与保修金	60,472,355.30	52,452,131.67
项目资本金	1,160,335.00	5,460,673.50
其他	767,579.54	843,982.53
小计	775,884,984.48	925,317,355.97
减：坏账准备	136,513,318.74	112,459,033.57
合计	639,371,665.74	812,858,322.40

(7) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项 期末余额合计数 的比例(%)	坏账准备 期末余额
杭州万广置业有限公司	资金往来款	253,048,082.22	1 年以内 48,330,242.22 元, 1-2 年 97,717,840.00 元,2-3 年 107,000,000.00 元	39.58	44,288,296.11
杭州毓惠企业管理有限 公司	资金往来款	189,034,511.49	1 年以内	29.57	9,451,725.57
杭州西湖房地产集团有 限公司	资金往来款	61,000,000.00	1 年以内 10,000,000.00 元, 1-2 年 51,000,000.00 元	9.54	5,600,000.00
浙江信宇房地产开发有 限公司	资金往来款	45,469,483.85	1 年以内 21,257,426.70 元, 3-5 年 24,212,057.15 元	7.11	13,168,899.92
杭州市物业维修资金管 理中心	物业维修基 金	32,811,245.81	1 年以内 2,476,611.71 元, 2-3 年 4,853,839.30 元,3-4 年 3,161,560.93 元,4-5 年 8,852,965.39 元,5 年以上 13,466,268.48 元	5.13	20,421,201.83
合计		581,363,323.37		90.93	92,930,123.43

(8) 本期无涉及政府补助的其他应收款项。

(9) 本期无因金融资产转移而终止确认的其他应收款项。

(10) 本期无转移其他应收款项且继续涉入形成的资产、负债金额。

(七) 存货

1、 存货分类

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
在途物资	406,320.42		406,320.42	2,569,912.60		2,569,912.60
库存商品	156,398,741.58	3,149,414.88	153,249,326.70	51,221,527.27	959,644.38	50,261,882.89
开发成本	7,958,752,029.06		7,958,752,029.06	6,891,868,631.75		6,891,868,631.75
开发产品	1,694,700,386.39	16,097,529.46	1,678,602,856.93	1,029,870,753.46	9,569,592.81	1,020,301,160.65

广宇集团股份有限公司
二〇二〇年度
财务报表附注

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
拟开发土地	1,147,110,811.97		1,147,110,811.97	961,720,122.12		961,720,122.12
出租开发产品	245,675,739.77		245,675,739.77	292,049,502.40		292,049,502.40
发出商品	9,177,209.30		9,177,209.30	6,344,249.38		6,344,249.38
合计	11,212,221,238.49	19,246,944.34	11,192,974,294.15	9,235,644,698.98	10,529,237.19	9,225,115,461.79

(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	上年年末余额
东港空间	2018 年	2021 年	115,000.00 万元	982,420,986.43	906,533,036.54
广宇集团总部大楼	2018 年	2021 年	41,000.00 万元	383,299,029.23	332,523,508.77
锦江府	2018 年	2020 年	155,000.00 万元		1,139,222,828.77
广宇碧桂园*溪谷	2018 年	2020 年	148,704.42 万元		819,641,008.08
杭政储出（2017）73 号地块商业商务用房项目	2018 年	2022 年	70,000.00 万元	547,195,927.70	460,681,804.51
阳光城广宇·上塘九里	2018 年	2022 年	214,416.02 万元	2,018,501,273.09	1,710,702,010.64
普陀区半升洞项目 1#、3#地块	2018 年	2021 年	246,436.00 万元	1,769,241,450.23	1,364,156,773.01
普陀区半升洞项目 2#地块	2018 年	2021 年	56,000.00 万元	161,217,040.69	158,407,661.43
锦洲府	2019 年	2023 年	76,300.77 万元	703,469,621.85	
锦上文澜	2020 年	2023 年	181,937.00 万元	1,382,195,653.47	
富阳银湖	2020 年	2023 年	175,000.00 万元	11,211,046.37	
合计				7,958,752,029.06	6,891,868,631.75

(2) 开发产品

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
河滨花园	2005 年	7,299,835.15			7,299,835.15
河滨公寓	2004 年	165,045.04			165,045.04
建南小区车位		768,000.00			768,000.00
之江花园车库		60,000.00			60,000.00
西城年华	2007-2009 年	1,935,077.01			1,935,077.01
大名空间	2007 年	3,224,888.42			3,224,888.42
西城美墅	2010 年	250,242.68	2,788,245.71	2,913,363.65	125,124.74
上东臻品	2011 年	35,179,826.55	1,687,177.49	4,846,684.37	32,020,319.67

广宇集团股份有限公司
二〇二〇年度
财务报表附注

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
鼎悦府	2015 年	20,125,791.44	9,598,695.63	9,787,932.16	19,936,554.91
江南新城 A 地块	2009 年	1,965,999.85		549,832.13	1,416,167.72
江南新城 B 地块	2021 年	684,581.71		684,581.71	
江南新城 C 地块	2010 年	356,451.85		356,451.85	
江南新城 D 地块	2017 年	63,618,232.50		41,072,198.60	22,546,033.90
星湖名郡	2007-2015 年	183,559,920.49		29,454,443.39	154,105,477.10
东承府	2014 年	105,767,610.57		1,869,936.90	103,897,673.67
上东领地 49#	2010 年	3,769,974.12		2,493,054.26	1,276,919.86
上东名筑 48#	2012 年	15,357,704.50		3,692,547.64	11,665,156.86
武林外滩	2016 年	123,515,496.87		36,964,087.72	86,551,409.15
锦绣桃源	2017 年	255,967,213.10	6,323,023.53	4,477,128.81	257,813,107.82
锦澜公寓	2017 年	75,029,863.97	-11,880,054.62	9,878,814.23	53,270,995.12
广宇万科 公园里	2017 年	11,854,677.75		3,252,778.92	8,601,898.83
桃源里	2019 年	4,700,629.59	3,489,034.49	7,909,833.99	279,830.09
广宇锦澜府邸	2019 年	114,713,690.30		111,395,992.88	3,317,697.42
锦江府	2020 年		1,319,230,257.40	1,246,638,107.77	72,592,149.63
广宇碧桂园*溪谷	2020 年		1,055,782,492.53	203,951,468.25	851,831,024.28
合计		1,029,870,753.46	2,387,018,872.16	1,722,189,239.23	1,694,700,386.39

(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	上年年末余额
杭钱塘储出(2019)4号	2.81 万平方米	7.30 万平方米	2020 年		606,610,927.00
2019 年经 2 号(新昌县七星街道 庙前地村 2018-2、南岩 3B 地块)	6.56 万平方米	14.44 万平方米	2019 年		355,109,195.12
萧政储出[2020]44 号	2.4350 万平方米	9.7878 万平方米	2020 年	1,147,110,811.97	
合计				1,147,110,811.97	961,720,122.12

(4) 出租开发产品情况

出租项目名称	竣工时间	年初金额		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		50,479,127.51	18,775,146.80		1,243,052.76		50,479,127.51	20,018,199.56
河滨花园		10,767,286.60	2,812,953.06		255,723.00		10,767,286.60	3,068,676.06
西城年华		9,194,150.52	1,268,372.10		304,778.52		9,194,150.52	1,573,150.62
西城美墅		12,096,402.63	1,755,651.15		-243,994.51	2,788,245.71	9,308,156.92	1,511,656.64
上东臻品		11,588,908.03	1,634,641.91		-48,073.37	1,687,177.49	9,901,730.54	1,586,568.54
鼎悦府	2015 年	162,351,816.19	13,836,276.82	4,712,751.68	4,730,851.51	9,598,695.63	157,465,872.24	18,567,128.33
徽味美食街	2006 年	4,878,563.21				4,878,563.21		
广复大厦车库		8,654,440.11	3,031,759.12		205,542.96		8,654,440.11	3,237,302.08
星湖名郡	2007-2015 年	6,148,641.64	341,391.55		92,304.10	3,292,744.01	2,855,897.63	433,695.65
东承府	2014 年	7,994,891.63	278,388.43		143,032.20	1,477,491.60	6,517,400.03	421,420.63
上东领地商铺 49#	2010 年	5,440,211.73	548,730.45		526,842.18	555,356.62	4,884,855.11	1,075,572.63
上东名筑商铺 48#	2012 年	23,654,055.72	684,474.44		227,536.84	13,192,500.00	10,461,555.72	912,011.28
锦绣桃源	2017 年	24,828,715.59	1,059,922.88		-144,879.68	6,323,023.53	18,505,692.06	915,043.20
合计		338,077,211.11	46,027,708.71	4,712,751.68	7,292,716.51	43,793,797.80	298,996,164.99	53,320,425.22

2、 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

项目	上年年末余额	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	
开发成本						
开发产品	9,569,592.81	8,106,809.79		1,578,873.14		16,097,529.46
库存商品	959,644.38	2,189,770.50				3,149,414.88
合计	10,529,237.19	10,296,580.29		1,578,873.14		19,246,944.34

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

(八) 其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
待认证进项税额	103,868.77	13,645.78
预缴营业税	1,211,837.60	1,212,242.24
未交增值税	110,021,726.09	111,961,959.98
预缴土地增值税	160,570,663.41	116,506,967.63
预缴城市维护建设税	2,709,691.21	2,736,854.03
预缴教育费附加	1,351,930.06	1,547,669.28
预缴地方教育费附加	925,627.56	1,057,094.14
预缴所得税	43,482,981.93	19,059,927.67
其他	46,979.22	36,995.87
合计	320,425,305.85	254,133,356.62

(九) 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	65,837,626.26	42.45	658,376.26	0.73
关注				
次级				
可疑				
损失	89,250,893.88	57.55	89,250,893.88	99.27
合计	155,088,520.14	100.00	89,909,270.14	100.00

(十) 债权投资

1、 债权投资情况

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
委托贷款	49,000,000.00		49,000,000.00	49,000,000.00		49,000,000.00
合计	49,000,000.00		49,000,000.00	49,000,000.00		49,000,000.00

2、 期末重要的债权投资

债权项目	期末余额				上年年末余额			
	面值	票面利率	实际利率	到期日	面值	票面利率	实际利率	到期日
浙江信宇房地产开发有限公司	49,000,000.00	4.75%	4.75%	2022/10/22	49,000,000.00	4.75%	4.75%	2022/10/22
合计	49,000,000.00				49,000,000.00			

3、 债权投资减值准备

期末无债权投资减值准备。

债权投资账面余额变动如下：

账面余额	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
上年年末余额	49,000,000.00			49,000,000.00
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期新增				
本期终止确认				
其他变动				
期末余额	49,000,000.00			49,000,000.00

(十一) 长期股权投资

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减值 准备	其 他		
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”）	14,867,681.68			-207,445.27						14,660,236.41	
杭州万广置业有限公司（以下简称“万广置业”）				9,239,583.13						9,239,583.13	
杭州贵宇投资管理有限公司（以下简称“贵宇投资”注 1）	-1,784,889.17			-13,385,274.32		15,170,163.49					
杭州毓惠企业管理有限公司		198,000,000.00		-476,819.77						197,523,180.23	
小计	13,082,792.51	198,000,000.00		-4,829,956.23		15,170,163.49				221,422,999.77	
2. 联营企业											
绍兴康尔富房地产开发有限公司（以下简称“康尔富房产”）	18,360,434.93			-668,589.91						17,691,845.02	
绍兴鉴湖高尔夫有限公司				426,304.61						426,304.61	
杭州全景麒麟门诊部有限公司（以下简称“麒麟门诊”） （注 2）											
杭州广霖投资管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“广霖投资”）	94,927.93		94,927.93								
浙江信宇房地产开发有限公司（以下简称“信宇房产”）	49,868,820.18			-252,932.74						49,615,887.44	
杭州全景医学影像诊断有限公司（以下简称“全景医疗”）	25,217,759.36			-1,904,887.85						23,312,871.51	
浙江股权服务集团有限公司（以下简称“股权服务集团”）	76,340,273.70			6,839,179.46			4,410,000.00			78,769,453.16	
浙江佳汇建筑设计股份有限公司（以下简称“佳汇设计”）	1,704,620.65									1,704,620.65	

