



广宇集团股份有限公司

2023 年年度报告

2024 年 4 月 30 日

# 2023 年年度报告

## 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 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.5 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.....	28
第五节 环境和社会责任.....	49
第六节 重要事项.....	52
第七节 股份变动及股东情况.....	68
第八节 优先股相关情况.....	73
第九节 债券相关情况.....	74
第十节 财务报告.....	75

## 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 2023 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以及公告的原稿。

## 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	浙江省杭州市上城区龙舌路 68 号鹤鸣广宇大厦 1 号楼 1718 室		
注册地址的邮政编码	310008		
公司注册地址历史变更情况	2023 年 6 月，由浙江省杭州市平海路 8 号变更为浙江省杭州市上城区龙舌路 68 号鹤鸣广宇大厦 1 号楼 1718 室		
办公地址	杭州市上城区龙舌路 68 号鹤鸣广宇大厦 1 号楼		
办公地址的邮政编码	310008		
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	杭州市上城区龙舌路 68 号鹤鸣广宇大厦 1 号楼	杭州市上城区龙舌路 68 号鹤鸣广宇大厦 1 号楼
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（ <a href="http://www.szse.cn">http://www.szse.cn</a> ）
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 （ <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ）
公司年度报告备置地点	杭州市上城区龙舌路 68 号鹤鸣广宇大厦 1 号楼董事会办公室

### 四、注册变更情况

统一社会信用代码	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 蒋喆

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

	2023 年	2022 年	本年比上年增减	2021 年
营业收入（元）	9,228,505,839.61	6,020,194,885.02	53.29%	7,363,672,620.81
归属于上市公司股东的净利润（元）	38,014,478.87	113,035,638.06	-66.37%	326,261,045.44
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	31,929,914.97	106,122,040.84	-69.91%	305,425,261.56
经营活动产生的现金流量净额（元）	1,545,485,458.37	-522,873,587.08	395.58%	-554,564,588.59
基本每股收益（元/股）	0.05	0.15	-66.67%	0.42
稀释每股收益（元/股）	0.05	0.15	-66.67%	0.42
加权平均净资产收益率	0.96%	2.87%	-1.91%	8.66%
	2023 年末	2022 年末	本年末比上年末增减	2021 年末
总资产（元）	14,057,208,482.92	20,059,389,882.44	-29.92%	19,776,536,244.39
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,962,599,714.47	3,984,587,731.90	-0.55%	3,904,235,614.84

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	1,681,182,697.45	2,964,893,014.70	2,808,312,973.85	1,774,117,153.61
归属于上市公司股东的净利润	83,466,209.48	7,034,310.06	67,467,533.54	-119,953,574.21
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	83,747,498.66	5,044,324.31	68,284,287.29	-125,146,195.29
经营活动产生的现金流量净额	-176,937,208.83	1,009,479,930.21	174,642,430.71	538,300,306.28

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

是 否

## 九、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2023 年金额	2022 年金额	2021 年金额	说明
非流动性资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	824,633.86	-2,578,372.55	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、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	6,003,920.19	10,827,264.78	2,278,576.56	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	7,558,392.88	16,700,992.95	18,483,376.63	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金		3,542,955.86		

占用费				
委托他人投资或管理资产的损益	646,583.91	-218,690.68	5,865,231.01	
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	-681,765.32	-9,565,810.79	-15,439,047.31	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		611,067.75		
减：所得税影响额	3,587,941.40	4,829,851.83	3,520,427.11	
少数股东权益影响额（税后）	4,679,260.22	7,575,958.27	-1,998,397.70	
合计	6,084,563.90	6,913,597.22	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

其他符合非经常性损益的损益主要为除政府补助外的其他收益如进项税加计抵减等。

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

房地产行业情况：

根据国家统计局数据显示：2023 年全年，全国房地产开发投资 110913 亿元，比上年下降 9.6%，房地产开发企业房屋施工面积 838364 万平方米，比上年下降 7.2%。房屋新开工面积 95376 万平方米，比上年下降 20.4%。房屋竣工面积 99831 万平方米，比上年增长 17.0%。商品房销售面积 111735 万平方米，比上年下降 8.5%，商品房销售额 116622 亿元，比上年下降 6.5%。商品房待售面积 67295 万平方米，比上年增长 19.0%。（以上数据摘自国家统计局）

2023 年的地产政策侧重点从供应端转向需求端，以政策手段为主，金融手段为辅，通过调整限购限贷和贷款利率等政策，不断刺激和提振市场信心；随着政策调控的推进，房地产市场的供需关系发生了明显改变，市场需求住建向改善型住房、租赁市场等领域转移。

公司总部所在地——杭州，区域分化进一步显现，供求分化明显，向心性凸显。库存高企，去化周期延长。2013 年至今，杭州市区共经历了 11 次土拍规则的变化：从限地价、竞保障房面积、摇号，到 2023 年 11 月恢复了价高者得。“房地差”持续缩小，销售净利润进一步下降。

银发行业情况：

2023 年底，民政部发布的《2022 年度国家老龄事业发展公报》显示，截至 2022 年底，全国 60 岁及以上老年人口近 2.8 亿，占总人口的 19.8%。我国已成为世界上老年人口规模最大的国家，也是老龄化速度最快的国家之一。

2024 年初，国务院办公厅下发《关于发展银发经济增进老年人福祉的意见》（国办发〔2024〕1 号）。这是我国首个以“银发经济”命名的政策文件，提出了 4 个方面 26 项举措，旨在加快银发经济规模化、标准化、集群化、品牌化发展，培育高精尖产品和高品质服务模式，发展银发经济已经成为国家重要的政策导向。

#### 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

地产板块：公司对市场抱有敬畏之心，以稳健经营为目标，可持续发展为准绳。2023 年度，公司实现销售合同签约面积 13.51 万平方米，签约金额 30.31 亿元，完成年度计划的 75.78%；竣工面积 47.33 万平方米；累积高品质交付杭州、绍兴、黄山等地 5 个项目 4219 套商品房、264 套公租房。截至报告期末，公司储备规划可建建筑面积 42.62 万平方米，在建面积 42.62 万平方米，权益在建建筑面积 42.62 万平方米。

报告期内，面对购房者信心修复不及预期的行情，公司努力提升服务品质，夯实产品质量；建立并严格落实客户服务全周期管控，重视服务效能提升；强化市场应变意识，不断提升人均销售额；在加强全面信息化和数字化运营管理的同时，也不断完善以预算数字化分析为导向的经营管理模式，强化成本管控；继续优化财务结构，不断降低融资成本，截至 2023 年 12 月 31 日，公司整体时点平均融资成本已降至 4.46%，较去年同期下降 1.17 个百分点；注重现金流管理，保持现金流的流动性处于健康、合理状态；2023 年度，公司经营活动产生的现金流净额为 15.45 亿元，同比增长 395.58%。

报告期内，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”），作为浙江省内银发业务的排头兵之一，继续在适老化改造与养老辅具销售、机构改造和养老服务人才培养等方面走在前列。2023 年，广宇安诺围绕客户需求构建数字化客户档案：构建评估体系、建立房屋档案和辅具适配方案，持续为浙江省内的家庭及社区适老化及无障碍改造提供服务，实现签约合同金额达 4800 万元；在浙江省范围内进行认知障碍专区及社区型认知障碍微专区打造，改造床位 2000 余张；广宇安诺新增获得《康复辅助技术咨询师》职业技能等级认定资格，持续进行养老人才培养，开展十余场次的认知障碍照护专员培训、养老护理员师资能力提升培训等，参训人员逾 600 人次。此外，广宇安诺还参与养老专用设施设计规范标准、适老化材料设备应用、工程质量验收规范等的制定。

安诺新程国际康养中心是广宇安诺旗下第一家医康养综合体，与浙江大学医学院附属邵逸夫医院深度合作，引入日本静冈养老集团骏府葵会专业的养老机构的管理经验，致力于成为以互联网智慧化为特色的无边界康养医联体。安诺新程由护理院、长者公寓、认知症照护中心三部分组成，可提供机构照护、社区照护、居家照护和旅居服务。报告期内该康养中心已完成二次改造进入验收使用阶段，截至本报告出具日已正式营业。

公司控股子公司一石巨鑫有限公司（以下简称“一石巨鑫”）报告期内，继续坚定坚持“稳健经营，稳步发展”的经营理念，围绕“打造具有核心竞争力的细分领域优秀供应

链集成服务商”以及“做专做强”的战略目标，初步形成了“一体两翼”战略格局，在玉米、燃料乙醇上下游产业端扩展，主业产品专业化；积极有效地克服大宗商品价格波动加剧的影响，开拓市场、防范风险、把握行情、确保可持续发展。

新增土地储备项目

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积 (m <sup>2</sup> )	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地取得方式	权益比例	土地总价款 (万元)	权益对价 (万元)
无	无	无	无	无	无	0.00%	0	0

累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积 (万m <sup>2</sup> )	总建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	剩余可开发建筑面积 (万m <sup>2</sup> )
杭州塘颂府	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	15.06	42.62	42.62

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 <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
浙江杭州	锦云里	杭州市富阳区	住宅	100.00%	2020年12月17日	竣工	45,474.00	81,853.20	136,636.33	136,636.33	175,000	155,960.53
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	竣工	28,058.00	72,950.80	101,374.34	101,374.34	181,937	177,109.84
浙江杭州	青漫里	杭州市萧山区	住宅	40.00%	2020年11月06日	竣工	24,350.00	68,180.00	97,721.02	97,721.02	172,350	160,805.35
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	0	0	183,837	180,802.77
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	0	0	150,764	124,128.67
安徽黄山	江南锦园	黄山市中心城区	住宅	100.00%	2020年12月15日	竣工	67,032.23	91,281.26	137,641.02	137,641.02	150,000	119,343.24
浙江杭州	锦上云澜府	杭州市钱塘新区	住宅	100.00%	2022年02月18日	在建	38,879.00	97,197.50	0	0	220,000	169,525.16

**主要项目销售情况**

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算金额 (万元)
浙江杭州	锦云里	杭州市富阳区	住宅	100.00%	81,853.20	20,222.20	67,613.55	15,556.45	34,390.07	36600.63	36600.63	72,328.53
浙江杭州	锦上云澜府	杭州市钱塘新区	住宅	100.00%	97,197.50	84,666.12	45,034.04	42,061.68	118,885.9	0	0	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	37,651.23	76,079.83	10,965.25	21,054.66	75474.67	13,751.90	25,575.72
浙江绍兴	锦上云山府	绍兴市新昌县	住宅	100.00%	123,879.96	53,860.37	54,115.41	20,124.12	40,177.38	0	0	0
安徽黄山	江南锦园	黄山市中心城区	住宅	100.00%	91,281.26	79,200.26	55,723.82	22,806.22	31,311.36	67260.80	67260.80	69,652.88

**主要项目出租情况**

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m <sup>2</sup> )	累计已出租面积 (m <sup>2</sup> )	平均出租率
平海公寓商业街	杭州市上城区	商业	100.00%	2691.27	2691.27	100.00%
河滨公寓商业广场	杭州市下城区	商业	100.00%	13609.31	13609.31	100.00%
新东方大厦商业广场	杭州市上城区	商业	75.00%	27227.29	27227.29	100.00%
西城年华下沉式广场	杭州市西湖区	商业	100.00%	3793.80	3793.80	100.00%
鼎悦府文化创意街区	杭州市余杭区	商业	100.00%	6870.39	3607.50	52.51%
上东商铺	杭州市江干区	商业	100.00%	1340.77	700.00	52.21%
锦绣桃源商铺	杭州市拱墅区	商业	100.00%	4173.29	1955.61	46.86%
锦润公寓商铺	杭州市江干区	商业	100.00%	1877.04	1671.51	89.05%
东润大厦	杭州市上城区	商业	100.00%	2556.51	1712.26	66.98%
杭州市中心存量物业商业	杭州市上城区	商业	100.00%	7188.45	7188.45	100.00%
平海路商业物业	杭州市上城区	商业	100.00%	6729.11	6729.11	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	283,279.16	3.65%-6.50%	127,209.92	61,877.24	24,580.00	69,612.00
票据	33,764.00		33,764.00			
合计	317,043.16		160,973.92	61,877.24	24,580.00	69,612.00

发展战略和未来一年经营计划

新年度，公司将进一步提升资金、资产的经营效益与能力，构建新质发展模式，持续夯实地产与银发共同发展战略。

地产主业：销售攻坚，现金为王，保持适度规模，2024 年计划实现销售合同金额 30 亿元。产品力进阶是企业高质量发展的根本动力，2024 年公司将继续在户型设计研发、景观设计、建筑安装、环保节能材料运用等各环节提升产品力，使住宅产品在功能性和便利性上形成独有的广宇特色。进一步加快互联网时代营销方式转型，充分借助新媒体将营销阵地推进至受众的“视觉指尖”。加快建设物业服务标准化，提升服务效能；积极推进物业服务与健康服务相结合的模式探索，通过服务智能化、管理信息化、业务数字化、应用平台化，实现对业主健康品质生活的服务，不断提升业主满意度的同时也积极支持公司银发产业的发展。

银发产业：公司将紧抓银发经济带来的新发展机遇，结合公司资源优势、广宇安诺的品牌优势，深入探索广宇安诺集成化银发服务商的盈利模式，加速扩大其在适老化改造与养老辅具销售、机构改造和养老服务人才培养领域的市场份额。公司将借助安诺新程“机构养老、居家上门服务与智慧养老”三位一体的服务基地，与包括浙江大学医院附属邵逸夫医院在内的优秀医院进行深度合作，全面引入日本静冈养老集团骏府葵会专业的养老机构管理体系、认知症专业照护、特色学科建设方面的经验，深化医养结合的生态服务体系的建设与实践，逐步形成“医养结合”的杭州模式，最终成为“浙江高质量发展建设共同富裕浙里康养”的浙江样本。此外，公司还将积极参与浙江省智能辅具产业园的建设，助力辅具产业高质量发展。

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用 不适用

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 2023 年 12 月 31 日金额为 52,997.68 万元。

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

董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

适用 不适用

项目名称	投资主体类别	投资金额 (元)	投资金额 占比	占项目 资金峰 值比例	累计收益 (元)	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%	9,399,012.88	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%	696,000.00	未结算	一致
新昌锦洲府	跟投合伙企业	2,477,500.00	36.70%	0.55%	770,777.78	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。公司始终注重现金流管理，保持健康安全，坚持稳健长期主义，控制财务成本，保持合理的信贷规模和财务结构。公司对市场抱以敬畏之心，不盲目冒进，稳健经营。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、房产品市场定位鲜明、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、广宇安诺浙江省知名养老品牌

广宇安诺自成立以来，致力于为长者的高品质晚年生活提供全方位服务，业已成长为浙江省内优秀的集成化银发服务供应商之一。广宇安诺拥有一支经验丰富、专业能力过硬的业务管理团队，其高管担任多个养老行业协会、专家委员会成员；并参与制定了包括《浙江省无障碍设施施工验收及维护标准》、《公共建筑无障碍设计标准》、《适老居家环境设计规范》、《适老居家环境评估规范》、《适老居家环境改造管控指南》、《老年居家辅具适配

指南》、《适老居家环境改造施工指南》在内的多个养老领域的标准、指南，引领与规范行业发展。

#### 五、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。

#### 六、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

报告期内，公司实现营业收入 92.29 亿元，同比增加 53.29%；归属于上市公司净利润 3801.45 万元，同比减少 66.37%。主要原因系公司结合当前市场情况，根据相关会计政策对存在减值迹象的资产进行了减值测试，基于谨慎性原则，对可能发生减值损失的资产计提了减值准备。

截至报告期末，公司资产总额 140.57 亿元，归属于母公司所有者权益总额 39.63 亿元。

### 2、收入与成本

#### (1) 营业收入构成

单位：元

	2023 年		2022 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	9,228,505,839.61	100%	6,020,194,885.02	100%	53.29%
分行业					
房地产	6,338,394,835.69	68.68%	2,141,216,808.52	35.57%	196.02%
贸易	2,634,553,231.29	28.55%	3,596,277,401.56	59.73%	-26.74%
其他	255,557,772.63	2.77%	282,700,674.94	4.70%	-9.60%
分产品					
房地产	6,338,394,835.69	68.68%	2,141,216,808.52	35.57%	196.02%
贸易	2,634,553,231.29	28.55%	3,596,277,401.56	59.73%	-26.74%
其他	255,557,772.63	2.77%	282,700,674.94	4.70%	-9.60%
分地区					
浙江省内	8,395,809,748.35	90.98%	5,908,316,951.67	98.14%	42.10%
浙江省外	832,696,091.26	9.02%	111,877,933.35	1.86%	644.29%
分销售模式					
自主营销	9,228,505,839.61	100.00%	6,020,194,885.02	100.00%	53.29%

(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	6,338,394,835.69	5,664,842,224.68	10.63%	196.02%	211.21%	-4.36%
贸易	2,634,553,231.29	2,580,408,488.62	2.06%	-26.74%	-27.51%	1.04%
其他	255,557,772.63	191,881,489.44	24.92%	-9.60%	-15.27%	5.02%
分产品						
房地产	6,338,394,835.69	5,664,842,224.68	10.63%	196.02%	211.21%	-4.36%
贸易	2,634,553,231.29	2,580,408,488.62	2.06%	-26.74%	-27.51%	1.04%
其他	255,557,772.63	191,881,489.44	24.92%	-9.60%	-15.27%	5.02%
分地区						
浙江省内	8,395,809,748.35	7,707,608,109.62	8.20%	42.10%	39.82%	1.50%
浙江省外	832,696,091.26	729,524,093.12	12.39%	644.29%	677.68%	-3.76%
分销售模式						
自主营销	9,228,505,839.61	8,437,132,202.74	8.58%	53.29%	50.49%	1.71%

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	2023 年	2022 年	同比增减
房地产行业	销售量	万平方米	13.51	11.92	13.34%
	销售额	亿元	30.31	35.28	-14.09%

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	2023 年		2022 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	5,664,842,224.68	67.15%	1,820,273,203.83	32.47%	211.21%
贸易	2,580,408,488.62	30.58%	3,559,686,824.28	63.49%	-27.51%
其他	191,881,489.44	2.27%	226,453,065.03	4.04%	-15.27%
合计	8,437,132,202.74	100.00%	5,606,413,093.14	100.00%	50.49%

说明

本年房地产业务收入成本较上年增幅较大，主要系地产项目交付结转较上年增加。

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

是 否

本期新设子公司杭州宇捷生活服务有限公司、杭州安诺新程养老服务有限公司；对参股企业宁波梅山保税港区新澜投资管理合伙企业（有限合伙）增加出资导致其进入合并范围。

(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）	787,225,098.19
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	8.53%
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	272,984,112.06	2.96%
2	第二名	168,418,424.82	1.82%
3	第三名	128,943,655.59	1.40%
4	第四名	113,193,335.06	1.23%
5	第五名	103,685,570.66	1.12%
合计	--	787,225,098.19	8.53%

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）	1,595,110,548.31
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	18.90%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

## 公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	第一名	488,634,564.15	5.79%
2	第二名	480,471,624.85	5.69%
3	第三名	307,840,705.18	3.65%
4	第四名	218,433,388.67	2.59%
5	第五名	99,730,265.46	1.18%
合计	--	1,595,110,548.31	18.90%

## 主要供应商其他情况说明

 适用  不适用

### 3、费用

单位：元

	2023 年	2022 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	92,286,311.00	75,167,027.46	22.77%	
管理费用	152,772,780.12	151,530,152.86	0.82%	
财务费用	68,584,117.87	57,333,501.06	19.62%	

### 4、研发投入

 适用  不适用

### 5、现金流

单位：元

项目	2023 年	2022 年	同比增减
经营活动现金流入小计	8,392,686,401.80	8,709,562,153.06	-3.64%
经营活动现金流出小计	6,847,200,943.43	9,232,435,740.14	-25.84%
经营活动产生的现金流量净额	1,545,485,458.37	-522,873,587.08	395.58%
投资活动现金流入小计	603,671,718.22	1,163,236,019.95	-48.10%
投资活动现金流出小计	134,126,228.41	923,426,542.48	-85.48%
投资活动产生的现金流量净额	469,545,489.81	239,809,477.47	95.80%
筹资活动现金流入小计	1,935,840,166.27	2,562,157,830.64	-24.44%
筹资活动现金流出小计	3,566,715,423.63	2,797,776,581.64	27.48%
筹资活动产生的现金流量净额	-1,630,875,257.36	-235,618,751.00	-592.17%
现金及现金等价物净增加额	384,578,891.55	-517,089,772.25	174.37%

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降幅大于流入降幅，导致经营活动产生的现金流量净额增加；

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增加；

本年筹资活动现金流入减少，筹资活动现金流出增加，导致筹资活动产生的现金流量净额下降。

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

本期经营活动产生的现金净流量与净利润存在差异的原因主要系房产项目销售资金回款时间与利润结算时间差所致。

## 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	71,895,254.28	28.89%	权益法核算的长期股权投资收益和理财收益。	否
公允价值变动损益	542,893.56	0.22%	交易性金融资产和其他非流动金融资产公允价值变动等。	否
资产减值	-173,136,340.11	-69.58%	存货跌价准备和固定资产减值准备变动。	否
营业外收入	1,937,711.79	0.78%	违约金收入等。	否
营业外支出	2,641,722.60	1.06%	对外捐赠及罚金等。	否
信用减值损失	-43,163,681.64	-17.35%	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

	2023 年末		2023 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	2,136,255,241.23	15.20%	1,916,806,837.31	9.56%	5.64%	本期经营活动产生的现金流量净额增加。
应收账款	237,152,782.40	1.69%	113,527,854.01	0.57%	1.12%	
存货	8,633,919,803.02	61.42%	14,329,776,545.87	71.44%	-10.02%	本期房产项目交付结转。
投资性房地产	538,965,530.69	3.83%	757,786,937.49	3.78%	0.05%	
长期股权投资	320,018,043.65	2.28%	493,690,914.74	2.46%	-0.18%	
固定资产	718,827,238.54	5.11%	259,297,500.57	1.29%	3.82%	
使用权资产	49,986,986.22	0.36%	99,973,972.45	0.50%	-0.14%	
短期借款	163,230,000.00	1.16%	129,374,916.67	0.64%	0.52%	
合同负债	2,965,843,011.31	21.10%	6,735,491,207.74	33.58%	-12.48%	本期房产项目交付结转。
长期借款	1,560,692,418.	11.10%	3,073,201,079.39	15.32%	-4.22%	

	01				
--	----	--	--	--	--

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）	186,507,276.30				64,900,000.00	176,507,276.30		74,900,000.00
3. 其他债权投资	6,672,951.81				352,446,090.98	356,705,896.17		2,413,146.62
4. 其他权益工具投资					26,777,000.00			26,777,000.00
5. 其他非流动金融资产	57,950,581.88	542,893.56			706,000.00		10,500,000.00	48,699,475.44
金融资产小计	251,130,809.99	542,893.56			444,829,090.98	533,213,172.47	10,500,000.00	152,789,622.06
上述合计	251,130,809.99	542,893.56			444,829,090.98	533,213,172.47	10,500,000.00	152,789,622.06
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

其他变动系本期收到权益投资分红。

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			上年年末		
	账面余额	账面价值	受限类型	账面余额	账面价值	受限类型
货币	291,373,897.83	291,373,897.83	诉讼冻结、保	456,504,385.46	456,504,385.46	诉讼冻结、保

项目	期末			上年年末		
	账面余额	账面价值	受限类型	账面余额	账面价值	受限类型
资金			函保证金、按揭保证金等			函保证金、按揭保证金等
存货	3,988,371,238.50	3,911,324,076.51	借款抵押	6,061,895,622.13	6,061,895,622.13	借款抵押
固定资产	727,131,989.94	701,020,753.15	借款抵押	16,098,084.64	8,539,274.50	借款抵押
投资性房地产	170,897,957.34	95,044,091.29	借款抵押	170,897,957.34	98,965,331.89	借款抵押
合计	5,177,775,083.61	4,998,762,818.78		6,705,396,049.57	6,625,904,613.98	

## 七、投资状况分析 8

### 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
26,777,000.00	202,000,000.00	-86.74%

### 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

### 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

#### 1) 报告期内以套期保值为目的的衍生品投资

适用 不适用

单位：万元

衍生品投资类型	初始投资金额	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	报告期内购入金额	报告期内售出金额	期末金额	期末投资金额占公司报告期末净资产比例
期货合约	0	0	701.55	0	74,132.42	74,833.97	0	0.00%
远期结售汇等	0	971.49	0	0	992.99	1,679.28	285.19	0.07%
合计	0	971.49	701.55	0	75,125.41	76,513.25	285.19	0.07%
报告期内套期保值业务的会计政策、会计核算具体原则，以及与上一报告期相比是否发生重大变化的说明	无重大变化。							
报告期实际损益情况的说明	衍生品投资产生的损益抵消了被套期项目因价格、汇率波动产生的损益。							
套期保值效果的说明	公司开展套期保值业务的期货品种仅限于与公司实际经营相关的产品，在期货操作中充分利用期货市场功能，合理规避原材料价格波动对经营带来的不利影响。 公司开展外汇套期保值业务，降低了汇率波动的风险，使公司专注于生产经营，锁定了经营成本。							
衍生品投资资金来源	自有资金。							
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	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。							

用的方法及相关假设与参数的设定	
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）	2022 年 12 月 13 日
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：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。

