

公司代码：600208

公司简称：新湖中宝

新湖中宝股份有限公司  
2022 年年度报告



## 重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、天健会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

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

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

综合考虑股东利益及公司发展需求，公司2022年年度利润分配预案为：以实施权益分派的股权登记日总股本为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.18元（含税）。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

无

十一、其他

适用 不适用

## 目录

第一节	释义 .....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	4
第三节	管理层讨论与分析.....	8
第四节	公司治理.....	38
第五节	环境与社会责任.....	51
第六节	重要事项.....	54
第七节	股份变动及股东情况.....	64
第八节	优先股相关情况.....	69
第九节	债券相关情况.....	69
第十节	财务报告.....	73

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

## 第一节 释义

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
新湖中宝、公司、本公司	指	新湖中宝股份有限公司
大股东、控股股东、新湖集团	指	浙江新湖集团股份有限公司
新湖控股	指	新湖控股有限公司
宁波嘉源	指	宁波嘉源实业发展有限公司
浙江恒兴力	指	浙江恒兴力控股集团有限公司
报告期、本报告期	指	2022年1月1日至2022年12月31日

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、 公司信息

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

### 二、 联系人和联系方式

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

### 三、 基本情况简介

公司注册地址	浙江省衢州市芹江东路288号衢时代创新大厦3号楼6楼A619室
公司注册地址的历史变更情况	2021年12月10日，公司注册地址由“浙江省嘉兴市中山路禾兴路口”变更为“浙江省衢州市芹江东路288号衢时代创新大厦3号楼6楼A619室”，详见公司在上交所网站披露的临2021-057号公告
公司办公地址	浙江省杭州市西溪路128号新湖商务大厦11层
公司办公地址的邮政编码	310007
公司网址	www.600208.net
电子信箱	xhzb@600208.net

### 四、 信息披露及备置地点

公司披露年度报告的媒体名称及网址	《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》
公司披露年度报告的证券交易所网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	浙江省杭州市西溪路128号新湖商务大厦11层

## 五、 公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上交所	新潮中宝	600208	中宝股份

## 六、 其他相关资料

公司聘请的会计师事务所 (境内)	名称	天健会计师事务所(特殊普通合伙)
	办公地址	杭州市江干区钱江路1366号华润大厦B座
	签字会计师姓名	叶喜撑、张晓燕

## 七、 近三年主要会计数据和财务指标

## (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2022年	2021年	本期比上年 同期增减(%)	2020年
营业收入	12,899,010,378.76	16,891,296,006.91	-23.64	13,792,021,061.89
归属于上市公司股东的净利润	1,857,895,059.91	2,236,847,698.67	-16.94	3,164,500,005.56
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	860,285,726.90	1,833,349,931.29	-53.08	923,717,054.94
经营活动产生的现金流量净额	3,394,907,699.37	14,560,445,370.94	-76.68	5,039,415,978.36
	2022年末	2021年末	本期末比上年 同期末增 减(%)	2020年末
归属于上市公司股东的净资产	41,159,427,633.63	40,042,178,951.43	2.79	37,837,201,118.84
总资产	124,497,106,406.51	132,496,876,635.75	-6.04	135,684,563,270.94

## (二) 主要财务指标

主要财务指标	2022年	2021年	本期比上年同 期增减(%)	2020年
基本每股收益(元/股)	0.22	0.27	-18.52	0.38
稀释每股收益(元/股)	0.22	0.27	-18.52	0.38
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.10	0.22	-54.55	0.11
加权平均净资产收益率(%)	4.58	5.74	减少 1.16 个 百分点	8.85
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	2.12	4.71	减少 2.59 个 百分点	2.58

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

□适用 √不适用

## 八、境内外会计准则下会计数据差异

## (一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

□适用 √不适用

## (二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

□适用 √不适用

## (三) 境内外会计准则差异的说明：

□适用 √不适用

## 九、2022 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	2,108,680,025.84	2,955,172,279.20	1,619,016,652.83	6,216,141,420.89
归属于上市公司股东的净利润	491,576,202.13	610,636,700.89	496,036,647.30	259,645,509.59
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	658,630,223.66	502,722,397.40	289,442,828.09	-590,509,722.25
经营活动产生的现金流量净额	793,569,932.79	-318,330,949.46	3,420,223,326.28	-500,554,610.24

## 季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

## 十、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2022 年金额	附注 (如适用)	2021 年金额	2020 年金额
非流动资产处置损益	409,845,071.24		184,438,501.54	1,441,384,129.80
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免				
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	2,431,967.34		30,085,869.94	7,839,105.65
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	18,099,068.83		211,460,099.44	211,372,149.29
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	113,835,263.96			1,043,466,748.76
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				

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	370,451,491.02		22,021,022.64	51,734,409.66
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	1,093,380.00			
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	-6,211,038.79		-38,120,767.38	-41,028,512.56
其他符合非经常性损益定义的损益项目	211,823,949.77		319,741.71	-483,527,375.71
减：所得税影响额	114,090,835.18		3,168,509.56	-7,607,583.82
少数股东权益影响额（税后）	9,668,985.18		3,538,190.95	-1,934,711.91
合计	997,609,333.01		403,497,767.38	2,240,782,950.62

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

适用 不适用

#### 十一、 采用公允价值计量的项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	7,892,488,094.13	8,239,652,970.77	347,164,876.64	593,662,287.70
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	3,690,808,765.05	3,393,586,100.98	-297,222,664.07	
合计	11,583,296,859.18	11,633,239,071.75	49,942,212.57	593,662,287.70

## 十二、其他

□适用 √不适用

## 第三节 管理层讨论与分析

### 一、经营情况讨论与分析

2022 年，面对宏观经济的严峻形势，公司继续保持战略定力，进一步明晰中长期转型方向，不断提高经营管理水平，努力实现高质量发展。地产板块通过轻资产运营模式，审慎拿地，有效降低项目市场不利影响；投资板块通过持续深化对高科技企业的深度赋能，强化与被投资企业之间的合作，积极构建投资生态圈。报告期内，公司整体经营状况稳健，各项财务指标稳中有进，呈良态发展趋势。

#### （一）财务状况

期内，公司经营指标承受住了行业波动的压力。期内，实现营业收入 128.99 亿元，同比下降 23.64%；归属于上市公司股东的净利润 18.58 亿元，同比下降 16.94%，每股收益 0.22 元；扣非后净利润 8.60 亿元；加权平均净资产收益率 4.58%。地产业务毛利率达到 33.14%，依然保持在行业较高水平。期末，总资产 1,244.97 亿元，比年初减少 6.04%，主要系负债减少所致；净资产 411.59 亿元，比年初增加 2.79%。

期内，公司财务稳健。账面资产负债率 66.29%，同比下降 2.95 个百分点；预收类款项 307.21 亿元，扣除预收类款项后的资产负债率为 55.25%，负债率继续在行业中保持中等偏低水平。净负债率 58.83%，较期初继续下降约 6 个百分点，处于行业低位。现金短债比为 0.71。经营性现金流持续为正，全年净流入 34 亿元。总体来看，公司整体杠杆水平持续降低，在较为严峻的行业环境下确保了资金安全和良好的信用记录，充分体现了公司的担当与作为。

期内，公司负债结构日趋优化。期末，货币资金余额 95.10 亿元；有息负债合计 342.00 亿元，占总资产的 27.47%，同比减少 86.09 亿元。有息负债中，短期借款和一年内到期的有息负债合计 133.04 亿元，占比 38.90%，一年以上有息负债 208.96 亿元，占比 61.10%，长短期债务比 1.57，保持了债务结构的稳定；进一步提高了抗风险能力，按融资机构分：银行借款占比 57.31%，公司债占比 27.24%，其他类型借款占比 15.45%。

期内，公司信用良好，财务成本持续优化。继续实施稳健的财务策略，不断提升公司信用水

平，积极应对日益趋紧的融资环境。公司获得了超过 26 家银行的授信，授信总额达 488 亿元，充分体现了金融机构对公司的认可和支持。融资成本依然保持在较低水平。期内加权平均融资成本 6.39%（其中银行借款加权平均融资成本 4.97%）；期末加权平均融资成本 6.89%（其中银行借款期末加权平均融资成本 5.63%），较上年末上涨 0.54%（0.76%）。期内利息资本化金额约 8.96 亿元，利息资本化率 37.87%。

在国内宏观经济承压、国际市场多变的情况下，公司于 2022 年成功发行了 1.5 亿美元境外债券，境外美元债的成功发行有利于公司进一步维护融资渠道，建立境外市场良好信用。在存续境外债市场管理上，利用主动回购、注销境外债等方式维护公司境外债券价格，努力为建立境外市场良好信用打下基础。

## （二）公司治理和内控制度

期内，公司持续完善公司治理结构。公司围绕内控治理、数字化建设、人才培育等方面不断推进管理提升，将高质量发展的理念融入到经营管理的方方面面，提高了规范运作能力。

一是扎实推进各项制度管理，共计召开年度股东大会 1 次、临时股东大会 2 次、董事会会议 6 次、监事会会议 3 次。重视投资者关系管理，持续加强信息披露管理，保护投资者的知情权。针对修改公司章程、利润分配、关联交易、发行公司债等重要事项进行审议，进一步完善了公司治理结构和公司治理制度，决策机构、监督机构及经营管理层之间权责明确，运作规范。

二是进一步建设科学的决策体系。完善了投资的全流程管理，保障了投资决策的高效性与准确性。提升公司精准投资的能力，加强投前决策管理和投后赋能管理；建立有效的投资管理流程，通过专业的投资团队和内控流程控制投资风险；通过赋能于被投资企业，帮助其完善公司治理、加强内控管理、拓展市场空间、提升经营业绩。

三是持续强化品牌建设。公司品牌成熟度及影响力进一步提升。公司“未来新湖中心”项目凭借其独特的美学语感斩获 DRIVEN×DESIGN 这一世界级建筑设计金奖，并入选“世界最受关注的 30 个建筑”之一；瑞安“新湖秋月”项目荣获“年度最佳户型创造力楼盘”称号，平阳“新湖·曦湾春晓”荣获“年度最具区域影响力楼盘”称号等。

## （三）社会责任履行情况

2022 年是大步迈向第二个百年奋斗目标的启航之年，面对外部环境的不确定性和诸多风险挑战，公司主动聚焦和贯彻党的二十大这一主线，围绕党中央关于向着更远的目标谋划共同富裕的号召，切实发挥公益慈善对三次分配的积极作用。

期内，公司积极响应党中央关于向着更远的目标谋划共同富裕的号召，践行“财富共享才最有价值”的理念，不断加大社会慈善公益事业投入，让发展成果更多更公平惠及社会各层面。公司将注册地址迁移到衢州，与衢州展开在绿色能源、智能制造、智慧城市、数字化转型等方面的多层次全面合作，助力衢州打造成为四省边际共同富裕先行示范区。

期内，公司积极投身乡村振兴战略，有效参与东西部协作、万企兴万村、民营企业助力浙江山区 26 县跨越式高质量发展等公益慈善项目；持续对接实施新湖怒江州幼儿园全覆盖质量提升

计划和玉树孤儿帮扶行动，有效巩固扶智助学成果，切实发挥了民营企业的担当。期内，新湖慈善基金会获得了第十一届“中华慈善奖”的殊荣；“看见春天·新湖郁金香公益行动”荣获第19届中国慈善榜年度慈善项目。（各项具体工作详见本报告第五节“环境与社会治理”及公司《2022 年度环境、社会及治理（ESG）报告暨社会责任报告》）

## 二、报告期内公司所处行业情况

根据《国民经济行业分类》（GB/T4754-2011）及中国证监会发布的《上市公司行业分类指引》（证监会公告 2012[31]号），公司所处行业为房地产业（代码 K70）。

### （一）所处行业基本情况

2022 年，房地产行业经历了前所未有的变局。行业融资能力大幅萎缩，海外债务市场失去功能。在外部环境复杂严峻、不确定性大，内部需求紧缩、供给冲击、市场预期较弱的多重压力下，尽管房地产行业呈现积极的政策态势，但受房地产周期波动的影响，市场观望情绪浓厚。2022 年全国房地产开发投资总额同比下降 10.0%，商品房销售面积同比下降 24.3%，房地产企业在资金周转、产品交付、库存去化等方面都面临巨大挑战。监管部门多措并举先后推出金融 16 条，信贷、债券、股权融资三箭齐发稳定房产融资，切实解决房地产行业合理融资需求，为行业和企业纾困，推动房地产市场健康平稳发展，扎实做好“保交楼、保民生、保稳定”工作。

### （二）新公布法律、行政法规、部门规章、行业政策对所处行业的重大影响

期内，有关部门出台系列调控房地产市场的政策及通知发文，整体政策以宽松为主，全面而广泛地惠及房地产行业：

2022 年 4 月 29 日，政治局会议强调，支持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求，优化商品房预售资金监管，促进房地产市场平稳健康发展。受此影响，政策进入实质性宽松期，多地出台楼市支持政策。

2022 年 9 月，人民银行、银保监会、财政部、税务总局四部门打出“政策组合拳”，央行和银保监会决定阶段性调整差别化住房信贷政策；财政部通知减免换购住房个人所得税；央行下调首套个人住房公积金贷款利率。

进入 11 月，房地产政策由需求端转向供给端，央行、银保监会及证监会等部门，从信贷、债券、股权三方面“三箭齐发”全面支持房企融资，“金融 16 条”、预售资金监管新政、支持房企股权融资等利好政策陆续出台，为优质房企纾困。

## 三、报告期内公司从事的业务情况

### （一）地产业务情况

期内，公司克服行业、宏观环境的不利影响，地产业务稳健推进。全年实现合同销售面积 43.51 万平方米；合同销售收入 115.90 亿元，已售未结货值约 415 亿元。公司土地储备丰裕，新增拿地较为谨慎，期内新增土地储备 5.3 万平方米，新增建筑面积 17 万平方米。新开工面积

51.54 万平方米；新竣工面积 141.39 万平方米；实现结算面积 11.03 万平方米和结算收入 137.93 亿元，分别同比增加 2.71%和同比下降 22.41%；结算均价 12,503 元/平方米，结算毛利率 33.14%。

期内，公司在上海等核心都市圈的优质项目进展顺利。上海青蓝国际二期三批次于 2022 年 8 月荣耀收官，275 套房源售罄，实现销售收入 44.71 亿元。青蓝国际强势劲销的佳绩，离不开新湖筑品筑家筑生活的匠心精神。天虹项目已进入施工阶段，预计 2023 年第三季度启动预售；亚龙项目已完成征收，取得一期部分工规证及桩基围护工程施工许可证进入施工阶段。新取得地块位置优越。公司竞得温州瑞安新宅地，该地块位于瑞安市滨海新区，地块位置优越。瑞安坐落山海之间，该项目作为瑞安城市高品质住宅的稀缺性显而易见。

期内，公司的产品形象、品牌和质量得到市场进一步认可。通过高端营造、精准定位，优化产品设计，增强产品竞争力，通过设计成本和采购的专业合理实现效率和质量的提升。项目品质在所在区域均“名列前茅”。五度秒罄的杭州新湖·蓝月春晓项目在 2022 年底提前一年交付，项目秉持了新湖“筑品筑家筑生活”的开发理念，高品质打造体量 21 万平方米、1160 套的精装住宅，业主们对于园区环境、建筑、精装等品质的满意度达到了 98%以上；上海新湖明珠城项目、上海青蓝国际项目、乐清金溪花园等前期热销项目也在高品质开发建设中。

期内，公司轻资产运行模式初具成效。随着公司品牌认可度的提高，为公司品牌输出、轻资产的运营模式打下了良好基础。依靠公司品牌的溢价能力，公司在瑞安、上饶等多个项目上与第三方企业等合资设立公司共同开发，形成了多方合作出资并由公司操盘轻资产运营合作模式。

## 1) 2022 年主要房地产项目概况一览表

面积单位：平方米 金额单位：千元

序号	公司名称	项目名称	权益	占地面积	权益占地面积	规划计容建筑面积	权益规划计容建筑面积	总建筑面积	权益总建筑面积	截至 2022 年 12 月 31 日					
										累计开工面积	累计竣工面积	累计合同销售面积	累计合同销售收入	累计结算面积	累计结算收入
1	沈阳新湖房地产开发有限公司	沈阳·北国之春	100.00%	525,339	525,339	1,099,968	1,099,968	1,165,185	1,165,185	1,165,185	1,165,185	1,094,656	6,528,056	1,094,656	6,527,926
		沈阳·新湖花园	100.00%	54,933	54,933	137,333	137,333	175,840	175,840	175,840	175,840	136,301	1,272,740	136,138	1,271,282
2	沈阳沈北金谷置业有限公司	沈阳·仙林金谷	65.00%	268,162	174,305	461,772	300,152	589,015	382,860	483,367	332,354	318,567	2,385,722	237,480	1,779,972
3	沈阳新湖明珠置业有限公司	沈阳·新湖湾	65.00%	283,038	183,975	383,302	249,146	479,948	311,966	263,134	135,137	107,150	1,007,914	95,147	940,478
4	天津新湖凯华投资有限公司	天津·香格里拉	100.00%	145,059	145,059	130,286	130,286	134,628	134,628	134,628	134,628	110,994	848,138	101,797	806,868
5	天津新湖中宝投资有限公司	天津·新湖美丽洲	100.00%	69,544	69,544	90,838	90,838	120,205	120,205	120,205	120,205	81,017	862,855	80,550	837,908
6	义乌北方(天津)国际商贸城有限公司	天津·义乌商贸城	100.00%	625,468	625,468	828,290	828,290	915,402	915,402	647,254	452,275	179,861	1,419,850	159,922	1,167,329
7	滨州新湖房地产开发有限公司	滨州·新湖玫瑰园	100.00%	123,801	123,801	142,678	142,678	145,884	145,884	145,884	145,884	131,673	830,846	129,202	817,834
8	江苏新湖宝华置业有限公司	南京·仙林翠谷	35.00%	637,048	222,967	475,338	166,368	563,709	197,298	552,812	552,812	422,226	4,348,034	415,121	4,261,998
9	苏州新湖置业有限公司	苏州·明珠城	100.00%	1,041,089	1,041,089	1,561,330	1,561,330	2,089,893	2,089,893	2,089,893	2,089,893	1,469,338	14,572,796	1,461,151	14,481,556
		其中：拟发展出租	100.00%	44,443	44,443	83,074	83,074	176,352	176,352	176,352	176,352	-	-	-	-
10	南通新湖置业有限公司	南通新湖·海上明珠城	50.00%	314,757	157,379	561,078	280,539	664,352	332,176	555,974	312,284	182,994	1,725,780	145,548	1,356,765
11	南通启阳建设开发有限公司	南通启阳·海上明珠城	50.00%	138,810	69,405	347,025	173,513	435,073	217,537	63,246	-	-	-	-	-
12	南通启新置业有限公司	南通启新·海上明珠城	50.00%	555,374	277,687	1,078,504	539,252	1,127,928	563,964	235,090	-	-	-	-	-
13	上海新湖房地产开发有限公司	上海·新湖明珠城	63.00%	167,570	105,569	642,675	404,885	756,428	476,550	756,428	553,745	614,066	21,144,405	492,467	8,677,259
14	上海中瀚置业有限公司	上海·青蓝国际	65.00%	61,729	40,124	206,070	133,946	338,747	220,186	338,747	153,921	221,907	18,670,979	115,225	6,697,389
15	上海亚龙古城房地产开发有限公司	上海·亚龙项目	50.00%	95,663	47,832	234,590	117,295	430,000	215,000	-	-	-	-	-	-
16	上海新湖天虹城市开发有限公司	上海·天虹项目	60.00%	18,951	11,371	56,470	33,882	112,495	67,497	112,495	-	-	-	-	-
17	杭州新湖美丽洲置业有限公司	杭州·香格里拉	100.00%	836,971	836,971	464,662	464,662	594,348	594,348	594,348	588,268	354,365	9,332,201	345,826	8,789,589
18	浙江新兰得置业有限公司	杭州·新湖果岭	100.00%	360,929	360,929	432,527	432,527	557,475	557,475	557,475	557,475	339,647	6,289,353	339,115	6,268,951
19	杭州新湖鸪鸟置业有限公司	杭州·金色童年	100.00%	138,982	138,982	142,214	142,214	222,707	222,707	222,707	97,905	66,189	1,258,111	13,312	199,591
		其中：拟发展出租	100.00%	41,916	41,916	66,949	66,949	84,096	84,096	84,096	34,185	-	-	-	-
20	杭州新湖明珠置业有限公司	杭州·武林国际	100.00%	26,256	26,256	84,019	84,019	128,741	128,741	128,741	128,741	83,132	4,100,910	79,264	3,884,825
21	浙江新湖海创地产发展有限公司	杭州·未来新湖中心	100.00%	22,605	22,605	120,298	120,298	130,252	130,252	130,252	121,991	18,957	570,730	-	-
		其中：拟发展出租	100.00%	13,793	13,793	45,059	45,059	53,258	53,258	53,258	44,997	-	-	-	-
22	嘉兴新湖中房置业有限公司	嘉兴·新中花园	51.00%	191,626	97,729	340,639	173,726	503,835	256,956	503,835	503,835	338,927	4,601,506	335,973	4,516,387
23	衢州新湖房地产开发有限公司	衢州·新湖景城	100.00%	480,507	480,507	720,407	720,407	1,095,671	1,095,671	1,095,671	1,095,671	950,570	7,718,642	950,570	7,718,642
24	丽水新湖置业有限公司	丽水·新湖国际	100.00%	191,050	191,050	427,838	427,838	470,074	470,074	470,074	470,074	423,000	7,607,478	423,000	7,607,478
25	乐清新湖置业有限公司	乐清·海德花园	65.00%	186,967	121,529	259,281	168,533	372,150	241,898	372,150	372,150	256,156	5,806,446	256,156	5,806,446

26	乐清新湖联合置业有限公司	乐清·金溪花园	65.00%	70,864	46,062	158,483	103,014	217,970	141,681	217,970	-	141,936	3,597,330	-	-
27	瑞安市中宝置业有限公司	瑞安·新湖广场	95.00%	159,845	151,853	406,534	386,207	644,234	612,022	644,234	644,234	312,172	6,124,221	310,511	6,105,248
		其中：拟发展出租	95.00%	30,606	29,076	90,045	85,543	169,070	160,617	169,070	169,070	-	-	-	-
28	瑞安市新投置业有限公司	瑞安·新湖秋月园	30.60%	53,094	16,247	124,945	38,233	173,376	53,053	173,376	-	-	-	-	-
29	浙江澳辰地产发展有限公司	兰溪·香格里拉	100.00%	319,817	319,817	365,297	365,297	531,484	531,484	531,484	455,633	351,213	3,541,828	315,919	3,151,431
30	舟山新湖置业有限公司	舟山·御景国际	100.00%	105,623	105,623	168,997	168,997	242,563	242,563	242,563	242,563	160,193	2,507,207	159,716	2,499,808
31	温岭新湖地产发展有限公司	温岭·双溪春晓	100.00%	82,220	82,220	123,336	123,336	199,024	199,024	199,024	199,024	147,600	4,280,039	147,600	4,280,039
32	温岭锦辉置业有限公司	温岭·玫瑰春晓	51.00%	39,437	20,113	90,567	46,189	138,179	70,471	138,179	138,179	123,561	3,075,778	123,561	3,075,778
33	平阳伟成置业有限公司	平阳·曦湾春晓城	100.00%	410,714	410,714	905,407	905,407	1,253,843	1,253,843	181,312	-	57,083	653,247	-	-
34	九江新湖远洲置业有限公司	九江·柴桑春天	50.00%	635,400	317,700	952,803	476,402	1,072,461	536,231	1,072,461	1,072,461	1,002,327	4,699,890	1,002,327	4,699,890
35	九江新湖中宝置业有限公司	九江·庐山国际	100.00%	406,935	406,935	733,416	733,416	987,720	987,720	987,720	987,720	716,219	5,704,019	707,038	5,628,258
36	恩施裕丰房地产开发有限公司	恩施·巴山春晓	48.00%	98,702	47,377	346,292	166,220	454,823	218,315	454,823	454,823	348,842	2,082,332	279,524	1,654,825
37	上饶伟恒置业发展有限公司	上饶·云上上饶	25.00%	189,065	48,212	395,226	100,783	548,940	139,980	229,504	-	18,859	153,388	-	-
38	其他并表项目			1,000,531	956,778	1,819,558	1,793,649	1,893,243	1,858,800	201,754	108,456	108,844	1,575,679	66,734	1,064,110
39	其他非并表项目			655,754	108,441	1,056,316	175,868	1,425,162	232,156	1,425,162	1,192,476	1,092,573	16,106,710	975,129	8,950,529
	<b>合计</b>			11,790,229	9,190,497	19,076,609	14,706,943	24,103,007	18,507,536	18,615,001	15,755,842	12,483,115	177,005,160	11,495,679	135,526,389

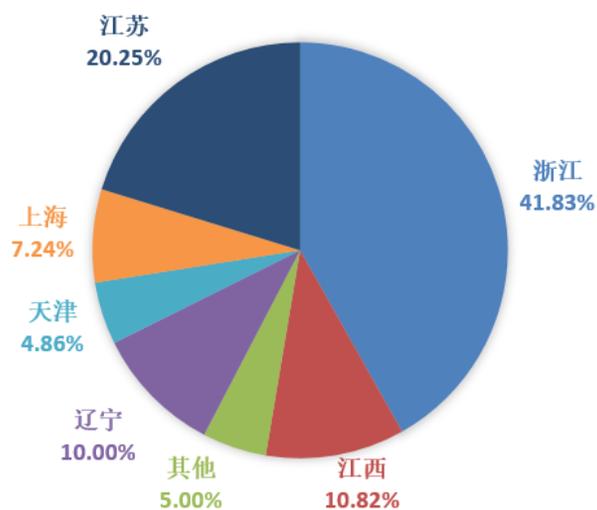
注：本表数据未考虑权益比例；本表所指收入均为含税收入；合同销售面积不包含无预售证的车库、储藏室

## (2) 海涂开发项目情况表

面积单位：平方米

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

## (3) 2022 年房地产项目总建筑面积按地区分布图



(4) 2022 年主要房地产项目开发情况一览表

面积单位：平方米 金额单位：千元

序号	公司名称	项目名称	类别	新开工面积	新竣工面积	期末在建楼面面积	期末可供出售楼面面积	合同销售面积	合同销售收入	结算面积	结算收入
1	沈阳新湖房地产开发有限公司	沈阳·北国之春	住宅	0	0	0	1,133	584	440	584	310
		沈阳·新湖花园	住宅	0	0	0	108	0	0	0	0
2	沈阳沈北金谷置业有限公司	沈阳·仙林金谷	住宅	0	242,681	151,013	63,148	52,852	337,059	170,606	1,319,461
3	沈阳新湖明珠置业有限公司	沈阳·新湖湾	住宅	0	91,476	127,997	92,381	16,396	112,133	56,123	525,291
4	天津新湖凯华投资有限公司	天津·香格里拉	住宅	0	0	0	17,419	7,934	34,470	13,522	64,792
5	天津新湖中宝投资有限公司	天津·新湖美丽洲	住宅	0	0	0	362	155	2,214	1,205	13,623
6	义乌北方（天津）国际商贸城有限公司	住宅	住宅	0	0	125,070	531	0	0	679	4,639
		商铺及购物中心	商铺及购物中心	0	0	69,909	270,725	0	0	0	0
7	滨州新湖房地产开发有限公司	滨州·新湖玫瑰园	住宅	0	0	0	807	427	3,654	3,025	21,456
8	江苏新湖宝华置业有限公司	南京·仙林翠谷	住宅	0	0	0	16,948	3,799	27,788	20,555	164,360
9	苏州新湖置业有限公司	苏州·明珠城	住宅	0	189,628	0	9,876	0	4,461	132,968	2,565,590
10	南通新湖置业有限公司	南通新湖·海上明珠城	住宅	0	50,166	243,690	128,474	24,546	269,761	137,430	1,250,706
11	南通启阳建设开发有限公司	南通启阳·海上明珠城	住宅	0	0	63,246	0	0	0	0	0

## 2022 年年度报告

12	南通启新置业有限公司	南通启新·海上明珠城	住宅	0	0	235,090	0	0	0	0	0
13	上海新湖房地产开发有限公司	上海·新湖明珠城	住宅	0	0	202,683	15,046	30,943	3,196,386	273	12,723
14	上海中瀚置业有限公司	上海·青蓝国际	住宅	0	0	184,826	14,144	39,768	4,478,502	2,352	124,995
15	上海亚龙古城房地产开发有限公司	拆迁、规划中	住宅	0	0	0	0	0	0	0	0
16	上海新湖天虹城市开发有限公司	上海·天虹项目	住宅	112,495	0	112,495	0	0	0	0	0
17	杭州新湖美丽洲置业有限公司	杭州·香格里拉	住宅	0	205,578	6,079	600	4,888	436,428	124,767	3,127,123
18	浙江新兰得置业有限公司	杭州·新湖果岭	住宅	0	0	0	1,282	123	15,491	899	52,487
19	杭州新湖鸣鸟置业有限公司	杭州·金色童年	住宅	0	0	124,802	8,845	16,861	311,322	2,350	34,121
20	杭州新湖明珠置业有限公司	杭州·武林国际	住宅	0	0	0	359	448	37,394	601	47,249
21	浙江新湖海创地产发展有限公司	杭州·未来新湖中心	公寓	0	76,994	8,261	24,226	18,957	570,730	0	0
			商业商务	0	44,997	0	0	0	0	0	0
22	嘉兴新湖中房置业有限公司	嘉兴·新中花园	住宅	0	0	0	2,511	2,677	8,227	371	11,572
23	衢州新湖房地产开发有限公司	衢州·新湖景城	住宅	0	0	0	81,043	35,325	158,272	35,825	163,456
24	丽水新湖置业有限公司	丽水·新湖国际	住宅	0	0	0	667	1,332	27,000	1,332	27,000
25	乐清新湖置业有限公司	乐清·海德花园	住宅	0	0	0	0	0	3,619	0	3,758
26	乐清新湖联合置业有限公司	乐清·金溪花园	住宅	0	0	217,970	9,959	10,494	295,788	0	0
27	瑞安市中宝置业有限公司	瑞安·新湖广场	住宅	0	0	0	799	17,217	232,503	19,174	262,576
			商铺及购物中心	0	0	0	0	0	0	0	0
28	瑞安市新投置业有限公司	瑞安·新湖秋月园	住宅	173,376	0	173,376	0	0	0	0	0
29	浙江澳辰地产发展有限公司	兰溪·香格里拉	住宅	0	0	75,851	25,857	24,395	259,496	11,559	125,261
30	舟山新湖置业有限公司	舟山·御景国际	住宅	0	0	0	3,177	5,531	93,742	5,822	98,553
31	温岭新湖地产发展有限公司	温岭·双溪春晓	住宅	0	0	0	198	1,506	42,261	1,506	42,261
32	温岭锦辉置业有限公司	温岭·玫瑰春晓	住宅	0	0	0	26	6,159	42,668	11,837	152,416
33	平阳伟成置业有限公司	平阳·曦湾春晓城	住宅	0	0	181,312	27,221	9,851	121,933	0	0
34	九江新湖远洲置业有限公司	九江·柴桑春天	住宅	0	0	0	0	102	407	102	407
35	九江新湖中宝置业有限公司	九江·庐山国际	住宅	0	0	0	2,841	1,159	21,011	4,218	38,914
36	上饶伟恒置业发展有限公司	上饶·云上上饶	住宅	229,504	0	229,504	65,540	18,859	153,388	0	0
37	恩施裕丰房地产开发有限公司	恩施·巴山春晓	住宅	0	179,841	0	60,190	32,157	167,476	65,163	375,165
38	其他并表项目			0	0	93,298	201	0	1,293	158	3,748
39	其他非并表项目			0	332,516	232,686	24,827	49,645	122,662	278,217	3,159,224
	<b>合计</b>			515,375	1,413,877	2,859,158	971,471	435,090	11,589,979	1,103,223	13,793,237

注 1：注：本表数据未考虑权益比例；本表所指收入均为含税收入；合同销售面积不包含无预售证的车库、储藏室

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

## （二）高科技投资情况

期内，公司持续投入的高科技取得了较为丰硕的成果，多家被投资企业成功上市，未上市的投资企业也步入了稳健快速有序的轨道。其中，趣链科技荣获“中国区块链专利领军企业”等荣誉；邦盛科技入选“2022 年度杭州市人工智能重大科技创新项目”；谐云科技被认定为国家级专精特新“小巨人”企业；相芯科技在第二十四届中国国际高新技术成果交易会上斩获“2022 人工智能年度评选金砖星耀奖”；龙芯中科被评定为“国家知识产权示范企业”；云天励飞被评定为“国家知识产权优势企业”。

### 1、多家被投资企业成功上市

公司投资入股的宁波鼎晖祁赫投资合伙企业（有限合伙）投资了十余家高科技企业，其中，龙芯中科技术股份有限公司（以下简称“龙芯中科”）和北京华如科技股份有限公司（以下简称“华如科技”）于 2022 年接连在上交所科创板、深交所创业板成功上市。

龙芯中科成立于 2008 年，经过 20 余年的拼搏努力，推出了自主指令系统“LoongArch 架构”，并基于此指令集形成了面向信息化应用的基础版操作系统“Loongnix”和面向工控类应用的基础版操作系统“LoongOS”。其自主研发的龙芯 3A5000/3C5000 系列处理器性能接近市场主流产品的水平，未来“龙芯中科将抓住登陆资本市场的重要契机，开启从 CPU 和操作系统技术补课走向产业生态建设的新征程。

华如科技成立于 2011 年，依托自主可控的底层技术，围绕建模仿真、人工智能、虚拟现实和大数据四大技术板块，面向国防、城市管理和应急安全等多个领域提供全场景解决方案和“一站式”技术服务。作为该领域的龙头企业，华如科技始终坚持自主创新，成立以来共取得专利权 51 项，计算机软件著作权 381 项，在技术研发和解决方案设计等方面全力打造具有先进技术优势的民营企业，突破国外技术制约，及时填补了国产软件自主性不足的缺点。

云天励飞技术股份有限公司（以下简称“云天励飞”）成立于 2014 年 8 月，是拥有算法、芯片和大数据全栈式能力的人工智能企业。云天励飞于 2023 年 3 月在上海科创板上市。通过打造物联感知汇聚、算法赋能服务、知识图谱构建的全链式核心能力平台，云天励飞在数字城市和人居生活领域成功落地标杆式解决方案，在智慧安防、智慧交通、城市治理、智慧社区、智慧园区和智慧泛商业等领域推动 AI 的大规模场景落地，积极实现人工智能赋能百业。

阳光保险集团是一家快速成长的民营保险服务集团，系中国 235 家保险企业中的十家上市险企及八家传统直保上市公司之一。阳光保险集团于 2022 年 12 月在港交所上市。经过多年发展，阳光保险集团已经从单一的财产保险，发展成为拥有产险、寿险、资产管理、医疗养老等多家经营实体、产寿险均衡发展的保险集团公司。

### 2、积极培育扶持初创企业

期内，公司投资的杭州富加镓业科技有限公司（以下简称“富加镓业”）成功进行新一轮融资。富加镓业依托于中科院上海光机所，专注研究新型半导体材料--氧化镓(Ga<sub>2</sub>O<sub>3</sub>)，目前基于β氧化镓的晶体制备及其功率器件开发已取得一定进展。氧化镓(Ga<sub>2</sub>O<sub>3</sub>)是继碳化硅(SiC)