广宇集团股份有限公司
二〇二〇年度
财务报表附注

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减值 准备	其 他		
(注3)											
杭州广科安德生物科技有限公司(以下简称“广科生物”)	4,614,869.71			-2,257,343.66						2,357,526.05	
杭州祥澜投资合伙企业(有限合伙)(以下简称“祥澜投资”)	39,499,919.99									39,499,919.99	
杭州禧筠朝旭创业投资合伙企业(有限合伙)(以下简称“禧筠朝旭”)	2,500,000.00	2,500,000.00								5,000,000.00	
杭州臻茂投资有限公司(以下简称“臻茂投资”)	93,312,673.16			37,275,651.54						130,588,324.70	
杭州广欣投资管理合伙企业(有限合伙)(以下简称“广欣投资”)		1,000,000.00		-227.29						999,772.71	
杭州广睿投资管理合伙企业(有限合伙)(以下简称“广睿投资”)	12,158.55			5,000.00						17,158.55	
杭州广磊投资管理合伙企业(有限合伙)(以下简称“广磊投资”)	113,210.11									113,210.11	
杭州广铁投资管理合伙企业(有限合伙)(以下简称“广铁投资”)	345,753.26									345,753.26	
舟山聚宇投资管理合伙企业(有限合伙)(以下简称“聚宇投资”)	269,070.19									269,070.19	
舟山众宇投资管理合伙企业(有限合伙)(以下简称“众宇投资”)	1,721,648.61									1,721,648.61	
长兴鑫宇企业管理咨询合伙企业(有限合伙)		10,000,000.00		183,802.55						10,183,802.55	

广宇集团股份有限公司
二〇二〇年度
财务报表附注

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减值 准备	其 他		
杭州广祺企业管理咨询合伙 企业(有限合伙)		1,000,000.00		35,059.74						1,035,059.74	
杭州汇尚企业管理咨询合伙企业（有限合伙）		100,000.00		-13.64						99,986.36	
杭州舟宇企业管理咨询合伙企业（有限合伙）		10,000.00								10,000.00	
小计	313,976,140.33	14,610,000.00	94,927.93	39,681,002.81			4,410,000.00			363,762,215.21	
合计	327,058,932.84	212,610,000.00	94,927.93	34,851,046.58		15,170,163.49	4,410,000.00			585,185,214.98	

其他说明：

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

(十二) 其他非流动金融资产

项目	期末余额	上年年末余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	60,826,114.32	42,000,000.00
其中：债务工具投资		
权益工具投资	60,826,114.32	42,000,000.00
衍生金融资产		
其他		
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		
其中：债务工具投资		
其他		
合计	60,826,114.32	42,000,000.00

(十三) 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	在建工程	合计
1. 账面原值				
(1) 上年年末余额	133,744,429.82	38,222,486.52		171,966,916.34
(2) 本期增加金额				
—外购				
(3) 本期减少金额				
—处置				
(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) 上年年末余额	47,128,760.33	13,365,925.70		60,494,686.03
(2) 本期增加金额	3,086,620.29	860,005.95		3,946,626.24
—计提或摊销	3,086,620.29	860,005.95		3,946,626.24
(3) 本期减少金额				
—处置				
(4) 期末余额	50,215,380.62	14,225,931.65		64,441,312.27
3. 减值准备				
(1) 上年年末余额				
(2) 本期增加金额				
—计提				

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
(3) 本期减少金额				
—处置				
(4) 期末余额				
4. 账面价值				
(1) 期末账面价值	83,529,049.20	23,996,554.87		107,525,604.07
(2) 上年年末账面价值	86,615,669.49	24,856,560.82		111,472,230.31

2、 期末无未办妥产权证书的投资性房地产情况。

(十四) 固定资产

1、 固定资产及固定资产清理

项目	期末余额	上年年末余额
固定资产	16,052,096.36	18,343,062.62
固定资产清理		
合计	16,052,096.36	18,343,062.62

2、 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) 上年年末余额	20,010,805.24	23,065,060.09	12,090,365.07	1,642,284.17	56,808,514.57
(2) 本期增加金额		220,484.35	258,659.50		479,143.85
—购置		220,484.35	258,659.50		479,143.85
(3) 本期减少金额		1,120,334.37	247,617.86		1,367,952.23
—处置或报废		1,120,334.37	247,617.86		1,367,952.23
(4) 期末余额	20,010,805.24	22,165,210.07	12,101,406.71	1,642,284.17	55,919,706.19
2. 累计折旧					
(1) 上年年末余额	9,887,623.01	17,968,726.45	8,966,818.32	1,642,284.17	38,465,451.95
(2) 本期增加金额	406,515.00	1,216,437.55	886,267.28		2,509,219.83
—计提	406,515.00	1,216,437.55	886,267.28		2,509,219.83
(3) 本期减少金额		957,582.96	149,478.99		1,107,061.95
—处置或报废		957,582.96	149,478.99		1,107,061.95
(4) 期末余额	10,294,138.01	18,227,581.04	9,703,606.61	1,642,284.17	39,867,609.83

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
3. 减值准备					
（1）上年年末余额					
（2）本期增加金额					
—计提					
（3）本期减少金额					
—处置或报废					
（4）期末余额					
4. 账面价值					
（1）期末账面价值	9,716,667.23	3,937,629.03	2,397,800.10		16,052,096.36
（2）上年年末账面价值	10,123,182.23	5,096,333.64	3,123,546.75		18,343,062.62

3、 期末无暂时闲置的固定资产。

4、 期末无通过融资租赁租入的固定资产情况。

5、 期末无通过经营租赁租出的固定资产情况。

6、 期末无未办妥产权证书的固定资产情况。

(十五) 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）上年年末余额	10,643,674.59	4,139,458.72	14,783,133.31
（2）本期增加金额		3,773.58	3,773.58
—购置		3,773.58	3,773.58
（3）本期减少金额			
—处置			
（4）期末余额	10,643,674.59	4,143,232.30	14,786,906.89
2. 累计摊销			
（1）上年年末余额	4,158,247.56	3,345,182.29	7,503,429.85
（2）本期增加金额	266,091.86	337,428.29	603,520.15

项目	土地使用权	电脑软件	合计
—计提	266,091.86	337,428.29	603,520.15
(3) 本期减少金额			
—处置			
(4) 期末余额	4,424,339.42	3,682,610.58	8,106,950.00
3. 减值准备			
(1) 上年年末余额			
(2) 本期增加金额			
—计提			
(3) 本期减少金额			
—处置			
(4) 期末余额			
4. 账面价值			
(1) 期末账面价值	6,219,335.17	460,621.72	6,679,956.89
(2) 上年年末账面价值	6,485,427.03	794,276.43	7,279,703.46

2、 期末无使用寿命不确定的知识产权。

3、 期末无具有重要影响的单项知识产权。

4、 期末无所有权或使用权受到限制的知识产权。

5、 期末无未办妥产权证书的土地使用权情况。

(十六) 商誉

1、 商誉变动情况

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

2、 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

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

3、 本报告期末发生商誉减值。

(十七) 长期待摊费用

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

(十八) 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		上年年末余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	163,494,981.29	40,873,745.33	133,087,575.56	33,271,893.89
内部交易未实现利润	17,837,822.92	4,459,455.73	32,393,498.64	8,098,374.66
可抵扣亏损(注 1)	400,135,247.91	100,026,163.92	342,885,686.97	85,721,109.61
已计提未缴纳土地增值税	500,877,460.08	125,219,365.02	455,084,039.37	113,787,272.05
暂未取得发票税务纳税调增的成本费用	2,566,061.32	641,515.33	2,884,044.80	721,011.20
合计	1,084,911,573.52	271,220,245.33	966,334,845.34	241,599,661.41

注 1: 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。

2、 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		上年年末余额	
	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2）	208,097,979.90	52,024,494.98	169,168,411.99	40,331,767.63
交易性金融资产公允价值变动	1,750,000.00	437,500.00		
合计	209,847,979.90	52,461,994.98	169,168,411.99	40,331,767.63

注2：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	上年年末余额
减值准备可抵扣暂时性差异	93,388,022.57	91,132,633.23
可抵扣亏损	252,463,271.35	252,099,134.48
收到当期一次性纳税且计入递延收益的政府补助	88,000.00	60,000.00
合计	345,939,293.92	343,291,767.71

(十九) 其他非流动资产

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
待认证进项税额				195,735.31		195,735.31
预付房屋、设备款	39,555,686.00		39,555,686.00	39,555,686.00		39,555,686.00
预缴土地增值税	35,618,755.36		35,618,755.36	44,620,942.87		44,620,942.87
预缴城建税	3,342,803.35		3,342,803.35	867,207.71		867,207.71
预缴教育税附加	2,338,705.95		2,338,705.95	371,660.46		371,660.46
预缴地方教育税附加	171,537.60		171,537.60	247,773.63		247,773.63
预缴所得税				1,365,669.57		1,365,669.57
未交增值税	108,830,095.72		108,830,095.72	71,066,030.02		71,066,030.02
对非盈利组织投资	100,000.00		100,000.00			
合计	189,957,583.98		189,957,583.98	158,290,705.57		158,290,705.57

(二十) 短期借款

1、 短期借款分类

项目	期末余额	上年年末余额
保证借款	47,067,500.00	60,672,025.02
合计	47,067,500.00	60,672,025.02

2、 本期无已逾期未偿还的短期借款。

(二十一) 应付票据

种类	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票	316,743,634.56	218,437,916.13
商业承兑汇票	100,000,000.00	
合计	416,743,634.56	218,437,916.13

本期末无已到期未支付的应付票据。

(二十二) 应付账款

1、 应付账款列示

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

2、 账龄超过一年的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
浙江中南建设集团有限公司	23,979,958.42	尚未决算
舟基（集团）有限公司	3,410,024.80	尚未决算
长业建设集团有限公司	2,822,626.87	尚未决算
浙江远景装饰工程有限公司	2,228,647.05	尚未决算
杭州通达集团有限公司	1,586,900.31	尚未决算
合计	34,028,157.45	

(二十三) 预收款项

1、 预收款项列示

项目	期末余额	上年年末余额
1 年以内（含 1 年）	11,076,476.28	2,859,820,034.08
1-2 年（含 2 年）		1,030,790,115.27
2-3 年（含 3 年）		3,502,960.00
3 年以上		2,983,019.44
合计	11,076,476.28	3,897,096,128.79

项目名称	期末余额	上年年末余额	预计竣工时间	预售比例
江南新城		3,071,915.00	已竣工	98.91%
星湖名郡		23,881,844.76	已竣工	95.46%
东承府		309,880.29	已竣工	94.01%
武林外滩		230,000.00	已竣工	91.56%
锦绣桃源		312,539.54	已竣工	72.33%
锦澜公寓		8,134,500.00	已竣工	83.07%
广宇万科·公园里		3,526,321.00	已竣工	98.74%
桃源里		6,024,342.00	已竣工	99.80%
锦澜府邸		35,932,762.14	已竣工	99.58%
锦江府		1,435,748,838.00	已竣工	94.50%
广宇碧桂园溪谷		498,646,768.00	已竣工	97.96%
东港空间		233,052,926.00	2021 年	37.25%
半升洞片区项目		533,755,298.00	2021 年	68.54%
阳光城广宇·上塘九里		1,076,863,170.90	2021 年	99.88%
锦洲府			2023 年	54.87%
锦上文澜			2023 年	56.37%
其他（注 1）	11,076,476.28	37,605,023.16		
合计	11,076,476.28	3,897,096,128.79		