2) 报告期内以投机为目的的衍生品投资

适用 不适用

公司报告期不存在以投机为目的的衍生品投资。

5、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

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

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
浙江广宇新城房地产开发有	子公司	房地产	200,000,000.00	1,314,315,669.92	58,674,539.33	4,363,186.13	-95,088,065.22	-92,110,961.70

限公司									
杭州广宇 建筑工程 技术咨询 有限公司	子公司	房地产	60,000,000.00	353,940,848.13	96,150,939.53	26,576,605.68	30,451,408.36	22,837,725.10	
杭州冬宇 房地产开发 有限公司	子公司	房地产	50,000,000.00	198,811,886.20	106,272,592.03	1,755,599,192.91	124,690,406.51	93,548,418.60	
舟山鼎宇 房地产开发 有限公司	子公司	房地产	10,000,000.00	49,552,836.35	29,852,380.77	5,531,714.17	12,117,523.12	7,303,035.14	
杭州鼎清 企业管理 有限公司	子公司	房地产	150,000,000.00	476,879,560.83	127,676,029.85	11,590,059.41	13,395,244.55	13,396,078.02	
杭州希宇 企业管理 有限公司	子公司	房地产	174,550,000.00	348,868,034.62	237,169,875.95	1,115,388,335.81	212,091,115.72	158,450,679.76	
杭州融晟 新程股份 有限公司	子公司	房地产	200,000,000.00	736,566,158.02	166,698,072.27	10,901,833.85	49,465,350.22	49,415,604.50	
杭州星澄 商务咨询 有限公司	子公司	房地产	330,000,000.00	364,281,719.95	303,573,726.89	1,611,097,925.57	30,061,586.15	22,511,867.77	
杭州西宇 房地产开发 有限公司	子公司	房地产	100,000,000.00	899,363,906.34	58,294,391.66	723,285,349.81	28,781,178.50	21,532,888.78	
杭州锦宇 房地产开发 有限公司	子公司	房地产	100,000,000.00	2,258,579,556.70	77,012,010.23		23,720,694.08	17,695,514.20	
杭州毓惠 企业管理 有限公司	子公司	房地产	400,000,000.00	565,529,044.11	397,790,220.42	696,528,757.82	19,486,580.10	14,630,266.37	
一石巨鑫 有限公司	子公司	贸易	100,000,000.00	871,274,829.66	153,813,517.82	2,659,373,575.18	34,256,285.05	28,205,965.98	
杭州万广 置业有限 公司	参股公司	房地产	100,000,000.00	650,115,020.95	87,187,067.29	295,457,429.66	124,872,049.11	93,876,177.84	

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
杭州宇捷生活服务有限公司	设立	无重大影响。
宁波梅山保税港区新澜投资管理合伙企业（有限合伙）	设立	无重大影响。
杭州安诺新程养老服务有限公司	设立	无重大影响。

主要控股参股公司情况说明

无。

## 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

参见第三节“管理层讨论与分析”中“二、报告期内公司从事的主要业务”中的“发展战略和未来一年经营计划”的相关内容。

## 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
2023 年 05 月 11 日	网络参与	网络平台线上交流	其他	通过“广宇投资者关系”小程序，参与公司 2022 年度业绩网上说明会	未提供书面材料	详见公司于 2023 年 5 月 12 日在巨潮资讯网披露的投资者关系活动记录表。
2023 年 11 月 23 日	公司	实地调研	机构	合丰资本	未提供书面材料	详见公司于 2023 年 11 月 24 日在巨潮资讯网披露的投资者关系活动记录表。

## 十三、“质量回报双提升”行动方案贯彻落实情况

公司是否披露了“质量回报双提升”行动方案。

是 否

## 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自律监管指引》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。

#### （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》、《深圳证券交易所上市公司自律监管指引》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》规定的完成董事会换届选举。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

报告期内，公司严格按照《公司法》、《公司章程》和公司《监事会议事规则》规定的完成监事会换届选举。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自律监管指引》、《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。控股股东已按承诺避免同业竞争。

### 2、人员独立情况

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

### 3、资产独立情况

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

### 4、机构独立情况

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

### 5、财务独立情况

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

## 三、同业竞争情况

适用 不适用

## 四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

### 1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
2022 年年度股东大会	年度股东大会	33.85%	2023 年 06 月 16 日	2023 年 06 月 17 日	广宇集团股份有限公司关于 2022 年年度股东大会决议公告（2023-

					026 号) 披露于 2023 年 6 月 17 日的《证券时报》和巨潮资讯网。
2023 年第一次临时股东大会	临时股东大会	33.84%	2023 年 12 月 21 日	2023 年 12 月 22 日	广宇集团股份有限公司关于 2023 年第一次临时股东大会决议公告 (2023-051 号) 披露于 2023 年 12 月 22 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	性别	年龄	职务	任职状态	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)	股份增减变动的原因
王轶磊	男	41	董事长	现任	2013 年 09 月 05 日	2025 年 11 月 08 日	2,443,920	0	0	0	2,443,920	无
江利雄	男	56	董事	现任	2010 年 09 月 08 日	2025 年 11 月 08 日	624,227	0	0	0	624,227	无
			总裁	现任	2013 年 09 月 05 日	2025 年 11 月 08 日						
胡巍华	女	52	董事	现任	2007 年 10 月 11 日	2025 年 11 月 08 日	2,630,486	0	0	0	2,630,486	无
			常务副总裁	现任	2023 年 06 月 19 日	2025 年 11 月 08 日						
邵少敏	男	59	董事	现任	2007 年 10 月 11 日	2025 年 11 月 08 日	0	0	0	0	0	无
			副总裁	现任	2008 年 04 月	2025 年 11 月						

					月 24 日	月 08 日						
华欣	女	45	董事	现任	2008 年 07 月 04 日	2025 年 11 月 08 日	0	0	0	0	0	无
			董事 会秘 书	现任	2007 年 10 月 11 日	2025 年 11 月 08 日						
徐晓	男	55	董事	现任	2013 年 09 月 05 日	2025 年 11 月 08 日	0	0	0	0	0	无
贾生 华	男	62	独立 董事	现任	2021 年 06 月 16 日	2025 年 11 月 08 日	0	0	0	0	0	无
姚铮	男	66	独立 董事	现任	2022 年 11 月 08 日	2025 年 11 月 08 日	0	0	0	0	0	无
王小 毅	男	43	独立 董事	现任	2022 年 11 月 08 日	2025 年 11 月 08 日	0	0	0	0	0	无
黎洁	女	46	监事 会主 席	现任	2010 年 09 月 08 日	2025 年 11 月 08 日	0	0	0	0	0	无
白琳	男	40	监事	现任	2017 年 09 月 20 日	2025 年 11 月 08 日	0	0	0	0	0	无
胡健	男	37	监事	现任	2021 年 05 月 18 日	2025 年 11 月 08 日	0	0	0	0	0	无
廖巍 华	男	48	副总 裁	现任	2010 年 09 月 08 日	2025 年 11 月 08 日	0	0	0	0	0	无
陈连 勇	男	48	副总 裁	现任	2021 年 09 月 01 日	2025 年 11 月 08 日	0	0	0	0	0	无
			总会 计师	现任	2007 年 10 月 11 日	2025 年 11 月 08 日						
马量	男	49	副总 裁	现任	2021 年 05 月 18 日	2025 年 11 月 08 日	0	0	0	0	0	无
白巍	女	53	副总 裁	现任	2022 年 03 月 10	2025 年 11 月 08	0	0	0	0	0	无

					日	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

公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

## 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、常务副总裁。

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（2023 年 9 月卸任）、大晟时代文化投资股份有限公司独立董事。

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

徐晓先生，本科。2011 年进入公司工作，现任公司董事。

贾生华先生，管理学博士，教授，博士生导师。现任浙江大学管理学院教授，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、公司独立董事。兼任南都物业服务集团股份有限公司独立董事，杭州滨江房产集团股份有限公司独立董事，绿城中国有限公司独立非执行董事，绿城服务集团有限公司独立非执行董事。

姚铮先生，硕士、教授、博士生导师。曾任浙江大学管理学院会计与财务管理系教授、博士生导师；会计与财务管理系主任、财务与会计研究所所长、资本市场与会计研究中心主任、《中国会计评论》理事会理事。现任公司独立董事、兼任华数传媒控股股份有限公司独立董事、杭州沪宁电梯部件股份有限公司独立董事。

王小毅先生，博士研究生、教授、博士生导师；现任浙江大学管理学院教授、院长助理，公司独立董事，兼任浙江大学神经管理学实验室副主任、浙大管院-阿里云数字经济研究院副院长、中国技术经济学会理事及神经经济管理分会常务理事委员。

### (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，现任公司监事、团委书记、融资中心总经理。

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。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，兼任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，兼任杭州平治信息技术股份有限公司独立董事、浙江严牌过滤技术股份有限公司独立董事（2023年5月卸任）、浙江华正新材料股份有限公司独立董事（2023年4月卸任）、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。现任公司副总裁。

白巍女士，临床医学专科。曾任杭州和康康复医院业务院长、绿康医养集团运营副总经理兼院长、朗和国际医养中心运营副总经理兼院长、物产中大金石学院执行院长；现任公司副总裁，兼任中国社会福利与养老服务协会理事、浙江省老年服务业协会常务理事。

**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	浙江股权服务集团有限公司	董事	2017年11月08日		否
王轶磊	绍兴广龙房地产开发有限公司	董事兼总经理	2019年05月13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
胡巍华	华语之声传媒（杭州）有限公司	监事	2005年11月30日		否
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	2023年09月19日	是
邵少敏	大晟时代文化投资股份有限公司	独立董事	2023年06月26日		是
贾生华	浙江大学	教授	1995年02月28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	杭州滨江房产集团股份有限公司	独立董事	2022年06月06日		是
贾生华	绿城中国控股有限公司	独立非执行董事	2006年06月22日		是
贾生华	绿城服务集团有限公司	独立非执行董事	2023年06月01日		是
姚铮	华数传媒控股股份有限公司	独立董事	2019年04月26日		是

姚铮	杭州沪宁电梯部件股份有限公司	独立董事	2021年11月18日		是
王小毅	浙江大学	教授	2019年12月02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	2023年05月19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	2023年04月13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
陈连勇	杭州祥瑞汽车产业园开发有限公司	董事	2022年10月26日		否
陈连勇	杭州万广置业有限公司	董事	2022年08月30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	2024年02月19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	杭州祥瑞汽车产业园开发有限公司	董事长	2022年09月19日		否
廖巍华	杭州祥胜汽车产业园开发有限公司	董事	2018年07月30日		否
在其他单位任职情况的说明	无。				

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用 不适用

### 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（津贴）计划报经董事会同意后，提请股东大会审议通过后实施。公司监事的津贴计划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集会议，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，监事会召集会议，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。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	性别	年龄	职务	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	男	41	董事长	现任	118.45	否
江利雄	男	56	董事、总裁	现任	164.21	否
胡巍华	女	52	董事、常务副总裁	现任	71.8	否
邵少敏	男	59	董事、副总裁	现任	81.61	否
华欣	女	45	董事、董事会秘书	现任	58.01	否
徐晓	男	55	董事	现任	36.89	否
贾生华	男	62	独立董事	现任	8	否
姚铮	男	66	独立董事	现任	8	否
王小毅	男	43	独立董事	现任	8	否
黎洁	女	46	监事会主席	现任	75.6	否
白琳	男	40	监事	现任	48.05	否
胡健	男	37	监事	现任	40.12	否
廖巍华	男	48	副总裁	现任	87.8	否
陈连勇	男	48	副总裁、总会计师	现任	84.03	否
马量	男	49	副总裁	现任	64.2	否
白巍	女	53	副总裁	现任	66.31	否
合计	--	--	--	--	1,021.08	--

其他情况说明

 适用  不适用

## 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
第七届董事会第四次会议	2023年03月16日	2023年03月17日	《广宇集团股份有限公司第七届董事会第四次会议决议公告》（2023-006）披露于2023年3月17日的《证券时报》和巨潮资讯网。
第七届董事会第五次会议	2023年04月21日	2023年04月22日	《广宇集团股份有限公司第七届董事会第五次会议决议公告》（2023-012）披露于2023年4月22日的《证券时报》和巨潮资讯网。
第七届董事会第六次会议	2023年04月28日		本次董事会审议2023年第一季度报告，未披露决议公告。
第七届董事会第七次会议	2023年06月19日	2023年06月20日	《广宇集团股份有限公司第七届董事会第七次会议决议公告》（2023-027）披露于2023年6月20日的《证券时报》和巨潮资讯网。
第七届董事会第八次会议	2023年07月14日	2023年07月15日	《广宇集团股份有限公司第七届董事会第八次会议决议公告》（2023-032）披露于2023年7月15日的《证券时报》和巨潮资讯网。
第七届董事会第九次会议	2023年07月28日	2023年07月29日	《广宇集团股份有限公司第七届董事会第九次会议决议公告》（2023-036）披露于2023年7月29日的《证券时报》和巨潮资讯网。
第七届董事会第十次会议	2023年08月25日	-	本次董事会审议2023年半年度报告，未披露决议公告。
第七届董事会第十一次会议	2023年10月26日	-	本次董事会审议2023年第三季度报告，未披露决议公告。
第七届董事会第十二次会议	2023年11月30日	2023年12月01日	《广宇集团股份有限公司第七届董事

			会第十二次会议决议公告》（2023-044）披露于 2023 年 12 月 1 日的《证券时报》和巨潮资讯网。
第七届董事会第十三次会议	2023 年 12 月 04 日	2023 年 12 月 05 日	《广宇集团股份有限公司第七届董事会第十三次会议决议公告》（2023-045）披露于 2023 年 12 月 5 日的《证券时报》和巨潮资讯网。
第七届董事会第十四次会议	2023 年 12 月 29 日	2023 年 12 月 30 日	《广宇集团股份有限公司第七届董事会第十四次会议决议公告》（2023-052）披露于 2023 年 12 月 30 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	11	11	0	0	0	否	2
江利雄	11	11	0	0	0	否	2
胡巍华	11	11	0	0	0	否	2
邵少敏	11	11	0	0	0	否	2
华欣	11	11	0	0	0	否	2
徐晓	11	11	0	0	0	否	2
贾生华	11	1	10	0	0	否	2
姚铮	11	1	10	0	0	否	2
王小毅	11	1	10	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

### （一）董事的培训情况

报告期内，公司董事、监事和高级管理人员参加了多项培训、学习、考察和交流活动，持续获取专业发展。

### （二）董事履职情况

报告期内，公司董事严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司自律监管指引》以及《公司章程》、《董事会议事规则》开展工作，勤勉尽责，对公司的重大治理和经营事项进行充分讨论沟通，积极建言献策，形成一致意见，并坚决监督和推动董事会决议的执行，确保决策科学、及时、高效，为公司的持续、健康、稳定发展发挥了积极作用，有效维护了公司和全体股东的合法权益。

公司独立董事本着对公司、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。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）
董事会审计委员会	姚铮 贾生华 胡巍华	6	2023 年 01 月 26 日	1. 关于 2022 年度内部审计工作报告的议案； 2. 2023 年度审计部工作计划的议案； 3. 2022 年年度审计工作安排；	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
			2023 年 03 月 17 日	1. 关于 2022 年 4 季度对外投资、购买和出售资产情况的议案； 2. 关于 2022 年 4 季度关联交易情况的议案； 3. 关于截止 2022 年 12 月 31 日财务资助情况的议案； 4. 关于截止 2022 年 12 月 31 日对外担保情况的议案； 5. 关于 2022 年 4 季度控股股东及关联方占用资金情况的议案；	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

				<p>6. 关于《2022 年下半年信息披露审核报告》的议案；</p> <p>7. 关于《2022 年 4 季度集团及重要子公司资金流向监控报告》的议案；</p> <p>8. 关于《2022 年 4 季度内部审计工作总结》的议案。</p>			
			2023 年 04 月 11 日	<p>1. 关于《2022 年度报告》的议案；</p> <p>2. 关于《2022 年度内部控制的自我评价报告》的议案；</p> <p>3. 关于《立信会计师事务所（特殊普通合伙）2022 年度审计工作的总结报告》的议案；</p> <p>4. 关于续聘会计师事务所的议案。</p>	<p>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。</p>	无	无
			2023 年 04 月 25 日	<p>1. 关于 2023 年 1 季度对外投资、购买和出售资产情况的议案；</p> <p>2. 关于 2023 年 1 季度关联交易情况的议案；</p> <p>3. 关于截止 2023 年 3 月 31 日财务资助情况的议案；</p> <p>4. 关于截止 2023 年 3 月 31 日对外担</p>	<p>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。</p>	无	无

				<p>保情况的议案；</p> <p>5. 关于 2023 年 1 季度控股股东及关联方占用资金情况的议案；</p> <p>6. 关于《2023 年 1 季度集团及重要子公司资金流向监控报告》的议案；</p> <p>7. 关于《2023 年 1 季度内部审计工作总结》的议案；</p> <p>8. 关于《2023 年第一季度报告》的议案。</p>			
			2023 年 08 月 15 日	<p>1. 关于 2023 年 2 季度对外投资、购买和出售资产情况的议案；</p> <p>2. 关于 2023 年 2 季度关联交易情况的议案；</p> <p>3. 关于截止 2023 年 6 月 30 日财务资助情况的议案；</p> <p>4. 关于截止 2023 年 6 月 30 日对外担保情况的议案；</p> <p>5. 关于 2023 年 2 季度控股股东及关联方占用资金情况的议案；</p> <p>6. 关于《2023 年上半年信息披露审核报告》的议案；</p>	<p>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。</p>	无	无

				<p>7. 关于《2023 年 2 季度集团及重要子公司资金流向监控报告》的议案；</p> <p>8. 关于《2023 年 2 季度内部审计工作总结》的议案；</p> <p>9. 关于《2023 年半年度报告》的议案。</p>			
			2023 年 10 月 23 日	<p>1. 关于 2023 年 3 季度对外投资、购买和出售资产情况的议案；</p> <p>2. 关于 2023 年 3 季度关联交易情况的议案；</p> <p>3. 关于截止 2023 年 9 月 30 日财务资助情况的议案；</p> <p>4. 关于截止 2023 年 9 月 30 日对外担保情况的议案；</p> <p>5. 关于 2023 年 3 季度控股股东及关联方占用资金情况的议案；</p> <p>6. 关于《2023 年 3 季度集团及重要子公司资金流向监控报告》的议案；</p> <p>7. 关于《2023 年 3 季度内部审计工作总结》的议案；</p> <p>8. 关于《2023 年第</p>	<p>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。</p>	无	无

				三季度报告》的议案。			
董事会薪酬与考核委员会	王小毅 姚铮 王轶磊	2	2023 年 01 月 09 日	公司董事和高级管理人员 2022 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自律监管指引》等有关要求，恪尽职守、勤勉尽责，有序推进公司经营管理，确保了公司健康可持续发展。	无	无
			2023 年 04 月 10 日	审议了《关于公司董事、监事和高级管理人员 2022 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 2022 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 2022 年度报告中予以披露。	无	无
董事会提名与战略委员会	贾生华 王小毅 江利雄	1	2023 年 04 月 10 日	关于公司发展若干问题的讨论	提名与战略委员会各位委员与公司董监高、分子公司负责人、事业部负责人共同对公司现阶段各项业务进行梳理，对公司未来发展方向展开探讨。	无	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
第七届监事会第四次会议	2023 年 04 月 21 日	全体监事	1. 关于《2022 年度监事会工作报告》的议案；2. 关于 2022 年度计提资产减值准备的议案；3. 关于《2022 年度财务报告》的议案；4. 关于《2022 年年度报告》和《2022 年年度报告摘要》的议案；5. 关于《2022 年度利润分配方案》的议案；6. 关于《2022 年度内部控制的自我评价报告》的议案；7. 关于续聘会计师事务所的议案。	全票通过	《广宇集团股份有限公司第七届监事会第四次会议决议公告》（2023-013）披露《证券时报》和巨潮资讯网。	2023 年 04 月 22 日
第七届监事会第五次会议	2023 年 04 月 28 日	全体监事	关于《2023 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。	
第七届监事会第六次会议	2023 年 08 月 25 日	全体监事	关于《2023 年半年度报告》和《2023 年半年度报告摘要》的议案	全票通过	仅审议半年报一个事项且无反对和弃权的情形，免于披露决议公告。	
第七届监事会第七次会议	2023 年 10 月 26 日	全体监事	关于《2023 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。	
第七届监事会第八次会议	2023 年 12 月 04 日	全体监事	1. 关于修订《监事会议事规则》的议案 2. 《关于使用暂时闲置自有资金购买理财产品的议案》	全票通过	《广宇集团股份有限公司第七届监事会第八次会议决议公告》（2023-046）披露《证券时报》和巨潮资讯网。	2023 年 12 月 25 日

监事会对公司 2023 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公司所有的董事会和股东大会，对公司的决策程序和公司董事、高级管理人员履行职务情况进行了严格的监督。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、财务报告、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，公司未进行收购和出售资产。

#### 4、内部控制评价报告

监事会认为：公司根据《公司法》《证券法》《深交所上市公司自律监管指引》《公司章程》等相关规定，结合公司实际情况，已建立起较为完善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 2023 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圳证券交易所的有关规定。

#### 6、建立和实施信息披露事务管理制度情况

监事会对报告期内公司建立和实施信息披露事务管理制度的情况进行了核查。监事会认为：公司按照《证券法》《上市公司信息披露管理办法》和《深圳证券交易所股票上市规则》等相关法律法规的要求，建立了《广宇集团股份有限公司信息披露管理制度》，公

司信息披露的审议程序符合相关法律法规的要求，披露的信息真实、准确、及时和完整，不存在损害公司和全体股东利益的行为；

#### 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管理和重大事项进程管理的相关工作，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员工的数量（人）	81
报告期末主要子公司在职员工的数量（人）	381
报告期末在职员工的数量合计（人）	462
当期领取薪酬员工总人数（人）	462
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	31
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	0
销售人员	77
技术人员	76
财务人员	36
行政人员	65
其他人员	208
合计	462
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	32
本科	211
大专	115
大专以下	104
合计	462

### 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

本年培训工作将主要分为新员工入职导向培训、在职人员业务培训、管理者提升培训、后备军储备培训等几大板块。培训工作将围绕集团经营战略，整合内外部培训资源，全力帮助员工培养形成专业性人才，并使之成为价值观、使命观、职业观“三观一致”的广宇人，为公司发展保驾护航。

### 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）2021 年度利润分配方案

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）。

（2）2022 年度利润分配方案

以 2022 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 0.70 元（含税），共派发现金红利 54,190,092.25 元（含税）。

（3）2023 年度利润分配预案

以 2023 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
公司未进行现金分红的，应当披露具体原因，以及下一步为增强投资者回报水平拟采取的举措：	不适用。
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）	0.5
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）	1,252,462,611.10
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 2023 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 38707208.75 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 2023 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

无。

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

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

截至报告期末，公司与员工共同投资且未退出的房地产项目 12 个，员工出资金额 11,643 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

公司根据中国证监会、深圳证券交易所的有关规定，遵循内部控制的基本原则，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。

报告期内，公司以促进经营合法合规，内部控制有效执行为目标，多方面开展内部审计工作，防范风险、促进管理提升。加强风险和内控管理体系建设，规范制度管理，结合外部监管和内部制度，对公司业务及管理流程进行梳理。全面提升公司的风险与内控管理水平。

公司董事会对内控体系有效性的评价意见为：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。

公司的内部控制能够涵盖公司经营管理的主要方面，不存在重大遗漏；纳入评价范围的单位、业务和事项涵盖了公司经营管理的主要方面，不存在重大遗漏；公司内部控制设计健全、合理，内部控制执行有效，不存在重大遗漏。

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
无	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用

十四、内部控制评价报告或内部控制审计报告

1、内控评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2024 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			91.70%
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例			91.67%
缺陷认定标准			
类别	财务报告		非财务报告
定性标准	具有以下任一特征的缺陷定性为重大缺陷： a、控制环境无效； b、公司董事、监事和高级管理人员的舞弊行为； 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。 具有以下任一特征的缺陷定性为重要缺陷： a、未依照公认会计准则选择和应用会计政策； b、未建立反舞弊程序和控制措施； 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。 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。		具有以下任一特征的缺陷定性为重大缺陷： a、企业决策程序不科学； b、违犯国家法律、法规，如污染环境； c、内部控制评价结果特别是重大或重要缺陷未得到整改； d、重要业务缺乏制度控制或制度系统失效。 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。
定量标准	重要程度项目在错报 一般缺陷	利润总额潜在错报 <	重要程度项目直接财产损失金额 负面影响

	合并报表税前利润的 3% 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% 重大缺陷 错报 ≥ 合并报表税前利润的 5%	一般缺陷 损失 < 合并报表税前利润的 3% 或受到省级（含省级）以下政府部门处罚但未对本公司定期报告披露造成负面影响 重要缺陷 合并报表税前利润的 3% ≤ 损失 < 合并报表税前利润的 5% 或受到省级以上国家政府部门处罚但未对本公司定期报告披露造成负面影响 重大缺陷 损失 ≥ 合并报表税前利润的 5% 已经对外正式披露并对本公司定期报告披露造成负面影响
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 2023 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和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	2024 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。三十年来，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；帮助企业纾困发展；建立“帮扶网”，积极参与特困地区帮扶活动；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。报告期内，公司和广宇慈善协会累计捐款110万元；广宇慈善协会为弘扬民族文化捐助了公益演出；参与了百丈镇困难老人家庭改造活动；公司和广宇慈善协会共同向海西州残联提供捐赠。

