

公司代码：600208

公司简称：新湖中宝

新湖中宝股份有限公司

2021 年半年度报告

重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、本半年度报告未经审计。

四、公司负责人林俊波、主管会计工作负责人潘孝娜及会计机构负责人（会计主管人员）胡倩倩声明：保证半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

无

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本半年度报告中有涉及公司经营和发展战略等未来计划的前瞻性陈述，该计划不构成对公司投资者的实质性承诺，请投资者注意风险。

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露半年度报告的真实性和完整性

否

十、重大风险提示

无

十一、其他

适用 不适用

目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	4
第三节	管理层讨论与分析.....	6
第四节	公司治理.....	22
第五节	环境与社会责任.....	24
第六节	重要事项.....	25
第七节	股份变动及股东情况.....	32
第八节	优先股相关情况.....	35
第九节	债券相关情况.....	35
第十节	财务报告.....	42

备查文件目录	载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表 报告期内在中国证监指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正文及公告原件
--------	---

第一节 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
新湖中宝、公司、本公司	指	新湖中宝股份有限公司
大股东、控股股东、新湖集团	指	浙江新湖集团股份有限公司
新湖控股	指	新湖控股有限公司
宁波嘉源	指	宁波嘉源实业发展有限公司
浙江恒兴力	指	浙江恒兴力控股集团有限公司
报告期、本报告期	指	2021年1月1日至2021年6月30日

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

公司的中文名称	新湖中宝股份有限公司
公司的中文简称	新湖中宝
公司的外文名称	XINHU ZHONGBAO CO., LTD.
公司的外文名称缩写	XINHU ZHONGBAO
公司的法定代表人	林俊波

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	虞迪锋	高莉
联系地址	浙江省杭州市西溪路128号新湖商务大厦11层	浙江省杭州市西溪路128号新湖商务大厦11层
电话	0571-87395003	0571-85171837
传真	0571-87395052	0571-87395052
电子信箱	yudf@600208.net	gaoli@600208.net

三、基本情况变更简介

公司注册地址	浙江省嘉兴市中山路禾兴路口
公司办公地址	浙江省杭州市西溪路128号新湖商务大厦11层
公司办公地址的邮政编码	310007
公司网址	www.600208.net
电子信箱	xhzb@600208.net

四、信息披露及备置地点变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》
登载半年度报告的网站地址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	浙江省杭州市西溪路128号新湖商务大厦11层

五、公司股票简况

股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
------	---------	------	------	---------

A股	上交所	新湖中宝	600208	中宝股份
----	-----	------	--------	------

六、其他有关资料

适用 不适用

七、公司主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比 上年同期增 减(%)
营业收入	7,441,899,073.23	4,734,452,630.51	57.19
归属于上市公司股东的净利润	2,025,634,639.87	2,325,809,574.41	-12.91
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,423,317,603.10	877,177,248.96	62.26
经营活动产生的现金流量净额	5,151,483,493.97	-546,379,680.36	不适用
	本报告期末	上年度末	本报告期末 比上年度末 增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	39,522,419,031.45	37,837,201,118.84	4.45
总资产	130,649,078,233.96	135,684,563,270.94	-3.71

(二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1-6月)	上年 同期	本报告期比上年同 期增减(%)
基本每股收益(元/股)	0.240	0.276	-13.04
稀释每股收益(元/股)	0.240	0.276	-13.04
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.169	0.104	62.50
加权平均净资产收益率(%)	5.21	6.55	减少1.34个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	3.66	2.47	增加1.19个百分点

公司主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

八、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

九、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额	附注(如 适用)
非流动资产处置损益	302,591,535.13	
越权审批,或无正式批准文件,或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	1,451,353.62	

计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	106,339,357.37	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	270,267,540.62	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,907,888.94	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	435,959.80	
少数股东权益影响额	33,975.62	
所得税影响额	-76,894,796.45	
合计	602,317,036.77	

十、其他

适用 不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所属行业及主营业务情况说明

公司主营业务为投资和地产开发。

投资：公司前瞻投资于区块链、人工智能、高端制造、芯片设计、生物医药等高科技企业，趣链科技、邦盛科技、宏华数科、云天励飞、蕙新医疗等众多企业拥有国际领先的国产自主可控技术，已经或拟将陆续上市；广泛投资于万得信息、湘财股份、通卡联城等一批拥有领先技术和市场份额的金融服务和金融科技公司，构建双向赋能的金融服务和金融科技生态圈。

地产：公司深耕长三角二十余年，在环上海圈拥有丰富优质的土地储备。上海内环开发面积约 200 万平方米，增值潜力巨大，同时在长三角投入一级土地开发达 1000 多万平方米，为地产业务可持续发展奠定坚实基础。公司产品准确定位、品质高端，得到市场追捧，溢价率高于市场。

公司对经营情况等进行了分析论述，详见本报告经营情况讨论与分析。

二、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

报告期内，公司加快战略转型，加大资源整合，前瞻布局科技，呈稳健高质量发展态势。

1、及时转型、布局前瞻。公司近年加大了对高科技领域的布局，已经渐成规模和体系，为公司未来的发展打开广阔空间。公司投资了大量具有国产自主可控技术的高科技企业，区块链、人工智能、高端制造、芯片设计、生物医药等板块已基本成型，已经或拟将陆续上市，具有很大的升值空间。

2、深耕环沪、储备丰裕。公司土地储备主要分布在以上海为中心的长三角经济发达地区，土储质量较高，货值储备充足。目前总开发面积约3000万平方米，至少可满足公司未来5-8年的开发需求；土地取得成本较低，为公司持续盈利提供了充分保障。

3、财务稳健、杠杆适度。公司在金融机构和资本市场具有良好的信用和声誉，能够从资本市场、金融机构等多元渠道获取资金，财务质量持续改善，杠杆水平合理，资产负债率、净负债率、综合资金成本在同行业中均保持较低水平。

4、治理规范、团队优秀。公司建立了完整规范的业务管理制度、流程，有效实施风控机制，强化对风险的识别、管理和控制能力。公司管理团队人员稳定，项目运作经验丰富，管理能力突出，具备在复杂市场环境下实现企业规范、健康、持续发展的能力。公司激励方式完善，通过股权激励等使公司和员工利益高度统一，形成了强大凝聚力。

三、经营情况的讨论与分析

期内，在复杂的宏观环境和新冠疫情冲击下，公司多措并举、积极转型，各项业务继续保持稳健发展态势。

1、财务情况

期内，公司各项经营指标继续保持良好增长态势。期内，归属于上市公司股东的净利润20.26亿元，同比下降12.91%，主要系去年同期非经常性收益达14.49亿元，本期扣除非经常性损益的净利润14.23亿元，同比增长62.26%。每股收益0.24元；加权平均净资产收益率5.21%。实现营业收入74.42亿元，同比上升57.19%。期末，公司总资产1,306.49亿元，比年初减少3.71%，主要系负债减少所致；归属于上市公司股东的净资产395.22亿元，比年初增加4.45%。上述各项指标充分体现了公司经营扎实，财务健康。

期内，公司继续保持杠杆克制。公司账面资产负债率69.26%，较期初下降2.34个百分点；预收类款项250.96亿元，扣除预收类款项后的资产负债率为61.95%，较期初下降4.57个百分点；净负债率80.81%，较期初下降16.02%，处于行业低位。这充分说明在当前趋紧的行业大背景下，公司有能力和实力应对未来市场变化。

期内，公司持续保持财务自律，流动性充裕。期末，公司货币资金余额 125.80 亿元；有息负债合计 450.32 亿元，占总资产的 34.47%，较期初减少 89.65 亿元。有息负债中，短期借款和一年内到期的有息负债合计 144.13 亿元，占比 32.01%，一年以上有息负债 306.19 亿元，占比 67.99%；按融资机构分：银行借款 64.77%，公司债占比 23.24%，其他类型借款占比 12%。公司经营现金流实现大幅流入，期内净流入 51.51 亿元。

期内，公司在日益趋紧的融资环境下，发行公司债券共 20 亿元及资产支持专项计划 10.5 亿元，体现了资本市场对公司战略、转型布局 and 经营能力的高度认可。融资成本依然保持在较低水平。期内加权平均融资成本 6.57%（其中银行借款加权平均融资成本 5.01%），期末加权平均融资成本 6.46%（其中银行借款期末加权平均融资成本 5.04%）。期内利息资本化金额约 6 亿元，利息资本化率 37.48%。整体融资成本在行业内保持相对较低水平。

2、地产业务情况

期内，公司销售收入维持稳定增长。上半年实现合同销售面积 69.82 万平方米，同比增加 31.30%；合同销售收入 160.83 亿元，同比上升 125.94%，已售未结货值约 401.34 亿元，处历史高位。公司土地储备丰裕，新增拿地较为谨慎，期内新增土地储备 18.91 万平方米，新增建筑面积 54.89 万平方米。新开工面积 44.85 万平方米，同比下降 33.19%；新竣工面积 51.58 万平方米，同比上升 215.34%；结算面积 44.26 万平方米和结算收入 76.72 亿元；结算均价近 1.73 万元/平方米，结算毛利率 28.93%。

期内，公司主动顺应国家地产调控形势和市场变化，灵活拓展合作模式。依靠公司品牌的溢价能力，公司在多个项目上，与第三方企业等合资设立公司共同开发，形成了多方合作出资并由公司操盘的轻资产运营合作模式。

3、高科技投资情况

公司对高科技企业的投资累计已超 100 亿元，投资领域涉及区块链、人工智能、高端制造、芯片设计、生物医药等，已形成较为庞大的规模和体系，投资的企业包括趣链科技、邦盛科技、宏华数科、云天励飞、蕙新医疗等众多拥有国际领先的国产自主可控技术的高科技企业，这些投资的高科技企业将于近年陆续上市。

4 月，趣链科技完成数亿元的新一轮融资，正式迈入独角兽企业行列，易方达基金、银宏基金等知名投资机构领投。

7 月，宏华数科于科创板首发上市，目前公司持有其 18.75% 的股份。宏华数科是一家以数码喷印技术为核心，聚焦纺织数码印花的工业应用纺织数码印花综合解决方案提供商，在业内处于“全球一流、国内领先”的竞争地位；2017 年至 2019 年，均位列国内中高端纺织数码喷墨印花机销量第一，且市场占有率超过 50%。

8 月，云天励飞上市申请获得科创板上市委员会审议通过。云天励飞是较早实现动态人像系统在国内外一线城市落地的 AI 企业之一，以“端云协同”为核心技术路线，以“算法芯片化”为

核心技术能力，打造了算法平台、芯片平台两大核心技术平台，在智慧安防、城市治理、交通服务、人居生活、商业零售等领域实现了大规模场景的业务落地。

在投资的过程中，公司不断挖掘衍生出适合自身的新业务、新方向，从而与所投资企业更加深入的合作，资源共享、优势互补共同构建起一个生态圈。

以宏华数科为核心的时尚产业链生态圈正在积极推进中。随着宏华数科产能的提高，宏华数科将有能力以智能化数码喷印装备为支点，实现终端消费需求和柔性供应链有机结合，推动时尚产业供应链重构，打造新的时尚产业链。

以趣链科技为核心的区块链服务生态圈正崭露头角。公司不仅为趣链科技推介产业协同客户，提供政务资源，实现无缝嫁接，还通过集团资源在应用场景方面进行物业、证券营销等与区块链结合的探索。比如近期推出的全国首个区块链新生活服务平台“骑士享家”，这个平台是基于本地生活需求，结合区块链技术，通过赋能物业、打通社区、链接周边商户，致力于陪伴业主，共同建设新时代的数字智慧社区。公司将着力推动自身的优势产业与趣链底层技术结合，在区块链生态新赛道上，打造出一系列独立的板块和公司。

可以预见，随着投资的各高科技企业的相继上市，将进一步提升公司的价值。

1) 主要房地产项目概况一览表

面积单位：平方米 金额单位：千元

序号	公司名称	项目名称	权益	占地面积	权益占地面积	规划计容建筑面积	权益规划计容建筑面积	总建筑面积	权益总建筑面积	截至 2021 年 6 月 30 日					
										累计开工面积	累计竣工面积	累计合同销售面积	累计合同销售收入	累计结算面积	累计结算收入
1	沈阳新湖房地产开发有限公司	沈阳·北国之春	100%	525,339	525,339	1,099,968	1,099,968	1,165,185	1,165,185	1,165,185	1,165,185	1,093,017	6,520,411	1,092,064	6,514,432
		沈阳·新湖花园	100%	54,933	54,933	137,333	137,333	175,840	175,840	175,840	175,840	136,301	1,272,740	135,963	1,268,657
2	沈阳沈北金谷置业有限公司	沈阳·仙林金谷	65%	268,162	174,305	461,772	300,152	589,015	382,860	482,156	89,673	252,937	1,933,441	65,476	442,134
3	沈阳新湖明珠置业有限公司	沈阳·新湖湾	65%	283,038	183,975	383,302	249,146	479,948	311,966	263,134	26,458	82,929	838,669	24,669	237,775
4	天津新湖凯华投资有限公司	天津·香格里拉	100%	145,059	145,059	130,286	130,286	134,628	134,628	134,628	134,628	103,060	811,224	88,389	740,787
5	天津新湖中宝投资有限公司	天津·新湖美丽洲	100%	69,544	69,544	90,838	90,838	120,205	120,205	120,205	120,205	80,724	849,563	76,767	799,610
6	义马北方(天津)国际商贸城有限公司	天津·义乌商贸城	100%	625,468	625,468	828,290	828,290	915,402	915,402	647,254	452,275	179,460	1,418,443	159,243	1,162,690
7	滨州新湖房地产开发有限公司	滨州·新湖玫瑰园	100%	123,801	123,801	142,560	142,560	145,885	145,885	145,885	86,495	129,336	808,301	73,530	480,463
8	江苏新湖宝华置业有限公司	南京·仙林翠谷	35%	637,048	222,967	475,338	166,368	563,709	197,298	552,812	552,812	412,119	4,318,108	390,168	4,039,791
9	苏州新湖置业有限公司	苏州·明珠城	100%	1,041,089	1,041,089	1,561,330	1,561,330	2,101,054	2,101,054	2,101,054	1,900,264	1,462,578	14,567,796	1,319,748	11,841,422
		其中：拟发展出租	100%	44,443	44,443	83,074	83,074	176,352	176,352	176,352	176,352				
10	南通新湖置业有限公司	南通新湖·海上明珠城	50%	314,757	157,379	550,036	275,018	662,323	331,162	532,257	163,071	144,482	1,308,959	553	6,545
11	南通启阳建设开发有限公司	南通启阳·海上明珠城	50%	138,810	69,405	347,025	173,513	435,073	217,537	63,246					
12	南通启新置业有限公司	南通启新·海上明珠城	50%	555,374	277,687	1,078,504	539,252	1,127,928	563,964	235,090					
13	上海新湖房地产开发有限公司	上海·新湖明珠城	63%	228,717	144,092	838,027	527,957	900,000	567,000	756,428	553,745	551,268	14,636,290	490,298	8,608,026
14	上海中瀚置业有限公司	上海·青蓝国际	65%	61,729	40,124	206,070	133,946	338,747	220,186	338,747	153,921	146,978	10,500,997	110,100	6,495,859
15	上海玛宝房地产开发有限公司	上海·虹云邸	9.9%	23,673	2,344	70,906	7,020	111,257	11,014	107,690		30,282	3,179,657		
16	上海亚龙古城房地产开发有限公司	上海·亚龙项目	50%	93,950	46,975	230,000	115,000	430,000	215,000						
17	上海新湖天虹城市开发有限公司	上海·天虹项目	100%	18,951	18,951	72,878	72,878	117,878	117,878						
18	杭州新湖美丽洲置业有限公司	杭州·香格里拉	100%	836,971	836,971	465,175	465,175	595,016	595,016	588,268	382,690	345,856	8,736,931	217,774	5,431,012
19	浙江新兰得置业有限公司	杭州·新湖果岭	100%	360,929	360,929	432,527	432,527	557,475	557,475	557,475	557,475	339,381	6,262,939	338,215	6,214,727
20	杭州新湖鸬鸟置业有限公司	杭州·金色童年	100%	138,982	138,982	142,535	142,535	221,568	221,568	221,568	26,392	41,567	765,302		
		其中：拟发展出租	100%	35,192	35,192	61,841	61,841	74,808	74,808	74,808	26,392				
21	杭州新湖明珠置	杭州·武林国际	100%	26,256	26,256	84,019	84,019	128,741	128,741	128,741	128,741	82,550	4,055,443	78,058	3,804,524

2021 年半年度报告

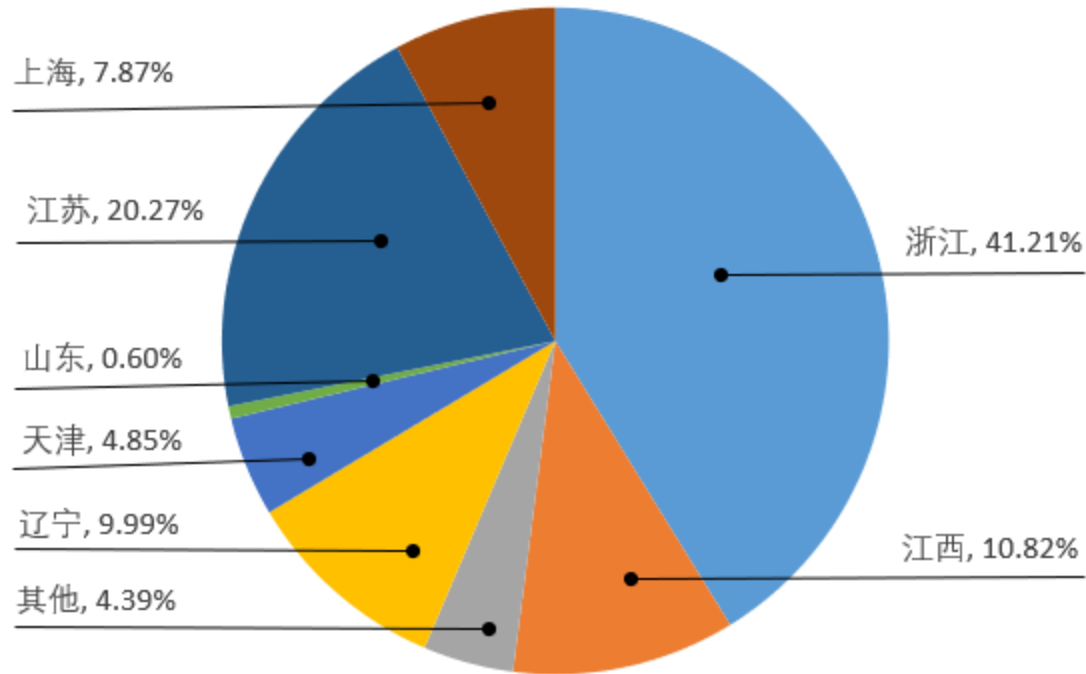
	业有限公司														
22	浙江新湖海创地产发展有限公司	杭州·未来新湖中心	100%	22,605	22,605	88,002	88,002	127,771	127,771	127,771					
23	嘉兴新湖中房置业有限公司	嘉兴·新中花园	51%	191,626	97,729	340,639	173,726	503,835	256,956	503,835	503,835	335,600	4,586,554	335,600	4,504,417
24	衢州新湖房地产开发有限公司	衢州·新湖景城	100%	480,507	480,507	720,407	720,407	1,095,671	1,095,671	1,095,671	1,095,671	910,579	7,521,644	906,144	7,472,948
25	丽水新湖置业有限公司	丽水·新湖国际	100%	191,050	191,050	427,838	427,838	470,074	470,074	470,074	470,074	421,668	7,580,348	421,668	7,580,348
26	乐清新湖置业有限公司	乐清·海德花园	65%	186,967	121,529	259,281	168,533	372,150	241,898	372,150	372,150	256,156	5,800,574	256,156	5,800,574
27	乐清新湖联合置业有限公司	乐清·金溪花园	65%	70,864	46,062	158,483	103,014	217,970	141,681	217,970		76,160	1,831,918		
28	瑞安市中宝置业有限公司	瑞安·新湖广场	95%	159,845	151,853	406,041	385,739	643,606	611,426	643,606	374,304	294,955	5,894,367	155,393	2,857,541
		其中：拟发展出租	95%	31,888	30,294	103,430	98,259	183,133	173,976	183,133	153,992				
29	浙江澳辰地产发展有限公司	兰溪·香格里拉	100%	319,817	319,817	366,850	366,850	532,549	532,549	532,549	319,744	316,343	3,173,545	214,584	2,097,593
30	舟山新湖置业有限公司	舟山·御景国际	100%	105,623	105,623	168,997	168,997	242,563	242,563	242,563	242,563	151,435	2,355,747	150,482	2,340,442
31	温岭新湖地产发展有限公司	温岭·双溪春晓	100%	82,220	82,220	123,336	123,336	199,024	199,024	199,024	199,024	143,987	4,194,725	142,388	4,145,708
32	温岭锦辉置业有限公司	温岭·玖珑春晓	51%	39,437	20,113	90,701	46,258	138,142	70,452	138,142		115,893	3,059,757		
33	平阳伟成置业有限公司	平阳·曦湾春晓城	100%	410,714	410,714	905,407	905,407	1,253,843	1,253,843	181,312		37,609	416,732		
34	九江新湖远洲置业有限公司	九江·柴桑春天	50%	635,400	317,700	952,803	476,402	1,072,461	536,231	1,072,461	1,072,461	1,002,225	4,699,482	1,002,225	4,699,482
35	九江新湖中宝置业有限公司	九江·庐山国际	100%	406,935	406,935	733,416	733,416	987,720	987,720	987,720	987,720	709,176	5,670,731	685,661	5,440,287
36	上饶伟恒置业发展有限公司	上饶·云上上饶	25.5%	189,065	48,212	395,226	100,783	548,940	139,980						
37	恩施裕丰房地产开发有限公司	恩施·巴山春晓	48%	98,702	47,377	346,292	166,220	454,504	218,162	454,504	232,670	291,944	1,762,569	174,153	1,051,427
38	其他并表项目			1,022,533	978,780	1,854,640	1,828,731	1,928,325	1,893,882	201,754	108,456	108,334	1,568,421	66,337	1,055,965
39	其他非并表项目			632,081	106,097	982,310	168,541	1,317,472	221,495	1,317,472	859,960	953,059	8,859,807	589,113	4,492,775
	合计			11,818,571	9,241,498	19,149,388	14,827,311	24,123,497	18,638,242	18,076,241	13,508,502	11,739,948	151,762,135	9,760,919	111,627,961

2) 海涂开发项目情况表

面积单位：平方米

公司名称	项目名称	权益	占地面积	权益占地面积	已完成海涂开发面积
启东新湖投资开发有限公司	启东圆陀角项目	100%	4,000,000	4,000,000	2,644,628
平阳县利得海涂围垦开发有限公司	温州西湾项目	80%	8,060,000	6,448,000	4,022,850

3) 2021 年 1-6 月房地产项目总建筑面积按地区分布图



4) 2021 年 1-6 月主要房地产项目开发情况一览表

面积单位：平方米 金额单位：千元

序号	公司名称	项目名称	类别	新开工面积	新竣工面积	期末在建楼面积	期末可供出售楼面积	合同销售面积	合同销售收入	结算面积	结算收入
1	沈阳新湖房地产开发有限公司	沈阳·北国之春	住宅	0	0	0	2,772	309	218	3,102	15,434
		沈阳·新湖花园	住宅	0	0	0	108	0	0	0	0
2	沈阳沈北金谷置业有限公司	沈阳·仙林金谷	住宅	0	0	392,483	120,104	13,261	123,028	324	3,777
3	沈阳新湖明珠置业有限公司	沈阳·新湖湾	住宅	127,999	0	236,676	23,880	8,457	71,764	0	0

2021 年半年度报告

4	天津新湖凯华投资有限公司	天津·香格里拉	住宅	0	0	0	25,353	2,467	12,000	2,467	12,000
5	天津新湖中宝投资有限公司	天津·新湖美丽洲	住宅	0	0	0	655	4,860	40,818	76,767	799,610
6	义乌北方(天津)国际商贸城有限公司	天津·义乌商贸城	住宅	0	0	125,070	932	0	0	0	0
			商铺及购物中心	0	0	69,909	270,725	0	0	0	0
7	滨州新湖房地产开发有限公司	滨州·新湖玫瑰园	住宅	0	0	59,390	4,246	7,976	47,629	2,522	16,960
8	江苏新湖宝华置业有限公司	南京·仙林翠谷	住宅	0	13,013	0	16,111	3,833	21,004	7,028	85,774
9	苏州新湖置业有限公司	苏州·明珠城	住宅	0	0	200,790	11,718	834	27,590	731	24,767
			商铺及购物中心								
10	南通新湖置业有限公司	南通新湖·海上明珠城	住宅	0	143,312	369,186	166,986	28,563	267,497	553	6,545
11	南通启阳建设开发有限公司	南通启阳·海上明珠城	酒店	0	0	63,246	0	0	0	0	0
12	南通启新置业有限公司	南通启新·海上明珠城	住宅	0	0	235,090	0	0	0	0	0
13	上海新湖房地产开发有限公司	上海·新湖明珠城	住宅	0	0	202,683	16,502	8,687	859,619	141	8,974
14	上海中瀚置业有限公司	上海·青蓝国际	住宅	0	0	184,826	18,133	33,727	3,784,454	924	52,016
15	上海玛宝房地产开发有限公司	上海·虹云邸	住宅	0	0	107,690	0	30,282	3,179,657	0	0
16	上海亚龙古城房地产开发有限公司	拆迁、规划中	住宅	0	0	0	0	0	0	0	0
17	上海新湖天虹城市开发有限公司	拆迁、规划中	住宅	0	0	0	0	0	0	0	0
18	杭州新湖美丽洲置业有限公司	杭州·香格里拉	住宅	0	80,135	205,578	9,296	23,435	526,347	36,800	1,525,890
19	浙江新兰得置业有限公司	杭州·新湖果岭	住宅	0	0	0	1,548	54	19,114	24,212	1,005,990
20	杭州新湖鸚鵡置业有限公司	杭州·金色童年	住宅	0	0	195,176	8,630	19,191	377,783	0	0
21	杭州新湖明珠置业有限公司	杭州·武林国际	住宅	0	0	0	941	0	7,872	1,062	71,768
22	浙江新湖海创地产发展有限公司	杭州·未来新湖中心	商业商务	0	0	127,771	0	0	0	0	0
23	嘉兴新湖中房置业有限公司	嘉兴·新中花园	住宅	0	0	0	5,838	575	92,553	2,243	32,100
24	衢州新湖房地产开发有限公司	衢州·新湖景城	住宅	0	0	0	120,973	11,695	106,530	13,793	139,396
25	丽水新湖置业有限公司	丽水·新湖国际	住宅	0	0	0	1,999	504	11,985	504	11,985
26	乐清新湖置业有限公司	乐清·海德花园	住宅	0	0	0	0	0	4,433	0	4,896
27	乐清新湖联合置业有限公司	乐清·金溪花园	住宅	97,870	0	217,970	9,080	76,160	1,831,918	0	0

28	瑞安市中宝置业有限公司	瑞安·新湖广场	住宅	0	0	240,161	4,116	0	2,649	74	1,874
			商铺及购物中心	0	0	29,141	0	0	0	0	0
29	浙江澳辰地产发展有限公司	兰溪·香格里拉	住宅	0	0	212,805	30,107	25,097	259,945	7,958	80,234
30	舟山新湖置业有限公司	舟山·御景国际	住宅	0	0	0	11,935	3,274	49,960	8,002	146,745
31	温岭新湖地产发展有限公司	温岭·双溪春晓	住宅	0	74,143	0	3,811	2,008	20,000	48,320	1,674,089
32	温岭锦辉置业有限公司	温岭·玫瑰春晓	住宅	0	0	138,142	7,639	20,395	446,424	0	0
33	平阳伟成置业有限公司	平阳·曦湾春晓城	住宅	97,683	0	181,312	10,101	37,609	416,732	0	0
34	九江新湖远洲置业有限公司	九江·柴桑春天	住宅	0	0	0	102	3,230	2,016	10,495	40,387
35	九江新湖中宝置业有限公司	九江·庐山国际	住宅	0	0	0	9,884	6,659	84,183	8,100	113,507
36	上饶伟恒置业有限公司	上饶·云上上饶	住宅	0	0	0	0	0	0	0	0
37	恩施裕丰房地产开发有限公司	恩施·巴山春晓	住宅	0	61,753	221,834	69,906	48,018	283,193	54,614	330,699
38	其他并表项目		住宅	0	0	93,298	711	11,928	142,593	0	2,997
39	其他非并表项目		住宅	124,996	143,419	457,512	97,755	265,147	2,961,468	131,831	1,463,270
	小计			448,548	515,775	4,567,739	1,082,597	698,235	16,082,976	442,567	7,671,684

注 1: 本表未考虑权益比例

注 2: 住宅区附带的商铺、车位、储藏间、公共配套设施等含在“住宅”类别内，不单独列示

4、管理和内控制度

期内，公司继续坚持高质量发展理念，持续强化品牌建设。进一步建立和完善投资的全流程管理，加强投前决策管理和投后赋能管理。建立有效的投资管理流程，通过专业的投资团队和内控流程控制投资风险；通过赋能于被投资企业，帮助其完善公司治理、加强内控管理、拓展市场空间、提升经营业绩。

期内，公司推出员工期权激励计划，向激励对象授予 37,705 万份股票期权，其中首次授予 35,705 万份，授予人数 459 名。期权激励计划有利于进一步完善公司治理结构，健全公司激励机制，增强公司管理团队和业务骨干对实现公司持续、健康发展的责任感、使命感。