注 1：其他主要为预收房租款项。

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。

(二十四) 合同负债

1、 合同负债情况

项目	期末余额
预收房款	4,659,637,146.83
合计	4,659,637,146.83

项目名称	期末余额	上年年末余额	预计竣工时间	预售比例
江南新城	269,113.15		已竣工	98.91%
星湖名郡	28,839,677.59		已竣工	95.46%
东承府	229,741.50		已竣工	94.01%
武林外滩	211,009.17		已竣工	91.56%
锦绣桃源	177,376.72		已竣工	72.33%
广宇万科·公园里	3,081,101.79		已竣工	98.74%
锦澜府邸	3,547,280.78		已竣工	99.58%
锦江府	32,517,709.27		已竣工	94.50%
广宇碧桂园溪谷	571,065,717.29		已竣工	97.96%
东港空间	392,471,036.50		2021 年	37.25%
半升洞片区项目	699,924,300.92		2021 年	68.54%
阳光城广宇·上塘九里	1,978,872,131.28		2021 年	99.88%
锦洲府	394,182,030.97		2023 年	54.87%
锦上文澜	531,036,776.51		2023 年	56.37%
其他（注 1）	23,212,143.39			
合计	4,659,637,146.83			

注 1：其他主要为预收货款等。

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、 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

项目	变动金额	变动原因
预收房款	4,659,637,146.83	将“预收款项”重分类至“合同负债”
合计	4,659,637,146.83	

(二十五) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

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

2、 短期薪酬列示

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

3、 设定提存计划列示

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

(二十六) 应交税费

税费项目	期末余额	上年年末余额
增值税	12,004,827.79	4,989,043.81
企业所得税	82,303,623.90	122,557,326.82
个人所得税	885,757.47	513,443.20
土地增值税	501,985,990.13	455,084,039.37
房产税	503,857.48	761,510.49

税费项目	期末余额	上年年末余额
土地使用税	1,236,479.42	2,054,749.63
印花税	299,573.94	106,636.52
城市维护建设税	299,623.16	347,694.22
教育费附加	147,247.08	161,159.71
地方教育费附加	96,563.23	102,568.37
水利基金	12,489.54	10,345.71
其他	7,567.23	7,567.23
合计	599,783,600.37	586,696,085.08

(二十七) 其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
其他应付款项	1,717,982,795.52	1,420,689,215.62
合计	1,717,982,795.52	1,420,689,215.62

1、 其他应付款项

(1) 按款项性质列示

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

(2) 期末无账龄超过一年的重要其他应付款项。

(二十八) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	231,262,116.14	610,828,651.66
合计	231,262,116.14	610,828,651.66

(二十九) 其他流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
待转销项税额	388,197,266.81	
合计	388,197,266.81	

(三十) 长期借款

长期借款分类：

项目	期末余额	上年年末余额
抵押借款	1,958,015,998.73	891,360,596.11
质押借款	457,274,649.34	976,597,459.55
合计	2,415,290,648.07	1,867,958,055.66

(三十一) 预计负债

预计负债分类：

项目	上年年末余额	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
合营企业亏损			15,170,163.49		15,170,163.49	注
合计			15,170,163.49		15,170,163.49	

注：公司对合营企业贵宇投资的出资尚未缴纳，在损失不超过注册资本的范围内，按照账面损失与持股比例计算亏损额；

(三十二) 递延收益

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

涉及政府补助的项目：

负债项目	上年年末 余额	本期新增 补助金额	本期计入当期 损益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/ 与收益相关
杭州市现代服务业专项（市旅委）旅游规划建设资金补助	60,000.00		40,000.00		20,000.00	与资产相关的 政府补助
小营健康园装修补助		170,000.00	102,000.00		68,000.00	与资产相关的 政府补助
合计	60,000.00	170,000.00	142,000.00		88,000.00	

(三十三) 其他非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
待转销项税额	38,669,257.24	
合计	38,669,257.24	

(三十四) 股本

项目	上年年末余额	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

(三十五) 资本公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	847,412,845.21	13,974.58		847,426,819.79
（1）投资者投入的资本	840,036,147.63			840,036,147.63
（2）出售少数股权	7,376,697.58	13,974.58		7,390,672.16
合计	847,412,845.21	13,974.58		847,426,819.79

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

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

(三十六) 其他综合收益

项目	上年年末 余额	本期金额						期末余额
		本期所得税前 发生额	减：前期计入其他 综合收益当期转入 损益	减：前期计入 其他综合收益当期 转入留存收益	减：所得税 费用	税后归属于 母公司	税后归属于 少数股东	
1. 不能重分类进损益的其他综合收益								
2. 将重分类进损益的其他综合收益	425,620.50	-425,620.50				-425,620.50		
其中： 现金流量套期储备	425,620.50	-425,620.50				-425,620.50		
其他综合收益合计	425,620.50	-425,620.50				-425,620.50		

(三十七) 盈余公积

项目	上年年末余额	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	220,862,085.89	220,862,085.89	20,796,121.01		241,658,206.90
合计	220,862,085.89	220,862,085.89	20,796,121.01		241,658,206.90

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。

(三十八) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上年年末未分配利润	1,564,673,333.30	1,413,917,470.77
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	1,564,673,333.30	1,413,917,470.77
加：本期归属于母公司所有者的净利润	294,731,223.42	233,237,854.46
减：提取法定盈余公积	20,796,121.01	20,550,457.93
提取任意盈余公积		
应付普通股股利	61,931,534.00	61,931,534.00
期末未分配利润	1,776,676,901.71	1,564,673,333.30

说明：经 2020 年 5 月 18 日召开的 2019 年年度股东大会审议通过，同意以公司 2019 年末总股 774,144,175 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。

(三十九) 营业收入和营业成本

1、 营业收入和营业成本情况

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	5,220,584,325.34	4,435,960,011.94	3,831,212,774.32	2,705,443,102.67
其他业务	12,962,398.98	2,191,457.70	3,763,332.57	2,045,102.02
合计	5,233,546,724.32	4,438,151,469.64	3,834,976,106.89	2,707,488,204.69

营业收入明细：

项目	本期金额	上期金额
主营业务收入		
其中：房地产业务	2,382,234,533.96	2,046,671,326.51

项目	本期金额	上期金额
商品贸易	2,754,829,695.65	1,712,814,200.84
物业租赁及其他	83,520,095.73	71,727,246.97
其他业务收入		
其中：房地产相关服务收入	12,962,398.98	3,763,332.57
合计	5,233,546,724.32	3,834,976,106.89

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息

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

(四十) 利息收入

项目	本期金额	上期金额
利息收入	4,566,277.11	4,813,207.77
其中：贷款利息收入	4,566,277.11	4,813,207.77

(四十一) 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	6,850.96	5,761.40

(四十二) 税金及附加

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

(四十三) 销售费用

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

(四十四) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	64,909,911.65	65,615,590.39
折旧费	2,445,120.49	2,443,464.26
无形资产摊销	603,520.15	2,293,262.61
低值易耗品摊销	64,078.97	325,272.84
业务招待费	7,856,277.05	7,588,598.37
办公费	6,581,826.63	4,288,570.81
差旅费	979,924.51	2,176,421.70
水电费	984,758.22	469,260.93
会议费	564,603.00	1,094,999.57
修理费	963,845.14	2,152,459.32
物业费	1,223,348.49	1,964,941.39
劳务费	3,332,536.29	3,072,588.29
电话汽车费用	2,686,577.61	2,936,071.81
咨询服务费	38,815,145.45	22,149,469.01
其他	3,858,830.60	5,357,310.19
合计	135,870,304.25	123,928,281.49

(四十五) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息费用	42,426,695.90	53,327,215.44
减：利息收入	10,221,621.31	7,170,809.36
汇兑损益	1,760,437.65	-814,052.92
其他	13,203,415.99	1,154,121.09
合计	47,168,928.23	46,496,474.25

(四十六) 其他收益

项目	本期金额	上期金额
政府补助	142,000.00	40,000.00
税收返还	2,570,609.49	1,872,972.68
合计	2,712,609.49	1,912,972.68

计入其他收益的政府补助

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/与收益相关
杭州市现代服务业专项（市旅委）旅游规划建设资金补助	40,000.00	40,000.00	与资产相关
小营健康园装修补助	102,000.00		与资产相关
税收返还	2,570,609.49	1,872,972.68	与收益相关
合计	2,712,609.49	1,912,972.68	

(四十七) 投资收益

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

(四十八) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
交易性金融资产	1,750,000.00	
其他非流动金融资产	18,826,114.32	
合计	20,576,114.32	

(四十九) 信用减值损失

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

(五十) 资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
存货跌价损失及合同履约成本减值损失	10,296,580.29	238,810.78
合计	10,296,580.29	238,810.78

(五十一) 资产处置收益

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得（损失以“-”填列）	91,013.35	-10,059.07	91,013.35
其中：固定资产处置利得（损失以“-”填列）	91,013.35	-10,059.07	91,013.35
合计	91,013.35	-10,059.07	91,013.35

(五十二) 营业外收入

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
与企业日常活动无关的政府补助	419,486.77	886,835.00	419,486.77
违约赔偿收入	2,282,883.55	1,306,997.19	2,282,883.55
其他	183,414.36	151,476.78	183,414.36
合计	2,885,784.68	2,345,308.97	2,885,784.68

计入营业外收入的政府补助

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/与收益相关
扶持资金		35,343.00	与收益相关
稳岗就业补贴	45,360.03		与收益相关
杭州市拱墅区财政局奖励金		300,000.00	与收益相关
崇明区企业扶持资金		44,000.00	与收益相关
舟山产业园企业补助		507,492.00	与收益相关
疫情防控补助资金	124,893.24		与收益相关
余杭区宣传部补贴	20,600.00		与收益相关
杭州市拱墅区市场监督管理局"两直"补助	20,000.00		与收益相关
上城区统计局关于复工复产奖励	100,000.00		与收益相关
2019 年应届生失业金退还	12,900.00		与收益相关
疫情税金减免	56,934.07		与收益相关
其他	38,799.43		与收益相关
合计	419,486.77	886,835.00	

(五十三) 营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	80,454.38		80,454.38
其中：固定资产	80,454.38		80,454.38
对外捐赠支出	2,649,125.00	40,000.00	2,649,125.00
罚款支出	1,849,645.69	9,570.47	1,849,645.69
违约赔偿支出	23,583.60	217,350.00	23,583.60
其他	835,115.79	149,198.48	835,115.79
水利建设基金		49,189.68	
合计	5,437,924.46	465,308.63	5,437,924.46

(五十四) 所得税费用

1、 所得税费用表

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	108,369,291.07	214,293,226.80
递延所得税费用	-17,490,356.56	-79,868,915.87
合计	90,878,934.51	134,424,310.93

2、 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期金额
利润总额	418,743,430.13
按法定[或适用]税率计算的所得税费用	104,685,857.53
子公司适用不同税率的影响	150,107.62
调整以前期间所得税的影响	-7,296,020.37
非应税收入的影响	-6,423,102.01
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	3,026,779.02
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-2,542,483.69
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	-722,203.59
所得税费用	90,878,934.51

(五十五) 每股收益

1、 基本每股收益

基本每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净利润除以本公司发行在外普通股的加权平均数计算：

项目	本期金额	上期金额
归属于母公司普通股股东的合并净利润	294,731,223.42	233,237,854.46
本公司发行在外普通股的加权平均数	774,144,175.00	774,144,175.00
基本每股收益	0.38	0.30
其中：持续经营基本每股收益	0.38	0.30
终止经营基本每股收益		

2、 稀释每股收益

稀释每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净利润（稀释）除以本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）计算：

项目	本期金额	上期金额
归属于母公司普通股股东的合并净利润（稀释）	294,731,223.42	233,237,854.46
本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）	774,144,175.00	774,144,175.00
稀释每股收益	0.38	0.30
其中：持续经营稀释每股收益	0.38	0.30
终止经营稀释每股收益		

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

2、 支付的其他与经营活动有关的现金

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

3、 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
收到往来款	827,477,989.18	1,779,032,386.15
合计	827,477,989.18	1,779,032,386.15

4、 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
支付往来款	631,173,324.42	2,213,693,934.19
支付受限货币资金		100,000,000.00
合计	631,173,324.42	2,313,693,934.19

5、 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
收到往来款	960,174,214.00	717,265,312.54
收到的借款保证金		25,081,113.88
合计	960,174,214.00	742,346,426.42

