

公司代码：600208

公司简称：新湖中宝

# 新湖中宝股份有限公司 2019 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 2019 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 0.10 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.....	8
第四节	经营情况讨论与分析.....	9
第五节	重要事项.....	37
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	50
第七节	优先股相关情况.....	55
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	56
第九节	公司治理.....	62
第十节	公司债券相关情况.....	66
第十一节	财务报告.....	73
第十二节	备查文件目录.....	205

## 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
浙江允升	指	浙江允升投资集团有限公司
新湖地产	指	新湖地产集团有限公司
报告期、本报告期	指	2019年1月1日至2019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、景彩子
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	2019 年 1 月 1 日至 2019 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	2019年	2018年		本期比上年同期增减(%)	2017年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
营业收入	14,810,295,115.09	17,227,114,696.42	17,227,114,696.42	-14.03	17,499,924,005.52	17,499,924,005.52
归属于上市公司股东的净利润	2,153,412,681.24	2,506,201,669.61	2,506,201,669.61	-14.08	3,321,865,217.75	3,321,865,217.75
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,165,878,812.05	2,518,147,121.16	2,518,147,121.16	-13.99	2,428,945,061.92	2,428,945,061.92
经营活动产生的现金流量净额	2,267,505,771.59	-3,778,675,668.91	-3,778,675,668.91	不适用	1,683,174,245.91	1,683,174,245.91
	2019年末	2018年末		本期末比上年同期末增减(%)	2017年末	
		调整后	调整前		调整后	调整前
归属于上市公司股东的净资产	34,434,911,378.59	33,345,756,406.80	33,619,195,377.96	3.27	31,933,200,492.70	32,206,639,463.86
总资产	144,032,020,805.30	139,597,705,109.93	139,871,144,081.09	3.18	124,295,644,029.66	124,569,083,000.82

## (二) 主要财务指标

主要财务指标	2019年	2018年		本期比上年同期增减(%)	2017年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
基本每股收益(元/股)	0.25	0.29	0.29	-13.79	0.39	0.39
稀释每股收益(元/股)	0.25	0.29	0.29	-13.79	0.39	0.39
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.25	0.29	0.29	-13.79	0.28	0.28
加权平均净资产收益率(%)	6.30	7.71	7.64	减少1.41个百分点	10.93	10.84
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	6.34	7.74	7.68	减少1.40个百分点	7.99	7.92

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

本公司的联营企业温州银行根据银保监会的监管要求追溯调整了非洁净转让不良资产的预计损失，从而调减其 2018 年初留存收益 15.06 亿元。本公司按持股比例，相应调减了 2018 年初留存收益-273,438,971.16 元、2018 年初长期股权投资-273,438,971.16 元，2019 年年初留存收益-273,438,971.16 元、2019 年年初长期股权投资-273,438,971.16 元。

## 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、2019 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	1,320,852,415.20	5,954,162,857.69	3,787,028,039.91	3,748,251,802.29
归属于上市公司股东的净利润	808,101,067.45	912,611,694.22	736,327,628.68	-303,627,709.11
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	301,665,090.44	1,208,099,144.47	1,029,912,102.13	-373,797,524.99
经营活动产生的现金流量净额	-2,373,393,273.48	2,085,448,954.18	414,662,663.24	2,140,787,427.65

注：受 51 信用卡股价波动影响，全年其公允价值变动损益为-6.52 亿元，其中第四季度其公允价值变动损益约为-3.87 亿元，导致第四季度产生亏损。

## 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	2019 年金额	附注（如适用）	2018 年金额	2017 年金额
非流动资产处置损益	546,361,402.09	注 1	-1,464,630.66	252,208,491.61
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	3,547,425.28		10,993,759.36	7,383,879.83
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	191,172,502.86		52,232,468.37	13,534,921.86
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
委托他人投资或管理资产的损益			29,633,609.79	136,087,428.23
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和	-688,456,780.94	注 2	-87,206,079.20	91,469,746.17

其他债权投资取得的投资收益				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-78,728,405.48		-19,038,128.66	-18,083,202.91
其他符合非经常性损益定义的损益项目	289,692.80		413,466.25	
少数股东权益影响额	486,833.64		-8,031.96	-1,268,314.61
所得税影响额	12,861,198.94		2,498,115.16	-152,201,067.02
合计	-12,466,130.81		-11,945,451.55	892,920,155.83

注 1：主要系处置子公司产生投资收益 5.46 亿；

注 2：主要系 51 信用卡股价波动引致公允价值变动损益-6.52 亿元。

## 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
分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	9,941,032,655.72	10,345,265,632.30	404,232,976.58	-635,663,268.31
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	2,241,408,745.22	2,343,017,940.64	101,609,195.42	
合计	12,182,441,400.94	12,688,283,572.94	505,842,172.00	-635,663,268.31

## 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和投资业务。

地产业务：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，品牌和实力居行业前列。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。

投资业务：公司广泛投资金融服务机构，同时也是万得信息、趣链科技等一批拥有领先技术和市场份额的金融科技公司的主要股东；前瞻投资于区块链、大数据、人工智能、云计算、半导体、智能制造、生物医药等高科技企业，其中众多企业拥有国际领先的自主技术，并拟在科创板上市。

公司对经营情况等进行了分析论述，详见本报告经营情况讨论与分析。

### 二、报告期内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 687.17 亿元，占总资产的比例为 47.71%；长期股权投资 349.29 亿元，占总资产的比例为 24.25%。主要资产本期未发生重大变化。



其中：境外资产 300.27（单位：亿元 币种：人民币），占总资产的比例为 20.85%。

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 219.57 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，持续转型步伐，前瞻布局未来，加大了对金融科技和其它高科技投资的力度，公司未来可持续发展基础进一步夯实。

1、前瞻布局。公司一直持续转型，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。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，尤其是含金量极高的上海内环土储超 100 万平方米。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。随着国家进一步落实创新驱动和科技强国战略，公司投资的大量高科技企业股权未来都存在很大的升值空间。

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

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

## 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，前瞻布局、顺势而为，公司地产，金融、金融科技和高科技投资齐头并进，稳健发展。

#### 1、财务情况

期内，在地产行业资金持续收紧和“房住不炒”的背景下，公司各项经营指标保持稳健。公司实现营业收入 148.10 亿元，同比下降 14.03%，其中地产业务收入 121.40 亿元（不含合作项目），同比下降 9.26%，但公司地产业务结算毛利率大幅提升，达到 43.91%，比上年提高近 12 个百分点，公司地产业务经营利润约 21 亿元，同比增加 1 亿元；归属于上市公司股东的净利润 21.53 亿元，同比下降 14.08%，主要系公司投资的 51 信用卡股价下跌导致公司确认 6.52 亿元的投资损失所致，如不考虑 51 信用卡股价下跌影响，公司净利润将同比增加 11.93%；每股收益 0.25 元；加权平均净资产收益率 6.30%。期末，公司总资产 1,440 亿元，比年初增加 3.18%，归属于上市公司股东的净资产 344.35 亿元，比年初增加 3.27%。上述指标体现了公司经营扎实，财务状况健康。

期内，公司在持续发展中适度降低财务杠杆。公司账面资产负债率 75.59%，与上年基本持平；预收款项 185.6 亿元，扣除预收款项后的资产负债率仅为 62.70%，负债率继续在行业中保持中等偏低水平。融资余额 767.79 亿元，比期初下降 43 亿元，体现出稳步降杠杆、稳健经营的态势。

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 146.9 亿元；融资余额 767.79 亿元，其中银行借款占比 59.16%，公司债占比 29.57%，其他类型借款占比 11.27%。

期内，公司经营性现金流改善。全年经营性现金流净流入 22.67 亿元，比上年度净增加流入 60.45 亿元。

期内，公司继续积极拓宽融资渠道，持续优化融资结构，融资成本保持在较低水平。全年加权平均融资成本 6.74%（其中银行借款加权平均融资成本 5.73%），期末加权平均融资成本 6.91%（其中银行借款期末加权平均融资成本 5.66%）。全年利息资本化金额约 27.43 亿元，利息资本化率 50.35%。

在疫情爆发、境外融资市场不畅的情况下，公司成功发行 2.87 亿美元境外债券。这充分体现了国际资本市场对公司经营模式和持续发展能力的高度认可。

## 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，进一步聚焦深耕具有人口、产业支撑的长三角区域，地产业务稳健发展。

期内，公司新开工面积约 167 万平方米，同比增加 15%；新竣工面积 171 万平方米，同比增加 98%；销售和结算规模与上年基本持平，实现合同销售面积 106 万平方米，合同销售收入 162 亿元，销售均价约 16000 元/平方米；实现结算面积 99 万平方米和结算收入 129 亿元；结算均价 13000 元/平方米，结算毛利率 43.91%，比上年提高近 12 个百分点；公司地产业务营业利润约 21 亿元，比上年同期增加 1 亿元。

公司土地储备丰厚且质地优良，为公司持续发展奠定坚实基础。现有开发项目约 50 个（不含海涂开发项目），项目土地面积约 1100 万平方米，权益面积约 1000 万平方米；总建筑面积约 2200 万平方米，权益总建筑面积约 2000 万平方米。

期内，公司上海内环项目及两大战略开发项目进展顺利，即将进入开发和销售拐点。（1）上海旧改项目快速推进，天虹项目已完成土地征收进入开发建设阶段，亚龙项目征收签约率 97%。目前，上海四大旧改项目合计建筑面积近 180 万平方米，公司在上海内环内土地储备名列行业前茅。（2）启东、平阳海涂开发项目进展顺利，启东圆陀角项目和温州西湾项目已分别获得 132 万方和 188 万方土地。启东圆陀角项目于期内进入销售阶段，获得较好的社会认可度，今后几年启东项目将维持稳步销售的节奏。

期内，为提前实现项目回笼，加速项目周转，公司与国内两大地产开发商融创地产和绿城房产进行了项目合作。一是与融创地产合作。转让启东、温州西湾部分地块和上海玛宝项目，回笼资金 67 亿元。此笔交易有利于优化公司债务结构，实现更加稳健高效优质的发展。二是与绿城房产合作。基于与绿城长期良好合作的共识和基础，期内以 36 亿元的价格向绿城房产转让上海

新湖明珠城项目 35%的股权，近期又加大了合作深度，以 41 亿元的价格转让上海、沈阳、启东等多个项目部分股权，并投资入股绿城中国 12.95%的股权。通过引入绿城作为战略合作伙伴，有利于发挥新湖和绿城的品牌、土储、资金等优势，加快公司地产行业发进一步做大做强做精。

## 1) 主要房地产项目概况一览表

面积单位：平方米 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 2019 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	1,165,185	1,082,856	6,388,371	1,078,005	6,352,284
		沈阳·新湖花园	100%	54,933	54,933	137,333	137,333	175,840	175,840	175,840	175,840	136,301	1,217,071	135,963	1,213,328
2	沈阳沈北金谷置业有限公司	沈阳·仙林金谷	100%	268,162	268,162	461,772	461,772	589,015	589,015	231,537	89,673	101,524	687,844	61,653	392,420
3	沈阳新湖明珠置业有限公司	沈阳·新湖湾	100%	283,038	283,038	383,302	383,302	479,948	479,948	135,135	0	34,591	334,420	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	134,628	99,686	795,184	84,132	713,688
5	天津新湖中宝投资有限公司	天津·新湖美丽洲	100%	69,544	69,544	93,885	93,885	120,206	120,206	120,206	0	31,443	365,018	0	0
6	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	581,744	452,275	174,719	1,417,250	149,974	1,085,506
7	滨州新湖房地产开发有限公司	滨州·新湖玫瑰园	100%	123,801	123,801	154,231	154,231	157,525	157,525	145,885	21,291	104,031	683,793	14,871	111,834
8	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	189,392	905,335	189,392	905,335
9	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	445,858	391,762	3,923,408	345,785	3,399,129
10	苏州新湖置业有限公司	苏州·明珠城	100%	1,041,089	1,041,089	1,561,330	1,561,330	2,101,054	2,101,054	2,101,054	1,900,264	1,396,064	13,100,295	1,306,433	11,457,524
		其中：拟发展作出租	100%	44,443	44,443	83,074	83,074	176,352	176,352	176,352	176,352	0	0	0	0
11	南通新湖置业有限公司	南通·海上明珠城	100%	314,757	314,757	559,527	559,527	663,501	663,501	532,257	0	63,910	599,772	0	0
12	南通启新置业有限公司	南通·海上明珠城	100%	555,374	555,374	1,078,504	1,078,504	1,127,928	1,127,928	235,090	0	0	0	0	0
13	上海新湖房地产开发有限公司	上海·新湖明珠城	63%	228,717	144,092	838,027	527,957	900,000	567,000	772,149	549,344	493,079	8,686,684	490,157	8,590,318
14	上海玛宝房地产开发有限公司	拆迁、规划中	9.9%	21,486	2,127	60,160	5,956	98,160	9,718	0	0	0	0	0	0
15	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	338,747	153,921	111,740	6,415,715	106,902	6,126,537
16	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
17	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
18	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	226,667	5,435,338	176,308	3,517,989
19	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	327,257	5,649,720	247,879	3,268,884
20	杭州新湖鸬鸟置业有限公司	杭州·金色童年	100%	138,982	138,982	148,222	148,222	230,219	230,219	230,219	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
21	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	81,563	3,893,614	76,515	3,620,182
22	浙江新湖海创地产发展有限公司	杭州·未来新湖中心	100%	22,605	22,605	88,002	88,002	127,771	127,771	127,771	0	0	0	0	0
23	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	325,797	3,989,936	166,044	1,670,016

2019 年年度报告

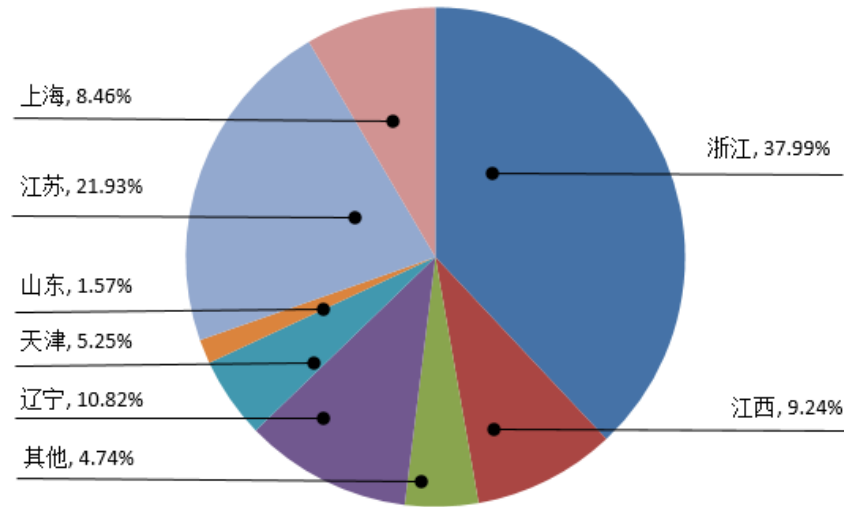
24	衢州新湖房地产开发有限公司	衢州·新湖景城	100%	480,507	480,507	720,407	720,407	1,095,671	1,095,671	1,095,671	1,095,671	863,491	6,831,248	824,546	6,380,575
25	丽水新湖置业有限公司	丽水·新湖国际	100%	191,050	191,050	427,838	427,838	470,074	470,074	470,074	470,074	418,423	7,343,935	417,607	7,323,718
26	乐清新湖置业有限公司	乐清·海德花园	65%	186,967	121,529	259,281	168,533	372,150	241,898	372,150	372,150	255,866	5,556,433	255,674	5,556,125
27	瑞安市中宝置业有限公司	瑞安·新湖广场	95%	159,845	151,853	406,143	385,836	648,276	615,862	644,922	217,834	294,955	5,470,653	154,003	2,658,376
		其中：拟发展作出租	95%	31,888	30,294	103,430	98,259	183,133	173,976	183,133	0	0	0	0	0
28	浙江澳辰地产发展有限公司	兰溪·香格里拉	100%	319,817	319,817	366,850	366,850	532,973	532,973	532,973	285,086	216,626	2,151,091	175,982	1,628,646
29	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	128,838	1,955,883	122,156	1,755,924
30	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	122,111	3,779,684	0	0
31	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	45,544	1,230,849	0	0
32	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	982,175	4,590,612	980,266	4,577,888
33	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	922,828	679,271	5,022,056	612,642	4,435,616
34	恩施裕丰房地产开发有限公司	恩施·巴山春晓	48%	98,702	47,377	346,671	166,402	451,248	216,599	273,308	64,016	134,403	818,050	2,579	14,406
35	其他	-	-	1,797,763	1,537,721	3,530,983	3,144,789	3,731,471	3,286,931	664,420	532,618	486,278	3,519,949	457,162	3,191,148
合计				11,264,240	10,248,157	18,189,930	16,646,089	22,279,487	20,339,469	16,033,444	11,631,937	10,000,363	112,759,211	8,632,630	89,947,396

2) 2019 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	2,644,628
平阳县利得海涂围垦开发有限公司	温州西湾项目	80%	8,060,000	6,448,000	4,022,850

3) 2019 年度房地产项目总建筑面积按地区分布图



4) 2019 年度主要房地产项目开发情况一览表

面积单位：平方米      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	77,354	0	8,797	12,388	85,855	74,110	455,394
		沈阳·新湖花园	住宅	0	56,124	0	108	200	17,231	45,462	467,503
2	沈阳沈北金谷置业有限公司	沈阳·仙林金谷	住宅	133,683	5,390	141,864	24,108	42,165	322,978	6,299	63,322
3	沈阳新湖明珠置业有限公司	沈阳·新湖湾	住宅	106,825	0	135,135	8,847	13,987	140,762	0	0
4	天津新湖凯华投资有限公司	天津·香格里拉	住宅	0	3,723	0	28,727	0	0	803	5,207
5	天津新湖中宝投资有限公司	天津·新湖美丽洲	住宅	0	0	120,206	49,960	23,824	318,052	0	0
6	义乌北方（天津）国际商贸城有限公司	住宅		59,560	0	59,560	6,858	0	0	0	0
		商铺及购物中心		0	285,739	69,909	270,290	0	0	13,370	172,893

2019 年年度报告

7	滨州新湖房地产开发有限公司	滨州·新湖玫瑰园	住宅	0	0	124,594	12,970	39,846	260,776	552	5,362
8	泰安新湖房地产开发有限公司	泰安·新湖绿园	住宅	0	0	0	382	4,020	15,364	5,155	25,800
9	江苏新湖宝华置业有限公司	南京·仙林翠谷	住宅	0	78,761	112,294	36,988	44,238	539,337	51,709	781,064
10	苏州新湖置业有限公司	苏州·明珠城	住宅	0	263,533	198,498	24,356	120,110	2,079,758	192,302	3,113,983
			商铺及购物中心	0	169,923	2,292	0	0	0	0	0
11	南通新湖置业有限公司	南通·海上明珠城	住宅	268,071	0	532,257	87,718	63,910	599,772	0	0
12	南通启新置业有限公司	南通·海上明珠城	住宅	235,090	0	235,090	0	0	0	0	0
13	上海新湖房地产开发有限公司	上海·新湖明珠城	住宅	152,947	0	222,805	9,993	851	44,274	141	5,487
14	上海中瀚置业有限公司	上海·青蓝国际	住宅	184,826	0	184,826	20,250	2,133	109,625	3,508	187,347
15	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
16	上海亚龙古城房地产开发有限公司	拆迁、规划中	住宅	0	0	0	0	0	0	0	0
17	上海新湖天虹城市开发有限公司	拆迁、规划中	住宅	0	0	0	0	0	0	0	0
18	杭州新湖美丽洲置业有限公司	杭州·香格里拉	住宅	0	0	80,135	7,306	43,538	1,667,376	3,558	159,440
19	浙江新兰得置业有限公司	杭州·新湖果岭	住宅	0	0	160,229	12,808	49,853	1,565,733	2,027	89,505
20	杭州新湖鸚鸟置业有限公司	杭州·金色童年	住宅	203,827	0	203,827	0	0	0	0	0
21	杭州新湖明珠置业有限公司	杭州·武林国际	住宅	0	0	0	1,928	664	53,110	1,912	123,365
22	浙江新湖海创地产发展有限公司	杭州·未来新湖中心	商业商务	0	0	127,771	0	0	0	0	0
23	嘉兴新湖中房置业有限公司	嘉兴·新中花园	住宅	0	0	273,050	14,508	100,267	1,486,039	1,985	97,706
24	衢州新湖房地产开发有限公司	衢州·新湖景城	住宅	0	278,966	0	94,942	87,371	862,909	260,667	2,813,231
25	丽水新湖置业有限公司	丽水·新湖国际	住宅	0	0	0	5,466	3,142	112,907	3,648	128,283
26	乐清新湖置业有限公司	乐清·海德花园	住宅	0	0	0	189	6,541	209,496	7,759	255,672
27	瑞安市中宝置业有限公司	瑞安·新湖广场	住宅	0	85,945	233,979	4,116	27,406	528,959	69,135	1,332,824
			商铺及购物中心	0	3,472	193,109	0	0	0	0	0
28	浙江澳辰地产发展有限公司	兰溪·香格里拉	住宅	217,097	12,588	247,887	35,357	40,997	483,000	23,509	260,688
29	舟山新湖置业有限公司	舟山·御景国际	住宅	0	0	0	34,532	17,755	362,272	13,016	240,025
30	温岭新湖地产发展有限公司	温岭·双溪春晓	住宅	0	0	198,698	25,545	36,291	1,390,965	0	0
31	温岭锦辉置业有限公司	温岭·玫瑰春晓	住宅	0	0	138,142	53,424	45,544	1,230,849	0	0
32	九江新湖远洲置业有限公司	九江·柴桑春天	住宅	0	0	0	20,152	26,241	104,231	25,401	99,583
33	九江新湖中宝置业有限公司	九江·庐山国际	住宅	0	269,401	64,256	39,789	117,320	1,036,382	136,388	1,261,088

2019 年年度报告

34	恩施裕丰房地产开发有限公司	恩施·巴山春晓	住宅	0	64,016	209,292	42,391	77,902	484,851	2,579	14,406
35	其他	-	住宅	104,061	55,150	131,802	2,956	9,294	150,581	44,440	720,849
	小 计			1,665,987	1,710,085	4,401,507	985,761	1,057,798	16,263,444	989,435	12,880,027

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、金融科技和高科技企业情况

期内，公司在房地产业务高质量发展的同时，进一步构建金融服务和金融科技双向赋能生态圈。投资入股的金融科技企业与金融服务机构的合作日益加强，金融服务机构对其的赋能能力日益提升。（1）邦盛科技以“流立方”产品为支点，已经在政府机关、公共安全、金融机构、交通运输、通讯企业及互联网公司等领域得到广泛应用。目前，邦盛科技已与 400 余家大中型金融机构达成业务合作，在国内金融实时风控领域市场占有率第一，获得电子学会科技进步特等奖、《银行家》“十佳智能风控创新奖”、《亚洲银行家》“中国最佳反欺诈技术实践”奖等多项荣誉；（2）趣链科技区块链应用场景得到了大幅度的扩展。趣链科技已为包括中国人民银行、四大行总行、两大证券交易所、主流股份制商业银行等三十余家金融机构提供区块链服务；加入由区块链工信部重点实验室牵头成立的绿色溯源工作组，被评为“2019 年中国食品供应链创新企业”；为杭州互联网公证处搭建的透明可信的“区块链公证摇号系统”，有效提高摇号项目的公证公信力；推出区块链慈善捐赠溯源平台，以解决捐赠信息公开、公正等问题；在医疗、政务等领域的应用也正在积极探索。除以上企业外，谐云科技、云毅科技、云英科技等其他高科技企业的业务领域也得到了进一步的扩大，业务规模也得到了较大的增长。

期内，公司继续保持对高科技企业的战略投入。（1）入股杭州宏华数码科技股份有限公司，持有其 25% 的股权。宏华数码是一家面向纺织行业提供数码喷印整体解决方案的高新技术企业，在国内数码印花领域处于领先地位，纺织数码喷印设备全球市场占有率第二、国内第一，公司产品出口意大利、日本等 20 多个国家和地区。（2）增资杭州易现先进科技有限公司，持有其 4.81% 的股权。易现科技孵化于网易人工智能事业部，旨在打造领先 AR 内容的生产、分发和运营平台。拥有 AR 底层算法以及渲染引擎的核心技术，核心产品包括网易洞见、网易影见。（3）入股深圳云天励飞技术有限公司，持有其 0.92% 的股权。云天励飞专注于视觉人工智能领域，致力于打造基于视觉芯片、深度学习和大数据技术的“视觉智能加速平台”，为平安城市、智慧商业、工业智造、无人系统、机器人等行业的千家企业提供视觉智能应用解决方案和开发平台。（4）投资龙芯中科技术有限公司，间接持有其 1.80% 的股权。龙芯中科是专注于通用处理器研发成果产业化的高新技术企业，2010 年由中国科学院和北京市政府共同牵头出资组建，为国家安全、电脑及服务器、工控及物联网等领域提供自主、安全、可靠的服务。

截至期末，公司投资板块大规模的投入期已基本结束，即将进入回报期。晶晨股份是全球最大的智能芯片供应商之一，已于 2019 年 8 月在科创板上市。湘财证券、新湖期货等金融类投资在立足于内生发展的同时，都在加快上市进程；宏华数码等已经进入上市申报的流程；万得信息、趣链科技由于其在行业中的龙头地位，也将给公司带来非常可观的增值收益。

### 4、公司管理和内控制度

期内，公司强化安全和质量管控。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“2019 中国房地产上市公司 TOP10”等多项荣誉。

#### 5、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。随着扶贫攻坚战不断推进，阻断贫困的代际传递越来越成为贫困地区巩固脱贫成果和可持续发展的重要考量。公司决定把参与国家深度扶贫的发力点放在贫困地区的学前教育上，发起“新湖乡村幼儿园”计划，重点在“三区三州”之一的怒江州傈僳族自治州实施“怒江州幼儿园全覆盖”，到 2020 年秋天开学季，将在怒江州新建、改（扩）建乡村幼儿园 222 所，为到 2020 年学前儿童毛入园率达到国家“十三五”规划确定的 85% 目标助力。同时，在云南其他市州、西藏、四川、湖北、青海等地新建、改（扩）建“新湖乡村幼儿园”。

湖北恩施的“枫香河益贫乡村”项目于 2018 年 1 月正式启动，湖北恩施是杭州市参与全国“东西部扶贫协作”结对帮扶地区之一，该公益项目既直接参与了国家精准扶贫攻坚战，又对接了杭州市政府的对口扶贫工作。项目旨在通过“修缮民居，提升环境，完善设施，发展实业”，实现整村改造，嵌入现代生活和社会管理元素，吸引外出青壮劳动力回乡创业，培植可持续发展的产业，增加农民收入，为深度贫困乡村顺利脱贫，继而蝶变为美丽乡村。并以此创建贫困乡村整体脱贫的可复制、可推广的“新湖实验样板”。

8 月，超强台风“利奇马”给浙江温台地区造成重大经济损失，公司第一时间向温州、温岭台风灾区捐款 1000 万元，用于灾后重建工作。

## 二、报告期内主要经营情况

详见本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	14,810,295,115.09	17,227,114,696.42	-14.03
营业成本	9,553,992,248.96	12,311,671,019.62	-22.40
销售费用	397,317,198.81	315,150,134.41	26.07
管理费用	445,335,489.44	420,224,343.19	5.98
财务费用	2,625,325,924.68	1,697,997,233.31	54.61
经营活动产生的现金流量净额	2,267,505,771.59	-3,778,675,668.91	不适用
投资活动产生的现金流量净额	2,022,346,777.88	-4,068,622,417.27	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-6,337,549,119.51	6,097,317,804.06	不适用

## 2. 收入和成本分析

√适用 □不适用

## (1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元 币种:人民币

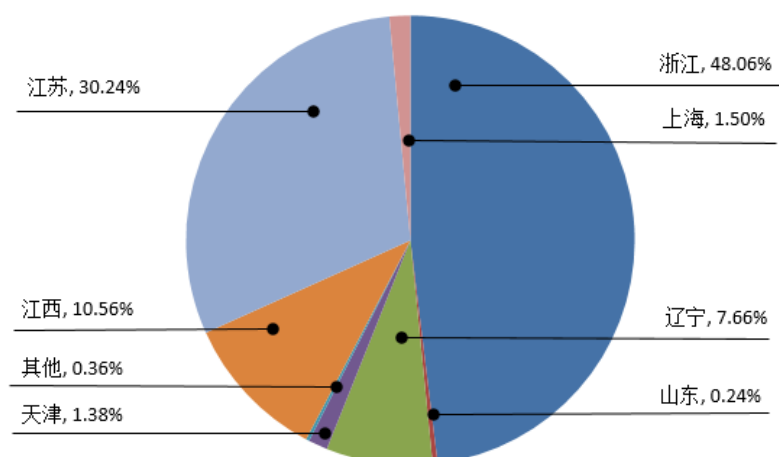
主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房地产	12,039,685,381.05	6,752,693,051.64	43.91	-9.26	-24.56	增加 11.37 个百分点
商业贸易	2,499,379,957.11	2,491,019,261.95	0.33	-14.09	-14.06	减少 0.04 个百分点
海涂开发	64,379,468.22	157,505,358.66	-144.65	-92.88	-55.45	减少 205.53 个百分点
其他	138,158,502.37	112,536,121.05	18.55	73.85	58.67	增加 7.80 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	8,770,646,394.86	5,897,790,041.56	32.76	-39.35	-42.18	增加 3.30 个百分点
其中:浙江(房地产)	6,176,710,537.74	3,336,385,929.13	45.98	-42.04	-52.47	增加 11.85 个百分点
上海	192,834,526.31	74,744,809.34	61.24	-69.6	-72.18	增加 3.60 个百分点
江苏	3,221,763,835.79	1,596,434,473.89	50.45	1,544.27	358.85	增加 128.02 个百分点
辽宁	986,224,127.31	824,949,792.29	16.35	259.03	299.67	减少 8.51 个百分点
天津	178,301,849.74	105,220,452.39	40.99	-55.36	-68.26	增加 23.99 个百分点
山东	31,161,356.55	23,861,782.31	23.43	-78.00	-77.25	减少 2.52 个百分点
江西	1,360,671,218.19	990,752,441.52	27.19	28.99	21.67	增加 4.39 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明  
2019 年度主要房地产业务分地区情况一览表

