

公司代码：600208

公司简称：新湖中宝

新湖中宝股份有限公司 2018 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、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、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、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司2018年度利润分配预案为：以分红派息股权登记日股份数为基数（剔除已回购股份数），向全体股东每10股派发现金股利人民币0.59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，该计划不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、重大风险提示

无

十、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	公司业务概要	7
第四节	经营情况讨论与分析.....	8
第五节	重要事项	34
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	47
第七节	优先股相关情况.....	51
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况	52
第九节	公司治理	57
第十节	公司债券相关情况.....	61
第十一节	财务报告	69
第十二节	备查文件目录	192

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	2018年1月1日至2018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	浙江省嘉兴市中山路禾兴路口
公司注册地址的邮政编码	314000
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

公司选定的信息披露媒体名称	《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	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	新湖中宝	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	许松飞、张晓燕
报告期内履行持续督导职责的保荐机构	名称	西南证券股份有限公司
	办公地址	陆家嘴东路166号中保大厦1楼北侧大厅
	签字的保荐代表人姓名	胡晓莉、王文毅
	持续督导的期间	2018年1月1日至2018年11月30日
报告期内履行持续督导职责的保荐机构	名称	东兴证券股份有限公司
	办公地址	北京市西城区金融大街5号（新盛大厦）12、15层
	签字的保荐代表人姓名	吴涵、毕少愚
	持续督导的期间	2018年12月1日至2018年12月31日

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	2018年	2017年	本期比上年同期增减(%)	2016年
营业收入	17,227,114,696.42	17,499,924,005.52	-1.56	13,626,242,154.83
归属于上市公司股东的净利润	2,506,201,669.61	3,321,865,217.75	-24.55	5,838,460,777.01
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,518,147,121.16	2,428,945,061.92	3.67	553,005,497.72
经营活动产生的现金流量净额	-3,778,675,668.91	1,683,174,245.91	不适用	4,628,101,820.72
	2018年末	2017年末	本期末比上年同期末增减(%)	2016年末
归属于上市公司股东的净资产	33,619,195,377.96	32,206,639,463.86	4.39	29,053,701,444.73
总资产	139,871,144,081.09	124,569,083,000.82	12.28	111,571,619,779.86

（二）主要财务指标

主要财务指标	2018年	2017年	本期比上年同期增减(%)	2016年
--------	-------	-------	--------------	-------

基本每股收益（元/股）	0.29	0.39	-25.64	0.66
稀释每股收益（元/股）	0.29	0.39	-25.64	0.66
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.29	0.28	3.57	0.06
加权平均净资产收益率（%）	7.64	10.84	减少 3.20 个百分点	24.37
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	7.68	7.92	减少 0.24 个百分点	2.31

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、2018 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	2,985,640,860.89	2,605,676,813.99	1,490,900,073.91	10,144,896,947.63
归属于上市公司股东的净利润	787,908,970.67	669,378,752.55	313,007,232.09	735,906,714.30
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	806,954,229.32	651,429,610.45	342,057,167.25	717,698,082.18
经营活动产生的现金流量净额	-3,033,690,334.20	-2,718,232,231.57	314,938,326.13	1,658,308,570.73

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	2018 年金额	附注 (如适用)	2017 年金额	2016 年金额

非流动资产处置损益	-1,464,630.66		252,208,491.61	493,198,801.88
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	10,993,759.36		7,383,879.83	4,871,285.66
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	52,232,468.37		13,534,921.86	3,208,048.02
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			563,788,272.67	5,099,460,371.88
委托他人投资或管理资产的损益	29,633,609.79		136,087,428.23	96,057,638.85
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-87,206,079.20		91,469,746.17	-219,109,777.24
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-19,038,128.66		-18,083,202.91	6,382,772.67
其他符合非经常性损益定义的损益项目	413,466.25			
少数股东权益影响额	-8,031.96		-1,268,314.61	-1,985,843.04
所得税影响额	2,498,115.16		-152,201,067.02	-196,628,019.39
合计	-11,945,451.55		892,920,155.83	5,285,455,279.29

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	600,235,715.17	1,482,809,748.76	882,574,033.59	-87,206,079.20
可供出售金融资产	1,925,757,793.99	3,068,689,612.93	1,142,931,818.94	71,358,201.93
合计	2,525,993,509.16	4,551,499,361.69	2,025,505,852.53	-15,847,877.27

十二、 其他

□适用 √不适用

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

公司主要业务为地产开发。目前在全国 30 余个城市开发 50 余个住宅和商业地产项目,总开发面积达 3000 万平方米,规模和实力居行业前列。公司以“价值地产”为理念,深刻把握大势、合理选择时机、准确定位产品、不断提升品质,“新湖地产”品牌价值进一步提升。

公司对市场环境、未来展望等进行了分析论述，详见本报告经营情况讨论与分析。

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

√适用 □不适用

报告期末，公司存货 703.54 亿元，比期初增加了 18.50%，主要系上海旧改项目拆迁工作推进顺利，投入资金较往期有较大增加所致；公司长期股权投资 322.04 亿元，比期初增加了 16.28%，主要系本期投资增加及对联营企业权益法核算所致。

其中：境外资产 285.69（单位：亿元 币种：人民币），占总资产的比例为 20.43%。

境外资产主要系公司直接持有的中信银行 H 股 24.46 亿股，公司按权益法核算，期末该项长期股权投资的账面价值为人民币 200.81 亿元。

三、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

报告期内，公司在夯实地产业务的同时，加快转型步伐，前瞻布局未来，加大了对金融及金融科技和聚焦于高科技的股权投资力度，公司未来可持续发展基础进一步夯实。

1、前瞻布局，持续转型。公司在做强做大地产业务的同时，一直持续转型，除稳健、合规布局金融股权外，近年更是加大了对金融科技和其他高科技领域的布局，并且渐成规模和体系，为公司未来的发展打开广阔空间。

2、资产优质，利润丰厚。公司土地储备主要分布在以上海为中心的长三角经济发达地区，目前土地储备约 3000 万平方米，至少可满足公司未来 5-8 年的开发需求；土地取得成本较低，为公司持续盈利提供了充分保障。随着国家对高科技的重新定位，公司投资的大量高科技企业股权升值空间巨大。

3、财务稳健，风控有效。公司在金融机构和资本市场具有良好的信用和声誉，能够从资本市场、金融机构等多渠道获取资金，资产负债率、综合资金成本在同行业中均保持较低水平。

4、治理规范，团队稳定。公司建立了完整规范的业务管理制度、流程，有效实施风控机制，强化对风险的识别、管理和控制能力。公司培养和凝聚了一大批管理团队和业务精英，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。

第四节 经营情况讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

期内，面对复杂的宏观和行业环境，公司保持定力，坚持前瞻布局，坚持稳健经营，坚持高质量发展，取得了扎实的经营成果。公司地产业务继续保持品质领先、稳健发展的态势，金融服务和金融科技双向赋能生态圈持续构建，前瞻布局的高科技投资迎来新一轮发展机遇。

1、财务情况

期内，公司实现营业收入 172.27 亿元，其中地产业务收入 132.68 亿元（不含合作项目），与上年基本持平；归属于上市公司股东的净利润 25.06 亿元；每股收益 0.29 元；加权平均净资产收益率 7.64%。期末，公司总资产 1398.71 亿元，比期初增加 12.28%，归属于上市公司股东的净资产 336.19 亿元，比期初增加 4.39%；预收款项 163.57 亿元，比期初增加 5.01%。上述指标体现了公司经营扎实，财务状况健康。

期内，公司在持续发展中保持合理的财务杠杆，确保财务安全和稳健经营。公司账面资产负债率 75.42%，与上年基本持平；预收款项达 163.57 亿元，扣除预收款项后的资产负债率仅为 63.72%，负债率继续在行业中保持较低水平。

期内，公司债务结构持续优化，流动性充裕。期末，公司持有货币资金 160.18 亿元。融资余额为 811.08 亿元，其中银行借款占比 59.70%，公司债占比 31.43%，其他类型借款占比 8.87%。

期内，公司继续积极拓宽融资渠道，净负债率维持相对低位，融资成本优势明显。期内，公司通过公司债、中期票据、ABS、美元债等融资工具持续优化融资结构和降低融资成本：全年加权平均融资成本 6.33%（其中银行借款加权平均融资成本 5.77%），期末加权平均融资成本 6.46%（其中银行借款期末加权平均融资成本 5.76%），融资成本连续三年下降。全年利息资本化金额约 27.11 亿元，利息资本化率 57.13%。

2、地产业务情况

期内，公司主动顺应地产调控态势和市场变化，保持了地产业务高质量发展。期内新开工面积约 145 万平方米，同比增加 12%；新竣工面积 87 万平方米，同比增加 10%；实现合同销售面积 104 万平方米、合同销售收入 162 亿元，同比增加 12%和 23%，销售均价约 15700 元；实现结算面积 96 万平方米和结算收入 141 亿元，与上年基本持平；结算均价 14650 元，结算毛利率 32.54%；公司地产业务营业利润约 20 亿元。

公司存量土地储备丰厚，可充分满足持续发展的需要。公司现有开发项目约 50 个（不含海涂开发项目），项目土地面积约 1300 万平方米，权益面积约 1100 万平方米；总建筑面积约 2450 万平方米，权益总建筑面积约 2200 万平方米。在土地储备的获取上，公司坚持前瞻和稳健的原则，从三个渠道获取土地储备：（1）土地招拍挂：期内因宏观环境影响，公司参加土拍较为谨慎，土拍新增土地储备面积约 4.14 万平方米，新增总建筑面积约 17.98 万平方米；（2）旧城改造：上海旧改项目进展顺利，亚龙项目、天虹项目、玛宝项目已进入征收实施阶段，截至期末征收签约率分别为 95%、98%和 99%，玛宝项目将于 2019 年进入开发阶段。目前，上海五大旧改项目合计建筑面积达 180 万平方米，公司在上海内环内土地储备名列行业前茅；（3）海涂围垦：公司两大海涂围垦项目进展顺利，启东圆陀角项目和温州西湾项目已分别获得 130 万方和 160 万方土地。

1) 主要房地产项目概况一览表

面积单位：平方米 金额单位：千元 币种：人民币

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 2018 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%	525,339	525,339	1,099,968	1,099,968	1,165,185	1,165,185	1,165,185	1,087,831	1,070,468	6,302,516	1,003,895	5,896,890
		沈阳·新湖花园	100%	54,933	54,933	137,333	137,333	175,840	175,840	175,840	119,716	136,101	1,199,840	90,501	745,825
2	沈阳沈北金谷置业有限公司	沈阳·仙林金谷	100%	268,162	268,162	382,899	382,899	436,532	436,532	97,854	84,283	59,359	364,866	55,354	329,098
3	沈阳新湖明珠置业有限公司	沈阳·新湖湾	100%	283,038	283,038	383,567	383,567	383,567	383,567	28,310	0	20,604	193,658	0	0
4	天津新湖凯华投资有限公司	天津·香格里拉	100%	145,059	145,059	130,286	130,286	134,628	134,628	134,628	130,905	99,686	795,184	83,329	708,481
5	义乌北方(天津)国际商贸城有限公司	天津·义乌商贸城	100%	625,468	625,468	828,290	828,290	915,402	915,402	522,184	166,536	174,719	1,417,250	136,604	912,613
6	滨州新湖房地产开发有限公司	滨州·新湖玫瑰园	100%	123,801	123,801	154,231	154,231	157,525	157,525	145,885	21,291	64,185	423,017	14,319	106,472
7	泰安新湖房地产开发有限公司	泰安·新湖绿园	100%	120,129	120,129	163,863	163,863	191,372	191,372	191,372	191,372	185,372	889,971	184,237	879,535
8	江苏新湖宝华置业有限公司	南京·仙林翠谷	35%	637,048	222,967	445,986	156,095	558,152	195,353	558,152	367,097	347,524	3,384,071	294,076	2,618,065
9	苏州新湖置业有限公司	苏州·明珠城	100%	1,041,089	1,041,089	1,561,330	1,561,330	2,101,054	2,101,054	2,101,054	1,466,808	1,275,954	11,020,537	1,114,131	8,343,541
		其中：拟发展作出租	100%	44,443	44,443	83,074	83,074	176,352	176,352	176,352	0	0	0	0	0
10	南通新湖置业有限公司	南通·海上明珠	100%	314,757	314,757	560,239	560,239	605,609	605,609	264,186	0	0	0	0	0
11	上海新湖房地产开发有限公司	上海·新湖明珠城	98%	228,717	224,143	838,027	821,266	900,000	882,000	619,202	549,344	492,228	8,642,410	490,016	8,584,831
12	上海中瀚置业有限公司	上海·青蓝国际	100%	61,729	61,729	206,070	206,070	338,747	338,747	153,921	153,921	109,607	6,306,090	103,394	5,939,190
13	上海玛宝房地产开发有限公司	拆迁、规划中	100%	21,486	21,486	60,160	60,160	98,160	98,160	0	0	0	0	0	0
14	上海亚龙古城房地产开发有限公司	拆迁、规划中	100%	93,950	93,950	230,000	230,000	430,000	430,000	0	0	0	0	0	0
15	上海新湖天虹城市开发有限公司	拆迁、规划中	100%	17,352	17,352	72,878	72,878	117,878	117,878	0	0	0	0	0	0
16	杭州新湖美丽洲置业有限公司	杭州·香格里拉	100%	832,601	832,601	461,464	461,464	533,224	533,224	382,690	302,555	183,129	3,767,962	172,750	3,358,549
17	浙江新兰得置业有限公司	杭州·新湖果岭	100%	360,929	360,929	433,115	433,115	551,665	551,665	550,061	389,832	277,404	4,083,987	245,852	3,179,379
18	杭州新湖鸬鸟置业有限公司	杭州·金色童年	100%	138,982	138,982	138,995	138,995	186,855	186,855	26,392	26,392	0	0	0	0
		其中：拟发展作出租	100%	64,627	64,627	71,545	71,545	78,021	78,021	26,392	26,392	0	0	0	0
19	杭州新湖明珠置业有限公司	杭州·武林国际	100%	26,256	26,256	84,019	84,019	128,741	128,741	128,741	128,741	80,899	3,840,504	74,603	3,496,817
20	浙江新湖海创地产发展有限公司	杭州·未来新湖中心	100%	22,605	22,605	88,002	88,002	127,771	127,771	127,771	0	0	0	0	0

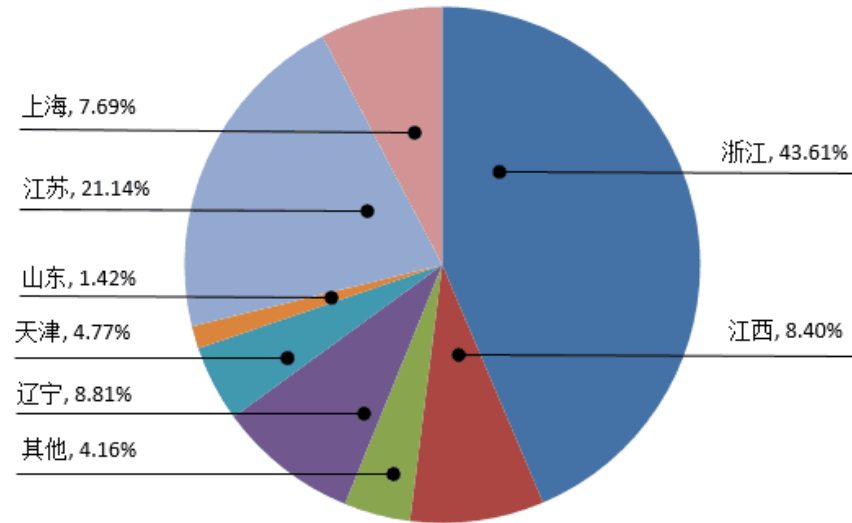
21	嘉兴新湖中房置业有限公司	嘉兴·新中花园	51%	191,626	97,729	342,276	174,561	502,515	256,283	502,515	229,465	225,530	2,503,897	164,059	1,572,310
22	海宁绿城新湖房地产开发有限公司	海宁·百合新城	50%	942,344	471,172	915,811	457,906	1,254,737	627,369	1,254,737	1,254,737	905,680	9,046,798	905,680	9,046,798
23	衢州新湖房地产开发有限公司	衢州·新湖景城	100%	480,507	480,507	715,760	715,760	1,094,160	1,094,160	1,094,127	816,705	776,120	5,968,339	563,879	3,567,344
24	丽水新湖置业有限公司	丽水·新湖国际	100%	191,050	191,050	427,838	427,838	470,074	470,074	470,074	470,074	415,281	7,231,028	413,959	7,195,435
25	乐清新湖置业有限公司	乐清·海德花园	65%	186,967	121,529	259,281	168,533	372,150	241,898	372,150	372,150	249,325	5,346,937	247,915	5,300,453
26	瑞安市中宝置业有限公司	瑞安·新湖广场	60%	159,845	95,907	406,143	243,686	648,276	388,966	644,922	128,417	267,549	4,941,694	84,868	1,325,552
		其中：拟发展作出租	60%	31,888	19,133	103,430	62,058	183,133	109,880	183,133	0	0	0	0	0
27	浙江澳辰地产发展有限公司	兰溪·香格里拉	100%	319,817	319,817	366,850	366,850	503,604	503,604	315,876	272,498	175,629	1,668,091	152,473	1,367,958
28	舟山新湖置业有限公司	舟山·御景国际	100%	105,623	105,623	168,997	168,997	242,563	242,563	242,563	242,563	111,083	1,593,611	109,140	1,515,899
29	温岭新湖地产发展有限公司	温岭·双溪春晓	100%	82,220	82,220	123,330	123,330	198,698	198,698	198,698	0	85,820	2,388,719	0	0
30	温岭锦辉置业有限公司	温岭·玫瑰春晓	51%	39,437	20,113	90,701	46,258	138,142	70,452	138,142	0	0	0	0	0
31	九江新湖远洲置业有限公司	九江·柴桑春天	100%	635,400	635,400	952,803	952,803	1,072,461	1,072,461	1,072,461	1,072,461	955,934	4,486,381	954,865	4,478,305
32	九江新湖中宝置业有限公司	九江·庐山国际	100%	406,935	406,935	733,416	733,416	987,084	987,084	987,084	653,427	561,951	3,985,674	476,254	3,174,528
33	其他			3,214,707	2,903,219	6,555,261	5,997,554	6,799,366	6,135,717	953,873	477,468	541,104	3,749,533	412,722	2,470,299
	合计			12,899,908	11,455,996	20,519,189	18,731,562	24,521,737	22,146,437	15,620,650	11,176,589	9,848,245	105,542,565	8,548,875	86,114,167

2018 年度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	2,621,186
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

2) 2018 年度房地产项目总建筑面积按地区分布图



3) 2018 年度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 币种：人民币

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	77,354	21,185	54,110	394,285	22,113	176,895
		沈阳·新湖花园	住宅	0	0	56,124	308	31,601	322,489	1,388	22,657
2	沈阳沈北金谷置业有限公司	沈阳·仙林金谷	住宅	0	0	13,571	22,480	8,854	70,283	13,325	75,139
3	沈阳新湖明珠置业有限公司	沈阳·新湖湾	住宅	14,334	0	28,310	7,706	20,604	193,658	0	0
4	天津新湖凯华投资有限公司	天津·香格里拉	住宅	0	0	3,723	28,727	629	3,398	4,182	21,609

5	义乌北方(天津)国际商贸城有限公司	天津·义乌商贸城	住宅	0	0	0	6,858	103	878	565	3,866
			商铺及购物中心	0	0	355,648	270,290	550	7,487	40,175	373,005
6	滨州新湖房地产开发有限公司	滨州·新湖玫瑰园	住宅	59,390	0	124,594	16,893	54,270	358,432	7,547	68,785
7	泰安新湖房地产开发有限公司	泰安·新湖绿园	住宅	0	0	0	4,402	3,953	25,133	13,671	72,878
8	江苏新湖宝华置业有限公司	南京·仙林翠谷	住宅	0	96,104	191,055	81,226	36,271	534,022	72,897	742,283
9	苏州新湖置业有限公司	苏州·明珠城	住宅	187,964	0	462,031	52,932	83,588	1,405,351	3,533	106,742
			商铺及购物中心	2,292	0	172,215	0	0	0	0	0
10	南通新湖置业有限公司	南通·海上明珠	住宅	64,068	0	264,186	0	0	0	0	0
11	上海新湖房地产开发有限公司	上海·新湖明珠城	住宅	69,858	0	69,858	10,844	0	0	881	47,279
12	上海中瀚置业有限公司	上海·青蓝国际	住宅	0	0	0	22,383	24,333	358,734	26,299	587,012
13	上海玛宝房地产开发有限公司	拆迁、规划中	住宅	0	0	0	0	0	0	0	0
14	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
15	上海新湖天虹城市开发有限公司	拆迁、规划中	住宅	0	0	0	0	0	0	0	0
16	杭州新湖美丽洲置业有限公司	杭州·香格里拉	住宅	80,135	0	80,135	36,517	9,321	446,044	17,986	673,935
17	浙江新兰得置业有限公司	杭州·新湖果岭	住宅	0	0	160,229	37,476	32,395	922,824	1,687	104,039
18	杭州新湖鸪鸟置业有限公司	杭州·金色童年	酒店	0	0	0	0	0	0	0	0
19	杭州新湖明珠置业有限公司	杭州·武林国际	住宅	0	0	0	2,592	4,406	271,840	5,217	321,623
20	浙江新湖海创地产发展有限公司	杭州·未来新湖中心	商业商务	127,771	0	127,771	0	0	0	0	0
21	嘉兴新湖中房置业有限公司	嘉兴·新中花园	住宅	152,817	0	273,050	30,443	62,472	944,871	4,603	51,279
22	衢州新湖房地产开发有限公司	衢州·新湖景城	住宅	0	322,927	277,422	182,313	116,230	1,561,075	152,203	1,292,948

23	丽水新湖置业有限公司	丽水·新湖国际	住宅	0	100,572	0	8,608	5,876	196,414	157,565	3,075,239
24	乐清新湖置业有限公司	乐清·海德花园	住宅	0	172,585	0	6,730	26,322	767,979	133,274	3,120,372
25	瑞安市中宝置业有限公司	瑞安·新湖广场	住宅	114,423	119,195	319,924	13,337	117,079	2,394,330	84,868	1,325,552
			商铺及购物中心	5,392	9,222	196,581	0	0	0	0	0
26	浙江澳辰地产发展有限公司	兰溪·香格里拉	住宅	0	44,823	43,378	49,967	24,681	333,072	41,879	380,715
27	舟山新湖置业有限公司	舟山·御景国际	住宅	0	0	0	52,287	14,158	299,930	15,770	311,903
28	温岭新湖地产发展有限公司	温岭·双溪春晓	住宅	73,571	0	198,698	40,845	85,820	2,388,719	0	0
29	温岭锦辉置业有限公司	温岭·玖珑春晓	住宅	138,142	0	138,142	0	0	0	0	0
30	九江新湖远洲置业有限公司	九江·柴桑春天	住宅	0	0	0	46,393	5,524	26,562	8,385	48,872
31	九江新湖中宝置业有限公司	九江·庐山国际	住宅	64,893	0	333,657	100,357	98,654	984,183	122,747	1,005,995
32	其他	-	住宅	299,614	0	476,405	83,786	114,734	1,026,202	8,989	83,014
	小 计			1,454,664	865,428	4,444,061	1,237,885	1,036,538	16,238,195	961,749	14,093,636

注 1：本表数据未考虑权益比例。

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。

3、金融服务和金融科技

公司持续稳健构建金融服务和金融科技双向赋能生态圈。(1) 2018年2月, 出资13.68亿元增持万得信息技术股份有限公司股份, 完成后占其总股本的7.02%。万得信息是国内领先的中国大陆领先的金融数据、信息和软件服务企业, 在机构客户中占有90%以上的市场份额。(2) 51信用卡作为金融科技领域涌现出来的独角兽, 于2018年7月在港交所上市, 公司持有其21.83%的股份。51信用卡于2012年自主研发国内信用卡管理第一品牌“51信用卡管家”APP, 发展至今已不仅仅是一个移动互联网工具, 而是基于优质信用卡客户构建的消费金融平台。截至期末, “51信用卡管家”的注册用户数达到7590万人, 较2017年底增长22.4%; 管理信用卡数目增长至1.23亿张。(3) 通卡联城网络科技有限公司, 公司持有其25.50%的股权。通卡联城由多家金卡工程城市卡联盟成员单位发起设立, 期内引入蚂蚁金服作为战略投资者, 定位于城市卡公司的“移动互联网服务商”, 将重点推进公交扫码支付业务和互联网金融业务。(4) 2018年2月, 入股杭州云毅网络科技有限公司, 占其股份比例为4.17%。云毅网络是恒生电子成立的创新子公司, 主要为资产管理机构、资管业务外包机构、托管机构、证券经纪商等客户提供大资管领域的创新类的IT平台和服务。(5) 2018年5月, 入股杭州云英网络科技有限公司, 占其股份比例为5.66%。云英网络是恒生电子成立的创新子公司, 主要为各大金融机构开展财富管理业务而服务。(6) 2018年3月, 入股上海趣美信息有限公司, 占其股份比例为19.02%。趣美信息在量化分析、机器人分析和智能投顾上采用最前沿的人工智能、机器学习和大数据技术, 打造新一代智能化的金融投顾服务。

上述金融科技企业保持强劲的业务增长势头, 对金融机构的赋能能力日益加强。

公司所投资的金融机构和金融科技企业已具备或即将具备上市条件, 后续将积极推进上市工作。

4、高科技板块投资

除前瞻布局金融科技类企业外, 公司积极投资信息技术、区块链、智能制造等多个高科技板块, 已具较大的投资规模。(1) 浙江邦盛科技有限公司, 公司合计持股比例为12.11%。邦盛科技独立研发的流式大数据极速处理平台“流立方”, 数据集群吞吐能力少量节点即可高达百万笔每秒, 平均延时1毫秒, 数据处理性能国际领先。以“流立方”产品为支点, 未来技术可应用于政务、港务、票务、轨道交通、电信、公共安全等领域。其在金融领域的应用已比较成熟, 是国内最早专注于金融领域实时风控、致力于为国内金融机构提供高性能的事中风险监控解决方案的企业, 与200余家金融机构达成业务合作。(2) 杭州趣链科技有限公司, 公司持有其49%的股权。趣链科技已于2018年被认定为国家级高新技术企业, 也是首批通过区块链信息服务备案的单位, 其与合作伙伴一起共获得十余项备案。(3) 晶晨半导体(上海)股份有限公司成为科创板001号受理企业, 公司间接持股比例为1.49%。晶晨半导体是全球无晶圆半导体系统设计的领导者, 为多种开放平台提供各种多媒体电子产品, 包括OTT、IP机顶盒、智能电视和智能家居产品。(4)

公司参与投资的杭州云栖创投股权投资合伙企业(有限合伙)已投资了二十余个高科技项目，如浙江中控技术股份有限公司、杭州云庭数据科技有限公司、杭州云深处科技有限公司等。

上述高科技企业发展势头强劲，部分已具备或将很快具备在科创板上市的条件，公司将积极推进上述公司的上市工作。

5、公司管理和内控制度

期内，公司加强成本管理，不断强化标准化应用，深化与合作伙伴的战略关系，加大集团采购力度，发挥采购规模效益，有效降低成本。加强工程质量管控，持续提升产品品质。

期内，公司加强对投资的投后管理，建立了有效的管理流程，赋能于被投资企业，帮助其完善公司治理、加强内控管理、拓展市场空间、提升经营业绩。

期内，公司强化品牌建设，通过持续提升产品品质，使公司开发的项目成为当地标杆楼盘，地产业务品牌得到显著提升。公司荣获“2018 中国房地产上市公司 TOP10”、“2018 中国价值地产总评榜年度价值地产上市公司”等多项荣誉。

6、社会责任履行情况

期内，公司积极履行社会责任，践行新湖“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，致力于深度贫困地区的教育脱贫、乡村振兴项目。

治贫先治愚、扶贫先扶智，教育是阻断贫困代际传递的治本之策。公司发起的浙江新湖慈善基金会与云南省政府于 2018 年 6 月正式合作启动“新湖乡村幼儿园”计划，计划总投资 7000 万元在云南省怒江傈僳族自治州实现乡村幼儿园全覆盖，同时在其他深度贫困地区开展乡村幼儿园示范工作。目前怒江州新湖乡村幼儿园全覆盖计划已全面启动，到 2020 年，怒江州广覆盖、保基本、有质量的学前教育公共服务体系基本建成，预计新增在园幼儿约 5500 人，全州学前三年毛入园率可达到并超过国家“十三五”规划确定的 85%的目标。同时在云南昆明、文山两地 8 个贫困县，西藏亚东帕里镇、四川南充仪陇县援建“新湖乡村幼儿园”，在上述地区解决近 2000 名贫困村适龄儿童入学问题。

湖北恩施的“枫香河益贫乡村”项目于 2018 年 1 月正式启动，这是杭州市对口帮扶恩施的重要项目。通过引导社会资源、构建综合性产业合作社、将农牧产品推向消费终端等方式，规划将枫香河自然村建设成文化、自然、生态一体化的持续益贫示范乡村，同时为解决整村深度性贫困问题和乡村振兴，提供一个样板方案。经参与各方一年多的努力推进，项目在房屋改造、产业项目、道路建设、学校建设等方面均取得了阶段性的进展，欣欣向荣的景象给住在枫香河村的村民们带来了希望。

二、报告期内主要经营情况

详见第四节经营情况讨论与分析。

(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	17,227,114,696.42	17,499,924,005.52	-1.56
营业成本	12,311,671,019.62	12,570,080,546.16	-2.06
销售费用	315,150,134.41	516,619,119.51	-39.00
管理费用	420,224,343.19	444,280,244.79	-5.41
财务费用	1,697,997,233.31	1,493,290,250.49	13.71
经营活动产生的现金流量净额	-3,778,675,668.91	1,683,174,245.91	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-4,068,622,417.27	-6,432,765,189.41	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	6,097,317,804.06	5,178,194,854.55	17.75

销售费用变动原因:上年同期数包含已处置的新湖期货的数据。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:本期上海旧改项目拆迁工作推进顺利,投入资金较往期有较大增加。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:本期理财产品投资减少。

2. 收入和成本分析

√适用 □不适用

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位: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	13,268,337,613.56	8,950,860,565.73	32.54	4.02	12.00	减少 4.81 个百分点
商业贸易	2,909,295,385.12	2,898,619,488.39	0.37	-34.76	-34.95	增加 0.29 个百分点
海涂开发	903,826,372.61	353,537,044.54	60.88	1,204.99	529.79	增加 41.93 个百分点
其他	79,468,767.25	70,926,620.16	10.75	-54.12	75.66	减少 65.94 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	14,460,043,264.18	10,200,197,183.78	29.46	66.94	45.18	增加 10.57 个百分点
其中:浙江(房地产)	10,657,604,248.36	7,018,479,390.18	34.15	83.74	67.69	增加 6.31 个百分点
上海	634,289,960.33	268,659,638.92	57.64	-91.11	-93.55	增加 16.04 个百分点
江苏	195,939,309.79	347,921,167.84	-77.57	30.99	193.13	减少 98.22 个百分点
辽宁	274,690,828.41	206,407,508.18	24.86	-58.41	-63.81	增加 11.21 个百分点
天津	399,433,426.26	331,529,718.11	17	85.27	66.7	增加 9.25 个百分点
山东	141,664,341.83	104,903,259.79	25.95	-22.53	-33.61	增加 12.36 个百分点
江西	1,054,867,007.74	814,325,242.20	22.8	132.71	165.57	减少 9.55 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