6、 支付的其他与筹资活动有关的现金

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

(五十七) 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	327,864,495.62	421,571,554.73
加：信用减值损失	24,883,075.38	56,223,624.21
资产减值准备	10,296,580.29	238,810.78
固定资产折旧、生产性生物资产折旧、油气资产折耗	5,595,840.12	5,603,446.68
无形资产摊销	1,463,526.10	3,153,268.56
长期待摊费用摊销	2,924,197.53	4,696,757.45
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“一”号填列)	-91,013.35	10,059.07
固定资产报废损失(收益以“一”号填列)	80,454.38	
净敞口套期损失(收益以“一”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“一”号填列)	-20,576,114.32	
财务费用(收益以“一”号填列)	44,187,133.55	46,496,474.25
投资损失(收益以“一”号填列)	-50,541,910.07	-12,811,339.91
递延所得税资产减少(增加以“一”号填列)	-29,620,583.92	-78,826,297.62
递延所得税负债增加(减少以“一”号填列)	12,130,227.35	-787,100.12
存货的减少(增加以“一”号填列)	-1,850,206,155.86	-1,328,441,107.41
经营性应收项目的减少(增加以“一”号填列)	-951,214,596.49	76,424,264.93

补充资料	本期金额	上期金额
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	1,532,289,595.06	1,779,561,564.75
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-940,535,248.63	973,113,980.35
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	1,223,246,063.94	1,366,808,568.29
减：现金的期初余额	1,366,808,568.29	1,349,891,764.34
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-143,562,504.35	16,916,803.95

2、 本期无支付的取得子公司的现金净额

3、 本期无收到的处置子公司的现金净额

4、 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	上年年末余额
一、现金	1,223,246,063.94	1,366,808,568.29
其中：库存现金	147,670.93	189,894.38
可随时用于支付的银行存款	1,222,077,402.81	1,365,612,410.87
可随时用于支付的其他货币资金	1,020,990.20	1,006,263.04
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
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	1,223,246,063.94	1,366,808,568.29
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

(五十八) 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	197,373,856.70	133,454,801.26	保证金、诉讼冻结
存货	5,059,553,554.63	3,997,956,558.04	借款抵押
固定资产	9,303,869.14	9,686,166.46	借款抵押
投资性房地产	106,807,813.09	110,729,053.69	借款抵押
合计	5,373,039,093.56	4,251,826,579.45	

(五十九) 外币货币性项目

1、 外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			7,311,833.61
其中：美元	1,120,604.70	6.5249	7,311,833.61
应收账款			9,243,993.98
其中：美元	1,416,725.77	6.5249	9,243,993.98

2、 无境外经营实体。

(六十) 政府补助

1、 与资产相关的政府补助

种类	金额	资产负债表 列报项目	计入当期损益或冲减相 关成本费用损失的金额		计入当期损益或冲减相关 成本费用损失的项目
			本期金额	上期金额	
杭州市现代服务业专 项（市旅委）旅游规 划建设资金补助	80,000.00	递延收益	40,000.00	40,000.00	其他收益
小营健康园装修补助	102,000.00	递延收益	102,000.00		其他收益
合计	182,000.00		142,000.00	40,000.00	

2、与收益相关的政府补助

种类	金额	计入当期损益或冲减相关成本 费用损失的金额		计入当期损益或冲减相关 成本费用损失的项目
		本期金额	上期金额	
扶持资金	35,343.00		35,343.00	营业外收入
稳岗就业补贴	45,360.03	45,360.03		营业外收入
杭州市拱墅区财政局奖励金	300,000.00		300,000.00	营业外收入
崇明区企业扶持资金	44,000.00		44,000.00	营业外收入
舟山产业园企业补助	507,492.00		507,492.00	营业外收入
疫情防控补助资金	124,893.24	124,893.24		营业外收入
余杭区宣传部补贴	20,600.00	20,600.00		营业外收入
杭州市拱墅区市场监督管理局"两直"补助	20,000.00	20,000.00		营业外收入
上城区统计局关于复工复产奖励	100,000.00	100,000.00		营业外收入
2019 年应届失业金退还	12,900.00	12,900.00		营业外收入
疫情税金减免	56,934.07	56,934.07		营业外收入
其他	38,799.43	38,799.43		营业外收入
税收返还	4,443,582.17	2,570,609.49	1,872,972.68	其他收益
合计	5,749,903.94	2,990,096.26	2,759,807.68	

3、本期无政府补助的退回

六、合并范围的变更

(一) 本期未发生非同一控制下企业合并。

(二) 本期未发生同一控制下企业合并。

(三) 本期未发生反向购买。

(四) 本期未发生处置子公司。

(五) 其他原因的合并范围变动

由于新设子公司导致新增合并单位 7 家，分别为：

杭州希宇企业管理有限公司、杭州荣宇企业管理有限公司、杭州星澄商务咨询有限公司、杭州星涌置业有限公司、杭州铭欣企业管理咨询有限公司、杭州安诺电子商务有限公司、杭州盈宇房地产开发有限公司。

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	杭州	房产开发	100.00		设立
黄山广宇	黄山	黄山	房产开发	90.00		设立
广宇咨询	杭州	杭州	物业出租	75.00		同一控制下企业合并
广宇创投	杭州	杭州	实业投资	100.00		设立
肇庆广宇	肇庆	肇庆	房产开发	80.00		设立
上东房产	杭州	杭州	房产开发	97.00		设立
护家护理	杭州	杭州	零售业	100.00		同一控制下企业合并
合创贸易	杭州	杭州	贸易	90.00	10.00	设立
杭州冬宇	杭州	杭州	房产开发	99.00		设立
广宇丁桥	杭州	杭州	房产开发	100.00		设立
杭州天城房产	杭州	杭州	房产开发	50.00		设立
广宇物业	杭州	杭州	物业管理	100.00		设立
肇庆物业	肇庆	肇庆	物业管理		100.00	设立
宇舟资产	杭州	杭州	投资	100.00		设立
汇宇投资	黄山	黄山	投资管理	100.00		设立
浙江鼎源	舟山	舟山	房产开发	51.00	49.00	设立
舟山鼎宇	舟山	舟山	房产开发	100.00		设立
新悦文化	杭州	杭州	文化创意		100.00	设立
万鼎房产	杭州	杭州	房产开发		50.10	设立
西城房产	黄山	黄山	房产开发	51.00		设立
舟宇房产	舟山	舟山	房产开发	58.00		设立
广宇小贷	杭州	杭州	小额贷款	60.00		非同一控制下企业合并
鼎融房产	杭州	杭州	房产开发	100.00		设立
新昌广新	新昌	新昌	房产开发	97.96		设立
广宇健康	杭州	杭州	服务、批发零售	100.00		设立
广赢资产	杭州	杭州	受托企业资产管理、投资咨询		100.00	设立
广宇安诺	杭州	杭州	受托企业资产管理、投资咨询	76.00		设立
禧宇投资	杭州	杭州	受托企业资产管理、投资咨询	100.00		设立

广宇集团股份有限公司
二〇二〇年度
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	
希宇投资	杭州	杭州	受托企业资产管理、投资咨询	94.50		设立
海纵投资	杭州	杭州	受托企业资产管理、投资咨询	100.00		设立
广园房产	天台	天台	房地产开发	47.00		设立
久熙进出口	杭州	杭州	批发、零售		51.00	设立
一石巨鑫	舟山	舟山	批发业	51.00		设立
融晟置业	杭州	杭州	房产开发	51.00		设立
康益德房产	杭州	杭州	房产开发	50.00		非同一控制下企业合并
益光房产	杭州	杭州	房产开发		100.00	非同一控制下企业合并
上海聿杰	上海	上海	商务服务业	50.00		非同一控制下企业合并
龙宇商业	舟山	舟山	商务服务业		100.00	非同一控制下企业合并
龙宇大酒店	舟山	舟山	住宿业		100.00	非同一控制下企业合并
居家改造	杭州	杭州	商务服务业		52.50	非同一控制下企业合并
星澄咨询	杭州	杭州	受托企业资产管理、投资咨询	40.00		设立
星涌置业	杭州	杭州	房产开发		100.00	设立
荣宇管理	杭州	杭州	受托企业资产管理、投资咨询	100.00		设立
铭欣咨询	杭州	杭州	受托企业资产管理、投资咨询	100.00		设立
葵会商务	杭州	杭州	受托企业资产管理、投资咨询		70.00	设立
绍兴广都	绍兴	绍兴	房地产开发		100.00	设立
杭州北宇	杭州	杭州	受托企业资产管理、投资咨询	90.00		设立
杭州西宇	杭州	杭州	房地产开发	100.00		设立
杭州夏宇	杭州	杭州	受托企业资产管理、投资咨询	48.50		设立
安诺商务	杭州	杭州	商务服务业		100.00	设立
杭州盈宇	杭州	杭州	房产开发	100.00		设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

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

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

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

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

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

2、重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东 持股比例	本期归属于少数股东的 损益	本期向少数股东 宣告分派的股利	期末少数股东 权益余额
肇庆广宇	20.00%	-2,304,019.13	2,000,000.00	30,569,172.84
杭州天城房产	50.00%	9,588,430.03	15,000,000.00	66,094,623.42
万鼎房产	49.90%	-9,521,167.99		42,692,523.16
西城房产	49.00%	-1,938,261.72	4,900,000.00	15,153,864.80
舟宇房产	42.00%	31,149,155.27	42,000,000.00	17,317,851.87
新昌广新	2.04%	3,378,732.32		2,851,192.34
广园房产	53.00%	29,310,659.83		44,687,481.98
上海聿杰	50.00%	-11,668,860.69		-16,034,414.23
康益德	50.00%	-18,714,876.12		-24,727,481.43

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						上年年末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
肇庆广宇	218,224,442.05	7,736,969.63	225,961,411.68	73,091,313.09	24,234.38	73,115,547.47	266,688,091.04	1,036,635.26	267,724,726.30	42,272,276.11	1,086,490.35	43,358,766.46
杭州天城房产	220,471,334.37	28,014,801.04	248,486,135.41	116,087,532.47	209,356.10	116,296,888.57	230,800,463.99	24,583,672.68	255,384,136.67	112,149,007.46	222,742.43	112,371,749.89
万鼎房产	214,687,733.82	56,898,975.48	271,586,709.30	185,987,624.20	42,926.47	186,030,550.67	278,924,396.40	49,249,372.83	328,173,769.23	173,498,172.86	38,940.76	173,537,113.62
西城房产	44,131,271.92	1,685,560.20	45,816,832.12	14,890,577.42		14,890,577.42	118,675,728.25	7,922,694.69	126,598,422.94	81,716,532.07		81,716,532.07
舟宇房产	215,972,304.47	40,261,533.98	256,233,838.45	215,000,857.80		215,000,857.80	323,729,240.44	32,517,097.49	356,246,337.93	269,178,012.68		269,178,012.68
新昌广新	309,866,529.01	11,955,201.66	321,821,730.67	171,841,833.75	10,215,566.62	182,057,400.37	1,596,166,945.91	26,200,525.25	1,622,367,471.16	1,555,135,220.56	13,092,053.81	1,568,227,274.37
广园房产	969,745,528.27	274,340.73	970,019,869.00	883,782,603.30	1,921,261.97	885,703,865.27	983,596,708.07	7,285,131.85	990,881,839.92	959,468,388.34	2,400,579.61	961,868,967.95
上海丰杰	2,113,473,829.91	19,664,599.07	2,133,138,428.98	1,794,640,462.23	370,566,795.20	2,165,207,257.43	1,670,036,580.54	49,062,213.63	1,719,098,794.17	1,306,339,798.02	421,490,103.23	1,727,829,901.25
康益德	2,110,989,864.76	143,784,168.77	2,254,774,033.53	2,295,617,858.51	8,611,137.88	2,304,228,996.39	2,261,046,867.87	30,728,316.16	2,291,775,184.03	1,782,439,607.80	521,360,786.86	2,303,800,394.66