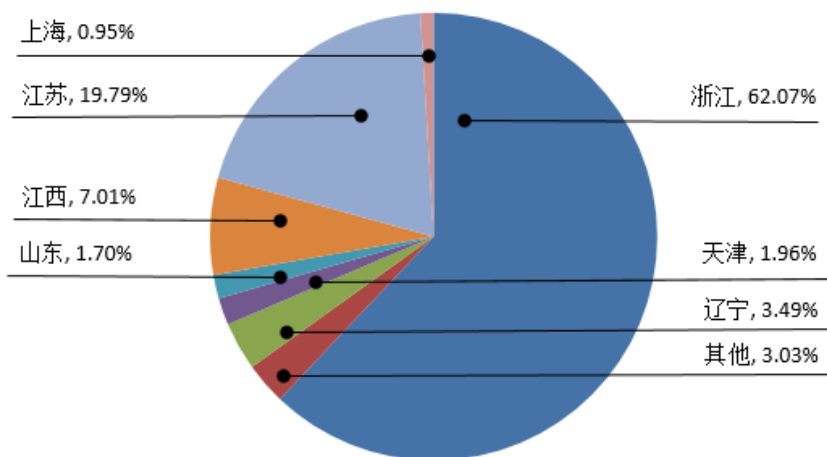
面积单位:平方米 单位:千元 币种:人民币

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	468,048	10,095,674	62.07%	427,660	6,189,667	48.06%
上海	2,984	153,899	0.95%	3,649	192,834	1.50%
江苏	228,258	3,218,867	19.79%	244,011	3,895,047	30.24%
辽宁	68,740	566,826	3.49%	125,871	986,219	7.66%
天津	23,824	318,052	1.96%	14,173	178,100	1.38%
山东	43,866	276,140	1.70%	5,707	31,162	0.24%
江西	143,561	1,140,613	7.01%	161,789	1,360,671	10.56%
其他	78,517	493,373	3.03%	6,575	46,327	0.36%
合计	1,057,798	16,263,444	100.00%	989,435	12,880,027	100.00%

2019 年度房地产项目结算收入按地区分布图



2019 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	6,752,693,051.64	70.98	8,950,860,565.73	72.93	-24.56	
商业贸易	购货成本	2,491,019,261.95	26.18	2,898,619,488.39	23.62	-14.06	
海涂开发	海涂开发成本	157,505,358.66	1.66	353,537,044.54	2.87	-55.45	本期海涂开发结算收入减少, 相应的海涂开发成本减少

其他	其他成本	112,536,121.05	1.18	70,926,620.16	0.58	58.67	本期收入增加,相应的成本增加
----	------	----------------	------	---------------	------	-------	----------------

#### (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 238,725.13 万元,占年度销售总额 16.12%;其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元,占年度销售总额 0%。

前五名供应商采购额 296,184.11 万元,占年度采购总额 32.90%;其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元,占年度采购总额 0%。

### 3. 费用

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)	情况说明
销售费用	397,317,198.81	315,150,134.41	26.07	
管理费用	445,335,489.44	420,224,343.19	5.98	
财务费用	2,625,325,924.68	1,697,997,233.31	54.61	主要系本期非资本化利息增加及平均融资成本略有上升等原因所致
所得税费用	644,694,535.73	834,820,131.33	-22.77	

### 4. 研发投入

#### (1). 研发投入情况表

□适用 √不适用

#### (2). 情况说明

□适用 √不适用

### 5. 现金流

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)	变动原因
经营活动产生的现金流量净额	2,267,505,771.59	-3,778,675,668.91	不适用	根据上海旧改项目拆迁进度,上年同期拆迁投入大于本期
投资活动产生的现金流量净额	2,022,346,777.88	-4,068,622,417.27	不适用	本期对外投资少于上年同期
筹资活动产生的现金流量净额	-6,337,549,119.51	6,097,317,804.06	不适用	本期偿还借款大于上年同期

#### (二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用



## (三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

## 1. 资产及负债状况

单位：千元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	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	14,690,206.38	10.20	16,017,984.80	11.47	-8.29	
交易性金融资产	1,944,633.51	1.35				本期首次执行新金融工具准则所致
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			1,482,809.75	1.06	-100.00	本期首次执行新金融工具准则所致
应收账款	45,265.87	0.03	841,815.64	0.60	-94.62	主要系子公司收回土地收储款所致
其他应收款	6,881,205.66	4.78	2,846,715.09	2.04	141.72	本期出售子公司债权, 应收债权转让款增加
存货	68,717,245.37	47.71	70,354,014.76	50.40	-2.33	
其他流动资产	1,322,958.93	0.92	1,087,719.86	0.78	21.63	
可供出售金融资产			9,698,952.47	6.95	-100.00	本期首次执行新金融工具准则所致
长期股权投资	34,929,043.51	24.25	31,930,137.36	22.87	9.39	
其他权益工具投资	2,343,017.94	1.63				本期首次执行新金融工具准则所致
其他非流动金融资产	8,400,632.12	5.83				本期首次执行新金融工具准则所致
投资性房地产	1,738,337.75	1.21	1,066,802.71	0.76	62.95	从存货转入投资性房地产
开发支出	880,763.16	0.61	872,887.48	0.63	0.90	
递延所得税资产	1,161,841.14	0.81	759,763.84	0.54	52.92	本期预提土地增值税, 相应增加递延所得税资产
其他非流动资产	31,806.56	0.02	1,730,560.67	1.24	-98.16	本期首次执行新金融工具准则所致
短期借款	3,959,937.05	2.75	2,941,084.00	2.11	34.64	本期该类借款增加
应付票据	432,363.91	0.30	110,000.00	0.08	293.06	本期应付票据结算业务增加
应付账款	3,197,714.79	2.22	2,014,218.06	1.44	58.76	主要系本期应付工程款及土地款增加所致

预收款项	18,560,218.26	12.89	16,356,983.24	11.72	13.47	
应交税费	1,939,008.60	1.35	1,892,942.25	1.36	2.43	
其他应付款	4,752,808.90	3.30	2,594,545.48	1.86	83.18	主要系本期向联营股东借款增加所致
一年内到期非流动负债	18,744,115.90	13.01	16,580,842.38	11.88	13.05	
其他流动负债	3,389,635.59	2.35	1,858,755.16	1.33	82.36	主要系本期预提土地增值税增加所致
长期借款	35,543,834.30	24.68	40,448,810.94	28.98	-12.13	
应付债券	13,795,209.45	9.58	17,800,081.95	12.75	-22.50	
递延收益	170,435.21	0.12	257,796.57	0.18	-33.89	主要系本期处置子公司所致
其他非流动负债	4,292,400.00	2.98	2,539,420.44	1.82	69.03	主要系本期该类借款增加所致

## 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	2,164,564.27	注
其他应收款	25,191.40	质押
存货	19,172,372.77	抵押
长期股权投资	12,733,336.53	质押
其他非流动金融资产	2,073,006.09	质押
投资性房地产	687,965.37	抵押
固定资产	252,535.04	抵押
合计	37,108,971.47	

期末使用受限制的货币资金为 2,164,564,271.19 元，其中：银行存款中用于质押的定期存款 127,030,000.00 元、其他 450,554.39 元，其他货币资金中银行承兑汇票保证金 200,000,000.00 元、银行贷款保证金 1,683,836,668.82 元、按揭担保保证金 97,217,029.49 元、开工保证金 4,652,890.39 元、其他 51,377,128.10 元。



## 3. 其他说明

适用 不适用

## (四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

## 房地产行业经营性信息分析

## 1. 报告期内房地产储备情况

适用 不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	上海	111,302		302,878	否		
2	上海	21,486		60,160	是	60,160	9.90
3	浙江	1,223,527		2,539,340	否		
4	浙江		4,037,150		是	4,037,150	80.00
5	江苏	138,810		347,025	否		
6	江苏		1,355,372		否		

## 2. 报告期内房地产开发投资情况

适用 不适用

单位：千元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	辽宁	沈阳 北国之春	住宅	在建项目	525,339	1,099,968	1,165,185	-	1,165,185	4,633,510	47,363
2	辽宁	沈阳 新湖花园	住宅	竣工项目	54,933	137,333	175,840	-	175,840	1,050,000	42,595
3	辽宁	沈阳 仙林金谷	住宅	在建项目	268,162	461,772	589,015	141,864	89,673	2,590,000	78,399
4	辽宁	沈阳 新湖湾	住宅	在建项目	283,038	383,302	479,948	135,135	-	2,300,000	83,811
5	天津	天津 香格里拉	住宅	竣工项目	145,059	130,286	134,628	-	134,628	820,000	13,312

6	天津	天津 新湖美丽洲	住宅	在建项目	69,544	93,885	120,206	120,206	-	700,000	156,569
7	天津	天津 义乌商贸城	住宅、商业	在建项目	625,468	828,290	915,402	129,469	452,275	3,700,000	197,761
8	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	146,809
9	山东	泰安 新湖绿园	住宅	竣工项目	120,129	163,863	191,372	-	191,372	715,000	142
10	江苏	南京 仙林翠谷	住宅	在建项目	637,048	445,986	558,152	112,294	445,858	2,387,490	275,274
11	江苏	苏州 明珠城	住宅、商业	在建项目	1,041,089	1,561,330	2,101,054	200,790	1,900,264	9,300,000	718,768
12	江苏	南通 海上明珠城	住宅	在建项目	314,757	559,527	663,501	532,257	-	4,200,000	803,053
13	江苏	南通 海上明珠城	住宅	新开工项目	555,374	1,078,504	1,127,928	235,090	-	8,090,000	308,455
14	上海	上海 新湖明珠城	住宅	在建项目	228,717	838,027	900,000	222,805	549,344	9,500,000	685,481
15	上海	上海 青蓝国际	住宅	在建项目	61,729	206,070	338,747	184,826	153,921	10,835,840	536,515
16	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	259,024
17	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	256,803
18	浙江	杭州 金色童年	住宅、酒店	在建项目	138,982	148,222	230,219	203,827	26,392	1,400,000	147,714
19	浙江	杭州 武林国际	住宅	竣工项目	26,256	84,019	128,741	-	128,741	2,580,000	-
20	浙江	杭州 未来新湖中心	商业商务	在建项目	22,605	88,002	127,771	127,771	-	1,664,000	201,471
21	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	435,912
22	浙江	衢州 新湖景城	住宅、商业	竣工项目	480,507	720,407	1,095,671	-	1,095,671	3,405,030	393,915
23	浙江	丽水 新湖国际	住宅	竣工项目	191,050	427,838	470,074	-	470,074	5,282,803	5,462
24	浙江	乐清 海德花园	住宅	竣工项目	186,967	259,281	372,150	-	372,150	4,456,596	99,522
25	浙江	瑞安 新湖广场	住宅、商业	在建项目	159,845	406,143	648,276	427,088	217,834	5,279,860	653,814
26	浙江	兰溪 香格里拉	住宅	在建项目	319,817	366,850	532,973	247,887	285,086	2,822,830	240,077
27	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	-
28	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	358,862
29	浙江	温岭 玖珑春晓	住宅	在建项目	39,437	90,701	138,142	138,142	-	2,913,130	265,349
30	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	1,447
31	江西	九江 庐山国际	住宅	在建项目	406,935	733,416	987,084	64,256	922,828	4,040,000	296,553
32	湖北	恩施 巴山春晓	住宅	在建项目	98,702	346,671	451,248	209,292	64,016	15,152,000	2,574,010
33	其他	其他	住宅	在建项目	435,426	644,618	757,058	131,802	532,618	3,422,887	319,932
		合计			9,769,115	14,940,527	18,659,036	4,401,507	11,631,937	132,679,606	10,604,174

## 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	21,185	12,388
2	辽宁	沈阳 新湖花园	住宅	308	200
3	辽宁	沈阳 仙林金谷	住宅	66,273	42,165
4	辽宁	沈阳 新湖湾	住宅	22,834	13,987
5	天津	天津 香格里拉	住宅	28,727	-
6	天津	天津 新湖美丽洲	住宅	73,784	23,824
7	天津	天津 义乌商贸城	住宅	6,858	-
			商铺及购物中心	270,290	-
8	山东	滨州 新湖玫瑰园	住宅	52,816	39,846
9	山东	泰安 新湖绿园	住宅	4,402	4,020
10	江苏	南京 仙林翠谷	住宅	81,226	44,238
11	江苏	苏州 明珠城	住宅	144,466	120,110
12	江苏	南通 海上明珠城	住宅	151,628	63,910
13	上海	上海 新湖明珠城	住宅	10,844	851
14	上海	上海 青蓝国际	住宅	22,383	2,133
15	浙江	杭州 香格里拉	住宅	50,844	43,538
16	浙江	杭州 新湖果岭	住宅	62,661	49,853
17	浙江	杭州 武林国际	住宅	2,592	664
18	浙江	嘉兴 新中花园	住宅	114,775	100,267
19	浙江	衢州 新湖景城	住宅	182,313	87,371
20	浙江	丽水 新湖国际	住宅	8,608	3,142
21	浙江	乐清 海德花园	住宅	6,730	6,541
22	浙江	瑞安 新湖广场	住宅	31,522	27,406
23	浙江	兰溪 香格里拉	住宅	76,354	40,997
24	浙江	舟山 御景国际	住宅	52,287	17,755
25	浙江	温岭 双溪春晓	住宅	61,836	36,291
26	浙江	温岭 玫瑰春晓	住宅	98,968	45,544
27	江西	九江 柴桑春天	住宅	46,393	26,241
28	江西	九江 庐山国际	住宅	157,109	117,320
29	湖北	恩施 巴山春晓	住宅	120,293	77,902
30	其他	其他		12,250	9,294
		合计		2,043,559	1,057,798

报告期内，公司共计实现销售金额 162.63 亿元，销售面积 1,057,798 平方米。

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杭州、苏州、台州温岭，其房地产行业发展状况如下：

## 杭州、苏州、台州的房地产业发展状况

面积单位：万平方米 币种：人民币

	杭州		苏州		台州	
	面积	同比 (%)	面积	同比 (%)	面积	同比 (%)
房屋施工面积	11996	2.1	12148	4.2	4296.01	13.3
其中：住宅施工面积	6263	1.7	9013	8.1	/	/
房屋竣工面积	1728	5.5	1283.7	-14.8	272.48	-28.8
其中：住宅竣工面积	631	14.5	1002	-0.5	/	/
房屋销售面积	1514	-9.7	2178	9.2	850.81	-8.8
其中：住宅销售面积	1284	-3.4	1984	10.9	629.90	2.9

数据来源：各市统计局。

## (1) 杭州

在“房住不炒”的调控政策下，2019年杭州房地产市场成交规模小幅下降。全市住宅销售面积1284万平方米，同比下降3.4%。

期内，公司位于杭州的在销项目为“杭州·香格里拉”和“杭州·新湖果岭”。

杭州·香格里拉项目位于杭州城西古墩路北段，距离武林广场23公里，占地1259亩，总建筑面积约53万平方米，已开发建设逾30万平方米。项目拥有稀缺的环境资源，整个园区被大观山、小观山、太璞山等五座山峦近3000余亩原生态山林环抱，内有300余亩天然水系，1300余米水杉大道贯穿园区，千余年青山绿水生态滋养，造就了每立方米29000余个负氧离子的天然氧吧，达到国家一级疗养院环境标准。项目销售状况持续良好，已成为杭城稀缺高端山地别墅标杆。

杭州·新湖果岭项目位于杭州未来科技城核心区域。项目规划、建筑及景观设计全面融入“城市山居生活”的理念，将建设成为生态环境良好、交通便捷、景色优美、配套齐全、人文气息浓郁的杭州新型山居社区。本项目规划总建筑面积约55万平方米，截至期末项目累计销售面积33万平方米，成为该区域刚需及改善型住宅的标杆楼盘。

## (2) 苏州

2019年苏州地产市场热度不减，成交量再创新高。全年苏州市住宅销售面积1984万平方米，同比增加了10.9%，销售量快速放大的同时，是新开工面积的放大，同比增加了8.1%。

期内，本公司苏州在售项目为“苏州·明珠城”。该项目位于太湖新城苏州湾核心位置，西北面由太湖环抱，拥有2.3公里原生态太湖水岸线，宽约40米的湖岸绿化带，南接13万平方米的双生态公园和吴江市中心，通过苏震桃跨湖大桥与苏州市区直接相连。苏州市政府未来拟将苏州湾打造为苏州的“维多利亚港”，项目区域前景优越。项目规划总建筑面积约210万平方米，现已竣工约190万平方米，在建约20万平方米。项目产品定位上覆盖联排别墅、情景花园洋房、多层住宅、小高层住宅、高层住宅、单身公寓等全系列产品。项目自2006年年底开始销售，累计销售面积已达约140万平方米。

期内，公司倾力打造的首个“新湖广场”盛大开业，昭示着南苏州商业新地标的诞生。杰出

设计和完美定位,让新潮广场开业当天人流量超 20 万,为周边消费者提供了一个兼具购物、休闲、娱乐、教育文化、聚会社交等多重功能的生活场所。

### (3) 台州温岭

台州住宅销售平稳增长,竣工大幅下降导致库存快速减少。全年房屋施工面积 4296 万平方米,比上年增长 13.3%;房屋竣工面积 272 万平方米,下降 28.8%;商品房销售面积 851 万平方米,比上年下降 8.8%,其中,住宅销售面积 630 万平方米,增长 2.9%。

期内,公司在台州的销售项目为台州温岭市的“双溪春晓”、“玫瑰春晓”。

“双溪春晓”、“玫瑰春晓”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,让两个项目成为温岭市场上广受追捧的楼盘。项目总建筑面积约 34 万平方米,截至期末项目累计销售面积 17 万平方米,预计 2020 年仍能再创销售佳绩。

## 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	4,196	2,050,852	否	/
2	浙江	杭州 香格里拉	办公写字楼	262	898,037	否	/
3	江苏	苏州 明珠城	商铺及购物中心	59,533	26,316,252	否	/
4	上海	上海·新潮明珠城	办公写字楼	1,897	1,901,429	否	/
			商铺及购物中心	7,590	6,241,596	否	/
		上海·虹桥绿谷广场	办公写字楼	20,193	25,637,663	否	/
5	浙江	丽水 新潮国际	商铺及购物中心	4,213	2,781,454	否	/
6	浙江	绍兴·红太阳中心	办公写字楼	645	117,788	否	/
			商铺及购物中心	15,349	4,273,517	否	/
7	浙江	兰溪 香格里拉	商铺及购物中心	7,395	1,424,707	否	/
8	浙江	衢州 新潮景城	商铺及购物中心	21,869	8,028,173	否	/
9	浙江	嘉兴 新中花园	商铺及购物中心	541	290,922	否	/
		合计		143,683	79,962,390		/

## 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
76,779,366.49	6.74	2,743,639.78

### (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	1,822,586.89
投资额增减变动数	-1,311,332.18
上年同期投资额	3,133,919.07
投资额增减幅度(%)	-41.84%

**(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
杭州趣链科技有限公司	技术开发、计算机软硬件等	49.00	600,370.20

**(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：千元 币种：人民币

资产类别	期初数		当期增减变动		期末数		报告期投资收益
	投资成本	账面价值	成本变动	公允价值变动及外币报表折算差额	投资成本	账面价值	
债务工具	945,063.06	945,106.69	361,098.56	-43.63	1,306,161.62	1,306,161.62	15,028.97
权益工具	8,005,208.50	7,763,124.58	45,472.96	-713,817.26	8,050,681.46	7,094,780.29	56,735.21
基金及资产管理计划	1,242,320.67	1,232,801.38	744,059.03	-32,536.68	1,986,379.70	1,944,323.72	-17,713.55
合计	10,192,592.23	9,941,032.66	1,150,630.55	-746,397.57	11,343,222.78	10,345,265.63	54,050.63

## 2) 以公允价值计量的其他权益工具投资情况

单位：千元 币种：人民币

资产类别	期初数		当期增减变动		期末数		报告期投资收益
	投资成本	账面价值	成本变动	公允价值变动及外币报表折算差额	投资成本	账面价值	
权益工具	2,308,875.38	2,241,408.75	113,307.45	-11,698.25	2,422,182.83	2,343,017.94	
合计	2,308,875.38	2,241,408.75	113,307.45	-11,698.25	2,422,182.83	2,343,017.94	

**(六) 重大资产和股权出售**

√适用 □不适用

1、经公司第十届董事会第十二次会议审议通过，公司与融创房地产集团有限公司（以下简称“融创地产”）签署《合作协议书》，融创地产以 5 亿元价款受让本公司持有的浙江瓯瓯实业有限公司 90.1%的股权和以 3.78 亿元价款受让上海玛宝房地产开发有限公司 90.1%的股权。期内，公司已收到全部的股权转让款，并办妥了工商变更登记手续。本次交易产生的股权处置投资收益为 5.46 亿元。

2、经公司第十届董事会第十七次会议审议通过，公司及公司全资子公司浙江允升投资集团有限公司、新湖地产集团有限公司与绿城房地产集团有限公司签署《关于上海新湖房地产开发有限公司股权转让及合作的协议书》，绿城房产受让本公司持有的上海新湖房地产开发有限公司 35%的股权及相应权利和权益，支付/投入合计总额为 36 亿元的交易价款，其中股权转让价款为 5.5 亿元。期内，公司已收到全部的股权转让款，并办妥了工商变更登记手续。

**(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	2,806,301.51	1,409,325.81	916,756.19
苏州新湖置业有限公司	房地产业	苏州·明珠城	300,000.00	4,490,260.43	1,211,514.50	689,624.70
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	1,158,181.99	347,413.95	211,274.56
新湖地产集团有限公司瑞安分公司	房地产业	瑞安·金银座公寓	-	258,317.59	149,750.99	198,154.85
瑞安市中宝置业有限公司	房地产业	瑞安·新湖广场	100,000.00	3,591,422.59	330,097.70	197,128.95

## 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	2,821,569.73	1,276,234.33	916,756.19
苏州新湖置业有限公司	3,140,470.14	927,590.40	689,624.70
中信银行股份有限公司	187,584,000.00	56,511,000.00	48,994,000.00
盛京银行股份有限公司	21,007,267.00	6,142,702.00	5,438,061.00

## 3、投资收益中占比 10% 以上的股权投资项目

单位：千元 币种：人民币

公司名称	账面投资收益	占投资收益总额的比例（%）
中信银行股份有限公司	2,333,789.80	64.05

**(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

2019 年，宏观经济形势错综复杂，房地产调控持续推进，行业竞争日趋激烈。对房地产市场而言，外部经营环境呈现高度不确定性。

2020 年，受疫情影响，外部环境依然呈现高度的复杂和不确定性。短期来看，疫情加剧地产市场下行压力，对公司的战略能力、经营管理等方面提出了更高要求。中长期来看，中国城市化进程仍未完成，资源、人口向核心城市和重要城市迁移的发展趋势仍在推进，地产行业发展的根本驱动力仍未改变。同时，在中央坚持“房住不炒”的行业定位及“稳地价、稳房价、稳预期”等导向下，行业将从粗放型发展向精细型发展转变，市场从卖方市场转向买方市场，由土地红利向土地红利、管理红利、品牌红利并存迈进。房企拿地容错率大幅下降。公司土地储备丰厚、品牌优势明显、稳健经营的特点更契合未来行业发展。

##### 2、金融科技、高科技投资

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。

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”。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，分享高科技企业的发展红利。

区块链作为实现所有要素市场化交易的最好路径，将深刻改变互联网生态和服务模式。2019 年 10 月中央政治局会议上强调要把区块链作为核心技术自主创新的重要突破口，着力攻克一批关键核心技术，加快推动区块链技术和产业创新发展。随着国内主流金融机构、科技企业纷纷加快区块链应用技术，区块链应用领域将从金融逐步扩展到政务服务、供应链管理、工业制造等多个方面。拥有区块链核心底层技术的趣链科技将面临难得的历史机遇。

#### (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。引入战略投资者，做精做优地产项目，坚持匠心品质，质造美好生活。新冠疫情带来不确定性，要坚持谨慎投资，重抓现金回流、利润率和降杠杆。

## 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。充分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

2020 年，公司将顺应宏观环境变化趋势，适时调整发展战略，以更好更灵活的策略应对行业变局，全力减少疫情给经营带来的影响，为建设美好生活作出应有的贡献。

#### 1、进一步构建金融服务和金融科技双向赋能的生态圈，加快内涵发展

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。同时要积极创造条件，推动投资入股的湘财证券、新湖期货等金融企业尽早上市。

#### 2、进一步赋能高科技企业拓展市场空间，增强竞争能力

高科技领域的前瞻性布局将使公司充分享受行业发展红利，今年要严格控制投资质量，规范投资要求，加强投后管理。继续适度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的信息技术、人工智能、智能制造、生物医药等的高科技企业。同时，要扩大已投资高科技企业的应用场景，条件成熟的要推进科创板上市。

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。要充分认识区块链技术核心价值。今年除了要继续加大对区块链技术的研发投入，保持区块链技术在行业的领先优势外，要积极探索和拓展区块链技术的落地，加快区块链技术在金融、民生、政务、工业制造等领域的应用落地，重点研究区块链技术能够解决的业务痛点，以及在不同场景下的适用度，建设完善的产业应用生态。

#### 3、进一步加快开发节奏，提升地产业务规模、业绩和品牌影响力

面对地产行业发展的深刻变化，公司要持续发挥前瞻、精准、高效、灵活的优势，保持战略定力，重点做好以下工作：

一是继续聚焦以上海为中心的长三角区域。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，要聚焦产品和服务，做好精益经营，把握契机加快开发节奏，进一步提升在长三角区域的规模、业绩和品牌影响力。

二是加快项目周转速度，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。

三是积极采取适度多元的拿地策略。随着行业拿地门槛提高，要充分运用公司资源整合和多元融资优势，适度补充和扩充土地资源储备。

四是积极打造品牌，提升产品品质。新型冠状病毒疫情是一个不容忽视的突变因素，人们的生活方式、工作方式可能由此发生若干长期变化。要深入理解和挖掘由此带来的客户需求变化，创新产品策划、营销设计，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。

### 2020 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	2020 年计划新开工面积	2020 年计划新竣工面积	2020 年计划合同销售面积	2020 年计划合同销售收入	2020 年计划结算面积	2020 年计划结算收入
1	沈阳新湖房地产开发有限公司	0	0	7,500	67,000	8,000	71,000
2	沈阳沈北金谷置业有限公司	254,625	0	119,200	954,000	5,600	62,500
3	沈阳新湖明珠置业有限公司	15,762	28,310	43,100	401,000	30,200	283,100
4	天津新湖凯华投资有限公司	0	0	16,200	100,000	8,200	47,600
5	天津新湖中宝投资有限公司	0	120,205	23,100	300,000	43,000	440,800
6	义乌北方（天津）国际商贸城有限公司	142,449	0	61,100	700,000	0	0
7	滨州新湖房地产开发有限公司	0	59,400	27,600	150,000	60,900	368,400
8	泰安新湖房地产开发有限公司	0	0	1,500	3,000	1,400	3,200
9	江苏新湖宝华置业有限公司	0	53,220	50,200	577,300	41,700	508,800
10	苏州新湖置业有限公司	0	0	72,100	1,311,500	8,500	131,500
11	南通新湖置业有限公司	20,948	0	217,740	2,207,920	0	0
12	南通启阳建设开发有限公司	62,280	0	0	0	0	0
13	南通启新置业有限公司	0	0	125,390	1,253,900	0	0
14	上海新湖房地产开发有限公司	0	0	33,500	3,000,000	5,700	281,900
15	上海玛宝房地产开发有限公司	124,726	0	27,570	2,811,980	0	0
16	上海中瀚置业有限公司	0	0	7,700	179,300	3,200	241,500
17	上海新湖天虹城市开发有限公司	47,000	0	0	0	0	0
18	杭州新湖美丽洲置业有限公司	205,577	80,135	54,200	1,596,900	2,500	199,000
19	浙江新兰得置业有限公司	0	167,643	19,500	729,400	66,900	1,731,800
20	杭州新湖鸬鸟置业有限公司	0	0	47,900	830,000	0	0
21	杭州新湖明珠置业有限公司	0	0	400	40,000	600	38,500
22	嘉兴新湖中房置业有限公司	0	274,380	17,050	427,400	170,000	2,630,100
23	衢州新湖房地产开发有限公司	0	0	124,100	1,110,600	72,500	646,000