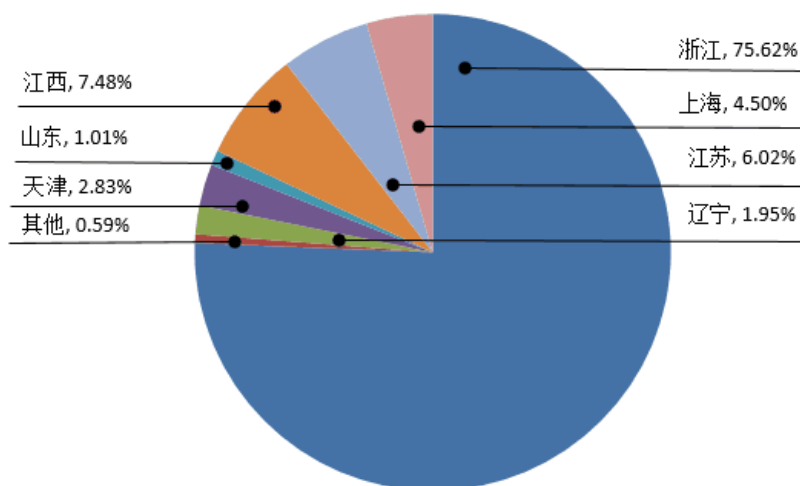
√适用 □不适用

2018 年度主要房地产业务分地区情况一览表

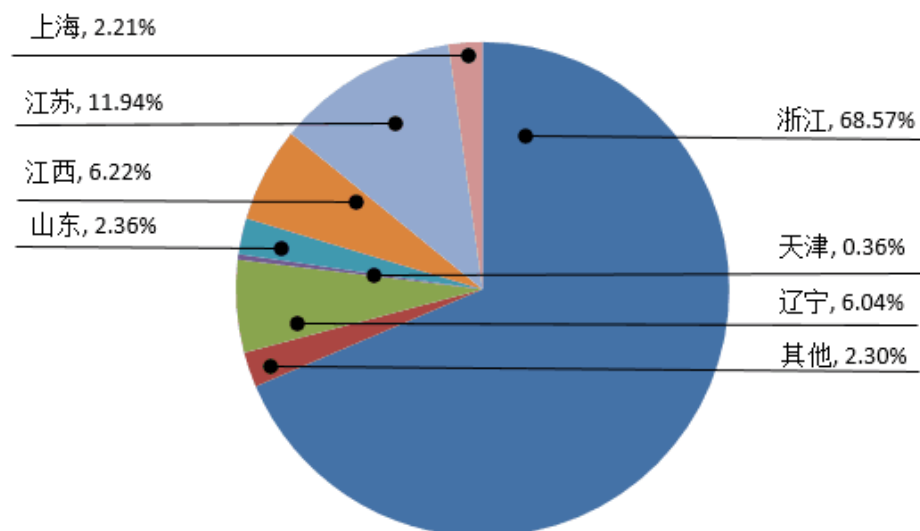
面积单位：平方米 金额单位：千元 币种：人民币

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	545,703	11,133,410	68.57%	615,052	10,657,605	75.62%
上海	24,333	358,734	2.21%	27,180	634,291	4.50%
江苏	119,859	1,939,373	11.94%	76,430	849,025	6.02%
辽宁	115,169	980,715	6.04%	36,826	274,691	1.95%
天津	8,901	58,729	0.36%	44,922	398,480	2.83%
山东	58,223	383,565	2.36%	21,218	141,663	1.01%
江西	104,178	1,010,745	6.22%	131,132	1,054,867	7.48%
其他	60,172	372,924	2.30%	8,989	83,014	0.59%
合计	1,036,538	16,238,195	100.00%	961,749	14,093,636	100.00%

2018 年度房地产项目结算收入按地区分布图



2018 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). 成本分析表

单位：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	8,950,860,565.73	72.93	7,991,769,907.88	63.71	12.00	
商业贸易	购货成本	2,898,619,488.39	23.62	4,455,990,274.10	35.52	-34.95	本期商业贸易结算收入减少,相应的商业贸易购货成本减少
海涂开发	海涂开发成本	353,537,044.54	2.87	56,135,556.82	0.45	529.79	本期海涂开发结算收入增加,相应的海涂开发成本增加
其他	其它成本	70,926,620.16	0.58	40,378,198.01	0.32	75.66	

成本分析其他情况说明

□适用 √不适用

(4). 主要销售客户及主要供应商情况

√适用 □不适用

前五名客户销售额 329,489.35 万元,占年度销售总额 19.13%;其中前五名客户销售额中关联方销售额 0.00 万元,占年度销售总额 0.00 %。

前五名供应商采购额 309,137.49 万元,占年度采购总额 41.06%;其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0.00 万元,占年度采购总额 0.00%。

3. 费用

√适用 □不适用

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)	情况说明
销售费用	315,150,134.41	516,619,119.51	-39.00	上年同期数包含已处置的新湖期货的数据
管理费用	420,224,343.19	444,280,244.79	-5.41	
财务费用	1,697,997,233.31	1,493,290,250.49	13.71	
所得税费用	834,820,131.33	828,726,084.59	0.74	

4. 研发投入

研发投入情况表

适用 不适用

5. 现金流

适用 不适用

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	-3,778,675,668.91	1,683,174,245.91	不适用	本期上海旧改项目拆迁工作推进顺利,投入资金较往期有较大增加
投资活动产生的现金流量净额	-4,068,622,417.27	-6,432,765,189.41	不适用	本期理财产品投资减少
筹资活动产生的现金流量净额	6,097,317,804.06	5,178,194,854.55	17.75	

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

本期投资收益较去年同期减少 22%，导致本期归属于母公司利润比去年同期下降了 24.55%，投资收益减少的主要原因为去年同期处置子公司新湖期货有限公司部分股权。

(三) 资产、负债情况分析

适用 不适用

1. 资产及负债状况

单位：千元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	16,017,984.80	11.45	17,808,436.94	14.30	-10.05	
以公允价值计量且其变动计入当	1,482,809.75	1.06	600,235.72	0.48	147.04	本期子公司投资该

期损益的金融资产						类金融资产所致
应收票据及应收账款	841,815.64	0.60	77,366.33	0.06	988.09	主要系子公司应收土地收储款所致
预付款项	201,364.93	0.14	1,451,988.63	1.17	-86.13	预付土地款转入存货
其他应收款	2,846,715.09	2.04	700,549.97	0.56	306.35	应收往来款增加
存货	70,354,014.76	50.30	59,369,558.92	47.66	18.50	
其他流动资产	1,087,719.86	0.78	2,106,465.75	1.69	-48.36	理财产品到期赎回
可供出售金融资产	9,698,952.47	6.93	10,544,806.92	8.47	-8.02	
长期股权投资	32,203,576.34	23.02	27,695,128.31	22.23	16.28	
投资性房地产	1,066,802.71	0.76	1,043,631.59	0.84	2.22	
其他非流动资产	1,730,560.67	1.24	911,700.12	0.73	89.82	主要系预付投资款增加
短期借款	2,941,084.00	2.10	2,734,058.18	2.19	7.57	
应付票据及应付账款	2,124,218.06	1.52	1,981,458.14	1.59	7.20	
预收款项	16,356,983.24	11.69	15,576,663.90	12.50	5.01	
应交税费	1,892,942.25	1.35	1,730,062.99	1.39	9.41	
其他应付款	2,594,545.48	1.85	2,658,617.61	2.13	-2.41	
一年内到期非流动负债	16,580,842.38	11.85	11,258,207.66	9.04	47.28	部分长期负债重分类至一年内到期非流动负债
其他流动负债	1,858,755.16	1.33	1,369,095.41	1.10	35.77	本期预提土地增值税
长期借款	40,448,810.94	28.92	30,466,660.30	24.46	32.76	本期借款增加
应付债券	17,800,081.95	12.73	20,993,775.25	16.85	-15.21	
其他非流动负债	2,539,420.44	1.82	2,530,620.86	2.03	0.35	

2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

单位：千元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	1,434,716.43	[注]
其他应收款	36,693.35	质押
存货	30,382,831.17	抵押
长期股权投资	10,617,439.56	质押
可供出售金融资产	2,212,332.49	质押

投资性房地产	748,461.89	抵押
固定资产	14,717.96	抵押
合 计	45,447,192.85	

[注]期末使用受限制的货币资金为 1,434,716,430.87 元，其中：银行存款中用于质押的定期存款 50,534,975.06 元、其他 450,554.39 元，其他货币资金中银行承兑汇票保证金 50,000,000.00 元、银行贷款保证金 1,008,522,847.69 元、按揭担保保证金 111,340,417.37 元、开工保证金 53,939,779.81 元、不能随时动用的结构性存款 135,000,000.00 元、其他 24,927,856.55 元。

(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	132,788		363,038	否		
2	浙江	1,621,053		3,569,393	否		
3	浙江		4,037,150		是	4,037,150	80
4	江苏	989,902		1,918,667	否		
5	江苏		1,378,814		否		
6	海南	160,640		77,107	是	77,107	50.50

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	在建项目	525,339	1,099,968	1,165,185	77,354	1,087,831	4,683,510	67,944
2	辽宁	沈阳·新湖花园	住宅	在建项目	54,933	137,333	175,840	56,124	119,716	1,000,000	40,345
3	辽宁	沈阳·仙林金谷	住宅	在建项目	268,162	382,899	436,532	13,571	84,283	1,630,000	55,526
4	辽宁	沈阳·新湖湾	住宅	在建项目	283,038	383,567	383,567	28,310	-	1,650,000	74,136
5	天津	天津·香格里拉	住宅	在建项目	145,059	130,286	134,628	3,723	130,905	820,000	10,859

6	天津	天津·义乌商贸城	住宅、商业	在建项目	625,468	828,290	915,402	355,648	166,536	3,700,000	166,499
7	山东	滨州·新湖玫瑰园	住宅	在建项目	123,801	154,231	157,525	124,594	21,291	520,000	59,374
8	山东	泰安·新湖绿园	住宅	竣工项目	120,129	163,863	191,372	-	191,372	715,000	8,935
9	江苏	南京·仙林翠谷	住宅	在建项目	637,048	445,986	558,152	191,055	367,097	2,387,490	267,687
10	江苏	苏州·明珠城	住宅、商业	在建项目	1,041,089	1,561,330	2,101,054	634,246	1,466,808	9,300,000	614,874
11	江苏	南通·海上明珠	住宅	在建项目	314,757	560,239	605,609	264,186	-	4,200,000	140,355
12	上海	上海·新湖明珠城	住宅	在建项目	228,717	838,027	900,000	69,858	549,344	9,500,000	388,845
13	上海	上海·青蓝国际	住宅	在建项目	61,729	206,070	338,747	-	153,921	10,835,840	180,576
14	浙江	杭州·香格里拉	住宅	在建项目	832,601	461,464	533,224	80,135	302,555	4,114,750	202,104
15	浙江	杭州·新湖果岭	住宅	在建项目	360,929	433,115	551,665	160,229	389,832	3,347,810	255,659
16	浙江	杭州·金色童年	住宅、酒店	在建项目	138,982	138,995	186,855	-	26,392	800,000	47,222
17	浙江	杭州·武林国际	住宅	竣工项目	26,256	84,019	128,741	-	128,741	2,580,040	37,725
18	浙江	杭州·未来新湖中心	商业商务	新开工项目	22,605	88,002	127,771	127,771	-	1,664,000	70,906
19	浙江	嘉兴·新中花园	住宅	在建项目	191,626	342,276	502,515	273,050	229,465	3,185,000	228,300
20	浙江	海宁·百合新城	住宅	竣工项目	942,344	915,811	1,254,737	-	1,254,737	4,709,330	-
21	浙江	衢州·新湖景城	住宅、商业	在建项目	480,507	715,760	1,094,160	277,422	816,705	3,263,030	605,959
22	浙江	丽水·新湖国际	住宅	在建项目	191,050	427,838	470,074	-	470,074	5,277,340	294,965
23	浙江	乐清·海德花园	住宅	在建项目	186,967	259,281	372,150	-	372,150	4,356,830	512,102
24	浙江	瑞安·新湖广场	住宅、商业	在建项目	159,845	406,143	648,276	516,505	128,417	5,279,680	689,986
25	浙江	兰溪·香格里拉	住宅	在建项目	319,817	366,850	503,604	43,378	272,498	2,822,830	108,962
26	浙江	舟山·御景国际	住宅	竣工项目	105,623	168,997	242,563	-	242,563	2,346,000	-
27	浙江	温岭·双溪春晓	住宅	在建项目	82,220	123,330	198,698	198,698	-	3,105,070	311,612
28	浙江	温岭·玫瑰春晓	住宅	新开工项目	39,437	90,701	138,142	138,142	-	2,913,130	1,708,576
29	江西	九江·柴桑春天	住宅	竣工项目	635,400	952,803	1,072,461	-	1,072,461	2,820,000	6,637
30	江西	九江·庐山国际	住宅	在建项目	406,935	733,416	987,084	333,657	653,427	3,892,000	366,893
31	其他	其他	住宅	在建项目	443,112	990,094	1,216,699	476,405	477,468	2,954,870	500,606
		合计			9,995,525	14,590,984	18,293,032	4,444,061	11,176,589	110,373,550	8,024,169

3. 报告期内房地产销售情况

√适用 □不适用

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已预售面积 (平方米)
1	辽宁	沈阳·北国之春	住宅	75,295	54,110
2	辽宁	沈阳·新湖花园	住宅	31,909	31,601
3	辽宁	沈阳·仙林金谷	住宅	31,334	8,854
4	辽宁	沈阳·新湖湾	住宅	28,310	20,604
5	天津	天津·香格里拉	住宅	29,356	629
6	天津	天津·义乌商贸城	住宅	6,961	103
			商铺及购物中心	270,840	550
7	山东	滨州·新湖玫瑰园	住宅	71,163	54,270
8	山东	泰安·新湖绿园	住宅	8,355	3,953
9	江苏	南京·仙林翠谷	住宅	117,497	36,271
10	江苏	苏州·明珠城	住宅	136,520	83,588
11	上海	上海·新湖明珠城	住宅	10,844	-
12	上海	上海·青蓝国际	住宅	46,716	24,333
13	浙江	杭州·香格里拉	住宅	45,838	9,321
14	浙江	杭州·新湖果岭	住宅	69,871	32,395
15	浙江	杭州·武林国际	住宅	6,998	4,406
16	浙江	嘉兴·新中花园	住宅	92,915	62,472
17	浙江	衢州·新湖景城	住宅	298,543	116,230
18	浙江	丽水·新湖国际	住宅	14,484	5,876
19	浙江	乐清·海德花园	住宅	33,052	26,322
20	浙江	瑞安·新湖广场	住宅	130,416	117,079
21	浙江	兰溪·香格里拉	住宅	74,648	24,681
22	浙江	舟山·御景国际	住宅	66,445	14,158
23	浙江	温岭·双溪春晓	住宅	126,665	85,820
24	江西	九江·柴桑春天	住宅	51,917	5,524
25	江西	九江·庐山国际	住宅	199,011	98,654
26	其他	其他		198,520	114,734
		合计		2,274,423	1,036,538

情况说明：

报告期内，对公司销售和利润贡献较大的地产项目所在城市为温州、衢州、温岭，其房地产行业发展状况如下：

温岭、温州、衢州的房地产行业发展状况

面积单位：万平方米 币种：人民币

	温州		衢州		温岭	
	面积	同比 (%)	面积	同比 (%)	面积	同比 (%)
房屋施工面积	4866.79	3.1	923.66	6.1	593.74	5.2
房屋竣工面积	478.06	-29.8	242.60	-0.3	65.89	-61.0
房屋销售面积	1165.76	8.9	271.06	-5.7	185.85	16.8
其中：住宅销售面积	/	/	/	/	111.62	29.5

数据来源：各市统计局。

(1) 温州

温州房地产市场经过2017年城中村改造加速导致的地产销售井喷后,于2018年进入平稳发展。全市房屋竣工面积478.06万平方米,同比下降29.8%,房屋销售面积1165.76万平方米,同比增长8.9%。

期内,公司在温州的销售项目为“海德花园”和“新湖广场”。

海德花园项目位于温州乐清市滨海新城中心城区,紧邻2000亩湿地公园,以国际化的建筑形制,呈现38万方当地人居价值标杆。项目总建筑面积38万平方米,截至期末项目已基本完全交付,累计结算面积25万平方米,在当地获得了良好的口碑及品牌影响力。

新湖广场项目位于温州瑞安市滨海新区核心位置,城市主干路万松东路与港口大道交叉区域,为土地资源稀缺,人口集聚的瑞安城市发展新的重点区域。项目总建筑面积65万平方米,截至期末项目累计销售面积27万平方米,累计结算8万方,在建面积32万平方米,未来两年将持续为公司做出贡献。

(2) 衢州

衢州房地产市场与上年基本持平。全市房屋施工面积923.66万平方米,比上年增长6.1%;房屋竣工面积242.60万平方米,下降-0.3%;全年销售商品房271.06万平方米,下降-5.7%。

期内,公司在衢州的销售项目为“新湖景城”。

新湖景城位于衢州市西区,与老城区之间仅一桥之隔,是集多层、花园洋房、排屋、高层及商业于一体的城市综合体项目。项目总建筑面积109万平方米,截至期末项目累计销售面积78万平方米,累计结算面积56万平方米,在建面积28万平方米,预计将持续为公司作出贡献。

(3) 温岭

温岭房地产市场销售持续平稳增长,竣工大幅下降导致库存快速减少。全市房屋施工面积593.74万平方米,比上年增长5.2%;房屋竣工面积65.89万平方米,下降61.0%;全年销售商品房185.85万平方米,增长16.8%。

期内,公司在温岭的销售项目为“双溪春晓”。

双溪春晓择址温岭九龙新城,毗邻规划约8400亩九龙湖生态湿地公园旁,繁华的城市配套,独特的人文景观,让新湖·双溪春晓成为温岭市场上广受追捧的楼盘之一。项目总建筑面积约19万平方米,截至期末项目累计销售面积9万平方米,在建面积约19万平方米,预计2019年仍能再创销售佳绩。

期初,公司在温岭再次成功竞得位于环九龙湖核心区的温岭市XQ060301地块,即“玫瑰春晓”项目。该项目作为温岭的首个真正意义上的精装修人居产品,凭借毗邻城市生态核心的上佳地段、高品质的精装修以及高端的园区配套,成为了温岭当前楼市最受关注的楼盘之一。项目已于2019年4月18日首开告捷,并计划于2019年内推售项目高总价的排屋产品。

4. 报告期内房地产出租情况

适用 不适用

单位: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	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	辽宁	沈阳·北国之春	商铺及购物中心	9,069	4,386,719	否	/
2	浙江	杭州·香格里拉	办公写字楼	262	891,786	否	/
3	江苏	苏州·明珠城	商铺及购物中心	6,889	2,790,029	否	/
4	上海	上海·新湖明珠城	办公写字楼	1,897	1,728,565	否	/
5	上海	上海·新湖明珠城	商铺及购物中心	3,293	2,549,805	否	/
6	上海	上海·虹桥绿谷广场	办公写字楼	20,193	24,845,312	否	/
7	浙江	丽水·新湖国际	商铺及购物中心	4,724	2,490,979	否	/
8	江西	九江·柴桑春天	商铺及购物中心	1,856	982,452	否	/
9	浙江	绍兴·红太阳中心	办公写字楼	784	157,446	否	/
10	浙江	绍兴·红太阳中心	商铺及购物中心	15,209	4,599,257	否	/
11	浙江	兰溪·香格里拉	商铺及购物中心	8,699	1,492,803	否	/
12	浙江	衢州·新湖景城	商铺及购物中心	21,736	4,235,879	否	/
13	浙江	嘉兴·新中花园	商铺及购物中心	489	154,186	否	/
	合计			95,100	51,305,218		

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
81,107,767.74	6.33	2,711,400.94

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

单位：千元 币种：人民币

报告期内投资额	3,133,919.07
投资额增减变动数	-6,896,198.74
上年同期投资额	10,030,117.81
投资额增减幅度(%)	-68.75

(1) 重大的股权投资

√适用 □不适用

单位：千元 币种：人民币

被投资的公司名称	主要经营活动	占被投资公司权益的比例(%)	投资金额
万得信息技术股份有限公司	计算机信息服务	6.02	1,368,000.00
杭州趣链科技有限公司	技术开发、计算机软硬件等	49.00	480,811.44

(2) 重大的非股权投资

□适用 √不适用

(3) 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

1) 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产情况

单位：元 币种：人民币

资产类别	期初数		当期增减变动		期末数		报告期投资收益
	投资成本	账面价值	成本变动	公允价值变动	投资成本	账面价值	
债券	346,706,104.10	344,092,551.84	-182,362,507.48	3,905,671.89	164,343,596.62	165,635,716.25	6,719,913.26
股票	217,424,262.00	251,846,298.41	-91,575,025.38	-75,898,619.92	125,849,236.62	84,372,653.11	5,407,702.06
基金	3,650,000.00	4,296,864.92	1,238,670,674.00	-10,166,159.52	1,242,320,674.00	1,232,801,379.40	-12,022,030.67
合计	567,780,366.10	600,235,715.17	964,733,141.14	-82,159,107.55	1,532,513,507.24	1,482,809,748.76	105,584.65

2) 以公允价值计量的可供出售权益工具投资情况

单位：元 币种：人民币

证券代码	证券简称	初始投资成本	期末账面价值	报告期购入	公允价值变动情况	资金来源
600037	歌华有线	299,999,998.34	174,475,286.78	0	-89,370,344.80	自筹
002939	长城证券	70,725,600.00	147,857,200.00		77,131,600.00	自筹
02366	星美文化旅游	119,439,404.84	4,552,072.30		-20,489,510.84	自筹
832950	益盟股份	85,172,159.98	23,016,160.00	0.00	-37,134,320.00	自筹
02016	浙商银行	1,423,157,110.36	1,486,888,313.71	721,253,545.59	38,607,161.95	自筹
02051	51 credit card	1,335,344,792.88	987,019,495.58		-348,325,297.30	自筹
	YRL(Yandal Resources Ltd)	5,066,250.00	5,741,750.34	5,066,250.00	675,500.34	自筹
	国投瑞银-新湖中宝境外投资资产管理计划	104,721,637.34	100,355,787.80	-514,158,579.34	-415,885.69	自筹
	国投瑞银新湖中宝境外资产配置1号资产管理计划	139,884,335.85	138,783,546.42	-95,540,000.00	-438,693.85	自筹
	合计	3,583,511,289.59	3,068,689,612.93	116,621,216.25	-379,759,790.19	

(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
衢州新湖房地产开发有限公司	房地产业	衢州·新湖景城	280,000.00	3,420,705.13	548,899.68	322,748.84
丽水新湖置业有限公司	房地产业	丽水·新湖国际	50,000.00	1,967,909.33	868,943.57	603,550.39
乐清新湖置业有限公司	房地产业	乐清·海德花园	100,000.00	700,255.28	186,194.71	507,625.14
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	1,826,427.51	535,690.01	151,210.24
九江新湖中宝置业有限公司	房地产业	九江·庐山国际	100,000.00	1,862,199.72	274,493.21	135,781.35
瑞安市中宝置业有限公司	房地产业	瑞安·新湖广场	100,000.00	3,512,626.51	132,231.06	109,203.59

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
衢州新湖房地产开发有限公司	1,297,345.61	436,730.84	322,748.84
丽水新湖置业有限公司	3,076,926.01	804,834.74	603,550.39
乐清新湖置业有限公司	3,120,372.81	677,222.31	507,625.14
中信银行股份有限公司	164,854,000.00	54,527,000.00	45,376,000.00
盛京银行股份有限公司	15,885,466.00	5,539,002.00	5,126,148.00

(八) 公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

三、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

十九大报告明确“坚持房子是用来住的、不是用来炒的”，在此基调下，2018年各级政府更加强调稳定为主、因城施策，理性施策和结构优化。

从长期看，中国未来的城市化进程将遵循以下发展规律：人口流动会更加自由；人口会更加向大城市集聚；借助于大城市的规模经济效应，城乡间和地区间将更加融合一体化。

正是顺应这种规律和趋势，国家于2017年3月在《政府工作报告》中提出“粤港澳大湾区城市群发展规划”，于2018年11月提出“将支持长江三角洲区域一体化发展并上升为国家战略”，于2019年4月发布《2019年新型城镇化建设重点任务》，进一步强调了城市群和都市圈的发展。

2、金融科技

当前新一轮科技革命加速演进，金融科技蓬勃兴起，成为服务实体经济、防控金融风险、深化金融供给侧结构性改革的重要力量。

金融科技服务于金融行业，但是不同于传统金融业务，随着金融链条的打通，金融科技会将链条的各个环节纳入其优化的范围。金融科技企业通过大数据、区块链、云计算和人工智能等新兴技术将金融服务与用户生活场景紧密结合起来，并通过收集和分析用户消费产生的行为数据来不断优化自身的金融产品。

金融科技正以迅猛态势深刻改变金融行业生态和服务模式。近期，区块链首批备案落地，监管态度趋于明朗，联盟链模式日渐清晰，这也从监管层面给行业指明了方向。掌握这些底层技术的科技公司开始尝试利用底层技术来提供金融和类金融服务，从而促进了金融和科技的融合进而推动金融科技发展。

3、高科技投资

习近平总书记多次强调“科技兴则民族兴，科技强则国家强”，提出科技创新的任务是“面向世界科技前沿、面向经济主战场、面向国家重大需求，加快各领域科技创新，掌握全球科技竞争先机”。

2018年11月科创板的提出是落实创新驱动和科技强国战略、推动高质量发展的重大改革举措。科创板的实施将引导资金更多投向高新科创企业。公司要充分利用这一有利契机，助推科技创新型企业进入资本市场、充分发挥科创企业在经济转型升级过程中的重要驱动作用，分享科创企业的发展红利。

(二) 公司发展战略

适用 不适用

公司继续坚持“地产+金融、金融科技和高科技”双主业战略，建立多元发展增长模式，持续创造公司价值。

1、地产

做强做大地产业务。优化区域战略布局，持续加大对以上海为中心的长三角区域的投入，强化上海内环、上海都市圈、上海城市带的三圈布局。做精做优地产项目，坚持匠心品质，质造美好生活。

2、金融科技

构建金融服务、金融科技双向赋能的生态圈。深化金融科技业务创新，利用大数据、区块链、云计算和人工智能等新兴技术，提升运行效率，为客户提供差异化服务，深度挖掘客户价值；在此基础上，进一步增强各金融板块的协同性，着力营造一体化的金融服务能力，力求在金融科技领域打造核心竞争力。

3、高科技投资

在布局大数据、区块链、云计算和人工智能等领域的基础上，继续扩展信息技术、人工智能、智能制造、生物医药等高科技领域的布局。利用公司金融资源和产业优势，为高科技企业赋能，快速提升公司价值。

(三) 经营计划

√适用 □不适用

2019 年，经营环境依然错综复杂，宏观经济风险和困难依然存在，市场分化与行业提升将进一步加大经营难度。公司将准确地把握市场走势，适时调整发展战略，以更好更灵活的策略应对行业变局，为建设美好生活作出应有的贡献。

1、坚持金融服务和金融科技双向赋能

进一步构建金融和金融科技双向赋能的生态圈。金融科技领域将在近年投资布局的基础上，加大引导金融科技企业与投资的传统金融企业的融和，充分发挥公司的桥梁作用，推动公司旗下证券、期货、银行、保险等传统金融企业与 51 信用卡、万得信息等金融科技公司的合作，不断整合金融资源；充分利用公司的产业优势，扩展金融科技企业的应用场景，通过区块链、大数据、人工智能等助力传统金融业务更具竞争力。

进一步帮助金融科技企业拓展市场空间、提升经营业绩，增加企业增值空间。51 信用卡已于 2018 年 4 月成功取得融资担保许可证，公司将协助进一步开发其生态系统中能够深化合作的服务和产品，与金融机构合作提供信贷撮合服务的业务机会，并积极探索取得消费金融牌照的可能性。

2、坚持前瞻投资高科技企业

加大投资符合国家未来产业发展方向且具有良好成长性的行业。利用杭州集聚浙大和阿里两大科技创新中心的优势，发展和培育优质科创企业，重点投资符合国家高科技产业发展方向信息技术、人工智能、智能制造、生物医药等的高科技企业。

扩展已投资的高科技企业的技术应用，做大规模、提升估值，创造条件实现科创板上市。区块链正带来划时代巨变的曙光，具有巨大的应用前景，将构建起一个真正可信的互联网体系。趣链科技是首批通过工信部国家标准测试的区块链公司，核心技术为自主可控的国产联盟链平台，进一步深入研究和探索服务于数字政务、数字票据、数据交易、股权债券、供应链金融、物流管理等领域的应用场景，力图在产业化上有所作为。

3、坚持高质量发展地产业务

做精上海内环、做强上海都市圈、做大长三角区域。公司地产业务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，后续将迎来业绩集中爆发释放期。目前公司在上海为核心的长三角区域有 2000 万平方米的土地储备，将把握契机加快开发节奏，进一步提升在长三角区域的规模、业绩和品牌影响力。

加快项目周转速度，提升资源转化效率。充分研判市场环境，根据市场变化，打造契合市场需求的标杆型产品。合理规划项目推进节奏，精准制定项目营销策略，进一步增强对市场变化的把握和应对能力，切实加快开发节奏，加大销售力度。

继续深化城镇化综合项目和特色小镇建设。顺应产业升级和新型城镇化发展趋势，以启东新湖长江公园项目和温州西湾项目为基地，积极实践从传统住宅开发向集旅游、产业、人居为一体的城镇化综合项目的升级。

加大对住宅产业化、智能家居等新型住宅技术的研究，积极尝试应用。寻找地产各子产业链中的细分龙头企业，通过孵化赋能、嫁接资源、提供金融服务等方式帮助企业做产业整合，共建地产产业链生态圈。

4、坚持稳健财务策略

积极拓展金融战略伙伴，充分利用银行、证券、信托等资本市场的各种融资手段，增强资金运营能力。

积极拓展融资渠道，保持合理杠杆水平，优化财务结构，创新融资方式，优化负债结构，保持融资弹性，在保持公司总资产规模适度增长的同时，将资产负债率和融资成本控制在合理水平。

5、坚持持续提升经营管理水平

结合公司经营管理特点，完善高效、务实和健全的法人治理结构。经过多年的发展，公司已在制度流程、决策机制、管理机制等上建立了完善的管理体系和风险防控体系，具备了可复制和可持续发展的能力。

完善业务管理架构，强化质量与安全管控；强化内控建设，在制度层面保障公司实现长期健康发展。

继续做好投资者关系管理，进一步提升投资者关系管理水平，与投资者保持良好沟通交流；高度重视内幕信息及知情人登记管理，防控内幕交易。

加强人才建设和公司文化建设，为团队提供良好的职业发展平台。持续推进股权激励机制，为公司凝聚优秀的专业化人才，提升团队专业化水平，为公司发展创造更多的价值。

6、坚持履行社会责任

为慈善公益事业持续投入资金、人才。推进“新湖乡村幼儿园计划”、“枫香河益贫乡村”等公益项目的实施进度，扩大项目覆盖，为社会作出更大贡献。

公司将不忘初心，回馈社会，致力于促进贫困地区的经济发展和社会事业的进步，共谋利益，共享文明安乐。

2019 年度主要房地产项目开发计划表

面积单位：平方米 金额单位：千元

序号	公司名称	2019年计划 新开工面积	2019年计划 新竣工面积	2019年计 划合同销 售面积	2019年计 划合同销售 收入	2019年计划 结算面积	2019年计划 结算收入
1	沈阳新湖房地产开发有限公司	0	133,478	24,930	219,760	134,310	1,046,920
2	沈阳沈北金谷置业有限公司	0	0	5,340	60,000	6,480	70,200
3	沈阳新湖明珠置业有限公司	66,112	0	34,660	300,000	0	0
4	天津新湖凯华投资有限公司	0	3,723	7,080	50,000	20,050	111,940
5	义乌北方(天津)国际商贸城有限公司	109,900	50,000	36,800	350,000	13,350	171,360
6	滨州新湖房地产开发有限公司	0	6,010	70,270	442,370	10,840	84,280
7	泰安新湖房地产开发有限公司	0	0	1,910	23,800	2,990	33,720
8	江苏新湖宝华置业有限公司	0	99,999	57,500	800,000	37,320	568,840
9	苏州新湖置业有限公司	0	434,277	71,740	1,200,000	179,500	2,789,900
10	南通新湖置业有限公司	227,821	0	109,000	1,203,590	0	0
11	上海新湖房地产开发有限公司	132,825	0	650	40,000	650	40,000
12	上海中瀚置业有限公司	184,826	0	5,570	558,000	5,570	558,000
13	上海玛宝房地产开发有限公司	70,878	0	0	0	0	0
14	杭州新湖美丽洲置业有限公司	0	0	33,500	1,655,000	7,080	357,000
15	浙江新兰得置业有限公司	0	0	46,250	1,580,000	450	17,000
16	杭州新湖鸿鸟置业有限公司	71,635	0	22,400	320,000	0	0
17	杭州新湖明珠置业有限公司	0	0	1,470	116,000	1,470	116,000
18	嘉兴新湖中房置业有限公司	0	0	88,000	1,320,000	0	0
19	衢州新湖房地产开发有限公司	0	275,873	78,210	1,006,110	287,030	3,106,600
20	丽水新湖置业有限公司	0	0	8,390	222,390	8,390	222,390
21	乐清新湖置业有限公司	0	0	6,850	226,850	6,850	226,850
22	瑞安市中宝置业有限公司	0	92,501	23,870	657,300	66,570	1,327,800
23	浙江澳辰地产发展有限公司	136,954	45,476	28,730	305,380	28,730	305,380
24	舟山新湖置业有限公司	0	0	34,410	585,460	34,410	585,460
25	温岭新湖地产发展有限公司	0	0	36,000	1,423,000	0	0
26	温岭锦辉置业有限公司	0	0	62,500	2,012,000	0	0
27	九江新湖远洲置业有限公司	0	0	32,250	196,450	32,250	196,450
28	九江新湖中宝置业有限公司	0	162,456	132,000	1,447,000	131,210	1,161,070
29	其他	817,234	81,498	218,870	2,008,770	95,300	1,022,730
	合计	1,818,185	1,385,292	1,279,150	20,329,230	1,110,800	14,119,890

