

新湖中宝股份有限公司

2021 年度审计报告

财务报表审计报告



报告防伪编码： 268585835112
被审计单位名称： 新湖中宝股份有限公司
报告属期： 2021年01月01日 - 2021年12月31日
报告文号： 天健审（2022）5098号
签字注册会计师： 叶喜撑
注 师 编 号： 330000191862
签字注册会计师： 张晓燕
注 师 编 号： 330000012280
事 务 所 名 称： 天健会计师事务所（特殊普通合伙）
事 务 所 电 话： 0571-89722900
事 务 所 地 址： 浙江省杭州市钱江路1366号华润大厦B座

业务报告使用防伪二维码仅说明该业务报告是由依法批准设立的会计师事务所出具，
业务报告的法律责任主体是出具报告的会计师事务所及签字注册会计师。

报告防伪信息查询浙江省注册会计师协会官方网址：<http://www.zicpa.org.cn/>

请使用支付宝或浙里办扫码查验，咨询电话：4000002512

目 录

一、审计报告·····	第 1—6 页
二、财务报表·····	第 7—14 页
(一) 合并资产负债表·····	第 7 页
(二) 母公司资产负债表·····	第 8 页
(三) 合并利润表·····	第 9 页
(四) 母公司利润表·····	第 10 页
(五) 合并现金流量表·····	第 11 页
(六) 母公司现金流量表·····	第 12 页
(七) 合并所有者权益变动表·····	第 13 页
(八) 母公司所有者权益变动表·····	第 14 页
三、财务报表附注·····	第 15—136 页

审 计 报 告

天健审〔2022〕5098号

新湖中宝股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了新湖中宝股份有限公司（以下简称新湖中宝公司）财务报表，包括 2021 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2021 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了新湖中宝公司 2021 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况，以及 2021 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、关键审计事项

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

对这些事项单独发表意见。

（一）房地产销售收入确认

1. 事项描述

2021 年度新湖中宝公司房地产销售收入 131.89 亿元，占营业收入总额的 78.08%。房地产销售收入确认政策详见财务报表附注三(二十七)，由于房地产的销售收入系公司关键业绩指标之一，且对当期财务报表影响重大，故我们将房地产销售收入确认确定为关键审计事项。

2. 审计应对

针对收入确认，我们实施的审计程序主要包括：

（1）了解与房地产项目收入确认相关的内部控制的设计和运行情况，测试相关内部控制执行的有效性；

（2）从账面主营业务收入记录中选取样本，检查收入确认的支持性文件，包括购房合同、发票、银行回单、交房通知书和入住会签单等资料；

（3）对已达到交付条件尚未交付的房地产进行抽查盘点；

（4）针对资产负债表日前后确认房地产销售收入的项目，从账面主营业务收入记录中选取样本，检查相关房地产销售收入是否在恰当的期间确认；

（5）获取各房地产项目本年开盘预售进度，检查房屋预售证取得情况、销售合同、收款凭证等；并了解同时期项目所在地区周边类似楼盘的销售价格，并与公司的销售价格进行比较。

（二）存货的计价与分摊

1. 事项描述

截至 2021 年 12 月 31 日，新湖中宝公司房地产业务的存货账面价值为 484.65 亿元，占期末资产总额的 36.58%。存货的计价与分摊政策详见财务报表附注三(十一)，由于房地产业务的存货核算涉及大量归集、分摊和预估等事项，涉及新湖中宝公司管理层（以下简称管理层）的重大估计和判断，且房地产业务的存货在期末资产中所占比重较高，故我们将存货的计价与分摊确定为关键审计事项。

2. 审计应对

针对存货的计价与分摊，我们实施的审计程序主要包括：

(1) 了解与存货核算相关的内部控制的设计和运行情况，测试相关内部控制执行的有效性；

(2) 检查土地出让合同、项目建设的相关证件资料、房产开发相关合同台账及重要的采购合同或结算单等文件，了解项目的具体情况，复核项目实际发生的开发成本的归集与分配；

(3) 检查项目竣工验收资料、房产面积测绘报告等文件，复核项目开发产品总成本和单位成本的计算表；

(4) 根据销售面积和各项目的开发产品单价成本，复核计算主营业务成本计算的准确性。

(三) 股权投资

1. 事项描述

截至 2021 年 12 月 31 日，新潮中宝公司长期股权投资、其他权益工具投资和其他非流动金融资产账面价值合计为 488.33 亿元，占期末资产总额的 36.86%。

由于股权投资的分类和核算涉及管理层的重大判断，对公司财务报表影响重大，故我们将股权投资确定为关键审计事项。

2. 审计应对

针对股权投资的分类和核算，我们实施的审计程序主要包括：

(1) 了解与股权投资相关的内部控制的设计和运行情况，测试相关内部控制执行的有效性；

(2) 检查投资合同、被投资方公司章程、合伙协议、组织架构及关键管理人员的委派情况等文件，了解投资目的，核对账面记录，检查股权投资分类和核算方法；

(3) 取得被投资单位资产负债表日的审计报告或财务报表，涉及权益法核算调整的，根据取得被投资单位的财务报表及其他信息，复核账面的权益法核算调整金额；

(4) 复核股权投资减值准备的计算过程。

四、其他信息

管理层对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

新潮中宝公司治理层（以下简称治理层）负责监督新潮中宝公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

沟通该事项。



中国注册会计师：
（项目合伙人）



中国注册会计师：



二〇二二年四月二十八日

合并资产负债表

2021年12月31日

编制单位：新潮中宝股份有限公司

会合01表

单位：人民币元

资产	注释号	期末数	上年年末数	负债和所有者权益	注释号	期末数	上年年末数
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	16,534,245,940.48	16,921,091,875.26	短期借款	22	4,607,084,121.68	5,788,576,339.48
结算备付金				向中央银行借款			
拆出资金				拆入资金			
交易性金融资产	2	2,644,485,368.61	2,465,165,700.06	交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据	23	585,425,443.60	642,416,000.00
应收账款	3	68,538,378.37	63,980,622.54	应付账款	24	3,593,933,115.47	3,489,031,617.48
应收款项融资	4			预收款项	25	8,343,358.47	15,545,072.85
预付款项	5	50,829,524.15	127,745,501.83	合同负债	26	28,342,759,813.80	20,620,622,710.71
应收保费				卖出回购金融资产款			
应收分保账款				吸收存款及同业存放			
应收分保合同准备金				代理买卖证券款			
其他应收款	6	7,363,931,525.02	6,603,069,403.19	代理承销证券款			
买入返售金融资产				应付职工薪酬	27	34,990,559.04	33,764,564.69
存货	7	48,465,554,495.38	52,131,890,041.09	应交税费	28	1,577,878,775.30	1,835,926,829.86
合同资产				其他应付款	29	8,269,538,747.05	11,184,651,552.85
持有待售资产				应付手续费及佣金			
一年内到期的非流动资产	8	1,600,000.00	10,079,000.00	应付分保账款			
其他流动资产	9	1,941,737,424.15	1,529,423,106.85	持有待售负债			
流动资产合计		77,070,922,656.16	79,852,445,250.82	一年内到期的非流动负债	30	9,576,988,687.76	11,036,367,628.48
				其他流动负债	31	6,130,584,958.83	5,131,701,234.20
				流动负债合计		62,727,527,581.00	59,778,603,550.60
				非流动负债：			
				保险合同准备金			
				长期借款	32	17,244,136,874.98	26,455,693,255.11
				应付债券	33	8,228,128,405.22	8,016,313,837.49
				其中：优先股			
				永续债			
				租赁负债	34	16,275,174.14	
				长期应付款	35	132,432,927.80	
				长期应付职工薪酬			
				预计负债	36	60,000,000.00	63,719,952.00
非流动资产：				递延收益	37	139,925,141.96	170,772,862.67
发放贷款和垫款				递延所得税负债	20	36,123,233.10	7,501,246.74
债权投资				其他非流动负债	38	3,150,000,000.00	2,663,800,000.00
其他债权投资				非流动负债合计		29,007,021,757.20	37,377,801,154.01
长期应收款				负债合计		91,734,549,338.20	97,156,404,704.61
长期股权投资	10	39,894,154,489.34	38,870,559,580.70	所有者权益：			
其他权益工具投资	11	3,690,808,765.05	3,714,933,588.23	实收资本(或股本)	39	8,599,343,536.00	8,599,343,536.00
其他非流动金融资产	12	5,248,002,725.52	7,218,803,121.95	其他权益工具			
投资性房地产	13	3,010,557,095.24	2,757,082,327.15	其中：优先股			
固定资产	14	444,338,901.88	498,800,390.05	永续债			
在建工程	15	4,861,897.48	32,699,102.33	资本公积	40	9,383,341,124.74	8,983,479,694.35
生产性生物资产				减：库存股	41	600,096,772.36	600,096,772.36
油气资产				其他综合收益	42	30,465,709.61	-13,797,778.40
使用权资产	16	25,470,100.33		专项储备			
无形资产	17	1,208,024,458.32	135,458,703.88	盈余公积	43	1,346,924,818.87	1,266,091,633.20
开发支出	18		927,501,821.52	一般风险准备			
商誉				未分配利润	44	21,282,200,534.57	19,602,180,806.05
长期待摊费用	19	22,324,995.39	33,853,536.20	归属于母公司所有者权益合计		40,042,178,951.43	37,837,201,118.84
递延所得税资产	20	1,869,692,762.55	1,495,412,884.36	少数股东权益		720,148,346.12	690,957,447.49
其他非流动资产	21	7,717,788.49	147,012,963.75	所有者权益合计		40,762,327,297.55	38,528,158,566.33
非流动资产合计		55,425,953,979.59	55,832,118,020.12				
资产总计		132,496,876,635.75	135,684,563,270.94	负债和所有者权益总计		132,496,876,635.75	135,684,563,270.94

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

母 公 司 资 产 负 债 表

2021年12月31日

编制单位：新湖中宝股份有限公司

会企01表
单位：人民币元

资 产	注 释 号	期 末 数	上 年 年 末 数	负 债 和 所 有 者 权 益	注 释 号	期 末 数	上 年 年 末 数
流动资产：				流动负债：			
货币资金		4,921,674,389.04	5,019,037,371.44	短期借款		2,426,686,116.78	3,226,827,055.63
交易性金融资产				交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据		502,000,000.00	600,000,000.00
应收账款	1	988,893.03	2,602,568.42	应付账款		5,050,763.14	1,161,314.31
应收款项融资				预收款项			201,534.44
预付款项		165,892,165.28	110,043,988.90	合同负债		23,070,592.04	9,736,686.82
其他应收款	2	18,205,279,798.63	15,223,260,715.43	应付职工薪酬		3,803,877.05	3,225,738.73
存货		317,160.48	317,160.48	应交税费		11,450,928.87	2,125,334.16
合同资产				其他应付款		13,573,331,731.08	8,225,496,942.32
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产				一年内到期的非流动负债		3,191,068,298.22	5,441,426,037.70
其他流动资产		34,444,208.77	66,023,396.83	其他流动负债		1,142,739.35	548,218.44
流动资产合计		23,328,596,615.23	20,421,285,201.50	流动负债合计		19,737,605,046.53	17,510,748,862.55
				非流动负债：			
非流动资产：				长期借款		353,940,000.00	231,590,000.00
债权投资				应付债券		4,023,118,873.86	3,963,314,470.37
其他债权投资				其中：优先股			
长期应收款				永续债			
长期股权投资	3	10,351,930,354.46	10,215,299,372.13	租赁负债			
其他权益工具投资		4,282,287,414.85	4,468,410,769.93	长期应付款			
其他非流动金融资产		5,312,916,570.88	5,996,592,848.84	长期应付职工薪酬			
投资性房地产		44,424,414.20	46,367,680.40	预计负债			
固定资产		24,830,250.92	18,090,378.14	递延收益			
在建工程				递延所得税负债			
生产性生物资产				其他非流动负债		750,000,000.00	1,673,800,000.00
油气资产				非流动负债合计		5,127,058,873.86	5,868,704,470.37
使用权资产				负债合计		24,864,663,920.39	23,379,453,332.92
无形资产		287,896.17	421,962.69	所有者权益：			
开发支出				实收资本(或股本)		8,599,343,536.00	8,599,343,536.00
商誉				其他权益工具			
长期待摊费用		430,402.00	860,804.00	其中：优先股			
递延所得税资产				永续债			
其他非流动资产				资本公积		8,540,042,168.75	8,237,781,355.80
非流动资产合计		20,017,107,303.48	20,746,043,816.13	减：库存股		600,096,772.36	600,096,772.36
资产总计		43,345,703,918.71	41,167,329,017.63	其他综合收益		-2,628,443,592.04	-2,678,050,413.22
				专项储备			
				盈余公积		1,268,986,953.22	1,188,153,767.55
				未分配利润		3,301,207,704.75	3,040,744,210.94
				所有者权益合计		18,481,039,998.32	17,787,875,684.71
				负债和所有者权益总计		43,345,703,918.71	41,167,329,017.63

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

林俊波

第 8 页 共 136 页

胡明清

天健会计师事务所(特殊普通合伙)
审 核 之 章

合并利润表

2021年度

编制单位：新湖中宝股份有限公司

会合02表
单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
一、营业总收入		16,891,296,006.91	13,792,021,061.89
其中：营业收入	1	16,891,296,006.91	13,792,021,061.89
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		17,334,238,779.27	15,144,803,872.00
其中：营业成本	1	13,140,738,360.86	9,710,218,504.43
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	2	953,202,127.19	1,826,626,829.62
销售费用	3	417,588,977.66	394,018,537.57
管理费用	4	541,417,863.67	463,732,978.93
研发费用			
财务费用	5	2,281,291,449.89	2,750,207,021.45
其中：利息费用		2,196,546,056.29	2,685,240,838.27
利息收入		140,409,420.70	160,655,369.53
加：其他收益	6	30,867,347.39	8,627,915.29
投资收益（损失以“-”号填列）	7	3,574,329,276.14	4,608,921,800.56
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		2,909,578,803.26	2,794,762,657.90
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	8	-47,524,321.44	-177,665,896.01
信用减值损失（损失以“-”号填列）	9	-57,550,482.74	-192,903,551.55
资产减值损失（损失以“-”号填列）	10	-234,626,743.20	-163,858,228.44
资产处置收益（损失以“-”号填列）	11	66,316,763.04	2,846,990.68
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		2,888,869,066.83	2,733,186,220.42
加：营业外收入	12	18,925,896.35	1,050,607,205.60
减：营业外支出	13	57,097,324.48	48,220,228.61
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		2,850,697,638.70	3,735,573,197.41
减：所得税费用	14	566,554,330.56	444,597,120.45
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		2,284,143,308.14	3,290,976,076.96
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		2,284,143,308.14	3,290,976,076.96
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.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		2,236,847,698.67	3,164,500,005.56
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		47,295,609.47	126,476,071.40
六、其他综合收益的税后净额		40,566,504.33	-158,995,718.94
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		40,566,504.33	-158,995,718.94
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-307,327,787.38	-175,332,263.98
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		-34,095,074.14	-51,051,696.99
3.其他权益工具投资公允价值变动		-273,232,713.24	-124,280,566.99
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		347,894,291.71	16,336,545.04
1.权益法下可转损益的其他综合收益		77,587,615.42	-382,568,403.23
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		270,306,676.29	398,904,948.27
7.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		2,324,709,812.47	3,131,980,358.02
归属于母公司所有者的综合收益总额		2,277,414,203.00	3,005,504,286.62
归属于少数股东的综合收益总额		47,295,609.47	126,476,071.40
八、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.27	0.38
（二）稀释每股收益		0.27	0.38

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

母公司利润表

2021年度

会企02表

单位：人民币元

编制单位：新湖中宝股份有限公司

项 目	注释号	本期数	上年同期数
一、营业收入	1	3,286,626,863.73	2,869,353,182.85
减：营业成本	1	3,071,677,699.41	2,859,788,603.56
税金及附加		2,901,200.74	3,752,580.41
销售费用			
管理费用		110,411,660.65	68,423,423.37
研发费用			
财务费用		1,502,580,450.63	1,714,230,335.65
其中：利息费用		1,501,507,035.02	1,734,422,681.85
利息收入		74,420,867.72	99,893,925.89
加：其他收益		71,335.04	231,189.72
投资收益（损失以“-”号填列）	2	2,296,829,054.89	2,505,330,797.09
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-50,027,602.63	50,044,851.88
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-85,355,241.44	75,496,622.96
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-1,634,614.90	-1,034,215.74
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-371,957.70	
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-261,738.83	2,106,468.49
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		808,332,689.36	805,289,102.38
加：营业外收入		1.10	100,800.01
减：营业外支出		833.76	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		808,331,856.70	805,389,902.39
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		808,331,856.70	805,389,902.39
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		808,331,856.70	805,389,902.39
（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		54,869,444.76	-2,392,247,049.94
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		48,784,491.72	-2,369,775,359.83
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		1,154,700.37	-14,625,091.67
3.其他权益工具投资公允价值变动		47,629,791.35	-2,355,150,268.16
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		6,084,953.04	-22,471,690.11
1.权益法下可转损益的其他综合收益		6,084,953.04	-22,471,690.11
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		863,201,301.46	-1,586,857,147.55
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