子公司名称	本期金额				上期金额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
肇庆广宇	66,864,606.69	-11,520,095.64	-11,520,095.64	45,350,910.75	67,687,384.80	15,525,093.66	15,525,093.66	24,021,721.33
杭州天城房产	83,500,837.90	19,176,860.06	19,176,860.06	62,776,546.31	211,295,716.45	53,270,758.06	53,270,758.06	114,890,529.08
万鼎房产	7,700,000.00	-19,080,496.98	-19,080,496.98	6,221,286.77	8,657,142.81	-15,183,343.58	-15,183,343.58	-64,814,396.65
西城房产	8,407,978.89	-3,955,636.17	-3,955,636.17	-65,525,377.18	400,695,518.88	103,480,375.20	103,480,375.20	-73,535,519.74
舟宇房产	244,512,560.71	74,164,655.40	74,164,655.40	113,107,828.69	1,084,902,137.64	305,684,865.87	305,684,865.87	22,299,915.05
新昌广新	1,473,049,800.59	165,624,133.51	165,624,133.51	11,681,268.14		-18,066,980.57	-18,066,980.57	331,534,810.03
广园房产	302,349,058.04	55,303,131.76	55,303,131.76	226,273,864.25	529,753.26	-11,706,590.37	-11,706,590.37	180,699,337.27
上海丰杰		-23,337,721.37	-23,337,721.37	-24,995,205.78	5,010.00	-18,536,456.84	-18,536,456.84	166,929,457.28
康益德		-37,429,752.23	-37,429,752.23	31,723,392.48		-30,881,597.98	-30,881,597.98	868,773,177.80

4、 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

无

5、 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

无

(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

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

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

2、 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

	杭州冬宇	杭州夏宇
购买成本/处置对价		
—现金	500,000.00	450,000.00
—非现金资产的公允价值		
—.....		
购买成本/处置对价合计	500,000.00	450,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	486,037.11	449,988.31
差额	13,962.89	11.69
其中：调整资本公积	13,962.89	11.69
调整盈余公积		
调整未分配利润		

(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

合营企业或联营 企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或 联营企业投资的 会计处理方法	对本公司活动是否 具有战略性
				直接	间接		
杭州臻茂投资有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	16.00		权益法	否

2、 重要合营企业的主要财务信息

无。

3、 重要联营企业的主要财务信息

	杭州臻茂投资有限公司	
	期末余额/本期金额	上年年末余额/上期金额
流动资产	1,698,819,194.57	2,965,463,456.69
非流动资产	35,800,099.21	10,460,470.34
资产合计	1,734,619,293.78	2,975,923,927.03
流动负债	901,646,471.57	2,407,844,395.55
非流动负债		
负债合计	901,646,471.57	2,407,844,395.55
归属于母公司股东权益	832,972,822.21	568,079,531.48
按持股比例计算的净资产份额	130,588,324.70	93,312,673.16
调整事项		
—内部交易未实现利润		
对合营企业权益投资的账面价值	130,588,324.70	93,312,673.16
营业收入	1,786,005,427.11	
净利润	264,893,290.73	-8,878,883.36
综合收益总额	264,893,290.73	-8,878,883.36

4、 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

	期末余额/本期金额	上年年末余额/上期金额
合营企业和联营企业：		
投资账面价值合计	454,596,890.28	277,190,112.66
下列各项按持股比例计算的合计数		

	期末余额/本期金额	上年年末余额/上期金额
—净利润	-2,424,604.96	6,213,207.82
—其他综合收益		
—综合收益总额	-2,424,604.96	6,213,207.82

5、 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明
无。

6、 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（或本期 分享的净利润）	本期末累积未确认 的损失
麒麟门诊	3,616,884.48	2,065,499.61	5,682,384.09

7、 与合营企业投资相关的未确认承诺
无。

8、 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

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

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

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

八、与金融工具相关的风险

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

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

(一) 信用风险

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

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

(二) 流动性风险

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

本公司各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项目	期末余额				
	即时偿还	1 年以内	1-5 年	5 年以上	合计
短期借款		47,067,500.00			47,067,500.00
应付票据		416,743,634.56			416,743,634.56
应付账款		858,634,694.37			858,634,694.37
其他应付款		1,739,240,222.22			1,739,240,222.22
一年内到期的非流动负债		231,262,116.14			231,262,116.14
长期借款		2,720,648.07	1,898,650,000.00	513,920,000.00	2,415,290,648.07
合计		3,295,668,815.36	1,898,650,000.00	513,920,000.00	5,708,238,815.36

项目	上年年末余额				
	即时偿还	1 年以内	1-5 年	5 年以上	合计
短期借款		60,672,025.02			60,672,025.02
应付票据		218,437,916.13			218,437,916.13
应付账款		547,662,974.55			547,662,974.55
其他应付款		1,420,689,215.62			1,420,689,215.62
一年内到期的非流动负债		610,828,651.66			610,828,651.66
长期借款		287,958,055.66	1,016,000,000.00	564,000,000.00	1,867,958,055.66
合计		3,146,248,838.64	1,016,000,000.00	564,000,000.00	4,726,248,838.64

(三) 市场风险

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

1、 利率风险

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

本公司面临的利率风险主要来源于银行长期借款以及应付债券。公司目前的政策是固定利率借款占外部借款的 0%-20%。为维持该比例，本公司可能运用利率互换以实现预期的利率结构。尽管该政策不能使本公司完全避免支付的利率超出现行市场利率的风险，也不能完全消除与利息支付波动相关的现金流量风险，但是管理层认为该政策实现了这些风险之间的合理平衡。

于 2020 年 12 月 31 日，在其他变量保持不变的情况下，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 100 个基点，则本公司的净利润将减少或增加 26,467,872.00 元（2019 年 12 月 31 日：24,833,120.00 元）。管理层认为 100 个基点合理反映了下一年度利率可能发生变动的合理范围。

2、 汇率风险

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

本公司尽可能将外币收入与外币支出相匹配以降低汇率风险。此外，公司还可能签署远期外汇合约或货币互换合约以达到规避汇率风险的目的。于本期及上期，本公司未签署任何远期外汇合约或货币互换合约。

本公司面临的汇率风险主要来源于以美元计价的金融资产和金融负债，外币

金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示如下：

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

于 2020 年 12 月 31 日，在所有其他变量保持不变的情况下，如果人民币对美元升值或贬值 5%，则公司将增加或减少净利润 827,791.38 元（2019 年 12 月 31 日：725,143.23 元）。管理层认为 5%合理反映了下一年度人民币对美元可能发生变动的合理范围。

九、公允价值的披露

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

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

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定。

（一）以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
◆交易性金融资产			54,740,000.00	54,740,000.00
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			54,740,000.00	54,740,000.00
（1）债务工具投资			42,990,000.00	42,990,000.00
（2）权益工具投资			11,750,000.00	11,750,000.00
（4）其他				
2.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				
（1）债务工具投资				

项目	期末公允价值			
	第一层次公允 价值计量	第二层次公允 价值计量	第三层次公允 价值计量	合计
(2) 权益工具投资				
◆应收款项融资			10,417,143.60	10,417,143.60
◆其他债权投资				
◆其他权益工具投资				
◆其他非流动金融资产			60,826,114.32	60,826,114.32
1.以公允价值计量且其变动计入 当期损益的金融资产			60,826,114.32	60,826,114.32
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资			60,826,114.32	60,826,114.32
(3) 衍生金融资产				
(4) 其他				
2.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				
(1) 债务工具投资				
(2) 其他				
持续以公允价值计量的资产总额			125,983,257.92	125,983,257.92
◆交易性金融负债				
1.交易性金融负债				
(1) 发行的交易性债券				
(2) 衍生金融负债				
(3) 其他				
2.指定为以公允价值计量且其变 动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
◆持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
◆持有待售负债				
非持续以公允价值计量的负债总额				

十、 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、单玲玲直接和间接控制公司的股份比例为 32.45 %。

(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
杭州全景麒麟门诊部有限公司	联营
浙江广宇元上资产管理有限公司	合营
杭州广磊投资管理合伙企业（有限合伙）	联营
杭州广睿投资管理合伙企业（有限合伙）	联营
杭州广霖投资管理合伙企业（有限合伙）	联营
杭州广欣投资管理合伙企业（有限合伙）	联营
杭州广轶投资管理合伙企业（有限合伙）	联营
杭州万广置业有限公司	合营
舟山聚宇投资管理合伙企业（有限合伙）	联营
舟山众宇投资管理合伙企业（有限合伙）	联营
浙江佳汇建筑设计股份有限公司	联营
舟山共宇股权投资合伙企业（有限合伙）	联营
杭州贵宇投资管理有限公司	合营
杭州兆宇企业管理合伙企业（有限合伙）	联营
杭州旭宇企业管理合伙企业（有限合伙）	联营
杭州毓惠企业管理有限公司	合营
舟山鑫宇股权投资合伙企业（有限合伙）	联营

合营或联营企业名称	与本公司关系
杭州广淇企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	联营
杭州汇尚企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	联营
舟山鑫宇投资管理合伙企业（有限合伙）	联营
杭州舟宇企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	联营
长兴鑫宇企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	联营

(四) 其他关联方情况

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

(五) 关联交易情况

1、 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
浙江佳汇建筑设计股份有限公司	设计费、制图晒图费、工程监理费	4,942,472.65	943,396.23
浙江浙里金融信息服务有限公司	服务费		1,848,000.00

出售商品/提供劳务情况表

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

2、 本期无关联受托管理/承包及委托管理/出包情况。

3、 本期无关联租赁情况。

4、 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
广宇安诺	5,000,000.00	2020/3/18	2021/3/17	否
广宇安诺	10,000,000.00	2020/7/2	2021/7/1	否
鼎融房产	100,000,000.00	2020/8/18	2023/2/17	否
鼎融房产	150,000,000.00	2018/12/12	2020/12/11	是
杭州冬宇	600,000,000.00	2020/4/24	2023/4/24	否
绍兴广都	50,000,000.00	2020/5/15	2022/5/15	否
广园房产	200,000,000.00	2018/6/29	2020/12/20	是
久熙进出口	10,000,000.00	2020/11/23	2021/11/22	否
久熙进出口	10,000,000.00	2019/4/22	2020/4/21	是
龙宇商业	275,000,000.00	2019/3/5	2022/3/4	否
融晟置业	221,227,800.00	2019/9/7	2032/12/31	否
上东房产	230,000,000.00	2018/7/13	2021/6/24	否
星涌置业	324,000,000.00	2020/11/19	2023/11/18	否
一石巨鑫	50,000,000.00	2020/2/13	2021/1/13	否
一石巨鑫	50,000,000.00	2020/12/10	2021/12/10	否
一石巨鑫	58,000,000.00	2020/12/27	2021/10/26	否
一石巨鑫	200,000,000.00	2020/12/25	2021/12/24	否
一石巨鑫	50,000,000.00	2020/8/25	2021/8/24	否
一石巨鑫	42,000,000.00	2019/12/11	2020/12/10	是
一石巨鑫	100,000,000.00	2019/12/16	2020/12/15	是
一石巨鑫	58,000,000.00	2019/6/18	2020/6/17	是
益光房产	400,000,000.00	2019/6/14	2022/6/13	否
广宇咨询	380,000,000.00	2016/12/28	2026/12/28	否
广龙房产	75,000,000.00	2020/1/8	2022/12/6	否

本公司作为被担保方

根据公司 2019 年 12 月 27 日第五届董事会第一百十八次会议决议公告，同意公司为间接参股子公司绍兴广龙房地产开发有限公司提供 7,500 万元连带责任保证，广龙房产为公司提供反担保。

根据公司 2020 年 3 月 12 日第六届董事会第四次会议公告，同意公司为控股子公司广宇安诺实业有限公司向中国银行股份有限公司杭州市庆春支行申请一年期综合授信额度 500 万元人民币提供全额连带责任保证。广宇安诺的另

一股东杭州联鸣贸易有限公司按其持有广宇安诺 40%的股权比例，向公司提供反担保。

根据公司 2020 年 4 月 21 日第六届董事会第九次会议公告，同意公司为子公司杭州广宇久熙进出口有限公司向中国银行股份有限公司杭州市庆春支行申请借款 1,000 万元人民币提供全额连带责任保证。少数股东杭州雷娜科技有限公司和杭州联鸣贸易有限公司分别按其持有广宇久熙的股权比例 49%和 20.4%向公司提供反担保。