24	丽水新湖置业有限公司	0	0	5,400	106,000	6,100	121,700
25	乐清新湖置业有限公司	0	0	200	40,000	500	55,100
26	瑞安市中宝置业有限公司	0	154,703	5,100	200,000	1,600	27,100
27	平阳伟成置业有限公司	45,499	0	33,500	400,000	0	0
28	浙江澳辰地产发展有限公司	75,851	34,658	39,300	411,600	26,300	297,500
29	舟山新湖置业有限公司	0	0	30,300	564,980	35,000	612,300
30	温岭新湖地产发展有限公司	0	198,698	23,400	460,000	147,700	4,285,200
31	温岭锦辉置业有限公司	0	0	56,800	1,337,800	0	0
32	九江新湖远洲置业有限公司	0	0	20,800	89,000	18,200	98,400
33	九江新湖中宝置业有限公司	0	64,892	46,600	625,000	104,200	1,099,000
34	温州新湖房地产开发有限公司	25,556	25,556	39,100	450,000	24,000	288,000
35	海南满天星旅业开发有限公司	33,756	0	14,100	465,000	0	0
36	恩施裕丰房地产开发有限公司	0	82,111	145,900	1,000,000	107,800	596,200
37	其他	0	0	1,910	18,070	6,600	57,200
	合 计	1,054,029	1,343,911	1,559,060	24,918,650	1,006,900	15,223,400

注：本表数据未考虑权益比例；合同销售面积不含车库、储藏室。

#### 4、进一步提高资金管理的计划性和精细度，优化资产负债结构

面对疫情持续扩散对外部环境造成的不确定性，今年财务管理总的要求是量入为出，做好投融资工作，保持资金安全弹性，提高公司信用评级。

尽管公司已经构建了以银行信贷、股权融资为主，公司债、资产证券化等为辅的多元融资体系，但仍要积极拓宽融资渠道，保持合理杠杆水平，优化财务结构。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，创新融资方式，优化负债结构。在保持公司总资产规模适度增长的同时，适度控制有息负债规模，将资产负债率和融资成本控制合理水平。

#### 5、进一步提升经营管理水平，保障公司长期健康发展

不断完善公司治理，提高公司规范运作水平。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。

落实精益运营，提高经营效率和效益。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。今年要继续完善业务管理架构，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；全面提升股债资本市场认可度。

加强人才建设和公司文化建设，为员工提供公平的工作环境，为团队提供良好的职业发展平台。持续推进股权激励机制，构建股权激励与个人成长相结合的长效激励体系。重视人才培养，持续优化多层次培养体系，为公司持续健康发展提供坚实人才保障。

#### 6、进一步履行社会责任，共享文明安乐

积极响应中央关于精准扶贫、打赢扶贫攻坚战号召，在继续深化做好已有扶贫项目基础上，结合自身行业优势，创新扶贫工作方式，深化扶贫工作效果。

2020年，公司要重点开展精准扶贫、乡村振兴、教育发展、环境保护等活动，不断丰富扶贫工作的领域和内涵。同时，公司将不忘初心，回馈社会，持续为慈善公益事业投入资金、人才，致力于促进贫困地区的经济发展和社会事业的进步，重点推进“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，为社会做出更大贡献。

#### (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) (含税)	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润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率 (%)
2019 年	0	0.10	0	84,338,893.00	2,153,412,681.24	3.92
2018 年	0	0.59	0	500,786,865.47	2,506,201,669.61	19.98
2017 年	0	0.57	0	490,162,581.55	3,321,865,217.75	14.76

注：根据 2020 年 4 月 28 日公司董事会审议通过的 2019 年度利润分配预案，公司拟以分红派息股权登记日股份数扣除已回购的股份数为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利人民币 0.10 元（含税）。该利润分配预案尚待股东大会审议通过。

## (三) 以现金方式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 (%)
2019 年	496,710,118.89	23.07

## (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	解决同	新湖集团、黄	避免同业	2010 年 5 月 5	是	是	/	/

公司中小股东所作承诺	业竞争	伟	竞争	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				
------------	-----	---	----	------------------------------------	--	--	--	--

**(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 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6 号)、《关于修订印发合并财务报表格式(2019 版)的通知》(财会〔2019〕16 号)和企业会计准则的要求编制 2019 年度财务报表,此项会计政策变更采用追溯调整法。

2、本公司自 2019 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》《企业会计准则第 24 号——套期保值》以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》(以下简称新金融工具准则)。根据相关新旧准则衔接规定,对可比期间信息不予调整,首次执行日执行新准则与原准则的差异追溯调整本报告期初留存收益或其他综合收益。

3、本公司自 2019 年 6 月 10 日起执行经修订的《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》,自 2019 年 6 月 17 日起执行经修订的《企业会计准则第 12 号——债务重组》。该项会计政策变更采用未来适用法处理。

会计政策变更对本公司的影响请参见本财务报告第十一节“财务报告”中五、34.重要会计政策和会计估计的变更之说明。

**(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明**

适用 不适用

**(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况**□适用  不适用**(四) 其他说明**□适用  不适用**六、聘任、解聘会计师事务所情况**

单位：元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	3,000,000.00
境内会计师事务所审计年限	12

	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 2017-79、临 2017-80、临 2017-083、临 2019-059 (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：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	378,281.53	2,856,640.56	/	/	/
合计		2,478,359.03	378,281.53	2,856,640.56	/	/	/
关联债权债务形成原因		新湖控股由本公司与新湖集团分别持股 48%、52%，公司与新湖集团作为股东有按比例共同出资的义务；上述款项系用于新湖控股企业经营和投资发展等用途，且公司投入比例未超过相应的股权比例。					
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	担保逾期金额	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	3,369.50	2019-10-10	2019-10-10	2020-1-29	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	752.03	2019-10-10	2019-10-10	2020-1-20	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	17,266.10	2019-10-21	2019-10-21	2020-1-5	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	24,228.05	2019-8-27	2019-8-27	2020-8-27	连带责任担保	否	否	0	是	否	否
浙江允升	全资子公司	民丰特种纸股份有限公司	20,000.00	2019-5-6	2019-5-6	2020-5-5	连带责任担保	否	否	0	是	否	否
浙江允升	全资子公司	民丰特种纸股份有限公司	20,000.00	2019-5-6	2019-5-6	2020-5-5	连带责任担保	否	否	0	是	否	否
浙江允升	全资子公司	民丰特种纸股份有限公司	40,000.00	2019-3-11	2019-3-11	2020-3-10	连带责任担保	否	否	0	是	否	否
浙江允升	全资子公司	民丰特种纸股份有限公司	20,000.00	2019-3-25	2019-3-25	2020-3-19	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	12,000.00	2019-12-25	2019-12-26	2020-1-31	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	28,000.00	2019-12-25	2019-12-26	2020-5-25	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	2019-9-19	2019-9-19	2020-3-18	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	2019-7-23	2019-7-23	2020-7-23	连带责任担保	否	否	0	是	否	否
新湖中宝	公司本部	新湖集团	149,000.00	2019-2-12	2019-2-12	2020-2-11	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	51,000.00	2019-6-19	2019-6-19	2020-6-18	连带责任担保	否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	250,000.00	2019-7-9	2019-7-9	2020-7-9	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	250,000.00	2019-3-5	2019-3-5	2020-3-5	连带责任担保	否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	400,000.00	2019-8-26	2019-8-26	2021-8-23	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	2019-7-22	2019-7-22	2020-2-5	连带责任担保	否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	100,000.00	2019-7-17	2019-7-17	2020-7-17	连带责任担保	否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	100,000.00	2019-8-8	2019-8-8	2020-8-7	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	125,000.00	2019-11-4	2019-11-4	2020-11-3	连带责任担保	否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	55,000.00	2019-6-6	2019-6-6	2020-6-5	连带责任担保	否	否	0	是	是	母公司

新湖中宝	公司本部	新湖集团	200,000.00	2019-9-12	2019-9-12	2020-3-12	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	50,000.00	2019-11-18	2019-11-18	2020-5-31	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	2019-11-18	2019-11-18	2020-7-31	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	250,600.00	2019-11-18	2019-11-18	2020-10-29	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	459,400.00	2019-11-18	2019-11-18	2020-10-31	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	2019-8-15	2019-8-15	2020-8-12	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	140,000.00	2019-8-19	2019-8-19	2020-8-12	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	500,000.00	2019-12-10	2019-12-10	2020-12-10	连带责任担保	否	否	0	是	是	母公司
浙江允升	全资子公司	嘉兴南湖国际实验学校	14,500.00	2019-2-27	2019-2-27	2022-2-27	连带责任担保	否	否	0	否	否	否
浙江允升	全资子公司	嘉兴市秀洲现代实验学校	14,000.00	2019-2-28	2019-2-28	2021-6-27	连带责任担保	否	否	0	否	否	否
浙江允升	全资子公司	嘉兴市秀洲现代实验学校	15,000.00	2019-3-28	2019-3-28	2020-3-27	连带责任担保	否	否	0	否	否	否
新湖地产	全资子公司	上海玛宝房地产开发有限公司	2,992,620.00	2017-8-28	2017-8-28	2026-8-15	连带责任担保	否	否	0	否	否	否
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）							6,851,735.68						
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）							6,851,735.68						
公司及其子公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计							10,259,485.00						
报告期末对子公司担保余额合计（B）							23,204,172.65						
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）							30,055,908.33						
担保总额占公司净资产的比例(%)							85.47						
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）							3,560,000.00						
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）							22,801,973.00						
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）							12,474,165.67						
上述三项担保金额合计（C+D+E）							26,361,973.00						
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

**(2) 单项委托理财情况**

□适用 √不适用

**(3) 委托理财减值准备**

□适用 √不适用

**2. 委托贷款情况****(1) 委托贷款总体情况**

□适用 √不适用

**(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

**3. 其他情况**

□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
与哈尔滨高科技（集团）股份有限公司签署发行股份购买资产协议	临 2019-057、临 2019-099、临 2019-100、临 2020-002
与融创房地产集团有限公司签署合作协议	临 2019-061、临 2019-062
与绿城房地产集团有限公司签署股权转让及合作协议	临 2019-096

**十六、其他重大事项的说明**

√适用 □不适用

事项概述	查询索引
关于以集中竞价交易方式回购股份	临 2018-070、临 2018-073、临 2019-011、临 2019-012、临 2019-014、临 2019-015、临 2019-016、临 2019-019、临 2019-041、临 2019-046、临 2019-049、临 2019-055、临 2019-070、临 2019-077、临 2019-079、临 2019-088、临 2019-090、临 2020-001、临 2020-003、临 2020-004
境外发行美元债券	临 2018-030、临 2018-054、临 2018-082、临 2019-018、临 2019-051、临 2019-054、临 2019-076、临 2020-005

## 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

期内，公司积极履行社会责任，践行新潮“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。随着扶贫攻坚战不断推进，阻断贫困的代际传递越来越成为贫困地区巩固脱贫成果和可持续发展的重要考量。公司决定把参与国家深度扶贫的发力点放在贫困地区的学前教育上，发起“新潮乡村幼儿园”计划，重点在“三区三州”之一的怒江州傈僳族自治州实施“怒江州幼儿园全覆盖”，到 2020 年秋天开学季，将在怒江州新建、改（扩）建乡村幼儿园 222 所，为到 2020 年学前儿童毛入园率达到国家“十三五”规划确定的 85% 目标助力。同时，在云南其它市州、西藏、四川、湖北、青海等地新建、改（扩）建“新潮乡村幼儿园”。

湖北恩施的“枫香河益贫乡村”项目于 2018 年 1 月正式启动，湖北恩施是杭州市参与全国“东西部扶贫协作”结对帮扶地区之一，该公益项目既直接参与了国家精准扶贫攻坚战，又对接了杭州市政府的对口扶贫工作。项目旨在通过“修缮民居，提升环境，完善设施，发展实业”，实现整村改造，嵌入现代生活和社会管理元素，吸引外出青壮劳动力回乡创业，培植可持续发展的产业，增加农民收入，为深度贫困乡村顺利脱贫，继而蝶变为美丽乡村。并以此创建贫困乡村整体脱贫的可复制、可推广的“新潮实验样板”。

8 月，超强台风“利奇马”给浙江温台地区造成重大经济损失，公司第一时间向温州、温岭台风灾区捐款 1000 万元，用于灾后重建工作。

### 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	5,440.64
二、分项投入	
1.产业发展脱贫	
其中：1.1 产业扶贫项目类型	<input type="checkbox"/> 农林产业扶贫 <input type="checkbox"/> 旅游扶贫 <input type="checkbox"/> 电商扶贫 <input type="checkbox"/> 资产收益扶贫 <input type="checkbox"/> 科技扶贫 <input checked="" type="checkbox"/> 其他
1.2 产业扶贫项目投入金额	80.00
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	5.22
4.2 改善贫困地区教育资源投入金额	3,388.84
5.健康扶贫	
其中：5.1 贫困地区医疗卫生资源投入金额	19.00
6.生态保护扶贫	
其中：6.1 项目名称	<input type="checkbox"/> 开展生态保护与建设 <input type="checkbox"/> 建立生态保护补偿方式 <input type="checkbox"/> 设立生态公益岗位 <input checked="" type="checkbox"/> 其他
6.2 投入金额	500.00
7.兜底保障	
8.社会扶贫	
9.其他项目	
其中：9.1 项目个数（个）	11
9.2 投入金额	1,534.80
三、所获奖项（内容、级别）	

### 4. 后续精准扶贫计划

适用 不适用

目前怒江州 35 所新建幼儿园合同均已签订，其中至 2019 年底 19 所幼儿园已开工建设；怒江州“一村一园”模式和新增班级点已有 153 所幼儿园开园，共新设 233 个幼儿园班级，新增幼儿 4059 人。项目现已新招募 298 名幼教志愿者，加上原有的 323 名志愿者，以保障幼儿园教学需求。下一步，将与香港新家园协会合作，搭建香港地区与怒江州师资双向交流互动的平台，支持怒江州开展教师培训，提高保教质量。项目已分批次在云南昆明、文山两地 8 个贫困县开展共 18 所“新



湖乡村幼儿园”及附属工程建设，其中第一批 11 所幼儿园已全部完工并投入使用。在西藏亚东、湖北恩施、四川仪陇的“新湖乡村幼儿园”也均已开工建设。

湖北恩施的“枫香河益贫乡村”项目经过两年多的扶贫实践，政府主导下的基础设施的投入基本到位，通过辅助性的公益资源建设的其它基础设施陆续建成。全村需要改造的房屋 26 栋，截止 2019 年底，已动工改造的 22 户，其中 7 户已经基本完工并开始对外接待宾客，初步产生经济收益，全村土家族特色的民居改造初具规模。同时在枫香河村改造了总长 21 公里的进村道路、村内道路硬化、农户田园综合体的建设及藤茶基地的游步道，村里的交通设施得到改善，村容村貌焕然一新。一个集生态旅游、农业观光、养老康体等于一体的美丽乡村已初具规模。

我们将不忘初心，回馈社会，致力于促进贫困地区的经济和社会事业的进步，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](http://www.sse.com.cn)）披露的《2019 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

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

## （四） 其他说明

适用 不适用

十八、可转换公司债券情况

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
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
公司债	2019年9月5日	7.50	750,000,000	2019年9月19日	750,000,000	2023年9月6日
公司债	2019年11月21日	7.50	920,000,000	2019年11月29日	920,000,000	2023年11月22日

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%。

2016年公开发行公司债券（发行数量35亿元，发行利率为5.20%），于2019年4-5月实施回售，最终回售金额为907,483,000元，剩余在上海证券交易所上市并交易的数量为2,592,517,000元；同时公司上调票面利率190个基点，即2019年5月20日至2021年5月20日本期债券票面利率为7.10%。

## （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)	160,942
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	141,774
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）	0

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

单位:股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数 量	比例(%)	持有有限 售条件股 份数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
浙江新湖集团股份有限公司	0	2,786,910,170	32.41	0	质押	2,072,363,200	境内非国有法人
黄伟	0	1,449,967,233	16.86	0	质押	1,042,611,475	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	346,870,000	境内非国有法人
中国证券金融股份有限公司	0	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	-14,928,040	178,000,000	2.07	0	无	0	未知
新湖中宝股份有限公司回购专用证券账户	139,230,136	139,230,136	1.62	0	无	0	其他
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	0	106,218,733	1.24	0	无	0	未知
香港中央结算有限公司	51,598,235	98,796,138	1.15	0	无	0	其他
华夏人寿保险股份有限公司—传统产品	-86,759,021	60,231,412	0.70	0	无	0	未知
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
浙江新湖集团股份有限公司	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	178,000,000	人民币普通股	178,000,000				
新湖中宝股份有限公司回购专用证券账户	139,230,136	人民币普通股	139,230,136				
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				

香港中央结算有限公司	98,796,138	人民币普通股	98,796,138
华夏人寿保险股份有限公司－传统产品	60,231,412	人民币普通股	60,231,412
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	浙江新潮集团股份有限公司
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 2019 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**

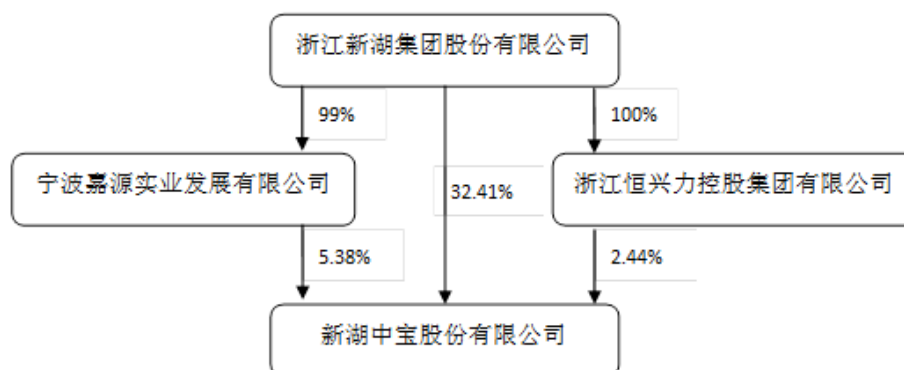
□适用 √不适用

**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	新湖控股有限公司董事长
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	目前控股哈尔滨高科技(集团)股份有限公司，曾控股“新湖创业”，后“新湖创业”被本公司吸收合并

### 3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

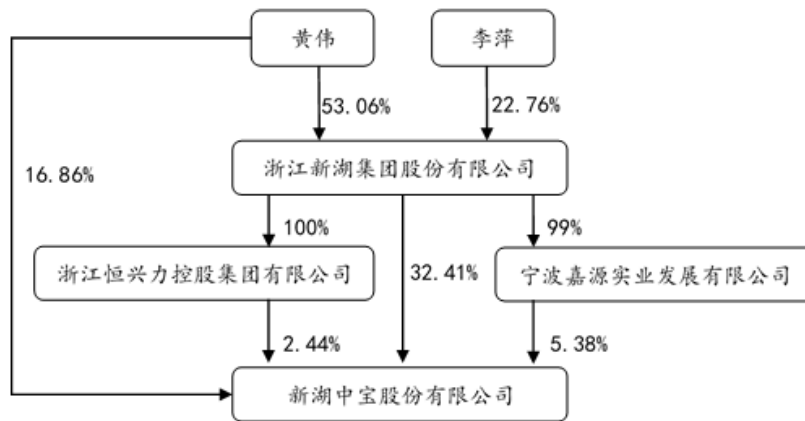
适用 不适用

### 4 报告期内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	/	12	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	/	12	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	/	12	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	/	12	否
黄立程	监事	男	29	2015年11月16日	2021年6月27日	0	0	0	/	120	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	总裁	男	60	2009年10月21日	2021年6月27日	12,000,000	12,000,000	0	/	120	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	/	120	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	/	120	否
合计	/	/	/	/	/	35,920,500	35,920,500	0	/	568	/



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。

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	6,000,000	0	6,000,000	0	/	0	3.78
叶正猛	副董事长	6,000,000	0	6,000,000	0	/	0	3.78
黄芳	董事	4,800,000	0	4,800,000	0	/	0	3.78
赵伟卿	总裁	4,800,000	0	4,800,000	0	/	0	3.78
潘孝娜	副总裁、财务总监	3,600,000	0	3,600,000	0	/	0	3.78
虞迪锋	副总裁、董事会秘书	3,600,000	0	3,600,000	0	/	0	3.78
合计	/	28,800,000	0	28,800,000	0	/	0	/

**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	2021年5月
陈淑翠	融信中国控股有限公司	非执行董事	2018年6月	2021年6月
	北京捷成世纪科技股份有限公司	董事	2019年5月	2022年5月
	浙江海亮股份有限公司	董事	2019年9月	2022年9月
	复星国际有限公司	非执行董事	2019年12月	2021年12月
薛安克	杭州电子科技大学	教授	1986年	/
蔡家楣	浙江升华兰德科技股份有限公司	独立董事	2017年5月	/
徐晓东	南通江山农药化工股份有限公司	独立董事	2016年3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	/
	上海交大产业投资管理（集团）有限公司	董事	2017年8月	/
金雪军	浙江中控技术股份有限公司	董事	2006年4月	/
	浙商基金管理有限公司	董事	2015年4月	/
	浙江圆音海收藏艺术品交易中心	董事	2015年8月	/
	杭州工商信托股份有限公司	董事	2015年10月	/
	华融金融租赁股份有限公司	董事	2015年12月	/
	大地期货有限公司	董事	2016年9月	/
赵伟卿	盛京银行股份有限公司	董事	2014年5月	2021年3月
虞迪锋	杭州谐云科技有限公司	董事	2018年4月	/
	上海趣美信息技术有限公司	董事	2018年3月	/
	杭州趣链科技有限公司	董事	2018年4月	/
在其他单位任职情况的说明	无			

### 三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	由董事会薪酬与考核委员会考核，并经董事会批准，董事、监事的报酬还需由股东大会批准，
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	根据公司相关薪酬与考评管理办法，综合公司年度经营业绩、高级管理人员任期目标和年度绩效考核等

	指标，确定公司高级管理人员的报酬及相应福利待遇。董事、监事则是根据其履行职责情况确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	公司董事、监事及高级管理人员应付报酬合计为 568 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 568 万元。

#### 四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

#### 五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

适用 不适用

## 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	110
主要子公司在职员工的数量	1,296
在职员工的数量合计	1,406
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	20
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
销售人员	317
技术人员	668
财务人员	146
行政人员	188
管理人员	87
合计	1,406
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	77
本科	630
大专	481
大专以下	218
合计	1,406

### (二) 薪酬政策

√适用 □不适用

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

### (三) 培训计划

√适用 □不适用

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

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

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

后备人才的共同成长。

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

#### (四) 劳务外包情况

适用 不适用

#### 七、其他

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 4 次、董事会会议 11 次、监事会会议 4 次，针对修改公司章程、公司投资计划、项目合作、利润分配、关联交易、发行公司债等重要事项进行审议，进一步完善了公司治理结构和公司治理制度，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。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。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 2018 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
2019 年第一次临时股东大会	2019-2-11	www.sse.com.cn	2019-2-12
2018 年年度股东大会	2019-5-17	www.sse.com.cn	2019-5-18
2019 年第二次临时股东大会	2019-7-16	www.sse.com.cn	2019-7-17
2019 年第三次临时股东大会	2019-8-7	www.sse.com.cn	2019-8-8
2019 年第四次临时股东大会	2019-12-25	www.sse.com.cn	2019-12-26

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
		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	3
叶正猛	否	11	11	10	0	0	否	5
黄芳	否	11	11	10	0	0	否	4
陈淑翠	否	11	11	10	0	0	否	0
薛安克	是	11	11	10	0	0	否	0
蔡家楣	是	11	11	10	0	0	否	1

徐晓东	是	11	11	10	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	1
通讯方式召开会议次数	0
现场结合通讯方式召开会议次数	10

## (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 7 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 2018 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，提名委员会根据公司经营活动情况、资产规模和业务发展情况对公司管理层结构、总部部门的设置向管理层和董事会提出建议。

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，提出要坚持“地产+金融、金融科技和高科技”的双主业发展战略，做强做大地产业务，坚持构建金融服务、金融科技双向赋能的生态圈，坚持前瞻投资高科技企业领域的投资和整合力度，求得安全、高效的发展，实现股东利益最大化。

## 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2019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](http://www.sse.com.cn)）披露的《2019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	2,592,517	5.2[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
新湖中宝股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券(第二期)	18 中宝 02	150685	2018-9-10	2022-9-10	1,800,000	7.8	[注 1]	上交所
新湖中宝股份有限公司 2019 年公开发行公司债券(第一期)	19 新湖 01	155685	2019-9-6	2023-9-6	750,000	7.5	[注 1]	上交所
新湖中宝股份有限公司 2019 年公开发行公司债券(第二期)	19 新湖 03	163017	2019-11-22	2023-11-22	920,000	7.5	[注 1]	上交所

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: 2019 年 5 月 20 日至 2021 年 5 月 20 日期间本期债券票面利率为 7.10%。

### 公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

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

公司已于 2019 年 5 月 20 日完成“16 新湖 01”当期的付息工作。

公司已于 2019 年 7 月 23 日完成“15 新湖债”当期的付息工作。

公司已于 2019 年 9 月 10 日完成“18 中宝 02”当期的付息工作。

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	已于 2019 年 5 月实施回售，最终回售金额为 907,483,000 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	已于 2020 年 3 月实施回售，最终回售金额为 250,000,000 元
18 中宝 02	附第 2 年末发行人上调票面利率选择和债券持有人回售选择权	尚未涉及
19 新湖 01	附第 2 年末发行人上调票面利率选择和债券持有人回售选择权	尚未涉及
19 新湖 03	附第 2 年末发行人上调票面利率选择和债券持有人回售选择权	尚未涉及

## 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、18 中宝 01、18 中宝 02、19 新湖 01、19 新湖 03
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	北京市西城区金融大街甲 9 号金融街中心南楼 16 层
	联系人	丁寒玉
	联系电话	010-83930216
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、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。

### 4、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 18 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、19 新湖 01

经公司第 10 届董事会第二次会议和 2018 年第二次临时股东大会审议通过，公司拟公开发行不超过 75 亿元（含 75 亿元）公司债券。根据本期公司债券募集说明书相关内容，公司对本期公司债券募集资金的使用计划为偿还到期或行权的公司债券等公司债务。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 2019 年 9 月 6 日收到第一期募集资金 7.5 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。

### 6、19 新湖 03

经公司第 10 届董事会第二次会议和 2018 年第二次临时股东大会审议通过，公司拟公开发行不超过 75 亿元（含 75 亿元）公司债券。根据本期公司债券募集说明书相关内容，公司对本期公司债券募集资金的使用计划为偿还到期或行权的公司债券等公司债务。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 2019 年 11 月 22 日收到第二期募集资金 9.2 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，联合信用评级有限公司对公司存续期及新发行的公司债券进行了评级，具体情况如下：

债券简称	公司主体信用等级	公司评级展望	公司债券信用等级	信用等级通知书	最新评级时间
15 新湖债	AA+	稳定	AA+	联合[2019]1549 号	2019-6-22

16 新湖 01	AA+	稳定	AA+	联合[2019]1549 号	2019-6-22
18 中宝 01	AA+	稳定	AA+	联合[2019]1550 号	2019-6-22
18 中宝 02	AA+	稳定	AA+	联合[2019]1550 号	2019-6-22
19 新湖 01	AA+	稳定	AA+	联合[2019]896 号	2019-6-11
19 新湖 03	AA+	稳定	AA+	联合[2019]2229 号	2019-9-20

## 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 2019 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。

2019 年 4 月 24 日至 4 月 26 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 907,483,000 元（不含利息），公司已于 2019 年 5 月 20 日完成本债券的回售工作。同时公司上调票面利率 190 个基点，即 2019 年 5 月 20 日至 2021 年 5 月 20 日期间本期债券票面利率为 7.10%。

本期债券已按照偿债计划于 2019 年 5 月 20 日完成偿付当期利息。

为了保证本期债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人设立募集资金专项监管账户。发行人、受托管理人与监管银行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、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。

### 4、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。

本期债券已按照偿债计划于 2019 年 9 月 10 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。

## 5、19 中宝 01

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

截至本报告签署日，本期债券未到付息时间。

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

## 6、19 中宝 03

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

截至本报告签署日，本期债券未到付息时间。

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

## 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

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, 2018 年债券受托管理事务报告已于 2019 年 6 月 25 日在上证债券信息网 (bond.sse.com.cn) 披露。

## 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:千元 币种:人民币

主要指标	2019 年	2018 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	5,563,370.98	5,642,312.08	-1.40	
流动比率	1.71	2.09	-18.18	
速动比率	0.46	0.51	-9.8	
资产负债率 (%)	75.59	75.56	0.04	
EBITDA 全部债务比	0.07	0.07	0	
利息保障倍数	1.00	1.17	-14.53	
现金利息保障倍数	1.57	0.43	265.12	本期上海旧改拆迁进入收尾阶段, 投入资金减少, 故经营活动现金流量增加
EBITDA 利息保障倍数	1.02	1.19	-14.29	
贷款偿还率 (%)	100	100	0	
利息偿付率 (%)	101.16	96.83	4.47	

## 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 781.13 亿元, 未使用银行授信额度为 295.83 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



## 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〔2020〕3998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 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表,2019 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 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况,以及 2019 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

2019 年度新湖中宝公司房地产销售收入 120.40 亿元，占营业收入总额的 81.29%。房地产销售收入确认政策详见财务报表附注三(二十五)，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 2019 年 12 月 31 日，新湖中宝公司房地产业务的存货账面价值为 687.15 亿元，占期末资产总额的 47.71%。存货的计价与分摊政策详见财务报表附注三(十一)，由于房地产业务的存货核算涉及大量归集、分摊和预估等事项，涉及新湖中宝公司管理层（以下简称管理层）的重大估计和判断，且房地产业务的存货在期末资产中所占比重较高，故我们将存货的计价与分摊确定为关键审计事项。

