

证券代码：002133

证券简称：广宇集团

公告编号：(2022)015



广宇集团股份有限公司

2021 年年度报告

2022 年 04 月

第一节 重要提示、目录和释义

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

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

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述，不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应当对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。敬请投资者注意投资风险。

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业的披露要求

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

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

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 774,144,175 股为基数，

向全体股东每 10 股派发现金红利 0.50 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介和主要财务指标.....	7
第三节 管理层讨论与分析.....	11
第四节 公司治理.....	35
第五节 环境和社会责任.....	55
第六节 重要事项.....	57
第七节 股份变动及股东情况.....	72
第八节 优先股相关情况.....	77
第九节 债券相关情况.....	78
第十节 财务报告.....	79

备查文件目录

- （一）载有公司董事长、总会计师、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。
- （二）载有公司董事长签名的 2021 年年度报告文本。
- （三）载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- （四）报告期内公司在中国证监会指定网站上公开披露过的所有文件的正本及公告的原稿。

释义

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

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	广宇集团	股票代码	002133
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	广宇集团股份有限公司		
公司的中文简称	广宇集团		
公司的外文名称（如有）	Cosmos Group Co.,Ltd.		
公司的外文名称缩写（如有）	Cosmos		
公司的法定代表人	王轶磊		
注册地址	杭州市平海路 8 号		
注册地址的邮政编码	310006		
公司注册地址历史变更情况	无。		
办公地址	杭州市平海路 8 号		
办公地址的邮政编码	310006		
公司网址	www.cosmosgroup.com.cn		
电子信箱	gyjtdb@163.com		

二、联系人和联系方式

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

三、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的证券交易所网站	深圳证券交易所（ http://www.szse.cn ）
公司披露年度报告的媒体名称及网址	《证券时报》、巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）
公司年度报告备置地点	杭州市平海路 8 号公司董事会办公室

四、注册变更情况

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

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

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

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2021 年	2020 年	本年比上年增减	2019 年
营业收入（元）	7,363,672,620.81	5,233,546,724.32	40.70%	3,834,976,106.89
归属于上市公司股东的净利润（元）	326,261,045.44	294,731,223.42	10.70%	233,237,854.46
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	305,425,261.56	285,571,851.34	6.95%	228,455,052.33
经营活动产生的现金流量净额（元）	-554,564,588.59	-940,535,248.63	41.04%	973,113,980.35
基本每股收益（元/股）	0.42	0.38	10.53%	0.30
稀释每股收益（元/股）	0.42	0.38	10.53%	0.30
加权平均净资产收益率	8.66%	8.38%	0.28%	7.03%
	2021 年末	2020 年末	本年末比上年末增减	2019 年末
总资产（元）	19,776,536,244.39	15,652,293,181.29	26.35%	13,076,009,777.11
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,904,235,614.84	3,639,906,103.40	7.26%	3,407,518,059.90

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

是 否

扣除非经常损益前后的净利润孰低者为负值

是 否

七、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

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

适用 不适用

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

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	1,184,654,586.92	2,227,231,500.17	1,001,426,771.78	2,950,359,761.94
归属于上市公司股东的净利润	15,653,448.83	161,829,437.50	4,542,306.17	144,235,852.94
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	15,965,418.70	143,615,003.87	3,058,191.26	142,786,647.73
经营活动产生的现金流量净额	350,494,924.21	444,066,522.56	-121,713,811.80	-1,227,412,223.56

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

是 否

九、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2021 年金额	2020 年金额	2019 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	10,223,306.12	4,760,137.30	-1,281,427.65	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	2,278,576.56	3,132,096.26	2,799,807.68	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			437,077.18	

委托他人投资或管理资产的损益	5,865,231.01	3,558,222.55	8,120,090.35	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	18,483,376.63	6,900,711.97	-282,458.50	
对外委托贷款取得的损益	946,370.28	2,232,350.64		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-15,439,047.31	-2,891,172.17	1,042,355.02	
减：所得税影响额	3,520,427.11	4,423,086.64	2,701,686.02	
少数股东权益影响额（税后）	-1,998,397.70	4,109,887.83	3,350,955.93	
合计	20,835,783.88	9,159,372.08	4,782,802.13	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

适用 不适用

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

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所处的行业情况

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第3号——行业信息披露》中房地产业的披露要求

2021年房地产市场的关键字：“房住不炒、密集调控、冰火两重天、分化严重、以稳为主”。上半年房地产市场持续上一年的热度，供需两旺。中央继续强调“房住不炒”；地方落实“因城施策”，尤其是金融端的开发贷、按揭放款、预售资金监管等政策趋严执行。全国各省市发布房地产调控政策密集程度创历史之最，主要城市从“限购、限贷、限价、限售”等方面补充完善房地产调控政策。前三季度房贷“两集中”常态运行，融资环境持续收紧，融资总量达近五年最低点，资金向头部房企集中，企业发债成本分化严重，企业违约频现，已扩大到头部房企。四季度政策密集发声维稳，重塑行业信心。2021年房地产调控政策“快、狠、准”且政策之间的相互补充、相互影响形成合力，短期内房企压力倍增，但从长期看会加强房企的转型升级。结合我国“十四五规划”的战略方向，房企或许可以在租赁市场、物管服务、社区养老等多个细分领域寻求发展机会。

根据国家统计局数据显示：2021年，全国房地产开发投资147,602亿元，比上年增长4.4%，其中，住宅投资111,173亿元，比上年增长6.4%。全年房地产开发企业房屋施工面积97,5387万平方米，比上年增长5.2%，其中，住宅施工面积690,319万平方米，增长5.3%。房屋新开工面积198,895万平方米，下降11.4%。其中，住宅新开工面积146,379万平方米，下降10.9%。房屋竣工面积101,412万平方米，增长11.2%，其中，住宅竣工面积73,016万平方米，增长10.8%。商品房销售面积179,433万平方米，比上年增长1.9%，其中，住宅销售面积比上年增长1.1%，办公楼销售面积增长1.2%，商业营业用房销售面积下降2.6%。商品房销售额181,930亿元，增长4.8%，其中，住宅销售额比上年增长5.3%，办公楼销售额下降6.9%，商业营业用房销售额下降2.0%。房地产开发企业土地购置面积21,590万平方米，比上年下降15.5%；土地成交价款17756亿元，增长2.8%。

报告期内，公司总部所在地杭州市立足国家“房住不炒”的定位，在“稳地价、稳房价、稳预期”的目标下，继续执行“限购、限贷、限售”的房地产调控政策。杭州市十区（不含桐庐、建德、淳安）共成交经营性用地221宗，总出让面积903.9万方，总可建面积2,320.5万方。土地出让规模总成交量次于2013年的2,485.8万方，为历史次新高；总成交土地金额3,029.9亿元，创历史新高。涉宅地共成交140宗（含6宗租赁地），总出让面积708.2万方，总可建面积1,701.4万方，占总可建面积73.32%。其中，普通商品住宅用地134宗（不含租赁地），总出让面积688.4万方，总可建面积1,658.3万方，占总可建面积71.46%。成交套数来看，2021年全年，杭州市十区新建商品房（住宅及商业）成交208436套，同比上涨36%，成交量为近5年之最。

（以上数据来源浙江省人民政府网站、浙江统计局、国家统计局）。

二、报告期内公司从事的主要业务

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第3号——行业信息披露》中房地产业的披露要求

报告期内，公司实现营业收入73.64亿元，同比增长40.70%；实现归属于上市公司股东的净利润3.26亿元，同比增长10.70%。截止报告期末，公司资产总额197.77亿元，所有者权益总额47.39亿元，未触及“三道红线”。

公司持续聚焦长三角都市经济圈最具经济活力的城市杭州，兼顾向浙江省内和长三角经济发展有潜力的城市稳健扩张；坚持以开发面积不大功能全，总价不高品质高、功能多元化与智能化兼顾的健康住宅为

主导，全面推广“广宇健康家”的开发体系和健康服务体系。报告期内，公司实现销售合同签约面积27.79万平方米，签约金额62.55亿元，完成年度计划的78.2%（未能完成年度销售计划的主要原因系项目所在城市三季度开始的新一轮密集行业调控政策，部分城市大幅提高购房资格的门槛所致）；新开工面积36.64万平方米；竣工交付面积45.85万平方米；新增土地储备4块，储备规划可建建筑面积178.49万平方米；在建面积154.95万平方米，权益在建建筑面积105.29万平方米。

公司控股子公司一石巨鑫有限公司（以下简称“一石巨鑫”）主营生物能源、饲料原料、氯碱化工、石油化工等大宗商品流通贸易。报告期内，一石巨鑫继续坚持“稳健经营，稳步发展”的经营理念，深耕产业链终端客户，整合上下游资源的同时，还进一步完善营销网络，持续优化业务结构，提升服务质量，净利润较上年同期增长112.17%。

公司控股子公司杭州广宇安诺实业集团股份有限公司（以下简称“广宇安诺”）是一家集成化养老服务供应商，为满足老年人各种养老需求，特别是居家养老的需求，努力打造“无边界”养老院。报告期内，广宇安诺在适老化改造服务销售、养老辅具零售、智库培训服务及医康养服务领域取得了一定的成绩，业务规模持续扩大，养老领域实现的营收规模已达去年同期的三倍左右，“广宇安诺”的品牌影响力和美誉度持续提升，管理流程及团队建设日趋完善，已成为浙江省养老领域知名的头部企业之一：全年实现了浙江省6市及杭州市7区共计5,000户家庭的适老化改造服务；整合了杭州市内三家“广宇安诺长者生活馆”共计3,000方经营面积，为个人家庭、养老机构及民政残联等政府部门提供全方位的养老咨询、适老化改造服务和养老辅具销售；通过与浙大管院和松下中国社联合成立的浙江大学管理学院老龄化与养老产业研究中心，持续收集浙江省及国内外行业数据、进行政策解读、产业分析和课题研究，努力为养老行业顶层设计做好理论支持。

新增土地储备项目

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积(m ²)	计容建筑面积(m ²)	土地取得方式	权益比例	土地总价款(万元)	权益对价(万元)
绍兴镜湖新区梅山东3号地块(锦玥府)	绍兴市镜湖新区	住宅(设配套公建)	39,259.00	78,518.00	合作取得	50.00%	120,400	60,200
余政储出【2021】8号(塘颂府)	杭州市余杭区	住宅(设配套公建)	42,887.00	47,176.00	招拍挂	100.00%	91,764	91,764
新昌县2021年经2号地块(锦上云山府)	绍兴市新昌县	住宅、商服混合用地	68,822.20	123,879.96	招拍挂	100.00%	118,450	118,450
杭钱塘储出[2021]14号地块(锦上云澜府)	杭州市钱塘区	住宅	38,879.00	97,197.50	招拍挂	100.00%	124,722	124,722

累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积(万m ²)	总建筑面积(万m ²)	剩余可开发建筑面积(万m ²)
杭州东港空间	1.46	6.64	3.44

杭州广宇中心	0.33	2.20	2.20
杭州中纬项目	0.82	4.41	4.41
新昌锦源府	6.21	16.55	16.55
杭州万广汇	5.44	27.41	21.42
新昌锦洲府	6.56	19.86	19.86
杭州锦上文澜	2.81	10.20	10.20
杭州青漫里	2.43	9.79	9.79
黄山江南锦园	6.70	13.76	13.76
杭州锦云里	4.55	13.67	13.67
绍兴锦玥府	3.93	11.38	11.38
杭州塘颂府	4.29	8.64	8.64
新昌锦上云山府	6.88	19.63	19.63
杭州锦上云澜府	3.89	14.35	14.35
总计	56.3	178.49	169.3

主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	土地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额(万元)	累计投资总金额(万元)
浙江杭州	尚堂久里	杭州市余杭区	住宅	50.00%	2018年11月14日	竣工	53,288.20	133,220.50	188,851.41	188,851.41	214,416.02	211,526.64
浙江杭州	东港空间	杭州市上城区	酒店式公寓	100.00%	2018年03月07日	在建	14,644.00	44,632.00	31,987.10	31,987.10	115,000	110,073.1
浙江杭州	广宇中心	杭州市上城区	商业	100.00%	2018年11月16日	在建	3,345.00	14,718.00	-	-	46,000	42,304.05
浙江杭州	锦云里	杭州市富阳区	住宅	100.00%	2020年12月17日	在建	45,474.00	81,853.20	-	-	175,000	121,358.81
浙江杭州	锦上文澜	杭州市钱塘新区	住宅	100.00%	2020年04月03日	在建	28,058.00	72,950.80	-	-	181,937	151,438.09

浙江杭州	青漫里	杭州市萧山区	住宅	40.00%	2020年11月06日	在建	24,350.00	68,180.00	-	-	172,350	134,602.53
浙江绍兴	锦源府	绍兴市新昌县	住宅	50.00%	2019年11月13日	在建	62,121.80	124,243.60	-	-	120,000	100,510.46
浙江舟山	澜湾府邸/宝龙天地	舟山市普陀区	住宅/酒店式公寓	50.00%	2018年10月30日	竣工	101,866.10	173,931.18	237,691.43	237,691.43	246,436	213,004.78
浙江绍兴	锦洲府	绍兴市新昌县	住宅	50.00%	2020年03月27日	在建	65,649.10	144,428.02	-	-	102,000	83,779.94
浙江绍兴	锦玥府	绍兴市镜湖新区	住宅	50.00%	2021年07月23日	在建	39,259.00	78,518.00	-	-	178,307	130,996.98
浙江绍兴	锦上云山府	绍兴市新昌县	住宅	100.00%	2021年09月09日	在建	68,822.20	123,879.96	-	-	183,837	137,075.64
浙江杭州	塘颂府	杭州市余杭区	住宅	100.00%	2021年12月13日	在建	42,887.00	47,176.00	-	-	150,764	100,824.93
安徽黄山	江南锦园	黄山市中心城区	住宅	49.50%	2020年12月15日	在建	67,032.23	91,281.26	-	-	150,000	91,163.04

主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积 (m ²)	累计预售 (销售) 面积 (m ²)	本期预售 (销售) 面积 (m ²)	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	本期结算金额 (万元)
浙江杭州	东港空间	杭州市上城区	酒店式公寓	100.00%	44,632.00	24,744.32	31,819.02	12,423.14	40,398.02	20792.39	20792.39	60,406.3
浙江杭州	锦上文澜	杭州市钱塘新	住宅	100.00%	72,950.80	53,185.36	62,411.33	52,567.59	161,489.81	0.00	0.00	0

地区	项目名称	所在区域	业态	持股比例	账面价值	公允价值	公允价值	公允价值	公允价值	公允价值	公允价值	公允价值
浙江杭州	锦云里	杭州市富阳区	住宅	100.00%	81,853.20	72,279.30	26,505.83	26,505.83	62,231.66	0.00	0.00	0
浙江杭州	青漫里	杭州市萧山区	住宅	40.00%	68,180.00	62,634.11	60,586.82	60,586.82	167,868.68	0.00	0.00	0
浙江绍兴	锦洲府	绍兴市新昌县	住宅	50.00%	144,428.02	68,075.85	138,214.70	67,567.35	73,689	0.00	0.00	0
浙江舟山	澜湾府邸/宝龙天地	舟山市普陀区	住宅/酒店式公寓	50.00%	173,931.18	53,162.23	57,634.87	8,031.29	17,494.54	40123.55	40123.55	67,908.16
浙江绍兴	锦上云山府	绍兴市新昌县	住宅	100.00%	123,879.96	31,055.81	7,802.35	7,802.35	16,708.16	0.00	0.00	0
安徽黄山	江南锦园	黄山市中心城区	住宅	49.50%	91,281.26	110,875.41	12,601.15	12,601.15	20,007	0.00	0.00	0

主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m ²)	累计已出租面积 (m ²)	平均出租率
平海公寓商业街	杭州市上城区	商业	100.00%	2,691.27	2,691.27	100.00%
河滨公寓商业广场	杭州市下城区	商业	100.00%	13,609.31	13,609.31	100.00%
新东方大厦商业广场	杭州市上城区	商业	70.00%	27,227.29	27,227.29	100.00%
西城年华下沉式广场	杭州市西湖区	商业	100.00%	3,793.80	3,793.80	100.00%
鼎悦府文化创意街区	杭州市余杭区	商业	100.00%	6,870.39	5,783.22	84.18%
上东商铺	杭州市江干区	商业	100.00%	3,374.15	1,888.95	55.98%
锦绣桃源商铺	杭州市拱墅区	商业	100.00%	4,173.29	1,963.60	47.05%
锦润公寓商铺	杭州市江干区	商业	100.00%	1,877.04	1,466.64	78.14%
杭州市区其他商铺	杭州市上城区	商业	100.00%	94.30	94.30	100.00%

土地一级开发情况

 适用 不适用

融资途径

单位：万元

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/平均融资成本	期限结构			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	369,020.62	2.20%-7.20%	68,915.47	132,675.15	101,800.00	65,630.00

票据	37,546.22		37,546.22			
合计	406,566.84		106,461.69	132,675.15	101,800.00	65,630.00

发展战略和未来一年经营计划

公司房地产业务，在不断适应行业政策调整的过程中，努力实现从“城市建设开发商”向“城市资产运营服务商”的角色转变。秉承“求实诚信、开拓创新”的企业宗旨，公司将继续聚焦杭州、浙江、长三角核心都市经济圈、核心区域发展，通过扁平化高绩效的运营团队，做精产品创新，做细空间立体化，做品质、做服务，继续积极推进“优居、乐活、颐养、睦邻”的“广宇健康家”理念深入实施。2022年公司将坚持稳健、有序增长的理念，做到“不拿贵地、不融贵钱”，保持投销的良性循环，实现规模化下的高质量发展，计划实现58亿元的销售金额。

一石巨鑫将继续坚持“稳健经营、稳步发展”的思路，不投机、不冒险、稳扎稳打，扎根市场，聚焦主营业务，优化管理手段，在夯实既有优势业务的基础上，不断开拓产业客户，完善营销网络，优化业务结构，提升服务质量，坚持“贸融结合、贸工结合、期现结合”，开拓创新，努力成为细分领域具有差异化核心竞争力的供应链集成服务商。

第七次全国人口普查关键数据显示，我国60岁及以上人口为2.64亿人，占18.7%（其中，65岁以上人口为1.91亿人，占13.5%），预计2025年将突破3亿人，我国正快速进入老龄化社会，对养老服务的需求持续增加。广宇安诺作为集成化养老服务供应商，将持续提升适老化改造过程中的客户体验满意度；持续提升适老化改造的市场竞争能力，提升零售端适老化改造的市场份额占比；持续提升适老化改造的专业能力和综合实力，将局部空间的适老化改造拓展到全屋适老化改造；力争2022年在杭州市中心城区建成旗下第一家具有康养医联体为特色的“康养联合体”项目，培育自营团队，通过互联网及物联网技术，将康养软硬件嵌入社区，通过社区照护普及居家养老的理念和服务，与“广宇健康家”理念充分融合并互为补充；积极打造“线下实体门店与线上平台”结合的全渠道运营模式，在实现养老辅具零售的同时，打造多样化的养老消费及服务场景，努力为老年人全周期养老提供商品及服务。

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用 不适用

按照房地产经营惯例，公司及控股子公司为客户按揭贷款提供阶段性保证。截至2021年12月31日，本公司及控股子公司为购买公司房产的客户提供的阶段性保证的余额为156,660.88万元。子公司黄山广宇房地产开发有限公司另以合计279.92万元按揭保证金为江南新城部分商品房承购人提供阶段性保证。

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

董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

适用 不适用

单位：元

项目名称	投资主体类别	投资金额	投资金额占比	占项目资金峰值比例	累计收益	退出情况	实际投资金额与收益分配金额的匹配性
杭州公园里	跟投合伙企业	1,200,000.00	13.33%	0.12%	600,000.00	未结算	一致
舟山锦澜府邸	跟投合伙企业	1,600,000.00	14.81%	0.44%	829,629.63	未结算	一致
黄山桃源里	跟投合伙企业	748,000.00	22.67%	0.68%	528,904.00	未结算	一致
新昌锦江府	跟投合伙企业	4,292,500.00	35.04%	0.71%	714,832.65	未结算	一致

天台溪谷	跟投合伙企业	11,310,000.00	75.40%	2.26%	1,269,434.40	未结算	一致
杭州万广汇	跟投合伙企业	9,375,000.00	78.13%	2.34%	0.00	未结算	一致
杭州东港空间	跟投合伙企业	7,025,000.00	31.22%	0.94%	0.00	未结算	一致
新昌锦源府	跟投合伙企业	4,640,000.00	25.78%	0.77%	0.00	未结算	一致
新昌锦洲府	跟投合伙企业	2,477,500.00	36.70%	0.55%	0.00	未结算	一致
杭州锦上文澜	跟投合伙企业	3,360,000.00	28.00%	0.28%	0.00	未结算	一致

三、核心竞争力分析

一、较强的风险和财务成本控制能力

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

二、市场定位鲜明、社会知名度、品牌美誉度高

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

三、广宇“健康家”产品体系

品牌创立三十余载，上市至今已十数年，领导行业的丰富筑家经验让广宇意识到，健康才是家庭最珍贵的财富。在不惜精力与成本的用心打造下，广宇优居、乐活、颐养、睦邻的“健康家”计划已全面深入展开。公司以业主需求为出发点，构筑优居生活氛围；以健康场景造物，连接生活感情；全景医学护家护理，养生保健伴身旁；康养软硬件嵌入社区，普及日间照护养老社区建设，为最大量的工薪族长者提供高品质的养老服务。坚守筑家根本，从科学规划、绿色生活、人性关怀等角度全方位提升业主生活品质，营造和谐共处的邻里关系。

四、经验丰富不断创新的管理团队

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

五、企业文化

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

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

四、主营业务分析

1、概述

参见“管理层讨论与分析”中的“二、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

	2021 年		2020 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	7,363,672,620.81	100%	5,233,546,724.32	100%	40.70%
分行业					
房地产	3,577,493,540.12	48.58%	2,382,234,533.96	45.52%	50.17%
贸易	3,665,575,342.37	49.78%	2,754,829,695.65	52.64%	33.06%
其他	120,603,738.32	1.64%	96,482,494.71	1.84%	25.00%
分产品					
房地产	3,577,493,540.12	48.58%	2,382,234,533.96	45.52%	50.17%
贸易	3,665,575,342.37	49.78%	2,754,829,695.65	52.64%	33.06%
其他	120,603,738.32	1.64%	96,482,494.71	1.84%	25.00%
分地区					
浙江省内	7,252,238,159.22	98.49%	5,062,838,767.10	96.74%	43.24%
浙江省外	111,434,461.59	1.51%	170,707,957.22	3.26%	-34.72%
分销售模式					
自主营销	7,363,672,620.81	100.00%	5,233,546,724.32	100.00%	40.70%

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

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产	3,577,493,540.12	2,967,189,562.77	17.06%	50.17%	73.77%	-11.26%
贸易	3,665,575,342.37	3,590,161,922.52	2.06%	33.06%	33.39%	-0.24%
其他	120,603,738.32	100,149,188.09	16.96%	25.00%	155.76%	-42.46%

分产品						
房地产	3,577,493,540.12	2,967,189,562.77	17.06%	50.17%	73.77%	-11.26%
贸易	3,665,575,342.37	3,590,161,922.52	2.06%	33.06%	33.39%	-0.24%
其他	120,603,738.32	100,149,188.09	16.96%	25.00%	155.76%	-42.46%
分地区						
浙江省内	7,252,238,159.22	6,592,750,401.29	9.09%	43.24%	51.63%	-5.03%
浙江省外	111,434,461.59	64,750,272.09	41.89%	-34.72%	-28.23%	-5.26%
分销售模式						
自主营销	7,363,672,620.81	6,657,500,673.38	9.59%	40.70%	50.01%	-5.61%

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

适用 不适用

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

行业分类	项目	单位	2021 年	2020 年	同比增减
房地产业	销售量	万平方米	27.79	31.65	-12.20%
	销售额	亿元	62.55	52.58	18.96%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用 不适用

(4) 公司已签订的重大销售合同、重大采购合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

(5) 营业成本构成

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2021 年		2020 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产		2,967,189,562.77	44.57%	1,707,556,589.05	38.47%	73.77%
贸易		3,590,161,922.52	53.93%	2,691,438,025.00	60.64%	33.39%
其他		100,149,188.09	1.50%	39,156,855.59	0.88%	155.76%
合计		6,657,500,673.38	100.00%	4,438,151,469.64	100.00%	50.01%

说明

- 1、房地产类成本上升73.77%主要系本年结转的地产项目增加所致；
- 2、贸易类成本上升33.39%主要系贸易业务规模扩张所致；

3、其他类成本上升155.76%主要系业务规模扩张所致。

4、合计成本上升50.01%主要系业务规模扩张及结转成本增加所致。

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

是 否

由于非同一控制下企业合并新增合并单位3家，为浙江安诺康养服务有限公司、杭州毓祝企业管理有限公司、绍兴新樾置业有限公司。

由于新设子公司导致新增合并单位10家，分别为：杭州广宇安诺养老服务有限公司、宁波安诺养老产业发展有限公司、杭州广锦房地产开发有限公司、杭州广郡房地产开发有限公司、杭州广荟房地产开发有限公司、绍兴广玥房地产开发有限公司、杭州芮宇企业管理有限公司、宁波广宇物业服务有限公司、杭州锦宇房地产开发有限公司、杭州广科置业有限公司。

由于吸收合并注销子公司1家，为浙江广宇丁桥房地产开发有限公司。

由于注销减少子公司1家，为浙江新悦文化创意有限公司。

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	1,192,447,816.69
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	16.19%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	第一名	490,265,591.36	6.66%
2	第二名	215,559,829.14	2.93%
3	第三名	182,845,044.32	2.48%
4	第四名	154,178,396.09	2.09%
5	第五名	149,598,955.78	2.03%
合计	--	1,192,447,816.69	16.19%

主要客户其他情况说明

适用 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	1,979,430,978.29
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	29.73%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额	0.00%

比例	
----	--

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	第一名	779,054,468.59	11.70%
2	第二名	621,664,620.07	9.34%
3	第三名	207,154,560.60	3.11%
4	第四名	198,336,026.55	2.98%
5	第五名	173,221,302.48	2.60%
合计	--	1,979,430,978.29	29.73%

主要供应商其他情况说明

 适用 不适用

3、费用

单位：元

	2021 年	2020 年	同比增减
销售费用	107,455,627.10	93,133,250.45	15.38%
管理费用	156,628,910.26	135,870,304.25	15.28%
财务费用	37,096,614.30	47,168,928.23	-21.35%

4、研发投入

 适用 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2021 年	2020 年	同比增减
经营活动现金流入小计	13,608,124,173.73	12,995,865,590.84	4.71%
经营活动现金流出小计	14,162,688,762.32	13,936,400,839.47	1.62%
经营活动产生的现金流量净额	-554,564,588.59	-940,535,248.63	41.04%
投资活动现金流入小计	1,515,889,393.16	1,714,999,673.04	-11.61%
投资活动现金流出小计	1,639,089,277.23	1,717,661,811.20	-4.57%
投资活动产生的现金流量净额	-123,199,884.07	-2,662,138.16	-4527.85%
筹资活动现金流入小计	5,729,398,712.62	2,704,872,824.41	111.82%
筹资活动现金流出小计	4,297,087,634.89	1,903,477,504.32	125.75%

筹资活动产生的现金流量净额	1,432,311,077.73	801,395,320.09	78.73%
现金及现金等价物净增加额	754,146,160.16	-143,562,504.35	625.31%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

√ 适用 □ 不适用

本年经营活动现金流出增加，导致经营活动产生的现金流量净额变动较大；

本年投资活动现金流出减少，导致投资活动产生的现金流量净额变动较大；

本年筹资活动现金流入增加，导致筹资活动产生的现金流量净额变动较大。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

√ 适用 □ 不适用

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

五、非主营业务分析

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	233,510,528.91	52.46%	权益法核算的长期股权投资收益和理财收益为主	理财收益不可持续
公允价值变动损益	-24,294,889.04	-5.46%	交易性金融资产和其他非流动金融资产公允价值变动	否
资产减值	-22,169,902.80	-4.98%	各类资产减值准备	是
营业外收入	1,706,608.02	0.38%	政府补助和违约金收入	否
营业外支出	17,145,655.33	3.85%	对外捐赠与违约金支出	否
信用减值损失	-41,591,279.03	-9.34%	应收款项坏账变动。	是

六、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2021 年末		2021 年初		比重增减
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例	
货币资金	2,090,403,997.85	10.57%	1,420,619,920.64	9.08%	1.49%
应收账款	62,750,262.42	0.32%	33,644,178.83	0.21%	0.11%
存货	14,330,285,203.47	72.46%	11,192,974,294.15	71.51%	0.95%
投资性房地产	103,578,977.83	0.52%	107,525,604.07	0.69%	-0.17%
长期股权投资	739,720,424.14	3.74%	585,185,214.98	3.74%	0.00%