和氮化镓（GaN）之后的新型宽禁带半导体材料，制备成本低，具有独特的物理特性优势，未来有望在高压高功率器件及射频器件市场与碳化硅、氮化镓形成互补，抢占一定的市场份额。

期内，公司投资的上海蕙新医疗科技有限公司（以下简称“蕙新医疗”）旗下浙江慧勤医疗器械有限公司的产品——连续性血液净化设备获得国家药品监督管理局境内III类医疗器械的注册批准。该项注册批准，进一步提高了蕙新医疗在血液净化设备市场上的综合竞争力，是其产品及品牌建设的重大里程碑。

期内，公司投资的杭州宏华数码科技股份有限公司（以下简称“宏华数科”）获批向特定对象发行股票的注册申请，并于2023年1月完成定向增发，发行股数约694万股，募集资金总额约10亿元，用于年产3520套工业数码喷印设备智能化生产线和补充流动资金。定增项目的成功发行充分说明市场对数码喷印市场替代传统印花、行业蓬勃发展的乐观预期，新增产能可满足快速增加的行业需求，为长远发展奠定基础。

### 3、深度赋能高科技企业

当前，公司对高科技企业的投资已经形成比较庞大的规模和体系，在投资高科技企业的过程中，公司致力于不断挖掘、衍生出适合自身的新业态、新模式、新方向，在此基础上与被投资企业开展更深层次的合作，实现资源共享、优势互补，深度赋能被投资企业，构建协同高效的投资生态圈。

**助力宏华数科深耕数码喷印产业链。**期内，公司积极推进并加快落实与宏华数科的深度战略合作。宏华数科是国内纺织数码喷印设备的龙头企业，依托深厚的供应链行业经验与产业号召力，积极建设“装备+平台”的“纺织柔性供应链”。公司将发挥资源整合优势，推动其产业链横向扩展。目前，由公司和宏华数科等合资建立的宏华百锦千印，其位于浙江省长兴县的柔性智能制造产业工厂已完成可行性分析，进入实质运作阶段。该样本工程完成后，有望助其行业渗透率持续提升。

**助力趣链科技释放区块链产业价值。**期内，公司投资的趣链科技不断加快产业数字化、数字产业化转型，在科创、生态、行业等方面取得显著成果。科技创新方面，构建了全球首个区块链3.0全栈生态，实现了“链上数据存储支持PB级”“单链性能攻破12W+TPS”“链上账户突破10亿”“节点规模超过1000+”等技术突破；在数字生态建设方面，成立以来累计落地典型案例200余个、服务大型客户300余家、支撑规模数万亿人民币；在行业发展方面，本年度申请专利150余项，参与制定标准40余项，荣获“中国区块链专利领军企业”、“元宇宙产业技术领军品牌”等多项荣誉，持续发挥行业引领者的标杆作用。

**助力邦盛科技赋能实体经济。**期内，在数字经济新基建的背景下，公司投资的邦盛科技保持着稳健高质量发展，在业务及市场开拓上持续突破，全年订单增长40.7%，营收增长30.4%，在巩固已有优势业务的同时，持续挖掘新业务新场景，深度赋能数字金融、电信运营、交通、政务、互联网等领域，入选“浙江省科技小巨人企业名单”。此外，邦盛科技首次建立了面向业务的流批一体实时智能决策与分析体系，以知识为媒介构建多技术平台，大大提高了全量数据分析的业

务流程效率。在国家实施大数据战略的大背景下，邦盛科技将继续以实时智能技术为核心，以解决方案为主视角，聚焦实现客户价值，并选择合适的时机进入资本市场。

#### 四、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

报告期内，公司积极拥抱变化，持续转型，积极向高科技和先进制造业转型，向地产资产管理业务转型，整体呈稳健高质量发展态势。

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

2、土地储备丰裕。具备质地优良、规模合理的土地资源，土地储备主要分布在以上海为中心的长三角经济发达地区。尽管近年来拿地谨慎，但土储质量较高，货值储备仍十分充足。目前在开发和待开发面积约 1260 万平方米，可满足公司未来 5 年的开发需求；土地取得成本较低，为公司持续盈利提供了充分保障。

3、财务稳健健康。公司始终坚持稳健的财务策略，资产负债结构始终坚持均衡稳健，债务期限及类型合理。兼顾风险防范与风险扩张能力，在金融机构和资本市场具有良好的信用和声誉，能够从资本市场、金融机构等多元渠道获取资金。财务质量持续改善，杠杆水平合理，资产负债率、净负债率、综合资金成本在同行业中均保持较低水平，具备较强的风险抵御能力。

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

#### 五、报告期内主要经营情况

详见本节“报告期内公司从事的业务情况”

##### (一) 主营业务分析

##### 1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	12,899,010,378.76	16,891,296,006.91	-23.64
营业成本	9,440,942,514.74	13,140,738,360.86	-28.16
销售费用	379,115,177.96	417,588,977.66	-9.21
管理费用	465,855,005.48	541,417,863.67	-13.96
财务费用	1,686,506,328.33	2,281,291,449.89	-26.07
经营活动产生的现金流量净额	3,394,907,699.37	14,560,445,370.94	-76.68
投资活动产生的现金流量净额	2,855,374,638.02	4,846,769,560.08	-41.09
筹资活动产生的现金流量净额	-12,056,383,594.25	-17,526,612,200.94	不适用

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：根据项目开发周期，本期开盘较少，故房地产销售回款小于去年同期

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系上年同期赎回结构性存款、收回对合营企业的债权款所致

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系上年同期归还联营股东投入款大于本期所致

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

## 2. 收入和成本分析

适用 不适用

### (1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位:千元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产	9,318,585.19	6,230,199.54	33.14	-29.34	-35.20	增加 6.15 个百分点
商业贸易	1,121,180.28	1,118,242.60	0.26	-65.28	-65.36	减少 0.24 个百分点
海涂开发	515,597.32	586,555.39	-13.76	1,113	700.03	增加 58.73 个百分点
其他	124,324.52	154,691.21	-24.43	-20.59	-15.17	减少 7.94 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
浙江	5,486,982.05	4,269,605.34	22.19	-62.27	-62.71	增加 0.84 个百分点
其中：浙江（房地产）	3,803,914.00	2,501,633.34	34.24	-66.15	-69.19	增加 6.48 个百分点
上海	1,909,009.69	1,366,118.41	28.44	934.24	2,684.81	减少 31.09 个百分点
江苏	3,669,717.74	2,366,566.62	35.51	1,062.24	818.47	增加 17.42 个百分点
辽宁	1,756,026.30	1,388,178.84	20.95	722.43	914.76	减少 15.94 个百分点
天津	21,272.56	3,070.59	85.57	-97.25	-99.6	增加 84.69 个百分点
山东	20,040.61	15,139.04	24.46	-93.44	-93.52	增加 0.90 个百分点
江西	35,961.43	32,263.67	10.28	-87.26	-84.53	减少 15.87 个百分点

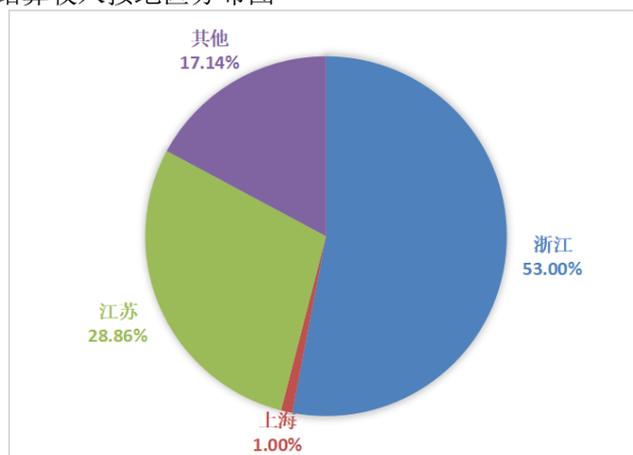
## 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明

## 2022 年年度 1-12 月主要房地产业务分地区情况一览表

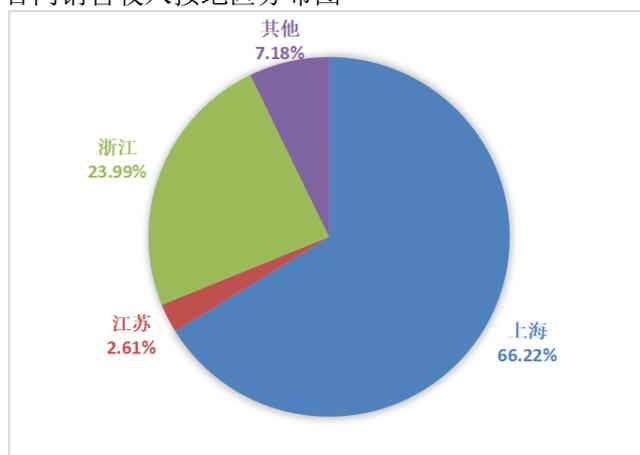
地区	合同销售面积	合同销售收入	销售收入占比	结算面积	结算收入	结算收入占比
浙江	205,409	2,780,829	23.99%	494,157	7,310,133	53.00%
上海	70,711	7,674,888	66.22%	2,625	137,718	1.00%
江苏	28,345	302,010	2.61%	290,953	3,980,656	28.86%
辽宁	69,832	449,632	3.88%	227,313	1,845,062	13.38%
天津	8,089	36,684	0.32%	15,406	83,054	0.60%
山东	427	3,654	0.02%	3,025	21,456	0.16%
江西	20,120	174,806	1.51%	4,320	39,321	0.29%
其他	32,157	167,476	1.45%	65,424	375,837	2.71%
合计	435,090	11,589,979	100.00%	1,103,223	13,793,237	100.00%

注：本表数据未考虑权益比例；本表所指收入均为含税收入；合同销售面积不包含无预售证的车库、储藏室

## 2022 年度房地产项目结算收入按地区分布图



## 2022 年度房地产项目合同销售收入按地区分布图



## (2). 产销量情况分析表

适用 不适用

## (3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

适用 不适用

## (4). 成本分析表

单位：千元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
房地产	房地产开发成本	6,230,199.54	77.01	9,614,397.00	73.40	-35.20	本期房地产结算收入减少，相应的房地产结算成本减少
商业贸易	购货成本	1,118,242.60	13.82	3,227,791.52	24.64	-65.36	本期商业贸易收入减少，相应成本减少
海涂开发	海涂开发成本	586,555.39	7.25	73,316.69	0.56	700.03	本期海涂开发根据完工进度确认收入，收入增加，故相应的成本也增加
其他	其他成本	154,691.21	1.91	182,359.91	1.39	-15.17	

## (5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

适用 不适用

## (6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

## (7). 主要销售客户及主要供应商情况

## A. 公司主要销售客户情况

适用 不适用

前五名客户销售额 297,594.11 万元，占年度销售总额 23.07%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

报告期内向单个客户的销售比例超过总额的 50%、前 5 名客户中存在新增客户的或严重依赖于少数客户的情形

适用 不适用

## B. 公司主要供应商情况

适用 不适用

前五名供应商采购额 149,637.23 万元，占年度采购总额 30.06%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

报告期内向单个供应商的采购比例超过总额的 50%、前 5 名供应商中存在新增供应商的或严重依

赖于少数供应商的情形

适用 不适用

### 3. 费用

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)	变动原因
销售费用	379,115,177.96	417,588,977.66	-9.21	
管理费用	465,855,005.48	541,417,863.67	-13.96	
财务费用	1,686,506,328.33	2,281,291,449.89	-26.07	
所得税费用	366,828,588.67	566,554,330.56	-35.25	公司本期应税利润减少

### 4. 研发投入

#### (1). 研发投入情况表

适用 不适用

#### (2). 研发人员情况表

适用 不适用

#### (3). 情况说明

适用 不适用

#### (4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

适用 不适用

### 5. 现金流

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)	变动原因
经营活动产生的现金流量净额	3,394,907,699.37	14,560,445,370.94	-76.68	根据项目开发周期,本期开盘较少,故房地产销售回款小于去年同期
投资活动产生的现金流量净额	2,855,374,638.02	4,846,769,560.08	-41.09	主要系上年同期赎回结构性存款、收回对合营企业的债权款所致
筹资活动产生的现金流量净额	-12,056,383,594.25	-17,526,612,200.94	不适用	主要系上年同期归还联营股东投入款大于本期所致

#### (二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

#### (三) 资产、负债情况分析

适用 不适用

##### 1. 资产及负债状况

单位:千元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资	上期期末数	上期期末数占总资	本期期末金额较上期期	情况说明
------	-------	----------	-------	----------	------------	------

		产的比例 (%)		产的比例 (%)	末变动比例 (%)	
货币资金	9,510,469.39	7.64	16,534,245.94	12.48	-42.48	主要系本期偿还债务所致
交易性金融资产	1,688,945.57	1.36	2,644,485.37	2.00	-36.13	主要系部分金融资产展期后列报在其他非流动金融资产
其他应收款	9,947,116.13	7.99	7,363,931.53	5.56	35.08	主要系合作项目富余资金回流联营企业的合作股东所致
存货	46,743,644.47	37.55	48,465,554.50	36.58	-3.55	
其他流动资产	2,365,057.31	1.90	1,941,737.42	1.47	21.80	
长期股权投资	38,184,816.30	30.67	39,894,154.49	30.11	-4.28	
其他权益工具投资	3,393,586.10	2.73	3,690,808.77	2.79	-8.05	
其他非流动金融资产	6,550,707.40	5.26	5,248,002.73	3.96	24.82	
投资性房地产	2,221,653.36	1.78	3,010,557.10	2.27	-26.20	
无形资产	1,187,349.87	0.95	1,208,024.46	0.91	-1.71	
递延所得税资产	2,226,970.90	1.79	1,869,692.76	1.41	19.11	
短期借款	4,389,738.46	3.53	4,607,084.12	3.48	-4.72	
应付票据	162,691.58	0.13	585,425.44	0.44	-72.21	应付票据到期兑付
应付账款	3,349,850.67	2.69	3,593,933.12	2.71	-6.79	
合同负债	30,720,554.84	24.68	28,342,759.81	21.39	8.39	
应交税费	1,276,480.77	1.03	1,577,878.78	1.19	-19.10	
其他应付款	5,656,155.03	4.54	8,269,538.75	6.24	-31.60	主要系购房意向金转入合同负债及偿还联营企业往来款所致
一年内到期非流动负债	9,051,298.88	7.27	9,576,988.69	7.23	-5.49	
其他流动负债	6,665,578.12	5.35	6,130,584.96	4.63	8.73	

长期借款	12,682,973.68	10.19	17,244,136.87	13.01	-26.45	
应付债券	6,636,501.17	5.33	8,228,128.41	6.21	-19.34	
其他非流动负债	1,554,000.00	1.25	3,150,000.00	2.38	-50.67	主要系其他非流动负债转入一年内到期非流动负债所致

## 2. 境外资产情况

√适用 □不适用

### (1) 资产规模

其中：境外资产 32,021,898.50（单位：千元 币种：人民币），占总资产的比例为 25.72%。

### (2) 境外资产占比较高的相关说明

□适用 √不适用

## 3. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

单位：千元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	2,573,923.81	详见本财务报表附注货币资金之说明
其他应收款	291,295.70	质押
存货	15,372,199.00	抵押
长期股权投资	17,557,598.90	质押
其他非流动金融资产	3,187,239.72	质押
其他权益工具投资	315,200.00	质押
投资性房地产	816,381.74	抵押
固定资产	290,448.03	抵押
无形资产	571,694.13	抵押
合计	40,975,981.03	

## 4. 其他说明

□适用 √不适用

### (四) 行业经营性信息分析

√适用 □不适用

## 房地产行业经营性信息分析

## 1. 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	上海	93,950		234,590	是	234,590	50.00
2	浙江	790,811		1,598,851	否		
3	浙江		4,037,150		是	4,037,150	80.00
4	江苏		1,378,814		否		

## 2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：千元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	辽宁	沈阳·北国之春	住宅	竣工项目	525,339	1,099,968	1,165,185	0	1,165,185	4,618,169	0
2	辽宁	沈阳·新湖花园	住宅	竣工项目	54,933	137,333	175,840	0	175,840	1,040,169	0
3	辽宁	沈阳·仙林金谷	住宅	在建项目	268,162	461,772	589,015	151,013	332,354	2,940,000	394,563
4	辽宁	沈阳·新湖湾	住宅	在建项目	283,038	383,302	479,948	127,997	135,137	2,301,688	180,052
5	天津	天津·香格里拉	住宅	竣工项目	145,059	130,286	134,628	0	134,628	812,573	0
6	天津	天津·新湖美丽洲	住宅	竣工项目	69,544	90,838	120,205	0	120,205	802,284	0
7	天津	天津·义乌商贸城	住宅、商业	在建项目	625,468	828,290	915,402	194,979	452,275	4,000,000	35,931
8	山东	滨州·新湖玫瑰园	住宅	竣工项目	123,801	142,678	145,884	0	145,884	591,065	4,087
9	江苏	南京·仙林翠谷	住宅	在建项目	637,048	475,338	563,709	0	552,812	2,560,000	11,786
10	江苏	苏州·明珠城	住宅、商业	竣工项目	1,041,089	1,561,330	2,089,893	0	2,089,893	9,792,383	256,876
11	江苏	南通新湖·海上明珠城	住宅	在建项目	314,757	561,078	664,352	243,690	312,284	4,821,838	481,098
12	江苏	南通启阳·海上明珠城	住宅	在建项目	138,810	347,025	435,073	63,246	0	2,860,000	87,305
13	江苏	南通启新·海上明珠城	住宅	在建项目	555,374	1,078,504	1,127,928	235,090	0	7,681,838	568,403
14	上海	上海·新湖明珠城	住宅	在建项目	167,570	642,675	756,428	202,683	553,745	10,500,000	514,340
15	上海	上海·青蓝国际	住宅	在建项目	61,729	206,070	338,747	184,826	153,921	10,492,340	288,663
16	上海	上海·天虹项目	住宅	在建项目	18,951	56,470	112,495	112,495	0	8,895,050	742,766
17	浙江	杭州·香格里拉	住宅	竣工项目	836,971	464,662	594,348	6,080	588,268	5,185,876	669,847
18	浙江	杭州·新湖果岭	住宅	竣工项目	360,929	432,527	557,475	0	557,475	3,166,390	3,091
19	浙江	杭州·金色童年	住宅、酒店	在建项目	138,982	142,214	222,707	124,802	97,905	1,760,000	301,440
20	浙江	杭州·武林国际	住宅	竣工项目	26,256	84,019	128,741	0	128,741	2,565,754	0
21	浙江	杭州·未来新湖中心	公寓、商业商务	在建项目	22,605	120,298	130,252	8,261	121,991	1,476,900	142,620
22	浙江	嘉兴·新中花园	住宅、商业	竣工项目	191,626	340,639	503,835	0	503,835	3,252,124	2,274
23	浙江	衢州·新湖景城	住宅	竣工项目	480,507	720,407	1,095,671	0	1,095,671	3,435,266	5
24	浙江	丽水·新湖国际	住宅	竣工项目	191,050	427,838	470,074	0	470,074	5,275,178	4

25	浙江	乐清·海德花园	住宅	竣工项目	186,967	259,281	372,150	0	372,150	4,459,433	0
26	浙江	乐清·金溪花园	住宅	在建项目	70,864	158,483	217,970	217,970	0	2,806,439	329,397
27	浙江	瑞安·新湖广场	住宅、商业	竣工项目	159,845	406,534	644,234	0	644,234	5,409,833	16,112
28	浙江	瑞安·新投置业	住宅	在建项目	53,094	124,945	173,376	173,376	0	2,101,820	1,187,610
29	浙江	兰溪·香格里拉	住宅	在建项目	319,817	365,297	531,484	75,851	455,633	2,916,000	120,675
30	浙江	舟山·御景国际	住宅	竣工项目	105,623	168,997	242,563	0	242,563	2,322,870	0
31	浙江	温岭·双溪春晓	住宅	竣工项目	82,220	123,336	199,024	0	199,024	2,983,428	0
32	浙江	温岭·玫瑰春晓	住宅	竣工项目	39,437	90,567	138,179	0	138,179	2,542,214	0
33	浙江	平阳·曦湾春晓城	住宅	在建项目	410,714	905,407	1,253,843	181,312	0	8,725,640	337,076
34	江西	九江·柴桑春天	住宅	竣工项目	635,400	952,803	1,072,461	0	1,072,461	2,818,125	0
35	江西	九江·庐山国际	住宅	竣工项目	406,935	733,416	987,720	0	987,720	4,089,911	0
36	江西	上饶·云上上饶	住宅	在建项目	189,065	395,226	548,940	229,504	0	2,800,000	165,244
37	湖北	恩施·巴山春晓	住宅	竣工项目	98,702	346,292	454,823	0	454,823	1,560,000	202,296
38	其他	其他并表项目		在建项目	209,720	220,707	294,392	93,298	108,456	3,631,704	113,873
39	其他	其他非并表项目		在建项目	655,754	1,056,316	1,425,162	232,686	1,192,476	14,643,703	625,294
		合计			10,903,755	17,243,168	22,074,156	2,859,159	15,755,842	164,638,003	7,782,728

## 3. 报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：千元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售(含已预售)面积(平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
1	辽宁	沈阳·北国之春	住宅	1,717	584	584	310	0
2	辽宁	沈阳·新湖花园	住宅	108	0	0	0	163
3	辽宁	沈阳·仙林金谷	住宅	116,000	52,852	170,606	1,319,461	81,087
4	辽宁	沈阳·新湖湾	住宅	108,777	16,396	56,123	525,291	12,003
5	天津	天津·香格里拉	住宅	25,353	7,934	13,522	64,792	9,197
6	天津	天津·新湖美丽洲	住宅	517	155	1,205	13,623	467
7	天津	天津·义乌商贸城	住宅	531	0	511	3,034	8,468
			商铺及购物中心	270,725	0	168	1,605	11,471
8	山东	滨州·新湖玫瑰园	住宅	1,234	427	3,025	21,456	2,471
9	江苏	南京·仙林翠谷	住宅	20,747	3,799	20,555	164,360	7,105
10	江苏	苏州·明珠城	住宅	9,876	0	132,968	2,565,590	8,187
11	江苏	南通新湖·海上明珠城	住宅	153,020	24,546	137,430	1,250,706	37,446
12	江苏	南通启阳·海上明珠城	住宅	0	0	0	0	0
13	江苏	南通启新·海上明珠城	住宅	0	0	0	0	0
14	上海	上海·新湖明珠城	住宅	45,989	30,943	273	12,723	121,599
15	上海	上海·青蓝国际	住宅	53,912	39,768	2,352	124,995	106,682
16	上海	上海·天虹项目	住宅	0	0	0	0	0
17	浙江	杭州·香格里拉	住宅	5,488	4,888	124,767	3,127,123	8,539
18	浙江	杭州·新湖果岭	住宅	1,405	123	899	52,487	532
19	浙江	杭州·金色童年	住宅	25,706	16,861	2,350	34,121	52,877
20	浙江	杭州·武林国际	住宅	807	448	601	47,249	3,868
21	浙江	杭州·未来新湖中心	公寓	43,183	18,957	0	0	18,957
22	浙江	嘉兴·新中花园	住宅	5,188	2,677	371	11,572	2,954
23	浙江	衢州·新湖景城	住宅	116,368	35,325	35,825	163,456	0
24	浙江	丽水·新湖国际	住宅	1,999	1,332	1,332	27,000	0

25	浙江	乐清·海德花园	住宅	0	0	0	3,758	0
26	浙江	乐清·金溪花园	住宅	20,453	10,494	0	0	141,936
27	浙江	瑞安·新湖广场	住宅	18,016	17,217	19,174	262,576	1,661
28	浙江	瑞安·新湖秋月园	住宅	0	0	0	0	0
29	浙江	兰溪·香格里拉	住宅	50,252	24,395	11,559	125,261	35,294
30	浙江	舟山·御景国际	住宅	8,708	5,531	5,822	98,553	477
31	浙江	温岭·双溪春晓	住宅	1,704	1,506	1,506	42,261	0
32	浙江	温岭·玖珑春晓	住宅	6,185	6,159	11,837	152,416	0
33	浙江	平阳·曦湾春晓城	住宅	37,072	9,851	0	0	57,083
34	江西	九江·柴桑春天	住宅	102	102	102	407	0
35	江西	九江·庐山国际	住宅	4,000	1,159	4,218	38,914	9,181
36	江西	上饶·云上上饶	住宅	84,399	18,859	0	0	18,859
37	湖北	恩施·巴山春晓	住宅	92,347	32,157	65,163	375,165	69,318
38	其他	其他并表项目	住宅	201	0	158	3,748	42,110
39	其他	其他非并表项目	住宅	74,472	49,645	278,217	3,159,224	117,444
	合计			1,406,561	435,090	1,103,223	13,793,237	987,436

注：本表数据未考虑权益比例；本表所指收入均为含税收入；合同销售面积不包含无预售证的车库、储藏室

报告期内，公司共计实现销售金额 11,589,979 千元，销售面积 435,090 平方米，实现结转收入金额 13,793,237 千元，结转面积 1,103,223 平方米，报告期末待结转面积 987,436 平方米。

#### 4. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：千元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	权益比例(%)	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	浙江	杭州·香格里拉	办公写字楼	262	505	100	否	/
2	江苏	苏州·明珠城	商铺及购物中心	49,501	43,547	100	否	/
3	浙江	瑞安·新湖广场	商铺及购物中心	153,992	2,303	95	否	/
4	上海	上海·新湖明珠城	商铺及购物中心	6,421	5,214	63	否	/
5	上海	上海·青蓝国际	商铺及购物中心	1,867	3,494	65	否	/
6	浙江	丽水·新湖国际	商铺及购物中心	668	293	100	否	/
7	浙江	绍兴·红太阳中心	办公写字楼	1,723	185	100	否	/
			商铺及购物中心	14,246	3,456	100	否	/
8	浙江	兰溪·香格里拉	商铺及购物中心	5,326	807	100	否	/
9	浙江	衢州·新湖景城	商铺及购物中心	8,123	3,244	100	否	/
			办公写字楼	1,134	544	100	否	/
10	浙江	嘉兴·新中花园	商铺及购物中心	-	95	51	否	/
11	浙江	杭州·新湖果岭	商铺及购物中心	10,565	3,491	100	否	/
12	江西	九江·庐山国际	商铺及购物中心	724	199	100	否	/
13	辽宁	沈阳·北国之春	商铺及购物中心	25	11	100	否	/
14	浙江	杭州·金色童年	商铺及购物中心	574	55	100	否	/
		合计		255,152	67,444			

#### 5. 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：千元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
34,199,885.40	6.39	896,108.20

**6. 其他说明**适用 不适用**(五) 投资状况分析****对外股权投资总体分析**适用 不适用

单位：千元 币种：人民币

报告期内投资额	93,077.50
投资额增减变动数	201,323.41
上年同期投资额	294,400.91
投资额增减幅度(%)	-68.38

**1. 重大的股权投资**适用 不适用**2. 重大的非股权投资**适用 不适用

## 3. 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

单位：千元 币种：人民币

资产类别	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售/赎回金额	其他变动	期末数
交易性金融资产	2,644,485.37	72,395.79	55,018.45		1,781,192.32	1,934,214.28	-890,000.00	1,688,945.57
其他非流动金融资产	5,248,002.73	337,168.25	377,460.49		925,241.51	77,329.18	814,413.84	6,550,707.40
其他权益工具投资	3,690,808.77		-629,125.85			117,423.84		3,393,586.10
合计	11,583,296.87	409,564.04	-196,646.91		2,706,433.83	2,128,967.30	-75,586.16	11,633,239.07

## 证券投资情况

√适用 □不适用

单位：千元 币种：人民币

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	资金来源	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	本期投资损益	期末账面价值	会计核算科目
股票	HK02858	易鑫集团	1,354.54	自有资金	199.49	-43.26	-1,181.43				173.11	交易性金融资产
股票	HK07855	Techstaracq-Z	1,966.67	自有资金				1,966.67		1.42	1,968.14	交易性金融资产
股票	832950	益盟股份	85,172.16	自有资金	32,685.32	21,473.84	-31,013.00			1,957.56	54,159.16	其他非流动金融资产
股票	HK02016	浙商银行	349,652.62	自有资金	229,336.80	-37,319.59	-138,948.65		1,165.30	18.32	210,680.54	其他非流动金融资产
股票	YRL	Yandal Resources Ltd	24,730.24	自有资金	30,426.78	-23,169.51	-13,875.86	3,226.93			10,854.37	其他非流动金融资产
股票	AWV	Anova Metals Limited	22,709.63	自有资金	35,780.85	-5,418.96	8,308.16				31,017.79	其他非流动金融资产
股票	AEV	Avenira Limited	1,108.06	自有资金	4,899.81	-167.77	2,325.17	1,302.58	6,723.07	4,053.03	3,433.23	其他非流动金融资产
合计	/	/	486,693.92	/	333,329.05	-44,645.25	-174,385.61	6,496.18	7,888.37	6,030.33	312,286.34	/

## 私募基金投资情况

√适用 □不适用

单位：千元 币种：人民币

私募基金类型	期初账面价值	本期购买金额	本期出售金额	本期公允价值变动损益	本期投资损益	期末账面价值	会计核算科目
证券投资基金	1,557,016.13	253,650.00	997,087.76	49,443.12	-673.86	908,700.76	交易性金融资产
创业投资基金	72,681.79			20,457.54	15,740.76	86,198.30	其他非流动金融资产
股权投资基金	1,291,095.77			441,987.13	95,265.92	1,677,297.03	其他非流动金融资产、其他权益工具投资
小计	2,920,793.69	253,650.00	997,087.76	511,887.79	110,332.82	2,672,196.09	

## 衍生品投资情况

□适用 √不适用

## 4. 报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

□适用 √不适用

## (六) 重大资产和股权出售

□适用 √不适用

## (七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

## 1) 主要子公司经营情况

单位：千元 币种：人民币

公司名称	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	净利润
杭州新湖美丽洲置业有限公司	房地产业	杭州·香格里拉	350,000.00	2,275,835.67	1,026,754.70	505,377.71
苏州新湖置业有限公司	房地产业	苏州·明珠城	300,000.00	2,632,527.86	462,213.41	554,126.88
上海新湖房地产开发有限公司	房地产业	上海·新湖明珠城	200,000.00	13,513,484.87	317,586.97	314,435.78

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

单位：千元 币种：人民币

公司名称	营业收入	营业利润	净利润
杭州新湖美丽洲置业有限公司	2,878,078.96	674,144.42	505,377.71
苏州新湖置业有限公司	2,414,898.15	742,837.38	554,126.88
上海新湖房地产开发有限公司	1,786,472.66	418,092.42	314,435.78
中信银行股份有限公司	211,392,000.00	73,318,000.00	62,950,000.00
杭州宏华数码科技股份有限公司	894,538.59	282,842.83	250,593.32

## 3) 投资收益中占比 10%以上的股权投资项目

单位：千元 币种：人民币

公司名称	账面投资收益	占投资收益总额的比例（%）
中信银行股份有限公司	2,865,200.44	119.01
杭州宏华数码科技股份有限公司	314,037.46	13.04

## (八) 公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

## 六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

## (一) 行业格局和趋势

√适用 □不适用

## 1、地产

2022 年是地产行业整体承压的一年，也是从旧模式向新模式转变的重要之年。行业经历了深度调整，房企资产负债表遭受冲击，部分企业出现流动性风险。由于全球经济增长放缓，通胀高位运行，国内经济面临需求收缩，供给冲击，预期转弱三重压力，居民购房信心不足，导致房企的投资意愿持续走低。市场环境由高速增长的卖方市场转变为买方市场，地产需求的核心驱动

因素从刚性需求转变为改善性需求。尽管政策层面不断加大需求端的扶持力度和供给端的金融支持力度，但受制于经济增速放缓，和居民整体预期不足的影响，市场主体信心回复仍需要一个过程。

2023 年，地产市场的企稳回升仍依赖于经济复苏和居民信心恢复的进程，而国内外错综复杂的经济形势也给这一进程带来了较多不确定性。从中长期看，支撑地产行业发展的基本面依然稳定。城市分化趋势仍将延续，经济增长、人口流入、有产业支撑的城市，地产市场仍将持续健康发展。住房供应主体的不断完善，也为行业发展提供了新的结构性机会。政策层面，房住不炒和“遏制三高”已经成为市场发展的长期原则。从中央到地方，持续优化政策，支持行业平稳发展。同时，本届政府稳中求进的经济增长目标及积极的财政政策、促需求与防风险的政策安排，为地产行业企稳回升带来了良好的外部环境。

## 2、科技投资

科技创新是时代发展的主题。公司历年来布局的高科技投资符合国家数字经济+高端制造的发展战略。目前，我国经济发展动力从以资源要素投入向创新驱动转型升级的关键时期，必须加快科技创新，为推动经济社会高质量发展提供坚实支撑。中央经济工作会议把强化国家战略科技力量作为经济工作头项任务，集中战略资源，加大力度推进“卡脖子”技术攻关，提升产业链、供应链的韧性和安全水平。随着新一轮科技革命和产业变革正在重构全球创新版图、重塑全球经济结构，以大数据、人工智能、量子信息、物联网、区块链为代表的新一代信息技术加速突破应用，推动互联网、大数据、人工智能和实体经济深度融合，建设数字中国和智慧社会，推动数字产业化和产业数字化。

公司积极推动高端制造转型。高端制造业是指制造业不断吸收电子信息、计算机、机械、材料以及现代管理技术等方面的高新技术成果，并将这些先进制造技术综合应用于制造业产品的研发设计、生产制造、在线检测、营销服务和管理的全过程。“十四五”规划纲要提出，要加快发展现代产业体系，深入实施先进制造强国战略，发展壮大战略新兴产业。重点培育集成电路、工程机械、高端数控机床、化工、医药及医疗设备等产业创新发展。可以预见未来围绕高科技和先进制造业的投资布局将充分受益。

## (二)公司发展战略

适用 不适用

新的行业环境对公司的竞争力提出越来越高的要求，公司将继续保持战略定力，积极拥抱变化，持续转型，努力构筑符合公司实际情况的高质量发展模式。

### 1、数字经济+高端制造

继续向高科技和先进制造业转型。在传统地产业务增长有限的情况下，公司高科技领域的布局为公司拓展了未来发展的空间。要主动融入国家发展格局，进一步加大对高科技领域的投入，持续关注区块链、人工智能、芯片设计、生物医药等高科技和先进制造领域的投资。要发挥趣链

科技、邦盛科技等投资企业在数字经济生态建设方面的引领作用，推动互联网、大数据、人工智能、区块链和实体经济的相互融合。区块链作为国家“十四五”期间数字经济中七大重点产业之一，要进一步发挥其在推动数字产业化，强化数字经济安全体系中的重要作用。

围绕国家经济结构调整和产业发展的战略要求，重点布局高端制造业的相关领域。利用公司区域和已投资相关项目的资源，积极布局新能源电池负极材料、氟化工及数码喷印等两大产业链。培育已布局的高科技产业平台化发展生态，快速提升公司价值。

## 2、地产开发+资产管理

继续做精做优地产开发业务。持续积累优质资源，把握核心区域市场的结构性机会。地产业务要继续聚焦于发展空间广阔且更符合公司未来发展战略的长三角区域，优化上海内环、上海都市圈、上海城市带的三圈布局。基于公司在长三角区域的优质高效的土地储备，要继续加快项目开发进程，做精做优地产项目。坚持匠心品质，质造美好生活，不断提升产品设计与服务水平。