注：本表数据未考虑权益比例；合同销售面积不含车位、储藏室。

(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，流动性的收缩、杠杆率的下降将给行业带来较大的不确定性，如何灵活调整经营策略、前瞻应对市场波动，将是公司下阶段面临的重要挑战。

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

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

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

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

(五) 其他

□适用 √不适用

四、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

第五节 重要事项**一、普通股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

根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》和浙江证监局《关于进一步落实上市公司分红相关规定的通知》等相关监管规定，公司已对《公司章程》中关于利润分配的条款进行修订，明确了现金分红政策，并制定了《2018-2020 年度股东回报规划》。

(二) 公司近三年（含报告期）的普通股股利分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数 (股)	每 10 股派息数 (元) (含)	每 10 股转增数 (股)	现金分红的数额 (含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利	占合并报表中归属于上市公司

		税)			润	司普通股 股东的净 利润的比 率(%)
2018年	0	0.59	0	507,361,268.65	2,506,201,669.61	20.24
2017年	0	0.57	0	490,162,581.55	3,321,865,217.75	14.76
2016年	0	0	0	0	5,838,460,777.01	0

注：上表中 2018 年度现金分红数额（含税）以 2018 年 12 月末公司总股份数为基数计算，由于公司自 2019 年 2 月起实施股份回购计划，实际分红数额以分红派息登记日股份（剔除已回购的股份）为基数计算。

(三) 以现金方式要约回购股份计入现金分红的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	现金分红的金额	比例 (%)
2016 年	1,966,738,152.75	33.69

(四) 报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正，但未提出普通股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

二、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
与再融资相关的承诺	其他	新湖中宝、新湖集团、黄伟	详见公告临 2014-073 号	2014 年 2 月 19 日	否	是	/	/
	其他	公司董事、高级管理人员、新湖集团、黄伟	详见公告临 2015-057 号	2015 年 1 月 16 日	否	是	/	/
其他对公司中小股东所作承诺	解决同业竞争	新湖集团、黄伟	避免同业竞争	2010 年 5 月 5 日，期限：在其实际控制新湖中宝及哈尔滨高科技(集团)股份有限公司期间	是	是	/	/

(二) 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

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

□适用 √不适用

四、公司对会计师事务所“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

(1) 本公司根据《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2018〕15 号)及其解读和企业会计准则的要求编制 2018 年度财务报表,此项会计政策变更采用追溯调整法。2017 年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下:

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据	/	应收票据及应收账款	77,366,333.65
应收账款	77,366,333.65		
应收利息	9,759,388.89	其他应收款	700,549,974.27
应收股利	/		
其他应收款	690,790,585.38		
固定资产	470,652,733.74	固定资产	470,652,733.74
固定资产清理	/	在建工程	1,400,580.78
在建工程	1,400,580.78		
工程物资	/		
应付票据	7,280,000.00	应付票据及应付账款	1,981,458,135.34
应付账款	1,974,178,135.34		
应付利息	555,789,985.80	其他应付款	2,658,617,611.51
应付股利	65,487,227.10		
其他应付款	2,037,340,398.61		

(2) 财政部于 2017 年度颁布了《企业会计准则解释第 9 号——关于权益法下投资净损失的会计处理》《企业会计准则解释第 10 号——关于以使用固定资产产生的收入为基础的折旧方法》《企业会计准则解释第 11 号——关于以使用无形资产产生的收入为基础的摊销方法》及《企业会计准则解释第 12 号——关于关键管理人员服务的提供方与接受方是否为关联方》。公司自 2018 年 1 月 1 日起执行上述企业会计准则解释,执行上述解释对公司期初财务数据无影响。

(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

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	2,800,000.00
境内会计师事务所审计年限	11

	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）	360,000.00

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、面临暂停上市风险的情况

（一） 导致暂停上市的原因

适用 不适用

（二） 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

八、面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

九、破产重整相关事项

适用 不适用

十、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

十一、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、收购人处罚及整改情况

适用 不适用

十二、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

十三、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	临 2015-078、临 2015-079、临 2015-080、临 2015-091、临 2015-099、 临 2015-104、临 2017-079、临 2017-080、临 2017-083 (www.sse.com.cn)
2015 年股票期权激励计划	临 2015-137、临 2015-138、临 2015-139、临 2016-001、临 2016-002 (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

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用**十四、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

事项概述	查询索引
增资杭州趣链科技有限公司	临 2018-027 (www.sse.com.cn)

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
关于参与新湖控股有限公司融资的关联交易	临 2017-114 (www.sse.com.cn)

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

单位：千元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
新湖控股有限公司	联营公司	/	2,478,359.03	2,478,359.03	/	/	/
合计		/	2,478,359.03	2,478,359.03	/	/	/
关联债权债务形成原因		经营往来					
关联债权债务对公司的影响		无					

(五) 其他

适用 不适用

十五、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	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
新湖中宝	公司本部	民丰特种纸股份有限公司	7,847.30	2018-9-3	2018-9-3	2019-9-2	连带责任担保	否	否	0	是	否	否
新湖中宝	公司本部	民丰特种纸股份有限公司	9,468.79	2018-10-10	2018-10-10	2019-1-8	连带责任担保	否	否	0	是	否	否
新湖中宝	公司本部	民丰特种纸股份有限公司	17,501.16	2018-11-8	2018-11-8	2019-5-8	连带责任担保	否	否	0	是	否	否
新湖中宝	公司本部	民丰特种纸股份有限公司	10,809.54	2018-12-27	2018-12-27	2019-2-21	连带责任担保	否	否	0	是	否	否
浙江允升投资集团有限公司	全资子公司	民丰特种纸股份有限公司	40,000.00	2018-5-2	2018-5-2	2019-5-1	连带责任担保	否	否	0	是	否	否
浙江允升投资集团有限公司	全资子公司	民丰特种纸股份有限公司	40,000.00	2018-5-7	2018-5-7	2019-5-6	连带责任担保	否	否	0	是	否	否
浙江允升投资集团有限公司	全资子公司	民丰特种纸股份有限公司	40,000.00	2018-5-10	2018-5-10	2019-5-9	连带责任担保	否	否	0	是	否	否
浙江允升投资集团有限公司	全资子公司	民丰特种纸股份有限公司	20,000.00	2018-11-9	2018-11-9	2019-11-8	连带责任担保	否	否	0	是	否	否
新湖中宝	公司本部	美都能源股份有限公司	50,000.00	2018-12-21	2018-12-21	2019-5-20	连带责任担保	否	否	0	是	否	否
新湖中宝	公司本部	美都能源股份有限公司	50,000.00	2018-12-24	2018-12-24	2019-5-20	连带责任担保	否	否	0	是	否	否
新湖中宝	公司本部	济和集团有限公司	30,000.00	2018-3-16	2018-3-16	2019-3-16	连带责任担保	否	否	0	是	否	否
新湖中宝	公司本部	济和集团有限公司	40,000.00	2018-10-26	2018-10-26	2019-4-26	连带责任担保	否	否	0	是	否	否
新湖中宝	公司本部	新湖控股有限公司	192,000.00	2018-12-14	2018-12-14	2019-12-7	连带责任担保	否	否	0	是	是	联营公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	149,000.00	2018-3-9	2018-3-9	2019-3-8	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	51,000.00	2018-6-8	2018-6-8	2019-6-7	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	34,000.00	2018-6-8	2018-6-8	2019-6-7	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	21,000.00	2018-7-2	2018-7-2	2019-7-1	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	2018-7-25	2018-7-25	2019-7-25	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	495,000.00	2017-8-11	2017-8-11	2019-8-9	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	2018-8-16	2018-8-16	2019-8-15	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	2018-9-5	2018-9-5	2019-9-1	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	2018-9-10	2018-9-10	2019-9-1	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	2018-10-12	2018-10-12	2019-10-11	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	200,000.00	2018-10-22	2018-10-22	2019-10-22	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	2018-11-20	2018-11-20	2019-7-12	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	2018-11-23	2018-11-23	2019-11-22	连带责任担保	否	否	0	是	是	母公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）							2,057,626.79						
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）							2,552,626.79						
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							5,156,768.00						
报告期末对子公司担保余额合计（B）							18,169,227.58						
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）							20,721,854.37						
担保总额占公司净资产的比例（%）							60.26						
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）							2,197,000.00						
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）							16,696,968.00						
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）							3,528,601.60						
上述三项担保金额合计（C+D+E）							22,422,569.60						
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

单位：千元 币种：人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
银行理财产品	募集资金	1,200,000.00	0.00	0.00
银行理财产品	自有资金	2,150,000.00	0.00	0.00

注：发生额为该类理财单目最高余额。

其他情况

□适用 √不适用

(2) 单项委托理财情况

√适用 □不适用

单位：千元 币种：人民币

受托人	委托理财类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	资金来源	资金投向	报酬确定方式	年化收益率	预期收益(如有)	实际收益或损失	实际收回情况	是否经过法定程序	未来是否有委托理财计划	减值准备计提金额(如有)
中信银行杭州分行	银行理财产品	1,000,000	2017-12-27	2018-1-2	自有资金	注1	非保本浮动收益	4.00%	/	591.80	1,000,000	是	是	
中信银行杭州分行	银行理财产品	720,000	2018-1-8	2018-2-5	自有资金	注1	保本浮动收益	2.5%-3.55%	/	1,684.60	720,000	是	是	
中信银行杭州分行	银行理财产品	487,000	2018-2-7	2018-4-3	自有资金	注1	保本浮动收益	3.25%	/	2,385.00	487,000	是	是	
中信银行杭州分行	银行理财产品	200,000	2018-4-4	2018-4-12	自有资金	注1	保本浮动收益	3.4%-4.4%	/	149.00	200,000	是	是	
中信银行杭州分行	银行理财产品	287,000	2018-4-4	2018-6-8	自有资金	注1	非保本浮动收益型	3.4%-4.4%	/	2,086.80	287,000	是	是	
中信银行杭州分行	银行理财产品	210,000	2018-6-21	2018-7-20	自有资金	注1	保本浮动收益	3.4%-4.4%	/	458.80	210,000	是	是	

中国光大银行浙大支行	银行理财产品	230,000	2018-1-25	2018-5-30	自有资金	注 2	保本浮动收益	3.8%-4.9%	/	3,859.59	230,000	是	是	
中国光大银行浙大支行	银行理财产品	500,000	2018-1-25	2018-6-20	自有资金	注 2	保本浮动收益	3.8%-4.9%	/	9,800.00	500,000	是	是	
中国光大银行浙大支行	银行理财产品	500,000	2018-1-25	2018-6-25	自有资金	注 2	保本浮动收益	3.8%-4.9%	/	10,135.62	500,000	是	是	
交通银行嘉兴南湖支行	银行理财产品	200,000	2018-1-8	2018-2-8	自有资金	注 3	保本保证收益	4.50%	/	764.38	200,000	是	是	

注 1：投资 30-100%的货币市场类和固定收益类资产，0-70%的非标准化债权资产和其他类资产等。

注 2：投资范围为境内外市场具有良好收益性与流动性的金融工具，包括银行存款、货币市场工具、债券类产品、新股申购类信托计划、准债券类产品、利率衍生品和信用衍生品等。

注 3：投资 30-100%的货币市场类资产，0-30%的固定收益类资产。

(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

(2) 单项委托贷款情况

□适用 √不适用

(3) 委托贷款减值准备

□适用 √不适用

(四) 其他重大合同

√适用 □不适用

事项概述	查询索引
竞得万得信息 3866.302 万股股权	临 2018-008
平阳利得签订收储合同	临 2018-083

十六、其他重大事项的说明

√适用 □不适用

事项概述	查询索引
竞得温岭市 XQ060301 地块	临 2018-009
境外发行美元债券	临 2018-030、临 2018-054、临 2018-082
参股公司 51 信用卡有限公司在香港联交所挂牌上市	临 2018-045
关于以集中竞价交易方式回购股份	临 2018-070、临 2018-073、

十七、积极履行社会责任的工作情况**(一) 上市公司扶贫工作情况**

√适用 □不适用

1. 精准扶贫规划

√适用 □不适用

(1) 基本方略

为全面贯彻《国务院关于印发“十三五”脱贫攻坚规划的通知》精神，认真落实中国证监会《关于发挥资本市场作用服务国家脱贫攻坚战略的意见》，发挥公司优势，服务国家脱贫战略，公司将着力开展各项精准扶贫工作，深刻领会“六个精准和五个一批”的精准扶贫、精准脱贫的基本方略，坚持真扶贫、扶真贫，把帮助贫困群众摆脱贫困、实现共同富裕，作为公司履行社会责任的具体行动之一。

(2) 总体目标

公司计划三年（2017-2019 年）精准扶贫和慈善事业计划支出约 1 亿元，主要用于贫困地区的教育脱贫、健康脱贫等项目，重点帮助提升贫困地区基础教育水平和资助贫困家庭学生。

(3) 保障措施

公司成立了精准扶贫和慈善工作小组，做好精准扶贫工作的统一部署，在已经开展的各项扶贫工作和慈善工作成果基础上，加快选定精准帮扶对象和相关项目。公司董事会授权副董事长领导精准扶贫和慈善工作，负责具体项目的选定、协议签订、项目管理、并决定项目每年投入的具体金额等相关事项。

2. 年度精准扶贫概要

适用 不适用

公司积极履行社会责任，践行新湖“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，致力于深度贫困地区的教育脱贫、乡村振兴项目。

治贫先治愚、扶贫先扶智，教育是阻断贫困代际传递的治本之策。公司发起的浙江新湖慈善基金会与云南省政府于 2018 年 6 月正式合作启动“新湖乡村幼儿园”计划，计划总投资 7000 万元在云南省怒江傈僳族自治州实现乡村幼儿园全覆盖，同时在其他深度贫困地区开展乡村幼儿园示范工作。

湖北恩施的“枫香河益贫乡村”项目于 2018 年 1 月正式启动，这是杭州市对口帮扶恩施的重要项目。通过引导社会资源、构建综合性产业合作社、将农牧产品推向消费终端等方式，规划将枫香河自然村建设成文化、自然、生态一体化的持续益贫示范乡村，同时为解决整村深度性贫困问题和乡村振兴，提供一个样板方案。经参与各方一年多的努力推进，项目在房屋改造、产业项目、道路建设、学校建设等方面均取得了阶段性的进展，欣欣向荣的景象给住在枫香河村的村民们带来了希望。

3. 精准扶贫成效

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

指 标	数量及开展情况
一、总体情况	
其中：1. 资金	1,593.50
二、分项投入	
1. 产业发展脱贫	
2. 转移就业脱贫	
3. 易地搬迁脱贫	
4. 教育脱贫	
其中：4.1 资助贫困学生投入金额	0.00
4.2 改善贫困地区教育资源投入金额	249.50
5. 健康扶贫	
6. 生态保护扶贫	
7. 兜底保障	
8. 社会扶贫	
其中：8.1 东西部扶贫协作投入金额	170.00
9. 其他项目	
其中：9.1 项目个数（个）	11
9.2 投入金额	1,174.00

4. 后续精准扶贫计划

适用 不适用

目前怒江州新湖乡村幼儿园全覆盖计划已全面启动，到 2020 年，怒江州广覆盖、保基本、有质量的学前教育公共服务体系基本建成，预计新增在园幼儿约 5500 人，全州学前三年毛入园率可达到并超过国家“十三五”规划确定的 85% 的目标。同时在云南昆明、文山两地 8 个贫困县，西藏亚东帕里镇、四川南充仪陇县援建“新湖乡村幼儿园”，在上述地区解决近 2000 名贫困村适龄儿童入学问题。

湖北恩施的“枫香河益贫乡村”项目力争在 2019 年完成项目目标：将枫香河自然村建设成文化、自然、生态一体化的持续益贫示范乡村，同时为解决整村深度性贫困问题和乡村振兴，提供一个样板方案。

我们将不忘初心，回馈社会，致力于促进贫困地区的经济发展和社会事业的进步，共谋利益，共享文明安乐。

(二) 社会责任工作情况

适用 不适用

详见上交所网站（www.sse.com.cn）披露的《2018 年度公司社会责任报告》。

(三) 环境信息情况

1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

适用 不适用

2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

适用 不适用

公司及下属子公司不属于重点排污单位。报告期内，公司及下属子公司严格遵守国家和地方关于环境保护的法律法规及各项规定的要求，在项目开发过程中严格履行项目所在地环保部门的各项审批手续，不存在违反环保法律法规的行为和污染事故纠纷，未因环境违法受到环保部门的行政处罚。

3. 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

适用 不适用

4. 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

十八、可转换公司债券情况

(一) 转债发行情况

适用 不适用

(二) 报告期转债持有人及担保人情况

适用 不适用

(三) 报告期转债变动情况

适用 不适用

报告期转债累计转股情况

适用 不适用

(四) 转股价格历次调整情况适用 不适用**(五) 公司的负债情况、资信变化情况及在未来年度还债的现金安排**适用 不适用**(六) 转债其他情况说明**适用 不适用**第六节 普通股股份变动及股东情况****一、普通股股本变动情况****(一) 普通股股份变动情况表****1、普通股股份变动情况表**

报告期内，公司普通股股份总数及股本结构未发生变化。

2、普通股股份变动情况说明适用 不适用**3、普通股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
普通股股票类						
A 股	2014 年 12 月 3 日	3.10	1,773,958,060	2015 年 12 月 3 日	1,773,958,060	
A 股	2015 年 3 月 9 日	5.07	105,316,100	2015 年 3 月 9 日	105,316,100	
A 股	2015 年 11 月 25 日	5.20	961,538,461	2016 年 11 月 25 日	961,538,461	
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
公司债	2015 年 7 月 23 日	5.50	3,500,000,000	2015 年 8 月 31 日	3,500,000,000	2020 年 7 月 23 日
公司债	2016 年 5 月 19 日	5.20	3,500,000,000	2016 年 6 月 17 日	3,500,000,000	2021 年 5 月 20 日
其他衍生证券						

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

2015 年公开发行公司债券（发行数量 35 亿元，发行利率为 5.50%），于 2018 年 6-7 月实施回售，最终回售金额为 1,341,308,000 元，剩余在上海证券交易所上市并交易的数量为 2,158,692,000 元；同时公司上调票面利率 170 个基点，即 2018 年 7 月 23 日至 2020 年 7 月 22 日本期债券票面利率为 7.20%。

(二) 公司普通股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

截止报告期末普通股股东总数(户)	100,720
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	109,763
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	/
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)	/

(二) 截止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	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
浙江新潮集团股份有限公司	0	2,786,910,170	32.41	0	质押	1,910,803,200	境内非国 有法人
黄伟	0	1,449,967,233	16.86	0	质押	1,215,411,475	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	245,820,000	境内非国 有法人
中国证券金融股份有限公司	-121,231,751	258,721,008	3.01	0	无	0	国有法人
浙江恒兴力控股集团有限公司	0	209,991,540	2.44	0	质押	192,400,000	境内非国 有法人
中国北方工业有限公司	0	192,928,040	2.24	0	无	0	未知
华夏人寿保险股份有限公司—自有资金	160,750,631	179,111,274	2.08	0	无	0	未知
华夏人寿保险股份有限公司—传统产品	未知	146,990,433	1.71	0	无	0	未知
华鑫国际信托有限公司—华鑫信托·专户投资18号单一资金信托	未知	107,195,000	1.25	0	无	0	未知
华澳国际信托有限公司—华澳·臻智56号—新潮中宝员工持股计划集合资金信托计划	0	106,218,733	1.24	0	无	0	其他
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
浙江新潮集团股份有限公司	2,786,910,170	人民币普通股	2,786,910,170				
黄伟	1,449,967,233	人民币普通股	1,449,967,233				
宁波嘉源实业发展有限公司	462,334,913	人民币普通股	462,334,913				
中国证券金融股份有限公司	258,721,008	人民币普通股	258,721,008				
浙江恒兴力控股集团有限公司	209,991,540	人民币普通股	209,991,540				
中国北方工业有限公司	192,928,040	人民币普通股	192,928,040				
华夏人寿保险股份有限公司—自有资金	179,111,274	人民币普通股	179,111,274				
华夏人寿保险股份有限公司—传统产品	146,990,433	人民币普通股	146,990,433				
华鑫国际信托有限公司—华鑫信托·专户投资18号单一资金信托	107,195,000	人民币普通股	107,195,000				

华澳国际信托有限公司—华澳·臻智 56 号— 新湖中宝员工持股计划集合资金信托计划	106,218,733	人民币普通股	106,218,733
上述股东关联关系或一致行动的说明	黄伟先生为新湖集团的控股股东，浙江恒兴力为新湖集团的全资子公司，宁波嘉源为新湖集团的控股子公司。黄伟先生、新湖集团、浙江恒兴力、宁波嘉源为一致行动人。公司未知其他股东之间是否存在关联关系。		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	/		

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

√适用 □不适用

单位：股

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

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 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 2018 年 12 月 31 日，持有哈尔滨高科技(集团)股份有限公司 58,094,308 股，持股比例为 16.08%；持有上海大智慧股份有限公司 420,573,791 股股份，持股比例为 21.16%。
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

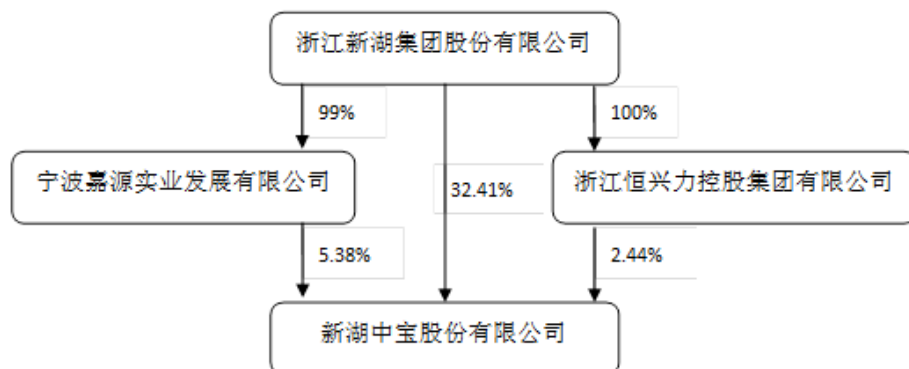
□适用 √不适用

4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

□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	新潮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	目前控股哈尔滨高科技(集团)股份有限公司，曾控股“新潮创业”，后“新潮创业”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

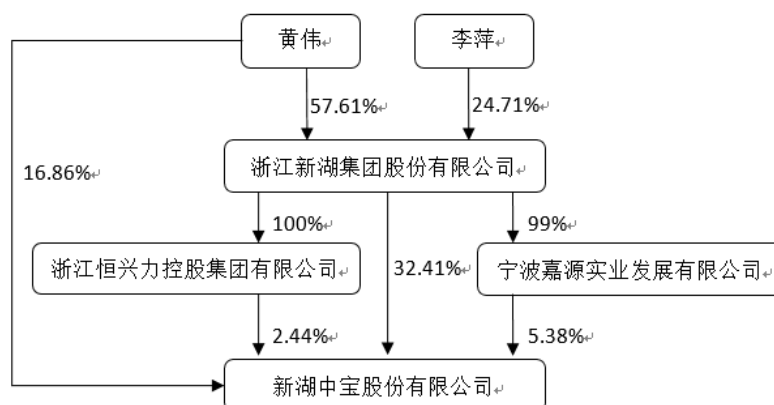
适用 不适用

4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

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、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

六、股份限制减持情况说明

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(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	48	2009年10月21日	2021年6月27日	15,648,000	15,648,000	0	/	0	是
叶正猛	副董事长	男	61	2015年11月16日	2021年6月27日	0	0	0	/	0	是
黄芳	董事	女	46	2015年11月16日	2021年6月27日	550,000	550,000	0	/	0	是
陈淑翠	董事	女	45	2018年6月27日	2021年6月27日	0	0	0	/	0	否
薛安克	独立董事	男	62	2018年6月27日	2021年6月27日	0	0	0	/	6	否
蔡家楣	独立董事	男	73	2018年6月27日	2021年6月27日	0	0	0	/	6	否
徐晓东	独立董事	男	51	2018年6月27日	2021年6月27日	0	0	0	/	6	否
王晓梅	独立董事	女	48	2014年8月21日	2018年6月27日	0	0	0	/	6	否
金雪军	独立董事	男	61	2012年10月29日	2018年6月27日	0	0	0	/	6	否
王泽霞	独立董事	女	54	2012年10月29日	2018年6月27日	0	0	0	/	6	否
金雪军	监事会主席	男	61	2018年6月27日	2021年6月27日	0	0	0	/	6	否
徐永光	监事会主席	男	68	2012年10月29日	2018年6月27日	0	0	0	/	6	否
黄立程	监事	男	29	2015年11月16日	2021年6月27日	0	0	0	/	100	否
汤云霞	监事	女	56	2015年11月16日	2021年6月27日	522,500	522,500	0	/	40	否
赵伟卿	董事[注]、总裁	男	60	2009年10月21日	2021年6月27日	12,000,000	12,000,000	0	/	100	是
潘孝娜	副总裁兼财务总监	女	44	2009年10月21日	2021年6月27日	4,320,000	4,320,000	0	/	100	否
虞迪锋	副总裁兼董事会秘书	男	48	2009年10月21日	2021年6月27日	2,880,000	2,880,000	0	/	100	否
合计	/	/	/	/	/	35,920,500	35,920,500	0	/	488	/

注：董事职位于2018年6月27日离任。

姓名	主要工作经历
林俊波	1999年起历任浙江新潮创业投资股份有限公司董事会秘书、杭州新潮美丽洲置业有限公司总经理、新潮控股有限公司副总裁兼浙江新潮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。
叶正猛	1980年起历任永嘉县人民政府办公室秘书，共青团温州市委副书记、书记，洞头县委、县政府历任副书记、县长、书记，温州市委副秘书长，温州市人民政府副秘书长、办公室主任。2000年-2017年任浙江新潮集团股份有限公司副董事长、总经理，2017年起任浙江新潮集团股份有限公司监事会主席，2015年起任本公司副董事长。
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，新潮控股有限公司副总裁兼财务总监，现任浙江新潮集团股份有限公司董事、副总裁兼财务总监、本公司董事。
陈淑翠	2006年起历任新时代证券股份有限公司证券投资部副总经理、华融证券股份有限公司资产管理部副总经理、东兴证券股份有限公司证券投资部总经理、新时代信托股份有限公司总经理助理。现任华夏久盈资产管理有限责任公司总经理助理、本公司董事。
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	曾任职于新潮控股有限公司投资部，现任上海新潮房地产开发有限公司董事长、上海玛宝房地产开发有限公司董事兼总经理、本公司监事。
汤云霞	1994年起历任浙江兴财房地产公司总裁助理、上海中瀚置业有限公司总经理，现任衢州新潮房地产开发有限公司董事长、本公司监事。
赵伟卿	1998年起历任浙江新潮房地产集团有限公司副总经理、常务副总经理、沈阳新潮房地产开发有限公司总经理，本公司副总裁，副董事长，董事。现任本公司总裁。
潘孝娜	1998年起历任浙江新潮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，浙江新潮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。
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。现任本公司副总裁兼董事会秘书。
王晓梅	曾在IBM任职近二十年，担任包括IBM大数据与分析业务全球负责人、IBM新兴市场大数据中心总监、IBM软件部大数据与分析全球总监等高层职务，曾任本公司独立董事。现任知盛数据集团有限公司全球首席执行官。
王泽霞	2002年起历任杭州电子科技大学财经学院副院长，财经学院院长、会计学院院长，曾任本公司独立董事。现就职于杭州电子科技大学会计学院。
徐永光	1984年起历任共青团中央组织部副部长、部长，1989年起任中国青少年发展基金会秘书长。曾任第十届、第十一届全国政协委员，曾任本公司监事会主席。现任南都公益基金会理事长、中国慈善联合会副会长、国务院参事室特约研究员。

其它情况说明

□适用 √不适用

(二) 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	10,000,000	0	3,000,000	0	/	6,000,000	2.90
叶正猛	副董事长	10,000,000	0	3,000,000	0	/	6,000,000	2.90
黄芳	董事	8,000,000	0	2,400,000	0	/	4,800,000	2.90
赵伟卿	总裁	8,000,000	0	2,400,000	0	/	4,800,000	2.90
潘孝娜	副总裁、财务总监	6,000,000	0	1,800,000	0	/	3,600,000	2.90
虞迪锋	副总裁、董事会秘书	6,000,000	0	1,800,000	0	/	3,600,000	2.90
合计	/	48,000,000	0	14,400,000	0	/	28,800,000	/

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

(一) 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	2020年7月
叶正猛	新湖集团	监事会主席	2017年7月	2020年7月
赵伟卿	新湖集团	董事	2011年6月	2020年7月
黄芳	新湖集团	董事、副总裁兼财务总监	2013年8月	2020年7月
在股东单位任职情况的说明	无			

(二) 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
林俊波	温州银行股份有限公司	董事	2014年9月	2021年3月
黄芳	中信银行股份有限公司	董事	2016年11月	2018年5月
陈淑翠	华夏久盈资产管理有限责任公司	总经理助理	2017年6月	/
薛安克	杭州电子科技大学	教授	1986年	/
蔡家楣	三维通信股份有限公司	独立董事	2013年7月	/
	杭州先临三维科技股份有限公司	独立董事	2014年1月	/
	浙江升华兰德科技股份有限公司	独立董事	2017年5月	/
徐晓东	上海交通大学	教授、博导	2014年12月	/
	南通江山农药化工股份有限公司	独立董事	2016年3月	2020年1月
	齐鲁银行股份有限公司	独立董事	2016年1月	/
	圣元环保股份有限公司	独立董事	2016年7月	/
	浙矿重工股份有限公司	独立董事	2015年8月	/
	若宇检具股份有限公司	独立董事	2016年12月	/
金雪军	上海交大产业投资管理（集团）有限公司	董事	2017年8月	/
	浙江省公共政策研究院	执行院长	2009年9月	/
	华安证券股份有限公司	独立董事	2013年1月	/
赵伟卿	浙江伟星实业发展股份有限公司	独立董事	2016年6月	/
赵伟卿	盛京银行股份有限公司	董事	2014年5月	2021年3月
潘孝娜	浙江康盛股份有限公司	董事	2016年7月	2019年7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	/
王晓梅	知盛数据集团有限公司	全球首席执行官	2017年9月	/
王泽霞	杭州电子科技大学	教授	2002年	/
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 488 万元。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	公司董事、监事及高级管理人员实际获得的报酬合计为 488 万元。

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
赵伟卿	董事	离任	换届
陈淑翠	董事	选举	换届
金雪军	独立董事	离任	换届
王晓梅	独立董事	离任	换届
王泽霞	独立董事	离任	换届
薛安克	独立董事	选举	换届
蔡家楣	独立董事	选举	换届
徐晓东	独立董事	选举	换届
徐永光	监事会主席	离任	换届
金雪军	监事会主席	选举	换届

五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

六、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	109
主要子公司在职员工的数量	1,318
在职员工的数量合计	1,427
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	39
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
管理人员	159
销售人员	318
技术人员	621
财务人员	135
行政人员	194
合计	1,427

教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	102
本科	654
大专	486
大专以下	185
合计	1,427

(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

为了配合公司业务的不拓展，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

第九节 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》、《上市公司治理准则》、《上交所股票上市规则》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11次、监事会会议5次，针对公司投资计划、利润分配、募集资金使用、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。控股股东认真履行诚信义务，行为合法规范，没有利用其特殊的地位谋取额外的利益。控股股东不行使行政职能，公司董事会、监事会和内部机构能够独立运作。严格按照相关法律法规的要求召集、召开股东大会。

2、关于董事会。公司董事会由七名董事组成，其中三名为独立董事。期内，公司董事会进行了换届改选，选举林俊波、叶正猛、黄芳、陈淑翠、薛安克、蔡家楣、徐晓东为公司第十届董事会董事，其中薛安克、蔡家楣、徐晓东为独立董事。董事与董事会严格履行职责。董事会下设审计、提名、薪酬与考核、战略四个专门委员会，专门委员会成员全部由董事组成，各委员会中独立董事占三分之二并担任召集人，审计委员会中有一名独立董事是会计专业人士。董事会及各专门委员会制订了相应的议事规则或工作规程。专门委员会设立以来，公司各相关部门做好与各专门委员会的工作衔接。公司董事积极参加有关培训，学习有关的法律法规，了解作为董事的权利、义务和责任，认真审阅董事会和股东大会的各项议案，以认真负责的态度出席或授权委托参加董事会和股东大会，为公司科学决策提供强有力的支持。

3、关于监事会。监事会由三名监事组成。期内，公司监事会进行了换届改选，选举金雪军、黄立程、汤云霞为公司第十届监事会监事。本着对全体股东负责的精神，监事严格按照法律、法规、《公司章程》及《监事会议事规则》等规定认真履行自己的职责，规范运作，对公司财务以及公司董事、高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督。