第 10 页 共 136 页

天健会计师事务所(特殊普通合伙)
审核之章

合并现金流量表

2021年度

会合03表

编制单位：新湖中宝股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
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		25,981,808,195.89	19,042,548,614.63
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		181,055,542.57	124,690,930.69
收到其他与经营活动有关的现金	1	2,616,990,403.50	1,430,970,428.28
经营活动现金流入小计		28,779,854,141.96	20,598,209,973.60
购买商品、接受劳务支付的现金		9,247,059,463.76	11,381,434,900.09
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			
支付给职工以及为职工支付的现金		527,772,021.36	477,550,131.58
支付的各项税费		2,697,466,441.53	2,207,440,797.71
支付其他与经营活动有关的现金	2	1,747,110,844.37	1,492,368,165.86
经营活动现金流出小计		14,219,408,771.02	15,558,793,995.24
经营活动产生的现金流量净额		14,560,445,370.94	5,039,415,978.36
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		3,916,481,228.38	2,248,257,328.32
取得投资收益收到的现金		1,176,268,667.14	1,324,921,491.77
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		22,695,289.76	4,140,824.20
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		229,005,133.68	235,945,154.55
收到其他与投资活动有关的现金	3	3,461,850,017.44	3,993,649,137.28
投资活动现金流入小计		8,806,300,336.40	7,806,913,936.12
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		80,184,453.44	61,474,083.86
投资支付的现金		1,466,585,365.14	5,707,020,602.48
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	4	2,412,760,957.74	4,120,172,497.04
投资活动现金流出小计		3,959,530,776.32	9,888,667,183.38
投资活动产生的现金流量净额		4,846,769,560.08	-2,081,753,247.26
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			17,500,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			17,500,000.00
取得借款收到的现金		15,952,312,748.82	24,651,269,872.78
收到其他与筹资活动有关的现金	5	8,145,954,105.89	7,848,321,367.16
筹资活动现金流入小计		24,098,266,854.71	32,517,091,239.94
偿还债务支付的现金		25,590,285,601.54	27,647,309,954.33
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,573,254,026.18	4,853,467,850.45
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	6	12,461,339,427.93	4,504,671,461.64
筹资活动现金流出小计		41,624,879,055.65	37,005,449,266.42
筹资活动产生的现金流量净额		-17,526,612,200.94	-4,488,358,026.48
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-30,726,904.76	-206,972,650.60
五、现金及现金等价物净增加额		1,849,875,825.32	-1,737,667,945.98
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		12,637,849,984.66	10,787,974,159.34

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

第 11 页 共 136 页

天健会计师事务所(特殊普通合伙)
审核之章

母公司现金流量表

2021年度

编制单位：新湖中宝股份有限公司

会企03表
单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
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		3,380,480,118.97	3,146,803,078.27
收到的税费返还		2,893,569.45	
收到其他与经营活动有关的现金		183,019,720.27	59,396,037.87
经营活动现金流入小计		3,566,393,408.69	3,206,199,116.14
购买商品、接受劳务支付的现金		3,525,978,729.06	3,190,235,243.80
支付给职工以及为职工支付的现金		25,116,301.60	22,681,797.28
支付的各项税费		3,385,065.83	5,518,951.00
支付其他与经营活动有关的现金		172,977,856.56	81,851,879.22
经营活动现金流出小计		3,727,457,953.05	3,300,287,871.30
经营活动产生的现金流量净额		-161,064,544.36	-94,088,755.16
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		3,018,197,080.35	4,320,816,832.40
取得投资收益收到的现金		862,562,106.18	528,594,227.24
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,321,629.80	2,086,519.20
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		10,624,953,160.36	30,962,892,434.33
投资活动现金流入小计		14,508,033,976.69	35,814,390,013.17
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		579,450.58	488,220.36
投资支付的现金		1,952,242,406.84	4,544,829,984.42
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		9,887,100,361.99	27,678,208,636.60
投资活动现金流出小计		11,839,922,219.41	32,223,526,841.38
投资活动产生的现金流量净额		2,668,111,757.28	3,590,863,171.79
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		4,771,170,000.00	5,813,452,360.00
收到其他与筹资活动有关的现金		21,415,011,012.57	6,852,788,018.03
筹资活动现金流入小计		26,186,181,012.57	12,666,240,378.03
偿还债务支付的现金		8,498,188,736.39	11,587,050,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,564,292,905.33	1,590,676,392.87
支付其他与筹资活动有关的现金		18,774,505,791.45	5,150,670,981.83
筹资活动现金流出小计		28,836,987,433.17	18,328,397,374.70
筹资活动产生的现金流量净额		-2,650,806,420.60	-5,662,156,996.67
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		-143,759,207.68	-2,165,382,580.04
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		2,778,326,081.52	2,922,085,289.20

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

第 12 页 共 136 页

天健会计师事务所(特殊普通合伙)
审核之章

合并所有者权益变动表

2021年度

单位：人民币元

编制单位：新湖中宝股份有限公司

项 目		本期数										上年同期数											
		归属于母公司所有者权益										归属于母公司所有者权益											
		实收资本 (或股本)	其他权益工具 优先 永续 债	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	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 优先 永续 债	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	少数股东 权益	所有者 权益合计
一、上年年末余额	8,599,343,536.00		8,983,479,694.35	600,096,772.36	-13,767,728.49		1,268,098,433.28		19,602,180,806.05	690,927,447.49	38,528,138,566.33	8,599,343,536.00		7,593,002,406.22	496,710,118.89	123,343,006.78		1,895,392,442.96		16,624,211,415.49	734,178,685.07	34,363,183,775.63	
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	-13,767,728.49		1,268,098,433.28		19,602,180,806.05	690,927,447.49	38,528,138,566.33	8,599,343,536.00		7,593,002,406.22	496,710,118.89	123,343,006.78		1,895,392,442.96		16,624,211,415.49	734,178,685.07	34,363,183,775.63	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			399,861,430.39		44,265,488.01		80,833,185.67		1,680,019,728.52	29,190,898.63	2,234,108,731.22	1,390,417,288.13		1,390,417,288.13	103,366,633.47	-107,362,397.88		80,538,990.24		2,977,969,190.56	-43,221,257.98	4,161,974,790.70	
（一）综合收益总额					40,566,504.33				2,236,847,698.67	47,295,609.47	2,324,709,812.47			1,390,417,288.13	103,366,633.47					3,164,500,005.56	128,476,071.49	3,131,980,328.02	
（二）所有者投入和减少资本			399,861,430.39							-18,104,710.84	384,756,719.55			1,390,417,288.13	103,366,633.47					41,002,691.02	11,228,033,325.68	41,002,691.02	
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			41,134,582.17								41,134,582.17			1,390,417,288.13						-164,877,883.24	-210,700,000.00	-295,038,893.00	
4.其他			358,726,848.22							-18,104,710.84	340,622,137.38									80,538,990.24		1,390,417,288.13	
（三）利润分配																							
1.提取盈余公积							80,833,185.67		-553,130,986.47											80,538,990.24			
2.提取一般风险准备																				80,538,990.24			
3.对所有者（或股东）的分配									-472,297,800.80														
4.其他																							
（四）所有者权益内部结转																							
1.资本公积转增资本（或股本）																							
2.盈余公积转增资本（或股本）																							
3.盈余公积弥补亏损																							
4.设定受益计划变动额结转留存收益																							
5.其他综合收益结转留存收益																							
6.其他																							
（五）专项储备																							
1.本期提取																							
2.本期使用																							
（六）其他																							
四、本期期末余额	8,599,343,536.00		9,383,341,124.74	600,096,772.36	30,403,709.60		1,348,931,618.95		21,282,200,534.57	720,148,346.12	40,762,327,297.35	8,599,343,536.00		8,983,479,694.35	600,096,772.36	-13,767,728.49		1,896,061,633.29		19,602,180,806.05	690,927,447.49	38,528,138,566.33	

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

第 13 页 共 136 页

会计机构负责人：

天健会计师事务所(特殊普通合伙)
审核之章

母公司所有者权益变动表

2021年度

会企04表
单位：人民币元

项目	本期数					上年同期数				
	其他权益工具 优先永续 债	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	所有者权益合计	所有者权益合计
一、上年年末余额	8,599,343,536.00	8,237,781,355.80	600,096,772.36	-2,678,650,413.22		1,188,153,767.55	3,040,744,210.94	17,787,875,684.71	7,807,475,944.70	1,107,614,777.31
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	-2,678,650,413.22		1,188,153,767.55	3,040,744,210.94	17,787,875,684.71	7,807,475,944.70	1,107,614,777.31
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		302,260,812.95		49,606,821.18		860,833,185.67	260,463,493.81	593,164,313.61	430,305,411.10	80,538,990.24
（一）综合收益总额				54,869,444.76			808,331,856.70	863,201,301.46		
（二）所有者投入和减少资本		302,260,812.95						302,260,812.95	430,305,411.10	
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		41,134,582.17						41,134,582.17		
4.其他		261,126,230.78						261,126,230.78	430,305,411.10	
（三）利润分配										
1.提取盈余公积						860,833,185.67	-553,136,896.47	-472,297,800.80		
2.对所有者（或股东）的分配						80,833,185.67	-80,833,185.67			
3.其他										
（四）所有者权益内部结转				-5,262,623.58			5,262,623.58			
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				-5,262,623.58			5,262,623.58			
6.其他										
（五）专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
（六）其他										
四、本期期末余额	8,599,343,536.00	8,540,042,168.75	600,096,772.36	-2,628,843,592.04		1,268,986,953.22	3,301,207,704.75	18,481,039,998.32	8,237,781,355.80	1,188,153,767.55

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

第 14 页 共 136 页

会计机构负责人：

胡清清

天健会计师事务所(特殊普通合伙)
审核之章

新湖中宝股份有限公司

财务报表附注

2021 年度

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

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 12 月 31 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、金融投资、商业贸易、矿产勘探开采等。主要产品：商品房。

本财务报表业经公司 2022 年 4 月 28 日第十一届董事会第六次会议批准对外报出。

本公司将新湖地产集团有限公司、浙江允升投资集团有限公司等 155 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六和七之说明。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

（二）持续经营能力评价

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。

三、重要会计政策及会计估计

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、使用权资产折旧、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。

（一）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、经营成果和现金流量等有关信息。

（二）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（三）营业周期

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。

（四）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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。

（六）合并财务报表的编制方法

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。

（七）合营安排分类及共同经营会计处理方法

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。

(八) 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、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。

(九) 外币业务和外币报表折算

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。

(十) 金融工具

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（或该部分金融负债）。

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。

对于租赁应收款、由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成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。

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

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——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	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——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,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
应收账款——逾期账龄组合	逾期账龄	

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。

(十一) 存货

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。

(十二) 合同成本

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。

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。

(十三) 划分为持有待售的非流动资产或处置组

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。

(十四) 长期股权投资

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。

（十五）投资性房地产

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。

（十六）固定资产

1. 固定资产确认条件

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. 各类固定资产的折旧方法

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

（十七）在建工程

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。

（十八）借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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

(十九) 无形资产

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. 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。

3. 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。

(二十) 部分长期资产减值

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、使用权资产、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。

(二十一) 长期待摊费用

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。

(二十二) 职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

2. 短期薪酬的会计处理方法

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。

3. 离职后福利的会计处理方法

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。

4. 辞退福利的会计处理方法

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。

5. 其他长期职工福利的会计处理方法

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。

(二十三) 预计负债

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。

(二十四) 股份支付

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。

(二十五) 维修基金的核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（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。

(二十六) 质量保证金的核算方法

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。

（二十七）收入

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。

(二十八) 政府补助

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。

(二十九) 合同资产、合同负债

公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

公司将拥有的、无条件(即，仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项列示，将已向客户转让商品而有权收取对价的权利(该权利取决于时间流逝之外的其他因素)作为合同资产列示。

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

(三十) 递延所得税资产、递延所得税负债

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。

（三十一）租赁

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。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不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。

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。

3. 售后租回

(1) 公司作为承租人

公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定,评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

售后租回交易中的资产转让属于销售的,公司按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分,计量售后租回所形成的使用权资产,并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的,公司继续确认被转让资产,同时确认一项与转让收入等额的金融负债,并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融负债进行会计处理。

(2) 公司作为出租人

公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定,评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

售后租回交易中的资产转让属于销售的,公司根据其他适用的企业会计准则对资产购买进行会计处理,并根据《企业会计准则第 21 号——租赁》对资产出租进行会计处理。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的,公司不确认被转让资产,但确认一项与转让收入等额的金融资产,并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融资产进行会计处理。

（三十二）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。

（三十三）其他重要的会计政策和会计估计

1. 终止经营的确认标准、会计处理方法

满足下列条件之一的、已经被处置或划分为持有待售类别且能够单独区分的组成部分确认为终止经营：

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

本公司终止经营的情况详见本财务报表附注十四（五）之说明。

2. 与回购公司股份相关的会计处理方法

因减少注册资本或奖励职工等原因收购本公司股份的，按实际支付的金额作为库存股处理，同时进行备查登记。如果将回购的股份注销，则将按注销股票面值和注销股数计算的股票面值总额与实际回购所支付的金额之间的差额冲减资本公积，资本公积不足冲减的，冲减留存收益；如果将回购的股份奖励给本公司职工属于以权益结算的股份支付，于职工行权购买本公司股份收到价款时，转销交付职工的库存股成本和等待期内资本公积（其他资本公积）累计金额，同时，按照其差额调整资本公积（股本溢价）。

（三十四）重要会计政策和会计估计变更

1. 重要会计政策变更

（1）企业会计准则变化引起的会计政策变更

1) 本公司自 2021 年 1 月 1 日（以下称首次执行日）起执行经修订的《企业会计准则第 21 号——租赁》（以下简称新租赁准则）。

- ① 对于首次执行日前已存在的合同，公司选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。
- ② 对本公司作为承租人的租赁合同，公司根据首次执行日执行新租赁准则与原准则的累计影响数调整本报告期期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予

调整。具体处理如下：

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

对于首次执行日前的经营租赁，公司在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日公司增量借款利率折现的现值计量租赁负债，按照与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整计量使用权资产。

在首次执行日，公司按照本财务报表附注三(二十)的规定，对使用权资产进行减值测试并进行相应会计处理。

A. 执行新租赁准则对公司 2021 年 1 月 1 日财务报表的主要影响如下：

项 目	资产负债表		
	2020 年 12 月 31 日	新租赁准则 调整影响	2021 年 1 月 1 日
其他流动资产	1, 529, 423, 106. 85	-3, 022, 933. 24	1, 526, 400, 173. 61
使用权资产		29, 174, 125. 51	29, 174, 125. 51
一年内到期的非流动负债	11, 036, 367, 628. 48	7, 476, 783. 70	11, 043, 844, 412. 18
租赁负债		18, 674, 408. 57	18, 674, 408. 57

B. 首次执行日计入资产负债表的租赁负债所采用的公司增量借款利率的加权平均值为 5.36%。

C. 对首次执行日前的经营租赁采用的简化处理

a. 对于首次执行日后 12 个月内完成的租赁合同，公司采用简化方法，不确认使用权资产和租赁负债；

b. 公司在计量租赁负债时，对于具有相似特征的租赁合同采用同一折现率；

c. 使用权资产的计量不包含初始直接费用；

d. 公司根据首次执行日前续租选择权或终止租赁选择权的实际行权及其他最新情况确定租赁期；

e. 作为使用权资产减值测试的替代，公司根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表日的亏损准备金额调整使用权资产；

f. 首次执行日前发生租赁变更的，公司根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

上述简化处理对公司财务报表无显著影响。

③ 对首次执行日前已存在的低价值资产经营租赁合同，公司采用简化方法，不确认使用权资产和租赁负债，自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

④ 对公司作为出租人的租赁合同，自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

⑤ 对首次执行日前已存在的售后租回交易的处理

对首次执行日前已存在的售后租回交易，公司在首次执行日不重新评估资产转让是否符合《企业会计准则第 14 号——收入》作为销售进行会计处理的规定。

对首次执行日前作为销售和融资租赁进行会计处理的售后租回交易，公司作为卖方（承租人）按照与首次执行日存在的其他融资租赁相同的方法对租回进行会计处理，并继续在租赁期内摊销相关递延收益或损失。

对首次执行日前作为销售和经营租赁进行会计处理的售后租回交易，公司作为卖方（承租人）按照与首次执行日存在的其他经营租赁相同的方法对租回进行会计处理，并根据首次执行日前计入资产负债表的相关递延收益或损失调整使用权资产。

2) 公司自 2021 年 1 月 26 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》，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

3) 公司自 2021 年 12 月 31 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 15 号》“关于资金集中管理相关列报”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

四、税项

（一）主要税种及税率

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
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 30.00%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

不同税率的纳税主体企业所得税税率说明

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 38 家有限合伙企业，不对其征收企业所得税

五、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 日的数据。

（一）合并资产负债表项目注释

1. 货币资金

（1）明细情况

项 目	期末数	期初数
库存现金	606,366.10	762,804.86
银行存款	14,468,885,455.22	10,837,484,462.64
其他货币资金	2,064,754,119.16	6,082,844,607.76
合 计	16,534,245,940.48	16,921,091,875.26
其中：存放在境外的款项总额	2,042,385,581.23	3,452,486,047.52

（2）其他说明

期末使用受限制的货币资金为 3,896,395,955.82 元，其中：银行存款中用于质押的定期存款 1,833,847,290.00 元、其他 29,647,164.69 元，其他货币资金中银行承兑汇票保证金 200,553,584.00 元、银行贷款保证金 1,767,950,673.17 元、按揭担保保证金 35,691,390.73 元、开工保证金 12,040,001.96 元、其他 16,665,851.27 元。期末存放在境外且使用不受限的货币资金为 357,015,814.56 元。

2. 交易性金融资产

项 目	期末数	期初数
分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2,644,485,368.61	2,465,165,700.06
其中：债务工具投资	890,000,000.00	
权益工具投资	18,199,494.38	521,731.00
基金及资产管理计划	1,736,285,874.23	2,464,643,969.06
合 计	2,644,485,368.61	2,465,165,700.06

3. 应收账款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	92,967,459.25	100.00	24,429,080.88	26.28	68,538,378.37
合 计	92,967,459.25	100.00	24,429,080.88	26.28	68,538,378.37

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	123,298,484.88	100.00	59,317,862.34	48.11	63,980,622.54
合 计	123,298,484.88	100.00	59,317,862.34	48.11	63,980,622.54

2) 采用组合计提坏账准备的应收账款

项 目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
未逾期	44,976,743.16		
逾期 1 年以内	21,703,891.66	868,155.67	4.00
逾期 1-2 年	300,000.00	24,000.00	8.00
逾期 2-3 年	1,881,695.75	376,339.15	20.00
逾期 3-5 年	1,889,085.25	944,542.63	50.00
逾期 5 年以上	22,216,043.43	22,216,043.43	100.00
小 计	92,967,459.25	24,429,080.88	26.28