积极培育地产资产管理业务。在二十多年的发展历程中，公司前瞻性地以地产业务为核心业务，把握住了中国城镇化及行业发展机遇。随着地产进入新的发展阶段，行业的发展模式和外部环境愈加复杂多变，公司将在巩固传统地产开发业务的同时，根据行业发展的变革，积极发展地产轻资产业务，实现地产业务从重资产、高杠杆模式向轻资产、低杠杆模式转变。要继续坚持稳健可持续发展策略，发挥品牌、速度、成本、资金等方面的优势，探索多种合作模式，以项目管理人的身份或以品牌输出的形式，加大轻资产业务输出力度，向有开发管理能力的地产资产管理公司转型。

### (三) 经营计划

适用  不适用

#### 1、坚持数字化与高端制造并举，持续推进战略转型。

要继续坚持稳健安全的投资策略，充分利用公司前瞻布局优势，持续优化产业布局和资源配臵。重点做好两方面的工作：

##### (1) 积极融入国家数字化转型

一是引导传统企业向数字化转型，加速数字化企业集聚。公司于 2015 年起着手布局高科技企业的投资。截至目前，公司对高科技企业的投资累计已超过 100 亿元，已形成较为庞大的规模和体系，众多被投企业拥有国际领先的国产自主可控技术和数字化技术。如前瞻布局区块链行业，投资以构建 web3.0 为核心，打造未来数字生态的趣链科技；助推拥有百万集群吞吐与毫秒级延时的数据实施智能处理领军企业邦盛科技；孵化国内领先、国际一流的数码印花行业龙头宏华数科；布局深耕云原生、结合容器与底层资源松耦合特性，打造“一云多芯”信创云解决方案的谐云科技等。

在投资高科技企业的过程中，要不断挖掘衍生出适合自身的新业务、新方向，尤其要推进数

字技术创新应用，从而与所投资企业更加深入合作、资源共享、优势互补，增强发展的新动能。

随着 5G、AI、大数据、云计算、人工智能等新一轮信息技术的发展，数字化技术将进一步向产业渗透，并融入到经济社会发展各领域和全过程。下一步除了要继续关注区块链、人工智能、高端制造、芯片设计、生物医药、新材料、新能源等数字化、高科技领域的投资，进一步聚合已投资企业的数字化技术和资源，强化数字创新应用，助推数字产业发展，加快推进数字化转型，持续构建生态圈。

二是继续拓宽以趣链科技为核心的区块链生态圈。**技术创新层面**，趣链科技已正式推出全球首个区块链 3.0 全栈架构，趣链区块链平台、隐私计算平台 BitXMesh、开源跨链平台 BitXHub、趣链 BaaS 平台 4 大技术平台实现跨越式发展。**产业创新层面**，趣链科技积极构建行业生态，助力社会数字化转型。与多家知名企业联合成立了多家合资公司，布局区块链+金融、物联网、医疗、智慧政务、智慧城市等领域，推出了“重庆区块链服务平台”“金融业数据共享平台”“红洞数字藏品平台”“链上授权办业务”“破产管理一体化平台”“信农链”“碳资产管理”“新能源换电运营管理平台”“昆明区块链公共服务平台”“智慧社区”等创新型区块链应用解决方案。公司将协同趣链科技紧跟国家政策，基于行业痛点和市场需求，充分发挥数据规模和丰富的应用场景优势，深度布局智慧城市、数字金融、数字企业、能源双碳、元宇宙、数字版权、数字乡村等领域，加快实现应用落地，促进数据安全、高效、流通使用，进一步推进构建区块链的生态圈。

三是继续拓展邦盛科技的实时智能处理生态圈。基于核心技术“流立方”及“图立方”平台，邦盛科技已研发了针对金融风控、网络安全、交通运输、电信通讯、政务安全等领域应用解决方案，服务大中型企业 500 余家。公司将充分利用投资多行业的资源优势，协同邦盛科技依托实时智能核心科技，让“热数据价值最大化”核心技术在多个领域落地，并形成可持续发展的大数据实时智能技术与业务生态体系，推动实现数据驱动的数字化、智能化转型。

## （2）围绕新能源新材料布局高端制造业布局

一是围绕新材料行业布局新能源电池产业链。电池负极材料是新能源电池的核心材料之一。公司投资的衢州市衢发瑞新能源材料有限公司将利用衢州新材料产业聚集优势，在衢州市智造新城征用土地 450 亩，达产后形成年产 40 万吨新型高性能负极材料的生产能力。项目分两期，目前衢发瑞已竞得项目首期用地约 224 亩，预计一期项目将于年内建设完成并投产。

二是围绕宏华数科的微喷技术布局相关产业链。宏华数科是一家以数码喷印技术为核心的纺织数码印花综合解决方案提供商。其核心的数码喷印技术具备绿色化、灵活化、高清晰度等特点，其应用推广能够满足传统印花市场向“个性化、小批量、交货快、花型多、高品质”转型的需求。公司是宏华数科的重要股东，将与宏华数科优势互补，充分发挥数码喷印技术可延展性的优势，积极布局微喷技术相关产业链。公司一方面将与宏华数科以智能化数码喷印技术为支点，打造新的纺织生态链。公司将在条件成熟时在浙江、江苏等纺织行业发达区域对此模式进行复刻。目前，公司已与宏华数科合资建立宏华百锦千印，在湖州建立时尚产业数字化绿色赋能平台。另一方面，公司将深度挖掘宏华数科的微喷技术，借助合资、合作、收购等方式，高效切入光伏、半导体等

行业，积极培育第二成长曲线。

## 2、坚持地产开发和地产资产管理并举，持续提升公司经营效能

随着地产行业进入新的发展阶段，行业发展模式和外部环境愈加复杂多变，公司要顺势而为，持续发挥前瞻、精准、高效、灵活的优势，加快地产业务的战略转型。

一是聚焦地产资产管理业务。随着多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度的构建，地产资产管理业务将迎来新的机遇。公司充分利用多年积累的地产管理能力和品牌优势，加快拓展地产资产管理业务。在探索不同合作模式的基础上，加快形成地产资产管理业务的新模式，实现地产业务的有序转型。近期公司正积极发挥品牌和资源优势，积极对接市场需求，重点拓展与第三方特别是国资、城投公司的合作，真正发挥混合所有制优势，通过地产轻资产模式在行业转型期重新赢得发展机会，加快培育新的业务增长点。

二是聚焦重点区域的存量开发。继续聚焦以上海为中心的长三角区域。加快公司库存去化，加快现有土地资源的转化，努力提高投入产出效益。2023年，公司计划开工面积17.59万平方米，较本报告期下降63.24%，主要系公司现有房地产项目基本已全面开工；计划竣工面积102.60万平方米，较本报告期下降23.96%。目前公司在上海为核心的长三角区域仍有较丰厚的土地储备，已迎来业绩集中爆发释放期。要聚焦产品和服务，做好精益经营，把握契机加快开发节奏，进一步提升在上海、浙江等长三角经济发达区域的规模、业绩和品牌影响力。

三是聚焦高品质开发。长期以来，公司通过优质产品与服务获得了客户对公司的认可。存量竞争的时代，要更加关注产品、内容和服务，充分满足客户的刚性需求和改善性需求。**打造产品能力**。要进一步发挥公司领先的产品力，积极打造品牌，提升产品品质，提升资源转化效率。在精准匹配客户需求的同时，实现效益、效率提升。**打造服务能力**。加大对住宅产业化、智能家居等新型住宅技术的研究，向客户提供更健康、更高效的产品；升级教育、养老、公寓等领域的服务，致力于为客户打造更美好的生活需求。**打造品牌能力**。随着行业进入存量时代，要着力提升在产品的设计、成本控制、运营管理、产品服务等各个环节的专业能力，强化公司良好的品牌形象。

### 2023年度主要房地产项目开发计划表

面积：平方米 币种：人民币、千元

序号	公司名称	2023年计划合同销售面积	2023年计划合同销售收入	2023年计划结算面积	2023年计划结算收入
1	沈阳新湖房地产开发有限公司	972	11,420	0	11,400
2	沈阳沈北金谷置业有限公司	29,728	250,000	106,035	815,300
3	沈阳新湖明珠置业有限公司	16,103	100,000	10,500	65,400
4	天津新湖凯华投资有限公司	0	0	577	2,600
5	天津新湖中宝投资有限公司	0	0	829	10,800
6	义乌北方（天津）国际商贸城有限公司	20,480	173,600	0	0
7	滨州新湖房地产开发有限公司	807	7,150	807	7,100
8	江苏新湖宝华置业有限公司	16,948	143,720	24,053	218,200
9	苏州新湖置业有限公司	9,876	136,640	18,061	227,900
10	南通新湖置业有限公司	104,793	1,000,000	144,351	1,309,500
11	上海新湖房地产开发有限公司	9,905	445,710	71,143	7,432,100
12	上海中瀚置业有限公司	1,452	47,670	1,452	47,700

13	上海新湖天虹城市开发有限公司	25,339	4,264,740	0	0
14	杭州新湖美丽洲置业有限公司	866	72,410	8,936	467,800
15	浙江新兰得置业有限公司	1,282	64,150	621	40,600
16	杭州新湖湖鸟置业有限公司	8,845	190,030	53,390	1,064,400
17	杭州新湖明珠置业有限公司	0	5,000	409	24,800
18	浙江新湖海创地产发展有限公司	15,017	529,960	33,974	1,100,700
19	嘉兴新湖中房置业有限公司	2,511	20,600	0	81,100
20	衢州新湖房地产开发有限公司	40,067	224,420	33,521	185,900
21	丽水新湖置业有限公司	667	11,900	668	11,900
22	乐清新湖置业有限公司	0	150	0	200
23	乐清新湖联合置业有限公司	9,959	270,150	80,750	1,937,800
24	瑞安市中宝置业有限公司	799	22,700	2,459	39,900
25	浙江澳辰地产发展有限公司	25,857	351,910	61,152	742,500
26	舟山新湖置业有限公司	3,177	69,020	3,653	76,400
27	温岭新湖地产发展有限公司	198	5,140	198	5,100
28	温岭锦辉置业有限公司	26	600	26	600
29	平阳伟成置业有限公司	34,180	355,470	44,351	499,100
30	九江新湖中宝置业有限公司	1,428	11,000	10,220	78,000
31	上饶伟恒置业发展有限公司	56,764	502,320	0	0
32	恩施裕丰房地产开发有限公司	29,000	110,000	72,362	542,400
33	瑞安市新投置业有限公司	82,158	1,772,520	0	0
34	其他并表项目	201	17,022	41,982	522,800
	<b>合计</b>	<b>549,405</b>	<b>11,187,122</b>	<b>826,480</b>	<b>17,570,000</b>

注：本表数据未考虑权益比例；本表所指收入均为含税收入；合同销售面积不包含无预售证的车库、储藏室

### 3、坚持财务稳健和前瞻创新并举，持续推动高质量发展

随着地产融资端政策的逐步落地，以及战略转型的稳步推进，公司将继续保持财务稳健，进一步完善现金管理的精细度，持续提升运营能力。

一是强化现金流管理能力。地产企业对于资金的需求高，同时存在资金占用时间长、资金占用风险高以及资金运作复杂等特征，现金流管理对房地产企业的影响尤为显著。公司将继续保持多元、流畅的融资渠道，加强现金流预算和管理水平，切实增强自由现金流，不断提升资金的使用效率。

二是不断探索、创新融资方式。（1）积极探索与浙商资产管理股份有限公司合作发行公司债券的模式，力争在上半年发行成功。公司已向上交所提交了公开发行人公司债券的申请，本次公司债券项目新湖中宝作为发行人，浙江省浙商资产管理股份有限公司提供债权管理服务。本次模式创新突破了地产企业公司债券募集资金用途只能“借新还旧”的限制，同时创新了增信方式，债权管理服务的管理服务方将参与公司债券募集资金的使用和募投项目的管理。（2）利用品牌溢出效应，加大合作模式。公司充分认识到，只有做好产品和服务，提升品质和服务，才能实现可持续发展。要在总体环境趋紧的大环境下，充分发挥公司品牌、品质以及在高科技投资、教育和房产项目运营方面的品牌优势，探索与国企、城投等资金富裕公司的灵活多样的合作模式。（3）积极运用资产证券化工具。REITs 作为国家大力推动的房地产资产证券化的政策工具，会给房企优质的经营性资产带来流动性。面对 REITs 的重要机遇，公司将深入研究政策，并积极推动。

三是继续保持合理的杠杆水平，优化财务结构。通过多种渠道继续将资产负债率和融资成本控制合理水平，确保公司的资产负债表更加健康，经营更加安全稳健。同时要充分利用公司战

略前瞻的优势，加快高科技、轻资产等领域的布局，提升公司整体估值水平。

#### 4、坚持优化经营与强化风险管控并举，进一步增强公司治理能力

严格按照法律法规及外部监管要求，结合公司经营管理特点，要将最先进的管理理念和管理机制引入到公司运行中去，不断规范公司治理，进一步提升公司治理水平。

持续推进公司治理体系建设。规范运作董事会、监事会及其各专门委员会，确保有效履职；拓宽董事、监事履职渠道，进一步完善履职方式，强化履职能力。重视独立董事和外部监事的作用，充分保障其知情权等法定权利，积极发挥相关机制的监督和风险管控作用，全面提高公司治理效能。

积极健全风险管控机制。经过多年的发展，公司已在制度流程、决策机制、管理机制等方面建立了完善的管理体系和风险管控体系，具备了可复制和可持续发展的能力。要继续提升精细化、标准化、数字化管理水平，完善业务管理架构，强化质量与安全管控；强化内控建设，在董事会和内部管理层面持续完善和强化风险识别、监控和防范职能，建立分层分级的风险管理架构，提升风险控制和防范能力。

持续优化信息披露质量，提升信息披露的有效性和透明度。继续做好投资者关系管理，持续完善与投资者沟通的渠道。进一步提升投资者关系管理水平，主动听取投资者建议，全面提升股债资本市场认可度。

#### 5、坚持人才培养和社会责任并举，持续增强财富共享能力

中央关于向着更远的目标谋划共同富裕，提出了“全体人民共同富裕取得更为明显的实质性进展”的目标。公司将积极响应国家号召，始终践行社会责任，支持社会公益事务。坚持“财富共享才最具价值”的企业文化，不断强化有诚信、有担当、有作为的形象，在 ESG 领域实现可持续发展。

加强人才培养，努力实现员工与企业共同成长。为员工提供公平的工作环境，为团队提供良好的职业发展平台。持续推进激励机制，构建股权激励与个人成长相结合的长效激励体系，不断强化激励约束。重视人才培养，持续优化多层次培养体系，着力打造业务精、管理强、价值高的复合型人才队伍，为公司持续健康发展提供坚实人才保障。

支持社会公益事务，持续增强财富共享能力。2023 年，公司社会责任工作将充分发挥自身优势，以助力乡村振兴，推动共同富裕为重点，积极参与东西部协作、万企兴万村，平衡布局公益慈善业务，加强新湖公益前瞻性思考、系统性谋划、整体性推进，不断积累新湖公益创新经验，推动新湖公益慈善各项工作再上新台阶。

#### (四)可能面对的风险

适用 不适用

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

1、行业风险。目前房地产行业已经进入新一轮调控周期，流动性收缩、杠杆率下降、融资

趋紧等将给行业带来较大的不确定性，短期来看信贷、土地供应、开发商经营、客户信心仍承压，如何灵活调整经营策略、前瞻应对市场波动，将是公司下阶段面临的重要挑战。

2、管理风险。公司房地产开发经营业务主要由公司及公司控股的项目子公司负责具体运作，随着公司业务规模的持续扩大，以及发展的区域不断延伸，将会对现有管理团队提出更高的要求，如果人力资源储备、风险控制、项目管理等方面不能及时跟进，公司将面临一定的管理风险。

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

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

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

#### (五)其他

适用 不适用

#### 七、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用 不适用

## 第四节 公司治理

### 一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

报告期内，公司按照《公司法》《证券法》《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规的要求，扎实推进各项制度管理，期内共计召开年度股东大会1次、临时股东大会2次、董事会会议6次、监事会会议3次，针对修改公司章程、对外担保、拟筹划非公开发行、关联交易、发行公司债等重要事项进行审议，进一步完善了公司治理结构和公司治理制度，公司决策机构、监督机构及经营管理层之间权责明确，运作规范。

#### 1、关于控股股东和股东大会

公司具有独立的业务及自主经营能力，与控股股东不存在同业竞争关系，公司控股股东严格规范自己的行为，通过股东大会行使出资人的权利，没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动，公司与控股股东进行的关联交易公平合理，公司与控股股东在人员、资产、财务、机构、业务做到了五独立；股东大会是公司的最高权力机构，公司严格按照《公司法》《公司章程》等相关规则和要求召开股东大会，保障所有股东对重大事项的平等知情权和决策权，积极维护股东的合法权益。

#### 2、关于董事会

公司严格按照《公司法》《公司章程》《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规及规范性文件的选聘程序完成换届选举，公司董事会由 7 名董事组成，其中独立董事 3 名，董事会人数和人员构成符合法律、法规的要求。公司董事忠实勤勉地履行职责，出席董事会和股东大会，严格按照相关制度履行职权，积极学习最新监管政策，为公司重大事项提供决策。

期内，公司召开董事会会议 6 次，其中通讯会议 5 次，现场会议 1 次。公司各位董事能够依据《董事会议事规则》等制度，出席董事会会议。

公司董事会下设审计、提名、薪酬与考核和战略与决策四个专门委员会，专门委员会成员全部由董事组成。专业委员会设立以来，公司各相关部门做好与各专门委员会的工作衔接，各位董事勤勉尽职，认真审阅董事会和股东大会的各项议案，并提出有益的建议，为公司科学决策提供强有力的支持。

### 3、关于监事会

公司严格按照《公司法》《公司章程》等法律法规及规范性文件的选聘程序完成换届选举，监事会由 3 名监事组成，其中职工代表监事 1 名，公司监事会人数和人员构成符合法律、法规的要求。根据《上海证券交易所股票上市规则》《公司章程》《监事会议事规则》等赋予的职权和义务，公司监事会认真履行职责，维护了股东合法权益。

期内，公司召开监事会议 3 次。公司各位监事能够依据《监事会议事规则》等制度，认真履行自己的职责，对公司财务以及董事和高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，并独立发表意见。

### 4、关于投资者关系管理

一直以来公司高度重视投资者关系管理，通过多种渠道与投资者沟通交流，提供多渠道、全方位的投资者服务，包括但不限于电话、传真、电子信箱、上证 e 互动、业绩说明会等。同时公司积极接待各类投资者到公司现场参观、考察，及时向投资者宣传、推介公司的具体情况，使公司以更加透明、公开、热情的态度通过各种渠道更进一步加强了投资者关系管理工作，实现股东、员工、社会等各方利益的协调平衡，共同推动公司稳健、持续、健康地发展。

### 5、关于信息披露

依法履行信息披露义务、接待来访、回答咨询等，持续优化信息披露的流程，切实提升披露质量。公司能够按照法律法规、《公司章程》和《信息披露管理制度》的规定，真实、准确、完整、及时地披露有关信息，并做好信息披露前的保密工作，确保所有股东均能公平、公正地获得信息。期内，公司共计披露公司临时公告 57 项，定期报告 4 项，保证了股东对公司重大事项和经营情况的知情权。在不涉及经营机密的基础上，在公司网站上主动披露决策、经营及管理信息，使所有投资者有平等的机会获得信息。

### 6、关于利益相关者

公司不仅维护股东的利益，同时能够充分尊重和维护银行及其他债权人、职工、客户等其他相关利益者的合法权益，在经济交往中，做到诚实守信，公平交易，使公司稳健成长。公司尊重

投资者、债权人、员工、消费者等利益相关者的合法权利，并积极合作推动公司持续健康发展。同时，公司有较强的社会责任意识，在精准扶贫、公益事业、环境保护等方面积极相应国家号召。

公司治理与法律、行政法规和中国证监会关于上市公司治理的规定是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

适用 不适用

## 二、公司控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面独立性的具体措施，以及影响公司独立性而采取的解决方案、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

	是否独立完整	情况说明
业务方面独立完整情况	是	公司拥有完整的决策机制、业务运营体系，自主经营，自负盈亏，与控股股东不存在同业竞争。
人员方面独立完整情况	是	公司总裁、副总裁、董事会秘书、财务总监等高级管理人员和业务骨干均专职在本公司工作并领取薪酬。
资产方面独立完整情况	是	公司与控股股东资产关系明晰，对资产有完全的控制权与支配权，不存在控股股东占用上市公司资产的情况。
机构方面独立完整情况	是	公司机构设置独立，公司各职能机构与控股股东机构完全分离，不存在隶属关系。
财务方面独立完整情况	是	公司设有独立的财务部门，具有独立的财务核算体系和财务管理体系，能够独立做出财务决策。

控股股东、实际控制人及其控制的其他单位从事与公司相同或者相近业务的情况，以及同业竞争或者同业竞争情况发生较大变化对公司的影响、已采取的解决措施、解决进展以及后续解决计划

适用 不适用

2010年5月5日，新潮集团、实际控制人黄伟先生出具了《避免同业竞争承诺函》，对避免同业竞争做出了一系列承诺（详见公司公告临2010-28号）。截至2022年12月31日，公司控股股东及实际控制人严格遵守了上述承诺。

## 三、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
2022年第一次临时股东大会	2022-3-21	www.sse.com.cn	2022-3-22	审议通过以下议案： 1、关于对外提供财务资助的议案； 2、关于对子公司提供担保的议案
2021年度股东大会	2022-5-27	www.sse.com.cn	2022-5-28	审议通过以下议案： 1、关于《2021年年度报告》及摘要的议案 2、关于《2021年度董事会工作报告》的议案 3、关于《2021年度监事会工作报告》的议案 4、关于《2021年度财务决算报告》的议案 5、关于《2022年度财务预算报告》的议案 6、关于2021年度利润分配预案的议案 7、关于继续对公司特许经营的学校提供担保的

				议案 8、关于续聘2022年度公司财务审计机构的议案 9、关于董事、监事薪酬和津贴的议案 10、关于修改《公司章程》的议案 11、关于修改《股东大会议事规则》的议案 12、关于修改《对外担保管理制度》的议案
2022年第二次临时股东大会	2022-9-7	www.sse.com.cn	2022-9-16	审议通过了以下议案： 1、关于对外提供财务资助的议案 2、关于修改《公司章程》的议案 3、关于补充确认对外提供财务资助的议案

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

股东大会情况说明

适用 不适用

## 四、董事、监事和高级管理人员的情况

## (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额（万元）	是否在公司关联方获取报酬
林俊波	董事长	女	51	2009-10-21	2024-7-19	15,648,000	15,648,000	0	/	0	是
赵伟卿	总裁、董事	男	63	2009-10-21	2024-7-19	12,000,000	12,000,000	0	/	400	否
黄芳	董事	女	49	2015-11-16	2024-7-19	550,000	550,000	0	/	0	是
虞迪锋	副总裁、董事	男	51	2009-10-21	2024-7-19	2,880,000	2,880,000	0	/	180	否
薛安克	独立董事	男	65	2018-6-27	2024-7-19	0	0	0	/	20	否
蔡家楣	独立董事	男	76	2018-6-27	2024-7-19	0	0	0	/	20	否
徐晓东	独立董事	男	54	2018-6-27	2024-7-19	0	0	0	/	20	否
金雪军	监事	男	64	2018-6-27	2024-7-19	0	0	0	/	20	否
黄立程	监事	男	32	2015-11-16	2024-7-19	0	0	0	/	60	否
何玮	监事	女	56	2021-7-19	2024-7-19	0	0	0	/	7.5	否
潘孝娜	副总裁、财务总监	女	47	2009-10-21	2024-7-19	4,320,000	4,320,000	0	/	180	否
合计	/	/	/	/	/	35,398,000	35,398,000	0	/	907.5	/

姓名	主要工作经历
林俊波	1999 年起历任浙江新湖创业投资股份有限公司董事会秘书、杭州新湖美丽洲置业有限公司总经理、新湖控股有限公司副总裁兼浙江新湖房地产集团有限公司董事长，本公司副董事长、总裁。现任本公司董事长。
赵伟卿	1998 年起历任浙江新湖房地产集团有限公司副总经理、常务副总经理、沈阳新湖房地产开发有限公司总经理，本公司副总裁，副董事长，董事。现任本公司副董事长兼总裁。
黄芳	2001 年起历任农行杭州市保俶支行副行长（主持工作），省农行营业部公司业务部、营业部个人金融部副总经理、总经理，新湖控股有限公司副总裁兼财务总监，现任浙江新湖集团股份有限公司董事、副总裁兼财务总监、本公司董事。
虞迪锋	2001 年起历任中国农业银行浙江省分行营业部办公室副主任、中国农业银行杭州解放路支行副行长，本公司董事、副总裁兼董事会秘

	书。现任本公司董事、副总裁兼董事会秘书。
薛安克	2001 年起历任杭州电子科技大学副校长、校长。现任杭州电子科技大学教授、本公司独立董事。
蔡家楣	1985 年起历任浙江工业大学实验室主任、副系主任、教务处副处长、信息学院副院长、院长、软件学院院长、浙江省软件行业协会理事长、杭州计算机学会理事长。已退休。现任本公司独立董事。
徐晓东	2007 年起历任上海交通大学安泰经济与管理学院会计系副教授、美国哥伦比亚大学商学院访问学者。现任上海交通大学安泰经济与管理学院会计系教授、博士生导师、本公司独立董事。
金雪军	1991 年起历任浙江大学经济系副系主任、对外经贸学院副院长、经济与金融系系主任、经济学院副院长、本公司独立董事。现任浙江大学应用经济研究中心主任、浙江省公共政策研究院执行院长、本公司监事会主席。
黄立程	曾任职于新湖控股有限公司投资部，现任上海新湖房地产开发有限公司董事长、本公司监事。
何玮	曾任职于温州市邮政局人力资源部；2012 年起任杭州新湖明珠置业有限公司总经理助理，现任本公司监事。
潘孝娜	1998 年起历任浙江新湖集团股份有限公司财务部经理助理、财务部副经理，宁波嘉源实业有限公司总经理，浙江新湖集团股份有限公司财务总监兼财务部经理，本公司董事、副总裁兼财务总监。现任本公司副总裁兼财务总监。

其它情况说明

适用 不适用

**(二) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况****1. 在股东单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
林俊波	新湖集团	董事长	2011年6月	2023年7月
黄芳	新湖集团	董事、副总裁兼财务总监	2013年8月	2023年7月
在股东单位任职情况的说明	无			

**2. 在其他单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
黄芳	中信银行股份有限公司	董事	2016年11月	/
薛安克	杭州电子科技大学	教授	1986年	/
蔡家楣	浙江升华兰德科技股份有限公司	独立董事	2017年5月	/
	创业慧康科技股份有限公司	独立董事	2020年10月	/
	浙大网新科技股份有限公司	独立董事	2021年5月	/
徐晓东	浙矿重工股份有限公司	独立董事	2015年8月	/
	山东太阳纸业股份有限公司	独立董事	2021年12月	/
	上海尤安建筑设计股份有限公司	独立董事	2022年8月	/
金雪军	浙江中控技术股份有限公司	独立董事	2017年12月	/
	浙江物产环保能源股份有限公司	独立董事	2020年8月	/
	浙商证券股份有限公司	独立董事	2021年6月	/
	浙商基金管理有限公司	独立董事	2015年4月	/
	浙江圆音海收藏艺术品交易中心	董事	2015年8月	/
	杭州工商信托股份有限公司	董事	2015年10月	/
	华融金融租赁股份有限公司	董事	2015年12月	/
	大地期货有限公司	董事	2016年9月	/
虞迪锋	杭州谐云科技有限公司	董事	2018年4月	/
	上海趣美信息技术有限公司	董事	2018年3月	/
	杭州趣链科技有限公司	董事	2018年4月	/
在其他单位任职情况的说明	无			

**(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况**

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	由董事会薪酬与考核委员会考核，并经董事会批准，董事、监事的报酬还需由股东大会批准。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	根据公司相关薪酬与考评管理办法，综合公司年度经营业绩、高级管理人员任期目标和年度绩效考核等指标，确定公司高级管理人员的报酬及相应福利待遇。董事、监事则是根据其履行职责情况确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	公司董事、监事及高级管理人员应付报酬合计为 907.5 万元。
报告期末全体董事、监事和高级	公司董事、监事及高级管理人员实际获得的报酬合计为

管理人员实际获得的报酬合计	907.5 万元。
---------------	-----------

**(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况**

□适用 √不适用

**(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明**

√适用 □不适用

公司及相关人员于 2022 年 11 月 14 日收到中国证券监督管理委员会浙江监管局《关于对新湖中宝股份有限公司及相关人员采取出具警示函措施的决定》(【2022】112 号), 详见公司公告临 2022-052 号, 公司及相关人员已根据监管要求进行整改并提交整改报告。

**(六) 其他**

□适用 √不适用

**五、报告期内召开的董事会有关情况**

会议届次	召开日期	会议决议
第十一届董事会第五次会议	2022-3-4	1、《关于对外提供财务资助的议案》 2、《关于对子公司提供担保的议案》 3、《关于召开 2022 年第一次临时股东大会的议案》
第十一届董事会第六次会议	2022-4-29	1、《关于〈2021 年年度报告〉及摘要的议案》 2、《关于〈2021 年度董事会工作报告〉的议案》 3、《关于〈2021 年度总裁工作报告〉的议案》 4、《关于〈2021 年度内部控制评价报告〉的议案》 5、《关于〈2021 年度公司社会责任报告〉的议案》 6、《关于〈2021 年财务决算报告〉的议案》 7、《关于〈2022 年财务预算报告〉的议案》 8、《关于 2021 年度利润分配预案的议案》 9、《关于继续对公司特许经营的学校提供担保的议案》 10、《关于 2022 年度日常关联交易的议案》 11、《关于支付审计机构 2021 年度报酬及聘请 2022 年度公司财务审计机构的议案》 12、《关于董事、监事、高级管理人员薪酬和津贴的议案》 13、《关于修改〈公司章程〉的议案》 14、《关于修改〈股东大会议事规则〉的议案》 15、《关于修改〈总裁工作细则〉的议案》 16、《关于修改〈对外担保管理制度〉的议案》 17、《关于〈2022 年第一季度报告〉的议案》 18、《关于召开 2021 年年度股东大会的议案》
第十一届董事会第七次会议	2022-8-30	1、《关于〈2022 年半年度报告〉和摘要的议案》 2、《关于对外提供财务资助的议案》 3、《关于修改〈公司章程〉的议案》 4、《关于召开 2022 年第二次临时股东大会的议案》
第十一届董事会第八次会议	2022-9-1	《关于补充确认对外提供财务资助的议案》
第十一届董事会第九次会议	2022-10-28	《关于〈2022 年第三季度报告〉的议案》
第十一届董事会第十次会议	2022-12-5	《关于减持杭州宏华数码科技股份有限公司股份的议案》

## 六、董事履行职责情况

### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
林俊波	否	6	6	5	0	0	否	1
赵伟卿	否	6	6	5	0	0	否	1
黄芳	否	6	6	5	0	0	否	3
虞迪锋	否	6	6	5	0	0	否	3
薛安克	是	6	6	5	0	0	否	2
蔡家楣	是	6	6	5	0	0	否	2
徐晓东	是	6	6	5	0	0	否	1

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	6
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	5
现场结合通讯方式召开会议次数	1

### (二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

### (三) 其他

适用 不适用

## 七、董事会下设专门委员会情况

适用 不适用

### (1). 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会	徐晓东、薛安克、黄芳
提名委员会	薛安克、徐晓东、赵伟卿
薪酬与考核委员会	蔡家楣、徐晓东、虞迪锋
战略委员会	林俊波、薛安克、蔡家楣

### (2). 报告期内审计委员会召开 5 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2022-01-28	《2021 年度审计工作计划》及新上市规则对公司影响	上市公司治理的相关准则越来越严谨和规范，上市公司对监管部门的新规要及时去了解 and 掌握，对潜在风险做及时防控和提前布局。	/

2022-04-26	1、《关于天健会计师事务所（特殊普通合伙）从事 2021 年度审计工作的总结报告》 2、《关于向董事会提交公司 2021 年度内部控制评价报告的议案》 3、《关于向董事会提交公司 2021 年度财务报告、2021 年度审计费用和 2022 年度聘请会计师事务所的议案》 4、《董事会审计委员会 2021 年度履职情况报告》 5、汇报《2022 年第一季度报告》工作情况	公司要切实发挥内审部门的“第一道防线”作用，加强内部审计。	/
2022-08-29	1、《2022 年半年度报告》工作情况 2、2022 年上半年内部审计工作汇报	公司要高度重视内审的作用，尤其是下属子公司，发现问题要及时解决。	/
2022-10-28	《2022 年第三季度报告》	公司要继续保持审慎态度，稳健经营。	/
2022-12-09	汇报收到监管问询函、警示函等情况	公司内控是经营发展的重要核心，从管理层到执行层都要从严要求，政策是会不断变化更新的，上市公司要有底线思维，严守监管规定。	/

### (3). 报告期内薪酬委员会召开 1 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2022-4-21	《关于董事、监事津贴和高管薪酬的意见》	2021 年度，董事、监事和高级管理人员勤勉尽职，取得了良好的经营业绩，根据董事、监事和高级管理人员的津贴方案，拟订了 2021 年度董事、监事和高级管理人员的薪酬标准，并提交公司董事会审议	/

### (4). 存在异议事项的具体情况

适用 不适用

### 八、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

监事会对报告期内的监督事项无异议。

### 九、报告期末母公司和主要子公司的员工情况

#### (一) 员工情况

母公司在职员工的数量	102
主要子公司在职员工的数量	971
在职员工的数量合计	1,073
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	42
专业构成	

专业构成类别	专业构成人数
销售人员	185
技术人员	502
财务人员	115
行政人员	271
合计	1,073
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	3
硕士	39
本科	391
大专	414
大专以下	226
合计	1,073

## (二) 薪酬政策

适用 不适用

公司建立了市场化的、有竞争力的、绩效导向的薪酬体系：通过调整优化薪酬结构，实施股票期权激励计划，形成以基薪、绩效、奖金、福利和长期激励相结合的薪酬给付体系。认可并尊重人才价值，基于人员的岗位价值贡献和绩效差异，建立反映绩效与能力差异的奖酬文化，落实公司长短期战略，提升公司业绩、增强核心竞争力。

## (三) 培训计划

适用 不适用

为了配合公司业务不断拓展，为公司储备和培养优秀的后备管理人才，引导新员工尽快适应工作岗位，加强人才梯队建设，公司建立了一套多维度、针对不同层级受众的培训体系。

1、针对公司新员工，公司制定了《新员工入职培训方案》和《新员工带教培养方案》。公司每年组织新员工入职培训，在公司文化、公司价值观、公司业务、公司基本人事行政和财务制度等方面的培训。同时，为每位新员工配备 1-2 名的带教老师，以帮助新员工更好地理解公司文化，更快地融入公司。

2、针对后备人才梯队，公司制定了《后备人才梯队培养方案》，面向证券、投资、营销、工程、行政、人事等各条线后备储备人才，在开展专业化的课程培训的基础上，丰富后备人才成长形式，适时组织内部后备人才座谈会，加强不同条线后备人才沟通，分享各条线专业知识，促进后备人才的共同成长。

3、针对管理者队伍的培养，公司不仅注重管理者队伍的年轻化，更注重管理者队伍的专业化。一方面引进外部专业培训机构，开展与专业培训机构的合作，为管理者定制专业课程；另一方面，公司也支持管理者的对外交流，加强与同行业的对标学习。