4、关于投资者关系管理。公开、公平、守信地对待公司相关投资者，持续提升投资者关系管理。根据《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》、上交所《关于推进上市公司召开投资者说明会工作的通知》、浙江证监局《关于印发〈浙江辖区上市公司投资者接待日工作指引〉的通知》等要求，完善投资者关系管理，开通投资者互动平台，举行2017年度业绩说明会，就公司的经营业绩、发展战略、分配方案等情况与广大投资者沟通，聆听投资者意见并传递公司信息，切实维护投资者的合法权益。

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。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。

公司治理与中国证监会相关规定的要求是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因
适用 不适用

二、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
2017 年年度股东大会	2018-5-18	www.sse.com.cn	2018-5-19
2018 年第一次临时股东大会	2018-6-27	www.sse.com.cn	2018-6-28
2018 年第二次临时股东大会	2018-9-14	www.sse.com.cn	2018-9-15

股东大会情况说明

适用 不适用

三、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 出席股东大会的次数
		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	
林俊波	否	11	11	10	0	0	否	2
叶正猛	否	11	11	10	0	0	否	3
黄芳	否	11	11	10	0	0	否	3
陈淑翠	否	5	5	5	0	0	否	0
薛安克	是	5	5	5	0	0	否	0
蔡家楣	是	5	5	5	0	0	否	0
徐晓东	是	5	5	5	0	0	否	0
赵伟卿	否	6	6	6	0	0	否	0
王晓梅	是	6	6	5	0	0	否	0
金雪军	是	6	6	5	0	0	否	1
王泽霞	是	6	6	5	0	0	否	0

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	11
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	10
现场结合通讯方式召开会议次数	1

(二) 独立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

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议，存在异议事项的，应当披露具体情况

适用 不适用

期内，公司董事会下设审计委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会和战略决策委员会均按照工作细则的规定，以认真负责、勤勉诚信的态度履行职责。

期内，审计委员会独立履行内控机制的监督、检查与评价职能，提出内控机制存在的缺陷和改进建议，向管理层及董事会报告内控机制建设与内控制度执行情况。本着勤勉尽职的原则，审计委员会依法规范地履行职责，召开审计委员会会议和沟通会 6 次，审议和沟通事项 11 项，对定期财务报告、担保事项、审计师聘任、审计费用、内部控制制度建设等事项进行审议。

期内，薪酬与考核委员会共召开了一次会议，对董事、监事津贴和高管薪酬发表了专业意见，拟定了 2017 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。

期内，提名委员会因公司换届对董事候选人进行审查并向董事会提出候选人建议，提名林俊波、叶正猛、黄芳、陈淑翠、薛安克、蔡家楣、徐晓东为公司第十届董事会董事候选人，其中薛安克、蔡家楣、徐晓东为独立董事候选人；对公司人力资源部的运作及子公司高级管理人员的选择标准和选择提出了一些建议；同时根据公司经营活动情况、资产规模和股权结构对公司管理层结构和总部部门调整向董事会提出建议。公司地产业务组织架构逐步完善，在设计管理中心、成本管理中心、工程管理中心、营销管理中心之外新增酒店管理事业部、商业管理事业部，在上海新增上海地产产品中心；同时将成本管理中心按职责及专业划分为土建景观部、安装部、装饰部、合约部、采购部，完善了公司管理的专业划分和员工人才梯队建设。

期内，战略决策委员会作为负责公司长期发展战略和重大投资决策的专门机构，针对宏观环境和行业形势的变化，提出在夯实地产业务的同时，要加快转型步伐，前瞻布局未来，加大了对金融及金融科技和聚焦于高科技的股权投资力度。

五、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

六、公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

2010年5月5日，新湖集团、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（详见公告临2010-28号）。截至2018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。

七、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。

八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

详见上交所网站（www.sse.com.cn）披露的《2018年度内部控制评价报告》。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

九、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

十、其他

适用 不适用

第十节 公司债券相关情况

适用 不适用

一、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	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所
新湖中宝股份有限公司2015年公司债券	15新湖债	122406	2015-7-23	2020-7-23	2,158,692	5.5 注2	注1	上交所
新湖中宝股份有限公司2016年公司债券(品种一)	16新湖01	136380	2016-5-19	2021-5-20	3,500,000	5.2	注1	上交所
新湖中宝股份有限公司非公开发行2015年公司债券	15中宝债	125828	2015-9-14	2019-9-14	5,000,000	6.99 注3	注1	上交所
新湖中宝股份有限公司2018年非公开发行公司债券(第一期)	18中宝01	150219	2018-3-23	2022-3-23	500,000	7.5	注1	上交所
新湖中宝股份有限	18中宝02	150685	2018-9-10	2022-9-10	1,800,000	7.8	注1	上交所

公司 2018 年非公开发行公司债券（第二期）								
-------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--

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 2：2018 年 7 月 23 日至 2020 年 7 月 23 日期间本期债券票面利率为 7.20%。

注 3：2017 年 9 月 14 日至 2019 年 9 月 14 日期间本期债券票面利率为 7.30%。

公司债券付息兑付情况

适用 不适用

公司已于 2018 年 5 月 21 日完成“16 新湖 01”当期付息工作。

公司已于 2018 年 7 月 23 日完成“15 新湖债”当期付息工作。

公司已于 2018 年 9 月 14 日完成“15 中宝债”当期付息工作。

公司已于 2019 年 3 月 25 日完成“18 中宝 01”当期付息工作。

公司债券其他情况的说明

适用 不适用

债券名称	选择权设置	执行情况
15 新湖债	附第 3 年末发行人上调票面利率选择和债券持有人回售选择权	已于 2018 年 7 月实施回售，最终回售金额为 1,341,308,000 元
16 新湖 01	附第 3 年末发行人上调票面利率选择和债券持有人回售选择权	尚未涉及
15 中宝债	附第 2 年末发行人上调票面利率选择和债券持有人回售选择权	已于 2017 年 8 月-9 月实施回售，最终回售金额为 0 元
18 中宝 01	附第 2 年末发行人上调票面利率选择和债券持有人回售选择权	尚未涉及
18 中宝 02	附第 2 年末发行人上调票面利率选择和债券持有人回售选择权	尚未涉及

二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

项目		15 新湖债、16 新湖 01、15 中宝债、18 中宝 01、18 中宝 02
债券受托管理人	名称	国泰君安证券股份有限公司
	办公地址	中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号
	联系人	魏璿
	联系电话	010-59312983
资信评级机构	名称	联合信用评级有限公司
	办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 12 层

其他说明：

适用 不适用

三、公司债券募集资金使用情况

适用 不适用

1、15 新湖债

经中国证券监督管理委员会证监许可[2015]1654 号文核准，本公司向社会公开发行面值不超过 35 亿元（含 35 亿元）的公司债券。根据公司 2015 年 7 月 21 日公告的本期公司债券募集说明书的相关内容，公司对本期公司债券募集资金的使用计划为偿还公司银行贷款、调整债务结构和补充流动资金。公司已于 2015 年 7 月 27 日收到募集资金。截至报告期末，本期公司债券募集资金已按照募集说明书约定用途全部使用完毕。

2、16 新湖 01

经中国证券监督管理委员会证监许可[2016]587 号文核准，本公司向社会公开发行面值不超过 35 亿元（含 35 亿元）的公司债券。根据公司 2016 年 5 月 17 日公告的本期公司债券募集说明书的相关内容，公司对本期公司债券募集资金的使用计划为偿还公司金融机构借款、调整债务结构和补充流动资金。公司已于 2016 年 5 月 20 日收到募集资金。截至报告期末，本期公司债券募集资金已按照募集说明书约定用途全部使用完毕。

3、15 中宝债

经公司第八届董事会第六十五次会议和 2015 年第六次临时股东大会审议，公司拟非公开发行不超过 50 亿元公司债。根据本期公司债券募集说明书的相关内容，公司对本期公司债券募集资金的使用计划为偿还公司金融机构借款、调整债务结构和补充流动资金。公司已于 2015 年 9 月 15 日收到募集资金。截至报告期末，本期公司债券募集资金已按照募集说明书约定用途全部使用完毕。

4、18 中宝 01

经公司第九届董事会第十五次会议和 2016 年第四次临时股东大会审议，公司拟非公开发行不超过 35 亿元（含 35 亿元）公司债券。根据本期公司债券募集说明书的相关内容，公司对本期公司债券募集资金的使用计划为偿还金融机构借款、调整债务结构、补充流动资金。本次债券分期发行，本公司将根据公司资金需求情况和市场情况等因素与主承销商及联席主承销商协商确定本次债券的发行时间、发行规模及其他发行条款。公司已于 2018 年 3 月 26 日收到第一期募集资金 5 亿元整。截至报告期末，本期公司债券募集资金已按照募集说明书约定用途全部使用完毕。

5、18 中宝 02

经公司第九届董事会第十五次会议和 2016 年第四次临时股东大会审议，公司拟非公开发行不超过 35 亿元（含 35 亿元）公司债券。根据本期公司债券募集说明书的相关内容，公司对本期公司债券募集资金的使用计划为偿还金融机构借款、调整债务结构、补充流动资金。本次债券分期发行，本公司将根据公司资金需求情况和市场情况等因素与主承销商及联席主承销商协商确定本次债券的发行时间、发行规模及其他发行条款。公司已于 2018 年 9 月 11 日收到第二期募集资金 15 亿元整。截至报告期末，本期公司债券募集资金已按照募集说明书约定用途全部使用完毕。

四、公司债券评级情况

√适用 □不适用

报告期内，公司委托联合信用评级有限公司对公司主体长期信用状况和“15 新湖债”、“16 新湖 01”进行跟踪评级。联合信用评级有限公司于 2018 年 6 月 22 日出具的信用等级报告中确定主体长期信用等级为 AA+级，评级展望为“稳定”，“15 新湖债”、“16 新湖 01”信用等级为 AA+级，详见上交所网站（www.see.com.cn）。

报告期内，公司委托联合信用评级有限公司对公司主体长期信用状况和“15 中宝债”、“18 中宝 01”进行跟踪评级。联合信用评级有限公司于 2018 年 6 月 22 日出具的信用等级报告中确定公司主体长期信用等级为 AA+级，评级展望为“稳定”，“15 中宝债”、“18 中宝 01”信用等级为 AA+级，详见上证债券信息网（bond.sse.com.cn）。

五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

适用 不适用

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

1、15 新湖债

本债券的付息日为 2016 年至 2020 年每年的 7 月 23 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至期后的第一个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。若债券持有人行使回售选择权，则本期债券回售部分的付息日为自 2016 年至 2018 年间每年 7 月 23 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至期后的第一个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。债券发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度公告后，债券持有人有权选择在本债券第 3 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人按照上交所和证券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

2018 年 6 月 26 日至 6 月 28 日，公司按照募集说明书中所设定的公司债券回售条款进行了回售申报，最终回售金额为人民币 1,341,308,000 元（不含利息），公司已于 2018 年 7 月 23 日完成本债券的回售工作。同时公司上调票面利率 170 个基点，即 2018 年 7 月 23 日至 2020 年 7 月 22 日期间本期债券票面利率为 7.20%。

本期债券已按照偿债计划于 2018 年 7 月 23 日完成偿付当期利息。

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

2、16 新湖 01

本债券的付息日为 2017 年至 2021 年每年的 5 月 20 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至期后的第一个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。若债券持有人行使回售选择权，则本期债券回售部分的付息日为自 2017 年至 2019 年间每年 5 月 20 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至期后的第一个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。债券发行人发出关于是否上调本期

债券票面利率及上调幅度公告后，债券持有人有权选择在本债券第 3 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人按照上交所和证券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

本期债券已按照偿债计划于 2018 年 5 月 21 日完成偿付当期利息。

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

3、15 中宝债

本债券的付息日为 2016 年至 2019 年每年的 9 月 14 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至期后的第一个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。若债券持有人行使回售选择权，则本期债券回售部分的付息日为自 2016 年至 2017 年间每年 9 月 14 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至期后的第一个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。债券发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度公告后，债券持有人有权选择在本债券第 2 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第 2 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人按照上交所和证券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

本债券于 2017 年 8-9 月实施回售，最终回售金额为 0 元；同时公司上调票面利率 31 个基点，即 2017 年 9 月 14 日至 2019 年 9 月 13 日期间本期债券票面利率为 7.30%。

本期债券已按照偿债计划于 2018 年 9 月 15 日完成偿付当期利息。

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

4、18 中宝 01

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

本期债券已按照偿债计划于 2019 年 3 月 25 日完成偿付当期利息。

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

5、18 中宝 02

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

截至本报告签署日，本期债券未到付息时间。

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

六、公司债券持有人会议召开情况

适用 不适用

七、公司债券受托管理人履职情况

适用 不适用

1、15 新潮债

期内，国泰君安证券股份有限公司严格履行《债券受托管理协议》约定的责任：

- （1）对本期债券募集资金的使用情况进行了监督；
- （2）督促发行人依照《募集说明书》中对信息披露责任的履行；
- （3）对发行人的偿债能力和增信措施的有效性进行持续关注和调查，2017 年债券受托管理事务报告已于 2018 年 6 月 27 日在上交所网站（www.sse.com.cn）披露。

2、16 新潮 01

期内，国泰君安证券股份有限公司严格履行《债券受托管理协议》约定的责任：

- （1）对本期债券募集资金的使用情况进行了监督；
- （2）督促发行人依照《募集说明书》中对信息披露责任的履行；
- （3）对发行人的偿债能力和增信措施的有效性进行持续关注和调查，2017 年债券受托管理事务报告已于 2018 年 6 月 27 日在上交所网站（www.sse.com.cn）披露。

3、15 中宝债

期内，国泰君安证券股份有限公司严格履行《债券受托管理协议》约定的责任：

- (1) 对本期债券募集资金的使用情况进行了监督；
- (2) 督促发行人依照《募集说明书》中对信息披露责任的履行；
- (3) 对发行人的偿债能力和增信措施的有效性进行持续关注和调查，2017 年债券受托管理事务报告已于 2018 年 6 月 27 日在上证债券信息网（bond.sse.com.cn）披露。

4、18 中宝 01

期内，国泰君安证券股份有限公司严格履行《债券受托管理协议》约定的责任：

- (1) 对本期债券募集资金的使用情况进行了监督；
- (2) 督促发行人依照《募集说明书》中对信息披露责任的履行；
- (3) 对发行人的偿债能力和增信措施的有效性进行持续关注和调查。

5、18 中宝 02

期内，国泰君安证券股份有限公司严格履行《债券受托管理协议》约定的责任：

- (1) 对本期债券募集资金的使用情况进行了监督；
- (2) 督促发行人依照《募集说明书》中对信息披露责任的履行；
- (3) 对发行人的偿债能力和增信措施的有效性进行持续关注和调查。

八、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：元 币种：人民币

主要指标	2018 年	2017 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	5,642,312.08	5,972,328.52	-5.53	
流动比率	209.26	220.08	-4.92	
速动比率	50.71	61.02	-16.90	
资产负债率 (%)	75.42	73.59	2.49	
EBITDA 全部债务比	0.07	0.09	-22.22	
利息保障倍数	1.17	1.42	-17.61	
现金利息保障倍数	0.43	1.55	-72.26	本期上海旧改项目拆迁工作推进顺利，投入资金较往期有较大增加，导致经营活动产生的现金流量为负数
EBITDA 利息保障倍数	1.19	1.44	-17.36	
贷款偿还率 (%)	100	100	0	
利息偿付率 (%)	96.83	98.91	-2.10	

九、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

√适用 □不适用

报告期内，公司其他债券和债务融资工具均按照合同约定期限支付，不存在到期未支付的情况。

十、公司报告期内的银行授信情况

√适用 不适用

截至报告期末，公司银行授信额度为 815.93 亿元，未使用银行授信额度为 307.38 亿元，公司按时足额偿还银行贷款本息。

十一、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

√适用 不适用

报告期内，公司均按照公司债券募集说明书相关约定或承诺执行。

十二、公司发生的重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

√适用 不适用

期内，公司累计新增借款 125.26 亿元，为 2017 年经审计净资产 329 亿元的 38.07%；其中通过金融机构新增借款 89.64 亿元，通过发行债券新增借款 35.62 亿元，公司资产负债率为 75.42%。本年度新增借款主要系日常经营所需，对公司偿债能力无重大影响。

第十一节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

审计报告

天健审〔2019〕4308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 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2018 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 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况，以及 2018 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

2018 年度新湖中宝公司房地产销售收入 132.68 亿元，占营业收入总额的 77.02%。房地产销售收入确认政策详见财务报表附注三（二十六），由于房地产的销售收入系公司关键业绩指标之一，且对当期财务报表影响重大，故我们将房地产销售收入确认确定为关键审计事项。

2. 审计应对

针对收入确认，我们实施的审计程序主要包括：

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

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

(3) 对已达到交付条件尚未交付的房地产进行抽查盘点；

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

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

(二) 存货的计价与分摊

1. 事项描述

截至 2018 年 12 月 31 日，新潮中宝公司房地产业务的存货余额为 703.52 亿元，占期末资产总额的 50.30%。存货的计价与分摊政策详见财务报表附注三(十一)，由于房地产业务的存货核算涉及大量归集、分摊和预估等事项，涉及新潮中宝公司管理层（以下简称管理层）的重大估计和判断，且房地产业务的存货在期末资产中所占比重较高，故我们将存货的计价与分摊确定为关键审计事项。

2. 审计应对

针对存货的计价与分摊，我们实施的审计程序主要包括：

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

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

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

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

(三) 股权投资

1. 事项描述

截至 2018 年 12 月 31 日，新潮中宝公司可供出售金融资产和长期股权投资账面价值合计为 419.03 亿元，占期末资产总额的 29.96%。

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财务报表或审计报告，涉及权益法核算调整的，根据取得被投资单位的财务报表及其他信息，复核账面的权益法核算调整金额；

(4) 复核股权投资减值准备的计算过程。

四、其他信息

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

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估新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（包括披露），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）。

在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：许松飞
（项目合伙人）

中国·杭州

中国注册会计师：张晓燕

二〇一九年四月二十五日

二、财务报表

合并资产负债表

2018 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	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	七、1	16,017,984,803.11	17,808,436,943.64
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	七、2	1,482,809,748.76	600,235,715.17
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	七、3	841,815,640.49	77,366,333.65

其中：应收票据			
应收账款		841,815,640.49	77,366,333.65
预付款项	七、4	201,364,928.44	1,451,988,626.16
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	2,846,715,086.66	700,549,974.27
其中：应收利息		6,852,010.65	9,759,388.89
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、6	70,354,014,762.07	59,369,558,918.32
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	七、7	20,676,000.00	29,676,500.00
其他流动资产	七、8	1,087,719,860.63	2,106,465,746.63
流动资产合计		92,853,100,830.16	82,144,278,757.84
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
可供出售金融资产	七、9	9,698,952,470.46	10,544,806,920.51
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、10	32,203,576,335.22	27,695,128,306.22
投资性房地产	七、11	1,066,802,705.21	1,043,631,594.18
固定资产	七、12	514,530,304.73	470,652,733.74
在建工程	七、13	695,910.86	1,400,580.78
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	七、14	147,369,493.69	264,355,878.54
开发支出	七、15	872,887,475.27	872,875,475.27
商誉			
长期待摊费用	七、16	22,904,044.34	16,664,778.38
递延所得税资产	七、17	759,763,842.40	603,587,855.36
其他非流动资产	七、18	1,730,560,668.75	911,700,120.00
非流动资产合计		47,018,043,250.93	42,424,804,242.98
资产总计		139,871,144,081.09	124,569,083,000.82
流动负债：			
短期借款	七、19	2,941,084,000.00	2,734,058,176.24
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款	七、20	2,124,218,064.83	1,981,458,135.34
预收款项	七、21	16,356,983,240.66	15,576,663,898.73
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	七、22	22,035,486.17	16,093,275.84
应交税费	七、23	1,892,942,245.87	1,730,062,990.05
其他应付款	七、24	2,594,545,482.09	2,658,617,611.51

其中：应付利息		709,808,345.53	555,789,985.80
应付股利		3,387,227.10	65,487,227.10
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、25	16,580,842,380.22	11,258,207,658.26
其他流动负债	七、26	1,858,755,156.02	1,369,095,414.21
流动负债合计		44,371,406,055.86	37,324,257,160.18
非流动负债：			
长期借款	七、27	40,448,810,942.80	30,466,660,301.10
应付债券	七、28	17,800,081,947.57	20,993,775,252.71
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	七、29	60,000,000.00	60,000,000.00
递延收益	七、30	257,796,574.58	265,254,235.94
递延所得税负债	七、17	7,122,584.62	28,929,878.73
其他非流动负债	七、31	2,539,420,443.12	2,530,620,858.11
非流动负债合计		61,113,232,492.69	54,345,240,526.59
负债合计		105,484,638,548.55	91,669,497,686.77
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、32	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、33	7,961,905,707.63	7,968,114,485.47
减：库存股			
其他综合收益	七、34	-245,475,760.40	-209,702,976.84
专项储备			
盈余公积	七、35	1,140,862,473.24	1,059,103,749.70
一般风险准备			
未分配利润	七、36	16,162,559,421.49	14,789,780,669.53
归属于母公司所有者权益合计		33,619,195,377.96	32,206,639,463.86
少数股东权益		767,310,154.58	692,945,850.19
所有者权益（或股东权益）合计		34,386,505,532.54	32,899,585,314.05
负债和所有者权益（或股东权益）总计		139,871,144,081.09	124,569,083,000.82

法定代表人：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

2018 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	期末余额	期初余额
----	----	------	------

流动资产：			
货币资金		3,950,693,240.54	9,075,665,932.89
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		2,949,145.81	3,404,041.10
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	十七、1	5,284,420.26	2,236,723.00
其中：应收票据			
应收账款		5,284,420.26	2,236,723.00
预付款项		51,932,382.26	40,212,929.00
其他应收款	十七、2	21,620,444,297.57	12,167,757,101.80
其中：应收利息		13,332,987.49	16,545,623.02
应收股利		37,377,054.00	467,377,054.00
存货		324,096.06	324,096.06
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		1,112,100,000.00	10,458,000.00
其他流动资产		56,579,450.15	8,169,683.13
流动资产合计		26,800,307,032.65	21,308,228,506.98
非流动资产：			
可供出售金融资产		10,016,026,778.34	10,686,992,291.40
持有至到期投资			
长期应收款		1,774,284,000.00	3,003,984,000.00
长期股权投资	十七、3	14,160,018,678.22	13,229,836,890.23
投资性房地产		50,254,212.80	52,197,479.00
固定资产		18,873,769.79	19,444,721.79
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		820,499.67	814,002.34
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产		7,000,000.00	6,940,000.00
非流动资产合计		26,027,277,938.82	27,000,209,384.76
资产总计		52,827,584,971.47	48,308,437,891.74
流动负债：			
短期借款		2,124,184,000.00	2,054,260,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款		3,234,189.06	379,841.67
预收款项		2,054,064.47	808,362.00
应付职工薪酬		2,285,630.30	2,045,800.53
应交税费		4,176,487.72	10,378,477.23
其他应付款		6,092,988,774.76	4,771,508,634.82
其中：应付利息		507,485,758.09	345,340,878.79
应付股利		1,787,227.10	1,787,227.10
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		8,526,667,123.99	2,128,700,000.00

其他流动负债		600,000,000.00	250,000,000.00
流动负债合计		17,355,590,270.30	9,218,081,116.25
非流动负债：			
长期借款		2,056,398,000.00	2,823,000,000.00
应付债券		11,422,010,114.36	14,454,361,914.09
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债		1,740,000,000.00	1,450,000,000.00
非流动负债合计		15,218,408,114.36	18,727,361,914.09
负债合计		32,573,998,384.66	27,945,443,030.34
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		8,599,343,536.00	8,599,343,536.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		8,258,725,704.50	8,294,815,077.32
减：库存股			
其他综合收益		-1,756,550,527.60	-1,395,362,066.40
专项储备			
盈余公积		1,062,924,607.59	981,165,884.05
未分配利润		4,089,143,266.32	3,883,032,430.43
所有者权益（或股东权益）合计		20,253,586,586.81	20,362,994,861.40
负债和所有者权益（或股东权益）总计		52,827,584,971.47	48,308,437,891.74

法定代表人：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

2018年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		17,227,114,696.42	17,499,924,005.52
其中：营业收入	七、37	17,227,114,696.42	17,499,924,005.52
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		16,091,517,663.43	16,899,934,288.80
其中：营业成本	七、37	12,311,671,019.62	12,570,080,546.16
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			

提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、38	1,074,599,719.43	1,523,142,367.59
销售费用	七、39	315,150,134.41	516,619,119.51
管理费用	七、40	420,224,343.19	444,280,244.79
研发费用			
财务费用	七、41	1,697,997,233.31	1,493,290,250.49
其中：利息费用		2,034,935,291.81	1,730,387,492.48
利息收入		318,600,499.04	389,531,673.14
资产减值损失	七、42	271,875,213.47	352,521,760.26
加：其他收益	七、43	11,407,225.61	7,383,879.83
投资收益（损失以“－”号填列）	七、44	2,489,612,949.16	3,182,236,717.02
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		2,310,578,477.53	2,482,386,682.79
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	七、45	-87,311,663.85	25,176,970.60
资产处置收益（损失以“－”号填列）	七、46	-597,713.09	515,100.31
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		3,548,707,830.82	3,815,302,384.48
加：营业外收入	七、47	3,722,349.48	390,852,392.44
减：营业外支出	七、48	24,250,748.36	27,207,734.22
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		3,528,179,431.94	4,178,947,042.70
减：所得税费用	七、49	834,820,131.33	828,726,084.59
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		2,693,359,300.61	3,350,220,958.11
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		2,693,359,300.61	3,021,367,428.81
2. 终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			328,853,529.30
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润		2,506,201,669.61	3,321,865,217.75
2. 少数股东损益		187,157,631.00	28,355,740.36
六、其他综合收益的税后净额	七、50	-272,098,151.61	-159,378,552.43
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-272,098,151.61	-159,378,552.43
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		2,631,149.01	
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		2,631,149.01	
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-274,729,300.62	-159,378,552.43
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		531,301,937.81	-461,998,314.50
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		-450,846,285.87	-42,593,814.32
3. 持有至到期投资重分类为可供			

出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额		-272,353,425.16	345,213,576.39
6. 其他		-82,831,527.40	
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		2,421,261,149.00	3,190,842,405.68
归属于母公司所有者的综合收益总额		2,234,103,518.00	3,162,486,665.32
归属于少数股东的综合收益总额		187,157,631.00	28,355,740.36
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.29	0.39
（二）稀释每股收益(元/股)		0.29	0.39

法定代表人：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
2018年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十七、4	2,211,672,728.37	2,301,944,652.82
减：营业成本	十七、4	2,199,827,970.04	2,179,425,722.98
税金及附加		4,717,929.80	4,380,385.59
销售费用			
管理费用		77,683,110.27	135,467,494.84
研发费用			
财务费用		481,588,665.62	722,801,883.86
其中：利息费用		1,890,455,310.24	1,580,240,519.47
利息收入		1,374,679,765.31	954,775,198.08
资产减值损失		108,397,485.55	411,151,875.61
加：其他收益		224,725.78	
投资收益（损失以“－”号填列）	十七、5	1,484,731,151.28	2,752,800,501.88
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		251,452,602.16	430,354,560.80
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		-454,895.29	51,594.72
资产处置收益（损失以“－”号填列）			
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		823,958,548.86	1,601,569,386.54
加：营业外收入		926,954.34	1.12
减：营业外支出		7,298,267.80	85,829.50
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		817,587,235.40	1,601,483,558.16
减：所得税费用			112,774,225.09
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		817,587,235.40	1,488,709,333.07
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		817,587,235.40	1,488,709,333.07
（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		-370,358,865.32	-314,569,536.59

(一)不能重分类进损益的其他综合收益		-718,186.94	
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		-718,186.94	
(二)将重分类进损益的其他综合收益		-369,640,678.38	-314,569,536.59
1.权益法下可转损益的其他综合收益		-93,034,543.00	54,159,252.86
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		-276,606,135.38	-368,728,789.45
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
六、综合收益总额		447,228,370.08	1,174,139,796.48
七、每股收益：			
(一)基本每股收益(元/股)			
(二)稀释每股收益(元/股)			

法定代表人：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

2018年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		18,072,065,362.84	20,802,110,245.06
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			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
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			
收到的税费返还		60,664,649.96	329,924.64
收到其他与经营活动有关的现金	七、51	1,574,319,069.88	2,673,066,600.94
经营活动现金流入小计		19,707,049,082.68	23,475,506,770.64
购买商品、接受劳务支付的现金		19,415,851,104.17	16,782,175,683.93
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			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			

支付给职工以及为职工支付的现金		397,297,302.66	419,759,113.50
支付的各项税费		2,069,124,095.66	1,729,265,185.03
支付其他与经营活动有关的现金	七、51	1,603,452,249.10	2,861,132,542.27
经营活动现金流出小计		23,485,724,751.59	21,792,332,524.73
经营活动产生的现金流量净额		-3,778,675,668.91	1,683,174,245.91
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		2,772,940,662.90	3,504,284,695.66
取得投资收益收到的现金		915,422,324.10	891,977,052.06
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		947,711.86	806,170.98
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		246,460,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金	七、51	8,332,225,697.37	21,412,251,739.36
投资活动现金流入小计		12,267,996,396.23	25,809,319,658.06
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		34,870,392.59	41,639,835.98
投资支付的现金		7,329,833,563.90	9,649,036,604.20
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			36,183,144.86
支付其他与投资活动有关的现金	七、51	8,971,914,857.01	22,515,225,262.43
投资活动现金流出小计		16,336,618,813.50	32,242,084,847.47
投资活动产生的现金流量净额		-4,068,622,417.27	-6,432,765,189.41
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		24,500,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		24,500,000.00	
取得借款收到的现金		24,257,210,000.00	23,243,490,000.00
发行债券收到的现金		5,461,498,136.35	7,194,636,927.99
收到其他与筹资活动有关的现金	七、51	2,304,943,429.41	1,175,596,549.74
筹资活动现金流入小计		32,048,151,565.76	31,613,723,477.73
偿还债务支付的现金		17,786,441,710.58	21,383,245,616.99
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		5,165,520,020.34	4,166,635,041.14
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		79,600,000.00	51,095,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	七、51	2,998,872,030.78	885,647,965.05
筹资活动现金流出小计		25,950,833,761.70	26,435,528,623.18
筹资活动产生的现金流量净额		6,097,317,804.06	5,178,194,854.55
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		112,842,640.31	-71,303,094.18
五、现金及现金等价物净增加额		-1,637,137,641.81	357,300,816.87
加：期初现金及现金等价物余额		16,220,406,014.05	15,863,105,197.18
六、期末现金及现金等价物余额		14,583,268,372.24	16,220,406,014.05

法定代表人：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

2018 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,481,164,618.08	2,559,883,775.86
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		195,072,406.76	131,553,639.05
经营活动现金流入小计		2,676,237,024.84	2,691,437,414.91
购买商品、接受劳务支付的现金		1,297,726,739.71	2,582,610,102.64
支付给职工以及为职工支付的现金		21,184,215.63	27,702,653.02
支付的各项税费		23,149,290.06	26,265,725.63
支付其他与经营活动有关的现金		50,529,888.60	64,911,722.08
经营活动现金流出小计		1,392,590,134.00	2,701,490,203.37
经营活动产生的现金流量净额		1,283,646,890.84	-10,052,788.46
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		2,475,330,000.00	2,460,430,560.99
取得投资收益收到的现金		807,021,348.02	1,434,027,529.85
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,300.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		22,912,816,774.16	33,969,447,270.31
投资活动现金流入小计		26,195,169,422.18	37,863,905,361.15
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		213,333.11	193,827.25
投资支付的现金		2,784,047,336.84	4,966,725,882.61
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		28,650,298,441.58	34,311,841,751.54
投资活动现金流出小计		31,434,559,111.53	39,278,761,461.40
投资活动产生的现金流量净额		-5,239,389,689.35	-1,414,856,100.25
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		8,447,880,000.00	7,938,260,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		18,456,557,368.84	17,121,515,748.80
筹资活动现金流入小计		26,904,437,368.84	25,059,775,748.80
偿还债务支付的现金		6,324,762,000.00	9,160,098,480.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,047,802,554.20	1,435,039,318.81
支付其他与筹资活动有关的现金		18,953,463,307.70	12,039,489,119.90
筹资活动现金流出小计		27,326,027,861.90	22,634,626,918.71
筹资活动产生的现金流量净额		-421,590,493.06	2,425,148,830.09
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-4,377,333,291.57	1,000,239,941.38
加: 期初现金及现金等价物余额		8,294,550,293.07	7,294,310,351.69
六、期末现金及现金等价物余额		3,917,217,001.50	8,294,550,293.07