5、社会责任履行情况

公司积极响应党中央共同富裕的号召，践行“财富共享才最有价值”的理念，持续投入社会慈善公益事业，让发展成果更多更公平惠及全体人民。

期内，新湖慈善公益继续开展，深化“新湖乡村幼儿园建设暨怒江州幼儿园全覆盖”项目，启动实施“新湖乡村幼儿园提升计划”，通过助力幼教队伍建设、提升幼儿园环境创设水平、提高保教质量，推进怒江州学前教育质量提升，项目覆盖怒江州泸水市、福贡县、贡山县、兰坪县新湖乡村幼儿园。积极参与上海黄浦区全民义务植树“花漾绿地”公益活动，新湖郁金香在上海这座花漾城市绽放七年后，新湖公益以 35 万株郁金香扮靓黄浦外滩、人民广场等城市坐标。

8 月，根据浙江省工商联“助力 26 县跨越式发展专项行动”部署，新湖与浙江省文成县建立结对发展关系，实施助力文成县乡村振兴产业发展公益项目。这一项目是新湖接续参与推动乡村振兴、实践共同富裕的一个新的行动；以“公益创新基金”的方式助力乡村产业振兴，带动山区群众增收，推动壮大村集体经济，是新湖公益慈善的一次新的尝试。

报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项

适用 不适用

四、报告期内主要经营情况

(一) 主营业务分析

1 财务报表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	7,441,899,073.23	4,734,452,630.51	57.19
营业成本	5,850,496,047.06	3,524,422,901.11	66.00
销售费用	204,099,607.56	142,251,125.48	43.48
管理费用	267,884,320.01	228,424,885.12	17.27
财务费用	1,097,837,417.00	1,296,574,054.92	-15.33
经营活动产生的现金流量净额	5,151,483,493.97	-546,379,680.36	不适用
投资活动产生的现金流量净额	3,940,194,121.33	-1,679,746,351.28	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-8,887,588,797.65	2,466,149,406.43	-460.38

营业收入变动原因说明：本期房地产结算收入增加

营业成本变动原因说明：本期房地产结算成本增加

销售费用变动原因说明：本期房地产结算收入、合同销售收入增加

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期房地产合同销售收入增加

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期对外投资减少，收回投资增加

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期降低融资规模所致

2 本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1. 资产及负债状况

单位：千元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上年期末数	上年期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上年期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	12,580,372.60	9.63	16,921,091.88	12.47	-25.65	
交易性金融资产	1,530,484.41	1.17	2,465,165.70	1.82	-37.92	本期子公司处置该类金融资产所致
应收账款	109,411.08	0.08	63,980.62	0.05	71.01	系本期应收房款增加
预付账款	116,471.51	0.09	127,745.50	0.09	-8.83	
其他应收款	6,743,976.20	5.16	6,603,069.40	4.87	2.13	
存货	51,160,657.97	39.16	52,131,890.04	38.42	-1.86	
一年内到期的非流动资产	417,761.62	0.32	10,079.00	0.01	4,044.87	系本期从其他非流动金融资产中转入
其他流动资产	1,906,700.36	1.46	1,529,423.11	1.13	24.67	
长期股权投资	39,555,258.45	30.28	38,870,559.58	28.65	1.76	
其他权益工具投资	3,651,573.70	2.79	3,714,933.59	2.74	-1.71	
其他非流动金融资产	6,621,645.01	5.07	7,218,803.12	5.32	-8.27	
投资性房地产	2,747,256.14	2.10	2,757,082.33	2.03	-0.36	
固定资产	497,946.19	0.38	498,800.39	0.37	-0.17	
在建工程	37,393.69	0.03	32,699.10	0.02	14.36	
使用权资产	30,832.24	0.02			不适用	本期首次执行新租赁准则所致
无形资产	1,254,959.35	0.96	135,458.70	0.10	826.45	系本期从开发支出转入
开发支出			927,501.82	0.68	-100.00	系本期转入无形资产
长期待摊费用	30,010.31	0.02	33,853.54	0.02	-11.35	
递延所得税资产	1,648,752.90	1.26	1,495,412.88	1.10	10.25	
其他非流动资产	7,614.51	0.01	147,012.96	0.11	-94.82	系上期预付投资款本期结转

短期借款	5,564,530.32	4.26	5,788,576.34	4.27	-3.87	
应付票据	536,833.92	0.41	642,416.00	0.47	-16.44	
应付账款	2,779,708.00	2.13	3,489,031.62	2.57	-20.33	
预收账款	21,050.52	0.02	15,545.07	0.01	35.42	系本期预收学校补偿及回购款
合同负债	25,096,372.20	19.21	20,620,622.71	15.2	21.71	
应付职工薪酬	15,269.38	0.01	33,764.56	0.02	-54.78	系本期发放上期末计提年终奖所致
应交税费	1,511,280.94	1.16	1,835,926.83	1.35	-17.68	
其他应付款	9,285,575.04	7.11	11,184,651.55	8.24	-16.98	
一年内到期非流动负债	9,006,192.57	6.89	11,036,367.63	8.13	-18.40	
其他流动负债	5,712,088.13	4.37	5,131,701.23	3.78	11.31	
长期借款	22,763,398.19	17.42	26,455,693.26	19.5	-13.96	
应付债券	6,046,154.77	4.63	8,016,313.84	5.91	-24.58	
租赁负债	19,961.97	0.02			不适用	本期首次执行新租赁准则所致
长期应付款	129,395.19	0.10			不适用	系本期新增应付采矿权价款
预计负债	60,091.88	0.05	63,719.95	0.05	-5.69	
递延收益	143,395.37	0.11	170,772.86	0.13	-16.03	
递延所得税负债	9,349.73	0.01	7,501.25	0.01	24.64	
其它非流动负债	1,790,000.00	1.37	2,663,800.00	1.96	-32.80	系部分负债转至一年内到期的非流动负债列示所致

2. 境外资产情况

√适用 □不适用

(1) 资产规模

其中：境外资产 336.74（单位：亿元 币种：人民币），占总资产的比例为 25.77%。

(2) 境外资产相关说明

√适用 □不适用

境外资产主要系公司直接持有的中信银行 H 股 24.46 亿股，公司按权益法核算，期末该项长期股权投资的账面价值为 241.26 亿元。

3. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

单位：千元 币种：人民币

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	1,601,572.17	详见本财务报表附注货币资金之说明
其他应收款	26,419.10	质押
存货	14,637,714.07	抵押
长期股权投资	18,812,255.05	质押
其他非流动金融资产	439,840.14	质押
其他权益工具投资	358,400.00	质押
投资性房地产	659,212.52	抵押
固定资产	264,192.55	抵押
合计	36,799,605.60	

4. 其他说明

□适用 √不适用

(四) 投资状况分析**1. 对外股权投资总体分析**

√适用 □不适用

单位：千元 币种：人民币

报告期内投资额	17,265.36
投资额增减变动数	-3,118,279.97
上年同期投资额	3,135,545.33
投资额增减幅度(%)	-99.45

(1) 重大的股权投资

□适用 √不适用

(2) 重大的非股权投资

□适用 √不适用

(3) 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产情况

单位：千元 币种：人民币

资产类别	期初数		当期增减变动		期末数		报告期投资收益
	投资成本	账面价值	成本变动	公允价值变动及外币报表折算差额	投资成本	账面价值	
衍生金融产品				313.05		313.05	-7,236.26
债务工具	1,306,161.62	1,306,161.62	3,999.80	45.78	1,310,161.41	1,310,207.20	31,342.29
权益工具	7,503,535.88	5,913,163.24	-425,597.68	244,433.92	7,077,938.20	5,731,999.47	100,943.45
基金及资产管理计划	2,516,060.71	2,464,643.97	-887,923.16	-50,949.49	1,628,137.55	1,525,771.32	21,043.94
合计	11,325,758.21	9,683,968.82	-1,309,521.04	193,843.25	10,016,237.16	8,568,291.03	146,093.42

2) 以公允价值计量的其他权益工具投资情况

单位：千元 币种：人民币

资产类别	期初数		当期增减变动		期末数		报告期投资收益
	投资成本	账面价值	成本变动	公允价值变动及外币报表折算差额	投资成本	账面价值	
权益工具	3,925,527.54	3,714,933.59	-2,115.62	-61,244.27	3,923,411.92	3,651,573.70	23,604.17
合计	3,925,527.54	3,714,933.59	-2,115.62	-61,244.27	3,923,411.92	3,651,573.70	23,604.17

(五) 重大资产和股权出售

□适用 √不适用

(六) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

1) 主要子公司经营情况

单位：千元 币种：人民币

公司名称	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	净利润
杭州新湖美丽洲置业有限公司	房地产业	杭州·香格里拉	350,000.00	3,866,890.49	775,038.85	325,729.65
浙江新兰得置业有限公司	房地产业	杭州·新湖果岭	204,080.00	2,177,650.03	919,269.36	247,517.89
温岭新湖地产发展有限公司	房地产业	温岭·双溪春晓	50,000.00	574,058.45	184,182.46	80,277.28

2) 子公司或参股公司经营情况（适用净利润或投资收益对公司净利润影响达到10%以上的情况）

单位：千元 币种：人民币

公司名称	营业收入	营业利润	净利润
杭州新湖美丽洲置业有限公司	1,406,516.03	435,742.06	325,729.65
浙江新兰得置业有限公司	924,273.40	330,173.60	247,517.89
中信银行股份有限公司	105,592,000.00	34,905,000.00	29,480,000.00
绿城中国控股有限公司	36,134,812.00	5,922,433.00	3,910,495.00

3) 投资收益中占比10%以上的股权投资项目

单位：千元 币种：人民币

公司名称	账面投资收益	占投资收益总额的比例(%)
中信银行股份有限公司	1,451,262.27	59.82

(七) 公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

五、其他披露事项**(一) 可能面对的风险**

√适用 □不适用

公司地产项目开发建设的状况良好，但公司业务经营中的风险因素仍然存在，公司未来发展面临的主要风险如下：

1、行业风险。目前房地产行业已经进入新一轮调控周期，流动性的收缩、杠杆率的下降将给行业带来较大的不确定性，如何灵活调整经营策略、前瞻应对市场波动，将是公司下阶段面临的重要挑战。

2、管理风险。公司房地产开发经营业务主要由公司及控股的项目子公司负责具体运作，随着公司业务规模的持续扩大，以及发展的区域不断延伸，将会对现有管理团队提出更高的

要求，如果公司人力资源储备、风险控制、项目管理等方面不能及时跟进，公司将面临一定的管理风险。

3、经营风险。房地产项目开发时期长、投资大，在开发、设计、工程、销售等环节都存在经营风险，公司将进一步提升经营团队对项目运营的管理能力，降低经营风险。

4、市场风险。房地产市场现已进入专业化、规模化、品牌化等综合实力竞争阶段，加之政策调控的不确定风险，加剧了行业竞争和市场大幅波动的风险，未来房地产市场的竞争更加激烈，从而加剧了市场风险。

5、投资风险。公司持有较多的金融及其它股权投资，存在投资收益未达预期或因被投资企业经营不善所带来的投资风险。

(二) 其他披露事项

适用 不适用

第四节 公司治理

一、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
2021年第一次临时股东大会	2021年5月7日	www.sse.com.cn	2021年5月8日	审议通过以下议案： 1、关于《新湖中宝股份有限公司2021年股票期权激励计划（草案）》的议案 2、关于《新湖中宝股份有限公司2021年股票期权激励计划考核办法》的议案 3、关于提请股东大会授权董事会办理股票期权激励计划相关事宜的议案
2020年年度股东大会	2021年6月11日	www.sse.com.cn	2021年6月12日	审议通过以下议案： 1、关于《2020年年度报告》及摘要的议案 2、关于《2020年度董事会工作报告》的议案 3、关于《2020年度监事会工作报告》的议案 4、关于《2020年度财务决算报告》的议案 5、关于《2021年度财务预算报告》的议案 6、关于2020年度利润分配预案的议案 7、关于制定《2021-2023年度股东回报规划》的议案 8、关于本公司2021年度对子公司提供担保的议案 9、关于本公司继续与浙江新湖集团股份有限公司等建立互保关系并提供相互经济担保的议案 10、关于续聘2021年度公司财务审计机构的议案 11、关于董事、监事薪酬和津贴的议案
2021年第二次临时股东大会	2021年7月19日	www.sse.com.cn	2021年7月20日	审议通过以下议案： 1.00 关于选举董事的议案 1.01 选举林俊波女士为公司第十一届董事会董事 1.02 选举赵伟卿先生为公司第十一届董事会董事

股东大会				1.03 选举黄芳女士为公司第十一届董事会董事 1.04 选举虞迪锋先生为公司第十一届董事会董事 2.00 关于选举独立董事的议案 2.01 选举薛安克先生为公司第十一届董事会独立董事 2.02 选举蔡家楣先生为公司第十一届董事会独立董事 2.03 选举徐晓东先生为公司第十一届董事会独立董事 3.00 关于选举监事的议案 3.01 选举金雪军先生为公司第十一届监事会监事 3.02 选举黄立程先生为公司第十一届监事会监事
------	--	--	--	---

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

股东大会情况说明

适用 不适用

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

公司董事、监事、高级管理人员变动的情况说明

适用 不适用

公司董事会、监事会于 2021 年 7 月 19 日完成换届，第十一届董事会由林俊波、赵伟卿、黄芳、虞迪锋、薛安克、蔡家楣、徐晓东组成，第十一届监事会由金雪军、黄立程、何玮组成，赵伟卿连任公司总裁，潘孝娜连任公司副总裁兼财务总监，虞迪锋连任公司副总裁兼董事会秘书。

三、利润分配或资本公积金转增预案

半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
---------	---

四、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关股权激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

事项概述	查询索引
2015 年员工持股计划	临 2015-104、临 2017-079、临 2019-059、临 2021-030
员工期权激励计划	临 2021-004、临 2021-005、临 2021-006、临 2021-007、临 2021-008、临 2021-018、临 2021-019、临 2021-021、临 2021-022、临 2021-023、临 2021-024、临 2021-025、临 2021-033

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

第五节 环境与社会责任

一、环境信息情况

(一) 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其主要子公司的环保情况说明

适用 不适用

(二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明

适用 不适用

(三) 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

(四) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

适用 不适用

(五) 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

二、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

适用 不适用

公司积极响应党中央共同富裕的号召，践行“财富共享才最有价值”的理念，持续投入社会慈善公益事业，让发展成果更多更公平惠及全体人民。

期内，新湖慈善公益继续开展，深化“新湖乡村幼儿园建设暨怒江州幼儿园全覆盖”项目，启动实施“新湖乡村幼儿园提升计划”，通过助力幼教队伍建设、提升幼儿园环境创设水平、提高保教质量，推进怒江州学前教育质量提升，项目覆盖怒江州泸水市、福贡县、贡山县、兰坪县新湖乡村幼儿园。积极参与上海黄浦区全民义务植树“花漾绿地”公益活动，新湖郁金香在上海这座花漾城市绽放七年后，新湖公益以 35 万株郁金香扮靓黄浦外滩、人民广场等城市坐标。

8 月，根据浙江省工商联“助力 26 县跨越式发展专项行动”部署，新湖与浙江省文成县建立结对发展关系，实施助力文成县乡村振兴产业发展公益项目。这一项目是新湖接续参与推动乡村振兴、实践共同富裕的一个新的行动；以“公益创新基金”的方式助力乡村产业振兴，带动山区群众增收，推动壮大村集体经济，是新湖公益慈善的一次新的尝试。

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

(一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

适用 不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
其他对公司中小股东所作承诺	解决同业竞争	新湖集团、黄伟	避免同业竞争	2010年5月5日，期限：在其实际控制新湖中宝及哈尔滨高科技(集团)股份有限公司期间	是	是	/	/

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用 不适用

三、违规担保情况

适用 不适用

四、半年报审计情况

适用 不适用

五、上年年度报告非标准审计意见涉及事项的变化及处理情况

适用 不适用

六、破产重整相关事项

适用 不适用

七、重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

(一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

适用 不适用

公司 2020 年第六次临时股东大会审议通过《关于与融创中国等签署启隆实业股权转让及项目开发合作协议书的议案》，该交易已经完成。2021 年 2 月，张建栋以该次股东大会决议内容违反法规为由起诉公司，要求确认公司 2020 年第六次临时股东大会决议无效。该诉讼涉案金额 0 元，不会形成预计负债。嘉兴市南湖区人民法院于 2021 年 4 月 26 日开庭审理，并于 2021 年 7

月 10 日作出（2021）浙 0402 民初 1627 号民事裁定书，裁定驳回张建栋的起诉。张建栋向浙江省嘉兴市中级人民法院提起上诉，浙江省嘉兴市中级人民法院于 8 月 27 日进行了二审庭询谈话，目前尚未形成生效判决或裁定。经公司自查，该次股东大会决议内容并未违反任何法规。

（三）其他说明

适用 不适用

八、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人涉嫌违法违规、受到处罚及整改情况

适用 不适用

九、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

十、重大关联交易

（一）与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

（二）资产收购或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

（三）共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四) 关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

单位：千元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
新湖控股有限公司	联营公司	3,051,812.57	96,763.33	3,148,575.90	/	/	/
合计		3,051,812.57	96,763.33	3,148,575.90	/	/	/
关联债权债务形成原因		新湖控股由本公司与新湖集团分别持股48%、52%，为进一步明确双方的权利和义务，确定如下：1、为满足新湖控股企业经营和投资发展等需要的投入，公司与新湖集团作为股东有按比例共同出资的义务。目前，公司已投入款项未超过相应的股权比例；如需继续投入，将严格控制在相应的股权比例范围内。本公司向新湖控股提供的资金按确定的利率收取利息（考虑到新湖控股当前经营情况，为支持新湖控股的业务，新湖集团向新湖控股提供的借款按确定的利率计算利息，但暂缓收取），本期发生额即为计提的利息。2、新湖控股持有的资产，包括上市公司股份等，在满足新湖控股自身所需的前提下，股东可按照持股比例分配使用权。新湖控股所持有的湘财股份，在满足新湖控股自身所需质押股份数（6亿股）的前提下，本公司与新湖集团可按持股比例分配剩余股份的质押权：分别为不高于5.02亿股和5.44亿股，具体由各方按各自经营需要安排。					
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		无					

(五) 公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

适用 不适用

(六) 其他重大关联交易

适用 不适用

(七) 其他

适用 不适用

十一、重大合同及其履行情况

1 托管、承包、租赁事项

适用 不适用

2 报告期内履行的及尚未履行完毕的重大担保情况

√适用 □不适用

单位：千元币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）															
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	主债务情况	担保物（如有）	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
新湖中宝	公司本部	新湖集团	149,000.00	2020/2/11	2020/2/11	2021/2/3	连带责任担保	正常履约		是	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	51,000.00	2020/5/15	2020/5/15	2021/4/23	连带责任担保	正常履约		是	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	250,000.00	2020/2/24	2020/2/24	2021/1/13	连带责任担保	正常履约		是	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	55,000.00	2020/5/21	2020/5/21	2021/4/13	连带责任担保	正常履约		是	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	100,000.00	2020/7/17	2020/7/17	2021/4/20	连带责任担保	正常履约		是	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	100,000.00	2020/8/26	2020/8/26	2021/2/1	连带责任担保	正常履约		是	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	100,000.00	2020/8/26	2021/2/1	2021/6/6	连带责任担保	正常履约		是	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	100,000.00	2020/8/26	2020/8/26	2021/6/17	连带责任担保	正常履约		是	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	南通启新置业有限公司	100,000.00	2019/8/30	2019/8/30	2021/3/18	连带责任担保	正常履约	股权、土地	是	否	0	否	否	合营公司
新湖地产集团有限公司	全资子公司														
南通启阳建设开发有限公司	控股子公司														
浙江允升投资集团有限公司	全资子公司	嘉兴南湖国际实验学校	7,000.00	2020/3/26	2020/3/26	2021/3/24	连带责任担保	正常履约		是	否	0	否	否	否
浙江允升投资集团有限公司	全资子公司	嘉兴市秀洲现代实验学校	14,000.00	2019/2/28	2019/2/28	2021/6/27	连带责任担保	正常履约		是	否	0	否	否	否
浙江允升投资集团有限公司	全资子公司	嘉兴市秀洲现代实验学校	14,000.00	2020/4/1	2020/4/1	2021/3/24	连带责任担保	正常履约		是	否	0	否	否	否

新湖中宝	公司本部	新湖集团	149,000.00	2021/2/3	2021/2/3	2022/2/2	连带责任担保	正常履约		否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	51,000.00	2021/4/23	2021/4/23	2022/4/22	连带责任担保	正常履约		否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	250,000.00	2020/7/9	2020/7/9	2021/7/9	连带责任担保	正常履约		否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	250,000.00	2021/1/13	2021/1/13	2022/1/13	连带责任担保	正常履约		否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	400,000.00	2019/8/26	2019/8/26	2021/8/23	连带责任担保	正常履约		否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	200,000.00	2020/9/16	2020/9/16	2021/9/14	连带责任担保	正常履约		否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	100,000.00	2020/11/23	2020/11/23	2021/11/23	连带责任担保	正常履约		否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	125,000.00	2020/10/12	2020/10/12	2021/10/11	连带责任担保	正常履约		否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	55,000.00	2021/4/13	2021/4/13	2022/4/12	连带责任担保	正常履约		否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	100,000.00	2021/4/20	2021/4/20	2022/4/19	连带责任担保	正常履约		否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	100,000.00	2021/6/22	2021/6/22	2021/12/22	连带责任担保	正常履约		否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	1,200,000.00	2020/10/22	2020/10/22	2021/10/20	连带责任担保	正常履约	股权	否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	280,000.00	2020/8/6	2020/8/6	2021/8/1	连带责任担保	正常履约		否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	南通启新置业有限公司	250,000.00	2019/8/30	2019/8/30	2021/9/18	连带责任担保	正常履约	股权、土地	否	否	0	否	否	合营公司
新湖地产集团有限公司	全资子公司						连带责任担保								
南通启阳建设开发有限公司	控股子公司						连带责任担保								
新湖中宝	公司本部	南通启新置业有限公司	700,000.00	2020/8/11	2020/8/11	2023/8/10	连带责任担保	正常履约		否	否	0	否	否	合营公司

新湖中宝	公司本部	上海亚龙古城 房地产开发有 限公司	1,328,800.00	2018/3/29	2018/3/29	2027/8/10	连带责 任担保	正常 履约	股权	否	否	0	否	否	合营 公司
浙江允升投资 集团有限公司	全资子公 司	嘉兴南湖国际 实验学校	14,500.00	2019/2/27	2019/2/27	2022/2/27	连带责 任担保	正常 履约		否	否	0	否	否	否
浙江允升投资 集团有限公司	全资子公 司	嘉兴南湖国际 实验学校	7,000.00	2021/3/24	2021/3/24	2022/3/23	连带责 任担保	正常 履约		否	否	0	否	否	否
浙江允升投资 集团有限公司	全资子公 司	嘉兴市秀洲现 代实验学校	13,000.00	2021/3/24	2021/3/24	2021/12/17	连带责 任担保	正常 履约		否	否	0	否	否	否
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）											825,000.00				
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）											5,573,300.00				
公司对子公司的担保情况															
报告期内对子公司担保发生额合计											2,429,799.30				
报告期末对子公司担保余额合计（B）											15,843,101.55				
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）															
担保总额（A+B）											21,416,401.55				
担保总额占公司净资产的比例（%）											53.33				
其中：															
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）											3,260,000.00				
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金额（D）											15,373,948.72				
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）											1,337,186.49				
上述三项担保金额合计（C+D+E）											19,971,135.21				
未到期担保可能承担连带清偿责任说明											无				
担保情况说明											无				

3 其他重大合同

适用 不适用

十二、其他重大事项的说明

适用 不适用

第七节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、股份变动情况说明

适用 不适用

3、报告期后到半年报披露日期间发生股份变动对每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

适用 不适用

4、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

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、股东情况

(一) 股东总数：

截止报告期末普通股股东总数(户)	107,130
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

(二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股东(或无限售条件股东)持股情况表

单位: 股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数量	比例 (%)	持有有限售条 件股份数量	质押、标记或冻结情况		股东性质
					股份状态	数量	
浙江新潮集团股份有限公司	0	2,786,910,170	32.41	0	质押	1,719,264,747	境内非国有法人
黄伟	0	1,449,967,233	16.86	0	质押	1,171,712,798	境内自然人
宁波嘉源实业发展有限公司	0	462,334,913	5.38	0	质押	346,870,000	境内非国有法人
中国证券金融股份有限公司	0	258,720,943	3.01	0	无	0	国有法人
浙江恒兴力控股集团有限公司	0	209,991,540	2.44	0	质押	192,400,000	境内非国有法人
中国北方工业有限公司	0	178,000,000	2.07	0	无	0	未知
新潮中宝股份有限公司回购专用证券账户	0	165,454,236	1.92	0	无	0	其他
华澳国际信托有限公司—华澳·臻智 56 号— 新潮中宝员工持股计划集合资金信托计划	0	67,892,734	0.79	0	无	0	未知
香港中央结算有限公司	-41,070,670	61,521,793	0.72	0	无	0	其他
中国工商银行股份有限公司—富国天惠精选成 长混合型证券投资基金 (LOF)	26,000,000	31,000,000	0.36	0	无	0	未知
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
浙江新潮集团股份有限公司	2,786,910,170	人民币普通股	2,786,910,170				
黄伟	1,449,967,233	人民币普通股	1,449,967,233				
宁波嘉源实业发展有限公司	462,334,913	人民币普通股	462,334,913				
中国证券金融股份有限公司	258,720,943	人民币普通股	258,720,943				
浙江恒兴力控股集团有限公司	209,991,540	人民币普通股	209,991,540				
中国北方工业有限公司	178,000,000	人民币普通股	178,000,000				
新潮中宝股份有限公司回购专用证券账户	165,454,236	人民币普通股	165,454,236				

华澳国际信托有限公司—华澳·臻智 56 号—新湖中宝员工持股计划集合资金信托计划	67,892,734	人民币普通股	67,892,734
香港中央结算有限公司	61,521,793	人民币普通股	61,521,793
中国工商银行股份有限公司—富国天惠精选成长混合型证券投资基金（LOF）	31,000,000	人民币普通股	31,000,000
前十名股东中回购专户情况说明	“新湖中宝股份有限公司回购专用证券账户”系公司回购专户		
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	无		
上述股东关联关系或一致行动的说明	黄伟先生为新湖集团的控股股东，宁波嘉源、浙江恒兴力为新湖集团的控股子公司。黄伟先生、新湖集团、宁波嘉源、浙江恒兴力为一致行动人。公司未知其他股东之间是否存在关联关系。		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	/		

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

√适用 □不适用

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	中国工商银行绍兴市分行	414,455	2010年3月22日	0	/
2	中国银行杭州信托咨询公司绍兴办事处	342,857	2010年3月22日	0	/
3	绍兴电器厂(绍兴市农机修理制造厂)	207,152	2010年3月22日	0	/
4	中国工商银行浙江信托投资公司绍兴市办事处	103,576	2010年3月22日	0	/
5	绍兴显建锋塑料厂	103,575	2010年3月22日	0	/
上述股东关联关系或一致行动的说明		公司未知上述股东之间是否存在关联关系。			

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前十名股东

□适用 √不适用

三、董事、监事和高级管理人员情况**(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动情况**

□适用 √不适用

其它情况说明

□适用 √不适用

(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务	期初持有股票期权数量	报告期新授予股票期权数量	报告期内可行权股份	报告期股票期权行权股份	期末持有股票期权数量
林俊波	董事	0	3,600,000	0	0	3,600,000
叶正猛	董事	0	3,600,000	0	0	3,600,000
黄芳	董事	0	3,600,000	0	0	3,600,000
赵伟卿	高管	0	3,600,000	0	0	3,600,000
潘孝娜	高管	0	3,600,000	0	0	3,600,000
虞迪锋	高管	0	3,600,000	0	0	3,600,000
合计	/	0	21,600,000	0	0	21,600,000

(三) 其他说明

□适用 √不适用

四、控股股东或实际控制人变更情况

□适用 √不适用

第八节 优先股相关情况

□适用 √不适用

第九节 债券相关情况**一、企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具**

√适用 □不适用

(一) 企业债券

□适用 √不适用

(二) 公司债券

√适用 □不适用

1. 公司债券基本情况

单位：千元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率 (%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排 (如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
新湖中宝股份有限公司2018年非公开发行公司债券 (第一期)	18中宝01	150219	2018/3/23	2018/3/23	2022/3/23	250,000	7.5 [注3]	[注1]	上交所	面向合格投资者	询价	否
新湖中宝股份有限公司2018年非公开发行公司债券 (第二期)	18中宝02	150685	2018/9/10	2018/9/10	2022/9/10	1,238,000	7.8	[注1]	上交所	面向合格投资者	询价	否
新湖中宝股份有限公司2019年公开发行公司债券 (第一期)	19新湖01	155685	2019/9/6	2019/9/6	2023/9/6	750,000	7.5	[注1]	上交所	面向合格投资者	竞价、询价	否
新湖中宝股份有限公司2019年公开发行公司债券 (第二期)	19新湖03	163017	2019/11/22	2019/11/22	2023/11/22	920,000	7.5	[注1]	上交所	面向合格投资者	竞价、询价	否
新湖中宝股份有限公司2020年公开发行公司债券 (第一期)	20新湖01	163921	2020/8/25	2020/8/25	2024/8/25	820,000	7.9	[注1]	上交所	面向合格投资者	竞价、询价	否
新湖中宝股份有限公司2021年公开发行公司债券 (第一期)	21新湖01	175746	2021/2/9	2021/2/9	2025/2/9	1,000,000	7.6	[注2]	上交所	面向合格投资者	竞价、询价	否
新湖中宝股份有限公司2021年公开发行公司债券 (第二期)	21新湖02	188537	2021/8/10	2021/8/10	2025/8/10	1,000,000	7.75	[注1]	上交所	面向合格投资者	竞价、询价	否