## (四) 劳务外包情况

适用 不适用

## 十、利润分配或资本公积金转增预案

### (一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

√适用 □不适用

经审计，公司 2022 年度归属于上市公司股东净利润 1,857,895,059.91 元，期末母公司可供分配利润为人民币 3,714,316,091.74 元。综合考虑股东利益及公司发展需求，公司 2022 年年度利润分配预案为：以实施权益分派的股权登记日总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.18 元（含税）。截至目前，公司总股份数 8,508,940,800 股，以此计算合计拟派发现金红利 153,160,934.40 元（含税）。2022 年度公司不送红股，不进行公积金转增股本。

### (二) 现金分红政策的专项说明

√适用 □不适用

是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求	√是 □否
分红标准和比例是否明确和清晰	√是 □否
相关的决策程序和机制是否完备	√是 □否
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用	√是 □否
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护	√是 □否

### (三) 报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正，但未提出现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

□适用 √不适用

### (四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

每 10 股送红股数（股）	/
每 10 股派息数（元）（含税）	0.18
每 10 股转增数（股）	/
现金分红金额（含税）	153,160,934.40
分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	1,857,895,059.91
占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）	8.24
以现金方式回购股份计入现金分红的金额	0
合计分红金额（含税）	153,160,934.40
合计分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）	8.24

## 十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

### (一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

√适用 □不适用

事项概述	查询索引
2015 年员工持股计划	公告临 2021-004、2021-005、2021-006、2021-018、2021-021、2021-024、2021-025 号（www.sse.com.cn）
员工期权激励计划	公告临 2015-078、临 2015-079、临 2015-080、临 2015-091、临

	2015-099、临 2015-104、临 2017-79、临 2017-80、临 2017-083、临 2019-059、临 2021-030 号 (www.sse.com.cn)
--	---

**(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况**

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用**(三) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况**适用 不适用

单位:股

姓名	职务	年初持有股票期权数量	报告期新授予股票期权数量	报告期内可行权股份	报告期股票期权行权股份	股票期权行权价格(元)	期末持有股票期权数量	报告期末市价(元)
林俊波	董事长	3,600,000	0	1,800,000	0	3.10	3,600,000	2.54
赵伟卿	副董事长、总裁	3,600,000	0	1,800,000	0	3.10	3,600,000	2.54
虞迪锋	董事、副总裁兼董事会秘书	3,600,000	0	1,800,000	0	3.10	3,600,000	2.54
黄芳	董事	3,600,000	0	1,800,000	0	3.10	3,600,000	2.54
潘孝娜	副总裁兼财务总监	3,600,000	0	1,800,000	0	3.10	3,600,000	2.54
合计	/	18,000,000	0	9,000,000	0	/	18,000,000	/

**(四) 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况**适用 不适用

公司结合《股权激励计划实施考核办法》，通过对考评体系的不断优化，已建立了目标、责任、业绩相结合的考评体系，使其更具科学性、有效性、激励性；考评结果决定高级管理人员的薪金、奖励、股权激励及聘用。

**十二、 报告期内的内部控制制度建设及实施情况**适用 不适用

期内，根据《上市公司章程指引（2022 年修订）》（证监会公告[2022]2 号）、《上海证券交易所股票上市规则（2022 年 1 月修订）》（上证发（2022）1 号）、《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——规范运作》（上证发（2022）2 号）及系列配套规则等的修订，公司进一步完善

内部控制制度建设，修订了《对外担保管理制度》、《总裁工作细则》和《股东大会议事规则》，进一步规范了公司对外担保和各项审议程序的合法合规，有利于进一步提高公司的内控治理能力。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

### 十三、 报告期内对子公司的管理控制情况

适用 不适用

报告期内，公司根据《公司章程》等管理规定，推动子公司完善各治理主体工作制度，加强对各子公司重要岗位人员的选用、任免和考核，对下属子公司的规范运作、信息披露、财务资金、运营等事项进行管理或监督，充分调动子公司活力和人员积极性。

### 十四、 内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

内部控制审计报告与公司内部控制评价报告意见一致。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

### 十五、 上市公司治理专项行动自查问题整改情况

根据中国证监会《关于开展上市公司治理专项行动的公告》的部署要求，2021年4月，公司从企业基本情况、组织机构的运行和决策、控股股东、实际控制人及关联方、内部控制规范体系建设、信息披露与透明度、机构/境外投资者等方面，对照自查清单进行了全面自查。经自查，公司在“制定《投资者关系管理制度》”、“董监高履职尽责”两个方面存在需要整改的地方，公司在2021年度已完成上述问题的整改，于2021年4月修订了《新潮中宝股份有限公司信息披露事务管理制度（修订稿）》，2021年8月制定了《新潮中宝股份有限公司投资者关系管理工作制度》，并在整个年度加强了与董事特别是独立董事的沟通，为独立董事了解公司情况提供更便利的工作方式。

### 十六、 其他

适用 不适用

## 第五节 环境与社会责任

### 一、环境信息情况

是否建立环境保护相关机制	否
报告期内投入环保资金（单位：万元）	不适用

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

适用 不适用

**(二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明**

□适用 √不适用

**(三) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息**

□适用 √不适用

**(四) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果**

是否采取减碳措施	是
减少排放二氧化碳当量（单位：吨）	不适用
减碳措施类型（如使用清洁能源发电、在生产过程中使用减碳技术、研发生产助于减碳的新产品等）	公司“未来新湖中心项目”建筑幕墙采用低反射 Low-e 玻璃及保温岩棉，景观绿化采用地下室设置雨水收集回用池以提供绿化灌溉，并运用地源热泵系统、空气源热泵系统、人体感应控制光源、车道灯分路时控、车位灯人体感应等技术达到节能减排的作用。

具体说明

□适用 √不适用

**二、社会责任工作情况****(一) 是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告**

√适用 □不适用

详见公司于上交所网站（www.sse.com.cn）披露的《2022 年度环境、社会及治理（ESG）报告暨社会责任报告》

**(二) 社会责任工作具体情况**

□适用 □不适用

对外捐赠、公益项目	数量/内容	情况说明
总投入（万元）	3,142.56	/
其中：资金（万元）	3,142.56	/
物资折款（万元）	0	/

具体说明

√适用 □不适用

详见公司于上交所网站（www.sse.com.cn）披露的《2022 年度环境、社会及治理（ESG）报告暨社会责任报告》

**三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况**

√适用 □不适用

扶贫及乡村振兴项目	数量/内容	情况说明
总投入（万元）	305	
其中：资金（万元）	305	
物资折款（万元）	0	
帮扶形式（如产业扶贫、就业扶贫、教育扶贫等）	产业帮扶与教育扶贫	产业帮扶：（1）帮扶淳安县临歧镇右源村策划实施“新湖·淳安县右源村‘向野而生’乡村振兴项目——千岛湖野菜第一村”公益项目；（2）助力浙江“山区 26 县”的文成县发展乡村特色产业；（3）帮扶龙游县里王村村集体组织发展光伏一体化项目等。教育扶贫：实施“怒江新湖乡村幼儿园质量提升计划”

具体说明

√适用 □不适用

期内，公司立足实际，不断加强公益慈善领域资金、技术、服务等方面的资源联动，聚焦乡村振兴，开展更有引领意义的公益行动，各项工作不断取得新成效，进一步提高了新湖公益的社会影响力。期内，新湖中宝“看见春天·新湖郁金香公益行动”荣获中国慈善榜“年度慈善项目”。

### 1、因城施策，振兴乡村

党的二十大对全面推进乡村振兴战略作出了新部署，吹响了实现农业农村现代化的奋进号角。期内，公司把慈善公益资源集中投向乡村振兴领域，着眼问题施策，建构系统赋能，因城施策助力山区 26 县跨越式高质量发展，聚焦当地资源、产业的特色，顺应发展规律，以此激发乡村发展振兴的生长点，增强内生动力，不断拓宽农民增收和致富的渠道，充分释放公益慈善的社会效能，有效践行了乡村振兴战略的内核理念。

加快山区 26 县高质量发展是浙江省高质量发展的关键所在、省经济发展的潜力所在和乡村振兴的重点所在。期内，新湖基金会在文成县重点扶持中蜂养殖和金丝皇菊种植加工；深入到乡镇开展帮扶调研，帮扶龙游县里王村村集体组织发展光伏一体化项目，预计每年为村集体经济新增 7 万元收益；在右源村策划实施以天然野菜资源保护性利用创新乡村沉浸式体验游与第三产业融合发展的乡村振兴新样本。通过因城施策不断探索乡村振兴的新路径，发挥了“小项目也能起到大引领”的社会效能。

### 2、扶智助学，传承未来

为继续发挥新湖乡村幼儿园项目的基础性作用，新湖基金会与怒江州教体局合作，实施“怒江新湖乡村幼儿园质量提升计划”。项目以“青蓝行动”为依托，着力提升新湖乡村幼儿园园长和乡村幼儿教师专业能力，选派教师到省内外示范幼儿园跟岗学习，提高教育教学水平，通过怒江州省一级示范幼儿园骨干教师“传、帮、带”，帮助新湖乡村幼儿园教师向专业型教师发展。

期内，新湖继续为考上大学后仍面临经费困难的玉树地震孤儿提供资金支持，帮助他们完成大学学业，培养成能自食其力的社会有用之才。他们将在新湖员工“爱心接力”的持续帮助下，完成大学学业走向社会。这一项目受到社会各界的极大关注和支持，充分彰显社会主义制度优越性和藏汉民族一家亲的挚爱力量。

期内，本年度新湖基金继续为温州大学“新湖奖教奖学基金”注入资金，用于奖学奖教、创业奖励，支持学生成长成才、青年教师培养和创业项目孵化等项目，助力温州大学发展。“新湖青年学者奖励基金”项目资助优秀青年人才，用于培养造就具有国际或国内影响力的青年学科带头人，并向浙江大学、西湖大学等教育机构捐赠资金，助力高校机构等延揽全球范围内具有卓越学术成就的各类名师高人，聚焦国家重大战略布局和国家重大基础研究，为推进国家治理体系和治理能力现代化积极贡献力量。

### 3、郁金飘香，怀揣希望

当“花开疫散”终于从祝福成为现实，重新出发，拥抱美好，自然成了所有人心头的期盼。在这个特殊的年份，公司推出的“看见春天·新湖郁金香公益行动”也如约而至，3万株新湖郁金香承载着春天的希望，献给那些在平凡的工作岗位上不断坚守的人们；56万株郁金香13000m<sup>2</sup>的花海在上海人民广场、外滩等街头与这座城市共同绽放，这场温暖人心、传递美好的活动从未停止，并将温暖和美好蔓延全国。期内，第19届（2022）中国慈善榜在京发布，“看见春天·新湖郁金香公益行动”荣获中国慈善榜年度慈善项目。

## 第六节 重要事项

### 一、承诺事项履行情况

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

适用 不适用

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

#### (二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

已达到 未达到 不适用

#### (三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用 不适用

### 二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用 不适用

### 三、违规担保情况

适用 不适用

### 四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

**五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明****(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明**

□适用 √不适用

**(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明**

□适用 √不适用

**(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况**

□适用 √不适用

**(四) 其他说明**

□适用 √不适用

**六、聘任、解聘会计师事务所情况**

单位：元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	3,000,000
境内会计师事务所审计年限	15
境内会计师事务所注册会计师姓名	叶喜撑、张晓燕
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	2

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	360,000

**聘任、解聘会计师事务所的情况说明**

□适用 √不适用

**审计期间改聘会计师事务所的情况说明**

□适用 √不适用

**七、面临退市风险的情况****(一) 导致退市风险警示的原因**

□适用 √不适用

**(二) 公司拟采取的应对措施**

□适用 √不适用

**(三) 面临终止上市的情况和原因**

□适用 √不适用

**八、破产重整相关事项**

□适用 √不适用

**九、重大诉讼、仲裁事项**

□本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 √本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

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

√适用 □不适用

公司及相关人员于 2022 年 11 月 14 日收到中国证券监督管理委员会浙江监管局《关于对新湖中宝股份有限公司及相关人员采取出具警示函措施的决定》(【2022】112 号)，详见公司公告临 2022-052 号，公司及相关人员已根据监管要求进行整改并提交整改报告。

## 十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

□适用 √不适用

## 十二、重大关联交易

### (一)与日常经营相关的关联交易

#### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

□适用 √不适用

#### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

#### 3、临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

### (二)资产或股权收购、出售发生的关联交易

#### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

□适用 √不适用

#### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

#### 3、临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

#### 4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

□适用 √不适用

### (三)共同对外投资的重大关联交易

#### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

□适用 √不适用

#### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

#### 3、临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

### (四)关联债权债务往来

#### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

√适用 □不适用

事项概述	查询索引
向新湖控股提供股东借款	公告临 2022-023、2023-001、2023-027 号

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(五)公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

适用 不适用

(六)其他

适用 不适用

十三、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、 托管情况

适用 不适用

2、 承包情况

适用 不适用

3、 租赁情况

适用 不适用

## (二) 担保情况

√适用 □不适用

单位:千元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）														
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保物(如有)	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
新湖中宝	公司本部	新湖集团	149,000.00	2021-2-3	2021-2-3	2022-1-19	连带责任担保		是	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	51,000.00	2021-4-23	2021-4-23	2022-4-14	连带责任担保		是	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	250,000.00	2021-1-13	2021-1-13	2022-1-13	连带责任担保		是	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	250,000.00	2021-7-6	2021-7-6	2022-6-20	连带责任担保		是	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	110.00	2021-7-9	2021-7-9	2022-1-11	连带责任担保		是	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	110.00	2021-7-9	2021-7-9	2022-7-7	连带责任担保		是	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	370.00	2021-7-12	2021-7-12	2022-1-11	连带责任担保		是	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	370.00	2021-7-12	2021-7-12	2022-7-7	连带责任担保		是	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	330.00	2021-7-15	2021-7-15	2022-1-11	连带责任担保		是	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	330.00	2021-7-15	2021-7-15	2022-7-7	连带责任担保		是	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	200,000.00	2021-9-7	2021-9-7	2022-8-29	连带责任担保		是	否	0	是	是	母公司

新湖中宝	公司本部	新湖集团	100,000.00	2021-9-13	2021-9-13	2022-4-18	连带责任担保		是	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	55,000.00	2021-4-13	2021-4-13	2022-4-11	连带责任担保		是	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	100,000.00	2021-4-20	2021-4-20	2022-4-12	连带责任担保		是	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	125,000.00	2021-7-21	2021-7-21	2022-7-5	连带责任担保		是	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	100,000.00	2021-12-17	2021-12-17	2022-5-24	连带责任担保		是	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	100,000.00	2021-12-17	2022-5-24	2022-10-17	连带责任担保		是	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	210,000.00	2021-9-16	2021-10-9	2022-5-26	连带责任担保	股权	是	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	230,000.00	2021-9-16	2021-9-24	2022-9-6	连带责任担保	股权	是	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	200,000.00	2021-9-16	2021-9-18	2022-9-6	连带责任担保	股权	是	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	260,000.00	2021-9-16	2021-9-27	2022-9-6	连带责任担保	股权	是	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	210,000.00	2021-9-16	2022-5-27	2022-9-6	连带责任担保	股权	是	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	80,000.00	2021-9-16	2021-10-14	2022-9-1	连带责任担保	股权	是	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	100,000.00	2021-9-16	2021-11-8	2022-8-26	连带责任担保	股权	是	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	120,000.00	2021-9-16	2021-11-20	2022-9-6	连带责任担保	股权	是	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	140,000.00	2021-8-3	2021-8-3	2022-7-18	连带责任担保		是	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	140,000.00	2021-8-3	2021-8-3	2022-7-18	连带责任担保		是	否	0	是	是	母公司

宝	部	团					任担保							
新湖中宝	公司本部	新湖集团	1,000.00	2022-7-18	2022-7-19	2022-12-8	连带责任担保		是	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	南通启新置业有限公司	10,000.00	2020-8-11	2020-8-11	2022-2-10	连带责任担保		是	否	0	是	否	合营公司
新湖中宝	公司本部	南通启新置业有限公司	290,000.00	2020-8-11	2020-8-11	2022-8-10	连带责任担保		是	否	0	是	否	合营公司
浙江允升投资集团有限公司	全资子公司	嘉兴市秀洲区现代实验学校	15,000.00	2021-12-16	2021-12-16	2022-6-29	连带责任担保		是	否	0	否	否	否
新湖中宝	公司本部	新湖集团	149,000.00	2022-1-19	2022-1-19	2023-1-18	连带责任担保		否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	51,000.00	2022-4-13	2022-4-14	2023-4-13	连带责任担保		否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	250,000.00	2021-7-6	2022-1-14	2023-1-13	连带责任担保	股权	否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	250,000.00	2021-7-6	2022-6-20	2023-6-20	连带责任担保	股权	否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	49,780.00	2021-7-9	2021-7-9	2023-7-8	连带责任担保		否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	169,260.00	2021-7-12	2021-7-12	2023-7-11	连带责任担保		否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	149,340.00	2021-7-15	2021-7-15	2023-7-8	连带责任担保		否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	200,000.00	2022-8-30	2022-8-30	2023-8-28	连带责任担保		否	否	0	是	是	母公司

新湖中宝	公司本部	新湖集团	100,000.00	2021-9-13	2022-4-19	2023-4-18	连带责任担保		否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	55,000.00	2022-4-11	2022-4-11	2023-4-10	连带责任担保		否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	100,000.00	2022-4-12	2022-4-12	2023-4-11	连带责任担保		否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	125,000.00	2022-7-5	2022-7-6	2023-7-5	连带责任担保		否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	100,000.00	2021-12-17	2022-10-17	2023-4-17	连带责任担保		否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	100,000.00	2022-9-6	2022-9-8	2023-5-31	连带责任担保	股权	否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	160,000.00	2022-9-6	2022-9-8	2023-8-25	连带责任担保	股权	否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	260,000.00	2022-9-6	2022-9-8	2023-8-29	连带责任担保	股权	否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	200,000.00	2022-9-6	2022-9-8	2023-9-1	连带责任担保	股权	否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	40,000.00	2022-9-6	2022-9-8	2023-9-1	连带责任担保	股权	否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	120,000.00	2022-9-6	2022-9-8	2023-9-4	连带责任担保	股权	否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	139,000.00	2022-7-18	2022-7-19	2023-6-30	连带责任担保		否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	140,000.00	2022-7-18	2022-7-19	2023-6-30	连带责任担保		否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	浙江新湖能源有限公司	100,000.00	2022-10-26	2022-11-4	2023-11-3	连带责任担保		否	否	0	是	是	母公司的子公司
新湖中宝	公司本部	上海亚	1,490,450.00	2018-3-29	2018-3-29	2027-8-10	连带责任担保	股权	否	否	0	否	否	合营公

宝	部	龙古城 房地产 开发有 限公司					任担保							司
新湖中 宝	公司本 部	南通启 新置业 有限公 司	300,000.00	2020-8-11	2020-8-11	2023-8-10	连带责 任担保		否	否	0	是	否	合营公 司
新湖中 宝	公司本 部	上饶伟 恒置业 发展有 限公司	180,000.00	2022-6-19	2022-6-30	2024-12- 17	连带责 任担保	土地	否	否	0	是	否	联营公 司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）							3,291,650.00							
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）							4,977,830.00							
公司及其子公司对子公司的担保情况														
报告期内对子公司担保发生额合计							10,311,617.99							
报告期末对子公司担保余额合计（B）							22,100,576.11							
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														
担保总额（A+B）							27,078,406.11							
担保总额占公司净资产的比例(%)							64.52							
其中：														
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）							3,007,380.00							
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金 额（D）							21,314,044.99							
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）							6,093,571.22							
上述三项担保金额合计（C+D+E）							27,078,406.11							
未到期担保可能承担连带清偿责任说明							无							
担保情况说明							无							

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1. 委托理财情况

(1) 委托理财总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托理财情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托理财减值准备

适用 不适用

2. 委托贷款情况

(1) 委托贷款总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托贷款减值准备

适用 不适用

3. 其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十四、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

适用 不适用

## 第七节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

##### 2、股份变动情况说明

适用 不适用

##### 3、股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

适用 不适用

##### 4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

#### (二) 限售股份变动情况

适用 不适用

### 二、证券发行与上市情况

#### (一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

单位：股 币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格（或利率）	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
债券（包括企业债券、公司债券以及非金融企业债务融资工具）						
19 新湖 01	2019 年 9 月 5 日	7.50	750,000,000	2019 年 9 月 19 日	750,000,000	2023 年 9 月 6 日
19 新湖 03	2019 年 11 月 21 日	7.50	920,000,000	2019 年 11 月 29 日	920,000,000	2023 年 11 月 22 日
20 新湖 01	2020 年 8 月 24 日	7.90	820,000,000	2020 年 9 月 2 日	820,000,000	2024 年 8 月 25 日
21 新湖 01	2021 年 2 月 9 日	7.60	1,000,000,000	2021 年 2 月 23 日	1,000,000,000	2025 年 2 月 10 日
21 新湖 02	2021 年 8 月 10 日	7.75	1,000,000,000	2021 年 2 月 23 日	1,000,000,000	2025 年 2 月 10 日

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

2019 年公开发行公司债券（发行数量 7.5 亿元，发行利率为 7.5%），于 2021 年 9 月 5 日实施回售，回售金额为 462,853,000.00 元；2021 年 9 月 6 日至 2021 年 10 月 13 日完成转售债券金额 210,000,000.00 元，剩余在上海证券交易所上市并交易的数量为 497,147,000 元；同时公司上调票面利率 30 个基点，即 2021 年 9 月 6 日至 2023 年 9 月 5 日本期债券票面利率为 7.80%。

2019 年公开发行公司债券（发行数量 9.2 亿元，发行利率为 7.5%），于 2021 年 11 月 21 日实

施回售，回售金额为 201,000,000.00 元，剩余在上海证券交易所上市并交易的数量为 719,000,000 元；同时公司上调票面利率 30 个基点，即 2021 年 11 月 22 日至 2023 年 11 月 21 日本期债券票面利率为 7.80%。

## (二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

## (三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

## 三、股东和实际控制人情况

### (一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	105,408
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	104,560
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

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

单位:股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 (%)	持有 有限 售条 件股 份数 量	质押、标记或冻结情 况		股东 性质
					股份状 态	数量	
浙江新湖集 团股份有限 公司	0	2,786,910,170	32.41	0	质押	1,884,383,200	境内非 国有法 人
黄伟	0	1,449,967,233	16.86	0	质押	1,447,112,798	境内自 然人
宁波嘉源实 业发展有限 公司	0	462,334,913	5.38	0	质押	440,400,000	境内非 国有法 人
浙江恒兴力 控股集团有 限公司	0	209,991,540	2.44	0	质押	194,150,000	境内非 国有法 人
中国证券金 融股份有限 公司	-97,969,735	160,751,208	1.87	0	无	0	国有法 人
中国北方工 业有限公司	-28,846,246	149,153,754	1.73	0	无	0	国有法 人
中国农业银 行股份有限 公司—中证 500 交易型开 放式指数证 券投资基金	12,050,500	35,505,400	0.41	0	无	0	其他

嘉实基金—农业银行—嘉实中证金融资产管理计划	0	26,439,823	0.31	0	无	0	其他
周宗元	19,001,000	24,981,000	0.29	0	无	0	境内自然人
蔡稚奇	3,780,000	23,680,000	0.28	0	无	0	境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量			股份种类及数量			
				种类	数量		
浙江新潮集团股份有限公司	2,786,910,170			人民币普通股	2,786,910,170		
黄伟	1,449,967,233			人民币普通股	1,449,967,233		
宁波嘉源实业发展有限公司	462,334,913			人民币普通股	462,334,913		
浙江恒兴力控股集团有限公司	209,991,540			人民币普通股	209,991,540		
中国证券金融股份有限公司	160,751,208			人民币普通股	160,751,208		
中国北方工业有限公司	149,153,754			人民币普通股	149,153,754		
中国农业银行股份有限公司—中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	35,505,400			人民币普通股	35,505,400		
嘉实基金—农业银行—嘉实中证金融资产管理计划	26,439,823			人民币普通股	26,439,823		
周宗元	24,981,000			人民币普通股	24,981,000		
蔡稚奇	23,680,000			人民币普通股	23,680,000		
前十名股东中回购专户情况说明	报告期末，新潮中宝股份有限公司回购专用证券账户持有公司股份 165,454,236 股，持股比例为 1.92%。						
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	/						
上述股东关联关系或一致行动的说明	黄伟先生为新潮集团的控股股东，宁波嘉源、浙江恒兴力为新潮集团的控股子公司。黄伟先生、新潮集团、宁波嘉源、浙江恒兴力为一致行动人。公司未知其他股东之间是否存在关联关系。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	/						

## 前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

√适用 □不适用

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	中国工商银行绍兴市分行	414,455	2010 年 3 月 22 日	0	/
2	中国银行杭州信托咨询公司绍兴办事处	342,857	2010 年 3 月 22 日	0	/

3	绍兴电器厂(绍兴市农机修理制造厂)	207,152	2010年3月22日	0	/
4	中国工商银行浙江信托投资公司绍兴市办事处	103,576	2010年3月22日	0	/
5	绍兴显建锋塑料厂	103,575	2010年3月22日	0	/
上述股东关联关系或一致行动的说明		/			

### (三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

## 四、控股股东及实际控制人情况

### (一) 控股股东情况

#### 1 法人

适用 不适用

名称	浙江新湖集团股份有限公司
单位负责人或法定代表人	林俊波
成立日期	1994年11月30日
主要经营业务	能源、农业、交通、建材工业、贸易、投资等
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	截止 2022 年 12 月 31 日，直接持有湘财股份有限公司 58,094,308 股，持股比例为 2.03%；持有上海大智慧股份有限公司 10,405,400 股股份，持股比例为 0.51%。
其他情况说明	/

#### 2 自然人

适用 不适用

#### 3 公司不存在控股股东情况的特别说明

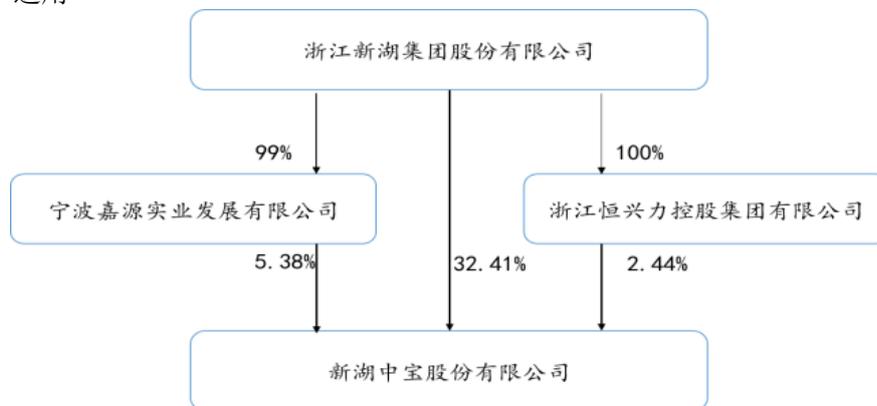
适用 不适用

#### 4 报告期内控股股东变更情况的说明

适用 不适用

#### 5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



**(二) 实际控制人情况****1 法人**

□适用 √不适用

**2 自然人**

√适用 □不适用

姓名	黄伟
国籍	中华人民共和国
是否取得其他国家或地区居留权	否
主要职业及职务	新湖控股有限公司董事长
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	目前控股湘财股份有限公司，曾用名哈尔滨高科技(集团)股份有限公司；曾控股“新湖创业”，后“新湖创业”被本公司吸收合并

**3 公司不存在实际控制人情况的特别说明**

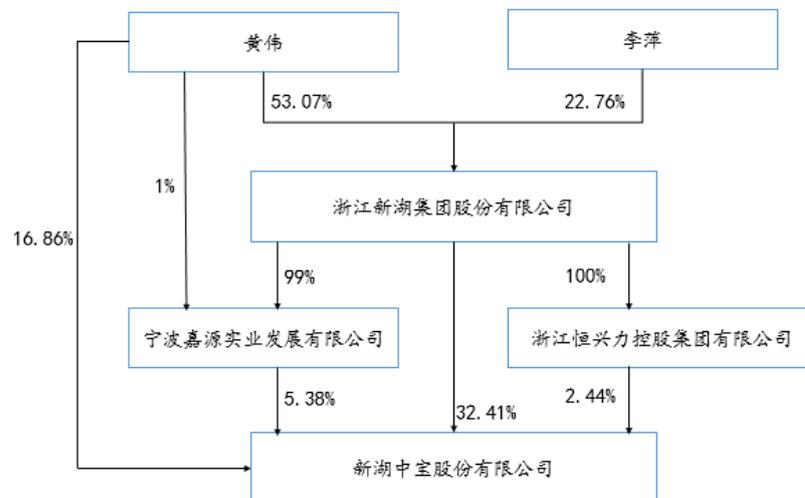
□适用 √不适用

**4 报告期内公司控制权发生变更的情况说明**

□适用 √不适用

**5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图**

√适用 □不适用

**6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司**

□适用 √不适用

**(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍**

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

## 六、其他持股在百分之十以上的法人股东

□适用 √不适用

## 七、股份限制减持情况说明

□适用 √不适用

## 八、股份回购在报告期的具体实施情况

□适用 √不适用

## 第八节 优先股相关情况

□适用 √不适用

## 第九节 债券相关情况

## 一、企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

## (一) 企业债券

□适用 √不适用

## (二) 公司债券

√适用 □不适用

## 1. 公司债券基本情况

单位：千元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排(如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
新湖中宝股份有限公司 2019 年公开发行公司债券(第一期)	19 新湖 01	155685	2019-9-6	2019-9-6	2023-9-6	497,147	7.5[注 3]	[注 1]	上交所	面向合格投资者	竞价、询价	否
新湖中宝股份有限公司 2019 年公开发行公司债券(第二期)	19 新湖 03	163017	2019-11-22	2019-11-22	2023-11-22	719,000	7.5[注 4]	[注 1]	上交所	面向合格投资者	竞价、询价	否
新湖中宝股份有限公司 2020 年公开发行公司债券(第一期)	20 新湖 01	163921	2020-8-25	2020-8-25	2024-8-25	800,000	7.9	[注 1]	上交所	面向合格投资者	竞价、询价	否
新湖中宝股份有限公司 2021 年公开发行公司债券(第一期)	21 新湖 01	175746	2021-2-9	2021-2-9	2025-2-9	1,000,000	7.6	[注 2]	上交所	面向合格投资者	竞价、询价	否
新湖中宝股份有限公司 2021 年公开发行公司债券(第二期)	21 新湖 02	188537	2021-8-10	2021-8-10	2025-8-10	1,000,000	7.75	[注 1]	上交所	面向合格投资者	竞价、询价	否

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

[注 2]: 采用单利按年计息, 不计复利, 每半年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付

[注 3]: 2021 年 9 月 6 日至 2023 年 9 月 5 日期间本期债券票面利率为 7.80%

[注 4]: 2021 年 11 月 22 日至 2023 年 11 月 21 日期间本期债券票面利率为 7.80%

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

逾期未偿还债券

适用 不适用

报告期内债券付息兑付情况

适用 不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
19 新湖 01	公司已于 2022 年 9 月 6 日完成本期利息支付工作
19 新湖 03	公司已于 2022 年 11 月 22 日完成本期利息支付工作
20 新湖 01	公司已于 2022 年 8 月 25 日完成本期利息支付工作
21 新湖 01	公司已于 2022 年 2 月 9 日和 2022 年 8 月 9 日完成本期利息支付工作
21 新湖 02	公司已于 2022 年 8 月 10 日完成本期利息支付工作

## 2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

## 3. 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
国泰君安证券股份有限公司	上海市静安区新闻路 689 号博华广场 33 层	/	俞翔	021-38031786
联合资信评估股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 17 层	/	杨哲	010-85679696
大公国际资信评估有限公司	北京市海淀区西三环环路 89 号外文大厦 A 座 3 层	/	吕柏乐	010-67413300
天健会计师事务所(特殊普通合伙)	杭州市江干区钱江路 1366 号华润大厦 B 座	张晓燕	/	0571-89722525

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

## 4. 报告期末募集资金使用情况

适用 不适用

单位:千元 币种:人民币

债券名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况(如有)	募集资金违规使用的整改情况(如有)	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
19 新湖 01	750,000.00	750,000.00	0	正常	无	是
19 新湖 03	920,000.00	920,000.00	0	正常	无	是
20 新湖 01	820,000.00	820,000.00	0	正常	无	是
21 新湖 01	1,000,000.00	1,000,000.00	0	正常	无	是
21 新湖 02	1,000,000.00	1,000,000.00	0	正常	无	是

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

适用 不适用

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

#### 5. 信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

#### 6. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

报告期内，公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施均正常履行。

公司于 2022 年 1 月 5 日发布《新湖中宝股份有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）偿债保障措施发生重大变化的公告》，解除质押湘财股份股票 2000 万股。本次解除质押后，为本期债券质押的湘财股份股数为 21,500 万股，质押现金 100 万元，股票及现金合计质押率约为 2.0 倍，本次解除股票质押事宜不会对公司偿债能力产生重大不利影响。

公司于 2022 年 5 月 11 日发布《新湖中宝股份有限公司 2021 年公开发行公司债券（第二期）增加偿债保障措施的公告》，增加质押现金 24,950 万元。本次追加补充现金后，为本期债券质押的湘财股份股数为 22,650 万股，质押现金 24,950 万元，股票及现金合计质押率约为 2.0 倍，本次追加股票质押事宜不会对公司偿债能力产生重大不利影响。

公司于 2022 年 5 月 13 日发布《新湖中宝股份有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）增加偿债保障措施的公告》，增加质押湘财股份股票 8,475 万股。本次补充质押后，为本期债券质押的湘财股份股数为 29,975 万股，质押现金 100 万元，股票及现金合计质押率约为 2.0 倍，本次追加事宜不会对公司偿债能力产生重大不利影响。

公司于 2022 年 6 月 21 日发布《新湖中宝股份有限公司 2021 年公开发行公司债券（第二期）偿债保障措施发生变化的公告》，补充质押其持有的 7,941 万股湘财股份，置换前期补充至 21 新湖 02 募集资金专户的现金 24,945.00 万元。本次置换后，为本期债券质押的湘财股份股数为 30,591 万股，股票及现金合计质押率约为 2.0 倍，本次置换事宜不会对公司偿债能力产生重大不利影响。

公司于 2023 年 1 月 4 日公司发布《新湖中宝股份有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）偿债保障措施发生变化的公告》，解除质押湘财股份股票 2,805 万股。本次解除质押后，新湖控股为本期债券质押的股数变更为 27,170 万股，公司质押现金为 100.00 万元，股票及现金合计质押率约为 2.0 倍，本次债券偿债保障措施变化事宜不会对公司偿债能力产生重大不利影响。

公司于 2023 年 1 月 4 日公司发布《新湖中宝股份有限公司 2021 年公开发行公司债券（第二期）偿债保障措施发生变化的公告》，解除质押湘财股份股票 3,403.5 万股。本次解除质押后，新

湖控股为本期债券质押的股数变更为 19,246.5 万股，新湖中宝为本债券质押股份数为 7,941 万股，合计质押率约为 2.0 倍，本次债券偿债保障措施变化事宜不会对公司偿债能力产生重大不利影响。