报告期内，广宇物业在管面积逾200万平方米，服务近1.2万户家庭。广宇物业注重社区文化建设，深入贯彻“优居、乐活、颐养、睦邻”健康家计划。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，丰富业主业余生活。广宇物业各项目员工坚守一线，服务业主，始终以业主需求为己任，

帮助业主解决实际困难，用行动体现物业服务价值，物业服务工作获得业主肯定，荣获多面业主表扬锦旗，广宇物业所服务的多个小区荣获“优秀物业服务小区”，“垃圾分类示范小区”“业主满意小区”多位物业项目经理荣获“优秀物业项目经理”、“社区优秀共产党员”等称号。19 届亚运会召开之际，坚持配合社区党员开展保亚运工作，夜巡小区周围治安。

广宇安诺积极与社会各方力量联合共建老年友好型社会，推动养老产业发展。报告期内，广宇安诺承办了养老金融产业高峰论坛暨浙江省康养产业联盟第一次大会；参加了浙江（国际）康养产业博览会，成为浙江省康养产业联盟新成员之一；参与了丽水市龙泉山区养老“十大红色康养乡镇”共建共享活动；参加了狮子会萧山 A5 分区举办的狮爱情·重阳敬老活动，并捐赠一批适老产品；参加了丽水市莲都区重阳节敬老活动暨莲都区首届康养博览会。此外，广宇安诺旗下的两家研究机构——浙江浙静老龄研究院和浙江大学管理学院老龄化与养老产业研究中心，在养老辅具研发、认知症照护、养老金融等领域业已开展了深入地研究，2023 年编写完成了《无疾而终——老年健康支撑体系研究》、《中国特色全人全程照护体系研究》、《普惠共享——数字包容的健康老龄化体系建设研究》等多本专业书籍，其参与的多项课题研究还获得了浙江省领导的多次批示。

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。坚持“面积不大功能全、总价不高品质高”的产品理念，把室内功能空间的研究做细做深，探索个性空间、健康、智能的多场景结合；坚持在户型设计、精装修、社区环境景观、智能化研发方面持续发力，突破创新。

自学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育开展以来，公司紧密结合实际，多措并举推进，努力在深化、内化、转化上聚力，持续深化党企融合，以实际行动推进以高质量党建引领高质量发展，开展党建联建工作。以“党建相融、资源共享、优势互补、共同发展”为目标，不断激发村企党建新活力，推动党建工作和业务工作深度融合，整合帮扶资源，创新帮扶机制，全面促进乡村振兴，努力创建“十大红色康养乡镇”实现共同富裕。为弘扬尊老敬老的传统美德，公司团委组织共青团员开展“亚运年，溢青春”敬老活动，常怀敬老之心，倾注爱老之情，笃行扶老之事。

公司严格遵守《劳动法》、《劳动合同法》、《社会保障法》等法律法规及配套实施条例，切实保护员工的合法权益，为员工办理社会保险，关注员工身心健康，定期安排员工体检，举办丰富多彩的健康促进活动，“广宇乒乓球大赛”“广宇健康跑”、关爱女员工健康讲座等，让员工在活动中收获健康与快乐。2023年5月18日，公司大楼整体搬迁，从“西湖时代”跨入“钱塘江时代”，公司为员工提供舒适安全高效节能的工作环境，提供宽敞明亮的活动场地，提供干净卫生的用餐环境，多样化改善员工工作环境，提升伙食标准。积极开展丰富的员工培训，提升员工专业素养以及提供给员工更多的人文关怀。公司领航计划和宇宙知识局内训在年内开展8场次，内训员工到场人数近600人次。组建广宇品牌大使团队，宣扬企业文化，讲好广宇故事。

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
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）直接或者间接从事或者参与任何与广宇集团构成竞争的任何业务或活动。不以任何方式从事或参与生产任何与广宇集团产品相同、相似或可能取代广宇集团产品的业务活动。2、本公司如从任何第三方获得的商业机会与广宇集团经营的业务有竞争或可能有竞争，则本公司将立即通知广宇集团，并将该商业机会让与广宇集团。3、本公司承诺不利用任何方式从事影响或可能影响广宇集团经营、发展的业务或活动。	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竞争的任何业务或活动。不以任何方式从事或参与生产任何与广宇集团产品相同、相似或可能取代广宇集团产品的业务活动。2、本人如从任何第三方获得的商业机会与广宇集团经营的业	2013年11月08日	长期	报告期内未发生违反相关承诺的事项。

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

##### 1、重要会计政策变更

（1）执行《企业会计准则解释第 16 号》“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的规定。

财政部于 2022 年 11 月 30 日公布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号，以下简称“解释第 16 号”），其中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的规定自 2023 年 1 月 1 日起施行。

解释第 16 号规定，对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易（包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易，以及因固定资产等存在弃置义务而确认预计负债并计入相关资产成本的交易等单项交易），不适用豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定，企业在交易发生时应当根据《企业会计准则第 18 号——所得税》等有关规定，分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

对于在首次施行该规定的财务报表列报最早期间的期初至施行日之间发生的适用该规定的单项交易，以及财务报表列报最早期间的期初因适用该规定的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，企业应当按照该规定进行调整。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

无。

#### 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

本期新设子公司杭州宇捷生活服务有限公司、杭州安诺新程养老服务有限公司；对参股企业宁波梅山保税港区新澜投资管理合伙企业（有限合伙）增加出资导致其进入合并范围。

## 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	20 年
境内会计师事务所注册会计师姓名	蔡畅 蒋喆
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	蔡畅 5 年，蒋喆 1 年

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

报告期内，公司聘请立信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司内部控制审计会计师事务所，内部控制审计报酬 10 万（含在上表事务所报酬 120 万中）。

## 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

诉讼（仲裁）基本情况	涉案金额（万元）	是否形成预计负债	诉讼（仲裁）进展	诉讼（仲裁）审理结果及影响	诉讼（仲裁）判决执行情况	披露日期	披露索引
原告公司的控股子公司绍兴广都房地产开发有限公司因民间借贷纠纷起诉被告杭州宋都房地产集团有限公司及其控股子公司浙江东霖房地产开发有限公司。	4,713	否	二审终审	我方胜诉	正在执行		1. 公司于 2023 年 7 月 15 日披露了的《广宇集团股份有限公司关于控股子公司提起诉讼的公告》（2023-034 号）。 2. 公司于 2023 年 9 月 5 日和 2023 年 12 月 12

							日分别披露的了《广宇集团股份有限公司关于控股子公司提起诉讼的进展公告》（2023-041号）和（2023-050号）。本诉讼具体事项，请投资者朋友查阅上述公告。
原告公司的控股子公司绍兴广都房地产开发有限公司因民间借贷纠纷起诉被告公司及控股子公司浙江广宇新城房地产开发有限公司。	4,603	否	和解	无。	无。		1. 公司于2023年7月15日披露了的《广宇集团股份有限公司关于控股子公司提起诉讼的公告》（2023-034号）。 2. 公司于2023年8月3日披露的《广宇集团股份有限公司关于控股子公司提起诉讼的进展公告》（2023-038号）。 本诉讼具体事项，请投资者朋友查阅上述公告。
公司作为被告未达到重大诉讼（仲裁）披露标准的事项汇总	7,442.37	否	进行中	主要系日常经营相关案件，尚未有审理结果，对公司生产经营无重大影响。	尚未结案。		无。
公司作为原告未达到重大诉讼（仲裁）披露标准的事项汇总	777.33	不适用。	进行中	暂无结果。	尚未结案。		无。

## 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重大关联交易。

### 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、出售的重大关联交易。

### 3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

共同投资方	关联关系	被投资企业的名称	被投资企业的主营业务	被投资企业的注册资本	被投资企业的总资产 (万元)	被投资企业的净资产 (万元)	被投资企业的净利润 (万元)
浙江股权服务集团有限公司（以下简称“浙股集团”）及其控股子公司	公司董事长王轶磊先生任浙股集团董事	杭州添宏企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	一般项目：社会经济咨询服务；企业管理咨询；企业形象策划；市场营销策划；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动） （除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。	25000 万元	25,887.54	24,994.57	-5.43
被投资企业的重大在建项目的进展情况（如有）		无。					

### 4、关联债权债务往来

适用 不适用

公司报告期不存在重大关联债权债务往来。

## 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) 子公司杭州广宇建筑工程技术咨询有限公司 2014 年与第六空间家居集团股份有限公司（以下简称第六空间家居集团）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集团，租期为 2015 年 4 月至 2025 年 3 月，第一年租金为 2485 万元，后续根据市场行情适度递增。

(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，后续根据市场行情适度递增。

(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，后续根据市场行情适度递增。

(4) 子公司 2022 年与浙江股权服务集团有限公司（以下简称浙股集团）签订租赁协议，将杭州市中心存量商业用房租赁给浙股集团，租期五年五个月，第一年租金 865.85 万元，后续根据市场行情适度递增。

(5) 公司 2023 年与浙江佳合酒店管理有限公司（以下简称浙江佳合）签订租赁协议，将杭州市中山中路 481 号、平海路 6-8 号 3-6 层商业用房租赁给浙江佳合，租期十八年六个月，第一年租金 761.40 万元，后续根据市场行情适度递增。

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
无	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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
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	80,000	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	53,859	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 2030/12/29	否	否
杭州锦宇房地产开发有限公司	2022 年 08 月 06 日	87,000	2022 年 08 月 05 日	82,889	连带责任保证	无	无	2022/8/8 至 2025/6/14	否	否
一石巨鑫有限公司	2023 年 03 月 10 日	7,800	2023 年 03 月 10 日	7,800	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	2023/3/10 至 2024/3/9	否	否

							件的反担保、少数股东股份质押给公司			
杭州广宇久熙进出口有限公司	2023年03月16日	950	2023年03月16日	883	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	2023/3/14至2024/4/12	否	否
杭州安诺新程住房租赁有限公司	2023年03月16日	12,000	2023年03月24日	12,000	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	其中10000万元 2023/3/24至2030/3/24, 2000万元 2023/3/24至2026/3/24	否	否
杭州广宇久熙进出口有限公司	2023年03月21日	1,000	2023年03月27日	950	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	2023/03/21至2024/03/22	否	否
一石巨鑫有限公司	2023年03月22日	6,000	2023年03月22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	2023/3/22至2024/3/22	否	否
杭州广宇安诺实业集团股份有限公司	2023年05月20日	1,000	2023年05月20日	1,000	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	2023/05/20至2024/05/20	否	否
杭州广宇安诺实业集	2023年06月16日	1,000	2023年06月20日	500	连带责任保证	无	少数股东按照股权比	2023/06/20至2024/06	否	否

团股份 有限公司							例为公司 提供同等 条件的反 担保	/20		
浙江安 诺康养 服务有 限公司	2023 年 06 月 16 日	1,000	2023 年 06 月 20 日	1,000	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	2023/06 /20 至 2024/06 /20	否	否
杭州广 宇久熙 进出口 有限公 司	2023 年 06 月 16 日	1,000	2023 年 06 月 20 日	1,000	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	2023/06 /20 至 2024/06 /20	否	否
杭州广 宇安诺 实业集 团股份 有限公 司	2023 年 06 月 20 日	2,000	2023 年 06 月 25 日	1,000	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	2023/06 /25 至 2024/06 /25	否	否
杭州融 晟新程 股份有 限公司	2023 年 06 月 26 日	24,786	2023 年 06 月 30 日	18,360	连带责 任保证	杭州融 晟置业 有限公 司自有 房产抵 押	无	连带责 任担保 期： 2023/06 /21 至 2026/06 /20；抵 押担保 期 2023/06 /21 至 2028/06 /20	否	否
一石巨 鑫有限 公司	2023 年 07 月 04 日	15,000	2023 年 07 月 04 日	15,000	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	2023 年 7 月 4 日至 2024 年 7 月 4 日	否	否
浙江鼎 清企业 管理有 限公司	2020 年 11 月 28 日	10,000	2020 年 12 月 04 日	10,000	抵押	浙江鼎 源房地 产开发 有限公	无	2020/12 /4 至 2023/2/ 17	是	否

						司自有 物业				
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	是	否
杭州广 宇安诺 实业集 团股份 有限公 司	2022 年 01 月 10 日	1,000	2022 年 01 月 10 日	1,000	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	2022/1/ 6 至 2023/1/ 5	是	否
一石巨 鑫有限 公司	2022 年 01 月 26 日	20,000	2022 年 01 月 24 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	2022/1/ 24 至 2023/1/ 26	是	否
一石巨 鑫有限 公司	2022 年 02 月 12 日	7,800	2022 年 02 月 11 日	7,800	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	2022/2/ 11 至 2023/2/ 10	是	否
杭州广 宇久熙 进出口 有限公 司	2022 年 03 月 01 日	950	2022 年 02 月 25 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	2022/2/ 25 至 2023/12 /31	是	否
杭州广 宇久熙 进出口 有限公 司	2022 年 03 月 25 日	1,000	2022 年 03 月 25 日	950	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	2022/3/ 24 至 2023/3/ 23	是	否
一石巨	2022 年	6,000	2022 年	6,000	连带责	无	少数股	2022/3/	是	否

鑫有限公司	03月25日		03月25日		任保证			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	24至2023/3/23		
杭州鼎清企业管理有限公司	2022年06月22日	3,000	2022年06月22日	3,000	连带责任保证	无	无		2022年6月20日至2023年6月19日	是	否
杭州广宇久熙进出口有限公司	2022年06月23日	1,000	2022年06月24日	1,000	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	2022年6月23日至2023年6月22日	是	否
浙江安诺康养服务有限公司	2022年06月23日	2,000	2022年06月24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担保	2022年6月23日至2023年6月22日	是	否
一石巨鑫有限公司	2022年06月22日	15,000	2022年06月22日	15,000	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	2022年6月20日至2023年6月19日	是	否
浙江安诺康养服务有限公司	2022年07月07日	1,000	2022年07月06日	1,000	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	2022年7月6日至2023年7月5日	是	否
杭州广宇安诺实业集团股份有限公司	2022年12月31日	1,000	2022年12月29日	1,000	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	2022/12/29至2023/12/29	是	否

							件的反担保			
浙江合创贸易有限公司	2023年01月11日	2,000	2023年01月11日	2,000	连带责任保证	无	无	2023/1/6至2023/12/18	是	否
浙江上东房地产开发有限公司	2023年03月28日	11,000	2023年03月28日	11,000	连带责任保证	浙江上东房地产开发有限公司自有物业	无	2023/3/21至2025/3/21	是	否
新疆禾鑫农业科技有限公司	2023年02月17日	1,530	2023年02月17日	1,530	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	2023/03/2至2024/01/02	是	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	质押、连带责任保证	浙江广宇新城房地产开发有限公司和浙江上东房地产开发有限公司的部分自有物业	无	2019/9/27至2032/12/11	是	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	是	否
黄山景扬置业有限公司	2022年04月23日	25,000	2022年04月21日	25,000	连带责任保证	中心城区率水桥西侧A-01、A-02地块土地使用权。	无。	2021/06/08至2024/06/08	是	否
浙江安诺康养服务有限公司	2022年07月19日	2,000	2022年07月16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担保	2022/07/16至2023/07/15	是	否
一石巨鑫有限公司	2022年11月14日	5,800	2022年11月11日	5,800	连带责任保证	无	少数股东按照股权比	2022/11/11至2023/11	是	否

							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	/10		
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)		88,066		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)						80,023
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)		355,066		报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)						228,589
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
杭州鼎清企业管理有限公司	2023年03月31日	20,000	2023年04月04日	20,000	抵押、质押	杭州鼎清企业管理有限公司和浙江鼎源房地产开发有限公司以自持的部分物业为此提供抵押担保	无	抵押期: 2023/03/29 至 2033/03/29; 质押期: 2023/3/29 至 2038/3/29	否	否
广宇集团股份有限公司	2023年09月16日	16,000	2023年09月21日	15,650	抵押	浙江鼎源房地产开发有限公司以自持部分物业为此提供抵押担保	无	2023/9/21 至 2033年6/21	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)		36,000		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)						35,650
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)		36,000		报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)						35,150
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)		124,066		报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)						115,673
报告期末已审批的		391,066		报告期末实际担保						263,739

担保额度合计 (A3+B3+C3)		余额合计 (A4+B4+C4)	
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例			66.56%
其中:			
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)			0
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保余额 (E)			244,589
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)			65,609
上述三项担保金额合计 (D+E+F)			244,589
对未到期担保合同, 报告期内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: 无。

### 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	6,490	7,490	0	0
合计		6,490	7,490	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

公司报告期不存在委托贷款。

### 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%

股份变动的理由

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	32,292	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	32,253	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（不含通过转融通出借股份）								
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	不适用	0
王鹤鸣	境内自然人	9.58%	74,150,737	无增减	0	74,150,737	不适用	0
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	不适用	0
法泰达管理（杭州）有限公司	境内非国有法人	1.20%	9,305,100	比上年末减持 194900 股	0	9,305,100	不适用	0
单玲玲	境内自然人	0.89%	6,867,620	无增减	0	6,867,620	不适用	0

王孝勤	境内自然人	0.86%	6,658,900	比上年末增持 11900	0	6,658,900	不适用	0
周金振	境内自然人	0.78%	6,000,050	上年末非前 10 名股东	0	6,000,050	不适用	0
汇添富基金管理股份有限公司—社保基金 1103 组合	其他	0.66%	5,147,700	上年末非前 10 名股东	0	5,147,700	不适用	0
李一文	境内自然人	0.65%	5,010,002	比上年末减持 1900000 股	0	5,010,002	不适用	0
张宇进	境内自然人	0.65%	5,000,000	上年末非前 10 名股东	0	5,000,000	不适用	0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）	无。							
上述股东关联关系或一致行动的说明	1. 杭州平海投资有限公司、杭州澜华投资管理有限公司、王鹤鸣、单玲玲系公司实际控制人王轶磊的一致行动人。2. 法泰达管理（杭州）有限公司法定代表人单康康系王鹤鸣关联自然人。除此之外，公司未知其他股东之间是否存在关联关系。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	无。							
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明（如有）（参见注 10）	无。							
<b>前 10 名无限售条件股东持股情况</b>								
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	9,305,100	人民币普通股	9,305,100					
单玲玲	6,867,620	人民币普通股	6,867,620					
王孝勤	6,658,900	人民币普通股	6,658,900					
周金振	6,000,050	人民币普通股	6,000,050					
汇添富基金管理股份有限公司—社保基金 1103 组合	5,147,700	人民币普通股	5,147,700					
李一文	5,010,002	人民币普通股	5,010,002					
张宇进	5,000,000	人民币普通股	5,000,000					
前 10 名无限售流通股股	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							

东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	王轶磊的一致行动人。2. 法泰达管理（杭州）有限公司法定代表人单康康系王鹤鸣关联自然人。除此之外，公司未知其他股东之间是否存在关联关系。
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	无。

前十名股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前十名股东参与转融通业务较上期发生变化

适用 不适用

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

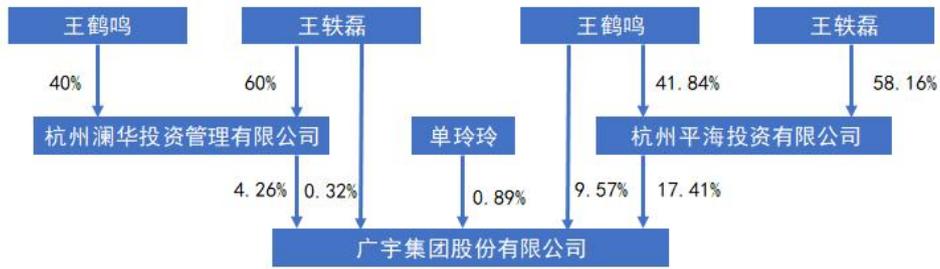
实际控制人姓名	与实际控制人关系	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
王轶磊	本人	中国	是
王鹤鸣	一致行动（含协议、亲属、同一控制）	中国	否
单玲玲	一致行动（含协议、亲属、同一控制）	中国	否
平海投资	一致行动（含协议、亲属、同一控制）	中国	否
澜华投资	一致行动（含协议、亲属、同一控制）	中国	否
主要职业及职务	王轶磊先生现任公司董事长。		
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无。		

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

采用集中竞价交易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	2024 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[2024]第 ZF10707 号
注册会计师姓名	蔡畅 蒋喆

### 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 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2023 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 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2023 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
<p><b>（一）收入确认</b></p> <p>"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（二十七）所述的会计政策及“五、合并财务报表项目附注”注释（四十）。</p> <p>广宇集团 2023 年度营业收入 9,228,505,839.61 元中，房地产开发项目收入 6,338,394,835.69 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。</p>	<p>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：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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；</li> <li>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；</li> <li>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；</li> </ol>

	<p>4、就资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认。</p>
<p><b>(二) 长期股权投资</b></p>	
<p>如财务报表附注五（十）所述，2023 年末广宇集团对合营联营企业股权投资余额 320,018,043.65 元，本期按照权益法确认投资收益 63,342,768.60 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：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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；</li> <li>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；</li> <li>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；</li> <li>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；</li> <li>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审计或审阅。</li> </ol>
<p><b>(三) 存货跌价准备</b></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）。</p> <p>2023 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”)净值约为人民币 8,633,919,803.02 元，约占集团总资产的 61.42%。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发生的建造成本作出最新估计，并估算每个开发项目的预期未来售价和未来销售费用以及相关销售税金等，该过程涉及重大的管理层判断和估计。我们已识别广宇集团存货的可变现净值的评估为关键审计事项，原因是估计开发成本及各开发项目的未来售价涉及固有风险，以及计算可变现净值使用的估计和判断中存在管理层偏向的风险。</p>	<p>我们就评估存货的可变现净值实施的审计程序包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、评价管理层与编制和监督管理预算及预测各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性；</li> <li>2、在抽样的基础上对存货项目进行实地观察，并询问管理层这些存货项目的进度和各项目最新预测所反映的总开发成本预算；</li> <li>3、评价管理层所采用的估值方法，并将估值中采用的关键估计和假设，包括与平均净售价有关的关键估计和假设，与市场可获取数据和广宇集团的销售预算计划进行比较；</li> <li>4、将各存货项目的估计建造成本与广宇集团的最新预算进行比较，并将截止 2023 年 12 月 31 日发生的成本与预算进行比较，以评价管理层预测的准确性和预算过程。</li> </ol>

四、其他信息

广宇集团管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括广宇集团 2023 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督广宇集团的财务报告过程。

## 六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

中国·上海

二〇二四年四月二十九日

## 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

### 1、合并资产负债表

编制单位：广宇集团股份有限公司

单位：元

项目	2023 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日
流动资产：		
货币资金	2,136,255,241.23	1,916,806,837.31
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	74,900,000.00	186,507,276.30
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	237,152,782.40	113,527,854.01
应收款项融资	2,413,146.62	6,672,951.81
预付款项	69,263,533.05	79,877,628.83
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	410,926,519.46	611,839,709.31
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	8,633,919,803.02	14,329,776,545.87
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	480,400,422.78	700,136,139.97
流动资产合计	12,045,231,448.56	17,945,144,943.41
非流动资产：		

发放贷款和垫款	89,142,500.00	86,187,500.00
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	320,018,043.65	493,690,914.74
其他权益工具投资	26,777,000.00	
其他非流动金融资产	48,699,475.44	57,950,581.88
投资性房地产	538,965,530.69	757,786,937.49
固定资产	718,827,238.54	259,297,500.57
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	49,986,986.22	99,973,972.45
无形资产	4,107,452.17	9,996,570.96
开发支出		
商誉	1,396,607.14	1,396,607.14
长期待摊费用	1,475,469.35	1,953,645.30
递延所得税资产	212,344,957.82	231,022,849.94
其他非流动资产	235,773.34	114,987,858.56
非流动资产合计	2,011,977,034.36	2,114,244,939.03
资产总计	14,057,208,482.92	20,059,389,882.44
流动负债：		
短期借款	163,230,000.00	129,374,916.67
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	337,640,000.00	641,460,000.00
应付账款	1,122,740,146.82	1,310,926,057.61
预收款项	8,276,974.45	3,696,476.06
合同负债	2,965,843,011.31	6,735,491,207.74
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	26,536,923.75	28,468,472.74
应交税费	312,514,806.20	566,580,990.87
其他应付款	1,533,722,095.04	1,920,043,161.83
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	1,111,435,314.98	497,382,206.93
其他流动负债	264,465,045.37	454,746,598.47
流动负债合计	7,846,404,317.92	12,288,170,088.92
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	1,560,692,418.01	3,073,201,079.39
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	3,218,842.00	3,297,801.00
递延收益		28,000.00
递延所得税负债	6,561,940.53	17,217,830.85
其他非流动负债		145,117,894.81
非流动负债合计	1,570,473,200.54	3,238,862,606.05
负债合计	9,416,877,518.46	15,527,032,694.97
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	847,638,103.49	853,450,507.54
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	276,095,330.35	275,851,663.94
一般风险准备		
未分配利润	2,064,722,105.63	2,081,141,385.42
归属于母公司所有者权益合计	3,962,599,714.47	3,984,587,731.90
少数股东权益	677,731,249.99	547,769,455.57
所有者权益合计	4,640,330,964.46	4,532,357,187.47
负债和所有者权益总计	14,057,208,482.92	20,059,389,882.44