固定资产	26,060,145.06	0.13%	16,052,096.36	0.10%	0.03%
短期借款	40,917,210.00	0.21%	47,067,500.00	0.30%	-0.09%
合同负债	6,404,715,536.41	32.39%	4,659,637,146.83	29.77%	2.62%
长期借款	3,001,051,468.04	15.17%	2,415,290,648.07	15.43%	-0.26%

境外资产占比较高

适用 不适用

2、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
1.交易性金融资产(不含衍生金融资产)	54,740,000.00	-1,263,060.00	0.00	0.00	70,850,000.00	108,768,081.43	0.00	15,558,858.57
3.其他债权投资	10,417,143.60	0.00	0.00	0.00	587,060,709.14	595,357,562.78	0.00	2,120,289.96
4.其他权益工具投资	60,826,114.32	-12,531,829.04	0.00	0.00	0.00	0.00	-10,500,000.00	37,794,285.28
金融资产小计	125,983,257.92	-13,794,889.04	0.00	0.00	657,910,709.14	704,125,644.21	-10,500,000.00	55,473,433.81
上述合计	125,983,257.92	-13,794,889.04	0.00	0.00	657,910,709.14	704,125,644.21	-10,500,000.00	55,473,433.81
金融负债	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

其他变动的内容

其他变动为其他权益工具投资取得分红。

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

3、截至报告期末的资产权利受限情况

单位：元

项目	期末账面价值	期初账面价值	受限原因
货币资金	113,011,773.75	197,373,856.70	保证金、诉讼冻结
存货	6,652,293,093.26	5,059,553,554.63	借款抵押
固定资产	8,921,571.82	9,303,869.14	借款抵押

投资性房地产	102,886,572.49	106,807,813.09	借款抵押
合计	6,877,113,011.32	5,373,039,093.56	

七、投资状况分析

1、总体情况

√ 适用 □ 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
359,483,300.00	19,950,500.00	1701.88%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	持股比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	预计收益	本期投资盈亏	是否涉诉	披露日期（如有）	披露索引（如有）
杭州毓祝企业管理有限公司及其子公司	企业管理	收购	300,050,000.00	50.00%	自有资金	杭州中北花园房地产开发有限公司	长期	无	已完成	暂无	-4,344,214.69	否	2021年04月16日	《广宇集团股份有限公司对外投资暨财务资助公告》（2021-019）披露于2021年4月16日《证券时报》和巨潮资讯网。
浙江安诺康养服务有限公司	工程建设	收购	58,523,300.00	100.00%	自有资金	无	长期	无	已完成	暂无	78,559.34	否	2021年03月10日	《广宇集团股份有限公司关

100% 股权														于控股子公司收购股权的公告》 (2021-005) 披露于2021年3月10日《证券时报》和巨潮资讯网。
杭州广 荟房地 产开发 有限公 司	房地 产开 发	其他	910000	100.00 %	自有资 金	无	长期	无	已完成	暂无	-5,347, 527.14	否	2021年 11月18 日	《广宇集团股份有限公 司受 让子 公司 股 权 的 公 告 》 (2021-073) 披露于2021年11月18日《证 券时 报》 和 巨 潮 资 讯 网。
合计	--	--	359,48 3,300.0 0	--	--	--	--	--	--	0.00	-9,613, 182.49	--	--	--

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

4、金融资产投资

(1) 证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

(2) 衍生品投资情况

适用 不适用

单位：万元

衍生品投资操作方名称	关联关系	是否关联交易	衍生品投资类型	衍生品投资初始投资金额	起始日期	终止日期	期初投资金额	报告期内购入金额	报告期内售出金额	计提减值准备金额(如有)	期末投资金额	期末投资金额占公司报告期末净资产比例	报告期实际损益金额
大地期货	无	否	期货套期保值	0	2021年01月01日	2021年12月31日	0	49,572.28	48,860.09		0	0.00%	-715.1
永安期货	无	否	期货套期保值	0	2021年01月01日	2021年12月31日	0	148,699.96	149,532.26		0	0.00%	813.6
工商银行	无	否	远期结售汇	0	2021年03月08日	2021年05月28日		1,578.74	0		0	0.00%	0
工商银行	无	否	远期结售汇	0	2021年03月19日	2021年06月11日		1,574.88	0		0	0.00%	0
工商银行	无	否	远期结售汇	0	2021年03月03日	2021年05月28日		978.32	0		0	0.00%	0
中行	无	否	远期结售汇及外汇期权	0	2021年05月26日	2021年06月25日			129.34			0.00%	
中行	无	否	远期结售汇及外汇期权	0	2021年07月30日	2021年08月30日			195.3			0.00%	
中行	无	否	远期结	0	2021年	2021年			130.36			0.00%	

			售汇及 外汇期 权		08月18 日	08月18 日							
中行	无	否	远期结 售汇及 外汇期 权		2021年 09月03 日	2021年 09月03 日			195				0.00%
中行	无	否	远期结 售汇及 外汇期 权		2021年 09月22 日	2021年 09月22 日			182.27				0.00%
中行	无	否	远期结 售汇及 外汇期 权		2021年 10月11 日	2021年 10月11 日			142.9				0.00%
中行	无	否	远期结 售汇及 外汇期 权		2021年 10月22 日	2021年 10月25 日			128.71				0.00%
中行	无	否	远期结 售汇及 外汇期 权		2021年 10月22 日	2021年 11月22 日			321.8				0.00%
中行	无	否	远期结 售汇及 外汇期 权		2021年 10月29 日	2021年 11月10 日			128.49				0.00%
中行	无	否	远期结 售汇及 外汇期 权		2021年 11月11 日	2021年 11月12 日			96.76				0.00%
宁波银 行	无	否	远期结 售汇及 外汇期 权		2021年 08月09 日	2022年 06月13 日					134		0.03%
宁波银 行	无	否	远期结 售汇及 外汇期 权		2021年 08月11 日	2022年 06月14 日					134.36		0.03%
宁波银 行	无	否	远期结 售汇及		2021年 09月13	2022年 09月13					133.19		0.03%

			外汇期权		日	日							
宁波银行	无	否	远期结售汇及外汇期权		2021年 09月27 日	2022年 09月27 日					202.65	0.05%	
宁波银行	无	否	远期结售汇及外汇期权		2021年 10月22 日	2022年 10月21 日					134	0.03%	
宁波银行	无	否	远期结售汇及外汇期权		2021年 11月18 日	2022年 11月18 日					166.25	0.04%	
宁波银行	无	否	远期结售汇及外汇期权		2021年 11月19 日	2022年 08月23 日					332.5	0.09%	
宁波银行	无	否	远期结售汇及外汇期权		2021年 11月19 日	2022年 07月25 日					332.5	0.09%	
宁波银行	无	否	远期结售汇及外汇期权		2021年 12月24 日	2022年 12月23 日					72.87	0.02%	
宁波银行	无	否	远期结售汇及外汇期权		2021年 12月10 日	2022年 12月09 日					265.44	0.07%	
宁波银行	无	否	远期结售汇及外汇期权		2021年 12月10 日	2022年 12月24 日					651.35	0.17%	
宁波银行	无	否	远期结售汇及外汇期权		2021年 12月02 日	2022年 12月02 日					361.8	0.09%	
宁波银行	无	否	远期结售汇及外汇期		2021年 11月19 日	2022年 01月24 日					160.08	0.04%	

			权										
合计	0	--	--	0	202,404.18	200,043.28	0	3,080.99	0.78%	98.5			
衍生品投资资金来源	自有资金。												
涉诉情况（如适用）	不适用												
衍生品投资审批董事会公告披露日期（如有）	2020 年 12 月 16 日												
衍生品投资审批股东会公告披露日期（如有）	无。												
报告期衍生品持仓的风险分析及控制措施说明（包括但不限于市场风险、流动性风险、信用风险、操作风险、法律风险等）	报告期内，公司子公司一石巨鑫有限公司和杭州广宇久熙进出口有限公司（以下简称“子公司”）严格按照相关法律法规、《公司章程》、公司《商品期货套期保值业务内部控制制度》、《远期结售汇及外汇期权交易内部控制制度》和子公司《商品期货套期保值业务管理办法》等相关内部控制制度的规定开展商品期货套期保值业务和远期结售汇业务。以实际正常生产经营基础，做好风险控制。												
已投资衍生品报告期内市场价格或产品公允价值变动的情况，对衍生品公允价值的分析应披露具体使用的方法及相关假设与参数的设定	公司套期保值业务所选择的交易所和交易品种市场透明度大，成交活跃，流动性较强，期货价格和现货价格相关性较好，成交价格和结算价能充分反映衍生品的公允价值。根据财政部《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 24 号-套期保值》、《企业会计准则第 37 号-金融工具列报》及其指南、解释的相关规定，将本公司套期分为公允价值套期和现金流量套期，本公司在套期开始时，记录套期工具与被套期项目之间的关系，以及风险管理目标和进行不同套期交易的策略；在套期开始及之后，本公司会持续地对套期有效性进行评价，对满足规定条件的套期，本公司采用套期会计方法进行处理。												
报告期公司衍生品的会计政策及会计核算具体原则与上一报告期相比是否发生重大变化的说明	无重大变化。												
独立董事对公司衍生品投资及风险控制情况的专项意见	公司独立董事对公司子公司开展商品期货套期保值业务发表以下独立意见：经审查：报告期内，公司开展衍生品投资业务的审批程序符合相关法律法规和《公司章程》的规定；公司子公司一石巨鑫有限公司和杭州广宇久熙进出口有限公司（以下简称“子公司”）在公司董事会授权范围内，分别开展了远期结售汇及商品期货套期保值业务；子公司根据经营需要使用自有资金进行的衍生品投资，均以其实际正常生产经营为基础，严格遵守了公司及子公司相关的内部控制制度，科学合理地降低了子公司的经营风险，有效提高了其抵御市场风险的能力；我们对此没有异议。												

5、募集资金使用情况

√ 适用 □ 不适用

(1) 募集资金总体使用情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

募集年份	募集方式	募集资金总额	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
2014	非公开发行	78,459.39	534.23	79,271.1	0	0	0.00%	404.66	永久补充流动资金	0
合计	--	78,459.39	534.23	79,271.1	0	0	0.00%	404.66	--	0
募集资金总体使用情况说明										
<p>经中国证券监督管理委员会证监许可[2014]851 号文核准，公司于 2014 年 10 月 27 日由主承销商（保荐机构）招商证券股份有限公司采用非公开发行方式发行人民币普通股（A 股）股票 175,824,175 股。每股发行价为人民币 4.55 元，共募集资金人民币 799,999,996.25 元，扣除承销费和保荐费人民币 11,999,999.92 元后的募集资金为人民币 787,999,996.33 元，已由招商证券股份有限公司于 2014 年 10 月 27 日汇入公司开立在上海浦东发展银行杭州分行文晖支行账号为 95140155000000733 的人民币账户内 787,999,996.33 元；减除前期预付招商证券股份有限公司承销及保荐费 1,000,000.00 元及其他发行费用人民币 2,406,075.58 元，计募集资金净额为人民币 784,593,920.75 元。</p> <p>上述募集资金在 2014 年已使用 25,872,832.83 元，置换预先已投入募集资金项目的自筹资金 228,367,546.94 元，在 2015 年已使用 205,921,513.31 元，在 2016 年已使用 191,530,157.21 元，在 2017 年已使用 117,043,487.20 元，在 2018 年已使用 4,592,639.78 元，在 2019 年已使用 14,040,687.83 元，2020 年度未使用募集资金，2021 年度使用金额 5,342,257.50 元，剩余募集资金 4,046,569.10 元永久补充流动资金。截至 2021 年末，募集资金专项账户已全部销户。</p>										

(2) 募集资金承诺项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目										
舟山·临城 LKa-3-25b 地块项目	否	55,000	53,459.39	534.23	54,210.45	101.40%	2017 年 01 月 01 日	529.35	否	否
杭州·鼎悦府项目	否	25,000	25,000	0	25,060.65	100.24%	2015 年 01 月 01 日	-136	否	否
承诺投资项目小计	--	80,000	78,459.39	534.23	79,271.1	--	--	393.35	--	--
超募资金投向										
无										
合计	--	80,000	78,459.39	534.23	79,271.1	--	--	393.35	--	--
未达到计划进度或预计收益的情况和原因	舟山·临城 LKa-3-25b 地块少量尚未交房，由于所处区块房价涨幅未达预期，从目前结转情况看未能实现预计效益；杭州·鼎悦府项目少量尚未交房，由于所处区块房价涨幅未达预期，从目前结转情况									

(分具体项目)	看暂未能实现预计效益。
项目可行性发生重大变化的情况说明	不适用。
超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用
募集资金投资项目先期投入及置换情况	不适用
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	不适用
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	适用 截至 2021 年 12 月 31 日，由于投资项目已经完成项目建设，仅有少量未交房，未使用的募集资金 404.66 万元用于补充流动资金。
尚未使用的募集资金用途及去向	募投项目结项，剩余募集资金 4,046,569.10 元永久补充流动资金。
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	无。

(3) 募集资金变更项目情况

适用 不适用

公司报告期不存在募集资金变更项目情况。

八、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

交易对方	被出售股权	出售日	交易价格(万元)	本期初起至出售日该股权为上市公司贡献的净利润(万元)	出售对公司的影响	股权出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例	股权出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关联关系	所涉及的股权是否已全部过户	是否按计划如期实施,如未按计划实施,应当说明原因及公司已采取的措施	披露日期	披露索引
杭州星卓企业管理合伙企业(有限合伙)	杭州广荟房地产开发有限公司	2021年06月15日	91	-52.39	子公司正常开展经营所需。	-0.16%	1元/股 注册资本金	否	非关联关系	是	如期实施	2021年06月10日	《广宇集团股份有限公司关于子公司股权转让的公告》(2021-046号)披露于2021年6月10日《证券时报》和巨潮资讯网。

九、主要控股参股公司分析

√ 适用 □ 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10% 以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
浙江上东房地产开发有限公司	子公司	房地产	100,000,000.00	991,144,251.76	64,707,931.84	615,262,763.58	57,613,015.94	69,230,817.23
舟山龙宇商业投资有限	子公司	房地产	300,000,000.00	1,685,376,811.08	311,582,305.55	700,246,830.50	99,171,079.08	63,396,857.41

公司								
浙江广园房地产开发有限公司	子公司	房地产	50,000,000.00	312,614,442.42	122,094,728.91	977,469,812.06	115,265,337.20	85,778,725.18
杭州万广置业有限公司	参股公司	房地产	100,000,000.00	2,160,511,890.28	314,329,510.16	1,207,944,506.30	392,296,556.91	294,207,587.01

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
浙江安诺康养服务有限公司	收购	目前无重大影响。
杭州广宇安诺养老服务有限公司	设立	目前无重大影响。
宁波安诺养老产业发展有限公司	设立	目前无重大影响。
杭州广锦房地产开发有限公司	设立	目前无重大影响。
杭州广郡房地产开发有限公司	设立	目前无重大影响。
杭州广荟房地产开发有限公司	设立	目前无重大影响。
绍兴广玥房地产开发有限公司	设立	房产项目公司，预计将来会对公司业绩产生一定影响。
杭州毓祝企业管理有限公司	收购	目前无重大影响。
杭州芮宇企业管理有限公司	设立	目前无重大影响。
绍兴新樾置业有限公司	收购	房产项目公司，预计将来会对公司业绩产生一定影响。
宁波广宇物业服务有限公司	设立	目前无重大影响。
杭州锦宇房地产开发有限公司	设立	房产项目公司，预计将来会对公司业绩产生一定影响。
浙江广宇丁桥房地产开发有限公司	吸收合并	无重大影响。
浙江新悦文化创意有限公司	注销	无重大影响。
杭州广科置业有限公司	设立	目前无重大影响。

主要控股参股公司情况说明

十、公司控制的结构化主体情况

□ 适用 √ 不适用

十一、公司未来发展的展望

参见“管理层讨论与分析”中的“二、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动

√ 适用 □ 不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2021 年 05 月 18 日	杭州市平海路 8 号	实地调研	机构	兴业证券浙江分公司	未提供书面资料	详见公司于 2021 年 5 月 18 日在巨潮资讯网披露的投资者关系活动记录表。

第四节 公司治理

一、公司治理的基本状况

报告期内，公司严格遵守《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》等有关法律法规的要求，运营规范、独立性强、信息披露及时、透明，公司治理的实际情况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

（1）关于股东与股东大会

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

（2）关于控股股东与上市公司

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

（3）关于董事与董事会

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

（4）关于监事和监事会

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

（5）关于绩效评价与激励约束机制

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

（6）关于与相关利益者

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

（7）关于信息披露和透明度

公司严格按照《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》、《上市公司信息披露管理办法》、公司《信息披露管理制度》和公司《投资者关系管理办法》等相关法规、制度的规定和要求，认真履行信息披露义务。公司指定董事会秘书负责信息披露工作、接待投资者的来访和咨询，建立投资者专线电话、电子邮箱，设立专门机构并配备了相应的人员，真实、准确、完整、及时地披露信息。并指定《证券时报》、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）为公司信息披露媒体，还通过深圳证券交易所互动易平台和接待来访等方式加强与投资者的沟通与交流，确保公司所有股东能够以平等的机会获知公司重要信息。同

时，公司进一步加强了与监管机构的经常性联系和主动沟通，积极向监管机构报告和报备公司相关事项，确保公司信息披露更加规范。

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

是 否

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

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

1、业务独立情况

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

2、人员独立情况

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

3、资产独立情况

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

4、机构独立情况

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

5、财务独立情况

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

三、同业竞争情况

适用 不适用

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
2021 年第一次临时	临时股东大会	32.42%	2021 年 03 月 29 日	2021 年 03 月 30 日	《广宇集团股份有限公司关于 2021 年第一次临时股东大会决议公告》

股东大会						(2021-013) 披露于 2021 年 3 月 30 日的《证券时报》和巨潮资讯网
2021 年第二次临时股东大会	临时股东大会	37.31%	2021 年 04 月 19 日	2021 年 04 月 20 日		《广宇集团股份有限公司关于 2021 年第二次临时股东大会决议公告》(2021-020) 披露于 2021 年 4 月 20 日的《证券时报》和巨潮资讯网
2020 年年度股东大会	年度股东大会	37.34%	2021 年 05 月 18 日	2021 年 05 月 19 日		《广宇集团股份有限公司关于 2020 年年度股东大会决议公告》(2021-040) 披露于 2021 年 5 月 19 日的《证券时报》和巨潮资讯网
2021 年第三次临时股东大会	临时股东大会	36.16%	2021 年 06 月 16 日	2021 年 06 月 17 日		《广宇集团股份有限公司关于 2021 年第三次临时股东大会决议公告》(2021-051) 披露于 2021 年 6 月 17 日的《证券时报》和巨潮资讯网
2021 年第四次临时股东大会	临时股东大会	34.37%	2021 年 06 月 25 日	2021 年 06 月 26 日		《广宇集团股份有限公司关于 2021 年第四次临时股东大会决议公告》(2021-052) 披露于 2021 年 6 月 26 日的《证券时报》和巨潮资讯网
2021 年第五次临时股东大会	临时股东大会	33.99%	2021 年 12 月 30 日	2021 年 12 月 31 日		《广宇集团股份有限公司关于 2021 年第五次临时股东大会决议公告》(2021-086) 披露于 2021 年 12 月 31 日的《证券时报》和巨潮资讯网

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

五、董事、监事和高级管理人员情况

1、基本情况

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股份数量(股)	其他增减变动(股)	期末持股数(股)
王铁磊	董事长	现任	男	39	2013 年 09 月 05 日	2023 年 01 月 06 日	2,443,920	0	0	0	2,443,920
江利雄	董事、总裁	现任	男	54	2010 年 09 月 08 日	2023 年 01 月 06 日	624,227	0	0	0	624,227
胡巍华	董事	现任	女	50	2007 年 10 月 11 日	2023 年 01 月 06 日	2,630,486	0	0	0	2,630,486

					日	日					
邵少敏	董事、副总裁	现任	男	57	2007年 10月11 日	2023年 01月06 日					
华欣	董事、董 事会秘书	现任	女	43	2007年 10月11 日	2023年 01月06 日					
徐晓	董事	现任	男	53	2013年 09月05 日	2023年 01月06 日					
何美云	独立董事	现任	女	59	2016年 10月18 日	2023年 01月06 日					
张淼洪	独立董事	现任	男	72	2016年 10月18 日	2023年 01月06 日					
刘南	独立董事	离任	男	65	2020年 01月07 日	2021年 06月16 日					
贾生华	独立董事	现任	男	60	2021年 06月16 日	2023年 01月06 日					
黎洁	监事会主 席	现任	女	44	2010年 09月08 日	2023年 01月06 日					
白琳	监事	现任	男	38	2017年 09月20 日	2023年 01月06 日					
马量	监事	任免	男	47	2020年 03月27 日	2021年 05月18 日					
胡健	监事	现任	男	35	2021年 05月18 日	2023年 01月06 日					
廖巍华	副总裁	现任	男	46	2010年 09月08 日	2023年 01月06 日					
陈连勇	副总裁、 总会计师	现任	男	46	2007年 10月11 日	2023年 01月06 日					

马量	副总裁	现任	男	47	2021年 05月18 日	2023年 01月06 日					
合计	--	--	--	--	--	--	5,698,633	0	0	0	5,698,633

报告期是否存在任期内董事、监事离任和高级管理人员解聘的情况

是 否

报告期内，独立董事刘南因个人原因辞去独立董事职务以及董事会下设专门委员会的相关职务。监事马量，因公司对其工作安排，辞去监事职务。

公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
马量	监事	任免	2021年05月18日	任免，不再担任公司监事。聘任为公司副总裁。
胡健	监事	被选举	2021年05月18日	被选举。
刘南	独立董事	离任	2021年06月16日	离任，不再担任公司独立董事。
贾生华	独立董事	被选举	2021年06月16日	被选举。

2、任职情况

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

（1）董事

王轶磊先生，硕士，高级经济师。2004年进入公司工作，曾任总裁秘书、证券部经理、董事会秘书、副总裁、常务副总裁、总裁、副董事长。现任公司董事长，公司控股股东杭州平海投资有限公司执行董事兼总经理、杭州澜华投资管理有限公司执行董事兼总经理。

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

胡巍华女士，工商管理硕士、经济师。现任公司党委书记、董事。

邵少敏先生，经济学博士、注册会计师、高级会计师、浙江大学金融专业兼职导师、杭州市仲裁委仲裁员。曾任中国证监会浙江监管局（原杭州特派办）上市公司处处长、稽查处处长、浙商证券有限公司（原金信证券）党委书记、副董事长、总裁和浙江上三高速公路有限公司副总经理。现任公司董事、副总裁。兼任江苏硕世生物科技有限公司独立董事、浙江中国轻纺城集团股份有限公司独立董事（2021年3月卸任）。

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

徐晓先生，本科。2011年进入公司工作，现任公司董事。

何美云女士，硕士、EMBA，高级经济师，杭州仲裁委员会仲裁员。顾家家居股份有限公司独立董事、浙江沪杭甬高速公路股份有限公司独立监事。现任公司独立董事。

张淼洪先生，高级会计师。杭州电魂网络科技股份有限公司独立董事（2021年7月卸任）、数源科技股份有限公司独立董事（2021年1月卸任）。现任公司独立董事。

贾生华先生，管理学博士，教授，博士生导师。现任浙江大学房地产研究中心主任，中国房地产业协会和中国房地产研究会专家委员会成员，世界华人不动产学会常务理事，浙江省房地产业协会房地产研究分会主任，浙江省高级经济师协会建筑与房地产专业委员会主任。兼任绿城中国控股有限公司独立非执行董事，南都物业服务集团股份有限公司独立董事，德信服务集团有限公司独立非执行董事。

(2) 监事

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

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

胡健先生，工学学士，工程师。2010年进入广宇集团股份有限公司工作，现任公司监事、地产事业二部副总经理。

(3) 高级管理人员

江利雄先生，总裁，简历见前述董事介绍。

邵少敏先生，副总裁，简历见前述董事介绍。

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

陈连勇先生，管理学学士，正高级会计师、注册会计师、注册税务师。现任公司副总裁、总会计师，兼任浙江严牌过滤技术股份有限公司独立董事、浙江华正新材料股份有限公司独立董事、杭州平治信息技术股份有限公司独立董事、道明光学股份有限公司独立董事、宁波能之光新材料科技股份有限公司独立董事。

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

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
王轶磊	杭州平海投资有限公司	执行董事兼总经理	2018年07月27日		否
王轶磊	杭州澜华投资管理有限公司	执行董事兼总经理	2013年09月09日		否
在股东单位任职情况的说明	王轶磊先生，任公司控股股东杭州平海投资有限公司执行董事兼总经理、杭州澜华投资管理有限公司执行董事兼总经理。				

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
王轶磊	杭州贵宇投资管理有限公司	董事、总经理	2017年03月20日	2021年12月30日	否
王轶磊	绍兴广龙房地产开发有限公司	执行董事、总经理	2019年05月13日		否
王轶磊	浙江股权服务集团有限公司	董事	2017年11月08日		否
江利雄	杭州贵宇投资管理有限公司	董事	2019年06月18日		否
江利雄	江意海（杭州）企业管理咨询有限公司	执行董事、总经理	2021年05月20日		否
邵少敏	浙江中国轻纺城集团股份有限公司	独立董事	2015年03月17日	2021年03月15日	是
邵少敏	江苏硕世生物科技股份有限公司	独立董事	2017年08月01日		是
何美云	顾家家居股份有限公司	独立董事	2017年12月01日		是

何美云	浙江沪杭甬高速公路股份有限公司	独立监事	2017年06月01日		是
张淼洪	杭州电魂网络科技股份有限公司	独立董事	2015年10月01日	2021年07月16日	是
张淼洪	数源科技股份有限公司	独立董事	2014年06月30日	2021年01月26日	是
贾生华	南都物业服务集团股份有限公司	独立董事	2018年12月19日		是
贾生华	德信服务集团有限公司	独立非执行董事	2021年06月21日		是
贾生华	绿城中国控股有限公司	独立非执行董事	2006年03月25日		是
贾生华	浙江大学	教授	1995年02月28日		是
陈连勇	浙江严牌过滤技术股份有限公司	独立董事	2017年04月01日		是
陈连勇	浙江华正新材料股份有限公司	独立董事	2017年04月19日		是
陈连勇	杭州平治信息技术股份有限公司	独立董事	2019年02月01日		是
陈连勇	道明光学股份有限公司	独立董事	2020年07月01日		是
陈连勇	宁波能之光新材料科技股份有限公司	独立董事	2020年08月03日		是
陈连勇	绍兴鉴湖高尔夫有限公司	监事	2019年05月07日		否
廖巍华	浙江佳汇建筑设计股份有限公司	副董事长、董事	2014年12月01日		否
廖巍华	杭州万广置业有限公司	董事长	2017年06月09日		否
廖巍华	黄山景扬置业有限公司	董事	2020年10月23日		否
廖巍华	杭州祥瑞汽车产业园开发有限公司	董事	2017年10月18日		否
廖巍华	杭州祥胜汽车产业园开发有限公司	董事	2018年07月30日		否
廖巍华	杭州毓惠企业管理有限公司	董事长	2020年09月27日		否
在其他单位任职情况的说明	无				

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用 不适用

3、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

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

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

报告期结束后，监事会召开会议，听取每一位监事的年度工作述职，并由监事会主席在股东大会上做监事会工作报告，并按股东大会决议确认的支付方式支付监事薪酬。

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
王轶磊	董事长	男	39	现任	108.02	否
江利雄	董事、总裁	男	54	现任	106.82	否
胡巍华	董事	女	50	现任	64.76	否
邵少敏	董事、副总裁	男	57	现任	74.02	否
华欣	董事、董事会秘书	女	43	现任	67.08	否
徐晓	董事	男	53	现任	42	否
何美云	独立董事	女	59	现任	8	否
张淼洪	独立董事	男	72	现任	8	否
刘南	独立董事	男	65	离任	0.67	否
贾生华	独立董事	男	60	现任	3.68	否
黎洁	监事会主席	女	44	现任	74.74	否
白琳	监事	男	38	现任	45.2	否
胡健	监事	男	35	现任	57.28	否
廖巍华	副总裁	男	46	现任	93.31	否
陈连勇	副总裁、总会计师	男	46	现任	81.26	否
马量	副总裁	男	47	现任	74.69	否
合计	--	--	--	--	909.53	--