## 7. 公司债券其他情况的说明

适用 不适用

### (三) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

适用 不适用

### (四) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

### (五) 报告期末除债券外的有息债务逾期情况

适用 不适用

### (六) 报告期内违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况以及债券募集说明书约定或承诺的情况对债券投资者权益的影响

适用 不适用

### (七) 截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

适用 不适用

单位:千元 币种:人民币

主要指标	2022 年	2021 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	860,285.73	1,833,349.93	-53.08	根据项目开发周期，本期房地产结算收入下降；基于谨慎性原则，计提了部分资产的减值准备
流动比率	1.15	1.23	-6.50	
速动比率	0.38	0.46	-17.39	
资产负债率 (%)	66.29	69.24	-4.26	
EBITDA 全部债务比	0.11	0.12	-8.33	
利息保障倍数	1.53	1.58	-3.16	
现金利息保障倍数	2.83	5.99	-52.75	根据项目开发周期，本期开盘较少，故房地产销售回款小于去年同期，导致经营活动现金流量较上年同期下降较多
EBITDA 利息保障倍数	1.60	1.64	-2.44	
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00		
利息偿付率 (%)	101.95	102.38	-0.42	

## 二、可转换公司债券情况

适用 不适用

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

√适用 □不适用

# 审计报告

天健审〔2023〕5928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2022年12月31日的合并及母公司资产负债表，2022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2022年12月31日的合并及母公司财务状况，以及2022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

相关信息披露详见财务报表附注五、32 收入及七、43 营业收入/营业成本。

2022 年度新湖中宝公司房地产销售收入 93.19 亿元，占营业收入总额的 72.24 %。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）检查公司房屋买卖合同条款，以评价公司房地产销售收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；

（3）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；

（4）对已达到交付条件尚未交付的房地产进行抽查盘点；

（5）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；

（6）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；

（7）检查与房地产销售收入相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

## （二）存货的计价与分摊

### 1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注五、14 存货及七、6 存货。

截至 2022 年 12 月 31 日，新湖中宝公司房地产业务的存货账面价值为 467.43 亿元，占期末资产总额的 37.55%。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；

(5) 重新计算管理层对存货跌价准备的测算过程；

(6) 检查与存货相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

### (三) 股权投资

#### 1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注五、10 金融工具，五、17 长期股权投资，七、9 长期股权投资，七、10 其他权益工具投资，七、11 其他非流动金融资产及九、3 在合营企业或联营企业中的权益。

截至 2022 年 12 月 31 日，新湖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 481.29 亿元，占期末资产总额的 38.66%。新湖中宝公司判断其对中信银行股份有限公司、温州银行股份有限公司等 31 家被投资单位具有重大影响，采用权益法核算并在长期股权投资列报，新湖中宝公司本期确认权益法核算的投资收益 20.09 亿元。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金额；

(4) 对于以公允价值计量的股权投资，评价公司公允价值计量方法的适当性，复核公允价值的计算过程，并与公司的账面记录进行比较；

(5) 复核股权投资减值准备的计算过程；

(6) 检查与股权投资相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

#### **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，管理层负责评估新湖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。

新湖中宝公司治理层（以下简称治理层）负责监督新湖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。

天健会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师：叶喜撑  
（项目合伙人）

中国·杭州

中国注册会计师：张晓燕

二〇二三年四月二十七日

## 二、财务报表

### 合并资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位：新湖中宝股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	七、1	9,510,469,394.48	16,534,245,940.48
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七、2	1,688,945,572.44	2,644,485,368.61
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、3	21,700,304.68	68,538,378.37
应收款项融资			
预付款项	七、4	42,619,421.01	50,829,524.15
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、5	9,947,116,133.32	7,363,931,525.02
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、6	46,743,644,474.69	48,465,554,495.38
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	七、7		1,600,000.00
其他流动资产	七、8	2,365,057,306.07	1,941,737,424.15
流动资产合计		70,319,552,606.69	77,070,922,656.16
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			

债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、9	38,184,816,304.46	39,894,154,489.34
其他权益工具投资	七、10	3,393,586,100.98	3,690,808,765.05
其他非流动金融资产	七、11	6,550,707,398.33	5,248,002,725.52
投资性房地产	七、12	2,221,653,360.91	3,010,557,095.24
固定资产	七、13	374,077,143.33	444,338,901.88
在建工程	七、14	394,318.23	4,861,897.48
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	七、15	16,673,988.87	25,470,100.33
无形资产	七、16	1,187,349,869.99	1,208,024,458.32
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七、17	9,440,259.80	22,324,995.39
递延所得税资产	七、18	2,226,970,904.48	1,869,692,762.55
其他非流动资产	七、19	11,884,150.44	7,717,788.49
非流动资产合计		54,177,553,799.82	55,425,953,979.59
资产总计		124,497,106,406.51	132,496,876,635.75
<b>流动负债：</b>			
短期借款	七、20	4,389,738,459.72	4,607,084,121.68
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	七、21	162,691,576.00	585,425,443.60
应付账款	七、22	3,349,850,671.85	3,593,933,115.47
预收款项	七、23	6,545,204.03	8,343,358.47
合同负债	七、24	30,720,554,838.23	28,342,759,813.80
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七、25	42,636,711.21	34,990,559.04
应交税费	七、26	1,276,480,766.28	1,577,878,775.30
其他应付款	七、27	5,656,155,027.25	8,269,538,747.05
其中：应付利息			
应付股利		1,787,227.10	1,787,227.10
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、28	9,051,298,879.37	9,576,988,687.76
其他流动负债	七、29	6,665,578,122.62	6,130,584,958.83
流动负债合计		61,321,530,256.56	62,727,527,581.00
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	七、30	12,682,973,681.32	17,244,136,874.98

应付债券	七、31	6,636,501,166.14	8,228,128,405.22
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七、32	10,319,515.80	16,275,174.14
长期应付款	七、33	120,298,556.25	132,432,927.80
长期应付职工薪酬			
预计负债	七、34		60,000,000.00
递延收益	七、35	138,767,286.83	139,925,141.96
递延所得税负债	七、18	63,046,170.09	36,123,233.10
其他非流动负债	七、36	1,554,000,000.00	3,150,000,000.00
非流动负债合计		21,205,906,376.43	29,007,021,757.20
负债合计		82,527,436,632.99	91,734,549,338.20
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	七、37	8,599,343,536.00	8,599,343,536.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、38	9,599,445,780.01	9,383,341,124.74
减：库存股	七、39	600,096,772.36	600,096,772.36
其他综合收益	七、40	-816,072,992.47	30,465,709.61
专项储备			
盈余公积	七、41	1,427,713,385.06	1,346,924,818.87
一般风险准备			
未分配利润	七、42	22,949,094,697.39	21,282,200,534.57
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		41,159,427,633.63	40,042,178,951.43
少数股东权益		810,242,139.89	720,148,346.12
所有者权益（或股东权益）合计		41,969,669,773.52	40,762,327,297.55
负债和所有者权益（或股东权益）总计		124,497,106,406.51	132,496,876,635.75

公司负责人：林俊波 主管会计工作负责人：潘孝娜 会计机构负责人：胡倩倩

### 母公司资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位：新湖中宝股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		2,646,250,697.14	4,921,674,389.04
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十七、1	3,910,503.22	988,893.03
应收款项融资			
预付款项		3,496,353.57	165,892,165.28

其他应收款	十七、2	13,214,927,905.86	18,205,279,798.63
其中：应收利息			
应收股利		650,092,000.00	65,000,000.00
存货		317,160.48	317,160.48
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		42,681,250.49	34,444,208.77
流动资产合计		15,911,583,870.76	23,328,596,615.23
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十七、3	11,442,730,548.53	10,351,930,354.46
其他权益工具投资		4,466,770,594.87	4,282,287,414.85
其他非流动金融资产		4,607,098,969.23	5,312,916,570.88
投资性房地产		42,481,148.00	44,424,414.20
固定资产		17,014,904.62	24,830,250.92
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		345,911.65	
无形资产		183,061.41	287,896.17
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			430,402.00
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		20,576,625,138.31	20,017,107,303.48
资产总计		36,488,209,009.07	43,345,703,918.71
<b>流动负债：</b>			
短期借款		2,513,471,550.70	2,426,686,116.78
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		110,000,000.00	502,000,000.00
应付账款		3,031,399.87	5,050,763.14
预收款项			
合同负债		2,835,970.99	23,070,592.04
应付职工薪酬		4,014,967.67	3,803,877.05
应交税费		1,326,081.18	11,450,928.87
其他应付款		8,634,952,083.98	13,573,331,731.08
其中：应付利息			
应付股利			1,787,227.10
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		2,141,244,916.35	3,191,068,298.22
其他流动负债		224,689.65	1,142,739.35
流动负债合计		13,411,101,660.39	19,737,605,046.53
<b>非流动负债：</b>			

长期借款		320,000,000.00	353,940,000.00
应付债券		2,797,702,881.31	4,023,118,873.86
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		204,002.96	
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			750,000,000.00
非流动负债合计		3,117,906,884.27	5,127,058,873.86
负债合计		16,529,008,544.66	24,864,663,920.39
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		8,599,343,536.00	8,599,343,536.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		8,545,149,064.77	8,540,042,168.75
减：库存股		600,096,772.36	600,096,772.36
其他综合收益		-1,568,498,408.96	-2,628,443,592.04
专项储备			
盈余公积		1,349,775,519.41	1,268,986,953.22
未分配利润		3,633,527,525.55	3,301,207,704.75
所有者权益（或股东权益）合计		19,959,200,464.41	18,481,039,998.32
负债和所有者权益（或股东权益）总计		36,488,209,009.07	43,345,703,918.71

公司负责人：林俊波 主管会计工作负责人：潘孝娜 会计机构负责人：胡倩倩

### 合并利润表

2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入		12,899,010,378.76	16,891,296,006.91
其中：营业收入	七、43	12,899,010,378.76	16,891,296,006.91
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		13,039,894,240.22	17,334,238,779.27
其中：营业成本	七、43	9,440,942,514.74	13,140,738,360.86
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			

保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、44	1,067,475,213.71	953,202,127.19
销售费用	七、45	379,115,177.96	417,588,977.66
管理费用	七、46	465,855,005.48	541,417,863.67
研发费用			
财务费用	七、47	1,686,506,328.33	2,281,291,449.89
其中：利息费用		1,748,028,215.70	2,196,546,056.29
利息收入		121,508,987.85	140,409,420.70
加：其他收益	七、48	3,720,196.31	30,867,347.39
投资收益（损失以“-”号填列）	七、49	2,407,610,995.40	3,574,329,276.14
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		2,009,114,635.87	2,909,578,803.26
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）	七、50	409,564,040.18	-47,524,321.44
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、51	-87,987,719.84	-57,550,482.74
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、52	-609,128,960.58	-234,626,743.20
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、53	53,811,207.69	66,316,763.04
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		2,036,705,897.70	2,888,869,066.83
加：营业外收入	七、54	125,320,380.42	18,925,896.35
减：营业外支出	七、55	17,729,322.02	57,097,324.48
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		2,144,296,956.10	2,850,697,638.70
减：所得税费用	七、56	366,828,588.67	566,554,330.56
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,777,468,367.43	2,284,143,308.14
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,777,468,367.43	2,284,143,308.14
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		1,857,895,059.91	2,236,847,698.67
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-80,426,692.48	47,295,609.47
六、其他综合收益的税后净额		-956,751,032.98	40,566,504.33
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1.不能重分类进损益的其他综合收		-149,553,619.79	-307,327,787.38

益			
(1) 重新计量设定受益计划变动额			
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益		17,121,535.58	-34,095,074.14
(3) 其他权益工具投资公允价值变动		-166,675,155.37	-273,232,713.24
(4) 企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益		-807,197,413.19	347,894,291.71
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		-195,955,046.67	77,587,615.42
(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		-611,242,366.52	270,306,676.29
(7) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		820,717,334.45	2,324,709,812.47
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		901,144,026.93	2,277,414,203.00
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-80,426,692.48	47,295,609.47
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.22	0.27
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.22	0.27

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：林俊波 主管会计工作负责人：潘孝娜 会计机构负责人：胡倩倩

### 母公司利润表

2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022 年度	2021 年度
一、营业收入	十七、4	1,203,570,095.70	3,286,626,863.73
减：营业成本	十七、4	1,175,589,231.41	3,071,677,699.41
税金及附加		2,286,001.91	2,901,200.74
销售费用			
管理费用		46,708,371.62	110,411,660.65
研发费用			
财务费用		852,985,357.60	1,502,580,450.63
其中：利息费用		892,292,381.37	1,501,507,035.02
利息收入		65,020,377.14	74,420,867.72
加：其他收益		134,368.07	71,335.04
投资收益（损失以“—”号填列）	十七、5	1,740,049,610.84	2,296,829,054.89
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-50,027,602.63
以摊余成本计量的金融资产终止		1,016,056,810.53	

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）		-54,333,973.58	-85,355,241.44
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-1,227,703.92	-1,634,614.90
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）		-2,412,278.31	-261,738.83
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		808,211,156.26	808,332,689.36
加：营业外收入		30,621.87	1.10
减：营业外支出		356,116.20	833.76
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		807,885,661.93	808,331,856.70
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		807,885,661.93	808,331,856.70
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		807,885,661.93	808,331,856.70
（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		665,167,908.14	54,869,444.76
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		682,980,410.10	48,784,491.72
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		-25,311.00	1,154,700.37
3.其他权益工具投资公允价值变动		683,005,721.10	47,629,791.35
4.企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-17,812,501.96	6,084,953.04
1.权益法下可转损益的其他综合收益		-17,812,501.96	6,084,953.04
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		1,473,053,570.07	863,201,301.46
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：林俊波 主管会计工作负责人：潘孝娜 会计机构负责人：胡倩倩

合并现金流量表  
2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022年度	2021年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		16,735,221,065.13	25,981,808,195.89
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		273,688,142.79	181,055,542.57
收到其他与经营活动有关的现金	七、58	770,750,277.65	2,616,990,403.50
经营活动现金流入小计		17,779,659,485.57	28,779,854,141.96
购买商品、接受劳务支付的现金		9,139,772,882.52	9,247,059,463.76
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		457,261,196.17	527,772,021.36
支付的各项税费		2,849,753,524.19	2,697,466,441.53
支付其他与经营活动有关的现金	七、58	1,937,964,183.32	1,747,110,844.37
经营活动现金流出小计		14,384,751,786.20	14,219,408,771.02
经营活动产生的现金流量净额		3,394,907,699.37	14,560,445,370.94
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		5,573,090,295.94	3,916,481,228.38
取得投资收益收到的现金		1,032,318,687.83	1,176,268,667.14
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		895,398,144.12	22,695,289.76
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		85,663,635.00	229,005,133.68
收到其他与投资活动有关的现金	七、58	150,807,600.00	3,461,850,017.44
投资活动现金流入小计		7,737,278,362.89	8,806,300,336.40
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		25,813,431.52	80,184,453.44
投资支付的现金		2,287,182,520.73	1,466,585,365.14
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	七、58	2,568,907,772.62	2,412,760,957.74
投资活动现金流出小计		4,881,903,724.87	3,959,530,776.32
投资活动产生的现金流量净额		2,855,374,638.02	4,846,769,560.08
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		49,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		49,000,000.00	
取得借款收到的现金		14,017,105,286.37	15,952,312,748.82
收到其他与筹资活动有关的现金	七、58	4,670,594,184.90	8,145,954,105.89
筹资活动现金流入小计		18,736,699,471.27	24,098,266,854.71

偿还债务支付的现金		23,321,888,291.53	25,590,285,601.54
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,427,237,474.63	3,573,254,026.18
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		14,800,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	七、58	5,043,957,299.36	12,461,339,427.93
筹资活动现金流出小计		30,793,083,065.52	41,624,879,055.65
筹资活动产生的现金流量净额		12,056,383,594.25	-17,526,612,200.94
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		104,796,859.34	-30,726,904.76
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-5,701,304,397.52	1,849,875,825.32
加：期初现金及现金等价物余额		12,637,849,984.66	10,787,974,159.34
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		6,936,545,587.14	12,637,849,984.66

公司负责人：林俊波 主管会计工作负责人：潘孝娜 会计机构负责人：胡倩倩

**母公司现金流量表**  
2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022年度	2021年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,070,727,486.95	3,380,480,118.97
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		301,600,611.68	183,019,720.27
经营活动现金流入小计		3,372,328,098.63	3,566,393,408.69
购买商品、接受劳务支付的现金		3,149,463,497.79	3,525,978,729.06
支付给职工及为职工支付的现金		22,369,582.05	25,116,301.60
支付的各项税费		12,459,687.86	3,385,065.83
支付其他与经营活动有关的现金		148,127,425.93	172,977,856.56
经营活动现金流出小计		3,332,420,193.63	3,727,457,953.05
经营活动产生的现金流量净额		39,907,905.00	-161,064,544.36
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		3,687,680,086.08	3,018,197,080.35
取得投资收益收到的现金		1,139,075,088.40	862,562,106.18
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		5,047,475.00	2,321,629.80
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		12,367,121,729.63	10,624,953,160.36
投资活动现金流入小计		17,198,924,379.11	14,508,033,976.69
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		77,350.43	579,450.58
投资支付的现金		4,568,941,612.08	1,952,242,406.84
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		9,998,985,382.82	9,887,100,361.99
投资活动现金流出小计		14,568,004,345.33	11,839,922,219.41
投资活动产生的现金流量净额		2,630,920,033.78	2,668,111,757.28
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			

取得借款收到的现金		2,502,300,000.00	4,771,170,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		8,623,111,138.40	21,415,011,012.57
筹资活动现金流入小计		11,125,411,138.40	26,186,181,012.57
偿还债务支付的现金		5,593,900,000.00	8,498,188,736.39
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		707,815,153.35	1,564,292,905.33
支付其他与筹资活动有关的现金		9,297,364,501.80	18,774,505,791.45
筹资活动现金流出小计		15,599,079,655.15	28,836,987,433.17
筹资活动产生的现金流量净额		-4,473,668,516.75	-2,650,806,420.60
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-1,802,840,577.97	-143,759,207.68
加：期初现金及现金等价物余额		2,778,326,081.52	2,922,085,289.20
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		975,485,503.55	2,778,326,081.52

公司负责人：林俊波 主管会计工作负责人：潘孝娜 会计机构负责人：胡倩倩

### 合并所有者权益变动表

2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益											小计			
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		其他		
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	8,599,343,536.00				9,383,341,124.74	600,096,772.36	30,465,709.61		1,346,924,818.87		21,282,200,534.57		40,042,178,951.43	720,148,346.12	40,762,327,297.55
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				9,383,341,124.74	600,096,772.36	30,465,709.61		1,346,924,818.87		21,282,200,534.57		40,042,178,951.43	720,148,346.12	40,762,327,297.55
三、本期增减变动金额(减少以“一”号填列)					216,104,655.27				846,538,702.08		1,666,894,162.82		1,117,248,682.20	90,093,793.77	1,207,342,475.97
(一)综合收益总额											1,857,895,059.91		901,144,026.93	-80,426,692.48	820,717,334.45
(二)所有者投入和减少资本					216,104,655.27								216,104,655.27	204,920,486.25	421,025,141.52
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					647,360.36								647,360.36		647,360.36
4.其他					215,457,294.91								215,457,294.91	204,920,486.25	420,377,781.16
(三)利润分配									80,788,566.19		-80,788,566.19			-34,400,000.00	-34,400,000.00
1.提取盈余公积									80,788,566.19		-80,788,566.19				
2.提取一般风险准备															
3.对所有者(或股东)的分配														-34,400,000.00	-34,400,000.00
4.其他															
(四)所有者权益内部结转															
1.资本公积转增资本(或股本)															
2.盈余公积转增															

2022 年年度报告

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						110,212,330.90				-110,212,330.90				
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				9,599,445,780.01	600,096,772.36	816,072,992.47		1,427,713,385.06		22,949,094,697.39	41,159,427,633.63	810,242,139.89	41,969,669,773.52

项目	2021 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
优先股		永续债	其他												
一、上年年末余额	8,599,343,536.00				8,983,479,694.35	600,096,772.36	13,797,778.40		1,266,091,633.20		19,602,180,806.05		37,837,201,118.84	690,957,447.49	38,528,158,566.33
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	8,599,343,536.00				8,983,479,694.35	600,096,772.36	13,797,778.40		1,266,091,633.20		19,602,180,806.05		37,837,201,118.84	690,957,447.49	38,528,158,566.33
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					399,861,430.39		44,263,488.01		80,833,185.67		1,680,019,728.52		2,204,977,832.59	29,190,898.63	2,234,168,731.22
(一) 综合收益总额							40,566,504.33				2,236,847,698.67		2,277,414,203.00	47,295,609.47	2,324,709,812.47
(二) 所有者投入和减少资本					399,861,430.39								399,861,430.39	-18,104,710.84	381,756,719.55
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					41,134,582.17								41,134,582.17		41,134,582.17

2022 年年度报告

所有者权益的金额														
4. 其他				358,726,848.22								358,726,848.22	-18,104,710.84	340,622,137.38
(三) 利润分配							80,833,185.67	-553,130,986.47				-472,297,800.80		-472,297,800.80
1. 提取盈余公积							80,833,185.67	-80,833,185.67						
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配												-472,297,800.80		-472,297,800.80
4. 其他														
(四) 所有者权益内部结转						3,696,983.68						-3,696,983.68		
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						3,696,983.68						-3,696,983.68		
6. 其他														
(五) 专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六) 其他														
四、本期末余额	8,599,343,536.00			9,383,341,124.74	600,096,772.36	30,465,709.61	1,346,924,818.87	21,282,200,534.57			40,042,178,951.43	720,148,346.12	40,762,327,297.55	

公司负责人：林俊波 主管会计工作负责人：潘孝娜 会计机构负责人：胡倩倩

母公司所有者权益变动表  
2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2022 年度										
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	8,599,343,536.00				8,540,042,168.75	600,096,772.36	-2,628,443,592.04		1,268,986,953.22	3,301,207,704.75	18,481,039,998.32
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				8,540,042,168.75	600,096,772.36	-2,628,443,592.04		1,268,986,953.22	3,301,207,704.75	18,481,039,998.32
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					5,106,896.02		1,059,945,183.08		80,788,566.19	332,319,820.80	1,478,160,466.09
（一）综合收益总额							665,167,908.14			807,885,661.93	1,473,053,570.07
（二）所有者投入和减少资本					5,106,896.02						5,106,896.02
1. 所有者投入的普通股											

2022 年年度报告

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					647,360.36					647,360.36	
4. 其他					4,459,535.66					4,459,535.66	
(三) 利润分配									80,788,566.19	-80,788,566.19	
1. 提取盈余公积									80,788,566.19	-80,788,566.19	
2. 对所有者(或股东)的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转									394,777,274.94	-394,777,274.94	
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									394,777,274.94	-394,777,274.94	
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期末余额	8,599,343,536.00				8,545,149,064.77	600,096,772.36	-1,568,498,408.96		1,349,775,519.41	3,633,527,525.55	19,959,200,464.41

项目	2021 年度										
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	8,599,343,536.00				8,237,781,355.80	600,096,772.36	-2,678,050,413.22		1,188,153,767.55	3,040,744,210.94	17,787,875,684.71
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	8,599,343,536.00				8,237,781,355.80	600,096,772.36	-2,678,050,413.22		1,188,153,767.55	3,040,744,210.94	17,787,875,684.71
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)					302,260,812.95		49,606,821.18		80,833,185.67	260,463,493.81	693,164,313.61
(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
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
(三) 利润分配									80,833,185.67	-553,130,986.47	-472,297,800.80
1. 提取盈余公积									80,833,185.67	-80,833,185.67	
2. 对所有者(或股东)的分配										-472,297,800.80	-472,297,800.80
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转										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											

2022 年年度报告

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	-2,628,443,592.04		1,268,986,953.22	3,301,207,704.75	18,481,039,998.32

公司负责人：林俊波 主管会计工作负责人：潘孝娜 会计机构负责人：胡倩倩

### 三、公司基本情况

#### 1. 公司概况

适用 不适用

新潮中宝股份有限公司（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潮创业投资股份有限公司，截至 2022 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 2023 年 4 月 27 日第十一届第十六次董事会批准对外报出。

#### 2. 合并财务报表范围

适用 不适用

本公司将新潮地产集团有限公司等 158 家子公司纳入本期合并财务报表范围，情况详见本财务报表附注八和九之说明。

### 四、财务报表的编制基础

#### 1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

#### 2. 持续经营

适用 不适用

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

### 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

重要提示：本公司根据实际生产经营特点针对金融工具减值、固定资产折旧、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。

#### 1. 遵循企业会计准则的声明

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

#### 2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 3. 营业周期

适用 不适用

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

### 4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

### 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

#### 1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额与支付的合并对价账面价值或发行股份面值总额的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

#### 2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

### 6. 合并财务报表的编制方法

适用 不适用

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

### 7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

1. 合营安排分为共同经营和合营企业。

2. 当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

(1) 确认单独所持有的资产，以及按持有份额确认共同持有的资产；

(2) 确认单独所承担的负债，以及按持有份额确认共同承担的负债；

(3) 确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；

(4) 按公司持有份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；

(5) 确认单独所发生的费用，以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用。

## 8. 现金及现金等价物的确定标准

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

## 9. 外币业务和外币报表折算

适用 不适用

### 1. 外币业务折算

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

### 2. 外币财务报表折算

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

## 10. 金融工具

适用 不适用

### 1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下三类：(1) 以摊余成本计量的金融资产；(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

### 2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

#### (1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照《企业会计准则第 14 号——收入》所定义的交易价格进行初始计量。

## (2) 金融资产的后续计量方法

## 1) 以摊余成本计量的金融资产

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

## 2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

采用公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

## 3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

## 4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

## (3) 金融负债的后续计量方法

## 1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

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

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

## 4) 以摊余成本计量的金融负债

采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负

债所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

#### (4) 金融资产和金融负债的终止确认

1) 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

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

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

#### 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况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款——低风险组合	主要包括其他关联方、合作方及政府部门款项和股权债权转让款及一般不存在回收风险的应收款项	
其他应收款——其他款项组合	款项性质	

## (3) 按组合计量预期信用损失的应收款项及合同资产

## 1) 具体组合及计量预期信用损失的方法

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

## 2) 应收账款——账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

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

## 6. 金融资产和金融负债的抵销

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

**11. 应收票据****应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

√适用 □不适用

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法参见本节“金融工具”之说明。

**12. 应收账款****应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

√适用 □不适用

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法参见本节“金融工具”之说明。

**13. 其他应收款****其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

√适用 □不适用

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

**14. 存货**

√适用 □不适用

**1. 存货的分类**

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

**2. 发出存货的计价方法**

(1) 发出存货采用月末一次加权平均法。

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

(3) 发出开发产品按建筑面积平均分摊法核算。

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

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

**3. 存货可变现净值的确定依据**

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关

税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

#### 4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

#### 5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

##### (1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

##### (2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

### 15. 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。

### 16. 持有待售资产

适用 不适用

#### 1. 持有待售的非流动资产或处置组的分类

公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：(1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；(2) 出售极可能发生，即公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

公司专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的

条件，且短期（通常为 3 个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日将其划分为持有待售类别。

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

## 2. 持有待售的非流动资产或处置组的计量

### (1) 初始计量和后续计量

初始计量和在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

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

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

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

### (2) 资产减值损失转回的会计处理

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

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

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

### (3) 不再继续划分为持有待售类别以及终止确认的会计处理

非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，按照以下两者孰低计量：1) 划分为持有待售类别前的

账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；2)可收回金额。

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

## 17. 长期股权投资

适用 不适用

### 1. 共同控制、重大影响的判断

按照相关约定对某项安排存在共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，认定为共同控制。对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，认定为重大影响。

### 2. 投资成本的确定

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

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

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

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

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

2) 在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；以债务

重组方式取得的，按《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定其初始投资成本；以非货币性资产交换取得的，按《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

### 3. 后续计量及损益确认方法

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

### 4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

#### (1) 个别财务报表

对处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。对于剩余股权，对被投资单位仍具有重大影响或者与其他方一起实施共同控制的，转为权益法核算；不能再对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定进行核算。

#### (2) 合并财务报表

##### 1) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且不属于“一揽子交易”的

在丧失控制权之前，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

丧失对原子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

##### 2) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“一揽子交易”的

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

## 18. 投资性房地产

### (1). 如果采用成本计量模式的：

#### 折旧或摊销方法

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

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

**19. 固定资产****(1). 确认条件**

√适用 □不适用

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

**(2). 折旧方法**

√适用 □不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20-45	3-5	2.11-4.85
通用设备	年限平均法	3-20	3-5	4.75-32.33
专用设备	年限平均法	6-15	3-5	6.33-16.17
运输工具	年限平均法	5-12	3-5	7.92-19.40
其他设备	年限平均法	5-15	3-5	6.33-19.40

**(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法**

□适用 √不适用

**20. 在建工程**

√适用 □不适用

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

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

**21. 借款费用**

√适用 □不适用

**1. 借款费用资本化的确认原则**

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

**2. 借款费用资本化期间**

(1) 当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

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

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

**3. 借款费用资本化率以及资本化金额**

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

## 22. 使用权资产

适用 不适用

1. 使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：(1) 租赁负债的初始计量金额；(2) 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；(3) 承租人发生的初始直接费用；(4) 承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

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

## 23. 无形资产

### (1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

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

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

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

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

### (2). 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

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

产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

#### 24. 长期资产减值

适用 不适用

对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程使用权资产、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。

#### 25. 长期待摊费用

适用 不适用

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

#### 26. 合同负债

##### (1). 合同负债的确认方法

适用 不适用

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

#### 27. 职工薪酬

##### (1). 短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

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

##### (2). 离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

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

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

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

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

3) 期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

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

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

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

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

3) 期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

### (3). 辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

向职工提供的辞退福利，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：(1) 公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；(2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

### (4). 其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

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

## 28. 租赁负债

适用 不适用

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

租赁期开始后，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。

## 29. 预计负债

适用 不适用

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，公司将该项义务确认为预计负债。

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

## 30. 股份支付

适用 不适用

### 1. 股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

### 2. 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

#### (1) 以权益结算的股份支付

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

工具数量的最佳估计为基础，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应调整资本公积。

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

### (2) 以现金结算的股份支付

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

### (3) 修改、终止股份支付计划

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

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

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

## 30. 维修基金的核算方法

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。

## 31. 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。

## 32. 收入

### (1). 收入确认和计量所采用的会计政策

√适用 □不适用

#### 1. 收入确认原则

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

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：(1) 客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；(2) 客户能够控制公司履约过程中在建商品；(3) 公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：(1) 公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；(2) 公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；(3) 公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；(4) 公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；(5) 客户已接受该商品；(6) 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

#### 2. 收入计量原则

(1) 公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。

(2) 合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

(3) 合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

(4) 合同中包含两项或多项履约义务的，公司于合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。

#### 3. 收入确认的具体方法

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

(1) 房地产销售收入 在开发产品已经完工并验收合格，履行合同约定的交付义务、已收取价款或取得收款权利且相关的经济利益很可能流入时确认收入。 代建房屋和工程签订有不可撤销的建造合同：根据已发生成本占预计总成本的比例确定提供服务的履约进度，并按履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

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

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

## (2). 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

适用 不适用

### 33. 合同成本

适用 不适用

与合同成本有关的资产包括合同取得成本和合同履约成本。

公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。如果合同取得成本的摊销期限不超过一年，在发生时直接计入当期损益。

公司为履行合同发生的成本，不适用存货、固定资产或无形资产等相关准则的规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

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

公司对于与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

如果与合同成本有关的资产的账面价值高于因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本，公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失。以前期间减值的因素之后发生变化，使得转让该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

### 34. 政府补助

适用 不适用

1. 政府补助在同时满足下列条件时予以确认：(1) 公司能够满足政府补助所附的条件；(2) 公司能够收到政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货

币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

## 2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

## 3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

## 5. 政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

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

(2) 财政将贴息资金直接拨付给公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

## 35. 递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

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

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

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

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

### 36. 租赁

#### (1). 经营租赁的会计处理方法

适用 不适用

#### (2). 融资租赁的会计处理方法

适用 不适用

#### (3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

##### 1. 公司作为承租人

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

## 37. 分部报告

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

1. 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
2. 管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；
3. 能够通过分析取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

### 38. 其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

#### 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十六、5 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）。

### 39. 重要会计政策和会计估计的变更

#### (1). 重要会计政策变更

适用 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
公司自 2022 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 15 号》“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”规定		无
公司自 2022 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 15 号》“关于亏损合同的判断”规定		无
公司自 2022 年 11 月 30 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”规定		无
公司自 2022 年 11 月 30 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”规定		无

## (2). 重要会计估计变更

□适用 √不适用

## (3). 2022 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

□适用 √不适用

## 六、税项

## 1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

√适用 □不适用

税种	计税依据	税率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	[注 1]
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 2]
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 1] 房地产产品销售按 9%缴纳增值税，出租不动产业务按 9%或 5%缴纳增值税，酒店业务按 6%缴纳增值税，小规模纳税人按 3%缴纳增值税，其他产品销售及劳务按 13%缴纳增值税。

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

√适用 □不适用

纳税主体名称	所得税税率（%）
本公司	25%
香港新湖投资有限公司	16.5%
泰昌投资有限公司	[注 1]
香港新澳投资有限公司	16.5%
香港冠盛投资有限公司	16.5%
澳洲兴澳投资有限公司	30%
Xinhu (BVI) Holding Company Limited	[注 1]
Xinhu (BVI)2018 Holding Company Limited	[注 1]

Xinhu (Oversea) 2017 Investment Company Limited	[注 1]
Total Partner Global Limited	[注 1]
Summit Idea Limited	[注 1]
泰信控股有限公司	[注 2]
泰融控股有限公司	[注 2]
冠宏投资有限公司	[注 2]
冠瑞投资有限公司	[注 1]
冠利投资有限公司	[注 1]
冠盈投资有限公司	[注 1]
冠嘉得投资有限公司	[注 1]
嘉吉投资有限公司	[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 39 家有限合伙企业，不对其征收所得税

## 2. 税收优惠

适用 不适用

## 3. 其他

适用 不适用

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	928,158.22	606,366.10
银行存款	8,453,575,042.42	14,468,885,455.22
其他货币资金	1,055,966,193.84	2,064,754,119.16
合计	9,510,469,394.48	16,534,245,940.48
其中：存放在境外的款项总额	1,514,259,270.93	2,042,385,581.23
存放财务公司存款		

其他说明

期末使用受限制的货币资金为 2,573,923,807.34 元，其中：银行存款中用于质押的定期存款 1,522,847,290.00 元、其他 17,759,303.43 元，其他货币资金中银行承兑汇票保证金 700,000.00 元、银行贷款保证金 964,109,002.78 元、按揭担保保证金 24,963,342.52 元、开工保证金 16,300,245.17 元、其他 27,244,623.44 元。期末存放在境外且使用不受限制的货币资金为 918,394,239.36 元。

### 2、交易性金融资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,688,945,572.44	2,644,485,368.61

其中：		
债务工具投资		890,000,000.00
权益工具投资	2,141,254.30	18,199,494.38
基金及资产管理计划	1,686,804,318.14	1,736,285,874.23
合计	1,688,945,572.44	2,644,485,368.61

其他说明：

适用 不适用

### 3、应收账款

#### (1). 按账龄披露

适用 不适用

## (2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
按组合计提坏账准备	45,688,671.77	100.00	23,988,367.09	52.50	21,700,304.68	92,967,459.25	100.00	24,429,080.88	26.28	68,538,378.37
其中：										
按组合计提坏账准备	45,688,671.77	100.00	23,988,367.09	52.50	21,700,304.68	92,967,459.25	100.00	24,429,080.88	26.28	68,538,378.37
合计	45,688,671.77	/	23,988,367.09	/	21,700,304.68	92,967,459.25	/	24,429,080.88	/	68,538,378.37

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：按组合计提坏账准备

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
未逾期	4,205,741.18		
逾期 1 年以内	14,824,138.54	592,965.54	4.00
逾期 1-2 年	2,400,000.00	192,000.00	8.00
逾期 2-3 年			20.00