注1：采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付

注 2：采用单利按半年计息，不计复利。每年付息两次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付

注 3：2020 年 3 月 23 日至 2022 年 3 月 23 日期间本期债券票面利率为 7.60%

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

逾期未偿还债券

适用 不适用

关于逾期债项的说明

适用 不适用

2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

债券名称	选择权设置	执行情况
18 中宝 01	附第 2 年末发行人上调票面利率选择和债券持有人回售选择权	已于 2020 年 3 月实施回售，最终回售金额为 250,000,000 元
18 中宝 02	附第 2 年末发行人上调票面利率选择和债券持有人回售选择权	已于 2020 年 9 月实施回售，最终回售金额为 562,000,000 元
19 新湖 01	附第 2 年末发行人上调票面利率选择和债券持有人回售选择权	尚未涉及
19 新湖 03	附第 2 年末发行人上调票面利率选择和债券持有人回售选择权	尚未涉及
20 新湖 01	附第 2 年末发行人上调票面利率选择和债券持有人回售选择权	尚未涉及
21 新湖 01	附第 2.5 年末发行人上调票面利率选择和债券持有人回售选择权	尚未涉及
21 新湖 02	附第 2 年末发行人上调票面利率选择和债券持有人回售选择权	尚未涉及

3. 信用评级结果调整情况

适用 不适用

4. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

√适用 □不适用

债券存续期内，公司债券的偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况与募集说明书的相关承诺一致。

1、18 中宝 01

本期债券品种一的付息日期为 2019 年至 2022 年每年的 3 月 23 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。若债券持有人行使回售选择权，则本期债券回售部分的付息日为 2019 年至 2020 年每年的 3 月 23 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告后，债券持有人有权选择在本期债券第 2 个计息年度付息日将其持有的本期债券品种一全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第 2 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照上海证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

本期债券已按照偿债计划于 2021 年 3 月 23 日完成偿付当期利息。

为了保证本期债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人设立募集资金专项监管账户。发行人、受托管理人与监管银行浙商银行股份有限公司杭州分行签订《资金账户监管协议》，并在监管银行处设立了专项监管账户，专门用于募集资金的接收、转取及偿债资金的归集。截至本报告签署日，均按照募集说明书约定提取，未发生过本息逾期偿还的情况。

2、18 中宝 02

本期债券品种一的付息日期为 2019 年至 2022 年每年的 9 月 10 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。若债券持有人行使回售选择权，则本期债券回售部分的付息日为 2019 年至 2020 年每年的 9 月 10 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告后，债券持有人有权选择在本期债券第 2 个计息年度付息日将其持有的本期债券品种一全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第 2 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照上海证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

截至本报告签署日，本期债券未到付息时间。

为了保证本期债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人设立募集资金专项监管账户。发行人、受托管理人与监管银行中信银行股份有限公司杭州分行签订《资金账户监管协议》，并在监管银行处设立了专项监管账户，专门用于募集资金的接收、转取及偿债资金的归集。截至本报告签署日，均按照募集说明书约定提取，未发生过本息逾期偿还的情况。

3、19 新潮 01

本期债券品种一的付息日期为 2020 年至 2023 年每年的 9 月 6 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。若债券持有人行使回售选择权，则本期债券回售部分的付息日为 2020 年至 2021 年每年的 9 月 6 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告后，债券持有人有权选择在本期债券第 2 个计息年度付息日将其持有的本期债券品种一全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第 2 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照上海证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

截至本报告签署日，本期债券未到付息时间。

为了保证本期债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人设立募集资金专项监管账户。发行人、受托管理人与监管银行浙商银行股份有限公司杭州分行签订《资金账户监管协议》，并在监管银行处设立了专项监管账户，专门用于募集资金的接收、转取及偿债资金的归集。截至本报告签署日，均按照募集说明书约定提取，未发生过本息逾期偿还的情况。

4、19 新潮 03

本期债券品种一的付息日期为 2020 年至 2023 年每年的 11 月 22 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。若债券持有人行使回售选择权，则本期债券回售部分的付息日为 2020 年至 2021 年每年的 11 月 22 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告后，债券持有人有权选择在本期债券第 2 个计息年度付息日将其持有的本期债券品种一全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第 2 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照上海证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

截至本报告签署日，本期债券未到付息时间。

为了保证本期债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人设立募集资金专项监管账户。发行人、受托管理人与监管银行浙商银行股份有限公司杭州分行签订《资金账户监管协议》，并在监管银行处设立了专项监管账户，专门用于募集资金的接收、转取及偿债资金的归集。截至本报告签署日，均按照募集说明书约定提取，未发生过本息逾期偿还的情况。

5、20 新潮 01

本期债券品种一的付息日期为 2021 年至 2024 年每年的 8 月 25 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。若债券持有人行使回售选择权，则本期债券回售部分的付息日为 2021 年至 2022 年每年的 8 月 25 日（如遇法定节假日或

休息日，则顺延至其后的第一个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告后，债券持有人有权选择在本期债券第2个计息年度付息日将其持有的本期债券品种一全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第2个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照上海证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

本期债券已按照偿债计划于2021年8月20日完成偿付当期利息。

为了保证本期债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人设立募集资金专项监管账户。发行人、受托管理人与监管银行浙商银行股份有限公司杭州分行签订《资金账户监管协议》，并在监管银行处设立了专项监管账户，专门用于募集资金的接收、转取及偿债资金的归集。截至本报告签署日，均按照募集说明书约定提取，未发生过本息逾期偿还的情况。

6、21 新潮 01

本期债券品种一的付息日期为2021年8月9日、2022年至2024年每年的2月9日及8月9日、2025年2月9日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。若债券持有人行使回售选择权，则本期债券回售部分的付息日为2021年8月9日、2022年至2023年每年的2月9日及8月9日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。

发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告后，债券持有人有权选择在本期债券第5个计息半年度付息日将其持有的本期债券品种一全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第5个计息半年度付息日即为回售支付日，发行人将按照上海证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

本期债券已按照偿债计划于2021年8月4日完成偿付当期利息。

为了保证本期债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人设立募集资金专项监管账户。发行人、受托管理人与监管银行浙商银行股份有限公司杭州分行签订《资金账户监管协议》，并在监管银行处设立了专项监管账户，专门用于募集资金的接收、转取及偿债资金的归集。截至本报告签署日，均按照募集说明书约定提取，未发生过本息逾期偿还的情况。

7、21 新潮 02

本期债券品种一的付息日期为2021年至2025年每年的8月10日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。若债券持有人行使回售选择权，则本期债券回售部分的付息日为2022年至2023年每年的8月10日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告后，债券持有人有权选择在本期债券第2个计息年度付息日将其持有的本期债券品种一全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第2个计息年度付息

日即为回售支付日，发行人将按照上海证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

截至本报告签署日，本期债券未到付息时间。

为了保证本期债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人设立募集资金专项监管账户。发行人、受托管理人与监管银行中国光大银行股份有限公司杭州浙大支行签订《资金账户监管协议》，并在监管银行处设立了专项监管账户，专门用于募集资金的接收、转取及偿债资金的归集。截至本报告签署日，均按照募集说明书约定提取，未发生过本息逾期偿还的情况。

5. 公司债券其他情况的说明

适用 不适用

(三) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

适用 不适用

(四) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

(五) 主要会计数据和财务指标

适用 不适用

单位：千元 币种：人民币

主要指标	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)	变动原因
流动比率	1.25	1.34	-6.72	
速动比率	0.39	0.46	-15.22	
资产负债率(%)	69.26	71.60	-3.27	
	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)	变动原因
扣除非经常性损益后净利润	1,423,317.60	877,177.25	62.26	本期房地产结算收入增加所致
EBITDA 全部债务比	0.07	0.05	40.00	本期有息负债总额下降所致
利息保障倍数	2.04	1.51	35.10	本期有息负债总额下降所致
现金利息保障倍数	4.62	1.02	352.94	本期经营活动现金净流入上升所致
EBITDA 利息保障倍数	2.09	1.53	36.60	本期有息负债总额下降所致
贷款偿还率(%)	100.00	100.00		
利息偿付率(%)	96.97	95.54	1.50	

二、可转换公司债券情况

适用 不适用

第十节 财务报告

一、 审计报告

□适用 √不适用

二、 财务报表

合并资产负债表

2021年6月30日

编制单位：新湖中宝股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021年6月30日	2020年12月31日
流动资产：			
货币资金	七、1	12,580,372,600.67	16,921,091,875.26
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七、2	1,530,484,409.31	2,465,165,700.06
衍生金融资产			
应收票据	七、3		
应收账款	七、4	109,411,081.14	63,980,622.54
应收款项融资			
预付款项	七、5	116,471,512.44	127,745,501.83
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、6	6,743,976,199.81	6,603,069,403.19
其中：应收利息			
应收股利		855,500,743.79	
买入返售金融资产			
存货	七、7	51,160,657,971.89	52,131,890,041.09
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	七、8	417,761,616.16	10,079,000.00
其他流动资产	七、9	1,906,700,356.37	1,529,423,106.85
流动资产合计		74,565,835,747.79	79,852,445,250.82
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、10	39,555,258,446.54	38,870,559,580.70
其他权益工具投资	七、11	3,651,573,701.65	3,714,933,588.23
其他非流动金融资产	七、12	6,621,645,005.40	7,218,803,121.95
投资性房地产	七、13	2,747,256,138.79	2,757,082,327.15
固定资产	七、14	497,946,190.58	498,800,390.05
在建工程	七、15	37,393,688.41	32,699,102.33
生产性生物资产			
油气资产			

使用权资产	七、16	30,832,236.85	
无形资产	七、17	1,254,959,353.77	135,458,703.88
开发支出	七、18		927,501,821.52
商誉			
长期待摊费用	七、19	30,010,314.96	33,853,536.20
递延所得税资产	七、20	1,648,752,895.14	1,495,412,884.36
其他非流动资产	七、21	7,614,514.08	147,012,963.75
非流动资产合计		56,083,242,486.17	55,832,118,020.12
资产总计		130,649,078,233.96	135,684,563,270.94
流动负债：			
短期借款	七、22	5,564,530,319.69	5,788,576,339.48
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	七、23	536,833,923.20	642,416,000.00
应付账款	七、24	2,779,708,002.09	3,489,031,617.48
预收款项	七、25	21,050,518.44	15,545,072.85
合同负债	七、26	25,096,372,197.52	20,620,622,710.71
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	七、27	15,269,378.18	33,764,564.69
应交税费	七、28	1,511,280,942.45	1,835,926,829.86
其他应付款	七、29	9,285,575,043.43	11,184,651,552.85
其中：应付利息			
应付股利		474,085,027.90	1,787,227.10
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	七、30	9,006,192,574.87	11,036,367,628.48
其他流动负债	七、31	5,712,088,125.20	5,131,701,234.20
流动负债合计		59,528,901,025.07	59,778,603,550.60
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	七、32	22,763,398,188.94	26,455,693,255.11
应付债券	七、33	6,046,154,765.11	8,016,313,837.49
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七、34	19,961,973.09	
长期应付款	七、35	129,395,194.28	
长期应付职工薪酬			
预计负债	七、36	60,091,878.00	63,719,952.00
递延收益	七、37	143,395,369.91	170,772,862.67
递延所得税负债	七、20	9,349,725.11	7,501,246.74
其他非流动负债	七、38	1,790,000,000.00	2,663,800,000.00
非流动负债合计		30,961,747,094.44	37,377,801,154.01

负债合计		90,490,648,119.51	97,156,404,704.61
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、39	8,599,343,536.00	8,599,343,536.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、40	9,061,579,205.92	8,983,479,694.35
减：库存股	七、41	600,096,772.36	600,096,772.36
其他综合收益	七、42	38,438,476.37	-13,797,778.40
专项储备			
盈余公积	七、43	1,266,091,633.20	1,266,091,633.20
一般风险准备			
未分配利润	七、44	21,157,062,952.32	19,602,180,806.05
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		39,522,419,031.45	37,837,201,118.84
少数股东权益		636,011,083.00	690,957,447.49
所有者权益（或股东权益）合计		40,158,430,114.45	38,528,158,566.33
负债和所有者权益（或股东权益）总计		130,649,078,233.96	135,684,563,270.94

公司负责人：林俊波

主管会计工作负责人：潘孝娜

会计机构负责人：胡倩倩

母公司资产负债表

2021年6月30日

编制单位：新潮中宝股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021年6月30日	2020年12月31日
流动资产：			
货币资金		3,448,789,185.05	5,019,037,371.44
交易性金融资产		313,047.02	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十七、1	18,191,491.82	2,602,568.42
应收款项融资			
预付款项		125,069,645.71	110,043,988.90
其他应收款	十七、2	16,126,557,617.29	15,223,260,715.43
其中：应收利息			
应收股利		367,068,752.68	65,951,259.00
存货		317,160.48	317,160.48
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		11,567,535.00	66,023,396.83
流动资产合计		19,730,805,682.37	20,421,285,201.50
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	十七、3	10,180,317,289.81	10,215,299,372.13
其他权益工具投资		5,158,930,648.78	4,468,410,769.93
其他非流动金融资产		6,211,234,268.35	5,996,592,848.84
投资性房地产		45,396,047.30	46,367,680.40
固定资产		27,583,369.28	18,090,378.14
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		351,146.69	421,962.69
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		430,402.00	860,804.00
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		21,624,243,172.21	20,746,043,816.13
资产总计		41,355,048,854.58	41,167,329,017.63
流动负债：			
短期借款		2,462,220,896.00	3,226,827,055.63
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		502,000,000.00	600,000,000.00
应付账款		746,239.91	1,161,314.31
预收款项			201,534.44
合同负债		26,752,956.65	9,736,686.82
应付职工薪酬		3,535,590.12	3,225,738.73
应交税费		332,440.53	2,125,334.16
其他应付款		10,926,262,685.14	8,225,496,942.32
其中：应付利息			
应付股利		474,085,027.90	1,787,227.10
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		2,746,965,512.87	5,441,426,037.70
其他流动负债		1,495,112.52	548,218.44
流动负债合计		16,670,311,433.74	17,510,748,862.55
非流动负债：			
长期借款		347,240,000.00	231,590,000.00
应付债券		4,718,005,570.50	3,963,314,470.37
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		800,000,000.00	1,673,800,000.00
非流动负债合计		5,865,245,570.50	5,868,704,470.37
负债合计		22,535,557,004.24	23,379,453,332.92

所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		8,599,343,536.00	8,599,343,536.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		8,204,266,184.08	8,237,781,355.80
减：库存股		600,096,772.36	600,096,772.36
其他综合收益		-1,783,210,791.53	-2,678,050,413.22
专项储备			
盈余公积		1,188,153,767.55	1,188,153,767.55
未分配利润		3,211,035,926.60	3,040,744,210.94
所有者权益（或股东权益）合计		18,819,491,850.34	17,787,875,684.71
负债和所有者权益（或股东权益）总计		41,355,048,854.58	41,167,329,017.63

公司负责人：林俊波

主管会计工作负责人：潘孝娜

会计机构负责人：胡倩倩

合并利润表

2021 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021 年半年度	2020 年半年度
一、营业总收入		7,441,899,073.23	4,734,452,630.51
其中：营业收入	七、45	7,441,899,073.23	4,734,452,630.51
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		7,844,939,080.75	5,455,162,245.84
其中：营业成本	七、45	5,850,496,047.06	3,524,422,901.11
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、46	424,621,689.12	263,489,279.21
销售费用	七、47	204,099,607.56	142,251,125.48
管理费用	七、48	267,884,320.01	228,424,885.12
研发费用			
财务费用	七、49	1,097,837,417.00	1,296,574,054.92
其中：利息费用		1,076,427,934.11	1,292,352,342.29
利息收入		67,326,378.80	82,057,422.81
加：其他收益	七、50	1,887,313.42	4,050,613.66
投资收益（损失以“-”号填列）	七、51	2,426,030,036.39	2,499,359,516.22
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		1,817,800,540.48	1,791,591,638.78
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			

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）	七、52	227,103,231.47	-198,897,591.77
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、53	13,234,376.85	-18,518,940.35
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、54	-20,764.23	241,051.54
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、55	195,819.10	8,320.86
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		2,265,390,005.48	1,565,533,354.83
加：营业外收入	七、56	5,268,331.42	1,045,689,752.85
减：营业外支出	七、57	7,250,539.56	2,708,376.08
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		2,263,407,797.34	2,608,514,731.60
减：所得税费用	七、58	274,062,955.16	149,578,220.03
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,989,344,842.18	2,458,936,511.57
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,989,344,842.18	2,458,936,511.57
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		2,025,634,639.87	2,325,809,574.41
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-36,289,797.69	133,126,937.16
六、其他综合收益的税后净额	七、59	53,781,561.97	-252,211,597.12
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		-23,245,626.07	-74,900,594.70
（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		36,937,576.61	-45,978,275.59
（3）其他权益工具投资公允价值变动		-60,183,202.68	-28,922,319.11
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益		77,027,188.04	-177,311,002.42
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		-20,546,228.92	-9,929,797.32
（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		97,573,416.96	-167,381,205.10
（7）其他			
（二）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		2,043,126,404.15	2,206,724,914.45

(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		2,079,416,201.84	2,073,597,977.29
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-36,289,797.69	133,126,937.16
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.240	0.276
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.240	0.276

公司负责人：林俊波

主管会计工作负责人：潘孝娜

会计机构负责人：胡倩倩

母公司利润表

2021 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021 年半年度	2020 年半年度
一、营业收入	十七、4	1,848,854,808.28	1,697,893,504.08
减：营业成本	十七、4	1,842,007,537.54	1,688,039,341.37
税金及附加		407,035.80	1,560,106.55
销售费用			
管理费用		41,170,966.75	30,680,857.44
研发费用			
财务费用		712,505,201.29	821,711,982.73
其中：利息费用		727,527,240.39	841,803,769.36
利息收入		34,478,188.60	48,855,080.37
加：其他收益		71,335.04	77,374.81
投资收益（损失以“-”号填列）	十七、5	1,381,310,962.66	2,598,213,082.64
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		79,474,150.53	217,347,854.11
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）		5,935,288.45	41,723,017.23
信用减值损失（损失以“-”号填列）		670,683.87	-1,061,073.96
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		640,752,336.92	1,794,853,616.71
加：营业外收入			799.89
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		640,752,336.92	1,794,854,416.60
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		640,752,336.92	1,794,854,416.60
(一) 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		640,752,336.92	1,794,854,416.60

(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		896,676,801.23	-1,933,276,328.50
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		892,150,338.99	-1,936,922,930.88
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		2,430,460.14	-19,913,538.80
3. 其他权益工具投资公允价值变动		889,719,878.85	-1,917,009,392.08
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		4,526,462.24	3,646,602.38
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		4,526,462.24	3,646,602.38
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		1,537,429,138.15	-138,421,911.90
七、每股收益:			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

公司负责人: 林俊波

主管会计工作负责人: 潘孝娜

会计机构负责人: 胡倩倩

合并现金流量表

2021 年 1—6 月

单位: 元 币种: 人民币

项目	附注	2021年半年度	2020年半年度
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		12,134,414,438.42	8,009,034,967.21
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			
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		122,087,793.57	10,948,271.48
收到其他与经营活动有关的现金	七、60	535,719,369.26	672,325,589.03
经营活动现金流入小计		12,792,221,601.25	8,692,308,827.72
购买商品、接受劳务支付的现金		5,055,106,417.70	6,957,614,091.69
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			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		315,013,685.65	273,166,186.82
支付的各项税费		1,697,052,203.42	1,324,089,762.53
支付其他与经营活动有关的现金	七、60	573,565,800.51	683,818,467.04
经营活动现金流出小计		7,640,738,107.28	9,238,688,508.08
经营活动产生的现金流量净额		5,151,483,493.97	-546,379,680.36
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,415,225,385.36	6,031,250.95
取得投资收益收到的现金		213,954,941.09	26,558,727.12
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		854,736.59	20,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			235,945,154.55
收到其他与投资活动有关的现金	七、60	2,702,781,272.90	2,379,140,000.05
投资活动现金流入小计		4,332,816,335.94	2,647,695,132.67
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		74,514,546.33	16,342,333.71
投资支付的现金		4,922,298.20	3,432,566,262.08
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			
支付其他与投资活动有关的现金	七、60	313,185,370.08	878,532,888.16
投资活动现金流出小计		392,622,214.61	4,327,441,483.95
投资活动产生的现金流量净额		3,940,194,121.33	-1,679,746,351.28
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		5,890,320,937.06	16,246,831,138.00
收到其他与筹资活动有关的现金	七、60	5,490,761,475.64	4,760,904,993.07
筹资活动现金流入小计		11,381,082,412.70	21,007,736,131.07
偿还债务支付的现金		13,965,825,825.17	14,914,587,012.84
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,557,626,653.72	2,474,260,230.29
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	七、60	4,745,218,731.46	1,152,739,481.51
筹资活动现金流出小计		20,268,671,210.35	18,541,586,724.64
筹资活动产生的现金流量净额		-8,887,588,797.65	2,466,149,406.43
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-13,262,550.15	-47,917,686.15
五、现金及现金等价物净增加额		190,826,267.50	192,105,688.64
加：期初现金及现金等价物余额		10,787,974,159.34	12,525,642,105.32
六、期末现金及现金等价物余额		10,978,800,426.84	12,717,747,793.96

公司负责人：林俊波

主管会计工作负责人：潘孝娜

会计机构负责人：胡倩倩

母公司现金流量表

2021年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021年半年度	2020年半年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,075,072,708.64	1,819,843,522.12
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		87,627,203.12	30,715,388.41
经营活动现金流入小计		2,162,699,911.76	1,850,558,910.53
购买商品、接受劳务支付的现金		2,099,370,431.03	1,767,502,119.23
支付给职工及为职工支付的现金		17,823,600.21	16,017,769.93
支付的各项税费		2,325,938.37	5,162,388.48
支付其他与经营活动有关的现金		54,885,890.72	40,729,550.10
经营活动现金流出小计		2,174,405,860.33	1,829,411,827.74
经营活动产生的现金流量净额		-11,705,948.57	21,147,082.79
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,162,380,821.92	1,121,998,133.11
取得投资收益收到的现金		303,472,350.72	324,375,597.24
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		521,629.80	
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		6,714,122,028.10	14,896,617,950.69
投资活动现金流入小计		8,180,496,830.54	16,342,991,681.04
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		548,963.86	2,322,449.74
投资支付的现金		937,600,000.00	3,718,125,188.15
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		5,434,239,989.33	10,160,909,831.03
投资活动现金流出小计		6,372,388,953.19	13,881,357,468.92
投资活动产生的现金流量净额		1,808,107,877.35	2,461,634,212.12
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		1,541,200,000.00	2,274,850,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		8,798,252,423.20	2,872,156,629.23
筹资活动现金流入小计		10,339,452,423.20	5,147,006,629.23
偿还债务支付的现金		5,042,485,736.39	3,367,306,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		524,133,709.26	632,746,087.80
支付其他与筹资活动有关的现金		6,352,062,766.81	3,364,277,406.69
筹资活动现金流出小计		11,918,682,212.46	7,364,329,494.49
筹资活动产生的现金流量净额		-1,579,229,789.26	-2,217,322,865.26
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		217,172,139.52	265,458,429.65
加：期初现金及现金等价物余额		2,922,085,289.20	5,087,467,869.24
六、期末现金及现金等价物余额		3,139,257,428.72	5,352,926,298.89

公司负责人：林俊波

主管会计工作负责人：潘孝娜

会计机构负责人：胡倩倩

合并所有者权益变动表

2021 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2021 年半年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本（或股本）	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	8,599,343,536.00				8,983,479,694.35	600,096,772.36	-13,797,778.40		1,266,091,633.20		19,602,180,806.05		37,837,201,118.84	690,957,447.49	38,528,158,566.33
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	8,599,343,536.00				8,983,479,694.35	600,096,772.36	-13,797,778.40		1,266,091,633.20		19,602,180,806.05		37,837,201,118.84	690,957,447.49	38,528,158,566.33
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					78,099,511.57		52,236,254.77				1,554,882,146.27		1,685,217,912.61	-54,946,364.49	1,630,271,548.12
（一）综合收益总额							53,781,561.97				2,025,634,639.87		2,079,416,201.84	-36,289,797.69	2,043,126,404.15
（二）所有者					78,099,511.57								78,099,511.57	-18,656,566.80	59,442,944.77

2021 年半年度报告

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						-1,545,307.20			1,545,307.20					
(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	8,599,343,536.00				9,061,579,205.92	600,096,772.36	38,438,476.37	1,266,091,633.20	21,157,062,952.32		39,522,419,031.45	636,011,083.00	40,158,430,114.45	

2020 年半年度															
项目	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	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	8,599,343,536.00				7,593,062,406.22	496,710,118.89	123,545,008.78	1,185,552,642.96		16,624,211,615.49		33,629,005,090.56	734,178,685.07	34,363,183,775.63	

(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期末余额	8,599,343,536.00			8,141,265,951.30	600,096,772.36	-120,521,485.95	1,185,552,642.96	18,857,537,194.51		36,063,081,066.46	889,808,313.25	36,952,889,379.71	

公司负责人：林俊波

主管会计工作负责人：潘孝娜

会计机构负责人：胡倩倩

母公司所有者权益变动表

2021 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2021 年半年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	8,599,343,536.00				8,237,781,355.80	600,096,772.36	-2,678,050,413.22		1,188,153,767.55	3,040,744,210.94	17,787,875,684.71
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	8,599,343,536.00				8,237,781,355.80	600,096,772.36	-2,678,050,413.22		1,188,153,767.55	3,040,744,210.94	17,787,875,684.71
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)					-33,515,171.72		894,839,621.69			170,291,715.66	1,031,616,165.63
(一) 综合收益总额							896,676,801.23			640,752,336.92	1,537,429,138.15
(二) 所有者投入和减少资本					-33,515,171.72						-33,515,171.72
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					6,190,684.28						6,190,684.28
4. 其他					-39,705,856.00						-39,705,856.00
(三) 利润分配										-472,297,800.80	-472,297,800.80
1. 提取盈余公积											

2021 年半年度报告

2. 对所有者（或股东）的分配										-472,297,800.80	-472,297,800.80
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转										-1,837,179.54	1,837,179.54
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										-1,837,179.54	1,837,179.54
（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	8,599,343,536.00				8,204,266,184.08	600,096,772.36	-1,783,210,791.53		1,188,153,767.55	3,211,035,926.60	18,819,491,850.34

项目	2020 年半年度										
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	8,599,343,536.00				7,807,475,944.70	496,710,118.89	-308,381,852.24		1,107,614,777.31	2,445,957,381.24	19,155,299,668.12
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	8,599,343,536.00				7,807,475,944.70	496,710,118.89	-308,381,852.24		1,107,614,777.31	2,445,957,381.24	19,155,299,668.12
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-286,106,549.15	103,386,653.47	-1,923,577,046.46			1,700,816,241.56	-612,254,007.52
（一）综合收益总额							-1,933,276,328.50			1,794,854,416.60	-138,421,911.90
（二）所有者投入和减少资本					-286,106,549.15	103,386,653.47					-389,493,202.62
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											

2021 年半年度报告

3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他				-286,106,549.15	103,386,653.47					-389,493,202.62
(三) 利润分配									-84,338,893.00	-84,338,893.00
1. 提取盈余公积										
2. 对所有者(或股东)的分配									-84,338,893.00	-84,338,893.00
3. 其他										
(四) 所有者权益内部结转						9,699,282.04			-9,699,282.04	
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						9,699,282.04			-9,699,282.04	
(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	8,599,343,536.00			7,521,369,395.55	600,096,772.36	-2,231,958,898.70		1,107,614,777.31	4,146,773,622.80	18,543,045,660.60

公司负责人：林俊波

主管会计工作负责人：潘孝娜

会计机构负责人：胡倩倩

三、 公司基本情况

1. 公司概况

√适用 □不适用

新湖中宝股份有限公司（以下简称公司或本公司）系 1992 年 8 月经浙江省人民政府股份制试点工作协调小组批准、采取定向募集方式设立的股份制企业。设立时，公司注册资本人民币 5,000 万元，发行股份 500 万股，每股面值人民币 10 元。公司现持有统一社会信用代码为 91330000142941287T 的营业执照。公司股票于 1999 年 6 月 23 日在上海证券交易所挂牌交易，股票代码：600208。经过拆细及历年的分红送股、转增、增资配股、定向发行、回购以及吸收合并浙江新湖创业投资股份有限公司，截至 2021 年 6 月 30 日，公司注册资本增加至人民币 8,599,343,536.00 元，每股面值 1 元，折股份总数 8,599,343,536 股。其中，有限售条件的流通股份 A 股 1,171,615 股；无限售条件的流通股份 A 股 8,598,171,921 股。

本公司属房地产行业。主要经营活动为房地产开发、投资、商业贸易等。主要产品或提供的劳务：商品房。

本财务报表业经公司 2021 年 8 月 30 日第十一届第二次董事会批准对外报出。

2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

本公司将新湖地产集团有限公司等 143 家子公司纳入本期合并财务报表范围，情况详见本财务报表附注八和九之说明。

四、 财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

2. 持续经营

√适用 □不适用

本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

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：

√适用 □不适用

重要提示：本公司根据实际生产经营特点针对金融工具减值、固定资产折旧、无形资产摊销、收入确认等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计。

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

适用 不适用

除房地产行业以外，公司经营业务的营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。房地产行业的营业周期从房产开发至销售变现，一般在 12 个月以上，具体周期根据开发项目情况确定，并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司按照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份额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；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍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，其差额计入当期损益。