根据公司（2020）063 号公告，同意公司为控股子公司杭州广宇安诺实业有限公司向光大杭分取得的一年期综合授信 1,000 万元人民币提供全额连带责任保证。广宇安诺另一股东杭州联鸣贸易有限公司以其出资比例向公司提供同等条件的反担保。

根据公司（2020）086 号公告，同意公司为控股子公司一石巨鑫有限公司取得的光大银行股份有限公司杭州分行一年期最高综合授信额度 5,800 万元人民币提供全额连带责任保证。一石巨鑫另一股东浙江自贸区豪鑫股权投资合伙企业（有限合伙）向公司提供反担保。

根据公司（2020）093 号公告，同意公司为控股子公司杭州广宇久熙进出口有限公司取得的中国银行股份有限公司杭州市庆春支行一年期综合授信额度人民币 1,000 万元人民币提供全额连带责任保证。广宇久熙的少数股东杭州雷娜科技有限公司和杭州联鸣贸易有限公司分别按其持有广宇久熙的股权比例 49%和 20.4%向公司提供反担保。

根据公司（2020）094 号公告，同意公司为控股子公司一石巨鑫有限公司取得的工商银行杭州分行一年期最高综合授信额度 5,000 万元人民币提供全额连带责任保证。一石巨鑫另一股东浙江自贸区豪鑫股权投资合伙企业（有限合伙）向公司提供反担保。

根据公司（2020）098 号公告，同意公司为控股子公司一石巨鑫有限公司取得的北京银行杭州分行一年期最高综合授信额度 20,000 万元人民币提供全额连带责任保证。一石巨鑫另一股东浙江自贸区豪鑫股权投资合伙企业（有限合伙）向公司提供反担保。

5、 关联方资金拆借

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
拆出						
杭州广磊投资管理合伙企业（有限合伙）	往来款	3,000,000.00		3,000,000.00		不计息
杭州广淇企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	往来款		9,303,000.00	2,399,263.01	6,903,736.99	不计息
杭州广睿投资管理合伙企业（有限合伙）	往来款	1,281,000.00		1,281,000.00		不计息
杭州广欣投资管理合伙企业（有限合伙）	往来款		99,000,000.00	99,000,000.00		不计息
杭州广铁投资管理合伙企业（有限合伙）	往来款	5,460,000.00		5,460,000.00		不计息
杭州贵宇投资管理有限公司	往来款	262,581,010.00	181,058,990.00	443,640,000.00		不计息
杭州汇尚企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	往来款		10,000.00		10,000.00	不计息
杭州全景医学影像诊断有限公司	往来款		59,880.00	59,880.00		不计息
杭州万广置业有限公司	往来款	320,277,840.00	48,330,242.22	115,560,000.00	253,048,082.22	不计息
杭州旭宇企业管理合伙企业（有限合伙）	往来款		900,000.00	360,000.00	540,000.00	不计息
杭州毓惠企业管理有限公司	往来款		189,034,511.49		189,034,511.49	不计息
杭州兆宇企业管理合伙企业（有限合伙）	往来款		100,000.00	67,000.00	33,000.00	不计息
绍兴广龙房地产开发有限公司	往来款	159,020.40	255,023.22	159,020.40	255,023.22	不计息
浙江信宇房地产开发有限公司	往来款	71,158,987.13	21,257,426.70	46,946,929.98	45,469,483.85	不计息
舟山共宇股权投资合伙企业（有限合伙）	往来款	100,000.00		100,000.00		不计息
舟山聚宇投资管理合伙企业（有限合伙）	往来款	1,685,226.00	2,165,860.00	3,688,860.00	162,226.00	不计息
舟山鑫宇投资管理合伙企业（有限合伙）	往来款		5,654,000.00		5,654,000.00	不计息
舟山众宇投资管理合伙企业（有限合伙）	往来款		1,301,325.00	1,301,325.00		不计息

广宇集团股份有限公司
二〇二〇年度
财务报表附注

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
合计		665,703,083.53	558,430,258.63	723,023,278.39	501,110,063.77	
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
拆入						
杭州贵宇投资管理有限公司	往来款		222,368,990.00		222,368,990.00	不计息
杭州广磊投资管理合伙企业（有限合伙）	往来款	125,113.00	600,000.00		725,113.00	不计息
杭州广霖投资管理有限公司（有限合伙）	往来款		2,195,536.99	2,195,536.99		不计息
杭州广睿投资管理合伙企业（有限合伙）	往来款	14,040.00	450,000.00		464,040.00	不计息
杭州广欣投资管理合伙企业（有限合伙）	往来款	20,000.00	46,842.47		66,842.47	不计息
杭州广铁投资管理合伙企业（有限合伙）	往来款	447,780.33	455,060.33	428,220.33	474,620.33	不计息
杭州绿城望溪房地产开发有限公司	往来款	96,000,000.00	32,000,000.00		128,000,000.00	子公司宇舟资产截至 2019 年底累计向关联方杭州绿城望溪房地产开发有限公司拆入资金 9,600 万元。并于 2020 年 1 月 21 日向关联方绿城望溪房地产开发有限公司拆入资金 3,200 万元，截至 2020 年底合计拆入资金 12,800 万元。本期应付资金占用利息 5,100,133.34 元。
杭州全景麒麟门诊部有限公司	往来款		34,915.20	34,915.20		不计息
杭州兆宇企业管理合伙企业（有限合伙）	往来款		5,040,000.00	3,622,300.00	1,417,700.00	不计息
杭州舟宇企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	往来款		100,000.00		100,000.00	不计息
绍兴鉴湖高尔夫有限公司	往来款	17,288,277.62			17,288,277.62	不计息
绍兴康尔富房地产开发有限公司	往来款	29,460,190.00	15,000,000.00	23,300,000.00	21,160,190.00	不计息
长兴鑫宇企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	往来款		775,342.45		775,342.45	不计息

广宇集团股份有限公司
二〇二〇年度
财务报表附注

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
浙江广宇元上资产管理有限公司	往来款	13,750,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	13,750,000.00	不计息
舟山共宇股权投资合伙企业（有限合伙）	往来款		102,800.00	94,800.00	8,000.00	不计息
舟山聚宇投资管理合伙企业（有限合伙）	往来款	1,616,211.00	1,263,000.00	1,505,600.00	1,373,611.00	不计息
舟山鑫宇投资管理合伙企业（有限合伙）	往来款		2,400,000.00	2,400,000.00		不计息
舟山众宇投资管理合伙企业（有限合伙）	往来款	6,718,800.00	407,475.00	1,108,800.00	6,017,475.00	不计息
合计		165,440,411.95	61,870,972.44	35,690,172.52	191,621,211.87	

6、 本期无关联方资产转让、债务重组情况。

7、 关键管理人员薪酬

项目	本期金额	上期金额
关键管理人员薪酬	8,133,333.51	9,115,000.00

8、 其他关联交易：

(1) 根据公司第六届董事会第十一次会议公告，审议同意公司转让杭州夏宇房地产开发有限公司不超过3%的股权给公司跟投有限合伙杭州兆宇企业管理合伙企业（有限合伙）和舟山聚宇投资管理合伙企业（有限合伙），其中公司转让给杭州兆宇不超过夏宇房产的2.4%股权，公司转让给舟山聚宇不超过夏宇房产的0.6%股权。

(2) 根据公司第六届董事会第十三次会议公告，审议同意公司转让杭州冬宇房地产开发有限公司不超过1%的股权给公司跟投有限合伙杭州旭宇企业管理合伙企业（有限合伙）和舟山聚宇投资管理合伙企业（有限合伙），其中公司转让给杭州旭宇不超过冬宇房产的0.8%股权（即不超过注册资本金40万元），公司转让给舟山聚宇不超过冬宇房产的0.2%股权（即不超过注册资本金10万元）。

(3) 根据公司第六届董事会第八次会议公告，审议同意公司及子公司以自有及自筹资金为浙江信宇房地产开发有限公司提供不超过15,000万元财务资助，用于项目公司后续经营。信宇房产的其他股东按股权比例向其提供同等条件的财务资助。同意公司及子公司以自有及自筹资金为杭州全景医学影像诊断有限公司提供不超过2,000万元财务资助（即任一时点的财务资助余额不超过2,000万元，可滚动使用），用于后续经营，杭州全景的其他股东按股权比例向其提供同等条件的财务资助。

(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		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款					
	杭州广磊投资管理合伙企业（有限合伙）			3,000,000.00	255,000.00
	杭州广睿投资管理合伙企业（有限合伙）			1,281,000.00	384,300.00
	杭州广轶投资管理合伙企业（有限合伙）			5,460,000.00	497,000.00

广宇集团股份有限公司
二〇二〇年度
财务报表附注

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

2、 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
应付账款			
	浙江佳汇建筑设计股份有限公司	136,792.46	799,245.29
其他应付款			
	杭州贵宇投资管理有限公司	222,368,990.00	
	杭州广磊投资管理合伙企业（有限合伙）	725,113.00	125,113.00
	杭州广睿投资管理合伙企业（有限合伙）	464,040.00	14,040.00
	杭州广欣投资管理合伙企业（有限合伙）	66,842.47	20,000.00
	杭州广轶投资管理合伙企业（有限合伙）	474,620.33	447,780.33
	杭州绿城望溪房地产开发有限公司	133,100,133.34	100,542,288.20
	绍兴鉴湖高尔夫有限公司	17,288,277.62	17,288,277.62
	绍兴康尔富房地产开发有限公司	21,160,190.00	29,460,190.00
	浙江广宇元上资产管理有限公司	13,750,000.00	13,750,000.00
	浙江佳汇建筑设计股份有限公司	50,000.00	39,150.00
	舟山聚宇投资管理合伙企业（有限合伙）	1,373,611.00	1,616,211.00
	舟山众宇投资管理合伙企业（有限合伙）		6,718,800.00

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
	杭州兆宇企业管理合伙企业（有限合伙）	1,417,700.00	
	杭州舟宇企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	100,000.00	
	长兴鑫宇企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	775,342.45	
	舟山共宇股权投资合伙企业（有限合伙）	8,000.00	
	舟山众宇投资管理合伙企业（有限合伙）	6,017,475.00	
预收款项			
	王轶磊		60,000.00
	华欣		1,653,394.00
合同负债			
	王轶磊	55,045.87	
	华欣	1,516,875.23	

(七) 关联方承诺

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

十一、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

1、 资产负债表日存在的重要承诺

已签订的正在或准备履行的租赁合同及财务影响

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

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

(3) 公司 2017 年与杭州国金企业管理有限公司签订租赁协议，将杭州市下

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

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

2、 其他重大财务承诺

抵押事项

抵押/质押人	抵押/质押权人	交易描述	贷款金额	债务人	科目	说明
广宇集团	杭州商业银行江城支行	抵押	89,000,000.00	广宇集团	长期借款/一年内到期的非流动负债	公司以账面原值为 40,110,305.38 元, 累计折旧为 15,157,822.21 元的投资性房地产向杭州商业银行江城支行抵押。
广宇集团	上海浦东发展银行股份有限公司杭州文晖支行	抵押	116,000,000.00	广宇集团	长期借款/一年内到期的非流动负债	公司以账面原值为 20,601,757.72 元, 累计折旧为 8,645,404.35 元的投资性房地产、以账面原值为 16,098,084.64 元, 累计折旧为 6,794,215.50 元的固定资产向上海浦东发展银行股份有限公司杭州文晖支行抵押
舟山龙宇大酒店有限公司	浙商银行股份有限公司舟山分行	抵押	365,000,000.00	龙宇商业	长期借款/一年内到期的非流动负债	公司以权证编号为《浙(2018)普陀区不动产权第 0004377 号》, 原值为 150,955,949.22 元的土地使用权向浙商银行股份有限公司舟山分行提供抵押担保; 同时由广宇集团股份有限公司提供担保。
舟山龙宇商业投资有限公司	浙商银行股份有限公司舟山分行	抵押		龙宇商业	长期借款/一年内到期的非流动负债	公司以权证编号为《浙(2018)普陀区不动产权第 0004376 号》, 原值为 1,065,224,507.53 元的土地使用权向浙商银行股份有限公司舟山分行提供抵押担保; 同时由广宇集团股份有限公司提供担保。
上海丰杰企业管理有限公司	浙商银行股份有限公司舟山分行	质押		龙宇商业	长期借款/一年内到期的非流动负债	公司以其持有的舟山龙宇商业投资有限公司 100%的股权向浙商银行股份有限公司舟山分行提供质押担保; 同时由广宇集团股份有限公司提供担保。
一石巨鑫	中国光大银行股份有限公司杭州吴山支行	质押	100,000,000.00	一石巨鑫	应付票据	公司以面值为 100,000,000.00 元定期存单进行质押, 开具银行承兑汇票 100,000,000.00 元。