(2) 坏账准备变动情况

项 目	期初数	本期增加			本期减少			期末数
		计提	收回	其他	转回	核销	其他	
单项计提坏账准备								

项 目	期初数	本期增加			本期减少			期末数
		计提	收 回	其 他	转 回	核 销	其 他	
按组合计提坏账准备	59,317,862.34	-34,888,781.46						24,429,080.88
合 计	59,317,862.34	-34,888,781.46						24,429,080.88

(3) 应收账款金额前 5 名情况

期末余额前 5 名的应收账款合计数为 54,153,354.00 元,占应收账款期末余额合计数的比例为 58.25%,相应计提的坏账准备合计数为 17,708,359.00 元。

4. 应收款项融资

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情况

项 目	期末终止 确认金额
银行承兑汇票	500,000,000.00
合 计	500,000,000.00

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。

5. 预付款项

(1) 账龄分析

1) 明细情况

账 龄	期末数			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	36,630,062.16	72.06		36,630,062.16
1-2 年	311,720.07	0.61		311,720.07
2-3 年	1,419,899.29	2.79		1,419,899.29
3-5 年	454,484.26	0.91		454,484.26
5 年以上	12,013,358.37	23.63		12,013,358.37
合 计	50,829,524.15	100.00		50,829,524.15

(续上表)

账 龄	期初数			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	87,510,254.36	68.50		87,510,254.36
1-2 年	25,403,959.55	19.89		25,403,959.55
2-3 年	2,445,534.97	1.92		2,445,534.97
3-5 年	489,052.18	0.38		489,052.18
5 年以上	11,896,700.77	9.31		11,896,700.77
合 计	127,745,501.83	100.00		127,745,501.83

2) 账龄 1 年以上重要的预付款项未及时结算的原因说明

单位名称	期末数	未结算原因
启东市财政局	11,070,000.00	预付报批费
小 计	11,070,000.00	

(2) 预付款项金额前 5 名情况

期末余额前 5 名的预付款项合计数为 34,584,979.12 元,占预付款项期末余额合计数的比例为 68.04%。

6. 其他应收款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	372,861,498.41	4.86	245,565,106.06	65.86	127,296,392.35
按组合计提坏账准备	7,300,751,383.34	95.14	64,116,250.67	0.88	7,236,635,132.67
合 计	7,673,612,881.75	100.00	309,681,356.73	4.04	7,363,931,525.02

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	

单项计提坏账准备	363,703,978.16	5.31	200,037,187.99	55.00	163,666,790.17
按组合计提坏账准备	6,482,620,838.23	94.69	43,218,225.21	0.67	6,439,402,613.02
合 计	6,846,324,816.39	100.00	243,255,413.20	3.55	6,603,069,403.19

2) 期末单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
上海逸合投资管理有限公司	363,703,978.16	236,407,585.81	65.00	对方经营恶化，面临较多诉讼
杭州新喆商业管理有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00	100.00	预计收回可能性较小
美都能源股份有限公司	1,157,520.25	1,157,520.25	100.00	预计收回可能性较小
小 计	372,861,498.41	245,565,106.06	65.86	

3) 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
低风险组合	6,684,930,226.73	3,334,087.28	0.05
其他款项组合	615,821,156.61	60,782,163.39	9.87
其中：1 年以内	288,283,128.53	11,531,325.13	4.00
1-2 年	271,648,532.86	21,731,882.63	8.00
2-3 年	26,223,684.93	5,244,736.98	20.00
3-5 年	14,783,183.31	7,391,591.67	50.00
5 年以上	14,882,626.98	14,882,626.98	100.00
小 计	7,300,751,383.34	64,116,250.67	0.88

(2) 账龄情况

账 龄	期末账面余额
1 年以内	2,641,620,385.08
1-2 年	1,105,697,282.73
2-3 年	1,918,134,036.97
3-5 年	1,959,376,215.58
5 年以上	48,784,961.39
小 计	7,673,612,881.75

(3) 坏账准备变动情况

1) 明细情况

项 目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	小 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）	
期初数	17,152,299.59	26,065,925.62	200,037,187.99	243,255,413.20
期初数在本期	——	——	——	
—转入第二阶段	-2,097,894.79	2,097,894.79		
—转入第三阶段	-1,966,300.81	-2,971,978.00	4,938,278.81	
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	20,244,468.44	5,661,200.50	66,533,595.26	92,439,264.20
本期收回				
本期转回				
本期核销			25,943,956.00	25,943,956.00
其他变动	-69,364.67			-69,364.67
期末数	33,263,207.76	30,853,042.91	245,565,106.06	309,681,356.73

(4) 本期实际核销的其他应收款情况

1) 本期实际核销其他应收款 25,943,956.00 元。

2) 本期重要的其他应收款核销情况

单位名称	款项性质	核销金额	核销原因	履行的 核销程序	款项是否由关 联交易产生
上海恒逸投资有限 公司	往来款	20,000,000.00	公司注销	内部审批	否
北京高艺安居投资 顾问有限公司	往来款	5,943,956.00	公司注销	内部审批	否
小 计		25,943,956.00			

(5) 其他应收款款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
押金保证金	252,405,470.94	189,964,477.83
往来款	6,077,217,319.28	5,229,805,247.36
股权债权转让款	1,193,038,410.00	1,234,725,708.00
应收暂付款	139,063,174.31	117,648,375.53

款项性质	期末数	期初数
其他	11,888,507.22	74,181,007.67
小 计	7,673,612,881.75	6,846,324,816.39

(6) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例 (%)	坏账准备
新潮控股有限公司	往来款	3,456,885,902.74	0-4 年	45.05	
融创房地产集团有限公司	应收股权债权转让款	1,009,125,708.00	1-3 年	13.15	
南通启新置业有限公司	往来款	842,401,967.37	1 年以内	10.98	
绿城房地产集团有限公司	往来款	779,555,733.79	0-2 年	10.16	
上海逸合投资管理有限公司	往来款	363,703,978.16	1-4 年	4.74	236,407,585.81
小 计		6,451,673,290.06		84.08	236,407,585.81

7. 存货

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	43,815,663,673.75		43,815,663,673.75	45,842,066,050.70		45,842,066,050.70
库存商品	769,405.44	408,109.34	361,296.10	776,951.24	408,109.34	368,841.90
开发产品	5,041,658,424.12	392,128,898.59	4,649,529,525.53	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				3,719,952.00		3,719,952.00
合 计	48,859,261,503.31	393,707,007.93	48,465,554,495.38	52,348,699,623.01	216,809,581.92	52,131,890,041.09

(2) 存货跌价准备

1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		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	234,254,785.50		57,357,359.49		392,128,898.59
影视剧本	1,170,000.00					1,170,000.00
合 计	216,809,581.92	234,254,785.50		57,357,359.49		393,707,007.93

2) 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) 借款费用资本化情况

期末存货余额中含借款费用资本化金额 1,193,161.24 万元。

(4) 其他说明

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	1,231,214,563.47
沈阳·新湖湾	2014 年	2025 年	230,000	823,370,889.04	873,442,010.56
滨州·新湖玫瑰园	2009 年	已竣工		153,116,676.62	
苏州·明珠城	2006 年	2022 年	971,000	713,333,846.32	946,958,711.81
上海·青蓝国际	2012 年	2024 年	1,049,234	4,878,562,996.56	5,094,048,721.75
南通启阳·海上明珠城	2020 年	2028 年	286,000	453,560,258.84	625,898,011.35
南通新湖·海上明珠城	2014 年	2026 年	420,000	2,693,519,617.63	3,004,862,580.85
杭州·金色童年	2014 年	2023 年	140,000	576,094,282.57	420,236,049.76
杭州·香格里拉	2004 年	2023 年	521,698	1,692,894,436.47	1,252,056,155.63
兰溪·香格里拉	2010 年	2023 年	290,100	621,307,043.43	233,140,186.02
平阳·四季果岭	2016 年	2023 年	67,180	173,458,577.51	293,661,885.76
上海·新湖明珠城	2002 年	2023 年	1,050,000	4,994,100,088.41	5,531,616,983.33
启东·圆陀角岸线综合整治工程	[注 1]	[注 1]	212,000	655,281,192.58	694,932,827.52

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
平阳·海涂开发	[注 1]	[注 1]	1,020,000	3,318,543,530.63	3,469,795,622.65
天津·义乌商贸城	2011 年	2025 年	400,000	810,264,590.05	989,443,356.28
瑞安·新湖广场	2015 年	已竣工		1,741,690,654.00	
平阳·曦湾春晓城	2020 年	2028 年	872,564	2,963,073,954.00	3,390,566,752.51
平阳·安瑞置业	[注 2]	[注 2]	550,000	1,875,756,899.63	1,938,041,172.03
平阳·宝瑞置业	[注 2]	[注 2]	540,000	1,470,453,665.67	1,542,485,481.06
平阳·隆瑞置业	[注 2]	[注 2]	508,772	1,668,031,911.22	1,808,614,861.75
上海·天虹项目	[注 2]	[注 2]	889,505	5,579,852,881.08	6,216,367,445.91
杭州·未来新湖中心	2018 年	2023 年	166,400	605,330,500.48	752,258,217.16
温岭·双溪春晓	2017 年	已竣工		1,242,127,323.00	
温岭·玖珑春晓	2018 年	已竣工		2,254,713,554.63	
三亚·满天星项目	2019 年	2025 年	250,000	1,261,721,734.23	1,414,585,957.21
乐清·金溪花园	2020 年	2025 年	280,623	1,620,451,974.14	2,091,436,119.38
小 计				45,842,066,050.70	43,815,663,673.75

[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[注 1]	2007 年-2019 年	40,091,210.76	-51,805.00	21,296,010.68	18,743,395.08
沈阳·新湖花园 [注 2]	2016 年-2019 年	3,157,818.57	401,852.01	1,723,576.96	1,836,093.62
沈阳·仙林金谷 [注 2]	2013 年-2018 年	134,685,581.51	3,511,345.08	16,288,334.85	121,908,591.74
沈阳·新湖湾	2020 年-2021 年	30,998,643.60	107,964,925.79	100,738,951.87	38,224,617.52
天津·香格里拉	2010 年-2019 年	283,599,949.50		34,818,726.41	248,781,223.09
天津·新湖美丽洲 [注 2]	2020 年	795,504,351.14	7,053,665.72	751,188,562.27	51,369,454.59
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	847,112,310.99	954,546,878.55	278,309,084.86
衢州·新湖景城 [注 1]	2007 年-2019 年	435,655,713.55	15,532.01	109,894,113.97	325,777,131.59

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
九江·柴桑春天 [注 2]	2006 年-2016 年	36,169,543.51	126,828.00	36,012,884.87	283,486.64
杭州·新湖果岭 [注 2]	2010 年-2020 年	559,211,039.52	-49,749,562.80	335,634,817.78	173,826,658.94
杭州·金色童年	2018 年-2021 年		558,047,915.66	174,411,375.60	383,636,540.06
滨州·新湖玫瑰园	2012 年-2021 年	31,345,466.93	228,271,025.83	234,420,901.68	25,195,591.08
苏州·明珠城 [注 1]	2008 年-2019 年	104,796,893.72	66,463,268.70	87,867,854.87	83,392,307.55
上海·新湖明珠城 [注 1]	2005 年-2015 年	131,976,890.06	3,698,659.85	5,696,336.49	129,979,213.42
兰溪·香格里拉	2013 年-2021 年	164,353,538.18	713,480,221.71	678,437,358.72	199,396,401.17
九江·庐山国际 [注 2]	2013 年-2020 年	304,447,274.83	12,912,924.31	184,909,214.43	132,450,984.71
杭州·武林国际 [注 2]	2014 年-2017 年	240,646,062.97	-1,001,731.25	54,760,486.70	184,883,845.02
丽水·新湖国际 [注 2]	2014 年-2018 年	31,418,490.51	690,208.60	7,648,033.64	24,460,665.47
天津·义乌商贸城 [注 2]	2014 年-2019 年	1,565,851,319.64	1,302,394.74	54,524,513.33	1,512,629,201.05
舟山·御景国际	2016 年	342,657,909.90		168,561,918.07	174,095,991.83
乐清·海德花园 [注 2]	2016 年-2018 年	8,871,005.70	-3,488,299.82	2,261,203.90	3,121,501.98
嘉兴·新中花园 [注 2]	2016 年-2020 年	116,238,569.83	26,014,810.94	41,842,808.63	100,410,572.14
上海·青蓝国际 [注 2]	2017 年	540,347,877.70	755,075.00	100,794,400.08	440,308,552.62
瑞安·新湖广场	2018 年-2021 年	61,426,962.60	2,100,541,219.13	2,059,467,381.08	102,500,800.65
瑞安·金银座公寓	2019 年	5,553,602.58		5,553,602.58	
温岭·双溪春晓	2020 年-2021 年	92,973,351.97	1,418,908,594.83	1,488,313,293.60	23,568,653.20
温岭·玖珑春晓	2021 年		2,608,613,550.19	2,514,411,134.08	94,202,416.11
南通新湖·海上明珠城	2021 年		202,659,560.69	83,471,980.73	119,187,579.96
平阳·四季果岭	2020 年	20,822,883.95		4,066,079.44	16,756,804.51
小 计		6,500,966,669.07	8,854,254,490.91	10,313,562,735.86	5,041,658,424.12

[注 1] 沈阳·北国之春等项目本期增加数中分别从投资性房地产、固定资产和无形资产转入 5,727,150.89 元、8,290,755.80 元和 2,903,352.72 元

[注 2] 沈阳·新湖花园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

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值

信托保障基金	1,600,000.00		1,600,000.00	10,079,000.00		10,079,000.00
合 计	1,600,000.00		1,600,000.00	10,079,000.00		10,079,000.00

9. 其他流动资产

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数[注]		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本	124,188,402.48		124,188,402.48	100,893,536.19		100,893,536.19
待摊费用	30,833,784.36		30,833,784.36	76,195,179.04		76,195,179.04
预缴的房产预售相关税金	1,520,270,819.45		1,520,270,819.45	1,049,152,780.95		1,049,152,780.95
待抵扣增值税进项税额	238,085,728.49		238,085,728.49	243,358,629.48		243,358,629.48
信托保障基金	3,322,000.00		3,322,000.00	5,877,000.00		5,877,000.00
其他	25,036,689.37		25,036,689.37	50,923,047.95		50,923,047.95
合 计	1,941,737,424.15		1,941,737,424.15	1,526,400,173.61		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三（三十四）1

之说明

(2) 合同取得成本

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	本期计提减值	期末数
销售佣金	100,893,536.19	99,942,477.04	76,647,610.75		124,188,402.48
小 计	100,893,536.19	99,942,477.04	76,647,610.75		124,188,402.48

10. 长期股权投资

(1) 分类情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对合营企业投资	1,139,865,383.19		1,139,865,383.19	1,312,529,389.43		1,312,529,389.43
对联营企业投资	38,754,289,106.15		38,754,289,106.15	37,558,030,191.27		37,558,030,191.27
合 计	39,894,154,489.34		39,894,154,489.34	38,870,559,580.70		38,870,559,580.70

(2) 明细情况

被投资 单位	期初数	本期增减变动			
		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
合营企业					
浙江启隆实业有限公司	1,007,810,126.79			-125,421,147.27	
浙江新湖伟恒企业 管理有限公司	49,999,540.00			-948,682.94	
南通启新置业有限公司	254,719,722.64			-46,294,176.03	
杭州新想投资管理 有限公司					
小 计	1,312,529,389.43			-172,664,006.24	
联营企业					
新湖控股有限公司	1,932,604,944.79			-90,651,155.86	-191,695.94
内蒙古合和置业有 限公司	19,028,254.70		1,800,000.00	-1,112,475.12	
甘肃西北矿业集团 有限公司	675,738,389.41			-5,118,150.06	
温州银行股份有限 公司	1,700,309,380.07			31,286,894.75	7,370,892.67
江苏新湖宝华置业 有限公司	212,936,806.33			-16,757,157.03	
中信银行股份有限 公司	23,319,876,567.90			2,631,052,863.68	76,734,786.45
通卡联城网络科技 有限公司	34,575,409.37			-4,119,706.12	
新湖期货股份有限 公司	397,770,339.31			47,054,138.56	88,855.89
恩施裕丰房地产开 发有限公司	81,452,891.56			41,042,676.63	
杭州谐云科技有限 公司	26,431,731.41	10,000,000.00		-1,651,956.12	
浙江邦盛科技股份 有限公司	365,563,062.74			-32,246,028.70	
杭州趣链科技有限 公司	1,055,502,491.07	164,148,078.00	50,951,246.70	-99,117,276.26	
上海趣美信息技术 有限公司	26,604,736.64			-304,275.60	
万得信息技术股份 有限公司	1,656,624,130.56		256,238,093.12	110,525,800.55	-3,593,229.05

被投资单位	期初数	本期增减变动			
		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
ASIA PACIFIC EXCHANGE PTE LTD.	449,170,443.78			-20,176,100.23	
青岛精确芯元投资合伙企业（有限合伙）	180,217,594.57		28,838,996.82	49,127,839.68	
杭州易现先进科技有限公司	19,440,899.99	17,142,857.00		-1,572,632.81	
杭州宏华数码科技股份有限公司	555,722,747.35			49,219,039.81	
绿城中国控股有限公司	3,987,286,753.58		1,173,326,642.46	385,188,572.53	-37,103,377.62
杭州易百德微电子有限公司	149,601,283.96			-691,692.48	
上海惠新医疗科技有限公司	149,173,326.52			-5,788,544.56	
浙江聚创智能科技有限公司	156,322,110.78			3,495,230.94	
湘财股份有限公司	406,075,894.88			13,912,875.65	37,486.52
杭州新喆商业管理有限公司		122,500.00		-122,500.00	
浙江新动锂科技有限公司		2,000,000.00		-330.00	
杭州富加镓业科技有限公司		25,000,000.00		-230,030.65	
浙江宏华百锦千印家纺科技有限公司		2,400,000.00		-3,111.68	
小 计	37,558,030,191.27	220,813,435.00	1,511,154,979.10	3,082,242,809.50	43,343,718.92
合 计	38,870,559,580.70	220,813,435.00	1,511,154,979.10	2,909,578,803.26	43,343,718.92

