

公司代码：600208

公司简称：新湖中宝

新湖中宝股份有限公司

2020 年半年度报告

重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、本半年度报告未经审计。

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

五、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
无

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本半年度报告中有涉及公司经营和发展战略等未来计划的前瞻性陈述，该计划不构成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.....	6
第四节	经营情况的讨论与分析.....	7
第五节	重要事项.....	23
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	34
第七节	优先股相关情况.....	36
第八节	董事、监事、高级管理人员情况.....	36
第九节	公司债券相关情况.....	37
第十节	财务报告.....	43
第十一节	备查文件目录.....	176

第一节 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
新湖中宝、公司、本公司	指	新湖中宝股份有限公司
大股东、控股股东、新湖集团	指	浙江新湖集团股份有限公司
新湖控股	指	新湖控股有限公司
宁波嘉源	指	宁波嘉源实业发展有限公司
浙江恒兴力	指	浙江恒兴力控股集团有限公司
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	2020年1月1日至2020年6月30日

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

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

二、 联系人和联系方式

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

三、 基本情况变更简介

公司注册地址	浙江省嘉兴市中山路禾兴路口
公司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变更情况简介

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

五、 公司股票简况

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

六、 其他有关资料

适用 不适用

七、 公司主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同 期增减(%)
营业收入	4,734,452,630.51	7,275,015,272.89	-34.92
归属于上市公司股东的净利润	2,325,809,574.41	1,720,712,761.67	35.17
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	877,177,248.96	1,509,764,234.91	-41.9
经营活动产生的现金流量净额	-546,379,680.36	-287,944,319.30	不适用
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年 度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	36,797,863,862.41	34,434,911,378.59	6.86
总资产	152,491,775,628.78	144,032,020,805.30	5.87

(二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同 期增减(%)
基本每股收益(元/股)	0.276	0.201	37.31
稀释每股收益(元/股)	0.276	0.201	37.31
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.104	0.176	-40.91
加权平均净资产收益率(%)	6.55	4.96	增加1.59个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	2.47	4.35	减少1.88个百分点

公司主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

八、 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

九、 非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额	附注
----------	----	----

		(如适用)
非流动资产处置损益	240,231,394.48	
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	3,682,950.44	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	119,364,848.01	
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	1,283,773,637.01	注
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	-197,721,383.25	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-392,876.84	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	367,663.22	
少数股东权益影响额	-240,599.78	
所得税影响额	-433,307.84	
合计	1,448,632,325.45	

注: (1) 公司对绿城中国控股有限公司(以下简称“绿城中国”)的投资采用权益法核算, 根据《企业会计准则第2号——长期股权投资》及《企业会计准则应用指南》的相关规定, 1) 初始投资或追加投资时, 按照初始投资成本或追加投资的投资成本, 增加长期股权投资的账面价值; 2) 比较初始投资成本与投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值的份额, 前者大于后者的, 不调整长期股权投资账面价值; 前者小于后者的, 应当按照二者之间的差额调增长期股权投资的账面价值, 同时计入取得投资当期损益。基于以上原因, 公司对绿城中国投资初始确认时, 确认营业外收入 10.43 亿元, 计入当期非经常性损益。(2) 公司本期转让南通启新置业有限公司部分股权且失去控制权, 剩余股权按公允价值重新计量产生的利得 2.40 亿元, 计入当期非经常性损益。

十、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

公司主要业务为科技投资和地产开发。

科技投资: 公司在前期投资金融服务机构的基础上, 广泛投资于万得信息、趣链科技、邦盛科技等一批拥有领先技术和市场份额的金融科技公司, 成为其重要股东; 前瞻投资于信息技术、芯片设计、智能制造、医疗健康等高科技企业, 其中众多企业拥有国际领先的国产自主可控技术, 已经或拟将陆续上市。

地产业务: 公司拥有丰厚优质的土地储备, 目前在全国 30 余个城市开发 50 余个项目, 总开发面积 3000 万平方米。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。

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 709.66 亿元, 占总资产的比例为 46.54%; 长期股权投资 404.37 亿元, 占总资产的比例为 26.52%。主要资产本期未发生重大变化。