## 2. 审计应对

针对存货的计价与分摊，我们实施的审计程序主要包括：

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

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

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

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

### (三) 股权投资

#### 1. 事项描述

截至 2019 年 12 月 31 日，新潮中宝公司长期股权投资、其他权益工具投资和其他非流动金融资产账面价值合计为 456.73 亿元，占期末资产总额的 31.71%。

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

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

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

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

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·杭州

中国注册会计师：许松飞  
（项目合伙人）

中国注册会计师：景彩子

二〇二〇年四月二十八日

## 二、财务报表

## 合并资产负债表

2019 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	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
<b>流动资产:</b>			
货币资金	七、1	14,690,206,376.51	16,017,984,803.11
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七、2	1,944,633,509.35	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			1,482,809,748.76
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、4	45,265,866.29	841,815,640.49
应收款项融资			
预付款项	七、5	215,397,376.89	201,364,928.44
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、6	6,881,205,663.88	2,846,715,086.66
其中: 应收利息			6,852,010.65
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、7	68,717,245,368.72	70,354,014,762.07
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	七、8	27,800,000.00	20,676,000.00
其他流动资产	七、9	1,322,958,930.63	1,087,719,860.63
流动资产合计		93,844,713,092.27	92,853,100,830.16
<b>非流动资产:</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产			9,698,952,470.46
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、10	34,929,043,511.51	31,930,137,364.06
其他权益工具投资	七、11	2,343,017,940.64	
其他非流动金融资产	七、12	8,400,632,122.95	
投资性房地产	七、13	1,738,337,752.47	1,066,802,705.21
固定资产	七、14	518,804,159.37	514,530,304.73
在建工程	七、15	13,530,383.08	695,910.86
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	七、16	144,726,096.16	147,369,493.69
开发支出	七、17	880,763,162.77	872,887,475.27

商誉			
长期待摊费用	七、18	24,804,878.25	22,904,044.34
递延所得税资产	七、19	1,161,841,143.22	759,763,842.40
其他非流动资产	七、20	31,806,562.61	1,730,560,668.75
非流动资产合计		50,187,307,713.03	46,744,604,279.77
资产总计		144,032,020,805.30	139,597,705,109.93
<b>流动负债：</b>			
短期借款	七、21	3,959,937,053.22	2,941,084,000.00
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	七、22	432,363,905.00	110,000,000.00
应付账款	七、23	3,197,714,791.31	2,014,218,064.83
预收款项	七、24	18,560,218,260.37	16,356,983,240.66
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七、25	30,786,502.51	22,035,486.17
应交税费	七、26	1,939,008,597.88	1,892,942,245.87
其他应付款	七、27	4,752,808,897.67	2,594,545,482.09
其中：应付利息			709,808,345.53
应付股利		1,787,227.10	3,387,227.10
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、28	18,744,115,900.31	16,580,842,380.22
其他流动负债	七、29	3,389,635,592.36	1,858,755,156.02
流动负债合计		55,006,589,500.63	44,371,406,055.86
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	七、30	35,543,834,301.87	40,448,810,942.80
应付债券	七、31	13,795,209,454.02	17,800,081,947.57
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	七、32	60,000,000.00	60,000,000.00
递延收益	七、33	170,435,214.22	257,796,574.58
递延所得税负债	七、19	67,005.23	7,122,584.62
其他非流动负债	七、34	4,292,400,000.00	2,539,420,443.12
非流动负债合计		53,861,945,975.34	61,113,232,492.69
负债合计		108,868,535,475.97	105,484,638,548.55
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			

实收资本（或股本）	七、35	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、36	7,593,062,406.22	7,961,905,707.63
减：库存股	七、37	496,710,118.89	
其他综合收益	七、38	130,008,669.56	-245,475,760.40
专项储备			
盈余公积	七、39	1,185,552,642.96	1,113,518,576.12
一般风险准备			
未分配利润	七、40	17,423,654,242.74	15,916,464,347.45
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		34,434,911,378.59	33,345,756,406.80
少数股东权益		728,573,950.74	767,310,154.58
所有者权益（或股东权益）合计		35,163,485,329.33	34,113,066,561.38
负债和所有者权益（或股东权益）总计		144,032,020,805.30	139,597,705,109.93

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

2019 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	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		5,400,910,505.14	3,950,693,240.54
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			2,949,145.81
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十七、1	478,896.02	5,284,420.26
应收款项融资			
预付款项		51,319,759.36	51,932,382.26
其他应收款	十七、2	18,077,012,294.47	21,620,444,297.57
其中：应收利息			13,332,987.49
应收股利		319,800,000.00	37,377,054.00
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		400,000,000.00	1,112,100,000.00
其他流动资产		40,876,909.71	56,579,450.15
流动资产合计		23,970,922,460.76	26,800,307,032.65
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
可供出售金融资产			10,016,026,778.34
其他债权投资			
持有至到期投资			



长期应收款		314,284,000.00	1,774,284,000.00
长期股权投资	十七、3	13,588,769,909.25	13,886,579,707.06
其他权益工具投资		6,821,101,038.09	
其他非流动金融资产		3,224,604,842.50	
投资性房地产		48,310,946.60	50,254,212.80
固定资产		18,684,140.51	18,873,769.79
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		691,555.47	820,499.67
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
非流动资产合计		24,016,446,432.42	25,753,838,967.66
资产总计		47,987,368,893.18	52,554,146,000.31
<b>流动负债：</b>			
短期借款		2,985,625,706.84	2,124,184,000.00
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		400,000,000.00	
应付账款		399,080.00	3,234,189.06
预收款项		907,751.97	2,054,064.47
应付职工薪酬		2,663,908.10	2,285,630.30
应交税费		3,109,485.41	4,176,487.72
其他应付款		6,998,015,070.10	6,092,988,774.76
其中：应付利息			507,485,758.09
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		6,704,255,248.21	8,526,667,123.99
其他流动负债		487,317,413.70	600,000,000.00
流动负债合计		17,582,293,664.33	17,355,590,270.30
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			2,056,398,000.00
应付债券		7,544,321,774.58	11,422,010,114.36
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债		2,902,400,000.00	1,740,000,000.00

非流动负债合计		10,446,721,774.58	15,218,408,114.36
负债合计		28,029,015,438.91	32,573,998,384.66
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		8,599,343,536.00	8,599,343,536.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		7,807,475,944.70	8,258,725,704.50
减：库存股		496,710,118.89	
其他综合收益		-301,918,191.46	-1,756,550,527.60
专项储备			
盈余公积		1,107,614,777.31	1,035,580,710.47
未分配利润		3,242,547,506.61	3,843,048,192.28
所有者权益（或股东权益）合计		19,958,353,454.27	19,980,147,615.65
负债和所有者权益（或股东权益）总计		47,987,368,893.18	52,554,146,000.31

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

2019 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入		14,810,295,115.09	17,227,114,696.42
其中：营业收入	七、41	14,810,295,115.09	17,227,114,696.42
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		14,899,955,243.75	15,819,642,449.96
其中：营业成本	七、41	9,553,992,248.96	12,311,671,019.62
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、42	1,877,984,381.86	1,074,599,719.43
销售费用	七、43	397,317,198.81	315,150,134.41
管理费用	七、44	445,335,489.44	420,224,343.19
研发费用			
财务费用	七、45	2,625,325,924.68	1,697,997,233.31
其中：利息费用		2,707,210,694.81	2,034,935,291.81
利息收入		175,827,704.50	318,600,499.04
加：其他收益	七、46	3,837,118.08	11,407,225.61
投资收益（损失以“—”号填列）	七、47	3,643,634,240.20	2,489,612,949.16
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		2,850,831,623.70	2,310,578,477.53

以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	七、48	-689,713,896.08	-87,311,663.85
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、49	-2,614,190.17	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、50	-29,969,225.83	-271,875,213.47
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、51	185,216.21	-597,713.09
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		2,835,699,133.75	3,548,707,830.82
加：营业外收入	七、52	10,955,606.15	3,722,349.48
减：营业外支出	七、53	90,333,269.50	24,250,748.36
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		2,756,321,470.40	3,528,179,431.94
减：所得税费用	七、54	644,694,535.73	834,820,131.33
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		2,111,626,934.67	2,693,359,300.61
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		2,111,626,934.67	2,693,359,300.61
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		2,153,412,681.24	2,506,201,669.61
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-41,785,746.57	187,157,631.00
六、其他综合收益的税后净额	七、55	-97,102,590.52	-272,098,151.61
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-97,102,590.52	-272,098,151.61
1.不能重分类进损益的其他综合收益		-55,023,600.54	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		-43,325,345.58	2,631,149.01
（3）其他权益工具投资公允价值变动		-11,698,254.96	
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2.将重分类进损益的其他综合收益		-42,078,989.98	-274,729,300.62
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		122,464,540.33	531,301,937.81
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）可供出售金融资产公允价值变动损益			-450,846,285.87
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
（6）其他债权投资信用减值准备			
（7）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
（8）外币财务报表折算差额		-164,543,530.31	-272,353,425.16
（9）其他			-82,831,527.40
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		2,014,524,344.15	2,421,261,149.00
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		2,056,310,090.72	2,234,103,518.00
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-41,785,746.57	187,157,631.00
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.25	0.29
（二）稀释每股收益(元/股)		0.25	0.29

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**  
2019 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	十七、4	2,542,209,751.31	2,211,672,728.37
减：营业成本	十七、4	2,531,662,016.91	2,199,827,970.04
税金及附加		3,106,430.50	4,717,929.80
销售费用			
管理费用		61,128,852.81	77,683,110.27
研发费用			
财务费用		2,100,409,871.68	481,588,665.62
其中：利息费用		2,099,174,325.32	1,890,455,310.24
利息收入		74,192,493.55	1,374,679,765.31
加：其他收益			224,725.78
投资收益（损失以“-”号填列）	十七、5	3,152,831,304.80	1,484,731,151.28
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		366,182,075.17	251,452,602.16
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-205,306,021.73	-454,895.29
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-63.89	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-108,397,485.55
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		793,427,798.59	823,958,548.86
加：营业外收入		5,300.56	926,954.34
减：营业外支出		1,450,808.39	7,298,267.80
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		791,982,290.76	817,587,235.40
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		791,982,290.76	817,587,235.40
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		791,982,290.76	817,587,235.40
（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		310,224,364.83	-370,358,865.32
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		334,975,452.64	-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		-3,833,175.35	-718,186.94
3.其他权益工具投资公允价值变动		338,808,627.99	
4.企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-24,751,087.81	-369,640,678.38
1.权益法下可转损益的其他综合收益		-24,751,087.81	-93,034,543.00
2.其他债权投资公允价值变动			
3.可供出售金融资产公允价值变动损益			-276,606,135.38
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6.其他债权投资信用减值准备			
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有			

效部分)			
8.外币财务报表折算差额			
9.其他			
六、综合收益总额		1,102,206,655.59	447,228,370.08
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**  
2019年1—12月

单位: 元 币种: 人民币

项目	附注	2019年度	2018年度
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		18,294,860,439.70	18,072,065,362.84
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		27,203,070.18	60,664,649.96
收到其他与经营活动有关的现金	七、56	1,062,725,053.83	1,574,319,069.88
经营活动现金流入小计		19,384,788,563.71	19,707,049,082.68
购买商品、接受劳务支付的现金		13,028,839,982.64	19,415,851,104.17
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		463,793,449.51	397,297,302.66
支付的各项税费		2,181,266,357.96	2,069,124,095.66
支付其他与经营活动有关的现金	七、56	1,443,383,002.01	1,603,452,249.10
经营活动现金流出小计		17,117,282,792.12	23,485,724,751.59
经营活动产生的现金流量净额		2,267,505,771.59	-3,778,675,668.91
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		1,683,526,028.94	2,772,940,662.90
取得投资收益收到的现金		638,285,979.84	915,422,324.10
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		262,472.10	947,711.86
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		915,109,279.24	246,460,000.00

收到其他与投资活动有关的现金	七、56	3,636,419,125.42	8,332,225,697.37
投资活动现金流入小计		6,873,602,885.54	12,267,996,396.23
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		48,299,746.03	34,870,392.59
投资支付的现金		3,507,704,241.40	7,329,833,563.90
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	七、56	1,295,252,120.23	8,971,914,857.01
投资活动现金流出小计		4,851,256,107.66	16,336,618,813.50
投资活动产生的现金流量净额		2,022,346,777.88	-4,068,622,417.27
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
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		33,398,269,244.96	29,718,708,136.35
收到其他与筹资活动有关的现金	七、56	6,849,326,032.76	2,304,943,429.41
筹资活动现金流入小计		40,247,595,277.72	32,048,151,565.76
偿还债务支付的现金		35,518,456,648.48	17,786,441,710.58
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		6,054,434,234.23	5,165,520,020.34
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		40,960,000.00	79,600,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	七、56	5,012,253,514.52	2,998,872,030.78
筹资活动现金流出小计		46,585,144,397.23	25,950,833,761.70
筹资活动产生的现金流量净额		-6,337,549,119.51	6,097,317,804.06
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-9,929,696.88	112,842,640.31
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-2,057,626,266.92	-1,637,137,641.81
加：期初现金及现金等价物余额		14,583,268,372.24	16,220,406,014.05
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		12,525,642,105.32	14,583,268,372.24

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**  
2019 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019年度	2018年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,758,563,823.69	2,481,164,618.08
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		95,921,794.68	195,072,406.76
经营活动现金流入小计		2,854,485,618.37	2,676,237,024.84
购买商品、接受劳务支付的现金		833,472,755.26	1,297,726,739.71
支付给职工及为职工支付的现金		21,411,661.55	21,184,215.63
支付的各项税费		16,349,488.65	23,149,290.06
支付其他与经营活动有关的现金		55,991,213.36	50,529,888.60
经营活动现金流出小计		927,225,118.82	1,392,590,134.00
经营活动产生的现金流量净额		1,927,260,499.55	1,283,646,890.84
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		1,808,237,590.38	2,475,330,000.00
取得投资收益收到的现金		549,386,482.80	807,021,348.02

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		5,300.00	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		27,203,196,003.47	22,912,816,774.16
投资活动现金流入小计		29,560,825,376.65	26,195,169,422.18
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		438,277.40	213,333.11
投资支付的现金		1,448,715,543.97	2,784,047,336.84
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		17,760,133,671.47	28,650,298,441.58
投资活动现金流出小计		19,209,287,492.84	31,434,559,111.53
投资活动产生的现金流量净额		10,351,537,883.81	-5,239,389,689.35
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		4,562,000,000.00	8,447,880,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		11,393,080,584.59	18,456,557,368.84
筹资活动现金流入小计		15,955,080,584.59	26,904,437,368.84
偿还债务支付的现金		12,933,261,000.00	6,324,762,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,446,937,028.14	2,047,802,554.20
支付其他与筹资活动有关的现金		11,683,430,072.07	18,953,463,307.70
筹资活动现金流出小计		27,063,628,100.21	27,326,027,861.90
筹资活动产生的现金流量净额		-11,108,547,515.62	-421,590,493.06
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		1,170,250,867.74	-4,377,333,291.57
加：期初现金及现金等价物余额		3,917,217,001.50	8,294,550,293.07
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		5,087,467,869.24	3,917,217,001.50

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**  
2019 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益											小计			
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		其他		
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	8,599,343,536.00				7,961,905,707.63		-245,475,760.40	1,113,518,576.12		15,916,464,347.45		33,345,756,406.80	767,310,154.58	34,113,066,561.38	
加:会计政策变更						472,587,020.48		-7,164,162.24		-66,237,691.40		399,185,166.84	7,711,034.61	406,896,201.45	
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				7,961,905,707.63		227,111,260.08	1,106,354,413.88		15,850,226,656.05		33,744,941,573.64	775,021,189.19	34,519,962,762.83	
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					-368,843,301.41	496,710,118.89	-97,102,590.52	79,198,229.08		1,573,427,586.69		689,969,804.95	-46,447,238.45	643,522,566.50	
(一)综合收益总额							-97,102,590.52			2,153,412,681.24		2,056,310,090.72	-41,785,746.57	2,014,524,344.15	
(二)所有者投入和减少资本					-368,843,301.41	496,710,118.89						-865,553,420.30	34,698,508.12	-830,854,912.18	
1.所有者投入的普通股						496,710,118.89						-496,710,118.89	34,698,508.12	-462,011,610.77	
2.其他权益工具持有者投入资本															
3.股份支付计入所有者权益的金额															
4.其他					-368,843,301.41							-368,843,301.41		-368,843,301.41	
(三)利润分配								79,198,229.08		-579,985,094.55		-500,786,865.47	-39,360,000.00	-540,146,865.47	
1.提取盈余公积								79,198,229.08		-79,198,229.08					
2.提取一般风险准备															
3.对所有者(或股东)的分配										-500,786,865.47		-500,786,865.47	-39,360,000.00	-540,146,865.47	
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															



2019 年年度报告

(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他															
四、本期期末余额	8,599,343,536.00				7,593,062,406.22	496,710,118.89	130,008,669.56		1,185,552,642.96		17,423,654,242.74		34,434,911,378.59	728,573,950.74	35,163,485,329.33

项目	2018 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	8,599,343,536.00				7,968,114,485.47		26,622,391.21		1,059,103,749.70		14,228,279,062.60		31,881,463,224.98	692,945,850.19	32,574,409,075.17
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				7,968,114,485.47		26,622,391.21		1,031,759,852.58		13,982,183,988.56		31,608,024,253.82	692,945,850.19	32,300,970,104.01
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		1,737,732,152.98	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		2,234,103,518.00	187,157,631.00	2,421,261,149.00
(二) 所有者投入和减少资本					-6,208,777.84								-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		20,950,663.01
4. 其他					-27,159,440.85								-27,159,440.85	-12,280,594.98	-39,440,035.83
(三) 利润分配															
1. 提取盈余公积									81,758,723.54		-571,921,310.72		-490,162,587.18	-95,012,731.63	-585,175,318.81
2. 提取一般风险准备									81,758,723.54		-81,758,723.54				
3. 对所有者 (或股东)													-490,162,587.18	-177,844,259.03	-668,006,846.21

2019 年年度报告

的分配																																		
4. 其他																																		
(四) 所有者权益内部结转																																		
1. 资本公积转增资本(或股本)																																		
2. 盈余公积转增资本(或股本)																																		
3. 盈余公积弥补亏损																																		
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																																		
5. 其他综合收益结转留存收益																																		
6. 其他																																		
(五) 专项储备																																		
1. 本期提取																																		
2. 本期使用																																		
(六) 其他																																		
四、本期期末余额	8,599,343,536.00					7,961,905,707.63				-245,475,760.40						1,113,518,576.12				15,916,464,347.45								33,345,756,406.80			767,310,154.58			34,113,066,561.38

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  
2019 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2019 年度										
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	8,599,343,536.00				8,258,725,704.50		-1,756,550,527.60		1,035,580,710.47	3,843,048,192.28	19,980,147,615.65
加：会计政策变更							396,387,549.59		-7,164,162.24	-64,477,460.16	324,745,927.19
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	8,599,343,536.00				8,258,725,704.50		-1,360,162,978.01		1,028,416,548.23	3,778,570,732.12	20,304,893,542.84
三、本期增减变动金额(减少以“一”号填列)					-451,249,759.80	496,710,118.89	1,058,244,786.55		79,198,229.08	-536,023,225.51	-346,540,088.57
(一) 综合收益总额							310,224,364.83			791,982,290.76	1,102,206,655.59
(二) 所有者投入和减少资本					-451,249,759.80	496,710,118.89					-947,959,878.69
1. 所有者投入的普通股						496,710,118.89					-496,710,118.89
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											

2019 年年度报告

的金额											
4. 其他					-451,249,759.80					-451,249,759.80	
(三) 利润分配								79,198,229.08	-579,985,094.55	-500,786,865.47	
1. 提取盈余公积								79,198,229.08	-79,198,229.08		
2. 对所有者（或股东）的分配									-500,786,865.47	-500,786,865.47	
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转							748,020,421.72		-748,020,421.72		
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益							748,020,421.72		-748,020,421.72		
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期末余额	8,599,343,536.00				7,807,475,944.70	496,710,118.89	-301,918,191.46		1,107,614,777.31	3,242,547,506.61	19,958,353,454.27

项目	2018 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	8,599,343,536.00				8,294,815,077.32		-1,386,191,662.28		981,165,884.05	3,843,477,341.64	20,332,610,176.73
加：会计政策变更											
前期差错更正									-27,343,897.12	-246,095,074.04	-273,438,971.16
其他											
二、本年期初余额	8,599,343,536.00				8,294,815,077.32		-1,386,191,662.28		953,821,986.93	3,597,382,267.60	20,059,171,205.57
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					20,950,663.01						20,950,663.01

2019 年年度报告

金额										
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. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本期期末余额	8,599,343,536.00				8,258,725,704.50		-1,756,550,527.60	1,035,580,710.47	3,843,048,192.28	19,980,147,615.65

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 2019 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 2020 年 4 月 28 日第十届董事会第二十一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 93 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金融工具减值、固定资产折旧、无形资产摊销、收入确认等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计。

#### 1. 遵循企业会计准则的声明

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

## 2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

## 3. 营业周期

适用 不适用

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

## 4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

## 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

### 1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

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

### 2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

## 6. 合并财务报表的编制方法

适用 不适用

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

## 7. 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## 8. 外币业务和外币报表折算

适用 不适用

### 1. 外币业务折算

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

## 2. 外币财务报表折算

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

## 9. 金融工具

√适用 □不适用

### 1. 金融资产和金融负债的分类

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

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

### 2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

#### (1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

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

#### (2) 金融资产的后续计量方法

##### 1) 以摊余成本计量的金融资产

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

##### 2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

### 3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

### 4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

## (3) 金融负债的后续计量方法

### 1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

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

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

### 4) 以摊余成本计量的金融负债

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

## (4) 金融资产和金融负债的终止确认

### 1) 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

- ① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；
- ② 金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

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



分金融负债)。

### 3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 所转移金融资产在终止确认日的账面价值；(2) 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。转移了金融资产的一部分，且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 终止确认部分的账面价值；(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。

### 4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

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

(2) 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

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

### 5. 金融工具减值

#### (1) 金融工具减值计量和会计处理

公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保

合同进行减值处理并确认损失准备。

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

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

对于不含重大融资成分或者公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于租赁应收款、包含重大融资成分的应收账款，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

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

公司利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

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

公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时，公司以共同风险特征为依据，将金融工具划分为不同组合。

公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

## (2) 按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

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

其他应收款——账龄分析组合	款项性质	损失
---------------	------	----

## (3) 按组合计量预期信用损失的应收款项

## 1) 具体组合及计量预期信用损失的方法

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

## 2) 应收账款——逾期账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

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

## 6. 金融资产和金融负债的抵销

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

不满足终止确认条件的金融资产转移，公司不对已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

## 10. 应收票据

## 应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法参见本节“金融工具”之说明。

## 11. 应收账款

### 应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法参见本节“金融工具”之说明。

## 12. 其他应收款

### 其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

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

## 13. 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。

### 14. 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。

## 15. 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，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。

## 16. 投资性房地产

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

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

## 17. 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

## 18. 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。



## 19. 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。

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

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

### (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。

## 21. 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。

## 22. 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。

## 23. 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。

## 24. 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。

## 25. 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。

## 26. 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。

## 27. 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。

## 28. 收入

√适用 □不适用

### 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。

## 29. 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。

## 30. 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。

### 31. 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。

#### (3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

### 32. 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。

### 33. 其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

#### 1. 终止经营的确认标准、会计处理方法

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

- (1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- (2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相



关联计划的一部分；

(3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

本公司终止经营的情况详见本财务报表附注十四(五)之说明。

## 2. 与回购公司股份相关的会计处理方法

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

## 34. 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

#### (1) 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 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6 号)、《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》(财会〔2019〕16 号)和企业会计准则的要求编制 2019 年度财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。2018 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	
应收票据及应收账款	841,815,640.49	应收票据	
		应收账款	841,815,640.49
应付票据及应付账款	2,124,218,064.83	应付票据	110,000,000.00
		应付账款	2,014,218,064.83

2) 本公司自 2019 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》《企业会计准则第 24 号——套期保值》以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（以下简称新金融工具准则）。根据相关新旧准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日执行新准则与原准则的差异追溯调整本报告期期初留存收益或其他综合收益。

新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式，确定了三个计量类别：摊余成本；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益；以公允价值计量且其变动计入当期损益。公司考虑自身业务模式，以及金融资产的合同现金流特征进行上述分类。权益类投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益，但非交易性权益类投资在初始确认时可选择按公允价值计量且其变动计入其他综合收益(处置时的利得或损失不能回转到损益，但股利收入计入当期损

益), 且该选择不可撤销。

新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”, 适用于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、租赁应收款。

① 执行新金融工具准则对公司 2019 年 1 月 1 日财务报表的主要影响如下:

项 目	资产负债表		
	2018 年 12 月 31 日	新金融工具准则 调整影响	2019 年 1 月 1 日
应收账款	841,815,640.49	34,865,018.55	876,680,659.04
交易性金融资产		1,372,280,724.27	1,372,280,724.27
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,482,809,748.76	-1,482,809,748.76	
其他应收款	2,846,715,086.66	158,608,914.99	3,005,324,001.65
其他流动资产-其他		6,852,010.65	6,852,010.65
可供出售金融资产	9,698,952,470.46	-9,698,952,470.46	
长期股权投资	31,930,137,364.06	-204,773.10	31,929,932,590.96
其他权益工具投资		2,241,408,745.22	2,241,408,745.22
其他非流动金融资产		8,568,751,931.45	8,568,751,931.45
递延所得税资产	759,763,842.40	-22,899,253.12	736,864,589.28
其他非流动资产-基金及资管计划	890,000,000.00	-890,000,000.00	
短期借款	2,941,084,000.00	4,268,956.80	2,945,352,956.80
其他应付款	2,594,545,482.09	-709,808,345.53	1,884,737,136.56
一年内到期的非流动负债	16,580,842,380.22	664,052,659.57	17,244,895,039.79
其他流动负债-短期应付债券	600,000,000.00	39,166,027.40	639,166,027.40
应付债券	17,800,081,947.57	-116,674,400.00	17,683,407,547.57
其他综合收益	-245,475,760.40	472,587,020.48	227,111,260.08
盈余公积	1,113,518,576.12	-7,164,162.24	1,106,354,413.88
未分配利润	15,916,464,347.45	-66,237,691.40	15,850,226,656.05
少数股东权益	767,310,154.58	7,711,034.61	775,021,189.19

② 2019 年 1 月 1 日, 公司金融资产和金融负债按照新金融工具准则和按原金融工具准则的规定进行分类和计量结果对比如下表:

项 目	原金融工具准则		新金融工具准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本计量(贷款和应收款项)	16,017,984,803.11	摊余成本	16,017,984,803.11
应收账款	摊余成本计量(贷款和应收款项)	841,815,640.49	摊余成本	876,680,659.04
交易性金融资产			以公允价值计量且其变动计入当期损益	1,372,280,724.27
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,482,809,748.76		
其他应收款	摊余成本计量(贷款和应收款项)	2,846,715,086.66	摊余成本	3,005,324,001.65
其他流动资产-其他			摊余成本	6,852,010.65

可供出售金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	9,698,952,470.46		
其他权益工具投资			以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	2,241,408,745.22
其他非流动金融资产			以公允价值计量且其变动计入当期损益	8,568,751,931.45
其他非流动资产-基金及资管计划	摊余成本计量（贷款和应收款项）	890,000,000.00		
短期借款	摊余成本计量（其他金融负债）	2,941,084,000.00	摊余成本	2,945,352,956.80
应付票据	摊余成本计量（其他金融负债）	110,000,000.00	摊余成本	110,000,000.00
应付账款	摊余成本计量（其他金融负债）	2,014,218,064.83	摊余成本	2,014,218,064.83
其他应付款	摊余成本计量（其他金融负债）	2,594,545,482.09	摊余成本	1,884,737,136.56
一年内到期的非流动负债	摊余成本计量（其他金融负债）	16,580,842,380.22	摊余成本	17,244,895,039.79
其他流动负债-短期应付债券	摊余成本计量（其他金融负债）	600,000,000.00	摊余成本	639,166,027.40
长期借款	摊余成本计量（其他金融负债）	40,448,810,942.80	摊余成本	40,448,810,942.80
应付债券	摊余成本计量（其他金融负债）	17,800,081,947.57	摊余成本	17,683,407,547.57
其他非流动负债-金融机构借款	摊余成本计量（其他金融负债）	2,539,100,000.00	摊余成本	2,539,100,000.00

③ 2019年1月1日，公司原金融资产和金融负债账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产和金融负债账面价值的调节表如下：

项 目	按原金融工具准则列示的账面价值（2018年12月31日）	重分类	重新计量	按新金融工具准则列示的账面价值（2019年1月1日）
A. 金融资产				
a. 摊余成本				
货币资金	16,017,984,803.11			16,017,984,803.11
应收账款				
按原金融工具准则列示的账面价值（2018年12月31日）	841,815,640.49			
重新计量：预计信用损失			34,865,018.55	
按新金融工具准则列示的账面价值（2019年1月1日）				876,680,659.04
其他应收款				
按原金融工具准则列示的账面价值（2018年12月31日）	2,846,715,086.66			
减：转出至其他流动资产-其他		-6,852,010.65		
重新计量：预计信用损失			165,460,925.64	
按新金融工具准则列示的账面价值（2019年1月1日）				3,005,324,001.65