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	2023年12月31日	2023年1月1日
流动资产：		
货币资金	124,285,706.67	74,252,889.08
交易性金融资产		0.00
衍生金融资产		0.00
应收票据		0.00
应收账款	6,154,210.20	0.00

应收款项融资		0.00
预付款项	0.00	141,809.52
其他应收款	2,596,524,867.62	3,182,832,128.81
其中：应收利息		0.00
应收股利		0.00
存货	136,083,399.64	151,712,347.36
合同资产		0.00
持有待售资产		0.00
一年内到期的非流动资产		0.00
其他流动资产	275,155.39	122,515.69
流动资产合计	2,863,323,339.52	3,409,061,690.46
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	2,277,559,536.81	2,307,833,093.16
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	46,774,141.52	34,691,740.24
固定资产	2,409,101.14	10,173,930.61
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	2,767,717.53	8,545,611.75
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	150,073,413.99	128,771,182.81
其他非流动资产	0.00	709,121.50
非流动资产合计	2,479,583,910.99	2,490,724,680.07
资产总计	5,342,907,250.51	5,899,786,370.53
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	3,949,458.83	5,258,432.31
预收款项		
合同负债	2,513,609.76	2,513,609.76
应付职工薪酬	7,303,206.28	7,564,510.06
应交税费	50,135,315.16	51,275,300.90

其他应付款	1,571,557,232.97	2,160,476,563.81
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	28,400,277.78	36,396,375.83
其他流动负债		
流动负债合计	1,663,859,100.78	2,263,484,792.67
非流动负债：		
长期借款	337,500,000.00	243,000,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	337,500,000.00	243,000,000.00
负债合计	2,001,359,100.78	2,506,484,792.67
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	1,056,196,444.00	1,056,196,444.00
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	258,744,919.63	258,501,253.22
未分配利润	1,252,462,611.10	1,304,459,705.64
所有者权益合计	3,341,548,149.73	3,393,301,577.86
负债和所有者权益总计	5,342,907,250.51	5,899,786,370.53

### 3、合并利润表

单位：元

项目	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	9,233,115,813.93	6,025,045,691.60
其中：营业收入	9,228,505,839.61	6,020,194,885.02
利息收入	4,609,974.32	4,850,806.58
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	8,845,748,918.27	5,947,625,747.11
其中：营业成本	8,437,132,202.74	5,606,413,093.14

利息支出		
手续费及佣金支出	3,570.76	3,875.90
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	94,969,935.78	57,178,096.69
销售费用	92,286,311.00	75,167,027.46
管理费用	152,772,780.12	151,530,152.86
研发费用		
财务费用	68,584,117.87	57,333,501.06
其中：利息费用	85,809,613.63	86,619,170.24
利息收入	21,998,635.90	30,128,396.93
加：其他收益	6,078,425.44	11,438,332.53
投资收益（损失以“-”号填列）	71,895,254.28	129,591,715.46
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	63,342,768.60	115,252,356.79
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）	542,893.56	6,742,296.60
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-43,163,681.64	5,040,851.11
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-173,136,340.11	-61,797,117.70
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-43,523.10	-426,646.61
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	249,539,924.09	168,009,375.88
加：营业外收入	1,937,711.79	2,135,207.16
减：营业外支出	2,641,722.60	11,709,800.29
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	248,835,913.28	158,434,782.75
减：所得税费用	109,203,398.98	42,632,891.62
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	139,632,514.30	115,801,891.13
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	139,632,514.30	115,801,891.13
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润	38,014,478.87	113,035,638.06
2. 少数股东损益	101,618,035.43	2,766,253.07
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）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		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	139,632,514.30	115,801,891.13
归属于母公司所有者的综合收益总额	38,014,478.87	113,035,638.06
归属于少数股东的综合收益总额	101,618,035.43	2,766,253.07
八、每股收益		
（一）基本每股收益	0.05	0.15
（二）稀释每股收益	0.05	0.15

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	2023 年度	2022 年度
一、营业收入	57,165,530.79	81,758,003.61
减：营业成本	17,405,007.79	24,048,352.57
税金及附加	2,660,291.86	2,857,652.75
销售费用	1,873,649.88	1,663,003.60
管理费用	53,565,058.12	39,868,945.64
研发费用		
财务费用	26,235,312.88	35,405,514.94
其中：利息费用	30,401,254.09	55,643,487.38
利息收入	4,178,323.21	21,097,107.89
加：其他收益		90,908.28
投资收益（损失以“-”号填列）	111,093,609.40	99,847,269.34
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	58,873,609.40	75,897,269.34
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-85,208,924.70	-143,264,530.83
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-26,388.00	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-18,715,493.04	-65,411,819.10
加：营业外收入	50,000.59	
减：营业外支出	200,000.00	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-18,865,492.45	-65,411,819.10
减：所得税费用	-21,302,156.57	-35,593,194.17
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,436,664.12	-29,818,624.93
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	2,436,664.12	-29,818,624.93
（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	2,436,664.12	-29,818,624.93
七、每股收益		
(一) 基本每股收益		
(二) 稀释每股收益		

## 5、合并现金流量表

单位：元

项目	2023 年度	2022 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	5,770,339,873.03	7,091,023,092.48
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金	4,886,344.57	4,853,865.31
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	251,524,300.62	128,201,611.16
收到其他与经营活动有关的现金	2,365,935,883.58	1,485,483,584.11
经营活动现金流入小计	8,392,686,401.80	8,709,562,153.06
购买商品、接受劳务支付的现金	3,843,083,462.61	7,343,335,343.27
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金	3,570.76	3,875.90
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	144,882,679.01	151,084,481.65
支付的各项税费	627,962,321.30	313,170,445.11
支付其他与经营活动有关的现金	2,231,268,909.75	1,424,841,594.21
经营活动现金流出小计	6,847,200,943.43	9,232,435,740.14
经营活动产生的现金流量净额	1,545,485,458.37	-522,873,587.08
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	185,858,176.30	395,918,426.06

取得投资收益收到的现金	258,162,557.79	32,871,294.88
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4,837,106.92	2,670,326.90
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		282,588,718.52
收到其他与投资活动有关的现金	154,813,877.21	449,187,253.59
投资活动现金流入小计	603,671,718.22	1,163,236,019.95
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,058,345.11	2,291,307.11
投资支付的现金	114,874,888.00	532,193,250.17
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		21,965,945.03
支付其他与投资活动有关的现金	13,192,995.30	366,976,040.17
投资活动现金流出小计	134,126,228.41	923,426,542.48
投资活动产生的现金流量净额	469,545,489.81	239,809,477.47
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	139,583,758.99	12,454,147.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	139,583,758.99	12,454,147.00
取得借款收到的现金	1,454,567,641.46	1,852,798,166.80
收到其他与筹资活动有关的现金	341,688,765.82	696,905,516.84
筹资活动现金流入小计	1,935,840,166.27	2,562,157,830.64
偿还债务支付的现金	2,264,199,427.84	1,500,771,949.20
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	291,736,729.61	309,121,522.13
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	111,240,000.00	8,275,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	1,010,779,266.18	987,883,110.31
筹资活动现金流出小计	3,566,715,423.63	2,797,776,581.64
筹资活动产生的现金流量净额	-1,630,875,257.36	-235,618,751.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	423,200.73	1,593,088.36
五、现金及现金等价物净增加额	384,578,891.55	-517,089,772.25
加：期初现金及现金等价物余额	1,460,302,451.85	1,977,392,224.10
六、期末现金及现金等价物余额	1,844,881,343.40	1,460,302,451.85

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2023 年度	2022 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	54,993,434.63	91,961,330.94
收到的税费返还		671,459.07
收到其他与经营活动有关的现金	116,677,560.26	33,048,185.59
经营活动现金流入小计	171,670,994.89	125,680,975.60
购买商品、接受劳务支付的现金	2,524,967.28	425,660.56
支付给职工以及为职工支付的现金	26,799,990.27	24,264,726.07
支付的各项税费	6,561,867.47	6,016,200.27
支付其他与经营活动有关的现金	135,990,268.02	28,111,786.18
经营活动现金流出小计	171,877,093.04	58,818,373.08
经营活动产生的现金流量净额	-206,098.15	66,862,602.52
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	8,000,000.00	300,000,000.00
取得投资收益收到的现金	259,983,538.17	29,732,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4,000.00	
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	790,659,874.96	518,105,513.94
投资活动现金流入小计	1,058,647,413.13	847,837,513.94
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	401,497.97	709,121.50
投资支付的现金	149,501,900.00	305,246,222.00
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	292,204,030.37	621,937,816.71

投资活动现金流出小计	442,107,428.34	927,893,160.21
投资活动产生的现金流量净额	616,539,984.79	-80,055,646.27
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	279,000,000.00	109,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	362,120,757.10	902,205,535.39
筹资活动现金流入小计	641,120,757.10	1,011,205,535.39
偿还债务支付的现金	192,500,000.00	20,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	84,587,444.39	90,685,200.66
支付其他与筹资活动有关的现金	930,334,381.76	1,048,855,921.84
筹资活动现金流出小计	1,207,421,826.15	1,159,541,122.50
筹资活动产生的现金流量净额	-566,301,069.05	-148,335,587.11
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	50,032,817.59	-161,528,630.86
加：期初现金及现金等价物余额	74,008,349.08	235,536,979.94
六、期末现金及现金等价物余额	124,041,166.67	74,008,349.08

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2023 年度														
	归属于母公司所有者权益												少数 股东 权益	所有 者权 益合 计	
	股本	其他权益工具			资本 公积	减： 库存 股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备	未分 配利 润	其他			小计
	优先 股	永续 债	其他												
一、上年期末余额	774,144,175.00				853,450,507.54				275,851,663.94		2,081,141,385.42		3,984,587,731.90	547,769,455.57	4,532,357,187.47
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				853,450,507.54				275,851,663.94		2,081,141,385.42		3,984,587,731.90	547,769,455.57	4,532,357,187.47
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填					-5,812,404.05			243,666.41		-16,419,279.9		-21,988,017.43	129,961,794.42	107,973,776.99	

列)														
(一) 综合收益总额										38,014,478.87		38,014,478.87	101,618,035.43	139,632,514.30
(二) 所有者投入和减少资本													139,583,758.99	139,583,758.99
1. 所有者投入的普通股													139,583,758.99	139,583,758.99
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								243,666.41		54,433,758.66		54,190,092.25	111,240,000.00	165,430,092.25
1. 提取盈余公积							243,666.41			243,666.41				
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者										54,190,092.2		54,190,092.2	111,240,000.00	165,430,092.25

(或 股 东) 的 分 配											5		5	00	25
4. 其 他															
(四) 所 有 者 权 益 内 部 结 转															
1. 资 本 公 积 转 增 资 本 (或 股 本)															
2. 盈 余 公 积 转 增 资 本 (或 股 本)															
3. 盈 余 公 积 弥 补 亏 损															
4. 设 定 受 益 计 划 变 动 额 结 转 留 存 收 益															
5. 其 他 综 合 收 益 结 转 留 存 收 益															
6. 其 他															
(五) 专															

项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他					-							-		-	
					5,81							5,81		5,81	
					2,40							2,40		2,40	
					4.05							4.05		4.05	
四、本期期末余额	774,144,175.00				847,638,103.49			276,095,330.35		2,064,722,105.63		3,962,599,714.47	677,731,249.99	4,640,330,964.46	

上期金额

单位：元

项目	2022 年度													
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
	优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	774,144,175.00				847,426,819.79			275,851,663.94		2,006,812,956.11		3,904,235,614.84	834,427,205.84	4,738,662,820.68
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				847,426,819.79			275,851,663.94		2,006,812,956.11		3,904,235,614.84	834,427,205.84	4,738,662,820.68
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					6,023,687.75					74,328,429.31		80,352,117.06	-286,657,750.27	-206,305,633.21
(一) 综										113,035,		113,035,	2,766,25	115,801,

合收益总额											638.06		638.06	3.07	891.13
(二) 所有者投入和减少资本														-	-
1. 所有者投入的普通股														281,149,003.34	281,149,003.34
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														12,454,147.00	12,454,147.00
(三) 利润分配															
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者(或														-	-
														293,603,150.34	293,603,150.34
														-	-
														38,707,208.75	46,982,208.75
														-	-
														38,707,208.75	46,982,208.75
														-	-
														38,707,208.75	46,982,208.75
														-	-
														38,707,208.75	46,982,208.75

股东)的分配											5		5		5
4. 其他															
(四)所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本(或股本)															
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五)专项储															

备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六) 其他					6,023,687.75							6,023,687.75		6,023,687.75
四、本期期末余额	774,144,175.00				853,450,507.54			275,851,663.94		2,081,141,385.42		3,984,587,731.90	547,769,455.57	4,532,357,187.47

### 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2023 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				1,056,196,444.00				258,501,253.22	1,304,459,705.64		3,393,301,577.86
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				1,056,196,444.00				258,501,253.22	1,304,459,705.64		3,393,301,577.86
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									243,666.41	-51,997,094.54		-51,753,428.13
（一）综合收益总额										2,436,664.12		2,436,664.12

(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								243,666.41	-54,433,758.66			-54,190,092.25
1. 提取盈余公积								243,666.41	-243,666.41			
2. 对所有者(或股东)的分配									-54,190,092.25			-54,190,092.25
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				1,056,196,444.00				258,744,919.63	1,252,462,611.10	3,341,548,149.73

上期金额

单位：元

项目	2022 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				1,050,172,756.25				258,501,253.22	1,372,985,539.32		3,455,803,723.79
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				1,050,172,756.25				258,501,253.22	1,372,985,539.32		3,455,803,723.79
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					6,023,687.75					-68,525,833.68		-62,502,145.93
（一）综合收益总额										29,818,624.93		29,818,624.93
（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									-			-
									38,707,208.75			38,707,208.75
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者(或股东)的分配									-			-
									38,707,208.75			38,707,208.75
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					6,023,687.75						6,023,687.75
四、本期末余额	774,144,175.00				1,056,196,444.00			258,501,253.22	1,304,459,705.64		3,393,301,577.86

### 三、公司基本情况

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

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

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

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

截止 2023 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 2024 年 4 月 29 日批准报出。

### 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。

公司自本报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力，无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。详见本附注“五、（二十八）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、重要性标准确定方法和选择依据

适用 不适用

项目	重要性标准
重要的按单项计提坏账准备的应收账款	应收账款余额 1,000,000.00 元以上
账龄超过一年的重要应付账款	账龄超过一年的应付账款余额 10,000,000.00 元以上
账龄超过一年的重要其他应付款项	账龄超过一年的其他应付款项余额 10,000,000.00 元以上
重要的非全资子公司	非全资子公司收入金额超过合并报表收入的 5%，或资产总额超过合并报表资产总额的 5%
重要的合营企业或联营企业	投资收益或损失 8,000,000.00 元以上

### 6、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。

## 7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

### 1、控制的判断标准

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

### 2、合并程序

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

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

#### （1）增加子公司或业务

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

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

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

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

#### （2）处置子公司

##### ①一般处理方法

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

## ②分步处置子公司

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

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

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

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

### (3) 购买子公司少数股权

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

### (4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

## 8、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、（十五）长期股权投资”。

## 9、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。

## 10、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。

## 11、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

将本应分类为以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的确认依据和计量方法

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

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

本公司与交易对手方修改或者重新议定合同而且构成实质性修改的，则终止确认原金融资产，同时按照修改后的条款确认一项新金融资产。

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

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

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

(1) 所转移金融资产的账面价值；

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

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

(1) 终止确认部分的账面价值；

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

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

#### 4、金融负债终止确认

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

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

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

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

#### 5、金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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

#### 6、金融工具减值的测试方法及会计处理方法

本公司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）和财务担保合同等以预期信用损失为基础进行减值会计处理。

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。

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》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。

对于由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款，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。

对于其他金融工具，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。

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。对于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），在其他综合收益中确认其损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

如果有客观证据表明某项应收款项已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该应收款项计提减值准备。

除单项计提坏账准备的上述应收款项外，本公司依据信用风险特征将其余金融工具划分为若干组合，在组合基础上确定预期信用损失。本公司对应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款等计提预期信用损失的组合类别及确定依据如下：

项目	组合类别	确定依据
应收账款、其他应收款	账龄组合	账龄
应收票据、应收款项融资	银行承兑汇票组合、商业承兑汇票组合	票据类型

本公司以应收账款、其他应收款确认时点开始计算账龄，按先发生先收回的原则统计各期末账龄。

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。

## 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“（十一）6、金融工具减值的测试方法及会计处理方法”。

## 13、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、存货的盘存制度

采用永续盘存制。

#### 4、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。

#### 5、存货跌价准备的确认标准和计提方法

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。

### 14、持有待售资产

#### 1、持有待售

主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，划分为持有待售类别。

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

- (1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；
- (2) 出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

划分为持有待售的非流动资产（不包括金融资产、递延所得税资产、职工薪酬形成的资产）或处置组，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

#### 2、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。

### 15、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。

## 16、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

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

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

本公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

## 17、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

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

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

### (3) 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。

## 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、生物资产

1、本公司的生物资产为农产品资产，如玉米、小麦等，根据持有目的及经济利益实现方式的不同，全部划分为消耗性生物资产。

2、消耗性生物资产在郁闭前发生的必要支出构成消耗性生物资产的成本，郁闭后发生的后续支出，计入当期损益。公司的消耗性生物资产主要为玉米、小麦等，公司视消耗性生物资产为存货进行核算。其成本按照各种生物资产种植过程中发生的必要支出确定，包括直接材料、直接人工及其他费用等。

3、生物资产出售、盘亏、死亡或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

## 20、无形资产

### (1) 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

#### 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。

#### (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	摊销方法	残值率	预计使用寿命的确定依据
电脑软件	5年	年限平均法	0	使用软件产品的期限
土地使用权	土地证登记使用年限	年限平均法	0	土地证登记证

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。

## 21、长期资产减值

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

## 22、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

#### 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) 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。

## 23、合同负债

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

## 24、职工薪酬

### (1) 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本，其中，非货币性福利按照公允价值计量。

### (2) 离职后福利的会计处理方法

#### (1) 设定提存计划

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

#### (2) 设定受益计划

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

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

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

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

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

### (3) 辞退福利的会计处理方法

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

## 25、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。

## 26、股份支付

本公司的股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

### 1、以权益结算的股份支付及权益工具

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。对于授予后立即可行权的股份支付交易，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。对于授予后完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的股份支付交易，在等待期内每个资产负债表日，本公司根据对可行权权益工具数量的最佳估计，按照授予日公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

如果修改了以权益结算的股份支付的条款，至少按照未修改条款的情况确认取得的服务。此外，任何增加所授予权益工具公允价值的修改，或在修改日对职工有利的变更，均确认取得服务的增加。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，则本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。但是，如果授予新的权益工具，并在新权益工具授予日认定所授予的新权益工具是用于替代被取消的权益工具的，则以与处理原权益工具条款和条件修改相同的方式，对所授予的替代权益工具进行处理。

### 2、以 现金结算的股份支付及权益工具

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的股份支付交易，本公司在授予日按照承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。对于授予后完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的股份支付交易，在等待期内的每个资产负债表日，本公司以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，并相应计入负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

本公司修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的，在修改日（无论发生在等待期内还是等待期结束后），本公司按照所授予权益工具当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债，两者之间的差额计入当期损益。如果由于修改延长或缩短了等待期，本公司按照修改后的等待期进行会计处理。

## 27、优先股、永续债等其他金融工具

本公司根据所发行优先股/永续债的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融资产、金融负债或权益工具。

本公司发行的永续债/优先股等金融工具满足以下条件之一，在初始确认时将该金融工具整体或其组成部分分类为金融负债：

- （1）存在本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产履行的合同义务；
- （2）包含交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；
- （3）包含以自身权益进行结算的衍生工具（例如转股权等），且该衍生工具不以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产进行结算；
- （4）存在间接地形成合同义务的合同条款；
- （5）发行方清算时永续债与发行方发行的普通债券和其他债务处于相同清偿顺序的。

不满足上述任何一项条件的永续债/优先股等金融工具，在初始确认时将该金融工具整体或其组成部分分类为权益工具。

## 28、收入

按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

### 1、收入确认和计量所采用的会计政策

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

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

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

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

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

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

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

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

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入。

## 2、按照业务类型披露具体收入确认方式及计量方法

### （1）房地产销售

公司房地产销售属于在某一时点履行的履约义务。收入确认需满足以下条件：房地产销售在房产建造完工并验收合格，达到了销售合同约定的交房条件，并取得了按销售合同约定交付房产的证明。

### （2）物业及其他服务

公司提供服务和劳务等属于在某一时段履行的履约义务，在提供服务和劳务的过程中按进度或工作量确认收入。

### （3）贸易业务

公司与客户之间的销售商品合同包含转让商品的履约义务，属于在某一时点履行履约义务。本公司在商品控制权已转移并取得货物转移凭据后，相关的收入已经取得或取得了收款的凭据时视为已将相关商品控制权转移给购货方，并确认商品销售收入。

公司贸易业务中，主要责任人认定的依据包括：

- 企业承担向客户转让商品的主要责任；
- 企业在转让商品之前或之后承担了该商品的存货风险；
- 企业有权自主决定所交易商品的价格。

同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法的情况不存在/不适用。

## 29、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。

## 30、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

政府补助在本公司能够满足其所附的条件并且能够收到时，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。

## 31、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)，且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的交易或事项。

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。

## 32、租赁

### （1）作为承租方租赁的会计处理方法

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。

#### (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、（二十一）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的，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。本公司将单项租赁资产为全新资产时价值不超过 500 万元的租赁作为低价值资产租赁。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。

## (2) 作为出租方租赁的会计处理方法

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、（十一）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、（十一）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）售后租回交易

公司按照本附注“五、（二十八）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、（十一）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、（十一）金融工具”。

## 33、其他重要的会计政策和会计估计

### 1、套期保值的分类

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

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

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

### 2、套期关系的指定及套期有效性的认定

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

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

运用套期会计，应当符合下列套期有效性的要求：

（1）被套期项目与套期工具之间存在经济关系。

（2）被套期项目与套期工具经济关系产生的价值变动中，信用风险的影响不占主导地位。

（3）采用适当的套期比率，该套期比率不会形成被套期项目与套期工具相对权重的失衡，从而产生与套期会计目标不一致的会计结果。如果套期比率不再适当，但套期风险管理目标没有改变的，应当对被套期项目或套期工具的数量进行调整，以使得套期比率重新满足有效性的要求。

### 3、套期会计处理方法

#### （1）公允价值套期

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

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

如果被套期项目终止确认，则将未摊销的公允价值确认为当期损益。

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

#### （2）现金流量套期

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

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

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

(3) 境外经营净投资套期

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

34、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

单位：元

会计政策变更的内容和原因	受重要影响的报表项目名称	影响金额
2022 年 11 月 30 日，财政部发布了《关于印发〈企业会计准则解释第 16 号〉的通知》（财会〔2022〕31 号）（以下简称“解释第 16 号”），规定了“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的内容，自 2023 年 1 月 1 日起施行；“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”的内容，自公布之日起施行。 由于上述会计准则修订，公司需对原会计政策相关内容进行调整。	不适用	0.00

(1) 执行《企业会计准则解释第 16 号》“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的规定。

财政部于 2022 年 11 月 30 日公布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号，以下简称“解释第 16 号”），其中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的规定自 2023 年 1 月 1 日起施行。

解释第 16 号规定，对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易（包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易，以及因固定资产等存在弃置义务而确认预计负债并计入相关资产成本的交易等单项交易），不适用豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定，企业在交易发生时应当根据《企业会计准则第 18 号——所得税》等有关规定，分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

对于在首次施行该规定的财务报表列报最早期间的期初至施行日之间发生的适用该规定的单项交易，以及财务报表列报最早期间的期初因适用该规定的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，企业应当按照该规定进行调整。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) 2023 年起首次执行新会计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

## 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：无。

### 2、税收优惠

子公司广宇健康、禧宇投资等系小型微利企业，小型微利企业减按 25% 计算应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。根据《财政部 税务总局关于增值税小规模纳税人减免增值税政策的公告》：对月销售额 10 万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税。原增值税小规模纳税人适用 3% 征收率的应税销售收入，减按 1% 征收率征收增值税；适用 3% 预征率的预缴增值税项目，减按 1% 预征率预缴增值税。

### 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%。服务费收入适用税率 6%。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；一般贸易业务，增值税税率 13%，玉米和菌体蛋白贸易是 9%。

子公司禧宇投资、广瀛资产等系小规模纳税人，适用 3% 的增值税征收率，减按 1% 征收率征收增值税；对月销售额 10 万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税。

注 2：子公司广宇健康、禧宇投资等系小型微利企业，小型微利企业减按 25% 计算应纳税所得额，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	104,597.44	194,581.66
银行存款	1,885,188,011.14	1,525,119,448.58
其他货币资金	250,962,632.65	391,492,807.07
合计	2,136,255,241.23	1,916,806,837.31

其他说明：

其中所有权或者使用权受到限制的情况：

项目	期末余额（元）	受限类型
银行存款	40,571,805.12	诉讼冻结
其他货币资金	250,802,092.71	保函保证金、按揭保证金等
合计	291,373,897.83	

## 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	74,900,000.00	186,507,276.30
其中：		
理财产品	74,900,000.00	186,507,276.30
其中：		
合计	74,900,000.00	186,507,276.30

其他说明：无。

## 3、应收账款

### (1) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	243,224,644.35	115,330,603.31
1 至 2 年	4,161,901.47	4,032,737.41
2 至 3 年	3,097,896.58	437,910.53
3 年以上	1,737,721.27	1,443,118.14
3 至 4 年	350,162.68	55,559.55
5 年以上	1,387,558.59	1,387,558.59
合计	252,222,163.67	121,244,369.39