其中：境外资产 342.18（单位：亿元 币种：人民币），占总资产的比例为 22.44%。

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 226.35 亿元。

三、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

报告期内，公司加快战略转型，加大资源整合，前瞻布局科技。

1、布局前瞻。公司近年加大了对高科技领域的布局，已经渐成规模和体系，为公司未来的发展打开广阔空间。

2、资产优质。公司投资了大量具有国产自主可控技术的高科技企业，金融科技、信息技术、芯片设计、智能制造、医疗健康等板块已基本成型，已经或拟将陆续上市，具有很大的升值空间。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地超 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。

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，财务质量持续改善，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 经营情况的讨论与分析

一、经营情况的讨论与分析

期内，面对复杂的宏观和行业环境，公司积极转型、顺势而为，地产、投资齐头并进，稳健发展。

1、财务情况

期内，公司各项经营指标保持稳健。期内，公司净利润大幅增长，归属于上市公司股东的净利润 23.26 亿元，同比增长 35.17%，其中地产业务营业利润约 12 亿元，与去年同期持平；每股收益 0.28 元；加权平均净资产收益率 6.55%。上半年受地产项目交付较少的影响，实现营业收入 47.34 亿元，同比下降 34.92%。期末，公司总资产 1524.92 亿元，比年初增加 5.76%，归属于上市公司股东的净资产 367.98 亿元，比年初增加 7.08%。上述指标体现了公司经营扎实，财务状况健康。

期内，公司在转型发展中有秩序降低财务杠杆。公司账面资产负债率 75.29% 比上年末降低 0.30 个百分点；预收类款项 202.56 亿元，扣除预收类款项后的资产负债率仅为 62.00%，负债率继续

在行业中保持中等偏低水平。融资余额 779.81 亿元，比去年同期减少 68.66 亿元，稳步降低杠杆。

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 148.94 亿元；负债结构趋于优化，融资余额中银行借款占比有较大幅度提升，达 66.40%，公司债占比 24.82%，其他类型借款占比 8.78%。

期内，公司经营性现金流基本保持平衡，净流出 5.46 亿元，根据经营计划，预计全年经营性现金流将为净流入。

期内，公司持续优化融资结构，融资成本保持在较低水平。本期加权平均融资成本 6.78%（其中银行借款加权平均融资成本 5.53%），期末加权平均融资成本 6.64%（其中银行借款期末加权平均融资成本 5.43%）。期内利息资本化金额约 12.90 亿元，利息资本化率 49.99%。

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战略、转型布局 and 经营能力的高度认可。

2、地产业务情况

期内，公司主动顺应国家地产调控形势和市场变化，引入战略合作伙伴，加速大项目周转率，提前实现资金回笼，有序降低杠杆。继去年与融创中国战略合作后，今年与绿城中国进行战略合作：以 41 亿元的价格转让上海、沈阳、启东等项目部分股权，实现项目层面的深入合作；并投资入股绿城中国，获得其 12.95% 的股权，成为绿城中国第三大股东。

期内，公司上海四大内环项目项目进展顺利，进入开发和销售拐点。新湖明珠城、青蓝国际两个项目将于第四季度进入预售阶段，预计实现销售收入 300 亿元；天虹项目已完成土地征收，计划年底或明年年初开工建设；亚龙项目即将完成征收，计划明年年中开工建设。

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取得 132 万平方公里和 188 万平方米土地。启东项目引入绿城中国作为战略伙伴合作开发，将把项目打造成全国康养文旅小镇的战略标杆项目。

期内，受疫情影响，部分地产项目开工、竣工和交付均有一定程度延迟，该影响将于下半年得到缓解；销售维持去年同期水平。公司合同销售面积 53.18 万平方米，同比增加 13.10%；合同销售收入 71.18 亿元，同比下降 6.05%；新增土地储备 7.44 万平方米，新增建筑面积 21.15 万平方米；新开工面积 67.14 万平方米，同比下降 51.02%；新竣工面积 16.36 万平方米，同比下降 80.92%；结算面积 24.71 万平方米和结算收入 29.14 亿元，同比下降 50.27% 和 52.00%。