其他流动资产-其他				
按原金融工具准则列示的账面价值（2018年12月31日）				
加：自其他应收款转入		6,852,010.65		
按新金融工具准则列示的账面价值（2019年1月1日）				6,852,010.65
其他非流动资产-基金及资管计划				
按原金融工具准则列示的账面价值（2018年12月31日）	890,000,000.00			
减：转出至其他非流动金融资产		-890,000,000.00		
按新金融工具准则列示的账面价值（2019年1月1日）				
以摊余成本计量的总金融资产	20,596,515,530.26	-890,000,000.00	200,325,944.19	19,906,841,474.45
b. 以公允价值计量且其变动计入当期损益				
交易性金融资产				
按原金融工具准则列示的账面价值（2018年12月31日）				
加：由以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产转入		1,372,280,724.27		
按新金融工具准则列示的账面价值（2019年1月1日）				1,372,280,724.27
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
按原金融工具准则列示的账面价值（2018年12月31日）	1,482,809,748.76			
减：转出至交易性金融资产		-1,372,280,724.27		
重新计量：终止确认			-110,529,024.49	
按新金融工具准则列示的账面价值（2019年1月1日）				
其他非流动金融资产				
按原金融工具准则列示的账面价值（2018年12月31日）				
加：由其他非流动资产转入		890,000,000.00		
加：由可供出售金融资产转入		7,457,543,725.24		
重新计量			221,208,206.21	
按新金融工具准则列示的账面价值（2019年1月1日）				8,568,751,931.45
以公允价值计量且其变	1,482,809,748.76	8,347,543,725.24	110,679,181.72	9,941,032,655.72

动计入当期损益的总金融资产				
c. 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益				
可供出售金融资产				
按原金融工具准则列示的账面价值（2018年12月31日）	9,698,952,470.46			
减：转入其他非流动金融资产		-7,457,543,725.24		
减：转入其他权益工具		-2,241,408,745.22		
按新金融工具准则列示的账面价值（2019年1月1日）				
其他权益工具投资				
按原金融工具准则列示的账面价值（2018年12月31日）				
加：由可供出售金融资产转入		2,241,408,745.22		
按新金融工具准则列示的账面价值（2019年1月1日）				2,241,408,745.22
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的总金融资产	9,698,952,470.46	-7,457,543,725.24		2,241,408,745.22
B. 金融负债				
a. 摊余成本				
短期借款				
按原金融工具准则列示的账面价值（2018年12月31日）	2,941,084,000.00			
加：自其他金融负债转入		4,268,956.80		
按新金融工具准则列示的账面价值（2019年1月1日）				2,945,352,956.80
应付票据	110,000,000.00			110,000,000.00
应付账款	2,014,218,064.83			2,014,218,064.83
其他应付款				
按原金融工具准则列示的账面价值（2018年12月31日）	2,594,545,482.09			
减：转出至摊余成本计量的金融负债		-707,487,643.77		
重新计量：终止确认			-2,320,701.76	
按新金融工具准则列示的账面价值（2019年1月1日）				1,884,737,136.56
一年内到期的非流动负债				
按原金融工具准则列示的账面价值（2018年12月31日）	16,580,842,380.22			

加：自其他金融负债转入		664,052,659.57		
按新金融工具准则列示的账面价值（2019 年 1 月 1 日）				17,244,895,039.79
其他流动负债-短期应付债券				
按原金融工具准则列示的账面价值（2018 年 12 月 31 日）	1,858,755,156.02			
加：自其他金融负债转入		39,166,027.40		
按新金融工具准则列示的账面价值（2019 年 1 月 1 日）				1,897,921,183.42
长期借款	40,448,810,942.80			40,448,810,942.80
应付债券				
按原金融工具准则列示的账面价值（2018 年 12 月 31 日）	17,800,081,947.57			
重新计量：终止确认			-116,674,400.00	
按新金融工具准则列示的账面价值（2019 年 1 月 1 日）				17,683,407,547.57
其他非流动负债—金融机构借款	2,539,100,000.00			2,539,100,000.00
以摊余成本计量的总金融负债	85,628,682,817.51		-118,995,101.76	85,509,687,715.75

④ 2019 年 1 月 1 日，公司原金融资产减值准备期末金额调整为按照新金融工具准则的

规定进行分类和计量的新损失准备的调节表如下：

项目	按原金融工具准则计提损失准备/按或有事项准则确认的预计负债（2018 年 12 月 31 日）	重分类	重新计量	按新金融工具准则计提损失准备（2019 年 1 月 1 日）
可供出售金融资产	62,000,000.00	-62,000,000.00		
应收账款	43,528,873.86		-34,865,018.55	8,663,855.31
其他应收款	210,650,880.50		-165,460,925.64	45,189,954.86

3) 本公司自 2019 年 6 月 10 日起执行经修订的《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》，自 2019 年 6 月 17 日起执行经修订的《企业会计准则第 12 号——债务重组》。该项会计政策变更采用未来适用法处理。

## (2). 重要会计估计变更

适用 不适用

## (3). 2019 年起执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况

适用 不适用

合并资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
<b>流动资产:</b>			
货币资金	16,017,984,803.11	16,017,984,803.11	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产		1,372,280,724.27	1,372,280,724.27
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,482,809,748.76		-1,482,809,748.76
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	841,815,640.49	876,680,659.04	34,865,018.55
应收款项融资			
预付款项	201,364,928.44	201,364,928.44	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	2,846,715,086.66	3,005,324,001.65	158,608,914.99
其中: 应收利息	6,852,010.65		-6,852,010.65
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	70,354,014,762.07	70,354,014,762.07	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	20,676,000.00	20,676,000.00	
其他流动资产	1,087,719,860.63	1,094,571,871.28	6,852,010.65
流动资产合计	92,853,100,830.16	92,942,897,749.86	89,796,919.70
<b>非流动资产:</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产	9,698,952,470.46		-9,698,952,470.46
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	31,930,137,364.06	31,929,932,590.96	-204,773.10
其他权益工具投资		2,241,408,745.22	2,241,408,745.22
其他非流动金融资产		8,568,751,931.45	8,568,751,931.45
投资性房地产	1,066,802,705.21	1,066,802,705.21	
固定资产	514,530,304.73	514,530,304.73	
在建工程	695,910.86	695,910.86	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	147,369,493.69	147,369,493.69	
开发支出	872,887,475.27	872,887,475.27	
商誉			
长期待摊费用	22,904,044.34	22,904,044.34	
递延所得税资产	759,763,842.40	736,864,589.28	-22,899,253.12
其他非流动资产	1,730,560,668.75	840,560,668.75	-890,000,000.00
非流动资产合计	46,744,604,279.77	46,942,708,459.76	198,104,179.99

资产总计	139,597,705,109.93	139,885,606,209.62	287,901,099.69
<b>流动负债：</b>			
短期借款	2,941,084,000.00	2,945,352,956.80	4,268,956.80
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	110,000,000.00	110,000,000.00	
应付账款	2,014,218,064.83	2,014,218,064.83	
预收款项	16,356,983,240.66	16,356,983,240.66	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	22,035,486.17	22,035,486.17	
应交税费	1,892,942,245.87	1,892,942,245.87	
其他应付款	2,594,545,482.09	1,884,737,136.56	-709,808,345.53
其中：应付利息	709,808,345.53		-709,808,345.53
应付股利	3,387,227.10	3,387,227.10	
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	16,580,842,380.22	17,244,895,039.79	664,052,659.57
其他流动负债	1,858,755,156.02	1,897,921,183.42	39,166,027.40
流动负债合计	44,371,406,055.86	44,369,085,354.10	-2,320,701.76
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	40,448,810,942.80	40,448,810,942.80	
应付债券	17,800,081,947.57	17,683,407,547.57	-116,674,400.00
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	60,000,000.00	60,000,000.00	
递延收益	257,796,574.58	257,796,574.58	
递延所得税负债	7,122,584.62	7,122,584.62	
其他非流动负债	2,539,420,443.12	2,539,420,443.12	
非流动负债合计	61,113,232,492.69	60,996,558,092.69	-116,674,400.00
负债合计	105,484,638,548.55	105,365,643,446.79	-118,995,101.76
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	8,599,343,536.00	8,599,343,536.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	7,961,905,707.63	7,961,905,707.63	
减：库存股			



其他综合收益	-245,475,760.40	227,111,260.08	472,587,020.48
专项储备			
盈余公积	1,113,518,576.12	1,106,354,413.88	-7,164,162.24
一般风险准备			
未分配利润	15,916,464,347.45	15,850,226,656.05	-66,237,691.40
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计	33,345,756,406.80	33,744,941,573.64	399,185,166.84
少数股东权益	767,310,154.58	775,021,189.19	7,711,034.61
所有者权益(或股东权益)合计	34,113,066,561.38	34,519,962,762.83	406,896,201.45
负债和所有者权益(或股东权益)总计	139,597,705,109.93	139,885,606,209.62	287,901,099.69

各项目调整情况的说明:

√适用 □不适用

本公司于 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。详见本节会计政策变更之说明。

母公司资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
<b>流动资产:</b>			
货币资金	3,950,693,240.54	3,950,693,240.54	
交易性金融资产		2,949,145.81	2,949,145.81
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		-2,949,145.81
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	5,284,420.26	5,320,688.83	36,268.57
应收款项融资			
预付款项	51,932,382.26	51,932,382.26	
其他应收款	21,620,444,297.57	21,710,817,535.59	90,373,238.02
其中: 应收利息	13,332,987.49	-	-13,332,987.49
应收股利	37,377,054.00	37,377,054.00	
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	1,112,100,000.00	
其他流动资产	56,579,450.15	69,912,437.64	13,332,987.49
流动资产合计	26,800,307,032.65	26,904,049,526.73	103,742,494.08
<b>非流动资产:</b>			
债权投资			
可供出售金融资产	10,016,026,778.34		-10,016,026,778.34
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款	1,774,284,000.00	1,774,284,000.00	
长期股权投资	13,886,579,707.06	13,886,374,933.96	-204,773.10
其他权益工具投资		6,613,700,180.23	6,613,700,180.23
其他非流动金融资产		3,623,534,804.32	3,623,534,804.32
投资性房地产	50,254,212.80	50,254,212.80	
固定资产	18,873,769.79	18,873,769.79	

在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	820,499.67	820,499.67	
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	7,000,000.00	
非流动资产合计	25,753,838,967.66	25,974,842,400.77	221,003,433.11
资产总计	52,554,146,000.31	52,878,891,927.50	324,745,927.19
<b>流动负债：</b>			
短期借款	2,124,184,000.00	2,127,555,097.93	3,371,097.93
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	3,234,189.06	3,234,189.06	
预收款项	2,054,064.47	2,054,064.47	
应付职工薪酬	2,285,630.30	2,285,630.30	
应交税费	4,176,487.72	4,176,487.72	
其他应付款	6,092,988,774.76	5,585,503,016.67	-507,485,758.09
其中：应付利息	507,485,758.09		-507,485,758.09
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	8,991,615,756.75	464,948,632.76
其他流动负债	600,000,000.00	639,166,027.40	39,166,027.40
流动负债合计	17,355,590,270.30	17,355,590,270.30	
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	2,056,398,000.00	2,056,398,000.00	
应付债券	11,422,010,114.36	11,422,010,114.36	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债	1,740,000,000.00	1,740,000,000.00	
非流动负债合计	15,218,408,114.36	15,218,408,114.36	
负债合计	32,573,998,384.66	32,573,998,384.66	
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	8,599,343,536.00	8,599,343,536.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			

资本公积	8,258,725,704.50	8,258,725,704.50	
减：库存股			
其他综合收益	-1,756,550,527.60	-1,360,162,978.01	396,387,549.59
专项储备			
盈余公积	1,035,580,710.47	1,028,416,548.23	-7,164,162.24
未分配利润	3,843,048,192.28	3,778,570,732.12	-64,477,460.16
所有者权益（或股东权益）合计	19,980,147,615.65	20,304,893,542.84	324,745,927.19
负债和所有者权益（或股东权益）总计	52,554,146,000.31	52,878,891,927.50	324,745,927.19

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

本公司于 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。详见本节会计政策变更之说明。

#### (4). 2019 年起执行新金融工具准则或新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

□适用 √不适用

#### 35. 其他

□适用 √不适用

### 六、税项

#### 1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

√适用 □不适用

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务	16%、13%、11%、10%、9%、6%、5%、3%等[注 1]
消费税	应纳税销售额	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 2]
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1]：根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号），自2019年4月1日起公司发生的增值税应税行为，原适用16%、10%税率的，税率调整为13%、9%。

[注2]：《中华人民共和国土地增值税暂行条例》规定，土地增值税按增值额与扣除项目金额的比率，实行四级超率累进税率（30%~60%）计缴；建造普通标准住宅出售，增值额未超过扣除项目金额20%的，免缴土地增值税。根据国家税务总局国税发〔2004〕100号文、国税发〔2010〕53号文以及房地产项目开发所在地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

## 3. 其他

□适用 √不适用

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	819,740.13	971,251.66
银行存款	12,598,066,209.16	13,896,050,743.76
其他货币资金	2,091,320,427.22	2,120,962,807.69
合计	14,690,206,376.51	16,017,984,803.11
其中: 存放在境外的款项总额	2,824,823,477.35	2,537,893,369.24

#### 其他说明

期末使用受限制的货币资金为 2,164,564,271.19 元, 其中: 银行存款中用于质押的定期存款 127,030,000.00 元、其他 450,554.39 元, 其他货币资金中银行承兑汇票保证金 200,000,000.00 元、银行贷款保证金 1,683,836,668.82 元、按揭担保保证金 97,217,029.49 元、开工保证金 4,652,890.39 元、其他 51,377,128.10 元。

**2、交易性金融资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,944,633,509.35	1,372,280,724.27
其中：		
债务工具投资		84,372,653.11
权益工具投资	309,785.14	55,106,691.76
基金及资产管理计划	1,944,323,724.21	1,232,801,379.40
合计	1,944,633,509.35	1,372,280,724.27

其他说明：

□适用 √不适用

**3、应收票据****(1). 应收票据分类列示**

□适用 √不适用

**(2). 期末公司已质押的应收票据**

□适用 √不适用

**(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据	334,990,000.00	
商业承兑票据		
合计	334,990,000.00	

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

**(4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据**

□适用 √不适用

**(5). 按坏账计提方法分类披露**

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

□适用 √不适用

## (6). 坏账准备的情况

□适用 √不适用

## (7). 本期实际核销的应收票据情况

□适用 √不适用

## 4、应收账款

## (1). 按账龄披露

□适用 √不适用

## (2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
按组合计提坏账准备	55,033,993.75	100.00	9,768,127.46	17.75	45,265,866.29	885,344,514.35	100.00	8,663,855.31	0.98	876,680,659.04
其中：										
按组合计提坏账准备	55,033,993.75	100.00	9,768,127.46	17.75	45,265,866.29	885,344,514.35	100.00	8,663,855.31	0.98	876,680,659.04
合计	55,033,993.75	100.00	9,768,127.46	17.75	45,265,866.29	885,344,514.35	100.00	8,663,855.31	0.98	876,680,659.04

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：按组合计提坏账准备

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
未逾期	37,300,072.99		
逾期 1 年以内	1,966,970.97	78,678.84	4.00
逾期 1-2 年	964,573.98	77,165.92	8.00
逾期 2-3 年	5,865,943.00	1,173,188.60	20.00
逾期 3-5 年	994,677.43	497,338.72	50.00
逾期 5 年以上	7,941,755.38	7,941,755.38	100.00
合计	55,033,993.75	9,768,127.46	17.75

按组合计提坏账的确认标准及说明：

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

□适用 √不适用

## (3). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按组合计提坏账准备	8,663,855.31	1,104,272.15				9,768,127.46
合计	8,663,855.31	1,104,272.15				9,768,127.46

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

## (4). 本期实际核销的应收账款情况

□适用 √不适用

## (5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

√适用 □不适用

期末余额前 5 名的应收账款合计数为 45,948,855.00 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 83.49%，相应计提的坏账准备合计数为 7,940,327.00 元。

## (6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 √不适用

## (7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

## 5、预付款项

## (1). 预付款项按账龄列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	101,417,129.05	47.08	43,089,015.23	21.40
1 至 2 年	749,698.26	0.35	103,868,541.22	51.58
2 至 3 年	100,873,273.60	46.83	17,614,903.82	8.75
3 年以上	12,357,275.98	5.73	36,792,468.17	18.27
合计	215,397,376.89	100.00	201,364,928.44	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
启东市财政局	11,070,000.00	预付报批费
小计	111,070,000.00	

## (2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

期末余额前 5 名的预付款项合计数为 180,375,154.00 元，占预付款项期末余额合计数的比例为 83.74%。

## 6、其他应收款

## 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	6,881,205,663.88	3,005,324,001.65
合计	6,881,205,663.88	3,005,324,001.65

## 应收利息

## (1). 应收利息分类

□适用 √不适用

## (2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

## (3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

## 应收股利

## (1). 应收股利

□适用 √不适用

## (2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

□适用 √不适用

## (3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

## 其他应收款

## (1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内	4,645,038,839.35
1 年以内小计	4,645,038,839.35
1 至 2 年	2,121,086,765.02



2至3年	38,528,357.23
3-5年	77,861,279.49
3年以上	
3至4年	
4至5年	
5年以上	45,358,585.79
合计	6,927,873,826.88

## (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	241,402,748.59	187,208,471.92
往来款	3,458,531,003.68	2,674,966,192.55
股权债权转让款	3,017,365,708.05	47,040,000.00
应收暂付款	133,898,112.26	126,323,972.41
其他	76,676,254.30	14,975,319.63
合计	6,927,873,826.88	3,050,513,956.51

## (3). 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
低风险组合	6,747,650,888.35	6,809,736.18	0.10
其他款项组合	180,222,938.53	39,858,426.82	22.12
其中：1年以内	109,988,882.47	4,399,555.30	4.00
1-2年	14,810,288.87	1,184,823.10	8.00
2-3年	12,522,212.81	2,504,442.56	20.00
3-5年	22,263,897.07	11,131,948.55	50.00
5年以上	20,637,657.31	20,637,657.31	100.00
小计	6,927,873,826.88	46,668,163.00	0.67

## (4). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019年1月1日余额	3,550,903.48	41,639,051.38		45,189,954.86
2019年1月1日余额 在本期				
--转入第二阶段	-1,001,777.02	1,001,777.02		
--转入第三阶段				

一转回第二阶段				
一转回第一阶段				
本期计提	3,053,961.82	-1,544,043.80		1,509,918.02
本期转回				
本期转销				
本期核销		13,000.00		13,000.00
其他变动	-18,709.88			-18,709.88
2019年12月31日余额	5,584,378.40	41,083,784.60		46,668,163.00

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

#### (5). 坏账准备的情况

适用 不适用

#### (6). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	13,000.00

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

本期实际核销其他应收款 13,000.00 元，因合并范围变更减少坏账准备 18,709.88 元。

#### (7). 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
融创房地产集团有限公司	债权转让款	3,017,132,708.05	1 年以内	43.55	
新潮控股有限公司	往来款	2,856,640,555.52	0-2 年	41.23	
上海逸合投资管理有限公司	往来款	358,466,220.58	0-2 年	5.17	3,006,245.68
恩施裕丰房地产开发有限公司	往来款	131,036,146.98	0-2 年	1.89	
浙江中房置业股份有限公司	预付减资款	63,700,000.00	1 年以内	0.92	
合计	/	6,426,975,631.13	/	92.76	3,006,245.68

## (8). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

## (9). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

## (10). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

□适用 √不适用

## 7、 存货

## (1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	19,380.00		19,380.00	114,471.00		114,471.00
开发成本	62,529,756,049.62		62,529,756,049.62	64,428,765,472.20	12,957,990.93	64,415,807,481.27
库存商品	799,997.45	417,033.77	382,963.68	801,447.25	417,033.77	384,413.48
开发产品	6,267,280,747.01	82,020,504.48	6,185,260,242.53	6,004,153,025.63	68,340,431.85	5,935,812,593.78
低值易耗品	1,826,732.89		1,826,732.89	1,895,802.54		1,895,802.54
影视剧本	1,170,000.00	1,170,000.00		1,170,000.00	1,170,000.00	
合计	68,800,852,906.97	83,607,538.25	68,717,245,368.72	70,436,900,218.62	82,885,456.55	70,354,014,762.07

## (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						
开发成本	12,957,990.93		-12,957,990.93			
库存商品	417,033.77					417,033.77
开发产品	68,340,431.85	30,081,014.67	12,957,990.93	29,358,932.97		82,020,504.48
影视剧本	1,170,000.00					1,170,000.00
合计	82,885,456.55	30,081,014.67		29,358,932.97		83,607,538.25

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 1,325,987.29 万元。

## (4). 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

□适用 √不适用

## (5). 其他说明

## 1) 存货——开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	期初数	期末数
沈阳·仙林金谷	2009年	2025年	259,000	596,486,046.22	670,073,250.75
沈阳·北国之春七期	2010年	已竣工		307,560,581.22	
天津·香格里拉	2009年	已竣工		227,683,837.29	
沈阳·新湖湾	2014年	2025年	230,000	728,085,133.68	810,983,955.58
沈阳·新湖花园	2014年	已竣工		316,465,154.24	
滨州·新湖玫瑰园	2009年	2021年	52,000	145,408,159.03	291,893,626.60
苏州·明珠城	2006年	2022年	930,000	2,056,641,106.08	507,805,036.66
上海·青蓝国际	2012年	2023年	1,083,584	3,803,026,050.29	4,311,425,198.08
瑞安·金银座公寓	2015年	已竣工		355,845,500.74	
南通启阳·海上明珠城	[注1]	[注1]	286,000	250,430,087.68	312,421,227.98
南通新湖·海上明珠城	2014年	2024年	420,000	1,050,969,931.68	1,854,022,992.23
南通启新·海上明珠城	2019年	2025年	809,000	1,322,944,143.84	1,631,399,395.22
南通启仁·海上明珠城	[注3]	[注3]		534,669,316.76	
杭州·金色童年	2014年	2022年	140,000	261,800,988.17	426,420,114.44
杭州·香格里拉	2004年	2023年	411,475	1,102,651,864.39	1,351,358,269.10
衢州·新湖景城	2004年	已竣工		563,605,246.17	
杭州·新湖果岭	2007年	2020年	334,781	490,051,259.57	736,800,284.72
兰溪·香格里拉	2010年	2023年	282,283	621,309,949.11	678,179,815.13
平阳·四季果岭	2016年	2022年	45,000	199,607,252.57	274,960,223.15
上海·新湖明珠城	2002年	2023年	950,000	3,729,235,589.47	4,306,113,305.53
启东·圆陀角岸线综合整治工程	[注2]	[注2]	190,000	518,532,899.09	585,920,396.91
九江·庐山国际	2010年	2020年	404,000	553,803,726.75	207,643,306.50
嘉兴·新中花园	2012年	2020年	318,500	1,196,293,615.41	1,633,638,573.93
平阳·海涂开发	[注2]	[注2]	1,020,000	3,022,716,322.88	3,136,638,708.91
天津·义乌商贸城	2011年	2023年	370,000	1,790,652,574.90	599,656,151.41

天津·新潮美丽洲	2017 年	2020 年	70,000	365,445,823.75	518,923,242.83
瑞安·新潮广场	2015 年	2021 年	527,986	2,568,312,655.77	2,298,535,971.85
平阳·伟成置业	[注 1]	[注 1]	565,790	2,610,419,946.17	2,751,654,670.98
平阳·隆恒置业	[注 3]	[注 3]		3,965,011,695.32	
平阳·安瑞置业	[注 1]	[注 1]	322,064	1,702,592,090.54	1,781,593,331.33
平阳·宝瑞置业	[注 1]	[注 1]	347,134	1,354,774,059.36	1,453,317,490.68
平阳·隆瑞置业	[注 1]	[注 1]	328,816		1,418,639,550.27
上海·玛宝项目	[注 3]	[注 3]		4,596,907,265.93	
上海·天虹项目	[注 1]	[注 1]	821,620	4,604,167,703.79	5,230,843,811.76
上海·亚龙项目	[注 1]	[注 1]	3,190,300	12,047,025,501.14	16,916,558,399.62
杭州·未来新湖中心	2018 年	2023 年	166,400	226,872,853.20	428,343,803.56
温岭·双溪春晓	2017 年	2020 年	310,507	2,002,046,077.50	2,354,941,708.45
温岭·玫瑰春晓	2018 年	2021 年	291,313	1,708,576,006.51	1,973,924,526.94
三亚·满天星项目	2019 年	2023 年	250,000	930,137,455.99	1,075,125,708.52
小 计				64,428,765,472.20	62,529,756,049.62

[注 1]: 该 7 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。

[注 3]: 该 3 个项目已对外转让股权, 公司不再将其纳入合并报表。

## 2) 存货——开发产品

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
沈阳·北国之春[注 1]	2007 年-2019 年	145,651,347.44	371,115,010.89	413,137,323.93	103,629,034.40
沈阳·新潮花园	2016 年-2019 年	39,039,522.42	363,691,234.68	399,581,528.44	3,149,228.66
沈阳·仙林金谷 [注 2]	2013 年-2018 年	202,293,213.28	4,291,101.81	47,936,075.89	158,648,239.20
天津·香格里拉	2010 年-2019 年	56,994,880.47	240,995,771.14	5,018,128.29	292,972,523.32
新潮地产·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 2]	2008 年-2017 年	533,109,812.61	5,944,556.00	80,338,281.85	458,716,086.76
衢州·新潮景城 [注 1]	2007 年-2019 年	631,237,066.35	979,777,957.75	986,412,266.95	624,602,757.15
九江·柴桑春天 [注 2]	2006 年-2016 年	158,895,166.87	1,420,914.38	89,830,544.17	70,485,537.08

杭州·新湖果岭[注2]	2010年-2017年	194,761,598.86	5,728,677.45	51,946,368.74	148,543,907.57
滨州·新湖玫瑰园[注2]	2012年-2014年	35,109,087.64	119,117.05	2,576,551.29	32,651,653.40
泰安·新湖绿园[注2]	2011年-2017年	22,351,148.94	142,003.80	21,285,231.02	1,207,921.72
苏州·明珠城[注1]	2008年-2019年	139,458,137.76	2,262,008,731.66	2,212,572,705.09	188,894,164.33
上海·新湖明珠城[注2]	2005年-2015年	165,991,865.71	20,058,665.32	10,463,662.30	175,586,868.73
兰溪·香格里拉[注1]	2013年-2019年	194,435,395.72	184,908,744.07	200,914,969.93	178,429,169.86
九江·庐山国际	2013年-2019年	732,779,617.06	638,294,624.31	915,951,819.55	455,122,421.82
杭州·武林国际[注2]	2014年-2017年	315,301,506.02	-7,044,149.13	52,369,671.16	255,887,685.73
丽水·新湖国际[注2]	2014年-2018年	137,603,770.93	1,465,744.28	63,819,134.41	75,250,380.80
天津·义乌商贸城	2014年-2019年	293,066,543.65	1,387,514,667.46	89,772,319.63	1,590,808,891.48
舟山·御景国际	2016年	850,285,027.83		210,200,979.29	640,084,048.54
乐清·海德花园[注2]	2016年-2018年	262,031,111.63	95,780,195.13	310,608,330.26	47,202,976.50
嘉兴·新中花园[注2]	2016年-2017年	80,462,618.62	-514,055.22	43,376,605.06	36,571,958.34
上海·青蓝国际[注2]	2017年	685,782,387.96	-22,347,442.54	67,321,324.90	596,113,620.52
瑞安·新湖广场	2018年-2019年	95,091,133.94	918,044,985.75	921,279,264.31	91,856,855.38
瑞安·金银座公寓	2019年		455,436,194.58	446,992,442.78	8,443,751.80
小计		6,004,153,025.63	7,906,833,250.62	7,643,705,529.24	6,267,280,747.01

[注1]: 沈阳·北国之春、衢州·新湖景城、苏州·明珠城和兰溪·香格里拉本期增加数共计 53,563,232.95 元系投资性房地产转入。

[注2]: 沈阳·仙林金谷等项目本期增加数系暂估成本差异调整。

## 8、一年内到期的非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
信托保障基金	27,800,000.00	20,676,000.00
合计	27,800,000.00	20,676,000.00

期末重要的债权投资和其他债权投资：

□适用 √不适用

## 9、其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
待摊费用	76,650,224.95	116,457,419.71

预缴的房产预售相关税金	885,352,743.09	815,052,384.77
待抵扣增值税进项税额	315,081,762.59	153,540,056.15
信托保障基金	11,028,000.00	2,670,000.00
其他	34,846,200.00	6,852,010.65
合计	1,322,958,930.63	1,094,571,871.28