逾期 3-5 年	2,110,781.00	1,055,390.50	50.00
逾期 5 年以上	22,148,011.05	22,148,011.05	100.00
合计	45,688,671.77	23,988,367.09	52.50

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

详见本财务报表附注五、12 之说明

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

### (3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提坏账准备						
按组合计提坏账准备	24,429,080.88	-440,713.79				23,988,367.09
合计	24,429,080.88	-440,713.79				23,988,367.09

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

### (4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

### (5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

期末余额前 5 名的应收账款合计数为 32,143,590.00 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 70.35%，相应计提的坏账准备合计数为 21,086,057.52 元。

**(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款**

□适用 √不适用

**(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**4、 预付款项****(1). 预付款项按账龄列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	26,876,951.10	63.07	36,630,062.16	72.06
1至2年	2,055,417.50	4.82	311,720.07	0.61
2至3年	192,316.80	0.45	1,419,899.29	2.79
3至5年	1,300,557.35	3.05	454,484.26	0.91
5年以上	12,194,178.26	28.61	12,013,358.37	23.63
合计	42,619,421.01	100.00	50,829,524.15	100.00

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

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

**(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况**

期末余额前5名的预付款项合计数为26,740,017.13元，占预付款项期末余额合计数的比例为62.74%。

**5、 其他应收款****项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	9,947,116,133.32	7,363,931,525.02
合计	9,947,116,133.32	7,363,931,525.02

其他说明：

□适用 √不适用

**应收利息****(1). 应收利息分类**

□适用 √不适用

**(2). 重要逾期利息**

□适用 √不适用

**(3). 坏账准备计提情况**

□适用 √不适用

**应收股利****(1). 应收股利**

□适用 √不适用

**(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利**

□适用 √不适用

**(3). 坏账准备计提情况**

□适用 √不适用

**其他应收款****(1). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内	3,125,805,153.22
1 年以内小计	3,125,805,153.22
1 至 2 年	2,248,896,151.65
2 至 3 年	1,095,360,091.79
3 至 5 年	3,793,903,604.92
5 年以上	67,392,195.20
合计	10,331,357,196.78

**(2). 按款项性质分类情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金保证金	457,996,284.52	252,405,470.94
往来款	8,611,645,426.38	6,077,217,319.28
股权债权转让款	1,048,894,410.00	1,193,038,410.00
应收暂付款	106,846,838.53	139,063,174.31
其他	105,974,237.35	11,888,507.22
合计	10,331,357,196.78	7,673,612,881.75

**(3). 坏账准备计提情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2022年1月1日余额	33,263,207.76	30,853,042.91	245,565,106.06	309,681,356.73
2022年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段	-20,978,231.14	20,978,231.14		
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	2,015,044.63	43,064,177.46	44,442,591.54	89,521,813.63
本期转回			1,093,380.00	1,093,380.00
本期转销				
本期核销	5,600,296.03	224,103.22	8,064,140.25	13,888,539.50
其他变动	19,812.60			19,812.60
2022年12月31日余额	8,719,537.82	94,671,348.29	280,850,177.35	384,241,063.46

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

#### (4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提坏账准备	245,565,106.06	40,885,367.32	1,093,380.00	4,506,916.03		280,850,177.35
按组合计提坏账准备	64,116,250.67	48,636,446.31		9,381,623.47	19,812.60	103,390,886.11
合计	309,681,356.73	89,521,813.63	1,093,380.00	13,888,539.50	19,812.60	384,241,063.46

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	转回或收回金额	收回方式
杭州新喆商业管理有限公司	1,093,380.00	现金收回
合计	1,093,380.00	/

#### (5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	13,888,539.50

其中重要的其他应收款核销情况：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
杭州新喆商业管理有限公司	往来款	6,906,620.00	预计无法收回	内部审批	是
天津泰安房地产开发有限公司	应收暂付款	5,600,296.03	预计无法收回	内部审批	否
美都能源股份有限公司	往来款	1,157,520.25	预计无法收回	内部审批	否
合计	/	13,664,436.28	/	/	/

其他应收款核销说明：

□适用 √不适用

## (6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
新湖控股有限公司	往来款	3,456,885,902.74	1-5 年	33.46	
绿城房地产集团有限公司	往来款	3,037,709,485.62	0-3 年	29.40	
南通启新置业有限公司	往来款	1,125,858,915.30	0-2 年	10.90	
融创房地产集团有限公司	应收股权转让款	1,009,125,708.00	2-4 年	9.77	
上海逸和投资管理有限公司	往来款	363,703,978.16	2-5 年	3.52	272,777,983.63
合计	/	8,993,283,989.82	/	87.05	272,777,983.63

## (7). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

## (8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

## (9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 6、存货

## (1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	42,531,433,964.89	541,500,201.28	41,989,933,763.61	43,815,663,673.75		43,815,663,673.75
库存商品	730,991.92	408,109.34	322,882.58	769,405.44	408,109.34	361,296.10
开发产品	5,149,519,644.53	396,131,816.03	4,753,387,828.50	5,041,658,424.12	392,128,898.59	4,649,529,525.53
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						
合计	47,682,854,601.34	939,210,126.65	46,743,644,474.69	48,859,261,503.31	393,707,007.93	48,465,554,495.38

## (2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品	408,109.34					408,109.34
开发产品	392,128,898.59	86,205,018.78		82,202,101.34		396,131,816.03
开发成本		541,500,201.28				541,500,201.28
影视剧本	1,170,000.00					1,170,000.00
合计	393,707,007.93	627,705,220.06		82,202,101.34		939,210,126.65

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。

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

### (3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

√适用 □不适用

期末存货余额中含借款费用资本化金额 1,143,401.02 万元。

### (4). 合同履约成本本期摊销金额的说明

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

#### 1) 存货——开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资（万元）	期初数	期末数
沈阳·仙林金谷	2009 年	2025 年	294,000	1,231,214,563.47	635,611,957.80
沈阳·新湖湾	2014 年	2025 年	230,169	873,442,010.56	627,768,610.24
苏州·明珠城	2006 年	已竣工	979,238	946,958,711.81	
上海·青蓝国际	2012 年	2024 年	1,049,234	5,094,048,721.75	5,375,800,174.85
南通启阳·海上明珠城	2020 年	2028 年	286,000	625,898,011.35	713,203,340.56
南通新湖·海上明珠城	2014 年	2026 年	482,184	3,004,862,580.85	1,515,691,538.45
杭州·金色童年	2014 年	2023 年	176,000	420,236,049.76	718,644,736.53
杭州·香格里拉	2004 年	已竣工	518,588	1,252,056,155.63	
兰溪·香格里拉	2010 年	2023 年	291,600	233,140,186.02	346,689,440.14
平阳·四季果岭	2016 年	2023 年	67,180	293,661,885.76	342,768,981.88
上海·新湖明珠城	2002 年	2023 年	1,050,000	5,531,616,983.33	5,286,191,830.01
启东·圆陀角岸线综合整治工程	[注 1]	[注 1]	212,000	694,932,827.52	704,891,128.87

2022 年年度报告

平阳·海涂开发	[注 1]	[注 1]	1,020,000	3,469,795,622.65	3,037,008,494.47
天津·义乌商贸城	2011 年	2025 年	400,000	989,443,356.28	1,065,598,902.58
平阳·曦湾春晓城	2020 年	2028 年	872,564	3,390,566,752.51	3,724,482,818.94
平阳·安瑞置业	[注 2]	[注 2]	550,000	1,938,041,172.03	1,963,448,077.92
平阳·宝瑞置业	[注 2]	[注 2]	540,000	1,542,485,481.06	1,632,330,124.17
平阳·隆瑞置业	[注 2]	[注 2]	508,772	1,808,614,861.75	1,910,698,643.21
上海·天虹项目	2022 年	2025 年	889,505	6,216,367,445.91	6,956,767,250.17
杭州·未来新湖中心	2018 年	2023 年	147,690	752,258,217.16	892,245,136.87
三亚·满天星项目	2019 年	2025 年	250,000	1,414,585,957.21	1,478,943,435.68
乐清·金溪花园	2020 年	2024 年	280,644	2,091,436,119.38	2,415,039,052.26
瑞安·新湖秋月园	2022 年	2025 年	210,182		1,187,610,289.29
合计				43,815,663,673.75	42,531,433,964.89

[注 1]该 2 个项目为海涂开发项目

[注 2]该 3 个房地产开发项目尚在开发前期阶段，期末余额主要系前期开发成本

2) 存货——开发产品

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
沈阳·北国之春	2007 年-2019 年	18,743,395.08		3,127,503.67	15,615,891.41
沈阳·新湖花园	2016 年-2019 年	1,836,093.62			1,836,093.62
沈阳·仙林金谷	2013 年-2022 年	121,908,591.74	986,917,545.43	949,167,391.51	159,658,745.66
沈阳·新湖湾	2020 年-2022 年	38,224,617.52	423,878,750.01	364,041,512.81	98,061,854.72
天津·香格里拉	2010 年-2019 年	248,781,223.09		215,607,454.50	33,173,768.59
天津·新湖美丽洲 [注 1]	2020 年	51,369,454.59	-274,625.45	12,699,820.66	38,395,008.48
新湖地产·车库	2008 年	494,695.00			494,695.00
湖州·龙溪苑 [注 1]	2004 年	31,926,368.92	40,704.00		31,967,072.92
杭州·香格里拉	2008 年-2022 年	278,309,084.86	1,914,655,746.58	1,951,568,079.03	241,396,752.41

2022 年年度报告

衢州·新湖景城 [注 2]	2007 年-2019 年	325,777,131.59	6,531,121.14	87,499,568.88	244,808,683.85
九江·柴桑春天	2006 年-2016 年	283,486.64		283,486.64	
杭州·新湖果岭 [注 1]	2010 年-2020 年	173,826,658.94	3,090,487.00	13,721,961.49	163,195,184.45
杭州·金色童年 [注 1]	2018 年-2021 年	383,636,540.06	-1,236,395.36	30,032,186.99	352,367,957.71
滨州·新湖玫瑰园 [注 1]	2012 年-2021 年	25,195,591.08	4,086,848.34	15,139,040.93	14,143,398.49
苏州·明珠城 [注 2]	2008 年-2022 年	83,392,307.55	1,214,467,943.13	1,175,934,406.57	121,925,844.11
上海·新湖明珠城 [注 2]	2005 年-2015 年	129,979,213.42	9,163,276.62	1,560,923.60	137,581,566.44
兰溪·香格里拉 [注 1]	2013 年-2021 年	199,396,401.17	13,545,956.13	94,243,211.77	118,699,145.53
九江·庐山国际	2013 年-2020 年	132,450,984.71		32,757,432.49	99,693,552.22
杭州·武林国际	2014 年-2017 年	184,883,845.02		25,167,999.87	159,715,845.15
丽水·新湖国际 [注 1]	2014 年-2018 年	24,460,665.47	-1,445,577.00	15,050,705.45	7,964,383.02
天津·义乌商贸城	2014 年-2019 年	1,512,629,201.05	-40,275,711.47	-21,493,167.76	1,493,846,657.34
舟山·御景国际 [注 1]	2016 年	174,095,991.83	132.86	87,774,935.76	86,321,188.93
乐清·海德花园	2016 年-2018 年	3,121,501.98		2,996,641.86	124,860.12
嘉兴·新中花园 [注 2]	2016 年-2020 年	100,410,572.14	14,043,770.32	11,349,417.55	103,104,924.91
上海·青蓝国际 [注 1]	2017 年	440,308,552.62	111,915.00	63,688,753.73	376,731,713.89
瑞安·新湖广场 [注 2]	2018 年-2021 年	102,500,800.65	134,530,141.78	182,190,177.27	54,840,765.16
温岭·双溪春晓	2020 年-2021 年	23,568,653.20		20,253,314.81	3,315,338.39
温岭·玖珑春晓	2021 年	94,202,416.11	-36,030,267.57	58,087,821.03	84,327.51
南通新湖·海上明珠城	2021 年-2022 年	119,187,579.96	1,973,753,392.66	1,116,409,949.96	976,531,022.66
平阳·四季果岭	2020 年	16,756,804.51		2,833,402.67	13,923,401.84
小 计		5,041,658,424.12	6,619,555,154.15	6,511,693,933.74	5,149,519,644.53

[注 1] 天津·新湖美丽洲等项目本期增加数系暂估成本差异调整

[注 2] 衢州·新湖景城等项目本期增加数中分别从投资性房地产、固定资产转入 133,157,467.55 元、38,069,260.01 元

## 7、一年内到期的非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
信托保障基金		1,600,000.00
合计		1,600,000.00

期末重要的债权投资和其他债权投资：

□适用 √不适用

## 8、其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	104,455,721.20	124,188,402.48
待摊费用	16,912,548.28	30,833,784.36
预缴的房产预售相关税金	2,060,832,535.15	1,520,270,819.45
待抵扣增值税进项税额	159,730,816.51	238,085,728.49
信托保障基金		3,322,000.00
其他	23,125,684.93	25,036,689.37
合计	2,365,057,306.07	1,941,737,424.15

其他说明

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	124,188,402.48	65,404,539.61	85,137,220.89		104,455,721.20
小计	124,188,402.48	65,404,539.61	85,137,220.89		104,455,721.20

## 9、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
一、合营企业											
浙江启隆实业有限公司	882,388,979.52			25,143,782.31						907,532,761.83	
浙江新湖伟恒企业管理有限公司	49,050,857.06			-2,864,178.73						46,186,678.33	
南通启新置业有限公司	208,425,546.61			-40,659,779.09						167,765,767.52	
小计	1,139,865,383.19			-18,380,175.51						1,121,485,207.68	
二、联营企业											
新湖控股有限公司	2,116,223,542.25			-717,878,629.02	-2,217,442.96	4,037,703.58				1,400,165,173.85	
内蒙古合和置业有限公司	4,915,779.58		1,774,841.39	406,261.81			3,547,200.00				
甘肃西北矿业集团有限公司	670,620,239.35			-375,867,578.89						294,752,660.46	
温州银行股份有限公司	1,723,234,941.12			79,083,174.13	-15,195,673.41					1,787,122,441.84	
江苏新湖宝华置业有限公司	196,179,649.30			-24,954,536.83						171,225,112.47	
中信银行股份有限公司	25,406,312,908.03			2,865,200,441.27	171,066,084.20		738,772,030.00			27,361,675,235.10	
通卡联城网络科技有限公司	30,455,703.25			-2,411,012.62						28,044,690.63	
新湖期货股份有限公司	444,913,333.76			51,981,677.69	87,985.15					496,982,996.60	
恩施裕丰房地产开发有限公司	79,295,568.19			16,917,630.64			12,000,000.00			84,213,198.83	
杭州谐云科技有限公司	40,791,663.17			-1,585,140.03						39,206,523.14	
浙江邦盛科技股份有限公司	388,223,917.21			-16,222,986.15		11,356,430.51				383,357,361.57	
杭州趣链科技有限公司	1,120,873,198.56			-76,537,597.98	-3,126,808.84	12,110,761.92				1,053,319,553.66	
上海趣美信息技术有限公司	26,300,461.04			-293,105.35						26,007,355.69	
万得信息技术股份有限公司	1,449,821,355.94			136,424,994.74	4,285,073.15		38,331,502.00			1,552,199,921.83	
ASIA PACIFIC EXCHANGE PTE LTD.	418,961,510.71			-19,262,030.17					38,010,566.42	437,710,046.96	
青岛精确芯元投资合伙企业(有限合伙)	55,547,903.66			-1,009,450.57			517,509.58			54,020,943.51	
杭州易现先进科技有限公司	35,011,124.18			-2,177,761.04						32,833,363.14	
杭州宏华数码科技股份有限公司	555,206,629.94		88,312,240.82	42,660,419.56	-1,653.30	4,316,644.08	12,825,000.00			501,044,799.46	

2022 年年度报告

绿城中国控股有限公司	3,071,397,003.60		2,945,039,783.48	111,039,173.51	8,837,208.07	25,721,199.52	68,468,470.00			203,486,331.22	
杭州易百德微电子有限公司	148,909,591.48			-94,849.76						148,814,741.72	
上海蕙新医疗科技有限公司	143,384,781.96			-5,138,499.26						138,246,282.70	
浙江聚创智能科技有限公司	162,389,376.54			-4,409,796.10		216,740.28				158,196,320.72	
湘财股份有限公司	436,152,395.66			-9,095,628.41	-447,441.66	421,832.08	10,592,676.71			416,438,480.96	
杭州新喆商业管理有限公司		77,500.00		-77,500.00							
浙江新动锂科技有限公司	1,999,670.00			-474,346.43						1,525,323.57	
杭州富加镓业科技有限公司	24,769,969.35	25,000,000.00		-2,208,966.22		1,500,818.14				49,061,821.27	
浙江宏华百锦千印家纺科技有限公司	2,396,888.32	18,000,000.00		-34,367.93						20,362,520.39	
杭州恒影科技有限公司		50,000,000.00		1,904,908.37			283,019.00			51,621,889.37	
51 信用卡有限公司				-18,390,087.58	11,326.91	653,346.01			189,421,420.78	171,696,006.12	
小计	38,754,289,106.15	93,077,500.00	3,035,126,865.69	2,027,494,811.38	178,833,511.09	60,335,476.12	885,337,407.29		227,431,987.20	37,063,331,096.78	
合计	39,894,154,489.34	93,077,500.00	3,035,126,865.69	2,009,114,635.87	178,833,511.09	60,335,476.12	885,337,407.29		227,431,987.20	38,184,816,304.46	

## 10、其他权益工具投资

### (1). 其他权益工具投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
非交易性权益工具投资	3,393,586,100.98	3,690,808,765.05
合计	3,393,586,100.98	3,690,808,765.05

### (2). 非交易性权益工具投资的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
重庆中新融辉投资中心(有限合伙)			184,690,097.23			
盛京银行股份有限公司			318,000,000.00			
浙江浙商产融股权投资基金合伙企业(有限合伙)			126,435,756.61			
其他				-53,400,000.00		处置
合计			629,125,853.84	-53,400,000.00		

其他说明：

√适用 □不适用

公司基于非交易目的持有其他权益工具投资，公司将其不可撤销的指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融工具。

## 11、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	6,550,707,398.33	5,248,002,725.52
其中：债务工具投资	941,645,336.61	93,622,608.29
权益工具投资	5,609,062,061.72	5,154,380,117.23
合计	6,550,707,398.33	5,248,002,725.52

## 12、投资性房地产

投资性房地产计量模式

### (1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计

一、账面原值			
1.期初余额	2,947,584,919.68	430,071,910.47	3,377,656,830.15
2.本期增加金额	28,907,259.03		28,907,259.03
(1) 外购			
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	28,907,259.03		28,907,259.03
(3) 企业合并增加			
3.本期减少金额	771,132,785.79	17,889,851.62	789,022,637.41
(1) 处置	633,230,750.04		633,230,750.04
(2) 其他转出	137,902,035.75	17,889,851.62	155,791,887.37
4.期末余额	2,205,359,392.92	412,182,058.85	2,617,541,451.77
二、累计折旧和累计摊销			
1.期初余额	346,081,735.58	21,017,999.33	367,099,734.91
2.本期增加金额	98,281,828.59	10,331,944.89	108,613,773.48
(1) 计提或摊销	98,281,828.59	10,331,944.89	108,613,773.48
3.本期减少金额	89,515,981.26	1,659,943.76	91,175,925.02
(1) 处置	68,541,505.20		68,541,505.20
(2) 其他转出	20,974,476.06	1,659,943.76	22,634,419.82
4.期末余额	354,847,582.91	29,690,000.46	384,537,583.37
三、减值准备			
1.期初余额			
2.本期增加金额	11,350,507.49		11,350,507.49
(1) 计提	11,350,507.49		11,350,507.49
3、本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4.期末余额	11,350,507.49		11,350,507.49
四、账面价值			
1.期末账面价值	1,839,161,302.52	382,492,058.39	2,221,653,360.91
2.期初账面价值	2,601,503,184.10	409,053,911.14	3,010,557,095.24

## (2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 13、 固定资产

## 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	374,077,143.33	444,338,901.88
固定资产清理		
合计	374,077,143.33	444,338,901.88

其他说明：

□适用 √不适用

## 固定资产

### (1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	通用设备	专用设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值：						
1.期初余额	503,168,020.36	16,451,009.93	10,053,465.32	114,645,292.76	14,175,968.09	658,493,756.46
2.本期增加金额	63,213.98	395,493.27		2,684,418.91	221,118.64	3,364,244.80
(1) 购置		395,493.27		2,684,418.91	221,118.64	3,301,030.82
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
(4) 存货转入	63,213.98					63,213.98
(5) 其他增加						
3.本期减少金额	53,104,563.80	1,355,236.94		6,940,153.45	1,724,259.05	63,124,213.24
(1) 处置或报废	7,646,523.80	1,355,236.94		6,940,153.45	1,724,259.05	17,666,173.24
(2) 转入存货	45,458,040.00					45,458,040.00
(3) 企业合并减少						
4.期末余额	450,126,670.54	15,491,266.26	10,053,465.32	110,389,558.22	12,672,827.68	598,733,788.02
二、累计折旧						
1.期初余额	100,453,539.92	11,694,645.17	9,179,564.83	82,103,551.38	10,351,595.58	213,782,896.88
2.本期增加金额	16,397,987.45	1,630,563.25	361,376.45	8,119,712.38	1,604,045.35	28,113,684.88
(1) 计提	16,397,987.45	1,630,563.25	361,376.45	8,119,712.38	1,604,045.35	28,113,684.88
3.本期减少金额	7,620,565.25	1,274,466.89		6,705,496.72	1,639,408.21	17,239,937.07
(1) 处置或报废	231,785.26	1,274,466.89		6,705,496.72	1,639,408.21	9,851,157.08
(2) 转入存货	7,388,779.99					7,388,779.99
(3) 企业合并减少						
4.期末余额	109,230,962.12	12,050,741.53	9,540,941.28	83,517,767.04	10,316,232.72	224,656,644.69
三、减值准备						
1.期初余额	371,957.70					371,957.70

2.本期增加金额						
(1) 计提						
3.本期减少金额	371,957.70					371,957.70
(1) 处置或报废	371,957.70					371,957.70
4.期末余额						
四、账面价值						
1.期末账面价值	340,895,708.42	3,440,524.73	512,524.04	26,871,791.18	2,356,594.96	374,077,143.33
2.期初账面价值	402,342,522.74	4,756,364.76	873,900.49	32,541,741.38	3,824,372.51	444,338,901.88

## (2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

## (3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

## (4). 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

## (5). 未办妥产权证书的固定资产情况

□适用 √不适用

## 固定资产清理

□适用 √不适用

## 14、 在建工程

## 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	394,318.23	4,861,897.48
工程物资		
合计	394,318.23	4,861,897.48

其他说明：

□适用 √不适用

## 在建工程

## (1). 在建工程情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
丰宁承龙采矿业工程	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
合计	1,159,707.15	765,388.92	394,318.23	5,627,286.40	765,388.92	4,861,897.48

## (2). 重要在建工程项目本期变动情况

□适用 √不适用

## (3). 本期计提在建工程减值准备情况

□适用 √不适用

## 工程物资

## (1). 工程物资情况

□适用 √不适用

## 15、使用权资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋建筑物	合计
一、账面原值		
1.期初余额	35,697,978.78	35,697,978.78
2.本期增加金额	2,013,420.43	2,013,420.43
(1)租入	2,013,420.43	2,013,420.43
3.本期减少金额	9,562,274.71	9,562,274.71
(1)处置	9,562,274.71	9,562,274.71
4.期末余额	28,149,124.50	28,149,124.50
二、累计折旧		
1.期初余额	10,227,878.45	10,227,878.45
2.本期增加金额	7,637,309.71	7,637,309.71
(1)计提	7,637,309.71	7,637,309.71
3.本期减少金额	6,390,052.53	6,390,052.53
(1)处置	6,390,052.53	6,390,052.53
4.期末余额	11,475,135.63	11,475,135.63
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
(1)计提		
3.本期减少金额		
(1)处置		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	16,673,988.87	16,673,988.87
2.期初账面价值	25,470,100.33	25,470,100.33

## 16、无形资产

## (1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	软件	土地使用权	特许权[注 1]	探矿、采矿权[注 2]	车位使用权	合计
一、账面原值						
1.期初余额	7,795,437.62	2,495,707.13	75,924,650.51	1,295,980,100.37	1,310,000.00	1,383,505,895.63
2.本期增加金额	149,454.44					149,454.44
(1)购置	149,454.44					149,454.44
(2)内部研发						
(3)企业合并增加						
3.本期减少金额			75,924,650.51			75,924,650.51
(1)处置			75,924,650.51			75,924,650.51
4.期末余额	7,944,892.06	2,495,707.13		1,295,980,100.37	1,310,000.00	1,307,730,699.56
二、累计摊销						
1.期初余额	4,223,353.41	252,009.53	56,084,168.92		480,333.42	61,039,865.28
2.本期增加金额	842,342.42	97,552.08	1,764,746.12		43,666.68	2,748,307.30
(1)计提	842,342.42	97,552.08	1,764,746.12		43,666.68	2,748,307.30
3.本期减少金额			57,848,915.04			57,848,915.04
(1)处置			57,848,915.04			57,848,915.04
4.期末余额	5,065,695.83	349,561.61			524,000.10	5,939,257.54
三、减值准备						
1.期初余额				114,441,572.03		114,441,572.03
2.本期增加金额						

(1) 计提						
3.本期减少金额						
(1)处置						
4.期末余额				114,441,572.03		114,441,572.03
四、账面价值						
1.期末账面价值	2,879,196.23	2,146,145.52		1,181,538,528.34	785,999.90	1,187,349,869.99
2.期初账面价值	3,572,084.21	2,243,697.60	19,840,481.59	1,181,538,528.34	829,666.58	1,208,024,458.32

[注 1]特许权系子公司浙江新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、贵州新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

## (2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

## 17、长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修、房屋改良支出	20,144,593.39	3,420,214.43	15,787,003.42	45,319.47	7,732,484.93
其他	2,180,402.00	493,031.68	965,658.81		1,707,774.87
合计	22,324,995.39	3,913,246.11	16,752,662.23	45,319.47	9,440,259.80

## 18、递延所得税资产/递延所得税负债

## (1). 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	601,976,901.98	150,480,136.12	236,585,216.70	59,142,576.29
可抵扣亏损	553,683,992.74	138,404,902.76	221,785,032.92	55,446,258.23
预提费用（成本）	40,218,423.52	10,054,605.88	54,116,744.24	13,529,186.07
未来可抵扣的费用	16,662,437.68	4,165,609.42	32,608,105.53	8,152,026.38
出租开发产品累计摊销	38,034,172.44	9,508,543.11	38,770,851.84	9,692,712.96
预售款预计利润影响	2,920,408,895.68	730,102,223.92	2,567,247,112.86	641,811,778.21
预提土地增值税清算准备	4,489,569,177.24	1,122,392,294.31	4,132,086,883.34	1,033,021,720.84
其他	247,450,355.84	61,862,588.96	195,586,014.24	48,896,503.57
合计	8,908,004,357.12	2,226,970,904.48	7,478,785,961.67	1,869,692,762.55

## (2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产公允价值变动	21,084.92	5,271.23	834,883.57	208,720.89
合同取得成本	44,231,828.64	11,057,957.16	46,928,810.05	11,732,202.52
土地增值税的影响	76,327,251.36	19,081,812.84	75,420,885.26	18,855,221.32
其他	131,604,515.44	32,901,128.86	21,308,353.48	5,327,088.37
合计	252,184,680.36	63,046,170.09	144,492,932.36	36,123,233.10

## (3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用 √不适用

## (4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	35,676,926.68	153,612,878.02
可抵扣亏损	616,364,352.82	379,660,209.97
合计	652,041,279.50	533,273,087.99

## (5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2022 年		192,976,432.27	
2023 年	147,280,001.83	174,219,998.05	
2024 年	236,531,928.56	248,914,018.28	
2025 年	306,210,109.01	310,705,241.16	
2026 年	590,548,894.32	591,825,150.11	
2027 年	1,184,886,477.26		
合计	2,465,457,410.98	1,518,640,839.87	/

## 19、其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付投资款	11,884,150.44		11,884,150.44	7,217,881.59		7,217,881.59
其他				499,906.90		499,906.90
合计	11,884,150.44		11,884,150.44	7,717,788.49		7,717,788.49

## 20、短期借款

## (1). 短期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	2,117,203,200.00	2,316,670,100.00
抵押借款	57,000,000.00	332,670,000.00
保证借款	1,617,000,000.00	1,051,700,000.00
抵押及保证借款	501,600,000.00	809,860,000.00
质押及保证借款	80,000,000.00	80,000,000.00
抵押、质押及保证借款	13,000,000.00	10,850,000.00
短期借款应付利息	3,935,259.72	5,334,021.68
合计	4,389,738,459.72	4,607,084,121.68

## (2). 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

适用 不适用

## 21、 应付票据

## (1). 应付票据列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	161,991,576.00	184,871,859.60
银行承兑汇票	700,000.00	400,553,584.00
合计	162,691,576.00	585,425,443.60

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0 元。

## 22、 应付账款

## (1). 应付账款列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
货款	57,491,305.54	20,775,372.36
工程款	3,225,679,109.54	3,542,988,903.30
其他	66,680,256.77	30,168,839.81
合计	3,349,850,671.85	3,593,933,115.47

## (2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

适用 不适用

## 23、 预收款项

## (1). 预收账款项列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
其他	6,545,204.03	8,343,358.47
合计	6,545,204.03	8,343,358.47

## (2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

适用 不适用

## 24、 合同负债

## (1). 合同负债情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预售房款	29,255,436,496.42	26,357,255,960.38

启东圆陀角岸线海涂开发预收款	37,630,695.84	71,287,742.41
温州西湾项目基础设施建设预收款	1,423,080,328.12	1,905,020,601.00
其他	4,407,317.85	9,195,510.01
合计	30,720,554,838.23	28,342,759,813.80

## (2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明:

√适用 □不适用

预售房产收款情况

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	预售比例(%)
沈阳·新湖花园	841,284.41	841,284.41	已竣工	99.92
沈阳·新湖湾	52,924,320.18	422,367,226.60	2025年	53.70
沈阳·仙林金谷	520,743,101.40	1,422,050,541.86	2025年	83.46
天津·香格里拉二期	22,270,040.10	67,532,379.02	已竣工	65.44
杭州·香格里拉	340,567,572.79	2,878,017,409.17	已竣工	97.72
衢州·新湖景城		3,828,571.43	已竣工	92.14
苏州·明珠城	31,208,747.99	2,316,861,355.67	已竣工	99.30
杭州·新湖果岭	5,197,783.97	31,429,989.46	已竣工	99.47
上海·新湖明珠城	11,692,053,418.84	7,689,370,447.66	2023年	97.35
滨州·新湖玫瑰园	6,118,485.57	20,137,165.25	已竣工	99.05
兰溪·香格里拉	337,116,143.29	147,590,328.85	2023年	93.08
杭州·武林国际	9,493,601.90		已竣工	99.57
天津·义乌商贸城	156,965,968.91	160,540,963.90	2025年	40.04
嘉兴·新中花园	13,423,870.24	10,424,593.17	已竣工	99.26
舟山·御景国际	4,475,211.43	8,065,673.33	已竣工	98.06
乐清·金溪花园	3,270,226,614.11	2,609,703,922.32	2025年	93.44
上海·青蓝国际	10,615,162,886.00	5,736,794,302.11	2024年	90.77
瑞安·新湖广场	243,119.27	26,443,094.50	已竣工	99.73
温岭·玫瑰春晓		73,871,978.92	已竣工	99.98
平阳·四季果岭	484,433,003.83	479,703,487.64	2023年	99.52
平阳·曦湾春晓城	592,419,454.78	440,625,988.07	2028年	67.71
天津·新湖美丽洲	23,178,917.44	30,811,429.53	已竣工	99.56
南通新湖·海上明珠城	274,280,354.56	1,238,078,518.33	2026年	57.52
杭州·金色童年	802,092,595.41	542,165,309.18	2023年	76.74
小计	29,255,436,496.42	26,357,255,960.38		

## 25、应付职工薪酬

## (1). 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	34,212,266.97	426,027,756.61	419,051,132.43	41,188,891.15
二、离职后福利-设定提存计划	778,292.07	22,396,982.68	22,475,493.19	699,781.56
三、辞退福利		19,796,923.66	19,048,885.16	748,038.50
合计	34,990,559.04	468,221,662.95	460,575,510.78	42,636,711.21

## (2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	28,268,435.07	368,657,332.23	362,447,624.77	34,478,142.53
二、职工福利费	32,300.00	21,337,199.73	21,305,071.73	64,428.00
三、社会保险费	521,204.42	13,122,896.68	13,190,924.55	453,176.55
其中：医疗保险费	488,722.35	12,522,197.50	12,568,575.23	442,344.62
工伤保险费	10,592.27	512,083.32	511,843.66	10,831.93
生育保险费	21,889.80	88,615.86	110,505.66	
四、住房公积金	1,010,083.00	20,596,424.20	20,636,134.20	970,373.00
五、工会经费和职工教育经费	4,353,854.28	2,293,617.97	1,451,091.38	5,196,380.87
六、其他	26,390.20	20,285.80	20,285.80	26,390.20
合计	34,212,266.97	426,027,756.61	419,051,132.43	41,188,891.15

## (3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	750,690.17	21,697,056.06	21,771,583.35	676,162.88
2、失业保险费	27,601.90	699,926.62	703,909.84	23,618.68
3、企业年金缴费				
合计	778,292.07	22,396,982.68	22,475,493.19	699,781.56

## 26、应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	138,392,576.54	99,150,523.33
营业税		131,965.79
企业所得税	1,078,199,837.21	1,376,241,166.36
个人所得税	1,370,058.24	1,683,246.92
城市维护建设税	7,082,616.07	3,780,063.79
土地增值税	30,219,014.94	71,501,799.28
房产税	5,292,881.10	9,975,338.29
契税	3,915,351.41	3,915,351.41
土地使用税	4,566,844.64	7,011,449.40
印花税	2,188,904.03	1,261,845.14
教育费附加	3,013,313.28	1,537,806.66
地方教育附加	2,046,939.72	1,057,520.57
其他	192,429.10	630,698.36
合计	1,276,480,766.28	1,577,878,775.30

## 27、其他应付款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	1,787,227.10	1,787,227.10
其他应付款	5,654,367,800.15	8,267,751,519.95
合计	5,656,155,027.25	8,269,538,747.05

**应付利息****(1). 分类列示**

□适用 √不适用

**应付股利****(1). 分类列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

**其他应付款****(1). 按款项性质列示其他应付款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
购房意向金	663,845,124.03	2,212,332,741.68
押金保证金	307,546,561.18	329,436,527.82
拆借款	4,284,206,337.24	4,975,643,303.86
应付股权转让款	30,000,000.00	30,000,000.00
预收股权转让款	270,000,000.00	640,960,000.00
应付暂收款	27,030,577.63	22,489,723.39
其他	71,739,200.07	56,889,223.20
合计	5,654,367,800.15	8,267,751,519.95

**(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
绿城房地产集团有限公司	658,006,406.25	联营股东投入款
杭州新岩睿企业管理合伙企业（有限合伙）	638,231,130.75	联营股东投入款
上海亚龙古城房地产开发有限公司	375,026,325.63	联营公司往来款
浙江古纤道投资有限公司	270,000,000.00	预收股权转让款
理想四维地产集团有限公司	222,460,000.00	联营股东投入款
合计	2,163,723,862.63	/