3、科技投资情况

期内，公司投资入股的部分高科技企业进入成长期。（1）邦盛科技业务领域进一步拓展：在金融领域，与中国建设银行、中国农业银行达成了深度合作，在非金融领域，与深圳鹏城实验室、之江实验室达成了深度科研和项目合作；期内订单合同金额比去年同期增长 150% 以上。（2）趣链科技产品与技术进一步升级，其国产自主可控的区块链底层平台在性能方面倍数性提高，并形成了 3 大底层产品+1 平台产品+3 应用产品+N 创新产品的产品矩阵；业务拓展不断加快，在金融

领域的应用之外，与北京市朝阳区、四川省成都市、山西省公安厅等地方政府部门达成政务合作或签订战略合作协议，与中移在线、浙江联通等企业达成业务合作。（3）谐云科技完成新一轮融资，和阿里云继续深化合作，覆盖客户服务售前、售中和售后的全生命周期，提供多种云端融合服务。（4）云毅科技吸收合并云英科技，为基金、证券、保险、期货、三方财富、境外等金融机构开展财富和资产管理业务提供专业化、一体化的 Live Online 解决方案和服务，市场竞争力进一步提高。（5）云天励飞连续两年入选“中国独角兽企业”榜单，其 Moss 芯片平台承担了工信部、发改委、科技部等国家三大部委人工智能芯片的重大专项课题，实现了国家层面项目的“大满贯”。

期内，宏华数码于 2020 年 6 月提交上市申请，宏华数码是一家以数码喷印技术为核心，聚焦纺织数码印花的工业应用纺织数码印花综合解决方案提供商，在业内处于“全球一流、国内领先”的竞争地位；2017 年至 2019 年，均位列国内中高端纺织数码喷墨印花机销量第一，且市场占有率超过 50%。三二零投资入股天津金城银行股份有限公司事项已获得中国银保监会核准，未来将在业务拓展、运营效率提升、风险管理改进等方面获得新的突破，实现互联网科技与金融产业的深度融合、协调发展。晶晨股份上市已逾一年，公司账面浮盈 1.5 亿元。歌华有线作为主平台将参与到“全国一网”的建设中，以实现全国有线电视网络的统一运营管理。

期内，公司继续保持对高科技领域的战略投入。（1）投资入股的宁波鼎晖祁赫投资合伙企业（有限合伙）已投资十余家高科技企业，其中神州细胞、复洁环保已于科创板上市，重点投资的龙芯中科技术有限公司，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。（2）投资易百德微电子有限公司，直接持有其 30%的股权。易百德专注于超宽带（UWB）定位芯片的设计、研发和销售，其自主研发推出的定位芯片可以获得 10cm 以内的定位精度，为实时定位、室内定位系统、定位服务、无线传感器网络和物联网（IoT）提供了一种全新的定位方法。（3）投资上海蕙新医疗科技有限公司，直接持有其 34%的股权。蕙新医疗专注于血液体外循环治疗领域，已成功研发国内首台自主研发的连续性血液净化设备——蕙新 HX801，在医疗器械领域的发展可期。（4）投资入股浙江聚创电器科技有限公司，持有其 30%的股权。聚创电气产品包括低压电器智能化产品、智慧用电、智能配电系统集成和解决方案，以及自动化生产装配与检测装备等，是浙江省低压电器智能技术重点实验室的试验基地和成果推广基地。

湘财证券与哈高科重组事项已于 2020 年 6 月完成，公司直接和间接合计持有哈高科 32.42%股份，报告期末市值百亿元。新潮期货于 2020 年 5 月进入上市辅导期。