## 10、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										
杭州湖新投资有限公司										
杭州新想投资管理有限公司										
小计										
二、联营企业										
新湖控股有限公司	2,294,500,296.30			-125,803,414.97	-8,609,985.54	64,930.37				2,160,151,826.16
内蒙古合和置业有限公司	10,920,350.62		8,000,000.00	15,924,429.16						18,844,779.78
盛京银行股份有限公司	2,971,351,706.69			274,979,234.00	-37,516,226.83	-461,192,336.22	36,000,000.00			2,711,622,377.64
甘肃西北矿业集团有限公司	684,641,778.72			-4,957,673.28						679,684,105.44
温州银行股份有限公司	2,221,445,001.71			125,776,836.86	17,533,209.73					2,364,755,048.30
江苏新湖宝华置业有限公司	285,158,287.02			10,306,229.72			58,423,076.92			237,041,439.82
中信银行股份有限公司	20,081,318,649.02			2,333,789,799.50	104,579,265.96		562,640,950.00			21,957,046,764.48
通卡联城网络科技有限公司	33,315,567.42			-4,073,801.62		9,877,646.05				39,119,411.85
新湖期货有限公司	369,142,272.51			10,549,356.82	33,807.08					379,725,436.41
恩施裕丰房地产开发有限公司	29,297,507.16			-4,435,755.12						24,861,752.04
杭州谐云科技有限公司	24,295,596.02			-1,907,097.64						22,388,498.38
浙江邦盛科技有限公司	235,813,883.36	123,580,751.00		-1,057,393.98		18,310,040.91				376,647,281.29
杭州趣链科技有限公司	471,654,869.03	600,370,197.00		1,235,956.76						1,073,261,022.79
上海趣美信息技术有限公司	30,427,725.99			-3,243,064.34						27,184,661.65
万得信息技术股份有限公司	1,579,949,203.67			112,928,513.42	3,119,124.35	-62,989,876.55	27,052,357.20			1,605,954,607.69
ASIA PACIFIC EXCHANGE PTE LTD.	522,989,821.71			-28,442,515.50				8,290,473.10		502,837,779.31
青岛精确芯元投资合伙企业(有限合伙)	83,710,074.01			129,999,905.83						213,709,979.84
杭州易现先进科技有限公司		22,857,143.00		-1,692,569.74						21,164,573.26
杭州宏华数码科技股份有限公司		500,000,000.00		10,954,647.82		2,087,517.56				513,042,165.38
小计	31,929,932,590.96	1,246,808,091.00	8,000,000.00	2,850,831,623.70	79,139,194.75	-493,842,077.88	684,116,384.12		8,290,473.10	34,929,043,511.51
合计	31,929,932,590.96	1,246,808,091.00	8,000,000.00	2,850,831,623.70	79,139,194.75	-493,842,077.88	684,116,384.12		8,290,473.10	34,929,043,511.51



**11、其他权益工具投资****(1). 其他权益工具投资情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
非交易性权益工具投资	2,343,017,940.64	2,241,408,745.22
合计	2,343,017,940.64	2,241,408,745.22

**(2). 非交易性权益工具投资的情况**

项目	期末数	期初数	本期股利收入	本期从其他综合收益转入留存收益的累计利得和损失	
				金额	原因
国投瑞银-新湖中宝境外投资资产管理计划	7,893,233.24	100,355,787.80			
国投瑞银新湖中宝境外资产配置1号资管计划	20,190.33	138,783,546.42			
浙江浙商产融股权投资基金合伙企业（有限合伙）	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00			
上海钻石交易所有限公司	1,958,852.00	1,958,852.00			
宁波钱潮涌鑫投资管理合伙企业（有限合伙）	310,559.00	310,559.00			
重庆中新融辉投资中心(有限合伙)	332,835,106.07				
合计	2,343,017,940.64	2,241,408,745.22			

其他说明：

√适用 □不适用

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

**12、其他非流动金融资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	8,400,632,122.95	8,568,751,931.45
合计	8,400,632,122.95	8,568,751,931.45

**13、投资性房地产**

投资性房地产计量模式

**(1). 采用成本计量模式的投资性房地产**

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1.期初余额	1,205,263,350.70	18,889,084.83	1,224,152,435.53
2.本期增加金额	728,424,125.14	51,937,270.63	780,361,395.77
(1) 外购			
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	728,424,125.14	51,937,270.63	780,361,395.77
3.本期减少金额	61,141,794.20	771,294.39	61,913,088.59
(1) 处置			
(2) 其他转出			
(3) 转入存货	61,141,794.20	771,294.39	61,913,088.59
4.期末余额	1,872,545,681.64	70,055,061.07	1,942,600,742.71
二、累计折旧和累计摊销			
1.期初余额	152,934,757.93	4,414,972.39	157,349,730.32
2.本期增加金额	53,535,593.73	1,727,521.83	55,263,115.56
(1) 计提或摊销	53,535,593.73	1,727,521.83	55,263,115.56
3.本期减少金额	8,166,695.05	183,160.59	8,349,855.64
(1) 处置			
(2) 其他转出			
(3) 转入存货	8,166,695.05	183,160.59	8,349,855.64
4.期末余额	198,303,656.61	5,959,333.63	204,262,990.24
三、减值准备			
1.期初余额			
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			
4.期末余额			
四、账面价值			
1.期末账面价值	1,674,242,025.03	64,095,727.44	1,738,337,752.47
2.期初账面价值	1,052,328,592.77	14,474,112.44	1,066,802,705.21

## (2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

适用 不适用

## 14、固定资产

## 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	518,804,159.37	514,530,304.73
固定资产清理		
合计	518,804,159.37	514,530,304.73

## 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	529,347,028.04	18,132,419.83	11,635,481.82	107,832,473.27	15,757,242.24	682,704,645.20
2.本期增加金额	42,985,405.50	2,866,048.00	383,029.00	8,054,856.72	1,563,668.96	55,853,008.18
(1) 购置		2,866,048.00	383,029.00	8,054,856.72	1,563,668.96	12,867,602.68
(2) 在建工程转入	18,043,816.00					18,043,816.00
(3) 企业合并增加						
(4) 存货转入	24,941,589.50					24,941,589.50
3.本期减少金额	18,003,783.20	1,319,738.92		3,553,981.56	1,228,816.21	24,106,319.89
(1) 处置或报废	455,346.39	995,403.92		3,553,981.56	1,228,816.21	6,233,548.08
(2) 转入存货	17,548,436.81					17,548,436.81
(3) 企业合并减少						
(4) 其他减少		324,335.00				324,335.00
4.期末余额	554,328,650.34	19,678,728.91	12,018,510.82	112,333,348.43	16,092,094.99	714,451,333.49
二、累计折旧						
1.期初余额	72,515,451.51	11,775,768.70	8,914,653.65	64,135,280.90	10,833,185.71	168,174,340.47

2.本期增加金额	17,615,578.08	1,991,684.30	1,230,810.30	10,660,497.53	1,724,286.37	33,222,856.58
(1) 计提	17,615,578.08	1,991,684.30	1,230,810.30	10,660,497.53	1,724,286.37	33,222,856.58
3.本期减少金额	431,278.90	903,634.24		3,291,496.82	1,123,612.97	5,750,022.93
(1) 处置或报废	129,405.72	811,639.18		3,291,496.82	1,123,612.97	5,356,154.69
(2) 转入存货	301,873.18					301,873.18
(3) 其他减少		91,995.06				91,995.06
4.期末余额	89,699,750.69	12,863,818.76	10,145,463.95	71,504,281.61	11,433,859.11	195,647,174.12
三、减值准备						
四、账面价值						
1.期末账面价值	464,628,899.65	6,814,910.15	1,873,046.87	40,829,066.82	4,658,235.88	518,804,159.37
2.期初账面价值	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). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

## (3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

## (4). 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

## (5). 未办妥产权证书的固定资产情况

□适用 √不适用

## 固定资产清理

□适用 √不适用

**15、在建工程****项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	13,530,383.08	695,910.86
工程物资		
合计	13,530,383.08	695,910.86

**在建工程****(1). 在建工程情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
丰宁承龙采矿工程	1,159,707.15	765,388.92	394,318.23	1,159,707.15	765,388.92	394,318.23
新湖启东 E-22 地块综合楼	13,136,064.85		13,136,064.85	240,873.63		240,873.63
其他				60,719.00		60,719.00
合计	14,295,772.00	765,388.92	13,530,383.08	1,461,299.78	765,388.92	695,910.86

**(2). 重要在建工程项目本期变动情况**

□适用 √不适用

**(3). 本期计提在建工程减值准备情况**

□适用 √不适用

**工程物资****(1). 工程物资情况**

□适用 √不适用

## 16、无形资产

## (1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	软件	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	5,468,372.80	131,728,841.32	173,400,353.80	20,905,509.36	1,310,000.00	332,813,077.28
2.本期增加金额	157,418.04	202,476.64		2,495,707.13		2,855,601.81
(1)购置	157,418.04	202,476.64				359,894.68
(2)内部研发						
(3)企业合并增加						
(4)存货转入				2,495,707.13		2,495,707.13
3.本期减少金额	31,777.78					31,777.78
(1)处置						
(2)其他	31,777.78					31,777.78
4.期末余额	5,594,013.06	131,931,317.96	173,400,353.80	23,401,216.49	1,310,000.00	335,636,901.31
二、累计摊销						
1.期初余额	1,927,921.29	64,876,939.07		3,847,817.82	349,333.38	71,002,011.56
2.本期增加金额	615,335.90	4,189,650.18		630,750.29	43,666.68	5,479,403.05
(1)计提	615,335.90	4,189,650.18		630,750.29	43,666.68	5,479,403.05
3.本期减少金额	12,181.49					12,181.49
(1)处置						
(2)其他	12,181.49					12,181.49
4.期末余额	2,531,075.70	69,066,589.25		4,478,568.11	393,000.06	76,469,233.12
三、减值准备						

1.期初余额			114,441,572.03			114,441,572.03
2.本期增加金额						
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	3,062,937.36	62,864,728.71	58,958,781.77	18,922,648.38	916,999.94	144,726,096.16
2.期初账面价值	3,540,451.51	66,851,902.25	58,958,781.77	17,057,691.54	960,666.62	147,369,493.69

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

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

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0%

**(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况**

适用 不适用

**17、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]	440,956,679.06		3,894,975.09			444,851,654.15
贵州省纳雍县旧院煤矿勘探[注]	431,930,796.21		3,980,712.41			435,911,508.62
合计	872,887,475.27		7,875,687.50			880,763,162.77

[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。

## 18、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	22,870,785.74	10,173,370.61	7,157,032.88	1,100,549.98	24,786,573.49
其他	33,258.60		14,953.84		18,304.76
合计	22,904,044.34	10,173,370.61	7,171,986.72	1,100,549.98	24,804,878.25

## 19、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	71,819,444.15	17,954,861.03	90,832,000.04	22,708,000.01
可抵扣亏损	129,731,313.30	32,432,828.32	160,975,387.14	40,243,846.78
预提费用（成本）	228,341,423.56	57,085,355.89	115,070,445.28	28,767,611.32
未来可抵扣的费用	113,522,717.16	28,380,679.29	90,346,993.08	22,586,748.27
视同销售转入固定资产	429,956.44	107,489.11	478,342.52	119,585.63
出租开发产品累计摊销	78,260,019.60	19,565,004.90	59,205,574.84	14,801,393.71
预售款预计利润影响	1,380,565,590.36	345,141,397.60	1,158,970,822.91	289,742,705.73
预提土地增值税清算准备	2,587,469,942.86	646,867,485.73	1,251,802,242.61	312,950,560.65
其他	57,224,165.40	14,306,041.35	19,776,548.72	4,944,137.18
合计	4,647,364,572.83	1,161,841,143.22	2,947,458,357.14	736,864,589.28

## (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	268,020.92	67,005.23		
预提土地增值税清算准备			28,490,338.48	7,122,584.62
合计	268,020.92	67,005.23	28,490,338.48	7,122,584.62

## (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	21,928,546.52	60,178,891.11



可抵扣亏损	469,177,318.75	482,734,120.92
合计	491,105,865.27	542,913,012.03

## (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
2019 年		207,316,941.84	
2020 年	99,893,838.08	280,026,684.18	
2021 年	245,859,319.86	434,967,476.99	
2022 年	276,554,784.10	288,990,524.81	
2023 年	720,930,124.05	719,634,855.60	
2024 年	533,471,208.79		
合计	1,876,709,274.88	1,930,936,483.42	/

## 20、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	24,770,355.71	814,969,668.75
信托保障基金	7,000,000.00	25,591,000.00
其他	36,206.90	
合计	31,806,562.61	840,560,668.75

## 21、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	693,000,000.00	395,000,000.00
抵押借款	457,670,000.00	432,000,000.00
保证借款	1,296,000,000.00	753,242,607.00
信用借款	181,426,755.07	
抵押并保证借款	1,075,660,000.00	1,114,900,000.00
抵押并质押借款		60,000,000.00
质押并保证借款	1,000,000.00	185,941,393.00
抵押、质押并保证借款	250,000,000.00	
短期借款应付利息	5,180,298.15	4,268,956.80
合计	3,959,937,053.22	2,945,352,956.80

## (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

**22、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	32,363,905.00	
银行承兑汇票	400,000,000.00	110,000,000.00
合计	432,363,905.00	110,000,000.00

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0 元。

**23、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	22,291,947.76	24,497,828.28
工程款	2,650,887,283.61	1,971,158,496.99
其他	39,214,347.82	18,561,739.56
土地款	485,321,212.12	
合计	3,197,714,791.31	2,014,218,064.83

**(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款**

□适用 √不适用

**24、预收款项****(1). 预收账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预售房款	16,466,915,788.28	14,648,981,622.08
启东圆陀角岸线海涂开发预收款	180,635,181.63	229,488,815.85
温州西湾项目基础设施建设预收款	1,881,650,141.00	1,454,600,601.00
其他	31,017,149.46	23,912,201.73
合计	18,560,218,260.37	16,356,983,240.66

**(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项**

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). 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况**

□适用 √不适用

**(4). 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	10,915,090.33	6,860,942.90	已竣工	97.31
沈阳·北国之春七期	10,633,463.24	382,999,160.03	已竣工	100.00
沈阳·新湖花园	2,666,735.00	486,421,868.00	已竣工	99.92
沈阳·新湖湾	326,902,598.96	146,237,041.38	2025 年	79.63
沈阳·仙林金谷	255,327,777.00	14,902,297.00	2025 年	77.16
天津新湖·香格里拉二期	77,294,221.26	78,775,025.07	已竣工	62.26
杭州·香格里拉	1,306,795,021.89	147,045,414.89	2023 年	91.23
衢州·新湖景城一期兰馨苑	20,325.00		已竣工	98.12
衢州·新湖景城二期玫瑰园	37,323,917.00	12,678,754.00	已竣工	91.49
衢州·新湖景城三期郁金香郡	31,543,268.00	153,758,647.00	已竣工	76.24
衢州·新湖景城四期牡丹园	67,686,605.00	2,165,370,385.00	已竣工	84.14
九江·柴桑春天	6,750,060.00	5,433,394.00	已竣工	97.99
九江·庐山国际	302,033,479.00	650,295,273.50	2020 年	90.34
苏州·明珠城	1,326,232,462.00	2,507,287,038.00	2022 年	97.13
杭州·新湖果岭舞谷苑		3,564,919.00	已竣工	98.66
杭州·新湖果岭美山居	2,947,569.00	13,516.00	已竣工	99.38
杭州·新湖果岭好山居	1,786,408,255.00	674,072,335.00	2020 年	98.39
杭州·新湖果岭曼舞苑	220,848,770.00		2020 年	25.09
上海·新湖明珠城	37,706,293.80	41,699,893.80	2023 年	96.25
泰安·新湖绿园		7,318,114.50	已竣工	99.91
滨州·新湖玫瑰园	455,901,144.00	212,511,549.00	2021 年	79.94
兰溪·香格里拉二期	174,302,216.00	246,050,055.55	2020 年	77.05
兰溪·香格里拉三期	35,187,916.00		2023 年	44.92
杭州·武林国际	2,000,000.00	55,022,693.00	已竣工	97.69
丽水·新湖国际	15,008,610.48	27,030,688.96	已竣工	98.70
天津·义乌商贸城	201,878,588.32	377,071,779.65	2023 年	38.62
嘉兴·新中花园	2,167,152,012.00	914,492,809.00	2020 年	91.08
舟山·御景国际	17,626,452.00	14,246,505.00	已竣工	75.80
乐清·海德花园	1,574,978.00	37,546,291.00	已竣工	99.89
上海·青蓝国际	105,137,815.00	168,843,983.00	2023 年	81.40
瑞安·新湖广场	2,420,028,183.00	2,552,591,414.85	2021 年	98.28
瑞安·金银座公寓	6,472,248.00	460,172,867.00	已竣工	99.42
温岭·双溪春晓	3,602,024,201.00	1,916,499,315.00	2020 年	85.21
温岭·玫瑰春晓	617,868,746.00		2021 年	33.89
平阳·四季果岭	266,643,085.00	126,737,260.00	2022 年	95.73
天津·新湖美丽洲	288,576,180.00	55,430,392.00	2020 年	38.96
南通新湖·海上明珠城	279,497,502.00		2024 年	24.73
小 计	16,466,915,788.28	14,648,981,622.08		

## 25、应付职工薪酬

## (1). 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	19,136,524.28	449,581,875.56	438,404,102.01	30,314,297.83
二、离职后福利-设定提存计划	2,898,961.89	27,252,891.80	29,679,649.01	472,204.68
三、辞退福利		1,189,122.60	1,189,122.60	
四、一年内到期的其他福利				
合计	22,035,486.17	478,023,889.96	469,272,873.62	30,786,502.51

## (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	15,790,944.37	379,030,663.15	369,006,231.97	25,815,375.55
二、职工福利费		31,493,719.26	31,223,719.26	270,000.00
三、社会保险费	255,507.10	14,420,119.20	14,356,086.65	319,539.65
其中：医疗保险费	210,134.45	12,664,598.77	12,607,808.61	266,924.61
工伤保险费	6,619.52	548,875.53	550,461.35	5,033.70
生育保险费	38,753.13	1,206,644.90	1,197,816.69	47,581.34
四、住房公积金	418,174.37	21,364,166.80	21,132,292.80	650,048.37
五、工会经费和职工教育经费	2,645,508.24	3,246,424.55	2,658,988.73	3,232,944.06
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他	26,390.20	26,782.60	26,782.60	26,390.20
合计	19,136,524.28	449,581,875.56	438,404,102.01	30,314,297.83

## (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	1,735,698.59	25,995,988.50	27,276,784.83	454,902.26
2、失业保险费	13,263.30	762,571.94	758,532.82	17,302.42
3、企业年金缴费	1,150,000.00	494,331.36	1,644,331.36	
4、其他				
合计	2,898,961.89	27,252,891.80	29,679,649.01	472,204.68

## 26、应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	57,697,288.70	166,692,098.27
营业税	131,965.79	131,965.79
企业所得税	1,610,752,422.89	1,443,587,602.28
个人所得税	1,974,083.43	1,706,748.46

城市维护建设税	4,625,622.99	11,426,656.94
土地增值税	248,612,860.00	247,261,681.36
房产税	2,932,544.43	2,032,824.26
契税	3,915,351.41	3,915,351.41
土地使用税	3,647,458.30	4,935,892.99
印花税	1,076,347.16	2,913,034.59
教育费附加	1,998,107.62	4,926,546.18
地方教育附加	1,354,989.01	3,397,809.91
其他	289,556.15	14,033.43
合计	1,939,008,597.88	1,892,942,245.87

## 27、其他应付款

### 项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	1,787,227.10	3,387,227.10
其他应付款	4,751,021,670.57	1,881,349,909.46
合计	4,752,808,897.67	1,884,737,136.56

### 应付利息

#### (1). 分类列示

适用 不适用

### 应付股利

#### (1). 分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	1,787,227.10	1,787,227.10
应付股利-深圳市东海潮投资发展有限公司		1,600,000.00
合计	1,787,227.10	3,387,227.10

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	394,802,274.08	354,397,503.08
拆借款	3,924,576,437.45	1,106,075,714.20
应付股权转让款	30,000,000.00	30,000,000.00
预收股权转让款	270,000,000.00	271,500,000.00
应付暂收款	58,111,316.10	58,155,775.23

其他	73,531,642.94	61,220,916.95
合计	4,751,021,670.57	1,881,349,909.46

## (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
杭州滨江房产集团股份有限公司	484,545,537.48	联营股东借款
浙江古纤道新材料股份有限公司	270,000,000.00	预收股权转让款
合计	754,545,537.48	/

其他说明：

□适用 √不适用

## 28、1 年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	7,723,673,434.27	7,999,672,797.78
1 年内到期的应付债券	8,395,484,355.76	6,940,589,582.44
1 年内到期的其他非流动负债	2,000,000,000.00	1,640,580,000.00
1 年内到期的应付利息	624,958,110.28	664,052,659.57
合计	18,744,115,900.31	17,244,895,039.79

## 29、其他流动负债

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券	400,000,000.00	600,000,000.00
预提土地增值税清算准备	2,601,218,178.66	1,258,755,156.02
借款	358,600,000.00	
计提的应付利息	29,817,413.70	39,166,027.40
合计	3,389,635,592.36	1,897,921,183.42

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
19 浙新湖中宝 ZR001	100	2019-1-4	1 年	400,000,000		400,000,000	28,563,287.67			400,000,000
18 浙新湖中宝 ZR001	100	2018-1-5	1 年	600,000,000	600,000,000		433,972.60		600,000,000	
合计	/	/	/	1,000,000,000	600,000,000	400,000,000	28,997,260.27		600,000,000	400,000,000

## 30、长期借款

## (1). 长期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	7,121,597,694.73	6,919,911,764.18
抵押借款	695,199,819.36	1,302,196,767.08
保证借款	11,509,860,000.00	12,085,834,765.40
抵押并保证借款	4,044,366,787.78	8,754,659,646.14
质押并保证借款	11,722,810,000.00	11,123,208,000.00
抵押、质押并保证借款	450,000,000.00	263,000,000.00
合计	35,543,834,301.87	40,448,810,942.80

## 31、应付债券

## (1). 应付债券

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
15 新湖债		2,151,517,766.72
16 新湖 01	2,588,284,210.87	3,492,900,132.09
17 新湖中宝 MTN001		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
17 浙南教育 ZR001	100,000,000.00	100,000,000.00
XINHU BVI N2003		4,663,748,287.35
18 新湖中宝 MTN001	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
18 中宝 01	495,816,440.27	494,220,482.79
18 中宝 02	1,791,725,619.37	1,788,978,735.28
XINHU BVI N2112	1,595,133,445.57	1,572,649,145.86
19 新湖 01	749,342,704.23	
19 新湖 03	919,152,799.84	
19 利得 01	795,151,943.43	
19 利得 02	795,151,943.43	
XINHU BVI N2203	1,858,388,976.87	
XINHU BVI N2206	1,107,061,370.14	
合计	13,795,209,454.02	17,683,407,547.57

## (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	2,151,517,766.72		155,425,824.00	4,545,175.10		2,156,062,941.82	
16 新湖 01	100	2016-5-20	5 年	3,500,000,000	3,492,900,132.09		183,280,898.62	2,867,078.78	907,483,000.00		2,588,284,210.87
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	1,419,392,997.48		87,148,925.99	2,856,460.50	365,000,000.00	1,057,249,457.98	
17 浙南教育 ZR001	100	2017-12-8	4 年	100,000,000	100,000,000.00		6,400,000.00				100,000,000.00
XINHU BVI N2003	\$1,000	2017-3-1	3 年	4,573,940,000	4,663,748,287.35		309,374,487.54	97,448,268.61	579,024,600.00	4,182,171,955.96	
18 新湖中宝 MTN001	100	2018-3-29	3 年	1,000,000,000	1,000,000,000.00		68,000,000.00				1,000,000,000.00
18 中宝 01	100	2018-3-23	4 年	500,000,000	494,220,482.79		37,500,000.00	1,595,957.48			495,816,440.27
18 中宝 02	100	2018-9-10	4 年	1,800,000,000	1,788,978,735.28		140,400,000.00	2,746,884.09			1,791,725,619.37
XINHU BVI N2112	\$1,000	2018-12-20	3 年	1,647,168,000	1,572,649,145.86		204,303,223.64	22,484,299.71			1,595,133,445.57
19 新湖 01	100	2019-9-6	4 年	750,000,000		750,000,000	17,876,712.33	-657,295.77			749,342,704.23
19 新湖 03	100	2019-11-22	4 年	920,000,000		920,000,000	7,372,602.74	-847,200.16			919,152,799.84
19 利得 01	100	2019-11-22	2 年	800,000,000		800,000,000	7,785,205.48	-4,848,056.57			795,151,943.43
19 利得 02	100	2019-11-22	23 个月	800,000,000		800,000,000	7,785,205.48	-4,848,056.57			795,151,943.43
XINHU BVI N2203	\$1,000	2019-3-14	3 年	1,918,455,000		1,918,455,000	170,997,838.76	9,695,976.87	69,762,000.00		1,858,388,976.87
XINHU BVI N2206	\$1,000	2019-6-12/2019-6-28	3 年	1,116,192,000		1,116,192,000	67,065,068.05	-9,130,629.86			1,107,061,370.14
合计	/	/	/	25,350,755,000	17,683,407,547.57	6,304,647,000	1,538,715,992.63	123,908,862.21	1,921,269,600.00	8,395,484,355.76	13,795,209,454.02

[注]：15 新湖债、17 新湖中宝 MTN001、平安-新湖中宝购房尾款资产支持专项计划和 XINHU BVI N2003 本期转入一年内到期的非流动负债。



**(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明**

□适用 √不适用

**(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明**

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

□适用 √不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：

□适用 √不适用

**32、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。

**33、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	257,796,574.58	1,600,000.00	88,961,360.36	170,435,214.22	/
合计	257,796,574.58	1,600,000.00	88,961,360.36	170,435,214.22	/

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
工程补助	7,985,000.00	1,000,000.00				8,985,000.00	与资产相关
契税返还	218,861,205.00				-88,675,005.00	130,186,200.00	与资产相关
教育建设补助	1,999,702.91	600,000.00	286,355.36			2,313,347.55	与资产相关
小计	257,796,574.58	1,600,000.00	286,355.36		-88,675,005.00	170,435,214.22	

**34、其他非流动负债**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
中国长城资产管理股份有限公司		480,000,000.00
中国华融资产管理股份有限公司	1,327,400,000.00	
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	2,365,000,000.00	960,000,000.00
杭州工商信托股份有限公司		699,100,000.00
渤海国际信托股份有限公司	200,000,000.00	
家具设备储备金		320,443.12
合计	4,292,400,000.00	2,539,420,443.12

**35、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

**36、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）	7,933,350,796.40	587,169,252.21	355,127,888.35	8,165,392,160.26
其他资本公积	28,554,911.23	30,340,134.89	631,224,800.16	-572,329,754.04
合计	7,961,905,707.63	617,509,387.10	986,352,688.51	7,593,062,406.22

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 587,169,252.21 元系①公司本期股票期权激励计划已失效，等待期内已确认的资本公积 107,042,587.39 元从其他资本公积明细转入股本溢价；②处置/购买子公司部分股权，仍控制子公司，处置/购买对价与减少/新增享有净资产份额的差异，调整资本公积 480,126,664.82 元。

2) 股本溢价本期减少 355,127,888.35 元系购买子公司部分股权，购买对价与新增享有子公司净资产份额的差异，调整资本公积 355,127,888.35 元。

3) 其他资本公积本期增加 30,340,134.89 元系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）30,340,134.89 元。

4) 其他资本公积本期减少 631,224,800.16 元系①如上述 1) ①所述；②本期公司之联营公司的其他股东对其增资导致公司对其的持股比例变动，减少资本公积 524,182,212.77 元。

### 37、库存股

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
库存股		496,710,118.89		496,710,118.89
合计		496,710,118.89		496,710,118.89

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

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，其中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。当期共回购 139,230,136 股，成交金额 496,710,118.89 元。

## 38、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					税后归属于少数股东	期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司		
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-62,485,955.78	-55,023,600.54				-55,023,600.54		-117,509,556.32
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	4,980,683.19	-43,325,345.58				-43,325,345.58		-38,344,662.39
其他权益工具投资公允价值变动	-67,466,638.97	-11,698,254.96				-11,698,254.96		-79,164,893.93
二、将重分类进损益的其他综合收益	289,597,215.86	-42,078,989.98				-42,078,989.98		247,518,225.88
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	273,649,795.64	122,464,540.33				122,464,540.33		396,114,335.97
其他债权投资公允价值变动								
金融资产重分类计入其他综合收益的金额								
其他债权投资信用减值准备								
现金流量套期损益的有效部分								
外币财务报表折算差额	15,947,420.22	-164,543,530.31				-164,543,530.31		-148,596,110.09
其他综合收益合计	227,111,260.08	-97,102,590.52				-97,102,590.52		130,008,669.56

**39、 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	1,103,515,866.54	79,198,229.08		1,182,714,095.62
任意盈余公积	2,838,547.34			2,838,547.34
合计	1,106,354,413.88	79,198,229.08		1,185,552,642.96

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期按照母公司净利润的 10% 提取盈余公积。

**40、 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	15,916,464,347.45	14,228,279,062.60
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-66,237,691.40	-246,095,074.04
调整后期初未分配利润	15,850,226,656.05	13,982,183,988.56
加：本期归属于母公司所有者的净利润	2,153,412,681.24	2,506,201,669.61
减：提取法定盈余公积	79,198,229.08	81,758,723.54
应付普通股股利	500,786,865.47	490,162,587.18
期末未分配利润	17,423,654,242.74	15,916,464,347.45

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-66,237,691.40 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润-246,095,074.04 元。详见本财务报告十六、1 前期会计差错更正之说明。

**41、 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	14,741,603,308.75	9,513,753,793.30	17,160,928,138.54	12,273,943,718.82
其他业务	68,691,806.34	40,238,455.66	66,186,557.88	37,727,300.80
合计	14,810,295,115.09	9,553,992,248.96	17,227,114,696.42	12,311,671,019.62

**42、 税金及附加**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	1,067,958.31	68,919,169.77
城市维护建设税	42,256,683.78	48,780,680.98

教育费附加	18,113,766.31	20,905,305.16
地方教育附加	11,875,583.26	13,942,057.74
土地增值税	1,750,068,291.51	863,308,145.46
房产税	19,193,755.33	14,766,811.15
土地使用税	22,558,725.19	29,343,367.62
印花税	10,237,901.64	14,403,681.25
其他	2,611,716.53	230,500.30
合计	1,877,984,381.86	1,074,599,719.43