### (2) 按坏账计提方法分类披露

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	1,365,436.00	0.54%	1,365,436.00	100.00%		1,365,436.00	1.13%	1,365,436.00	100.00%	

账款										
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	250,856,727.67	99.46%	13,703,945.27	5.46%	237,152,782.40	119,878,933.39	98.87%	6,351,079.38	5.30%	113,527,854.01
其中：										
合计	252,222,163.67	100.00%	15,069,381.27		237,152,782.40	121,244,369.39	100.00%	7,716,515.38		113,527,854.01

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	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	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	1,365,436.00	1,365,436.00		

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）	243,224,644.35	12,161,182.22	5.00%
1 至 2 年	4,161,901.47	416,190.15	10.00%
2 至 3 年	3,097,896.58	929,368.97	30.00%
3 至 4 年	350,162.68	175,081.34	50.00%
5 年以上	22,122.59	22,122.59	100.00%
合计	250,856,727.67	13,703,945.27	

确定该组合依据的说明：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备：

适用 不适用

### (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	
应收账款	7,716,515.38	7,352,865.89				15,069,381.27
合计	7,716,515.38	7,352,865.89				15,069,381.27

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：无。

### (4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额	应收账款坏账准备和合同资产减
------	----------	----------	---------------	----------------	----------------

				合计数的比例	值准备期末余额
第一名	58,533,160.00		58,533,160.00	23.21%	2,926,658.00
第二名	33,969,400.00		33,969,400.00	13.47%	1,698,470.00
第三名	14,325,365.85		14,325,365.85	5.68%	716,268.29
第四名	12,544,157.99		12,544,157.99	4.97%	627,207.90
第五名	10,827,534.38		10,827,534.38	4.29%	541,376.72
合计	130,199,618.22		130,199,618.22	51.62%	6,509,980.91

#### 4、应收款项融资

##### (1) 应收款项融资分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收票据	2,413,146.62	6,672,951.81
合计	2,413,146.62	6,672,951.81

##### (2) 期末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

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
应收票据	152,671,386.45	
合计	152,671,386.45	

##### (3) 本期实际核销的应收款项融资情况

其中重要的应收款项融资核销情况：无

核销说明：无。

##### (4) 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况

单位：元

项目	上年年末余额	本期新增	本期终止确认	其他变动	期末余额	累计在其他综合收益中确认的损失准备
应收票据	6,672,951.81	352,446,090.98	356,705,896.17		2,413,146.62	
合计	6,672,951.81	352,446,090.98	356,705,896.17		2,413,146.62	

##### (5) 其他说明

#### 5、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	410,926,519.46	611,839,709.31
合计	410,926,519.46	611,839,709.31

(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	12,813,188.07	7,672,699.60
备用金	553,659.66	457,074.22
代扣代缴款项	2,929,173.88	21,993,643.86
拆借款	474,275,221.00	635,377,219.93
代垫款	1,188,068.85	736,476.99
物业维修基金与保修金	91,319,239.38	106,850,560.23
项目资本金	10,500,842.94	2,541,003.90
其他	24,019,348.56	2,232,587.73
合计	617,598,742.34	777,861,266.46

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	63,883,919.76	106,315,325.47
1 至 2 年	61,489,328.61	500,649,172.32
2 至 3 年	399,603,283.26	28,644,396.99
3 年以上	92,622,210.71	142,252,371.68
3 至 4 年	21,395,018.33	60,180,142.09
4 至 5 年	8,953,185.09	20,229,492.25
5 年以上	62,274,007.29	61,842,737.34
合计	617,598,742.34	777,861,266.46

3) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

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	
其中：										
按组合计提坏账准备	617,598,742.34	100.00%	206,672,222.88	33.46%	410,926,519.46	777,861,266.46	100.00%	166,021,557.15	21.34%	611,839,709.31
其中：										
账龄组	617,598,742.34	100.00%	206,672,222.88	33.46%	410,926,519.46	777,861,266.46	100.00%	166,021,557.15	21.34%	611,839,709.31

合	, 742.34		, 222.88		, 519.46	, 266.46		, 557.15		, 709.31
合计	617,598,742.34	100.00%	206,672,222.88	33.46%	410,926,519.46	777,861,266.46	100.00%	166,021,557.15	21.34%	611,839,709.31

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）	63,883,919.76	3,194,196.00	5.00%
1 至 2 年	61,489,328.61	6,148,932.87	10.00%
2 至 3 年	399,603,283.26	119,880,984.99	30.00%
3 至 4 年	21,395,018.33	10,697,509.18	50.00%
4 至 5 年	8,953,185.09	4,476,592.55	50.00%
5 年以上	62,274,007.29	62,274,007.29	100.00%
合计	617,598,742.34	206,672,222.88	

确定该组合依据的说明：

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

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）	
2023 年 1 月 1 日余额	166,021,557.15			166,021,557.15
2023 年 1 月 1 日余额在本期				
本期计提	40,650,665.73			40,650,665.73
2023 年 12 月 31 日余额	206,672,222.88			206,672,222.88

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

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

#### 4) 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	转销或核销	其他	
其他应收款	166,021,557.15	40,650,665.73				206,672,222.88
合计	166,021,557.15	40,650,665.73				206,672,222.88

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：无。

#### 5) 本期实际核销的其他应收款情况

本期无实际核销的其他应收款项。

#### 6) 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	拆借款	132,000,000.00	1-2 年 12,000,000.00 元, 2-3 年 120,000,000.00 元	21.37%	37,200,000.00
第二名	拆借款	96,827,625.80	1-2 年 10,000,000.00 元, 2-3 年 86,827,625.80 元	15.68%	27,048,287.74
第三名	拆借款	77,502,465.87	1-2 年 3,780,302.20 元, 2-3 年 73,722,163.67 元	12.55%	22,494,679.32
第四名	拆借款	66,000,000.00	1-2 年 6,000,000.00 元, 2-3 年 60,000,000.00 元	10.69%	18,600,000.00
第五名	维修基金	30,937,944.16	1 年以内 2,568,864.24 元, 1-2 年 3,902,000.00 元, 2-3 年 10,648,675.62 元, 3-4 年 1,070,202.16 元, 5 年以上 12,748,202.14 元	5.01%	16,996,549.12
合计		403,268,035.83		65.30%	122,339,516.18

## 7) 其他说明

应收杭州淇都企业管理有限公司款项中, 存在 4000 万元涉及诉讼。杭州宋都房地产集团有限公司(借款人)、浙江东霖房地产开发有限公司(担保人)与广宇集团子公司绍兴广都房地产开发有限公司签订借款协议。绍兴广都房地产开发有限公司根据借款人的要求将 4000 万元款项出借给杭州淇都企业管理有限公司, 借款人逾期未还款, 遂发生诉讼。杭州淇都企业管理有限公司、浙江东霖房地产开发有限公司为杭州宋都房地产集团有限公司子公司。

2023 年 8 月 29 日, 新昌县人民法院一审判决杭州宋都房地产集团有限公司于本判决生效后一个月内归还原告绍兴广都房地产开发有限公司借款本金 4000 万元及相应利息 4,783,561.00 元, 律师代理费 200000 元和诉讼财产保全担保费 14130 元; 上述款项就被告浙江东霖房地产开发有限公司位于杭州市宋都阳光国际花园观澜苑 8 幢 1 单元 201 室、8 幢 1 单元 301 室、8 幢 1 单元 1701 室、8 幢 1 单元 1801 室的房产折价或者拍卖、变卖后的所得价款享有优先受偿权。

2023 年 12 月 4 日, 浙江省绍兴市中级人民法院作出终审判决: 维持原判。

## 6、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	62,882,873.09	90.79%	74,330,907.86	93.06%
1 至 2 年	4,276,254.73	6.17%	3,396,513.23	4.25%
2 至 3 年	304,934.24	0.44%	2,022,386.33	2.53%
3 年以上	1,799,470.99	2.60%	127,821.41	0.16%
合计	69,263,533.05		79,877,628.83	

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:

无。

(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（元）	占预付款项期末余额合计数的比例（%）
第一名	29,245,128.99	42.22
第二名	8,804,867.26	12.71
第三名	2,667,656.73	3.85
第四名	2,649,360.00	3.83
第五名	2,345,600.21	3.39
合计	45,712,613.19	66.00

其他说明：无。

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	4,970,910,177.43	134,091,006.94	4,836,819,170.49	10,336,878,640.94	49,389,015.30	10,287,489,625.64
开发产品	3,543,179,954.04	128,117,809.15	3,415,062,144.89	3,337,216,352.09	46,688,554.43	3,290,527,797.66
出租开发产品	155,232,736.80		155,232,736.80	480,880,336.67		480,880,336.67
合同履约成本	8,253,854.75		8,253,854.75	10,998,935.67		10,998,935.67
在途物资	24,679,646.02		24,679,646.02	313,805.31		313,805.31
原材料				1,580,000.00		1,580,000.00
库存商品	168,159,862.60	6,949,000.83	161,210,861.77	240,183,718.18	4,640,017.67	235,543,700.51
发出商品	31,826,502.61		31,826,502.61	21,548,811.85		21,548,811.85
消耗性生物资产	834,885.69		834,885.69	893,532.56		893,532.56
合计	8,903,077,619.94	269,157,816.92	8,633,919,803.02	14,430,494,133.27	100,717,587.40	14,329,776,545.87

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	本期其他减少	本期（开发成本）	期末余额	利息资本化累	其中：本期利息资本	资金来源
------	------	--------	-------	------	--------	--------	----------	------	--------	-----------	------

					产品	金额	增加		计金额	化金额	
广宇塘颂	2021年 12月 13日		1,507, 640,00 0.00	1,179, 886,22 6.45			61,400 ,518.3 5		1,241,286 ,744.80		
锦上云山府	2021年 09月 09日		1,838, 370,00 0.00	1,630, 319,14 8.28			177,70 8,547. 65		1,808,027 ,695.93		
青漫里	2020年 11月 06日		1,723, 500,00 0.00	1,608, 053,46 4.15	1,608, 053,46 4.15						
龙宇大酒店	2018年 01月 01日		560,00 0,000. 00	170,20 4,015. 30			2,790, 684.17		172,994,6 99.47		
锦上文澜	2020年 04月 03日		1,819, 370,00 0.00	1,667, 916,82 0.17	1,771, 098,36 3.23		103,18 1,543. 06				
锦云里	2020年 12月 17日		1,750, 000,00 0.00	1,374, 615,69 8.72	1,559, 605,30 9.65		184,98 9,610. 93				
锦上云澜府	2022年 02月 18日		2,200, 000,00 0.00	1,562, 739,72 7.62			132,51 1,912. 38		1,695,251 ,640.00		
江南锦园	2020年 12月 15日		1,500, 000,00 0.00	1,143, 143,54 0.25	1,193, 432,42 7.65		50,288 ,887.4 0				
暄泽大厦精装修	2023年 01月 01日		50,000 ,000.0 0				53,349 ,397.2 3		53,349,39 7.23		
合计	--	--	12,948 ,880,0 00.00	10,336 ,878,6 40.94	6,132, 189,56 4.68		766,22 1,101. 17		4,970,910 ,177.43		--

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	7,299,835.15			7,299,835.15		
河滨公寓	2004年	165,045.04			165,045.04		
建南小区车位		768,000.00			768,000.00		
之江花园车库		60,000.00			60,000.00		
西城年华		1,935,077.01			1,935,077.01		
大名空间	2007年	3,224,888.42			3,224,888.42		
西城美墅	2010年	125,124.74			125,124.74		
上东臻品	2011年	27,647,820.78		6,464,098.83	21,183,721.95		
锦润公寓	2015年	17,279,621.09		2,189,815.65	15,089,805.44		
上东名筑	2012年	5,178,779.04		3,187,883.16	1,990,895.88		
鼎悦府	2015年	17,284,212.52	78,972,059.52		96,256,272.04		
江南新城A地块	2009年	864,557.52		864,557.52	0.00		
江南新城D地块	2017年	8,253,613.29		1,606,142.88	6,647,470.41		
星湖名郡		103,261,003.28		43,427,742.00	59,833,261.28		

东承府	2014 年	77,862,572.89	157,787.44	15,640,777.28	62,379,583.05		
东港空间	2022 年	427,617,900.35	- 957,892.97	54,918,787.35	371,741,220.03		
武林外滩	2016 年	76,268,880.70		1,423,070.88	74,845,809.82		
锦绣桃源	2017 年	173,048,878.84		8,155,814.86	164,893,063.98		
锦澜公寓	2017 年	26,845,991.80		7,998,147.86	18,847,843.94		
广宇万科公园里	2017 年	1,288,636.54	8,939.18		1,297,575.72		
广宇锦澜府邸	2019 年	1,179,007.78		162,163.92	1,016,843.86		
锦江府	2020 年	17,606,177.20		16,183,411.22	1,422,765.98		
广宇碧桂园*溪谷	2020 年	38,025,706.35	5,980,074.16	5,656,621.51	38,349,159.00		
暄泽大厦	2022 年	454,675,299.23		9,137,485.88	445,537,813.35		
锦洲府	2023 年	866,520,261.29		866,183,680.11	336,581.18		
宝龙天地、澜湾府邸	2021 年	789,492,738.08	- 19,579,006.09	195,457,877.13	574,455,854.86		
阳光城广宇·上塘九里	2021 年	193,436,723.16		7,478,487.67	185,958,235.49		
锦云里	2023 年	0.00	1,559,605,309.65	771,055,155.74	788,550,153.91		
青漫里	2023 年	0.00	1,608,053,464.14	1,600,052,058.99	8,001,405.15		
江南锦园	2023 年	0.00	1,193,432,427.65	640,787,334.14	552,645,093.51		
锦上文澜	2023 年	0.00	1,771,098,363.23	1,732,776,809.38	38,321,553.85		
合计	--	3,337,216,352.09	6,196,771,525.91	5,990,807,923.96	3,543,179,954.04		

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	27,974,822.43		1,243,052.76	26,731,769.67
河滨花园	7,187,164.54		255,723.00	6,931,441.54
西城年华	3,927,025.83		188,018.28	3,739,007.55
西城美墅	7,270,061.25	332,180.92	1,340,514.16	6,261,728.01
锦润公寓	32,234,119.36		1,092,022.80	31,142,096.56
鼎悦府	130,802,283.73	1,929,551.94	85,142,441.54	47,589,394.13
广复大厦车库	5,006,052.11		205,542.96	4,800,509.15
锦绣桃源	23,676,730.50		1,787,219.25	21,889,511.25
暄泽大厦	242,802,076.92	9,137,485.88	245,792,283.86	6,147,278.94
合计	480,880,336.67	11,399,218.74	337,046,818.61	155,232,736.80

## (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	49,389,015.30	84,701,991.64				134,091,006.94	
开发产品	46,688,554.43	81,595,746.28		166,491.56		128,117,809.15	
库存商品	4,640,017.67	2,308,983.16				6,949,000.83	
合计	100,717,587.40	168,606,721.08		166,491.56		269,157,816.92	

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		
广宇塘颂	0.00	84,697,657.72				84,697,657.72	
龙宇大酒店	49,389,015.30	4,333.92				49,393,349.22	
暄泽大厦	43,621,299.23	33,283,890.14				76,905,189.37	
江南锦园	0.00	40,989,672.63				40,989,672.63	
其他开发产品合计	3,067,255.20	7,322,183.51		166,491.56		10,222,947.15	
库存商品	4,640,017.67	2,308,983.16				6,949,000.83	
合计	100,717,587.40	168,606,721.08		166,491.56		269,157,816.92	

### (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 151,285,064.20 元，本期资本化利率为 4.99%，期末开发成本中借款费用资本化金额为 197,097,872.51 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	6,061,895,622.13	3,911,324,076.51	借款抵押
合计	6,061,895,622.13	3,911,324,076.51	

## 8、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
未交增值税	169,488,919.78	264,775,410.29
预缴土地增值税	141,784,893.17	271,282,228.45
预缴城市维护建设税	3,924,675.71	9,795,468.38
预缴教育费附加	2,052,581.08	4,472,739.40
预缴地方教育附加	1,396,902.21	3,009,795.46
预缴所得税	159,970,564.69	144,242,937.10
其他	1,781,886.14	2,557,560.89

合计	480,400,422.78	700,136,139.97
----	----------------	----------------

其他说明：无。

### 9、其他权益工具投资

单位：元

项目名称	期末余额	期初余额	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失	本期末累计计入其他综合收益的利得	本期末累计计入其他综合收益的损失	本期确认的股利收入	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
北京烁科 中科信电 子装备有 限公司	26,777,00 0.00							
合计	26,777,00 0.00							

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)	减值准备 期初余额	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	14,666,779.97				11,005.89						14,677,785.86	
杭州万广置业有限公司	177,329,146.90				52,130,312.90			188,481,538.17			40,977,921.63	
杭州贵宇投资管理有限公司	48,709,369.68				6,562,502.77			42,300,000.00			12,971,872.45	
小计	240,705,296.55				58,703,821.56			230,781,538.17			68,627,579.94	

二、联营企业												
绍兴康尔富房地产开发有限公司	16,451,478.92			15,000,000.00	6,434,048.66					7,885,527.58		
杭州全景医学影像诊断有限公司	23,505,347.89				-7,057,361.68						16,447,986.21	
杭州全景麒麟门诊部有限公司												
浙江股权服务集团有限公司	105,906,456.45				7,922,307.37					5,782,000.00	108,046,763.82	
浙江佳汇建筑设计股份有限公司	1,614,877.64				-1,283,042.16						331,835.48	
杭州广科安德生物科技有限公司	4,111,850.22				-1,005,818.66						3,106,031.56	
绍兴鉴湖高尔夫有限公司	2,742,548.08				-372,258.70						2,370,289.38	
杭州禧筠朝旭创业投资企业(有限合伙)	4,856,631.69				-132,096.16						4,724,535.53	

伙)												
杭州广铁投资管理合伙企业(有限合伙)	552,985.49				26.43						553,011.92	
舟山聚宇投资管理合伙企业(有限合伙)	406,820.09				183,249.46			84,000.00			506,069.55	
舟山众宇投资管理合伙企业(有限合伙)	2,599,255.10	1,990,695.00			-91,288.60						4,498,661.50	
宁波荟宇企业管理合伙企业(有限合伙)	2,427,420.31				5,635.39						2,433,055.70	
杭州兆宇企业管理合伙企业(有限合伙)	183,844.21	406,293.00	62,153.13		217,893.66			217,846.87			528,030.87	
杭州旭宇企业管理合伙企业(有限合伙)	899,785.12				-10.93						899,774.19	
舟山共宇	99,982.29				15,000.00						114,982.29	

股权投资合伙企业（有限合伙）												
杭州添宏企业管理咨询合伙企业（有限合伙）			28,450,000.00	3,000,000.00	-5,526.87						25,444,473.13	
舟山鑫宇股权投资合伙企业（有限合伙）			1,000,000.00		-298.04						999,701.96	
杭州汇钰企业管理咨询合伙企业（有限合伙）					1,708,904.95		1,708,904.95					
杭州汇旭企业管理咨询合伙企业（有限合伙）					3,307,310.89		3,307,310.89					
杭州汇初企业管理咨询合伙企业（有限合伙）					733,346.10		733,346.10					
杭州广睿	22,238.67										22,238.67	

投资管理合伙企业（有限合伙）												
杭州广磊投资管理合伙企业（有限合伙）	113,210.11										113,210.11	
杭州臻茂投资有限公司	86,190,885.91					-5,941,074.07					80,249,811.84	
宁波梅山保税港区新澜投资管理合伙企业（有限合伙）	300,000.00									-300,000.00		
小计	252,985,618.19		31,846,988.00	18,062,153.13	4,638,947.04			19,718,936.39		-300,000.00	251,390,463.71	
合计	493,690,914.74		31,846,988.00	18,062,153.13	63,342,768.60			250,500,474.56		-300,000.00	320,018,043.65	

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因：不适用。

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因：不适用。

其他说明：无。

### 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	48,699,475.44	57,950,581.88

合计	48,699,475.44	57,950,581.88
----	---------------	---------------

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	802,833,442.04	38,222,486.52		841,055,928.56
2. 本期增加金额	52,387,704.82	10,643,674.59		63,031,379.41
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
(4) 存货\固定资产\无形资产转入	52,387,704.82	10,643,674.59		63,031,379.41
3. 本期减少金额	255,121,523.29			255,121,523.29
(1) 处置				
(2) 其他转出	255,121,523.29			255,121,523.29
4. 期末余额	600,099,623.57	48,866,161.11		648,965,784.68
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	67,323,047.52	15,945,943.55		83,268,991.07
2. 本期增加金额	21,744,783.59	5,977,766.88		27,722,550.47
(1) 计提或摊销	13,994,824.79	860,005.95		14,854,830.74
(2) 存货\固定资产\无形资产转入	7,749,958.80	5,117,760.93		12,867,719.73
3. 本期减少金额	991,287.55			991,287.55
(1) 处置				
(2) 其他转出	991,287.55			991,287.55
4. 期末余额	88,076,543.56	21,923,710.43		110,000,253.99
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	512,023,080.01	26,942,450.68		538,965,530.69

2. 期初账面价值	735,510,394.52	22,276,542.97	757,786,937.49
-----------	----------------	---------------	----------------

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因：不适用。

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因：不适用。

其他说明：无。

### (2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用 不适用

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》中房地产的披露要求

采用公允价值计量的投资性房地产按项目披露：无。

公司是否存在当期处于建设期的投资性房地产

是 否

公司是否存在当期新增以公允价值计量的投资性房地产

是 否

### (3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
北京佑安府项目住宅车位及储藏室	35,425,927.23	正在办理

其他说明：无。

## 13、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	718,827,238.54	259,297,500.57
固定资产清理		
合计	718,827,238.54	259,297,500.57

### (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	合计
一、账面原值：				
1. 期初余额	268,080,694.48	20,420,691.00	12,445,718.18	300,947,103.66
2. 本期增加金额	490,244,893.95	994,741.59	3,489,372.90	494,729,008.44
(1) 购置	1,552,285.97	994,741.59	3,489,372.90	6,036,400.46
(2) 在建工程转入				
(3) 企业合并增加				

(4) 投资性房地产、 存货转入	488,692,607.98			488,692,607.98
3. 本期减少金额	16,098,084.64	795,832.51	470,800.50	17,364,717.65
(1) 处置或报废		795,832.51	470,800.50	1,266,633.01
(2) 转入投资性房地 产	16,098,084.64			16,098,084.64
4. 期末余额	742,227,503.79	20,619,600.08	15,464,290.58	778,311,394.45
二、累计折旧				
1. 期初余额	12,812,654.54	17,938,638.82	10,898,309.73	41,649,603.09
2. 本期增加金额	21,118,705.58	548,632.31	541,867.17	22,209,205.06
(1) 计提	18,511,194.95	548,632.31	541,867.17	19,601,694.43
(2) 投资性房地产、 存货转入	2,607,510.63			2,607,510.63
3. 本期减少金额	7,749,958.80	707,052.00	447,260.47	8,904,271.27
(1) 处置或报废		707,052.00	447,260.47	1,154,312.47
(2) 转入投资性房地 产	7,749,958.80			7,749,958.80
4. 期末余额	26,181,401.32	17,780,219.13	10,992,916.43	54,954,536.88
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额	4,529,619.03			4,529,619.03
(1) 计提	4,529,619.03			4,529,619.03
3. 本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4. 期末余额	4,529,619.03			4,529,619.03
四、账面价值				
1. 期末账面价值	711,516,483.44	2,839,380.95	4,471,374.15	718,827,238.54
2. 期初账面价值	255,268,039.94	2,482,052.18	1,547,408.45	259,297,500.57

## (2) 固定资产的减值测试情况

其他说明：本期，公司对存在减值迹象房屋及建筑物进行了减值测试，按预计未来现金流量的现值确定其可收回金额，经测试，本期计提固定资产减值准备 4,529,619.03 元。

## 14、使用权资产

### (1) 使用权资产情况

单位：元

项目	土地使用权	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	149,960,958.68	149,960,958.68
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		

4. 期末余额	149,960,958.68	149,960,958.68
二、累计折旧		
1. 期初余额	49,986,986.23	49,986,986.23
2. 本期增加金额	49,986,986.23	49,986,986.23
(1) 计提	49,986,986.23	49,986,986.23
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	99,973,972.46	99,973,972.46
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	49,986,986.22	49,986,986.22
2. 期初账面价值	99,973,972.45	99,973,972.45

## (2) 使用权资产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：本期，本公司对使用权资产进行了减值测试，按预计未来现金流量的现值确定其可收回金额，经测试，本期该资产没有发生减值。

## 15、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	软件	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	12,187,563.47			7,372,718.20	19,560,281.67
2. 本期增加金额					
(1) 购置					
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额	10,643,674.59				10,643,674.59
(1) 处置					
(2) 转入投资性	10,643,674.59				10,643,674.59

房地产					
4. 期末余额	1,543,888.88			7,372,718.20	8,916,607.08
二、累计摊销					
1. 期初余额	5,285,865.57			4,277,845.14	9,563,710.71
2. 本期增加金额	52,702.32			310,502.81	363,205.13
(1) 计提	52,702.32			310,502.81	363,205.13
3. 本期减少金额	5,117,760.93				5,117,760.93
(1) 处置					
(2) 转入投资性房地产	5,117,760.93				5,117,760.93
4. 期末余额	220,806.96			4,588,347.95	4,809,154.91
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	1,323,081.92			2,784,370.25	4,107,452.17
2. 期初账面价值	6,901,697.90			3,094,873.06	9,996,570.96