1) 主要房地产项目概况一览表

面积单位：平方米 金额单位：千元

序号	公司名称	项目名称	权益	占地面积	权益占地面积	规划计容建筑面积	权益规划计容建筑面积	总建筑面积	权益总建筑面积	截至 2020 年 6 月 30 日					
										累计开工面积	累计竣工面积	累计合同销售面积	累计合同销售收入	累计结算面积	累计结算收入
1	沈阳新湖房地产开发有限公司	沈阳·北国之春	100%	525,339	525,339	1,099,968	1,099,968	1,165,185	1,165,185	1,165,185	1,165,185	1,086,792	6,410,836	1,081,242	6,375,293
		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	65%	268,162	174,305	461,772	300,152	589,015	382,860	486,482	89,673	205,789	1,423,606	63,441	408,587
3	沈阳新湖明珠置业有限公司	沈阳·新湖湾	65%	283,038	183,975	383,302	249,146	479,948	311,966	135,135	0	46,439	471,712	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	61,974	670,116	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	647,254	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	27,190	111,901	726,358	21,301	158,160
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	189,774	908,344	189,774	908,344
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	406,682	4,104,234	349,671	3,449,018
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	1,457,741	14,249,674	1,312,722	11,533,674
		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	50%	314,757	157,379	559,527	279,764	663,501	331,751	532,257	0	89,419	820,226	0	0
12	南通启阳建设开发有限公司	南通·海上明珠城	50%	138,810	69,405	347,025	173,513	435,073	217,537	63,246	0	0	0	0	0
13	南通启新置业有限公司	南通·海上明珠城	50%	555,374	277,687	1,078,504	539,252	1,127,928	563,964	235,090	0	0	0	0	0
14	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
15	上海中瀚置业有限公司	上海·青蓝国际	65%	61,729	40,124	206,070	133,946	338,747	220,186	338,747	153,921	112,995	6,478,336	107,234	6,140,725
16	上海玛宝房地产开发有限公司	上海·北外滩壹号	9.9%	21,486	2,127	60,160	5,956	98,160	9,718	0	0	0	0	0	0
17	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
18	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
19	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	588,268	588,268	588,268	302,555	232,445	5,829,500	177,253	3,620,846
20	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	338,526	6,139,906	248,313	3,279,841
21	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	13,562	211,506	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

2020 年半年度报告

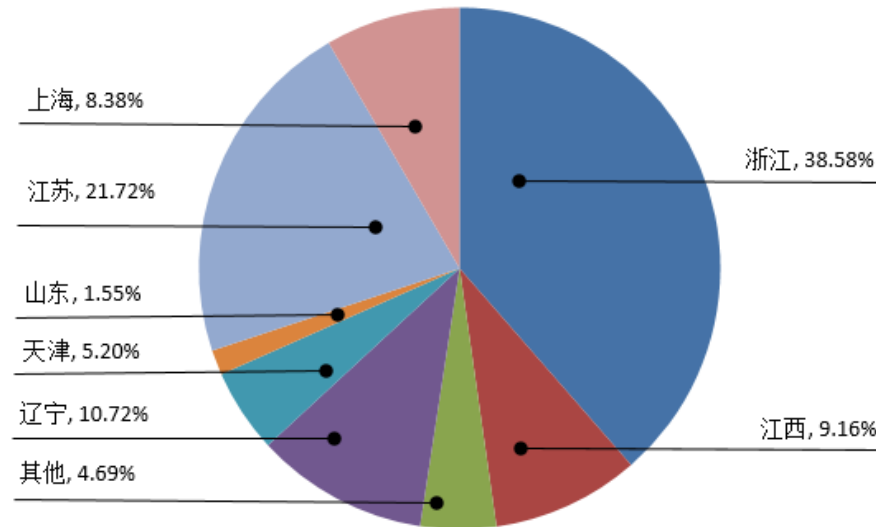
22	杭州新湖明珠置业有限公司	杭州·武林国际	100%	26,256	26,256	84,019	84,019	128,741	128,741	128,741	128,741	82,549	3,952,314	76,706	3,634,882
23	浙江新湖海创地产发展有限公司	杭州·未来新湖中心	100%	22,605	22,605	88,002	88,002	127,771	127,771	127,771	0	0	0	0	0
24	嘉兴新湖中房置业有限公司	嘉兴·新中花园	51%	191,626	97,729	342,276	174,561	502,515	256,283	502,515	349,675	338,409	4,257,307	245,783	2,854,322
25	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	893,844	7,208,919	856,821	6,704,679
26	丽水新湖置业有限公司	丽水·新湖国际	100%	191,050	191,050	427,838	427,838	470,074	470,074	470,074	470,074	421,067	7,399,390	419,513	7,366,552
27	乐清新湖置业有限公司	乐清·海德花园	65%	186,967	121,529	259,281	168,533	372,150	241,898	372,150	372,150	256,156	5,580,440	256,156	5,580,440
28	乐清新湖联合置业有限公司	规划中	65%	74,419	48,372	156,484	101,715	156,484	101,715	0	0	0	0	0	0
29	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	154,077	2,668,199
		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
30	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	319,744	271,069	2,686,010	198,507	1,881,186
31	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	139,768	2,154,848	131,511	1,918,292
32	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	136,809	4,063,714	0	0
33	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	73,751	1,964,591	0	0
34	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	988,952	4,627,437	987,043	4,614,713
35	九江新湖中宝置业有限公司	九江·庐山国际	100%	406,935	406,935	733,416	733,416	987,084	987,084	987,084	922,828	696,108	5,207,572	630,981	4,660,221
36	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	355,418	66,810	187,957	1,143,497	52,701	288,328
37	其他	-	-	1,658,953	1,398,911	3,183,958	2,797,764	3,296,398	2,851,858	664,420	532,618	492,911	3,600,287	458,745	3,211,918
合计				11,338,659	9,577,534	18,346,414	15,387,377	22,491,015	18,890,280	16,704,833	11,795,498	10,532,129	119,877,522	8,879,721	92,861,060