六、报告期内董事履行职责的情况

1、本报告期董事会情况

会议届次	召开日期	披露日期	会议决议
第六届董事会第三十六次会议	2021 年 01 月 06 日		根据相关规定已向深交所申请暂缓披露。
第六届董事会第三十七次会议	2021 年 01 月 11 日		根据相关规定已向深交所申请暂缓披露。
第六届董事会第三十八次会议	2021 年 01 月 18 日		根据相关规定已向深交所申请暂缓披露。
第六届董事会第三十九次会议	2021 年 01 月 25 日		根据相关规定已向深交所申请暂缓披露。
第六届董事会第四十次会议	2021 年 02 月 08 日	2021 年 02 月 09 日	《广宇集团股份有限公司第六届董事会第四十次会议决议公告》(2021-001) 披露于 2021 年 2 月 9 日的《证券时报》和巨潮资讯网
第六届董事会第四十一次会议	2021 年 03 月 08 日	2021 年 03 月 10 日	《广宇集团股份有限公司第六届董事会第四十一次会议决议公告》(2021-004) 披露于 2021 年 3 月 10 日的《证券时报》和巨潮资

			讯网
第六届董事会第四十二次会议	2021 年 03 月 12 日	2021 年 03 月 13 日	《广宇集团股份有限公司第六届董事会第四十二次会议决议公告》(2021-007) 披露于 2021 年 3 月 13 日的《证券时报》和巨潮资讯网
第六届董事会第四十三次会议	2021 年 03 月 24 日		根据相关规定已向深交所申请暂缓披露。
第六届董事会第四十四次会议	2021 年 03 月 29 日		根据相关规定已向深交所申请暂缓披露。
第六届董事会第四十五次会议	2021 年 04 月 01 日	2021 年 04 月 02 日	《广宇集团股份有限公司第六届董事会第四十五次会议决议公告》(2021-014) 披露于 2021 年 4 月 2 日的《证券时报》和巨潮资讯网
第六届董事会第四十六次会议	2021 年 04 月 15 日	2021 年 04 月 16 日	《广宇集团股份有限公司第六届董事会第四十六次会议决议公告》(2021-018) 披露于 2021 年 4 月 16 日的《证券时报》和巨潮资讯网
第六届董事会第四十七次会议	2021 年 04 月 23 日	2021 年 04 月 24 日	《广宇集团股份有限公司第六届董事会第四十七次会议决议公告》(2021-021) 披露于 2021 年 4 月 24 日的《证券时报》和巨潮资讯网
第六届董事会第四十八次会议	2021 年 04 月 28 日	2021 年 04 月 29 日	《广宇集团股份有限公司第六届董事会第四十八次会议决议公告》(2021-032) 披露于 2021 年 4 月 29 日的《证券时报》和巨潮资讯网
第六届董事会第四十九次会议	2021 年 05 月 18 日	2021 年 05 月 19 日	《广宇集团股份有限公司第六届董事会第四十九次会议决议公告》(2021-041) 披露于 2021 年 5 月 19 日的《证券时报》和巨潮资讯网
第六届董事会第五十次会议	2021 年 05 月 28 日	2021 年 05 月 29 日	《广宇集团股份有限公司第六届董事会第五十次会议决议公告》(2021-042) 披露于 2021 年 5 月 29 日的《证券时报》和巨潮资讯网
第六届董事会第五十一次会议	2021 年 06 月 09 日	2021 年 06 月 10 日	《广宇集团股份有限公司第六届董事会第五十一次会议决议公告》(2021-045) 披露于 2021 年 6 月 10 日的《证券时报》和巨潮资讯网
第六届董事会第五十二次会议	2021 年 08 月 30 日	2021 年 08 月 31 日	《广宇集团股份有限公司第六届董事会第五十二次会议决议公告》(2021-061) 披露于 2021 年 8 月 31 日的《证券时报》和巨潮资讯网
第六届董事会第五十三次会议	2021 年 09 月 01 日	2021 年 09 月 02 日	《广宇集团股份有限公司第六届董事会第五十三次会议决议公告》(2021-066) 披露于

			2021 年 9 月 2 日的《证券时报》和巨潮资讯网
第六届董事会第五十四次会议	2021 年 10 月 28 日	2021 年 10 月 29 日	《广宇集团股份有限公司第六届董事会第五十四次会议决议公告》(2021-068) 披露于 2021 年 10 月 29 日的《证券时报》和巨潮资讯网
第六届董事会第五十五次会议	2021 年 11 月 17 日	2021 年 11 月 18 日	《广宇集团股份有限公司第六届董事会第五十五次会议决议公告》(2021-072) 披露于 2021 年 11 月 18 日的《证券时报》和巨潮资讯网
第六届董事会第五十六次会议	2021 年 12 月 10 日	2021 年 12 月 11 日	《广宇集团股份有限公司第六届董事会第五十六次会议决议公告》(2021-075) 披露于 2021 年 12 月 11 日的《证券时报》和巨潮资讯网
第六届董事会第五十七次会议	2021 年 12 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	《广宇集团股份有限公司第六届董事会第五十七次会议决议公告》(2021-084) 披露于 2021 年 12 月 31 日的《证券时报》和巨潮资讯网

2、董事出席董事会及股东大会的情况

董事出席董事会及股东大会的情况							
董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
王轶磊	22	22	0	0	0	否	6
江利雄	22	22	0	0	0	否	6
胡巍华	22	22	0	0	0	否	6
邵少敏	22	22	0	0	0	否	6
华欣	22	22	0	0	0	否	6
徐晓	22	22	0	0	0	否	6
何美云	22	2	20	0	0	否	6
张淼洪	22	2	20	0	0	否	6
刘南	16	2	14	0	0	否	4
贾生华	6	0	6	0	0	否	2

连续两次未亲自出席董事会的说明

无。

3、董事对公司有关事项提出异议的情况

董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内董事对公司有关事项未提出异议。

4、董事履行职责的其他说明

董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

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

七、董事会下设专门委员会在报告期内的情况

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况(如有)
董事会薪酬与考核委员会	何美云、张淼洪、王轶磊	2	2021年01月18日	公司董事和高级管理人员2020年度述职	薪酬与考核委员会认为:公司内部董事和高级管理人员严格按照《公司章程》的规定和《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》等有关要求,恪尽职守、勤勉尽责,有序推进公司业务转型,确保了公司健康可持续发展。	无	无
			2021年04月13日	审议了《关于公司董事、监事和高级管理人员2020年度薪酬发放情况的议案》	薪酬与考核委员会认为:公司董事、监事和高级管理人员2020年度薪酬发放的实际情况严格遵照了公司薪酬管理制度,同意将具体发放情况在公司2020年度报告中予以披露。	无	无
提名与战略委员会	刘南(已离任)、何美云、江	2	2021年04月23日	讨论了关于公司发展的若干问题	提名与战略委员会各位委员对公司现阶段各项业务进行梳理,对公司未来发展	无	无

	利雄				方向展开探讨。		
			2021 年 05 月 13 日	关于拟聘任公司副总裁的资格审查	提名与战略委员会各位委员审核了马量先生为公司副总裁候选人的任职资格,并同意提交公司董事会审议。	无	无
提名与战略委员会	贾生华、何美云、江利雄	1	2021 年 08 月 27 日	关于拟聘任公司副总裁的资格审查	提名与战略委员会各位委员审核了陈连勇先生为公司副总裁候选人的任职资格,并同意提交公司董事会审议。		
审计委员会	张淼洪、刘南(已离任)、胡巍华	3	2021 年 03 月 15 日	1.关于 2020 年 4 季度对外投资、购买和出售资产情况的议案; 2.关于 2020 年 4 季度关联交易情况的议案; 3.关于截止 2020 年 12 月 31 日财务资助情况的议案; 4.关于截止 2020 年 12 月 31 日对外担保情况的议案; 5.关于 2020 年 4 季度控股股东及关联方占用资金情况的议案; 6.关于 2020 年 4 季度募集资金存放与使用情况的议案; 7.关于《2020 年下半年信息披露审核报告》的议案; 8.关于《2020 年 4 季度集团及重要子公司资金流向监控报告》的议案; 9.关于《2020 年 4 季度内部审计工作总结》的议案; 10.关于《2020 年度内部审计工作报告》的议案。	审计委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会审计委员会实施细则》开展工作,勤勉尽责,经过充分沟通讨论,一致通过所有议案。	无	无
			2021 年 04 月 13 日	1.关于《2020 年度报告》的议案; 2.关于《2020 年度内部控制的自我评价报告》的议案; 3.关于《立信会计师事务所(特殊普通合伙)2020 年度审计工作的总结报告》的议案; 4.关于续聘会计师事务所的议案。	审计委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会审计委员会实施细则》开展工作,勤勉尽责,经过充分沟通讨论,一致通过所有议案。	无	无
			2021 年 04 月 28 日	1.关于 2021 年 1 季度对外投资、购买和出售资产情况的议案; 2.关于 2021 年 1 季度关联交易情况的议案; 3.关于截止 2021 年 3 月 31 日财务资助情况的议案; 4.关于截止 2021 年 3 月 31 日对外担保情况的议案; 5.关于 2021	审计委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会审计委员会实施细则》开展工作,勤勉尽责,经过充分沟通讨论,一致通过所有议案。	无	无

				年1季度控股股东及关联方占用资金情况的议案；6.关于2021年1季度募集资金存放与使用情况的议案；7.关于《2021年1季度集团及重要子公司资金流向监控报告》的议案；8.关于《2021年1季度内部审计工作总结》的议案；9.关于《2021年第一季度报告》的议案。			
审计委员会	张淼洪、贾生华、胡巍华	2	2021年08月20日	1.关于2021年2季度对外投资、购买和出售资产情况的议案；2.关于2021年2季度关联交易情况的议案；3.关于截止2021年6月30日财务资助情况的议案；4.关于截止2021年6月30日对外担保情况的议案；5.关于2021年2季度控股股东及关联方占用资金情况的议案；6.关于2021年2季度募集资金存放与使用情况的议案；7.关于《2021年上半年信息披露审核报告》的议案；8.关于《2021年2季度集团及重要子公司资金流向监控报告》的议案；9.关于《2021年2季度内部审计工作总结》的议案；10.关于《2021年第二季度报告》的议案。	审计委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会审计委员会实施细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。		无
			2021年10月25日	1.关于2021年3季度对外投资、购买和出售资产情况的议案；2.关于2021年3季度关联交易情况的议案；3.关于截止2021年9月30日财务资助情况的议案；4.关于截止2021年9月30日对外担保情况的议案；5.关于2021年3季度控股股东及关联方占用资金情况的议案；6.关于2021年3季度募集资金存放与使用情况的议案；7.关于《2021年3季度集团及重要子公司资金流向监控报告》的议案；8.关于《2021年3季度内部审计工作总结》的议案；9.关于《2021年第三季度报告》的议案。	审计委员会严格按照《公司法》、中国证监会监管规则以及《公司章程》《董事会审计委员会实施细则》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，一致通过所有议案。		无

八、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

√ 是 □ 否

会议届次	召开日期	参会监事	会议议案名称	决议情况	会议决议披露网站的查询索引	会议决议刊登的信息披露日期
第六届监事会第八次会议	2021 年 04 月 12 日	全体监事	关于提名公司监事候选人的议案	全票通过	《广宇集团股份有限公司第六届监事会第八次会议决议公告》(2021-016)披露《证券时报》和巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn , 下同)。	2021 年 04 月 13 日
第六届监事会第九次会议	2021 年 04 月 23 日	全体监事	1.2020 年度监事会工作报告； 2.2020 年度财务报告；3.《2020 年年度报告》和《2020 年年度报告摘要》；4.《2020 年度利润分配方案》；5.《2020 年度内部控制的自我评价报告》；6.《2020 年度募集资金存放与使用情况的专项报告》；7.《关于续聘会计师事务所的议案》；8.《关于使用闲置自有资金投资理财的议案》。	全票通过	《广宇集团股份有限公司第六届监事会第九次会议决议公告》(2021-022)披露《证券时报》和巨潮资讯网。	2021 年 04 月 24 日
第六届监事会第十次会议	2021 年 04 月 28 日	全体监事	《2021 年第一季度报告摘要》和《2021 年第一季度报告》的议案》	全票通过	仅审议季报一个事项且无反对和弃权的情形，免于披露决议公告。	-
第六届监事会第十一次会议	2021 年 08 月 06 日	全体监事	《关于非公开发行股票募投项目结项并将剩余募集资金永久性补充流动资金的议案》	全票通过	《广宇集团股份有限公司第六届监事会第十一次会议决议公告》(2021-059)披露《证券时报》和巨潮资讯网。	2021 年 08 月 07 日
第六届监事会第十二次会议	2021 年 08 月 30 日	全体监事	1.关于《2021 年半年度报告》和《2021 年半年度报告摘要》的议案；2.关于《2021 年半年度募集资金存放与使用情况的专项报告》的议案	全票通过	《广宇集团股份有限公司第六届监事会第十二次会议决议公告》(2021-062)披露《证券时报》和巨潮资讯网。	2021 年 08 月 31 日
第六届监事会第十三次会议	2021 年 10 月 28 日	全体监事	关于《2021 年第三季度报告》的议案	全票通过	仅审议季报一个事项且无反对和弃权的情形，免于披露决议公告。	
第六届监事会第十四次	2021 年 12 月 10 日	全体监事	关于使用暂时闲置自有资金投资理财的议案	全票通过	《广宇集团股份有限公司第六届监事会第十四次会议决议公	2021 年 12 月 11 日

会议					告》(2021-076)披露《证券时报》日和巨潮资讯网。
----	--	--	--	--	------------------------------

监事会就公司有关风险的简要意见

监事会对公司2021年度有关事项的核查意见：

1、公司依法运作情况

报告期内，公司监事会成员依法列席了董事会会议22次、股东大会6次。并通过与公司人员座谈，查阅公司资料、现场检查等方式开展工作。监事会认为：公司股东大会、董事会的召开、召集和决策程序合法有效；公司的信息披露及时、准确、完整；内部控制体系较为健全完善。报告期内，公司的董事和高级管理人员工作勤勉、诚信尽职，未发现违反法律法规和《公司章程》的行为，亦不存在损害公司利益和全体股东的情形。

2、公司财务状况

报告期内，公司监事会认真对公司财务状况实施有效的监管、检查，认真审阅公司的定期报告、审计报告等，主动与管理人员、财务工作人员、中介机构进行沟通联系，及时掌握公司财务状况，确保公司各项财务工作的顺利完成。监事会认为：报告期内，公司财务管理体制完善、财务运作规范，编制的各期财务报告能够真实、准确、完整地反映公司的财务状况和经营成果。

3、公司收购、出售资产情况

报告期内，公司无重大收购及出售资产情况。公司监事会认为：公司严格按照法律法规和《公司章程》等的规定进行规范运作，未发现内幕交易和损害公司、股东权益的情形。

4、内部控制评价报告

监事会认为：公司已建立起较为健全的内部控制制度体系并得到有效执行，保证了公司的规范运作；公司出具的内部控制的自我评价报告真实、客观地反映了公司内部控制制度的建设及运行情况，监事会对此无异议。

5、公司关联交易情况

公司监事会对公司2021年度发生的关联交易情况进行了认真核查，认为公司关联交易行为定价合理、行为规范，履行了必要的决策程序和信息披露义务，不存在损害公司、非关联股东特别是中小股东权益的情形，符合中国证监会和深交所的有关规定。

6、检查募集资金使用情况

监事会对报告期内公司募集资金的存放与使用情况进行了监督核查，监事会认为：公司认真按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》、《公司章程》和《公司募集资金管理制度》的规定和要求存放和使用募集资金。报告期内公司募投项目结项，并将剩余募集资金永久补充流动资金；公司募集资金的使用符合法律、法规、规范性文件的规定，程序合法合规。公司的募集资金存放与使用情况的专项报告真实、客观、完整、准确地反应了公司募集资金存放和使用的实际情况。

7、内幕信息知情人管理制度实施情况

监事会认为：报告期内，公司严格按照《内幕信息知情人登记管理制度》的要求做好了公司内幕信息登记和管理工作，切实防范内幕信息知情人滥用知情权泄露内幕信息，进行内幕交易等违法违规行为的发生，保护了投资者的合法权益，保证了信息披露的公平和公正。

九、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

报告期末母公司在职工的数量（人）	101
报告期末主要子公司在职工的数量（人）	310
报告期末在职工的数量合计（人）	411
当期领取薪酬员工总人数（人）	411

母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	33
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
销售人员	90
技术人员	79
财务人员	33
行政人员	68
其他人员	141
合计	411
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	28
本科	153
大专	89
大专以下	141
合计	411

2、薪酬政策

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

3、培训计划

培训工作作为公司在“突破中前行”保驾护航，主要的培训内容包括新员工入职导向培训、在职人员业务培训、管理者提升培训、后备军储备培训等，坚持按需施教，增强培训教育的针对性和实效性，确保培训质量。

4、劳务外包情况

适用 不适用

十、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

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

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

（1）2019年度利润分配方案

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

(2) 2020年度利润分配方案

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

(3) 2021年度利润分配预案

以2021年12月31日公司总股本774,144,175股为基数，向全体股东每10股派发现金0.50元（含税），共派发现金红利38,707,208.75元（含税）。

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

公司报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	0.50
分配预案的股本基数（股）	774144175
现金分红金额（元）（含税）	38,707,208.75
以其他方式（如回购股份）现金分红金额（元）	0.00
现金分红总额（含其他方式）（元）	38707208.75
可分配利润（元）	1,372,985,539.32
现金分红总额（含其他方式）占利润分配总额的比例	100%
本次现金分红情况	
其他	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
公司以 2021 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 0.5 元（含税），共派发现金红利 38,707,208.75 元（含税），不进行资本公积转增股本，不送股。以上分配预案须提请 2021 年度股东大会审议。	

十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

1、股权激励

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

公司董事、高级管理人员获得的股权激励情况

适用 不适用

高级管理人员的考评机制及激励情况

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

2、员工持股计划的实施情况

适用 不适用

3、其他员工激励措施

适用 不适用

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

十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

1、内部控制建设及实施情况

公司根据《企业内部控制基本规范》及其配套指引以及其他内部控制监管要求，结合公司的实际情况，建立了完善的内部控制体系并得到有效执行。公司董事会下设审计委员会，审计委员会负责监督及评估审计部的工作，并根据审计部出具的评价报告及相关资料出具年度内部控制自我评价报告，并提交董事会审议。公司设立独立的内部审计部门，主要负责对公司内部控制制度的建立和实施、财务信息的真实性和完整性等情况进行检查监督，提出改善建议，并对其改善情况进行追踪。审计部门对审计委员会负责，向审计委员会报告工作。监事会对董事会建立和实施内部控制进行监督。经理层负责组织领导企业内部控制的日常运行。根据公司财务报告内部控制重大缺陷的认定情况，于内部控制评价报告基准日，不存在财务报告内部控制重大缺陷，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制；根据公司非财务报告内部控制重大缺陷认定情况，于内部控制评价报告基准日，未发现非财务报告内部控制重大缺陷。

2、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

十三、公司报告期内对子公司的管理控制情况

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

浙江安诺康养建设有限公司(现已更名为浙江安诺康养服务有限公司)(以下简称“康养服务”)	公司控股子公司杭州广宇安诺实业有限公司收购康养服务100%股权	已完成	详情请见公司于2021年3月10日披露的《关于控股子公司收购股权的公告》(2021-005)中“或有事项及其他安排”	详情请见公司于2021年3月10日披露的《关于控股子公司收购股权的公告》(2021-005)中“或有事项及其他安排”章节中的解决方案。	截至报告期末,前述或有事项和其他安排均以处理完成。	无。
杭州毓祝企业管理有限公司	公司受让杭州市城建开发集团有限公司的全资子公司杭州中北花园房地产开发有限公司持有的杭州毓祝企业管理有限公司50%的股权。	已完成	无。	无。	无。	无。

十四、内部控制自我评价报告或内部控制审计报告

1、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2022年04月30日	
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	81.53%	
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	80.69%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	<p>具有以下任一特征的缺陷定性为重大缺陷:</p> <p>a、控制环境无效;</p> <p>b、公司董事、监事和高级管理人员的舞弊行为;</p> <p>c、注册会计师发现的却未被公司内部控制识别的当期财务报告中的重大错报。</p> <p>具有以下任一特征的缺陷定性为重要缺陷:</p> <p>a、未依照公认会计准则选择和应用会计政策;</p> <p>b、未建立反舞弊程序和控制措施;</p> <p>c、对于期末财务报告过程的控制存在一项或多项缺陷且不能合理保证编制的财务报表达到真实、完整的目标。</p>	<p>具有以下任一特征的缺陷定性为重大缺陷:</p> <p>a、企业决策程序不科学;</p> <p>b、违犯国家法律、法规,如污染环境;</p> <p>c、内部控制评价结果特别是重大或重要缺陷未得到整改;</p> <p>d、重要业务缺乏制度控制或制度系统失效。</p> <p>出现以上情形的可认定为重大缺陷,其他情形视影响程度分别确定重要缺陷或一般缺陷。</p>

	财务报告内部控制一般缺陷的迹象包括：除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。	
定量标准	<p>重要程度项目 利润总额潜在错报</p> <p>一般缺陷 错报 < 合并报表税前利润的 3%</p> <p>重要缺陷 合并报表税前利润的 3% ≤ 错报 < 合并报表 税前利润的 5%</p> <p>重大缺陷 错报 ≥ 合并报表税前利润的 5%</p>	<p>具有以下任一特征的缺陷定性为重大缺陷：</p> <p>a、企业决策程序不科学；</p> <p>b、违犯国家法律、法规，如污染环境；</p> <p>c、内部控制评价结果特别是重大或重要缺陷未得到整改；</p> <p>d、重要业务缺乏制度控制或制度系统失效。</p> <p>出现以上情形的可认定为重大缺陷，其他情形视影响程度分别确定重要缺陷或一般缺陷。</p>
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

2、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，广宇集团于 2021 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》的相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2022 年 04 月 30 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

无。

第五节 环境和社会责任

一、重大环保问题

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

是 否

报告期内因环境问题受到行政处罚的情况

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

参照重点排污单位披露的其他环境信息

无

在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用 不适用

未披露其他环境信息的原因

无

二、社会责任情况

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

古人云，“仁以行之”。作为企业，既是社会资源的组织和管理者，更应该是社会文明的先行者。在广宇，善举是一种对社会的态度，是一种高尚的精神，更是凝聚于团队的强大人格魅力。在《杭州市志》1986-2005（第一卷）中有这样一句话“1994年，5月8日，全省首家民间慈善机构——杭州市广宇慈善协会成立”。广宇慈善协会是浙江省第一家由企业创办的慈善机构。二十多年来，广宇慈善协会始终不减对社会公益、慈善事业的热情，延续了“冬日暖阳”活动传统，慰问杭州市湖滨街道困难户捐赠生活物资；点对点捐助癌症病人和杭州市癌症康复协会；建立“帮扶网”，积极参与特困地区消费帮扶活动；参与春风行动捐款捐物，为社会困难群众的帮扶救助添砖加瓦。因积极参与慈善事业，报告期内广宇慈善协会获得上城区春风行动“慈善爱心大使”荣誉称号；在2021年杭州市“中华慈善日”主题宣传系列活动暨“上城·慈善夜”中受到表彰。

在抗疫工作常态化以后，广宇慈善协会、广宇物业和广宇员工全力支持支援抗疫工作。广宇慈善协会向湖滨街道持续捐赠抗疫物资。广宇物业始终坚持动态调整防疫策略，在做优做细基础服务的前提下，坚决守好“小门”，保护业主平安，在街道社区指导下，全年实现在管小区“零疫情”。广宇员工，积极报名参加社区、街道志愿者，为抗疫工作尽自己的一份力。

广宇安诺积极与社会各方力量联合共建老年友好型社会。报告期内，广宇安诺旗下的“健康·养老·住空间”城市综合展厅和“安诺长者生活馆”分别接待了全国政协副主席何维带领的全国政协人资环委专题调研组、全国老龄办党组成员、中国老龄协会副会长吴玉韶带领的调研组和全国人大常委会委员、中国残联副主席吕世明调研组的现场指导。广宇安诺适老养老辅具用具的人性化设计和无障碍项目改造得到了调研组的充分肯定和高度评价。广宇安诺积极参与浙江省委省政府“家庭适老化改造民生实事年度计划”，为省内多地区的5000户家庭提供了适老化改造服务。“肖肖说养老”致力于以公众号、抖音、小红书等网络平台为渠道，通过视频、图片、文字等形式，为大众讲解养老知识；科普常见疾病的预防及护理技巧；介绍国内外先进的生活器具与养老辅具；邀请专家为老人及其家人普及养老机构测评方法，享受优

质的养老服务。广宇安诺积极履行社会责任，捐助拱墅区2021年度“广宇安诺·福彩杯”足球邀请赛；携手湖墅街道新春送温暖活动，为70户老人家庭送去年货米油；在省民政厅组织的舟山海岛支老护理员慰问活动中，向海岛支老人员捐助慰问金。广宇安诺在报告期内荣膺“杭州市无障碍促进会副会长单位”；在由中共浙江省委宣传部指导，浙江日报报业集团、浙江省慈善联合总会主办、浙江老年报社承办的第十届“浙江孝贤”推选活动中，荣获“慈孝企业（浙商）”称号；在杭州市上城区文明单位评选活动中，广宇安诺荣获“上城区文明单位”称号。

公司子公司杭州护家护理站有限公司（以下简称“护家护理站”）以专业知识和技能，为多个社区的老年人提供健康评估入户服务，开展了丰富的公益活动，被杭州市上城区妇女联合会授予上城区“巾帼文明岗”称号。由护家护理站开办的两期，每期3个月的“护理学堂”科研论文培训班，为社会一线护理人员提供更多更专业更高标准和更具科学前瞻性的学习机会，为社会健康创造更多可能。在第十四届杭州健康行业点评与改革传播活动上，小营智慧健康产业园荣获“荟萃科技大众满意的健康产品或服务品牌现象”的荣誉称号。

公司积极努力打造“绿色地产”和“节能住宅”，加强安全生产建设管理，积极落实安全生产责任制；加强管理施工单位环保措施的实施，布设喷淋系统，减少扬尘，采取积极措施，减少对周围环境和居民的影响。积极促进房产品功能升级和智能优化，探索平面空间立体化。报告期内，如期交付杭州尚堂久里、杭州东宁商务大厦和舟山澜湾府邸，与业主共鉴圆满。

公司严格遵守《劳动法》，切实保护员工的合法权益，关注员工身心健康，定期安排员工体检，为员工提供舒适安全高效节能的工作环境，积极开展多样化的员工培训，提升员工专业素养。重视疫情防控，积极组织员工接种疫苗。

公司积极开展企业“党建强，发展强”的双强建设。以党建带团建，开展适应青年特点的活动，让年轻党员和团员积极参与技术创新、营销创新和服务创新，发挥生力军作用。2021年是中国共产党建党100周年，公司党委组织开展了“学党史、守初心”、“寻访红色经典，发扬奋斗精神”、“党建引领发展，匠心铸就使命”等系列活动；积极学习贯彻党的十九届六中全会精神，开展“开启高质量发展的新征程”的党员大讨论，矢志践行初心使命。

公司坚持将财富作为回馈社会的根本，努力提高发展质量做好业绩的同时，让社会分享企业成果，让百姓分享企业盈利。未来，公司将坚持可持续发展的战略，和谐创业，诚信经营，不断完善社会责任管理体系建设，加强与各利益方的沟通与交流，继续支持社会公益事业，为促进公司、社会与自然的和谐、为浙江共同富裕示范区的建设，贡献自己的一份力量！

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

报告期内，公司暂未开展脱贫攻坚、乡村振兴工作，后续也暂无计划。

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

√ 适用 □ 不适用

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

			竞争的任何业务或活动。不得以任何方式从事或参与生产任何与广宇集团产品相同、相似或可能取代广宇集团产品的业务活动。2、本人如从任何第三方获得的商业机会与广宇集团经营的业务有竞争或可能有竞争，则本人将立即通知广宇集团，并将该商业机会让与广宇集团。3、本人承诺不利用任何方式从事影响或可能影响广宇集团经营、发展的业务或活动。			
	王轶磊	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	为保障广宇集团及广宇集团其他股东的利益，本人郑重向广宇集团（包括广宇集团控股子公司）出具如下承诺：1、本人依照中国法律法规被确认为广宇集团股份有限公司实际控制人及关联方期间，将不会在中国境内或者境外以任何方式（包括但不限于单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股权及其它权益）直接或者间接从事或者参与任何与广宇集团构成竞争的任何业务或活动。不得以任何方式从事或参与生产任何与广宇集团产品相同、相似或可能取代广宇集团产品的业务活动。2、本人如从任何第三方获得的商业机会与广宇集团经营的业务有竞争或可能有竞争，则本人将立即通知广宇集团，并将该商业机会让与广宇集团。3、本人承诺不利用任何方式从事影响或可能影响广宇集团经营、发展的业务或活动。	2013 年 11 月 08 日	长期	报告期内未发生违反相关承诺的事项。
股权激励承诺						
其他对公司中小股东所作承诺						
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	无超期未履行完毕的承诺事项。					