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	减值准备期末余额
	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		
合营企业						
浙江启隆实业有限公司					882,388,979.52	
浙江新湖伟恒企业管理有限公司					49,050,857.06	

被投资 单位	本期增减变动				期末数	减值准备 期末余额
	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		
南通启新置业有限公司					208,425,546.61	
杭州新想投资管理有限公司						
小 计					1,139,865,383.19	
联营企业						
新湖控股有限公司	274,461,449.26				2,116,223,542.25	
内蒙古合和置业有限公司		11,200,000.00			4,915,779.58	
甘肃西北矿业集团有限公司					670,620,239.35	
温州银行股份有限公司	-15,732,226.37				1,723,234,941.12	
江苏新湖宝华置业有限公司					196,179,649.30	
中信银行股份有限公司		621,351,310.00			25,406,312,908.03	
通卡联城网络科技有限公司					30,455,703.25	
新湖期货股份有限公司					444,913,333.76	
恩施裕丰房地产开发有限公司		43,200,000.00			79,295,568.19	
杭州谐云科技有限公司	6,011,887.88				40,791,663.17	
浙江邦盛科技股份有限公司	54,906,883.17				388,223,917.21	
杭州趣链科技有限公司	51,291,152.45				1,120,873,198.56	
上海趣美信息技术有限公司					26,300,461.04	
万得信息技术股份有限公司		57,497,253.00			1,449,821,355.94	
ASIA PACIFIC EXCHANGE PTE LTD.				-10,032,832.84	418,961,510.71	
青岛精确芯元投资 合伙企业（有限合伙）		144,958,533.77			55,547,903.66	

被投资单位	本期增减变动				期末数	减值准备 期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
杭州易现先进科技有限公司					35,011,124.18	
杭州宏华数码科技股份有限公司	-49,735,157.22				555,206,629.94	
绿城中国控股有限公司	19,334,822.57	109,983,125.00			3,071,397,003.60	
杭州易百德微电子有限公司					148,909,591.48	
上海蕙新医疗科技有限公司					143,384,781.96	
浙江聚创智能科技有限公司	3,162,306.82	590,272.00			162,389,376.54	
湘财股份有限公司	22,060,743.44	5,934,604.83			436,152,395.66	
杭州新喆商业管理有限公司						
浙江新动锂科技有限公司					1,999,670.00	
杭州富加镓业科技有限公司					24,769,969.35	
浙江宏华百锦千印家纺科技有限公司					2,396,888.32	
小 计	365,761,862.00	994,715,098.60		-10,032,832.84	38,754,289,106.15	
合 计	365,761,862.00	994,715,098.60		-10,032,832.84	39,894,154,489.34	

11. 其他权益工具投资

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数	本期股利收入	本期从其他综合收益转入留存收益的累计利得和损失	
				金额	原因
浙江浙商产融股权投资基金合伙企业（有限合伙）	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00	11,773,480.29		
重庆中新融辉投资中心（有限合伙）	221,095,767.79	293,406,052.11			
盛京银行股份有限公司	1,182,000,000.00	1,401,000,000.00			
其他	287,712,997.26	20,527,536.12	11,830,693.39		

合 计	3,690,808,765.05	3,714,933,588.23	23,604,173.68		
-----	------------------	------------------	---------------	--	--

(2) 指定为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的原因

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

项 目	期末数	期初数
分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	5,248,002,725.52	7,218,803,121.95
其中: 债务工具投资	93,622,608.29	1,306,161,616.16
权益工具投资	5,154,380,117.23	5,912,641,505.79
合 计	5,248,002,725.52	7,218,803,121.95

13. 投资性房地产

项 目	房屋及建筑物	土地使用权	合 计
账面原值			
期初数	2,630,100,307.13	395,700,038.88	3,025,800,346.01
本期增加金额	333,002,867.75	34,371,871.59	367,374,739.34
1) 存货转入	294,007,368.07	28,099,171.59	322,106,539.66
2) 在建工程转入	38,995,499.68		38,995,499.68
3) 无形资产转入		6,272,700.00	6,272,700.00
本期减少金额	15,518,255.20		15,518,255.20
1) 转入存货	15,518,255.20		15,518,255.20
期末数	2,947,584,919.68	430,071,910.47	3,377,656,830.15
累计折旧和累计摊销			
期初数	260,928,610.73	7,789,408.13	268,718,018.86
本期增加金额	94,944,229.16	13,228,591.20	108,172,820.36
1) 计提或摊销	94,944,229.16	12,287,685.84	107,231,915.00
2) 无形资产转入		940,905.36	940,905.36
本期减少金额	9,791,104.31		9,791,104.31

项 目	房屋及建筑物	土地使用权	合 计
1) 转入存货	9,791,104.31		9,791,104.31
期末数	346,081,735.58	21,017,999.33	367,099,734.91
账面价值			
期末账面价值	2,601,503,184.10	409,053,911.14	3,010,557,095.24
期初账面价值	2,369,171,696.40	387,910,630.75	2,757,082,327.15

14. 固定资产

项 目	房屋及建筑物	通用设备	专用设备	运输工具	其他设备	合 计
账面原值						
期初数	555,228,060.02	21,263,171.21	12,288,080.81	111,935,587.67	15,443,007.99	716,157,907.70
本期增加金额	35,353,193.29	1,099,511.49	45,746.00	7,137,106.09	381,029.86	44,016,586.73
1) 购置		1,099,511.49	45,746.00	7,137,106.09	381,029.86	8,663,393.44
2) 存货转入	25,784,002.82					25,784,002.82
3) 其他增加	9,569,190.47					9,569,190.47
本期减少金额	87,413,232.95	5,911,672.77	2,280,361.49	4,427,401.00	1,648,069.76	101,680,737.97
1) 处置或报废	9,810,700.67	859,227.21	106,450.00	4,427,401.00	1,334,819.76	16,538,598.64
2) 转入存货	18,163,844.91					18,163,844.91
3) 合并范围变动	59,438,687.37	5,052,445.56	2,173,911.49		313,250.00	66,978,294.42
期末数	503,168,020.36	16,451,009.93	10,053,465.32	114,645,292.76	14,175,968.09	658,493,756.46
累计折旧						
期初数	106,561,648.30	13,463,764.58	10,239,092.49	76,955,289.66	10,137,722.62	217,357,517.65
本期增加金额	18,842,724.27	2,286,468.94	517,006.83	9,138,640.44	1,785,383.43	32,570,223.91
1) 计提	18,842,724.27	2,286,468.94	517,006.83	9,138,640.44	1,785,383.43	32,570,223.91
本期减少金额	24,950,832.65	4,055,588.35	1,576,534.49	3,990,378.72	1,571,510.47	36,144,844.68
1) 处置或报废	3,445,097.37	814,060.24	101,127.50	3,990,378.72	1,273,922.97	9,624,586.80
2) 转入存货	9,873,089.11					9,873,089.11
3) 合并范围变动	11,632,646.17	3,241,528.11	1,475,406.99		297,587.50	16,647,168.77

项 目	房屋及 建筑物	通用设备	专用设备	运输工具	其他设备	合 计
期末数	100,453,539.92	11,694,645.17	9,179,564.83	82,103,551.38	10,351,595.58	213,782,896.88
减值准备						
期初数						
本期增加金额	371,957.70					371,957.70
1) 计提	371,957.70					371,957.70
本期减少金额						
1) 处置或报废						
期末数	371,957.70					371,957.70
账面价值						
期末账面价值	402,342,522.74	4,756,364.76	873,900.49	32,541,741.38	3,824,372.51	444,338,901.88
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

15. 在建工程

工程名称	期末数			期初数		
	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	4,467,579.25		4,467,579.25	32,304,784.10		32,304,784.10
合 计	5,627,286.40	765,388.92	4,861,897.48	33,464,491.25	765,388.92	32,699,102.33

16. 使用权资产

项 目	房屋及建筑物	合 计
账面原值		
期初数	29,174,125.51	29,174,125.51
本期增加金额	6,581,744.38	6,581,744.38
1) 租入	6,581,744.38	6,581,744.38
本期减少金额	57,891.11	57,891.11
1) 处置	57,891.11	57,891.11
期末数	35,697,978.78	35,697,978.78

项 目	房屋及建筑物	合 计
累计折旧		
期初数		
本期增加金额	10,227,878.45	10,227,878.45
1) 计提	10,227,878.45	10,227,878.45
本期减少金额		
1) 处置		
期末数	10,227,878.45	10,227,878.45
账面价值		
期末账面价值	25,470,100.33	25,470,100.33
期初账面价值[注]	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三（三十四）1之说明

17. 无形资产

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
账面原值						
期初数	7,675,968.59	131,931,317.96	173,400,353.80	15,317,269.25	1,310,000.00	329,634,909.60
本期增加金额	119,469.03		1,122,579,746.57			1,122,699,215.60
1) 购置	119,469.03		370,000.00			489,469.03
2) 其他[注 3]			1,122,209,746.57			1,122,209,746.57
本期减少金额		56,006,667.45		12,821,562.12		68,828,229.57
1) 处置		54,513,899.90				54,513,899.90
2) 转入存货				4,228,797.12		4,228,797.12
3) 转入投资性 房地产				6,272,700.00		6,272,700.00
4) 企业合并减少		1,492,767.55		2,320,065.00		3,812,832.55
期末数	7,795,437.62	75,924,650.51	1,295,980,100.37	2,495,707.13	1,310,000.00	1,383,505,895.63
累计摊销						

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
期初数	3,294,190.13	73,265,596.44		2,738,180.38	436,666.74	79,734,633.69
本期增加金额	929,163.28	3,703,828.91		336,027.95	43,666.68	5,012,686.82
1) 计提	929,163.28	3,703,828.91		336,027.95	43,666.68	5,012,686.82
本期减少金额		20,885,256.43		2,822,198.80		23,707,455.23
1) 处置		19,849,074.55				19,849,074.55
2) 转入存货				1,325,444.40		1,325,444.40
3) 转入投资性房地产				940,905.36		940,905.36
4) 企业合并减少		1,036,181.88		555,849.04		1,592,030.92
期末数	4,223,353.41	56,084,168.92		252,009.53	480,333.42	61,039,865.28
减值准备						
期初数			114,441,572.03			114,441,572.03
本期增加金额						
1) 计提						
本期减少金额						
期末数			114,441,572.03			114,441,572.03
账面价值						
期末账面价值	3,572,084.21	19,840,481.59	1,181,538,528.34	2,243,697.60	829,666.58	1,208,024,458.32
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]特许权系子公司浙江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，本期解除了对嘉兴南湖国际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钼矿采矿权、贵州南湖能源有限公司取得的纳雍县旧院煤矿和纳雍县沙子岭煤矿的采矿权

[注 3]本期增加系子公司贵州南湖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

18. 开发支出

项 目	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		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湖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

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
装修、房屋改良支出	32,987,800.58	4,426,793.31	17,270,000.50		20,144,593.39
其他	865,735.62	2,100,000.00	785,333.62		2,180,402.00
合 计	33,853,536.20	6,526,793.31	18,055,334.12		22,324,995.39

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

项 目	期末数		期初数	
	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	236,585,216.70	59,142,576.29	248,122,583.02	62,027,114.41
可抵扣亏损	221,785,032.92	55,446,258.23	328,936,495.42	82,234,123.85
预提费用（成本）	54,116,744.24	13,529,186.07	73,935,109.64	18,483,777.41
未来可抵扣的费用	32,608,105.53	8,152,026.38	28,512,411.27	7,128,102.81
视同销售转入固定资产			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	2,567,247,112.86	641,811,778.21	1,558,588,002.69	389,647,000.68

预提土地增值税清算准备	4,132,086,883.34	1,033,021,720.84	3,593,820,509.37	898,455,127.35
其他	195,586,014.24	48,896,503.57	110,598,129.22	27,649,532.30
合 计	7,478,785,961.67	1,869,692,762.55	5,981,665,662.83	1,495,412,884.36

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项 目	期末数		期初数	
	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	834,883.57	208,720.89	789,261.73	197,315.43
合同取得成本	46,928,810.05	11,732,202.52	28,190,973.03	7,047,743.26
土地增值税的影响	75,420,885.26	18,855,221.32		
其他	21,308,353.48	5,327,088.37	1,024,752.21	256,188.05
合 计	144,492,932.36	36,123,233.10	30,004,986.97	7,501,246.74

(3) 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异	153,612,878.02	87,118,063.18
可抵扣亏损	361,164,051.20	343,238,823.04
合 计	514,776,929.22	430,356,886.22

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	期末数	期初数	备注
2021 年		183,851,626.34	
2022 年	192,976,432.27	213,538,459.49	
2023 年	174,219,998.05	193,801,180.96	
2024 年	248,914,018.28	362,505,318.39	
2025 年	310,705,241.16	419,258,706.74	
2026 年	517,840,514.66		
合 计	1,444,656,204.42	1,372,955,291.92	

21. 其他非流动资产

项 目	期末数	期初数
预付投资款	7,217,881.59	145,376,756.85
信托保障基金		1,600,000.00
其他	499,906.90	36,206.90
合 计	7,717,788.49	147,012,963.75

22. 短期借款

项 目	期末数	期初数
质押借款	2,316,670,100.00	2,466,427,000.00
抵押借款	332,670,000.00	422,700,000.00
保证借款	1,051,700,000.00	1,194,000,000.00
抵押及保证借款	809,860,000.00	1,194,570,000.00
质押及保证借款	80,000,000.00	502,500,000.00
抵押、质押及保证借款	10,850,000.00	1,000,000.00
短期借款应付利息	5,334,021.68	7,379,339.48
合 计	4,607,084,121.68	5,788,576,339.48

23. 应付票据

项 目	期末数	期初数
商业承兑汇票	184,871,859.60	42,416,000.00
银行承兑汇票	400,553,584.00	600,000,000.00
合 计	585,425,443.60	642,416,000.00

24. 应付账款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
货款	20,775,372.36	18,960,251.82
工程款	3,542,988,903.30	3,425,122,190.89
其他	30,168,839.81	44,949,174.77

项 目	期末数	期初数
合 计	3,593,933,115.47	3,489,031,617.48

(2) 截至 2021 年 12 月 31 日，公司无账龄超过一年的重要应付账款。

25. 预收款项

项 目	期末数	期初数
其他	8,343,358.47	15,545,072.85
合 计	8,343,358.47	15,545,072.85

26. 合同负债

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
预售房款	26,357,255,960.38	18,581,271,527.14
启东圆陀角岸线海涂开发预收款	71,287,742.41	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	9,195,510.01	20,536,829.59
合 计	28,342,759,813.80	20,620,622,710.71

(2) 预售房产收款情况

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		11,898,984.76	已竣工	99.55
沈阳·北国之春七期		3,452,333.34	已竣工	100.00
沈阳·新湖花园	841,284.41	2,344,711.02	已竣工	99.92
沈阳·新湖湾	422,367,226.60	436,913,087.15	2025 年	45.48
沈阳·仙林金谷	1,422,050,541.86	1,136,850,109.92	2025 年	70.07
天津·香格里拉二期	67,532,379.02	68,759,575.30	已竣工	65.44
杭州·香格里拉	2,878,017,409.17	2,560,247,512.27	2023 年	97.12
衢州·新湖景城	3,828,571.43	33,078,239.12	已竣工	88.67
九江·柴桑春天		15,906,986.67	已竣工	99.99
九江·庐山国际		30,361,760.83	已竣工	97.76

苏州·明珠城	2,316,861,355.67	2,221,678,528.16	2022 年	99.07
杭州·新湖果岭	31,429,989.46	894,815,084.39	已竣工	99.33
上海·新湖明珠城	7,689,370,447.66	2,084,233,477.96	2023 年	92.39
滨州·新湖玫瑰园	20,137,165.25	250,108,260.09	已竣工	98.66
兰溪·香格里拉	147,590,328.85	547,298,304.18	2023 年	86.25
杭州·武林国际		41,702,242.86	已竣工	99.03
天津·义乌商贸城	160,540,963.90	158,513,020.47	2025 年	40.04
嘉兴·新中花园	10,424,593.17	25,676,430.66	已竣工	98.48
舟山·御景国际	8,065,673.33	17,988,160.96	已竣工	94.67
乐清·金溪花园	2,609,703,922.32		2025 年	85.78
上海·青蓝国际	5,736,794,302.11	121,427,979.05	2024 年	92.06
瑞安·新湖广场	26,443,094.50	2,736,123,434.46	已竣工	98.37
瑞安·金银座公寓		1,432,380.00	已竣工	100.00
温岭·双溪春晓		1,422,285,811.92	已竣工	98.85
温岭·玖珑春晓	73,871,978.92	1,949,724,793.58	已竣工	92.57
平阳·四季果岭	479,703,487.64	150,220,640.96	2023 年	98.48
平阳·曦湾春晓城	440,625,988.07		2028 年	55.90
天津·新湖美丽洲	30,811,429.53	723,353,149.54	已竣工	99.09
南通新湖·海上明珠城	1,238,078,518.33	780,632,012.84	2026 年	50.07
杭州·金色童年	542,165,309.18	154,244,514.68	2023 年	69.48
小 计	26,357,255,960.38	18,581,271,527.14		

27. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	31,760,080.30	508,262,743.20	505,810,556.53	34,212,266.97
离职后福利—设定提存计划	2,004,484.39	25,191,873.70	26,418,066.02	778,292.07
辞退福利		3,442,724.65	3,442,724.65	
合 计	33,764,564.69	536,897,341.55	535,671,347.20	34,990,559.04