6. 合并财务报表的编制方法

适用 不适用

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

1. 合营安排分为共同经营和合营企业。

2. 当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

- (1) 确认单独所持有的资产，以及按持有份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认单独所承担的负债，以及按持有份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；

- (4) 按公司持有份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用。

8. 现金及现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9. 外币业务和外币报表折算

适用 不适用

1. 外币业务折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其人民币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额计入当期损益或其他综合收益。

2. 外币财务报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日即期汇率的近似汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，计入其他综合收益。

10. 金融工具

适用 不适用

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下三类：(1) 以摊余成本计量的金融资产；(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；(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下四类：(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；(2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债；(3) 不属于上述(1)或(2)的财务担保合同，以及不属于上述(1)并以低于市场利率贷款的贷款承诺；(4) 以摊余成本计量的金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

(1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用

计入初始确认金额。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照《企业会计准则第 14 号——收入》所定义的交易价格进行初始计量。

(2) 金融资产的后续计量方法

1) 以摊余成本计量的金融资产

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，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债务工具投资

采用公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将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权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将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

采用公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

(3) 金融负债的后续计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和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。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因公司自身信用风险变动引起的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的公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融负债产生的其他利得或损失（包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动）计入当期损益，除非该金融负债属于套期关系的一部分。终止确认时，将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。

2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

3) 不属于上述 1) 或 2) 的财务担保合同，以及不属于上述 1) 并以低于市场利率贷款的贷款承诺

在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：① 按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；② 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》相关规定

所确定的累计摊销额后的余额。

4) 以摊余成本计量的金融负债

采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

1) 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

② 金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第23号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

2) 当金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除时，相应终止确认该金融负债（或部分金融负债）。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产。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的，分别下列情况处理：（1）未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；（2）保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

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）所转移金融资产在终止确认日的账面价值；（2）因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收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债务工具投资）之和。转移了金融资产的一部分，且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分之间，按照转移日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，与原直接计入其他综合收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债务工具投资）之和。

4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

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

（2）第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报

价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

(3) 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

5. 金融工具减值

(1) 金融工具减值计量和会计处理

公司以预期信用损失为基础，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债务工具投资、合同资产、租赁应收款、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以外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成，且不含重大融资成分或者公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收款项及合同资产，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于租赁应收款、由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成且包含重大融资成分的应收款项及合同资产，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融资产，公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

公司利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，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，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

于资产负债表日，若公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以

金融工具组合为基础时，公司以共同风险特征为依据，将金融工具划分为不同组合。

公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，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。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

(2) 按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款——合并范围内关联方组合	纳入合并范围内关联方	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款——低风险组合	主要包括其他关联方、合作方及政府部门款项和股权债权转让款及一般不存在回收风险的应收款项	
其他应收款——其他款项组合	款项性质	

(3) 按组合计量预期信用损失的应收款项及合同资产

1) 具体组合及计量预期信用损失的方法

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收银行承兑汇票	票据类型	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收商业承兑汇票		
应收账款——应收公司合并范围内关联方组合	纳入合并范围内关联方	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
应收账款——逾期账龄组合	逾期账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款逾期账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失

2) 应收账款——账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

账 龄	应收账款 预期信用损失率 (%)
未逾期	0.00
逾期 1 年以内 (含, 下同)	4.00
逾期 1-2 年	8.00
逾期 2-3 年	20.00
逾期 3-5 年	50.00
逾期 5 年以上	100.00

6. 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，公司以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：(1) 公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；(2) 公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。不满足终止确认条件的金融资产转移，公司不对已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

11. 应收票据

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法参见本节“金融工具”之说明。

12. 应收账款

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法参见本节“金融工具”之说明。

13. 其他应收款

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法参见本节“金融工具”之说明。

14. 存货

适用 不适用

1. 存货的分类

存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、周转房、库存材料、库存设备、完成拍摄影视剧和低值易耗品等，以及在开发过程中的开发成本。

2. 发出存货的计价方法

(1) 发出存货采用月末一次加权平均法。

(2) 项目开发时，开发用土地分摊计入项目的开发成本的方法如下：开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本，如果各种开发产品类型的容积率差异较大导致按占地面积计算分摊不合理的，则按开发产品建筑面积计算分摊。

(3) 发出开发产品按建筑面积平均分摊法核算。

(4) 意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。

(5) 如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

3. 存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，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；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

(2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

15. 持有待售资产

适用 不适用

1. 持有待售的非流动资产或处置组的分类

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，即公司已经就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。

公司专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的条件，且短期（通常为 3 个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日将其划分为持有待售类别。

因公司无法控制的下列原因之一，导致非关联方之间的交易未能在一年内完成，且公司仍然承诺出售非流动资产或处置组的，继续将非流动资产或处置组划分为持有待售类别：（1）买方或其他方意外设定导致出售延期的条件，公司针对这些条件已经及时采取行动，且预计能够自设定导致出售延期的条件起一年内顺利化解延期因素；（2）因发生罕见情况，导致持有待售的非流动资产或处置组未能在一年内完成出售，公司在最初一年内已经针对这些新情况采取必要措施且重新满足了持有待售类别的划分条件。

2. 持有待售的非流动资产或处置组的计量

(1) 初始计量和后续计量

初始计量和在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于

公允价值减去出售费用后的净额的，将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。

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。除企业合并中取得的非流动资产或处置组外，由非流动资产或处置组以公允价值减去出售费用后的净额作为初始计量金额而产生的差额，计入当期损益。

对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

(2) 资产减值损失转回的会计处理

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。

后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。

持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，根据处置组中除商誉外各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。

(3) 不再继续划分为持有待售类别以及终止确认的会计处理

非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，按照以下两者孰低计量：1) 划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；2) 可收回金额。

终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

16. 长期股权投资

适用 不适用

1. 共同控制、重大影响的判断

按照相关约定对某项安排存在共有的控制，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，认定为共同控制。对被投资单位的财务和经营政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，认定为重大影响。

2. 投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确定初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

1) 在个别财务报表中，按照原持有的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

2) 在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”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权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；以债务重组方式取得的，按《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定其初始投资成本；以非货币性资产交换取得的，按《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

3. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

(1) 个别财务报表

对处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。对于剩余股权，对被投资单位仍具有重大影响或者与其他方一起实施共同控制的，转为权益法核算；不能再对

被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定进行核算。

(2) 合并财务报表

1) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且不属于“一揽子交易”的
在丧失控制权之前，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

丧失对原子公司控制权时，对于剩余股权，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之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

2) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“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。但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

17. 投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的

折旧或摊销方法

1. 投资性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和已出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

18. 固定资产

(1). 确认条件

适用 不适用

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

(2). 折旧方法

适用 不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20-45	3-5	2.11-4.85
通用设备	年限平均法	3-20	3-5	4.75-32.33
专用设备	年限平均法	6-15	3-5	6.33-16.17

运输工具	年限平均法	5-12	3-5	7.92-19.40
其他设备	年限平均法	5-15	3-5	6.33-19.40

(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

适用 不适用

19. 在建工程

适用 不适用

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

20. 借款费用

适用 不适用

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，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2. 借款费用资本化期间

(1) 当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；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

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

3. 借款费用资本化率以及资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将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，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以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利息金额。

21. 使用权资产

适用 不适用

1. 使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：(1) 租赁负债的初始计量金额；(2) 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；(3) 承租人发生的初始直接费用；(4) 承租人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。

2. 公司按照直线法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

22. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

√适用 □不适用

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术、采矿权、探矿权、软件等，按成本进行初始计量。

2. 无形资产按照其能为公司带来经济利益的期限确定使用寿命，无法预见其为公司带来经济利益期限的作为使用寿命不确定的无形资产。

使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项 目	摊销方法	摊销年限(年)
土地使用权	按土地使用权许可使用年限摊销	土地证使用年限
特许权	按特许年限摊销	特许年限
软件	按预计可使用年限摊销	5
车位使用权	按车位使用权可使用年限摊销	30

采矿权依据探明及可能的储量按产量法计提摊销，探矿权在没有开采之前不进行摊销，转入采矿权开采后按照产量法进行摊销。

(2). 内部研究开发支出会计政策

√适用 □不适用

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：(1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；(2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；(3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；(4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

23. 长期资产减值

√适用 □不适用

对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限

的无形资产等长期资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，估计其可收回金额。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

若上述长期资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额确认资产减值准备并计入当期损益。

24. 长期待摊费用

适用 不适用

长期待摊费用核算已经支出，摊销期限在 1 年以上（不含 1 年）的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

25. 合同负债

合同负债的确认方法

适用 不适用

合同负债反映本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。在向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或已经取得了无条件收取合同对价权利的，在客户实际支付款项与到期应支付款项孰早时点，按照已收或应收的金额确认合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

26. 职工薪酬

(1)、短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

在职工为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。

(2)、离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

(1) 在职工为公司提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

1) 根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间。同时，对设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本；

2) 设定受益计划存在资产的，将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，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；

3) 期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分，其中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允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

(3)、辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

向职工提供的辞退福利，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：(1) 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；(2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(4)、其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

27. 租赁负债

适用 不适用

在租赁开始日，公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

租赁期开始日后，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化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

28. 预计负债

适用 不适用

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为公司承

担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，公司将该项义务确认为预计负债。

2. 公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

29. 股份支付

适用 不适用

1. 股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2. 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

(1) 以权益结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应调整资本公积。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应调整资本公积。

换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量的，按照其他方服务在取得日的公允价值计量；如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。

(2) 以现金结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在授予日按公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按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和相应的负债。

(3) 修改、终止股份支付计划

如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，公司按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；如果修改增加了所授予的权益工具的数量，公司将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加；如果公司按照有利于职工的方式修改可行权条件，公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果修改减少了授予的权益工具的公允价值，公司继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确认取得服务的金额，而不考虑权益工具公允价值的减少；如果修改减少了授予的权益工具的数量，公司将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理；如果以不利于职工的方式修

改了可行权条件，在处理可行权条件时，不考虑修改后的可行权条件。

如果公司在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外），则将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本在剩余等待期内确认的金额。

30. 维修基金核算方法

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

31. 质量保证金核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

32. 收入

(1). 收入确认和计量所采用的会计政策

适用 不适用

1. 收入确认原则

于合同开始日，公司对合同进行评估，识别合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。

满足下列条件之一时，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：(1) 客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；(2) 客户能够控制公司履约过程中在建商品；(3) 公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间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，公司在该段时间内按照履约进度确认收入。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，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，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控制权时，公司考虑下列迹象：(1) 公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；(2) 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；(3) 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；(4) 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；(5) 客户已接受该商品；(6) 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

2. 收入计量原则

(1) 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。

(2) 合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，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。

(3) 合同中存在重大融资成分的，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。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

(4) 合同中包含两项或多项履约义务的，公司于合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品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。

3. 收入确认的具体方法

公司主要从事房地产开发销售。公司房地产销售在房产完工并验收合格，达到了销售合同约定的交付条件，取得了按销售合同约定交付房产的交付证明时确认销售收入的实现。

(1) 房地产销售收入

在开发产品已经完工并验收合格，履行合同约定的交付义务、已收取价款或取得收款权利且相关的经济利益很可能流入时确认收入。

代建房屋和工程签订有不可撤销的建造合同：根据已发生成本占预计总成本的比例确定提供服务的履约进度，并按履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，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。

(2) 出租物业收入

物业出租按租赁合同、协议约定的承租日期与租金额，在相关的经济利益很可能流入时确认出租物业收入的实现。

(3) 酒店客房、餐饮及娱乐服务收入

公司对外提供酒店客房、餐饮及娱乐服务的，在酒店客房、餐饮及娱乐服务已提供且已收取价款或取得收取服务费的权利时确认收入。

(2). 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

适用 不适用

33. 合同成本

适用 不适用

与合同成本有关的资产包括合同取得成本和合同履约成本。

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。如果合同取得成本的摊销期限不超过一年，在发生时直接计入当期损益。

公司为履行合同发生的成本，不适用存货、固定资产或无形资产等相关准则的规范范围且同

时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

1. 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
2. 该成本增加了公司未来用于履行履约义务的资源；
3. 该成本预期能够收回。

公司对于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，计入当期损益。

如果与合同成本有关的资产的账面价值高于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减去估计将要发生的成本，公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失。以前期间减值的因素之后发生变化，使得转让该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，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。

34. 政府补助

适用 不适用

1. 政府补助在同时满足下列条件时予以确认：（1）公司能够满足政府补助所附的条件；（2）公司能够收到政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，难以区分与资产相关或与收益相关的，整体归类为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

4. 与公司日常经营活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

5. 政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

(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公司提供贷款的，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公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

35. 递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3. 资产负债表日，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，转回减记的金额。

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：(1) 企业合并；(2) 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

36. 租赁

(1). 经营租赁的会计处理方法

适用 不适用

(2). 融资租赁的会计处理方法

适用 不适用

(3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

1. 公司作为承租人

在租赁期开始日，公司将租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁认定为低价值资产租赁。

对于所有短期租赁和低价值资产租赁，公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

除上述采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，在租赁期开始日，公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

(1) 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：1) 租赁负债的初始计量金额；2) 在租赁

期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；3) 承租人发生的初始直接费用；4) 承租人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。

公司按照直线法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

(2) 租赁负债

在租赁开始日，公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

租赁期开始后，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化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

2. 公司作为出租人

在租赁开始日，公司将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划分为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

(1) 经营租赁

公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入，发生的初始直接费用予以资本化并按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(2) 融资租赁

在租赁期开始日，公司按照租赁投资净额(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)确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。在租赁期的各个期间，公司按照租赁内含利率计算并确认利息收入。

公司取得的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。

37. 分部报告

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定经营分部。公司的经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：

1. 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；

2. 管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；
3. 能够通过分析取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

38. 其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

39. 重要会计政策和会计估计的变更

(1). 重要会计政策变更

适用 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
财政部于 2018 年 12 月 7 日发布了《关于修订印发〈企业会计准则第 21 号——租赁〉的通知》(财会〔2018〕35 号)(以下简称“新租赁准则”)，要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2019 年 1 月 1 日起施行；其他执行企业会计准则的企业自 2021 年 1 月 1 日起施行。		详见本财务报表附注五、39(3)之 2021 年起首次执行新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况
公司自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部于 2021 年度颁布的《企业会计准则解释第 14 号》，该项会计政策变更采用未来适用法处理。		无

(2). 重要会计估计变更

适用 不适用

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

适用 不适用

合并资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
货币资金	16,921,091,875.26	16,921,091,875.26	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	2,465,165,700.06	2,465,165,700.06	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	63,980,622.54	63,980,622.54	
应收款项融资			
预付款项	127,745,501.83	127,745,501.83	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	6,603,069,403.19	6,603,069,403.19	
其中：应收利息			
应收股利			

买入返售金融资产			
存货	52,131,890,041.09	52,131,890,041.09	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	10,079,000.00	10,079,000.00	
其他流动资产	1,529,423,106.85	1,526,400,173.61	-3,022,933.24
流动资产合计	79,852,445,250.82	79,849,422,317.58	-3,022,933.24
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	38,870,559,580.70	38,870,559,580.70	
其他权益工具投资	3,714,933,588.23	3,714,933,588.23	
其他非流动金融资产	7,218,803,121.95	7,218,803,121.95	
投资性房地产	2,757,082,327.15	2,757,082,327.15	
固定资产	498,800,390.05	498,800,390.05	
在建工程	32,699,102.33	32,699,102.33	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		29,174,125.51	29,174,125.51
无形资产	135,458,703.88	135,458,703.88	
开发支出	927,501,821.52	927,501,821.52	
商誉			
长期待摊费用	33,853,536.20	33,853,536.20	
递延所得税资产	1,495,412,884.36	1,495,412,884.36	
其他非流动资产	147,012,963.75	147,012,963.75	
非流动资产合计	55,832,118,020.12	55,861,292,145.63	29,174,125.51
资产总计	135,684,563,270.94	135,710,714,463.21	26,151,192.27
流动负债：			
短期借款	5,788,576,339.48	5,788,576,339.48	
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	642,416,000.00	642,416,000.00	
应付账款	3,489,031,617.48	3,489,031,617.48	
预收款项	15,545,072.85	15,545,072.85	
合同负债	20,620,622,710.71	20,620,622,710.71	
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	33,764,564.69	33,764,564.69	
应交税费	1,835,926,829.86	1,835,926,829.86	
其他应付款	11,184,651,552.85	11,184,651,552.85	
其中：应付利息			
应付股利	1,787,227.10	1,787,227.10	
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	11,036,367,628.48	11,043,844,412.18	7,476,783.70
其他流动负债	5,131,701,234.20	5,131,701,234.20	
流动负债合计	59,778,603,550.60	59,786,080,334.30	7,476,783.70
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	26,455,693,255.11	26,455,693,255.11	
应付债券	8,016,313,837.49	8,016,313,837.49	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		18,674,408.57	18,674,408.57
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	63,719,952.00	63,719,952.00	
递延收益	170,772,862.67	170,772,862.67	
递延所得税负债	7,501,246.74	7,501,246.74	
其他非流动负债	2,663,800,000.00	2,663,800,000.00	
非流动负债合计	37,377,801,154.01	37,396,475,562.58	18,674,408.57
负债合计	97,156,404,704.61	97,182,555,896.88	26,151,192.27
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	8,599,343,536.00	8,599,343,536.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	8,983,479,694.35	8,983,479,694.35	
减：库存股	600,096,772.36	600,096,772.36	
其他综合收益	-13,797,778.40	-13,797,778.40	
专项储备			
盈余公积	1,266,091,633.20	1,266,091,633.20	
一般风险准备			
未分配利润	19,602,180,806.05	19,602,180,806.05	
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	37,837,201,118.84	37,837,201,118.84	
少数股东权益	690,957,447.49	690,957,447.49	
所有者权益（或股东权益）合计	38,528,158,566.33	38,528,158,566.33	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	135,684,563,270.94	135,710,714,463.21	26,151,192.27

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

2021年1月1日首次执行新租赁准则影响

母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
流动资产：			
货币资金	5,019,037,371.44	5,019,037,371.44	

交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	2,602,568.42	2,602,568.42	
应收款项融资			
预付款项	110,043,988.90	110,043,988.90	
其他应收款	15,223,260,715.43	15,223,260,715.43	
其中：应收利息			
应收股利	65,951,259.00	65,951,259.00	
存货	317,160.48	317,160.48	
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	66,023,396.83	66,023,396.83	
流动资产合计	20,421,285,201.50	20,421,285,201.50	
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	10,215,299,372.13	10,215,299,372.13	
其他权益工具投资	4,468,410,769.93	4,468,410,769.93	
其他非流动金融资产	5,996,592,848.84	5,996,592,848.84	
投资性房地产	46,367,680.40	46,367,680.40	
固定资产	18,090,378.14	18,090,378.14	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	421,962.69	421,962.69	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	860,804.00	860,804.00	
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计	20,746,043,816.13	20,746,043,816.13	
资产总计	41,167,329,017.63	41,167,329,017.63	
流动负债：			
短期借款	3,226,827,055.63	3,226,827,055.63	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	600,000,000.00	600,000,000.00	
应付账款	1,161,314.31	1,161,314.31	
预收款项	201,534.44	201,534.44	
合同负债	9,736,686.82	9,736,686.82	
应付职工薪酬	3,225,738.73	3,225,738.73	
应交税费	2,125,334.16	2,125,334.16	
其他应付款	8,225,496,942.32	8,225,496,942.32	
其中：应付利息			
应付股利	1,787,227.10	1,787,227.10	

持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	5,441,426,037.70	5,441,426,037.70	
其他流动负债	548,218.44	548,218.44	
流动负债合计	17,510,748,862.55	17,510,748,862.55	
非流动负债：			
长期借款	231,590,000.00	231,590,000.00	
应付债券	3,963,314,470.37	3,963,314,470.37	
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	1,673,800,000.00	1,673,800,000.00	
非流动负债合计	5,868,704,470.37	5,868,704,470.37	
负债合计	23,379,453,332.92	23,379,453,332.92	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	8,599,343,536.00	8,599,343,536.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	8,237,781,355.80	8,237,781,355.80	
减：库存股	600,096,772.36	600,096,772.36	
其他综合收益	-2,678,050,413.22	-2,678,050,413.22	
专项储备			
盈余公积	1,188,153,767.55	1,188,153,767.55	
未分配利润	3,040,744,210.94	3,040,744,210.94	
所有者权益（或股东权益）合计	17,787,875,684.71	17,787,875,684.71	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	41,167,329,017.63	41,167,329,017.63	

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

2021年1月1日首次执行新租赁准则影响

(4). 2021年起首次执行新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

适用 不适用

40. 其他

适用 不适用

六、税项

1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
----	------	----

增值税	以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，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%、9%、6%、5%、3%等
消费税	应纳税销售额	5%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	[注]
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除20%-30%后余值的1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的12%计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%、5%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%、16.5%、30%

[注]《中华人民共和国土地增值税暂行条例》规定，土地增值税按增值额与扣除项目金额的比率，实行四级超率累进税率（30%~60%）计缴；建造普通标准住宅出售，增值额未超过扣除项目金额20%的，免缴土地增值税。根据国家税务总局国税发（2004）100号文、国税发（2010）53号文以及房地产项目开发所在地税务局的有关规定，从事房地产开发的子公司按照预收房款的一定比例（2%-4%，个别商铺按5%）预缴土地增值税，待项目符合清算条件后向税务机关申请清算

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

√适用 □不适用

纳税主体名称	所得税税率（%）
本公司	25%
香港新湖投资有限公司	16.5%
泰昌投资有限公司	[注 1]
香港新澳投资有限公司	16.5%
香港冠盛投资有限公司	16.5%
澳洲兴澳投资有限公司	30%
Xinhu (BVI) Holding Company Limited	[注 1]
Xinhu (BVI) 2018 Holding Company Limited	[注 1]
Xinhu (Oversea) 2017 Investment Company Limited	[注 1]
Total Partner Global Limited	[注 1]
Summit Idea Limited	[注 1]
泰信控股有限公司	[注 2]
泰融控股有限公司	[注 2]
冠宏投资有限公司	[注 2]
冠瑞投资有限公司	[注 1]
冠利投资有限公司	[注 1]
冠盈投资有限公司	[注 1]
有限合伙企业	[注 3]
除上述以外的其他纳税主体	25%

[注 1]系在英属维尔京群岛注册的公司，不对海外公司征收所得税

[注 2]系在开曼群岛注册的公司，不对海外公司征收所得税

[注 3]共 27 家有限合伙企业，不对其征收所得税

2. 税收优惠

□适用 √不适用

3. 其他

□适用 √不适用

七、合并财务报表项目注释

说明：本财务报表附注的期初数指财务报表上年年末数按新租赁准则调整后的 2021 年 1 月 1 日的数。

1、货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	715,469.97	762,804.86
银行存款	10,862,480,052.81	10,837,484,462.64
其他货币资金	1,717,177,077.89	6,082,844,607.76
合计	12,580,372,600.67	16,921,091,875.26
其中：存放在境外的款项总额	2,026,687,125.00	3,452,486,047.52

其他说明：

期末使用受限制的货币资金为 1,601,572,173.83 元，其中：银行存款中用于质押的定期存款 80,969,361.32 元、其他 450,554.39 元，其他货币资金中银行承兑汇票保证金 200,000,000.00 元、银行贷款保证金 1,147,835,409.87 元、按揭担保保证金 69,777,741.94 元、开工保证金 3,002,580.58 元、不能随时动用的结构性存款 82,500,000.00 元、其他 17,036,525.73 元。期末存放在境外且使用不受限的货币资金为 958,942,275.84 元。

2、交易性金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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	1,530,484,409.31	2,465,165,700.06
其中：		
债务工具投资	4,045,579.20	
权益工具投资	354,466.08	521,731.00
基金及资产管理计划	1,525,771,317.01	2,464,643,969.06
衍生金融资产	313,047.02	
合计	1,530,484,409.31	2,465,165,700.06

其他说明：

□适用 √不适用

3、应收票据**(1). 应收票据分类列示**

□适用 √不适用

(2). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

(3). 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票据

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据	250,000,000.00	
合计	250,000,000.00	

银行承兑汇票的承兑人是商业银行，由于商业银行具有较高的信用，银行承兑汇票到期不获支付的可能性较低，故本公司将已背书或贴现的银行承兑汇票予以终止确认。但如果该等票据到期不获支付，依据《票据法》之规定，公司仍将对持票人承担连带责任。

(4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用 不适用

(5). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

(6). 坏账准备的情况

适用 不适用

(7). 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

4、应收账款

(1). 按账龄披露

□适用 √不适用

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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										
按组合计提坏账准备	152,286,336.33	100.00	42,875,255.19	28.15	109,411,081.14	123,298,484.88	100.00	59,317,862.34	48.11	63,980,622.54
其中：										
按组合计提坏账准备	152,286,336.33	100.00	42,875,255.19	28.15	109,411,081.14	123,298,484.88	100.00	59,317,862.34	48.11	63,980,622.54
合计	152,286,336.33	/	42,875,255.19	/	109,411,081.14	123,298,484.88	/	59,317,862.34	/	63,980,622.54

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：按组合计提坏账准备

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)

未逾期	70,849,870.86		
逾期 1 年以内	36,402,192.04	1,456,087.68	4.00
逾期 1-2 年	871,000.00	69,680.00	8.00
逾期 2-3 年	2,476,199.75	495,239.95	20.00
逾期 3-5 年	1,665,652.25	832,826.13	50.00
逾期 5 年以上	40,021,421.43	40,021,421.43	100.00
合计	152,286,336.33	42,875,255.19	28.15

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

详见本财务报表附注五、12 之说明

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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	其他变动	
单项计提坏账准备						
按组合计提坏账准备	59,317,862.34	-16,442,607.15				42,875,255.19
合计	59,317,862.34	-16,442,607.15				42,875,255.19

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

□适用 √不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

√适用 □不适用

期末余额前5名的应收账款合计数为78,020,482.03元,占应收账款期末余额合计数的比例51.23%,相应计提的坏账准备合计数为31,518,580.00元。

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 √不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

5、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	71,379,280.86	61.28	87,510,254.36	68.50
1至2年	30,244,235.43	25.97	25,403,959.55	19.89
2至3年	2,462,243.20	2.11	2,445,534.97	1.92
3年以上	12,385,752.95	10.64	12,385,752.95	9.69
合计	116,471,512.44	100.00	127,745,501.83	100.00

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:

单位名称	期末数	未结算原因
平阳县滩涂围垦开发建设有限公司	21,832,401.00	预付工程款
启东市财政局	11,070,000.00	预付报批费
小计	32,902,401.00	

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

期末余额前5名的预付款项合计数为80,494,083.96元,占预付款项期末余额合计数的比例69.11%。

6、其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	855,500,743.79	
其他应收款	5,888,475,456.02	6,603,069,403.19
合计	6,743,976,199.81	6,603,069,403.19

其他说明：

适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

应收股利

(1). 应收股利

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
中信银行股份有限公司	621,351,310.00	
浙商银行股份有限公司	15,551,562.11	
绿城中国控股有限公司	109,983,125.00	
万得信息技术股份有限公司	57,497,253.00	
阳光保险集团股份有限公司	50,400,000.00	
北京歌华有线电视网络股份有限公司	717,493.68	
合计	855,500,743.79	

(2). 重要的账龄超过1年的应收股利

适用 不适用

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
一年以内	1,810,625,040.15
1 年以内小计	1,810,625,040.15
1 至 2 年	1,847,647,958.21
2 至 3 年	2,345,340,467.28
3 至 5 年	80,081,305.07
5 年以上	51,227,517.59
合计	6,134,922,288.30

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金保证金	186,219,488.00	189,964,477.83
往来款	4,508,715,852.07	5,229,805,247.36
股权债权转让款	1,292,886,544.20	1,234,725,708.00
应收暂付款	125,050,783.26	117,648,375.53
其他	22,049,620.77	74,181,007.67
合计	6,134,922,288.30	6,846,324,816.39

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021年1月1日余额	17,152,299.59	226,103,113.61		243,255,413.20
2021年1月1日余额在本期				
—转入第二阶段	-307,599.91	307,599.91		
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	707,790.73	2,500,439.57		3,208,230.30
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动	-16,811.22			-16,811.22
2021年6月30日余额	17,535,679.19	228,911,153.09		246,446,832.28

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

(4). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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	其他变动	

单项计提坏账准备	200,037,187.99					200,037,187.99
按组合计提坏账准备	43,218,225.21	3,208,230.30			-16,811.22	46,409,644.29
合计	243,255,413.20	3,208,230.30			-16,811.22	246,446,832.28

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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
新湖控股有限公司	往来款	3,148,575,902.73	0-3年	45.04	
融创房地产集团有限公司	应收债权转让款	670,492,708.00	1-2年	9.59	
南通启新置业有限公司	往来款	482,803,250.70	0-2年	6.91	
上海逸和投资管理有限公司	往来款	363,703,978.16	1-5年	5.20	200,037,187.99
上海颢轩企业管理有限公司	应收股权转让款	338,400,000.00	1年以内	4.84	
合计	/	5,003,975,839.59	/	71.58	200,037,187.99

(7). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

适用 不适用

7、存货

(1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	46,550,165,013.22		46,550,165,013.22	45,842,066,050.70		45,842,066,050.70
库存商品	773,188.43	408,109.34	365,079.09	776,951.24	408,109.34	368,841.90
开发产品	4,779,285,329.03	169,249,327.45	4,610,036,001.58	6,500,966,669.07	215,231,472.58	6,285,735,196.49
影视剧本	1,170,000.00	1,170,000.00		1,170,000.00	1,170,000.00	
合同履约成本	91,878.00		91,878.00	3,719,952.00		3,719,952.00
合计	51,331,485,408.68	170,827,436.79	51,160,657,971.89	52,348,699,623.01	216,809,581.92	52,131,890,041.09