广宇集团股份有限公司
二〇二〇年度
财务报表附注

抵押/质押人	抵押/质押权人	交易描述	贷款金额	债务人	科目	说明
一石巨鑫	上海银行股份有限公司 杭州武林支行	质押	83,370,000.00	一石巨鑫	应付票据	公司以定期存单的形式为票据开立提供保证金，以33,370,000.00元定期存单进行质押。
绍兴广都	中国建设银行股份有限公司新昌支行	抵押	310,000,000.00	绍兴广都	长期借款/一年内到期的非流动负债	公司以浙（2020）新昌县不动产权第0000796号权证账面原值为425,002,895.00元的土地使用权向中国建设银行股份有限公司新昌支行抵押
广宇咨询	交通银行股份有限公司 杭州众安支行	抵押兼保证	320,000,000.00	广宇咨询	长期借款/一年内到期的非流动负债	公司以账面原值为110,185,894.24元，累计摊销为40,286,917.69元，净值为69,898,976.55的投资性房地产向交通银行股份有限公司杭州众安支行抵押
上东房产	杭州银行股份有限公司 江城支行	抵押兼保证	90,000,000.00	上东房产	长期借款/一年内到期的非流动负债	公司以权证编号为《浙（2018）杭州市不动产权第0035095号》账面原值为381,205,063.14元的土地使用权向杭州银行股份有限公司江城支行抵押，同时由广宇集团股份有限公司提供担保
广宇集团	交通银行杭州众安支行	抵押、质押 兼保证	299,920,000.00	融晟置业	长期借款	公司以权证编号为《浙（2018）杭州市不动产权第0333444号》，账面原值为400,286,434.88元的土地使用权向交通银行杭州众安支行抵押；同时由杭州中纬实业有限公司、广宇集团股份有限公司提供担保；广宇集团股份有限公司、杭州中纬实业有限公司以分别持有的杭州融晟置业有限公司的51%、49%股权向交通银行杭州众安支行质押。
融晟置业	交通银行杭州众安支行	抵押、质押 兼保证		融晟置业	长期借款	
广宇集团、上东房产	杭州银行江城支行	抵押兼保证 借款	50,000,000.00	杭州鼎融	长期借款	公司以广宇集团股份有限公司账面原值为25,944,446.66元的存货，以浙江上东房地产开发有限公司账面原值为102,602,566.7元的存货向浙商银行未来科技城支行抵押，同时由广宇集团股份有限公司提供担保。

广宇集团股份有限公司
二〇二〇年度
财务报表附注

抵押/质押人	抵押/质押权人	交易描述	贷款金额	债务人	科目	说明
浙江鼎源	杭州银行江城支行	抵押	100,000,000.00	杭州鼎融	长期借款	公司以浙江鼎源账面原值为 161,471,691.50 元的存货向杭州银行江城支行抵押
星涌	中国农业银行杭州之江支行	抵押兼保证借款	299,700,000.00	星涌	长期借款	公司以账面原值为 1,133,680,000.00 元的拟开发土地向中国农业银行杭州之江支行抵押
冬宇	上海浦东发展银行杭州文晖支行	抵押、保证	600,000,000.00	冬宇	长期借款	公司以浙（2020）杭州不动产权第 0053314 账面价值 1,213,180,000 的土地使用权为抵押，同时由广宇集团股份有限公司提供保证

保证金事项

提供单位	银行名称	交易描述	金额	科目	说明
肇庆星湖	中国建设银行股份有限公司肇庆市分行	商务卡保证金	250,000.00	其他货币资金	支付票据保证金 250,000.00 元
浙江广园	浙商银行股份有限公司台州天台支行	诉讼冻结资金	24,250,000.00	银行存款	冻结诉讼资金 24,250,000.00 元
黄山广宇	中国工商银行黄山城建支行	按揭保证金	15,461.71	其他货币资金	支付按揭保证金 15,461.71 元
黄山广宇	中国工商银行黄山城建支行	按揭保证金	9,520.37	其他货币资金	支付按揭保证金 9,520.37 元
黄山广宇	中国建设银行黄山分行营业部	按揭保证金	58,875.94	其他货币资金	支付按揭保证金 58,875.94 元
黄山广宇	徽商银行黄山分行营业部	按揭保证金	2,708,500.00	其他货币资金	支付按揭保证金 2,708,500.00 元
黄山广宇	中国建设银行黄山分行营业部	按揭保证金	106.42	其他货币资金	支付按揭保证金 106.42 元
黄山广宇	中国工商银行黄山城建支行	按揭保证金	6,497.91	其他货币资金	支付按揭保证金 6,497.91 元
黄山西城	中国建设银行黄山分行营业部	按揭保证金	3,282.44	其他货币资金	支付按揭保证金 3,282.44 元
一石巨鑫	中国光大银行股份有限公司杭州吴山支行	支付票据保证金	10,008,503.19	其他货币资金	支付票据保证金 10,008,503.19 元
一石巨鑫	中国工商银行股份有限公司杭州分行	支付票据保证金	9,725,000.00	其他货币资金	支付票据保证金 9,725,000.00 元
一石巨鑫	杭州联合农村商业银行股份有限公司骆家庄支行	支付票据保证金	12,493,237.78	其他货币资金	支付票据保证金 12,493,237.78 元
一石巨鑫	大地期货有限公司	支付期货保证金	177,904.50	其他货币资金	支付期货保证金 177,904.50 元
一石巨鑫	永安期货股份有限公司(杭州分公司)	支付期货保证金	138,841.00	其他货币资金	支付期货保证金 138,841.00 元
上东房地产	建设银行吴山支行	诉讼冻结资金	3,602,249.74	银行存款	诉讼冻结资金 3,602,249.74 元
广宇母公司	上海浦东发展银行杭州文晖支行	支付保函保证金	244,540.00	其他货币资金	支付保函保证金 244,540.00 元
新昌物业	支付宝	支付宝金额	311,335.70	其他货币资金	支付宝金额 311,335.70 元
		合计:	64,003,856.70		

(二) 或有事项

1、 资产负债表日存在的重要或有事项

公司及子公司按照房地产行业惯例为商品房承购人按揭贷款提供阶段性信用担保，截止 2020 年 12 月 31 日金额为 174,298.67 万元。子公司黄山西城另以 0.33 万元按揭保证金为部分桃源里商品房承购人提供担保。子公司黄山广宇以 279.90 万元按揭保证金为江南新城商品房承购人提供担保。

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

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

根据公司 2019 年 12 月 27 日第五届董事会第一百十八次会议决议公告，同意公司为合营企业子公司绍兴广龙房地产开发有限公司提供 7,500 万元连带责任保证，广龙房产为公司提供反担保。

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

十二、 资产负债表日后事项

(一) 利润分配情况

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

说明：根据 2021 年 4 月 23 日召开的第六届董事会第四十七次会议，决定以 2020 年 12 月 31 日公司总股本 774,144,175 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金 0.80 元（含税），共派发现金红利 61,931,534.00 元（含税）。

十三、其他重要事项

(一) 前期会计差错更正

1、 追溯重述法

本报告期末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

本报告期末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

十四、母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1、 应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	1,623,688.91	6,797,458.67
5 年以上	1,387,558.59	1,387,558.59
小计	3,011,247.50	8,185,017.26
减：坏账准备	1,468,743.04	1,727,431.52
合计	1,542,504.46	6,457,585.74

2、 应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	1,365,436.00	45.34	1,365,436.00	100.00		1,365,436.00	16.68	1,365,436.00	100.00	
按组合计提坏账准备	1,645,811.50	54.66	103,307.04	6.28	1,542,504.46	6,819,581.26	83.32	361,995.52	5.31	6,457,585.74
其中：账龄组合	1,645,811.50	54.66	103,307.04	6.28	1,542,504.46	6,819,581.26	83.32	361,995.52	5.31	6,457,585.74
合计	3,011,247.50	100.00	1,468,743.04		1,542,504.46	8,185,017.26	100.00	1,727,431.52		6,457,585.74

按单项计提坏账准备:

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

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	1,623,688.91	81,184.45	5.00
5 年以上	22,122.59	22,122.59	100.00
合计	1,645,811.50	103,307.04	

3、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	年初余额	本期变动金额			期末余额
			计提	收回或转回	转销或核销	
应收账款	1,727,431.52	1,727,431.52		258,688.48		1,468,743.04
合计	1,727,431.52	1,727,431.52		258,688.48		1,468,743.04

4、 本期无实际核销的应收账款情况。

5、 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例(%)	坏账准备
浙江广园房地产开发有限公司	1,623,688.91	53.93	81,184.45
黄山市金源小尾羊餐饮有限公司	1,365,436.00	45.34	1,365,436.00
程华	22,122.59	0.73	22,122.59
合计	3,011,247.50	100.00	1,468,743.04

6、 期末无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

7、 期末无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额。

(二) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
其他应收款项	2,678,304,275.29	2,569,287,750.58
合计	2,678,304,275.29	2,569,287,750.58

1、 其他应收款项

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	2,152,005,975.26	2,242,477,316.85
1 至 2 年	500,464,798.13	268,117,861.33
2 至 3 年	108,557,340.09	282,318,177.67
3 至 4 年	214,969,284.82	11,000.00
4 至 5 年	11,000.00	
5 年以上	120,120.91	120,120.91
小计	2,976,128,519.21	2,793,044,476.76
减：坏账准备	297,824,243.92	223,756,726.18
合计	2,678,304,275.29	2,569,287,750.58

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提 坏账准备										
按组合计提 坏账准备	2,976,128,519.21	100.00	297,824,243.92	10.01	2,678,304,275.29	2,793,044,476.76	100.00	223,756,726.18	8.01	2,569,287,750.58
合计	2,976,128,519.21	100.00	297,824,243.92		2,678,304,275.29	2,793,044,476.76	100.00	223,756,726.18		2,569,287,750.58

按组合计提坏账准备:

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	2,152,005,975.26	107,600,298.76	5.00
1 至 2 年	500,464,798.13	50,046,479.81	10.00
2 至 3 年	108,557,340.09	32,567,202.03	30.00
3 至 4 年	214,969,284.82	107,484,642.41	50.00
4 至 5 年	11,000.00	5,500.00	50.00
5 年以上	120,120.91	120,120.91	100.00
合计	2,976,128,519.21	297,824,243.92	

(3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期信用 损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用 损失(已发生信用减值)	
上年年末余额	223,756,726.18			223,756,726.18
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	74,067,517.74			74,067,517.74
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	297,824,243.92			297,824,243.92

其他应收款项账面余额变动如下：

账面余额	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期信用 损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用 损失(已发生信用减值)	
上年年末余额	2,793,044,476.76			2,793,044,476.76
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期新增	183,084,042.45			183,084,042.45
本期终止确认				
其他变动				
期末余额	2,976,128,519.21			2,976,128,519.21

(4) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
坏账准备	223,756,726.18	74,067,517.74			297,824,243.92
合计	223,756,726.18	74,067,517.74			297,824,243.92