#### 43、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	135,196,696.30	110,778,764.68
职工薪酬	87,129,600.48	70,550,341.29
租赁费	2,630,001.74	4,582,919.40
折旧费	6,539,034.23	3,700,326.80
办公费	8,901,009.46	7,050,272.13
劳务费	63,022,592.10	58,698,042.93
差旅费	4,156,231.34	3,639,726.76
业务招待费	4,546,424.24	3,649,827.36
销售代理费	72,550,848.38	39,843,772.18
其他	12,644,760.54	12,656,140.88
合计	397,317,198.81	315,150,134.41

#### 44、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	198,225,432.94	164,498,952.16
业务招待费	74,562,327.67	63,144,805.74
折旧费	23,046,113.17	23,458,426.29
股权激励费用		20,950,663.01
办公费	35,849,676.86	41,073,115.29
差旅费	19,980,120.33	18,304,257.00
交通费	11,312,452.85	13,135,224.93
中介机构费	23,739,121.59	19,221,959.08
咨询服务费	19,835,305.29	27,898,688.20
租赁费	10,048,556.77	10,783,847.68
其他	28,736,381.97	17,754,403.81
合计	445,335,489.44	420,224,343.19

#### 45、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	2,707,210,694.81	2,034,935,291.81

减：利息收入	-175,827,704.50	-318,600,499.04
汇兑损失	39,122,961.92	3,265,122.68
减：汇兑收益	-19,300,237.93	-53,189,076.57
其他	74,120,210.38	31,586,394.43
合计	2,625,325,924.68	1,697,997,233.31

#### 46、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的金额
与资产相关的政府补助	286,355.36	8,156,355.36	286,355.36
与收益相关的政府补助	3,261,069.92	2,837,404.00	3,261,069.92
代扣个人所得税手续费返还	289,692.80	413,466.25	289,692.80
合计	3,837,118.08	11,407,225.61	3,837,118.08

#### 47、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	2,850,831,623.70	2,310,578,477.53
处置长期股权投资产生的投资收益	546,621,360.87	-627,721.86
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
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
可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益		149,922,999.05
金融工具持有期间的投资收益	47,370,856.00	
处置金融工具取得的投资收益	6,679,771.77	
理财产品收益		29,633,609.79
投资性利息收入	192,130,627.86	
合计	3,643,634,240.20	2,489,612,949.16

#### 48、公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产（以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）	-689,713,896.08	-87,311,663.85
合计	-689,713,896.08	-87,311,663.85

#### 49、信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	-1,509,918.02	
应收账款坏账损失	-1,104,272.15	

合计	-2,614,190.17
----	---------------

**50、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
二、存货跌价损失	-29,969,225.83	-36,671,260.66
三、可供出售金融资产减值损失		-7,000,000.00
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	-29,969,225.83	-271,875,213.47

**51、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	185,216.21	-597,713.09	185,216.21
合计	185,216.21	-597,713.09	185,216.21

**52、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	2,810,000.00	34,000.00	2,810,000.00
罚没收入	1,000,152.05	646,672.50	1,000,152.05
违约金	5,314,954.45	2,030,798.60	5,314,954.45
无法支付的款项	5,000.93	19,364.97	5,000.93
其他	1,825,498.72	991,513.41	1,825,498.72
合计	10,955,606.15	3,722,349.48	10,955,606.15

计入当期损益的政府补助

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**53、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	445,174.99	239,195.71	445,174.99
其中：固定资产处置损失	445,174.99	239,195.71	445,174.99
无形资产处置损失			



地方水利建设基金	204,082.88	1,251,074.51	
对外捐赠	66,335,800.00	20,553,000.00	66,335,800.00
罚款支出	865,733.33	1,125,586.05	865,733.33
其他	22,482,478.30	1,081,892.09	22,482,478.30
合计	90,333,269.50	24,250,748.36	90,129,186.62

#### 54、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	1,078,065,122.00	1,012,803,412.48
递延所得税费用	-433,370,586.27	-177,983,281.15
合计	644,694,535.73	834,820,131.33

##### (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	上期发生额
利润总额	2,756,321,470.40	3,528,179,431.94
按法定/适用税率计算的所得税费用	689,080,367.60	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	-9,025,630.04	1,375,888.62
非应税收入的影响	-693,499,427.02	-576,499,879.53
应税收益（损失）的影响	100,500,219.17	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	12,273,699.39	14,864,366.96
其他永久性差异对当期所得税影响	513,646,459.82	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	-133,800,320.41	-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	173,591,117.83	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	-4,602,742.84	-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	-3,469,207.77	187,447.79
所得税费用	644,694,535.73	834,820,131.33

#### 55、其他综合收益

√适用 □不适用

详见本财务报表附注七、38 之说明。

#### 56、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	139,252,255.41	282,003,460.53
除税费返还外的其他政府补助	4,917,662.56	3,536,098.00

押金、保证金、代收款等	562,662,470.65	859,717,136.71
用于按揭担保的保证金	37,931,470.16	72,170,959.86
银行存款利息收入	208,357,617.46	288,237,629.36
其他	109,603,577.59	68,653,785.42
合计	1,062,725,053.83	1,574,319,069.88

## (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	127,263,485.31	277,601,061.10
押金、保证金、代收款等	694,164,866.84	766,538,511.21
管理费用	213,019,670.71	214,639,880.77
销售费用	279,692,637.97	255,305,839.43
用于按揭担保的保证金	8,687,471.40	10,489,246.48
捐赠支出	64,565,000.00	21,013,000.00
其他	55,989,869.78	57,864,710.11
合计	1,443,383,002.01	1,603,452,249.10

## (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	3,501,419,125.42	846,540,975.14
赎回结构性存款	135,000,000.00	925,000,000.00
赎回理财产品		5,688,000,000.00
投资意向金		870,000,000.00
其他		2,684,722.23
合计	3,636,419,125.42	8,332,225,697.37

## (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	1,286,617,682.42	3,415,184,857.01
购买结构性存款		135,000,000.00
购买理财产品		4,538,000,000.00
投资意向金		870,000,000.00
处置子公司及其他经营单位收到的现金净额如为负数	3,504,437.81	
其他	5,130,000.00	13,730,000.00
合计	1,295,252,120.23	8,971,914,857.01

## (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	4,034,981,030.28	1,055,394,600.00
收到筹资票据贴现	387,833,333.32	272,425,329.23
银行承兑汇票保证金	70,000,000.00	50,000,000.00
贷款保证金	1,775,543,669.16	897,985,391.89
信托保障基金	30,968,000.00	28,216,500.00
处置子公司部分股权收到现金	550,000,000.00	
其他		921,608.29
合计	6,849,326,032.76	2,304,943,429.41

## (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	1,043,752,338.99	1,153,355,424.65
质押的贷款保证金	2,471,643,764.52	1,144,721,305.99
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	200,000,000.00	50,000,000.00
银行咨询费等其他融资费用	239,642,249.68	258,783,935.58
支付筹资票据承兑	120,000,000.00	176,780,000.00
收购子公司少数股东股权	390,000,000.00	100,981,536.55
信托保障基金	27,859,000.00	22,961,000.00
债券发行费用	22,646,042.44	71,274,288.35
回购公司股票支付的现金	496,710,118.89	
其他		14,539.66
合计	5,012,253,514.52	2,998,872,030.78

## 57、现金流量表补充资料

## (1). 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	2,111,626,934.67	2,693,359,300.61
加：资产减值准备	32,583,416.00	271,875,213.47
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	86,871,232.19	67,988,954.91
使用权资产摊销		
无形资产摊销	7,206,924.88	5,854,468.35
长期待摊费用摊销	7,171,986.72	5,353,935.47
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）	-185,216.21	597,713.09
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	439,874.99	239,195.71
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	689,713,896.08	87,311,663.85
财务费用（收益以“—”号填列）	2,790,702,629.66	1,955,930,330.57
投资损失（收益以“—”号填列）	-3,643,634,240.20	-2,489,612,949.16
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	-426,315,006.88	-156,175,987.04
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	-7,055,579.39	-21,807,294.11
存货的减少（增加以“—”号填列）	-5,394,845,756.27	-8,109,440,274.81
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	489,271,163.95	446,808,005.05

经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	5,523,953,511.40	1,463,042,055.13
其他		
经营活动产生的现金流量净额	2,267,505,771.59	-3,778,675,668.91
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	12,525,642,105.32	14,583,268,372.24
减：现金的期初余额	14,583,268,372.24	16,220,406,014.05
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	-2,057,626,266.92	-1,637,137,641.81

## (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	875,419,212.68
其中：上海玛宝房地产开发有限公司	375,419,212.68
浙江瓯瓯实业有限公司	500,000,000.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	10,854,371.25
其中：上海玛宝房地产开发有限公司	6,838,933.03
浙江瓯瓯实业有限公司	511,000.41
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	47,040,000.00
其中：新湖期货有限公司	47,040,000.00
处置子公司收到的现金净额	911,604,841.43

其他说明：本期处置嘉兴南湖国际教育文化交流中心股权转让款 1,500,000.00 元已于 2018 年度收到，处置嘉兴南湖国际教育文化交流中心收到的现金净额为-3,504,437.81 元，列报为支付其他与投资活动有关的现金。

## (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	12,525,642,105.32	14,583,268,372.24
其中：库存现金	819,740.13	971,251.66
可随时用于支付的银行存款	12,470,585,654.77	13,845,065,214.31
可随时用于支付的其他货币资金	54,236,710.42	737,231,906.27
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	12,525,642,105.32	14,583,268,372.24
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金		

和现金等价物		
--------	--	--

## 58、所有权或使用权受到限制的资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	2,164,564,271.19	详见本财务报表附注货币资金之说明
长期股权投资	12,733,336,531.12	质押
其他非流动金融资产	2,073,006,092.42	质押
其他应收款	25,191,400.00	质押
存货	19,172,372,772.11	抵押
固定资产	252,535,042.22	抵押
投资性房地产	687,965,371.16	抵押
合计	37,108,971,480.22	

## 59、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	-	-	2,824,823,477.35
其中：美元	176,415,251.34	6.9762	1,230,708,077.40
港币	1,779,584,871.90	0.89578	1,594,115,399.95
短期借款	-	-	181,426,755.07
其中：港币	202,567,080.54	0.89578	181,426,755.07
一年内到期的非流动负债	-	-	5,317,810,390.27
其中：美元	621,695,352.56	6.9762	4,337,071,118.53
港币	1,094,843,903.35	0.89578	980,739,271.74
长期借款	-	-	6,024,597,694.73
其中：港币	6,725,532,714.20	0.89578	6,024,597,694.73
应付债券	-	-	4,560,583,792.58
其中：美元	653,734,668.24	6.9762	4,560,583,792.58

## (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

## 60、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	其他减少[注]	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		
工程补助	7,985,000.00	1,000,000.00			8,985,000.00		
契税返还	218,861,205.00			88,675,005.00	130,186,200.00		
教育建设补助	1,999,702.91	600,000.00	286,355.36		2,313,347.55	其他收益	
小 计	257,796,574.58	1,600,000.00	286,355.36	88,675,005.00	170,435,214.22		

[注]：其他减少系因合并范围变更减少。

#### 2) 与收益相关，且用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的政府补助

项 目	金额	列报项目	说明
政府奖励	470,000.00	其他收益	
教育补助	2,469,400.00	其他收益	
其他	321,669.92	其他收益	
小 计	3,261,069.92		

(2) 本期计入当期损益的政府补助金额为 3,547,425.28 元。

## 61、其他

适用 不适用

## 八、合并范围的变更

### 1、非同一控制下企业合并

适用 不适用

### 2、同一控制下企业合并

适用 不适用

### 3、反向购买

适用 不适用

4、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	股权处置价款	股权处 置比例 (%)	股权处 置方式	丧失控制权 的时点	丧失控制权时 点的确定依据	处置价款与处置投 资对应的合并财务 报表层面享有该子 公司净资产份额的 差额	丧失控制 权之日剩 余股权的 比例 (%)	丧失控制权之日 剩余股权的账面 价值	丧失控制权之日 剩余股权的 公允价值	按照公允价 值重新计量 剩余股权产 生的利得或 损失	丧失控制权 之日剩余股 权公允价值 的确定方法 及主要假设	与原子公司股 权投资相关 的其他综合收益 转入投资损益 的金额
上海玛宝房地 产有限公司	375,652,212.68	90.10	出售	2019-7-18	管理权移交	37,977,640.88	9.90%	19,800,000.00	19,800,000.00		合同约定	
浙江瓯瓯实 业有限公司	500,000,000.00	90.10	出售	2019-7-18	管理权移交	508,354,581.66	9.90%				合同约定	
浙江南湖国际 教育投资有 限公司	1,500,000.00	80.00	出售	2019-2-25	办妥工商变 更登记手续	289,138.34						

[注 1]: 浙江瓯瓯实业有限公司持有南通启仁置业有限公司和平阳隆恒置业有限公司 100% 股权, 故本期处置浙江瓯瓯实业有限公司 90.1% 股权时, 对南通启仁置业有限公司和平阳隆恒置业有限公司一并丧失控制权。

[注 2]: 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, 故本期处置嘉兴南湖国际教育文化交流中心 80% 股权时, 对嘉兴中宝教育科技有限公司一并丧失控制权。

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

6、 其他

□适用 √不适用



## 九、在其他主体中的权益

## 1、在子公司中的权益

## (1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
沈阳沈北金谷置业有限公司	沈阳	沈阳	房地产业		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
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
杭州新湖鸚鸟置业有限公司	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
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		95	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
平阳隆瑞置业有限公司	平阳	平阳	房地产业		100	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
浙江启安实业有限公司	杭州	杭州	项目管理	80	20	设立
浙江启珩实业有限公司	杭州	杭州	项目管理	72	28	设立
浙江启辉实业有限公司	杭州	杭州	项目管理	30	70	设立
浙江启隆实业有限公司	杭州	杭州	项目管理	63.75	36.25	设立
浙江启信实业有限公司	杭州	杭州	项目管理	68	32	设立
浙江启远实业有限公司	杭州	杭州	项目管理		100	设立
浙江启智实业有限公司	杭州	杭州	项目管理	100		设立
浙江启丰实业有限公司	杭州	杭州	项目管理	100		设立
贵州新湖能源有限公司	毕节	毕节	矿产品销售、能源项目投资	100		设立
浙江新湖国际教育投资有限公司	嘉兴	嘉兴	教育产业的投资、开发		100	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

新湖影视传播有限公司	杭州	杭州	影视投资、广告、文化教育培训等	100		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		95	设立
香港新湖投资有限公司	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
沈阳新湖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
泰安新湖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
苏州新湖置业有限公司	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
上海新湖房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业		63	同一控制下企业合并
新湖地产集团有限公司	杭州	杭州	房地产业	100		同一控制下企业合并
杭州新湖美丽洲置业有限公司	杭州	杭州	房地产业		100	同一控制下企业合并
衢州新湖房地产开发有限公司	衢州	衢州	房地产业		100	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
温州新湖房地产开发有限公司	温州	温州	房地产业	100		同一控制下企业合并
九江新湖远洲置业有限公司	九江	九江	房地产业	100		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

	京群岛	京群岛			
--	-----	-----	--	--	--

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

## (2). 重要的非全资子公司

适用  不适用

单位:万元 币种:人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
嘉兴新湖中房置业有限公司	49.00	475.52	3,136.00	8,654.11
乐清新湖置业有限公司	35.00	-2,571.80		4,101.99
平阳县利得海涂围垦开发有限公司	20.00	-202.95		44,878.11

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

## (3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
嘉兴新湖中房置业有限公司	243,846.47	12,233.28	256,079.75	238,418.30		238,418.30	170,199.81	8,922.00	179,121.81	127,443.31	28,587.50	156,030.81
乐清新湖置业有限公司	28,422.74	201.60	28,624.34	16,904.37		16,904.37	70,142.89	331.15	70,474.04	50,693.80	712.26	51,406.06
平阳县利得海涂围垦开发有限公司	958,559.35	691.99	959,251.34	337,700.90	292,159.89	629,860.79	940,885.42	803.57	941,688.99	529,554.21	81,729.50	611,283.71

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
嘉兴新湖中房置业有限公司	9,816.08	970.45	970.45	84,471.90	7,703.12	437.08	437.08	60,714.39
乐清新湖置业有限公司	25,567.22	-7,348.01	-7,348.01	-17,320.99	312,037.28	50,762.51	50,762.51	57,885.64
平阳县利得海涂围垦开发有限公司		-1,014.73	-1,014.73	111,783.11	81,526.05	38,536.31	38,536.31	-7,268.62

## (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

## (1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

√适用 □不适用

子公司名称	变动时间	变动前持股比例	变动后持股比例
上海新湖房地产开发有限公司	2019年12月20日	98.00%	63.00%
上海融喆投资发展有限公司[注]	2019年12月19日	60.00%	95.00%
温州新湖房地产开发有限公司	2019年12月12日	99.80%	100.00%

[注]: 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, 故本期其购买上海融喆投资发展有限公司 35% 股权时, 其对瑞安市中宝置业有限公司的持股比例亦相应增加 35%。

## (2). 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

√适用 □不适用

## 1) 收购少数股东权益

单位:元 币种:人民币

	上海融喆投资发展有限公司	温州新湖房地产开发有限公司
购买成本/处置对价	390,000,000.00	
--现金	390,000,000.00	
购买成本/处置对价合计	390,000,000.00	
减: 按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	34,872,111.65	126,664.83
差额	355,127,888.35	-126,664.83
其中: 调整资本公积	355,127,888.35	-126,664.83

注: 本期收购上海融喆投资发展有限公司和温州新湖房地产开发有限公司部分少数股东权益应分别调减资本公积 355,127,888.35 元和-126,664.83 元。

## 2) 出售部分股权

	上海新湖房地产开发有限公司
购买成本/处置对价	550,000,000.00
--现金	550,000,000.00
购买成本/处置对价合计	550,000,000.00
减: 按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	70,000,000.00
差额	480,000,000.00
其中: 调整资本公积	480,000,000.00

注: 本期处置上海新湖房地产开发有限公司部分股权应调增资本公积 480,000,000.00 元。

## 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
新湖控股有限公司	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	3.41		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
江苏新湖宝华置业有限公司	句容	句容	房地产业	35.00		权益法核算
内蒙古合和置业有限公司	呼和浩特	呼和浩特	房地产开发、销售	20.00		权益法核算
甘肃西北矿业集团有限公司	兰州	兰州	有色金属产业投资	34.40		权益法核算
新湖期货有限公司	上海	上海	商品、金融期货经纪	7.67	22.00	权益法核算
恩施裕丰房地产开发有限公司	恩施	恩施	房地产业		48.00	权益法核算
通卡联城网络科技有限公司	杭州	杭州	计算机信息服务	21.86		权益法核算
万得信息技术股份有限公司	上海	上海	计算机信息服务		6.67	权益法核算
杭州趣链科技有限公司	杭州	杭州	技术开发咨询、计算机信息服务		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		14.05	权益法核算
ASIA PACIFIC EXCHANGE PTE LTD.	新加坡	新加坡	金融服务		20.00	权益法核算
青岛精确芯元投资合伙企业(有限合伙)	青岛	青岛	投资管理、资产管理		52.23	权益法核算
杭州易现先进科技有限公司	杭州	杭州	计算机软件技术开发、咨询, 软件服务、咨询		4.81	权益法核算
杭州宏华数码科技股份有限公司	杭州	杭州	电脑制版、数码印花		25.00	权益法核算

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:

公司持有盛京银行股份有限公司(以下简称盛京银行)3.41%股权, 为该公司第八大股东; 持有温州银行股份有限公司(以下简称温州银行)18.15%股权, 为该公司单一第一大股东; 持有中信银行股份有限公司(以下简称中信银行)4.99%股权, 为该公司第二大股东; 持有万得信息技术股份有限公司6.67%股权, 为该公司第三大股东; 持有上海趣美信息技术有限公司(以下简称趣美信息)19.02%股权, 为该公司第二大股东; 持有杭州谐云科技有限公司12.30%股权, 为该公司第二大股东; 持有浙江邦盛科技有限公司(以下简称邦盛科技)14.05%股权, 为该公司第二大股东; 持有杭州易现先进科技有限公司4.81%股权, 为该公司第四大股东。公司在该

八家公司董事会派有董事，对该八家公司具有重大影响。

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	3,198,899.39	[注 1]	2,497,446.37	[注 1]
非流动资产	189,906.95		350,297.27	
资产合计	3,388,806.34	102,148,079.60	2,847,743.64	98,543,294.00
流动负债	2,206,589.12		1,579,015.07	
非流动负债	575,739.53		638,515.22	
负债合计	2,782,328.65	94,235,881.10	2,217,530.29	92,840,345.60
少数股东权益	188,079.58	56,645.30	187,485.18	57,161.60
归属于母公司股东权益	418,398.10	7,855,553.20	442,728.17	5,645,786.80
按持股比例计算的净资产份额	200,831.09	267,904.02	212,509.52	292,190.70
调整事项	15,184.09	3,258.22	16,960.99	4,944.47
--商誉	25,811.64	3,258.22	25,811.64	4,944.47
--内部交易未实现利润	-10,627.55		-8,850.65	
--其他				
对联营企业权益投资的账面价值	216,015.18	271,162.24	229,470.51	297,135.17
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		162,584.07		89,635.26
营业收入	410,767.78	2,100,726.70	398,989.92	1,588,546.60
净利润	-22,507.81	544,322.40	-39,268.80	512,871.70
终止经营的净利润				
其他综合收益	-1,793.13	-72,581.30	-37,273.85	127,827.90
综合收益总额	-24,300.94	471,741.10	-76,542.65	640,699.60
本年度收到的来自联营企业的股利		3,600.00		5,400.00

	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	23,047,193.99	675,043,300.00	22,627,601.19	606,671,400.00
流动负债				
非流动负债				
负债合计	21,745,529.57	621,790,900.00	21,404,889.65	561,362,800.00
少数股东权益		1,521,300.00		1,642,500.00
归属于母公司股东权益	1,301,664.42	51,731,100.00	1,222,711.53	43,666,100.00
按持股比例计算的净资产份额	236,269.49	2,586,042.29	221,938.49	2,182,872.22
调整事项	206.01	-390,337.61	206.01	-174,740.36
--商誉	206.01		206.01	
--内部交易未实现利润				
--其他		-390,337.61[注 2]		-174,740.36
对联营企业权益投资的账面价值	236,475.50	2,195,704.68	222,144.50	2,008,131.86
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		1,023,344.23		1,020,266.68
营业收入	423,071.21	18,758,400.00	361,764.07	16,485,400.00
净利润	69,293.43	4,801,500.00	51,010.28	4,451,300.00
终止经营的净利润				
其他综合收益	9,659.46	209,200.00	10,311.30	1,250,900.00
综合收益总额	78,952.89	5,010,700.00	61,321.58	5,702,200.00
本年度收到的来自联营企业的股利		56,264.10		63,847.52

[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、可转债、永续债权利及中信银行可辨认净资产公允价值与账面净资产的份额差异。

#### (4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位: 万元 币种: 人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
联营企业:		
投资账面价值合计	573,546.75	436,131.69
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	24,208.92	-1,673.34
--其他综合收益	315.29	235.07
--综合收益总额	24,524.21	-1,438.27

#### (5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

□适用 √不适用

#### (6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

□适用 √不适用



**(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺**

适用 不适用

**(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债**

适用 不适用

**4、重要的共同经营**

适用 不适用

**5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益**

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

**6、其他**

适用 不适用

**十、与金融工具相关的风险**

适用 不适用

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

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

**(一) 信用风险**

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

**1. 信用风险管理实务**

提示：披露下述定量或者定性标准时，请结合公司实际情况披露。

**(1) 信用风险的评价方法**

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

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

1) 定量标准主要为资产负债表日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；

2) 定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化并将对债务人对公司的还款能力产生重大不利影响等。

## (2) 违约和已发生信用减值资产的定义

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

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

## 2. 预期信用损失的计量

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

3. 金融工具损失准备期初余额与期末余额调节表详见本财务报表附注五（一）3、五（一）4、五（一）6、五（一）11 之说明。

## 4. 信用风险敞口及信用风险集中度

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

### (1) 货币资金

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

### (2) 应收款项

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

由于本公司的应收账款风险点分布于多个合作方和多个客户，截至 2019 年 12 月 31 日，本公司应收账款的 83.49%(2018 年 12 月 31 日：96.37%)源于余额前五名客户，本公司虽然信用风险集中，但总体信用风险不重大。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

## (二) 流动性风险

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

为控制该项风险，本公司综合运用票据结算、银行借款等多种融资手段，并采取长、短期融资方式适当结合，优化融资结构的方法，保持融资持续性与灵活性之间的平衡。本公司已从多家

商业银行取得银行授信额度以满足营运资金需求和资本开支。

### 金融负债按剩余到期日分类

项 目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
金融机构借款	53,984,910,364.02	64,181,408,450.06	17,162,445,331.95	26,445,472,436.80	20,573,490,681.31
应付票据	432,363,905.00	432,363,905.00	432,363,905.00		
应付账款	3,197,714,791.31	3,197,714,791.31	3,197,714,791.31		
其他应付款	4,751,021,670.57	4,751,021,670.57	4,751,021,670.57		
应付债券	23,139,003,759.10	26,051,051,266.33	10,666,636,970.59	13,610,295,802.59	1,774,118,493.15
小 计	85,505,014,490.00	98,613,560,083.27	36,210,182,669.42	40,055,768,239.39	22,347,609,174.46

(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	55,687,710,841.51	67,349,120,809.44	15,760,086,287.80	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		
其他应付款	1,881,349,909.46	1,881,349,909.46	1,881,349,909.46		
应付债券	25,813,021,672.85	29,005,097,287.26	9,586,026,818.91	17,007,478,687.53	2,411,591,780.82
小 计	85,506,300,488.65	100,359,786,070.99	29,351,681,081.00	34,731,263,762.11	36,276,841,227.88

### (三) 市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。市场风险主要包括利率风险和外汇风险。

#### 1. 利率风险

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

截至2019年12月31日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币36,625,879,390.65元(2018年12月31日：人民币36,941,818,775.31元)，在其他变量不变的假设下，假定利率变动50个基点，将会对本公司的利润总额和股东权益产生一定的影响。

#### 2. 外汇风险

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

本公司期末外币货币性资产和负债情况详见本财务报表附注 59 之说明。

## 十一、公允价值的披露

## 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值 计量	第二层次公允价值 计量	第三层次公允价值 计量	合计
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(一) 交易性金融资产	2,091,288,999.03	1,838,070,493.88	6,415,906,139.39	10,345,265,632.30
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	2,091,288,999.03	1,838,070,493.88	6,415,906,139.39	10,345,265,632.30
(1) 债务工具投资			1,306,161,616.16	1,306,161,616.16
(2) 权益工具投资	1,985,035,768.70		5,109,744,523.23	7,094,780,291.93
(3) 衍生金融资产				
(4) 基金及资产管理计划	106,253,230.33	1,838,070,493.88		1,944,323,724.21
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 其他债权投资		340,748,529.64	2,002,269,411.00	2,343,017,940.64
(三) 其他权益工具投资				
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	2,091,288,999.03	2,178,819,023.52	8,418,175,550.39	12,688,283,572.94
(六) 交易性金融负债				
<b>持续以公允价值计量的负债总额</b>				
<b>二、非持续的公允价值计量</b>				
<b>非持续以公允价值计量的资产总额</b>				
<b>非持续以公允价值计量的负债总额</b>				

## 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

√适用 □不适用

本公司持有的以公允价值计量的资产和负债在活跃市场中均有报价。

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

√适用 □不适用

根据基金管理公司提供的资产管理计划资产结构估值表中列示的单位净值确定。

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

√适用 □不适用

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

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

适用 不适用

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

适用 不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

9、其他

适用 不适用

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
浙江新潮集团股份有限公司	杭州	能源、农业等投资开发	37,738.33	40.18	40.23

本企业的母公司情况的说明

新潮集团直接持有本公司 32.41% 的股份，并通过其全资子公司浙江恒兴力控股集团有限公司间接持有本公司 2.44% 的股份，通过其持股 99% 的子公司宁波嘉源实业发展有限公司间接持有本公司 5.38% 的股份。黄伟直接持有本公司 16.86% 的股份，并持有新潮集团 53.06% 的股份及宁波嘉源实业发展有限公司 1% 的股份，黄伟直接和间接持有本公司的股权比例为 38.23%。

本企业最终控制方是黄伟

2、本企业的子公司情况

适用 不适用

本企业子公司情况详见附注第十节财务报告九在其他主体中的权益之说明。

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节财务报告九在其他主体中的权益之说明。

适用 不适用

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

适用 不适用

## 4、其他关联方情况

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
上海新湖绿城物业服务有限公司	母公司的控股子公司
浙江新湖绿城物业服务有限公司	母公司的控股子公司
衢州新湖绿城物业服务有限公司	母公司的控股子公司
沈阳新湖绿城物业服务有限公司	母公司的控股子公司
宁波嘉源实业发展有限公司	股东、同一母公司
浙江恒兴力控股集团有限公司	股东、同一母公司
哈高科绥棱二塑防水工程有限公司	母公司的控股子公司
黑龙江省哈高科营养食品有限公司	母公司的控股子公司
杭州新湖绿城生活服务有限公司	母公司的控股子公司
中信银行（国际）有限公司	本公司联营企业控股子公司
信银（香港）资本有限公司	本公司联营企业控股子公司
香港欣禾国际投资有限公司	本公司联营企业控股子公司
李萍	实际控制人黄伟之配偶