(2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品	408,109.34					408,109.34
开发产品	215,231,472.58	20,764.23		46,002,909.36		169,249,327.45
影视剧本	1,170,000.00					1,170,000.00
合计	216,809,581.92	20,764.23		46,002,909.36		170,827,436.79

确定可变现净值的具体依据、本期转回或转销存货跌价准备的原因

公司按照目前市场价格状况和项目实际销售情况，对项目可变现净值进行测试后计提了存货跌价准备。

计算存货可变现净值时所采用的售价区分已预售及未售，已预售部分按照实际签约金额确认售价，未售部分结合近期平均签约价格和类似产品的市场销售价格确定估计售价。

本期转回系商品房的市场价格上升，导致存货价值的可变现净值高于存货成本。本期转销系因本期销售转出。

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

√适用 □不适用

期末存货余额中含借款费用资本化金额 1,193,669.90 万元。

(4). 合同履约成本本期摊销金额的说明

√适用 □不适用

合同履约成本本期根据合同履约进度摊销 3,628,074.00 元。

其他说明：

√适用 □不适用

1) 存货——开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资（万元）	期初数	期末数
沈阳·仙林金谷	2009 年	2025 年	294,000	1,001,452,971.96	1,079,609,924.48
沈阳·新湖湾	2014 年	2025 年	230,000	823,370,889.04	879,142,426.76
滨州·新湖玫瑰园	2009 年	2021 年	59,000	153,116,676.62	170,301,477.12
苏州·明珠城	2006 年	2022 年	960,000	713,333,846.32	863,882,981.23
上海·青蓝国际	2012 年	2024 年	1,049,234	4,878,562,996.56	5,086,888,167.68
南通启阳·海上明珠城	2020 年	2028 年	286,000	453,560,258.84	524,805,064.90
南通新湖·海上明珠城	2014 年	2024 年	420,000	2,693,519,617.63	2,873,660,014.33
杭州·金色童年	2014 年	2023 年	140,000	576,094,282.57	722,635,191.98
杭州·香格里拉	2004 年	2023 年	481,698	1,692,894,436.47	1,142,132,468.68
兰溪·香格里拉	2010 年	2023 年	282,283	621,307,043.43	697,627,774.30
平阳·四季果岭	2016 年	2023 年	67,180	173,458,577.51	190,611,333.59
上海·新湖明珠城	2002 年	2023 年	1,050,000	4,994,100,088.41	5,275,361,094.69
启东·圆陀角岸线综合整治工程	[注 1]	[注 1]	205,000	655,281,192.58	673,811,654.86
平阳·海涂开发	[注 1]	[注 1]	1,020,000	3,318,543,530.63	3,354,697,751.62
天津·义乌商贸城	2011 年	2023 年	400,000	810,264,590.05	931,480,768.10
乐清·金溪花园	2020 年	2025 年	280,623	1,620,451,974.14	1,814,295,862.06

瑞安·新湖广场	2015 年	2021 年	527,986	1,741,690,654.00	1,771,122,540.62
平阳·曦湾春晓城	2020 年	2028 年	872,564	2,963,073,954.00	3,170,097,185.51
平阳·安瑞置业	[注 2]	[注 2]	550,000	1,875,756,899.63	1,905,149,889.20
平阳·宝瑞置业	[注 2]	[注 2]	540,000	1,470,453,665.67	1,505,267,490.64
平阳·隆瑞置业	[注 2]	[注 2]	508,772	1,668,031,911.22	1,738,617,194.96
上海·天虹项目	[注 2]	[注 2]	821,620	5,579,852,881.08	5,756,312,048.72
杭州·未来新湖中心	2018 年	2023 年	166,400	605,330,500.48	682,071,094.81
温岭·双溪春晓	2017 年	已竣工		1,242,127,323.00	
温岭·玖珑春晓	2018 年	2021 年	270,000	2,254,713,554.63	2,409,375,004.68
三亚·满天星项目	2019 年	2024 年	250,000	1,261,721,734.23	1,331,208,607.70
小 计				45,842,066,050.70	46,550,165,013.22

[注 1] 该 2 个项目为海涂开发项目

[注 2] 该 4 个房地产开发项目尚在开发前期阶段，期末余额主要系前期开发成本

2) 存货——开发产品

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
沈阳·北国之春	2007 年-2019 年	40,091,210.76		19,390,072.98	20,701,137.78
沈阳·新湖花园	2016 年-2019 年	3,157,818.57			3,157,818.57
沈阳·仙林金谷	2013 年-2018 年	134,685,581.51		2,631,342.30	132,054,239.21
沈阳·新湖湾	2020 年	30,998,643.60			30,998,643.60
天津·香格里拉	2010 年-2019 年	283,599,949.50		33,602,674.43	249,997,275.07
天津·新湖美丽洲 [注 2]	2020 年	795,504,351.14	2,123,225.51	748,734,170.62	48,893,406.03
新湖地产·车库	2008 年	494,695.00			494,695.00
湖州·龙溪苑	2004 年	31,926,368.92			31,926,368.92
杭州·香格里拉	2008 年-2021 年	385,743,652.42	805,405,246.18	845,748,735.65	345,400,162.95
衢州·新湖景城 [注 1]	2007 年-2019 年	435,655,713.55	-147,177.47	70,698,357.12	364,810,178.96
九江·柴桑春天	2006 年-2016 年	36,169,543.51		35,886,056.87	283,486.64
杭州·新湖果岭 [注 2]	2010 年-2020 年	559,211,039.52	1,283,666.36	381,255,499.84	179,239,206.04
滨州·新湖玫瑰园 [注 2]	2012 年-2020 年	31,345,466.93	1,325,573.54	11,289,298.61	21,381,741.86
苏州·明珠城 [注 2]	2008 年-2019 年	104,796,893.72	5,765,132.09	21,289,750.12	89,272,275.69
上海·新湖明珠城	2005 年-2015 年	131,976,890.06		2,079,351.43	129,897,538.63

兰溪·香格里拉 [注 2]	2013 年-2020 年	164,353,538.18	-3,901,832.09	49,661,570.89	110,790,135.20
九江·庐山国际 [注 2]	2013 年-2020 年	304,447,274.83	-188,767.92	68,916,305.26	235,342,201.65
杭州·武林国际 [注 2]	2014 年-2017 年	240,646,062.97	-1,001,731.25	32,915,949.07	206,728,382.65
丽水·新湖国际 [注 2]	2014 年-2018 年	31,418,490.51	639,808.60	7,556,930.78	24,501,368.33
天津·义乌商贸城	2014 年-2019 年	1,565,851,319.64			1,565,851,319.64
舟山·御景国际	2016 年	342,657,909.90		118,321,060.99	224,336,848.91
乐清·海德花园	2016 年-2018 年	8,871,005.70		3,995,522.49	4,875,483.21
温岭·双溪春晓	2020 年-2021 年	92,973,351.97	1,418,472,944.14	1,424,146,021.90	87,300,274.21
嘉兴·新中花园 [注 2]	2016 年-2020 年	116,238,569.83	2,788,182.75	16,353,869.11	102,672,883.47
上海·青蓝国际	2017 年	540,347,877.70		64,705,936.27	475,641,941.43
瑞安·新湖广场	2018 年-2020 年	61,426,962.60		798,367.41	60,628,595.19
瑞安·金银座公寓	2019 年	5,553,602.58			5,553,602.58
平阳·四季果岭	2020 年	20,822,883.95		3,066,223.84	17,756,660.11
南通新湖·海上明珠城	2021 年		13,566,004.34	4,768,546.84	8,797,457.50
小计		6,500,966,669.07	2,246,130,274.78	3,967,811,614.82	4,779,285,329.03

[注 1] 衢州·新湖景城本期增加数中的 885,533.63 元系投资性房地产转入

[注 2] 天津·新湖美丽洲等项目本期增加数系暂估成本差异调整

8、一年内到期的非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
信托保障基金	1,600,000.00	10,079,000.00
其他债权投资	416,161,616.16	
合计	417,761,616.16	10,079,000.00

期末重要的债权投资和其他债权投资：

□适用 √不适用

9、其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	92,479,427.36	100,893,536.19
待摊费用	55,488,976.19	76,195,179.04
预缴的房产预售相关税金	1,521,428,150.62	1,049,152,780.95
待抵扣增值税进项税额	232,719,802.20	243,358,629.48
信托保障基金	4,584,000.00	5,877,000.00
其他		50,923,047.95
合计	1,906,700,356.37	1,526,400,173.61

[注]期初数与上年年末数（2020年12月31日）差异详见本财务报表附注五、39之说明

其他说明：

项目	期初余额	本期增加	本期摊销	本期计提减值	期末余额
销售佣金	100,893,536.19	33,414,327.15	41,828,435.98		92,479,427.36
合计	100,893,536.19	33,414,327.15	41,828,435.98		92,479,427.36

10、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										
杭州新想投资有限公司										
浙江新湖伟恒企业管理有限公司	49,999,540.00			-1,040,719.10						48,958,820.90
浙江启隆实业有限公司	1,007,810,126.79			-17,575,395.47						990,234,731.32
南通启新置业有限公司	254,719,722.64			-2,394,091.14						252,325,631.50
小计	1,312,529,389.43			-21,010,205.71						1,291,519,183.72
二、联营企业										
新湖控股有限公司	1,932,604,944.79			-450,087.09	1,890,545.66	-4,898,532.86				1,929,146,870.50
内蒙古合和置业有限公司	19,028,254.70		1,800,000.00	-565,218.05			11,200,000.00			5,463,036.65
甘肃西北矿业集团有限公司	675,738,389.41			-883,594.26						674,854,795.15
温州银行股份有限公司	1,700,309,380.07			70,149,499.51	4,870,603.60	-14,650,061.75				1,760,679,421.43
江苏新湖宝华置业有限公司	212,936,806.33			-4,231,226.17						208,705,580.16
中信银行股份有限公司	23,319,876,567.90			1,451,262,270.66	-23,295,381.42		621,351,310.00			24,126,492,147.14

2021 年半年度报告

通卡联城网络科技有限公司	34,575,409.37			-2,854,248.77						31,721,160.60	
新潮期货股份有限公司	397,770,339.31			14,053,537.56	20,513.18					411,844,390.05	
恩施裕丰房地产开发有限公司	81,452,891.56			26,192,361.89			33,600,000.00			74,045,253.45	
杭州谱云科技有限公司	26,431,731.41			-997,120.68						25,434,610.73	
浙江邦盛科技有限公司	365,563,062.74			-2,475,716.72						363,087,346.02	
杭州趣链科技有限公司	1,055,502,491.07			-41,410,720.67		78,832,110.09				1,092,923,880.49	
上海趣美信息技术有限公司	26,604,736.64			-122,291.49						26,482,445.15	
万得信息技术股份有限公司	1,656,624,130.56		256,238,093.12	55,851,257.17	-2,368,154.92		57,497,253.00			1,396,371,886.69	
ASIA PACIFIC EXCHANGE PTE LTD.	449,170,443.78			-10,518,716.95					-4,441,033.09	434,210,693.74	
青岛精确芯元投资合伙企业（有限合伙）	180,217,594.57			29,796,970.96			71,752,363.75			138,262,201.78	
杭州易现先进科技有限公司	19,440,899.99	17,142,857.00		-722,377.08						35,861,379.91	
杭州宏华数码科技股份有限公司	555,722,747.35			26,924,656.84						582,647,404.19	
湘财股份有限公司	406,075,894.88			6,142,285.60	190,471.96	-493,525.84	5,934,604.83			405,980,521.77	
绿城中国控股有限公司	3,987,286,753.58		56,435,785.88	222,975,147.81	34,933,927.27	5,424,294.06	109,983,125.00			4,084,201,211.84	
杭州易百德微电子有限公司	149,601,283.96			-514,191.42						149,087,092.54	

2021 年半年度报告

上海惠新医疗科技有限公司	149,173,326.52			-2,601,307.04						146,572,019.48	
杭州新喆商业管理有限公司		122,500.00		-122,500.00							
浙江聚创智能科技有限公司	156,322,110.78			3,932,074.58			590,272.00			159,663,913.36	
小计	37,558,030,191.27	17,265,357.00	314,473,879.00	1,838,810,746.19	16,242,525.33	64,214,283.70	911,908,928.58		-4,441,033.09	38,263,739,262.82	
合计	38,870,559,580.70	17,265,357.00	314,473,879.00	1,817,800,540.48	16,242,525.33	64,214,283.70	911,908,928.58		-4,441,033.09	39,555,258,446.54	

11、其他权益工具投资**(1). 其他权益工具投资情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
非交易性权益工具投资	3,651,573,701.65	3,714,933,588.23
合计	3,651,573,701.65	3,714,933,588.23

(2). 非交易性权益工具投资的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	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	其他综合收益转入留存收益的原因
国投瑞银一新湖中宝境外投资资产管理计划						
国投瑞银新湖中宝境外资产配置1号资管计划						
上海钻石交易所有限公司						
杭州安睿东枢纽投资合伙企业（有限合伙）			55,000,000.00			
宁波钱潮涌鑫投资管理合伙企业（有限合伙）	11,830,693.39					
浙江浙商产融股权投资基金合伙企业（有限合伙）	11,773,480.29					
重庆中新融辉投资中心（有限合伙）			60,838,218.13			
盛京银行股份有限公司			156,000,000.00			
小计	23,604,173.68		271,838,218.13			

其他说明：

√适用 □不适用

公司基于非交易目的持有其他权益工具投资，公司将其不可撤销的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工具。

12、其他非流动金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分类为以公允价值加量且其变动计入当期损益的金融资产	6,621,645,005.40	7,218,803,121.95

合计	6,621,645,005.40	7,218,803,121.95
----	------------------	------------------

13、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	2,630,100,307.13	395,700,038.88	3,025,800,346.01
2. 本期增加金额	43,364,752.96		43,364,752.96
(1) 外购			
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	43,364,752.96		43,364,752.96
(3) 企业合并增加			
3. 本期减少金额	935,591.66		935,591.66
(1) 处置			
(2) 其他转出			
(3) 转入存货	935,591.66		935,591.66
4. 期末余额	2,672,529,468.43	395,700,038.88	3,068,229,507.31
二、累计折旧和累计摊销			
1. 期初余额	260,928,610.73	7,789,408.13	268,718,018.86
2. 本期增加金额	46,236,247.91	6,069,159.78	52,305,407.69
(1) 计提或摊销	46,236,247.91	6,069,159.78	52,305,407.69
(2) 存货转入			
(3) 固定资产转入			
3. 本期减少金额	50,058.03		50,058.03
(1) 处置			
(2) 其他转出			
(3) 转入存货	50,058.03		50,058.03
4. 期末余额	307,114,800.61	13,858,567.91	320,973,368.52
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	2,365,414,667.82	381,841,470.97	2,747,256,138.79
2. 期初账面价值	2,369,171,696.40	387,910,630.75	2,757,082,327.15

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况：

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

14、固定资产

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	497,946,190.58	498,800,390.05
固定资产清理		
合计	497,946,190.58	498,800,390.05

固定资产

(1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	通用设备	专用设备	运输工具	其他	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	555,228,060.02	21,263,171.21	12,288,080.81	111,935,587.67	15,443,007.99	716,157,907.70
2. 本期增加金额	9,585,327.91	965,034.06	51,096.00	5,513,893.69	68,237.45	16,183,589.11
(1) 购置	9,569,190.47	830,484.06	30,246.00	5,513,893.69	68,237.45	16,012,051.67
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
(4) 存货转入	16,137.44					16,137.44
(5) 其他增加		134,550.00	20,850.00			155,400.00
3. 本期减少金额		293,001.00	17,024.00	2,766,200.00	891,344.99	3,967,569.99
(1) 处置或报废		293,001.00	17,024.00	2,766,200.00	891,344.99	3,967,569.99
(2) 转入存货						
(3) 转入投资性房地产						
(4) 企业合并减少						
(5) 其他减少						
4. 期末余额	564,813,387.93	21,935,204.27	12,322,152.81	114,683,281.36	14,619,900.45	728,373,926.82
二、累计折旧						
1. 期初余额	106,561,648.30	13,463,764.58	10,239,092.49	76,955,289.66	10,137,722.62	217,357,517.65
2. 本期增加金额	9,638,653.76	1,739,386.61	301,644.74	4,663,123.16	502,227.53	16,845,035.80
(1) 计提	9,638,653.76	1,739,386.61	301,644.74	4,663,123.16	502,227.53	16,845,035.80
(2) 企业合并增加						
(3) 其他						
3. 本期减少金额		273,559.15	16,172.80	2,630,448.35	854,636.91	3,774,817.21
(1) 处置或报废		273,559.15	16,172.80	2,630,448.35	854,636.91	3,774,817.21
(2) 转入存货						

(3) 转入投资性房地产						
(4) 企业合并减少						
(5) 其他减少						
4. 期末余额	116,200,302.06	14,929,592.04	10,524,564.43	78,987,964.47	9,785,313.24	230,427,736.24
三、减值准备						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值	448,613,085.87	7,005,612.23	1,797,588.38	35,695,316.89	4,834,587.21	497,946,190.58
2. 期初账面价值	448,666,411.72	7,799,406.63	2,048,988.32	34,980,298.01	5,305,285.37	498,800,390.05

(2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

(4). 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

(5). 未办妥产权证书的固定资产情况

□适用 √不适用

固定资产清理

□适用 √不适用

15、在建工程

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	37,393,688.41	32,699,102.33
工程物资		
合计	37,393,688.41	32,699,102.33

在建工程

(1). 在建工程情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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
丰宁承龙采矿工程	1,159,707.15	765,388.92	394,318.23	1,159,707.15	765,388.92	394,318.23
启东三水汇公司综合楼	36,999,370.18		36,999,370.18	32,304,784.10		32,304,784.10
合计	38,159,077.33	765,388.92	37,393,688.41	33,464,491.25	765,388.92	32,699,102.33

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

□适用 √不适用

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

□适用 √不适用

工程物资

□适用 √不适用

16、使用权资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	29,174,125.51	29,174,125.51
2. 本期增加金额	6,688,570.87	6,688,570.87
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	35,862,696.38	35,862,696.38
二、累计折旧		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额	5,030,459.53	5,030,459.53
(1) 计提	5,030,459.53	5,030,459.53
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	5,030,459.53	5,030,459.53
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	30,832,236.85	30,832,236.85
2. 期初账面价值	29,174,125.51	29,174,125.51

[注] 期初数与上年年末数（2020年12月31日）差异详见本财务报表附注五、39之说明

17、无形资产

(1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	软件	特许权[注 1]	探矿、采矿权[注 2]	土地使用权	车位使用权	合计
一、账面原值						
1. 期初余额	7,675,968.59	131,931,317.96	173,400,353.80	15,317,269.25	1,310,000.00	329,634,909.60
2. 本期增加金额	119,469.02		1,122,209,746.57			1,122,329,215.59
(1) 购置	119,469.02					119,469.02
(2) 内部研发						
(3) 企业合并增加						
(4) 其他[注 3]			1,122,209,746.57			1,122,209,746.57
3. 本期减少金额						
(1) 处置						
(2) 转入存货						
(3) 企业合并减少						
4. 期末余额	7,795,437.61	131,931,317.96	1,295,610,100.37	15,317,269.25	1,310,000.00	1,451,964,125.19
二、累计摊销						
1. 期初余额	3,294,190.13	73,265,596.44		2,738,180.38	436,666.74	79,734,633.69
2. 本期增加金额	487,926.71	2,099,503.61		219,302.04	21,833.34	2,828,565.70
(1) 计提	487,926.71	2,099,503.61		219,302.04	21,833.34	2,828,565.70
3. 本期减少金额						
(1) 处置						
(2) 转入存货						
(3) 企业合并减少						
4. 期末余额	3,782,116.84	75,365,100.05		2,957,482.42	458,500.08	82,563,199.39
三、减值准备						
1. 期初余额			114,441,572.03			114,441,572.03

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			114,441,572.03			114,441,572.03
四、账面价值						
1. 期末账面价值	4,013,320.77	56,566,217.91	1,181,168,528.34	12,359,786.83	851,499.92	1,254,959,353.77
2. 期初账面价值	4,381,778.46	58,665,721.52	58,958,781.77	12,579,088.87	873,333.26	135,458,703.88

[注 1] 特许权系子公司嘉兴市南湖国际教育投资有限公司根据与嘉兴市秀城区、秀洲区人民政府签订的《特许办学协议》，采用建设经营移交方式（BOT）取得的嘉兴市南湖国际实验学校、嘉兴高级中学及嘉兴市秀洲现代实验学校的特许办学权

[注 2] 探矿、采矿权系子公司丰宁承龙矿业有限公司取得的好村沟金银钨矿采矿权和子公司贵州新潮能源有限公司对所属贵州省纳雍县沙子岭煤矿、旧院煤矿采矿权

[注 3] 本期增加系子公司贵州新潮能源有限公司对所属贵州省纳雍县沙子岭煤矿、旧院煤矿本期完成采矿权登记手续转入无形资产

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%

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

18、开发支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		内部开发支出	其他	确认为无形资产	转入当期损益	
贵州省纳雍县沙子岭煤矿勘探[注]	468,648,870.11	100,899,109.39		569,547,979.50		
贵州省纳雍县旧院煤矿勘探[注]	458,852,951.41	93,808,815.66		552,661,767.07		
合计	927,501,821.52	194,707,925.05		1,122,209,746.57		

[注] 该项目支出系子公司贵州新潮能源有限公司对所属贵州省纳雍县沙子岭煤矿、旧院煤矿探矿支出，本期完成采矿权登记手续转入无形资产

19、长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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、房屋改良支出	32,987,800.58	631,414.61	6,054,268.05		27,564,947.14
其他	865,735.62	2,100,000.00	520,367.80		2,445,367.82
合计	33,853,536.20	2,731,414.61	6,574,635.85		30,010,314.96

20、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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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	229,671,785.93	57,390,263.77	248,122,583.02	62,027,114.41
可抵扣亏损	205,074,361.21	51,071,047.68	328,936,495.42	82,234,123.85
预提费用(成本)	67,184,128.28	16,796,032.07	73,935,109.64	18,483,777.41
未来可抵扣的费用	27,693,085.40	6,923,271.35	28,512,411.27	7,128,102.81
视同销售转入固定资产	357,377.32	89,344.33	381,570.36	95,392.59

出租开发产品累计摊销	38,770,851.84	9,692,712.96	38,770,851.84	9,692,712.96
预售款预计利润影响	2,050,026,731.44	512,506,682.86	1,558,588,002.69	389,647,000.68
预提土地增值税清算准备	3,860,396,895.00	965,099,223.75	3,593,820,509.37	898,455,127.35
新租赁准则的影响	282,598.12	70,649.53		
其他	116,454,667.36	29,113,666.84	110,598,129.22	27,649,532.30
合计	6,595,912,481.90	1,648,752,895.14	5,981,665,662.83	1,495,412,884.36

(2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产公允价值变动	556,348.76	139,087.19	789,261.73	197,315.43
合同取得成本	35,874,750.44	8,968,687.61	28,190,973.03	7,047,743.26
新租赁准则的影响	64,728.12	16,182.03		
其他	903,073.12	225,768.28	1,024,752.21	256,188.05
合计	37,398,900.44	9,349,725.11	30,004,986.97	7,501,246.74

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用 √不适用

(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	92,066,008.00	87,118,063.18
可抵扣亏损	327,496,857.05	343,238,823.04
合计	419,562,865.05	430,356,886.22

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2021年	168,666,965.80	183,851,626.34	
2022年	196,296,021.38	236,105,999.07	
2023年	141,399,944.57	171,233,641.38	
2024年	253,547,483.30	362,505,318.39	

2025年	317,111,640.58	419,258,706.74	
2026年	232,965,372.33		
合计	1,309,987,427.96	1,372,955,291.92	/

21、其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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
预付投资款	7,578,307.18		7,578,307.18	145,376,756.85		145,376,756.85
信托保障基金				1,600,000.00		1,600,000.00
其他	36,206.90		36,206.90	36,206.90		36,206.90
合计	7,614,514.08		7,614,514.08	147,012,963.75		147,012,963.75

22、短期借款

(1). 短期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	2,547,430,300.00	2,466,427,000.00
抵押借款	409,080,000.00	422,700,000.00
保证借款	1,184,000,000.00	1,194,000,000.00
抵押并保证借款	1,356,870,000.00	1,194,570,000.00
质押并保证借款		502,500,000.00
抵押、质押并保证借款	61,000,000.00	1,000,000.00
短期借款应付利息	6,150,019.69	7,379,339.48
合计	5,564,530,319.69	5,788,576,339.48

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

23、应付票据

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	34,833,923.20	42,416,000.00
银行承兑汇票	502,000,000.00	600,000,000.00
合计	536,833,923.20	642,416,000.00

本期末已到期未支付的应付票据总额为0元。

24、应付账款

(1). 应付账款列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
货款	26,164,354.89	18,960,251.82
工程款	2,727,183,127.91	3,425,122,190.89
其他	26,360,519.29	44,949,174.77
合计	2,779,708,002.09	3,489,031,617.48

(2). 账龄超过1年的重要应付账款

□适用 √不适用

25、预收款项

(1). 预收账款项列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
其他	21,050,518.44	15,545,072.85
合计	21,050,518.44	15,545,072.85

(2). 账龄超过1年的重要预收款项

□适用 √不适用

26、合同负债

(1). 合同负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预售房款	23,107,274,658.44	18,581,271,527.14
启东圆陀角岸线海涂开发预收款	60,202,548.33	113,793,752.98
温州西湾项目基础设施建设预收款	1,905,020,601.00	1,905,020,601.00
其他	23,874,389.75	20,536,829.59
合计	25,096,372,197.52	20,620,622,710.71

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

预售房产收款情况：

单位：元 币种：人民币

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	预售比例 (%)
沈阳·北国之春五、六期	3,708,508.57	11,898,984.76	已竣工	99.30
沈阳·北国之春七期	1,865,327.62	3,452,333.34	已竣工	100.00
沈阳·新湖花园	2,884,851.39	2,344,711.02	已竣工	99.92
沈阳·新湖湾	529,251,104.58	436,913,087.15	2025年	77.68
沈阳·仙林金谷	1,308,301,543.33	1,136,850,109.92	2025年	67.80
天津·香格里拉二期	68,759,575.30	68,759,575.30	已竣工	65.44
杭州·香格里拉	2,353,820,161.03	2,560,247,512.27	2023年	95.84

衢州·新湖景城	49,391,152.41	33,078,239.12	已竣工	88.27
九江·柴桑春天		15,906,986.67	已竣工	99.99
九江·庐山国际	50,571,327.84	30,361,760.83	已竣工	95.83
苏州·明珠城	2,267,664,122.10	2,221,678,528.16	2022年	98.44
杭州·新湖果岭	31,459,717.45	894,815,084.39	已竣工	99.20
上海·新湖明珠城	4,155,108,813.45	2,084,233,477.96	2023年	96.42
滨州·新湖玫瑰园	285,483,653.97	250,108,260.09	2021年	94.87
兰溪·香格里拉	799,483,870.77	547,298,304.18	2023年	89.28
杭州·武林国际	19,055,790.48	41,702,242.86	已竣工	98.87
天津·义乌商贸城	158,646,354.60	158,513,020.47	2023年	40.00
嘉兴·新中花园	8,529,075.24	25,676,430.66	已竣工	99.08
舟山·御景国际	9,702,890.47	17,988,160.96	已竣工	92.69
上海·青蓝国际	2,352,554,081.36	121,427,979.05	2024年	78.87
瑞安·新湖广场	2,743,815,005.46	2,736,123,434.46	2021年	98.28
瑞安·金银座公寓	1,432,380.00	1,432,380.00	已竣工	99.42
温岭·双溪春晓	8,638,280.75	1,422,285,811.92	已竣工	96.75
温岭·玫瑰春晓	2,617,897,062.40	1,949,724,793.58	2021年	89.77
平阳·四季果岭	414,626,536.22	150,220,640.96	2023年	96.44
天津·新湖美丽洲	32,876,948.81	723,353,149.54	已竣工	97.95
南通新湖·海上明珠城	1,077,154,301.70	780,632,012.84	2024年	43.28
杭州·金色童年	538,703,590.83	154,244,514.68	2023年	70.17
乐清·金溪花园	1,018,928,469.40		2025年	89.35
平阳·曦湾春晓城	196,960,160.91		2028年	76.33
小计	23,107,274,658.44	18,581,271,527.14		

27、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	31,760,080.30	282,569,979.41	299,563,398.29	14,766,661.42
二、离职后福利—设定提存计划	2,004,484.39	11,936,872.68	13,438,640.31	502,716.76
三、辞退福利		2,942,724.65	2,942,724.65	
合计	33,764,564.69	297,449,576.74	315,944,763.25	15,269,378.18

(2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	26,879,937.63	248,789,568.83	266,074,651.09	9,594,855.37
二、职工福利费	273,000.00	12,353,535.91	12,356,185.91	270,350.00
三、社会保险费	358,048.72	7,315,414.31	7,331,850.00	341,613.03
其中：医疗保险费	332,650.37	6,985,353.07	7,006,183.09	311,820.35
工伤保险费	1,399.76	231,729.25	217,611.52	15,517.49
生育保险费	23,998.59	98,331.99	108,055.39	14,275.19
四、住房公积金	624,577.00	12,321,101.97	12,393,725.60	551,953.37

五、工会经费和职工教育经费	3,598,126.75	1,787,268.25	1,403,895.55	3,981,499.45
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他	26,390.20	3,090.14	3,090.14	26,390.20
合计	31,760,080.30	282,569,979.41	299,563,398.29	14,766,661.42

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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	133,093.78	11,303,748.31	10,950,212.04	486,630.05
2、失业保险费	6,182.31	351,620.37	341,715.97	16,086.71
3、企业年金缴费	1,865,208.30	281,504.00	2,146,712.30	
合计	2,004,484.39	11,936,872.68	13,438,640.31	502,716.76