(2) 短期薪酬明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	26,879,937.63	438,222,969.03	436,834,471.59	28,268,435.07
职工福利费	273,000.00	28,811,196.33	29,051,896.33	32,300.00
社会保险费	358,048.72	14,347,725.94	14,184,570.24	521,204.42
其中：医疗保险费	332,650.37	13,715,353.48	13,559,281.50	488,722.35
工伤保险费	1,399.76	543,027.89	533,835.38	10,592.27
生育保险费	23,998.59	89,344.57	91,453.36	21,889.80
住房公积金	624,577.00	23,514,140.17	23,128,634.17	1,010,083.00
工会经费和职工教育经费	3,598,126.75	3,332,361.59	2,576,634.06	4,353,854.28
其他	26,390.20	34,350.14	34,350.14	26,390.20
小 计	31,760,080.30	508,262,743.20	505,810,556.53	34,212,266.97

(3) 设定提存计划明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险	133,093.78	24,110,739.93	23,493,143.54	750,690.17
失业保险费	6,182.31	754,410.57	732,990.98	27,601.90
企业年金缴费	1,865,208.30	326,723.20	2,191,931.50	
小 计	2,004,484.39	25,191,873.70	26,418,066.02	778,292.07

28. 应交税费

项 目	期末数	期初数
增值税	99,150,523.33	99,483,781.16
营业税	131,965.79	131,965.79
企业所得税	1,376,241,166.36	1,388,261,509.59
代扣代缴个人所得税	1,683,246.92	2,806,413.55
城市维护建设税	3,780,063.79	4,887,689.89
土地增值税	71,501,799.28	317,593,337.78
房产税	9,975,338.29	5,941,274.62
契税	3,915,351.41	3,915,351.41

土地使用税	7,011,449.40	6,388,830.99
印花税	1,261,845.14	2,809,457.97
教育费附加	1,537,806.66	1,835,470.90
地方教育附加	1,057,520.57	1,250,497.05
其他	630,698.36	621,249.16
合 计	1,577,878,775.30	1,835,926,829.86

29. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付股利	1,787,227.10	1,787,227.10
其他应付款	8,267,751,519.95	11,182,864,325.75
合 计	8,269,538,747.05	11,184,651,552.85

(2) 应付股利

项 目	期末数	期初数
普通股股利	1,787,227.10	1,787,227.10
小 计	1,787,227.10	1,787,227.10

(3) 其他应付款

1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
购房意向金	2,212,332,741.68	1,483,927,578.14
押金保证金	329,436,527.82	314,407,113.43
拆借款	4,975,643,303.86	8,925,692,849.32
应付股权转让款	30,000,000.00	116,000,000.00
预收股权转让款	640,960,000.00	270,000,000.00
应付暂收款	22,489,723.39	39,295,284.34
其他	56,889,223.20	33,541,500.52
小 计	8,267,751,519.95	11,182,864,325.75

2) 账龄 1 年以上重要的其他应付款

项 目	期末数	未偿还或结转的原因
绿城房地产集团有限公司	528,900,000.00	联营股东投入款
浙江中房置业股份有限公司	312,883,287.68	拆借款
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
小 计	1,111,783,287.68	

30. 一年内到期的非流动负债

项 目	期末数	期初数
一年内到期的长期借款	4,519,929,550.84	1,792,588,960.32
一年内到期的应付债券	2,366,508,901.15	6,729,275,101.95
一年内到期的其他非流动负债	2,342,400,000.00	2,086,500,000.00
一年内到期的应付利息	329,847,292.75	428,003,566.21
一年内到期的租赁负债[注]	6,718,861.05	7,476,783.70
一年内到期的长期应付款	11,584,081.97	
合 计	9,576,988,687.76	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三（三十四）1之说明

31. 其他流动负债

项 目	期末数	期初数
预提土地增值税清算准备	4,159,172,064.22	3,621,212,597.25
待转销项税	1,971,412,894.61	1,510,488,636.95
合 计	6,130,584,958.83	5,131,701,234.20

32. 长期借款

项 目	期末数	期初数
质押借款	4,604,557,300.00	9,016,731,592.42
抵押借款	86,184,550.98	127,168,487.60
保证借款	1,197,000,000.00	4,362,410,000.00

抵押及保证借款	5,928,755,024.00	7,670,112,379.09
质押及保证借款	3,698,610,000.00	
抵押、质押及保证借款	1,729,030,000.00	5,279,270,796.00
合 计	17,244,136,874.98	26,455,693,255.11

33. 应付债券

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
18 中宝 01		247,618,932.95
18 中宝 02		1,227,557,490.39
19 新湖 01	487,747,536.39	749,504,605.86
19 新湖 03	718,559,134.88	919,346,758.68
XINHU BVI N2203		1,674,700,898.60
XINHU BVI N2206		1,038,657,514.41
Xinhu(OVS)b4.3%230327S	550,762,887.73	562,222,509.77
20 新湖 01	819,463,317.00	819,286,682.49
Xinhu(BVI)n11%230327S	761,912,018.04	777,418,444.34
21 新湖 01	999,243,405.76	
21 新湖 02	998,105,479.83	
新湖广场资产支持专项计划	993,873,204.13	
21 利得 01	645,616,628.98	
XINHU BVI N2409	1,252,844,792.48	
合 计	8,228,128,405.22	8,016,313,837.49

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

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初数	本期发行
18 中宝 01	100	2018/3/23	4 年	500,000,000.00	247,618,932.95	
18 中宝 02	100	2018/9/10	4 年	1,800,000,000.00	1,227,557,490.39	
19 新湖 01	100	2019/9/6	4 年	750,000,000.00	749,504,605.86	
19 新湖 03	100	2019/11/22	4 年	920,000,000.00	919,346,758.68	

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初数	本期发行
XINHU BVI N2203	\$1,000.00	2019/3/14	3 年	1,918,455,000.00	1,674,700,898.60	
XINHU BVI N2206	\$1,000.00	2019/6/12; 2019/6/28	3 年	1,116,192,000.00	1,038,657,514.41	
20 新湖 01	100	2020/8/25	4 年	820,000,000.00	819,286,682.49	
Xinhu(BVI)n11% 230327S	\$1,000.00	2020/3/27	3 年	782,988,000.00	777,418,444.34	
Xinhu(OVS)b4.3 %230327S	\$1,000.00	2020/4/27	35 个月	567,666,300.00	562,222,509.77	
21 新湖 01	100	2021/2/9	4 年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00
21 新湖 02	100	2021/8/10	4 年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00
新湖广场资产支 持专项计划	100	2021/8/30	18 年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00
21 利得 01	100	2021/11/15	3 年	650,000,000.00		650,000,000.00
XINHU BVI N2409	\$1,000.00	2021/9/28	3 年	1,275,140,000.00		1,275,140,000.00
小 计					8,016,313,837.49	4,925,140,000.00

(续上表)

债券名称	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	其他减少[注]	期末数
18 中宝 01	19,000,001.29	1,946,922.59		249,565,855.54	
18 中宝 02	96,564,000.00	6,024,700.43		1,233,582,190.82	
19 新湖 01	50,478,637.10	-8,904,069.47	252,853,000.00		487,747,536.39
19 新湖 03	67,773,369.86	212,376.20	201,000,000.00		718,559,134.88
XINHU BVI N2203	115,717,999.07	-31,255,441.34	867,732,770.00	775,712,687.26	
XINHU BVI N2206	46,636,878.52	-4,569,956.88	926,439,390.00	107,648,167.53	
20 新湖 01	64,780,000.00	176,634.51			819,463,317.00
Xinhu(BVI)n11%2 30327S	89,797,331.55	-15,506,426.30			761,912,018.04
Xinhu(OVS)b4.3% 230327S	24,195,918.84	-11,459,622.04			550,762,887.73
21 新湖 01	67,739,130.43	-756,594.24			999,243,405.76
21 新湖 02	30,363,013.70	-1,894,520.17			998,105,479.83
新湖广场资产支 持专项计划	22,584,841.17	-5,598,795.87	528,000.00		993,873,204.13
21 利得 01	7,114,383.56	-4,383,371.02			645,616,628.98

债券名称	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	其他减少[注]	期末数
XINHU BVI N2409	26,347,579.09	-15,919,507.52	6,375,700.00		1,252,844,792.48
小 计	729,093,084.18	-91,887,671.12	2,254,928,860.00	2,366,508,901.15	8,228,128,405.22

[注]18 中宝 01、18 中宝 02、XINHU BVI N2203、XINHU BVI N2206 本期转入一年内到期的非流动负债

34. 租赁负债

项 目	期末数	期初数[注]
租赁付款额	17,675,152.29	20,957,325.90
未确认融资费用	-1,399,978.15	-2,282,917.33
合 计	16,275,174.14	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三（三十四）1 之说明

35. 长期应付款

项 目	期末数	期初数
应付采矿权价款	132,432,927.80	
合 计	132,432,927.80	

36. 预计负债

项 目	期末数	期初数	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	
合 计	60,000,000.00	63,719,952.00	

[注]子公司浙江新潮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，浙江新潮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

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
政府补助	170,772,862.67	590,600.00	31,438,320.71	139,925,141.96
合 计	170,772,862.67	590,600.00	31,438,320.71	139,925,141.96

(2) 政府补助明细情况

项 目	期初数	本期新增补助 金额	本期计入当期损 益	其他减少	期末数	与资产相关/与 收益相关
土地整理补偿	28,950,666.67		28,227,511.54		723,155.13	与资产相关
工程补助	8,985,000.00	590,600.00	294,013.17		9,281,586.83	与资产相关
契税返还	130,186,200.00			265,800.00	129,920,400.00	与资产相关
教育建设补助	2,650,996.00		75,344.29	2,575,651.71		与资产相关
小 计	170,772,862.67	590,600.00	28,596,869.00	2,841,451.71	139,925,141.96	

[注]政府补助本期计入当期损益情况详见本财务报表附注五(四)3之说明

38. 其他非流动负债

项 目	期末数	期初数
债权融资计划产品	3,050,000,000.00	2,663,800,000.00
股权融资计划产品	100,000,000.00	
合 计	3,150,000,000.00	2,663,800,000.00

39. 股本

项 目	期初数	本期增减变动（减少以“—”表示）					期末数
		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

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	8,993,969,688.09	2,422,002.90	5,221,904.59	8,991,169,786.40
其他资本公积	-10,489,993.74	484,719,885.30	82,058,553.22	392,171,338.34
合 计	8,983,479,694.35	487,141,888.20	87,280,457.81	9,383,341,124.74

(2) 其他说明

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 5,221,904.59 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 5,221,904.59 元。

3) 其他资本公积本期增加 484,719,885.30 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)345,473,212.56 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,增加资本公积 88,673,848.60 元;④公司员工股权激励以权益工具结算的股份支付增加资本公积 41,134,582.17 元。

4) 其他资本公积本期减少 82,058,553.22 元①系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 1,378,612.13 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 67,006,587.03 元;③本期公司处置部分联营公司股权,减少资本公积 13,673,354.06 元。

41. 库存股

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
库存股	600,096,772.36			600,096,772.36
合 计	600,096,772.36			600,096,772.36

42. 其他综合收益

项 目	期初数	本期发生额		期末数
		其他综合收益的税后净额	减:前期计入其	

		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：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	他综合收益当期转入留存收益（税后归属于母公司）	
不能重分类进损益的其他综合收益	-271,188,888.54	-325,405,358.46		-18,077,571.08	-307,327,787.38		-3,696,983.68	-574,819,692.24
其中：权益法下不能转损益的其他综合收益	-74,743,427.62	-34,095,074.14			-34,095,074.14		-3,696,983.68	-105,141,518.08
其他权益工具投资公允价值变动	-196,445,460.92	-291,310,284.32		-18,077,571.08	-273,232,713.24			-469,678,174.16
将重分类进损益的其他综合收益	257,391,110.14	347,745,469.35	-148,822.36		347,894,291.71			605,285,401.85
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	7,082,271.96	77,438,793.06	-148,822.36		77,587,615.42			84,669,887.38
外币财务报表折算差额	250,308,838.18	270,306,676.29			270,306,676.29			520,615,514.47
其他综合收益合计	-13,797,778.40	22,340,110.89	-148,822.36	-18,077,571.08	40,566,504.33		-3,696,983.68	30,465,709.61

43. 盈余公积

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	1,263,253,085.86	80,833,185.67		1,344,086,271.53
任意盈余公积	2,838,547.34			2,838,547.34
合 计	1,266,091,633.20	80,833,185.67		1,346,924,818.87

(2) 其他说明

本期按照母公司净利润的 10%提取法定盈余公积。

44. 未分配利润

项 目	本期数	上年同期数
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	2,236,847,698.67	3,164,500,005.56
减：提取法定盈余公积	80,833,185.67	80,538,990.24

项 目	本期数	上年同期数
应付普通股股利	472,297,800.80	84,338,893.00
其他综合收益结转留存收益	3,696,983.68	21,652,931.76
期末未分配利润	21,282,200,534.57	19,602,180,806.05

(二) 合并利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	16,616,483,711.06	13,097,865,118.09	13,724,050,060.34	9,668,068,785.12
其他业务收入	274,812,295.85	42,873,242.77	67,971,001.55	42,149,719.31
合 计	16,891,296,006.91	13,140,738,360.86	13,792,021,061.89	9,710,218,504.43
其中：与客户之间的合同产生的收入	16,765,817,597.97	12,999,356,990.77	13,688,129,008.35	9,613,795,441.46

2. 税金及附加

项 目	本期数	上年同期数
城市维护建设税	34,290,507.95	31,653,160.30
教育费附加	14,748,844.86	13,676,521.87
地方教育附加	9,830,734.75	9,075,967.81
土地增值税	834,843,061.15	1,721,203,846.24
房产税	26,530,046.89	19,903,069.95
土地使用税	19,385,051.63	15,477,789.50
印花税	11,524,330.84	13,451,738.27
其他	2,049,549.12	2,184,735.68
合 计	953,202,127.19	1,826,626,829.62

3. 销售费用

项 目	本期数	上年同期数
广告宣传费	112,087,175.58	125,667,857.54

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	101,715,547.65	85,964,270.22
租赁费	887,015.75	1,883,502.70
折旧费	20,629,782.57	7,403,634.91
办公费	11,457,442.21	14,114,067.11
劳务费	64,446,479.72	60,036,092.95
差旅费	3,646,305.37	3,670,369.73
业务招待费	4,402,432.45	4,809,336.22
销售代理费	85,628,480.20	79,716,287.04
其他	12,688,316.16	10,753,119.15
合 计	417,588,977.66	394,018,537.57

4. 管理费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	243,772,282.43	207,968,952.87
业务招待费	71,780,999.08	86,625,150.41
折旧费	25,777,259.42	21,618,593.73
办公费	39,246,401.11	45,609,954.95
差旅费	11,027,548.23	10,084,156.73
交通费	10,564,310.51	10,532,337.78
中介机构费	18,719,779.35	17,648,500.04
咨询服务费	49,267,005.13	33,433,284.59
租赁费	4,622,038.49	10,053,129.52
股权激励费用	41,134,582.17	
其他	25,505,657.75	20,158,918.31
合 计	541,417,863.67	463,732,978.93

5. 财务费用

项 目	本期数	上年同期数
-----	-----	-------

项 目	本期数	上年同期数
利息支出	2,196,546,056.29	2,685,240,838.27
减：利息收入	140,409,420.70	160,655,369.53
汇兑损失	138,833,747.94	23,743,794.64
减：汇兑收益	38,374,900.24	10,958,064.27
其他	124,695,966.60	212,835,822.34
合 计	2,281,291,449.89	2,750,207,021.45

6. 其他收益

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
与资产相关的政府补助[注]	28,596,869.00	314,465.55	28,596,869.00
与收益相关的政府补助[注]	1,489,000.94	7,524,640.10	1,489,000.94
代扣个人所得税手续费返还	461,735.74	788,809.64	
其他	319,741.71		319,741.71
合 计	30,867,347.39	8,627,915.29	30,405,611.65

[注]本期计入其他收益的政府补助情况详见本财务报表附注五(四)3之说明

7. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
权益法核算的长期股权投资收益	2,909,578,803.26	2,794,762,657.90
处置长期股权投资产生的投资收益	118,121,738.50	1,438,537,139.12
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		1,346,459,770.21
权益法核算长期股权投资转换为公允价值计量的金融资产产生的损失		-1,830,775,955.56
交易性金融资产在持有期间的投资收益	185,138,386.67	332,909,037.52
处置交易性金融资产取得的投资收益	69,545,344.08	229,400,305.67
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	23,604,173.68	
投资性利息收入	268,340,829.95	297,628,845.70
合 计	3,574,329,276.14	4,608,921,800.56

8. 公允价值变动收益

项 目	本期数	上年同期数
交易性金融资产	-47,524,321.44	-177,665,896.01
合 计	-47,524,321.44	-177,665,896.01

9. 信用减值损失

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失	-57,550,482.74	-192,903,551.55
合 计	-57,550,482.74	-192,903,551.55

10. 资产减值损失

项 目	本期数	上年同期数
存货跌价损失	-234,254,785.50	-163,858,228.44
固定资产减值损失	-371,957.70	
合 计	-234,626,743.20	-163,858,228.44

11. 资产处置收益

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
固定资产处置收益	15,194,091.03	1,380,522.19	15,194,091.03
无形资产处置收益	51,122,672.01	1,466,468.49	51,122,672.01
合 计	66,316,763.04	2,846,990.68	66,316,763.04

12. 营业外收入

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
接受捐赠	177,400.00	221,262.00	177,400.00
罚没收入	10,501,697.19	285,197.82	10,501,697.19
违约金	4,297,750.88	2,699,108.53	4,297,750.88
无法支付的款项	428,302.85	790,252.99	428,302.85
长期股权投资初始确认损益		1,043,466,748.76	

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
其他	3,520,745.43	3,144,635.50	3,520,745.43
合 计	18,925,896.35	1,050,607,205.60	18,925,896.35