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

适用 不适用

二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

四、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序
2018年12月7日，财政部修订发布了《企业会计准则第21号——租赁》（以下简称“新租赁准则”）。新租赁准则要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自2019年1月1日起施行；其他执行企业会计准则的企业自2021年1月1日起施行。由于上述会计准则修订，公司自2021年1月1日起执行新租赁准则，并对会计政策相关内容进行调整。	第六届董事会第四十八次会议
2021年2月2日，财政部发布了《企业会计准则解释第14号》（以下简称“解释14号”），自公布之日起施行。由于上述会计准则修订，公司自上述文件规定的起始日开始执行变更后的会计政策，并对会计政策相关内容进行调整。	第六届董事会第六十次会议
2021年12月31日，财政部发布了《企业会计准则解释第15号》（以下简称“解释15号”），解释15号“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”、“关于亏损合同的判断”内容自2022年1月1日起施行；“关于资金集中管理相关列报”内容自公布之日起施行。由于上述会计准则修订，公司自上述文件规定的起始日开始执行变更后的会计政策，并对会计政策相关内容进行调整。	
财政部于2021年5月26日发布了《关于调整<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>适用范围的通知》（财会〔2021〕9号），本公司对适用范围调整前符合条件的租赁合同已全部选择采用简化方法进行会计处理，对适用范围调整后符合条件的类似租赁合同也全部采用简化方法进行会计处理，并对通知	

发布前已采用租赁变更进行会计处理的相关租赁合同进行追溯调整，但不调整前期比较财务报表数据；对2021年1月1日至该通知施行日之间发生的未按照该通知规定进行会计处理的相关租金减让，根据该通知进行调整。	
---	--

1、执行《企业会计准则第21号——租赁》（2018年修订）

财政部于2018年度修订了《企业会计准则第21号——租赁》（简称“新租赁准则”）。本公司自2021年1月1日起执行新租赁准则。根据修订后的准则，对于首次执行日前已存在的合同，公司选择在首次执行日不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

本公司作为承租人

本公司选择根据首次执行新租赁准则的累积影响数，调整首次执行新租赁准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。

对于首次执行日前已存在的经营租赁，本公司在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日本公司的增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并根据每项租赁选择以下两种方法之一计量使用权资产：

假设自租赁期开始日即采用新租赁准则的账面价值，采用首次执行日的本公司的增量借款利率作为折现率。

与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整。

对于首次执行日前的经营租赁，本公司在应用上述方法的同时根据每项租赁选择采用下列一项或多项简化处理：

- （1）将于首次执行日后12个月内完成的租赁作为短期租赁处理；
- （2）计量租赁负债时，具有相似特征的租赁采用同一折现率；
- （3）使用权资产的计量不包含初始直接费用；
- （4）存在续租选择权或终止租赁选择权的，根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；
- （5）作为使用权资产减值测试的替代，按照本附注“五、24、预计负债”评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；
- （6）首次执行日之前发生的租赁变更，不进行追溯调整，根据租赁变更的最终安排，按照新租赁准则进行会计处理。

对于首次执行日前已存在的融资租赁，本公司在首次执行日按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债。

本公司作为出租人

对于首次执行日前划分为经营租赁且在首次执行日后仍存续的转租赁，本公司在首次执行日基于原租赁和转租赁的剩余合同期限和条款进行重新评估，并按照新租赁准则的规定进行分类。重分类为融资租赁的，本公司将其作为一项新的融资租赁进行会计处理。

除转租赁外，本公司无需对其作为出租人的租赁按照新租赁准则进行调整。本公司自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

本公司执行新租赁准则对财务报表无影响。

2、执行《企业会计准则解释第14号》

财政部于2021年2月2日发布了《企业会计准则解释第14号》（财会〔2021〕1号，以下简称“解释第14号”），自公布之日起施行。2021年1月1日至施行日新增的有关业务，根据解释第14号进行调整。

（1）政府和社会资本合作（PPP）项目合同

解释第14号适用于同时符合该解释所述“双特征”和“双控制”的PPP项目合同，对于2020年12月31日前开始实施且至施行日尚未完成的有关PPP项目合同应进行追溯调整，追溯调整不切实可行的，从可追溯调整的最早期间期初开始应用，累计影响数调整施行日当年年初留存收益以及财务报表其他相关项目，对可比期间信息不予调整。

执行该规定对本公司无影响。

（2）基准利率改革

解释第14号对基准利率改革导致金融工具合同和租赁合同相关现金流量的确定基础发生变更的情形作出了简化会计处理规定。

根据该解释的规定，2020年12月31日前发生的基准利率改革相关业务，应当进行追溯调整，追溯调整不切实可行的除外，无需调整前期比较财务报表数据。在该解释施行日，金融资产、金融负债等原账面价值与新账面价值之间的差额，计入该解释施行日所在年度报告期间的期初留存收益或其他综合收益。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

3、执行《关于调整<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>适用范围的通知》

财政部于2020年6月19日发布了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（财会〔2020〕10号），对于满足条件的由新冠肺炎疫情直接引发的租金减免、延期支付租金等租金减让，企业可以选择采用简化方法进行会计处理。

财政部于2021年5月26日发布了《关于调整<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>适用范围的通知》（财会〔2021〕9号），自2021年5月26日起施行，将《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》允许采用简化方法的新冠肺炎疫情相关租金减让的适用范围由“减让仅针对2021年6月30日前的应付租赁付款额”调整为“减让仅针对2022年6月30日前的应付租赁付款额”，其他适用条件不变。

本公司对适用范围调整前符合条件的租赁合同已全部选择采用简化方法进行会计处理，对适用范围调整后符合条件的类似租赁合同也全部采用简化方法进行会计处理，并对通知发布前已采用租赁变更进行会计处理的相关租赁合同进行追溯调整，但不调整前期比较财务报表数据；对2021年1月1日至该通知施行日之间发生的未按照该通知规定进行会计处理的相关租金减让，根据该通知进行调整。

4、执行《企业会计准则解释第15号》关于资金集中管理相关列报

财政部于2021年12月30日发布了《企业会计准则解释第15号》（财会〔2021〕35号，以下简称“解释第15号”），“关于资金集中管理相关列报”内容自公布之日起施行，可比期间的财务报表数据相应调整。

解释第15号就企业通过内部结算中心、财务公司等对母公司及成员单位资金实行集中统一管理涉及的余额应如何在资产负债表中列报与披露作出了明确规定。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响

七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

由于非同一控制下企业合并新增合并单位3家，为浙江安诺康养服务有限公司、绍兴新樾置业有限公司、杭州毓祝企业管理有限公司。

由于新设子公司导致新增合并单位10家，分别为：杭州广宇安诺养老服务有限公司、宁波安诺养老产业发展有限公司、杭州广锦房地产开发有限公司、杭州广郡房地产开发有限公司、杭州广荟房地产开发有限公司、绍兴广玥房地产开发有限公司、杭州芮宇企业管理有限公司、宁波广宇物业服务有限公司、杭州锦宇房地产开发有限公司、杭州广科置业有限公司。

由于吸收合并注销子公司1家，为浙江广宇丁桥房地产开发有限公司。

由于注销减少子公司1家，为浙江新悦文化创意有限公司。

八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	120
境内会计师事务所审计服务的连续年限	18年
境内会计师事务所注册会计师姓名	蔡畅、吴宏量

境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	3
------------------------	---

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

九、年度报告披露后面临退市情况

适用 不适用

十、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

十一、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

十二、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十三、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十四、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生与日常经营相关的关联交易。

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期末未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

适用 不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

是 否

应收关联方债权

关联方	关联关系	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额 (万元)	本期新增金额 (万元)	本期收回金额 (万元)	利率	本期利息 (万元)	期末余额 (万元)
杭州万广置业有限公司	合营企业	财务资助	否	25,304.81	4,450	10,684.9	0.00%	0	19,069.91
关联债权对公司经营成果及财务状况的影响		正常的财务资助及往来款，无重大影响。							

应付关联方债务

无。

5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

适用 不适用

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

6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

适用 不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

7、其他重大关联交易

适用 不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

十五、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

租赁情况说明

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

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

(3) 公司2016年与浙江国金企业管理有限公司（以下简称浙江国金）签订租赁协议，将杭州市建国北路河滨公寓地下营业用房租赁给浙江国金，租期为15年，第一年租金为588万元，每两年在上年租金的基础上递增3%至第10年，第11年起，年租金按688万元，5年不递增。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用 不适用

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

2、重大担保

适用 不适用

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
绍兴广龙房地产开发有限公司	2019年12月27日	7,500	2020年01月10日	7,500	连带责任保证	新昌县2019年经1号地块土地使用权。	绍兴广龙房地产开发有限公司为公司提供反担保。	2020/1/10至2023/5/29	是	是
黄山景扬置业有限	2021年03月13日	17,325	2021年06月08日	11,385	连带责任保证	中心城区率水桥西	无。	2021/06/08至	否	是

公司						侧 A-01、A-02 地块土地使用权。		2024/06/08		
绍兴广玥房地产开发有限公司	2021 年 06 月 10 日	65,000	2021 年 06 月 15 日	65,000	连带责任保证;质押	杭州广荟房地产开发有限公司 9% 股权	绍兴广玥房地产开发有限公司为公司提供反担保。	2021/6/15 至 2021/9/15	是	否
报告期内审批的对外担保额度合计 (A1)			82,325	报告期内对外担保实际发生额合计 (A2)						76,385
报告期末已审批的对外担保额度合计 (A3)			17,325	报告期末实际对外担保余额合计 (A4)						11,385
公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物 (如有)	反担保情况 (如有)	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
杭州广宇建筑工程技术咨询有限公司	2016 年 11 月 08 日	38,000	2016 年 12 月 28 日	38,000	连带责任保证	杭州广宇建筑工程技术咨询有限公司自有物业	无	2016/12/28 至 2026/12/28	否	否
杭州融晟置业有限公司	2019 年 06 月 18 日	35,000	2019 年 09 月 27 日	30,000	连带责任保证;质押	杭政储出【2017】73 号地块土地使用权及在建工程, 杭州融晟置业有限公司 100% 股权	无	2019/9/27 至 2032/12/31	否	否
杭州冬宇房地产开发有限公司	2020 年 03 月 28 日	60,000	2020 年 04 月 24 日	60,000	连带责任保证	杭钱塘储出【2019】4 号地块土地使用权	无	2020/4/24 至 2023/4/24	否	否
杭州广宇安诺实业	2020 年 07 月 01 日	1,000	2020 年 07 月 02 日	1,000	连带责任保证	无	少数股东按照股权比	2020/7/2 至	否	否

有限公司							例为公司提供同等条件的反担保	2022/1/1		
杭州星涌置业有限公司	2020年11月27日	32,400	2020年11月25日	23,184	连带责任保证	萧政储出【2020】44号地块土地使用权	无	2020/11/19至2023/11/18	否	否
杭州鼎融房地产开发有限公司	2020年11月28日	10,000	2020年12月04日	10,000	连带责任保证;抵押	浙江鼎源房地产开发有限公司自有物业	无	2020/12/4至2023/2/17	否	否
杭州西宇房地产开发有限公司	2021年02月25日	58,000	2021年02月25日	58,000	连带责任保证	富政储出【2020】20号地块使用权	无	2021/2/25至2024/5/21	否	否
一石巨鑫有限公司	2021年03月20日	6,000	2021年03月23日	6,000	连带责任保证	无	少数股东按照股权比例为公司提供同等条件的反担保、少数股东股份质押给公司	2021/3/23至2022/3/16	否	否
浙江上东房地产开发有限公司	2021年03月17日	13,500	2021年04月07日	13,500	连带责任保证	浙江上东房地产开发有限公司自有物业	无	2021/4/7至2024/4/7	否	否
浙江安诺康养服务有限公司	2021年07月21日	2,000	2021年08月13日	2,000	连带责任保证	无	少数股东按照股权比例为公司提供同等条件的反	2021/7/19至2022/6/15	否	否

							担保			
一石巨鑫有限公司	2021年08月10日	10,000	2021年08月26日	10,000	连带责任保证	无	少数股东按照股权比例为公司提供同等条件的反担保、少数股东股份质押给公司	2021/8/5至2022/8/4	否	否
绍兴新樾置业有限公司	2021年09月28日	70,000	2021年09月30日	70,000	连带责任保证	无	绍兴新樾置业有限公司100%股权	2021/09/17至2024/09/17	否	否
一石巨鑫有限公司	2021年11月13日	5,800	2021年11月11日	5,800	连带责任保证	无	少数股东按照股权比例为公司提供同等条件的反担保、少数股东股份质押给公司	2021/11/11至2022/11/10	否	否
绍兴广玥房地产开发有限公司	2021年11月20日	88,000	2021年11月23日	65,000	连带责任保证	新昌县2021年经2号地块土地使用权抵押	无	2021/11/19至2024/11/18	否	否
浙江广宇新城房地产开发有限公司	2021年12月28日	54,000	2021年12月30日	26,990	连带责任保证	余政储出【2021】8号地块土地使用权	无	2021/12/27至2036/12/26	否	否
绍兴广都房地产开	2020年03月12日	5,000	2020年05月15日	5,000	连带责任保证	新昌县2019年经2	无	2020/5/15至	是	否

发有限公司						号地块土地 使用权		2022/5/15		
一石巨鑫 有限公司	2020 年 08 月 27 日	5,000	2020 年 08 月 25 日	5,000	连带责任 保证	无	无	2020/8/25 至 2021/8/24	是	否
浙江上东 房地产开 发有限公 司	2018 年 06 月 23 日	23,000	2018 年 07 月 13 日	21,050	连带责任 保证	杭政储出 (2017) 55 号地块使 用权	无	2018/7/13 至 2021/5/12	是	否
杭州广宇 久熙进出 口有限公 司	2020 年 04 月 21 日	1,000	2020 年 04 月 22 日	900	连带责任 保证	无	少数股 东按照 股权比 例为公 司提供 同等条 件的反 担保	2020/4/22 至 2021/4/20	是	否
舟山龙宇 商业投资 有限公司	2019 年 03 月 06 日	27,500	2019 年 03 月 29 日	21,030	连带责任 保证;质押	半升洞片 区 02-02、 03 地块使 用权、舟 山龙宇商 业投资有 限公司 100% 股权	无	2019/3/29 至 2022/3/28	是	否
杭州广宇 安诺实业 有限公司	2020 年 03 月 12 日	500	2020 年 03 月 18 日	500	连带责任 保证	无	少数股 东按照 股权比 例为公 司提供 同等条 件的反 担保	2020/3/18 至 2021/3/17	是	否
一石巨鑫 有限公司	2020 年 10 月 29 日	5,800	2020 年 10 月 27 日	5,800	连带责任 保证	无	少数股 东按照 股权比 例为公 司提供 同等条 件的反 担保、 少数股	2020/10/2 7 至 2021/10/2 7	是	否

							东股份 质押给 公司			
杭州广宇 久熙进出口有限公司	2020 年 11 月 28 日	1,000	2021 年 03 月 18 日	900	连带责任 保证	无	少数股 东按照 股权比 例为公 司提供 同等条 件的反 担保	2021/3/18 至 2021/11/2 2	是	否
一石巨鑫 有限公司	2020 年 02 月 11 日	5,000	2020 年 02 月 13 日	5,000	连带责任 保证	无	少数股 东按照 股权比 例为公 司提供 同等条 件的反 担保、 少数股 东股份 质押给 公司	2020/2/26 至 2021/1/13	是	否
一石巨鑫 有限公司	2020 年 12 月 30 日	20,000	2020 年 12 月 25 日	20,000	连带责任 保证	无	少数股 东按照 股权比 例为公 司提供 同等条 件的反 担保、 少数股 东股份 质押给 公司	2020/12/2 5 至 2021/12/2 4	是	否
一石巨鑫 有限公司	2020 年 12 月 12 日	5,000	2020 年 12 月 11 日	5,000	连带责任 保证	无	少数股 东按照 股权比 例为公 司提供 同等条 件的反 担保、	2020/12/1 0 至 2021/12/1 1	是	否

							少数股 东股份 质押给 公司			
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)		307,300	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)							258,190
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)		483,700	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)							388,322
子公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物 (如有)	反担保情况 (如有)	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
公司担保总额 (即前三大项的合计)										
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)		389,625	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)							334,575
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)		501,025	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)							399,707
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例										102.38%
其中:										
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保余额 (E)										307,762
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)										204,495
上述三项担保金额合计 (D+E+F)										307,762
对未到期担保合同, 报告期内已发生担保责任或有证据表明有可能承担连带清偿责任的情况说明 (如有)				无。						
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)				无。						

采用复合方式担保的具体情况说明

3、委托他人进行现金资产管理情况

(1) 委托理财情况

√ 适用 □ 不适用

报告期内委托理财概况

单位: 万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额	逾期未收回理财已计提减值金额
银行理财产品	自有资金	7,085	1,256.19	0	0
合计		7,085	1,256.19	0	0

单项金额重大或安全性较低、流动性较差的高风险委托理财具体情况

适用 不适用

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

适用 不适用

(2) 委托贷款情况

适用 不适用

报告期内委托贷款概况

单位：万元

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

单项金额重大或安全性较低、流动性较差的高风险委托贷款具体情况

适用 不适用

委托贷款出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

适用 不适用

4、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

十七、公司子公司重大事项

适用 不适用

第七节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

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

股份变动的的原因

适用 不适用

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

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

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

2、限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	36,215	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	45,997	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
杭州平海投资有限公司	境内非国有法人	17.41%	134,757,000	无增减	0	134,757,000		
王鹤鸣	境内自然人	9.58%	74,150,737	无增减	0	74,150,737		
杭州澜华投资管理有限公司	境内非国有法人	4.26%	32,967,033	无增减	0	32,967,033		
法泰达管理（杭	境内自然人	1.61%	12,500,000	无增减	0	12,500,000		

州) 有限公司			0		0		
李一文	境内自然人	1.14%	8,830,000	比上年末 增持 1,823,100 股	0	8,830,000	
单玲玲	境内自然人	0.89%	6,867,620	无增减	0	6,867,620	
王孝勤	境内自然人	0.86%	6,664,300	比上年末 增持 12,400 股	0	6,664,300	
周金振	境内自然人	0.68%	5,250,050	无增减	0	5,250,050	
单康康	境内自然人	0.67%	5,200,000	比上年末 减持 50,000 股	0	5,200,000	
张宇进	境内自然人	0.65%	5,030,000	上年末非 前 10 名 股东	0	5,030,000	
上述股东关联关系或一致行动的说明	1.杭州平海投资有限公司、杭州澜华投资管理有限公司、王鹤鸣、单玲玲系公司实际控制人王轶磊的一致行动人。2.单康康系王鹤鸣的关联自然人。3.单康康系法泰达管理（杭州）有限公司法定代表人。除此之外，公司未知其他股东之间是否存在关联关系。						
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	无。						
前 10 名无限售条件股东持股情况							
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类					
		股份种类	数量				
杭州平海投资有限公司	134,757,000	人民币普通股	134,757,000				
王鹤鸣	74,150,737	人民币普通股	74,150,737				
杭州澜华投资管理有限公司	32,967,033	人民币普通股	32,967,033				
法泰达管理（杭州）有限公司	12,500,000	人民币普通股	12,500,000				
李一文	8,830,000	人民币普通股	8,830,000				
单玲玲	6,867,620	人民币普通股	6,867,620				
王孝勤	6,664,300	人民币普通股	6,664,300				
周金振	5,250,050	人民币普通股	5,250,050				
单康康	5,200,000	人民币普通股	5,200,000				
张宇进	5,030,000	人民币普通股	5,030,000				
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的	1.杭州平海投资有限公司、杭州澜华投资管理有限公司、王鹤鸣、单玲玲系公司实际控制人王轶磊的一致行动人。2.单康康系王鹤鸣的关联自然人。3.单康康系法泰达管理（杭州）有限公司法定代表人。除此之外，公司未知其他股东之间是否存在关联关						

说明	系。
----	----

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

是 否

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

2、公司控股股东情况

控股股东性质：自然人控股

控股股东类型：法人

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

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：境内自然人

实际控制人类型：自然人

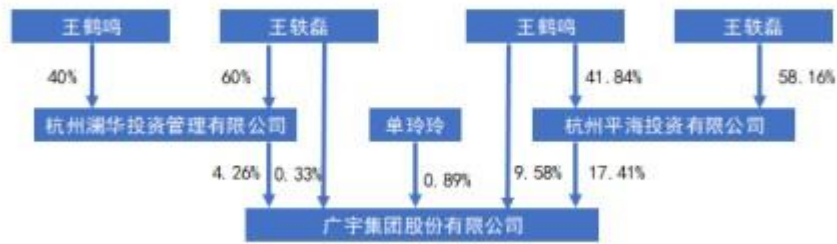
实际控制人姓名	与实际控制人关系	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
王轶磊	本人	中国	是
王鹤鸣	一致行动（含协议、亲属、同一控制）	中国	否
单玲玲	一致行动（含协议、亲属、同一控制）	中国	否
平海投资	一致行动（含协议、亲属、同一控制）	中国	否
澜华投资	一致行动（含协议、亲属、同一控制）	中国	否
主要职业及职务	王轶磊先生现任公司董事长。		
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无		

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

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

适用 不适用

5、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

6、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

四、股份回购在报告期的具体实施情况

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

第八节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第九节 债券相关情况

适用 不适用

第十节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2022 年 04 月 29 日
审计机构名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	信会师报字[2022]第 ZF10395 号
注册会计师姓名	蔡畅 吴宏量

审计报告正文

广宇集团股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了广宇集团股份有限公司（以下简称广宇集团）财务报表，包括2021年12月31日的合并及母公司资产负债表，2021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2021年12月31日的合并及母公司财务状况以及2021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”注释二十五所述的会计政策及“五、合并财务报表项目附注”注释三十八。截止2021年12月31日，广宇集团营业收入7,363,672,620.81元中，房地产开发项目收入3,577,493,540.12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）长期股权投资	

<p>如财务报表附注五（十一）所述，2021年末广宇集团对合营联营企业股权投资余额739,720,424.14元，本期按照权益法确认投资收益197,515,812.29元，主要系广宇集团本年与其他房地产企业合作开发模式下部分项目产生利润较高所致。由于被投资单位所处的区域政策环境、后续开发投入和未未来盈利情况直接影响按权益法核算的股权投资及应收款项的减值，该风险对公司本年及以后年度的利润影响较为重要，因此，我们将长期股权投资项目的核算与减值识别为关键审计事项。</p>	<p>我们实施的审计程序主要包括： (1)获取与合作方签订的合作协议、被投资公司章程、组织架构及管理人员任命等文件，关注了对外投资的目的。通过检查相关文件记录，了解广宇集团公司对所投资合营、联营企业的重大影响情况，包括在该等企业的董事会中委派代表、参与财务和经营政策制定以及关联交易情况等； (2)与广宇集团公司的管理层进行讨论，评估广宇集团公司对该等合营联营企业的重大决策及经营相关活动的实际影响情况； (3)取得被投资企业管理层编制的财务报表，重新计算本年应确认的投资收益金额，并将我们的计算结果与公司账面确认金额进行比较；计算被投资企业资产负债率、流动比率等偿债能力指标，评估对被投资企业的债权是否安全，是否存在减值风险； (4)获取广宇集团管理层对所投资项目的未来盈利情况预测，评价长期股权投资及其他应收款项的减值风险； (5)派出有经验的审计人员对重要合营、联营企业管理层编制的财务报表实施现场审计或审阅。</p>
<p>（三）存货跌价准备</p>	
<p>请参阅财务报表附注“三、公司重要会计政策、会计估计”注释十一所述的会计政策及“五、合并财务报表项目附注”注释七。 2021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14,330,285,203.47元，约占集团总资产的72.46%。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货在管理层偏向的风险。</p>	<p>我们就评估存货的可变现净值实施的审计程序包括： 1、评价管理层与编制和监督预算及预测各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性； 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2021年12月31日发生的成本与预算进行比较，以评价管理层预测的准确性和预算过程。</p>

四、其他信息

广宇集团管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括广宇集团2021年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督广宇集团的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

2022年4月29日

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：广宇集团股份有限公司

2021 年 12 月 31 日

单位：元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	2,090,403,997.85	1,420,619,920.64
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	15,558,858.57	54,740,000.00
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	62,750,262.42	33,644,178.83
应收款项融资	2,120,289.96	10,417,143.60
预付款项	343,759,999.49	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	879,195,615.37	639,594,024.86
其中：应收利息	222,799.45	222,359.12
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	14,330,285,203.47	11,192,974,294.15
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	513,537,106.10	320,425,305.85
流动资产合计	18,237,611,333.23	14,297,618,629.58
非流动资产：		
发放贷款和垫款	86,803,200.00	65,179,250.00
债权投资		49,000,000.00
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	739,720,424.14	585,185,214.98
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	37,794,285.28	60,826,114.32
投资性房地产	103,578,977.83	107,525,604.07

固定资产	26,060,145.06	16,052,096.36
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	10,188,878.61	6,679,956.89
开发支出		
商誉	1,396,607.14	1,396,607.14
长期待摊费用	678,911.66	1,651,878.64
递延所得税资产	283,321,623.87	271,220,245.33
其他非流动资产	249,381,857.57	189,957,583.98
非流动资产合计	1,538,924,911.16	1,354,674,551.71
资产总计	19,776,536,244.39	15,652,293,181.29
流动负债：		
短期借款	40,917,210.00	47,067,500.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	375,462,200.00	416,743,634.56
应付账款	1,033,141,015.16	858,634,694.37
预收款项	8,899,695.47	11,076,476.28
合同负债	6,404,715,536.41	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	28,177,707.60	25,305,184.67
应交税费	546,097,904.14	599,783,600.37
其他应付款	2,287,670,221.25	1,717,982,795.52
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		

持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	648,237,482.96	231,262,116.14
其他流动负债	526,854,979.24	388,197,266.81
流动负债合计	11,900,173,952.23	8,955,690,415.55
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	3,001,051,468.04	2,415,290,648.07
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	19,536,808.46	15,170,163.49
递延收益	48,000.00	88,000.00
递延所得税负债	70,160,794.20	52,461,994.98
其他非流动负债	46,902,400.78	38,669,257.24
非流动负债合计	3,137,699,471.48	2,521,680,063.78
负债合计	15,037,873,423.71	11,477,370,479.33
所有者权益：		
股本	774,144,175.00	774,144,175.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	847,426,819.79	847,426,819.79
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	275,851,663.94	241,658,206.90
一般风险准备		
未分配利润	2,006,812,956.11	1,776,676,901.71
归属于母公司所有者权益合计	3,904,235,614.84	3,639,906,103.40
少数股东权益	834,427,205.84	535,016,598.56
所有者权益合计	4,738,662,820.68	4,174,922,701.96

负债和所有者权益总计	19,776,536,244.39	15,652,293,181.29
------------	-------------------	-------------------

法定代表人：王轶磊

主管会计工作负责人：陈连勇

会计机构负责人：齐磊

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	235,781,519.94	116,594,883.81
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	6,567,350.00	1,542,504.46
应收款项融资		
预付款项	250,679,914.47	
其他应收款	2,973,958,745.22	2,678,304,275.29
其中：应收利息		
应收股利		
存货	173,997,242.29	109,373,718.51
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	723,319.97	1,651,495.68
流动资产合计	3,641,708,091.89	2,907,466,877.75
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,319,343,684.18	1,914,015,877.91
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	36,159,183.88	37,626,627.52
固定资产	10,815,482.89	10,953,439.62
在建工程		
生产性生物资产		

油气资产		
使用权资产		
无形资产	8,432,716.54	6,505,617.06
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	93,177,886.58	86,861,109.56
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,467,928,954.07	2,055,962,671.67
资产总计	6,109,637,045.96	4,963,429,549.42
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	4,556,286.08	2,307,108.46
预收款项	1,037,832.97	4,100,642.55
合同负债	2,276,933.48	
应付职工薪酬	6,776,024.76	6,506,241.66
应交税费	50,039,123.19	54,158,512.61
其他应付款	2,392,360,047.59	1,532,236,451.97
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	18,000,000.00	15,000,000.00
其他流动负债	296,001.35	
流动负债合计	2,475,342,249.42	1,614,308,957.25
非流动负债：		
长期借款	172,255,921.11	190,276,286.39
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		

长期应付职工薪酬		
预计负债	6,235,151.64	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	178,491,072.75	205,446,449.88
负债合计	2,653,833,322.17	1,819,755,407.13
所有者权益：		
股本	774,144,175.00	774,144,175.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,050,172,756.25	1,018,046,211.12
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	258,501,253.22	224,307,796.18
未分配利润	1,372,985,539.32	1,127,175,959.99
所有者权益合计	3,455,803,723.79	3,143,674,142.29
负债和所有者权益总计	6,109,637,045.96	4,963,429,549.42

3、合并利润表

单位：元

项目	2021 年度	2020 年度
一、营业总收入	7,369,348,584.62	5,238,113,001.43
其中：营业收入	7,363,672,620.81	5,233,546,724.32
利息收入	5,675,963.81	4,566,277.11
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	7,055,130,519.90	4,855,908,416.80
其中：营业成本	6,657,500,673.38	4,438,151,469.64
利息支出		
手续费及佣金支出	4,578.42	6,850.96
退保金		

赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金 净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	96,444,116.44	141,577,613.27
销售费用	107,455,627.10	93,133,250.45
管理费用	156,628,910.26	135,870,304.25
研发费用		
财务费用	37,096,614.30	47,168,928.23
其中：利息费用	49,326,299.75	42,426,695.90
利息收入	23,534,409.76	10,221,621.31
加：其他收益	2,278,576.56	2,712,609.49
投资收益（损失以“-”号填 列）	233,510,528.91	50,541,910.07
其中：对联营企业和合营企业的 投资收益	193,149,167.32	34,851,046.58
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）	-24,294,889.04	20,576,114.32
信用减值损失（损失以“-”号填 列）	-41,591,279.03	-24,534,081.66
资产减值损失（损失以“-”号填 列）	-22,169,902.80	-10,296,580.29
资产处置收益（损失以“-”号填 列）	-1,356,122.41	91,013.35
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	460,594,976.91	421,295,569.91
加：营业外收入	1,706,608.02	2,885,784.68
减：营业外支出	17,145,655.33	5,437,924.46
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	445,155,929.60	418,743,430.13
减：所得税费用	72,874,275.77	90,878,934.51
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	372,281,653.83	327,864,495.62

（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“一”号填列）	372,281,653.83	327,864,495.62
2.终止经营净利润（净亏损以“一”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	326,261,045.44	294,731,223.42
2.少数股东损益	46,020,608.39	33,133,272.20
六、其他综合收益的税后净额		-834,550.00
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-425,620.50
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-425,620.50
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		-425,620.50
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-408,929.50

七、综合收益总额	372,281,653.83	327,029,945.62
归属于母公司所有者的综合收益总额	326,261,045.44	294,305,602.92
归属于少数股东的综合收益总额	46,020,608.39	32,724,342.70
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.42	0.38
（二）稀释每股收益	0.42	0.38

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

法定代表人：王轶磊

主管会计工作负责人：陈连勇

会计机构负责人：齐磊

4、母公司利润表

单位：元

项目	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	52,018,124.17	74,285,118.45
减：营业成本	18,150,958.18	16,311,970.03
税金及附加	3,734,512.57	4,646,842.84
销售费用	1,848,307.84	3,560,226.77
管理费用	32,472,315.80	19,685,448.28
研发费用		
财务费用	25,030,041.21	18,280,360.40
其中：利息费用	27,326,915.51	20,845,005.03
利息收入	3,826,290.11	4,004,300.89
加：其他收益	13,000.00	69,850.05
投资收益（损失以“-”号填列）	366,710,818.12	257,051,773.68
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	165,779,047.12	-2,648,226.32
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号	5,571,416.45	-73,808,829.26

填列)		
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)	343,077,223.14	195,113,064.60
加:营业外收入	3,932.00	
减:营业外支出	115,476.15	2,533,135.21
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	342,965,678.99	192,579,929.39
减:所得税费用	1,031,108.62	-15,381,280.72
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	341,934,570.37	207,961,210.11
(一)持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	341,934,570.37	207,961,210.11
(二)终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		
五、其他综合收益的税后净额		
(一)不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
(二)将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		

5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
六、综合收益总额	341,934,570.37	207,961,210.11
七、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.44	0.27
（二）稀释每股收益	0.44	0.27

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2021 年度	2020 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	9,469,749,347.97	7,035,800,051.02
客户存款和同业存放款项净增加额		-41,569,511.05
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金	5,675,523.48	4,566,277.11
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	23,604,724.01	19,835,888.53
收到其他与经营活动有关的现金	4,109,094,578.27	5,977,232,885.23
经营活动现金流入小计	13,608,124,173.73	12,995,865,590.84
购买商品、接受劳务支付的现金	9,231,723,209.62	6,689,934,394.63
客户贷款及垫款净增加额	21,628,078.82	
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	4,578.42	6,850.96

支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	149,986,795.74	128,913,216.77
支付的各项税费	627,207,060.51	431,060,251.01
支付其他与经营活动有关的现金	4,132,139,039.21	6,686,486,126.10
经营活动现金流出小计	14,162,688,762.32	13,936,400,839.47
经营活动产生的现金流量净额	-554,564,588.59	-940,535,248.63
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	799,414,626.56	872,493,552.91
取得投资收益收到的现金	37,124,980.90	14,756,681.70
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	24,922,667.86	271,449.25
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	9,927,657.53	
收到其他与投资活动有关的现金	644,499,460.31	827,477,989.18
投资活动现金流入小计	1,515,889,393.16	1,714,999,673.04
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8,770,105.22	954,793.33
投资支付的现金	636,053,891.00	1,085,533,693.45
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	51,367,966.39	
支付其他与投资活动有关的现金	942,897,314.62	631,173,324.42
投资活动现金流出小计	1,639,089,277.23	1,717,661,811.20
投资活动产生的现金流量净额	-123,199,884.07	-2,662,138.16
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	300,000,000.00	175,568,250.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	300,000,000.00	175,568,250.00
取得借款收到的现金	2,540,387,877.51	1,569,130,360.41
收到其他与筹资活动有关的现金	2,889,010,835.11	960,174,214.00
筹资活动现金流入小计	5,729,398,712.62	2,704,872,824.41
偿还债务支付的现金	1,555,362,886.14	1,415,313,828.15
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	313,598,060.62	265,276,974.63
其中：子公司支付给少数股东的	38,980,000.00	66,300,000.00

股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	2,428,126,688.13	222,886,701.54
筹资活动现金流出小计	4,297,087,634.89	1,903,477,504.32
筹资活动产生的现金流量净额	1,432,311,077.73	801,395,320.09
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-400,444.91	-1,760,437.65
五、现金及现金等价物净增加额	754,146,160.16	-143,562,504.35
加：期初现金及现金等价物余额	1,223,246,063.94	1,366,808,568.29
六、期末现金及现金等价物余额	1,977,392,224.10	1,223,246,063.94

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2021 年度	2020 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	48,779,536.78	83,417,495.99
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	51,135,253.85	30,400,964.11
经营活动现金流入小计	99,914,790.63	113,818,460.10
购买商品、接受劳务支付的现金	316,631,689.40	4,839,874.97
支付给职工以及为职工支付的现金	20,576,292.87	10,758,901.37
支付的各项税费	9,456,013.34	10,507,363.52
支付其他与经营活动有关的现金	62,923,961.75	39,759,375.77
经营活动现金流出小计	409,587,957.36	65,865,515.63
经营活动产生的现金流量净额	-309,673,166.73	47,952,944.47
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	124,114,545.13	212,468,000.00
取得投资收益收到的现金	189,270,000.00	264,110,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	5,000.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	9,070,308,555.82	2,524,776,889.05
投资活动现金流入小计	9,383,698,100.95	3,001,354,889.05
购建固定资产、无形资产和其他	2,903,683.31	

长期资产支付的现金		
投资支付的现金	328,810,000.00	659,950,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	9,373,547,080.72	2,707,421,234.91
投资活动现金流出小计	9,705,260,764.03	3,367,371,234.91
投资活动产生的现金流量净额	-321,562,663.08	-366,016,345.86
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
收到其他与筹资活动有关的现金	4,312,281,760.68	3,863,187,206.90
筹资活动现金流入小计	4,312,281,760.68	3,864,166,841.62
偿还债务支付的现金	15,020,365.28	16,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	89,258,449.51	82,776,539.03
支付其他与筹资活动有关的现金	3,457,580,479.95	3,490,004,206.50
筹资活动现金流出小计	3,561,859,294.74	3,588,780,745.53
筹资活动产生的现金流量净额	750,422,465.94	275,386,096.09
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	119,186,636.13	-42,677,305.30
加：期初现金及现金等价物余额	116,350,343.81	159,027,649.11
六、期末现金及现金等价物余额	235,536,979.94	116,350,343.81

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2021 年度													少数 股东 权益	所有 者权 益合 计
	归属于母公司所有者权益														
	股本	其他权益工具			资本 公积	减：库 存股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备	未分 配利 润	其他	小计		
优先 股		永续 债	其他												
一、上年期末余额	774,144,175.00				847,426,819.79				241,658,206.90		1,776,676,901.71		3,639,906,103.40	535,016,598.56	4,174,922,701.96
加：会计政															

策变更															
前期 差错更正															
同一 控制下企业合 并															
其他															
二、本年期初余 额	774,1 44,17 5.00				847,42 6,819. 79				241,65 8,206. 90		1,776, 676,90 1.71		3,639, 906,10 3.40	535,01 6,598. 56	4,174, 922,70 1.96
三、本期增减变 动金额(减少以 “—”号填列)								34,193 ,457.0 4		230,13 6,054. 40		264,32 9,511. 44	299,41 0,607. 28	563,74 0,118. 72	
(一)综合收益 总额										326,26 1,045. 44		326,26 1,045. 44	46,020 ,608.3 9	372,28 1,653. 83	
(二)所有者投 入和减少资本													294,00 0,000. 00	294,00 0,000. 00	
1. 所有者投入 的普通股													294,00 0,000. 00	294,00 0,000. 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								34,193 ,457.0 4		-96,12 4,991. 04		-61,93 1,534. 00	-38,98 0,000. 00	-100,9 11,534 .00	
1. 提取盈余公 积								34,193 ,457.0 4		-34,19 3,457. 04					
2. 提取一般风 险准备															
3. 对所有者(或 股东)的分配										-61,93 1,534. 00		-61,93 1,534. 00	-38,98 0,000. 00	-100,9 11,534 .00	

前期 差错更正														
同一 控制下企业合 并														
其他														
二、本年期初 余额	774,144,175.00			847,412,845.21		425,620.50		220,862,085.89		1,564,673,333.30		3,407,518,059.90	391,475,601.17	3,798,993,661.07
三、本期增减 变动金额（减 少以“-”号填 列）				13,974.58		-425,620.50		20,796,121.01		212,003,568.41		232,388,043.50	143,540,997.39	375,929,040.89
（一）综合收 益总额						-425,620.50				294,731,223.42		294,305,602.92	32,724,342.70	327,029,945.62
（二）所有者 投入和减少资 本													175,568,250.00	175,568,250.00
1. 所有者投入 的普通股													175,568,250.00	175,568,250.00
2. 其他权益工 具持有者投入 资本														
3. 股份支付计 入所有者权益 的金额														
4. 其他														
（三）利润分 配								20,796,121.01		-82,727,655.01		-61,931,534.00	-66,300,000.00	-128,231,534.00
1. 提取盈余公 积								20,796,121.01		-20,796,121.01				
2. 提取一般风 险准备														
3. 对所有 者（或股 东）的 分配										-61,931,534.00		-61,931,534.00	-66,300,000.00	-128,231,534.00
4. 其他														

前期 差错更正												
其他												
二、本年期初余额	774,144,175.00				1,018,046,211.12				224,307,796.18	1,127,175,959.99		3,143,674,142.29
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）					32,126,545.13				34,193,457.04	245,809,579.33		312,129,581.50
（一）综合收益总额										341,934,570.37		341,934,570.37
（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									34,193,457.04	-96,124,991.04		-61,931,534.00
1. 提取盈余公积									34,193,457.04	-34,193,457.04		
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					32,126.5							32,126.54
					45.13							5.13
四、本期期末余额	774,144,175.00				1,050,172,756.25				258,501,253.22	1,372,985,539.32		3,455,803,723.79

上期金额

单位：元

项目	2020 年年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	774,144,175.00				1,018,046,211.12				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、本年期初余额	774,144,175.00				1,018,046,211.12				203,511,675.17	1,001,942,404.89		2,997,644,466.18
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)									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

三、公司基本情况

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

根据公司2008年4月10日股东大会决议，公司以2007年12月31日股本24,930万股为基数，按每10股由资本公积金转增7.5股并送红股2.5股，共计转增及送股24,930万股，并于2008年度实施。转增及送股后，公司注册资本增至人民币49,860万元。根据公司2012年5月17日股东大会决议，公司以2011年末总股本49,860万股为基数，向公司全体股东每10股派发现金红利1元（含税），并以资本公积每10股转增2股，并于2012年度实施。转增及送股后，公司注册资本增至人民币59,832万元。2014年10月，经中国证券监督管理委员会“证监许可[2014]851号《关于核准广宇集团股份有限公司非公开发行股票批复》”核准，由主承销商招商证券股份有限公司采用非公开发行方式发行人民币普通股（A股）不超过24,540万股，公司实际向杭州澜华投资管理有限公司等八名特定股东发行人民币普通股（A股）共17,582.4175万股。公司已于2014年11月10日在浙江省工商行政管理局办妥变更登记手续。

截止2021年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2022年4月29日批准报出。

截至2021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“广宇新城”）

黄山广宇房地产开发有限公司（以下简称“黄山广宇”）

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“肇庆星湖”）

浙江上东房地产开发有限公司（以下简称“上东房地产”）

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“冬宇”）

杭州天城房地产开发有限公司（以下简称“杭州天城”）

杭州广宇物业管理有限公司（以下简称“杭州物业”）

肇庆星湖名郡物业服务服务有限公司（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“黄山汇宇”）

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”）

浙江万鼎房地产开发有限公司（以下简称“万鼎”）

黄山广宇西城房地产开发有限公司（以下简称“黄山西城”）

舟山舟宇房地产开发有限公司（以下简称“舟山舟宇”）

杭州市上城区广宇小额贷款有限公司（以下简称“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”）

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“浙江广园”）

杭州广宇久熙进出口有限公司（以下简称“久熙进出口”）

一石巨鑫有限公司（以下简称“一石巨鑫”）

杭州融晟置业有限公司（以下简称“融晟置业”）

杭州康益德房地产开发有限公司（以下简称“康益德房产”）

杭州益光房地产开发有限公司（以下简称“益光房产”）

上海聿杰企业管理有限公司（以下简称“上海聿杰”）

舟山龙宇商业投资有限公司（以下简称“龙宇商业”）

舟山龙宇大酒店有限公司（以下简称“龙宇大酒店”）

杭州广宇安诺居家改造工程有限公司（以下简称“居家改造”）

杭州星澄商务咨询有限公司（以下简称“星澄”）

杭州星涌置业有限公司（以下简称“星涌”）

杭州荣宇企业管理有限公司（以下简称“荣宇”）

杭州铭欣企业管理咨询有限公司（以下简称“铭欣”）

杭州安诺葵会商务咨询有限公司（以下简称“葵会”）

绍兴广都房地产开发有限公司（以下简称“广都”）

杭州北宇房地产开发有限公司（以下简称“北宇”）

杭州西宇房地产开发有限公司（以下简称“西宇”）

杭州夏宇房地产开发有限公司（以下简称“夏宇”）

杭州安诺电子商务有限公司（以下简称“安诺电子商务”）

浙江安诺康养服务有限公司（以下简称“安诺康养”）

杭州广宇安诺养老服务有限公司（以下简称“杭州安诺养老”）

宁波安诺养老产业发展有限公司（以下简称“宁波安诺养老”）

杭州盈宇房地产开发有限公司（以下简称“盈宇”）

杭州广锦房地产开发有限公司（以下简称“杭州广锦”）

杭州广郡房地产开发有限公司（以下简称“杭州广郡”）

杭州广荟房地产开发有限公司（以下简称“杭州广荟”）

绍兴广玥房地产开发有限公司（以下简称“绍兴广玥”）

杭州毓祝企业管理有限公司（以下简称“杭州毓祝”）

杭州芮宇企业管理有限公司（以下简称“杭州芮宇”）

绍兴新樾置业有限公司（以下简称“绍兴新樾”）

宁波广宇物业服务有限公司（以下简称“宁波物业”）

杭州锦宇房地产开发有限公司（以下简称“杭州锦宇”）

杭州广科置业有限公司（以下简称“杭州广科”）

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

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

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

2、持续经营

本财务报表以持续经营为基础编制。

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

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。具体详见本附注“五、25、收入”等。

1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2021年12月31日的合并及母公司财务状况以及2021年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

2、会计期间

自公历1月1日起至12月31日止为一个会计年度。

3、营业周期

本公司营业周期为12个月。

4、记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

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

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

6、合并财务报表的编制方法

（1）合并范围

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

（2）合并程序

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

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

1) 增加子公司或业务

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

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

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

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

2) 处置子公司

①一般处理方法

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

②分步处置子公司

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

这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；

这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；

一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

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

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

③购买子公司少数股权

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

④不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

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

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，详见本附注“五、14、长期股权投资”。

8、现金及现金等价物的确定标准

现金，是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

9、外币业务和外币报表折算

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

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

10、金融工具

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

(1) 金融工具的分类

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

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）：

- 业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；
- 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资，本公司可以在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本公司可以将本应分类为摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

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

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

(2) 金融工具的确认依据和计量方法

1) 以摊余成本计量的金融资产

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

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

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

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

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

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

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

5) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债包括交易性金融负债、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

6) 以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

(3) 金融资产终止确认和金融资产转移

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

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

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

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

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

- 所转移金融资产的账面价值；
- 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：

—终止确认部分的账面价值；

—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

本公司以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）和财务担保合同等的预期信用损失进行估计。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

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。

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。通常逾期超过30日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

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

如果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。

对于由《企业会计准则第14号——收入》(2017)规范的交易形成的应收款项和合同资产，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于租赁应收款，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。

11、存货

（1）存货的分类和成本

存货分类为：开发成本、开发产品、出租开发产品、库存商品、发出商品等。存货按成本进行初始计量，存货成本包括采购成本、加工成本和其他使存货达到目前场所和状态所发生的支出。

（2）发出存货的计价方法

项目开发时，存货发出分类别按建筑面积平均核算。

库存商品、发出商品等采用月末一次加权平均法。

（3）不同类别存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。当存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

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

（4）存货的盘存制度

采用永续盘存制。

（5）低值易耗品和包装物的摊销方法

1) 低值易耗品采用一次转销法；

2) 包装物采用一次转销法。

（6）开发用土地的核算方法

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

（7）公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

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

（8）维修基金的核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品预售或销售时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发

成本，并统一上缴维修基金管理部门。

(9) 质量保证金的核算方法

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

12、合同资产

(1) 合同资产的确认方法及标准

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

(2) 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注“五、10、（6）金融资产减值的测试方法及会计处理方法”。

13、合同成本

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。

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

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

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

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

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

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

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

14、长期股权投资

(1) 共同控制、重大影响的判断标准

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

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

(2) 初始投资成本的确定

1) 企业合并形成的长期股权投资

对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资,在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额,调整资本公积中的股本溢价;资本公积中的股本溢价不足冲减时,调整留存收益。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的,按上述原则确认的长期股权投资的初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额,调整股本溢价,股本溢价不足冲减的,冲减留存收益。

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

2) 通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资,按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

(3) 后续计量及损益确认方法

1) 成本法核算的长期股权投资

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

2) 权益法核算的长期股权投资

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

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

在确认应享有被投资单位净损益、其他综合收益及其他所有者权益变动的份额时,以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础,并按照公司的会计政策及会计期间,对被投资单位的净利润和其他综合收益等进行调整后确认。

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

公司对合营企业或联营企业发生的净亏损,除负有承担额外损失义务外,以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的长期权益减记至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的,公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后,恢复确认收益分享额。

3) 长期股权投资的处置

处置长期股权投资,其账面价值与实际取得价款的差额,计入当期损益。

部分处置权益法核算的长期股权投资,剩余股权仍采用权益法核算的,原权益法核算确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础按相应比例结转,其他所有者权益变动按比例结转入当期损益。

因处置股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的,原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益,在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理,其他所有者权益变动在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的,在编制个别财务报表时,剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的,改按权益法核算,并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整,对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础按比例结转,因采用权益法核算确认的其他所有者权益变动按比例结转入当期损益;剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的,确认为金融资产,其

在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益和其他所有者权益变动全部结转。

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，属于一揽子交易的，各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理；在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应得长期股权投资账面价值之间的差额，在个别财务报表中，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。不属于一揽子交易的，对每一项交易分别进行会计处理。

15、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

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

本公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产—出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

16、固定资产

（1）确认条件

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

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

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

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

（2）折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	40	5.00%	2.375%
运输工具	年限平均法	5-6	5.00%	19.00%-15.83%
电子设备及其他	年限平均法	4-10	5.00%	23.75%-9.50%
固定资产装修	年限平均法	5	0.00%	20.00%

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。如固定资产各组成部分的使

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。

（3）融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

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

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

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

（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。

17、在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态前所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

18、借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则

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

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

（2）借款费用资本化期间

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

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

（3）暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、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。

在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额计入当期损益。

19、无形资产

(1) 计价方法、使用寿命、减值测试

1) 无形资产的计价方法

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。

(2) 内部研究开发支出会计政策

1) 划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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

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

2) 开发阶段支出资本化的具体条件

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

- 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。

20、长期资产减值

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

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

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

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

21、长期待摊费用

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

(1) 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

(2) 摊销年限

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

22、合同负债

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

23、职工薪酬

(1) 短期薪酬的会计处理方法

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

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

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

(2) 离职后福利的会计处理方法

1) 设定提存计划

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

2) 设定受益计划

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

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

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

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

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

(3) 辞退福利的会计处理方法

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

24、预计负债

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司将其确认为预计负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- 或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- 或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

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

本公司在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

25、收入

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。

同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

不存在/不适用

26、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。

27、递延所得税资产/递延所得税负债

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

税外，本公司将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

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

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

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：

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

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

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

资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

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

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

28、租赁

自2021年1月1日起的会计政策

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。

对于由新冠肺炎疫情直接引发的、就现有租赁合同达成的租金减免、延期支付等租金减让，同时满足下列条件的，本公司对所有租赁选择采用简化方法，不评估是否发生租赁变更，也不重新评估租赁分类：

减让后的租赁对价较减让前减少或基本不变，其中，租赁对价未折现或按减让前折现率折现均可；

减让仅针对2022年6月30日前的应付租赁付款额，2022年6月30日后应付租赁付款额增加不影响满足该条件，2022年6月30日后应付租赁付款额减少不满足该条件；

综合考虑定性和定量因素后认定租赁的其他条款和条件无重大变化。

(1) 本公司作为承租人

1) 使用权资产

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产。使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

租赁负债的初始计量金额；

在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；

本公司发生的初始直接费用；

本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，但不包括属于为生产存货而发生的成本。

本公司后续采用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；否则，租赁资产在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照本附注“五、20、长期资产减值”所述原则来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

2) 租赁负债

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认租赁负债。租赁负债按照尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：

固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；

取决于指数或比率的可变租赁付款额；

根据公司提供的担保余值预计应支付的款项；

购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；

行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权。

本公司采用租赁内含利率作为折现率，但如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本公司的增量借款利率作为折现率。

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

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将差额计入当期损益：

当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果发生变化，或前述选择权的实际行权情况与原评估结果不一致的，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；

当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

3) 短期租赁和低价值资产租赁

本公司选择对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，并将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过12个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不属于低价值资产租赁。

4) 租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；

增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

5) 新冠肺炎疫情相关的租金减让

对于采用新冠肺炎疫情相关租金减让简化方法的，本公司不评估是否发生租赁变更，继续按照与减让前一致的折现率计算租赁负债的利息费用并计入当期损益，继续按照与减让前一致的方法对使用权资产进行计提折旧。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等解除原租金支付义务时，按未折现或减让前折现率折现金额冲减相关资产成本或费用，同时相应调整租赁负债；延期支付租金的，本公司在实际支付时冲减前期确认的租赁负债。

对于短期租赁和低价值资产租赁，本公司继续按照与减让前一致的方法将原合同租金计入相关资产成本或费用。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减相关资产成本或费用；延期支付租金的，本公司在原支付期间将应支付的租金确认为应付款项，在实际支付时冲减前期确认的应付款项。

(2) 本公司作为出租人

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁，是指无论所有权最终是否转移，但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

1) 经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。经营租赁发生变更的，公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

2) 融资租赁会计处理

在租赁开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注“五、10、金融工具”进行会计处理。

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：

该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；

增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：

假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；

假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照本附注“五、10、金融工具”关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

3) 新冠肺炎疫情相关的租金减让

对于采用新冠肺炎疫情相关租金减让简化方法的经营租赁，本公司继续按照与减让前一致的方法将原合同租金确认为租赁收入；发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减租赁收入；延期收取租金的，本公司在原收取期间将应收取的租金确认为应收款项，并在实际收到时冲减前期确认的应收款项。

对于采用新冠肺炎疫情相关租金减让简化方法的融资租赁，本公司继续按照与减让前一致的折现率计算利息并确认为租赁收入。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等放弃原租金收取权利时，按未折现或减让前折现率折现金额冲减原确认的租赁收入，不足冲减的部分计入投资收益，同时相应调整应收融资租赁款；延期收取租金

的，本公司在实际收到时冲减前期确认的应收融资租赁款。

（3）售后租回交易

公司按照本附注“五、25、收入”所述原则评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

1) 作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为承租人继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。金融负债的会计处理详见本附注“五、10、金融工具”。

2) 作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为出租人对资产购买进行会计处理，并根据前述“（2）本公司作为出租人”的政策对资产出租进行会计处理；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为出租人不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产。金融资产的会计处理详见本附注“五、10、金融工具”。

2021年1月1日前的会计政策

租赁分为融资租赁 and 经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

对于由新冠肺炎疫情直接引发的、就现有租赁合同达成的租金减免、延期支付等租金减让，同时满足下列条件的，本公司对所有租赁选择采用简化方法，不评估是否发生租赁变更，也不重新评估租赁分类：

减让后的租赁对价较减让前减少或基本不变，其中，租赁对价未折现或按减让前折现率折现均可；

减让仅针对2021年6月30日前的应付租赁付款额，2021年6月30日后应付租赁付款额增加不影响满足该条件，2021年6月30日后应付租赁付款额减少不满足该条件；以及

综合考虑定性和定量因素后认定租赁的其他条款和条件无重大变化。

（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。

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。

对于采用新冠肺炎疫情相关租金减让简化方法的经营租赁，本公司继续按照与减让前一致的方法将原合同租金确认为租赁收入；发生租金减免的，本公司将减免的租金作为或有租金，在减免期间冲减租赁收入；延期收取租金的，本公司在原收取期间将应收取的租金确认为应收款项，并在实际收到时冲减前期确认的应收款项。

（2）融资租赁的会计处理方法

1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，

将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

对于采用新冠肺炎疫情相关租金减让简化方法的融资租赁，本公司继续按照与减让前一致的折现率将未确认融资费用确认为当期融资费用，继续按照与减让前一致的方法对融资租入资产进行计提折旧，对于发生的租金减免，本公司将减免的租金作为或有租金，在达成减让协议等解除原租金支付义务时，计入当期损益，并相应调整长期应付款，或者按照减让前折现率折现计入当期损益并调整未确认融资费用；延期支付租金的，本公司在实际支付时冲减前期确认的长期应付款。

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。

对于采用新冠肺炎疫情相关租金减让简化方法的融资租赁，本公司继续按照与减让前一致的租赁内含利率将未实现融资收益确认为租赁收入。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为或有租金，在达成减让协议等放弃原租金收取权利时，冲减原确认的租赁收入，不足冲减的部分计入投资收益，同时相应调整长期应收款，或者按照减让前折现率折现计入当期损益并调整未实现融资收益；延期收取租金的，本公司在实际收到时冲减前期确认的长期应收款。

29、其他重要的会计政策和会计估计

(1) 终止经营

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

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

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

(2) 套期会计

1) 套期保值的分类

- 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。

30、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

√ 适用 □ 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序
2018年12月7日，财政部修订发布了《企业会计准则第21号——租赁》（以下简称“新租赁准则”）。新租赁准则要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自2019年1月1日起施行；其他执行企业会计准则的企业自2021年1月1日起施行。由于上述会计准则修订，公司自2021年1月1日起执行新租赁准则，并对会计政策相关内容进行调整。	第六届董事会第四十八次会议
2021年2月2日，财政部发布了《企业会计准则解释第14号》（以下简称“解释14号”），自公布之日起施行。由于上述会计准则修订，公司自上述文件规定的起始日开始执行变更后的会	第六届董事会第六十次会议

<p>计政策，并对会计政策相关内容进行调整。</p>	
<p>2021 年 12 月 31 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 15 号》（以下简称“解释 15 号”），解释 15 号“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”、“关于亏损合同的判断”内容自 2022 年 1 月 1 日起施行；“关于资金集中管理相关列报”内容自公布之日起施行。由于上述会计准则修订，公司自上述文件规定的起始日开始执行变更后的会计政策，并对会计政策相关内容进行调整。</p>	
<p>财政部于 2021 年 5 月 26 日发布了《关于调整<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>适用范围的通知》（财会〔2021〕9 号），本公司对适用范围调整前符合条件的租赁合同已全部选择采用简化方法进行会计处理，对适用范围调整后符合条件的类似租赁合同也全部采用简化方法进行会计处理，并对通知发布前已采用租赁变更进行会计处理的相关租赁合同进行追溯调整，但不调整前期比较财务报表数据；对 2021 年 1 月 1 日至该通知施行日之间发生的未按照该通知规定进行会计处理的相关租金减让，根据该通知进行调整。</p>	