其他说明：

□适用 √不适用

**28、1 年内到期的非流动负债**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	3,330,701,900.00	4,519,929,550.84
1 年内到期的应付债券	2,650,234,689.87	2,366,508,901.15
1 年内到期的长期应付款	12,134,371.55	11,584,081.97
1 年内到期的租赁负债	5,348,025.43	6,718,861.05
一年内到期的其他非流动负债	2,763,960,000.00	2,342,400,000.00
一年内到期的应付利息	288,919,892.52	329,847,292.75
合计	9,051,298,879.37	9,576,988,687.76

**29、其他流动负债**

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期债权融资计划产品	56,000,000.00	
其他流动负债应计利息	48,328.76	
预提土地增值税清算准备	4,500,346,384.06	4,159,172,064.22
待转销项税	2,109,183,409.80	1,971,412,894.61
合计	6,665,578,122.62	6,130,584,958.83

短期应付债券的增减变动：

□适用 √不适用

**30、长期借款****(1). 长期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	5,159,198,681.32	4,604,557,300.00
抵押借款		86,184,550.98
保证借款	85,000,000.00	1,197,000,000.00
抵押及保证借款	6,056,775,000.00	5,928,755,024.00
质押及保证借款		3,698,610,000.00
抵押、质押及保证借款	1,382,000,000.00	1,729,030,000.00
合计	12,682,973,681.32	17,244,136,874.98

**31、应付债券****(1). 应付债券**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
19 新湖 01		487,747,536.39
19 新湖 03		718,559,134.88
Xinhu(OVS)b4.3%230327S		550,762,887.73

20 新湖 01	799,653,407.05	819,463,317.00
Xinhu(BVI)n11%230327S		761,912,018.04
21 新湖 01	999,467,988.48	999,243,405.76
21 新湖 02	998,581,485.78	998,105,479.83
新湖广场资产支持专项计划	994,144,700.07	993,873,204.13
21 利得 01	647,027,384.59	645,616,628.98
XINHU BVI N2409	1,367,592,398.36	1,252,844,792.48
XINHU BVI N2506	830,033,801.81	
合计	6,636,501,166.14	8,228,128,405.22

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	其他减少[注]	期末余额
19 新湖 01	100.00	2019/9/6	4 年	750,000,000.00	487,747,536.39		38,777,466.00	5,432,624.22		493,180,160.61	
19 新湖 03	100.00	2019/11/22	4 年	920,000,000.00	718,559,134.88		56,082,000.00	225,851.88		718,784,986.76	
20 新湖 01	100.00	2020/8/25	4 年	820,000,000.00	819,463,317.00		64,024,806.56	190,090.05	20,000,000.00		799,653,407.05
Xinhu(BVI)n11%230327S	\$1,000.00	2020/3/27	3 年	782,988,000.00	761,912,018.04		84,015,707.80	73,141,005.16		835,053,023.20	
Xinhu(OVS)b4.3%230327S	\$1,000.00	2020/4/27	35 个月	567,666,300.00	550,762,887.73		25,094,618.84	52,453,631.57		603,216,519.30	
21 新湖 01	100.00	2021/2/9	4 年	1,000,000,000.00	999,243,405.76		76,000,000.00	224,582.72			999,467,988.48
21 新湖 02	100.00	2021/8/10	4 年	1,000,000,000.00	998,105,479.83		77,500,000.00	476,005.95			998,581,485.78
新湖广场资产支持专项计划	100.00	2021/8/30	18 年	1,000,000,000.00	993,873,204.13		69,859,303.41	3,769,495.94	3,498,000.00		994,144,700.07
21 利得 01	100.00	2021/11/15	3 年	650,000,000.00	645,616,628.98		55,250,000.00	1,410,755.61			647,027,384.59
XINHU BVI N2409	\$1,000.00	2021/9/28	3 年	1,275,140,000.00	1,252,844,792.48		153,147,576.43	121,712,205.88	6,964,600.00		1,367,592,398.36
XINHU BVI N2506	\$1,000.00	2022/6/6	3 年	833,662,620.00		833,662,620.00	51,739,532.79	-3,628,818.19			830,033,801.81
合计	/	/	/	9,599,456,920.00	8,228,128,405.22	833,662,620.00	751,491,011.83	255,407,430.79	30,462,600.00	2,650,234,689.87	6,636,501,166.14

[注]19 新湖 01、19 新湖 03、Xinhu(BVI)n11%230327S、Xinhu(OVS)b4.3%230327S 本期转入一年内到期的非流动负债

## (3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

适用 不适用

## (4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：

适用 不适用

## 32、租赁负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	11,036,089.18	17,675,152.29
未确认融资费用	-716,573.38	-1,399,978.15
合计	10,319,515.80	16,275,174.14

## 33、长期应付款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	120,298,556.25	132,432,927.80
专项应付款		
合计	120,298,556.25	132,432,927.80

## 长期应付款

(1). 按款项性质列示长期应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付采矿权价款	120,298,556.25	132,432,927.80
合计	120,298,556.25	132,432,927.80

## 专项应付款

(1). 按款项性质列示专项应付款

适用 不适用

## 34、预计负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额	形成原因
----	------	------	------

嘉兴高级中学 BOT 移交差额	60,000,000.00		[注]
合计	60,000,000.00		/

[注]子公司浙江新湖国际教育投资有限公司采用建设经营移交方式（BOT）举办嘉兴高级中学（含嘉兴市秀洲现代实验学校），按特许办学协议及《关于嘉兴高级中学资产移交的说明》的规定，浙江新湖国际教育投资有限公司未来应移交的净资产比接管时净资产多 6,000 万元，该差额作为公司的现时义务确认为预计负债。本期浙江新湖国际教育投资有限公司与嘉兴市秀洲区人民政府签署解除协议，解除特许办学权，相关预计负债一并消除。

### 35、递延收益

递延收益情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	139,925,141.96		1,157,855.13	138,767,286.83	
合计	139,925,141.96		1,157,855.13	138,767,286.83	/

涉及政府补助的项目：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
土地整理补偿	723,155.13			723,155.13			与资产相关
工程补助	9,281,586.83					9,281,586.83	与资产相关
契税返还	129,920,400.00				-434,700.00	129,485,700.00	与资产相关
合计	139,925,141.96			723,155.13	-434,700.00	138,767,286.83	与资产相关

[注]政府补助本期计入当期损益情况详见本财务报表附注七、63 之说明

### 36、其他非流动负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
债权融资计划产品	1,554,000,000.00	3,050,000,000.00
股权融资计划产品		100,000,000.00
合计	1,554,000,000.00	3,150,000,000.00

**37、股本**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	8,599,343,536						8,599,343,536

**38、资本公积**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	8,991,169,786.40	185,479,513.75		9,176,649,300.15
其他资本公积	392,171,338.34	67,892,488.55	37,267,347.03	422,796,479.86
合计	9,383,341,124.74	253,372,002.30	37,267,347.03	9,599,445,780.01

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

1) 股本溢价本期增加 185,479,513.75 元系本公司处置子公司部分股权，处置对价与按处置的股权比例计算的享有子公司净资产份额之间的差额，调增资本公积 185,479,513.75 元。

2) 其他资本公积本期增加 67,892,488.55 元，其中：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）57,098,244.14 元；②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 647,360.36 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 3,237,231.98 元；④本期处置部分联营公司股权，增加资本公积 6,909,652.07 元。

3) 其他资本公积本期减少 37,267,347.03 元，系本期公司处置部分联营公司股权，减少资本公积 37,267,347.03 元。

**39、库存股**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

## 40、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-574,819,692.24	-163,500,086.05		-110,212,330.90	-13,946,466.26	-39,341,288.89		-614,160,981.13
其中：权益法下不能转损益的其他综合收益	-105,141,518.08	17,121,535.58		-56,812,330.90		73,933,866.48		-31,207,651.60
其他权益工具投资公允价值变动	-469,678,174.16	-180,621,621.63		-53,400,000.00	-13,946,466.26	-113,275,155.37		-582,953,329.53
二、将重分类进损益的其他综合收益	605,285,401.85	-807,197,271.71	141.48			-807,197,413.19		-201,912,011.34
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	84,669,887.38	-195,955,046.67	141.48			-195,955,188.15		-111,285,300.77
外币财务报表折算差额	520,615,514.47	-611,242,225.04				-611,242,225.04		-90,626,710.57
其他综合收益合计	30,465,709.61	-970,697,357.76	141.48	-110,212,330.90	-13,946,466.26	-846,538,702.08		-816,072,992.47

**41、 盈余公积**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	1,344,086,271.53	80,788,566.19		1,424,874,837.72
任意盈余公积	2,838,547.34			2,838,547.34
合计	1,346,924,818.87	80,788,566.19		1,427,713,385.06

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：  
本期按照母公司净利润的10%提取盈余公积。

**42、 未分配利润**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	21,282,200,534.57	19,602,180,806.05
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	21,282,200,534.57	19,602,180,806.05
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,857,895,059.91	2,236,847,698.67
减：提取法定盈余公积	80,788,566.19	80,833,185.67
应付普通股股利		472,297,800.80
其他综合收益结转留存收益	110,212,330.90	3,696,983.68
期末未分配利润	22,949,094,697.39	21,282,200,534.57

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0 元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0 元。

**43、 营业收入和营业成本****(1). 营业收入和营业成本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	11,079,687,320.29	8,089,688,734.74	16,616,483,711.06	13,097,865,118.09
其他业务	1,819,323,058.47	1,351,253,780.00	274,812,295.85	42,873,242.77
合计	12,899,010,378.76	9,440,942,514.74	16,891,296,006.91	13,140,738,360.86

## (2). 合同产生的收入的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	营业收入	合计
商品类型		
房地产	9,318,585,193.81	9,318,585,193.81
商业贸易	1,121,180,284.21	1,121,180,284.21
海涂开发	515,597,319.45	515,597,319.45
其他	1,876,203,140.68	1,876,203,140.68
按经营地区分类		
浙江	5,464,184,459.43	5,464,184,459.43
上海	1,912,316,462.94	1,912,316,462.94
江苏	3,624,472,123.74	3,624,472,123.74
辽宁	1,756,014,875.03	1,756,014,875.03
天津	17,906,262.14	17,906,262.14
山东	20,040,605.02	20,040,605.02
江西	36,631,149.85	36,631,149.85
合计	12,831,565,938.15	12,831,565,938.15

合同产生的收入说明：

□适用 √不适用

## (3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

## (4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

## 44、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	31,922,454.58	34,290,507.95
教育费附加	14,200,269.61	14,748,844.86
房产税	15,712,683.91	26,530,046.89
土地使用税	11,886,220.08	19,385,051.63
印花税	12,353,649.84	11,524,330.84
地方教育附加	9,466,856.82	9,830,734.75
土地增值税	970,135,463.80	834,843,061.15
其他	1,797,615.07	2,049,549.12
合计	1,067,475,213.71	953,202,127.19

## 45、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	72,227,351.83	112,087,175.58

职工薪酬	79,838,019.98	101,715,547.65
租赁费	1,412,593.79	887,015.75
折旧费	7,311,224.85	20,629,782.57
办公费	8,403,138.56	11,457,442.21
劳务费	48,237,270.34	64,446,479.72
差旅费	2,244,995.93	3,646,305.37
业务招待费	1,688,594.06	4,402,432.45
销售代理费	141,138,977.13	85,628,480.20
其他	16,613,011.49	12,688,316.16
合计	379,115,177.96	417,588,977.66

#### 46、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	249,354,683.00	243,772,282.43
业务招待费	54,270,975.33	71,780,999.08
折旧费	22,630,306.09	25,777,259.42
办公费	35,594,506.30	39,246,401.11
差旅费	7,442,298.54	11,027,548.23
交通费	10,016,999.63	10,564,310.51
中介机构费	12,764,317.51	18,719,779.35
咨询服务费	47,837,064.10	49,267,005.13
租赁费	3,036,012.14	4,622,038.49
股权激励费用	647,360.36	41,134,582.17
其他	22,260,482.48	25,505,657.75
合计	465,855,005.48	541,417,863.67

#### 47、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,748,028,215.70	2,196,546,056.29
减：利息收入	121,508,987.85	140,409,420.70
汇兑损益	-125,144,606.20	100,458,847.70
其他	185,131,706.68	124,695,966.60
合计	1,686,506,328.33	2,281,291,449.89

#### 48、其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
与资产相关的政府补助[注]	723,155.13	28,596,869.00
与收益相关的政府补助[注]	1,708,812.21	1,489,000.94
代扣个人所得税手续费返还	643,724.63	461,735.74
其他	644,504.34	319,741.71
合计	3,720,196.31	30,867,347.39

[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七、63 之说明

#### 49、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	2,009,114,635.87	2,909,578,803.26
处置长期股权投资产生的投资收益	109,955,032.03	118,121,738.50
交易性金融资产在持有期间的投资收益	223,210,796.68	185,138,386.67
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		23,604,173.68
处置交易性金融资产取得的投资收益	-39,112,549.16	69,545,344.08
投资性利息收入	104,443,079.98	268,340,829.95
合计	2,407,610,995.40	3,574,329,276.14

#### 50、公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	409,564,040.18	-47,524,321.44
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
合计	409,564,040.18	-47,524,321.44

#### 51、信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	440,713.79	34,888,781.46
其他应收款坏账损失	-88,428,433.63	-92,439,264.20
合计	-87,987,719.84	-57,550,482.74

#### 52、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-597,778,453.09	-234,254,785.50
三、长期股权投资减值损失		
四、投资性房地产减值损失	-11,350,507.49	
五、固定资产减值损失		-371,957.70
合计	-609,128,960.58	-234,626,743.20

#### 53、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置收益	-1,631,097.31	15,194,091.03
无形资产处置收益	55,442,305.00	51,122,672.01

合计	53,811,207.69	66,316,763.04
----	---------------	---------------

**54、营业外收入**

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	1,406.54		1,406.54
其中：固定资产处置利得	1,406.54		1,406.54
接受捐赠		177,400.00	
政府补助			
罚没收入	424,371.73	10,501,697.19	424,371.73
违约金	3,836,410.33	4,297,750.88	3,836,410.33
无法支付的款项	169,581.10	428,302.85	169,581.10
长期股权投资初始确认损益	113,835,263.96		113,835,263.96
其他	7,053,346.76	3,520,745.43	7,053,346.76
合计	125,320,380.42	18,925,896.35	125,320,380.42

计入当期损益的政府补助

□适用 √不适用

**55、营业外支出**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	148,469.63	99,251.85	148,469.63
其中：固定资产处置损失	148,469.63	99,251.85	148,469.63
对外捐赠	4,879,600.00	35,277,720.00	4,879,600.00
地方水利建设基金	33,166.77	50,660.75	
罚款支出	2,468,894.36	14,122,832.90	2,468,894.36
延期开竣工违约金	8,708,960.00		8,708,960.00
其他	1,490,231.26	7,546,858.98	1,490,231.26
合计	17,729,322.02	57,097,324.48	17,696,155.25

**56、所得税费用**

(1). 所得税费用表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	683,237,327.35	894,134,651.31
递延所得税费用	-316,408,738.68	-327,580,320.75
合计	366,828,588.67	566,554,330.56

(2). 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	2,144,296,956.10
按法定/适用税率计算的所得税费用	536,074,239.02
子公司适用不同税率的影响	-625,231.37
调整以前期间所得税的影响	8,423,669.87
非应税收入的影响	-555,358,306.88
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	33,811,035.15
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-10,293,538.04
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	187,555,484.72
其他永久性差异对当期所得税影响	165,875,651.24
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	
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	1,365,584.96
所得税费用	366,828,588.67

其他说明：

适用 不适用**57、其他综合收益**适用 不适用

见本财务报表附注七、40 之说明

**58、现金流量表项目****(1). 收到的其他与经营活动有关的现金**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	24,541,228.91	92,502,414.79
除税费返还外的其他政府补助	2,346,891.45	2,223,068.15
押金、保证金、代收款等	238,625,004.70	1,946,926,812.92
用于按揭担保的保证金	14,123,564.97	60,351,516.49
银行存款利息收入	137,896,521.36	183,613,188.03
其他	353,217,066.26	331,373,403.12
合计	770,750,277.65	2,616,990,403.50

**(2). 支付的其他与经营活动有关的现金**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	45,146,968.08	161,976,090.66
押金、保证金、代收款等	1,332,970,393.63	835,158,149.51
管理费用	179,526,890.54	214,683,761.24
销售费用	178,245,970.03	283,929,027.75
用于按揭担保的保证金	16,136,755.71	6,223,555.68
捐赠支出	4,879,600.00	35,777,720.00

其他	181,057,605.33	209,362,539.53
合计	1,937,964,183.32	1,747,110,844.37

## (3). 收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回拆出款项	150,807,600.00	1,635,850,017.44
赎回结构性存款		1,826,000,000.00
合计	150,807,600.00	3,461,850,017.44

## (4). 支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
拆出款项	2,568,518,980.00	2,190,835,600.63
购买结构性存款		215,000,000.00
处置子公司及其他经营单位减少的现金净额		3,112,126.94
其他	388,792.62	3,813,230.17
合计	2,568,907,772.62	2,412,760,957.74

## (5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
拆入款项	2,181,820,860.34	4,648,516,567.18
票据贴现		97,827,122.22
银行承兑汇票保证金	200,000,000.00	200,000,000.00
贷款相关保证金	1,927,451,324.56	3,184,326,416.49
信托保障基金	4,922,000.00	15,284,000.00
处置子公司部分股权收到现金	20,400,000.00	
用于银行借款质押的定期存单	336,000,000.00	
合计	4,670,594,184.90	8,145,954,105.89

## (6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
归还拆入款项	3,474,404,378.93	9,036,668,670.90
质押的贷款相关保证金	1,172,317,052.03	3,064,296,114.40
银行承兑汇票保证金		200,000,000.00
银行咨询费等其他融资费用	363,081,196.29	110,237,201.61
信托保障基金		2,650,000.00
债券发行费用	26,291,494.84	34,814,351.15
支付的租赁费用	7,863,177.27	11,873,089.87
收购小股东股权		800,000.00
合计	5,043,957,299.36	12,461,339,427.93

## 59、现金流量表补充资料

## (1). 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	1,777,468,367.43	2,284,143,308.14
加：资产减值准备	609,128,960.58	234,626,743.20
信用减值损失	87,987,719.84	57,550,482.74
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	126,395,513.47	127,514,453.07
使用权资产摊销	7,637,309.71	10,227,878.45
无形资产摊销	13,080,252.19	17,300,372.66
长期待摊费用摊销	16,752,662.23	18,055,334.12
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）	-53,811,207.69	-66,316,763.04
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	147,063.09	99,251.85
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-409,564,040.18	47,524,321.44
财务费用（收益以“-”号填列）	1,701,967,357.93	2,368,127,623.36
投资损失（收益以“-”号填列）	-2,407,610,995.40	-3,574,329,276.14
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-343,331,675.67	-356,202,307.11
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	26,922,936.99	28,621,986.36
存货的减少（增加以“-”号填列）	2,579,052,855.78	4,809,789,101.43
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-749,445,894.25	-60,900,703.19
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	771,397,248.44	8,573,478,981.43
其他	-359,266,735.12	41,134,582.17
经营活动产生的现金流量净额	3,394,907,699.37	14,560,445,370.94
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	6,936,545,587.14	12,637,849,984.66
减：现金的期初余额	12,637,849,984.66	10,787,974,159.34
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-5,701,304,397.52	1,849,875,825.32

## (2). 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

## (3). 本期收到的处置子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	85,663,635.00
其中：嘉兴南湖国际实验中学	85,663,635.00

处置子公司收到的现金净额	85,663,635.00
--------------	---------------

**(4). 现金和现金等价物的构成**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	6,936,545,587.14	12,637,849,984.66
其中：库存现金	928,158.22	606,366.10
可随时用于支付的银行存款	6,912,968,448.99	12,605,391,000.53
可随时用于支付的其他货币资金	22,648,979.93	31,852,618.03
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	6,936,545,587.14	12,637,849,984.66
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

√适用 □不适用

期末使用受限制的货币资金为 2,573,923,807.34 元，其中：银行存款中用于质押的定期存款 1,522,847,290.00 元、其他 17,759,303.43 元，其他货币资金中银行承兑汇票保证金 700,000.00 元、银行贷款保证金 964,109,002.78 元、按揭担保保证金 24,963,342.52 元、开工保证金 16,300,245.17 元、其他 27,244,623.44 元。

**60、所有者权益变动表项目注释**

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

□适用 √不适用

**61、所有权或使用权受到限制的资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	2,573,923,807.34	详见本财务报表附注货币资金之说明
存货	15,372,198,998.42	质押
固定资产	290,448,029.73	质押
投资性房地产	816,381,736.48	质押
无形资产	571,694,125.02	质押
其他权益工具投资	315,200,000.00	质押
长期股权投资	17,557,598,895.65	质押
其他非流动金融资产	3,187,239,718.94	质押

其他应收款	291,295,700.00	质押
合计	40,975,981,011.58	/

## 62、外币货币性项目

## (1). 外币货币性项目

√适用 □不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			932,763,044.35
其中：美元	19,345,489.03	6.96460	134,733,590.40
港币	891,304,312.15	0.89327	796,175,392.30
澳元	393,326.33	4.71380	1,854,061.65
短期借款			1,338,277,110.33
其中：美元	192,154,195.55	6.96460	1,338,277,110.33
一年内到期的其他非流动负债			1,775,471,970.56
其中：美元	234,065,184.75	6.96460	1,630,170,385.71
港币	162,662,559.86	0.89327	145,301,584.85
长期借款			4,380,975,932.17
其中：美元	19,000,000.00	6.96460	132,327,400.00
港币	4,756,287,048.90	0.89327	4,248,648,532.17
应付债券			2,197,626,200.17
其中：美元	315,542,342.73	6.96460	2,197,626,200.17

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

√适用 □不适用

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

**63、政府补助**

## 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	723,155.13		723,155.13			其他收益	
工程补助	9,281,586.83				9,281,586.83		
契税返还	129,920,400.00			434,700.00	129,485,700.00		
小计	139,925,141.96		723,155.13	434,700.00	138,767,286.83		

## 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
政府补贴	1,627,412.21	其他收益	
政府奖励	81,400.00	其他收益	
小计	1,708,812.21		

(2) 本期计入当期损益的政府补助金额为 2,431,967.34 元。

**八、合并范围的变更****1、非同一控制下企业合并**

适用 不适用

**2、同一控制下企业合并**

适用 不适用

**3、反向购买**

适用 不适用

**4、处置子公司**

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**5、其他原因的合并范围变动**

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

适用 不适用

## 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
浙江新潮智造实业有限公司	新设	2022-6-2	尚未出资	100%
瑞安市慧发企业管理有限公司	新设	2022-6-13	5,100 万	51%
瑞安市新投置业有限公司	新设	2022-6-30	10,000 万	100%
北京新嘉得企业管理合伙企业（有限合伙）	新设	2022-8-3	3 万	100%

冠嘉得投资有限公司	新设	2022-8-19	尚未出资	100%
嘉吉投资有限公司	新设	2022-8-19	尚未出资	100%
衢州市衢发瑞新能源材料有限公司	新设	2022-12-22	尚未出资	100%

## 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
海南智涯科技有限公司	注销	2022-2-23	-1,000.00	-0.78
杭州大清谷旅游开发有限公司	注销	2022-8-15	-7,893,133.46	-202,988.36
上海巨迈设计咨询有限公司	注销	2022-9-20	/	200.00
嘉兴新国浩商贸有限公司	注销	2022-10-14	-29,353,031.02	-17,235.76

## 6、其他

□适用 √不适用

## 九、在其他主体中的权益

## 1、在子公司中的权益

## (1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
沈阳沈北金谷置业有限公司	沈阳	沈阳	房地产业		65.00	设立
沈阳青蓝装饰工程有限公司	沈阳	沈阳	装修、景观园林工程		100.00	设立
沈阳新湖明珠置业有限公司	沈阳	沈阳	房地产业		65.00	设立
天津新湖凯华投资有限公司	天津	天津	房地产业		100.00	设立
天津新湖中宝投资有限公司	天津	天津	房地产业		100.00	设立
义乌北方(天津)国际商贸城有限公司	天津	天津	市场建设、房地产开发		100.00	设立
天津新湖物业发展有限公司	天津	天津	市场管理及服务		100.00	设立
天津海建市政工程集团有限公司	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	江海滩涂围垦		100.00	设立
苏州充橙商业管理	吴江	吴江	商业管理		100.00	设立

有限公司						
上海新湖天虹城市开发有限公司	上海	上海	房地产业		60.00	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
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		50.00	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）	衢州	衢州	投资		100.00	设立
浙江新湖乐居科技有限公司	杭州	杭州	计算机软件开发	100.00		设立
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	企业管理		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	企业管理		100.00	设立
浙江启辉实业有限公司	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
浙江福信实业有限公司	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
浙江启远实业有限公司	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州乐同实业有限公司	杭州	杭州	企业管理		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	企业管理		100.00	设立
浙江慧诺企业管理有限公司	杭州	杭州	企业管理		60.00	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		60.00	设立
衢州新允科技合伙	衢州	衢州	企业管理	80.00	20.00	设立

企业（有限合伙）						
杭州智蕴科技合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州智坦科技合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州智年科技合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州嘉秀科技合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州琅乐科技合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州琅链科技合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州琅逸科技合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州嘉繁科技合伙企业（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
杭州瑞进企业管理合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州泰氟科技合伙	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立

企业（有限合伙）						
杭州嘉毅科技合伙企业（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
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、广告等	100.00		设立
上海众孚实业有限公司	上海	上海	实业投资		100.00	设立
上海融喆投资发展有限公司	上海	上海	投资		95.00	设立
香港新湖投资有限公司	香港	香港	投资	100.00		设立
泰昌投资有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资		100.00	设立
香港新澳投资有限公司	香港	香港	投资	100.00		设立
香港冠盛投资有限公司	香港	香港	投资		100.00	设立
澳洲兴澳投资有限公司	澳大利亚	澳大利亚	投资		100.00	设立
Xinhu (BVI) Holding Company Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资		100.00	设立
Xinhu (Oversea) 2017 Investment Company Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资		100.00	设立
Xinhu (BVI)2018 Holding Company Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资		100.00	设立
冠瑞投资有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资		100.00	设立
泰信控股有限公司	开曼群岛	开曼群岛	投资		100.00	设立
泰融控股有限公司	开曼群岛	开曼群岛	投资		100.00	设立
冠宏投资有限公司	开曼群岛	开曼群岛	投资		100.00	设立
冠利投资有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资		100.00	设立
冠盈投资有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资		100.00	设立
沈阳新湖房地产开	沈阳	沈阳	房地产业		100.00	同一控制

发有限公司						下企业合并
苏州新湖置业有限公司	吴江	吴江	房地产业	100.00		同一控制下企业合并
上海中瀚置业有限公司	上海	上海	房地产业	65.00		同一控制下企业合并
上海新湖房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业		63.00	同一控制下企业合并
新湖地产集团有限公司	杭州	杭州	房地产业	100.00		同一控制下企业合并
杭州新湖美丽洲置业有限公司	杭州	杭州	房地产业		100.00	同一控制下企业合并
衢州新湖房地产开发有限公司	衢州	衢州	房地产业		100.00	同一控制下企业合并
绍兴百大房地产有限责任公司	绍兴	绍兴	房地产业	90.00	10.00	同一控制下企业合并
绍兴市红太阳物业管理有限公司	绍兴	绍兴	物业管理	10.00	90.00	同一控制下企业合并
温州新湖房地产开发有限公司	温州	温州	房地产业	100.00		同一控制下企业合并
九江新湖远洲置业有限公司	九江	九江	房地产业	50.00		同一控制下企业合并
浙江新兰得置业有限公司	杭州	杭州	房地产业		100.00	非同一控制下企业合并
浙江澳辰地产发展有限公司	兰溪	兰溪	房地产业		100.00	非同一控制下企业合并
海南满天星旅业开发有限公司	三亚	三亚	旅游业、房地产业		72.75	非同一控制下企业合并
平阳县利得海涂围垦开发有限公司	平阳	平阳	海涂开发	51.00	29.00	非同一控制下企业合并
丰宁承龙矿业有限公司	丰宁	丰宁	矿产品勘查、购销	100.00		非同一控制下企业合并
浙江允升投资集团有限公司	嘉兴	嘉兴	实业投资	100.00		非同一控制下企业合并

杭州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 PartnerGlobal 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
浙江新湖智造实业有限公司	杭州	杭州	家用纺织制成品制造	100.00		设立
瑞安市慧发企业管理有限公司	瑞安	瑞安	企业管理		79.60	设立
瑞安市新投置业有限公司	瑞安	瑞安	房地产业		79.60	设立
北京新嘉得企业管理合伙企业（有限合伙）	北京	北京	企业管理		100.00	设立
冠嘉得投资有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资		100.00	设立
嘉吉投资有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资		100.00	设立
衢州市衢发瑞新能源材料有限公司	衢州	衢州	新材料技术推广、研发		100.00	设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

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%。

本公司持股 60% 的衢州慧运企业管理有限公司持有瑞安市慧发企业管理有限公司 51% 股权，故本公司对瑞安市慧发企业管理有限公司及其子公司瑞安市新投置业有限公司的表决权比例为 100%。

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

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

## (2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
沈阳沈北金谷置业有限公司	35.00	2,711.24		6,076.27
沈阳新湖明珠置业有限公司	35.00	1,515.07		4,426.12
上海新湖房地产开发有限公司	35.00	876.74		5,246.23
上海中瀚置业有限公司	35.00	-571.80		-596.91

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

## (3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
沈阳沈北金谷置业有限公司	135,928.28	4,297.19	140,225.47	122,590.12	274.59	122,864.71	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	78,901.61	1,419.41	80,321.02	67,610.64	64.32	67,674.96	112,446.29	1,848.88	114,295.17	61,471.78	44,506.11	105,977.89
上海新湖房地产开发有限公司	1,293,083.70	58,264.79	1,351,348.49	1,319,075.59	514.20	1,319,589.79	1,173,392.87	105,789.33	1,279,182.20	1,269,995.07	8,872.01	1,278,867.08
上海中瀚置业有限公司	1,223,758.64	53,476.92	1,277,235.56	1,248,756.48	3,289.79	1,252,046.27	947,116.32	37,601.33	984,717.65	714,930.59	245,681.50	960,612.09

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
沈阳沈北金谷置业有限公司	121,097.83	7,746.40	7,746.40	6,599.86	2,109.00	-1,230.99	-1,230.99	6,194.46
沈阳新湖明珠置业有限公司	48,237.31	4,328.78	4,328.78	-1,280.48	16,276.29	2,338.14	2,338.14	2,446.64
上海新湖房地产开发有限公司	178,647.27	31,443.58	31,443.58	229,314.45	9,391.02	-2,513.24	-2,513.24	659,035.35
上海中瀚置业有限公司	12,253.70	1,083.73	1,083.73	451,164.08	12,639.77	-870.89	-870.89	529,319.09

## (4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

□适用 √不适用

## (5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

√适用 □不适用

## (1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

√适用 □不适用

子公司名称	变动时间	变动前持股比例	变动后持股比例
浙江慧诺企业管理有限公司	2022-7-7	100.00%	60.00%
衢州慧运企业管理有限公司	2022-7-20	100.00%	60.00%

## (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

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

	浙江慧诺企业管理有限公司	衢州慧运企业管理有限公司
购买成本/处置对价		
--现金	370,000,000.00	20,400,000.00
购买成本/处置对价合计	370,000,000.00	20,400,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	184,520,486.25	20,400,000.00
差额	185,479,513.75	/
其中：调整资本公积	185,479,513.75	

其他说明

□适用 √不适用

## 3、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

## (1). 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
杭州新想投资管理有限公司	杭州	杭州	投资管理、投资咨询、房地产业		50.00	权益法核算
新湖控股有限公司	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
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
新潮期货股份有限公司	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 PTELTD.	新加坡	新加坡	金融服务		20.00	权益法核算
青岛精确芯元投资合伙企业（有限合伙）	青岛	青岛	投资管理、资产管理		52.23	权益法核算
杭州易现先进科技有限公司	杭州	杭州	计算机软件技术开发、咨询，软件服务、咨询		7.26	权益法核算
杭州宏华数码科技股份有限公司	杭州	杭州	电脑制版、数码印花		15.83	权益法核算
绿城中国控股有限公司	杭州	杭州	房地产业		0.58	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
上海蕙新医疗科技有 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 等	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
浙江新潮伟恒企业管 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 器 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	计算机、 通 信 和 其 他 电 子 设 备 制 造		20.96	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	纺织		30.00	权益法核算
浙江新动锂科技有限 公司	杭州	杭州	有 色 金 属 冶 炼 和 压 延 加 工		40.00	权益法核算
杭州恒影科技有限公 司	杭州	杭州	红 外 光 学 材 料 及 电 磁 屏 蔽/		18.87	权益法核算

			隐身技术应用的研发、生产及销售			
51 信用卡有限公司	香港	开曼群岛	金融业	7.44	16.66	权益法核算

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：  
不适用

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

公司持有温州银行股份有限公司（以下简称温州银行）8.62%股权，为该公司第三大股东；持有中信银行股份有限公司（以下简称中信银行）4.99%股权，为该公司第二大股东；持有万得信息技术股份有限公司 5.67%股权，为该公司第三大股东；持有上海趣美信息技术有限公司 19.02%股权，为该公司第二大股东；持有杭州谐云科技有限公司 9.55%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）0.58%股权；持有杭州恒影科技有限公司 18.87%股权，为该公司第二大股东。公司在该九家公司董事会派有董事，对该九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）15.83%股权，为该公司第二大股东，具有董事提名权，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（以下简称新湖控股）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。

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). 重要合营企业的主要财务信息

□适用 √不适用

## (3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额				期初余额/ 上期发生额			
	新潮控股有 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	新潮控股有 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	3,600,835.41	46,237,125.00	[注 1]	[注 1]	3,769,833.36	45,825,445.10	[注 1]	[注 1]
非流动资产	674,101.77	7,270,574.20			488,027.77	6,278,917.40		
资产合计	4,274,937.18	53,507,699.20	40,987,092.37	854,754,300.00	4,257,861.13	52,104,362.50	32,479,682.61	804,288,400.00
流动负债	2,710,944.41	30,475,448.60			2,800,150.44	31,238,972.60		
非流动负债	789,551.22	11,890,958.80			501,911.51	10,100,804.90		
负债合计	3,500,495.63	42,366,407.40	38,914,208.97	786,171,300.00	3,302,061.95	41,339,777.50	30,480,942.90	740,025,800.00
少数股东权益	503,420.53	7,386,236.20		2,041,200.00	535,599.33	6,220,799.90		1,632,300.00
归属于母公司 股东权益	271,021.02	3,755,055.60	2,072,883.40	66,541,800.00	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	130,090.09	21,673.89	178,614.45	3,326,430.50	201,695.92	411,551.18	172,225.69	3,130,894.26
调整事项	9,926.43	-1,325.26	97.80	-590,262.97	9,926.43	-104,411.48	97.80	-590,262.97
--商誉	25,811.64		97.80		25,811.64		97.80	
--内部交易未 实现利润	-15,885.21				-15,885.21			
--其他		-1,325.26 [注 2]		-590,262.97 [注 3]		-104,411.48 [注 2]		-590,262.97 [注 3]
对联营企业权 益投资的账面 价值	140,016.52	20,348.63	178,712.24	2,736,167.52	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		14,882.35		756,070.60		232,569.99		676,022.40