28、应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	68,667,799.96	99,483,781.16
营业税	131,965.79	131,965.79
企业所得税	1,411,505,970.22	1,388,261,509.59
个人所得税	1,958,788.59	2,806,413.55
城市维护建设税	4,040,672.91	4,887,689.89
土地增值税	10,308,679.77	317,593,337.78
房产税	3,670,556.53	5,941,274.62
契税	3,915,351.41	3,915,351.41
土地使用税	3,162,778.49	6,388,830.99
印花税	549,428.42	2,809,457.97
教育费附加	1,643,078.94	1,835,470.90
地方教育附加	1,120,464.84	1,250,497.05
其他	605,406.58	621,249.16
合计	1,511,280,942.45	1,835,926,829.86

29、其他应付款**项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	474,085,027.90	1,787,227.10
其他应付款	8,811,490,015.53	11,182,864,325.75
合计	9,285,575,043.43	11,184,651,552.85

应付利息

□适用 √不适用

应付股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	474,085,027.90	1,787,227.10
合计	474,085,027.90	1,787,227.10

其他说明，包括重要的超过1年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

部分股东未来领取股利。

其他应付款**(1). 按款项性质列示其他应付款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
购房意向金	557,367,232.78	1,483,927,578.14
押金保证金	335,296,443.77	314,407,113.43
拆借款	7,176,972,411.88	8,925,692,849.32
应付股权转让款	90,000,000.00	116,000,000.00
预收股权转让款	591,000,000.00	270,000,000.00
应付暂收款	33,871,995.57	39,295,284.34
其他	26,981,931.53	33,541,500.52
合计	8,811,490,015.53	11,182,864,325.75

(2). 账龄超过1年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
绿城房地产集团有限公司	1,589,503,562.49	联营股东投入款
浙江古纤道新材料股份有限公司	270,000,000.00	预收股权转让款
杭州市房地产联合开发总公司	112,366,888.89	联营股东投入款
合计	1,971,870,451.38	/

30、1年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	1,921,271,735.73	1,792,588,960.32
1年内到期的应付债券	4,374,107,043.85	6,729,275,101.95
1年内到期的其他非流动负债	2,232,400,000.00	2,086,500,000.00
1年内到期的租赁负债	10,347,386.95	7,476,783.70
1年内到期的应付利息	456,748,040.92	428,003,566.21
1年内到期的长期应付款	11,318,367.42	
合计	9,006,192,574.87	11,043,844,412.18

[注]期初数与上年年末数（2020 年 12 月 31 日）差异详见本财务报表附注五、39 之说明

31、其他流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预提土地增值税清算准备	3,887,790,887.60	3,621,212,597.25
待转销项税	1,824,297,237.60	1,510,488,636.95
合计	5,712,088,125.20	5,131,701,234.20

短期应付债券的增减变动：

□适用 √不适用

32、长期借款

(1). 长期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	6,215,949,392.83	9,016,731,592.42
抵押借款	106,798,377.88	127,168,487.60
保证借款	4,958,610,000.00	4,362,410,000.00
抵押并保证借款	6,951,389,622.23	7,670,112,379.09
抵押、质押并保证借款	4,530,650,796.00	5,279,270,796.00
合计	22,763,398,188.94	26,455,693,255.11

33、应付债券

(1). 应付债券

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
18 中宝 01		247,618,932.95
18 中宝 02	1,230,455,080.76	1,227,557,490.39
19 新湖 01	749,588,918.18	749,504,605.86
19 新湖 03	919,451,741.96	919,346,758.68
20 新湖 01	819,371,904.36	819,286,682.49
21 新湖 01	999,137,925.24	
XINHU BVI N2203		1,674,700,898.60
XINHU BVI N2206		1,038,657,514.41
Xinhu (BVI) n11%230327S	770,816,508.36	777,418,444.34
Xinhu (OVS) b4.3%230327S	557,332,686.25	562,222,509.77
合计	6,046,154,765.11	8,016,313,837.49

(2). 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	其他减少[注]	期末余额
18 中宝 01	100.00	2018/3/23	4 年	500,000,000.00	247,618,932.95		9,421,919.10	948,390.34		248,567,323.29	
18 中宝 02	100.00	2018/9/10	4 年	1,800,000,000.00	1,227,557,490.39		47,885,161.64	2,897,590.37			1,230,455,080.76
19 新湖 01	100.00	2019/9/6	4 年	750,000,000.00	749,504,605.86		27,893,835.62	84,312.32			749,588,918.18
19 新湖 03	100.00	2019/11/22	4 年	920,000,000.00	919,346,758.68		34,216,438.36	104,983.28			919,451,741.96
20 新湖 01	100.00	2020/8/25	4 年	820,000,000.00	819,286,682.49		32,123,780.82	85,221.87			819,371,904.36
21 新湖 01	100.00	2021/2/9	4 年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	29,358,904.11	-862,074.76			999,137,925.24
XINHU BVI N2203	\$1,000.00	2019/3/14	3 年	1,918,455,000.00	1,674,700,898.60		78,191,656.80	-13,176,139.50	686,708,630.00	974,816,129.10	
XINHU BVI N2206	\$1,000.00	2019-6-12 /2019-6-28	3 年	1,116,192,000.00	1,038,657,514.41		37,793,937.77	-8,597,211.14	793,623,285.00	236,437,018.27	
Xinhu (BVI) n11%230327S	\$1,000.00	2020/3/27	3 年	976,791,000.00	777,418,444.34		44,706,470.99	-6,601,935.98			770,816,508.36
Xinhu (OVS) b4.3%230327S	\$1,000.00	2020/4/27	35 个月	567,666,300.00	562,222,509.77		12,040,026.07	-4,889,823.52			557,332,686.25
合计	/	/	/	10,369,104,300.00	8,016,313,837.49	1,000,000,000.00	353,632,131.28	-30,006,686.72	1,480,331,915.00	1,459,820,470.66	6,046,154,765.11

[注]18 中宝 01、XINHU BVI N2203、XINHU BVI N2206 本期转入一年内到期的非流动负债

(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

□适用 √不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

□适用 √不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

□适用 √不适用

34、租赁负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期租赁负债	30,309,360.04	26,151,192.27
一年内到期的租赁负债	-10,347,386.95	-7,476,783.70
合计	19,961,973.09	18,674,408.57

[注]期初数与上年年末数（2020年12月31日）差异详见本财务报表附注五、39之说明

其他说明：

租赁负债当期发生	本期发生额
选择简化处理方法的短期租赁费用	3,489,229.39
选择简化处理方法的低价值资产租赁费用（低价值资产的短期租赁费用除外）	0
转租使用权资产取得的收入	0
与租赁相关的总现金流出	6,478,616.73

35、长期应付款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	129,395,194.28	
专项应付款		
合计	129,395,194.28	

长期应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付采矿权价款	129,395,194.28	
合计	129,395,194.28	

其他说明：

上述应付采矿权价款为应付采矿权价款的现值。应付采矿权价款于合同执行期间按年支付。

专项应付款

□适用 √不适用

36、预计负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额	形成原因
嘉兴高级中学 BOT 移交差额	60,000,000.00	60,000,000.00	[注]
其他	3,719,952.00	91,878.00	
合计	63,719,952.00	60,091,878.00	/

[注]子公司嘉兴市南湖国际教育投资有限公司采用建设经营移交方式（BOT）举办嘉兴高级中学（含嘉兴市秀洲现代实验学校），按特许办学协议及《关于嘉兴高级中学资产移交的说明》的规定，嘉兴市南湖国际教育投资有限公司未来应移交的净资产比接管时净资产多 6,000 万元，该差额作为公司的现时义务确认为预计负债

37、递延收益

递延收益情况

√适用 □不适用

单位：元 币种人民币

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	170,772,862.67		27,377,492.76	143,395,369.91	/
合计	170,772,862.67		27,377,492.76	143,395,369.91	/

涉及政府补助的项目：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
土地整理补偿	28,950,666.67				27,312,911.96	1,637,754.71	与资产相关
工程补助	8,985,000.00					8,985,000.00	与资产相关
契税返还	130,186,200.00					130,186,200.00	与资产相关
教育建设补助	2,650,996.00		64,580.80			2,586,415.20	与资产相关
合计	170,772,862.67		64,580.80		27,312,911.96	143,395,369.91	

38、其他非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
中国长城资产管理股份有限公司		480,000,000.00
中国华融资产管理股份有限公司	800,000,000.00	468,800,000.00

中国东方资产管理股份有限公司	990,000,000.00	1,715,000,000.00
合计	1,790,000,000.00	2,663,800,000.00

39、股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	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	8,599,343,536						8,599,343,536

40、资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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)	8,993,969,688.09	2,422,002.90	4,165,701.28	8,992,225,989.71
其他资本公积	-10,489,993.74	100,294,716.38	20,451,506.43	69,353,216.21
合计	8,983,479,694.35	102,716,719.28	24,617,207.71	9,061,579,205.92

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

1) 股本溢价本期增加 2,422,002.90 元系本公司购买子公司少数股东股权，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，调增资本公积 2,422,002.90 元。

2) 股本溢价本期减少 4,165,701.28 元系本公司购买子公司少数股东股权，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，调减资本公积 4,165,701.28 元。

3) 其他资本公积本期增加 100,294,716.38 元系①本期本公司之联营公司其他所有者权益变动增加，本公司权益法核算相应增加资本公积(其他资本公积) 84,665,790.13 元；②本期处置部分联营公司股权，增加资本公积 9,438,241.97 元；③公司实施的股票激励计划，根据《企业会计准则第 11 号—股份支付》的规定，将该股票期权在本期应分摊的费用 6,190,684.28 元计入资本公积(其他资本公积)。

4) 其他资本公积本期减少 20,451,506.43 元，系①本期公司之联营公司其他所有者权益变动减少，本公司权益法核算相应减少资本公积 5,392,058.70 元；②本期公司之联营公司的其他股东对其增资导致公司对其的持股比例变动，减少资本公积 14,650,061.75 元；③本期公司处置部分联营公司股权，减少资本公积 409,385.98 元。

41、库存股

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
库存股	600,096,772.36			600,096,772.36
合计	600,096,772.36			600,096,772.36

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

库存股本期无增减变动

42、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					税后归属于少数股东	期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司		
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-271,188,888.54	-24,306,693.63		1,545,307.20	-1,061,067.56	-24,790,933.27		-295,979,821.81
其中：重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不能转损益的其他综合收益	-74,743,427.62	36,937,576.61		1,545,307.20		35,392,269.41		-39,351,158.21
其他权益工具投资公允价值变动	-196,445,460.92	-61,244,270.24			-1,061,067.56	-60,183,202.68		-256,628,663.60
二、将重分类进损益的其他综合收益	257,391,110.14	76,878,365.68	-148,822.36			77,027,188.04		334,418,298.18
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	7,082,271.96	-20,695,051.28	-148,822.36			-20,546,228.92		-13,463,956.96
外币财务报表折算差额	250,308,838.18	97,573,416.96				97,573,416.96		347,882,255.14
其他综合收益合计	-13,797,778.40	52,571,672.05	-148,822.36	1,545,307.20	-1,061,067.56	52,236,254.77		38,438,476.37

43、 盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	1,263,253,085.86			1,263,253,085.86
任意盈余公积	2,838,547.34			2,838,547.34
合计	1,266,091,633.20			1,266,091,633.20

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

盈余公积本期无变动

44、 未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上年度
调整前上期末未分配利润	19,602,180,806.05	16,624,211,615.49
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	19,602,180,806.05	16,624,211,615.49
加：本期归属于母公司所有者的净利润	2,025,634,639.87	3,164,500,005.56
减：提取法定盈余公积		80,538,990.24
应付普通股股利	472,297,800.80	84,338,893.00
其他综合收益转留存收益	-1,545,307.20	21,652,931.76
期末未分配利润	21,157,062,952.32	19,602,180,806.05

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元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润0元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润0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元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润0元。

45、 营业收入和营业成本**(1). 营业收入和营业成本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	7,406,842,968.44	5,831,398,357.76	4,693,641,309.79	3,504,237,113.11
其他业务	35,056,104.79	19,097,689.30	40,811,320.72	20,185,788.00
合计	7,441,899,073.23	5,850,496,047.06	4,734,452,630.51	3,524,422,901.11

(2). 合同产生的收入的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	营业收入	合计
商品类型		
房地产	5,342,320,169.85	5,342,320,169.85
商业贸易	1,922,062,105.72	1,922,062,105.72

海涂开发	53,591,204.65	53,591,204.65
其他	57,830,135.55	57,830,135.55
按经营地区分类		
浙江	6,297,546,960.29	6,297,546,960.29
上海	58,085,809.52	58,085,809.52
江苏	96,509,657.73	96,509,657.73
辽宁	18,296,038.10	18,296,038.10
天津	745,015,569.08	745,015,569.08
山东	15,685,449.85	15,685,449.85
江西	144,664,131.20	144,664,131.20
合计	7,375,803,615.77	7,375,803,615.77

(3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

46、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
营业税		89,515.70
城市维护建设税	16,311,927.12	8,158,107.97
教育费附加	6,994,524.69	3,505,789.67
地方教育附加	4,663,045.33	2,278,596.69
土地增值税	371,119,704.27	230,524,211.65
房产税	11,027,828.77	7,802,471.24
土地使用税	6,780,292.12	5,243,733.16
印花税	6,264,945.64	5,204,447.29
其他	1,459,421.18	682,405.84
合计	424,621,689.12	263,489,279.21

47、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	54,377,422.05	49,526,717.66
职工薪酬	53,280,272.13	37,933,779.12
租赁费	217,410.95	953,975.88
折旧费	7,742,181.88	2,563,267.63
办公费	6,804,858.36	5,604,120.69
劳务费	28,077,484.03	26,685,910.97
差旅费	1,526,660.59	1,264,991.85
业务招待费	1,772,171.29	1,030,715.00
销售代理费	45,874,729.62	12,787,375.18
其他	4,426,416.66	3,900,271.50

合计	204,099,607.56	142,251,125.48
----	----------------	----------------

48、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	137,080,647.60	114,445,452.84
业务招待费	38,489,645.78	43,525,225.31
折旧费	13,806,455.26	13,013,591.89
办公费	18,783,084.50	22,320,091.44
差旅费	5,132,236.69	3,850,071.07
交通费	4,156,753.96	4,134,192.11
中介机构费	8,020,422.72	7,261,615.74
咨询服务费	19,190,708.08	6,744,962.65
租赁费	2,361,204.05	6,501,989.11
股权激励费	6,190,684.28	
其他	14,672,477.09	6,627,692.96
合计	267,884,320.01	228,424,885.12

49、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,076,427,934.11	1,292,352,342.29
减：利息收入	-67,326,378.80	-82,057,422.81
汇兑损失	50,332,808.00	-5,194,874.03
减：汇兑收益	-17,029,230.02	-10,100,106.12
租赁利息费用	807,554.32	
长期应付款摊销利息费用	1,623,199.15	
其他	53,001,530.24	101,574,115.59
合计	1,097,837,417.00	1,296,574,054.92

50、其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
与资产相关的政府补助	64,580.80	113,802.68
与收益相关的政府补助	1,386,772.82	3,569,147.76
个税手续费返还	435,959.80	367,663.22
合计	1,887,313.42	4,050,613.66

51、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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	1,817,800,540.48	1,791,591,638.78
处置长期股权投资产生的投资收益	302,453,647.14	240,306,888.26

交易性金融资产在持有期间的投资收益	102,929,109.16	106,989,499.65
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	23,604,173.68	
处置交易性金融资产取得的投资收益	43,164,309.15	335,653.27
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		240,306,888.25
投资性利息收入	136,078,256.78	119,828,948.01
合计	2,426,030,036.39	2,499,359,516.22

52、公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	227,103,231.47	-198,897,591.77
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益	313,047.02	572,217.59
合计	227,103,231.47	-198,897,591.77

53、信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	16,442,607.15	-10,269,693.10
其他应收款坏账损失	-3,208,230.30	-8,249,247.25
合计	13,234,376.85	-18,518,940.35

54、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-20,764.23	241,051.54
合计	-20,764.23	241,051.54

55、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置收益	195,819.10	8,320.86
合计	195,819.10	8,320.86

其他说明：

□适用 √不适用

56、营业外收入

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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
接受捐赠	167,400.00	2,000.00	167,400.00
罚没收入	251,802.95	81,224.93	251,802.95
无法支付款项		368,834.72	
违约金	1,345,338.22	1,261,047.84	1,345,338.22
长期股权投资初始确认损益		1,043,466,748.76	
补偿款	2,635,571.19		2,635,571.19
其他	868,219.06	509,896.60	868,219.06
合计	5,268,331.42	1,045,689,752.85	5,268,331.42

计入当期损益的政府补助

适用 不适用

57、营业外支出

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	57,931.11	83,814.64	57,931.11
其中：固定资产处置损失	57,931.11	83,814.64	57,931.11
无形资产处置损失			
对外捐赠	1,584,720.00	1,490,700.00	1,584,720.00
其他	5,607,888.45	1,133,861.44	5,591,500.36
合计	7,250,539.56	2,708,376.08	7,234,151.47

58、所得税费用

(1) 所得税费用表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	424,493,420.01	233,874,160.05
递延所得税费用	-150,430,464.85	-84,295,940.02
合计	274,062,955.16	149,578,220.03

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	2,263,407,797.34
按法定/适用税率计算的所得税费用	565,851,949.29
子公司适用不同税率的影响	223,648.76
调整以前期间所得税的影响	-7,340,039.28
非应税收入的影响	-447,700,721.29
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	5,736,477.81
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-71,031,857.60
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	49,208,366.15
应税收益(损失)的影响	

其他永久性差异对当期所得税影响	180,314,172.60
对前期未确认递延所得税资产而在本期确认的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	-1,199,041.28
所得税费用	274,062,955.16

其他说明：

适用 不适用

59、其他综合收益

适用 不适用

详见附注七、42

60、现金流量表项目

(1). 收到的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	45,632,543.24	25,033,615.38
除税费返还外的其他政府补助	11,388,772.82	3,428,546.90
押金、保证金、代收款等	124,344,252.12	436,630,944.94
用于按揭担保的保证金	19,828,800.03	32,869,445.24
银行存款利息收入	125,260,626.56	67,315,510.04
其他	209,264,374.49	107,047,526.53
合计	535,719,369.26	672,325,589.03

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	91,690,386.61	76,255,953.57
押金、保证金、代收款等	139,774,619.99	316,755,140.83
管理费用	106,573,993.73	102,995,800.22
销售费用	128,709,149.37	116,653,543.92
用于按揭担保的保证金	4,356,280.58	13,387,720.39
简化处理方法所支付的租金	2,969,694.98	
其他	99,491,675.25	57,770,308.11
合计	573,565,800.51	683,818,467.04

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回拆出款项	1,091,781,272.90	2,374,140,000.05
赎回结构性存款	1,611,000,000.00	5,000,000.00
合计	2,702,781,272.90	2,379,140,000.05

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
拆出款项	227,785,390.63	849,263,811.97
购买结构性存款	82,500,000.00	25,000,000.00
其他	2,899,979.45	4,269,076.19
合计	313,185,370.08	878,532,888.16

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
拆入款项	2,078,418,575.51	3,800,352,259.22
用于银行借款质押的定期存单		35,735,000.00
贷款保证金	3,398,319,900.13	34,846,200.00
信托保障基金	14,022,000.00	10,965,000.00
处置子公司部分股权收到现金		879,006,533.85
其他	1,000.00	
合计	5,490,761,475.64	4,760,904,993.07

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
归还拆入款项	3,889,438,731.04	793,882,579.86
质押的贷款保证金	761,638,246.61	30,674,870.54
其他与融资相关的费用	56,762,794.73	207,620,700.91
收购子公司少数股东股权	26,000,000.00	
信托保障基金	2,650,000.00	
债券发行费用	5,220,037.33	17,174,676.73
回购公司股票支付的现金		103,386,653.47
确认租赁负债所支付的租金	3,508,921.75	
合计	4,745,218,731.46	1,152,739,481.51

61、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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	1,989,344,842.18	2,458,936,511.57
加：资产减值准备	20,764.23	-241,051.54
信用减值损失	-13,234,376.85	18,518,940.35
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	63,081,283.71	52,397,300.47
使用权资产摊销	5,030,459.53	

无形资产摊销	8,897,725.48	4,008,567.40
长期待摊费用摊销	6,574,635.85	3,862,206.10
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)	-195,819.10	-8,320.86
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	57,931.11	83,814.64
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-227,103,231.47	198,897,591.77
财务费用(收益以“-”号填列)	1,154,781,740.46	1,355,654,100.65
投资损失(收益以“-”号填列)	-2,426,030,036.39	-2,499,359,516.22
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-152,278,943.22	-86,641,155.84
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	1,848,478.37	2,345,215.82
存货的减少(增加以“-”号填列)	1,810,047,894.81	-2,263,996,670.97
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-80,098,123.04	-534,477,394.10
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	3,004,547,584.03	1,787,106,929.16
其他	6,190,684.28	-1,043,466,748.76
经营活动产生的现金流量净额	5,151,483,493.97	-546,379,680.36
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	10,978,800,426.84	12,717,747,793.96
减: 现金的期初余额	10,787,974,159.34	12,525,642,105.32
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	190,826,267.50	192,105,688.64

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

(4) 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	10,978,800,426.84	10,787,974,159.34
其中: 库存现金	715,469.97	762,804.86
可随时用于支付的银行存款	10,781,060,137.10	10,726,338,185.56
可随时用于支付的其他货币资金	197,024,819.77	60,873,168.92
二、现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	10,978,800,426.84	10,787,974,159.34
其中: 母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明:

适用 不适用

62、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

适用 不适用

63、所有权或使用权受到限制的资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	1,601,572,173.83	详见本财务报表附注货币资金之说明
其他应收款	26,419,100.00	质押
存货	14,637,714,073.02	抵押
长期股权投资	18,812,255,049.07	质押
其他非流动金融资产	439,840,135.02	质押
其他权益工具投资	358,400,000.00	质押
投资性房地产	659,212,518.96	抵押
固定资产	264,192,547.49	抵押
合计	36,799,605,597.39	/

64、外币货币性项目

(1). 外币货币性项目

适用 不适用

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			2,024,929,460.85
其中：美元	132,103,522.53	6.4601	853,401,967.25
港币	1,407,822,210.62	0.83208	1,171,421,246.40
澳元	21,894.00	4.8528	106,247.20
短期借款			1,734,331,730.18
其中：美元	223,237,103.40	6.4601	1,442,134,011.67
港币	351,165,415.00	0.83208	292,197,718.51
一年内到期的非流动负债			2,499,219,626.64
其中：美元	386,246,128.95	6.4601	2,495,188,617.65
港币	4,844,496.91	0.83208	4,031,008.99
长期借款			6,215,949,392.83
其中：美元	189,320,000.00	6.4601	1,223,026,132.00
港币	6,000,532,714.20	0.83208	4,992,923,260.83
应付债券			1,328,149,194.61
其中：美元	205,592,668.01	6.4601	1,328,149,194.61

(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

境外子公司名称	注册地	记账本位	选择依据

		币	
香港新湖投资有限公司	香港	美元	以企业日常经营活动中所使用的货币综合选择
泰昌投资有限公司	英属维尔京群岛	美元	
香港冠盛投资有限公司	香港	港元	
冠宏投资有限公司	开曼群岛	美元	
泰信控股有限公司	开曼群岛	美元	
泰融控股有限公司	开曼群岛	美元	
香港新澳投资有限公司	香港	美元	
澳洲兴澳投资有限公司	澳大利亚	澳元	
Xinhu (BVI) Holding Company Limited	英属维尔京群岛	美元	
Xinhu (Oversea)2017 Investment Co.,Ltd	英属维尔京群岛	人民币	
Xinhu (BVI)2018 Holding Company Limited	英属维尔京群岛	美元	
Total Partner Global Limited	英属维尔京群岛	港元	
Summit Idea Limited	英属维尔京群岛	港元	
冠瑞投资有限公司	英属维尔京群岛	美元	
冠利投资有限公司	英属维尔京群岛	美元	
冠盈投资有限公司	英属维尔京群岛	美元	

65、政府补助

1. 政府补助基本情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
土地整理补偿	1,637,754.71	递延收益	
工程补助	8,985,000.00	递延收益	
契税返还	130,186,200.00	递延收益	
教育建设补助	2,586,415.20	递延收益	64,580.80
政府奖励	710,600.00	其他收益	710,600.00
教育补助	423,300.00	其他收益	423,300.00
其他	252,872.82	其他收益	252,872.82

2. 政府补助退回情况

适用 不适用

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

适用 不适用

2、同一控制下企业合并

适用 不适用

3、反向购买

适用 不适用

4、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	股权 处置 价款	股权处置 比例 (%)	股权 处置 方式	丧失控 制权的 时点	丧失控 制权时 点的确 定依据	处置价款与处置投资 对应的合并财务报表 层面享有该子公司净 资产份额的差额	丧失控制权 之日剩余股 权的比例 (%)	丧失控制 权之日剩 余股权的 账面价值	丧失控制 权之日剩 余股权的 公允价值	按照公允价 值重新计量 剩余股权产 生的利得或 损失	丧失控制权之 日剩余股权公 允价值的确定 方法及主要假 设	与原子公司股 权投资相关的 其他综合收益 转入投资损益 的金额
杭州砺飞科 技合伙企业 (有限合 伙)	0.00	100.00%	出售	2021-3- 30	办妥工 商变更 登记手 续	-517.78	0	0	0	0	合同约定	0

其他说明：

□适用 √不适用

5、 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：

√适用 □不适用

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
嘉兴嘉允企业管理有限责任公司	新设	2021-1-26	尚未出资	100.00%
浙江万物链商业管理有限公司	新设	2021-5-19	尚未出资	100.00%
杭州琅逸科技合伙企业（有限合伙）	新设	2021-2-24	尚未出资	100.00%
瑞安市中宝商业管理有限公司	新设	2021-6-29	尚未出资	100.00%

6、 其他

□适用 √不适用

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

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
沈阳沈北金谷置业有限公司	沈阳	沈阳	房地产业		65.00	设立
沈阳青蓝装饰工程有限公司	沈阳	沈阳	装修、景观园林工程		100.00	设立
沈阳新湖明珠置业有限公司	沈阳	沈阳	房地产业		65.00	设立
天津新湖凯华投资有限公司	天津	天津	房地产业		100.00	设立
天津新湖中宝投资有限公司	天津	天津	房地产业		100.00	设立
义乌北方(天津)国际商贸城有限公司	天津	天津	市场建设、房地产开发		100.00	设立
天津新湖物业发展有限公司	天津	天津	市场管理及服务		100.00	设立
天津海建市政工程有限公司	天津	天津	市政、装修、景观		100.00	设立
滨州新湖房地产开发有限公司	滨州	滨州	房地产业		100.00	设立
南通新湖置业有限公司	南通	南通	房地产业		50.00	设立
南通启阳建设开发有限公司	南通	南通	房地产业		50.00	设立
启东新湖建设发展有限公司	南通	南通	房地产业		100.00	设立
苏州充橙商业管理有限公司	吴江	吴江	商业管理		100.00	设立
上海新湖天虹城市开发有限公司	上海	上海	房地产业		100.00	设立
杭州新湖明珠置业有限公司	杭州	杭州	房地产业		100.00	设立
杭州新湖鸬鸟置业有限公司	杭州	杭州	房地产业		100.00	设立
浙江新湖海创地产发展有限公司	杭州	杭州	房地产业		100.00	设立
嘉兴新湖中房置业有限公司	嘉兴	嘉兴	房地产业	51.00		设立
舟山新湖置业有限公司	舟山	舟山	房地产业	45.00	55.00	设立
丽水新湖置业有限公司	丽水	丽水	房地产业		100.00	设立
温岭新湖地产发展有限公司	温岭	温岭	房地产业		100.00	设立
温岭锦辉置业有限公司	温岭	温岭	房地产业		51.00	设立
乐清新湖置业有限公司	乐清	乐清	房地产业		65.00	设立
乐清新湖联合置业有限公司	乐清	乐清	房地产业		65.00	设立
瑞安市中宝置业有限公司	瑞安	瑞安	房地产业		95.00	设立
平阳伟成置业有限公司	平阳	平阳	房地产业		100.00	设立
平阳光瑞置业有限公司	平阳	平阳	房地产业	51.00	49.00	设立
平阳宝瑞置业有限公司	平阳	平阳	房地产业	51.00	49.00	设立
平阳隆瑞置业有限公司	平阳	平阳	房地产业		100.00	设立
九江新湖中宝置业有限公司	九江	九江	房地产业		100.00	设立
启东新湖投资开发有限公司	南通	南通	江海滩涂围垦	100.00		设立
启东三水汇生态环境科技有限公司	南通	南通	健身、垂钓、会议服务；农作物种植、销售、租赁		100.00	设立
启东江之旅建设有限公司	南通	南通	房地产业		100.00	设立
启东新湖碧海旅游管理有限公司	南通	南通	旅游服务、餐饮服务		100.00	设立
上海巨迈设计咨询有限公司	上海	上海	建设工程设计		100.00	设立
上海禾垣企业管理有限公司	上海	上海	企业管理		100.00	设立
上海菲珀企业管理有限公司	上海	上海	企业管理		100.00	设立
上海栩复企业管理有限公司	上海	上海	企业管理		100.00	设立
上海曼蓝企业管理有限公司	上海	上海	企业管理		100.00	设立
上海拓驿投资管理有限公司	上海	上海	投资	100.00		设立
新湖中宝投资管理有限公司	杭州	杭州	投资	100.00		设立