1) 执行《企业会计准则第21号——租赁》（2018年修订）

财政部于2018年度修订了《企业会计准则第21号——租赁》（简称“新租赁准则”）。本公司自2021年1月1日起执行新租赁准则。根据修订后的准则，对于首次执行日前已存在的合同，公司选择在首次执行日不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

本公司作为承租人

本公司选择根据首次执行新租赁准则的累积影响数，调整首次执行新租赁准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。

对于首次执行日前已存在的经营租赁，本公司在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日本公司的增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并根据每项租赁选择以下两种方法之一计量使用权资产：

假设自租赁期开始日即采用新租赁准则的账面价值，采用首次执行日的本公司的增量借款利率作为折现率。

与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整。

对于首次执行日前的经营租赁，本公司在应用上述方法的同时根据每项租赁选择采用下列一项或多项简化处理：

- ① 将于首次执行日后12个月内完成的租赁作为短期租赁处理；
- ② 计量租赁负债时，具有相似特征的租赁采用同一折现率；
- ③ 使用权资产的计量不包含初始直接费用；
- ④ 存在续租选择权或终止租赁选择权的，根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；
- ⑤ 作为使用权资产减值测试的替代，按照本附注“五、24、预计负债”评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；
- ⑥ 首次执行日之前发生的租赁变更，不进行追溯调整，根据租赁变更的最终安排，按照新租赁准则进行会计处理。

对于首次执行日前已存在的融资租赁，本公司在首次执行日按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债。

本公司作为出租人

对于首次执行日前划分为经营租赁且在首次执行日后仍存续的转租赁，本公司在首次执行日基于原租赁和转租赁的剩余合同期限和条款进行重新评估，并按照新租赁准则的规定进行分类。重分类为融资租赁的，本公司将其作为一项新的融资租赁进行会计处理。

除融资租赁外，本公司无需对其作为出租人的租赁按照新租赁准则进行调整。本公司自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

本公司执行新租赁准则对财务报表无影响。

2) 执行《企业会计准则解释第14号》

财政部于2021年2月2日发布了《企业会计准则解释第14号》（财会〔2021〕1号，以下简称“解释第14号”），自公布之日起施行。2021年1月1日至施行日新增的有关业务，根据解释第14号进行调整。

①政府和社会资本合作（PPP）项目合同

解释第14号适用于同时符合该解释所述“双特征”和“双控制”的PPP项目合同，对于2020年12月31日前开始实施且至施行日尚未完成的有关PPP项目合同应进行追溯调整，追溯调整不切实可行的，从可追溯调整的最早期间期初开始应用，累计影响数调整施行日当年年初留存收益以及财务报表其他相关项目，对可比期间信息不予调整。

执行该规定对本公司无影响。

②基准利率改革

解释第14号对基准利率改革导致金融工具合同和租赁合同相关现金流量的确定基础发生变更的情形作出了简化会计处理规定。

根据该解释的规定，2020年12月31日前发生的基准利率改革相关业务，应当进行追溯调整，追溯调整不切实可行的除外，无需调整前期比较财务报表数据。在该解释施行日，金融资产、金融负债等原账面价值与新账面价值之间的差额，计入该解释施行日所在年度报告期间的期初留存收益或其他综合收益。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

3) 执行《关于调整〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉适用范围的通知》

财政部于2020年6月19日发布了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（财会〔2020〕10号），对于满足条件的由新冠肺炎疫情直接引发的租金减免、延期支付租金等租金减让，企业可以选择采用简化方法进行会计处理。

财政部于2021年5月26日发布了《关于调整〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉适用范围的通知》（财会〔2021〕9号），自2021年5月26日起施行，将《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》允许采用简化方法的新冠肺炎疫情相关租金减让的适用范围由“减让仅针对2021年6月30日前的应付租赁付款额”调整为“减让仅针对2022年6月30日前的应付租赁付款额”，其他适用条件不变。

本公司对适用范围调整前符合条件的租赁合同已全部选择采用简化方法进行会计处理，对适用范围调整后符合条件的类似租赁合同也全部采用简化方法进行会计处理，并对通知发布前已采用租赁变更进行会计处理的相关租赁合同进行追溯调整，但不调整前期比较财务报表数据；对2021年1月1日至该通知施行日之间发生的未按照该通知规定进行会计处理的相关租金减让，根据该通知进行调整。

4) 执行《企业会计准则解释第15号》关于资金集中管理相关列报

财政部于2021年12月30日发布了《企业会计准则解释第15号》（财会〔2021〕35号，以下简称“解释第15号”），“关于资金集中管理相关列报”内容自公布之日起施行，可比期间的财务报表数据相应调整。

解释第15号就企业通过内部结算中心、财务公司等对母公司及成员单位资金实行集中统一管理涉及的余额应如何在资产负债表中进行列报与披露作出了明确规定。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响

(2) 重要会计估计变更

适用 不适用

(3) 2021 年起首次执行新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

√ 适用 □ 不适用

是否需要调整年初资产负债表科目

□ 是 √ 否

不需要调整年初资产负债表科目的原因说明

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

(4) 2021 年起首次执行新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

□ 适用 √ 不适用

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	0%、3%、5%、6%、9%、13%（注 1）
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计征	7%、5%
企业所得税	按应纳税所得额计征	25%、20%（注 2）
教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计征	3%
地方教育费附加	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）

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率

2、税收优惠

子公司广宇健康、禧宇投资、海纵投资等系小型微利企业，年应纳税所得额不超过100万的部分，减按12.5%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税；年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按25%计入应纳税所得额。

3、其他

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

计税方法计税，增值税税率为9%。

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

子公司禧宇投资、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，年应纳税所得额不超过100万的部分，减按12.5%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税；年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。

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

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	127,369.31	147,670.93
银行存款	1,984,946,257.45	1,383,299,652.55
其他货币资金	105,330,371.09	37,172,597.16
合计	2,090,403,997.85	1,420,619,920.64
其中：存放在境外的款项总额	0.00	0.00
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	113,011,773.75	197,373,856.70

其他说明

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

项目	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票保证金	81,538,426.20	32,226,740.97
保函保证金	571,860.00	244,540.00
按揭保证金	2,799,237.81	2,802,244.79
定期存款		133,370,000.00
商务卡保证金	250,000.00	250,000.00
支付宝余额		311,335.70
诉讼冻结资金	27,852,249.74	27,852,249.74
期货交易保证金		316,745.50
合计	113,011,773.75	197,373,856.70

2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	15,558,858.57	54,740,000.00
其中：		
债务工具投资	12,561,918.57	42,990,000.00
权益工具投资	2,996,940.00	11,750,000.00
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0.00	0.00
其中：		
合计	15,558,858.57	54,740,000.00

其他说明：

无。

3、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	1,365,436.00	2.02%	1,365,436.00	100.00%	0.00	1,365,436.00	3.58%	1,365,436.00	100.00%	0.00
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	66,140,398.77	97.98%	3,390,136.35	5.13%	62,750,262.42	36,794,713.49	96.42%	3,150,534.66	8.56%	33,644,178.83
其中：										
账龄组合	66,140,398.77	97.98%	3,390,136.35	5.13%	62,750,262.42	36,794,713.49	96.42%	3,150,534.66	8.56%	33,644,178.83
合计	67,505,834.77	100.00%	4,755,572.35	7.04%	62,750,262.42	38,160,149.49	100.00%	4,515,970.66	11.83%	33,644,178.83

按单项计提坏账准备：

单位：元

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

合计	1,365,436.00	1,365,436.00	--	--
----	--------------	--------------	----	----

按单项计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

按组合计提坏账准备: 账龄组合

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内 (含 1 年, 下同)	65,523,642.99	3,276,182.13	5.00%
1 至 2 年	451,353.44	45,135.34	10.00%
2 至 3 年	137,976.37	41,392.91	30.00%
5 年以上	27,425.97	27,425.97	100.00%
合计	66,140,398.77	3,390,136.35	--

确定该组合依据的说明:

按组合计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

确定该组合依据的说明:

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

适用 不适用

按账龄披露

单位: 元

账龄	账面余额
1 年以内 (含 1 年)	65,523,642.99
1 至 2 年	451,353.44
2 至 3 年	137,976.37
3 年以上	1,392,861.97
5 年以上	1,392,861.97
合计	67,505,834.77

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况:

单位: 元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
应收账款	4,515,970.66	239,601.69				4,755,572.35
合计	4,515,970.66	239,601.69				4,755,572.35

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式

(3) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

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

应收账款核销说明：

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
第一名	12,943,280.26	19.17%	647,164.01
第二名	12,614,405.67	18.69%	630,720.28
第三名	5,587,703.55	8.28%	279,385.18
第四名	4,739,846.06	7.02%	236,992.30
第五名	4,471,200.00	6.62%	223,560.00
合计	40,356,435.54	59.78%	

(5) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

(6) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

4、应收款项融资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收票据	2,120,289.96	10,417,143.60
合计	2,120,289.96	10,417,143.60

应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况

√ 适用 □ 不适用

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	10,417,143.60	587,060,709.14	595,357,562.78		2,120,289.96	
合计	10,417,143.60	587,060,709.14	595,357,562.78		2,120,289.96	

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

√ 适用 □ 不适用

本期无应收款项融资减值准备。

其他说明：

公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资：

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
应收票据	214,667,229.28	
合计	214,667,229.28	

5、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	338,130,086.34	98.37%	624,512,308.30	99.89%
1 至 2 年	5,119,682.37	1.49%	606,168.58	0.10%
2 至 3 年	425,946.02	0.12%	82,284.77	0.01%
3 年以上	84,284.76	0.02%	3,000.00	
合计	343,759,999.49	--	625,203,761.65	--

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

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(%)
第一名	249,444,000.00	72.56
第二名	18,899,289.60	5.50
第三名	13,279,479.38	3.86
第四名	13,232,618.14	3.85
第五名	12,535,713.00	3.65
合计	307,391,100.12	89.42

其他说明：

无。

6、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息	222,799.45	222,359.12
其他应收款	878,972,815.92	639,371,665.74
合计	879,195,615.37	639,594,024.86

(1) 应收利息

1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
发放贷款	222,799.45	222,359.12
合计	222,799.45	222,359.12

(2) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金及保证金	16,018,311.76	31,395,670.75
备用金	422,941.22	412,452.13
代扣代缴款项	6,181,054.16	2,031,348.38

往来款	932,035,456.74	675,672,473.33
代垫款	698,429.61	3,972,770.05
物业维修基金与保修金	88,762,749.74	60,472,355.30
项目资本金	900,442.00	1,160,335.00
其他	7,679,122.53	767,579.54
合计	1,052,698,507.76	775,884,984.48

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2021 年 1 月 1 日余额	136,513,318.74			136,513,318.74
2021 年 1 月 1 日余额在本期	——	——	——	——
本期计提	37,212,373.10			37,212,373.10
2021 年 12 月 31 日余额	173,725,691.84			173,725,691.84

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	649,435,330.35
1 至 2 年	109,668,223.70
2 至 3 年	129,881,435.88
3 年以上	163,713,517.83
3 至 4 年	144,781,691.40
5 年以上	18,931,826.43
合计	1,052,698,507.76

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	

其他应收款	136,513,318.74	37,212,373.10	0.00	0.00	0.00	173,725,691.84
合计	136,513,318.74	37,212,373.10	0.00	0.00	0.00	173,725,691.84

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式
------	---------	------

4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
第一名	往来款	190,699,082.22	1 年以内 44,500,000.00 元, 1-2 年 3,330,242.22 元, 2-3 年 65,868,840.00 元, 3-5 年 77,000,000.00 元	18.12%	60,818,676.22
第二名	往来款	164,587,625.80	1 年以内	15.63%	8,229,381.29
第三名	往来款	120,000,000.00	1 年以内	11.40%	6,000,000.00
第四名	往来款	104,149,811.49	1 年以内 35,237,200.00 元, 1-2 年 68,912,611.49 元	9.90%	8,653,121.15
第五名	往来款	90,852,411.67	1 年以内	8.63%	4,542,620.58
合计	--	670,288,931.18	--	63.67%	88,243,799.24

7、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求

是

(1) 存货分类

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业的披露要求

按性质分类：

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

	账面余额	存货跌价准备或 合同履约成本减 值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备或 合同履约成本减 值准备	账面价值
开发成本	10,391,215,414.03	30,431,749.08	10,360,783,664.95	7,958,752,029.06		7,958,752,029.06
开发产品	3,443,156,769.43	2,817,768.27	3,440,339,001.16	1,694,700,386.39	16,097,529.46	1,678,602,856.93
出租开发产品	258,463,211.85		258,463,211.85	245,675,739.77		245,675,739.77
在途物资	903,621.01		903,621.01	406,320.42		406,320.42
库存商品	247,811,886.03	5,735,179.01	242,076,707.02	156,398,741.58	3,149,414.88	153,249,326.70
拟开发土地				1,147,110,811.97		1,147,110,811.97
发出商品				9,177,209.30		9,177,209.30
工程施工	27,718,997.48		27,718,997.48			
合计	14,369,269,899.83	38,984,696.36	14,330,285,203.47	11,212,221,238.49	19,246,944.34	11,192,974,294.15

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工 时间	预计总投 资	期初余额	本期转入 开发产品	本期其他 减少金额	本期（开 发成本） 增加	期末余额	利息资本 化累计金 额	其中：本 期利息资 本化金额	资金来源
塘颂府	2021年 12月13 日		1,507,640 ,000.00	0.00	0.00	0.00	1,008,249 ,335.04	1,008,249 ,335.04			
锦玥府	2021年 07月23 日		1,783,070 ,000.00	0.00	0.00	0.00	1,309,969 ,818.65	1,309,969 ,818.65			
东港空间	2018年 03月07 日		1,150,000 ,000.00	982,420,9 86.43	552,495,4 39.47		138,125,9 25.10	568,051,4 72.06			
广宇集团 总部大楼	2018年 11月16 日		460,000,0 00.00	383,299,0 29.23			39,741,48 9.38	423,040,5 18.61			
锦上云山 府	2021年 09月09 日		1,838,370 ,000.00	0.00			1,370,756 ,356.18	1,370,756 ,356.18			
青漫里	2020年 11月06 日		1,723,500 ,000.00	0.00			1,346,025 ,317.35	1,346,025 ,317.35			
暄泽大厦	2018年 01月01		700,000,0 00.00	547,195,9 27.70			90,669,25 5.59	637,865,1 83.29			

	日										
阳光城广宇·上塘九里	2018年11月14日		2,144,160,200.00	2,018,501,273.09	2,023,707,993.85		5,206,720.76	0.00			
宝龙天地、澜湾府邸	2018年10月30日		2,464,360,000.00	1,769,241,450.23	2,130,047,839.55		360,806,389.32	0.00			
龙宇大酒店	2018年01月01日		560,000,000.00	161,217,040.69		2,677,538.46	158,539,502.23				
锦洲府	2020年03月27日		1,020,000,000.00	703,469,621.85			134,329,735.85	837,799,357.70			
锦上文澜	2020年04月03日		1,819,370,000.00	1,382,195,653.47			135,134,794.80	1,517,330,448.27			
锦云里	2020年12月17日		1,750,000,000.00	11,211,046.37			1,202,377,058.28	1,213,588,104.65			
合计	--	--	18,870,470,200.00	7,958,752,029.06	4,706,251,272.87	2,677,538.46	7,141,392,196.30	10,391,215,414.03			--

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
河滨花园	2005年01月01日	7,299,835.15			7,299,835.15		
河滨公寓	2004年01月01日	165,045.04			165,045.04		
建南小区车位		768,000.00			768,000.00		
之江花园车库		60,000.00			60,000.00		
西城年华		1,935,077.01	3,522,267.91	3,522,267.91	1,935,077.01		
大名空间	2007年01月01日	3,224,888.42			3,224,888.42		
西城美墅	2010年01月01日	125,124.74			125,124.74		
上东臻品	2011年01	32,020,319.67	2,154,006.07	2,812,236.67	31,362,089.07		

	月 01 日						
锦润公寓	2015 年 01 月 01 日		59,175,175.68	41,408,928.89	17,766,246.79		
上东领地 49#	2010 年 01 月 01 日	1,276,919.86	3,809,282.48	4,547,654.97	538,547.37		
上东名筑 48#	2012 年 01 月 01 日	11,665,156.86		3,830,740.67	7,834,416.19		
阳光城广宇·上塘九里	2021 年 12 月 29 日		2,023,707,993.85	832,037,250.88	1,191,670,742.97		
鼎悦府	2015 年 01 月 01 日	19,936,554.91		713,046.22	19,223,508.69		
江南新城 A 地块	2009 年 01 月 01 日	1,416,167.72		231,131.67	1,185,036.05		
江南新城 D 地块	2017 年 01 月 01 日	22,546,033.90		8,101,614.24	14,444,419.66		
星湖名郡		154,105,477.10		50,838,975.00	103,266,502.10		
东承府	2014 年 01 月 01 日	103,897,673.67	64,960.00	5,606,444.94	98,356,188.73		
东宁商务大厦	2021 年 01 月 01 日		552,495,439.47	511,044,598.86	41,450,840.61		
宝龙天地、澜湾府邸	2021 年 01 月 01 日		2,130,047,839.55	607,876,868.62	1,522,170,970.93		
武林外滩	2016 年 01 月 01 日	86,551,409.15	4,454,713.37	12,858,884.11	78,147,238.41		
锦绣桃源	2017 年 01 月 01 日	257,813,107.82		79,388,808.95	178,424,298.87		
锦澜公寓	2017 年 01 月 01 日	53,270,995.12	-16,294,016.00	8,620,226.05	28,356,753.07		
广宇万科公园里	2017 年 01 月 01 日	8,601,898.83	1,150,399.55	4,671,163.66	5,081,134.72		
桃源里	2019 年 01 月 01 日	279,830.09		279,830.09			
广宇锦澜府邸	2019 年 01 月 01 日	3,317,697.42	-681,773.80	1,213,669.96	1,422,253.66		
锦江府	2020 年 01 月 01 日	72,592,149.63	517,898.74	51,926,010.83	21,184,037.54		
广宇碧桂	2020 年 01 月 01 日	851,831,024.2	64,364,650.43	848,502,101.0	67,693,573.64		

园*溪谷	月 01 日	8		7		
合计	--	1,694,700,386.39	4,828,488,837.30	3,080,032,454.26	3,443,156,769.43	

按下列格式分项目披露“分期收款开发产品”、“出租开发产品”、“周转房”：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
平海车库	30,460,927.95		1,243,052.76	29,217,875.19
河滨花园	7,698,610.54		255,723.00	7,442,887.54
西城年华	7,620,999.89	0.00	3,505,955.82	4,115,044.07
西城美墅	7,796,500.29		263,219.52	7,533,280.77
上东臻品	8,315,162.00		1,944,393.52	6,370,768.48
锦润公寓	0.00	34,352,856.24	1,026,714.09	33,326,142.15
上东领地商铺 49#	3,809,282.48	562,601.72	703,252.15	3,668,632.05
上东名筑商铺 48#	9,549,544.44		7,741,164.86	1,808,379.58
鼎悦府	138,898,743.91		5,233,898.24	133,664,845.67
广复大厦车库	5,417,138.03		205,542.96	5,211,595.07
星湖名郡	2,422,201.98			2,422,201.98
东承府	6,095,979.40		4,155,169.34	1,940,810.06
锦绣桃源	17,590,648.86	4,976,481.62	826,381.24	21,740,749.24
合计	245,675,739.77	39,891,939.58	27,104,467.50	258,463,211.85

(2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
开发成本		30,431,749.08				30,431,749.08	
开发产品	16,097,529.46	0.00	0.00	13,279,761.19	0.00	2,817,768.27	
库存商品	3,149,414.88	2,585,764.13	0.00	0.00	0.00	5,735,179.01	
合计	19,246,944.34	33,017,513.21	0.00	13,279,761.19	0.00	38,984,696.36	--

按主要项目分类：

单位：元

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

(3) 存货期末余额中利息资本化率的情况

本期计入开发成本的利息资本化金额为131,798,361.28元，本期资本化利率为6.8843%，期末开发成本中借款费用资本化金额为265,220,495.56元。

(4) 存货受限情况

按项目披露受限存货情况：

单位：元

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因
存货	5,059,553,554.63	6,652,293,093.26	借款抵押。
合计	5,059,553,554.63	6,652,293,093.26	--

8、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待认证进项税额	399,197.93	103,868.77
预缴营业税	1,211,837.60	1,211,837.60
未交增值税	196,050,269.99	110,021,726.09
预缴土地增值税	225,269,551.63	160,570,663.41
预缴城市维护建设税	4,144,527.40	2,709,691.21
预缴教育费附加	2,258,757.23	1,351,930.06
预缴地方教育附加	1,533,897.83	925,627.56
预缴所得税	82,220,854.75	43,482,981.93
其他	448,211.74	46,979.22
合计	513,537,106.10	320,425,305.85

其他说明：

无。

9、债权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
委托贷款	0.00	0.00	0.00	49,000,000.00	0.00	49,000,000.00
合计	0.00	0.00		49,000,000.00	0.00	49,000,000.00

重要的债权投资

单位：元

债权项目	期末余额				期初余额			
	面值	票面利率	实际利率	到期日	面值	票面利率	实际利率	到期日
浙江信宇房地产开发有限公司	0.00	0.00%	0.00%		49,000,000.00	4.75%	4.75%	2022 年 10 月 22 日
合计	0.00	—	—	—	49,000,000.00	—	—	—

减值准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2021 年 1 月 1 日余额	49,000,000.00			49,000,000.00
2021 年 1 月 1 日余额在本期	—	—	—	—

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

其他说明：

无。

10、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	本期增减变动								期末余额 (账面价值)	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他			
一、合营企业												
浙江广宇元上资产管理有限公司 (以下简称“元上资产”)	14,660,236.41			2,046.83							14,662,283.24	

广宇元上")											
杭州万广置业有限公司(以下简称"万广置业")	9,239,583.13			138,484,435.68						147,724,018.81	
杭州贵宇投资管理有限公司(以下简称"贵宇投资")(注1)											
杭州毓惠企业管理有限公司	197,523,180.23		1,468,000.00	-5,032,699.62						191,022,480.61	
小计	221,422,999.77		1,468,000.00	133,453,782.89						353,408,782.66	
二、联营企业											
绍兴康尔富房地产开发有限公司(以下简称"康尔富房产")	17,691,845.02			-323,546.58						17,368,298.44	
绍兴鉴湖高尔夫有限公司	426,304.61			2,225,711.87						2,652,016.48	
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")											
浙江信宇房地产开发有限公司(以下简称"信宇房产")(注3)	49,615,887.44			15,462,203.77					7,551,734.87	72,629,826.08	
杭州全景医学影像诊断有限公司(以下简称"全景医疗")	23,312,871.51			700,420.01						24,013,291.52	
浙江股权服务集团有限公司(以下简称"股权服务集团")	78,769,453.16	22,400,000.00		3,919,364.07						105,088,817.23	
浙江佳汇建筑设计股份有限公司(以下简称"佳汇设计")(注4)	1,704,620.65			48,629.02						1,753,249.67	
杭州广科安德生物科技有限公司(以下简称"广科生物")	2,357,526.05		3,588,229.00	1,357,470.22						126,767.27	
杭州祥澜投资合伙企业(有限合伙)	39,499,919.99			20,807,933.90						60,307,853.89	

(以下简称"祥澜投资")											
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")	5,000,000.00			-22,578.08						4,977,421.92	
杭州臻茂投资有限公司(以下简称"臻茂投资")	130,588,324.70			19,590,969.78		56,000,000.00				94,179,294.48	
杭州广欣投资管理合伙企业(有限合伙)(以下简称"广欣投资")	999,772.71		1,000,000.00	227.29							
杭州广睿投资管理合伙企业(有限合伙)(以下简称"广睿投资")	17,158.55									17,158.55	
杭州汇钰企业管理咨询合伙企业(有限合伙)(以下简称"杭州汇钰")		100,000.00	100,000.00								
杭州广磊	113,210.1									113,210.1	

投资管理 合伙企业 (有限合 伙)(以 下简称" 广磊投资 ")	1									1	
杭州广轶 投资管理 合伙企业 (有限合 伙)(以 下简称" 广轶投资")	345,753.2 6			120,482.3 1						466,235.5 7	
舟山聚宇 投资管理 合伙企业 (有限合 伙)(以 下简称" 聚宇投资")	269,070.1 9			131,908.4 9						400,978.6 8	
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			77,879.43						1,799,528 .04	
舟山众赢 股权投资 合伙企业 (有限合 伙)(以 下简称" 舟山众赢")		150,000.0 0								150,000.0 0	
杭州兆宇 企业管理 合伙企业 (有限合 伙)(以 下简称" 杭州兆宇")										83,891.00	

长兴鑫宇 企业管理 咨询合伙 企业（有 限合伙） （以下简 称“长兴 鑫宇”）	10,183,80 2.55		10,000,00 0.00						183,802.5 5	
杭州广淇 企业管理 咨询合伙 企业（有 限合伙） （以下简 称“杭州 广淇”）	1,035,059 .74		1,000,000 .00	-35,059.7 4						
杭州汇尚 企业管理 咨询合伙 企业（有 限合伙） （以下简 称“杭州 汇尚”）	99,986.36		100,000.0 0	13.64						
杭州舟宇 企业管理 咨询合伙 企业（有 限合伙） （以下简 称“杭州 舟宇”）	10,000.00		10,000.00							
小计	363,762,2 15.21	22,733,89 1.00	15,798,22 9.00	64,062,02 9.40			56,000,00 0.00		7,551,734 .87	386,311,6 41.48
合计	585,185,2 14.98	22,733,89 1.00	17,266,22 9.00	197,515,8 12.29			56,000,00 0.00		7,551,734 .87	739,720,4 24.14

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) 其他系信宇房产向广宇集团销售房产损益的调整;
4) 公司向佳汇设计委派董事, 将其按权益法核算。

11、其他非流动金融资产

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中: 债务工具投资		
权益工具投资	37,794,285.28	60,826,114.32
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	37,794,285.28	60,826,114.32

其他说明:

无。

12、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

适用 不适用

单位: 元

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

(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	133,744,429.82	38,222,486.52		171,966,916.34
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	50,215,380.62	14,225,931.65		64,441,312.27
2.本期增加金额	3,086,620.29	860,005.95		3,946,626.24
(1) 计提或摊销	3,086,620.29	860,005.95		3,946,626.24
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	53,302,000.91	15,085,937.60		68,387,938.51
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	80,442,428.91	23,136,548.92		103,578,977.83
2.期初账面价值	83,529,049.20	23,996,554.87		107,525,604.07

13、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	26,060,145.06	16,052,096.36
合计	26,060,145.06	16,052,096.36

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	运输工具	电子设备及其他	固定资产装修	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	20,010,805.24	22,165,210.07	12,101,406.71	1,642,284.17	55,919,706.19
2.本期增加金额	41,815,511.26	643,483.21	892,252.01		43,351,246.48
(1) 购置		603,483.21	442,554.01		1,046,037.22
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加	41,815,511.26	40,000.00	449,698.00		42,305,209.26
3.本期减少金额	29,311,176.19	2,258,364.91	864,931.48	1,642,284.17	34,076,756.75
(1) 处置或报废	29,311,176.19	2,258,364.91	864,931.48	1,642,284.17	34,076,756.75
4.期末余额	32,515,140.31	20,550,328.37	12,128,727.24		65,194,195.92
二、累计折旧					
1.期初余额	10,294,138.01	18,227,581.04	9,703,606.61	1,642,284.17	39,867,609.83
2.本期增加金额	4,869,978.84	967,701.06	1,285,116.43		7,122,796.33
(1) 计提	907,870.39	934,138.08	857,903.51		2,699,911.98
(2) 企业合并增加	3,962,108.45	33,562.98	427,212.92		4,422,884.35
3.本期减少金额	3,794,846.33	1,607,239.63	811,985.17	1,642,284.17	7,856,355.30
(1) 处置或报废	3,794,846.33	1,607,239.63	811,985.17	1,642,284.17	7,856,355.30
4.期末余额	11,369,270.52	17,588,042.47	10,176,737.87		39,134,050.86
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置或报					

废					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	21,145,869.79	2,962,285.90	1,951,989.37		26,060,145.06
2.期初账面价值	9,716,667.23	3,937,629.03	2,397,800.10		16,052,096.36

14、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	电脑软件	合计
一、账面原值					
1.期初余额	10,643,674.59			4,143,232.30	14,786,906.89
2.本期增加金额	1,985,000.00			2,419,000.00	4,404,000.00
(1) 购置				2,377,000.00	2,377,000.00
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加	1,985,000.00			42,000.00	2,027,000.00
3.本期减少金额	220,555.56				220,555.56
(1) 处置	220,555.56				220,555.56
4.期末余额	12,408,119.03			6,562,232.30	18,970,351.33
二、累计摊销					
1.期初余额	4,424,339.42			3,682,610.58	8,106,950.00
2.本期增加金额	444,627.00			247,792.89	692,419.89
(1) 计提	325,894.59			247,792.89	573,687.48
(2) 企业合并增加	118,732.41				118,732.41
3.本期减少金额	17,897.17				17,897.17
(1) 处置	17,897.17				17,897.17