13. 营业外支出

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
对外捐赠	35,277,720.00	33,192,616.00	35,277,720.00
非流动资产毁损报废损失	99,251.85	345,905.78	99,251.85
地方水利建设基金	50,660.75	51,259.21	
罚款支出	14,122,832.90	2,726,162.89	14,122,832.90
其他	7,546,858.98	11,904,284.73	7,546,858.98
合 计	57,097,324.48	48,220,228.61	57,046,663.73

14. 所得税费用

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
当期所得税费用	894,134,651.31	757,334,475.70
递延所得税费用	-327,580,320.75	-312,737,355.25
合 计	566,554,330.56	444,597,120.45

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期数	上年同期数
利润总额	2,850,697,638.70	3,735,573,197.41
按适用税率计算的所得税费用	712,674,409.68	933,893,299.35
子公司适用不同税率的影响	202,840.56	-532,452.28
调整以前期间所得税的影响	3,183,528.18	-114,231.60
非应税收入的影响	-315,655,182.68	-236,951,421.86
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	38,082,587.08	20,016,723.57
其他永久性差异对当期所得税影响	-3,264,725.63	-124,484,745.63

项 目	本期数	上年同期数
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-65,535,842.10	-346,074,206.42
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	192,392,507.79	188,299,730.91
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	-7,702,442.13	
对前期暂时性差异前期已确认而在本期不再确认的递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	12,176,649.81	10,544,424.41
所得税费用	566,554,330.56	444,597,120.45

15. 其他综合收益的税后净额

其他综合收益的税后净额详见本财务报表附注五(一)42之说明。

(三) 合并现金流量表项目注释

1. 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
往来款	92,502,414.79	107,398,740.87
除税费返还外的其他政府补助	2,223,068.15	8,176,754.10
押金、保证金、代收款等	1,946,926,812.92	709,994,803.67
用于按揭担保的保证金	60,351,516.49	70,120,571.76
银行存款利息收入	183,613,188.03	119,689,107.96
其他	331,373,403.12	415,590,449.92
合 计	2,616,990,403.50	1,430,970,428.28

2. 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
往来款	161,976,090.66	168,213,051.43
押金、保证金、代收款等	835,158,149.51	608,626,499.12
管理费用	214,683,761.24	241,885,184.89
销售费用	283,929,027.75	300,734,056.06

用于按揭担保的保证金	6,223,555.68	26,327,376.66
捐赠支出	35,777,720.00	33,091,916.00
其他	209,362,539.53	113,490,081.70
合 计	1,747,110,844.37	1,492,368,165.86

3. 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
收回拆出款项	1,635,850,017.44	3,988,649,137.28
赎回结构性存款	1,826,000,000.00	5,000,000.00
合 计	3,461,850,017.44	3,993,649,137.28

4. 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
拆出款项	2,190,835,600.63	1,351,193,792.89
购买结构性存款	215,000,000.00	1,616,000,000.00
处置子公司及其他经营单位减少的现金净额	3,112,126.94	1,100,835,545.73
其他	3,813,230.17	52,143,158.42
合 计	2,412,760,957.74	4,120,172,497.04

5. 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
拆入款项	4,648,516,567.18	6,787,017,375.14
票据贴现	97,827,122.22	
银行承兑汇票保证金	200,000,000.00	
贷款相关保证金	3,184,326,416.49	117,717,773.17
信托保障基金	15,284,000.00	27,806,000.00
处置子公司部分股权收到现金		915,780,218.85
合 计	8,145,954,105.89	7,848,321,367.16

6. 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
归还拆入款项	9,036,668,670.90	1,789,792,457.76
质押的贷款相关保证金	3,064,296,114.40	2,331,252,848.47
银行承兑汇票保证金	200,000,000.00	
其他与融资相关的费用	110,237,201.61	242,128,737.35
信托保障基金	2,650,000.00	3,534,000.00
债券发行费用	34,814,351.15	34,576,764.59
回购公司股票支付的现金		103,386,653.47
支付的租赁费用	11,873,089.87	
收购子公司少数股权	800,000.00	
合 计	12,461,339,427.93	4,504,671,461.64

7. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	2,284,143,308.14	3,290,976,076.96
加: 资产减值准备	292,177,225.94	356,761,779.99
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	127,514,453.07	103,388,957.54
使用权资产折旧	10,227,878.45	
无形资产摊销	17,300,372.66	8,805,836.33
长期待摊费用摊销	18,055,334.12	7,541,533.67
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)	-66,316,763.04	-2,846,990.68
固定资产报废损失(收益以“—”号填列)	99,251.85	345,905.78
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)	47,524,321.44	177,665,896.01
财务费用(收益以“—”号填列)	2,368,127,623.36	2,875,131,925.94
投资损失(收益以“—”号填列)	-3,574,329,276.14	-4,608,921,800.56

补充资料	本期数	上年同期数
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)	-356,202,307.11	-305,422,703.67
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)	28,621,986.36	-7,314,651.58
存货的减少(增加以“—”号填列)	4,809,789,101.43	-2,094,709,590.15
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	-60,900,703.19	-130,924,271.08
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	8,573,478,981.43	6,410,363,242.88
其他	41,134,582.17	-1,041,425,169.02
经营活动产生的现金流量净额	14,560,445,370.94	5,039,415,978.36
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	12,637,849,984.66	10,787,974,159.34
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	1,849,875,825.32	-1,737,667,945.98

(2) 本期收到的处置子公司的现金净额

项 目	本期数
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	10,560,000.00
其中: 杭州砺飞科技合伙企业(有限合伙)	
嘉兴南湖国际实验中学	10,000,000.00
嘉兴经济技术开发区世茂新城幼儿园	60,000.00
嘉兴市南湖区南湖国际罗马都市幼儿园	500,000.00
减: 丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	10,266,993.26
其中: 杭州砺飞科技合伙企业(有限合伙)	1,082.22
嘉兴南湖国际实验中学	6,594,866.32
嘉兴经济技术开发区世茂新城幼儿园	2,413,770.62

项 目	本期数
嘉兴市南湖区南湖国际罗马都市幼儿园	1,257,274.10
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	225,600,000.00
其中：浙江启隆实业有限公司	225,600,000.00
处置子公司收到的现金净额	225,893,006.74

处置嘉兴南湖国际实验中学收到的现金净额 3,405,133.68 元和以前期间处置浙江启隆实业有限公司在本期收到的现金或现金等价物 225,600,000.00 元在处置子公司及其他营业单位收到的现金净额列报；处置杭州砺飞科技合伙企业（有限合伙）、嘉兴经济技术开发区世茂新城幼儿园和嘉兴市南湖区南湖国际罗马都市幼儿园收到现金净额-3,112,126.94 元，在支付其他与投资活动有关的现金中列报。

（3）现金和现金等价物的构成

项 目	期末数	期初数
1) 现金	12,637,849,984.66	10,787,974,159.34
其中：库存现金	606,366.10	762,804.86
可随时用于支付的银行存款	12,605,391,000.53	10,726,338,185.56
可随时用于支付的其他货币资金	31,852,618.03	60,873,168.92
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
2) 现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
3) 期末现金及现金等价物余额	12,637,849,984.66	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及现金等价物		

（四）其他

1. 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	3,896,395,955.82	详见本财务报表附注货币资金之说明
其他权益工具投资	315,200,000.00	质押

项 目	期末账面价值	受限原因
长期股权投资	19,004,254,963.27	质押
其他非流动金融资产	999,611,400.88	质押
其他应收款	63,617,500.00	质押
存货	14,164,345,332.01	抵押
固定资产	276,513,663.06	抵押
投资性房地产	1,602,452,589.41	抵押
无形资产	2,243,697.60	抵押
合 计	40,324,635,102.05	

2. 外币货币性项目

(1) 明细情况

项 目	期末外币余额	折算汇率	期末折算成人民币余额
货币资金			2,030,227,244.88
其中：美元	37,755,936.47	6.37570	240,720,524.13
港币	2,188,577,540.88	0.81760	1,789,405,526.68
澳元	21,894.00	4.62200	101,194.07
短期借款			1,518,366,884.87
其中：美元	193,112,080.60	6.37570	1,231,224,692.28
港币	351,201,311.88	0.81760	287,142,192.59
一年内到期的非流动 负债			2,708,551,572.52
其中：美元	257,909,094.80	6.37570	1,644,351,015.70
港币	1,301,615,162.45	0.81760	1,064,200,556.82
长期借款			4,604,557,300.00
其中：美元	105,000,000.00	6.37570	669,448,500.00
港币	4,813,000,000.00	0.81760	3,935,108,800.00
应付债券			2,565,519,698.25
其中：美元	402,390,278.44	6.37570	2,565,519,698.25

(2) 境外经营实体说明

境外子公司名称	注册地	记账本位币	选择依据
香港新潮投资有限公司	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	

3. 政府补助

(1) 明细情况

1) 与资产相关的政府补助

总额法

项 目	期初递延收益	本期新增补助	本期摊销	其他减少	期末递延收益	本期摊销列报项目	说明
土地整理补偿	28,950,666.67		28,227,511.54		723,155.13	其他收益	
工程补助	8,985,000.00	590,600.00	294,013.17		9,281,586.83	其他收益	
契税返还	130,186,200.00			265,800.00	129,920,400.00	其他收益	
教育建设补助	2,650,996.00		75,344.29	2,575,651.71		其他收益	

项 目	期初 递延收益	本期新增补 助	本期摊销	其他减少	期末 递延收益	本期摊销 列报项目	说明
小 计	170,772,862.67	590,600.00	28,596,869.00	2,841,451.71	139,925,141.96		

2) 与收益相关，且用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的政府补助

项 目	金 额	列报项目	说明
政府奖励	120,000.00	其他收益	
政府补贴	212,600.94	其他收益	
教育补助	1,156,400.00	其他收益	
小 计	1,489,000.94		

(2) 本期计入当期损益的政府补助金额为 30,085,869.94 元。

六、合并范围的变更

(一) 处置子公司

1. 单次处置对子公司投资即丧失控制权

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
杭州砺飞科技合伙企业（有限合伙）		100.00	股权转让	2021-3-30	工商变更	517.78
嘉兴南湖国际实验中学	95,663,635.00	100.00	政府收回	2021-9-30	签署协议且移交管理后	45,851,670.26
嘉兴经济技术开发区世茂新城幼儿园	60,000.00	60.00	股权转让	2021-12-31	签署协议且移交管理后	503,479.00
嘉兴市南湖区南湖国际罗马都市幼儿园	500,000.00	100.00	股权转让	2021-9-30	签署协议且移交管理后	1,873,125.00

(续上表)

子公司 名称	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、其他所有者 权益变动转入投资 损益的金额
杭州砺飞科技合伙企业（有限合伙）						
嘉兴南湖国际实验中学						

子公司名称	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、其他所有者权益变动转入投资损益的金额
嘉兴经济技术开发区世茂新城幼儿园						
嘉兴市南湖区南湖国际罗马都市幼儿园						

(二) 其他原因的合并范围变动

1. 合并范围增加

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
浙江新湖城市发展有限公司	新设	2021-10-18	尚未出资	100.00%
嘉兴嘉栩企业管理有限责任公司	新设	2021-10-15	尚未出资	100.00%
瑞安市中宝商业管理有限公司	新设	2021-06-29	1,000,000.00	100.00%
衢州慧景企业管理有限公司	新设	2021-12-17	尚未出资	100.00%
衢州慧运企业管理有限公司	新设	2021-12-17	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%
杭州琅锦科技合伙企业（有限合伙）	新设	2021-8-11	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%
杭州嘉繁科技合伙企业（有限合伙）	新设	2021-7-6	尚未出资	100.00%
杭州嘉垣科技合伙企业（有限合伙）	新设	2021-10-29	尚未出资	100.00%
杭州智氟科技合伙企业（有限合伙）	新设	2021-9-7	尚未出资	100.00%
杭州瑞氟科技合伙企业（有限合伙）	新设	2021-9-16	尚未出资	100.00%
杭州泰氟科技合伙企业（有限合伙）	新设	2021-10-26	尚未出资	100.00%
杭州智茵科技合伙企业（有限合伙）	新设	2021-12-3	尚未出资	100.00%

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
杭州嘉澎科技合伙企业（有限合伙）	新设	2021-7-6	尚未出资	100.00%
杭州智衢科技合伙企业（有限合伙）	新设	2021-12-9	尚未出资	100.00%
杭州嘉淳科技合伙企业（有限合伙）	新设	2021-7-6	尚未出资	100.00%
杭州嘉蕾科技合伙企业（有限合伙）	新设	2021-7-6	尚未出资	100.00%
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%
启东海上明月文化旅游发展有限公司	新设	2021-9-8	1,000,000.00	100.00%

2. 合并范围减少

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	期初至处置日净利润
南昌乐智信息咨询有限公司	注销	2021-7-26	/	/

七、在其他主体中的权益

（一）在重要子公司中的权益

1. 重要子公司的构成

（1）基本情况

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

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	
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
浙江新湖城市发展有限公司	衢州	衢州	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

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	
平阳伟成置业有限公司	平阳	平阳	房地产业		100.00	设立
平阳安瑞置业有限公司	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
启东海上明月文化旅游发展有限公司	南通	南通	住宿服务、餐饮服务、旅游服务		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

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	
浙江新潮乐居科技有限公司	杭州	杭州	计算机软件开发	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
杭州蔻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
衢州慧景企业管理有限公司	衢州	衢州	企业管理		100.00	设立
衢州慧运企业管理有限公司	衢州	衢州	企业管理		100.00	设立
衢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

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	
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
杭州嘉繁科技合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州嘉垣科技合伙企业（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
杭州琅锦科技合伙企业（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
杭州智氟科技合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州瑞氟科技合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立

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	
杭州泰氟科技合伙企业（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
杭州嘉淳科技合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州嘉蕾科技合伙企业（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
杭州嘉澎科技合伙企业（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
杭州智茵科技合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州智衢科技合伙企业（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
嘉兴嘉栩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

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	
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
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
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

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	
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

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	
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		100.00	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
杭州湖新投资有限公司	杭州	杭州	投资、策划、咨询	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

(2) 其他说明

1) 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%。

2) 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。

2. 重要的非全资子公司

单位：万元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
沈阳沈北金谷置业有限公司	35.00	-430.85		3,365.03
沈阳新湖明珠置业有限公司	35.00	818.35		2,911.05
温岭锦辉置业有限公司	49.00	9,960.47		10,895.78
上海融喆投资发展有限公司	5.00	2,155.40		3,721.39

3. 重要非全资子公司的主要财务信息

(1) 资产和负债情况

单位：万元

子公司名称	期末数					
	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
沈阳沈北金谷置业有限公司	209,156.60	4,707.07	213,863.67	159,029.77	45,219.53	204,249.30
沈阳新湖明珠置业有限公司	112,446.29	1,848.88	114,295.17	61,471.78	44,506.11	105,977.89
温岭锦辉置业有限公司	49,746.25	323.91	50,070.16	26,386.15	1,447.72	27,833.87
上海融喆投资发展有限公司	33,090.40	141,046.40	174,136.80	111,823.10	1.02	111,824.12

(续上表)

子公司名称	期初数					
	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
沈阳沈北金谷置业有限公司	196,207.25	3,928.64	200,135.89	139,135.35	50,155.19	189,290.54
沈阳新湖明珠置业有限公司	106,897.89	1,662.13	108,560.02	67,573.54	35,007.33	102,580.87
温岭锦辉置业有限公司	263,072.16	3,838.94	266,911.10	264,979.04	23.26	265,002.30
上海融喆投资发展有限公司	242,862.61	128,097.73	370,960.34	349,757.52	107.04	349,864.56

(2) 损益和现金流量情况

单位：万元

子公司	本期数
-----	-----

名称	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
沈阳沈北金谷置业有限公司	2,109.00	-1,230.99	-1,230.99	6,194.46
沈阳新湖明珠置业有限公司	16,276.29	2,338.14	2,338.14	2,446.64
温岭锦辉置业有限公司	268,198.33	20,327.49	20,327.49	57,048.33
上海融喆投资发展有限公司	276,046.17	41,216.90	41,216.90	-30,824.08

(续上表)

子公司 名称	上年同期数			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
沈阳沈北金谷置业有限公司	3,168.04	-500.06	-500.06	61,928.78
沈阳新湖明珠置业有限公司	22,231.34	1,731.26	1,731.26	15,694.26
温岭锦辉置业有限公司		-1,587.51	-1,587.51	119,071.70
上海融喆投资发展有限公司	2,565.18	-12,166.10	-12,166.10	3,916.61

(二) 在子公司的所有者权益份额发生变化但仍控制子公司的交易

1. 在子公司的所有者权益份额发生变化的情况说明

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%	100.00%
海南满天星旅业开发有限公司	2021-4-20	50.50%	72.75%
杭州大清谷旅游开发有限公司	2021-11-1	90.00%	100.00%

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

项 目	丰宁承龙矿业有限公司	海南满天星旅业开发有限公司	杭州大清谷旅游开发有限公司
购买成本/处置对价			
现金		20,400,265.18	800,000.00
购买成本/处置对价合计		20,400,265.18	800,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	2,422,002.90	16,234,563.90	-256,203.31
差额	-2,422,002.90	4,165,701.28	1,056,203.31
其中：调整资本公积	2,422,002.90	-4,165,701.28	-1,056,203.31

(三) 在合营企业或联营企业中的权益

1. 重要的合营企业或联营企业

(1) 基本情况

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
新湖控股有限公司	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		45.56	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		9.55	权益法核算
浙江邦盛科技股份有限公司	杭州	杭州	技术开发咨询、计算机信息服务		13.72	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

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	
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		7.26	权益法核算
杭州宏华数码科技股份有限公司	杭州	杭州	数码喷印		18.75	权益法核算
绿城中国控股有限公司	杭州	杭州	房地产业		9.06	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	2.79		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		46.55	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		28.88	权益法核算
杭州富加镓业科技有限公司	杭州	杭州	新型半导体材料研发制造		22.22	权益法核算
浙江宏华百锦千印家纺科技有限公司	湖州	湖州	新材料技术研发；面料印染加工		30.00	权益法核算
浙江新动锂科技有限公司	杭州	杭州	锂离子电池材料研发生产		40.00	权益法核算