浙江新湖金融信息服务有限公司	杭州	杭州	金融服务	100.00		设立
浙江新湖智脑投资管理合伙企业(有限合伙)	杭州	杭州	投资		100.00	设立
浙江新湖乐居科技有限公司	杭州	杭州	计算机软件开发	100.00		设立
杭州湖新投资有限公司	杭州	杭州	投资、策划、咨询	100.00		设立
浙江智新科技有限公司	杭州	杭州	投资	100.00		设立
浙江典安实业有限公司	杭州	杭州	项目管理		100.00	设立
杭州甌斯造价咨询有限公司	杭州	杭州	工程造价咨询		100.00	设立
浙江厚珩实业有限公司	杭州	杭州	项目管理		100.00	设立
浙江启辉实业有限公司	杭州	杭州	项目管理		100.00	设立
浙江福信实业有限公司	杭州	杭州	项目管理		100.00	设立
浙江启远实业有限公司	杭州	杭州	项目管理		100.00	设立
杭州乐同实业有限公司	杭州	杭州	项目管理		100.00	设立
杭州兰熙景观工程有限公司	杭州	杭州	园林绿化工程施工		100.00	设立
杭州乐然实业有限公司	杭州	杭州	项目管理		100.00	设立
浙江慧诺企业管理有限公司	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州新允科技合伙企业(有限合伙)	杭州	杭州	企业管理	80.00	20.00	设立
杭州智蕴科技合伙企业(有限合伙)	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州智坦科技合伙企业(有限合伙)	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州智年科技合伙企业(有限合伙)	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州嘉秀科技合伙企业(有限合伙)	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州琅乐科技合伙企业(有限合伙)	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州琅链科技合伙企业(有限合伙)	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州琅逸科技合伙企业(有限合伙)	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州琅慧科技合伙企业(有限合伙)	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州琅璜科技合伙企业(有限合伙)	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州砺创科技合伙企业(有限合伙)	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州砺融科技合伙企业(有限合伙)	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州砺易科技合伙企业(有限合伙)	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州砺乐科技合伙企业(有限合伙)	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州砺通科技合伙企业(有限合伙)	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州澜谐科技合伙企业(有限合伙)	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州澜进科技合伙企业(有限合伙)	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州澜现科技合伙企业(有限合伙)	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州澜毅科技合伙企业(有限合伙)	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州嘉弢科技合伙企业(有限合伙)	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州砺芯科技合伙企业(有限合伙)	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州砺云科技合伙企业(有限合伙)	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州嘉蔚科技合伙企业(有限合伙)	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州嘉樾科技合伙企业(有限合伙)	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州砺晖科技合伙企业(有限合伙)	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州莱裕企业管理有限公司	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
浙江慧意企业管理有限公司	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州莱意企业管理有限公司	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
浙江万物链商业管理有限公司	杭州	杭州	商业综合体管理服务		100.00	设立
嘉兴嘉允企业管理有限责任公司	嘉兴	嘉兴	企业管理		100.00	设立
嘉兴嘉升实业有限公司	嘉兴	嘉兴	项目管理		100.00	设立
瑞安市立启工程监理有限公司	瑞安	瑞安	建设工程监理		100.00	设立
瑞安市中宝商业管理有限公司	瑞安	瑞安	商业综合体管理服务		100.00	设立
南昌乐智信息咨询有限公司	南昌	南昌	商务咨询		100.00	设立
海南慧石企业管理有限公司	三亚	三亚	企业管理		100.00	设立
海南舜轩实业有限公司	三亚	三亚	商业贸易		100.00	设立

海南灵泉企业管理有限公司	三亚	三亚	企业管理		100.00	设立
海南新湖智珍科技合伙企业（有限合伙）	三亚	三亚	企业管理		100.00	设立
海南智涯科技有限公司	三亚	三亚	企业管理		100.00	设立
海南新湖投资有限公司	三亚	三亚	企业管理	100.00		设立
海南金颂投资有限公司	三亚	三亚	企业管理	100.00		设立
海南琼琚机电设备有限公司	三亚	三亚	商业贸易		100.00	设立
贵州新湖能源有限公司	毕节	毕节	矿产品销售、能源项目投资		100.00	设立
浙江新湖国际教育投资有限公司	嘉兴	嘉兴	教育产业的投资、开发		100.00	设立
嘉兴南湖国际实验中学	嘉兴	嘉兴	普通中学		100.00	设立
嘉兴市南湖区南湖国际罗马都市幼儿园	嘉兴	嘉兴	学前教育		100.00	设立
嘉兴经济技术开发区世贸新城幼儿园	嘉兴	嘉兴	教育服务		60.00	设立
新湖影视传播有限公司	杭州	杭州	影视投资、广告、文化教育培训等	100.00		设立
上海众孚实业有限公司	上海	上海	实业投资		100.00	设立
上海融喆投资发展有限公司	上海	上海	投资		95.00	设立
香港新湖投资有限公司	香港	香港	投资	100.00		设立
泰昌投资有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资		100.00	设立
香港新澳投资有限公司	香港	香港	投资	100.00		设立
香港冠盛投资有限公司	香港	香港	投资		100.00	设立
澳洲兴澳投资有限公司	澳大利亚	澳大利亚	投资		100.00	设立
Xinhu (BVI) Holding Company Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资		100.00	设立
Xinhu (Oversea) 2017 Investment Company Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资		100.00	设立
Xinhu (BVI) 2018 Holding Company Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资		100.00	设立
冠瑞投资有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资		100.00	设立
泰信控股有限公司	开曼群岛	开曼群岛	投资		100.00	设立
泰融控股有限公司	开曼群岛	开曼群岛	投资		100.00	设立
冠宏投资有限公司	开曼群岛	开曼群岛	投资		100.00	设立
冠利投资有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资		100.00	设立
冠盈投资有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资		100.00	设立

沈阳新湖房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产业		100.00	同一控制下企业合并
苏州新湖置业有限公司	吴江	吴江	房地产业		100.00	同一控制下企业合并
上海中瀚置业有限公司	上海	上海	房地产业	65.00		同一控制下企业合并
上海新湖房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业		63.00	同一控制下企业合并
新湖地产集团有限公司	杭州	杭州	房地产业	100.00		同一控制下企业合并
杭州新湖美丽洲置业有限公司	杭州	杭州	房地产业		100.00	同一控制下企业合并
衢州新湖房地产开发有限公司	衢州	衢州	房地产业		100.00	同一控制下企业合并
绍兴百大房地产有限责任公司	绍兴	绍兴	房地产业	90.00	10.00	同一控制下企业合并
绍兴市红太阳物业管理有限公司	绍兴	绍兴	物业管理	10.00	90.00	同一控制下企业合并
温州新湖房地产开发有限公司	温州	温州	房地产业	100.00		同一控制下企业合并
九江新湖远洲置业有限公司	九江	九江	房地产业	50.00		同一控制下企业合并
浙江新兰得置业有限公司	杭州	杭州	房地产业		100.00	非同一控制下企业合并
浙江澳辰地产发展有限公司	兰溪	兰溪	房地产业		100.00	非同一控制下企业合并
海南满天星旅业开发有限公司	三亚	三亚	旅游业、房地产业		72.75	非同一控制下企业合并
平阳县利得海涂围垦开发有限公司	平阳	平阳	海涂开发	51.00	29.00	非同一控制下企业合并
丰宁承龙矿业有限公司	丰宁	丰宁	矿产品勘查、购销	100.00		非同一控制下企业合并
浙江允升投资集团有限公司	嘉兴	嘉兴	实业投资	100.00		非同一控制下企业合并
杭州大清谷旅游开发有限公司	杭州	杭州	旅游服务		90.00	非同一控制下企业合并
嘉兴新国浩商贸有限公司	嘉兴	嘉兴	商业贸易		100.00	非同一控制下企业合并
杭州余杭财经投资有限公司	杭州	杭州	投资		100.00	非同一控制下企业合并
杭州鸬鸟旅游开发有限公司	杭州	杭州	旅游资源开发		100.00	非同一控制下企业合并
Total Partner Global Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资		100.00	其他
Summit Idea Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资		100.00	其他

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

本公司持股 95% 的上海融喆投资发展有限公司持有瑞安市中宝置业有限公司 100% 股权，故本公司对瑞安市中宝置业有限公司的表决权比例为 100%

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：

公司持有九江新湖远洲置业有限公司、南通新湖置业有限公司、南通启阳建设开发有限公司股权比例均为 50%，占董事会多数席位，能够对上述公司实施控制

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

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

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
嘉兴新湖中房置业有限公司	49.00	279.67		1,588.22
上海中瀚置业有限公司	35.00	-856.81		35.26
上海新湖房地产开发有限公司	35.00	-659.66		5,015.75

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：
适用 不适用

其他说明：
适用 不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

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
嘉兴新湖中房置业有限公司	19,277.11	3,196.55	22,473.66	19,231.94	0.46	19,232.40	38,408.35	3,332.31	41,740.66	39,070.16		39,070.16
上海中瀚置业有限公司	768,737.02	27,634.79	796,371.81	386,320.61	361,881.50	748,202.11	774,381.31	17,687.10	792,068.41	331,210.47	411,881.50	743,091.97
上海新湖房地产开发有限公司	925,114.72	96,876.05	1,021,990.77	703,123.58	317,906.92	1,021,030.50	995,012.37	92,069.11	1,087,081.48	645,809.19	438,443.93	1,084,253.12

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
嘉兴新湖中房置业有限公司	3,182.33	570.75	570.75	-18,138.49	118,437.77	32,074.35	32,074.35	15,364.43
上海中瀚置业有限公司	5,137.42	-806.74	-806.74	152,129.70	1,423.59	-1,046.54	-1,046.54	-2,387.28
上海新湖房地产开发有限公司	2,436.93	-1,868.09	-1,868.09	168,380.20	1,447.13	-1,091.07	-1,091.07	-10,158.17

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制:

□适用 √不适用

(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:

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

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

√适用 □不适用

(1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

√适用 □不适用

子公司名称	变动时间	变动前持股比例	变动后持股比例
丰宁承龙矿业有限公司	2021/2/1	80.00%	100%
海南满天星旅业开发有限公司	2021/4/20	50.50%	72.75%

(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

□适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

	丰宁承龙矿业有限公司	海南满天星旅业开发有限公司
购买成本/处置对价		
一现金		20,400,265.18
购买成本/处置对价合计		20,400,265.18
减:按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	2,422,002.90	16,234,563.90
差额	-2,422,002.90	4,165,701.28
其中:调整资本公积	-2,422,002.90	4,165,701.28

其他说明

□适用 √不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
杭州新想投资管理有限公司	杭州	杭州	投资管理、投资咨询、房地产业		50.00	权益法核算
新潮控股有限公司	杭州	杭州	实业投资	48.00		权益法核算
中信银行股份有限公司	北京	北京	金融服务		4.99	权益法核算
温州银行股份有限公司	温州	温州	金融服务	8.62		权益法核算

江苏新湖宝华置业有限公司	句容	句容	房地产业	35.00		权益法核算
内蒙古合和置业有限公司	呼和浩特	呼和浩特	房地产开发、销售	20.00		权益法核算
甘肃西北矿业集团有限公司	兰州	兰州	有色金属产业投资	34.40		权益法核算
新湖期货股份有限公司	上海	上海	商品、金融期货经纪	7.67	22.00	权益法核算
恩施裕丰房地产开发有限公司	恩施	恩施	房地产业		48.00	权益法核算
通卡联城网络科技有限公司	杭州	杭州	计算机信息服务		21.86	权益法核算
万得信息技术股份有限公司	上海	上海	计算机信息服务		5.67	权益法核算
杭州趣链科技有限公司	杭州	杭州	技术开发咨询、计算机信息服务		47.52	权益法核算
上海趣美信息技术有限公司	上海	上海	技术开发咨询、计算机信息服务		19.02	权益法核算
杭州谐云科技有限公司	杭州	杭州	技术开发咨询、计算机信息服务		9.95	权益法核算
浙江邦盛科技有限公司	杭州	杭州	技术开发咨询、计算机信息服务		14.05	权益法核算
ASIA PACIFIC EXCHANGE PTE LTD.	新加坡	新加坡	金融服务		20.00	权益法核算
青岛精确芯元投资合伙企业（有限合伙）	青岛	青岛	投资管理、资产管理		52.23	权益法核算
杭州易现先进科技有限公司	杭州	杭州	计算机软件技术开发、咨询，软件服务、咨询		7.92	权益法核算
杭州宏华数码科技股份有限公司	杭州	杭州	电脑制版、数码印花		25.00	权益法核算
绿城中国控股有限公司	杭州	杭州	房地产业		12.50	权益法核算
湘财股份有限公司	哈尔滨	哈尔滨	证券经纪、证券承销与保荐、金融产品代销等	2.97		权益法核算
上海惠新医疗科技有限公司	上海	上海	医疗服务、医疗器械生产与经营、医疗科技、技术开发等		30.42	权益法核算
杭州易百德微电子有限公司	杭州	杭州	技术服务、开发、咨询，集成电路制造、销售、设计，技术进口等		30.00	权益法核算
南通启新置业有限公司	启东	启东	房地产业		50.00	权益法核算
浙江启隆实业有限公司	杭州	杭州	工程勘察、工程设计工程项目管理服务	50.00		权益法核算
杭州新喆商业管理有限公司	杭州	杭州	商务服务		49.00	权益法核算
浙江新湖伟恒企业管理有限公司	杭州	杭州	企业管理咨询		50.00	权益法核算
浙江聚创智能科技有限公司	温州	温州	智能电子电器产品和智能系统开发及销售		29.51	权益法核算

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：
公司持有温州银行股份有限公司（以下简称温州银行）8.62%股权，为该公司第三大股东；持有中信银行股份有限公司（以下简称中信银行）4.99%股权，为该公司第二大股东；持有万得信息技术股份有限公司 5.67%股权，为该公司第三大股东；持有上海趣美信息技术有限公司

19.02%股权，为该公司第二大股东；持有杭州谐云科技有限公司 9.95%股权，为该公司第四大股东；持有浙江邦盛科技有限公司 14.05%股权，为该公司第二大股东；持有杭州易现先进科技有限公司 7.92%股权，为该公司第五大股东；持有绿城中国控股有限公司（以下简称绿城中国）12.50%股权，为该公司第三大股东。公司在该八家公司董事会派有董事，对该八家公司具有重大影响。本公司联营企业新湖控股有限公司（以下简称新湖控股）是湘财股份有限公司（以下简称湘财股份）的控股股东，故本公司对湘财股份具有重大影响。

持有 50%或以上表决权但不具有重大影响的依据：

公司持有青岛精确芯元投资合伙企业（有限合伙）的表决权比例为 52.23%，根据合伙协议约定，合伙人会议事项须由代表三分之二以上实缴出资额的合伙人同意方可通过，故公司对其不具有控制，按权益法进行核算。

(2). 重要合营企业的主要财务信息

适用 不适用

(3). 重要联营企业的主要财务信息

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	新湖控股有限公司	绿城中国控股有限公司	新湖控股有限公司	绿城中国控股有限公司
流动资产	3,775,207.63	42,815,249.40	3,607,792.70	36,907,249.40
非流动资产	512,809.73	5,192,669.40	272,062.18	4,520,935.40
资产合计	4,288,017.36	48,007,918.80	3,879,854.88	41,428,184.80
流动负债	3,185,428.93	28,721,855.60	2,839,619.12	23,821,390.20
非流动负债	309,022.01	10,324,280.20	243,650.00	9,147,787.30
负债合计	3,494,450.94	39,046,135.80	3,083,269.12	32,969,177.50
少数股东权益	412,340.88	3,763,652.90	414,639.78	3,174,860.80
归属于母公司股东权益	381,225.54	5,198,130.10	381,945.98	5,284,146.50
按持股比例计算的净资产份额	182,988.26	649,754.23	183,334.06	669,871.85
调整事项	9,926.43	-241,334.11	9,926.43	-271,143.18
--商誉	25,811.64		25,811.64	
--内部交易未实现利润	-15,885.21		-15,885.21	
--其他		-241,334.11 [注 2]		-271,143.18 [注 2]
对联营企业权益投资的账面价值	192,914.69	408,420.12	193,260.49	398,728.68
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		310,277.36		301,775.12
营业收入	341,434.10	3,613,481.20	243,907.93	2,389,620.80
净利润	-93.77	241,836.30	300.87	209,581.20
终止经营的净利润				
其他综合收益	393.86	27,831.90	20.05	8,491.60

综合收益总额	300.10	269,668.20	320.92	218,072.80
本年度收到的来自联营企业的股利				

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	温州银行股份有限公司	中信银行股份有限公司	温州银行股份有限公司	中信银行股份有限公司
流动资产	[注 1]	[注 1]	[注 1]	[注 1]
非流动资产				
资产合计	29,127,589.81	781,632,900.00	28,718,261.30	751,116,100.00
流动负债				
非流动负债				
负债合计	27,086,650.36	719,992,300.00	27,146,743.60	695,112,300.00
少数股东权益		1,570,000.00		1,546,500.00
归属于母公司股东权益	2,040,939.45	60,070,600.00	1,571,517.70	54,457,300.00
按持股比例计算的净资产份额	175,861.93	3,002,934.63	169,824.93	2,722,325.27
调整事项	206.01	-590,285.42	206.01	-390,337.61
--商誉	206.01		206.01	
--内部交易未实现利润				
--其他		-590,285.42 [注 3]		-390,337.61 [注 3]
对联营企业权益投资的账面价值	176,067.94	2,412,649.21	170,030.94	2,331,987.66
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		749,059.65		677,369.70
营业收入	256,103.14	10,559,200.00	252,248.02	10,201,300.00
净利润	64,914.61	2,903,100.00	62,227.34	2,554,100.00
终止经营的净利润				
其他综合收益	4,507.14	-46,600.00	8,584.16	-28,000.00
综合收益总额	69,421.75	2,856,500.00	70,811.50	2,526,100.00
本年度收到的来自联营企业的股利				

[注 1]温州银行、中信银行属于金融业，其财务报表按行业编报规则不按流动性区分资产和负债，故直接填列资产合计、负债合计

[注 2]系不归属于公司的绿城中国的永续债权利及绿城中国可辨认净资产公允价值和账面净资产的份额差异

[注 3]系不归属于公司的中信银行优先股、可转债、永续债权利及中信银行可辨认净资产公允价值与账面净资产的份额差异

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

	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	129,151.92	131,252.94
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-2,101.02	
--其他综合收益		
--综合收益总额	-2,101.02	
联营企业：		
投资账面价值合计	636,321.96	661,795.25
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	9,487.39	8,349.73
--其他综合收益	-215.72	41.49
--综合收益总额	9,271.67	8,391.22

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

适用 不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

4、重要的共同经营

适用 不适用

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：

适用 不适用

十、与金融工具相关的风险

适用 不适用

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降至最低水平，使股东和其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确认和分析本公司面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围内。

本公司在日常活动中面临各种与金融工具相关的风险，主要包括信用风险、流动性风险及市场风险。管理层已审议并批准管理这些风险的政策，概括如下。

(一) 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

1. 信用风险管理实务

(1) 信用风险的评价方法

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是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，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变化情况。

当触发以下一个或多个定量、定性标准时，公司认为金融工具的信用风险已发生显著增加：

- 1) 定量标准主要为资产负债表日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；
- 2) 定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化并将对债务人对公司的还款能力产生重大不利影响等。

(2) 违约和已发生信用减值资产的定义

当金融工具符合以下一项或多项条件时，公司将该金融资产界定为已发生违约，其标准与已发生信用减值的定义一致：

- 1) 债务人发生重大财务困难；
- 2) 债务人违反合同中对债务人的约束条款；
- 3) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 4) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步。

2. 预期信用损失的计量

预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。公司考虑历史统计数据(如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等)的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

3. 金融工具损失准备期初余额与期末余额调节表详见本财务报表附注七、4(3)和七、6(3)之说明。

4. 信用风险敞口及信用风险集中度

本公司的信用风险主要来自货币资金和应收款项。为控制上述相关风险，本公司分别采取了以下措施。

(1) 货币资金

本公司将银行存款和其他货币资金存放于信用评级较高的金融机构，故其信用风险较低。

(2) 应收款项

本公司持续对采用信用方式交易的客户进行信用评估。根据信用评估结果，本公司选择与经认可的且信用良好的客户进行交易，并对其应收款项余额进行监控，以确保本公司不会面临重大坏账风险。

由于本公司的应收账款风险点分布于多个合作方和多个客户，截至 2021 年 6 月 30 日，本公司应收账款的 51.23%(2020 年 12 月 31 日：66.36%)源于余额前五名客户，本公司虽然信用风险集中，但总体信用风险不重大。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

(二) 流动性风险

流动性风险，是指本公司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。流动性风险可能源于无法尽快以公允价值售出金融资产；或者源于对方无法偿还其合同债务；或者源于提前到期的债务；或者源于无法产生预期的现金流量。

为控制该项风险，本公司综合运用票据结算、银行借款等多种融资手段，并采取长、短期融资方式适当结合，优化融资结构的方法，保持融资持续性与灵活性之间的平衡。本公司已从多家商业银行取得银行授信额度以满足营运资金需求和资本开支。

金融负债按剩余到期日分类

项目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
金融机构借款	34,324,746,441.30	38,730,359,173.54	11,430,744,529.42	18,297,045,058.42	9,002,569,585.70
应付票据	536,833,923.20	536,833,923.20	536,833,923.20		
应付账款	2,779,708,002.09	2,779,708,002.09	2,779,708,002.09		
其他应付款	8,811,490,015.53	8,811,490,015.53	8,811,490,015.53		
应付债券	10,823,863,652.94	12,227,843,992.30	5,529,009,637.30	4,817,626,026.23	1,881,208,328.77
租赁负债	30,309,360.04	33,482,366.31	11,638,757.48	13,980,055.73	7,863,553.10
长期应付款	140,713,561.70	179,000,000.00	17,900,000.00	35,800,000.00	125,300,000.00
小 计	57,447,664,956.80	63,298,717,472.97	29,117,324,865.02	23,164,451,140.38	11,016,941,467.57

(续上表)

项目	期初数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
金融机构借款	38,847,837,916.93	43,598,692,360.54	11,637,899,452.37	22,726,866,092.25	9,233,926,815.92
应付票据	642,416,000.00	642,416,000.00	642,416,000.00		
应付账款	3,489,031,617.48	3,489,031,617.48	3,489,031,617.48		

其他应付款	11,182,864,325.75	11,182,864,325.75	11,182,864,325.75		
应付债券	15,112,913,143.63	16,892,783,985.64	8,120,088,866.94	7,908,325,255.69	864,369,863.01
小计	69,275,063,003.79	75,805,788,289.41	35,072,300,262.54	30,635,191,347.94	10,098,296,678.93

(三) 市场风险

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。市场风险主要包括利率风险和外汇风险。

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。固定利率的带息金融工具使本公司面临公允价值利率风险，浮动利率的带息金融工具使本公司面临现金流量利率风险。本公司根据市场环境来决定固定利率与浮动利率金融工具的比例，并通过定期审阅与监控维持适当的金融工具组合。本公司面临的现金流量利率风险主要与本公司以浮动利率计息的银行借款有关。

截至2021年6月30日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币21,253,201,282.71元(2020年12月31日：人民币24,054,391,709.75元)，在其他变量不变的假设下，假定利率变动50个基准点，将会对本公司的利润总额和股东权益产生一定的影响。

2. 外汇风险

外汇风险，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。本公司面临的汇率变动的风险主要与本公司外币货币性资产和负债有关。对于外币资产和负债，如果出现短期的失衡情况，本公司会在必要时按市场汇率买卖外币，以及合理运用远期结售汇、掉期等工具对冲风险，以确保将净风险敞口维持在可接受的水平。

本公司期末外币货币性资产和负债情况详见本财务报表附注七、64之说明。

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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	1,178,798,826.87	1,456,506,822.05	5,932,985,381.95	8,568,291,030.87
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	1,178,798,826.87	1,456,506,822.05	5,932,985,381.95	8,568,291,030.87
(1) 债务工具投资	4,045,579.20		1,306,161,616.16	1,310,207,195.36
(2) 权益工具投资	1,076,118,153.08	29,057,552.61	4,626,823,765.79	5,731,999,471.48
(3) 衍生金融资产		313,047.02		313,047.02
(4) 基金及资产管理计划	98,635,094.59	1,427,136,222.42		1,525,771,317.01
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				

(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资		1,649,304,290.65	2,002,269,411.00	3,651,573,701.65
(四) 投资性房地产				
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额	1,178,798,826.87	3,105,811,112.70	7,935,254,792.95	12,219,864,732.52

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

本公司持有的以公允价值计量的资产和负债在活跃市场中均有报价。

3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

适用 不适用

根据基金管理公司提供的资产管理计划资产结构估值表中列示的单位净值确定。

4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

适用 不适用

列入第三层级的金融工具主要是本公司及其子公司持有的未上市股权投资。本公司及其子公司对重大投资采用估值技术确定其公允价值。

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

适用 不适用

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

适用 不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

9、其他

适用 不适用

十二、 关联方及关联交易**1、 本企业的母公司情况**

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
浙江新湖集团股份有限公司	杭州	能源、农业等投资开发	37,738.33	40.05	40.23

本企业的母公司情况的说明

浙江新湖集团股份有限公司（以下简称新湖集团）直接持有本公司 32.41%的股份，并通过其持股 95.02%的子公司浙江恒兴力控股集团有限公司间接持有本公司 2.44%的股份，通过其持股 99%的子公司宁波嘉源实业发展有限公司间接持有本公司 5.38%的股份。黄伟直接持有本公司 16.86%的股份，并持有新湖集团 53.06%的股份及宁波嘉源实业发展有限公司 1%的股份，黄伟直接和间接持有本公司的股权比例为 38.16%。

本企业最终控制方是黄伟

2、 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

4、 其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
嘉兴南湖国际实验学校	由本公司二级子公司嘉兴市南湖国际教育投资有限公司 BOT 特许经营的学校
嘉兴高级中学	由本公司二级子公司嘉兴市南湖国际教育投资有限公司 BOT 特许经营的学校
嘉兴市秀洲现代实验学校	由本公司二级子公司嘉兴市南湖国际教育投资有限公司 BOT 特许经营的学校
湘财证券股份有限公司	母公司的控股子公司
上海新湖绿城物业服务有限公司	母公司的控股子公司
浙江新湖绿城物业服务有限公司	母公司的控股子公司
衢州新湖绿城物业服务有限公司	母公司的控股子公司
沈阳新湖绿城物业服务有限公司	母公司的控股子公司
宁波嘉源实业发展有限公司	股东、同一母公司

浙江恒兴力控股集团有限公司	股东、同一母公司
哈高科绥棱二塑防水工程有限公司	母公司的控股子公司
黑龙江省哈高科营养食品有限公司	母公司的控股子公司
杭州新湖绿城生活服务有限公司	母公司的控股子公司
中信银行（国际）有限公司	本公司联营企业控股子公司
信银（香港）资本有限公司	本公司联营企业控股子公司
李萍	实际控制人黄伟之配偶
浙江新绿商业经营管理有限公司	母公司的控股子公司
绿城装饰工程集团有限公司	本公司之联营公司之子公司
浙江绿城建筑幕墙工程有限公司	本公司之联营公司之孙公司
绿城理想生活服务集团有限公司	本公司之联营公司之子公司
浙江绿城家居发展有限公司	本公司之联营公司之孙公司
绿城房屋科技有限公司	本公司之联营公司之孙公司
浙江新湖慈善基金会	新湖集团股份有限公司与本公司共同出资设立

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

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
浙江新湖绿城物业服务有限公司	物业服务	4,805,519.39	7,169,695.07
上海新湖绿城物业服务有限公司	物业服务	36,786,553.15	33,762,237.52
衢州新湖绿城物业服务有限公司	物业服务	686,267.92	736,940.55
沈阳新湖绿城物业服务有限公司	物业服务	2,995,195.59	3,065,625.22
哈高科绥棱二塑防水工程有限公司	防水工程	1,737,981.65	1,574,238.54
黑龙江省哈高科营养食品有限公司	粮油货款、医用口罩	650,344.22	710,420.95
浙江新绿商业经营管理有限公司	物业服务	94,339.62	
绿城装饰工程集团有限公司	装饰工程	4,250,005.28	
浙江绿城建筑幕墙工程有限公司	门窗工程	5,908,256.88	
绿城理想生活服务集团有限公司	智能设备和信息技术服务	77,924.52	

出售商品/提供劳务情况表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
江苏新湖宝华置业有限公司	工程、营销服务费	602,000.00	2,885,947.17

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表：

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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
江苏新湖宝华置业有限公司	车辆	69,026.56	138,053.09
上海新湖绿城物业服务有限公司	商铺	9,523.81	9,523.81

本公司作为承租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
浙江新湖绿城物业服务有限公司	房产	116,608.39	272,249.18
上海新湖绿城物业服务有限公司	房产	27,522.94	30,817.61

关联租赁情况说明

适用 不适用

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
新湖集团	149,000,000.00	2021/2/3	2022/2/2	否
新湖集团	51,000,000.00	2021/4/23	2022/4/22	否
新湖集团	250,000,000.00	2020/7/9	2021/7/9	否
新湖集团	250,000,000.00	2021/1/13	2022/1/13	否
新湖集团	400,000,000.00	2019/8/26	2021/8/23	否
新湖集团	200,000,000.00	2020/9/16	2021/9/14	否
新湖集团	100,000,000.00	2020/11/23	2021/11/23	否
新湖集团	125,000,000.00	2020/10/12	2021/10/11	否
新湖集团	55,000,000.00	2021/4/13	2022/4/12	否
新湖集团	100,000,000.00	2021/4/20	2022/4/19	否
新湖集团	100,000,000.00	2021/6/22	2021/12/22	否
新湖集团	1,200,000,000.00	2020/10/22	2021/10/20	否
新湖集团	280,000,000.00	2020/8/6	2021/8/1	否
南通启新置业有限公司	250,000,000.00	2019/8/30	2021/9/18	否
南通启新置业有限公司	700,000,000.00	2020/8/11	2023/8/10	否
上海亚龙古城房地产开发有限公司	1,328,800,000.00	2018/3/29	2027/8/10	否
嘉兴南湖国际实验学校	14,500,000.00	2019/2/27	2022/2/27	否
嘉兴南湖国际实验学校	7,000,000.00	2021/3/24	2022/3/23	否
嘉兴市秀洲现代实验学校	13,000,000.00	2021/3/24	2021/12/17	否