4.期末余额	4,851,069.25			3,930,403.47	8,781,472.72
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	7,557,049.78			2,631,828.83	10,188,878.61
2.期初账面价值	6,219,335.17			460,621.72	6,679,956.89

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.00%。

15、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

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

16、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	1,651,878.64	547,068.00	1,520,034.98	0.00	678,911.66
合计	1,651,878.64	547,068.00	1,520,034.98	0.00	678,911.66

其他说明

无。

17、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	187,462,791.47	46,865,697.86	163,494,981.29	40,873,745.33
内部交易未实现利润	36,147,472.20	9,036,868.05	17,837,822.92	4,459,455.73
可抵扣亏损	416,743,605.58	104,178,597.23	400,135,247.91	100,026,163.92
已计提未缴纳土地增值税	477,476,838.06	119,369,209.52	500,877,460.08	125,219,365.02
广告费支出	920,287.99	230,072.00		
交易性金融资产公允价值变动	1,263,060.00	315,765.00		
预计负债	13,301,656.84	3,325,414.21		
暂未取得发票税务纳税调增的成本费用			2,566,061.32	641,515.33
合计	1,133,315,712.14	283,321,623.87	1,084,911,573.52	271,220,245.33

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	6,987,258.04	1,746,814.51		
预交税费	273,655,918.76	68,413,979.69	208,097,979.90	52,024,494.98
交易性金融资产公允价值变动			1,750,000.00	437,500.00
合计	280,643,176.80	70,160,794.20	209,847,979.90	52,461,994.98

(3) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额

可抵扣暂时性差异	30,431,749.08	93,388,022.57
可抵扣亏损	35,033,678.34	252,463,271.35
收到当期一次性纳税且计入递延收益的政府补助	48,000.00	88,000.00
合计	65,513,427.42	345,939,293.92

18、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付房屋、设备款	44,355,686.00		44,355,686.00	39,555,686.00		39,555,686.00
预缴土地增值税	42,940,482.05		42,940,482.05	35,618,755.36		35,618,755.36
预缴城建税	6,824,853.58		6,824,853.58	3,342,803.35		3,342,803.35
预缴教育费附加	2,252,916.06		2,252,916.06	2,338,705.95		2,338,705.95
预缴地方教育附加	1,221,483.39		1,221,483.39	171,537.60		171,537.60
预缴所得税	49,481,682.81		49,481,682.81			
未交增值税	102,111,227.01		102,111,227.01	108,830,095.72		108,830,095.72
对非盈利组织投资	193,526.67		193,526.67	100,000.00		100,000.00
合计	249,381,857.57		249,381,857.57	189,957,583.98		189,957,583.98

其他说明：

无。

19、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
保证借款	40,917,210.00	47,067,500.00
合计	40,917,210.00	47,067,500.00

短期借款分类的说明：

20、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	0.00	100,000,000.00
银行承兑汇票	375,462,200.00	316,743,634.56
合计	375,462,200.00	416,743,634.56

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

21、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	797,123,995.56	766,975,006.19
1-2 年（含 2 年）	207,777,070.96	44,130,321.82
2-3 年（含 3 年）	7,176,576.64	6,262,851.94
3 年以上	21,063,372.00	41,266,514.42
合计	1,033,141,015.16	858,634,694.37

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
第一名	46,216,341.50	尚未决算
第二名	45,733,954.13	尚未决算
第三名	39,449,541.25	尚未决算
第四名	36,842,716.95	尚未决算
第五名	21,278,277.63	尚未决算
合计	189,520,831.46	--

其他说明：

无。

22、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	8,899,695.47	11,076,476.28
合计	8,899,695.47	11,076,476.28

23、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收房款	6,404,715,536.41	4,659,637,146.83
合计	6,404,715,536.41	4,659,637,146.83

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
预收货款	1,745,078,389.58	本期预收房款增加
合计	1,745,078,389.58	——

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业的披露要求

预售金额前五的项目收款信息：

单位：元

序号	项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
1	锦上文澜	531,036,776.51	1,754,483,330.36	2023 年 12 月 01 日	98.74%
2	锦洲府	394,182,030.97	1,359,255,735.78	2022 年 12 月 01 日	99.37%
3	青漫里	0.00	1,173,664,866.97	2022 年 12 月 01 日	98.22%
4	阳光城广宇·上塘九里	1,978,872,131.28	1,067,830,512.39	2021 年 12 月 01 日	99.90%
5	锦云里	0.00	449,051,130.26	2023 年 12 月 01 日	36.81%

24、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	25,299,171.36	147,909,416.86	145,251,554.04	27,957,034.18
二、离职后福利-设定提存计划	6,013.31	5,421,113.66	5,410,382.55	16,744.42
三、辞退福利		203,929.00		203,929.00
合计	25,305,184.67	153,534,459.52	150,661,936.59	28,177,707.60

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	22,621,036.26	132,413,361.72	129,516,914.10	25,517,483.88
2、职工福利费	264,637.66	4,362,358.40	4,551,870.05	75,126.01
3、社会保险费	24,162.80	5,516,312.14	5,525,932.67	14,542.27
其中：医疗保险费	23,223.02	5,429,415.99	5,438,602.03	14,036.98
工伤保险费	287.00	73,688.75	73,596.18	379.57
生育保险费	652.78	13,207.40	13,734.46	125.72
4、住房公积金	1,332.00	4,558,432.04	4,558,628.36	1,135.68
5、工会经费和职工教育经费	2,388,002.64	1,058,952.56	1,098,208.86	2,348,746.34
合计	25,299,171.36	147,909,416.86	145,251,554.04	27,957,034.18

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	5,673.14	5,251,649.84	5,241,096.22	16,226.76
2、失业保险费	340.17	169,463.82	169,286.33	517.66
合计	6,013.31	5,421,113.66	5,410,382.55	16,744.42

其他说明：

无。

25、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	32,455,219.31	12,004,827.79
企业所得税	32,361,672.00	82,303,623.90
个人所得税	1,344,544.24	885,757.47
城市维护建设税	531,160.78	299,623.16
土地增值税	477,476,838.02	501,985,990.13
房产税	213,107.13	503,857.48
土地使用税	1,230,074.25	1,236,479.42

印花税	23,318.58	299,573.94
教育费附加	259,293.55	147,247.08
地方教育附加	188,293.52	96,563.23
水利基金	6,826.64	12,489.54
其他	7,556.12	7,567.23
合计	546,097,904.14	599,783,600.37

其他说明：

无。

26、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	2,287,670,221.25	1,717,982,795.52
合计	2,287,670,221.25	1,717,982,795.52

(1) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
往来款	2,161,355,226.72	1,606,422,105.29
预提费用	4,119,962.00	2,580,686.90
购房意向金	26,299,908.90	6,721,542.71
押金及保证金	64,783,525.99	78,819,294.80
代扣代缴款项	15,814,769.57	17,001,430.98
暂扣款	4,321,387.27	4,550,301.15
其他	10,975,440.80	1,887,433.69
合计	2,287,670,221.25	1,717,982,795.52

2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

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

其他说明

无。

27、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	648,237,482.96	231,262,116.14
合计	648,237,482.96	231,262,116.14

其他说明：

无。

28、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	526,854,979.24	388,197,266.81
合计	526,854,979.24	388,197,266.81

短期应付债券的增减变动：

单位：元

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

其他说明：

无。

29、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	50,300,000.00	457,274,649.34
抵押借款	2,950,751,468.04	1,958,015,998.73
合计	3,001,051,468.04	2,415,290,648.07

长期借款分类的说明：

其他说明，包括利率区间：

30、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
合营企业亏损	19,536,808.46	15,170,163.49	注
合计	19,536,808.46	15,170,163.49	--

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

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。

31、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	88,000.00		40,000.00	48,000.00	与资产相关的政府补助
合计	88,000.00		40,000.00	48,000.00	--

涉及政府补助的项目：

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
杭州市现代服务业专项（市旅委）旅游规划建设资金补助	20,000.00				20,000.00			与资产相关
小营健康园装修补助	68,000.00				20,000.00		48,000.00	与资产相关

其他说明：

无。

32、其他非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	46,902,400.78	38,669,257.24
合计	46,902,400.78	38,669,257.24

其他说明：

无。

33、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减 (+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	774,144,175.00						774,144,175.00

其他说明：

无。

34、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	847,426,819.79			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	7,390,672.16			7,390,672.16
合计	847,426,819.79			847,426,819.79

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无。

35、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	241,658,206.90	34,193,457.04		275,851,663.94
合计	241,658,206.90	34,193,457.04		275,851,663.94

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

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

36、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	1,776,676,901.71	1,564,673,333.30
调整后期初未分配利润	1,776,676,901.71	1,564,673,333.30
加：本期归属于母公司所有者的净利润	326,261,045.44	294,731,223.42
减：提取法定盈余公积	34,193,457.04	20,796,121.01
应付普通股股利	61,931,534.00	61,931,534.00
期末未分配利润	2,006,812,956.11	1,776,676,901.71

调整期初未分配利润明细：

1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0.00 元。

- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

37、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	7,355,766,553.14	6,656,879,386.68	5,220,584,325.34	4,435,960,011.94
其他业务	7,906,067.67	621,286.70	12,962,398.98	2,191,457.70
合计	7,363,672,620.81	6,657,500,673.38	5,233,546,724.32	4,438,151,469.64

经审计扣除非经常损益前后净利润孰低是否为负值

是 否

收入相关信息：无。

与履约义务相关的信息：

无。

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

其他说明

于2021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691,911.07万元(2020年12月31日：人民币504,315.91万元)，主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同交易价格以及建造合同的预期未来收入。本集团预计在未来1~3年内，在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，以及在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第3号——行业信息披露》中房地产业的披露要求

报告期内确认收入金额前五的项目信息：

单位：元

序号	项目名称	收入金额
1	广宇碧桂园*溪谷	977,469,812.06
2	阳光城广宇·上塘九里	917,280,984.04
3	宝龙天地、澜湾府邸	700,246,830.50
4	东宁商务大厦	615,262,763.58
5	锦绣桃源	105,075,873.91

38、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

城市维护建设税	7,110,467.14	5,023,965.12
教育费附加	3,224,745.29	2,510,892.00
房产税	6,355,512.36	6,313,966.55
土地使用税	3,176,294.37	2,051,230.30
印花税	7,766,126.73	4,300,275.22
土地增值税	66,564,864.68	119,518,666.70
地方教育附加	2,209,876.08	1,694,713.18
其他	36,229.79	163,904.20
合计	96,444,116.44	141,577,613.27

其他说明：

无。

39、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	34,715,524.67	28,420,684.75
长期待摊费用摊销	599,830.71	2,078,457.98
广告宣传费	14,946,833.72	21,933,225.92
办公费	5,078,172.81	5,603,550.88
水电费	1,799,254.96	1,317,980.91
装修费	2,757,340.49	1,180,212.50
物业费	1,639,752.85	350,900.90
仓储费	6,008,702.90	8,579,771.17
展览费	4,323,843.47	1,066,866.98
返利及佣金	22,356,224.18	18,947,536.78
其他	13,230,146.34	3,654,061.68
合计	107,455,627.10	93,133,250.45

其他说明：

无。

40、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	81,923,313.53	64,909,911.65

折旧费	2,638,727.90	2,445,120.49
无形资产摊销	573,687.48	603,520.15
低值易耗品摊销	65,208.76	64,078.97
业务招待费	8,934,392.55	7,856,277.05
办公费	8,157,454.20	6,581,826.63
差旅费	1,876,174.43	979,924.51
水电费	1,033,167.33	984,758.22
会议费	283,422.79	564,603.00
修理费	1,987,918.40	963,845.14
物业费	1,848,527.99	1,223,348.49
劳务费	2,771,049.76	3,332,536.29
电话汽车费用	3,153,189.98	2,686,577.61
咨询服务费	35,233,064.29	38,815,145.45
其他	6,149,610.87	3,858,830.60
合计	156,628,910.26	135,870,304.25

其他说明：

无。

41、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	49,326,299.75	42,426,695.90
减：利息收入	23,534,409.76	10,221,621.31
汇兑损益	400,444.91	1,760,437.65
其他	10,904,279.40	13,203,415.99
合计	37,096,614.30	47,168,928.23

其他说明：

无。

42、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
政府补助	40,000.00	142,000.00
税收返还	2,238,576.56	2,570,609.49

合计	2,278,576.56	2,712,609.49
----	--------------	--------------

43、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	193,149,167.32	34,851,046.58
处置长期股权投资产生的投资收益	11,579,428.53	4,749,578.33
现金流量套期的无效部分的已实现收益	8,062,147.87	5,150,711.97
理财产品的投资收益	5,865,231.01	3,558,222.55
委托贷款的利息收入	946,370.28	2,232,350.64
成本法核算的长期股权投资收益	3,408,183.90	
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	10,500,000.00	
合计	233,510,528.91	50,541,910.07

其他说明：

无。

44、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-1,263,060.00	1,750,000.00
其他非流动金融资产	-23,031,829.04	18,826,114.32
合计	-24,294,889.04	20,576,114.32

其他说明：

无。

45、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	-38,176,433.58	-24,054,285.17
应收账款坏账损失	-3,196,421.71	-234,649.41
发放贷款及垫款减值损失	-218,423.74	-245,147.08
合计	-41,591,279.03	-24,534,081.66

其他说明：

无。

46、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-22,169,902.80	-10,296,580.29
合计	-22,169,902.80	-10,296,580.29

其他说明：

无。

47、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得（损失以“-”填列）	-1,356,122.41	91,013.35
其中：固定资产处置利得（损失以“-”填列）	-1,356,122.41	91,013.35

48、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
与企业日常活动无关的政府补助	0.00	419,486.77	0.00
违约赔偿收入	1,192,788.05	2,282,883.55	1,192,788.05
其他	513,819.97	183,414.36	513,819.97
合计	1,706,608.02	2,885,784.68	1,706,608.02

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	补贴是否影响当年盈亏	是否特殊补贴	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
稳岗就业补贴		补助	因承担国家为保障某种公用事业或社会必要产品供应或价格控制职能而获得的补助	否	否	0.00	45,360.03	

疫情防控补助资金		补助	因承担国家为保障某种公用事业或社会必要产品供应或价格控制职能而获得的补助	否	否	0.00	124,893.24	
余杭区宣传部补贴	杭州市余杭区宣传部	补助	因承担国家为保障某种公用事业或社会必要产品供应或价格控制职能而获得的补助	否	否	0.00	20,600.00	
杭州市拱墅区市场监督管理局"两直"补助	杭州市拱墅区市场监督管理局	补助	因承担国家为保障某种公用事业或社会必要产品供应或价格控制职能而获得的补助	否	否	0.00	20,000.00	
上城区统计局关于复工复产奖励	杭州市上城区统计局	奖励	因承担国家为保障某种公用事业或社会必要产品供应或价格控制职能而获得的补助	否	否	0.00	100,000.00	
2019 年应届生失业金退还		补助	因承担国家为保障某种公用事业或社会必要产品供应或价格控制职能而获得的补助	否	否	0.00	12,900.00	
疫情税金减免		补助	因承担国家为保障某种公用事业或	否	否	0.00	56,934.07	

			社会必要产品供应或价格控制职能而获得的补助					
其他		补助	奖励上市而给予的政府补助	否	否	0.00	38,799.43	
合计							419,486.77	

其他说明：

无。

49、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非货币性资产交换损失	87,428.02	80,454.38	87,428.02
对外捐赠	556,800.00	2,649,125.00	556,800.00
罚款支出	1,289,152.52	1,849,645.69	1,289,152.52
违约赔偿支出	15,122,926.34	23,583.60	15,122,926.34
其他	89,348.45	835,115.79	89,348.45
合计	17,145,655.33	5,437,924.46	17,145,655.33

其他说明：

无。

50、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	67,695,257.50	108,369,291.07
递延所得税费用	5,179,018.27	-17,490,356.56
合计	72,874,275.77	90,878,934.51

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	445,155,929.60
按法定/适用税率计算的所得税费用	111,288,982.40
子公司适用不同税率的影响	-90,712.06
调整以前期间所得税的影响	9,068,308.80
非应税收入的影响	-47,097,926.98
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,996,832.27
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-35,272,008.60
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	32,980,799.94
所得税费用	72,874,275.77

其他说明

无。

51、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助收入	2,238,576.56	3,092,096.26
存款利息收入	23,534,409.76	10,221,621.31
违约赔偿金收入	1,192,788.05	2,282,883.55
收到经营性往来款	4,062,131,634.97	5,955,487,450.19
其他与经营活动有关收入	19,997,168.93	6,148,833.92
合计	4,109,094,578.27	5,977,232,885.23

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无。

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
暂付款	3,965,357,309.63	6,477,477,277.41
广告宣传费	14,946,833.72	21,933,225.92
佣金	22,356,224.18	18,947,536.78
办公费	13,235,627.01	12,185,377.51

业务招待费	8,934,392.55	7,856,277.05
电话汽车费	3,153,189.98	2,686,577.61
咨询费	35,233,064.29	38,815,145.45
仓储费	6,008,702.90	8,579,771.17
其他与经营活动有关的支出	62,913,694.95	98,004,937.20
合计	4,132,139,039.21	6,686,486,126.10

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无。

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收到往来款	644,499,460.31	827,477,989.18
合计	644,499,460.31	827,477,989.18

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

无。

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付往来款	942,897,314.62	631,173,324.42
合计	942,897,314.62	631,173,324.42

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

无。

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收到往来款	2,889,010,835.11	960,174,214.00
合计	2,889,010,835.11	960,174,214.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

无。

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
减少注册资本所支付的现金		47,982,000.00
支付往来款	2,428,126,688.13	174,904,701.54
合计	2,428,126,688.13	222,886,701.54

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：
无。

52、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	372,281,653.83	327,864,495.62
加：资产减值准备	61,644,856.02	35,179,655.67
固定资产折旧、油气资产折耗、 生产性生物资产折旧	5,651,259.58	5,595,840.12
使用权资产折旧		
无形资产摊销	1,433,693.43	1,463,526.10
长期待摊费用摊销	1,520,034.98	2,924,197.53
处置固定资产、无形资产和其他 长期资产的损失（收益以“－”号填列）	1,356,122.41	-91,013.35
固定资产报废损失（收益以“－” 号填列）	87,428.02	80,454.38
公允价值变动损失（收益以“－” 号填列）	24,294,889.04	-20,576,114.32
财务费用（收益以“－”号填列）	49,726,744.66	44,187,133.55
投资损失（收益以“－”号填列）	-233,510,528.91	-50,541,910.07
递延所得税资产减少（增加以 “－”号填列）	-14,981,128.99	-29,620,583.92
递延所得税负债增加（减少以 “－”号填列）	18,413,332.75	12,130,227.35
存货的减少（增加以“－”号填列）	-3,016,444,935.64	-1,850,206,155.86
经营性应收项目的减少（增加以 “－”号填列）	119,832,878.15	-951,214,596.49
经营性应付项目的增加（减少以 “－”号填列）	2,054,129,112.08	1,532,289,595.06

其他		
经营活动产生的现金流量净额	-554,564,588.59	-940,535,248.63
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	1,977,392,224.10	1,223,246,063.94
减：现金的期初余额	1,223,246,063.94	1,366,808,568.29
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	754,146,160.16	-143,562,504.35

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

单位：元

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	58,523,300.00
其中：	--
安诺康养	58,523,300.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	7,155,333.61
其中：	--
安诺康养	7,155,333.61
其中：	--
取得子公司支付的现金净额	51,367,966.39

其他说明：

无。

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

单位：元

	金额
其中：	--
其中：	--
其中：	--

其他说明：

无。

(4) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,977,392,224.10	1,223,246,063.94
其中：库存现金	127,369.31	147,670.93
可随时用于支付的银行存款	1,917,134,007.71	1,222,077,402.81
可随时用于支付的其他货币资金	60,130,847.08	1,020,990.20
三、期末现金及现金等价物余额	1,977,392,224.10	1,223,246,063.94

其他说明：

无。

53、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	113,011,773.75	保证金、诉讼冻结
存货	6,652,293,093.26	借款抵押
固定资产	8,921,571.82	借款抵押
投资性房地产	102,886,572.49	借款抵押
合计	6,877,113,011.32	--

其他说明：

无。

54、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	--	--	
其中：美元	247,558.30	6.3757	1,578,357.45
欧元			
港币			
应收账款	--	--	

其中：美元	3,023,178.70	6.3757	19,274,880.44
欧元			
港币			
长期借款	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			

其他说明：

无。

55、政府补助

(1) 政府补助基本情况

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
小营健康园装修补助	170,000.00	递延收益、其他收益	20,000.00
杭州市现代服务业专项（市旅委）旅游规划建设资金补助	60,000.00	递延收益、其他收益	20,000.00
税收返还	2,238,576.56	其他收益	2,238,576.56

(2) 政府补助退回情况

适用 不适用

其他说明：

无。

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

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

安诺康养	2021年03月08日	58,523,300.00	100.00%	非同一控制下企业合并	2021年03月08日	已完成股权收购	94,829,636.42	103,367.55
杭州毓祝	2021年04月23日		50.00%	非同一控制下企业合并	2021年04月23日	已完成股权收购	0.00	-8,688,429.37

其他说明：

杭州毓祝为新设公司，无收购对价，公司只需承担缴纳注册资本的义务

(2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本	安诺康养	杭州毓祝
--现金	58,523,300.00	
--非现金资产的公允价值		
--发行或承担的债务的公允价值		
--发行的权益性证券的公允价值		
--或有对价的公允价值		
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值		
--其他		
合并成本合计	58,523,300.00	
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	58,523,300.00	
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额		

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

安诺康养可辨认资产、负债公允价值经第三方资产评估机构评估。

大额商誉形成的主要原因：

无。

其他说明：

杭州毓祝为新设公司，无收购对价，公司只需承担缴纳注册资本的义务。

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

	安诺康养		杭州毓祝	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	172,324,339.63	160,581,408.11		
货币资金	7,155,333.61	7,155,333.61		

应收款项	34,526,539.85	32,976,703.67		
存货	8,489,539.45	8,489,539.45		
固定资产	37,733,258.00	27,540,162.66		
无形资产	1,851,426.04	1,851,426.04		
其他应收款	82,207,379.14	82,207,379.14		
其他流动资产	40,000.00	40,000.00		
负债：	113,801,039.63	113,801,039.63		
借款	10,000,000.00	10,000,000.00		
应付款项	13,379,952.04	13,379,952.04		
递延所得税负债				
应付票据	20,000,000.00	20,000,000.00		
预收款项	4,900,000.00	4,900,000.00		
其他应付款	64,136,848.33	64,136,848.33		
净资产	58,523,300.00	46,780,368.48		
减：少数股东权益				
取得的净资产	58,523,300.00	46,780,368.48		

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

安诺康养可辨认资产、负债公允价值经第三方资产评估机构评估。

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

无。

其他说明：

无。

2、其他原因的合并范围变动

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

由于新设子公司导致新增合并单位10家，分别为：

杭州广宇安诺养老服务有限公司、宁波安诺养老产业发展有限公司、杭州广锦房地产开发有限公司、杭州广郡房地产开发有限公司、杭州广荟房地产开发有限公司、绍兴广玥房地产开发有限公司、杭州芮宇企业管理有限公司、宁波广宇物业服务有限公司、杭州锦宇房地产开发有限公司、杭州广科置业有限公司。

由于吸收合并或注销子公司导致减少合并单位2家，分别为浙江广宇丁桥房地产开发有限公司、浙江新悦文化创意有限公司。

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
新城房产	杭州	杭州	房产开发	100.00%		设立
黄山广宇	黄山	黄山	房产开发	90.00%		设立
广宇咨询	杭州	杭州	物业出租	75.00%		同一控制下企业合并
广宇创投	杭州	杭州	实业投资	100.00%		设立
肇庆广宇	肇庆	肇庆	房产开发	80.00%		设立
上东房产	杭州	杭州	房产开发	97.00%		设立
护家护理	杭州	杭州	零售业	100.00%		同一控制下企业合并
合创贸易	杭州	杭州	贸易	99.00%		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

广瀛资产	杭州	杭州	受托企业资产管理、投资咨询		100.00%	设立
广宇安诺	杭州	杭州	受托企业资产管理、投资咨询	76.00%		设立
禧宇投资	杭州	杭州	受托企业资产管理、投资咨询	100.00%		设立
希宇投资	杭州	杭州	受托企业资产管理、投资咨询	94.50%		设立
海纵投资	杭州	杭州	受托企业资产管理、投资咨询	100.00%		设立
广园房产	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		100.00%	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	99.64%		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
安诺康养	杭州	杭州	建筑装饰		100.00%	收购
杭州安诺养老	杭州	杭州	商务服务业		100.00%	设立
宁波安诺养老	宁波	宁波	商务服务业		100.00%	设立
杭州广锦	杭州	杭州	房产开发	100.00%		设立
杭州广郡	杭州	杭州	房产开发	100.00%		设立
杭州广荟	杭州	杭州	房产开发	100.00%		设立
绍兴广玥	绍兴	绍兴	房产开发		100.00%	设立
杭州毓祝	杭州	杭州	受托企业资产管理、投资咨询	50.00%		设立
杭州芮宇	杭州	杭州	房产开发	98.00%		设立
绍兴新樾	绍兴	绍兴	房产开发		100.00%	设立
宁波物业	宁波	宁波	物业管理		100.00%	设立
杭州锦宇	杭州	杭州	房产开发	100.00%		设立
杭州广科	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：公司持有上海半杰50%的表决权，根据一致行动协议，公司享有上海半杰100%的股东会表决权。

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

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

注7：公司在杭州毓祝董事会（共5人）中有3名董事，占多数表决权，对杭州毓祝具有实质控制权，故将其纳入合并范围。

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

不适用。

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

不适用。

确定公司是代理人还是委托人的依据：

不适用。

其他说明：

无。

(2) 重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
杭州毓祝	50.00%	-4,344,214.69		295,655,785.32
星澄	60.00%	-20,577,515.74		177,288,632.05
希宇	5.50%	-688,342.36		8,352,295.68
浙江广园	53.00%	45,462,724.35	-25,440,000.00	64,710,206.32
杭州天城	50.00%	-9,865,857.09	-4,000,000.00	52,228,766.33
一石巨鑫	49.00%	9,965,740.81		47,334,571.89
上海半杰	50.00%	16,593,885.32		559,471.09

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

其他说明：

无。

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
杭州毓祝	1,465,502,899.27	7,818,807.11	1,473,321,706.38	180,999,024.63	701,011,111.12	882,010,135.75						
星澄	1,727,512,056.72	74,199,321.96	1,801,711,378.68	1,506,230,325.27		1,506,230,325.27	1,188,074,811.63		1,188,074,811.63	558,162,917.40	300,134,981.25	858,297,898.65
希宇	1,698,039,748.42	21,541,792.25	1,719,581,540.67	1,561,491,619.26	8,471,632.38	1,569,963,251.64	1,042,133,822.70	37,495,149.14	1,079,628,971.84	556,059,370.41	350,426,069.93	906,485,440.34
浙江广园	308,668,420.00	3,946,022.42	312,614,442.42	190,344,476.75	175,236.76	190,519,713.51	969,745,528.27	274,340.73	970,019,869.00	883,782,603.30	1,921,261.97	885,703,865.27
杭州天城	172,095,226.13	34,194,045.15	206,289,271.28	101,601,616.73	230,121.89	101,831,738.62	220,471,334.37	28,014,801.04	248,486,135.41	116,087,532.47	209,356.10	116,296,888.57
一石巨鑫	638,736,676.83	1,986,817.12	640,723,493.95	544,122,326.83		544,122,326.83	547,769,511.19	1,287,424.10	549,056,935.29	472,794,014.72		472,794,014.72
上海半杰	1,827,415,194.66	908,087.58	1,828,323,282.24	1,822,208,870.05	4,995,470.01	1,827,204,340.06	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

单位：元

子公司名称	本期发生额	上期发生额
-------	-------	-------

	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
杭州毓祝		-8,688,429.37	-8,688,429.37	-1,313,613.73 9.39				
星澄	794,954.13	-34,295,859.57	-34,295,859.57	1,009,355.83 2.60		-223,087.02	-223,087.02	-1,142,900.43 1.59
希宇		-23,525,242.47	-23,525,242.47	738,063.661. 46		-3,330,377.07	-3,330,377.07	209,420,831. 11
浙江广园	977,469,812.06	85,778,725.18	85,778,725.18	339,007,551.50	302,349,058.04	55,303,131.76	55,303,131.76	226,273,864.25
杭州天城	12,878,265.70	-19,731,714.18	-19,731,714.18	-7,353,945.67	83,500,837.90	19,176,860.06	19,176,860.06	62,776,546.31
一石巨鑫	3,561,894.037.12	20,338,246.55	20,338,246.55	78,506,483.11	2,679,207.788.11	9,585,907.12	8,751,357.12	218,831,397.22
上海聿杰	700,246,830.50	33,187,770.63	33,187,770.63	-134,741,988.88		-23,337,721.37	-23,337,721.37	-24,995,205.78