法定代表人：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
2018 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益									少数股东权益	所有者权益合计		
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积			一般风险准备	未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	8,599,343,536.00				7,968,114,485.47		-209,702,976.84		1,059,103,749.70		14,789,780,669.53	692,945,850.19	32,899,585,314.05
加:会计政策变更							236,325,368.05				-561,501,606.93		-325,176,238.88
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				7,968,114,485.47		26,622,391.21		1,059,103,749.70		14,228,279,062.60	692,945,850.19	32,574,409,075.17
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					-6,208,777.84		-272,098,151.61		81,758,723.54		1,934,280,358.89	74,364,304.39	1,812,096,457.37
(一)综合收益总额							-272,098,151.61				2,506,201,669.61	187,157,631.00	2,421,261,149.00
(二)所有者投入和减少资本					-6,208,777.84							-17,780,594.98	-23,989,372.82
1.所有者投入的普通股												-5,500,000.00	-5,500,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本													
3.股份支付计入所有者权益的金额					20,950,663.01								20,950,663.01
4.其他					-27,159,440.85							-12,280,594.98	-39,440,035.83
(三)利润分配									81,758,723.54		-571,921,310.72	-95,012,731.63	-585,175,318.81
1.提取盈余公积									81,758,723.54		-81,758,723.54		
2.提取一般风险准备													
3.对所有者(或股东)的分配											-490,162,587.18	-177,844,259.03	-668,006,846.21
4.其他												82,831,527.40	82,831,527.40
(四)所有者权益内部结转													

2018 年年度报告

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													
(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				7,961,905,707.63		-245,475,760.40		1,140,862,473.24		16,162,559,421.49	767,310,154.58	34,386,505,532.54

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	8,599,343,536.00				7,977,663,131.66		-50,324,424.41		910,232,816.39		11,616,786,385.09	844,648,671.92	29,898,350,116.65
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				7,977,663,131.66		-50,324,424.41		910,232,816.39		11,616,786,385.09	844,648,671.92	29,898,350,116.65
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)					-9,548,646.19		-159,378,552.43		148,870,933.31		3,172,994,284.44	-151,702,821.73	3,001,235,197.40
(一) 综合收益总额							-159,378,552.43				3,321,865,217.75	28,355,740.36	3,190,842,405.68
(二) 所有者投入和减少资本					-9,548,646.19							-45,363,562.09	-54,912,208.28
1. 所有者投入的普通股												-30,000,000.00	-30,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有					43,441,178.76								43,441,178.76

2018 年年度报告

者权益的金额													
4. 其他				-52,989,824.95								-15,363,562.09	-68,353,387.04
(三) 利润分配								148,870,933.31		-148,870,933.31		-134,695,000.00	-134,695,000.00
1. 提取盈余公积								148,870,933.31		-148,870,933.31			
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配												-134,695,000.00	-134,695,000.00
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													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	8,599,343,536.00			7,968,114,485.47		-209,702,976.84		1,059,103,749.70		14,789,780,669.53		692,945,850.19	32,899,585,314.05

法定代表人：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

2018 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	8,599,343,536.00				8,294,815,077.32		-1,395,362,066.40		981,165,884.05	3,883,032,430.43	20,362,994,861.40
加：会计政策变更							9,170,404.12			-39,555,088.79	-30,384,684.67
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	8,599,343,536.00				8,294,815,077.32		-1,386,191,662.28		981,165,884.05	3,843,477,341.64	20,332,610,176.73

2018 年年度报告

三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)				-36,089,372.82		-370,358,865.32		81,758,723.54	245,665,924.68	-79,023,589.92
(一) 综合收益总额						-370,358,865.32			817,587,235.40	447,228,370.08
(二) 所有者投入和减少资本				-36,089,372.82						-36,089,372.82
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				20,950,663.01						20,950,663.01
4. 其他				-57,040,035.83						-57,040,035.83
(三) 利润分配								81,758,723.54	-571,921,310.72	-490,162,587.18
1. 提取盈余公积								81,758,723.54	-81,758,723.54	
2. 对所有者(或股东)的分配									-490,162,587.18	-490,162,587.18
3. 其他										
(四) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他										
(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			8,258,725,704.50		-1,756,550,527.60		1,062,924,607.59	4,089,143,266.32	20,253,586,586.81

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	8,599,343,536.00				8,223,779,898.56		-1,080,792,529.81		832,294,950.74	2,486,164,030.76	19,060,789,886.25
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				8,223,779,898.56		-1,080,792,529.81		832,294,950.74	2,486,164,030.76	19,060,789,886.25
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)					71,035,178.76		-314,569,536.59		148,870,933.31	1,396,868,399.67	1,302,204,975.15
(一) 综合收益总额							-314,569,536.59			1,488,709,333.07	1,174,139,796.48
(二) 所有者投入和减少资本					71,035,178.76					57,029,999.91	128,065,178.67
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					43,441,178.76						43,441,178.76

2018 年年度报告

4. 其他				27,594,000.00					57,029,999.91	84,623,999.91
(三) 利润分配									148,870,933.31	-148,870,933.31
1. 提取盈余公积									148,870,933.31	-148,870,933.31
2. 对所有者(或股东)的分配										
3. 其他										
(四) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他										
(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			8,294,815,077.32		-1,395,362,066.40		981,165,884.05	3,883,032,430.43	20,362,994,861.40

法定代表人：林俊波 主管会计工作负责人：潘孝娜 会计机构负责人：胡倩倩

三、公司基本情况

1. 公司概况

√适用 □不适用

新湖中宝股份有限公司（以下简称公司或本公司）系 1992 年 8 月经浙江省人民政府股份制试点工作协调小组批准、采取定向募集方式设立的股份制企业。设立时，公司注册资本人民币 5,000 万元，发行股份 500 万股，每股面值人民币 10 元。公司现持有统一社会信用代码为 91330000142941287T 的营业执照。公司股票于 1999 年 6 月 23 日在上海证券交易所挂牌交易，股票代码：600208。经过拆细及历年的分红送股、转增、增资配股、定向发行、回购以及吸收合并浙江新湖创业投资股份有限公司，截至 2018 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。主要产品或提供的劳务：商品房。

本财务报表业经公司 2019 年 4 月 25 日第十届董事会第八次会议批准对外报出。

2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

本公司将沈阳新湖房地产开发有限公司、新湖地产集团有限公司和浙江允升投资集团有限公司（以下简称允升投资）等 91 家子公司纳入本期合并财务报表范围，详见本财务报表附注八合并范围的变更和附注九在其他主体中的权益之说明。

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应收款项坏账准备计提、固定资产折旧、无形资产摊销、收入确认等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计。

1. 遵循企业会计准则的声明

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

2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

适用 不适用

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

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

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

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

6. 合并财务报表的编制方法

适用 不适用

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

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

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，采用交易发生日的即期汇率折算的近似汇率。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

根据《关于印发修订《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的通知》(财会〔2017〕7 号)等相关文件的要求，本公司的联营企业中信银行股份有限公司（以下简称中信银行）、盛京银行股份有限公司（以下简称盛京银行）已于 2018 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。本公司 2018 年度尚未开始执行新金融工具准则。

本公司将中信银行和盛京银行按照新金融工具准则编制的财务报表予以直接合并。

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四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）、其他金融负债。

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

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。

公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，但下列情况除外：(1) 持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量；(2) 在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；(2) 与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；(3) 不属于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财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将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《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额；2) 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累积摊销额后的余额。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动收益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动收益。(2) 可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产；当金融负债的现时义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，终止确认该金融资产；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，并将收到的对价确认为一项金融负债。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) 放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；(2) 未放弃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) 所转移金融资产的账面价值；(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计

入当期损益：(1) 终止确认部分的账面价值；(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

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. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

(1) 资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

(2) 对于持有至到期投资、贷款和应收款，先将单项金额重大的金融资产区分开来，单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。测试结果表明其发生了减值的，根据其账面价值高于预计未来现金流量现值的差额确认减值损失。

(3) 可供出售金融资产

1) 表明可供出售债务工具投资发生减值的客观证据包括：

- ① 债务人发生严重财务困难；
- ② 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期；
- ③ 公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- ④ 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- ⑤ 因债务人发生重大财务困难，该债务工具无法在活跃市场继续交易；
- ⑥ 其他表明可供出售债务工具已经发生减值的情况。

2) 表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，以及被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化使公司可能无法收回投资成本。

本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查。对于以公允价值计量的权益工具投资，若其于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 50%（含 50%）或低于其成本持续

时间超过 12 个月（含 12 个月）的，则表明其发生减值；若其于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 20%（含 20%）但尚未达到 50%的，或低于其成本持续时间超过 6 个月（含 6 个月）但未超过 12 个月的，本公司会综合考虑其他相关因素，诸如价格波动率等，判断该权益工具投资是否发生减值。对于以成本计量的权益工具投资，公司综合考虑被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等是否发生重大不利变化，判断该权益工具是否发生减值。

以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时，原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值回升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值回升直接计入其他综合收益。

以成本计量的可供出售权益工具发生减值时，将该权益工具投资的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益，发生的减值损失一经确认，不予转回。

11. 应收款项

(1). 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

√适用 □不适用

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额前五名或占应收款项账面余额 10%以上的款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

(2). 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

√适用 □不适用

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
账龄组合	账龄分析法
合并范围内关联往来组合	按其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

√适用 □不适用

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内（含 1 年）	4	4
其中：1 年以内分项，可添加行	4	4
1—2 年	8	8
2—3 年	20	20
3 年以上	50	50
3—4 年	50	50
4—5 年	50	50
5 年以上	100	100

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

适用 不适用

(3). 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

适用 不适用

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与以账龄和合并范围为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

12. 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。

13. 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。

14. 长期股权投资

√适用 □不适用

1. 共同控制、重要影响的判断

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，确认为金融资产，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。

15. 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

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。

16. 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

17. 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。

18. 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。

19. 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等,按成本进行初始计量。

2. 采矿权的摊销采用产量法。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。使用寿命有限的其他无形资产,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

(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。

20. 长期资产减值√适用 不适用

对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，估计其可收回金额。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

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

21. 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。

22. 职工薪酬**(1). 短期薪酬的会计处理方法**√适用 不适用

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

(2). 离职后福利的会计处理方法√适用 不适用

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

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

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

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

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

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

(3). 辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

(4). 其他长期职工福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

23. 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。

24. 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。

25. 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。

26. 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。

27. 收入

√适用 □不适用

根据《关于印发修订《企业会计准则第 14 号——收入》的通知》（财会〔2017〕22 号）等相关文件的要求，本公司的联营企业中信银行、盛京银行已于 2018 年 1 月 1 日起执行新收入准则。本公司 2018 年度尚未开始新收入准则。

本公司将中信银行和盛京银行按照新收入准则编制的财务报表予以直接合并。

1. 收入确认原则

(1) 销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：1) 将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；2) 公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；3) 收入的金额能够可靠地计量；4) 相关的经济利益很可能流入；5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

(2) 提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

(3) 让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

(4) 建造合同

1) 建造合同的结果在资产负债表日能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。建造合同的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；若合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

2) 固定造价合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：合同总收入能够可靠计量、与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量、合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地计量。成本加成合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

3) 确定合同完工进度的方法为累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例。

4) 资产负债表日，合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。执行中的建造合同，按其差额计提存货跌价准备；待执行的亏损合同，按其差额确认预计负债。

2. 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

出售开发产品：在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，在同时满足开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

出售自用房屋：自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

代建房屋和工程签订有不可撤销的建造合同：与代建房屋和工程相关的经济利益能够流入企业，代建房屋和工程的完工程度能够可靠地确定，并且代建房屋和工程有关的成本能够可靠地计量时，采用完工百分比法确认营业收入的实现。

(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

本企业对外提供酒店客房、餐饮及娱乐服务的，在酒店客房、餐饮及娱乐服务已提供且取得收取服务费的权利时确认收入。

(4) 其他业务收入

根据相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益能够流入企业，与收入相关的成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

28. 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。

29. 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。

30. 租赁

(1). 经营租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，除金额较大的予以资本化并分期计入损益外，均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

(2). 融资租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

公司为承租人时，在租赁期开始日，公司以租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值中两者较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额为未确认融资费用，发生的初始直接费用，计入租赁资产价值。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资费用。

公司为出租人时，在租赁期开始日，公司以租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

31. 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。

32. 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见本财务报表附注其他重要事项之终止经营的说明。

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）。

33. 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

企业会计准则变化引起的会计政策变更：

(1) 本公司根据《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2018〕15 号) 及其解读和企业会计准则的要求编制 2018 年度财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。2017 年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据		应收票据及应收账款	77,366,333.65
应收账款	77,366,333.65		
应收利息	9,759,388.89	其他应收款	700,549,974.27
应收股利			
其他应收款	690,790,585.38		
固定资产	470,652,733.74	固定资产	470,652,733.74
固定资产清理			
在建工程	1,400,580.78	在建工程	1,400,580.78
工程物资			
应付票据	7,280,000.00	应付票据及应付账款	1,981,458,135.34
应付账款	1,974,178,135.34		

应付利息	555,789,985.80	其他应付款	2,658,617,611.51
应付股利	65,487,227.10		
其他应付款	2,037,340,398.61		

(2) 财政部于 2017 年度颁布了《企业会计准则解释第 9 号——关于权益法下投资净损失的会计处理》《企业会计准则解释第 10 号——关于以使用固定资产产生的收入为基础的折旧方法》《企业会计准则解释第 11 号——关于以使用无形资产产生的收入为基础的摊销方法》及《企业会计准则解释第 12 号——关于关键管理人员服务的提供方与接受方是否为关联方》。公司自 2018 年 1 月 1 日起执行上述企业会计准则解释，执行上述解释对公司期初财务数据无影响。

(2). 重要会计估计变更

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	销售货物或提供应税劳务	17%、16%、13%、11%、10%、6%、5%、3%等
消费税	应纳税销售额（量）	5%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%、5%
企业所得税	应纳税所得额	25%、16.5%、30%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	[注]
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 20%-30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.2%、12%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%

[注]：《中华人民共和国土地增值税暂行条例》规定，土地增值税按增值额与扣除项目金额的比率，实行四级超率累进税率（30%~60%）计缴；建造普通标准住宅出售，增值额未超过扣除项目金额20%的，免缴土地增值税。根据国家税务总局国税发〔2004〕100号文、国税发〔2010〕53号文以及房地产项目开发所在地地方税务局的有关规定，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]
浙江新湖智脑投资管理合伙企业 (有限合伙)	[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]: 系有限合伙公司, 不对其征收所得税。

2. 税收优惠

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	971,251.66	926,318.54
银行存款	13,896,050,743.76	15,006,110,183.53
其他货币资金	2,120,962,807.69	2,801,400,441.57
合计	16,017,984,803.11	17,808,436,943.64
其中: 存放在境外的款项总额	2,537,893,369.24	1,313,576,938.69

其他说明

期末使用受限制的货币资金为 1,434,716,430.87 元, 其中: 银行存款中用于质押的定期存款 50,534,975.06 元、其他 450,554.39 元, 其他货币资金中银行承兑汇票保证金 50,000,000.00 元、银行贷款保证金 1,008,522,847.69 元、按揭担保保证金 111,340,417.37 元、开工保证金 53,939,779.81 元、不能随时动用的结构性存款 135,000,000.00 元、其他 24,927,856.55 元。

2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
交易性金融资产	1,482,809,748.76	600,235,715.17
其中：债务工具投资	84,372,653.11	251,846,298.41
权益工具投资	165,635,716.25	344,092,551.84
衍生金融资产		
其他	1,232,801,379.40	4,296,864.92
合计	1,482,809,748.76	600,235,715.17

3、应收票据及应收账款

总表情况

(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
应收票据		
应收账款	841,815,640.49	77,366,333.65
合计	841,815,640.49	77,366,333.65

应收票据

(1). 应收票据分类列示

□适用 √不适用

(2). 期末公司已质押的应收票据

□适用 √不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

□适用 √不适用

应收账款

(1). 应收账款分类披露

√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 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	885,344,514.35	100.00	43,528,873.86	4.92	841,815,640.49	89,668,728.43	100.00	12,302,394.78	13.72	77,366,333.65
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	885,344,514.35	100.00	43,528,873.86	4.92	841,815,640.49	89,668,728.43	100.00	12,302,394.78	13.72	77,366,333.65

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

□适用 √不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内	868,027,208.10	34,721,088.32	4.00
1 年以内小计	868,027,208.10	34,721,088.32	4.00
1 至 2 年	8,409,000.14	672,720.01	8.00
2 至 3 年	966,550.73	193,310.15	20.00
3 年以上			
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上	7,941,755.38	7,941,755.38	100.00
合计	885,344,514.35	43,528,873.86	4.92

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

□适用 √不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

□适用 √不适用

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 31,226,479.08 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

(3). 本期实际核销的应收账款情况

□适用 √不适用

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

√适用 □不适用

期末余额前 5 名的应收账款合计数为 853,164,932.00 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 96.37%，相应计提的坏账准备合计数为 34,126,597.28 元。

(5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 √不适用

(6). 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

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	43,089,015.23	21.40	1,394,222,682.41	96.02
1 至 2 年	103,868,541.22	51.58	18,445,952.75	1.27
2 至 3 年	17,614,903.82	8.75	16,786,144.46	1.16
3 年以上	36,792,468.17	18.27	22,533,846.54	1.55
合计	201,364,928.44	100.00	1,451,988,626.16	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
上海市静安区土地储备中心	100,000,000.00	预付拆迁款项
平阳县滩涂围垦开发建设有限公司	21,832,401.00	预付工程款
启东市财政局	11,070,000.00	预付报批费
小 计	132,902,401.00	

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

期末余额前 5 名的预付款项合计数为 151,963,383.34 元，占预付款项期末余额合计数的比例为 75.47%。

5、其他应收款

总表情况

(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
应收利息	6,852,010.65	9,759,388.89
应收股利		
其他应收款	2,839,863,076.01	690,790,585.38
合计	2,846,715,086.66	700,549,974.27

应收利息

(1). 应收利息分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
定期存款	6,852,010.65	9,759,388.89
委托贷款		
合计	6,852,010.65	9,759,388.89

(2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

其他应收款

(1). 其他应收款分类披露

√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 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	3,050,513,956.51	100.00	210,650,880.50	6.91	2,839,863,076.01	821,964,116.10	100.00	131,173,530.72	15.96	690,790,585.38
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	3,050,513,956.51	100.00	210,650,880.50	6.91	2,839,863,076.01	821,964,116.10	100.00	131,173,530.72	15.96	690,790,585.38

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

□适用 √不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内	2,790,554,751.14	111,622,190.01	4.00
1 年以内小计	2,790,554,751.14	111,622,190.01	4.00
1 至 2 年	69,305,862.55	5,544,468.99	8.00
2 至 3 年	87,225,082.12	17,445,016.45	20.00
3 年以上	54,778,111.36	27,389,055.71	50.00
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上	48,650,149.34	48,650,149.34	100.00
合计	3,050,513,956.51	210,650,880.50	6.91

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

□适用 √不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

□适用 √不适用

(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	187,208,471.92	285,582,473.53

往来款	2,674,966,192.55	223,280,284.80
股权转让款	47,040,000.00	196,000,000.00
应收暂付款	126,323,972.41	102,226,879.68
其他	14,975,319.63	14,874,478.09
合计	3,050,513,956.51	821,964,116.10

(3). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 81,770,512.78 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(4). 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	2,293,163.00

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(5). 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	2,478,359,027.77	1 年以内	81.24	99,134,361.11
上海逸合投资管理有限公司	往来款	105,365,830.67	1 年以内	3.45	4,214,633.23
浙江新湖集团股份有限公司	股权转让款	47,040,000.00	1 年以内	1.54	1,881,600.00
甘肃西北矿业集团有限公司	往来款	44,377,998.74	1 年以内	1.45	1,775,119.95
恩施裕丰房地产开发有限公司	往来款	30,110,468.26	1 年以内	0.99	1,204,418.73
合计	/	2,705,253,325.44	/	88.67	108,210,133.02

(6). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(7). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

(8). 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

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	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	114,471.00		114,471.00	114,471.00		114,471.00
在产品						
开发成本	64,428,765,472.20	12,957,990.93	64,415,807,481.27	51,417,184,349.08		51,417,184,349.08
库存商品	801,447.25	417,033.77	384,413.48	1,189,646.70	417,033.77	772,612.93
开发产品	6,004,153,025.63	68,340,431.85	5,935,812,593.78	8,005,082,690.25	55,446,391.86	7,949,636,298.39
低值易耗品	1,895,802.54		1,895,802.54	1,851,186.92		1,851,186.92
影视剧本	1,170,000.00	1,170,000.00		1,170,000.00	1,170,000.00	
周转材料						
合计	70,436,900,218.62	82,885,456.55	70,354,014,762.07	59,426,592,343.95	57,033,425.63	59,369,558,918.32

(2). 存货跌价准备

√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	
原材料						
在产品						
库存商品	417,033.77					417,033.77
周转材料						
开发成本		12,957,990.93				12,957,990.93
开发产品	55,446,391.86	23,713,269.73		10,819,229.74		68,340,431.85
影视剧本	1,170,000.00					1,170,000.00
合计	57,033,425.63	36,671,260.66		10,819,229.74		82,885,456.55

确定可变现净值的具体依据、本期转回或转销存货跌价准备的原因：

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

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

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

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

√适用 □不适用

期末存货余额中含借款费用资本化金额 1,298,313.28 万元。

(4). 其他

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	2021 年	163,000	609,199,775.74	596,486,046.22
沈阳·北国之春七期	2010 年	2019 年	120,000	244,079,673.14	307,560,581.22
天津·香格里拉	2009 年	2019 年	82,000	265,921,844.51	227,683,837.29
沈阳·新湖湾	2014 年	2021 年	165,000	654,550,833.83	728,085,133.68
沈阳·新湖花园	2014 年	2019 年	100,000	279,577,799.85	316,465,154.24
滨州·新湖玫瑰园	2009 年	2021 年	52,000	85,889,307.77	145,408,159.03
苏州·明珠城	2006 年	2021 年	930,000	1,540,288,439.06	2,056,641,106.08
上海·青蓝国际	2012 年	2023 年	1,083,584	3,562,023,254.64	3,803,026,050.29
瑞安·金银座公寓	2015 年	2019 年	41,967	255,748,450.09	355,845,500.74
丽水·新湖国际	2011 年	已竣工		1,524,911,516.45	
南通启阳·海上明珠城	[注 1]	[注 1]	238,000	237,091,383.81	250,430,087.68
南通新湖·海上明珠城	2014 年	2022 年	420,000	910,614,631.71	1,050,969,931.68
南通启新·海上明珠城	[注 1]	[注 1]	809,000	1,268,827,391.50	1,322,944,143.84
南通启仁·海上明珠城	[注 1]	[注 1]	392,000	507,887,322.35	534,669,316.76
杭州·金色童年	2014 年	2021 年	80,000	219,692,111.03	261,800,988.17
杭州·香格里拉	2004 年	2022 年	411,475	919,930,796.75	1,102,651,864.39
衢州·新湖景城	2004 年	2019 年	326,303	1,054,188,319.47	563,605,246.17
杭州·新湖果岭	2007 年	2020 年	334,781	265,152,388.98	490,051,259.57
兰溪·香格里拉	2010 年	2022 年	282,283	654,322,872.64	621,309,949.11
平阳·四季果岭	2016 年	2020 年	32,000	119,652,752.92	199,607,252.57
上海·新湖明珠城	2002 年	2023 年	950,000	3,447,604,948.03	3,729,235,589.47
启东·圆陀角岸线综合整治工程	[注 2]	[注 2]	170,000	446,144,434.65	518,532,899.09
九江·庐山国际	2010 年	2019 年	389,200	636,629,794.39	553,803,726.75

嘉兴·新中花园	2012 年	2020 年	318,500	963,559,331.23	1,196,293,615.41
平阳·海涂开发	[注 2]	[注 2]	1,020,000	3,128,725,735.62	3,022,716,322.88
天津·义乌商贸城	2011 年	2021 年	370,000	1,775,358,242.93	1,790,652,574.90
天津·新湖美丽洲	2017 年	2020 年	70,000	253,808,268.15	365,445,823.75
乐清·海德花园	2013 年	已竣工		1,510,671,774.97	
瑞安·新湖广场	2015 年	2021 年	527,968	3,101,826,882.47	2,568,312,655.77
平阳·伟成置业	[注 1]	[注 1]	565,790	2,471,658,875.51	2,610,419,946.17
平阳·隆恒置业	[注 1]	[注 1]	929,193	3,743,155,623.94	3,965,011,695.32
平阳·安瑞置业	[注 1]	[注 1]	322,064	1,599,264,538.34	1,702,592,090.54
平阳·宝瑞置业	[注 1]	[注 1]	347,134		1,354,774,059.36
上海·玛宝项目	[注 1]	[注 1]	725,778	4,041,370,501.62	4,596,907,265.93
上海·天虹项目	[注 1]	[注 1]	821,620	2,988,562,660.87	4,604,167,703.79
上海·亚龙项目	[注 1]	[注 1]	3,190,300	3,430,828,851.28	12,047,025,501.14
杭州·未来新湖中心	2018 年	2023 年	166,400	155,966,604.16	226,872,853.20
温岭·双溪春晓	2017 年	2020 年	310,507	1,694,625,104.63	2,002,046,077.50
三亚·满天星项目	[注 1]	[注 1]	250,000	847,871,310.05	930,137,455.99
温岭·玫瑰春晓	2018 年	2021 年	291,313		1,708,576,006.51
小 计				51,417,184,349.08	64,428,765,472.20

[注 1]: 该 11 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。

[注 2]: 该 2 个项目为海涂开发项目。

2) 存货——开发产品

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
沈阳·北国之春 [注 1]	2007 年-2015 年	225,659,667.26	44,810,332.62	124,818,652.44	145,651,347.44
沈阳·新湖花园 [注 4]	2016 年-2017 年	58,766,932.81	457,341.60	20,184,751.99	39,039,522.42
沈阳·仙林金谷	2013 年-2018 年	198,469,154.29	68,042,854.19	64,218,795.20	202,293,213.28
天津·香格里拉	2010 年-2018 年	56,700,674.56	49,096,562.36	48,802,356.45	56,994,880.47
新湖地产·车库	2008 年	494,695.00			494,695.00
湖州·龙溪苑	2004 年	31,926,368.92			31,926,368.92
杭州·香格里拉 [注 4]	2008 年-2017 年	914,926,329.87	15,781,027.69	397,597,544.95	533,109,812.61

衢州·新湖景城 [注 2]	2007 年-2018 年	147,260,833.57	1,089,458,014.65	605,481,781.87	631,237,066.35
九江·柴桑春天 [注 4]	2006 年-2016 年	182,738,836.53	6,491,407.12	30,335,076.78	158,895,166.87
杭州·新湖果岭 [注 4]	2010 年-2017 年	242,606,744.32	26,259,628.02	74,104,773.48	194,761,598.86
滨州·新湖玫瑰园 [注 4]	2012 年-2014 年	77,127,067.95	-525,560.00	41,492,420.31	35,109,087.64
泰安·新湖绿园 [注 4]	2011 年-2017 年	77,639,171.19	8,122,817.23	63,410,839.48	22,351,148.94
苏州·明珠城 [注 3]	2008 年-2016 年	278,873,192.46	76,090,127.50	215,505,182.20	139,458,137.76
上海·新湖明珠城 [注 4]	2005 年-2015 年	178,381,727.13	9,748,536.89	22,138,398.31	165,991,865.71
兰溪·香格里拉	2013 年-2018 年	351,660,340.91	140,239,963.67	297,464,908.86	194,435,395.72
九江·庐山国际	2013 年-2018 年	1,072,130,191.05	444,639,591.43	783,990,165.42	732,779,617.06
杭州·武林国际 [注 4]	2014 年-2017 年	473,683,740.16	37,725,299.50	196,107,533.64	315,301,506.02
丽水·新湖国际	2014 年-2018 年	188,176,340.74	1,818,288,166.25	1,868,860,736.06	137,603,770.93
天津·义乌商贸城	2014 年-2016 年	479,332,656.75	148,710,053.70	334,976,166.80	293,066,543.65
舟山·御景国际	2016 年	1,088,957,035.47		238,672,007.64	850,285,027.83
乐清·海德花园	2016 年-2018 年	533,180,330.04	2,018,572,246.50	2,289,721,464.91	262,031,111.63
嘉兴·新中花园 [注 4]	2016 年-2017 年	116,994,662.16	-4,434,176.09	32,097,867.45	80,462,618.62
上海·青蓝国际 [注 4]	2017 年	1,029,395,997.11	-94,997,701.06	248,615,908.09	685,782,387.96
瑞安·新湖广场	2018 年		1,215,055,074.24	1,119,963,940.30	95,091,133.94
小 计		8,005,082,690.25	7,117,631,608.01	9,118,561,272.63	6,004,153,025.63

[注 1]: 沈阳·北国之春本期增加数中 24,131,125.31 元系投资性房地产转入, 15,464,976.38 元系固定资产转入, 剩余部分系暂估成本差异调整。

[注 2]: 衢州·新湖景城本期增加数中的 377,194.67 元系投资性房地产转入。

[注 3]: 苏州·明珠城本期增加数中的 483,422.46 元系投资性房地产转入, 剩余部分系暂估成本差异调整。

[注 4]: 沈阳·新湖花园等项目本期增加数系暂估成本差异调整。

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	20,676,000.00	28,676,500.00
资管计划		1,000,000.00
合计	20,676,000.00	29,676,500.00

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
理财产品		1,150,000,000.00
待摊费用	116,457,419.71	30,098,138.12
预缴的房产预售相关税金	815,052,384.77	865,419,077.27
待抵扣增值税进项税额	153,540,056.15	56,248,531.24
信托保障基金	2,670,000.00	4,700,000.00
合计	1,087,719,860.63	2,106,465,746.63

9、可供出售金融资产

(1). 可供出售金融资产情况

√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
可供出售债务工具：						
可供出售权益工具：	9,760,952,470.46	62,000,000.00	9,698,952,470.46	10,972,500,205.99	427,693,285.48	10,544,806,920.51
按公允价值计量的	3,068,689,612.93		3,068,689,612.93	1,925,757,793.99		1,925,757,793.99
按成本计量的	6,692,262,857.53	62,000,000.00	6,630,262,857.53	9,046,742,412.00	427,693,285.48	8,619,049,126.52
合计	9,760,952,470.46	62,000,000.00	9,698,952,470.46	10,972,500,205.99	427,693,285.48	10,544,806,920.51

(2). 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	3,484,709,946.32		3,484,709,946.32
公允价值	3,068,689,612.93		3,068,689,612.93
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	-487,542,236.52		-487,542,236.52
累计计入其他综合收益的外币折算差额	71,521,903.13		71,521,903.13
已计提减值金额			

(3). 期末按成本计量的可供出售金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

2018 年年度报告

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
长城证券股份有限公司[注 1]	70,725,600.00		70,725,600.00							
上海钻石交易所有限公司	1,958,852.00			1,958,852.00					5.00	
湘财证券股份有限公司	178,809,006.25			178,809,006.25					3.58	14,258,039.25
浙江古纤道新材料股份有限公司	270,000,000.00			270,000,000.00					4.73	
杭州安睿东枢投资合伙企业(有限合伙)	55,000,000.00			55,000,000.00	55,000,000.00			55,000,000.00	28.37	
北京财智云投资管理有限公司	7,000,000.00			7,000,000.00		7,000,000.00		7,000,000.00	8.75	
万得信息技术股份有限公司[注 2]	600,000,000.00	1,368,000,000.00	1,968,000,000.00		372,693,285.48		372,693,285.48			
阳光保险集团股份有限公司	1,890,000,000.00			1,890,000,000.00					4.06	29,400,000.00
51 CREDIT CARD INC. [注 3]	1,335,344,792.88		1,335,344,792.88							
宁波钱潮涌鑫投资管理合伙企业(有限合伙)	310,559.00			310,559.00					3.11	1,755,524.99
浙江浙商产融投资合伙企业(有限合伙)	2,000,000,000.00			2,000,000,000.00					6.05	33,151,232.88
金砖丝路(银川)股权投资有限合伙企业	278,646,513.26	6,354,016.84		285,000,530.10					14.43	
天津汇新嘉华科技有限公司		433,320.00		433,320.00					14.44	
中信银行(国际)有限公司	1,816,211,088.61	87,539,501.57		1,903,750,590.18					6	
ASIA PACIFIC EXCHANGE PTE LTD. [注 4]	522,736,000.00		522,736,000.00							
杭州云英网络科技有限公司	20,000,000.00	10,000,000.00		30,000,000.00					5.66	
杭州云毅网络科技有限公司		20,000,000.00		20,000,000.00					4.17	
杭州云栖创投股权投资		50,000,000.00		50,000,000.00					11.49	