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%。

(2) 无形资产的减值测试情况

适用 不适用

16、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
上海聿杰	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

17、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	1,953,645.30	731,066.15	1,114,310.50	94,931.60	1,475,469.35
合计	1,953,645.30	731,066.15	1,114,310.50	94,931.60	1,475,469.35

其他说明：无。

## 18、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	281,260,724.76	69,520,649.88	181,445,345.40	45,088,061.64
内部交易未实现利润	33,127,026.12	8,281,756.53	35,427,420.24	8,856,855.06
可抵扣亏损	437,284,965.88	109,321,241.47	436,358,990.02	109,089,747.50
已计提未缴纳土地增值税	226,279,240.38	56,569,810.10	516,199,017.19	129,049,754.30
预计负债	3,218,842.00	804,710.50	3,297,801.00	824,450.25
合计	981,170,799.14	244,498,168.48	1,172,728,573.85	292,908,868.75

### (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	4,388,491.30	1,097,122.83	4,515,082.40	1,128,770.60
预交税费	150,472,113.45	37,618,028.36	311,900,316.24	77,975,079.06
合计	154,860,604.75	38,715,151.19	316,415,398.64	79,103,849.66

### (3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	32,153,210.66	212,344,957.82	61,886,018.81	231,022,849.94
递延所得税负债	32,153,210.66	6,561,940.53	61,886,018.81	17,217,830.85

### (4) 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	215,525,815.34	49,389,015.30
可抵扣亏损	177,902,657.46	74,600,680.35
收到当期一次性纳税且计入递延收益的政府补助		28,000.00
合计	393,428,472.80	124,017,695.65

19、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				40,276,618.62		40,276,618.62
预缴土地增值税				19,886,220.75		19,886,220.75
预缴城建税				2,082,224.34		2,082,224.34
预缴教育费附加				892,381.89		892,381.89
预缴地方教育附加				594,921.22		594,921.22
预缴所得税				19,517,224.28		19,517,224.28
未交增值税				31,502,494.12		31,502,494.12
其他	235,773.34		235,773.34	235,773.34		235,773.34
合计	235,773.34		235,773.34	114,987,858.56		114,987,858.56

其他说明：无。

20、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	291,373,897.83	291,373,897.83	诉讼冻结、保函保证金、按揭保证金等		456,504,385.46	456,504,385.46	诉讼冻结、保函保证金、按揭保证金等	
存货	3,988,371,238.50	3,911,324,076.51	借款抵押		6,061,895,622.13	6,061,895,622.13	借款抵押	
固定资产	727,131,989.94	701,020,753.15	借款抵押		16,098,084.64	8,539,274.50	借款抵押	
投资性房地产	170,897,957.34	95,044,091.29	借款抵押		170,897,957.34	98,965,331.89	借款抵押	
合计	5,177,775,083.61	4,998,762,818.78			6,705,396,049.57	6,625,904,613.98		

其他说明：无。

21、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	63,230,000.00	129,374,916.67
国内信用证	100,000,000.00	
合计	163,230,000.00	129,374,916.67

短期借款分类的说明：无。

## 22、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	337,640,000.00	641,460,000.00
合计	337,640,000.00	641,460,000.00

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元，到期未付的原因为不适用。

## 23、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	813,180,346.85	1,062,618,279.43
1 至 2 年	155,039,731.89	118,701,799.08
2 至 3 年	64,213,340.59	113,692,781.75
3 年以上	90,306,727.49	15,913,197.35
合计	1,122,740,146.82	1,310,926,057.61

### (2) 账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
第一名	21,995,778.79	暂未结算
第二名	17,701,736.14	暂未结算
第三名	10,684,912.60	暂未结算
合计	50,382,427.53	

其他说明：无。

## 24、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	1,533,722,095.04	1,920,043,161.83
合计	1,533,722,095.04	1,920,043,161.83

### (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
拆借款	1,407,174,559.75	1,792,215,581.91
预提费用	320,025.17	899,639.31
购房意向金	3,594,908.97	4,339,409.01
押金及保证金	94,818,680.25	95,553,103.05
代扣代缴款项	16,800,401.40	15,785,864.43

暂扣款	3,950,468.46	4,515,463.69
其他	7,063,051.04	6,734,100.43
合计	1,533,722,095.04	1,920,043,161.83

## 2) 账龄超过1年或逾期的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
宁波易晟企业管理合伙企业（有限合伙）	338,244,597.50	拆借款，未到期
合计	338,244,597.50	

## 3) 按交易对手方归集的期末余额前五名的其他应付款情况

其他说明：无。

## 25、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	8,276,974.45	3,696,476.06
合计	8,276,974.45	3,696,476.06

## 26、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收房款等	2,965,843,011.31	6,735,491,207.74
合计	2,965,843,011.31	6,735,491,207.74

账龄超过1年的重要合同负债：无。

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
预收房款等	-3,769,648,196.43	房产项目交付结转收入。
合计	-3,769,648,196.43	——

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	广宇锦上云澜府	60,523,554.00	1,131,250,861.65	2024年	51.40%
2	锦上云山府	576,891,257.98	961,921,526.61	2024年	54.51%
3	锦云里	1,035,529,795.41	682,232,073.12	已竣工	94.00%
4	江南锦园	431,334,111.00	31,698,414.67	已竣工	67.00%
5	锦上文澜	1,770,806,939.53	25,216,243.25	已竣工	99.71%

27、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	28,466,791.78	136,321,819.86	138,309,954.42	26,478,657.22
二、离职后福利-设定提存计划	1,680.96	6,467,961.85	6,411,376.28	58,266.53
合计	28,468,472.74	142,789,781.71	144,721,330.70	26,536,923.75

(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	25,935,347.99	120,577,373.51	122,503,508.99	24,009,212.51
2、职工福利费	88,018.89	5,291,538.99	5,301,753.36	77,804.52
3、社会保险费	6,135.54	4,532,869.03	4,503,771.07	35,233.50
其中：医疗保险费	5,794.29	4,401,441.33	4,372,835.80	34,399.82
工伤保险费	215.53	128,740.43	128,248.00	707.96
生育保险费	125.72	2,687.27	2,687.27	125.72
4、住房公积金	107,966.40	4,964,846.93	5,064,717.33	8,096.00
5、工会经费和职工教育经费	2,329,322.96	955,191.40	936,203.67	2,348,310.69
合计	28,466,791.78	136,321,819.86	138,309,954.42	26,478,657.22

(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	1,519.44	6,243,491.76	6,189,365.70	55,645.50
2、失业保险费	161.52	224,470.09	222,010.58	2,621.03
合计	1,680.96	6,467,961.85	6,411,376.28	58,266.53

其他说明：无。

28、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	12,825,265.86	15,428,682.44
企业所得税	56,388,811.60	24,479,139.79
个人所得税	1,664,264.45	1,801,110.01
城市维护建设税	538,468.31	305,201.80
印花税	1,141,989.66	633,775.36

房产税	811,346.15	947,744.32
土地增值税	238,445,229.76	521,691,788.83
教育费附加	302,453.85	158,004.56
地方教育费附加	218,133.56	121,834.06
土地使用税	128,091.05	999,758.26
其他	50,751.95	13,951.44
合计	312,514,806.20	566,580,990.87

其他说明：无。

## 29、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	1,108,869,157.73	441,144,867.20
一年内到期的租赁负债	2,566,157.25	56,237,339.73
合计	1,111,435,314.98	497,382,206.93

其他说明：无。

## 30、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	264,465,045.37	454,746,598.47
合计	264,465,045.37	454,746,598.47

## 31、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	245,500,000.00	332,438,812.90
抵押借款	2,303,936,909.07	3,181,907,133.69
保证借款	120,124,666.67	
一年内到期的长期借款	-1,108,869,157.73	-441,144,867.20
合计	1,560,692,418.01	3,073,201,079.39

长期借款分类的说明：无。

其他说明，包括利率区间：无。

## 32、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	2,566,157.25	56,237,339.73
一年内到期的租赁负债	-2,566,157.25	-56,237,339.73

其他说明：无。

### 33、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
客户补偿准备	3,218,842.00	3,297,801.00	交房延迟
合计	3,218,842.00	3,297,801.00	

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：无。

### 34、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	28,000.00		28,000.00		与资产相关的政府补助
合计	28,000.00		28,000.00		--

其他说明：无。

### 35、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		145,117,894.81
合计		145,117,894.81

其他说明：无。

### 36、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。

### 37、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）	846,059,835.38			846,059,835.38
其他资本公积	7,390,672.16	9,141.51	5,821,545.56	1,578,268.11
合计	853,450,507.54	9,141.51	5,821,545.56	847,638,103.49

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期资本公积变动由控股子公司少数股东增资、购买少数股东股权引起。详见“九、在其他主体汇总的权益（二）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”。

### 38、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	275,851,663.94	243,666.41		276,095,330.35
合计	275,851,663.94	243,666.41		276,095,330.35

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：按母公司 2023 年度弥补亏损后净利润提取 10%的法定盈余公积。

### 39、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	2,081,141,385.42	2,006,812,956.11
调整后期初未分配利润	2,081,141,385.42	2,006,812,956.11
加：本期归属于母公司所有者的净利润	38,014,478.87	113,035,638.06
减：提取法定盈余公积	243,666.41	
应付普通股股利	54,190,092.25	38,707,208.75
期末未分配利润	2,064,722,105.63	2,081,141,385.42

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。

### 40、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	9,193,288,606.05	8,419,879,777.58	5,996,443,619.54	5,591,781,921.26
其他业务	35,217,233.56	17,252,425.16	23,751,265.48	14,631,171.88
合计	9,228,505,839.61	8,437,132,202.74	6,020,194,885.02	5,606,413,093.14

经审计扣除非经常损益前后净利润孰低是否为负值

是 否

其他说明：截至 2023 年 12 月 31 日，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交易价格金额为 323,434.75 万元，预计将于未来 1-3 年内确认收入。

其他说明：

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	锦上文澜	1,755,599,192.91
2	青漫里	1,611,097,925.57

3	锦洲府	1,115,388,335.81
4	锦云里	723,285,349.81
5	江南锦园	696,528,757.82

#### 41、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	12,514,587.04	4,032,563.01
教育费附加	5,410,516.99	2,091,801.84
房产税	9,388,331.17	7,719,382.72
土地使用税	2,304,328.13	3,225,188.52
印花税	4,459,550.43	4,657,589.50
土地增值税	56,827,314.19	33,975,119.02
地方教育附加	3,606,815.62	1,395,548.45
其他	458,492.21	80,903.63
合计	94,969,935.78	57,178,096.69

其他说明：无。

#### 42、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	95,586,853.18	102,979,968.07
折旧费	2,434,106.27	2,268,354.48
无形资产摊销	363,205.13	807,992.44
业务招待费	14,182,371.13	10,543,606.55
办公费	5,589,142.36	5,087,121.81
差旅费	2,434,874.41	1,404,291.99
水电费	3,960,514.52	1,979,556.40
物业费	1,780,045.15	251,183.05
劳务费	3,161,072.91	1,442,835.84
电话汽车费用	2,672,980.66	2,765,094.93
咨询服务费	3,966,171.18	9,118,190.26
短期租赁费用	1,593,348.26	1,268,523.15
其他	15,048,094.96	11,613,433.89
合计	152,772,780.12	151,530,152.86

其他说明：无。

#### 43、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	29,016,673.38	24,583,278.59
长期待摊费用摊销	478,222.43	324,814.07
广告宣传费	9,079,208.78	7,350,246.73
办公费	2,619,179.36	3,659,923.47
仓储费	6,161,325.07	6,294,595.02
展览费	880,340.63	991,977.92

佣金	35,700,207.65	17,111,018.41
其他	8,351,153.70	14,851,173.25
合计	92,286,311.00	75,167,027.46

其他说明：无。

#### 44、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	85,809,613.63	86,619,170.24
利息收入	-21,998,635.90	-30,128,396.93
汇兑损益	-423,200.73	-1,593,088.36
其他	5,196,340.87	2,435,816.11
合计	68,584,117.87	57,333,501.06

其他说明：无。

#### 45、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	6,003,920.19	10,827,264.78
进项税加计抵减	21,269.95	118,844.61
代扣个人所得税手续费	32,594.30	45,522.02
其他	20,641.00	446,701.12
合计	6,078,425.44	11,438,332.53

#### 46、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
其他非流动金融资产	542,893.56	6,742,296.60
合计	542,893.56	6,742,296.60

其他说明：无。

#### 47、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	63,342,768.60	115,252,356.79
处置长期股权投资产生的投资收益	890,402.45	-2,142,943.60
交易性金融资产在持有期间的投资收益	646,583.91	-218,690.68
现金流量套期的无效部分的已实现收益	7,015,499.32	16,700,992.95
合计	71,895,254.28	129,591,715.46

其他说明：无。

**48、信用减值损失**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-7,352,865.89	-2,960,943.03
其他应收款坏账损失	-40,650,665.73	4,031,740.57
发放贷款及垫款减值损失	4,839,849.98	3,970,053.57
合计	-43,163,681.64	5,040,851.11

其他说明：无。

**49、资产减值损失**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-168,606,721.08	-61,797,117.70
四、固定资产减值损失	-4,529,619.03	
合计	-173,136,340.11	-61,797,117.70

其他说明：无。

**50、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）	-43,523.10	-426,646.61
其中：固定资产处置利得（损失以“-”填列）	-43,523.10	-426,646.61
合计	-43,523.10	-426,646.61

**51、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
违约赔偿收入	1,656,707.17	1,309,227.33	1,656,707.17
保险赔款收入	152,767.00	514,220.69	152,767.00
其他	128,237.62	311,759.14	128,237.62
合计	1,937,711.79	2,135,207.16	1,937,711.79

其他说明：无。

**52、营业外支出**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	800,000.00	1,350,000.00	800,000.00
非流动资产毁损报废损失	22,245.49	8,782.34	22,245.49

罚款支出	601,098.63	521,959.93	601,098.63
违约赔偿支出	898,967.09	9,598,255.72	898,967.09
其他	319,411.39	230,802.30	319,411.39
合计	2,641,722.60	11,709,800.29	2,641,722.60

其他说明：无。

### 53、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	101,181,397.18	43,645,048.03
递延所得税费用	8,022,001.80	-1,012,156.41
合计	109,203,398.98	42,632,891.62

#### (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	248,835,913.28
按法定/适用税率计算的所得税费用	62,208,978.32
子公司适用不同税率的影响	-2,695,530.77
调整以前期间所得税的影响	-954,609.15
非应税收入的影响	-15,971,415.54
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	7,531,113.17
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	1,480,597.00
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	57,604,265.95
所得税费用	109,203,398.98

其他说明：无。

### 54、现金流量表项目

#### (1) 与经营活动有关的现金

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	6,003,920.19	10,827,264.78
存款利息收入	21,998,635.90	30,128,396.93
违约赔偿金收入	1,656,707.17	1,309,227.33
收到经营性往来款	2,335,921,110.45	1,441,781,647.49
其他与经营活动有关往来	355,509.87	1,437,047.58
合计	2,365,935,883.58	1,485,483,584.11

收到的其他与经营活动有关的现金说明：无。

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
其他与经营活动有关往来	2,114,088,879.02	1,329,108,821.54
广告宣传费	9,079,208.78	7,350,246.73
佣金	35,700,207.65	17,111,018.41
办公费	8,208,321.72	8,747,045.28
业务招待费	14,182,371.13	10,543,606.55
电话汽车费	2,672,980.66	2,765,094.93
咨询费	3,966,171.18	9,118,190.26
仓储费	6,161,325.07	6,294,595.02
其他与经营活动有关的支出	37,209,444.54	33,802,975.49
合计	2,231,268,909.75	1,424,841,594.21

支付的其他与经营活动有关的现金说明：无。

## (2) 与投资活动有关的现金

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	154,813,877.21	449,187,253.59
合计	154,813,877.21	449,187,253.59

收到的重要的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
拆借款	154,813,877.21	449,187,253.59
合计	154,813,877.21	449,187,253.59

收到的其他与投资活动有关的现金说明：无。

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	13,192,995.30	366,976,040.17
合计	13,192,995.30	366,976,040.17

支付的重要的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
拆借款	13,192,995.30	366,976,040.17
合计	13,192,995.30	366,976,040.17

支付的其他与投资活动有关的现金说明：无。

## (3) 与筹资活动有关的现金

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	341,688,765.82	696,905,516.84

合计	341,688,765.82	696,905,516.84
----	----------------	----------------

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：无。

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
租赁负债支付的现金	56,168,549.75	98,599,431.25
支付往来款	954,610,716.43	889,283,679.06
合计	1,010,779,266.18	987,883,110.31

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：无。

筹资活动产生的各项负债变动情况

适用 不适用

## 55、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	139,632,514.30	115,801,891.13
加：资产减值准备	216,300,021.75	61,162,020.16
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	33,596,519.22	17,247,475.32
使用权资产折旧	49,986,986.23	49,986,986.23
无形资产摊销	1,223,211.08	1,667,998.39
长期待摊费用摊销	1,114,310.50	788,851.65
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）	43,523.10	426,646.61
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	17,607.51	8,782.34
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-542,893.56	-6,742,296.60
财务费用（收益以“－”号填列）	81,611,785.06	79,741,482.59
投资损失（收益以“－”号填列）	-71,895,254.28	-129,591,715.46
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	18,677,892.12	10,293,171.79
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-10,655,890.32	-52,942,963.35
存货的减少（增加以“－”号填列）	5,435,733,009.05	-1,204,555,422.45
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-600,920,743.38	-533,746,134.31
经营性应付项目的增加（减少	-3,738,605,419.56	1,073,044,489.40

以“-”号填列)		
其他	-9,831,720.45	-5,464,850.52
经营活动产生的现金流量净额	1,545,485,458.37	-522,873,587.08
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	1,844,881,343.40	1,460,302,451.85
减: 现金的期初余额	1,460,302,451.85	1,977,392,224.10
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	384,578,891.55	-517,089,772.25

## (2) 现金和现金等价物的构成

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,844,881,343.40	1,460,302,451.85
其中: 库存现金	104,597.44	194,581.66
可随时用于支付的银行存款	1,844,616,206.02	1,459,900,870.17
可随时用于支付的其他货币资金	160,539.94	207,000.02
三、期末现金及现金等价物余额	1,844,881,343.40	1,460,302,451.85

## 56、外币货币性项目

### (1) 外币货币性项目

单位: 元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			2,141,452.86
其中: 美元	302,349.79	7.0827	2,141,452.86
应收账款			8,811,847.70
其中: 美元	1,244,136.80	7.0827	8,811,847.70
长期借款			
其中: 美元			

其他说明: 无。

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

 适用  不适用

## 57、租赁

### (1) 本公司作为承租方

适用 不适用

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

适用 不适用

项目	本期金额（元）	上期金额（元）
租赁负债的利息费用	2,497,367.27	4,875,812.30
与租赁相关的总现金流出	52,444,712.75	98,599,431.25

本公司未纳入租赁负债计量的未来潜在现金流出主要来源于承租人已承诺但尚未开始的租赁。

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

适用 不适用

涉及售后租回交易的情况：不适用。

### (2) 本公司作为出租方

作为出租人的经营租赁

适用 不适用

单位：元

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
经营租赁收入	62,253,719.91	0
合计	62,253,719.91	0

作为出租人的融资租赁

适用 不适用

未来五年每年未折现租赁收款额

适用 不适用

单位：元

项目	每年未折现租赁收款额	
	期末金额	期初金额
第一年	48,802,612.83	40,922,181.29
第二年	28,418,662.33	41,188,624.83
第三年	18,514,933.30	20,804,674.33
第四年	16,858,355.55	10,551,971.22
第五年	15,931,175.08	8,863,668.55
五年后未折现租赁收款额总额	136,081,735.59	7,936,488.08

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

## 八、合并范围的变更

### 1、其他原因的合并范围变动

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

本期新设子公司杭州宇捷生活服务有限公司、杭州安诺新程养老服务有限公司；对参股企业宁波梅山保税港区新澜投资管理合伙企业（有限合伙）增加出资导致其进入合并范围。

## 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

单位：元

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
浙江广宇新城房地产开发有限公司（以下简称“广宇新城”）	200,000,000.00	杭州	杭州	房产开发	100.00%		设立
黄山广宇房地产开发有限公司（以下简称“黄山广宇”）	20,000,000.00	黄山	黄山	房产开发	90.00%		设立
杭州广宇建筑工程技术咨询有限公司（以下简称“广宇咨询”）	60,000,000.00	杭州	杭州	物业出租	75.00%		同一控制下企业合并
浙江广宇创业投资管理有限公司（以下简称“广宇创投”）	20,000,000.00	杭州	杭州	实业投资	100.00%		设立
肇庆星湖名郡房地产发展有限公司（以下简称“肇庆星湖”）	10,000,000.00	肇庆	肇庆	房产开发	80.00%		设立
浙江上东房地产开发有限公司（以下简称“上东房地产”）	100,000,000.00	杭州	杭州	房产开发	97.00%		设立

杭州护家护理站有限公司（以下简称“护家护理”）	100,000.00	杭州	杭州	零售业	100.00%		同一控制下企业合并
浙江合创贸易有限公司（以下简称“合创贸易”）	50,000,000.00	杭州	杭州	贸易	99.00%		设立
杭州冬宇房地产开发有限公司（以下简称“冬宇”）	50,000,000.00	杭州	杭州	房产开发	99.00%		设立
杭州天城房地产开发有限公司（以下简称“杭州天城”）	30,000,000.00	杭州	杭州	房产开发	50.00%		设立
杭州广宇物业管理有限公司（以下简称“杭州物业”）	30,000,000.00	杭州	杭州	物业管理	100.00%		设立
肇庆星湖名郡物业服务集团有限公司（以下简称“肇庆物业”）	500,000.00	肇庆	肇庆	物业管理		100.00%	设立
浙江宇舟资产管理有限公司（以下简称“宇舟资产”）	100,000,000.00	杭州	杭州	投资	100.00%		设立
黄山汇宇投资管理有限公司（以下简称“黄山汇宇”）	10,000,000.00	黄山	黄山	投资管理	100.00%		设立
浙江鼎源房地产开发有限公司（以下简称“浙江鼎源”）	50,000,000.00	舟山	舟山	房产开发	51.00%	49.00%	设立
舟山鼎宇房地产开发有限公司（以下简称“舟山鼎宇”）	10,000,000.00	舟山	舟山	房产开发	100.00%		设立
浙江万鼎房地产开发有限公司（以下简称“万鼎”）	50,000,000.00	杭州	杭州	房产开发		50.10%	设立
黄山广宇西	20,000,000	黄山	黄山	房产开发	97.00%		设立

城房地产开发 开发有限公司 (以下简称 “黄山西 城”)	.00						
舟山舟宇房 地产开发有 限公司(以 下简称“舟 山舟宇”)	10,000,000 .00	舟山	舟山	房产开发	58.00%		设立
杭州市上城 区广宇小额 贷款有限公 司(以下简 称“小 贷”)	100,000,00 0.00	杭州	杭州	小额贷款	60.00%		非同一控制 下企业合并
杭州鼎清企 业管理有限 公司(以下 简称“鼎清 管理”)	150,000,00 0.00	杭州	杭州	受托企业资 产管理、投 资咨询	100.00%		设立
新昌县广新 房地产开发 有限公司 (以下简 称“新昌广 新”)	20,000,000 .00	新昌	新昌	房产开发	97.96%		设立
杭州广宇健 康管理有限 公司(以下 简称“广宇 健康”)	3,000,000. 00	杭州	杭州	服务、批发 零售	100.00%		设立
杭州广瀛资 产管理有限 公司(以下 简称“广瀛 资产”)	50,000,000 .00	杭州	杭州	受托企业资 产管理、投 资咨询		100.00%	设立
杭州广宇安 诺实业集团 股份有限公司 (以下简 称“广宇安 诺”)	50,000,000 .00	杭州	杭州	受托企业资 产管理、投 资咨询	36.00%	40.00%	设立
浙江安诺康 养服务有限 公司(以下 简称“安诺 康养”)	50,000,000 .00	杭州	杭州	建筑装饰		100.00%	非同一控制 下企业合并
杭州广宇安 诺养老服务 有限公司 (以下简 称“杭州安 诺养老”)	10,000,000 .00	杭州	杭州	商务服务业		100.00%	设立
杭州广宇安 诺居家改造 工程有限公	5,000,000. 00	杭州	杭州	商务服务业		100.00%	非同一控制 下企业合并