其他说明：

无。

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

(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

其他说明

无。

3、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
杭州万广置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	47.00%		权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

无。

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

无。

(2) 重要合营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	杭州万广置业有限公司	杭州万广置业有限公司
流动资产	2,139,490,945.43	3,151,841,140.40
其中：现金和现金等价物		
非流动资产	21,020,944.85	1,268,219.96
资产合计	2,160,511,890.28	3,153,109,360.36
流动负债	1,846,182,380.12	3,132,987,437.21
非流动负债		
负债合计	1,846,182,380.12	3,132,987,437.21
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	314,329,510.16	20,121,923.15
按持股比例计算的净资产份额	147,734,869.78	9,457,303.88
调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他		
对合营企业权益投资的账面价值	147,734,869.78	9,457,303.88
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入	1,207,944,506.30	778,255.86
财务费用		
所得税费用		
净利润	294,207,587.01	-1,500,851.16
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	294,207,587.01	-1,500,851.16
本年度收到的来自合营企业的股利	0.00	0.00

其他说明

无。

(3) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业和联营企业：	--	--
投资账面价值合计	591,996,405.33	454,596,890.28
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	59,031,376.61	-2,424,604.96
--综合收益总额	59,031,376.61	-2,424,604.96

其他说明

无。

(4) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失
麒麟门诊	5,682,384.09	1,879,363.59	7,561,747.68

其他说明

无。

4、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

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

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

十、与金融工具相关的风险

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

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

1. 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。

2. 流动性风险

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

本公司各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

单位：元

项目	期末余额				
	即时偿还	1年以内	1-5年	5年以上	合计
短期借款		40,917,210.00			40,917,210.00
应付票据		375,462,200.00			375,462,200.00
应付账款		1,033,141,015.16			1,033,141,015.16
其他应付款		2,287,670,221.25			2,287,670,221.25
一年内到期的非流动负债		647,226,371.84			647,226,371.84
长期借款		157,962,579.16	2,511,580,000.00	332,520,000.00	3,002,062,579.16
合计		4,542,379,597.41	2,511,580,000.00	332,520,000.00	7,386,479,597.41

单位：元

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		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		1,717,982,795.52			1,717,982,795.52
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		3,274,411,388.66	1,898,650,000.00	513,920,000.00	5,686,981,388.66

3. 市场风险

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

1) 利率风险

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

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

于2021年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27,645,654.08元（2020年12月31日：26,467,872.00元）。管理层认为100个基点合理反映了下一年度利率可能发生变动的合理范围。

2) 汇率风险

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

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

本公司面临的汇率风险主要来源于以美元计价的金融资产和金融负债，外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示如下：

单位：元

项目	期末余额			上年年末余额		
	美元	其他外币	合计	美元	其他外币	合计
货币资金	1,578,357.45		1,578,357.45	7,311,833.61		7,311,833.61
应收账款	19,274,880.44		19,274,880.44	9,243,993.98		9,243,993.98
合计	20,853,237.89		20,853,237.89	16,555,827.59		16,555,827.59

于2021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781,996.42元（2020年12月31日：620,843.53元）。管理层认为5%合理反映了下一年度人民币对美元可能发生变动的合理范围。

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
（一）交易性金融资产			15,558,858.57	15,558,858.57
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			15,558,858.57	15,558,858.57
（1）债务工具投资			12,561,918.57	12,561,918.57
（2）权益工具投资			2,996,940.00	2,996,940.00
（二）其他债权投资			2,120,289.96	2,120,289.96

(三) 其他权益工具投资			37,794,285.28	37,794,285.28
持续以公允价值计量的资产总额			55,473,433.81	55,473,433.81
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

本企业的母公司情况的说明

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

本企业最终控制方是王轶磊。

其他说明：

无。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、在其他主体中的权益。。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、在其他主体中的权益。。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本企业关系
绍兴康尔富房地产开发有限公司	联营
绍兴鉴湖高尔夫有限公司	联营
浙江信宇房地产开发有限公司	联营
杭州全景医学影像诊断有限公司	联营
浙江广宇元上资产管理有限公司	合营
杭州广磊投资管理合伙企业（有限合伙）	联营
杭州广睿投资管理合伙企业（有限合伙）	联营
杭州广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
绍兴广龙房地产开发有限公司	合营
杭州兆宇企业管理合伙企业（有限合伙）	联营
杭州旭宇企业管理合伙企业（有限合伙）	联营
杭州毓惠企业管理有限公司	合营
杭州广淇企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	联营
杭州汇尚企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	联营
舟山鑫宇股权投资合伙企业（有限合伙）	联营
杭州舟宇企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	联营
长兴鑫宇企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	联营
杭州汇初企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	联营
杭州汇旭企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	联营
杭州汇钰企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	联营
黄山景扬置业有限公司	合营
杭州汇尚企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	联营

其他说明

无。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
杭州绿城望溪房地产开发有限公司	联营企业的子公司
华欣	公司董事会秘书
白琳	公司监事
胡敏华	公司董事胡巍华的近亲属
浙江省杭州广宇慈善协会	实际控制人一致行动人控制的公司

其他说明

无。

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
浙江佳汇建筑设计股	设计费、制图晒图费、	6,391,718.16	15,000,000.00	否	4,942,472.65

份有限公司	工程监理费				
浙江信宇房地产开发 有限公司	商铺、车位款	65,442,479.04	65,442,479.04	否	0.00

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
浙江省杭州广宇慈善协会	慈善捐赠	0.00	2,500,000.00
华欣	销售房产	1,516,875.23	0.00

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

无。

(2) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
绍兴广龙	75,000,000.00	2020年01月10日	2023年05月29日	是
黄山景扬	173,250,000.00	2021年06月08日	2024年06月08日	否
绍兴广玥	650,000,000.00	2021年06月15日	2021年09月15日	是
广宇咨询	380,000,000.00	2016年12月28日	2026年12月28日	否
融晟置业	300,000,000.00	2019年09月27日	2032年12月11日	否
冬宇房产	600,000,000.00	2020年04月24日	2023年04月24日	否
广宇安诺	10,000,000.00	2020年07月02日	2022年01月01日	否
星涌置业	324,000,000.00	2020年11月19日	2023年11月18日	否
鼎融房产	100,000,000.00	2020年12月04日	2023年02月17日	否
西宇房产	580,000,000.00	2021年02月25日	2024年05月21日	否
一石巨鑫	60,000,000.00	2021年03月23日	2022年03月16日	否
上东房产	135,000,000.00	2021年04月07日	2024年04月07日	否
安诺康养	20,000,000.00	2021年07月19日	2022年06月15日	否
一石巨鑫	100,000,000.00	2021年08月05日	2022年08月04日	否
新樾置业	700,000,000.00	2021年09月17日	2024年09月17日	否
一石巨鑫	58,000,000.00	2021年11月11日	2022年11月10日	否
绍兴广玥	650,000,000.00	2021年11月19日	2024年11月18日	否
广宇新城	269,900,000.00	2021年12月27日	2036年12月26日	否
绍兴广都	50,000,000.00	2020年05月15日	2022年05月15日	是
上东房产	210,500,000.00	2018年07月13日	2021年05月12日	是

久熙进出口	9,000,000.00	2020 年 04 月 22 日	2021 年 04 月 20 日	是
舟山龙宇	210,300,000.00	2019 年 03 月 29 日	2022 年 03 月 28 日	是
广宇安诺	5,000,000.00	2020 年 03 月 18 日	2021 年 03 月 17 日	是
一石巨鑫	50,000,000.00	2020 年 08 月 25 日	2021 年 08 月 24 日	是
一石巨鑫	58,000,000.00	2020 年 10 月 27 日	2021 年 10 月 27 日	是
久熙进出口	9,000,000.00	2021 年 03 月 18 日	2021 年 11 月 22 日	是
一石巨鑫	50,000,000.00	2020 年 02 月 26 日	2021 年 12 月 11 日	是
一石巨鑫	200,000,000.00	2020 年 12 月 30 日	2021 年 12 月 24 日	是
一石巨鑫	50,000,000.00	2020 年 12 月 10 日	2021 年 12 月 11 日	是

本公司作为被担保方

关联担保情况说明

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(2021)006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中行庆春取得的一年期综合授信500万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(2021)012号公告,同意公司为控股子公司一石巨鑫有限公司取得的上海银行股份有限公司杭州分行一年期综合授信额度15000万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(2021)047号公告,同意公司为控股子公司绍兴广玥房地产开发有限公司取得的杭州星卓企业管理合伙企业(有限合伙)借款提供连带责任保证,担保金额为65000万元。绍兴广玥为公司提供反担保。

根据公司(2021)057号公告,同意公司为江苏银行杭州分行向公司控股子公司杭州广宇安诺实业有限公司的全资子公司浙江安诺康养服务有限公司提供不超过一年期最高债权本金2000万元人民币提供全额连带责任保证。广宇安诺少数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(2021)060号公告,同意公司为控股子公司一石巨鑫有限公司取得的杭州联合银行蒋村支行一年期最高融资债权本金10,000万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(2021)071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。

(3) 关联方资金拆借

单位:元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
杭州广磊投资管理合伙企业(有限合伙)	725,113.00			
杭州广淇企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	696,263.01			
杭州广睿投资管理合伙企业(有限合伙)	464,040.00			

杭州广欣投资管理合伙企业（有限合伙）	66,842.47			
杭州广铁投资管理合伙企业（有限合伙）	2,104,620.33			
杭州贵宇投资管理有限公司	137,450,304.59			
杭州汇尚企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	690,000.00			
杭州绿城望溪房地产开发有限公司	96,000,000.00			
杭州万广置业有限公司	54,711,000.00			
杭州兆宇企业管理合伙企业（有限合伙）	45,720.00			
绍兴鉴湖高尔夫有限公司	17,288,277.62			
绍兴康尔富房地产开发有限公司	18,160,190.00			
长兴鑫宇企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	3,045,342.45			
浙江广宇元上资产管理有限公司	13,750,000.00			
浙江信宇房地产开发有限公司	74,736,787.56			
舟山共宇股权投资合伙企业（有限合伙）	8,000.00			
舟山聚宇投资管理合伙企业（有限合伙）	4,548,361.00			
舟山众宇投资管理合伙企业（有限合伙）	6,017,475.00			
拆出				
杭州汇初企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	10,000.00			
杭州汇旭企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	10,000.00			
杭州汇钰企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	10,000.00			
杭州全景医学影像诊断有限公司	45,567.00			
杭州万广置业有限公司	190,699,082.22			
杭州旭宇企业管理合伙企业（有限合伙）	37,500.00			
杭州毓惠企业管理有限公司	104,149,811.49			
黄山景扬置业有限公司	81,349.10			
绍兴广龙房地产开发有限公司	478,208.07			
舟山鑫宇股权投资合伙企业（有限合伙）	13,503,971.25			

（4）关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	9,095,172.54	8,133,333.51

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	杭州汇初企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	10,000.00	500.00		
其他应收款	杭州广淇企业管理咨询合伙企业(有限合伙)			6,903,736.99	345,186.85
其他应收款	杭州汇尚企业管理咨询合伙企业(有限合伙)			10,000.00	500.00
其他应收款	杭州汇旭企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	10,000.00	500.00		
其他应收款	杭州汇钰企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	10,000.00	500.00		
其他应收款	杭州兆宇企业管理咨询合伙企业(有限合伙)			33,000.00	1,650.00
其他应收款	杭州全景医学影像诊断有限公司	45,567.00	2,278.35	725.00	362.50
其他应收款	杭州万广置业有限公司	190,699,082.22	60,818,676.22	253,048,082.22	44,288,296.11
其他应收款	杭州旭宇企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	37,500.00	1,875.00	540,000.00	27,000.00
其他应收款	杭州毓惠企业管理有限公司	104,149,811.49	5,207,490.57	189,034,511.49	9,451,725.57
其他应收款	黄山景扬置业有限公司	81,349.10	4,067.46		
其他应收款	绍兴广龙房地产开发有限公司	478,208.07	23,910.40	256,178.17	12,808.91
其他应收款	浙江信宇房地产开发有限公司			45,469,483.85	13,168,899.92

其他应收款	舟山聚宇投资管理合伙企业（有限合伙）			162,226.00	8,111.30
其他应收款	舟山鑫宇股权投资合伙企业（有限合伙）	13,503,971.25	675,198.56	5,654,000.00	282,700.00

（2）应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	浙江佳汇建筑设计股份有限公司		136,792.46
其他应付款	杭州广磊投资管理合伙企业（有限合伙）	725,113.00	725,113.00
其他应付款	杭州广淇企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	696,263.01	
其他应付款	杭州广睿投资管理合伙企业（有限合伙）	464,040.00	464,040.00
其他应付款	杭州广欣投资管理合伙企业（有限合伙）	66,842.47	66,842.47
其他应付款	杭州广铁投资管理合伙企业（有限合伙）	2,104,620.33	474,620.33
其他应付款	杭州贵宇投资管理有限公司	137,450,304.59	222,368,990.00
其他应付款	杭州汇尚企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	690,000.00	
其他应付款	杭州绿城望溪房地产开发有限公司	96,000,000.00	133,100,133.34
其他应付款	杭州万广置业有限公司	54,711,000.00	
其他应付款	杭州兆宇企业管理合伙企业（有限合伙）	45,720.00	1,417,700.00
其他应付款	杭州舟宇企业管理咨询合伙企业（有限合伙）		100,000.00
其他应付款	绍兴鉴湖高尔夫有限公司	17,288,277.62	17,288,277.62
其他应付款	绍兴康尔富房地产开发有限公司	18,160,190.00	21,160,190.00
其他应付款	长兴鑫宇企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	3,045,342.45	775,342.45
其他应付款	浙江广宇元上资产管理有限公司	13,750,000.00	13,750,000.00
其他应付款	浙江佳汇建筑设计股份有限公司		50,000.00
其他应付款	浙江信宇房地产开发有限公司	74,736,787.56	
其他应付款	舟山共宇股权投资合伙企业（有限合伙）	8,000.00	8,000.00
其他应付款	舟山聚宇投资管理合伙企业（有限合伙）	4,548,361.00	1,373,611.00
其他应付款	舟山众宇投资管理合伙企业（有限合伙）	6,017,475.00	6,017,475.00
合同负债	王轶磊	55,045.87	55,045.87

合同负债	白琳	3,431,933.03	
合同负债	胡敏华	45,871.56	
合同负债	华欣		1,516,875.23

7、关联方承诺

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

十三、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

已签订的正在或准备履行的租赁合同及财务影响

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

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

(3) 公司2016年与浙江国金企业管理有限公司（以下简称浙江国金）签订租赁协议，将杭州市建国北路河滨公寓地下营业用房租给浙江国金，租期为15年，第一年租金为588万元，每两年在上年租金的基础上递增3%至第10年，第11年起，年租金按688万元，5年不递增。

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

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

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2021年12月31日金额为156,660.88万元。子公司黄山广宇以279.92万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。

广东中城建设集团有限公司系天台溪谷项目工程总包单位，因其自身原因未履行完施工合同。公司认为浙江广园不存在应付未付的工程款。浙江广园已针对前述仲裁提出反请求。

2020年3月20日，浙江省三建建设集团有限公司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，实际被冻结3,602,249.74元。

浙江省三建建设集团有限公司系东承府项目工程总包单位，其在项目保修期内拒不履行保修义务。浙江上东已针对前述诉讼提出反诉。

3、其他

抵押事项

抵押/质押人	抵押/质押权人	交易描述	贷款金额	债务人	科目	说明
广宇集团	杭州商业银行江城支行	抵押	79,000,000.00	广宇集团	长期借款	公司以账面原值为40,110,305.38元，累计折旧为16,110,629.65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	111,000,000.00	广宇集团	长期借款	公司以账面原值为20,601,757.72元，累计折旧为9,134,654.91元的投资性房地产、以账面原值为16,098,084.64元，累计折旧为7,176,512.82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。
绍兴广玥	浙商银行股份有限公司绍兴分行	抵押兼保证	650,000,000.00	绍兴广玥	长期借款	公司以账面原值为1,184,500,000.00元的土地使用权向浙商银行股份有限公司绍兴分行抵押，同时由广宇集团股份有限公司提供保证。
广宇新城	中国建设银行股份有限公司杭州吴山支行	抵押兼保证	269,900,000.00	广宇新城	长期借款	公司以账面原值为917,640,000.00元的土地使用权向建设银行吴山支行抵押，同时由广宇集团股份有限公司提供保证。
绍兴新樾	平安银行股份有限公司	抵押	700,000,000.00	绍兴新樾	长期借款	公司以账面原值为1,204,000,000.00元的土地使用权向平安银行股份有限公司绍兴分行抵押。
浙江鼎源	杭州银行江城支行	抵押	75,600,000.00	浙江鼎源	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。
广宇咨询	交通银行杭州众安支行	抵押兼保证	300,000,000.00	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42,766,100.29元的投资性房地产抵押，同时由广宇集团股份有限公司提供保证担保。
冬宇	上海浦东发展银行杭州文晖支行	抵押兼保证	396,250,000.00	冬宇	一年内到期的非流动负债	公司以冬宇账面原值为1,249,803,101.76元的存货向上海浦东发展银行杭州文晖支行抵押，同时由广宇集团股份有限公司提供保证担保。
西宇	交通银行富阳支行	抵押兼保证	494,000,000.00	西宇	长期借款	公司以账面原值378,800,000.00元的土地使用权向交通银行富阳支行抵押，同时由杭州融晟置业有限公司、广宇集团股份有限公司、杭州中纬实业有限公司提供保证担

						保。
西宇	交通银行行众安支行	抵押兼保 证	70,000,000.00	西宇	长期借款	公司以账面原值378,800,000.00元的土地使用权向交通银行富阳支行抵押，同时由杭州融晟置业有限公司、广宇集团股份有限公司、杭州中纬实业有限公司提供保证担保。
融晟置业	交通银行众安支行	抵押兼保 证	149,820,000.00 149,900,000.00	融晟置业	长期借款	公司以账面原值388,460,000.00元的土地使用权向交通银行众安支行抵押，同时由杭州融晟置业有限公司、广宇集团股份有限公司、杭州中纬实业有限公司提供保证担保。
融晟置业	交通银行众安支行	抵押兼保 证		融晟置业	长期借款	公司以账面原值388,460,000.00元的土地使用权向交通银行众安支行抵押，同时由广宇集团股份有限公司、杭州中纬实业有限公司提供保证担保。
一石巨鑫	上海银行股份有限公司杭州武林支行	质押	99,900,000.00	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，保证金比例40%，以39,960,000.00元定期存单进行质押，开具银行承兑汇票99,900,000.00元。
一石巨鑫	中国光大银行股份有限公司杭州吴山支行	承兑保证 金	19,287,986.20	一石巨鑫	应付票据	公司存入保证金19,287,986.20元，开具承兑汇票66,110,000.00元。
一石巨鑫	中国工商银行股份有限公司杭州分行	承兑保证 金	2,000,000.00	一石巨鑫	应付票据	公司存入保证金2,000,000.00元，开具承兑汇票8,000,000.00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	承兑保证 金	20,290,440.00	一石巨鑫	应付票据	公司存入保证金20,290,440.00元，开具承兑汇票101,452,200.00元。
星涌	中国农业银行杭州之江支行	抵押兼保 证	199,700,000.00	星涌	一年内到期的非流动负 债	公司以账面原值为1,167,618,300.00元的土地使用权向农业银行杭州之江支行抵押，同时由广宇集团股份有限公司提供保证担保。

十四、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

无。

2、利润分配情况

单位：元

拟分配的利润或股利	38,707,208.75
-----------	---------------

3、其他资产负债表日后事项说明

无。

十五、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	1,365,436.00	16.45%	1,365,436.00	100.00%	0.00	1,365,436.00	45.34%	1,365,436.00	100.00%	0.00
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	6,935,122.59	83.55%	367,772.59	5.30%	6,567,350.00	1,645,811.50	54.66%	103,307.04	6.28%	1,542,504.46
其中：										
账龄组合	6,935,122.59	83.55%	367,772.59	5.30%	6,567,350.00	1,645,811.50	54.66%	103,307.04	6.28%	1,542,504.46
合计	8,300,558.59	100.00%	1,733,208.59		6,567,350.00	3,011,247.50	100.00%	1,468,743.04		1,542,504.46

按单项计提坏账准备：

单位：元

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

按单项计提坏账准备：无

按组合计提坏账准备：

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

1 年以内	6,913,000.00	345,650.00	5.00%
5 年以上	22,122.59	22,122.59	100.00%
合计	6,935,122.59	367,772.59	--

确定该组合依据的说明：

无。

按组合计提坏账准备：无

确定该组合依据的说明：

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

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	6,913,000.00
3 年以上	1,387,558.59
5 年以上	1,387,558.59
合计	8,300,558.59

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
应收账款	1,468,743.04	264,465.55				1,733,208.59
合计	1,468,743.04	264,465.55				1,733,208.59

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：无。

（3）按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
第一名	5,000,000.00	60.23%	250,000.00
第二名	1,913,000.00	23.05%	95,650.00
第三名	1,365,436.00	16.45%	1,365,436.00
第四名	22,122.59	0.27%	22,122.59

合计	8,300,558.59	100.00%	--
----	--------------	---------	----

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	2,973,958,745.22	2,678,304,275.29
合计	2,973,958,745.22	2,678,304,275.29

(1) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金及保证金	6,256,104.75	450,166.40
备用金	25,000.32	85,000.32
往来款	3,273,887,692.18	2,970,649,892.28
物业维修基金与保修金	14,353,285.62	4,853,839.30
其他	227,140.69	89,620.91
合计	3,294,749,223.56	2,976,128,519.21

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2021 年 1 月 1 日余额	297,824,243.92			297,824,243.92
2021 年 1 月 1 日余额在 本期	—	—	—	—
本期计提	22,966,234.42			22,966,234.42
2021 年 12 月 31 日余额	320,790,478.34			320,790,478.34

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
----	------

1 年以内（含 1 年）	2,468,190,987.66
1 至 2 年	458,978,974.57
2 至 3 年	161,835,798.13
3 年以上	205,743,463.20
3 至 4 年	44,365,839.62
4 至 5 年	161,256,502.67
5 年以上	121,120.91
合计	3,294,749,223.56

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
坏账准备	297,824,243.92	22,966,234.42				320,790,478.34
合计	297,824,243.92	22,966,234.42				320,790,478.34

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：无。

4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
第一名	往来款	709,615,247.76	1 年以内	23.84%	35,480,762.39
第二名	往来款	689,746,502.67	1 年以内 287,000,000.00 元，1-2 年 80,000,000.00 元， 2-3 年 150,000,000.00 元，3-5 年 172,746,502.67 元	23.18%	153,723,251.34
第三名	往来款	519,657,250.00	1 年以内	17.46%	25,982,862.50
第四名	往来款	270,972,052.99	1 年以内	8.22%	13,548,602.65
第五名	往来款	169,965,000.00	1 年以内 110,600,000.00 元，1-2 年 59,365,000.00 元	5.71%	11,466,500.00
合计	--	2,359,956,053.42	--	71.62%	240,201,978.88

3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,749,854,369.70		1,749,854,369.70	1,518,714,369.70		1,518,714,369.70
对联营、合营企业投资	569,489,314.48		569,489,314.48	395,301,508.21		395,301,508.21
合计	2,319,343,684.18	0.00	2,319,343,684.18	1,914,015,877.91	0.00	1,914,015,877.91

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动				期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
浙江广宇新城房地产开发有限公司	200,000,000.00					200,000,000.00	
黄山广宇房地产开发有限公司	41,037,009.86					41,037,009.86	
杭州广宇建筑工程技术咨询有限公司	122,548,880.58					122,548,880.58	
肇庆星湖名郡房地产发展有限公司	40,000,000.00		24,000,000.00			16,000,000.00	
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	4,500,000.00				49,500,000.00	
浙江广宇丁桥房地产开发有限公司	50,000,000.00		50,000,000.00			0.00	
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	5,000,000.00					5,000,000.00	

管理有限公司							
浙江广宇创业投资管理有限 公司	20,000,000.00					20,000,000.00	
黄山汇宇投资管理有限 公司	10,000,000.00					10,000,000.00	
浙江鼎源房地 产开发有限公 司	25,500,000.00					25,500,000.00	
舟山鼎宇房地 产开发有限公 司	10,000,000.00					10,000,000.00	
浙江宇舟资产 管理有限公司	50,000,000.00					50,000,000.00	
杭州市上城区 广宇小额贷款 有限公司	51,364,479.26					51,364,479.26	
舟山舟宇房地 产开发有限公 司	5,800,000.00					5,800,000.00	
杭州鼎融房地 产开发有限公 司	150,000,000.00					150,000,000.00	
杭州广宇安诺 实业有限公司	18,000,000.00					18,000,000.00	
杭州广宇健康 管理有限公司	3,000,000.00					3,000,000.00	
杭州禧宇投资 管理有限公司	150,000.00					150,000.00	
黄山广宇西城 房地产开发有 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	19,592,000.00					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	
上海半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		360,000.00			99,640,000.00	
杭州冬宇房地产开发有限公司	49,500,000.00					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	
杭州毓祝企业管理有限公司		300,000,000.00				300,000,000.00	
杭州广荟房地产开发有限公司		1,910,000.00	910,000.00			1,000,000.00	
合计	1,518,714,369.70	306,410,000.00	75,270,000.00			1,749,854,369.70	

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额 (账面价值)	本期增减变动							期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投资 损益	其他综 合收益 调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备			其他
一、合营企业											
浙江广宇 元上资产	14,660,236.41			2,046.83						14,662,283.24	

管理有限 公司（以 下简称 “广宇元 上”）											
杭州万广 置业有限 公司（以 下简称 “万广置 业”）	9,239,583 .13			138,484,43 5.68						147,724,0 18.81	
杭州贵宇 投资管理 有限公司 （以下简 称“贵宇 投资”注 1）											
杭州毓惠 企业管理 有限公司 （以下简 称“杭州 毓惠”）	197,523,1 80.23		1,468,000 .00	-5,032,699. 62						191,022,4 80.61	
小计	221,422,9 99.77		1,468,000 .00	133,453,78 2.89						353,408,7 82.66	
二、联营企业											
绍兴康尔 富房地产 开发有限 公司（以 下简称 “康尔富 房产”）	17,691,84 5.02			-323,546. 58						17,368,29 8.44	
浙江信宇 房地产开发有 限公司（以 下简称“信 宇房产”） （注3）	49,615,88 7.44			15,462,20 3.77						65,078,09 1.21	
绍兴鉴湖	426,304.6			2,225,711						2,652,016	

高尔夫有限公司 (以下简称“鉴湖高尔夫”)	1			.87						.48	
杭州全景医学影像诊断有限公司(以下简称“全景医疗”)	23,312,871.51			700,420.01						24,013,291.52	
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”)	78,769,453.16	22,400,000.00		3,919,364.07						105,088,817.23	
浙江佳汇建筑设计股份有限公司(以下简称“佳汇设计”)(注4)	1,704,620.65			48,629.02						1,753,249.67	
杭州广科安德生物科技有限公司(以下简称“广科生物”)	2,357,526.05		3,588,229.00	1,357,470.22						126,767.27	
小计	173,878,5	22,400,00	3,588,229	23,390,25						216,080,5	

	08.44	0.00	.00	2.38						31.82	
合计	395,301,508.21	22,400,000.00	5,056,229.00	156,844,035.27						569,489,314.48	

(3) 其他说明

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

4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	37,342,947.27	17,636,321.98	45,785,820.23	14,844,526.39
其他业务	14,675,176.90	514,636.20	28,499,298.22	1,467,443.64
合计	52,018,124.17	18,150,958.18	74,285,118.45	16,311,970.03

收入相关信息：无

与履约义务相关的信息：无。

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 0.00 元，其中，0.00 元预计将于 2022 年度确认收入，0.00 元预计将于 2023 年度确认收入，0.00 元预计将于 2024 年度确认收入。

其他说明：

5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	189,270,000.00	259,700,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	165,779,047.12	-2,648,226.32
处置长期股权投资产生的投资收益	11,661,771.00	
合计	366,710,818.12	257,051,773.68

十六、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	10,223,306.12	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	2,278,576.56	
委托他人投资或管理资产的损益	5,865,231.01	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	18,483,376.63	
对外委托贷款取得的损益	946,370.28	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-15,439,047.31	
减：所得税影响额	3,520,427.11	
少数股东权益影响额	-1,998,397.70	
合计	20,835,783.88	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	8.66%	0.42	0.42
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	8.11%	0.39	0.39

广宇集团股份有限公司

董事长：王轶磊

2022 年 4 月 30 日