资合伙企业（有限合伙）										
合计	9,046,742,412.00	1,542,326,838.41	3,896,806,392.88	6,692,262,857.53	427,693,285.48	7,000,000.00	372,693,285.48	62,000,000.00	/	78,564,797.12

[注 1]：长城证券股份有限公司因本期在上海证券交易所上市成功，其公允价值开始可以可靠计量，故本期将其转入按公允价值计量的可供出售权益工具。

[注 2]：因本公司在万得信息技术股份有限公司（以下简称万得信息）本期开始派遣董事，对其实施重大影响，故公司对其投资由按成本计量的可供出售金融资产改为权益法核算的长期股权投资。

[注 3]：51 CREDIT CARD INC 因本期在香港联合交易所有限公司上市成功，其公允价值开始可以可靠计量，故本期将其转入按公允价值计量的可供出售权益工具。

[注 4]：公司持有 ASIA PACIFIC EXCHANGE PTE LTD. 的股权比例为 20%，根据相关协议，公司享有的按约定要求其回购股权的权力已失效，公司对其投资由按成本计量的可供出售金融资产改为权益法核算的长期股权投资。

[注 5]：公司持有杭州安睿东枢投资合伙企业（有限合伙）的股权比例为 28.37%，根据《合伙协议》规定，公司作为有限合伙人执行合伙事务，只按合伙协议比例享受利润分配，以其出资额为限对合伙企业的债务承担清偿责任，对该有限合伙企业不具有重大影响，故公司对其投资作为可供出售金融资产核算。

(4). 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
期初已计提减值余额	427,693,285.48		427,693,285.48
本期计提	7,000,000.00		7,000,000.00
其中：从其他综合收益转入			
本期减少	372,693,285.48		372,693,285.48
其中：期后公允价值回升转回		/	
期末已计提减值金余额	62,000,000.00		62,000,000.00

(5). 可供出售权益工具期末公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备的相关说明

□适用 √不适用

10、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
海宁绿城新湖房地产开发有限公司	76,989,430.70		10,000,000.00	-26,078,463.20			40,910,967.50				
杭州湖新投资有限公司											
杭州新想投资管理有限公司											
小计	76,989,430.70		10,000,000.00	-26,078,463.20			40,910,967.50				
二、联营企业											
新湖控股有限公司	2,717,035,840.96			-194,488,824.18	-178,615,822.05	-49,226,125.33					2,294,705,069.40
内蒙古合和置业有限公司				10,920,350.62							10,920,350.62
盛京银行股份有限公司[注1]	2,724,150,230.92			265,430,414.95	66,155,745.49		54,000,000.00		-30,384,684.67		2,971,351,706.69
甘肃西北矿业集团有限公司	702,916,440.67			-18,274,661.95							684,641,778.72
温州银行股份有限公司	2,383,577,106.86			92,590,471.59	18,716,394.42						2,494,883,972.87
江苏新湖宝华置业有限公司	350,336,649.65			-83,747.25			65,094,615.38				285,158,287.02
中信银行股份有限公司[注2]	18,214,713,724.79			2,174,545,621.48	625,326,021.96		638,475,165.00		-294,791,554.21		20,081,318,649.02
通卡联网网络科技有限公司	30,899,871.95			-7,370,394.03		9,786,089.50					33,315,567.42
新湖期货有限公司	454,995,785.32		96,627,721.86	10,704,153.38	70,055.67						369,142,272.51
恩施裕丰房地产开发有限公司	39,513,224.40			-10,215,717.24							29,297,507.16
杭州谐云科技有限公司		25,000,000.00		-704,403.98							24,295,596.02
浙江邦盛科技有限公司		235,310,000.00		503,883.36							235,813,883.36
杭州趣链科技有限公司		480,811,436.00		-11,638,677.07	2,482,110.10						471,654,869.03
上海趣美信息技术有限公司		31,340,400.00		-912,674.01							30,427,725.99
万得信息技术股份有限公司[注3]				52,474,800.92	-201,418.77		67,630,893.00		1,595,306,714.52		1,579,949,203.67
ASIA PACIFIC EXCHANGE PTE LTD. [注3]				-25,149,729.87					548,139,551.58		522,989,821.71
青岛精确芯元投资合伙企业(有限合伙)		85,384,000.00		-1,673,925.99							83,710,074.01
小计	27,618,138,875.52	857,845,836.00	96,627,721.86	2,336,656,940.73	533,933,086.82	-39,440,035.83	825,200,673.38		1,818,270,027.22		32,203,576,335.22
合计	27,695,128,306.22	857,845,836.00	106,627,721.86	2,310,578,477.53	533,933,086.82	-39,440,035.83	866,111,640.88		1,818,270,027.22		32,203,576,335.22

[注1]：公司联营企业盛京银行因会计政策变更的影响调整了2018年期初留存收益和其他综合收益，公司据此调整长期股权投资-30,384,684.67元，调整期初未分配利润-39,555,088.79元和期初其他综合收益9,170,404.12元。

[注2]：公司联营企业中信银行因会计政策变更的影响调整了2018年期初留存收益和其他综合收益，公司据此调整长期股权投资-294,791,554.21元，调整期初未分配利润-521,946,518.14元和期初其他综合收益227,154,963.93元。

[注3]：详见本财务报表附注五合并资产负债表项目注释之可供出售金融资产说明。

11、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	1,149,960,576.05	19,098,274.27	1,169,058,850.32
2. 本期增加金额	86,326,111.61		86,326,111.61
(1) 外购			
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	86,326,111.61		86,326,111.61
3. 本期减少金额	31,023,336.96	209,189.44	31,232,526.40
(1) 处置			
(2) 其他转出	1,680,035.47		1,680,035.47
(3) 转入存货	29,343,301.49	209,189.44	29,552,490.93
4. 期末余额	1,205,263,350.70	18,889,084.83	1,224,152,435.53
二、累计折旧和累计摊销			
1. 期初余额	121,527,516.75	3,899,739.39	125,427,256.14
2. 本期增加金额	35,921,157.55	562,065.12	36,483,222.67
(1) 计提或摊销	35,921,157.55	562,065.12	36,483,222.67
3. 本期减少金额	4,513,916.37	46,832.12	4,560,748.49
(1) 处置			
(2) 其他转出			
(3) 转入存货	4,513,916.37	46,832.12	4,560,748.49
4. 期末余额	152,934,757.93	4,414,972.39	157,349,730.32
三、减值准备			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	1,052,328,592.77	14,474,112.44	1,066,802,705.21
2. 期初账面价值	1,028,433,059.30	15,198,534.88	1,043,631,594.18

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

适用 不适用

12、固定资产

总表情况

(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
固定资产	514,530,304.73	470,652,733.74
固定资产清理		
合计	514,530,304.73	470,652,733.74

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	477,930,338.40	18,321,611.17	14,026,662.03	100,021,233.66	14,575,935.88	624,875,781.14
2. 本期增加金额	74,585,193.58	2,653,401.50	481,788.31	12,958,803.98	2,177,510.82	92,856,698.19
(1) 购置		2,621,401.50	364,218.00	12,958,803.98	2,177,510.82	18,121,934.30
(2) 在建工程转入			117,570.31			117,570.31
(3) 企业合并增加						
(4) 存货转入	74,585,193.58					74,585,193.58
(5) 其他		32,000.00				32,000.00
3. 本期减少金额	23,168,503.94	2,842,592.84	2,872,968.52	5,147,564.37	996,204.46	35,027,834.13
(1) 处置或报废		2,842,592.84	2,872,968.52	5,147,564.37	996,204.46	11,859,330.19
(2) 转入存货	23,168,503.94					23,168,503.94
4. 期末余额	529,347,028.04	18,132,419.83	11,635,481.82	107,832,473.27	15,757,242.24	682,704,645.20
二、累计折旧						

1. 期初余额	63,200,173.59	12,477,862.06	10,076,056.60	58,087,564.24	10,381,390.91	154,223,047.40
2. 本期增加金额	17,018,805.48	1,949,190.14	1,256,886.58	10,444,910.94	1,398,004.22	32,067,797.36
(1) 计提	17,018,805.48	1,949,190.14	1,256,886.58	10,444,910.94	1,398,004.22	32,067,797.36
3. 本期减少金额	7,703,527.56	2,651,283.50	2,418,289.53	4,397,194.28	946,209.42	18,116,504.29
(1) 处置或报废		2,651,283.50	2,418,289.53	4,397,194.28	946,209.42	10,412,976.73
(2) 转入存货	7,703,527.56					7,703,527.56
4. 期末余额	72,515,451.51	11,775,768.70	8,914,653.65	64,135,280.90	10,833,185.71	168,174,340.47
三、减值准备						
四、账面价值						
1. 期末账面价值	456,831,576.53	6,356,651.13	2,720,828.17	43,697,192.37	4,924,056.53	514,530,304.73
2. 期初账面价值	414,730,164.81	5,843,749.11	3,950,605.43	41,933,669.42	4,194,544.97	470,652,733.74

(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

13、在建工程

总表情况

(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
在建工程	695,910.86	1,400,580.78
工程物资		
合计	695,910.86	1,400,580.78

在建工程

(1). 在建工程情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
丰宁承龙采矿工程	1,159,707.15	765,388.92	394,318.23	1,159,707.15		1,159,707.15
其他	301,592.63		301,592.63	240,873.63		240,873.63
合计	1,461,299.78	765,388.92	695,910.86	1,400,580.78		1,400,580.78

(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

单位：元 币种：人民币

项目	本期计提金额	计提原因
丰宁承龙采矿工程	765,388.92	出现减值迹象
合计	765,388.92	/

14、无形资产

(1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	软件	特许权[注 1]	探矿、采矿权[注 2]	土地使用权	车位使用权	合计
一、账面原值						
1. 期初余额	2,756,782.39	131,728,841.32	173,400,353.80	20,905,509.36	1,310,000.00	330,101,486.87
2. 本期增加金额	2,747,590.41					2,747,590.41
(1) 购置	2,747,590.41					2,747,590.41
3. 本期减少金额	36,000.00					36,000.00
(1) 处置						
(2) 其他	36,000.00					36,000.00
4. 期末余额	5,468,372.80	131,728,841.32	173,400,353.80	20,905,509.36	1,310,000.00	332,813,077.28
二、累计摊销						
1. 期初余额	1,464,468.42	60,701,500.31		3,273,972.90	305,666.70	65,745,608.33
2. 本期增加金额	499,452.87	4,175,438.76		573,844.92	43,666.68	5,292,403.23
(1) 计提	499,452.87	4,175,438.76		573,844.92	43,666.68	5,292,403.23
3. 本期减少金额	36,000.00					36,000.00
(1) 处置						
(2) 其他	36,000.00					36,000.00
4. 期末余额	1,927,921.29	64,876,939.07		3,847,817.82	349,333.38	71,002,011.56
三、减值准备						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额			114,441,572.03			114,441,572.03
(1) 计提			114,441,572.03			114,441,572.03
3. 本期减少金额						

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	3,540,451.51	66,851,902.25	58,958,781.77	17,057,691.54	960,666.62	147,369,493.69
2. 期初账面价值	1,292,313.97	71,027,341.01	173,400,353.80	17,631,536.46	1,004,333.30	264,355,878.54

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.00%

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

[注 2]：探矿、采矿权系子公司丰宁承龙矿业有限公司取得的好村沟金银钼矿探矿权，目前已完成采矿权登记手续。

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

15、开发支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		内部开发支出	其他	确认为无形资产	转入当期损益	
贵州省纳雍县沙子岭煤矿勘探[注]	440,950,679.06	6,000.00				440,956,679.06
贵州省纳雍县旧院煤矿勘探[注]	431,924,796.21	6,000.00				431,930,796.21
合计	872,875,475.27	12,000.00				872,887,475.27

[注]：该项目支出系子公司贵州新湖能源有限公司对所属贵州省纳雍县沙子岭煤矿、旧院煤矿探矿支出。

16、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	16,616,565.91	11,593,201.43	5,338,981.60		22,870,785.74
其他	48,212.47		14,953.87		33,258.60
合计	16,664,778.38	11,593,201.43	5,353,935.47		22,904,044.34

17、递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

√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	182,429,012.45	45,607,253.13	128,894,043.33	32,223,510.85
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损	160,975,387.14	40,243,846.78	173,417,343.93	43,354,336.00
预提费用（成本）	115,070,445.28	28,767,611.32	79,617,334.52	19,904,333.63
未来可抵扣的费用	90,346,993.08	22,586,748.27	3,830,349.40	957,587.35
视同销售转入固定资产	478,342.52	119,585.63	526,728.60	131,682.15
出租开发产品累计摊销	59,205,574.84	14,801,393.71	41,096,640.48	10,274,160.12
预售款预计利润影响	1,158,970,822.91	289,742,705.73	1,039,035,452.42	259,758,863.12

预提土地增值税清算准备	1,251,802,242.61	312,950,560.65	922,142,500.80	230,535,625.20
其他	19,776,548.72	4,944,137.18	25,791,027.76	6,447,756.94
合计	3,039,055,369.55	759,763,842.40	2,414,351,421.24	603,587,855.36

(2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产公允价值变动			242,823.82	60,705.96
预提土地增值税清算准备	28,490,338.48	7,122,584.62	115,476,691.05	28,869,172.77
合计	28,490,338.48	7,122,584.62	115,719,514.87	28,929,878.73

(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	87,350,457.36	150,018,265.96
可抵扣亏损	482,734,120.92	340,008,793.65
合计	570,084,578.28	490,027,059.61

(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
2018年		39,875,543.30	
2019年	207,316,941.84	222,158,090.69	
2020年	280,026,684.18	301,132,275.94	
2021年	434,967,476.99	446,729,975.49	
2022年	288,990,524.81	350,139,289.02	
2023年	719,634,855.60		
合计	1,930,936,483.42	1,360,035,174.44	/

18. 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
----	------	------

预付投资款	814,969,668.75	
信托保障基金	25,591,000.00	20,816,000.00
基金及资管计划	890,000,000.00	890,000,000.00
其他		884,120.00
合计	1,730,560,668.75	911,700,120.00

19、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	395,000,000.00	50,000,000.00
抵押借款	432,000,000.00	130,000,000.00
保证借款	753,242,607.00	1,055,000,000.00
信用借款		454,260,000.00
抵押并保证借款	1,114,900,000.00	764,798,176.24
抵押并质押借款	60,000,000.00	60,000,000.00
质押并保证借款	185,941,393.00	
抵押、质押并保证借款		220,000,000.00
合计	2,941,084,000.00	2,734,058,176.24

(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

20、应付票据及应付账款

总表情况

(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
应付票据	110,000,000.00	7,280,000.00
应付账款	2,014,218,064.83	1,974,178,135.34
合计	2,124,218,064.83	1,981,458,135.34

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		
银行承兑汇票	110,000,000.00	7,280,000.00
合计	110,000,000.00	7,280,000.00

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

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	24,497,828.28	23,168,227.75
工程款	1,971,158,496.99	1,931,167,768.18
其他	18,561,739.56	19,842,139.41
合计	2,014,218,064.83	1,974,178,135.34

(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

□适用 √不适用

21、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
预售房款	14,648,981,622.08	13,784,027,913.60
启东圆陀角岸线海涂开发预收款	229,488,815.85	318,054,688.46
温州西湾项目基础设施建设预收款	1,454,600,601.00	1,454,600,601.00
其他	23,912,201.73	19,980,695.67
合计	16,356,983,240.66	15,576,663,898.73

(2). 账龄超过 1 年重要的预收款项

账龄超过 1 年的大额预收款项未结转原因主要系部分子公司预售房产而预收客户的购房款，房产按合同尚未到期交付所致。

(3). 其他说明

期末预售房产收款情况：

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	预售比例(%)
沈阳·北国之春五、六期	6,860,942.90	4,322,857.14	已竣工	96.03
沈阳·北国之春七期	382,999,160.03	151,102,138.95	2019 年	97.40
沈阳·新湖花园	486,421,868.00	153,120,612.43	2019 年	99.77
沈阳·新湖湾	146,237,041.38		2021 年	72.78
沈阳·仙林金谷一期	14,842,000.00	350,000.00	2021 年	40.73
沈阳·仙林金谷二期	60,297.00	18,321,822.42	2021 年	99.72
天津新湖·香格里拉二期	78,775,025.07	97,895,827.12	2019 年	62.26
杭州·香格里拉	147,045,414.89	266,613,739.89	2022 年	83.55
衢州·新湖景城一期兰馨苑		116,000.00	已竣工	97.97

衢州·新湖景城二期玫瑰园	12,678,754.00	1,070,036.00	已竣工	81.52
衢州·新湖景城三期郁金香郡	153,758,647.00	1,100,958,870.00	已竣工	68.31
衢州·新湖景城四期牡丹园	2,165,370,385.00	1,039,326,695.00	2019年	76.70
九江·柴桑春天	5,433,394.00	16,042,829.00	已竣工	95.72
九江·庐山国际	650,295,273.50	808,406,984.00	2019年	82.94
苏州·明珠城	2,507,287,038.00	1,298,709,375.00	2021年	95.86
杭州·新湖果岭舞谷苑	3,564,919.00		已竣工	96.81
杭州·新湖果岭美山居	13,516.00	6,888,718.00	已竣工	97.81
杭州·新湖果岭好山居	674,072,335.00		2020年	47.35
上海·新湖明珠城	41,699,893.80	78,569,598.09	2023年	96.23
泰安·新湖绿园	7,318,114.50	31,695,169.50	已竣工	99.51
滨州·新湖玫瑰园	212,511,549.00	16,249,000.00	2021年	76.05
兰溪·香格里拉二期	246,050,055.55	125,894,919.00	2022年	66.75
杭州·武林国际	55,022,693.00	119,355,522.00	已竣工	96.90
丽水·新湖国际	27,030,688.96	2,979,128,753.91	已竣工	98.02
天津·义乌商贸城	377,071,779.65	715,277,160.15	2021年	38.73
嘉兴·新中花园	914,492,809.00	17,430,575.00	2020年	88.28
舟山·御景国际	14,246,505.00	22,684,362.00	已竣工	67.99
乐清·海德花园	37,546,291.00	2,173,833,541.00	已竣工	97.38
上海·青蓝国际	168,843,983.00	357,235,963.00	2023年	79.46
瑞安·新湖广场	2,552,591,414.85	2,047,868,568.00	2021年	95.25
瑞安·金银座公寓	460,172,867.00	135,558,277.00	2019年	81.48
温岭·双溪春晓	1,916,499,315.00		2021年	72.24
平阳·四季果岭	126,737,260.00		2020年	62.95
天津·新湖美丽洲	55,430,392.00		2020年	9.92
小计	14,648,981,622.08	13,784,027,913.60		

22、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	12,556,858.30	378,771,240.16	372,191,574.18	19,136,524.28
二、离职后福利-设定提存计划	2,754,141.04	23,887,474.04	23,742,653.19	2,898,961.89
三、辞退福利	782,276.50	572,894.51	1,355,171.01	
四、一年内到期的其他福利				
合计	16,093,275.84	403,231,608.71	397,289,398.38	22,035,486.17

(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	9,812,846.99	317,757,396.54	311,779,299.16	15,790,944.37
二、职工福利费		27,930,665.98	27,930,665.98	
三、社会保险费	201,367.82	12,395,727.41	12,341,588.13	255,507.10
其中：医疗保险费	161,167.01	10,898,008.15	10,849,040.71	210,134.45
工伤保险费	5,360.39	524,456.39	523,197.26	6,619.52
生育保险费	34,840.42	973,262.87	969,350.16	38,753.13
四、住房公积金	257,718.00	17,212,651.64	17,052,195.27	418,174.37
五、工会经费和职工教育经费	2,258,360.28	3,272,817.42	2,885,669.46	2,645,508.24
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他	26,565.21	201,981.17	202,156.18	26,390.20
合计	12,556,858.30	378,771,240.16	372,191,574.18	19,136,524.28

(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	1,596,333.67	22,751,668.49	22,612,303.57	1,735,698.59
2、失业保险费	7,807.37	640,735.49	635,279.56	13,263.30
3、企业年金缴费	1,150,000.00	495,070.06	495,070.06	1,150,000.00
合计	2,754,141.04	23,887,474.04	23,742,653.19	2,898,961.89

23、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	166,692,098.27	42,682,355.08
消费税		173.68
企业所得税	1,443,587,602.28	1,589,465,679.34
个人所得税	1,706,748.46	1,650,947.32
城市维护建设税	11,426,656.94	2,135,901.77
土地增值税	247,261,681.36	82,975,855.18
房产税	2,032,824.26	791,230.17
契税	3,915,351.41	3,915,351.41
土地使用税	4,935,892.99	4,138,715.34
印花税	2,913,034.59	663,001.41
教育费附加	4,926,546.18	902,985.67
地方教育附加	3,397,809.91	608,769.09
其他	145,999.22	132,024.59
合计	1,892,942,245.87	1,730,062,990.05

24、其他应付款

总表情况

(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
应付利息	709,808,345.53	555,789,985.80
应付股利	3,387,227.10	65,487,227.10
其他应付款	1,881,349,909.46	2,037,340,398.61
合计	2,594,545,482.09	2,658,617,611.51

应付利息

(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
分期付息到期还本的长期借款利息	114,194,144.13	91,104,584.98
企业债券利息	591,345,244.60	458,429,055.84
短期借款应付利息	4,268,956.80	6,256,344.98
合计	709,808,345.53	555,789,985.80

重要的已逾期未支付的利息情况：

□适用 √不适用

其他说明：

□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
应付股利-深圳市东海潮投资发展有限公司	1,600,000.00	1,600,000.00
应付股利-杭州汽轮科技有限公司		62,100,000.00
合计	3,387,227.10	65,487,227.10

其他说明，包括重要的超过1年未支付的应付股利，应披露未支付原因：部分股东未来领取股利。

其他应付款

(1). 按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
押金保证金	354,397,503.08	320,134,687.12
拆借款	1,106,075,714.20	978,903,416.23

应付股权转让款	30,000,000.00	100,981,536.55
预收股权转让款	271,500,000.00	270,000,000.00
应付暂收款	58,155,775.23	39,861,099.35
其他	61,220,916.95	327,459,659.36
合计	1,881,349,909.46	2,037,340,398.61

(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
浙江古纤道新材料股份有限公司	270,000,000.00	预收股权转让款
深圳市天翼投资发展有限公司	173,824,334.11	联营股东借款
江苏新湖宝华置业有限公司	92,539,117.96	联营企业借款
合计	536,363,452.07	/

其他说明：

□适用 √不适用

25、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	7,999,672,797.78	8,831,354,133.34
1 年内到期的应付债券	6,940,589,582.44	824,643,524.92
1 年内到期的长期应付款		
1 年内到期的其他非流动负债	1,640,580,000.00	1,602,210,000.00
合计	16,580,842,380.22	11,258,207,658.26

26、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
短期应付债券	600,000,000.00	
借款		440,000,000.00
预提土地增值税清算准备	1,258,755,156.02	929,095,414.21
合计	1,858,755,156.02	1,369,095,414.21

短期应付债券的增减变动：

√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	期末余额
18 浙新湖中宝 ZR001	100	2018-1-5	1 年	600,000,000	0	600,000,000	39,166,027.40			600,000,000
合计	/	/	/	600,000,000	0	600,000,000	39,166,027.40			600,000,000

27、长期借款

(1). 长期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	6,919,911,764.18	7,168,940,051.13
抵押借款	1,302,196,767.08	1,759,775,631.83
保证借款	12,085,834,765.40	7,099,105,038.97
抵押并保证借款	8,754,659,646.14	13,755,889,579.17
信用借款		174,000,000.00
质押并保证借款	11,123,208,000.00	
抵押、质押并保证借款	263,000,000.00	508,950,000.00
合计	40,448,810,942.80	30,466,660,301.10

28、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
15 新湖债	2,151,517,766.72	3,488,536,268.61
15 中宝债[注 1]		4,983,954,160.30
15 利得债 02[注 2]		1,593,268,003.88
15 允升债[注 2]		388,062,665.72
16 新湖 01	3,492,900,132.09	3,490,161,027.88
17 新湖中宝 MTN001	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
平安-新湖中宝购房尾款资产支持专项计划	1,419,392,997.48	1,416,710,457.30
17 浙南教育 ZR001	100,000,000.00	100,000,000.00
XINHU BVI N2003[注]	4,780,422,687.35	4,533,082,669.02
18 新湖中宝 MTN001	1,000,000,000.00	
18 中宝 01	494,220,482.79	
18 中宝 02	1,788,978,735.28	
XINHU BVI N2112	1,572,649,145.86	
合计	17,800,081,947.57	20,993,775,252.71

(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	期末余额
15 新湖债	100	2015-7-23	5 年	3,500,000,000	3,488,536,268.61		176,045,161.00	4,289,498.11	1,341,308,000		2,151,517,766.72
15 中宝债	100	2015-9-14	4 年	5,000,000,000	4,983,954,160.30		365,000,000.00	9,218,963.69		4,993,173,123.99	
15 利得债 02	100	2015-11-27	4 年	1,600,000,000	1,593,268,003.88		129,600,000.00	3,408,641.85		1,596,676,645.73	
15 允升债	100	2016-3-28 至 2016-5-10	3 年	400,000,000	388,062,665.72		28,283,783.40	9,257,147.00	46,580,000	350,739,812.72	
16 新湖 01	100	2016-5-20	5 年	3,500,000,000	3,490,161,027.88		182,000,000.00	2,739,104.21			3,492,900,132.09
17 新湖中宝 MTN001	100	2017-11-7	3 年	1,000,000,000	1,000,000,000.00		68,000,000.00				1,000,000,000.00
平安-新湖中宝 购房尾款资产支 持专项计划	100	2017-11-29	3 年	1,425,000,000	1,416,710,457.30		89,175,000.00	2,682,540.18			1,419,392,997.48
17 浙南教育 ZR001	100	2017-12-8	4 年	100,000,000	100,000,000.00		6,394,155.25				100,000,000.00
XINHU BVI N2003	\$1,000	2017-3-1	3 年	4,573,940,000	4,533,082,669.02		295,783,602.37	247,340,018.33			4,780,422,687.35
18 新湖中宝 MTN001	100	2018-3-29	3 年	1,000,000,000		1,000,000,000	51,791,780.83				1,000,000,000.00
18 中宝 01	100	2018-3-23	4 年	500,000,000		500,000,000	29,178,083.32	-5,779,517.21			494,220,482.79
18 中宝 02	100	2018-9-10	4 年	1,800,000,000		1,800,000,000	43,466,301.37	-11,021,264.72			1,788,978,735.28
XINHU BVI N2112	\$1,000	2018-12-20	3 年	1,647,168,000		1,647,168,000	5,888,208.18	-74,518,854.14			1,572,649,145.86
合计	/	/	/	26,046,108,000	20,993,775,252.71	4,947,168,000	1,470,606,075.72	187,616,277.30	1,387,888,000	6,940,589,582.44	17,800,081,947.57

[注]：15 中宝债、15 利得债 02、15 允升债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**29、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
其他	60,000,000.00	60,000,000.00	[注]
合计	60,000,000.00	60,000,000.00	/

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

30、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	265,254,235.94	698,694.00	8,156,355.36	257,796,574.58	
合计	265,254,235.94	698,694.00	8,156,355.36	257,796,574.58	/

涉及政府补助的项目：

 适用 不适用

单位：元 币种：人民币

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
土地整理补偿	28,950,666.67					28,950,666.67	与资产相关
2.05MWp 光伏发电项目	7,900,000.00			7,900,000.00			与资产相关
杭州·白沙坞桥	690,000.00					690,000.00	与资产相关

梁建造补助							
平阳县西湾围垦工程省补助资金	7,000,000.00					7,000,000.00	与资产相关
契税返还	218,861,205.00					218,861,205.00	与资产相关
城新线墨城段修复工程	295,000.00					295,000.00	与资产相关
教育建设补助	1,557,364.27	698,694.00		256,355.36		1,999,702.91	与资产相关

31、其他非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
中国长城资产管理股份有限公司	480,000,000.00	640,000,000.00
中国华融资产管理股份有限公司		1,170,000,000.00
中国信达资产管理股份有限公司		320,597,800.00
中信信托有限责任公司	400,000,000.00	400,000,000.00
中国东方资产管理股份有限公司	960,000,000.00	
杭州工商信托股份有限公司	699,100,000.00	
家具设备储备金	320,443.12	23,058.11
合计	2,539,420,443.12	2,530,620,858.11

其他说明：

1) 2017 年长城资产受让了长城华西银行股份有限公司对本公司的债权 80,000 万元，对于该债权转让，公司作为负债处理。其中 16,000 万元需在借款发放一年内归还，故在借款当期计入其他流动负债列报，另有 16,000 万元需在借款发放起两年内归还，故本期转入一年内到期的非流动负债。

2) 2017 年华融资产受让了允升投资对本公司的债权 90,000 万元，对于该债权转让，公司作为负债处理。其中借款期限一年以内的负债 9,000 万元在借款当期计入其他流动负债并于本期偿还，剩余 81,000 万元本期转入一年内到期的非流动负债。

2017 年华融资产受让了海南满天星旅业开发有限公司（以下简称满天星公司）的股东对满天星公司的债权 40,000 万元，对于该债权转让，满天星公司作为负债处理。其中借款期限一年以内的负债 4,000 万元在借款当期计入其他流动负债并于本期偿还，其余 36,000 万元本期转入一年内到期的非流动负债。

3) 2017 年信达资产受让了本公司对子公司九江中宝的债权 20,000 万元，借款当期已归还 12,940.22 万元，本期偿还 1,001.78 万元，剩余 6,058.00 万元本期转入一年内到期的非流动负债。

2017 年信达资产受让了允升投资对子公司九江中宝的债权 50,000 万元，其中借款期限一年以内的负债 15,000 万元于借款当期计入其他流动负债并已于本期偿还，另有上期转为一年内到期的非流动负债 10,000 万元已于本期偿还，剩余 25,000 万元本期转入一年内到期的非流动负债。

4) 2016 年公司将持有的上海新湖城市开发有限公司 80% 的股权转让给中信信托有限责任公司, 转让价格为 40,000 万元, 公司有权回购该项股权, 且预计回购可能性较大, 故收到的转让款作为负债处理, 计入其他非流动负债。

5) 2018 年中国东方资产管理股份有限公司受让了允升投资对本公司的债权 96,000 万元, 对于该债权转让, 公司作为负债处理, 故将其计入其他非流动负债列报。

6) 2018 年本公司将持有的浙江新湖金融信息服务有限公司 (以下简称新湖金服) 30% 的股权转让给杭州工商信托股份有限公司 (以下简称杭工信), 转让价格为 30,000 万元, 本公司对标的股权负有购买义务。同时, 杭工信受让了本公司对新湖金服的债权 37,910 万元, 对于上述股权和债权转让, 公司作为负债处理, 故将其计入其他非流动负债列报。

2018 年本公司将持有的南通新湖置业有限公司 40% 的股权转让给杭工信, 转让价格为 2,000 万元, 本公司对标的股权负有购买义务, 对于该股权转让, 公司作为负债处理, 故将其计入其他非流动负债列报。

32、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	8,599,343,536.00						8,599,343,536.00

33、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)	7,887,281,273.17	46,069,523.23		7,933,350,796.40
其他资本公积	80,833,212.30	30,736,752.51	83,015,053.58	28,554,911.23
合计	7,968,114,485.47	76,806,275.74	83,015,053.58	7,961,905,707.63

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 46,069,523.23 元, 其中①: 公司本期收购子公司少数股东股权, 购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额 12,280,594.98 元; ②公司本期股票期权激励计划第一期行权未行权已失效, 等待期内已确认的资本公积 33,788,928.25 元从其他资本公积明细转入股本溢价。

2) 其他资本公积本期增加 30,736,752.51 元, 其中: ①公司实施的股票期权激励计划, 根据《企业会计准则第 11 号——股份支付》的规定, 将该股票期权在本期应分摊的费用 20,950,663.01 元计入资本公积 (其他资本公积); ②本期本公司之联营公司资本公积增加, 本公司权益法核算相应增加资本公积 (其他资本公积) 9,786,089.50 元。

3) 其他资本公积本期减少 83,015,053.58 元,其中:①本期本公司之联营公司资本公积减少,本公司权益法核算相应减少资本公积(其他资本公积)49,226,125.33 元;②公司本期股票期权激励计划第一期行权未行权已失效,等待期内已确认的资本公积 33,788,928.25 元从其他资本公积明细转入股本溢价。

34、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	会计政策变更影响	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：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		2,349,534.18	2,631,149.01			2,631,149.01		4,980,683.19
其中：重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不能转损益的其他综合收益		2,349,534.18	2,631,149.01			2,631,149.01		4,980,683.19
二、将重分类进损益的其他综合收益	-209,702,976.84	233,975,833.87	-191,897,773.22	82,831,527.40		-274,729,300.62		-250,456,443.59
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-544,139,398.97	233,975,833.87	531,301,937.81			531,301,937.81		221,138,372.71
可供出售金融资产公允价值变动损益	-36,695,950.65		-450,846,285.87			-450,846,285.87		-487,542,236.52
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益								
现金流量套期损益的有效部分								
外币财务报表折算差额	288,300,845.38		-272,353,425.16			-272,353,425.16		15,947,420.22
其他	82,831,527.40			82,831,527.40		-82,831,527.40		
其他综合收益合计	-209,702,976.84	236,325,368.05	-189,266,624.21	82,831,527.40		-272,098,151.61		-245,475,760.40