(5) 本期无实际核销的其他应收款项情况。

(6) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
押金及保证金	450,166.40	39,500.00
备用金	85,000.32	55,970.13
往来款	2,970,649,892.28	2,788,006,946.42
物业维修基金与保修金	4,853,839.30	4,853,839.30
其他	89,620.91	88,220.91
小计	2,976,128,519.21	2,793,044,476.76
减：坏账准备	297,824,243.92	223,756,726.18
合计	2,678,304,275.29	2,569,287,750.58

(7) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末 余额合计数的比例(%)	坏账准备 期末余额
浙江上东房地产开 发有限公司	往来款	626,179,753.59	1年以内 255,139,998.49 元, 1-2 年 311,560,704.63 元, 2-3 年 59,479,050.47 元	21.04	61,756,785.52
杭州西宇房地产开 发有限公司	往来款	484,300,000.00	1 年以内	16.27	24,215,000.00
上海丰杰企业管理 有限公司	往来款	422,746,502.67	1 年以内 80,000,000.00 元, 1-2 年 150,000,000.00 元, 2-3 年 39,000,000.00 元, 3-4 年 153,746,502.67 元	14.20	76,823,950.80
杭州冬宇房地产开 发有限公司	往来款	238,335,000.00	1 年以内	8.01	11,916,750.00
杭州星澄商务咨询 有限公司	往来款	221,444,000.00	1 年以内	7.44	11,072,200.00
合计		1,993,005,256.26		66.96	185,784,686.32

(8) 无涉及政府补助的其他应收款项。

(9) 无因金融资产转移而终止确认的其他应收款项。

(10) 无转移其他应收款项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			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,518,714,369.70		1,518,714,369.70	1,269,232,369.70		1,269,232,369.70
对联营、合营企业 投资	395,301,508.21		395,301,508.21	189,189,571.04		189,189,571.04
合计	1,914,015,877.91		1,914,015,877.91	1,458,421,940.74		1,458,421,940.74

1、 对子公司投资

被投资单位	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提 减值准备	减值准备 期末余额
浙江广宇新城房地产开发有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
黄山广宇房地产开发有限公司	68,037,009.86		27,000,000.00	41,037,009.86		
杭州广宇建筑工程技术咨询有限公司	122,548,880.58			122,548,880.58		
肇庆星湖名郡房地产发展有限公司	80,000,000.00		40,000,000.00	40,000,000.00		
浙江上东房地产开发有限公司	92,600,000.00			92,600,000.00		
浙江合创贸易有限公司	45,000,000.00			45,000,000.00		
浙江广宇丁桥房地产开发有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
杭州天城房地产开发有限公司	15,000,000.00			15,000,000.00		
杭州广宇物业管理有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
浙江广宇创业投资管理有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
黄山汇宇投资管理有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
浙江鼎源房地产开发有限公司	25,500,000.00			25,500,000.00		
舟山鼎宇房地产开发有限公司	50,000,000.00		40,000,000.00	10,000,000.00		
浙江宇舟资产管理有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
杭州市上城区广宇小额贷款有限公司	51,364,479.26			51,364,479.26		
舟山舟宇房地产开发有限公司	17,400,000.00		11,600,000.00	5,800,000.00		
杭州鼎融房地产开发有限公司	150,000,000.00			150,000,000.00		
杭州广宇安诺实业有限公司	18,000,000.00			18,000,000.00		
杭州广宇健康管理有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00		
杭州禧宇投资管理有限公司	150,000.00			150,000.00		
黄山广宇西城房地产开发有限公司	10,200,000.00			10,200,000.00		
新昌县广新房地产开发有限公司	97,960,000.00		78,368,000.00	19,592,000.00		
浙江广园房地产开发有限公司	23,500,000.00			23,500,000.00		
杭州融晟置业有限公司	15,300,000.00			15,300,000.00		
一石巨鑫有限公司	28,662,000.00			28,662,000.00		
杭州康益德房地产开发有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
上海丰杰企业管理有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
杭州海纵投资管理有限公司	10,000.00			10,000.00		
杭州北宇房地产开发有限公司						
杭州西宇房地产开发有限公司		100,000,000.00		100,000,000.00		

广宇集团股份有限公司
二〇二〇年度
财务报表附注

被投资单位	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提 减值准备	减值准备 期末余额
杭州夏宇房地产开发有限公司		15,000,000.00	15,000,000.00			
杭州冬宇房地产开发有限公司		50,000,000.00	500,000.00	49,500,000.00		
杭州希宇企业管理有限公司		164,950,000.00		164,950,000.00		
杭州星澄商务咨询有限公司		132,000,000.00		132,000,000.00		
合计	1,269,232,369.70	461,950,000.00	212,468,000.00	1,518,714,369.70		

2、 对联营、合营企业投资

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减值 准备	其他		
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”）	14,867,681.68			-207,445.27						14,660,236.41	
杭州万广置业有限公司（以下简称“万广置业”）				9,239,583.13						9,239,583.13	
杭州贵宇投资管理有限公司（以下简称“贵宇投资” 注 1）	-1,784,889.17			-13,385,274.32		15,170,163.49				-	
杭州毓惠企业管理有限公司（以下简称“杭州毓惠”）		198,000,000.00		-476,819.77						197,523,180.23	
小计	13,082,792.51	198,000,000.00		-4,829,956.23		15,170,163.49				221,422,999.77	
2. 联营企业											
绍兴康尔富房地产开发有限公司（以下简称“康尔富房产”）	18,360,434.93			-668,589.91						17,691,845.02	
浙江信宇房地产开发有限公司（以下简称“信宇房产”）	49,868,820.18			-252,932.74		-				49,615,887.44	
绍兴鉴湖高尔夫有限公司（以下简称“鉴湖高尔夫”）				426,304.61						426,304.61	
杭州全景医学影像诊断有限公司（以下简称“全景医疗”）	25,217,759.36			-1,904,887.85						23,312,871.51	

广宇集团股份有限公司
二〇二〇年度
财务报表附注

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减值 准备	其他		
杭州全景麒麟门诊部有限公司（以下简称“麒麟门诊”）（注2）				-						-	
浙江股权服务集团有限公司（以下简称“股权服务集团”）	76,340,273.70			6,839,179.46			4,410,000.00			78,769,453.16	
浙江佳汇建筑设计股份有限公司（以下简称“佳汇设计”）（注3）	1,704,620.65			-						1,704,620.65	
杭州广科安德生物科技有限公司（以下简称“广科生物”）	4,614,869.71			-2,257,343.66						2,357,526.05	
小计	176,106,778.53			2,181,729.91			4,410,000.00			173,878,508.44	
合计	189,189,571.04	198,000,000.00		-2,648,226.32		15,170,163.49	4,410,000.00			395,301,508.21	

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

(四) 营业收入和营业成本

1、 营业收入和营业成本情况

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

营业收入明细:

项目	本期金额	上期金额
主营业务收入		
其中：房地产业务	31,274,373.04	41,287,018.09
物业租赁及其他	14,511,447.19	37,420,276.68
其他业务收入		
其中：咨询服务收入	28,499,298.22	20,008,183.70
合计	74,285,118.45	98,715,478.47

(五) 投资收益

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

十五、 补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	4,760,137.30	
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）	3,132,096.26	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
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		

项目	金额	说明
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益	3,558,222.55	
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		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	6,900,711.97	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益	2,232,350.64	
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	-2,891,172.17	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	17,692,346.55	
所得税影响额	-4,423,086.64	
少数股东权益影响额（税后）	-4,109,887.83	
合计	9,159,372.08	

(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	8.38	0.38	0.38
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	8.12	0.37	0.37

(三) 会计政策变更相关补充资料

本公司根据财会〔2017〕22号《关于修订印发《企业会计准则第14号——收入》的通知》变更了相关会计政策并对比较财务报表进行了追溯重述，重述后的上年年初、上年年末合并资产负债表如下：

项目	上年年初余额	上年年末余额	期末余额
流动资产：			
货币资金	1,375,636,541.43	1,500,263,369.55	1,420,619,920.64
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	不适用	48,030,000.00	54,740,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		不适用	不适用
衍生金融资产			
应收票据	315,000.00		
应收账款	41,003,896.37	56,228,890.58	33,644,178.83
应收款项融资	不适用	806,536.75	10,417,143.60
预付款项	119,195,948.80	194,025,051.50	625,203,761.65
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	641,360,214.71	813,102,006.70	639,594,024.86
买入返售金融资产			
存货	7,736,066,601.33	9,225,115,461.79	11,192,974,294.15
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	716,182,590.71	254,133,356.62	320,425,305.85
流动资产合计	10,629,760,793.35	12,091,704,673.49	14,297,618,629.58
非流动资产：			
发放贷款和垫款	58,410,000.00	23,760,000.00	65,179,250.00
债权投资	不适用	49,000,000.00	49,000,000.00
可供出售金融资产	42,000,000.00	不适用	不适用
其他债权投资	不适用		
持有至到期投资		不适用	不适用
长期应收款			

项目	上年年初余额	上年年末余额	期末余额
长期股权投资	317,837,384.70	327,058,932.84	585,185,214.98
其他权益工具投资	不适用		
其他非流动金融资产	不适用	42,000,000.00	60,826,114.32
投资性房地产	115,418,856.55	111,472,230.31	107,525,604.07
固定资产	19,079,621.44	18,343,062.62	16,052,096.36
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	9,273,831.45	7,279,703.46	6,679,956.89
开发支出			
商誉	1,393,453.98	1,396,607.14	1,396,607.14
长期待摊费用	6,451,379.56	4,104,200.27	1,651,878.64
递延所得税资产	162,773,363.79	241,599,661.41	271,220,245.33
其他非流动资产	194,686,959.28	158,290,705.57	189,957,583.98
非流动资产合计	927,324,850.75	984,305,103.62	1,354,674,551.71
资产总计	11,557,085,644.10	13,076,009,777.11	15,652,293,181.29
流动负债：			
短期借款	735,500,000.00	60,672,025.02	47,067,500.00
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债	不适用		
衍生金融负债		不适用	不适用
应付票据	14,359,576.45	218,437,916.13	416,743,634.56
应付账款	362,917,299.09	547,662,974.55	858,634,694.37
预收款项	2,595,909,596.01	3,897,096,128.79	11,076,476.28
合同负债			4,659,637,146.83
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	28,995,496.32	26,583,295.90	25,305,184.67
应交税费	334,638,377.19	586,696,085.08	599,783,600.37

项目	上年年初余额	上年年末余额	期末余额
其他应付款	1,712,220,406.64	1,420,689,215.62	1,717,982,795.52
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	578,996,915.94	610,828,651.66	231,262,116.14
其他流动负债			388,197,266.81
流动负债合计	6,363,537,667.64	7,368,666,292.75	8,955,690,415.55
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	1,608,150,000.00	1,867,958,055.66	2,415,290,648.07
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			15,170,163.49
递延收益	100,000.00	60,000.00	88,000.00
递延所得税负债	41,118,867.75	40,331,767.63	52,461,994.98
其他非流动负债			38,669,257.24
非流动负债合计	1,649,368,867.75	1,908,349,823.29	2,521,680,063.78
负债合计	8,012,906,535.39	9,277,016,116.04	11,477,370,479.33
所有者权益：			
股本	774,144,175.00	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	840,036,147.63	847,412,845.21	847,426,819.79
减：库存股			
其他综合收益		425,620.50	
专项储备			
盈余公积	200,311,627.96	220,862,085.89	241,658,206.90
一般风险准备			

广宇集团股份有限公司
二〇二〇年度
财务报表附注

项目	上年年初余额	上年年末余额	期末余额
未分配利润	1,413,917,470.77	1,564,673,333.30	1,776,676,901.71
归属于母公司所有者权益合计	3,228,409,421.36	3,407,518,059.90	3,639,906,103.40
少数股东权益	315,769,687.35	391,475,601.17	535,016,598.56
所有者权益合计	3,544,179,108.71	3,798,993,661.07	4,174,922,701.96
负债和所有者权益总计	11,557,085,644.10	13,076,009,777.11	15,652,293,181.29

广宇集团股份有限公司

(加盖公章)

二〇二一年四月二十三日