司（以下简称“居家改造”）							
宁波安诺养老产业发展有限公司（以下简称“宁波安诺养老”）	5,000,000.00	宁波	宁波	商务服务业		100.00%	设立
杭州安诺电子商务有限公司（以下简称“安诺电子商务”）	50,000.00	杭州	杭州	商务服务业		100.00%	设立
杭州安诺葵会商务咨询有限公司（以下简称“葵会”）	1,000,000.00	杭州	杭州	受托企业资产管理、投资咨询		70.00%	设立
杭州安诺新程住房租赁有限公司（以下简称“安诺新程租赁”）	50,000,000.00	杭州	杭州	商务服务业		51.00%	设立
杭州安诺新程养老服务有限公司（以下简称“安诺新程养老”）	5,000,000.00	杭州	杭州	商务服务业		100.00%	设立
杭州安诺新程护理院有限公司（以下简称“安诺新程护理”）	5,000,000.00	杭州	杭州	商务服务业		100.00%	设立
杭州广宇久熙进出口有限公司（以下简称“久熙进出口”）	5,000,000.00	杭州	杭州	批发、零售		51.00%	设立
杭州禧宇投资管理有限公司（以下简称“禧宇投资”）	1,000,000.00	杭州	杭州	受托企业资产管理、投资咨询	100.00%		设立
杭州希宇企业管理有限公司（以下简称“希宇”）	174,550,000.00	杭州	杭州	受托企业资产管理、投资咨询	94.50%		设立
杭州海纵投资管理有限公司（以下	50,000,000.00	杭州	杭州	受托企业资产管理、投资咨询	100.00%		设立

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”)	50,000,000.00	天台	天台	房地产开发	47.00%		设立
一石巨鑫有限公司(以下简称“一石巨鑫”)	100,000,000.00	舟山	舟山	批发业	51.00%		设立
杭州融晟新程股份有限公司(以下简称“融晟新程”)	200,000,000.00	杭州	杭州	房产开发	51.00%		设立
杭州康益德房地产开发有限公司(以下简称“康益德房产”)	20,000,000.00	杭州	杭州	房产开发	50.00%		非同一控制下企业合并
杭州益光房地产开发有限公司(以下简称“益光房产”)	20,000,000.00	杭州	杭州	房产开发		99.00%	非同一控制下企业合并
上海聿杰企业管理有限公司(以下简称“上海聿杰”)	20,000,000.00	上海	上海	商务服务业	50.00%		非同一控制下企业合并
舟山龙宇商业投资有限公司(以下简称“龙宇商业”)	300,000,000.00	舟山	舟山	商务服务业		100.00%	非同一控制下企业合并
舟山龙宇大酒店有限公司(以下简称“龙宇大酒店”)	50,000,000.00	舟山	舟山	住宿业		100.00%	非同一控制下企业合并
杭州星澄商务咨询有限公司(以下简称“星澄”)	330,000,000.00	杭州	杭州	受托企业资产管理、投资咨询	40.00%		设立
杭州星涌置业有限公司(以下简称“星涌”)	330,000,000.00	杭州	杭州	房产开发		100.00%	设立
杭州荣宇企业管理有限公司(以下简称“荣宇”)	1,000,000.00	杭州	杭州	受托企业资产管理、投资咨询	100.00%		设立
杭州铭欣企	100,000.00	杭州	杭州	受托企业资		100.00%	设立

业管理咨询有限公司（以下简称“铭欣”）				产管理、投资咨询			
绍兴广都房地产开发有限公司（以下简称“广都”）	30,000,000.00	绍兴	绍兴	房地产开发		100.00%	设立
杭州北鼎企业管理有限公司（以下简称“北鼎”）	10,000,000.00	杭州	杭州	受托企业资产管理、投资咨询	100.00%		设立
杭州西宇房地产开发有限公司（以下简称“西宇”）	100,000,000.00	杭州	杭州	房地产开发	99.64%		设立
杭州夏宇房地产开发有限公司（以下简称“夏宇”）	30,000,000.00	杭州	杭州	受托企业资产管理、投资咨询	48.50%		设立
杭州盈宇房地产开发有限公司（以下简称“盈宇”）	1,000,000.00	杭州	杭州	房产开发	100.00%		设立
杭州广锦房地产开发有限公司（以下简称“杭州广锦”）	1,000,000.00	杭州	杭州	房产开发	100.00%		设立
杭州广郡房地产开发有限公司（以下简称“杭州广郡”）	1,000,000.00	杭州	杭州	房产开发	100.00%		设立
杭州广荟房地产开发有限公司（以下简称“杭州广荟”）	1,000,000.00	杭州	杭州	房产开发	100.00%		设立
绍兴广玥房地产开发有限公司（以下简称“绍兴广玥”）	30,000,000.00	绍兴	绍兴	房产开发		100.00%	设立
杭州毓惠企业管理有限公司（以下简称“杭州毓惠”）	400,000,000.00	杭州	杭州	受托企业资产管理、投资咨询	99.63%		非同一控制下企业合并
黄山景扬置业有限公司（以下简称	50,000,000.00	黄山	黄山	房产开发		100.00%	非同一控制下企业合并

“黄山景扬”)							
杭州芮宇企业管理有限公司(以下简称“杭州芮宇”)	10,000,000.00	杭州	杭州	房产开发	98.00%		设立
宁波广宇物业服务服务有限公司(以下简称“宁波物业”)	300,000.00	宁波	宁波	物业管理		100.00%	设立
杭州锦宇房地产开发有限公司(以下简称“杭州锦宇”)	100,000,000.00	杭州	杭州	房产开发	100.00%		设立
杭州广科置业有限公司(以下简称“杭州广科”)	50,000,000.00	杭州	杭州	房产开发	100.00%		设立
舟山嘉斯得能源化工有限公司(以下简称“嘉斯得”)	20,000,000.00	舟山	舟山	批发业		51.00%	设立
杭州宇捷生活服务有限公司(以下简称“杭州宇捷”)	1,000,000.00	杭州	杭州	家政服务		100.00%	设立
宁波梅山保税港区新澜投资管理合伙企业(有限合伙)(以下简称“宁波新澜”)	27,000,000.00	宁波	宁波	受托企业资产管理、投资咨询		49.26%	设立

单位：元

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

注 7：公司在宁波新澜持有 49.26% 出资额，同时担任宁波新澜唯一的普通合伙人，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
星澄	60.00%	13,507,120.66		182,144,236.13
希宇	5.50%	104,936,783.63		42,512,202.01
冬宇	1.00%	935,484.19		1,062,725.92
一石巨鑫	49.00%	16,159,347.37	3,675,000.00	88,279,271.57
上海半杰	50.00%	3,437,108.75		-8,437,377.98
融晟新程	49.00%	-24,213,646.21		81,682,055.41

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：无。

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
星澄	340,956,213.98	23,325,505.97	364,281,719.95	60,707,993.06		60,707,993.06	2,080,904,080.11	15,935,970.28	2,096,840,050.39	1,815,778,191.27		1,815,778,191.27
希宇	318,263,287.93	30,604,746.69	348,868,034.62	111,698,158.67		111,698,158.67	1,539,316,245.17	12,591,595.55	1,551,907,840.72	1,401,088,644.53		1,401,088,644.53
冬宇	197,141,810.08	1,670,076.12	198,811,886.20	92,539,294.17		92,539,294.17	2,114,454,488.15	12,012,664.13	2,126,467,152.28	2,113,742,978.85		2,113,742,978.85
一石巨鑫	804,891,051.56	66,383,778.10	871,274,829.66	717,461,311.84		717,461,311.84	877,217,538.71	112,791,128.80	990,008,667.51	866,740,315.67		866,740,315.67
上海半杰	843,447,724.66	394,551,366.75	1,237,999,091.41	1,246,190,187.67	8,683,659.70	1,254,873,847.37	1,047,179,106.06	409,176,108.72	1,456,355,214.78	1,473,291,343.49	6,812,844.75	1,480,104,188.24
融晟新程	504,504,739.07	232,061,418.95	736,566,158.02	247,648,085.75	322,200,000.00	569,868,085.75	663,696,890.79	69,407.82	663,766,298.61	408,252,621.84	279,400,000.00	687,652,621.84

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
星澄	1,611,097,925.57	22,511,867.77	22,511,867.77	26,917,923.67	611,467,899	-14,419,194.29	-14,419,194.29	179,300,460.90
希宇	1,115,388,335.81	56,628,377.62	56,628,377.62	-131,406,619.35	264,524,298.24	-2,505,621.30	-2,505,621.30	-132,704,731.92

冬宇	1,755,599,192.91	93,548,418.60	93,548,418.60	46,896,705.47	-	2,431,196.49	2,431,196.49	135,225,043.75
一石巨鑫	2,659,373,575.18	23,620,820.81	23,620,820.81	115,522,879.90	-	3,658,342,229.39	15,770,425.00	38,813,413.91
上海聿杰	255,757,212.81	6,874,217.50	6,874,217.50	209,708,552.56	-	372,941,418.80	24,867,915.64	56,456,671.15
融晟新程	10,901,833.85	49,415,604.50	49,415,604.50	43,181,759.91	-	114,920.17	51,663,448.38	78,570,505.65

其他说明：无。

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

无。

(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

无。

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：无。

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

单位：元

	黄山西城	舟山嘉斯得	益光	北鼎
购买成本/处置对价				
--现金	17,101,900.00	39,200.00	320,000.00	
--非现金资产的公允价值				
购买成本/处置对价合计	17,101,900.00	39,200.00	320,000.00	
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	11,280,354.44	33,090.87	308,520.85	286.27
差额	5,821,545.56	6,109.13	11,479.15	-286.27
其中：调整资本公积	-5,821,545.56	3,115.66	5,739.58	286.27
调整盈余公积				
调整未分配利润				

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	
万广置业	杭州	杭州	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：不适用。

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：不适用。

#### (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
	万广置业	万广置业
流动资产	636,588,719.58	1,029,662,793.80
其中：现金和现金等价物	82,807,598.03	163,176,737.41
非流动资产	13,526,301.37	16,358,790.49
资产合计	650,115,020.95	1,046,021,584.29
流动负债	562,927,953.66	672,110,596.41
非流动负债		
负债合计	562,927,953.66	672,110,596.41
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	87,187,067.29	373,910,987.88
按持股比例计算的净资产份额	40,977,921.63	175,738,164.30
调整事项		1,590,982.60
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他		1,590,982.60
对合营企业权益投资的账面价值	40,977,921.63	177,329,146.90
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入	295,457,429.66	1,106,633,422.89
财务费用	-127,015.44	8,904,043.00
所得税费用	31,429,956.53	21,512,428.55
净利润	93,876,177.84	59,581,477.72
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	93,876,177.84	59,581,477.72
本年度收到的来自合营企业的股利	188,481,538.17	

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：		
投资账面价值合计	27,649,658.31	191,995,926.87
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	6,573,508.66	29,377,530.98
--综合收益总额	6,573,508.66	29,377,530.98
联营企业：		
投资账面价值合计	251,390,463.71	252,985,618.19
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	4,638,947.04	17,628,647.69
--综合收益总额	4,638,947.04	17,628,647.69

其他说明：无。

(4) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

无。

(5) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

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	8,069,368.42	614,185.07	8,683,553.49

其他说明：无。

(6) 与合营企业投资相关的未确认承诺

无。

(7) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

无。

4、重要的共同经营

在共同经营中的持股比例或享有的份额不同于表决权比例的说明：无，

共同经营为单独主体的，分类为共同经营的依据：不适用。

其他说明：无。

5、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：无。

## 十、政府补助

### 1、报告期末按应收金额确认的政府补助

适用 不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

适用 不适用

### 2、涉及政府补助的负债项目

适用 不适用

单位：元

会计科目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益金额	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相关
递延收益	28,000.00			28,000.00		0.00	

### 3、计入当期损益的政府补助

适用 不适用

单位：元

会计科目	本期发生额	上期发生额
其他收益	5,975,920.19	10,807,264.78

其他说明：无。

## 十一、与金融工具相关的风险

### 1、金融工具产生的各类风险

本公司在经营过程中面临各种金融风险：信用风险、流动性风险和市场风险（包括汇率风险、利率风险和其他价格风险）。上述金融风险以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述：

董事会负责规划并建立本公司的风险管理架构，制定本公司的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本公司已制定风险管理政策以识别和分析本公司所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了市场风险、信用风险和流动性风险管理等诸多方面。本公司定期评估市场环境及本公司经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。本公司的风险管理由风险管理委员会按照董事会批准的政策开展。风险管理委员会通过与本公司其他业务部门的紧密合作来识别、评价和规避相关风险。本公司内部审计部门就风险管理控制及程序进行定期的审核，并将审核结果上报本公司的审计委员会。

本公司通过适当的多样化投资及业务组合来分散金融工具风险，并通过制定相应的风险管理政策减少集中于单一行业、特定地区或特定交易对手的风险。

#### 1、信用风险

信用风险是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司发生财务损失的风险。

本公司信用风险主要产生于货币资金、应收票据、应收账款、应收款项融资、合同资产、其他应收款、债权投资、其他债权投资和财务担保合同等，以及未纳入减值评估范围的以公允价值计量且其变动计入当期损益的债务工具投资和衍生金融资产等。于资产负债表日，本公司金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

本公司货币资金主要为存放于声誉良好并拥有较高信用评级的国有银行和其他大中型上市银行的银行存款，本公司认为其不存在重大的信用风险，几乎不会产生因银行违约而导致的重大损失。

此外，对于应收票据、应收账款、应收款项融资、合同资产和其他应收款等，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

#### 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。同时持续监控公司是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

本公司各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项目	期末余额						
	即时偿还	1 年以内	1-2 年	2-5 年	5 年以上	未折现合同金额合计	账面价值
短期借款		163,230,000.00				163,230,000.00	163,230,000.00
应付票据		337,640,000.00				337,640,000.00	337,640,000.00
应付账款		1,122,740,146.82				1,122,740,146.82	1,122,740,146.82
其他应付		1,533,722,095.04				1,533,722,095.04	1,533,722,095.04
款							
一年							
内到							
期的							
非流		1,111,435,314.98				1,111,435,314.98	1,111,435,314.98
动负							
债							
长期			462,597,598.06	308,247,484.25	1,204,517,436.70	1,975,362,519.01	1,560,692,418.01
借款							
合计		4,268,767,556.84	462,597,598.06	308,247,484.25	1,204,517,436.70	6,244,130,075.85	5,829,459,974.85

项目	上年年末余额						
	即时偿还	1 年以内	1-2 年	2-5 年	5 年以上	未折现合同金额合计	账面价值

项目	上年年末余额						
	即时偿还	1年以内	1-2年	2-5年	5年以上	未折现合同金额合计	账面价值
短期借款		129,374,916.67				129,374,916.67	129,374,916.67
应付票据		641,460,000.00				641,460,000.00	641,460,000.00
应付账款		1,310,926,057.61				1,310,926,057.61	1,310,926,057.61
其他应付款		1,920,043,161.83				1,920,043,161.83	1,920,043,161.83
一年内到期的非流动负债		497,382,206.93				497,382,206.93	497,382,206.93
长期借款			2,085,264,547.49	840,642,894.79	667,885,951.52	3,593,793,393.80	3,073,201,079.39
合计		4,499,186,343.04	2,085,264,547.49	840,642,894.79	667,885,951.52	8,092,979,736.84	7,572,387,422.43

### 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。

固定利率和浮动利率的带息金融工具分别使本公司面临公允价值利率风险及现金流量利率风险。本公司根据市场环境来决定固定利率与浮动利率工具的比例，并通过定期审阅与监察维持适当的固定和浮动利率工具组合。必要时，本公司会采用利率互换工具来对冲利率风险。

于2023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11,705,193.14元（2022年12月31日：27,324,615.38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。

本公司持续监控外币交易和外币资产及负债的规模，以最大程度降低面临的外汇风险。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	2,141,452.86		2,141,452.86	2,539,029.91		2,539,029.91
应收账款	8,811,847.70		8,811,847.70	20,515,549.58		20,515,549.58
合计	10,953,300.56		10,953,300.56	23,054,579.49		23,054,579.49

于 2023 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 410,748.77 元（2022 年 12 月 31 日：864,546.73 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。

## 2、套期

### (1) 公司开展套期业务进行风险管理

适用 不适用

### (2) 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

无。其他说明：不适用。

### (3) 公司开展套期业务进行风险管理、预期能实现风险管理目标但未应用套期会计

适用 不适用

## 十二、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			74,900,000.00	74,900,000.00
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			74,900,000.00	74,900,000.00
（1）债务工具投资			74,900,000.00	74,900,000.00
（二）其他债权投资			0.00	0.00
（三）其他权益工具投资			26,777,000.00	26,777,000.00
（三）应收款项融资			2,413,146.62	2,413,146.62
（四）其他非流动金融资产			48,699,475.44	48,699,475.44
持续以公允价值计量的资产总额			152,789,622.06	152,789,622.06
二、非持续的公允价	--	--	--	--

值计量				
-----	--	--	--	--

### 十三、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
浙江广宇元上资产管理有限公司	合营
浙江股权服务集团有限公司	联营
浙江佳汇建筑设计股份有限公司	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	合营企业子公司
杭州万广置业有限公司	合营
杭州汇昇企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	子公司的合营企业
舟山共宇股权投资合伙企业（有限合伙）	子公司的联营企业
宁波荟宇企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司的联营企业
杭州汇初企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	子公司的联营企业
杭州汇钰企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	子公司的联营企业
杭州汇旭企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	子公司的联营企业
杭州添宏企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	子公司的联营企业
杭州汇淼企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	子公司的联营企业
杭州兆宇企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司的联营企业
杭州旭宇企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司的联营企业
舟山鑫宇企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	子公司的联营企业
杭州广磊投资管理合伙企业（有限合伙）	子公司的联营企业
杭州广睿投资管理合伙企业（有限合伙）	子公司的联营企业
杭州广欣投资管理合伙企业（有限合伙）	子公司的联营企业
杭州广铁投资管理合伙企业（有限合伙）	子公司的联营企业
舟山聚宇投资管理合伙企业（有限合伙）	子公司的联营企业
舟山众宇投资管理合伙企业（有限合伙）	子公司的联营企业

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
浙江省股权交易中心有限公司	联营企业的子公司

浙江浙里金融信息服务有限公司	联营企业的子公司
浙江股权托管服务有限公司	联营企业的子公司
浙江坤鑫投资管理有限公司	联营企业的子公司
杭州绿城望溪房地产开发有限公司	联营企业的子公司
杭州祥胜汽车产业园开发有限公司	联营企业的子公司
白琳	公司监事
徐云美	公司董事胡巍华的近亲属
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	实际控制人控制的其他组织

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份有限公司	设计费、制图晒图费、工程监理费	1,725,046.23			4,685,803.50

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
胡敏华	销售房产		1,672,213.76
绍兴广龙房地产开发有限公司	咨询费		11,194,498.02
徐云美	销售房产	2,249,333.49	
浙江股权服务集团有限公司	物业服务	251,601.35	
浙江省股权交易中心有限公司	物业服务	125,860.26	
浙江浙里金融信息服务有限公司	物业服务	677,809.97	
浙江股权托管服务有限公司	物业服务	73,656.86	
浙江坤鑫投资管理有限公司	物业服务	62,930.13	

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明：无。

### (2) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
浙江股权服务集团有限公司	办公楼	2,115,752.86	747,709.38
浙江省股权交易中心有限公司	办公楼	434,742.07	
浙江浙里金融信息服务有限公司	办公楼	2,342,449.76	
浙江股权托管服务有限公司	办公楼	254,750.02	
浙江坤鑫投资管理有限公司	办公楼	217,373.87	

本公司作为承租方：无。

关联租赁情况说明：无。

### (3) 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
杭州广宇建筑工程技术咨询有限公司	236,000,000.00	2016年12月28日	2026年12月28日	否
绍兴广玥房地产开发有限公司	310,000,000.00	2021年11月19日	2024年11月18日	否
浙江广宇新城房地产开发有限公司	538,590,000.00	2021年12月27日	2030年12月29日	否
杭州锦宇房地产开发有限公司	554,870,000.00	2022年08月08日	2025年06月14日	否
一石巨鑫有限公司	57,750,000.00	2023年03月10日	2024年03月09日	否
杭州广宇久熙进出口有限公司	8,830,000.00	2023年03月14日	2024年04月12日	否
杭州安诺新程住房租赁有限公司	100,000,000.00	2023年03月24日	2030年03月24日	否
杭州安诺新程住房租赁有限公司	20,000,000.00	2023年03月24日	2026年03月24日	否
杭州广宇久熙进出口有限公司	9,400,000.00	2023年03月21日	2024年03月22日	否
一石巨鑫有限公司	60,000,000.00	2023年03月22日	2024年03月22日	否
一石巨鑫有限公司	28,584,000.00	2023年07月31日	2024年05月10日	否
一石巨鑫有限公司	100,000,000.00	2023年01月11日	2024年01月08日	否
杭州广宇安诺实业集团股份有限公司	10,000,000.00	2023年05月20日	2024年05月20日	否
杭州广宇安诺实业集团股份有限公司	5,000,000.00	2023年06月20日	2024年06月20日	否
浙江安诺康养服务有限公司	10,000,000.00	2023年06月20日	2024年06月20日	否
杭州广宇久熙进出口有限公司	10,000,000.00	2023年06月20日	2024年06月20日	否
杭州广宇安诺实业集团股份有限公司	10,000,000.00	2023年06月25日	2024年06月25日	否
杭州融晟新程股份有限公司	176,470,200.00	2023年06月21日	2028年06月20日	否
一石巨鑫有限公司	140,400,000.00	2023年07月04日	2024年07月04日	否
杭州鼎清企业管理有限公司	195,000,000.00	2023年03月29日	2038年03月29日	否

关联担保情况说明

根据公司（2023）004号公告，广宇集团与中国工商银行股份有限公司杭州分行签订《最高额保证合同》。公司控股子公司一石巨鑫有限公司向工行杭分取得的一年期综合授信7,800万元人民币，增信措施：广宇集团为此7,800万元人民币本金、利息、复利、罚息、违约金、损害赔偿金以及实现债权的费用提供连带责任保证。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）以其出资比例向公司提供同等条件的反担保。

根据公司（2023）005 号公告，公司控股子公司杭州广宇安诺实业集团股份有限公司的控股子公司杭州安诺新程住房租赁有限公司取得中国建设银行股份有限公司杭州吴山支行 12000 万元的借款（其中 10000 万元的借款期限为 96 个月，2000 万元的借款期限为 36 个月）。广宇集团为本金、利息、违约金、赔偿金、判决书或调解书等生效法律文书迟延履行期间应加倍支付的债务利息、债务人应向债权人支付的其他款项、债权人实现债权与担保权利而发生的费用提供全额连带责任保证。少数股东杭州中纬新程控股有限公司按照出资比例向广宇集团提供同等条件的反担保。

根据公司（2023）005 号公告，杭州广宇久熙进出口有限公司向中行庆春支行取得一年期综合授信 950 万元人民币。增信措施：广宇集团为此 950 万元人民币本金及其所发生的利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用、因债务人违约而给债权人造成的损失和其他所有应付费用等提供连带责任保证。少数股东杭州雷娜科技有限公司和杭州联鸣贸易有限公司以其直接或间接对广宇久熙的出资比例向公司提供同等条件的反担保。

根据公司（2023）008 号公告，杭州广宇久熙进出口有限公司向广发银行杭州宝善支行取得一年期综合授信 1000 万元人民币。增信措施：广宇集团为本金及其所发生的利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用、因债务人违约而给债权人造成的损失和其他所有应付费用等提供连带责任保证。少数股东杭州雷娜科技有限公司和杭州联鸣贸易有限公司以其直接或间接对广宇久熙的出资比例向公司提供同等条件的反担保。

根据公司（2023）009 号公告，一石巨鑫有限公司向上海银行杭州分行取得的一年期综合授信 6,000 万元，广宇集团为其本金以及利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金、实现债权和担保权益的费用等相关款项提供连带责任保证，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）以其出资比例向公司提供同等条件的反担保。

根据公司（2023）023 号公告，广宇集团股份有限公司控股子公司杭州广宇安诺实业集团股份有限公司取得上海浦东发展银行股份有限公司杭州文晖支行一年期流动资金借款 1000 万元人民币，广宇集团为该主债权的本金及其利息、违约金、赔偿金、其他款项等和实现债权与担保权利而发生的费用提供连带责任保证。少数股东杭州联鸣贸易有限公司为公司提供同等条件的反担保。

根据公司（2023）025 号公告，广宇集团股份有限公司控股子公司杭州广宇安诺实业集团股份有限公司及其控股子公司杭州广宇久熙进出口有限公司和浙江安诺康养服务有限公司，分别取得杭州联合农村商业银行股份有限公司城西支行一年期借款 1000 万元人民币（共计 3000 万元人民币），广宇集团为上述主体分别之所有债权（包括本金、利息、复息、罚息、违约金、损害赔偿金）和实现债权的费用提供连带责任保证。上述主体之少数股东杭州联鸣贸易有限公司、杭州雷娜科技有限公司分别为公司提供同等条件的反担保。

根据公司（2023）028 号公告，广宇集团股份有限公司控股子公司杭州广宇安诺实业集团股份有限公司取得中国民生银行股份有限公司杭州分行一年期借款 2000 万元人民币，广宇集团为该主债权及其利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金和实现债权和担保权利的费用提供连带责任保证。少数股东杭州联鸣贸易有限公司为公司提供同等条件的反担保。

根据公司（2023）031 号公告，广宇集团股份有限公司与杭州联合农村商业银行股份有限公司城西支行签订《最高额保证合同》。公司控股子公司一石巨鑫有限公司获得联合银行城西支行一年期综合授信额度 15,000 万元。广宇集团为上述授信额度下的本金及其利息、复利、罚息、违约金等和实现债权的费用提供连带责任保证。一石巨鑫的少数股东浙江自贸区豪鑫股权投资合伙企业（有限合伙）以其出资比例为公司提供同等条件的反担保。