2) 海涂开发项目情况表

面积单位：平方米

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

3) 2020 年 1-6 月房地产项目总建筑面积按地区分布图



4) 2020 年 1-6 月主要房地产项目开发情况一览表

面积单位：平方米 金额单位：千元

序号	公司名称	项目名称	类别	新开工面积	新竣工面积	期末在建楼面面积	期末可供售楼面面积	合同销售面积	合同销售收入	结算面积	结算收入
1	沈阳新湖房地产开发有限公司	沈阳·北国之春	住宅	0	0	0	4,861	3,936	22,465	3,237	23,009
		沈阳·新湖花园	住宅	0	0	0	108	0	0	0	0
2	沈阳沈北金谷置业有限公司	沈阳·仙林金谷	住宅	254,945	0	396,809	27,561	104,265	735,762	1,788	16,167

2020 年半年度报告

3	沈阳新湖明珠置业有限公司	沈阳·新湖湾	住宅	0	0	135,135	9,751	11,848	137,292	0	0
4	天津新湖凯华投资有限公司	天津·香格里拉	住宅	0	0	0	28,727	0	0	0	0
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	19,429	30,531	305,098	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	住宅	65,510	0	125,070	6,858	0	0	0	0
			商铺及购物中心	0	0	69,909	270,290	0	0	0	0
7	滨州新湖房地产开发有限公司	滨州·新湖玫瑰园	住宅	0	5,899	118,695	24,959	7,870	42,565	6,430	46,326
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	0	382	3,009	382	3,009
9	江苏新湖宝华置业有限公司	南京·仙林翠谷	住宅	0	0	112,294	22,068	14,920	180,826	3,886	49,889
10	苏州新湖置业有限公司	苏州·明珠城	住宅	0	0	198,498	14,932	61,677	1,149,379	6,289	76,150
			商铺及购物中心	0	0	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	0	0	532,257	62,209	25,509	220,454	0	0
12	南通启阳建设开发有限公司	南通·海上明珠城	住宅	63,246	0	63,246	0	0	0	0	0
13	南通启新置业有限公司	南通·海上明珠城	住宅	0	0	235,090	0	0	0	0	0
14	上海新湖房地产开发有限公司	上海·新湖明珠城	住宅	0	0	222,805	9,993	0	0	0	0
15	上海中瀚置业有限公司	上海·青蓝国际	住宅	0	0	184,826	18,995	1,255	62,621	332	14,188
16	上海玛宝房地产开发有限公司	上海·北外滩壹号	住宅	0	0	0	0	0	0	0	0
17	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
18	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
19	杭州新湖美丽洲置业有限公司	杭州·香格里拉	住宅	205,578	0	285,713	1,528	5,778	394,162	945	102,857
20	浙江新兰得置业有限公司	杭州·新湖果岭	住宅	0	0	160,229	1,539	11,269	490,186	434	10,957
21	杭州新湖鸬鸟置业有限公司	杭州·金色童年	住宅	0	0	203,827	10,926	13,562	211,506	0	0
22	杭州新湖明珠置业有限公司	杭州·武林国际	住宅	0	0	0	942	986	58,700	191	14,700
23	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