## 5、关联交易情况

## (1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
浙江新湖绿城物业服务有限公司	物业服务	17,051,077.99	14,735,687.00
上海新湖绿城物业服务有限公司	物业服务	76,634,612.03	54,249,645.08
衢州新湖绿城物业服务有限公司	物业服务	4,251,375.47	5,567,815.64
沈阳新湖绿城物业服务有限公司	物业服务	5,538,622.63	6,132,170.71
哈高科绥棱二塑防水工程有限公司	防水工程	14,959,182.42	6,654,260.39
黑龙江省哈高科营养食品有限公司	粮油货款	189,383.08	637,124.93

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
江苏新湖宝华置业有限公司	工程、营销服务费	12,767,581.09	14,294,829.25
江苏新湖宝华置业有限公司	电梯	2,994,010.27	2,619,956.89

上海新湖绿城物业服务有限公司	商品销售		249,451.46
杭州新湖绿城生活服务有限公司	商品销售	22,491,533.55	

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

本公司委托管理/出包情况表

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
上海新湖绿城物业服务有限公司	车位	666,899.60	676,568.87
江苏新湖宝华置业有限公司	车辆	339,777.24	201,724.14

本公司作为承租方:

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
浙江新湖绿城物业服务有限公司	房产	546,085.45	711,412.11
上海新湖绿城物业服务有限公司	房产	56,603.77	56,603.77

### (4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
新湖集团	149,000,000.00	2019-2-12	2020-2-11	否
新湖集团	51,000,000.00	2019-6-19	2020-6-18	否
新湖集团	250,000,000.00	2019-7-9	2020-7-9	否
新湖集团	250,000,000.00	2019-3-5	2020-3-5	否
新湖集团	400,000,000.00	2019-8-26	2021-8-23	否
新湖集团	200,000,000.00	2019-7-22	2020-2-5	否
新湖集团	100,000,000.00	2019-7-17	2020-7-17	否
新湖集团	100,000,000.00	2019-8-8	2020-8-7	否
新湖集团	125,000,000.00	2019-11-4	2020-11-3	否
新湖集团	55,000,000.00	2019-6-6	2020-6-5	否
新湖集团	200,000,000.00	2019-9-12	2020-3-12	否
新湖集团	50,000,000.00	2019-11-18	2020-5-31	否
新湖集团	140,000,000.00	2019-11-18	2020-7-31	否
新湖集团	250,600,000.00	2019-11-18	2020-10-29	否
新湖集团	459,400,000.00	2019-11-18	2020-10-31	否

新湖集团	140,000,000.00	2019-8-15	2020-8-12	否
新湖集团	140,000,000.00	2019-8-19	2020-8-12	否
新湖集团	500,000,000.00	2019-12-10	2020-12-10	否
嘉兴南湖国际实验学校	14,500,000.00	2019-2-27	2022-2-27	否
嘉兴市秀洲现代实验学校	14,000,000.00	2019-2-28	2021-6-27	否
嘉兴市秀洲现代实验学校	15,000,000.00	2019-3-28	2020-3-27	否
合计	3,603,500,000.00			

本公司作为被担保方

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
新湖集团	105,000,000.00	2019-4-18	2020-3-21	否
新湖集团	50,000,000.00	2019-5-9	2020-5-8	否
新湖集团	25,000,000.00	2019-12-27	2020-12-27	否
新湖集团、黄伟、李萍	400,000,000.00	2019-1-4	2020-1-3	否
新湖集团、黄伟、李萍	50,000,000.00	2019-1-11	2020-1-10	否
新湖集团、黄伟、李萍	150,000,000.00	2019-3-26	2020-3-20	否
新湖集团、黄伟、李萍	80,000,000.00	2019-5-20	2020-5-19	否
新湖集团、黄伟、李萍	200,000,000.00	2019-6-17	2020-6-11	否
新湖集团、黄伟、李萍	50,000,000.00	2019-7-15	2020-7-15	否
新湖集团、黄伟、李萍	300,000,000.00	2019-7-30	2020-7-28	否
新湖集团、黄伟、李萍	98,000,000.00	2019-8-2	2020-2-5	否
新湖集团、黄伟、李萍	148,000,000.00	2019-8-19	2020-8-18	否
新湖集团、黄伟、李萍	200,000,000.00	2019-9-25	2020-9-25	否
新湖控股	145,000,000.00	2019-7-30	2020-10-30	否
新湖控股、黄伟、李萍	135,000,000.00	2019-5-5	2020-5-4	否
新湖控股、黄伟、李萍	60,000,000.00	2019-9-27	2020-9-25	否
黄伟、李萍	250,000,000.00	2017-1-25	2020-1-24	否
黄伟、李萍	180,000,000.00	2017-8-22	2020-6-28	否
黄伟、李萍	480,000,000.00	2017-10-12	2020-10-11	否
黄伟、李萍	40,000,000.00	2018-1-31	2021-1-25	否
黄伟、李萍	11,445,810,000.00	2018-3-9	2027-8-10	否
黄伟、李萍	430,000,000.00	2018-8-28	2020-6-7	否
黄伟、李萍	20,000,000.00	2018-8-28	2020-6-7	否
黄伟、李萍	783,000,000.00	2018-9-14	2021-9-16	否
黄伟、李萍	690,000,000.00	2018-9-29	2021-12-20	否
黄伟、李萍	350,000,000.00	2018-10-24	2020-10-24	否
黄伟、李萍	850,000,000.00	2018-11-9	2021-11-8	否
黄伟、李萍	305,000,000.00	2019-1-11	2024-1-9	否
黄伟、李萍	68,990,000.00	2019-4-4	2020-10-3	否
黄伟、李萍	60,410,000.00	2019-4-23	2020-10-22	否
黄伟、李萍	725,000,000.00	2019-4-24	2022-4-23	否
黄伟、李萍	300,000,000.00	2019-6-4	2020-12-4	否
黄伟、李萍	33,000,000.00	2019-6-28	2020-6-27	否
黄伟、李萍	800,000,000.00	2019-7-29	2021-7-28	否
黄伟、李萍	28,200,000.00	2019-9-29	2020-9-25	否
黄伟、李萍	790,000,000.00	2019-9-30	2022-9-29	否
黄伟、李萍	13,700,000.00	2019-10-17	2020-10-16	否



黄伟、李萍	495,000,000.00	2019-11-15	2021-11-12	否
黄伟、李萍	1,600,000,000.00	2019-11-22	2021-11-22	否
黄伟	600,000,000.00	2016-10-25	2022-10-24	否
黄伟	3,010,000,000.00	2017-5-11	2022-10-24	否
黄伟	400,000,000.00	2016-10-25	2022-10-24	否
黄伟	1,147,398,000.00	2018-2-5	2020-1-23	否
合计	28,091,508,000.00			

### (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	15,000,000.00	15,000,000.00
嘉兴市秀洲现代实验学校	71,600,000.00	66,700,000.00
嘉兴南湖国际实验学校	67,500,000.00	63,500,000.00
江苏新湖宝华置业有限公司	69,443,884.62	124,349,269.24
小计	223,543,884.62	269,549,269.24

#### 2) 拆出资金

关联方	拆出	收回
甘肃西北矿业集团有限公司	45,000,000.00	45,000,000.00
恩施裕丰房地产开发有限公司	122,000,000.00	30,000,000.00
新湖控股有限公司	714,000,000.00	514,000,000.00
香港欣禾国际投资有限公司	13,797,000.00	13,797,000.00
小计	894,797,000.00	602,797,000.00

### 1. 关联方资产转让、债务重组情况

1) 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 1.9763%股权转让给智脑投资，转让价款为 4,940.7104 万元。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。

2) 经公司第十届董事会第十次会议审议通过，公司与哈尔滨高科技（集团）股份有限公司签署《关于湘财证券股份有限公司之发行股份购买资产协议》，哈高科将以发行股份方式购买本公司持有的湘财证券股份有限公司 132,018,882 股股份（占总股本的 3.5844%），截至报告日，本次交易尚未完成。

### 2. 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	568.00	488.00

### 3. 其他关联交易

√适用 □不适用

#### 1) 向关联方借款

关联方	关联交易内容	借款利率	期末数/本期数	上年期末数/上期同期数
盛京银行股份有限公司	银行借款	[注 1]	263,160,000.00	543,000,000.00
盛京银行股份有限公司	借款利息	[注 1]	35,823,050.87	24,201,483.10
温州银行股份有限公司	银行借款	[注 2]	1,570,000,000.00	1,602,000,000.00
温州银行股份有限公司	借款利息	[注 2]	123,406,679.38	105,119,604.28
中信银行股份有限公司	银行借款	[注 3]	8,837,010,000.00	5,856,010,000.00
中信银行股份有限公司	借款利息	[注 3]	379,216,180.15	129,446,743.13

[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) 本企业与关键管理人员之间的交易

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期数	上年同期数
商品房及车位买卖	6,496,967.62	8,707,754.29
应收账款		6,390,000.00
预收账款	7,431,850.00	10,986,668.00

#### 3) 其他

①本公司期末在盛京银行的存款余额为 168,625,296.27 元,本期收到存款利息 2,260,703.50 元,存款利率为中国人民银行公布的存款利率。

②本公司期末在温州银行的存款余额为 863,884,938.76 元,本期收到存款利息 1,166,962.63 元,存款利率为中国人民银行公布的存款利率。

③本公司期末在中信银行的存款余额为 2,712,016,716.02 元,本期收到存款利息 65,789,459.03 元,存款利率为中国人民银行公布的存款利率。

④本期与信银(香港)资本有限公司发生境外债券承销费 64 万美元,与中信银行(国际)有限公司发生境外债券承销费 64 万美元。

## 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
预付款项	上海新湖绿城物业服务有限公司	118,722.67		618,722.98	
预付款项	沈阳新湖绿城物业服务有限公司	2,759,187.97			
其他应收款	甘肃西北矿业集团有限公司	47,586,046.82		44,377,998.74	
其他应收款	浙江新湖集团股份有限公司			47,040,000.00	
其他应收款	恩施裕丰房地产开发有限公司	131,036,146.98		30,110,468.26	
其他应收款	新湖控股有限公司	2,856,640,555.52		2,478,359,027.77	
其他应收款	上海新湖绿城物业服务有限公司			1,634,842.22	
其他应收款	杭州湖新投资有限公司	1,200.00		1,200.00	

**(2). 应付项目**

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	浙江新湖绿城物业服务有限公司	271,980.00	241,499.62
应付账款	哈高科绥棱二塑防水工程有限公司	4,347,942.64	3,136,547.64
应付账款	上海新湖绿城物业服务有限公司	4,728,885.33	5,434,655.72
应付账款	衢州新湖绿城物业服务有限公司	60,000.00	
预收账款	江苏新湖宝华置业有限公司	138,053.09	201,724.14
其他应付款	内蒙古合和置业有限公司	6,000,000.00	14,000,000.00
其他应付款	嘉兴市秀洲现代实验学校	49,470,912.06	20,593,995.41
其他应付款	嘉兴高级中学	9,786,617.61	29,763,817.83
其他应付款	嘉兴南湖国际实验学校	42,173,623.30	11,056,008.39
其他应付款	哈高科绥棱二塑防水工程有限公司	514,873.95	604,873.95
其他应付款	江苏新湖宝华置业有限公司	37,219,146.53	92,539,117.96
其他应付款	上海新湖绿城物业服务有限公司	200,000.00	
其他应付款	沈阳新湖绿城物业服务有限公司		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 18,414.81 万元。

**8、 其他**

□适用 √不适用

**十三、 股份支付****1、 股份支付总体情况**

√适用 □不适用

单位:股 币种:人民币

公司本期授予的各项权益工具总额	0
公司本期行权的各项权益工具总额	0
公司本期失效的各项权益工具总额	241,140,000

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	公司期末无发行在外的股票期权
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	公司期末无发行在外的其他权益工具

## 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	140,831,515.64
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	0

## 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%。

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

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

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

公式参数表示如下：

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

### 3、以现金结算的股份支付情况

适用  不适用

### 4、股份支付的修改、终止情况

适用  不适用

### 5、其他

适用  不适用

## 十四、承诺及或有事项

### 1、重要承诺事项

适用  不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

(1) 截至资产负债表日，本公司已签订正在履行的土地出让合同 14.7805 亿元，已支付 13.485 亿元，尚未支付 1.2955 亿元。

(2) 截至资产负债表日，本公司已签订正在履行的大额发包合同 144.66 亿元，已支付 86.79 亿元，待支付 57.87 亿元，本公司将根据合同约定与实际的履行情况进行支付。

(3) 关联方承诺详见财务报表附注十(四)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

1) 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。

2) 公司及子公司为非关联方提供的保证事项

#### ①保证

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	3,369,504.60	2020/1/29	按美元汇率 6.9762 折算
民丰特种纸股份有限公司	民生银行嘉兴分行	752,034.36	2020/1/20	按美元汇率 6.9762 折算
民丰特种纸股份有限公司	民生银行嘉兴分行	17,266,095.00	2020/1/5	按美元汇率 6.9762 折算
民丰特种纸股份有限公司	民生银行嘉兴分行	24,228,050.00	2020/8/27	按欧元汇率 7.8155 折算
民丰特种纸股份有限公司	建行嘉兴分行	20,000,000.00	2020/5/5	
民丰特种纸股份有限公司	建行嘉兴分行	20,000,000.00	2020/5/5	
民丰特种纸股份有限公司	建行嘉兴分行	40,000,000.00	2020/3/10	
民丰特种纸股份有限公司	建行嘉兴分行	20,000,000.00	2020/3/19	
美都能源股份有限公司	兴业银行杭州分行	12,000,000.00	2020/1/31	
美都能源股份有限公司	兴业银行杭州分行	28,000,000.00	2020/5/25	
济和集团有限公司	中国银行开元支行	40,000,000.00	2020/3/18	
济和集团有限公司	中信银行杭州分行	30,000,000.00	2020/7/23	
上海玛宝房地产开发有限公司	工行普陀支行	2,992,620,000.00	2026/8/15	
小 计		3,248,235,683.96		

②截至 2019 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 85.95 亿元。

### (2). 公司没有需要披露的重要或有事项, 也应予以说明:

□适用 √不适用

## 3、其他

□适用 √不适用

## 十五、 资产负债表日后事项

**1、重要的非调整事项****(1) 发行债券**

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 6 之说明。

**(2) 对外投资**

经公司第十届董事会第二十次会议审议通过，公司与绿城地产签署《关于认购绿城中国控股有限公司 H 股股份的议案》，公司拟以 9.50 港元/股的价格认购绿城中国 3.23 亿股 H 股股份，认购总金额 30.685 亿港元。交易完成后，公司将占绿城中国总股份数的 12.95%。本次交易需经公司股东大会审议及须向香港联合交易所申请批准授予新股上市和交易许可。

**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	84,338,893.00
经审议批准宣告发放的利润或股利	注

注：根据 2020 年 4 月 28 日公司董事会审议通过的 2019 年度利润分配预案，公司拟以分红派息股权登记日股份数扣除已回购的股份数为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利人民币 0.10 元（含税）。该利润分配预案尚待股东大会审议通过。

**3、销售退回**

适用 不适用

**4、其他资产负债表日后事项说明**

适用 不适用

1. 经公司第十届董事会第十九次会议审议通过，公司与绿城房地产集团有限公司（以下简称绿城地产）签署《关于上海中瀚置业有限公司股权转让及项目开发合作的协议书》，绿城房产或其指定方（合称绿城房产）将受让本公司持有的上海中瀚置业有限公司 35%的股权及相应权利和权益，支付/投入合计总额为 190,000 万元的交易价款，其中股权转让价款 517,372,740.78 元。截至报告日，公司已收到全部的股权转让款，并办妥了工商变更登记手续。

2. 经公司第十届董事会第十九次会议审议通过，公司与绿城地产签署《关于浙江启丰实业有限公司股权转让及项目开发合作的协议书》，绿城地产将受让本公司持有的浙江启丰实业有限公司 100%股权及相应权利和权益，从而间接持有目标项目（沈阳“仙林金谷”项目、“新湖湾”项目和“新湖美丽洲”项目）35%的股权，支付/投入合计总额为 378,813,820 元的交易价款，其中股权转让价款 186,313,820 元。截至报告日，公司已收到全部的股权转让款，并办妥了工商变更登记手续。

3. 经公司第十届董事会第二十次会议审议通过，公司与绿城地产签署《关于浙江启智实业有限公司股权转让及项目开发合作的协议书》，绿城地产将受让本公司持有的浙江启智实业有限公司 100%股权及相应权利和权益，从而间接持有目标项目（启东“海上明珠城”项目）50%的股权，支

付/投入合计总额为 1,151,318,860 元的交易价款,其中股权转让价款 397,718,860 元。截至报告日,本次交易尚未完成。

4. 经公司第十届董事会第二十次会议审议通过,公司与绿城地产签署《关于南通新湖置业有限公司股权转让及项目开发合作的协议书》,绿城地产将受让本公司持有的南通新湖置业有限公司 50% 股权及相应权利和权益,从而间接持有目标项目(启东“海上明珠城”项目)50% 的股权,支付/投入合计总额为 672,397,370 元的交易价款,其中股权转让价款 71,547,370 元。截至报告日,本次交易尚未完成。

## 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

单位:元 币种:人民币

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数
本公司的联营企业温州银行根据银保监会的监管要求追溯调整了非洁净转让不良资产的预计损失,从而调减其 2018 年初留存收益 15.06 亿元。本公司按持股比例,相应调减了 2018 年初留存收益 2.73 亿元、2018 年初长期股权投资 2.73 亿元,2019 年年初留存收益 2.73 亿元、2019 年年初长期股权投资 2.73 亿元。	追溯调整	长期股权投资	-273,438,971.16
		盈余公积	-27,343,897.12
		未分配利润	-246,095,074.04

#### (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	12,052,640,619.14	4,037,678,364.85	64,379,468.22	184,433,996.62	1,597,529,140.08	14,741,603,308.75
主营业务成本	6,802,477,225.41	4,029,317,669.69	157,505,358.66	112,536,121.05	1,588,082,581.51	9,513,753,793.30

### (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。本期，公司完成在境外发行总额 4.35 亿美元的债券，期限 3 年，票面利率 11%。

2. 经公司第十届董事会第二次会议和 2018 年第二次临时股东大会审议通过，公司拟公开发行不超过 75 亿元（含 75 亿元）公司债券。本期，公司完成发行总额 16.7 亿元的公司债券，期限 4 年，票面利率 7.5%

3. 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 16,545.4236 万股，占公司总股本的 1.92%，成交最高价为 4.40 元/股，最低价为 2.86 元/股，成交总金额为 60,009.68 万元，公司已完成回购计划。

4. 经公司第十届董事会第十次会议及第十届董事会第十八次会议审议通过，公司与哈尔滨高科技（集团）股份有限公司（以下简称哈高科）签署《关于湘财证券股份有限公司之发行股份购买资产协议》，哈高科将发行股份购买本公司及公司参股公司新潮控股持有湘财证券股份有

限公司股份，交易对价分别为人民币 381,288,613.46 元、人民币 7,884,852,543.80 元，支付的对价股份数分别为 79,435,127 股、1,642,677,613 股。截至报告日，本次交易尚未完成。

5. 经公司第十届董事会第十二次会议审议通过，公司及公司全资子公司新湖地产集团有限公司与融创房地产集团有限公司（以下简称融创地产）签署《合作协议书》，融创地产将受让本公司及新湖地产集团有限公司合计持有的浙江瓯瓯实业有限公司 90.1%的股权及相应权益，受让新湖地产集团有限公司持有的上海玛宝房地产开发有限公司 90.1%的股权及相应权益，交易价款合计为 6,702,652,212.68 元（其中瓯瓯实业 90.1%股权对价为 500,000,000 元，上海玛宝房地产开发有限公司 90.1%股权对价为 375,652,212.68 元（经调整后交易价格）元，债权对价为 5,827,000,000 元）。期内，公司已收到全部的股权转让款，并办妥了工商变更登记手续。

6. 经公司第十届董事会第十三次会议及 2019 年第三次临时股东大会审议通过，并根据 2019 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【2019】599 号），公司可在境外发行不超过 5 亿美元（等值）外币债券。截至报告日，公司在境外完成总额 2.87 亿美元债券的发行，其中 2 亿美元的债券，期限 3 年，票面利率 11%；0.87 亿美元的债券，期限 35 个月，票面利率 4.3%。

7. 经公司第十届董事会第十七次会议审议通过，公司及公司全资子公司浙江允升投资集团有限公司、新湖地产集团有限公司与绿城地产签署《关于上海新湖房地产开发有限公司股权转让及合作的协议书》，绿城房产将受让本公司持有的上海新湖房地产开发有限公司合计 35%的股权及相应权利和权益，支付/投入合计总额为 360,000 万元的交易价款，其中股权转让价款为 55,000 万元。期内，公司已收到全部的股权转让款，并办妥了工商变更登记手续。

8. 截至资产负债表日，本公司第一大股东新湖集团已将持有的本公司股份 2,072,363,200 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 1,042,611,475 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 346,870,000 股用于质押，本公司第五大股东浙江恒兴力控股集团有限公司已将持有的本公司股份 192,400,000 股用于质押。

## 十七、 母公司财务报表主要项目注释

### 1、 应收账款

#### (1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币	
账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内	478,896.00
1 年以内小计	478,896.00
合计	478,896.00

#### (2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
其中：										
按组合计提坏账准备	478,896.02	100.00			478,896.02	5,320,688.83	100.00			5,320,688.83
其中：										
按组合计提坏账准备	478,896.02	100.00			478,896.02	5,320,688.83	100.00			5,320,688.83
合计	478,896.02	/			478,896.02	5,320,688.83	/			5,320,688.83

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

组合计提项目：按组合计提坏账准备

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
合并范围内关联方组合	478,896.00		
逾期账龄组合	0.02		
合计	478,896.02		

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用**(3). 坏账准备的情况**适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用**(4). 本期实际核销的应收账款情况**适用 不适用**(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况**适用 不适用

期末余额前 5 名的应收账款合计数为 478,896.02 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 100.00%，未计提相应坏账准备。

## (6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 √不适用

## (7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

## 2、其他应收款

## 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	319,800,000.00	37,377,054.00
其他应收款	17,757,212,294.47	21,673,440,481.59
合计	18,077,012,294.47	21,710,817,535.59

## 应收利息

## (1). 应收利息分类

□适用 √不适用

## (2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

## (3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

## 应收股利

## (1). 应收股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
九江新湖远洲置业有限公司		37,377,054.00
上海中瀚置业有限公司	300,000,000.00	
温州新湖房地产开发有限公司	19,800,000.00	
合计	319,800,000.00	37,377,054.00

## (2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

□适用 √不适用

## (3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

## 其他应收款

## (1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内	12,844,536,128.64
1 年以内小计	12,844,536,128.64
1 至 2 年	4,497,368,928.36
2 至 3 年	199,429,337.02
3-5 年	169,535,338.19
5 年以上	52,344,082.24
合计	17,763,213,814.45

## (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	24,591.95	10,200.00
往来款	14,739,659,189.78	21,624,976,509.08
股权债权转让款	3,017,132,708.05	47,040,000.00
应收暂付款	967,324.67	20,009.00
其他	5,430,000.00	7,395,219.60
合计	17,763,213,814.45	21,679,441,937.68

## (3). 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
低风险组合	17,756,791,897.83		
账龄组合	6,421,916.62	6,001,519.98	93.45
其中：1 年以内	107,917.02	4,316.69	4.00
1-2 年	7,609.06	608.72	8.00
3-5 年	619,591.95	309,795.98	50.00
5 年以上	5,686,798.59	5,686,798.59	100.00
小 计	17,763,213,814.45	6,001,519.98	0.03

## (4). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019年1月1日余额	1,349.52	6,000,106.57		6,001,456.09
2019年1月1日余额在				

本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	3,575.89	-3,512.00		63.89
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019年12月31日余额	4,925.41	5,996,594.57		6,001,519.98

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

#### (5). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
账龄组合	6,001,456.09	63.89				6,001,519.98
合计	6,001,456.09	63.89				6,001,519.98

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

#### (6). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

#### (7). 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
融创房地产集团有限公司	债权转让款	3,017,132,708.05	1 年以内	16.99	
新湖控股有限公司	往来款	2,856,640,555.52	0-2 年	16.08	
新湖地产集团有限公司	往来款	1,756,685,994.03	0-5 年以上	9.89	
浙江新湖智脑投资管理合伙企业(有限合伙)	往来款	1,206,771,419.28	0-2 年	6.79	
上海拓驿投资管理有限公司	往来款	998,897,618.61	0-2 年	5.62	
合计	/	9,836,128,295.49	/	55.37	

#### (8). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(9). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(10). 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	5,417,880,901.30		5,417,880,901.30	5,499,410,901.30		5,499,410,901.30
对联营、合营企业投资	8,170,889,007.95		8,170,889,007.95	8,386,964,032.66		8,386,964,032.66
合计	13,588,769,909.25		13,588,769,909.25	13,886,374,933.96		13,886,374,933.96

#### (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	116,556,921.45		98,000,000.00	18,556,921.45		
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	6,470,000.00		52,612,313.13		
启东新湖投资开发有限公司	75,000,000.00			75,000,000.00		
嘉兴新湖中房置业有限公司	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	
平阳宝瑞置业有限公司	5,100,000.00			5,100,000.00	
上海拓驿投资管理有限公司		10,000,000.00		10,000,000.00	
浙江新湖金融信息服务有限公司	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00	
浙江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	
合计	5,499,410,901.30	16,470,000.00	98,000,000.00	5,417,880,901.30	

## (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	2,294,500,296.30			-125,803,414.97	-8,609,985.54	64,930.37				2,160,151,826.16
内蒙古合和置业有限公司	10,920,350.62		8,000,000.00	15,924,429.16						18,844,779.78
盛京银行股份有限公司	2,971,351,706.69			274,979,234.00	-37,516,226.83	-461,192,336.22	36,000,000.00			2,711,622,377.64
甘肃西北矿业集团有限公司	684,641,778.72			-4,957,673.28						679,684,105.44
温州银行股份有限公司	2,221,445,001.71			125,776,836.86	17,533,209.73					2,364,755,048.30
江苏新湖宝华置业有限公司	111,686,819.32			81,609,347.84			58,423,076.92			134,873,090.24
通卡联城网络科技有限公司	33,315,567.42			-4,073,801.62		9,877,646.05				39,119,411.85
新湖期货有限公司	59,102,511.88			2,727,117.18	8,739.48					61,838,368.54
小计	8,386,964,032.66		8,000,000.00	366,182,075.17	-28,584,263.16	-451,249,759.80	94,423,076.92			8,170,889,007.95
合计	8,386,964,032.66		8,000,000.00	366,182,075.17	-28,584,263.16	-451,249,759.80	94,423,076.92			8,170,889,007.95

#### 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	2,536,284,293.34	2,529,287,886.71	2,206,080,352.42	2,197,453,839.84
其他业务	5,925,457.97	2,374,130.20	5,592,375.95	2,374,130.20
合计	2,542,209,751.31	2,531,662,016.91	2,211,672,728.37	2,199,827,970.04

#### 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	832,440,000.00	726,636,604.41
权益法核算的长期股权投资收益	366,182,075.17	251,452,602.16
处置长期股权投资产生的投资收益	425,000,000.00	397,595,430.13
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取得的投资收益		82,220,856.68
金融工具持有期间的投资收益	52,811,461.17	
处置金融工具取得的投资收益	971,190.38	
理财产品投资收益		26,805,715.08
投资性利息收入	1,475,426,578.08	
合计	3,152,831,304.80	1,484,731,151.28

#### 6、其他

□适用 √不适用

#### 十八、 补充资料

##### 1、 当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	546,361,402.09	注 1
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）	3,547,425.28	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	191,172,502.86	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-688,456,780.94	注 2
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-78,728,405.48	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	289,692.80	
所得税影响额	12,861,198.94	
少数股东权益影响额	486,833.64	

合计	-12,466,130.81
----	----------------

注 1：主要系处置子公司产生投资收益 5.46 亿；

注 2：主要系 51 信用卡股价波动引致公允价值变动损益-6.52 亿元。

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	6.30	0.25	0.25
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	6.34	0.25	0.25

### (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	2,153,412,681.24
非经常性损益	B	-12,466,130.81
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	2,165,878,812.05
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	33,744,941,573.64
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	G1	120,217,706.83
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	G2	159,849,853.67
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	G3	135,959,335.46
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	G4	80,683,222.93
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	G5	500,786,865.47
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H1	9
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H2	8
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H3	7
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H4	4
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H5	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	-465,945,891.93

	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		$L = \frac{D+A}{2} + \frac{E \times F}{K} - G \times \frac{H}{K} \pm I \times \frac{J}{K}$	34,157,611,912.36
加权平均净资产收益率		$M = A/L$	6.30%
扣除非经常损益加权平均净资产收益率		$N = C/L$	6.34%

## (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	2,153,412,681.24
非经常性损益	B	-12,466,130.81
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	2,165,878,812.05
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	H1	30,367,189
因回购等减少股份数	H2	38,778,600
因回购等减少股份数	H3	42,284,773
因回购等减少股份数	H4	27,799,574
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I1	9
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I2	8
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I3	7
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I4	4
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	$L = D + E + F \times \frac{G}{K} - H \times \frac{I}{K} - J$	8,516,783,102
基本每股收益	$M = A/L$	0.25
扣除非经常损益基本每股收益	$N = C/L$	0.25

## 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**4、 其他**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：2020 年 4 月 28 日

**修订信息**适用 不适用