#### （4）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		
杭州广睿投资管理合伙企业（有限合伙）	464,040.00		
杭州广轶投资管理合伙企业（有限合伙）	457,873.69		
杭州贵宇投资管理有限公司	17,150,304.59		
杭州绿城望溪房地产开发有限公司	96,000,000.00		
杭州添宏企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	1,261,801.97		
杭州旭宇企业管理合伙企业（有限合伙）	862,499.00		
杭州兆宇企业管理合伙企业（有限合伙）	518,279.00		
宁波荟宇企业管理合伙企业（有限合伙）	3,449,233.82		
绍兴广龙房地产开发有限公司	37,568,763.00		
绍兴鉴湖高尔夫有限公司	13,393,977.62		
浙江广宇元上资产管理有限公司	13,750,000.00		
浙江省杭州广宇慈善协会	20,000.00		
舟山共宇股权投资合伙企业（有限合伙）	108,000.00		
舟山聚宇投资管理合伙企业（有限合伙）	1,890,001.81		
舟山鑫宇股权投资合伙企业（有限合伙）	1,324,165.59		
舟山众宇投资管理合伙企业（有限合伙）	6,038,025.00		
拆出			
绍兴广龙房地产开发有限公司	2,310,417.20		
舟山聚宇投资管理合伙企业（有限合伙）	2,643,789.00		
舟山鑫宇企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	13,503,971.25		
杭州广轶投资管理合伙企业（有限合伙）	970,000.00		
杭州广睿投资管理合伙企业（有限合伙）	730,000.00		
杭州万广置业有限公司	8,874,363.15		

### （5） 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	10,210,541.00	9,936,227.80

## 6、关联方应收应付款项

### （1） 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	杭州祥胜汽车产业园开发有限公司	6,478,116.00	323,905.80		
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	1,000.00
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	1,000.00
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	1,000.00
其他应收款	舟山聚宇投资管理合伙企业（有限合伙）	2,643,789.00	793,136.70	11,523,789.00	576,189.45

其他应收款	杭州汇森企业管理咨询合伙企业（有限合伙）			100,000.00	5,000.00
其他应收款	绍兴广龙房地产开发有限公司	2,310,417.20	231,041.72	2,310,417.20	115,520.86
其他应收款	杭州万广置业有限公司			30,699,082.22	3,069,908.22
其他应收款	舟山鑫宇企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	13,503,971.25	4,051,191.38		

## (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	444,149.99	1,595,183.01
其他应付款	杭州广磊投资管理合伙企业（有限合伙）	725,113.00	725,113.00
其他应付款	杭州广睿投资管理合伙企业（有限合伙）	464,040.00	464,040.00
其他应付款	杭州广欣投资管理合伙企业（有限合伙）		40,000.00
其他应付款	杭州广铁投资管理合伙企业（有限合伙）	457,873.69	2,141,207.02
其他应付款	杭州贵宇投资管理有限公司	17,150,304.59	109,450,304.59
其他应付款	杭州绿城望溪房地产开发有限公司	96,000,000.00	96,000,000.00
其他应付款	杭州添宏企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	1,261,801.97	
其他应付款	杭州万广置业有限公司		54,711,000.00
其他应付款	杭州旭宇企业管理合伙企业（有限合伙）	862,499.00	862,500.00
其他应付款	杭州兆宇企业管理合伙企业（有限合伙）	518,279.00	145,720.00
其他应付款	宁波荟宇企业管理合伙企业（有限合伙）	3,449,233.82	4,024,923.02
其他应付款	绍兴广龙房地产开发有限公司	37,568,763.00	
其他应付款	绍兴鉴湖高尔夫有限公司	13,393,977.62	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
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	浙江省杭州广宇慈善协会	20,000.00	20,000.00
其他应付款	舟山共宇股权投资合伙企业（有限合伙）	108,000.00	108,000.00
其他应付款	舟山聚宇投资管理合伙企业（有限合伙）	1,890,001.81	2,303,001.81
其他应付款	舟山鑫宇股权投资合伙企业（有限合伙）	1,324,165.59	
其他应付款	舟山众宇投资管理合伙企业（有限合伙）	6,038,025.00	4,691,075.00
其他应付款	浙江股权服务集团有限公司	1,000,000.00	
合同负债	王轶磊	55,045.87	55,045.87
合同负债	白琳	3,431,933.03	3,431,933.03

## 十四、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

其他重大财务承诺

单位：元

抵押/质押人	抵押/质押权人	交易描述	贷款余额	债务人	科目	说明
广宇咨询	交通银行杭州众安支行	抵押担保	236,000,000.00	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,累计折旧为47,724,465.49元的投资性房地产向交通银行杭州众安支行抵押,抵押对应借款380,000,000.00元,截至2023年末,未偿还借款本金为236,000,000.00元。
舟山嘉斯得	北京银行股份有限公司杭州分行	信用证	100,000,000.00	舟山嘉斯得	应付账款	公司存入保证金100,000,000.00元,开具信用证100,000,000.00元。
一石巨鑫	上海银行股份有限公司杭州武林支行	存单质押	100,000,000.00	一石巨鑫	应付票据	公司以定期存单的形式为票据开立提供保证金,以40,000,000.00元定期存单进行质押,开具银行承兑汇票100,000,000.00元。
一石巨鑫	中国光大银行股份有限公司杭州吴山支行	应付票据	47,640,000.00	一石巨鑫	应付票据	公司存入保证金19,056,000.00元,开具承兑汇票47,640,000.00元。
一石巨鑫	中国工商银行股份有限公司杭州分行	应付票据	77,000,000.00	一石巨鑫	应付票据	公司存入保证金19,250,000.00元,开具承兑汇票77,000,000.00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	应付票据	113,000,000.00	一石巨鑫	应付票据	公司存入保证金22,600,000.00元,开具承兑汇票113,000,000.00元。
一石巨鑫	北京银行股份有限公司杭州分行	信用证	45,800,000.00	一石巨鑫	应付账款	公司以定期存单的形式为票据开立提供保证金,以45,800,000.00元定期存单进行质押,开具信用证45,800,000.00元。
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	89,000,000.00	广宇集团	长期借款	公司将持有杭州毓惠企业管理有限公司的398,532,000股股权(占股99.633%)质押给上海浦东发展银行股份有限公司杭州文晖支行;同时,宁波荟宇企业管理合伙企业将持有杭州毓惠企业管理有限公司的1,468,000股股权(占股0.367%)质押给上海浦东发展银行股份有限公司杭州文晖支行。
广宇集团	杭州银行股份有限公司江城支行	抵押	120,000,000.00	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18,016,244.53元的投资性房地产向杭州银行股份有限公司江城支行抵押。

广宇集团	中国建设银行股份有限公司杭州吴山支行	抵押、质押	156,500,000.00	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 10,113,156.03 元的投资性房地产向中国建设银行股份有限公司杭州吴山支行抵押；以应收账款金额 219,099,600.00 元的应收账款质押；以浙江鼎源房地产开发有限公司账面原值 90,727,059.40 元的存货抵押。
融晟新程	农业银行拱墅支行	抵押	346,020,000.00	融晟新程	长期借款/一年内到期的非流动负债	公司以账面原值 508,024,696.46 元，累计摊销 141,972.62 元，存货跌价准备 76,905,189.37 元，账面价值 430,977,534.47 元的存货及账面原值 244,418,300.00 元，累计折旧 8,081,115.44 元，固定资产减值准备 4,529,619.03 元，账面价值 231,807,565.53 元的固定资产向农业银行拱墅支行抵押，同时由广宇集团股份有限公司、杭州中纬实业有限公司按照股权比例提供保证担保。
广宇新城	中国建设银行股份有限公司杭州吴山支行	抵押	538,590,000.00	广宇新城	长期借款	公司以账面价值为 917,640,000.00 元的土地使用权向建设银行杭州吴山支行抵押。
鼎清	上海浦发银行文晖支行	抵押	195,000,000.00	鼎清	长期借款/一年内到期的非流动负债	公司以账面原值为 482,713,689.94 元，累计折旧为 13,500,502.32 元的固定资产向上海浦发银行文晖支行抵押。
鼎源	上海浦发银行文晖支行	抵押				公司以账面价值 40,259,482.64 元的存货向上海浦发银行文晖支行抵押。
广宇集团	上海浦发银行文晖支行	质押				公司将持有杭州鼎清企业管理有限公司的 150,000,000 股股权（占股 100.00%）质押给上海浦发银行文晖支行。
绍兴广玥	浙商银行股份有限公司绍兴分行	抵押兼保证兼质押	310,000,000.00	绍兴广玥	一年内到期的非流动负债	公司以账面价值为 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，同时由杭州广荟以评估价值为 30,000,000.00 元的绍兴广玥 100%股权向浙商银行股份有限公司绍兴分行质押，并由广宇集团股份有限公司提供保证。
杭州锦宇	交通银行股份有限公司杭州众安支行、中国农业银行股份有限公司杭州拱墅支行	抵押	554,870,000.00	杭州锦宇	长期借款	公司以账面原值为 1,247,220,000 元的土地使用权向交通银行股份有限公司杭州众安支行和中国农业银行股份有限公司杭州拱墅支行抵押。

## 2、或有事项

### (1) 资产负债表日存在的重要或有事项

#### (1) 或有负债

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 2023 年 12 月 31 日金额为 52,997.68 万元。

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。2023 年 12 月 20 日，仲裁委员会裁决浙江广园房地产开发有限公司向广东中城建设集团有限公司支付工程款 23,521,730.79 元，并按照全国银行间同业拆借中心一年期贷款市场报价利率支付利息；补偿其律师费 421,600.00 元、鉴定费 697,606.81 元、保全费 4,000.00 元、保全保险费 19,400.00 元。截止 2023 年 12 月 31 日，公司银行存款被冻结 24,250,000.00 元。

2023 年 8 月，江苏晶天建设工程有限公司向舟山市普陀区人民法院提出民事诉讼。请求子公司舟山龙宇商业投资有限公司支付工程款 7,107,660.57 元以及相应逾期利息。申请冻结舟山龙宇商业投资有限公司银行存款 7,110,000.00 元。

2023 年 12 月 1 日，上海森地建材科技有限公司向舟山市普陀区人民法院提出民事诉讼。请求子公司舟山龙宇商业投资有限公司支付工程款 565,147.68 元以及相应逾期利息。申请冻结舟山龙宇商业投资有限公司银行存款 592,615.40 元。2024 年 2 月 22 日，上海森地建材科技有限公司撤诉。

2023 年 11 月 20 日，浙江博宇建筑有限公司向舟山市普陀区人民法院提出民事诉讼。请求子公司舟山龙宇商业投资有限公司支付工程款 5,335,863.50 元及相应逾期利息，并确认诉请的工程欠款享有建设工程价款优先受偿权，并在折价、拍卖被告位于舟山普陀半升洞 1#地块项目工程中的建筑物所得价款中优先受偿。申请冻结舟山龙宇商业投资有限公司银行存款 5,340,000.00 元。截至审计报告日，法院尚未对上述事项进行裁判。截至 2023 年 12 月 31 日，舟山龙宇商业投资有限公司银行存款被请求冻结 13,042,615.40 元，实际被冻结 11,913,177.84 元。

2023 年 11 月 23 日，浙江百汇建设工程管理有限公司向舟山市普陀区人民法院提出民事诉讼。请求子公司舟山龙宇大酒店有限公司、舟山龙宇商业投资有限公司支付工程欠款 672,658.00 元以及相应逾期利息。截至 2023 年 12 月 31 日，公司银行存款被请求冻结 742,658.00 元，实际被冻结 742,658.00 元。

2020 年 3 月 20 日，浙江省三建建设集团有限公司向杭州市江干区人民法院提出民事诉讼。请求子公司浙江上东房地产开发有限公司支付东承府项目总承包工程欠款 6,225,714.00 元与延期支付的利息 966,434.97 元，并请求支付逾期付款违约金 64,872.17 元。截至 2023 年 12 月 31 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 3,665,969.28 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。

### (2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

## 3、其他

## 十五、资产负债表日后事项

### 1、利润分配情况

拟分配每 10 股派息数（元）	0.5
经审议批准宣告发放的每 10 股派息数（元）	0.5
利润分配方案	公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 774144175 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.5 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

### 2、其他资产负债表日后事项说明

无。

## 十六、其他重要事项

### 1、其他

(一) 执行《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（2023 年修订）》的主要影响

本公司在编制本财务报表时，按照中国证券监督管理委员会于 2023 年 12 月 22 日发布的《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（2023 年修订）》的要求披露有关财务信息，除金融工具、存货、长期资产减值、营业收入、现金流量、政府补助等项目外，执行该规定没有对其他项目的可比会计期间主要财务数据披露格式产生重大影响。

## 十七、母公司财务报表主要项目注释

### 1、应收账款

#### (1) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	6,478,116.00	
3 年以上	1,387,558.59	1,387,558.59
5 年以上	1,387,558.59	1,387,558.59
合计	7,865,674.59	1,387,558.59

#### (2) 按坏账计提方法分类披露

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	17.36%	1,365,436.00	100.00%		1,365,436.00	98.41%	1,365,436.00	100.00%	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	6,500,238.59	82.64%	346,028.39	5.32%	6,154,210.20	22,122.59	1.59%	22,122.59	100.00%	
其中：										
其中：账龄组合	6,500,238.59	82.64%	346,028.39	5.32%	6,154,210.20	22,122.59	1.59%	22,122.59	100.00%	

合计	7,865,674.59	100.00%	1,711,464.39		6,154,210.20	1,387,558.59	100.00%	1,387,558.59		0.00
----	--------------	---------	--------------	--	--------------	--------------	---------	--------------	--	------

按单项计提坏账准备:

单位: 元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	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	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	1,365,436.00	1,365,436.00		

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	6,478,116.00	323,905.80	5.00%
5 年以上	22,122.59	22,122.59	100.00%
合计	6,500,238.59	346,028.39	

确定该组合依据的说明: 无。

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备:

适用  不适用

### (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	
应收账款	1,387,558.59	323,905.80				1,711,464.39
合计	1,387,558.59	323,905.80				1,711,464.39

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的: 无。

### (4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位: 元

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
第一名	6,478,116.00		6,478,116.00	82.36%	323,905.80
第二名	1,365,436.00		1,365,436.00	17.36%	1,365,436.00
第三名	22,122.59		22,122.59	0.28%	22,122.59
合计	7,865,674.59		7,865,674.59	100.00%	1,711,464.39

## 2、其他应收款

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
应收利息		0.00

应收股利		0.00
其他应收款	2,596,524,867.62	3,182,832,128.81
合计	2,596,524,867.62	3,182,832,128.81

(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	39,500.00	39,500.00
备用金	25,000.32	27,566.72
拆借款	3,135,808,450.36	3,632,565,694.95
物业维修基金与保修金	9,499,446.32	14,353,285.62
其他	438,148.69	246,740.69
合计	3,145,810,545.69	3,647,232,787.98

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内 (含 1 年)	1,197,216,377.59	2,231,006,900.59
1 至 2 年	997,656,454.01	815,479,876.06
2 至 3 年	500,022,276.06	330,047,454.63
3 年以上	450,915,438.03	270,698,556.70
3 至 4 年	270,070,720.63	152,455,093.50
4 至 5 年	152,455,093.50	44,365,839.62
5 年以上	28,389,623.90	73,877,623.58
合计	3,145,810,545.69	3,647,232,787.98

3) 按坏账计提方法分类披露

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	
其中：										
按组合计提坏账准备	3,145,810,545.69	100.00%	549,285,678.07	17.46%	2,596,524,867.62	3,647,232,787.98	100.00%	464,400,659.17	12.73%	3,182,832,128.81
其中：										
账龄组合	3,145,810,545.69	100.00%	549,285,678.07	17.46%	2,596,524,867.62	3,647,232,787.98	100.00%	464,400,659.17	12.73%	3,182,832,128.81

合计	3,145,810,545.69	100.00%	549,285,678.07	17.46%	2,596,524,867.62	3,647,232,787.98	100.00%	464,400,659.17	12.73%	3,182,832,128.81
----	------------------	---------	----------------	--------	------------------	------------------	---------	----------------	--------	------------------

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	1,197,216,377.59	59,860,818.88	5.00%
1 至 2 年	997,656,454.01	99,765,645.40	10.00%
2 至 3 年	500,022,276.06	150,006,682.82	30.00%
3 至 4 年	270,070,720.63	135,035,360.32	50.00%
4 至 5 年	152,455,093.50	76,227,546.75	50.00%
5 年以上	28,389,623.90	28,389,623.90	100.00%
合计	3,145,810,545.69	549,285,678.07	

确定该组合依据的说明：

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

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）	
2023 年 1 月 1 日余额	464,400,659.17			464,400,659.17
2023 年 1 月 1 日余额在本期				
本期计提	84,885,018.90			84,885,018.90
2023 年 12 月 31 日余额	549,285,678.07			549,285,678.07

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

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

#### 4) 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	转销或核销	其他	
其他应收款	464,400,659.17	84,885,018.90				549,285,678.07
合计	464,400,659.17	84,885,018.90				549,285,678.07

#### 5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：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	坏账准备期末余额
------	-------	------	----	----------------	----------

				比例	
第一名	拆借款	653,911,961.37	1 年以内 166,831,973.61 元, 1-2 年 338,920,000.00 元, 2-3 年 148,159,987.76 元	20.79%	86,681,595.01
第二名	拆借款	561,107,250.00	1 年以内 230,000,000.00 元, 1-2 年 331,107,250.00 元	17.84%	44,610,725.00
第三名	拆借款	544,746,502.67	2-3 年 287,000,000.00 元, 3-4 年 80,000,000.00 元, 4-5 年 150,000,000.00 元, 5 年以上 27,746,502.67 元	17.32%	228,846,502.67
第四名	拆借款	331,967,343.03	1 年以内 225,325,086.15 元, 1-2 年 106,642,256.88 元	10.55%	21,930,480.00
第五名	拆借款	304,980,932.25	1 年以内 271,800,000.00 元, 1-2 年 33,180,932.25 元	9.69%	16,908,093.23
合计		2,396,713,989.32		76.19%	398,977,395.91

### 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	2,087,392,878.47		2,087,392,878.47	1,945,890,978.47		1,945,890,978.47
对联营、合营企业投资	190,166,658.34		190,166,658.34	361,942,114.69		361,942,114.69
合计	2,277,559,536.81		2,277,559,536.81	2,307,833,093.16		2,307,833,093.16

#### (1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	减值准备 期初余额	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	其他		

					准备			
浙江广宇 新城房地 产开发有 限公司	200,000,0 00.00						200,000,0 00.00	
黄山广宇 房地产开 发有限公 司	41,037,00 9.86						41,037,00 9.86	
杭州广宇 建筑工程 技术咨询 有限公司	122,548,8 80.58						122,548,8 80.58	
肇庆星湖 名郡房地 产发展有 限公司	16,000,00 0.00			8,000,000 .00			8,000,000 .00	
浙江上东 房地产开 发有限公 司	92,600,00 0.00						92,600,00 0.00	
浙江合创 贸易有限 公司	49,500,00 0.00						49,500,00 0.00	
杭州天城 房地产开 发有限公 司	15,000,00 0.00						15,000,00 0.00	
杭州广宇 物业管理 有限公司	5,000,000 .00						5,000,000 .00	
浙江广宇 创业投资 管理有限 公司	20,000,00 0.00						20,000,00 0.00	
黄山汇宇 投资管理 有限公司	10,000,00 0.00						10,000,00 0.00	
浙江鼎源 房地产开 发有限公 司	25,500,00 0.00						25,500,00 0.00	
舟山鼎宇 房地产开 发有限公 司	10,000,00 0.00						10,000,00 0.00	
浙江宇舟 资产管理 有限公司	50,000,00 0.00						50,000,00 0.00	
杭州市上 城区广宇 小额贷款 有限公司	51,364,47 9.26						51,364,47 9.26	
舟山舟宇 房地产开 发有限公 司	5,800,000 .00						5,800,000 .00	

杭州鼎清 企业管理 有限公司	150,000,0 00.00						150,000,0 00.00	
杭州广宇 安诺实业 集团股份 有限公司	21,246,22 2.00						21,246,22 2.00	
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	150,000.0 0						150,000.0 0	
黄山广宇 西城房地 产开发有 限公司	10,200,00 0.00		17,101,90 0.00				27,301,90 0.00	
新昌县广 新房地产 开发有限 公司	19,592,00 0.00						19,592,00 0.00	
浙江广园 房地产开 发有限公 司	23,500,00 0.00						23,500,00 0.00	
杭州融晟 新程股份 有限公司	15,300,00 0.00		122,400,0 00.00				137,700,0 00.00	
一石巨鑫 有限公司	28,662,00 0.00						28,662,00 0.00	
杭州康益 德房地产 开发有限 公司	10,000,00 0.00						10,000,00 0.00	
上海聿杰 企业管理 有限公司	10,000,00 0.00						10,000,00 0.00	
杭州海纵 投资管理 有限公司	10,000.00						10,000.00	
杭州北鼎 企业管理 有限公司			10,000,00 0.00				10,000,00 0.00	
杭州西宇 房地产开 发有限公 司	99,640,00 0.00						99,640,00 0.00	
杭州冬宇 房地产开 发有限公 司	49,500,00 0.00						49,500,00 0.00	
杭州希宇 企业管理 有限公司	164,950,0 00.00						164,950,0 00.00	
杭州星澄 商务咨询 有限公司	132,000,0 00.00						132,000,0 00.00	

杭州广荟 房地产开发 有限公司	1,000,000 .00								1,000,000 .00	
杭州毓惠 企业管理 有限公司	392,790,3 86.77								392,790,3 86.77	
杭州锦宇 房地产开发 有限公司	100,000,0 00.00								100,000,0 00.00	
合计	1,945,890 ,978.47		149,501,9 00.00	8,000,000 .00					2,087,392 ,878.47	

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	减值准备 期初余额	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	14,666,779.97				11,005.89						14,677,785.86	
杭州万广置业有限公司	177,329,146.90				52,130,312.90			188,481,538.17			40,977,921.63	
杭州贵宇投资管理 有限公司	15,613,628.62				2,094,415.78			13,500,000.00			4,208,044.40	
小计	207,609,555.49				54,235,734.57			201,981,538.17			59,863,751.89	
二、联营企业												
绍兴鉴湖高尔夫有 限公司	2,742,548.08				-372,258.70						2,370,289.38	
绍兴康尔	16,451,478			15,000,000	6,434,048.			7,885,527.				

富房 地产 开发 有限 公司	.92			.00	66			58				
杭州 全景 医学 影像 诊断 有限 公司	23,50 5,347 .89				- 7,057 ,361. 68						16,44 7,986 .21	
杭州 全景 麒麟 门诊 部有 限公 司												
浙江 股权 服务 集团 有限 公司	105,9 06,45 6.45				7,922 ,307. 37			5,782 ,000. 00			108,0 46,76 3.82	
浙江 佳汇 建筑 设计 股份 有限 公司	1,614 ,877. 64				- 1,283 ,042. 16						331,8 35.48	
杭州 广科 安德 生物 科技 有限 公司	4,111 ,850. 22				- 1,005 ,818. 66						3,106 ,031. 56	
小计	154,3 32,55 9.20			15,00 0,000 .00	4,637 ,874. 83			13,66 7,527 .58			130,3 02,90 6.45	
合计	361,9 42,11 4.69			15,00 0,000 .00	58,87 3,609 .40			215,6 49,06 5.75			190,1 66,65 8.34	

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

单位：元

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	公允价值和处 置费用的确定 方式	关键参数	关键参数的确 定依据
----	------	-------	------	------------------------	------	---------------

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因：不适用。

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因：不适用。

(3) 其他说明

本期，本公司对主要长期股权投资进行了减值测试，按公允价值减去处置费用后的净额确定其可收回金额，经测试，本期该资产没有发生减值。

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	34,271,018.51	17,405,007.79	49,119,045.09	24,048,352.57
其他业务	22,894,512.28		32,638,958.52	
合计	57,165,530.79	17,405,007.79	81,758,003.61	24,048,352.57

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	分部 1		分部 2				合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型	39,021,852.16	8,213,572.30					39,021,852.16	8,213,572.30
其中：								
房地产业务	16,127,339.88	8,213,572.30					16,127,339.88	8,213,572.30
咨询服务	22,894,512.28						22,894,512.28	
按经营地区分类								
其中：								
市场或客户类型								
其中：								
合同类型								
其中：								
按商品转让的时间分类	39,021,852.16	8,213,572.30					39,021,852.16	8,213,572.30
其中：								
在某一时点确认	16,127,339.88	8,213,572.30					16,127,339.88	8,213,572.30
在某一时段内确认	22,894,512.28						22,894,512.28	
按合同期限分类								
其中：								

按销售渠道分类								
其中:								
合计	39,021,852.16	8,213,572.30					39,021,852.16	8,213,572.30

## 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	52,220,000.00	23,950,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	58,873,609.40	75,897,269.34
合计	111,093,609.40	99,847,269.34

## 十八、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
非流动性资产处置损益	824,633.86	
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、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	6,003,920.19	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	7,558,392.88	
委托他人投资或管理资产的损益	646,583.91	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-681,765.32	
减：所得税影响额	3,587,941.40	
少数股东权益影响额（税后）	4,679,260.22	
合计	6,084,563.90	--

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

其他符合非经常性损益的损益主要为除政府补助外的其他收益如进项税加计抵减等。

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	0.96%	0.05	0.05
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.80%	0.04	0.04

## 3、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

(2) 同时按照境外会计准则与按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

(3) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称

广宇集团股份有限公司

董事长：王轶磊

2024 年 4 月 30 日