(2) 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 9.55%股权，为该公司第四大股东；持有浙江邦盛科技股份有限公司 13.72%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 7.26%股权，为该公司第三大股东；持有绿城中国控股有限公司（以下简称绿城中国）9.06%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。公司持有杭州宏华数码科技股份有限公司（以下简称宏华数科）18.75%股权，为该公司第二大股东，对该公司具有重大影响。本公司联营企业新湖控股有限公司为湘财股份有限公司（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。

(3) 持有 50%或以上表决权但不具有控制的依据

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. 重要联营企业的主要财务信息

单位：万元

项 目	期末数/本期数			
	新湖控股有限公司	绿城中国控股有限公司	温州银行股份有限公司	中信银行股份有限公司
流动资产	3,769,833.36	45,825,445.10	[注 1]	[注 1]
非流动资产	488,027.77	6,278,917.40		
资产合计	4,257,861.13	52,104,362.50	32,479,682.61	804,288,400.00
流动负债	2,800,150.44	31,238,972.60		
非流动负债	501,911.51	10,100,804.90		
负债合计	3,302,061.95	41,339,777.50	30,480,942.90	740,025,800.00
少数股东权益	535,599.33	6,220,799.90		1,632,300.00
归属于母公司所有者权益	420,199.85	4,543,785.10	1,998,739.71	62,630,300.00
按持股比例计算的净资产份额	201,695.92	411,551.18	172,225.69	3,130,894.26
调整事项	9,926.43	-104,411.48	97.80	-590,262.97

商誉	25,811.64		97.80	
内部交易未实现利润	-15,885.21			
其他		-104,411.48[注 2]		-590,262.97[注 3]
对联营企业权益投资的账面价值	211,622.35	307,139.70	172,323.49	2,540,631.29
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		232,569.99		676,022.40
营业收入	747,212.94	10,024,006.40	554,244.04	20,455,700.00
净利润	-18,885.66	446,917.50	19,813.19	5,564,100.00
终止经营的净利润				
其他综合收益	-39.94	-40,780.60	7,408.81	153,500.00
综合收益总额	-18,925.59	406,136.90	27,222.00	5,717,600.00
本期收到的来自联营企业的股利		10,998.31		62,135.13

(续上表)

项 目	期初数/上年同期数			
	新湖控股有限公司	绿城中国控股有限公司	温州银行股份有限公司	中信银行股份有限公司
流动资产	3,607,792.70	36,907,249.40	[注 1]	[注 1]
非流动资产	272,062.18	4,520,935.40		
资产合计	3,879,854.88	41,428,184.80	28,718,261.30	751,116,100.00
流动负债	2,839,619.12	23,821,390.20		
非流动负债	243,650.00	9,147,787.30		
负债合计	3,083,269.12	32,969,177.50	27,146,743.60	695,112,300.00
少数股东权益	414,639.78	3,174,860.80		1,546,500.00
归属于母公司所有者权益	381,945.98	5,284,146.50	1,571,517.70	54,457,300.00
按持股比例计算的净资产份额	183,334.06	669,871.85	169,824.93	2,722,325.27
调整事项	9,926.43	-271,143.18	206.01	-390,337.61
商誉	25,811.64		206.01	
内部交易未实现利润	-15,885.21			
其他		-271,143.18[注 2]		-390,337.61[注 3]

对联营企业权益投资的账面价值	193,260.49	398,728.68	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		301,775.12		677,369.70
营业收入	559,152.20	6,578,253.10	423,401.04	19,473,100.00
净利润	-12,991.29	379,644.70	15,940.74	4,898,000.00
终止经营的净利润				
其他综合收益	1,529.99	3,262.60	-3,587.46	-725,200.00
综合收益总额	-11,461.30	382,907.30	12,353.28	4,172,800.00
本期收到的来自联营企业的股利		9,690.00		58,465.73

[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

3. 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项 目	期末数/本期数	期初数/上年同期数
合营企业		
投资账面价值合计	113,986.54	131,252.94
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	-17,266.40	-3,775.16
其他综合收益		
综合收益总额	-17,266.40	-3,775.16
联营企业		
投资账面价值合计	643,712.07	661,795.25
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	12,536.56	29,552.08
其他综合收益	-346.69	-6,100.50

项 目	期末数/本期数	期初数/上年同期数
综合收益总额	12,189.87	23,451.58

八、与金融工具相关的风险

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五（一）3、五（一）6 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

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 12 月 31 日，本公司应收账款的 58.25%(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较集中，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

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	31,932,091,897.37	35,549,998,588.86	12,923,440,959.86	12,150,066,009.49	10,476,491,619.51
应付票据	585,425,443.60	585,425,443.60	585,425,443.60		
应付账款	3,593,933,115.47	3,593,933,115.47	3,593,933,115.47		
其他应付款	8,267,751,519.95	8,267,751,519.95	8,267,751,519.95		
应付债券	10,855,943,249.25	13,644,751,414.66	3,334,991,277.83	6,285,661,749.32	4,024,098,387.51
租赁负债	22,994,035.19	25,464,469.31	7,789,317.02	12,764,233.00	4,910,919.29
长期应付款	144,017,009.77	179,000,000.00	17,900,000.00	35,800,000.00	125,300,000.00
小 计	55,402,156,270.60	61,846,324,551.85	28,731,231,633.73	18,484,291,991.81	14,630,800,926.31

(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
租赁负债	26,151,192.27	29,694,852.22	8,737,526.32	10,722,034.19	10,235,291.71
小 计	69,301,214,196.06	75,835,483,141.63	35,081,037,788.86	30,645,913,382.13	10,108,531,970.64

(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 12 月 31 日,本公司以浮动利率计息的银行借款人民币 17,920,775,309.82 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五(四)2 之说明。

九、公允价值的披露

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值明细情况

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
持续的公允价值计量				
1. 交易性金融资产和其他非流动金融资产	573,350,208.41	1,733,665,305.75	5,585,472,579.97	7,892,488,094.13
(1) 分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	573,350,208.41	1,733,665,305.75	5,585,472,579.97	7,892,488,094.13
债务工具投资		93,622,608.29	890,000,000.00	983,622,608.29
权益工具投资	477,107,031.64		4,695,472,579.97	5,172,579,611.61
基金及资产管理计划	96,243,176.77	1,640,042,697.46		1,736,285,874.23
2. 其他权益工具投资		1,688,539,354.05	2,002,269,411.00	3,690,808,765.05
持续以公允价值计量的资产总额	573,350,208.41	3,422,204,659.80	7,587,741,990.97	11,583,296,859.18

(二) 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

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。

(三) 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

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。

(四) 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

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。

十、关联方及关联交易

(一) 关联方情况

1. 本公司的母公司情况

(1) 本公司的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
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 万元	40.18	40.23

本公司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，并通过其全资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 38.23%。

(2) 本公司最终控制方是黄伟。

2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注七之说明。

3. 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本财务报表附注七之说明。本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本公司关系
盛京银行股份有限公司	上年度本公司之联营公司

4. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
嘉兴南湖国际实验学校	由本公司二级子公司浙江新湖国际教育投资有限公司 BOT 特许经营的学校，本期已解除特许经营权
嘉兴高级中学	由本公司二级子公司浙江新湖国际教育投资有限公司 BOT 特许经营的学校

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
嘉兴市秀洲现代实验学校	由本公司二级子公司浙江新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
绿城房地产集团有限公司	本公司之联营公司之子公司
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
绿城房屋科技有限公司	本公司之联营公司之孙公司
沈阳浑南新城建设有限公司	本公司之联营公司之孙公司
绿城资产管理集团有限公司	本公司之联营公司之孙公司
上海亚龙古城房地产开发有限公司	本公司之合营公司之孙公司
浙江新湖慈善基金会	浙江新湖集团股份有限公司与本公司共同出资设立

（二）关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

（1）明细情况

1) 采购商品和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
浙江新湖绿城物业服务有限公司	物业服务	11,272,717.48	15,044,491.20
上海新湖绿城物业服务有限公司	物业服务	90,145,055.51	71,663,567.08
衢州新湖绿城物业服务有限公司	物业服务	3,219,806.61	8,033,493.40
沈阳新湖绿城物业服务有限公司	物业服务	6,885,623.42	6,552,695.54
哈高科绥棱二塑防水工程有限公司	防水工程	4,007,680.52	5,619,593.81
黑龙江省哈高科营养食品有限公司	粮油/医用口罩	1,103,090.10	1,320,171.67
浙江新绿商业经营管理有限公司	物业服务	1,199,022.88	1,100,770.30
杭州新湖绿城生活服务有限公司	服务/食品	1,441,456.31	87,140.99
绿城装饰工程集团有限公司	装饰工程	19,461,635.79	4,458,282.41
浙江绿城建筑幕墙工程有限公司	门窗工程	10,013,435.78	460,069.62
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	311,173.58	149,419.20
湘财证券股份有限公司	债券发行服务	5,660,377.38	
沈阳浑南新城建设有限公司	劳务	1,855,787.74	

2) 出售商品和提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
江苏新湖宝华置业有限公司	工程、营销服务	1,029,488.68	4,683,018.85
杭州新湖绿城生活服务有限公司	商品	569,498.93	
南通启新置业有限公司	商品	124,195.84	
上海亚龙古城房地产开发有限公司	金融服务	205,264,166.04	
上海亚龙古城房地产开发有限公司	工程、营销服务	2,679,245.28	

2. 关联租赁情况

(1) 公司出租情况

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的 租赁收入	上年同期确认的 租赁收入
上海新湖绿城物业服务有限公司	车位、商铺	934,726.00	1,565,812.64
江苏新湖宝华置业有限公司	车辆	69,026.56	207,079.63
南通启新置业有限公司	房产	917,431.20	

(2) 公司承租情况

2021 年度

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用以及未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	支付的租金(不包括简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金以及未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额)	增加的使用权资产	确认的利息支出
浙江新湖绿城物业服务服务有限公司	房产	323,107.94	145,672.67		4,951.58
上海新湖绿城物业服务服务有限公司	房产	55,045.87			

2020 年度

出租方名称	租赁资产种类	确认的租赁费
浙江新湖绿城物业服务服务有限公司	房产	494,131.96
上海新湖绿城物业服务服务有限公司	房产	88,379.19

3. 关联担保情况

1) 本公司及子公司作为担保方

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
浙江新湖集团股份有限公司	149,000,000.00	2021/2/3	2022/2/2	否
浙江新湖集团股份有限公司	51,000,000.00	2021/4/23	2022/4/22	否
浙江新湖集团股份有限公司	250,000,000.00	2021/7/6	2022/7/6	否
浙江新湖集团股份有限公司	250,000,000.00	2021/1/13	2022/1/13	否
浙江新湖集团股份有限公司	50,000,000.00	2021/7/9	2023/7/8	否
浙江新湖集团股份有限公司	170,000,000.00	2021/7/12	2023/7/11	否
浙江新湖集团股份有限公司	150,000,000.00	2021/7/15	2023/7/8	否
浙江新湖集团股份有限公司	200,000,000.00	2021/9/7	2022/9/6	否
浙江新湖集团股份有限公司	100,000,000.00	2021/9/13	2022/5/6	否
浙江新湖集团股份有限公司	100,000,000.00	2021/4/20	2022/4/19	否
浙江新湖集团股份有限公司	125,000,000.00	2021/7/21	2022/7/20	否
浙江新湖集团股份有限公司	55,000,000.00	2021/4/13	2022/4/12	否

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
浙江新潮集团股份有限公司	100,000,000.00	2021/12/17	2022/6/17	否
浙江新潮集团股份有限公司	690,000,000.00	2021/9/18	2022/9/6	否
浙江新潮集团股份有限公司	210,000,000.00	2021/10/9	2022/5/31	否
浙江新潮集团股份有限公司	80,000,000.00	2021/10/14	2022/9/1	否
浙江新潮集团股份有限公司	120,000,000.00	2021/11/20	2022/9/6	否
浙江新潮集团股份有限公司	100,000,000.00	2021/11/8	2022/8/26	否
浙江新潮集团股份有限公司	280,000,000.00	2021/8/3	2022/8/1	否
南通启新置业有限公司	600,000,000.00	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
嘉兴市秀洲现代实验学校	15,000,000.00	2021/12/16	2022/12/15	否

2) 本公司及子公司作为被担保方

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
浙江新潮集团股份有限公司	102,000,000.00	2021/10/13	2022/4/13	否
浙江新潮集团股份有限公司、黄伟	500,000,000.00	2020/10/19	2022/10/19	否
浙江新潮集团股份有限公司、黄伟	50,000,000.00	2021/5/14	2022/5/13	否
浙江新潮集团股份有限公司、黄伟、李萍	70,000,000.00	2021/2/20	2022/2/19	否
浙江新潮集团股份有限公司、黄伟、李萍	150,000,000.00	2021/3/23	2022/3/15	否
浙江新潮集团股份有限公司、黄伟、李萍	25,000,000.00	2021/6/23	2022/6/22	否
浙江新潮集团股份有限公司、黄伟、李萍	49,000,000.00	2021/6/23	2022/6/22	否
浙江新潮集团股份有限公司、黄伟、李萍	80,000,000.00	2021/6/28	2022/6/27	否
浙江新潮集团股份有限公司、黄伟、李萍	300,000,000.00	2021/7/22	2022/7/15	否
浙江新潮集团股份有限公司、黄伟、李萍	150,000,000.00	2021/9/14	2022/9/8	否

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
浙江新潮集团股份有限公司、黄伟、李萍	200,000,000.00	2021/10/20	2022/10/20	否
浙江新潮集团股份有限公司、黄伟、李萍	50,000,000.00	2021/11/15	2022/5/18	否
浙江新潮集团股份有限公司、黄伟、李萍	100,000,000.00	2021/11/29	2022/11/28	否
新潮控股有限公司	145,000,000.00	2020/8/28	2024/7/6	否
新潮控股有限公司	1,000,000,000.00	2021/2/9	2025/2/9	否
新潮控股有限公司	1,000,000,000.00	2021/8/10	2025/8/10	否
新潮控股有限公司、黄伟、李萍	60,000,000.00	2021/4/14	2022/4/13	否
新潮控股有限公司、黄伟、李萍	75,000,000.00	2021/4/19	2022/4/18	否
新潮控股有限公司、黄伟、李萍	44,000,000.00	2021/9/10	2022/9/9	否
新潮控股有限公司、黄伟、李萍	650,000,000.00	2021/11/15	2024/11/15	否
绿城房地产集团有限公司	245,000,000.00	2020/9/9	2023/9/2	否
绿城房地产集团有限公司	630,000,000.00	2020/10/29	2023/9/21	否
绿城房地产集团有限公司	450,000,000.00	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
绿城资产管理集团有限公司、绿城房地产集团有限公司	200,000,000.00	2021/12/15	2025/12/14	否
黄伟、李萍	480,000,000.00	2017/10/12	2022/4/10	否
黄伟、李萍	265,000,000.00	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	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	277,000,000.00	2020/8/14	2023/8/7	否
黄伟、李萍	200,000,000.00	2020/10/30	2023/10/29	否
黄伟、李萍	68,000,000.00	2021/4/29	2024/4/29	否
黄伟、李萍	527,000,000.00	2021/6/30	2024/6/30	否
黄伟、李萍	16,700,000.00	2021/8/10	2022/8/9	否

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
黄伟、李萍	88,000,000.00	2021/10/8	2022/10/7	否
黄伟、李萍	492,500,000.00	2021/10/21	2023/10/14	否
黄伟、李萍	80,000,000.00	2021/12/16	2022/8/15	否
黄伟、李萍	27,860,000.00	2021/12/22	2022/12/16	否
黄伟、李萍、南通启新置业有限公司	750,000,000.00	2019/7/29	2023/7/28	否
黄伟	170,000,000.00	2021/4/15	2022/4/15	否
黄伟	239,568,874.20	2021/7/15	2024/3/1	否
黄伟	439,331,125.80	2021/7/15	2024/3/1	否
黄伟	2,000,000,000.00	2021/12/30	2023/12/30	否

4. 关联方资金拆借

(1) 拆入资金

关联方	拆入	归还
嘉兴高级中学	20,000,000.00	27,000,000.00
嘉兴市秀洲现代实验学校	44,000,000.00	82,600,000.00
嘉兴南湖国际实验学校	22,000,000.00	48,540,436.49
江苏新湖宝华置业有限公司	80,000,000.00	110,166,307.75
内蒙古合和置业有限公司	7,000,000.00	13,000,000.00
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	821,657,839.54	4,820,627,259.22
上海亚龙古城房地产开发有限公司	2,314,638,575.51	408,980,000.00
恩施裕丰房地产开发有限公司	58,000,000.00	58,000,000.00
小 计	3,369,296,415.05	5,568,914,003.46

(2) 拆出资金

关联方	拆出	收回
甘肃西北矿业集团有限公司	50,800,000.00	50,800,000.00
恩施裕丰房地产开发有限公司	39,300,000.00	39,343,494.54
新湖控股有限公司	210,000,000.00	

南通启新置业有限公司	853,247,250.63	333,680,000.00
浙江启隆实业有限公司	38,000.00	
上海亚龙古城房地产开发有限公司	20,000,000.00	1,031,077,973.54
绿城房地产集团有限公司	685,950,000.00	
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	23,000.00	13,500.00
小 计	1,866,358,250.63	1,454,914,968.08

5. 向关联方借款

关联方	关联交易内容	借款利率	期末数/本期数	上年期末数/上期同期数
盛京银行股份有限公司	借款利息	[注 1]		10,727,902.86
温州银行股份有限公司	银行借款	[注 2]	1,314,000,000.00	1,317,000,000.00
温州银行股份有限公司	借款利息	[注 2]	104,466,126.04	104,898,181.36
中信银行股份有限公司	银行借款	[注 3]	2,021,781,100.00	2,560,976,000.00
中信银行股份有限公司	借款利息	[注 3]	83,847,948.46	570,459,585.67