营业收入	651,369.04	12,715,307.10	571,027.86	21,139,200.00	747,212.94	10,024,006.40	554,244.04	20,455,700.00
净利润	-149,558.05	275,610.00	91,778.80	6,210,300.00	-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	-461.97	-22,280.60	-17,635.11	-342,200.00	-39.94	-40,780.60	7,408.81	153,500.00
综合收益总额	-150,020.01	253,329.40	74,143.69	5,868,100.00	-18,925.59	406,136.90	27,222.00	5,717,600.00
本年度收到的来自联营企业的股利		6,846.85		73,877.20		10,998.31		62,135.13

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

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

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

## (4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	112,148.52	113,986.54
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-1,838.02	-17,266.40
--其他综合收益		
--综合收益总额	-1,838.02	-17,266.40
联营企业：		
投资账面价值合计	631,088.19	643,712.07
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-30,994.93	12,536.56
--其他综合收益	80.85	-346.69
--综合收益总额	-30,914.08	12,189.87

## (5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

□适用 √不适用

## (6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

□适用 √不适用

## (7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

□适用 √不适用

## (8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

□适用 √不适用

## 4、重要的共同经营

□适用 √不适用

## 5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

□适用 √不适用

## 6、其他

□适用 √不适用

## 十、与金融工具相关的风险

√适用 □不适用

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

并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围内。

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

#### (一) 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

##### 1. 信用风险管理实务

###### (1) 信用风险的评价方法

公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

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

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

###### (2) 违约和已发生信用减值资产的定义

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

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

##### 2. 预期信用损失的计量

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

3. 金融工具损失准备期初余额与期末余额调节表详见本财务报表附注七、3（3）、七、5（3）之说明。

##### 4. 信用风险敞口及信用风险集中度

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

## (1) 货币资金

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

## (2) 应收款项

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 2022 年 12 月 31 日，本公司应收账款的 70.35 %(2021 年 12 月 31 日：58.25%)源于余额前五名客户，本公司虽然信用风险集中，但由于应收账款期末余额较小故总体信用风险不重大。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

## (二) 流动性风险

流动性风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。流动性风险可能源于无法尽快以公允价值售出金融资产；或者源于对方无法偿还其合同债务；或者源于提前到期的债务；或者源于无法产生预期的现金流量。

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

## 金融负债按剩余到期日分类

项目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
金融机构借款	24,872,323,189.91	28,363,941,728.89	11,973,590,986.67	9,512,179,885.12	6,878,170,857.10
应付票据	162,691,576.00	162,691,576.00	162,691,576.00		
应付账款	3,349,850,671.85	3,349,850,671.85	3,349,850,671.85		
其他应付款	5,654,367,800.15	5,654,367,800.15	5,654,367,800.15		
应付债券	9,480,754,928.42	11,734,168,258.53	3,488,394,738.60	6,354,765,864.92	1,891,007,655.01
租赁负债	15,667,541.23	20,323,608.22	9,287,519.04	9,407,443.58	1,628,645.60
长期应付款	132,432,927.80	161,100,000.00	17,900,000.00	35,800,000.00	107,400,000.00
小计	43,668,088,635.36	49,446,443,643.64	24,656,083,292.31	15,912,153,193.62	8,878,207,157.71

(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	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

## (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2022年12月31日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币11,417,794,032.17元(2021年12月31日：人民币17,920,775,309.82元)，在其他变量不变的假设下，假定利率变动50个基点，将会对本公司的利润总额和股东权益产生一定的影响。

## 2. 外汇风险

外汇风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司面临的汇率变动的风险主要与本公司外币货币性资产和负债有关。对于外币资产和负债，如果出现短期的失衡情况，本公司会在必要时按市场汇率买卖外币，以及合理运用远期结售汇、掉期等工具对冲风险，以确保将净风险敞口维持在可接受的水平。

本公司期末外币货币性资产和负债情况详见本财务报表附注七、62之说明。

## 十一、公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(一) 交易性金融资产	416,772,869.13	4,591,531,601.44	3,231,348,500.20	8,239,652,970.77
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	416,772,869.13	4,591,531,601.44	3,231,348,500.20	8,239,652,970.77
(1) 债务工具投资			890,000,000.00	890,000,000.00
(2) 权益工具投资	312,286,342.17	2,957,568,473.65	2,341,348,500.20	5,611,203,316.02
(3) 基金及资产管理计划	104,486,526.96	1,633,963,127.79		1,738,449,654.75
(二) 其他权益工具投资		1,517,752,446.59	1,875,833,654.39	3,393,586,100.98
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	416,772,869.13	6,109,284,048.03	5,107,182,154.59	11,633,239,071.75

**2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据**

√适用 □不适用

本公司持有的以公允价值计量的资产和负债在活跃市场中均有报价。

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

√适用 □不适用

根据基金管理公司提供的资产管理计划资产结构估值表中列示的单位净值确定。

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

√适用 □不适用

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

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

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

**7、本期内发生的估值技术变更及变更原因**

□适用 √不适用

**8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况**

□适用 √不适用

**9、其他**

□适用 √不适用

**十二、关联方及关联交易****1、本企业的母公司情况**

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
浙江新潮集团股份有限公司	杭州	能源、农业等投资开发	34,757 万元	40.18	40.23

**本企业的母公司情况的说明**

浙江新潮集团股份有限公司（以下简称新潮集团）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，并持有新潮集团 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%。

本企业最终控制方是黄伟

## 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九之说明

适用 不适用

## 3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九之说明

适用 不适用

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

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 4、其他关联方情况

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
嘉兴高级中学[注]	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
嘉兴市秀洲现代实验学校[注]	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
浙江新湖能源有限公司	母公司的控股子公司
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
绿城理想生活服务集团有限公司	本公司之联营公司之子公司
浙江绿城建筑幕墙工程有限公司	本公司之联营公司之孙公司
绿城建筑科技集团有限公司	本公司之联营公司之孙公司
浙江绿城木业发展有限公司	绿城建筑科技集团有限公司之子公司
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
上饶伟恒置业发展有限公司	本公司之合营公司之子公司
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
[注]本期解除了对嘉兴高级中学和嘉兴市秀洲现代实验学校的特许办学权	

## 5、关联交易情况

### (1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
浙江新湖绿城物业服务有限公司	物业服务	7,587,500.91	11,272,717.48
上海新湖绿城物业服务有限公司	物业服务	63,269,130.43	90,145,055.51
衢州新湖绿城物业服务有限公司	物业服务	344,802.83	3,219,806.61
沈阳新湖绿城物业服务有限公司	物业服务	6,390,655.51	6,885,623.42
哈高科绥棱二塑防水工程有限公司	防水工程	1,203,092.67	4,007,680.52
黑龙江省哈高科营养食品有限公司	粮油/医用口罩	490,727.83	1,103,090.10
浙江新绿商业经营管理有限公司	物业服务	2,565,962.75	1,199,022.88
杭州新湖绿城生活服务有限公司	服务/食品	718,294.43	1,441,456.31
绿城装饰工程集团有限公司	装饰工程	38,606,770.63	19,461,635.79
浙江绿城建筑幕墙工程有限公司	门窗工程	26,027,749.52	10,013,435.78
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
杭州新喆商业管理有限公司	商品	956,637.18	
湘财证券股份有限公司	债券发行服务/手续费	11,736.79	5,660,377.38
沈阳浑南新城建设有限公司	劳务		1,855,787.74
浙江绿城木业发展有限公司	装饰工程	1,056,339.64	
信银（香港）资本有限公司	债券承销、顾问服务	4,700,000.00	

出售商品/提供劳务情况表

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
江苏新湖宝华置业有限公司	工程、营销服务		1,029,488.68
杭州新湖绿城生活服务有限公司	商品	684,249.76	569,498.93
南通启新置业有限公司	商品/餐饮服务/服务	11,369,422.97	124,195.84
上海新湖绿城物业服务有限公司	餐饮服务	138,192.53	
沈阳新湖绿城物业服务有限公司	商品销售	207,448.36	
浙江新绿商业经营管理有限公司	服务	320.00	
上海亚龙古城房地产开发有限公司	金融服务	13,014,599.91	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

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用  不适用

### (2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

适用  不适用

关联托管/承包情况说明

适用  不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

### (3). 关联租赁情况

#### 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	1,382,308.36	934,726.00
江苏新湖宝华置业有限公司	车辆		69,026.56
沈阳新湖绿城物业服务有限公司	车位	142,857.14	
南通启新置业有限公司	房产	1,834,862.40	917,431.20

#### 2) 公司承租情况

2022 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有限公司	房产	104,051.91			
上海新湖绿城物业服务有限公司	房产	55,045.87			

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有限公司	房产	55,045.87			

## (4) 关联担保情况

本公司作为担保方

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
浙江新湖集团股份有限公司	149,000,000.00	2022-1-19	2023-1-18	否
浙江新湖集团股份有限公司	51,000,000.00	2022-4-14	2023-4-13	否
浙江新湖集团股份有限公司	250,000,000.00	2022-1-14	2023-1-13	否
浙江新湖集团股份有限公司	250,000,000.00	2022-6-20	2023-6-20	否
浙江新湖集团股份有限公司	49,780,000.00	2021-7-9	2023-7-8	否
浙江新湖集团股份有限公司	169,260,000.00	2021-7-12	2023-7-11	否
浙江新湖集团股份有限公司	149,340,000.00	2021-7-15	2023-7-8	否
浙江新湖集团股份有限公司	200,000,000.00	2022-8-30	2023-8-28	否
浙江新湖集团股份有限公司	100,000,000.00	2022-4-19	2023-4-18	否
浙江新湖集团股份有限公司	100,000,000.00	2022-4-12	2023-4-11	否
浙江新湖集团股份有限公司	55,000,000.00	2022-4-11	2023-4-10	否
浙江新湖集团股份有限公司	125,000,000.00	2022-7-6	2023-7-5	否
浙江新湖集团股份有限公司	100,000,000.00	2022-10-17	2023-4-17	否
浙江新湖集团股份有限公司	100,000,000.00	2022-9-8	2023-5-31	否
浙江新湖集团股份有限公司	160,000,000.00	2022-9-8	2023-8-25	否
浙江新湖集团股份有限公司	260,000,000.00	2022-9-8	2023-8-29	否
浙江新湖集团股份有限公司	200,000,000.00	2022-9-8	2023-9-1	否
浙江新湖集团股份有限公司	40,000,000.00	2022-9-8	2023-9-1	否
浙江新湖集团股份有限公司	120,000,000.00	2022-9-8	2023-9-4	否
浙江新湖集团股份有限公司	139,000,000.00	2022-7-19	2023-6-30	否
浙江新湖集团股份有限公司	140,000,000.00	2022-7-19	2023-6-30	否

浙江新湖能源有限公司	100,000,000.00	2022-11-4	2023-11-3	否
南通启新置业有限公司	300,000,000.00	2020-8-11	2023-8-10	否
上饶伟恒置业发展有限公司	180,000,000.00	2022-6-30	2024-12-17	否
上海亚龙古城房地产开发有限公司	1,490,450,000.00	2018-3-29	2027-8-10	否

本公司作为被担保方

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
新湖集团、黄伟	50,000,000.00	2022/5/11	2023/5/4	否
新湖集团、黄伟	100,000,000.00	2022/10/19	2023/1/17	否
新湖集团、黄伟、李萍	120,000,000.00	2022/3/16	2023/3/13	否
新湖集团、黄伟、李萍	50,000,000.00	2022/5/18	2023/5/18	否
新湖集团、黄伟、李萍	25,000,000.00	2022/6/22	2023/6/21	否
新湖集团、黄伟、李萍	80,000,000.00	2022/6/28	2023/6/27	否
新湖集团、黄伟、李萍	39,000,000.00	2022/6/29	2023/6/27	否
新湖集团、黄伟、李萍	70,000,000.00	2022/7/15	2023/7/14	否
新湖集团、黄伟、李萍	253,000,000.00	2022/7/18	2023/7/13	否
新湖集团、黄伟、李萍	127,000,000.00	2022/9/5	2023/8/28	否
新湖集团、黄伟、李萍	100,000,000.00	2022/10/17	2023/10/16	否
新湖集团、黄伟、李萍、上海亚龙古城房地产开发有限公司	400,000,000.00	2022/11/10	2023/11/10	否
新湖集团、黄伟、李萍、上海亚龙古城房地产开发有限公司	140,000,000.00	2022/11/16	2023/11/10	否
新湖集团、黄伟、李萍、上海亚龙古城房地产开发有限公司	110,000,000.00	2022/12/22	2023/12/22	否
新湖控股	1,000,000,000.00	2021/2/9	2025/2/9	否
新湖控股	1,000,000,000.00	2021/8/10	2025/8/10	否
新湖控股	145,000,000.00[注]	2022/12/9	2025/12/8	否
新湖控股、黄伟、李萍	650,000,000.00	2021/11/15	2024/11/15	否
新湖控股、黄伟、李萍	44,000,000.00	2022/9/9	2023/9/6	否
新湖控股、黄伟、李萍	60,000,000.00	2022/10/19	2023/10/18	否
新湖控股、黄伟、李萍	75,000,000.00	2022/10/19	2023/11/18	否
绿城房地产集团有限公司	490,000,000.00	2020/10/29	2023/9/21	否
绿城房地产集团有限公司	300,000,000.00	2020/12/7	2023/12/1	否
绿城房地产集团有限公司、绿城资产管理集团有限公司	200,000,000.00	2021/12/15	2025/12/14	否
黄伟、李萍	245,000,000.00	2019/1/11	2024/1/9	否
黄伟、李萍	550,000,000.00	2019/9/30	2024/9/30	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	275,000,000.00	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	525,000,000.00	2021/6/30	2024/6/30	否
黄伟、李萍	482,650,000.00	2021/10/21	2023/10/14	否
黄伟、李萍	495,000,000.00	2022/1/30	2025/1/27	否
黄伟、李萍	16,300,000.00	2022/3/21	2023/3/20	否
黄伟、李萍	500,000,000.00	2022/3/28	2025/3/27	否
黄伟、李萍	16,700,000.00	2022/8/29	2023/8/29	否
黄伟、李萍	80,000,000.00	2022/9/7	2023/8/4	否
黄伟、李萍	87,600,000.00	2022/10/28	2023/10/27	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	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	1,613,960,000.00	2021/12/30	2023/12/30	否
黄伟	60,000,000.00	2022/3/21	2023/3/21	否
黄伟	170,000,000.00	2022/4/15	2023/4/15	否

[注]本公司在华夏银行杭州分行贷款人民币 3.2 亿元由平阳宝瑞置业有限公司提供土地抵押担保，

并由新潮控股有限公司就其中 1.45 亿元贷款提供连带责任保证担保

关联担保情况说明

适用 不适用

#### (5). 关联方资金拆借

##### 1) 拆入资金

关联方	拆入	归还
嘉兴高级中学	12,251,393.26	12,000,000.00
嘉兴市秀洲现代实验学校	11,000,000.00	28,851,096.94
绿城房地产集团有限公司	377,050,000.00	557,000,000.00
上海亚龙古城房地产开发有限公司	11,140,000.00	1,556,533,777.66
上海新潮城市开发有限公司	647,750,000.00	647,750,000.00
小 计	1,059,191,393.26	2,802,134,874.60

##### 2) 拆出资金

关联方	拆出	收回
南通启新置业有限公司	216,100,000.00	
绿城房地产集团有限公司	2,206,168,980.00	
浙江新潮伟恒企业管理有限公司		10,000.00
杭州新喆商业管理有限公司		1,093,380.00
小 计	2,422,268,980.00	1,103,380.00

#### (6). 关联方资产转让、债务重组情况

适用 不适用

#### (7). 关键管理人员报酬

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	907.50	810.50

**(8). 其他关联交易**

√适用 □不适用

## 1) 向关联方借款

关联方	关联交易内容	借款利率	期末数/本期数	上年期末数/上期同期数
温州银行股份有限公司	银行借款	[注 1]	1,295,000,000.00	1,314,000,000.00
温州银行股份有限公司	借款利息	[注 1]	103,802,682.04	104,466,126.04
中信银行股份有限公司	银行借款	[注 2]	2,607,203,200.00	2,021,781,100.00
中信银行股份有限公司	借款利息	[注 2]	62,244,757.19	83,847,948.46

[注 1]温州银行为本公司提供贷款的利率在中国人民银行公布的贷款利率区间内

[注 2]中信银行为本公司提供贷款的利率在中国人民银行公布的贷款利率区间内

## 2) 本企业与关键管理人员之间的交易

项目	本期数	上年同期数
商品房及车位买卖	32,151,277.56	15,047,619.05
购房意向金	12,454,730.00	13,524,730.00
合同负债	12,519,378.74	26,407,750.26

## 3) 其他关联交易

(1) 本公司期末在温州银行的存款余额为 7,376,244.01 元，本期收到存款利息 397,583.28 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 2,026,644,648.41 元，本期收到存款利息 43,775,019.21 元，存款利率为中国人民银行公布的存款利率。

(3) 本期在中信银行发生远期结售汇业务，产生平仓损失 34,885,398.02 元。

(4) 本期与中信银行发生利率掉期业务，产生 57,816.21 美元的投资损失。

(5) 本期对浙江新湖慈善基金会捐赠合计 4,700,000.00 元。

**6、 关联方应收应付款项****(1). 应收项目**

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	上海新湖绿城物业服务集团有限公司	2,220.00			
应收账款	上海亚龙古城房地产开发有限公司			2,679,245.28	
预付账款	上海新湖绿城物业服务集团有限公司	23,454.00		35,501.81	
预付账款	浙江新湖绿城物业服务集团有限公司			204,434.00	
其他应收款	甘肃西北矿业集团有限公司	57,210,191.06		54,002,142.98	

其他应付款	恩施裕丰房地产开发有限公司	42,671,751.99		39,973,753.53	
其他应付款	新湖控股有限公司	3,456,885,902.74		3,456,885,902.74	
其他应付款	杭州新喆商业管理有限公司			8,000,000.00	8,000,000.00
其他应付款	南通启新置业有限公司	1,125,858,915.30		842,401,967.37	
其他应付款	绿城房地产集团有限公司	3,037,709,485.62		779,555,733.79	
其他应付款	杭州易百德微电子有限公司	10,000,000.00	1,160,000.00	10,000,000.00	520,000.00
其他应付款	浙江新湖伟恒企业管理有限公司			10,000.00	
其他应付款	浙江启隆实业有限公司	39,000.00		39,000.00	
其他应付款	上海新湖绿城物业服务服务有限公司	18,900.00			

## (2). 应付项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	浙江新湖绿城物业服务服务有限公司	1,613,779.25	
应付账款	哈高科绥棱二塑防水工程有限公司	2,928,759.12	3,324,638.12
应付账款	上海新湖绿城物业服务服务有限公司	15,857,648.02	14,769,337.40
应付账款	沈阳新湖绿城物业服务服务有限公司		2,542,805.07
应付账款	绿城装饰工程集团有限公司	6,781,984.20	12,820,530.85
应付账款	浙江绿城建筑幕墙工程有限公司	4,370,100.89	1,900,000.89
应付账款	浙江新绿商业经营管理有限公司	274,535.50	101,545.00
应付账款	杭州新湖绿城生活服务有限公司	44,800.00	508,000.00
应付账款	浙江绿城木业发展有限公司	1,193,663.80	
应付账款	沈阳浑南新城建设有限公司		1,967,135.00
合同负债	南通启新置业有限公司		4,116,329.20
合同负债	沈阳新湖绿城物业服务服务有限公司	83,644.82	
其他应付款	嘉兴市秀洲现代实验学校		13,883,684.83
其他应付款	嘉兴高级中学		9,067,689.87
其他应付款	哈高科绥棱二塑防水工程有限公司	255,391.68	365,391.68
其他应付款	江苏新湖宝华置业有限公司	86,072,325.00	82,455,783.33

其他应付款	上海新湖绿城物业服务有限公司	301,475.18	300,000.00
其他应付款	绿城房地产集团有限公司	1,089,549,116.74	1,216,167,183.29
其他应付款	绿城装饰工程集团有限公司	6,665,364.83	1,879,208.05
其他应付款	浙江绿城建筑幕墙工程有限公司	2,899,595.44	2,181,334.44
其他应付款	绿城房屋科技有限公司	100,000.00	
其他应付款	南通启新置业有限公司		4,735,634.00
其他应付款	上海亚龙古城房地产开发有限公司	563,551,851.28	1,781,690,968.98
其他应付款	浙江新绿商业经营管理有限公司	20,000.00	20,000.00
其他应付款	黑龙江省哈高科营养食品有限公司	11,960.00	
其他应付款	浙江绿城木业发展有限公司	298,415.95	

## 7、关联方承诺

适用 不适用

## 8、其他

适用 不适用

## 十三、股份支付

### 1、股份支付总体情况

适用 不适用

单位：股 币种：人民币

公司本期授予的各项权益工具总额	
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	32,450,000
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：离第一期期权剩余 151 天，第二期期权因达不到行权条件已失效
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	

### 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%；

## 2、以权益结算的股份支付情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

授予日权益工具公允价值的确定方法	[注]
可行权权益工具数量的确定依据	在等待期内的每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量
本期估计与上期估计有重大差异的原因	第二期行权条件无法成就
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	41,781,942.53
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	647,360.36

## 其他说明

[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%。

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

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

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

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.  $\sigma$  --股票波动率
5.  $t$  --各期的剩余期限（单位：年）。

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

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

### 3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

### 4、股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

### 5、其他

适用 不适用

## 十四、承诺及或有事项

### 1、重要承诺事项

适用 不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

#### 1. 与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. 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 143.37 亿元，已支付 101.47 亿元，尚未支付 41.90 亿元，本公司将根据合同约定与实际的履行情况进行支付。

### 2、或有事项

#### (1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

1. 为关联方提供的担保事项详见本财务报表附注十二、5（4）之说明。

2. 公司及子公司为非关联方提供的担保事项

截至 2022 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 88.72 亿元。

#### (2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

### 3、其他

√适用 □不适用

2022年6月，公司子公司上海新湖房地产开发有限公司（以下简称上海新湖）将上海虹桥绿谷广场中心（C栋）出售给湖州市科技发展集团有限公司（以下简称湖州科技）。同时上海虹桥绿谷广场中心（C栋）已出租，租赁期自2017年6月15日至2030年4月14日止。根据双方签署的《上海虹桥绿谷广场中心（C栋）买卖协议》，双方约定：自湖州科技有权向承租方收取租金起，上海新湖保证湖州科技能够按照本协议约定及《房屋租赁合同》的约定标准向承租方收取租金。前述租赁期限内，如承租方发生变更的，上海新湖保证湖州科技向新承租方收取的租金不低于《房屋租赁合同》约定的标准，否则上海新湖应当向湖州科技补足租赁期限内的租金差额。

## 十五、资产负债表日后事项

### 1、重要的非调整事项

□适用 √不适用

### 2、利润分配情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	153,160,934.40（含税）
经审议批准宣告发放的利润或股利	[注]

[注]根据2023年4月27日公司董事会审议通过的2022年度利润分配预案，公司拟以分红派息股权登记日股份数扣除已回购的股份数为基数，向全体股东每10股派发现金股利人民币0.18元（含税）。该利润分配预案尚待股东大会审议通过。

### 3、销售退回

□适用 √不适用

### 4、其他资产负债表日后事项说明

√适用 □不适用

1. 公司分别于2023年2月17日、2023年3月8日召开了第十一届董事会第十二次会议及2023年第一次临时股东大会，审议通过了《关于注销回购股份并减少注册资本的议案》，同意公司注销回购专用证券账户中全部90,402,736股股份并减少注册资本。经公司申请，公司于2023年4月25日在中国证券登记结算有限责任公司注销回购股份共计90,402,736股。

2. 2023年4月25日，公司第十一届董事会第十五次会议审议通过了《关于签署偿债暨股份转让协议的关联交易议案》，公司拟与新湖控股签署《偿债暨股份转让协议》：新湖控股拟将其所持湘财股份的部分股票转让给本公司，以抵偿其应付本公司借款本金3,456,885,902.74元。具体转让价格和股数待本次转让取得本公司公司债券持有人会议通过后再根据湘财股份的股票价格另行商定。本次交易待价格和股数确定后需提交公司股东大会审议，且需提交相关部门合规性审核。

## 十六、 其他重要事项

### 1、 前期会计差错更正

#### (1). 追溯重述法

适用 不适用

#### (2). 未来适用法

适用 不适用

### 2、 债务重组

适用 不适用

### 3、 资产置换

#### (1). 非货币性资产交换

适用 不适用

#### (2). 其他资产置换

适用 不适用

### 4、 年金计划

适用 不适用

### 5、 终止经营

适用 不适用

### 6、 分部信息

#### (1). 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定报告分部，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

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房地产	商业贸易	海涂开发	其他	分部间抵销	合计
主营业务收入	9,318,772,257.39	1,861,152,606.42	515,597,319.45	153,898,092.97	769,732,955.94	11,079,687,320.29
主营业务成本	6,300,928,553.09	1,822,801,952.55	586,555,389.53	154,691,211.75	775,288,372.18	8,089,688,734.74

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

适用 不适用

#### (4). 其他说明

适用 不适用

## 7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

√适用 □不适用

1. 2023年2月21日，新湖集团与衢州市新安财通智造股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称新安财通）签署了《关于新湖中宝股份有限公司之股份转让协议》，新湖集团拟以协议转让方式向新安财通转让其所持有的公司859,934,300股无限售条件流通股股份（占公司总股本的10.00%），转让价格为2.64元/股，转让价款合计现金人民币22.70亿元。上述股权转让后，新湖集团及其一致行动人合计持有本公司4,049,269,556股股份，占公司总股本的47.09%，公司控股股东及实际控制人不会发生变化。截至本财务报告报出日，上述股权转让尚未完成。

2. 2022年6月，公司控股子公司瑞安慧发企业管理有限公司（由公司与瑞安市城发房地产开发有限公司分别持股51%、49%）竞得瑞安市莘塍东单元03-19、03-24地块，总用地面积为5.31万平方米，成交价110,393.84万元，楼面价约为9,116元/平方米。

3. 经公司第十一届董事会第三次会议及2021年第三次临时股东大会审议通过，并根据2022年5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》（发改办外资备[2022]473号），公司可在境外发行不超过3.82亿美元（等值）高级债券。期内，公司在境外完成总额1.5亿美元债券的发行，期限3年，票面利率11%。

4. 截至资产负债表日，本公司第一大股东新湖集团已将持有的本公司股份1,884,383,200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1,447,112,798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440,400,000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。

## 8、其他

√适用 □不适用

租赁

1. 公司作为承租人

(1) 使用权资产相关信息详见本财务报表附注七、15之说明；

(2) 公司对短期租赁和低价值资产租赁的会计政策详见本财务报表附注五、36之说明。计入当期损益的短期租赁费用和低价值资产租赁费用金额如下：

项目	本期数
短期租赁费用	5,766,260.64
合计	5,766,260.64

(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	854,115.54
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	12,449,066.19

售后租回交易产生的相关损益	
---------------	--

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

## 2. 公司作为出租人

### (1) 经营租赁

#### 1) 租赁收入

项目	本期数
租赁收入	67,444,440.61
其中：未纳入租赁收款额计量的可变租赁付款额相关收入	3,384,733.24

#### 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	78,905,954.04
1-2 年	72,890,207.98
2-3 年	49,351,349.96
3-4 年	39,484,889.44
4-5 年	38,250,396.93
5 年以后	468,058,470.96
合计	746,941,269.31

## 十七、 母公司财务报表主要项目注释

### 1、 应收账款

#### (1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内	3,939,723.22
1 年以内小计	3,939,723.22
合计	3,939,723.22

#### (2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
按组合计提坏账准备	3,939,723.22	100.00	29,220.00	0.74	3,910,503.22	988,893.03	100.00			988,893.03
其中：										
按组合计提坏账准备	3,939,723.22	100.00	29,220.00	0.74	3,910,503.22	988,893.03	100.00			988,893.03
合计	3,939,723.22	/	29,220.00	/	3,910,503.22	988,893.03	/			988,893.03

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

组合计提项目: 按组合计提坏账准备

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
合并范围内关联方组合	3,209,223.22		
逾期账龄组合	730,500.00	29,220.00	4.00
合计	3,939,723.22	29,220.00	0.74

按组合计提坏账的确认标准及说明:

适用 不适用

详见本财务报表附注五、12 之说明

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备, 请参照其他应收款披露:

适用 不适用

### (3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按组合计提坏账准备		29,220.00				29,220.00
合计		29,220.00				29,220.00

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

### (4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

### (5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

期末余额前 5 名的应收账款合计数为 3,751,202.20 元, 占应收账款期末余额合计数的比例为 95.21%, 相应计提的坏账准备合计数为 29,220.00 元。

### (6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

### (7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

## 2、其他应收款

## 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	650,092,000.00	65,000,000.00
其他应收款	12,564,835,905.86	18,140,279,798.63
合计	13,214,927,905.86	18,205,279,798.63

其他说明：

□适用 √不适用

## 应收利息

## (1). 应收利息分类

□适用 √不适用

## (2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

## (3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

## 应收股利

## (1). 应收股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
新湖地产集团有限公司	250,092,000.00	65,000,000.00
浙江允升投资集团有限公司	400,000,000.00	
合计	650,092,000.00	65,000,000.00

## (2). 重要的账龄超过1年的应收股利

□适用 √不适用

## (3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

## 其他应收款

## (1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1年以内	
其中：1年以内分项	
1年以内	3,341,371,210.73
1年以内小计	3,341,371,210.73
1至2年	3,902,222,054.74

2至3年	1,564,496,845.02
3至5年	3,759,028,339.95
5年以上	6,428,769.71
合计	12,573,547,220.15

## (2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金保证金	30,036,291.95	30,029,591.95
往来款	11,528,318,289.37	17,102,548,739.23
股权债权转让款	1,008,892,708.00	1,008,892,708.00
应收暂付款	869,930.83	890,989.82
其他	5,430,000.00	6,588,120.25
合计	12,573,547,220.15	18,148,950,149.25

## (3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2022年1月1日余额	1,202,111.90	6,310,718.47	1,157,520.25	8,670,350.62
2022年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段	-610.57	610.57		
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	1,199,282.95	-799.03		1,198,483.92
本期转回				
本期转销				
本期核销			1,157,520.25	1,157,520.25
其他变动				
2022年12月31日余额	2,400,784.28	6,310,530.01		8,711,314.29

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

## (4). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提坏账准备	1,157,520.25			1,157,520.25		
按组合计提坏账准备	7,512,830.37	1,198,483.92				8,711,314.29
合计	8,670,350.62	1,198,483.92		1,157,520.25		8,711,314.29

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

## (5). 本期实际核销的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	1,157,520.25

其中重要的其他应收款核销情况：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
美都能源股份有限公司	往来款	1,157,520.25	预计无法收回	内部审批	否
合计	/	1,157,520.25	/	/	/

其他应收款核销说明：

□适用 √不适用

## (6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
新湖控股有限公司	往来款	3,456,885,902.74	1-5 年	27.49	
浙江智新科技有限公司	往来款	1,866,230,357.13	0-2 年	14.84	
海南满天星旅业开发有限公司	往来款	1,149,446,039.35	0-4 年	9.14	
上海新湖天虹城市开发有限公司	往来款	1,146,047,721.70	0-2 年	9.11	
南通启新置业有限公司	往来款	1,125,858,915.30	0-2 年	8.95	
合计	/	8,744,468,936.22	/	69.53	

(7). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

### 3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	7,300,315,840.57		7,300,315,840.57	5,164,165,840.57		5,164,165,840.57
对联营、合营企业投资	4,142,414,707.96		4,142,414,707.96	5,187,764,513.89		5,187,764,513.89
合计	11,442,730,548.53		11,442,730,548.53	10,351,930,354.46		10,351,930,354.46

#### (1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
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		
舟山新湖置业有限公司	34,000,000.00			34,000,000.00		
平阳宝瑞置业有限公司	5,100,000.00			5,100,000.00		
上海拓驿投资管理有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
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	
衢州新允科技合伙企业（有限合伙）		1,600,000,000.00		1,600,000,000.00	
浙江新湖城市发展有限公司		50,000.00		50,000.00	
浙江新湖乐居科技有限公司		80,000.00		80,000.00	
海南金颂投资有限公司		10,000.00		10,000.00	
苏州新湖置业有限公司		536,000,000.00		536,000,000.00	
海南新湖投资有限公司		10,000.00		10,000.00	
合计	5,164,165,840.57	2,136,150,000.00		7,300,315,840.57	

## (2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他			
一、合营企业												
浙江启隆实业有限公司	12,708,299.54			-4,408,924.62							8,299,374.92	
小计	12,708,299.54			-4,408,924.62							8,299,374.92	
二、联营企业												
新湖控股有限公司	2,116,223,542.25			-717,878,629.02	-2,217,442.96	4,037,703.58					1,400,165,173.85	
内蒙古合和置业有限公司	4,915,779.58		1,774,841.39	406,261.81			3,547,200.00					
甘肃西北矿业集团有限公司	670,620,239.35			-375,867,578.89							294,752,660.46	
温州银行股份有限公司	1,723,234,941.12			79,083,174.13	-15,195,673.41						1,787,122,441.84	
江苏新湖宝华置业有限公司	145,219,206.27			-1,733,283.57							143,485,922.70	
新湖期货股份有限公司	78,690,110.12			13,437,798.04	22,745.07						92,150,653.23	
湘财股份有限公司	436,152,395.66			-9,095,628.41	-447,441.66	421,832.08	10,592,676.71				416,438,480.96	
小计	5,175,056,214.35		1,774,841.39	-1,011,647,885.91	-17,837,812.96	4,459,535.66	14,139,876.71				4,134,115,333.04	
合计	5,187,764,513.89		1,774,841.39	-1,016,056,810.53	-17,837,812.96	4,459,535.66	14,139,876.71				4,142,414,707.96	

#### 4、营业收入和营业成本

##### (1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,186,453,130.67	1,173,215,563.21	3,077,015,555.61	3,069,304,031.21
其他业务	17,116,965.03	2,373,668.20	209,611,308.12	2,373,668.20
合计	1,203,570,095.70	1,175,589,231.41	3,286,626,863.73	3,071,677,699.41

##### (2). 合同产生的收入的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	营业收入	合计
商品类型		
商业贸易	1,186,453,130.67	1,186,453,130.67
其他	13,014,599.91	13,014,599.91
按经营地区分类		
浙江	1,199,467,730.58	1,199,467,730.58
合计	1,199,467,730.58	1,199,467,730.58

合同产生的收入说明：

□适用 √不适用

##### (3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

##### (4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

#### 5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	2,045,000,000.00	1,045,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-1,016,056,810.53	-50,027,602.63
处置长期股权投资产生的投资收益	-1,574,841.39	-24,572,694.40
交易性金融资产在持有期间的投资收益	239,628,067.74	363,710,689.87
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		11,830,693.39
处置交易性金融资产取得的投资收益	35,145,448.80	-1,747,050.35
投资性利息收入	437,907,746.22	952,635,019.01
合计	1,740,049,610.84	2,296,829,054.89

#### 6、其他

□适用 √不适用

## 十八、 补充资料

## 1、 当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	409,845,071.24	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	2,431,967.34	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	18,099,068.83	
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	113,835,263.96	
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	370,451,491.02	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	1,093,380.00	
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	-6,211,038.79	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	211,823,949.77	
减：所得税影响额	114,090,835.18	
少数股东权益影响额	9,668,985.18	
合计	997,609,333.01	

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

□适用 √不适用

## 2、净资产收益率及每股收益

√适用 □不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	4.58	0.22	0.22
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.12	0.10	0.10

## 3、境内外会计准则下会计数据差异

□适用 √不适用

## 4、其他

□适用 √不适用

## 修订信息

□适用 √不适用

董事长：林俊波  
董事会批准报送日期：2023年4月27日