小 计	5,573,300,000.00			
-----	------------------	--	--	--

本公司作为被担保方

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
新湖集团	102,000,000.00	2021/1/14	2021/11/16	否
新湖集团	50,000,000.00	2021/5/14	2022/5/13	否
新湖集团、黄伟	370,000,000.00	2020/10/19	2022/10/19	否
新湖集团、黄伟、李萍	300,000,000.00	2020/7/29	2021/7/29	否
新湖集团、黄伟、李萍	150,000,000.00	2020/9/11	2021/9/11	否
新湖集团、黄伟、李萍	200,000,000.00	2020/9/29	2021/9/29	否
新湖集团、黄伟、李萍	100,000,000.00	2020/12/3	2021/12/2	否
新湖集团、黄伟、李萍	50,000,000.00	2021/1/7	2022/1/7	否
新湖集团、黄伟、李萍	70,000,000.00	2021/2/20	2022/2/19	否
新湖集团、黄伟、李萍	150,000,000.00	2021/3/23	2022/3/15	否
新湖集团、黄伟、李萍	25,000,000.00	2021/6/23	2022/6/22	否
新湖集团、黄伟、李萍	49,000,000.00	2021/6/23	2022/6/22	否
新湖集团、黄伟、李萍	80,000,000.00	2021/6/28	2022/6/27	否
新湖控股	145,000,000.00	2020/8/28	2024/2/8	否
新湖控股	1,000,000,000.00	2021/2/9	2025/2/9	否
新湖控股、黄伟、李萍	17,000,000.00	2020/7/29	2021/7/28	否
新湖控股、黄伟、李萍	60,000,000.00	2020/9/28	2021/9/27	否
新湖控股、黄伟、李萍	60,000,000.00	2021/4/14	2022/4/13	否
新湖控股、黄伟、李萍	75,000,000.00	2021/4/19	2022/4/18	否
绿城房地产集团有限公司	350,000,000.00	2020/9/9	2023/9/2	否
绿城房地产集团有限公司	700,000,000.00	2020/10/29	2023/9/21	否
绿城房地产集团有限公司	500,000,000.00	2020/12/7	2023/12/1	否
绿城房地产集团有限公司	200,000,000.00	2021/6/30	2024/6/30	否
黄伟、李萍	480,000,000.00	2017/10/12	2022/4/10	否
黄伟、李萍	388,100,000.00	2018/9/14	2021/9/16	否
黄伟、李萍	680,000,000.00	2018/11/9	2021/11/8	否
黄伟、李萍	275,000,000.00	2019/1/11	2024/1/9	否
黄伟、李萍	725,000,000.00	2019/4/24	2022/4/23	否
黄伟、李萍	790,000,000.00	2019/9/30	2022/9/29	否
黄伟、李萍	1,600,000,000.00	2019/11/22	2021/11/22	否
黄伟、李萍	450,000,000.00	2020/1/2	2024/12/15	否
黄伟、李萍	225,000,000.00	2020/7/30	2025/6/15	否
黄伟、李萍	278,000,000.00	2020/8/14	2023/8/7	否
黄伟、李萍	492,500,000.00	2020/10/27	2021/10/22	否
黄伟、李萍	200,000,000.00	2020/10/30	2023/10/29	否
黄伟、李萍	40,670,000.00	2020/12/3	2021/12/2	否
黄伟、李萍	16,300,000.00	2020/12/25	2021/12/24	否
黄伟、李萍	300,000,000.00	2021/1/1	2023/12/31	否
黄伟、李萍	80,000,000.00	2021/3/16	2021/12/20	否
黄伟、李萍	13,200,000.00	2021/4/8	2022/4/7	否
黄伟、李萍	68,000,000.00	2021/4/29	2024/4/29	否
黄伟、李萍	528,000,000.00	2021/6/30	2024/6/30	否

黄伟、李萍、南通启新置业有限公司	800,000,000.00	2019/7/29	2023/7/28	否
黄伟	510,000,000.00	2020/8/27	2021/8/27	否
黄伟	90,000,000.00	2020/9/1	2021/8/27	否
黄伟	170,000,000.00	2021/4/15	2022/4/15	否
小计	14,002,770,000.00			

关联担保情况说明

适用 不适用

(5). 关联方资金拆借

1) 拆入资金

单位：元 币种：人民币

关联方	拆入	归还
嘉兴高级中学		17,000,000.00
嘉兴市秀洲现代实验学校	23,000,000.00	50,600,000.00
嘉兴南湖国际实验学校	22,000,000.00	15,000,000.00
江苏新湖宝华置业有限公司	80,000,000.00	80,000,000.00
南通启新置业有限公司	2,000,000.00	
绿城房地产集团有限公司	10,000,000.00	2,535,000,000.00
内蒙古合和置业有限公司	7,000,000.00	13,000,000.00
上海亚龙古城房地产开发有限公司	1,221,138,575.51	122,500,000.00
恩施裕丰房地产开发有限公司	58,000,000.00	58,000,000.00
小计	1,423,138,575.51	2,891,100,000.00

2) 拆出资金

单位：元 币种：人民币

关联方	收回	拆出
南通启新置业有限公司		185,747,250.63
浙江启隆实业有限公司		38,000.00
杭州易百德微电子有限公司		7,000,000.00
浙江新湖伟恒企业管理有限公司	13,500.00	23,000.00
上海亚龙古城房地产开发有限公司	1,031,077,973.54	20,000,000.00
小计	1,031,091,473.54	212,808,250.63

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

适用 不适用

(7). 关键管理人员报酬

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	284.80	259.35

(8). 其他关联交易

适用 不适用

(1) 向关联方借款

关联方	关联交易	借款利率	期末数/本期数	上年期末数/上期
-----	------	------	---------	----------

	内容			同期数
盛京银行股份有限公司	借款利息	[注 1]		9,877,108.16
温州银行股份有限公司	银行借款	[注 1]	1,316,000,000.00	1,317,000,000.00
温州银行股份有限公司	借款利息	[注 1]	51,350,739.30	53,298,996.68
中信银行股份有限公司	银行借款	[注 2]	2,493,303,300.00	2,560,976,000.00
中信银行股份有限公司	借款利息	[注 2]	39,823,599.42	246,310,262.07

[注 1]: 温州银行为本公司提供贷款的利率在中国人民银行公布的贷款利率区间内

[注 2]: 中信银行为本公司提供贷款的利率在中国人民银行公布的贷款利率区间内

(2) 本企业与关键管理人员之间的交易

单位：元 币种：人民币

项 目	本期数/期末数	上年同期数/期初数
商品房及车位买卖	15,047,619.05	
合同负债	16,949,149.17	14,828,572.50
购房意向金	11,358,437.00	7,200,000.00

(3) 其他

①本公司期末在温州银行的存款余额为 591,096,011.35 元，本期收到存款利息 2,029,455.80 元，存款利率为中国人民银行公布的存款利率。

②本公司期末在中信银行的存款余额为 3,819,365,322.99 元，本期收到存款利息 24,942,379.39 元，存款利率为中国人民银行公布的存款利率。

③本期与信银（香港）资本有限公司发生境外债券承销费 273.6 万元，佣金 20.40 万元。

④本期在中信银行发生远期结售汇/外汇期权业务，取得平仓收益-4,337,365.08 元。

⑤本期与中信银行发生利率掉期业务，产生 25,277.78 美元的投资损失。

⑥本期对浙江新湖慈善基金会捐赠合计 1,481,720.00 元。

6、关联方应收应付款项

(1). 应收项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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	江苏新湖宝华置业有限公司	602,200.00			
预付款项	上海新湖绿城物业服务有限公 司	216,666.64		1,814,512.40	
其他应收款	甘肃西北矿业集团有限公司	52,398,118.94		50,794,094.90	
其他应收款	恩施裕丰房地产开发有限公司	38,070,383.12		37,314,175.25	
其他应收款	新湖控股有限公司	3,148,575,902.73		3,051,812,569.40	
其他应收款	杭州湖新投资有限公司			1,200.00	
其他应收款	杭州新喆商业管理有限公司	8,000,000.00		8,000,000.00	
其他应收款	南通启新置业有限公司	482,803,250.70		282,402,749.37	
其他应收款	绿城房地产集团有限公司	89,850,884.38		87,850,000.00	
其他应收款	杭州易百德微电子有限公司	10,482,000.00		3,000,000.00	
其他应收款	上海亚龙古城房地产开发有限 公司			1,049,803,419.40	

其他应收款	浙江新湖伟恒企业管理有限公司	10,000.00		500.00	
其他应收款	浙江启隆实业有限公司	39,000.00		1,000.00	
其他应收款	中信银行股份有限公司（远期结售汇）			40,002,400.00	

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	浙江新湖绿城物业服务有限公司		941,404.00
应付账款	哈高科绥棱二塑防水工程有限公司	2,980,409.98	3,402,809.98
应付账款	上海新湖绿城物业服务有限公司	8,552,059.76	5,769,305.36
应付账款	黑龙江省哈高科营养食品有限公司	150,470.00	55,000.00
应付账款	绿城装饰工程集团有限公司	288,834.25	288,804.25
应付账款	绿城理想生活服务集团有限公司	82,600.00	162,372.00
应付账款	浙江绿城建筑幕墙工程有限公司	1,790,000.89	0.89
预收账款	江苏新湖宝华置业有限公司		69,026.56
预收账款	上海新湖绿城物业服务有限公司	9,523.81	
其他应付款	内蒙古合和置业有限公司		6,000,000.00
其他应付款	嘉兴市秀洲现代实验学校	7,433,746.82	42,270,429.00
其他应付款	嘉兴高级中学	4,954,051.28	8,899,632.76
其他应付款	嘉兴南湖国际实验学校	18,793,935.31	18,095,966.12
其他应付款	哈高科绥棱二塑防水工程有限公司	365,391.68	365,391.68
其他应付款	黑龙江省哈高科营养食品有限公司	28,930.00	
其他应付款	江苏新湖宝华置业有限公司	110,436,288.62	108,118,681.71
其他应付款	上海新湖绿城物业服务有限公司	300,000.00	200,000.00
其他应付款	绿城房地产集团有限公司	2,813,262,381.34	5,478,696,483.18
其他应付款	绿城装饰工程集团有限公司	836,363.35	1,029,132.35
其他应付款	浙江绿城建筑幕墙工程有限公司	701,475.90	1,001,475.90
其他应付款	绿城房屋科技有限公司	100,000.00	50,000.00
其他应付款	新湖控股有限公司	60,000,000.00	60,000,000.00
其他应付款	南通启新置业有限公司	4,735,634.00	2,735,634.00
其他应付款	上海亚龙古城房地产开发有限公司	1,114,626,371.28	

7、关联方承诺

√适用 □不适用

经公司第九届董事会第四十一次会议审议通过，公司拟出资 122,996.42 万元通过增资和受让股权的方式增加对杭州趣链科技有限公司的投资，投资完成后，公司合计将持有其 49% 的股权。公司已完成该股权受让及增资事宜的工商变更登记手续。根据合同约定待履行的出资义务为 16,414.81 万元。

8、其他

□适用 √不适用

十三、 股份支付

1、 股份支付总体情况

√适用 □不适用

单位：股 币种：人民币

公司本期授予的各项权益工具总额	356,550,000
公司本期行权的各项权益工具总额	0
公司本期失效的各项权益工具总额	150,000
公司期末发行在外的股票期权行权价格的范围和合同剩余期限	本公司发行在外的股票期权行权价格为 3.1 元/股；合同的剩余期限为：离第一期行权剩余 700 天，离第二期行权剩余 1066 天
公司期末发行在外的其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	无

其他说明

2021 年 5 月 31 日，公司第十届董事会第三十四次会议审议通过了《关于 2021 年股票期权激励计划权益授予的议案》，确定公司股票期权首次授予日为 2021 年 5 月 31 日。

在该授予日，公司授予激励对象（包括公司董事、监事、高级管理人员及公司认为应当激励的业务骨干员工，但不包括独立董事）35,705 万份股票期权（在授权登记时，一名激励对象因离职自愿放弃授予登记，实际授予登记数量为 35,655 万份），每份股票期权拥有在授予日起 3 年内的可行权日以行权价格（每股 3.10 元）行权条件购买 1 股公司的股票的权利。

激励计划有效期为自股票期权授予日起 3 年，可行权日为自股票期权首次授予日（T 日）+ 12 个月至 T+36 个月。其中：

第一期行权期间为 T 日+12 个月至 T 日+24 个月内的交易日，可行权部分为已授予股票期权总量的 50%；

第二期行权时间为 T 日+24 个月至 T 日+36 个月内的交易日，可行权部分为已授予股票期权总量的 50%；

2、 以权益结算的股份支付情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

授予日权益工具公允价值的确定方法	[注]
可行权权益工具数量的确定依据	在等待期内的每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	6,190,684.28
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	6,190,684.28

[注]：根据《会计准则第 11 号——股份支付》的规定，由于公司授予的股票期权没有现行市价，也没有相同交易条件的期权的市场价格，故本公司采用布莱克—斯科尔斯期权定价模型进

行估值。期权定价模型估计确定的授予日股票价格、行权价格、各期的剩余期限、无风险利率及股票波动率等参数如下：

授予日股票价格：3.15 元（2021 年 5 月 31 日的股票收盘价）。

行权价格：依据激励计划，行权价格为 3.10 元。

各期的剩余期限：依据激励计划，各期股票期权的剩余期限如下所示：

行权期	行权期间（年）	平均年化剩余期限（年）
第一个行权期	1-2	1.5
第二个行权期	2-3	2.5

无风险利率：取整存整取存款一年期利率 1.5% 作为无风险利率。

股票波动率：根据公司最近一年的 5 日均价计算的年化波动率 12.09%。

$$C_0 = S_0 [N(d_1)] - Xe^{-r_c t} [N(d_2)]$$

$$d_1 = \frac{\ln(S_0 / X) + [r_c + (\sigma^2 / 2)]t}{\sigma \sqrt{t}}$$

$$d_2 = d_1 - \sigma \sqrt{t}$$

公式参数表示如下：

1. S_0 —— 授予日股票价格；
2. X —— 期权的行权价格；
3. r_c —— 无风险利率；
4. σ —— 股票波动率
5. t —— 各期的剩余期限（单位：年）。

经计算，公司一次授予、分期行权的期权在 2021 年 5 月 31 日的公允价值结果如下：

行权期	期权份数	授予日期权公允价值	期权剩余期限(年)	公允价值
第一个行权期	178,275,000.00	0.25	1.50	44,212,350.82
第二个行权期	178,275,000.00	0.32	2.50	57,889,397.03
合计	356,550,000.00			102,101,747.85

3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

5、其他

适用 不适用

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

适用 不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

1. 与哈高科（现更名为湘财股份有限公司）重大资产重组相关的承诺

(1) 本公司在本次交易中以资产认购取得的哈高科非公开发行的股份，自上述股份发行结束之日起 36 个月内不转让。

(2) 本次交易完成后，如本公司由于哈高科派息、送股、配股、资本公积金转增股本等原因增持的哈高科股份，亦应遵守上述约定。

(3) 若本公司基于本次交易所取得股份的锁定期承诺与证券监管机构的最新监管意见不相符，本公司将根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整。

2. 与杭州宏华数码科技股份有限公司（以下简称宏华数码）申请首次公开发行股票相关的承诺

自宏华数码股票在上海证券交易所科创板上市之日起 12 个月内，本公司将不转让或委托他人管理本公司在宏华数码首次公开发行前已持有的宏华数码股份，也不由宏华数码回购该部分股份。

3. 截至资产负债表日，本公司已签订正在履行的大额发包合同 156.10 亿元，已支付 103.02 亿元，待支付 53.08 亿元，本公司将根据合同约定与实际的履行情况进行支付。

4. 关联方承诺事项详见本财务报表附注十二、7 关联方承诺之说明。

2、或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

1. 为关联方提供的担保事项详见本财务报表附注十二、5 关联方及关联交易之说明。

2. 公司及子公司为非关联方提供的保证事项

截至 2021 年 6 月 30 日，本公司下属房地产子公司为商品房承购人提供阶段性购房按揭贷款担保，担保余额总计为人民币 74.28 亿元。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

3、其他

适用 不适用

十五、 资产负债表日后事项

1、 重要的非调整事项

适用 不适用

1) 经公司第十届董事会第二次会议和 2018 年第二次临时股东大会审议通过, 公司拟公开发行不超过 75 亿元(含 75 亿元)公司债券。公司已经于 2021 年 8 月 10 日完成发行总额 10.00 亿元的公司债券, 期限 4 年, 票面利率 7.75%。

2) 经公司第十届董事会第二十四次会议及第三十四次会议审议通过, 授权公司可在不超过人民币 10.5 亿元的范围内发行债务融资工具。2021 年 7 月, 公司收到上海证券交易所《关于对湘财证券-苏州新潮广场资产支持专项计划资产支持证券挂牌转让无异议的函》(上证函[2021]1202 号)。2021 年 8 月, 公司通过湘财证券发起设立的“湘财证券-苏州新潮广场资产支持专项计划资产支持证券”获得认购并正式成立, 发行规模 10.5 亿, 期限 18 年。其中: 优先 A 级资产支持证券 6.6 亿元, 预期收益率为 6.50%; 优先 B 级资产支持证券 3.4 亿元, 预期收益率为 6.80%; 次级资产支持证券 0.50 亿元。

2、 利润分配情况

适用 不适用

3、 销售退回

适用 不适用

4、 其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

十六、 其他重要事项

1、 前期会计差错更正

(1). 追溯重述法

适用 不适用

(2). 未来适用法

适用 不适用

2、 债务重组

适用 不适用

3、 资产置换

(1). 非货币性资产交换

适用 不适用

(2). 其他资产置换

适用 不适用

4、年金计划

□适用 √不适用

5、终止经营

□适用 √不适用

6、分部信息**(1). 报告分部的确定依据与会计政策**

√适用 □不适用

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定报告分部，并以行业分部为基础确定报告分部。因各分部共同使用公司的资产和负债，无法按合理的方法在各分部间分配资产和负债，故不能披露各分部的资产总额和负债总额。

(2). 报告分部的财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房地产	商业贸易	海涂开发	其他	分部间抵销	合计
主营业务收入	5,342,134,166.44	2,726,247,116.27	53,591,204.65	112,933,460.22	828,062,979.14	7,406,842,968.44
主营业务成本	3,806,602,709.61	2,716,705,530.90	36,156,995.58	86,157,880.58	814,224,758.91	5,831,398,357.76

(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

□适用 √不适用

(4). 其他说明

□适用 √不适用

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

√适用 □不适用

1、经公司第十届董事会第二次会议和 2018 年第二次临时股东大会审议通过，公司拟公开发行不超过 75 亿元（含 75 亿元）公司债券。公司已经于 2021 年 2 月 9 日完成发行总额 10.00 亿元的公司债券，期限 4 年，票面利率 7.60%。

2、经公司第十届董事会第三十二次会议、第三十四次会议和公司 2021 年第一次临时股东大会审议通过，公司拟向激励对象授予 37,705 万份股票期权，涉及的标的股票种类为人民币 A 股普通股，约占本激励计划签署时公司股本总额 8,599,343,536 股的 4.38%，其中首次授予 35,705 万股股票期权，约占本激励计划签署时公司股本总额 8,599,343,536 股的 4.15%，预留 2,000 万股，约占本激励计划签署时公司股本总额 8,599,343,536 股的 0.23%，预留部分占本次授予股票期权总量的 5.30%。

3、截至资产负债表日，本公司第一大股东新潮集团已将持有的本公司股份 1,719,264,747 股用于质押，本公司实际控制人黄伟已将持有的本公司股份 1,171,712,798 股用于质押，本公司

第三大股东宁波嘉源实业发展有限公司已将持有的本公司股份 346,870,000 股用于质押，本公司第五大股东浙江恒兴力控股集团有限公司已将持有的本公司股份 192,400,000 股用于质押。

8、其他

√适用 □不适用

1、租赁

(1) 公司作为承租人

1) 使用权资产相关信息详见本财务报表附注七、16 之说明；

2) 公司对短期租赁和低价值资产租赁的会计政策详见本财务报表附注五、36 之说明。计

入当期损益的短期租赁费用和低价值资产租赁费用金额如下：

项 目	本期数
短期租赁费用	3,489,229.39
低价值资产租赁费用（短期租赁除外）	
合 计	3,489,229.39

3) 与租赁相关的当期损益及现金流

项 目	本期数
租赁负债的利息费用	807,554.32
计入当期损益的未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	
转租使用权资产取得的收入	
与租赁相关的总现金流出	6,478,616.73
售后租回交易产生的相关损益	

4) 租赁负债的到期期限分析和相应流动性风险管理详见本财务报表附注十（二）之说明。

(2) 公司作为出租人

1) 经营租赁

① 租赁收入

项 目	本期数
租赁收入	66,095,457.46
其中：未纳入租赁收款额计量的可变租赁付款额相关收入	2,166,002.71

② 根据与承租人签订的租赁合同，不可撤销租赁未来将收到的未折现租赁收款额

剩余期限	期末数
1 年以内	124,716,033.82

1-2 年	116,257,427.87
2-3 年	109,457,475.27
3-4 年	75,205,611.77
4-5 年	62,436,434.01
5 年以后	227,330,035.34
合 计	715,403,018.08

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	18,191,491.82
合 计	18,191,491.82

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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										
按组合计提坏账准备	18,191,491.82	100.00			18,191,491.82	2,602,568.42	100.00			2,602,568.42
其中：										
按组合计提坏账准备	18,191,491.82	100.00			18,191,491.82	2,602,568.42	100.00			2,602,568.42
合 计	18,191,491.82	/		/	18,191,491.82	2,602,568.42	/		/	2,602,568.42

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：按组合计提坏账准备

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
合并范围内关联方	2,268,900.76		
逾期账龄组合	15,922,591.06		
合 计	18,191,491.82		

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

详见本财务报表附注五、12 之说明。

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

期末余额前 5 名的应收账款合计数为 16,358,431.75 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 89.92%，未计提相应坏账准备。

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

2、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	367,068,752.68	65,951,259.00
其他应收款	15,759,488,864.61	15,157,309,456.43
合计	16,126,557,617.29	15,223,260,715.43

其他说明：

适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

(3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

应收股利

(1). 应收股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
温州新湖房地产开发有限公司	15,951,259.00	15,951,259.00
新湖地产集团有限公司	300,000,000.00	50,000,000.00
阳光保险集团股份有限公司	50,400,000.00	
北京歌华有线电视网络股份有限公司	717,493.68	
合计	367,068,752.68	65,951,259.00

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

□适用 √不适用

(3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	9,445,651,047.30
1 至 2 年	3,966,811,962.44
2 至 3 年	2,258,315,017.09
3 至 5 年	18,965,415.35
5 年以上	76,110,474.28
合计	15,765,853,916.46

(2). 按款项性质分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
------	--------	--------

押金保证金	29,591.95	29,591.95
往来款	14,749,263,838.43	13,865,347,417.49
股权债权转让款	1,008,892,708.00	1,234,492,708.00
应收暂付款	1,079,657.83	902,576.25
其他	6,588,120.25	63,572,898.46
合计	15,765,853,916.46	15,164,345,192.15

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021年1月1日余额	727,823.37	6,307,912.35		7,035,735.72
2021年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段	-208.72	208.72		
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	-671,975.15	1,291.28		-670,683.87
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2021年6月30日余额	55,639.50	6,309,412.35		6,365,051.85

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

(4). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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	其他变动	
单项计提坏账准备						
按组合计提坏账准备	7,035,735.72	-670,683.87				6,365,051.85
合计	7,035,735.72	-670,683.87				6,365,051.85

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

其他应收款核销说明：

□适用 √不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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
新湖控股有限公司	往来款	3,148,575,902.73	0-3 年	19.97	
浙江智新科技有限公司	往来款	1,474,293,788.87	1 年以内	9.35	
义乌北方(天津)国际商贸城有限公司	往来款	1,301,528,995.80	0-2 年	8.26	
香港新湖投资有限公司	往来款	839,875,041.77	0-2 年	5.33	
平阳安瑞置业有限公司	往来款	825,178,472.21	0-3 年	5.23	
合计	/	7,589,452,201.38	/	48.14	

(7). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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	5,164,165,840.57		5,164,165,840.57	5,212,365,840.57		5,212,365,840.57
对联营、合营企业投资	5,016,151,449.24		5,016,151,449.24	5,002,933,531.56		5,002,933,531.56
合计	10,180,317,289.81		10,180,317,289.81	10,215,299,372.13		10,215,299,372.13

(1) 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
新湖地产集团有限公司	2,020,792,733.83			2,020,792,733.83		
浙江智新科技有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
九江新湖远洲置业有限公司	9,278,460.72			9,278,460.72		
浙江新湖金融信息服务有限公司	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00		
浙江允升投资集团有限公司	401,473,476.79			401,473,476.79		
上海中瀚置业有限公司	166,839,400.00			166,839,400.00		
丰宁承龙矿业有限公司	130,000,000.00			130,000,000.00		
温州新湖房地产开发有限公司	52,612,313.13			52,612,313.13		
绍兴百大房地产有限责任公司	4,500,000.00			4,500,000.00		
绍兴市红太阳物业管理有限公司	50,000.00			50,000.00		
嘉兴新湖中房置业有限公司	10,200,000.00			10,200,000.00		
启东新湖投资开发有限公司	75,000,000.00			75,000,000.00		
平阳县利得海涂围垦开发有限公司	1,110,000,000.00			1,110,000,000.00		
香港新湖投资有限公司	73,519,454.10			73,519,454.10		
新湖影视传播有限公司	49,000,002.00			49,000,002.00		

贵州新湖能源有限公司	50,000,000.00		50,000,000.00		
舟山新湖置业有限公司	34,000,000.00			34,000,000.00	
平阳宝瑞置业有限公司	5,100,000.00			5,100,000.00	
上海拓驿投资管理有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	
杭州湖新投资有限公司		1,800,000.00		1,800,000.00	
合计	5,212,365,840.57	1,800,000.00	50,000,000.00	5,164,165,840.57	

(2) 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
浙江启隆实业有限公司	19,031,059.67			-1,920,272.98						17,110,786.69	
小计	19,031,059.67			-1,920,272.98						17,110,786.69	
二、联营企业											
江苏新湖宝华置业有限公司	149,067,037.23			3,708,704.14						152,775,741.37	
内蒙古合和置业有限公司	19,028,254.70		1,800,000.00	-565,218.05			11,200,000.00			5,463,036.65	

新湖控股有限公司	1,932,604,944.79			-450,087.09	1,890,545.66	-4,898,532.86				1,929,146,870.50	
甘肃西北矿业集团有限公司	675,738,389.41			-883,594.26						674,854,795.15	
温州银行股份有限公司	1,700,309,380.07			70,149,499.51	4,870,603.60	-14,650,061.75				1,760,679,421.43	
新湖期货股份有限公司	66,503,161.44			3,631,813.08	5,301.16					70,140,275.68	
通卡联城网络科技有限公司	34,575,409.37		34,236,429.95	-338,979.42							
湘财股份有限公司	406,075,894.88			6,142,285.60	190,471.96	-493,525.84	5,934,604.83			405,980,521.77	
小计	4,983,902,471.89		36,036,429.95	81,394,423.51	6,956,922.38	-20,042,120.45	17,134,604.83			4,999,040,662.55	
合计	5,002,933,531.56		36,036,429.95	79,474,150.53	6,956,922.38	-20,042,120.45	17,134,604.83			5,016,151,449.24	

其他说明:

适用 不适用

4、营业收入和营业成本**(1). 营业收入和营业成本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,845,518,870.77	1,840,605,502.44	1,691,902,578.54	1,685,776,502.27
其他业务	3,335,937.51	1,402,035.10	5,990,925.54	2,262,839.10
合计	1,848,854,808.28	1,842,007,537.54	1,697,893,504.08	1,688,039,341.37

(2). 合同产生的收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	营业收入	合计
商品类型		
商业贸易	1,845,518,870.77	1,845,518,870.77
按经营地区分类		
浙江	1,845,518,870.77	1,845,518,870.77
合计	1,845,518,870.77	1,845,518,870.77

合同产生的收入说明：

□适用 √不适用

(3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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	670,000,000.00	950,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	79,474,150.53	217,347,854.11
处置长期股权投资产生的投资收益	-24,572,694.40	891,568,820.78
交易性金融资产在持有期间的投资收益	245,959,511.26	13,405,551.72
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	11,830,693.39	
处置交易性金融资产取得的投资收益	-4,337,365.08	1,866.84
投资性利息收入	402,956,666.96	525,888,989.19
合计	1,381,310,962.66	2,598,213,082.64

6、其他

□适用 √不适用

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 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	302,591,535.13	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	1,451,353.62	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	106,339,357.37	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	270,267,540.62	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,907,888.94	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	435,959.80	
所得税影响额	-76,894,796.45	
少数股东权益影响额	33,975.62	
合计	602,317,036.77	

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

□适用 √不适用

2、 净资产收益率及每股收益

√适用 □不适用

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	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	5.21	0.240	0.240

扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.66	0.169	0.169
-------------------------	------	-------	-------

3、 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

4、 其他

适用 不适用

董事长：林俊波

董事会批准报送日期：2021 年 8 月 30 日

修订信息

适用 不适用