24	嘉兴新湖中房置业有限公司	嘉兴·新中花园	住宅	0	120,210	152,840	1,896	12,612	267,371	79,739	1,184,306
25	衢州新湖房地产开发有限公司	衢州·新湖景城	住宅	0	0	0	133,456	30,353	377,671	32,275	324,104
26	丽水新湖置业有限公司	丽水·新湖国际	住宅	0	0	0	2,822	2,644	55,455	1,906	42,834
27	乐清新湖置业有限公司	乐清·海德花园	住宅	0	0	0	0	290	24,007	482	24,315
28	乐清新湖联合置业有限公司	规划中	住宅	0	0	0	0	0	0	0	0
29	瑞安市中宝置业有限公司	瑞安·新湖广场	住宅	0	0	233,979	4,116	0	0	74	9,823
			商铺及购物中心	0	0	193,109	0	0	0	0	0
30	浙江澳辰地产发展有限公司	兰溪·香格里拉	住宅	0	34,658	213,229	61,507	54,443	534,919	22,525	252,540
31	舟山新湖置业有限公司	舟山·御景国际	住宅	0	0	0	23,602	10,930	198,965	9,355	162,368
32	温岭新湖地产发展有限公司	温岭·双溪春晓	住宅	0	0	198,698	10,847	14,698	284,030	0	0
33	温岭锦辉置业有限公司	温岭·玫瑰春晓	住宅	0	0	138,142	49,779	28,207	733,742	0	0
34	九江新湖远洲置业有限公司	九江·柴桑春天	住宅	0	0	0	13,375	6,777	36,825	6,777	36,825
35	九江新湖中宝置业有限公司	九江·庐山国际	住宅	0	0	64,256	22,952	16,837	185,516	18,339	224,605
36	恩施裕丰房地产开发有限公司	恩施·巴山春晓	住宅	82,110	2,794	288,608	25,803	53,554	325,447	50,122	273,922
37	其他	-	住宅	0	0	131,802	8,114	6,633	80,338	1,583	20,770
	小 计			671,389	163,561	4,909,335	893,945	531,766	7,118,311	247,091	2,913,664

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

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。

公司于 2018 年发起了旨在治贫先治愚、扶贫先扶智的“新湖乡村幼儿园计划”，项目分布在云南、西藏、四川、湖北、青海、贵州等省（区）的多个贫困地区，以“三区三州”之一的云南怒江傈僳族自治州为重点，新建、改扩建“新湖乡村幼儿园”245 所。该项目实施以来产生了广泛的社会影响力，入选“壮丽 70 年·致敬祖国——经典公益项目”，2020 年被云南省确定为第十一届“中华慈善奖”项目奖推荐对象。

公司于 2017 年底开始在湖北恩施实施“枫香河益贫乡村”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”。

三年来，公司以精准扶贫为重点的慈善公益项目已累计签约 12300 万，已投入 9800 万元。公司拟继续加大社会慈善公益事业投入，未来三年公司慈善公益事业计划支出约 1 亿元，主要用于深度扶贫、乡村振兴和其他各种形式的公益慈善项目。