[注]：会计政策变更影响系本公司之联营公司会计政策变更，影响期初其他综合收益 236,325,368.05 元。

35、 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	1,056,265,202.36	81,758,723.54		1,138,023,925.90
任意盈余公积	2,838,547.34			2,838,547.34
合计	1,059,103,749.70	81,758,723.54		1,140,862,473.24

36、 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	14,789,780,669.53	11,616,786,385.09
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-561,501,606.93	
调整后期初未分配利润	14,228,279,062.60	11,616,786,385.09
加：本期归属于母公司所有者的净利润	2,506,201,669.61	3,321,865,217.75
减：提取法定盈余公积	81,758,723.54	148,870,933.31
应付普通股股利	490,162,587.18	
期末未分配利润	16,162,559,421.49	14,789,780,669.53

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-561,501,606.93 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。

调整期初未分配利润说明：本公司之联营公司会计政策变更，影响期初未分配利润-561,501,606.93 元。

37、 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	17,160,928,138.54	12,273,943,718.82	17,457,198,703.25	12,544,273,936.81
其他业务	66,186,557.88	37,727,300.80	42,725,302.27	25,806,609.35
合计	17,227,114,696.42	12,311,671,019.62	17,499,924,005.52	12,570,080,546.16

38、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
消费税		173.68
营业税	68,919,169.77	187,457,781.24
城市维护建设税	48,780,680.98	47,215,043.94
教育费附加	20,905,305.16	20,235,016.41
地方教育费附加	13,942,057.74	13,491,211.50
土地增值税	863,308,145.46	1,190,495,711.50
房产税	14,766,811.15	16,904,086.65
土地使用税	29,343,367.62	30,012,239.79
印花税	14,403,681.25	17,185,032.82
其他	230,500.30	146,070.06
合计	1,074,599,719.43	1,523,142,367.59

39、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	110,778,764.68	182,588,715.27
职工薪酬	70,550,341.29	138,757,316.33
租赁费	4,582,919.40	18,032,898.05
折旧费	3,700,326.80	14,277,863.79
办公费	7,050,272.13	31,003,974.64
劳务费	58,698,042.93	65,037,012.29
期货准备金		5,605,968.94
差旅费	3,639,726.76	12,127,970.37
业务招待费	3,649,827.36	5,563,434.69
销售代理费	39,843,772.18	14,323,095.80
其他	12,656,140.88	29,300,869.34
合计	315,150,134.41	516,619,119.51

40、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	164,498,952.16	146,922,513.82
业务招待费	63,144,805.74	55,294,236.87
折旧费	23,458,426.29	20,403,452.59
股权激励费用	20,950,663.01	43,441,178.76
办公费	41,073,115.29	46,348,639.78
差旅费	18,304,257.00	14,610,234.41
交通费	13,135,224.93	12,987,044.32
中介机构费	19,221,959.08	37,375,571.36
咨询服务费	27,898,688.20	35,425,354.57
租赁费	10,783,847.68	9,682,326.01

会务费	2,496,236.80	2,626,926.77
其他	15,258,167.01	19,162,765.53
合计	420,224,343.19	444,280,244.79

41、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	2,034,935,291.81	1,730,387,492.48
利息收入	-318,600,499.04	-389,531,673.14
汇兑损失	3,265,122.68	62,114,794.15
汇兑收益	-53,189,076.57	
其他	31,586,394.43	90,319,637.00
合计	1,697,997,233.31	1,493,290,250.49

42、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	112,996,991.86	3,786,733.48
二、存货跌价损失	36,671,260.66	-78,958,258.70
三、可供出售金融资产减值损失	7,000,000.00	427,693,285.48
四、在建工程减值损失	765,388.92	
五、无形资产减值损失	114,441,572.03	
合计	271,875,213.47	352,521,760.26

43、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	计入本期非经常性损益金额
与资产相关的政府补助	8,156,355.36	206,616.60	8,156,355.36
与收益相关的政府补助	2,837,404.00	7,177,263.23	2,837,404.00
其他	413,466.25		413,466.25
合计	11,407,225.61	7,383,879.83	11,407,225.61

本期计入其他收益的政府补助情况详见本财务报表附注合并财务报表项目注释其他之政府补助说明。

44、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	2,310,578,477.53	2,482,386,682.79
处置长期股权投资产生的投资收益	-627,721.86	251,858,628.21
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	7,137,910.98	10,189,952.61

处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	-7,032,326.33	56,102,822.96
可供出售金融资产等取得的投资收益	149,922,999.05	66,768,809.85
丧失控制权后, 剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		178,842,392.37
理财产品收益	29,633,609.79	136,087,428.23
合计	2,489,612,949.16	3,182,236,717.02

45、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
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产	-87,311,663.85	25,176,970.60
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		-2,946,229.74
合计	-87,311,663.85	25,176,970.60

46、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	计入本期非经常性损益的金额
固定资产处置收益	-597,713.09	515,100.31	-597,713.09
合计	-597,713.09	515,100.31	-597,713.09

47、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
接受捐赠	34,000.00	2,000.00	34,000.00
罚没收入	646,672.50	673,555.00	646,672.50
违约金	2,030,798.60	4,507,606.61	2,030,798.60
无法支付的款项	19,364.97	22,000.00	19,364.97
权益法核算新增投资成本小于可辨认净资产公允价值差额		384,945,880.30	
其他	991,513.41	701,350.53	991,513.41
合计	3,722,349.48	390,852,392.44	3,722,349.48

48、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	239,195.71	165,236.91	239,195.71
其中：固定资产处置损失	239,195.71	165,236.91	239,195.71
延迟交房违约金		321,001.40	

地方水利建设基金	1,251,074.51	3,052,782.26	
对外捐赠	20,553,000.00	20,088,997.30	20,553,000.00
罚款支出	1,125,586.05	472,924.25	1,125,586.05
其他	1,081,892.09	3,106,792.10	1,081,892.09
合计	24,250,748.36	27,207,734.22	22,999,673.85

49、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	1,012,803,412.48	974,566,567.44
递延所得税费用	-177,983,281.15	-145,840,482.85
合计	834,820,131.33	828,726,084.59

(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	3,528,179,431.94
按法定/适用税率计算的所得税费用	882,044,857.99
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	1,375,888.62
非应税收入的影响	-576,499,879.53
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	14,864,366.96
研发费用加计扣除影响	
其他永久性差异对当期所得税影响	330,342,674.14
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-9,962,000.50
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	198,810,199.53
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	-6,343,423.67
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	187,447.79
所得税费用	834,820,131.33

50、其他综合收益

√适用 □不适用

详见附注七、34 其他综合收益之说明。

51、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	282,003,460.53	133,666,244.56
除税费返还外的其他政府补助	3,536,098.00	44,752,063.23

押金、保证金、代收款等	859,717,136.71	1,991,354,291.16
用于按揭担保的保证金	72,170,959.86	57,219,650.69
银行存款利息收入	288,237,629.36	269,832,639.62
保证金转入自有资金账户		101,022,035.99
其他	68,653,785.42	75,219,675.69
合计	1,574,319,069.88	2,673,066,600.94

(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	277,601,061.10	117,477,056.23
押金、保证金、代收款等	766,538,511.21	2,024,423,296.89
管理费用	214,639,880.77	234,269,168.30
销售费用	255,305,839.43	369,041,781.83
用于按揭担保的保证金	10,489,246.48	59,267,099.73
捐赠支出	21,013,000.00	19,588,997.30
其他	57,864,710.11	37,065,141.99
合计	1,603,452,249.10	2,861,132,542.27

(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	846,540,975.14	211,956,288.38
赎回理财产品	6,613,000,000.00	21,063,380,000.00
投资意向金	870,000,000.00	
其他	2,684,722.23	136,915,450.98
合计	8,332,225,697.37	21,412,251,739.36

(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	3,415,184,857.01	224,125,000.00
收购债权		50,400,000.00
购买理财产品	4,673,000,000.00	22,118,380,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额如为负数		36,371,698.45
投资意向金	870,000,000.00	
其他	13,730,000.00	85,948,563.98
合计	8,971,914,857.01	22,515,225,262.43

(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	1,055,394,600.00	590,840,417.50
收到筹资票据贴现	272,425,329.23	
银行承兑汇票保证金	50,000,000.00	95,000,000.00
用于银行借款质押的定期存单		250,000,000.00
贷款保证金	897,985,391.89	193,744,682.57
信托保障基金	28,216,500.00	37,048,500.00
其他	921,608.29	8,962,949.67
合计	2,304,943,429.41	1,175,596,549.74

(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	1,153,355,424.65	288,324,976.53
质押的贷款保证金	1,144,721,305.99	169,830,924.17
用于银行借款质押的定期存单	20,000,000.00	
银行承兑汇票保证金	50,000,000.00	79,260,000.00
银行咨询费等其他融资费用	258,783,935.58	130,576,564.35
支付筹资票据承兑	176,780,000.00	156,890,000.00
收购子公司少数股东股权	100,981,536.55	30,930,000.00
信托保障基金	22,961,000.00	20,393,000.00
债券发行费用	71,274,288.35	9,442,500.00
其他	14,539.66	
合计	2,998,872,030.78	885,647,965.05

52、现金流量表补充资料

(1). 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	2,693,359,300.61	3,350,220,958.11
加：资产减值准备	271,875,213.47	352,521,760.26
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	67,988,954.91	53,418,202.79
无形资产摊销	5,854,468.35	7,051,731.64
长期待摊费用摊销	5,353,935.47	2,524,050.53
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	597,713.09	-515,100.31
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	239,195.71	165,236.91
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	87,311,663.85	-25,176,970.60
财务费用（收益以“-”号填列）	1,955,930,330.57	1,859,414,817.08
投资损失（收益以“-”号填列）	-2,489,612,949.16	-3,182,236,717.02
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-156,175,987.04	-174,364,632.59
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-21,807,294.11	28,524,149.74

存货的减少（增加以“-”号填列）	-8,109,440,274.81	-5,327,161,136.87
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	446,808,005.05	896,146,775.91
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,463,042,055.13	4,227,587,000.63
其他		-384,945,880.30
经营活动产生的现金流量净额	-3,778,675,668.91	1,683,174,245.91
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	14,583,268,372.24	16,220,406,014.05
减：现金的期初余额	16,220,406,014.05	15,863,105,197.18
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-1,637,137,641.81	357,300,816.87

(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	1,500,000.00
其中：嘉兴南湖国际教育文化交流中心	1,500,000.00
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	244,960,000.00
其中：新湖期货有限公司	48,960,000.00
杭州兴和投资发展有限公司	196,000,000.00
处置子公司收到的现金净额	246,460,000.00

注：本期处置子公司收到的现金 1,500,000.00 元为预收的处置价款。

(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	14,583,268,372.24	16,220,406,014.05
其中：库存现金	971,251.66	926,318.54
可随时用于支付的银行存款	13,845,065,214.31	14,944,529,282.21
可随时用于支付的其他货币资金	737,231,906.27	1,274,950,413.30
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	14,583,268,372.24	16,220,406,014.05

其中：母公司或集团内子公司使用受限的现金和现金等价物		
----------------------------	--	--

其他说明：

√适用 □不适用

期末银行存款中用于质押的定期存款 50,534,975.06 元、其他 450,554.39 元，其他货币资金中银行承兑汇票保证金 50,000,000.00 元、银行贷款保证金 1,008,522,847.69 元、按揭担保保证金 111,340,417.37 元、开工保证金 53,939,779.81 元、不能随时动用的结构性存款 135,000,000.00 元、其他 24,927,856.55 元。

53、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

54、所有权或使用权受到限制的资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	1,434,716,430.87	详见本财务报表附注货币资金之说明
其他应收款	36,693,346.00	质押
存货	30,382,831,172.35	抵押
长期股权投资	10,617,439,561.98	质押
可供出售金融资产	2,212,332,486.78	质押
投资性房地产	748,461,889.20	抵押
固定资产	14,717,956.33	抵押
合计	45,447,192,843.51	/

55、外币货币性项目

(1). 外币货币性项目

√适用 □不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			2,675,157,369.24
其中：美元	267,434,559.18	6.8632	1,835,456,681.39
港币	958,343,152.26	0.8762	839,700,687.85
长期借款			6,844,786,529.58
其中：美元			
港币	7,811,899,714.20	0.8762	6,844,786,529.58
应付利息			111,424,553.78
美元	14,776,438.37	6.8632	101,413,651.82
港元	11,425,361.74	0.8762	10,010,901.96

应付债券			6,353,071,833.21
美元	925,671,965.44	6.8632	6,353,071,833.21

(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	美元	
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	

56、政府补助

(1) 明细情况

1) 与资产相关的政府补助

项 目	期初递延收益	本期新增补助	本期摊销	期末递延收益	本期摊销列报项目	说明
土地整理补偿	28,950,666.67			28,950,666.67		
2.05MWp 光伏发电项目	7,900,000.00		7,900,000.00		其他收益	
桥梁补助款	690,000.00			690,000.00		
平阳县西湾围垦工程省补助资金	7,000,000.00			7,000,000.00		
城新线墨城段修复工程	295,000.00			295,000.00		
契税返还	218,861,205.00			218,861,205.00		

教育建设补助	1,557,364.27	698,694.00	256,355.36	1,999,702.91	其他收益	
小 计	265,254,235.94	698,694.00	8,156,355.36	257,796,574.58		

2) 与收益相关，且用于补偿公司以后期间的相关成本费用或损失的政府补助

项 目	金 额	列报项目	说 明
政府奖励	120,000.00	其他收益	
职工职业培训补贴	473,384.00	其他收益	
教育补助	2,237,600.00	其他收益	
其他	6,420.00	其他收益	
小 计	2,837,404.00		

(2) 本期计入当期损益的政府补助金额为 10,993,759.36 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

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

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（万元）	出资比例（%）
冠瑞投资有限公司	新设	2018-1-19	尚未出资	100
温岭锦辉置业有限公司	新设	2018-3-28	2,550.00	51
浙江瓯瓯实业有限公司	新设	2018-12-13	尚未出资	100
启东新湖建设发展有限公司	新设	2018-10-9	尚未出资	100
深圳纵横区块科技有限公司	新设	2018-1-24	尚未出资	100
浙江新湖乐居科技有限公司	新设	2018-2-6	尚未出资	100
浙江智新科技有限公司	新设	2018-12-14	1,000.00	100
Xinhu (BVI) 2018 Holding Company Limited	新设	2018-9-3	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
东阳新湖艺人经纪有限公司	注销	2018-12-13	822,757.34	-2,376.99

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		100	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	设立
沈阳新湖明珠置业有限公司	沈阳	沈阳	房地产业		100	设立
天津新湖凯华投资有限公司	天津	天津	房地产业		100	设立
天津新湖中宝投资有限公司	天津	天津	房地产业	100		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	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	设立
天津海建市政工程有限公司	天津	天津	市政、装修、景观		100	设立
滨州新湖房地产开发有限公司	滨州	滨州	房地产业		100	设立
南通新湖置业有限公司	南通	南通	房地产业		100	设立
南通启阳建设开发有限公司	南通	南通	房地产业		100	设立
南通启新置业有限公司	南通	南通	房地产业		100	设立
南通启仁置业有限公司	南通	南通	房地产业		100	设立
启东新湖建设发展有限公司	南通	南通	房地产业		100	设立
苏州充橙商业管理有限公司	吴江	吴江	商业管理		100	设立
上海新湖城市开发有限公司	上海	上海	房地产业		100	设立
上海新湖天虹城市开发有限公司	上海	上海	房地产业		100	设立
杭州新湖明珠置业有限公司	杭州	杭州	房地产业		100	设立
杭州新湖鸬鸟置业有限公司	杭州	杭州	房地产业		100	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	设立
浙江瓯筑实业有限公司	杭州	杭州	房地产业		100	设立
嘉兴新湖中房置业有限公司	嘉兴	嘉兴	房地产业	51		设立
舟山新湖置业有限公司	舟山	舟山	房地产业	45	55	设立
丽水新湖置业有限公司	丽水	丽水	房地产业		100	设立
温岭新湖地产发展有限公司	温岭	温岭	房地产业		100	设立
温岭锦辉置业有限公司	温岭	温岭	房地产业		51	设立
乐清新湖置业有限公司	乐清	乐清	房地产业		65	设立
瑞安市中宝置业有限公司	瑞安	瑞安	房地产业		60	设立
平阳伟成置业有限公司	平阳	平阳	房地产业	51	49	设立
平阳隆恒置业有限公司	平阳	平阳	房地产业	51	49	设立
平阳安瑞置业有限公司	平阳	平阳	房地产业	51	49	设立
平阳宝瑞置业有限公司	平阳	平阳	房地产业	51	49	设立
九江新湖中宝置业有限公司	九江	九江	房地产业		100	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		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	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	设立
上海拓驿投资管理有限公司	上海	上海	投资	100		设立
新湖中宝投资管理有限公司	杭州	杭州	投资	100		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		设立
浙江新湖智脑投资管理合伙企业(有限合伙)	杭州	杭州	投资	50	50	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		设立
浙江智新科技有限公司	杭州	杭州	投资	100		设立
深圳纵横区块科技有限公司	深圳	深圳	计算机软件开发		100	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	100		设立

			投资			
浙江新潮国际教育投资有限公司	嘉兴	嘉兴	教育产业的投资、开发		100	设立
嘉兴南湖国际实验中学	嘉兴	嘉兴	普通中学		100	设立
嘉兴市南湖区南湖国际罗马都市幼儿园	嘉兴	嘉兴	学前教育		100	设立
嘉兴经济技术开发区世贸新城幼儿园	嘉兴	嘉兴	教育服务		60	设立
嘉兴南湖国际教育文化交流中心	嘉兴	嘉兴	教育培训		80	设立
嘉兴中宝教育科技有限公司	嘉兴	嘉兴	教育设备的销售、售后服务		80	设立
新潮影视传播有限公司	杭州	杭州	影视投资、广告、文化教育培训等	100		设立
上海众孚实业有限公司	上海	上海	实业投资		100	设立
上海融喆投资发展有限公司	上海	上海	投资		60	设立
香港新潮投资有限公司	香港	香港	投资	100		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	设立
香港新澳投资有限公司	香港	香港	投资	100		设立
香港冠盛投资有限公司	香港	香港	投资		100	设立
澳洲兴澳投资有限公司	澳大利亚	澳大利亚	投资		100	设立
Xinhu (BVI) Holding Company Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资		100	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	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	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	设立
泰信控股有限公司	开曼群岛	开曼群岛	投资		100	设立
泰融控股有限公司	开曼群岛	开曼群岛	投资		100	设立
冠宏投资有限公司	开曼群岛	开曼群岛	投资		100	设立
沈阳新潮房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产业		100	同一控制下企业合并
泰安新潮房地产开发有限公司	泰安	泰安	房地产业		100	同一控制下企业合并
苏州新潮置业有限公司	吴江	吴江	房地产业		100	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	100		同一控制下企业合并
上海新潮房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业		98	同一控制下企业合并
新潮地产集团有限公司	杭州	杭州	房地产业	100		同一控制下企业合并
杭州新潮美丽洲置业有限公司	杭州	杭州	房地产业		100	同一控制下企业合并
衢州新潮房地产开发有限公司	衢州	衢州	房地产业		100	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	10	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	90	同一控制下企业合并
温州新潮房地产开发有限公司	温州	温州	房地产业	90	9.8	同一控制下企业合并
九江新潮远洲置业有限公司	九江	九江	房地产业	100		同一控制下企业合并
上海玛宝房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业		100	非同一控制下企业合并
上海亚龙古城房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业		100	非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	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	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		50.5	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	29	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	80		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		非同一控制下企业合并
杭州大清谷旅游开发有限公司	杭州	杭州	旅游服务		90	非同一控制下企业合并
嘉兴新国浩商贸有限公司	嘉兴	嘉兴	商业贸易		100	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	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	非同一控制下企业合并
Total Partner Global Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资		100	其他
Summit Idea Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资		100	其他

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

1) 本公司持股 60% 的上海融喆投资发展有限公司持有瑞安市中宝置业有限公司 100% 股权，故本公司对瑞安市中宝置业有限公司的表决权比例为 100%。

2) 本公司持股 80% 的嘉兴南湖国际教育文化交流中心持有嘉兴中宝教育科技有限公司 100% 股权，故本公司对嘉兴中宝教育科技有限公司的表决权比例为 100%。

3) 本公司直接持有温州新湖房地产开发有限公司 90% 股权，本公司持股 98% 的上海新湖房地产开发有限公司持有温州新湖房地产开发有限公司 10% 股权，故本公司对温州新湖房地产开发有限公司的表决权比例为 100%。

(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
上海融喆投资发展有限公司	40.00	4,368.07		5,287.20
嘉兴新湖中房置业有限公司	49.00	214.17		11,220.53
乐清新湖置业有限公司	35.00	17,766.88	17,500.00	6,516.81
平阳县利得海涂围垦开发有限公司	20.00	-575.89		44,591.90

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
上海融喆投资发展有限公司	342,576.90	8,692.84	351,269.74	308,051.74	30,000.00	338,051.74	365,272.96	3,320.43	368,593.39	346,305.58	19,990.00	366,295.58
嘉兴新湖中房置业有限公司	169,943.85	8,985.99	178,929.84	127,443.31	28,587.50	156,030.81	121,147.22	5,204.90	126,352.12	103,890.17		103,890.17
乐清新湖置业有限公司	69,544.87	480.66	70,025.53	50,693.80	712.26	51,406.06	278,404.29	4,456.56	282,860.85	263,915.98	1,087.91	265,003.89
平阳县利得海涂围垦开发有限公司	937,624.38	1,618.83	939,243.21	529,554.21	81,729.50	611,283.71	1,005,540.61	3,237.09	1,008,777.70	359,798.21	359,556.30	719,354.51

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
上海融喆投资发展有限公司	132,555.23	10,920.18	10,920.18	122,206.64	0.06	-2,617.78	-2,617.78	75,489.91
嘉兴新湖中房置业有限公司	7,703.12	437.08	437.08	60,714.39	70,579.11	-1,360.91	-1,360.91	13,846.65
乐清新湖置业有限公司	312,037.28	50,762.51	50,762.51	57,885.64	29,648.19	4,016.42	4,016.42	164,765.64
平阳县利得海涂围垦开发有限公司	81,526.05	38,536.31	38,536.31	-7,268.62		-739.61	-739.61	92,403.25

(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

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

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	
杭州湖新投资有限公司	杭州	杭州	投资、策划、咨询	50.00		权益法核算
杭州新想投资管理有限公司	杭州	杭州	投资管理、投资咨询、房地产业		50.00	权益法核算
新潮控股有限公司	杭州	杭州	实业投资	48.00		权益法核算
盛京银行股份有限公司	沈阳	沈阳	金融服务	5.18		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	18.15		权益法核算
江苏新潮宝华置业有限公司	句容	句容	房地产业	35.00		权益法核算
内蒙古合和置业有限公司	呼和浩特	呼和浩特	房地产开发、销售	20.00		权益法核算
甘肃西北矿业集团有限公司	兰州	兰州	有色金属产业投资	34.40		权益法核算
新潮期货有限公司	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	25.50		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		7.02	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		49.00	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		12.30	权益法核算
浙江邦盛科技有限公司	杭州	杭州	技术开发咨询、计算机信息服务		10.13	权益法核算
ASIA PACIFIC EXCHANGE PTE LTD.	新加坡	新加坡	金融服务		20.00	权益法核算
青岛精确芯元投资合伙企业(有限合伙)	青岛	青岛	投资管理、资产管理		52.23	权益法核算

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：

公司持有盛京银行、温州银行股份有限公司（以下简称温州银行）、中信银行、万得信息、上海趣美信息技术有限公司（以下简称趣美信息）、杭州谐云科技有限公司和浙江邦盛科技有限公司（以下简称邦盛科技）的股权比例分别为5.18%、18.15%、4.99%、7.02%、19.02%、12.30%和10.13%，分别为该七家公司的第四大股东、单一第一大股东、第二大股东、第三大股东、第三大股东、第二大股东和第二大股东，且公司在该七家公司董事会派有董事，对该七家公司具有重大影响。

持有 50%或以上表决权但不具有重大影响的依据：

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

(2). 重要合营企业的主要财务信息

适用 不适用

(3). 重要联营企业的主要财务信息

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	新湖控股有限公司	盛京银行股份有限公司	新湖控股有限公司	盛京银行股份有限公司
流动资产	2,497,446.37	[注 1]	2,680,280.60	[注 1]
非流动资产	350,297.27		375,428.28	
资产合计	2,847,743.64	98,543,294.00	3,055,708.88	103,061,743.10
流动负债	1,579,015.07		1,750,945.23	
非流动负债	638,515.22		573,596.81	
负债合计	2,217,530.29	92,840,345.60	2,324,542.04	97,836,177.50
少数股东权益	187,485.18	57,161.60	209,891.95	57,428.10
归属于母公司股东权益	442,728.17	5,645,786.80	521,274.89	5,168,137.50
按持股比例计算的净资产份额	212,509.52	292,190.70	250,211.95	267,470.55
调整事项	16,960.99	4,944.47	21,491.64	4,944.47
—商誉	25,811.64	4,944.47	25,811.64	4,944.47
—内部交易未实现利润	-8,850.65		-4,320.00	
—其他				
对联营企业权益投资的账面价值	229,470.51	297,135.17	271,703.59	272,415.02
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		89,635.26		155,228.49
营业收入	398,989.92	1,588,546.60	338,565.11	1,324,968.30
净利润	-39,268.80	512,871.70	-5,699.47	758,005.50
终止经营的净利润				
其他综合收益	-37,273.85	127,827.90	14,575.61	-24,393.90
综合收益总额	-76,542.65	640,699.60	8,876.14	733,611.60
本年度收到的来自联营企业的股利		5,400.00		7,500.00

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
--	-------------	-------------

	温州银行股份 有限公司	中信银行股份有 限公司	温州银行股份 有限公司	中信银行股份有 限公司
流动资产	[注 1]	[注 1]	[注 1]	[注 1]
非流动资产				
资产合计	22,778,245.18	606,671,400.00	22,411,193.13	567,769,100.00
流动负债				
非流动负债				
负债合计	21,404,889.65	561,362,800.00	21,099,159.19	526,525,800.00
少数股东权益		1,642,500.00		1,279,500.00
归属于母公司股东权益	1,373,355.52	43,666,100.00	1,312,033.94	39,963,800.00
按持股比例计算的净资产份额	249,282.38	2,182,872.22	238,151.70	1,997,793.91
调整事项	206.01	-174,740.36	206.01	-176,322.54
--商誉	206.01		206.01	
--内部交易未实现利润				
--其他		-174,740.36		-176,322.54[2]
对联营企业权益投资的账面价值	249,488.40	2,008,131.86	238,357.71	1,821,471.37
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	0.00	1,020,266.68		1,001,980.11
营业收入	361,764.07	16,485,400.00	397,072.43	15,670,800.00
净利润	51,010.28	4,451,300.00	90,224.00	4,256,600.00
终止经营的净利润	0.00			
其他综合收益	10,311.30	1,250,900.00	-1,780.93	-1,064,200.00
综合收益总额	61,321.58	5,702,200.00	88,443.07	3,192,400.00
本年度收到的来自联营企业的股利		63,847.52	6,650.00	49,883.81

[注 1]: 盛京银行、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]: 系不归属于公司的中信银行优先股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
联营企业:		
投资账面价值合计	436,131.69	165,565.14
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-1,673.34	-642.02
--其他综合收益	235.07	
--综合收益总额	-1,438.27	-642.02

(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

单位: 万元 币种: 人民币

合营企业或联营企	累积未确认前期累计	本期未确认的损失	本期未累积未确认的

业名称	的损失	(或本期分享的净利润)	损失
内蒙古合和置业有限公司	1,076.58	-2,168.62	

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

4、重要的共同经营

适用 不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

十、与金融工具相关的风险

适用 不适用

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

本公司在日常活动中面临各种与金融工具相关的风险，主要包括信用风险、流动风险及市场风险。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。

本公司的信用风险主要来自银行存款和应收款项。为控制上述相关风险，本公司分别采取了以下措施。

1. 银行存款

本公司将银行存款存放于信用评级较高的金融机构，故其信用风险较低。

2. 应收款项

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

本公司本期单笔金额最大的应收账款客户为政府机关，信用优良、坏账风险极小。该笔金额占应收账款期末余额合计数的 92.08%。除此之外，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 2018 年 12 月 31 日，本公司应收账款的 4.28%源于余额二至五名客户(2017 年 12 月 31 日前五名客户：49.48%)，本公司虽然信用风险集中，但总体信用风险不重大。。

(1) 本公司的应收款项中未逾期且未减值的金额，以及虽已逾期但未减值的金额和逾期账龄分析如下：

项 目	期末数				合 计
	未逾期未减值	已逾期未减值			
		1 年以内	1-2 年	2 年以上	
应收利息	6,852,010.65				6,852,010.65
应收股利					
小 计	6,852,010.65				6,852,010.65

(续上表)

项 目	期初数				合 计
	未逾期未减值	已逾期未减值			
		1 年以内	1-2 年	2 年以上	
应收利息	9,759,388.89				9,759,388.89
应收股利					
小 计	9,759,388.89				9,759,388.89

(2) 本公司无单项计提减值的应收款项情况。

(二) 流动风险

流动风险，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、金融机构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。本公司已从多家金融机构取得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	55,569,247,740.58	67,230,657,708.51	15,641,623,186.87	17,723,785,074.58	33,865,249,447.06
应付票据	110,000,000.00	110,000,000.00	110,000,000.00		
应付账款	2,014,218,064.83	2,014,218,064.83	2,014,218,064.83		
应付利息	709,808,345.53	709,808,345.53	709,808,345.53		
其他应付款	1,881,349,909.46	1,881,349,909.46	1,881,349,909.46		
应付债券	25,340,671,530.01	28,532,747,144.42	9,113,676,676.07	17,007,478,687.53	2,411,591,780.82
小 计	85,625,295,590.41	100,478,781,172.75	29,470,676,182.76	34,731,263,762.11	36,276,841,227.88

(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	46,604,880,410.68	53,354,593,257.47	16,120,200,313.45	23,668,466,093.36	13,565,926,850.66
应付票据	7,280,000.00	7,280,000.00	7,280,000.00		
应付账款	1,974,178,135.34	1,974,178,135.34	1,974,178,135.34		
应付利息	555,789,985.80	555,789,985.80	555,789,985.80		
其他应付款	2,037,340,398.61	2,037,340,398.61	2,037,340,398.61		
应付债券	21,818,418,777.63	25,071,706,002.80	2,177,755,512.30	19,212,364,006.50	3,681,586,484.00
小 计	72,997,887,708.06	83,000,887,780.02	22,872,544,345.50	42,880,830,099.86	17,247,513,334.66

(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。本公司面临的市场利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的借款有关。

截至2018年12月31日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币36,941,818,775.31元(2017年12月31日：人民币19,219,478,455.12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以及外币计价的可供出售金融资产有关。截至2018年12月31日，以外币计价的可供出售金融资产余额为4,488,308,009.91元。因此，本公司所承担的外汇变动市场风险较大。

本公司期末外币货币性资产和负债情况见本财务报表附注合并财务报表项目注释其他之外币货币性项目说明，以外币计价的可供出售金融资产情况见本财务报表附注合并财务报表项目注释可供出售金融资产之说明。

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			合计
	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	
一、持续的公允价值计量				
(一) 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	357,149,494.96	1,125,660,253.80		1,482,809,748.76
1. 交易性金融资产	357,149,494.96	1,125,660,253.80		1,482,809,748.76

(1) 债务工具投资	165,635,716.25			165,635,716.25
(2) 权益工具投资	84,372,653.11			84,372,653.11
(3) 衍生金融资产				
(4) 基金及资产管理计划	107,141,125.60	1,125,660,253.80		1,232,801,379.40
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 可供出售金融资产	2,829,550,278.71	239,139,334.22		3,068,689,612.93
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	2,829,550,278.71	239,139,334.22		3,068,689,612.93
(3) 其他				
(三) 投资性房地产				
(四) 生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额	3,186,699,773.67	1,364,799,588.02		4,551,499,361.69
(五) 交易性金融负债				
(六) 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

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

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

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	29,790	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 57.61%的股份，黄伟直接和间接持有本公司的股权比例为 40.01%。