[注 1]盛京银行股份有限公司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]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 3]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

6. 本企业与关键管理人员之间的交易

项 目	本期数	上年同期数
关键管理人员报酬	8,105,000.00	8,000,000.00
商品房及车位买卖	15,047,619.05	10,198,664.76
购房意向金	13,524,730.00	7,200,000.00
合同负债	26,407,750.26	14,828,572.50

7. 其他关联交易

(1) 本公司期末在温州银行的存款余额为 528,782,283.38 元，本期收到存款利息 2,576,858.91 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 2,257,441,221.91 元，本期收到存款利息 57,129,097.10 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、顾问费 270 万美元及 621.6 万人民币, 与中信银行(国际)有限公司发生境外债券承销费 3 万美元。

(4) 本期在中信银行发生远期结售汇业务, 产生平仓损失 67,540.91 元。

(5) 本期与中信银行发生利率掉期业务, 产生 203,327.96 美元的投资损失。

(6) 本期对浙江新湖慈善基金会捐赠合计 35,031,720.00 元。

(7) 本期本公司全资子公司杭州嘉澎科技合伙企业(有限合伙)(以下简称嘉澎科技)与宏华数科共同出资设立浙江宏华百锦千印家纺科技有限公司。其中嘉澎科技认缴出资 2,400 万元, 占合资企业注册资本的 30%, 宏华数科认缴出资 2,800 万元, 占合资企业注册资本的 35%。

(三) 关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	上海亚龙古城房地产开发有限公司	2,679,245.28			
小 计		2,679,245.28			
预付款项					
	上海新湖绿城物业服务 有限公司	35,501.81		1,814,512.40	
	浙江新湖绿城物业服务 有限公司	204,434.00			
小 计		239,935.81		1,814,512.40	
其他应收款					
	甘肃西北矿业集团有限 公司	54,002,142.98		50,794,094.90	
	恩施裕丰房地产开发有 限公司	39,973,753.53		37,314,175.25	
	新湖控股有限公司	3,456,885,902.74		3,051,812,569.40	
	杭州湖新投资有限公司 [注]			1,200.00	
	杭州新喆商业管理有限 公司	8,000,000.00	8,000,000.00	8,000,000.00	

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	南通启新置业有限公司	842,401,967.37		282,402,749.37	
	绿城房地产集团有限公司	779,555,733.79		87,850,000.00	
	杭州易百德微电子有限公司	10,000,000.00	520,000.00	3,000,000.00	
	上海亚龙古城房地产开发有限公司			1,049,803,419.40	
	浙江新湖伟恒企业管理有限公司	10,000.00		500.00	
	浙江启隆实业有限公司	39,000.00		1,000.00	
	中信银行股份有限公司 (远期结售汇)			40,002,400.00	
小 计		5,190,868,500.41	8,520,000.00	4,610,982,108.32	

[注]杭州湖新投资有限公司上年系本公司的合营公司，本期纳入合并范围内

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
应付账款			
	浙江新湖绿城物业服务有限公司		941,404.00
	哈高科绥棱二塑防水工程有限公司	3,324,638.12	3,402,809.98
	上海新湖绿城物业服务有限公司	14,769,337.40	5,769,305.36
	沈阳新湖绿城物业服务有限公司	2,542,805.07	
	黑龙江省哈高科营养食品有限公司		55,000.00
	绿城装饰工程集团有限公司	12,820,530.85	288,804.25
	绿城理想生活服务集团有限公司		162,372.00
	浙江绿城建筑幕墙工程有限公司	1,900,000.89	0.89
	浙江新绿商业经营管理有限公司	101,545.00	
	杭州新湖绿城生活服务有限公司	508,000.00	
	沈阳浑南新城建设有限公司	1,967,135.00	
小 计		37,933,992.33	10,619,696.48
预收账款			
	江苏新湖宝华置业有限公司		69,026.56

小 计			69,026.56
合同负债			
	南通启新置业有限公司	4,116,329.20	
小 计		4,116,329.20	
其他应付款			
	内蒙古合和置业有限公司		6,000,000.00
	嘉兴市秀洲现代实验学校	13,883,684.83	42,270,429.00
	嘉兴高级中学	9,067,689.87	8,899,632.76
	嘉兴南湖国际实验学校		18,095,966.12
	哈高科绥棱二塑防水工程有限公司	365,391.68	365,391.68
	江苏新湖宝华置业有限公司	82,455,783.33	108,118,681.71
	上海新湖绿城物业服务有限公司	300,000.00	200,000.00
	绿城房地产集团有限公司	1,216,167,183.29	5,478,696,483.18
	绿城装饰工程集团有限公司	1,879,208.05	1,029,132.35
	浙江绿城建筑幕墙工程有限公司	2,181,334.44	1,001,475.90
	绿城房屋科技有限公司		50,000.00
	新湖控股有限公司		60,000,000.00
	南通启新置业有限公司	4,735,634.00	2,735,634.00
	上海亚龙古城房地产开发有限公司	1,781,690,968.98	
	浙江新绿商业经营管理有限公司	20,000.00	
小 计		3,112,746,878.47	5,727,462,826.70

十一、股份支付

(一) 股份支付总体情况

1. 明细情况

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	
公司本期失效的各项权益工具总额	5,550,000

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 3.10 元/股；合同的剩余期限为：离第一期行权剩余 516 天，离第二期行权剩余 882 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	

2. 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、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%；

（二）以权益结算的股份支付情况

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	41,134,582.17
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	41,134,582.17

[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：根据自公司最近一年的 5 日均价计算的年化历史波动率 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

十二、承诺及或有事项

（一）重要承诺事项

1. 与湘财股份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湘财股份非公开发行的股份，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，如本公司由于湘财股份派息、送股、配股、资本公积金转增股本

等原因增持的湘财股份的股份，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. 与宏华数科申请首次公开发行股票相关的承诺

自宏华数科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科首次公开发行前已持有的宏华数科股份，也不由宏华数科回购该部分股份。

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 157.63 亿元，已支付 106.15 亿元，尚未支付 51.48 亿元，本公司将根据合同约定与实际的履行情况进行支付。

(二) 或有事项

为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

1. 为关联方提供的担保事项详见本财务报表附注十之说明。

2. 公司及子公司为非关联方提供的担保事项

截至 2021 年 12 月 31 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 86.62 亿元。

十三、其他重要事项

(一) 分部信息

1. 确定报告分部考虑的因素

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，以业务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

业务分部

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	13,188,254,774.96	4,399,298,035.36	42,506,010.57	194,029,881.39	1,207,604,991.22	16,616,483,711.06
主营业务成本	9,645,114,228.81	4,383,286,796.42	73,316,689.67	182,359,908.73	1,186,212,505.54	13,097,865,118.09

(二) 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五(一)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三(三十一)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	7,383,909.31
合 计	7,383,909.31

(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	1,475,239.15
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	19,096,682.74
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八(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	125,478,408.94
其中：未纳入租赁收款额计量的可变租赁付款额相关收入	4,880,961.03

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	112,582,897.86
1-2年	103,842,626.38
2-3年	92,370,303.69
3-4年	65,002,264.65
4-5年	57,164,021.98

5 年以后	191,913,925.11
合 计	622,876,039.67

（三）其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

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%。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二十六次会议及 2020 年第五次临时股东大会审议通过，并根据 2020 年 10 月收到国家发展和改革委员会下发的《企业借用外债登记证明》（发改办外备[2020]738 号），公司可在境外发行不超过 6.5 亿美元（等值）外币债券。期内，公司在境外完成总额 5 亿美元债券的发行，期限 3 年，票面利率 11%。

3. 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-苏州南湖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 30 日，公司通过湘财证券发起设立的“湘财证券-苏州南湖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。

4. 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%。

5. 截至资产负债表日，本公司第一大股东南湖集团已将持有的本公司股份 1,806,633,504 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 1,271,112,798 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 426,400,000 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 194,150,000 股用于质押。

十四、母公司财务报表主要项目注释

(一) 母公司资产负债表项目注释

1. 应收账款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	988,893.03	100.00			988,893.03
合 计	988,893.03	100.00			988,893.03

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	2,602,568.42	100.00			2,602,568.42
合 计	2,602,568.42	100.00			2,602,568.42

2) 采用组合计提坏账准备的应收账款

项 目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
合并范围内关联方组合	988,893.03		
小 计	988,893.03		

(2) 账龄情况

账 龄	期末账面余额
1 年以内	988,893.03
合 计	988,893.03

(3) 应收账款金额前 5 名情况

期末余额前 5 名的应收账款合计数为 988,893.03 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 100.00%，未计提相应坏账准备。

2. 其他应收款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应收股利	65,000,000.00	65,951,259.00
其他应收款	18,140,279,798.63	15,157,309,456.43
合 计	18,205,279,798.63	15,223,260,715.43

(2) 应收股利

项 目	期末数	期初数
新湖地产集团有限公司	65,000,000.00	50,000,000.00
温州新湖房地产开发有限公司		15,951,259.00
小 计	65,000,000.00	65,951,259.00

(3) 其他应收款

1) 明细情况

① 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	1,157,520.25	0.01	1,157,520.25	100.00	
按组合计提坏账准备	18,147,792,629.00	99.99	7,512,830.37	0.04	18,140,279,798.63
合 计	18,148,950,149.25	100.00	8,670,350.62	0.05	18,140,279,798.63

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	15,164,345,192.15	100.00	7,035,735.72	0.05	15,157,309,456.43
合 计	15,164,345,192.15	100.00	7,035,735.72	0.05	15,157,309,456.43

② 期末单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
------	------	------	----------	------

美都能源股份有限公司	1,157,520.25	1,157,520.25	100.00	预计收回可能性较小
小 计	1,157,520.25	1,157,520.25	100.00	

③ 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
低风险组合	18,111,441,447.23		
其他款项组合	36,351,181.77	7,512,830.37	20.67
其中：1年以内	30,016,332.99	1,200,653.32	4.00
1-2年	18,232.17	1,458.58	8.00
2-3年	2,617.01	523.40	20.00
3-5年	7,609.06	3,804.53	50.00
5年以上	6,306,390.54	6,306,390.54	100.00
小 计	18,147,792,629.00	7,512,830.37	0.04

2) 账龄情况

账 龄	期末账面余额
1年以内	9,226,004,998.29
1-2年	5,021,490,784.73
2-3年	2,060,950,420.34
3-5年	1,801,773,492.52
5年以上	38,730,453.37
合 计	18,148,950,149.25

3) 坏账准备变动情况

① 明细情况

项 目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	小 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)	
期初数	727,823.37	6,307,912.35		7,035,735.72
期初数在本期	——	——	——	
—转入第二阶段	-209.36	209.36		
—转入第三阶段	-46,300.81		46,300.81	

一转回第二阶段				
一转回第一阶段				
本期计提	520,798.70	2,596.76	1,111,219.44	1,634,614.90
本期收回				
本期转回				
本期核销				
其他变动				
期末数	1,202,111.90	6,310,718.47	1,157,520.25	8,670,350.62

4) 其他应收款款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
押金保证金	30,029,591.95	29,591.95
往来款	17,102,548,739.23	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	890,989.82	902,576.25
其他	6,588,120.25	63,572,898.46
小 计	18,148,950,149.25	15,164,345,192.15

5) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	坏账准备
新湖控股有限公司	往来款	3,456,885,902.74	0-4 年	19.05	
浙江智新科技有限公司	往来款	2,949,291,863.31	0-2 年	16.25	
义乌北方(天津)国际商贸城有限公司	往来款	1,324,315,314.90	0-2 年	7.30	
海南满天星旅业开发有限公司	往来款	1,076,165,737.20	0-3 年	5.93	
上海新湖天虹城市开发有限公司	往来款	1,018,400,039.79	1 年以内	5.61	
小 计		9,825,058,857.94		54.14	

3. 长期股权投资

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
-----	-----	-----

	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	5,187,764,513.89		5,187,764,513.89	5,002,933,531.56		5,002,933,531.56
合 计	10,351,930,354.46		10,351,930,354.46	10,215,299,372.13		10,215,299,372.13

(2) 对子公司投资

被投资单位	期初数	本期增加	本期减少	期末数	本期计提减值准备	减值准备期末数
上海中瀚置业有限公司	166,839,400.00			166,839,400.00		
新湖地产集团有限公司	2,020,792,733.83			2,020,792,733.83		
九江新湖远洲置业有限公司	9,278,460.72			9,278,460.72		
浙江允升投资集团有限公司	401,473,476.79			401,473,476.79		
丰宁承龙矿业有限公司	130,000,000.00			130,000,000.00		
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		
温州新湖房地产开发有限公司	52,612,313.13			52,612,313.13		
启东新湖投资开发有限公司	75,000,000.00			75,000,000.00		
嘉兴新湖中房置业有限公司	10,200,000.00			10,200,000.00		
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		

被投资单位	期初数	本期增加	本期减少	期末数	本期计提减值准备	减值准备期末数
上海拓驿投资管理有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
浙江新湖金融信息服务有限公司	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00		
浙江智新科技有限公司	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		
小 计	5,212,365,840.57	1,800,000.00	50,000,000.00	5,164,165,840.57		

(3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初数	本期增减变动			
		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
合营企业					
浙江启隆实业有限公司	19,031,059.67			-6,322,760.13	
小 计	19,031,059.67			-6,322,760.13	
联营企业					
新湖控股有限公司	1,932,604,944.79			-90,651,155.86	-191,695.94
内蒙古合和置业有限公司	19,028,254.70		1,800,000.00	-1,112,475.12	
甘肃西北矿业集团有限公司	675,738,389.41			-5,118,150.06	
温州银行股份有限公司	1,700,309,380.07			31,286,894.75	7,370,892.67
江苏新湖宝华置业有限公司	149,067,037.23			-3,847,830.96	
通卡联城网络科技有限公司	34,575,409.37		34,236,429.95	-338,979.42	
新湖期货股份有限公司	66,503,161.44			12,163,978.52	22,970.16
湘财股份有限公司	406,075,894.88			13,912,875.65	37,486.52
小 计	4,983,902,471.89		36,036,429.95	-43,704,842.50	7,239,653.41
合 计	5,002,933,531.56		36,036,429.95	-50,027,602.63	7,239,653.41

(续上表)

被投资 单位	本期增减变动				期末数	减值准备 期末余额
	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		
合营企业						
浙江启隆实业有限公司					12,708,299.54	
小 计					12,708,299.54	
联营企业						
新湖控股有限公司	274,461,449.26				2,116,223,542.25	
内蒙古合和置业有限公司		11,200,000.00			4,915,779.58	
甘肃西北矿业集团有限公司					670,620,239.35	
温州银行股份有限公司	-15,732,226.37				1,723,234,941.12	
江苏新湖宝华置业有限公司					145,219,206.27	
通卡联城网络科技有限公司						
新湖期货股份有限公司					78,690,110.12	
湘财股份有限公司	22,060,743.44	5,934,604.83			436,152,395.66	
小 计	280,789,966.33	17,134,604.83			5,175,056,214.35	
合 计	280,789,966.33	17,134,604.83			5,187,764,513.89	

(二) 母公司利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	3,077,015,555.61	3,069,304,031.21	2,863,302,565.75	2,857,414,935.36
其他业务收入	209,611,308.12	2,373,668.20	6,050,617.10	2,373,668.20
合 计	3,286,626,863.73	3,071,677,699.41	2,869,353,182.85	2,859,788,603.56
其中：与客户之间的合同产生的收入	3,282,279,721.65	3,069,304,031.21	2,863,302,565.75	2,857,414,935.36

2. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
权益法核算的长期股权投资收益	-50,027,602.63	50,044,851.88
成本法核算的长期股权投资收益	1,045,000,000.00	1,219,300,000.00
处置长期股权投资产生的投资收益	-24,572,694.40	1,926,290,360.05
权益法核算长期股权投资转换为公允价值计量的金融资产产生的损失		-1,830,775,955.56
交易性金融资产在持有期间的投资收益	363,710,689.87	51,207,418.56
处置交易性金融资产取得的投资收益	-1,747,050.35	204,977,536.69
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	11,830,693.39	
投资性利息收入	952,635,019.01	884,286,585.47
合 计	2,296,829,054.89	2,505,330,797.09

十五、其他补充资料

(一) 非经常性损益

1. 非经常性损益明细表

项 目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	184,438,501.54	
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（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）	30,085,869.94	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	211,460,099.44	
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	22,021,022.64	
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	-38,120,767.38	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	319,741.71	
小 计	410,204,467.89	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“－”表示）	3,168,509.56	
少数股东权益影响额（税后）	3,538,190.95	
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	403,497,767.38	

（二）净资产收益率及每股收益

1. 明细情况

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益（元/股）	
		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	5.74	0.27	0.27
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.71	0.22	0.22

2. 加权平均净资产收益率的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	2,236,847,698.67
非经常性损益	B	403,497,767.38
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	1,833,349,931.29
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	37,837,201,118.84

发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产		E	
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数		F	
回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产		G	472,297,800.80
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数		H	6
其他	因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动	I1	440,427,934.72
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J1	
报告月份数		K	12
加权平均净资产		$L = D + A/2 + E \times F/K - G \times H/K \pm I \times J/K$	38,953,701,432.36
加权平均净资产收益率		$M = A/L$	5.74%
扣除非经常损益加权平均净资产收益率		$N = C/L$	4.71%

3. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

(1) 基本每股收益的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	2,236,847,698.67
非经常性损益	B	403,497,767.38
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	$C = A - B$	1,833,349,931.29
期初股份总数	D	8,433,889,300
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	
发行新股或债转股等增加股份数	F	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	
因回购等减少股份数	H	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	
报告期缩股数	J	
报告月份数	K	12
发行在外的普通股加权平均数	$L = D + E + F \times G/K - H \times I/K - J$	8,433,889,300
基本每股收益	$M = A/L$	0.27
扣除非经常损益基本每股收益	$N = C/L$	0.22

(2) 稀释每股收益的计算过程

稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同



新湖中宝股份有限公司

二〇二二年四月二十八日