本企业最终控制方是黄伟

2、 本企业的子公司情况

√适用 □不适用

本企业子公司情况详见附注第十一节财务报告九在其他主体中的权益。

3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注第十一节财务报告九在其他主体中的权益。

√适用 □不适用

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

合营或联营企业名称	与本企业关系
海宁绿城新潮房地产开发有限公司	原合营企业，本期已注销
杭州湖新投资有限公司	合营企业
新潮控股有限公司	联营企业
盛京银行股份有限公司	联营企业
内蒙古合和置业有限公司	联营企业
甘肃西北矿业集团有限公司	联营企业
温州银行股份有限公司	联营企业
江苏新潮宝华置业有限公司	联营企业

中信银行股份有限公司	联营企业
新潮期货有限公司	联营企业
恩施裕丰房地产开发有限公司	联营企业
杭州趣链科技有限公司	联营企业

其他说明

适用 不适用

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
嘉兴南湖国际实验学校	由本公司二级子公司嘉兴市南湖国际教育投资有限公司BOT特许经营的学校
嘉兴高级中学	由本公司二级子公司嘉兴市南湖国际教育投资有限公司BOT特许经营的学校
嘉兴市秀洲现代实验学校	由本公司二级子公司嘉兴市南湖国际教育投资有限公司BOT特许经营的学校
湘财证券股份有限公司	母公司的控股子公司
上海新潮绿城物业服务有限公司	母公司的控股子公司
浙江新潮绿城物业服务有限公司	母公司的控股子公司
衢州新潮绿城物业服务有限公司	母公司的控股子公司
沈阳新潮绿城物业服务有限公司	母公司的控股子公司
宁波嘉源实业发展有限公司	股东、同一母公司
浙江恒兴力控股集团有限公司	股东、同一母公司
哈高科绥棱二塑防水工程有限公司	母公司的控股子公司
黑龙江省哈高科营养食品有限公司	母公司的控股子公司
浙江新潮创业投资有限公司	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

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
浙江新潮绿城物业服务有限公司	物业服务	14,735,687.00	13,861,308.21
浙江新潮绿城物业服务有限公司	咨询服务		943,396.22
上海新潮绿城物业服务有限公司	物业服务	54,249,645.08	48,888,722.98
衢州新潮绿城物业服务有限公司	物业服务	5,567,815.64	1,827,618.96
沈阳新潮绿城物业服务有限公司	物业服务	6,132,170.71	6,914,042.45
湘财证券股份有限公司	佣金支出		1,267,798.61
哈高科绥棱二塑防水工程有限公司	防水工程	6,654,260.39	8,923,228.71

黑龙江省哈高科营养食品有限公司	粮油货款	637,124.93	894,498.19
-----------------	------	------------	------------

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
内蒙古合和置业有限公司	工程、营销服务费		1,415,094.34
江苏新湖宝华置业有限公司	工程、营销服务费	14,294,829.25	10,225,121.69
江苏新湖宝华置业有限公司	电梯	2,619,956.89	6,446,189.77
上海新湖绿城物业服务服务有限公司	商品销售	249,451.46	9,478.83

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
沈阳新湖绿城物业服务服务有限公司	房产		27,619.05
上海新湖绿城物业服务服务有限公司	车位	676,568.87	
江苏新湖宝华置业有限公司	车辆	201,724.14	533,333.35

本公司作为承租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
浙江新湖绿城物业服务服务有限公司	房产	711,412.11	130,401.94
上海新湖绿城物业服务服务有限公司	房产	56,603.77	

关联租赁情况说明

适用 不适用

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
新湖控股	192,000,000.00	2018/12/14	2019/12/7	否
新湖集团	149,000,000.00	2018/3/9	2019/3/8	否
新湖集团	51,000,000.00	2018/6/8	2019/6/7	否
新湖集团	34,000,000.00	2018/6/8	2019/6/7	否
新湖集团	21,000,000.00	2018/7/2	2019/7/1	否
新湖集团	250,000,000.00	2018/7/25	2019/7/25	否
新湖集团	495,000,000.00	2017/8/11	2019/8/9	否
新湖集团	100,000,000.00	2018/8/16	2019/8/15	否
新湖集团	140,000,000.00	2018/9/5	2019/9/1	否
新湖集团	140,000,000.00	2018/9/10	2019/9/1	否
新湖集团	200,000,000.00	2018/10/12	2019/10/11	否
新湖集团	200,000,000.00	2018/10/22	2019/10/22	否
新湖集团	100,000,000.00	2018/11/20	2019/7/12	否
新湖集团	125,000,000.00	2018/11/23	2019/11/22	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	150,000,000.00	2018-2-12	2019-3-9	否
新湖集团	50,000,000.00	2018-6-13	2019-6-12	否
新湖集团	25,000,000.00	2018-7-18	2019-7-11	否
新湖集团、黄伟、李萍	200,000,000.00	2017-9-28	2019-9-27	否
新湖集团、黄伟、李萍	50,000,000.00	2018-1-23	2019-1-23	否
新湖集团、黄伟、李萍	200,000,000.00	2018-6-7	2019-6-3	否
新湖集团、黄伟、李萍	98,000,000.00	2018-11-8	2019-11-7	否
新湖控股	250,000,000.00	2017-6-23	2019-6-23	否
新湖控股	31,000,000.00	2018-7-30	2019-7-30	否
新湖控股、黄伟、李萍	500,000,000.00	2017-2-8	2019-2-7	否
新湖控股、黄伟、李萍	135,000,000.00	2018-5-24	2019-5-23	否
新湖控股、黄伟、李萍	60,000,000.00	2018-10-16	2019-10-14	否
黄伟、李萍	675,000,000.00	2014-12-22	2019-12-15	否
黄伟、李萍	600,000,000.00	2016-12-23	2019-12-23	否
黄伟、李萍	119,650,000.00	2017-1-6	2019-1-5	否
黄伟、李萍	250,000,000.00	2017-1-25	2020-1-24	否
黄伟、李萍	300,000,000.00	2017-3-7	2019-3-6	否
黄伟、李萍	20,000,000.00	2017-7-24	2019-1-24	否
黄伟、李萍	810,000,000.00	2017-7-28	2019-7-28	否
黄伟、李萍	245,000,000.00	2017-8-22	2020-6-28	否
黄伟、李萍	360,000,000.00	2017-8-23	2019-8-23	否
黄伟、李萍	2,791,100,000.00	2017-8-28	2026-8-15	否
黄伟、李萍	640,000,000.00	2017-10-12	2020-10-11	否
黄伟、李萍	1,000,000,000.00	2017-11-30	2020-12-1	否

黄伟、李萍	760,000,000.00	2017-12-18	2019-12-17	否
黄伟、李萍	700,000,000.00	2018-1-4	2020-1-4	否
黄伟、李萍	600,000,000.00	2018-1-5	2019-1-5	否
黄伟、李萍	85,000,000.00	2018-1-31	2021-1-25	否
黄伟、李萍	9,545,810,000.00	2018-3-9	2027-8-10	否
黄伟、李萍	80,000,000.00	2018-5-16	2019-5-15	否
黄伟、李萍	33,000,000.00	2018-6-11	2019-6-10	否
黄伟、李萍	55,000,000.00	2018-8-27	2019-8-26	否
黄伟、李萍	20,000,000.00	2018-8-28	2020-2-28	否
黄伟、李萍	430,000,000.00	2018-8-28	2020-6-7	否
黄伟、李萍	200,000,000.00	2018-9-14	2021-9-14	否
黄伟、李萍	380,000,000.00	2018-9-29	2021-12-20	否
黄伟、李萍	300,000,000.00	2018-10-24	2021-9-4	否
黄伟、李萍	100,000,000.00	2018-11-8	2019-11-7	否
黄伟、李萍	960,000,000.00	2018-11-9	2021-11-8	否
黄伟	600,000,000.00	2016-10-25	2022-10-24	否
黄伟	400,000,000.00	2016-10-25	2022-10-24	否
黄伟	3,010,000,000.00	2017-5-11	2022-10-24	否
黄伟	500,000,000.00	2018-1-18	2019-11-12	否
黄伟	1,282,386,000.00	2018-2-5	2020-1-23	否
黄伟	200,000,000.00	2018-5-28	2019-6-26	否

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	30,000,000.00	22,000,000.00
嘉兴市秀洲现代实验学校	42,500,000.00	53,000,000.00
嘉兴南湖国际实验学校	39,000,000.00	36,000,000.00
海宁绿城新湖房地产开发有限公司		205,000,000.00
江苏新湖宝华置业有限公司	60,000,000.00	135,139,533.80
小计	171,500,000.00	451,139,533.80

2) 资金拆出

关联方	拆出	收回
甘肃西北矿业集团有限公司	42,000,000.00	42,000,000.00
恩施裕丰房地产开发有限公司	29,233,857.01	43,050,000.00
杭州湖新投资有限公司	1,200.00	
新湖控股有限公司	2,740,000,000.00	300,000,000.00

小 计	2,811,235,057.01	385,050,000.00
-----	------------------	----------------

(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	488.00	448.00

(8). 其他关联交易

√适用 □不适用

1) 向关联方借款

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	借款利率	期末数/本期数	上年期末数/上期同期数
盛京银行股份有限公司	银行借款	[注 1]	543,000,000.00	248,950,000.00
盛京银行股份有限公司	借款利息	[注 1]	24,201,483.10	15,894,938.96
温州银行股份有限公司	银行借款	[注 2]	1,602,000,000.00	280,000,000.00
温州银行股份有限公司	借款利息	[注 2]	105,119,604.28	8,166,666.67
中信银行股份有限公司	银行借款	[注 3]	5,856,010,000.00	1,786,000,000.00
中信银行股份有限公司	借款利息	[注 3]	129,446,743.13	108,688,811.21

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

[注 3]：中信银行为本公司提供贷款的利率在中国人民银行公布的贷款利率区间内。

2) 与关键管理人员之间的交易

单位：元 币种：人民币

项 目	本期数	上年同期数
商品房买卖	8,707,754.29	
应收账款	6,390,000.00	
预收账款	10,986,668.00	

3) 其他

(1) 经公司第九届董事会第三十一次会议和 2017 年第三次临时股东大会审议通过，公司与新湖集团签署《新湖期货有限公司股权转让协议》，新湖集团以 9,600 万元受让公司所持有的新湖期货有限公司（以下简称新湖期货）8%的股权。截至资产负债表日，该股权转让事宜已经中国证

监督管理委员会上海监管局核准，公司已收到新潮期货股权转让款 4,896 万元，并办妥新潮期货的工商变更登记手续。

(2) 根据公司子公司新潮金服与浙江新潮创业投资有限公司（以下简称新潮创投）签署《股权转让协议》等，新潮金服以 1,634.04 万元作价受让新潮创投持有的趣美信息 11.70% 的股权，同时以现金 1,500 万元认购趣美信息新增股权。此次股权变更后，新潮金服将持有趣美信息 19.02% 的股权。截至报表日，该股权受让及增资事宜均已完成。

公司境外子公司香港新澳投资有限公司从新潮创投受让趣美信息持有的境外平行架构 FINANLYTICS INC. 17,659,706 股 Series A 优先股，同时以 1 美元价格获得 FINANLYTICS INC. 新发的 11,040,698 股 Series B 优先股。截至报表日，该股权受让及增资事宜均已完成。

(3) 根据公司子公司浙江新潮智脑投资管理合伙企业（有限合伙）（以下简称智脑投资）与新潮创投等签署《股权转让协议》，智脑投资以 1,000 万元作价受让新潮创投持有的杭州云毅网络科技有限公司 2.0833% 股权。截至报表日，该股权受让事宜已完成。

(4) 根据子公司智脑投资与新湖控股有限公司签订的《股权转让协议》，新湖控股有限公司本期将持有的邦盛科技 6% 股权转让给智脑投资，转让价款为 1.32 亿元。截至资产负债表日，该项股权转让已完成，并已办妥工商变更登记手续。

(5) 本公司期末在盛京银行的存款余额为 69,109,478.66 元，本期收到存款利息 1,001,854.69 元，存款利率为中国人民银行公布的存款利率。

(6) 本公司期末在温州银行的存款余额为 29,515,767.77 元，本期收到存款利息 1,854,102.90 元，存款利率为中国人民银行公布的存款利率。

(7) 本公司期末在中信银行的存款余额为 5,672,430,027.75 元，本期收到存款利息 23,396,388.54 元，存款利率为中国人民银行公布的存款利率。

(8) 本公司期初在中信银行尚未赎回理财产品 11.5 亿元，本期向中信银行购买理财累计 22.37 亿元，期末均已到期赎回，本期收到理财产品收益 7,828,261.65 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	上海新潮绿城物业服务集团有限公司			9,763.20	390.53
预付款项	上海新潮绿城物业服务集团有限公司	618,722.98		149,445.20	
预付款项	沈阳新潮绿城物业服务集团有限公司			371,074.40	
其他应收款	甘肃西北矿业集团有限公司	44,377,998.74	1,775,119.95	41,169,950.66	1,646,798.03

其他应收款	浙江新潮集团股份有限公司	47,040,000.00	1,881,600.00	196,000,000.00	7,840,000.00
其他应收款	恩施裕丰房地产开发有限公司	30,110,468.26	1,204,418.73	50,674,003.76	2,026,960.15
其他应收款	沈阳新潮绿城物业服务服务有限公司			1,200.00	48.00
其他应收款	新潮控股有限公司	2,478,359,027.77	99,134,361.11		
其他应收款	上海新潮绿城物业服务服务有限公司	1,634,842.22	65,393.69		
其他应收款	杭州湖新投资有限公司	1,200.00	80.00		

(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	浙江新潮绿城物业服务服务有限公司	241,499.62	1,971,986.62
应付账款	沈阳新潮绿城物业服务服务有限公司		1,877,044.84
应付账款	哈高科绥棱二塑防水工程有限公司	3,136,547.64	3,043,343.60
应付账款	上海新潮绿城物业服务服务有限公司	5,434,655.72	8,956,200.58
预收账款	江苏新潮宝华置业有限公司	201,724.14	
其他应付款	海宁绿城新潮房地产开发有限公司		255,255,293.20
其他应付款	内蒙古合和置业有限公司	14,000,000.00	14,000,000.00
其他应付款	嘉兴市秀洲现代实验学校	20,593,995.41	32,516,898.02
其他应付款	嘉兴高级中学	29,763,817.83	18,552,263.78
其他应付款	嘉兴南湖国际实验学校	11,056,008.39	11,547,096.01
其他应付款	哈高科绥棱二塑防水工程有限公司	604,873.95	304,521.00
其他应付款	江苏新潮宝华置业有限公司	92,539,117.96	182,309,002.96
其他应付款	上海新潮绿城物业服务服务有限公司		306,810.25
其他应付款	沈阳新潮绿城物业服务服务有限公司	29,630.50	
其他应付款	黑龙江省哈高科营养食品有限公司	27,000.00	

7、关联方承诺

√适用 □不适用

经公司第九届董事会第四十一次会议审议通过,公司拟出资 122,996.4216 万元通过增资和受让股权的方式增加对杭州趣链科技有限公司的投资,投资完成后,公司合计将持有其 49%的股权。截至报表日,该股权受让及增资事宜已完成工商变更登记手续。根据合同约定待履行的出资义务为 78,451.83 万元。

8、其他

√适用 □不适用

其他关联方款项

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末数	期初数
------	-----	-----	-----

其他流动资产			
	中信银行股份有限公司		1,150,000,000.00
小 计			1,150,000,000.00

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	160,760,000
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份期权的标的股票价格范围在 2.76 元/股至 5.76 元 /股之间；合同的剩余期限为：：离第二期行权剩余 3 天,离第三期行权剩余 1 年零 3 天。
公司期末发行在外的其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	

其他说明

2016 年 1 月 4 日，公司第九届董事会第六次会议审议通过了《关于 2015 年股票期权激励计划授予的议案》，确定公司股票期权首次授予日为 2016 年 1 月 4 日。

在该授予日，公司授予激励对象(包括公司董事、监事、高级管理人员及公司认为应当激励的业务骨干员工，但不包括独立董事)40,190 万份股票期权，每份股票期权拥有在授予日起 4 年内的可行权日以行权价格（每股 5.58 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 4 年，可行权日为自股票期权首次授予日（T 日）+ 12 个月至 T+48 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 40%；

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 30%；

第三期行权时间为 T 日+36 个月至 T 日+48 个月内的交易日，可行权部分为已授予股票期权总量的 30%。

2、 以权益结算的股份支付情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

授予日权益工具公允价值的确定方法	[注]
可行权权益工具数量的确定依据	在等待期内的每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	107,042,587.39
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	20,950,663.01

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：4.35 元(2016 年 1 月 4 日的股票收盘价)。

行权价格：依据激励计划，行权价格为 5.58 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
第三个行权期	3-4	3.5

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：根据自公司上市以来至授权日前一日的 5 日均价计算的年化历史波动率 25.69%。

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

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

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

公式参数表示如下：

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

经计算，公司一次授予、分期行权的期权在 2016 年 1 月 4 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	160,760,000.00	0.21	1.50	33,788,928.25
第二个行权期	120,570,000.00	0.37	2.50	44,856,658.55
第三个行权期	120,570,000.00	0.52	3.50	62,356,613.00
合计	401,900,000.00			141,002,199.80

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

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

- 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 121.22 亿元，已支付 65.65 亿元，待支付 55.57 亿元，本公司将根据合同约定与实际的履行情况进行支付。
- 详见财务报表附注十二、7 关联方承诺之说明。

2、或有事项**(1). 资产负债表日存在的重要或有事项**

√适用 □不适用

为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

- 为关联方提供的担保事项详见本财务报表附注十二关联方及关联交易之说明。
- 公司及子公司为非关联方提供的保证事项

被担保单位	贷款金融机构	担保借款金额	借款到期日	备注
民丰特种纸股份有限公司	民生银行嘉兴分行	7,847,300.00	2019/9/2	按欧元汇率 7.8473 折算
民丰特种纸股份有限公司	民生银行嘉兴分行	9,468,787.39	2019/1/8	
民丰特种纸股份有限公司	民生银行嘉兴分行	17,501,160.00	2019/5/8	按美元汇率 6.8632 折算
民丰特种纸股份有限公司	民生银行嘉兴分行	10,809,540.00	2019/2/21	
民丰特种纸股份有限公司	建行嘉兴分行	40,000,000.00	2019/5/1	
民丰特种纸股份有限公司	建行嘉兴分行	40,000,000.00	2019/5/6	
民丰特种纸股份有限公司	建行嘉兴分行	40,000,000.00	2019/5/9	
民丰特种纸股份有限公司	建行嘉兴分行	20,000,000.00	2019/11/8	
美都能源股份有限公司	兴业银行杭州分行	50,000,000.00	2019/5/20	
美都能源股份有限公司	兴业银行杭州分行	50,000,000.00	2019/5/20	
济和集团有限公司	中信银行杭州分行	30,000,000.00	2019/3/16	
济和集团有限公司	中国银行开元支行	40,000,000.00	2019/4/26	
合计		355,626,787.39		

(2) 截至 2018 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 84.07 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

十五、 资产负债表日后事项

1、 重要的非调整事项

详见本财务报表附注十六、7 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项 5 之说明。

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	507,361,268.65
经审议批准宣告发放的利润或股利	注

注: 根据 2019 年 4 月 25 日公司董事会审议通过的 2018 年度利润分配预案, 公司拟以分红派息股权登记日股份数为基数, 向全体股东每 10 股派发现金股利人民币 0.59 元 (含税)。该利润分配预案尚待股东大会审议通过。

3、 其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

十六、 其他重要事项

1、 前期会计差错更正

(1). 追溯重述法

适用 不适用

(2). 未来适用法

适用 不适用

2、 债务重组

适用 不适用

3、 资产置换

(1). 非货币性资产交换

适用 不适用

(2). 其他资产置换

适用 不适用

4、 年金计划

适用 不适用

5、 终止经营

□适用 √不适用

6、 分部信息**(1). 报告分部的确定依据与会计政策**

√适用 □不适用

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

(2). 报告分部的财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房地产	商业贸易	海涂开发	其他	分部间抵销	合计
主营业务收入	13,268,337,613.56	4,326,938,837.47	903,826,372.61	131,513,837.06	1,469,688,522.16	17,160,928,138.54
主营业务成本	9,092,458,017.95	4,316,262,940.74	353,537,044.54	70,926,620.16	1,559,240,904.57	12,273,943,718.82

(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

7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

√适用 □不适用

1. 经公司第九届董事会第三十八次会议审议通过，公司子公司温岭锦辉置业有限公司于2018年3月以总价156,000万元竞得温岭市XQ060301地块的土地使用权。该地块出让面积为39,437平方米，容积率 >1.0 且 ≤ 2.3 ；出让用途为二类居住用地（R2）/兼容商业，出让期限为住宅70年、商业40年。

2. 经公司第九届董事会第十五次会议及公司2016年度第四次临时股东大会审议通过，并根据2017年9月收到上海证券交易所出具的《关于对新湖中宝股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函【2017】966号），公司可面向合格投资者非公开发行总额不超过35亿元的公司债券。2018年3月，公司发行2018年非公开发行公司债券（第一期），发行规模5亿元，期限4年，票面利率7.5%。2018年9月，公司发行2018年非公开发行公司债券（第二期），发行规模18亿元，期限4年，票面利率7.8%。

3. 经公司第九届董事会第二十六次会议及公司2017年度第二次临时股东大会审议通过，股东大会授权公司可在不超过人民币90亿元的范围内发行债务融资工具。

根据公司收到中国银行间市场交易商协会出具的《接受注册通知书》（中市协注【2016】MTN173号），公司可在注册有效期内分期发行中期票据33亿元。2018年3月，公司发行了“新湖中宝

股份有限公司 2018 年度第一期中期票据”，实际发行总额 10 亿元，期限 3 年，起息日为 2018 年 3 月 29 日，利率为 6.8%，发行价格 100 元。

4. 经公司第九届董事会第三十七次会议审议通过，本公司于 2018 年 2 月在上海联合产权交易所通过网络竞拍方式竞得万得信息 3,866.302 万股股权（占总股本的 6.0183%），竞得价为人民币 136,800 万元。本次入股后公司合计持有万得信息 4,508.7262 万股，占总股份的 7.0183%。本期公司已支付全部投资款，相关工商变更登记手续已完成。

5. 经公司第九届董事会第四十二次会议及 2018 年第一次临时股东大会审议通过，并根据 2018 年 8 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【2018】579 号），公司可在境外发行不超过 8 亿美元（等值）外币债券。2018 年 12 月，公司完成在境外发行总额 2.4 亿美元的债券，期限 3 年，票面利率 11%。2019 年 3 月，公司完成在境外发行总额 2.75 亿美元的债券，期限 3 年，票面利率 11%。截至报告日，公司已完成发行境外债券 5.15 亿美元。

6. 经公司第十届董事会第五次会议审议通过，公司下属子公司平阳县利得海涂围垦开发有限公司与平阳县国土资源局（以下简称平阳县国土局）就收储平阳县西湾海涂围垦项目海域使用权项下已完成围垦的土地事宜签订《收储合同》，协议约定平阳县国土局收储位于西湾海涂围垦区北片 532,850 平方米（约合 799.275 亩）土地，收储单价 1,530 元/平方米（约合 102 万元/亩），收储总价为人民币 815,260,500 元。

7. 经公司第十届董事会第三次会议及第十届董事会第七次会议审议通过，公司拟以集中竞价交易方式回购公司股份，拟回购股份的金额不低于人民币 6 亿元，不超过人民币 12 亿元，拟回购价格不高于 4.5 元/股，用于维护公司价值及股东权益的库存股回购资金为 3 亿元，剩余回购的股份用于股权激励。截至报告日，公司通过集中竞价交易方式已累计回购股份 6914.5789 万股，占公司总股本的 0.80%，成交最高价为 4.40 元/股，最低价为 3.81 元/股，成交总金额为 28003.02 万元。

8. 截至资产负债表日，本公司第一大股东新潮集团已将持有的本公司股份 1,910,803,200 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 1,215,411,475 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 245,820,000 股用于质押，本公司第五大股东浙江恒兴力控股集团有限公司已将持有的本公司股份 192,400,000 股用于质押。

十七、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收票据及应收账款

总表情况

(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
应收票据		

应收账款	5,284,420.26	2,236,723.00
合计	5,284,420.26	2,236,723.00

应收票据

(1). 应收票据分类列示

适用 不适用

(2). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

(4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用 不适用

应收账款

(1). 应收账款分类披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

种类	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 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	5,320,688.83	100.00	36,268.57	0.68	5,284,420.26	2,236,723.00	100.00			2,236,723.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	5,320,688.83	100.00	36,268.57	0.68	5,284,420.26	2,236,723.00	100.00			2,236,723.00

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内	906,714.29	36,268.57	4.00

1 年以内小计	906,714.29	36,268.57	4.00
合计	906,714.29	36,268.57	4.00

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 36,268.57 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(3). 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

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

期末余额前 5 名的应收账款合计数为 5,320,688.83 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 100.00%，相应计提的坏账准备合计数为 36,268.57 元。

(5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(6). 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

总表情况

(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
应收利息	13,332,987.49	16,545,623.02
应收股利	37,377,054.00	467,377,054.00
其他应收款	21,569,734,256.08	11,683,834,424.78
合计	21,620,444,297.57	12,167,757,101.80

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

定期存款	6,713,928.46	9,759,388.89
委托贷款	6,619,059.03	6,786,234.13
合计	13,332,987.49	16,545,623.02

(2). 重要逾期利息

□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
九江新湖远洲置业有限公司	37,377,054.00	37,377,054.00
新湖地产集团有限公司		430,000,000.00
合计	37,377,054.00	467,377,054.00

(2). 重要的账龄超过1年的应收股利

√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	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
九江新湖远洲置业有限公司	37,377,054.00	1-2年	尚未收回	否
合计	37,377,054.00	/	/	/

其他应收款

(1). 其他应收款分类披露

√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 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	21,679,441,937.68	100.00	109,707,681.60	0.51	21,569,734,256.08	11,692,180,889.40	100.00	8,346,464.62	0.07	11,683,834,424.78
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	21,679,441,937.68	100.00	109,707,681.60	0.51	21,569,734,256.08	11,692,180,889.40	100.00	8,346,464.62	0.07	11,683,834,424.78

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

□适用 √不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内	2,579,688,375.82	103,187,535.03	4.00
1 年以内小计	2,579,688,375.82	103,187,535.03	4.00
1 至 2 年	43,900.00	3,512.00	8.00
2 至 3 年	200.00	40.00	20.00
3 年以上	1,659,591.95	829,795.98	50.00
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上	5,686,798.59	5,686,798.59	100.00
合计	2,587,078,866.36	109,707,681.60	4.24

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
合并范围内关联方	19,092,363,071.32		
小 计	19,092,363,071.32		

(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	10,200.00	
往来款	21,624,976,509.08	11,684,640,272.88
股权转让款	47,040,000.00	
应收暂付款	20,009.00	20,009.00
其他	7,395,219.60	7,520,607.52
合计	21,679,441,937.68	11,692,180,889.40

(3). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 101,361,216.98 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(4). 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

(5). 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
新湖地产集团有限公司	往来款	4,816,734,300.38	0-5 年以上	22.22	
新湖控股有限公司	往来款	2,478,359,027.77	1 年以内	11.43	99,134,361.11
平阳隆恒置业有限公司	往来款	1,454,753,791.66	0-2 年	6.71	
浙江允升投资集团有限公司	往来款	1,209,598,306.27	1 年以内	5.58	
上海玛宝房地产开发有限公司	往来款	1,167,021,412.46	0-2 年	5.38	
合计	/	11,126,466,838.54		51.32	99,134,361.11

(6). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(7). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

(8). 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	5,499,410,901.30		5,499,410,901.30	4,449,310,901.30		4,449,310,901.30
对联营、合营企业投资	8,660,607,776.92		8,660,607,776.92	8,780,525,988.93		8,780,525,988.93
合计	14,160,018,678.22		14,160,018,678.22	13,229,836,890.23		13,229,836,890.23

(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	256,676,000.00			256,676,000.00		
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	86,556,921.45	30,000,000.00		116,556,921.45		
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	46,142,313.13			46,142,313.13		
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	76,500,000.00			76,500,000.00		
天津新湖中宝投资有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
平阳县利得海涂围垦开发有限公司	1,110,000,000.00			1,110,000,000.00		
香港新湖投资有限公司	73,519,454.10			73,519,454.10		
新湖影视传播有限公司	49,000,002.00			49,000,002.00		
贵州新湖能源有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
平阳伟成置业有限公司	5,100,000.00			5,100,000.00		
舟山新湖置业有限公司	34,000,000.00			34,000,000.00		
平阳隆恒置业有限公司						
平阳安瑞置业有限公司						
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						
新湖中宝投资管理有限公司						
浙江新湖金融信息服务有限公司		1,000,000,000.00		1,000,000,000.00		
香港新澳投资有限公司						
浙江新湖智脑投资管理合伙企业（有限合伙）		5,000,000.00		5,000,000.00		

浙江智新科技有限公司		10,000,000.00		10,000,000.00		
浙江新湖乐居科技有限公司						
合计	4,449,310,901.30	1,050,100,000.00		5,499,410,901.30		

(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		
一、合营企业										
杭州湖新投资有限公司										
小计										
二、联营企业										
新湖控股有限公司	2,717,035,840.96			-194,488,824.18	-178,615,822.05	-49,226,125.33				2,294,705,069.40
内蒙古合和置业有限公司				10,920,350.62						10,920,350.62
盛京银行股份有限公司	2,724,150,230.92			265,430,414.95	66,155,745.49		54,000,000.00		-30,384,684.67	2,971,351,706.69
甘肃西北矿业集团有限公司	702,916,440.67			-18,274,661.95						684,641,778.72
温州银行股份有限公司	2,383,577,106.86			92,590,471.59	18,716,394.42					2,494,883,972.87
江苏新湖宝华置业有限公司	106,888,923.78			69,892,510.92			65,094,615.38			111,686,819.32
通卡联城网络科技有限公司	30,899,871.95			-7,370,394.03		9,786,089.50				33,315,567.42
新湖期货有限公司	115,057,573.79		41,140,305.70	2,767,133.68	18,110.11	-17,600,000.00				59,102,511.88
万得信息技术股份有限公司			1,557,546,325.64	29,985,600.56	-115,096.44		67,630,893.00		1,595,306,714.52	
小计	8,780,525,988.93		1,598,686,631.34	251,452,602.16	-93,840,668.47	-57,040,035.83	186,725,508.38		1,564,922,029.85	8,660,607,776.92
合计	8,780,525,988.93		1,598,686,631.34	251,452,602.16	-93,840,668.47	-57,040,035.83	186,725,508.38		1,564,922,029.85	8,660,607,776.92

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	2,206,080,352.42	2,197,453,839.84	2,297,386,496.63	2,177,051,592.78
其他业务	5,592,375.95	2,374,130.20	4,558,156.19	2,374,130.20
合计	2,211,672,728.37	2,199,827,970.04	2,301,944,652.82	2,179,425,722.98

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	726,636,604.41	1,123,835,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	251,452,602.16	430,354,560.80
处置长期股权投资产生的投资收益	397,595,430.13	1,044,519,519.02
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	19,942.82	
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	82,220,856.68	33,610,659.56
理财产品投资收益	26,805,715.08	120,480,762.50
合计	1,484,731,151.28	2,752,800,501.88

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	-1,464,630.66	
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）	10,993,759.36	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	52,232,468.37	
委托他人投资或管理资产的损益	29,633,609.79	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-87,206,079.20	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-19,038,128.66	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	413,466.25	
所得税影响额	2,498,115.16	
少数股东权益影响额	-8,031.96	
合计	-11,945,451.55	

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	7.64	0.29	0.29
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	7.68	0.29	0.29

(1) 加权平均净资产收益率的计算过程

项 目	序号	本期数	
归属于公司普通股股东的净利润	A	2,506,201,669.61	
非经常性损益	B	-11,945,451.55	
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	2,518,147,121.16	
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	32,206,639,463.86	
发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	E		
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F		
回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	G	490,162,587.18	
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H	6	
其他	因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动	I1	-603,483,168.33
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J1	
报告期月份数	K	12	
加权平均净资产	$L = \frac{D+A}{2} + \frac{E \times F}{K} - \frac{G \times H}{K} \pm \frac{I \times J}{K}$	32,789,682,304.97	
加权平均净资产收益率	M=A/L	7.64%	
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	N=C/L	7.68%	

(2) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

1) 基本每股收益的计算过程:

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	2,506,201,669.61
非经常性损益	B	-11,945,451.55
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	2,518,147,121.16

期初股份总数	D	8,599,343,536
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	
发行新股或债转股等增加股份数	F	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	
因回购等减少股份数	H	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	12
发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F \times G/K-H \times I/K-J$	8,599,343,536
基本每股收益	$M=A/L$	0.29
扣除非经常损益基本每股收益	$N=C/L$	0.29

2) 稀释每股收益的计算过程

稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

第十二节 备查文件目录

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
备查文件目录	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
备查文件目录	报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原件

董事长：林俊波

董事会批准报送日期：2019年4月25日

修订信息

适用 不适用