二、报告期内主要经营情况

(一) 主营业务分析

1 财务报表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	4,734,452,630.51	7,275,015,272.89	-34.92
营业成本	3,524,422,901.11	4,457,240,176.77	-20.93
销售费用	142,251,125.48	178,252,021.63	-20.20
管理费用	228,424,885.12	221,097,763.95	3.31
财务费用	1,296,574,054.92	1,084,813,445.74	19.52
经营活动产生的现金流量净额	-546,379,680.36	-287,944,319.30	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-1,679,746,351.28	-608,158,588.28	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	2,466,149,406.43	812,797,226.16	203.42

营业收入变动原因说明：本期房地产结算收入减少。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期缴纳土地增值税和企业所得税大于去年同期。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期投资增加所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期联营股东投入增加所致。

2 其他

(1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

(2) 其他

适用 不适用

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

经公司第十届董事会第二十次会议及 2020 年第二次临时股东大会审议通过《关于认购绿城中国控股有限公司 H 股股份的议案》，公司以 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。本次交易已于 2020 年 5 月 26 日完成股份交割，公司持有绿城中国 3.23 亿 H 股，占绿城中国总股份数的 12.95%，公司为绿城中国第三大股东，对其采用权益法核算。

根据《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》及《企业会计准则应用指南》的相关规定，

(1) 初始投资或追加投资时，按照初始投资成本或追加投资的投资成本，增加长期股权投资的账面价值；(2) 比较初始投资成本与投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值的份额，前者大于后者的，不调整长期股权投资账面价值；前者小于后者的，应当按照二者之间的差额调增长期股权投资的账面价值，同时计入取得投资当期损益。基于以上原因，公司对绿城中国投资初始确认时，确认营业外收入 10.43 亿元，占公司本期利润总额的 39.98%。

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1. 资产及负债状况

单位：千元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上年同期期末数	上年同期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上年同期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	14,893,535.99	9.77	15,312,409.45	10.45	-2.74	
交易性金融资产	2,401,367.90	1.57	1,978,866.72	1.35	21.35	
应收账款	121,946.05	0.08	873,333.72	0.60	-86.04	主要系子公司收到土地收储款所致
预付款项	359,320.17	0.24	256,213.91	0.17	40.24	主要系子公司预付拆迁款所致
其他应收款	6,825,252.67	4.48	3,563,947.60	2.43	91.51	出售子公司债权，应收债权转让款增加
存货	70,965,905.75	46.54	73,009,106.47	49.84	-2.80	
其他流动资产	1,764,316.94	1.16	1,190,651.63	0.81	48.18	预售收入增加，相应的预缴税款增加
长期股权投资	40,436,608.79	26.52	33,730,680.39	23.03	19.88	
其他权益工具投资	2,330,456.61	1.53	3,183,854.10	2.17	-26.80	
其他非流动金融资产	7,761,121.81	5.09	7,778,996.48	5.31	-0.23	
投资性房地产	1,695,509.22	1.11	1,795,194.91	1.23	-5.55	
固定资产	506,254.49	0.33	536,364.34	0.37	-5.61	
开发支出	902,876.97	0.59	872,887.48	0.60	3.44	
递延所得税资产	1,285,287.46	0.84	954,565.48	0.65	34.65	本期计提递延所得税资产
短期借款	6,127,152.46	4.02	3,167,653.06	2.16	93.43	本期该类借款增加
应付票据	658,080.00	0.43	118,200.00	0.08	456.75	本期应付票据结算业务增加
应付账款	2,248,036.70	1.47	1,756,580.60	1.20	27.98	
预收款项	8,902.00	0.01	16,503,258.28	11.27	-99.95	本期首次执行新收入准则

						所致
合同负债	20,246,633.81	13.28	-	-		本期首次执行新收入准则所致
应交税费	1,472,705.99	0.97	2,052,498.05	1.40	-28.25	
其他应付款	7,435,645.50	4.88	3,512,399.66	2.40	111.70	主要系本期联营股东投入增加所致
一年内到期非流动负债	14,686,331.11	9.63	22,602,118.14	15.43	-35.02	借款到期归还
其他流动负债	4,229,931.74	2.77	2,800,163.92	1.91	51.06	本期首次执行新收入准则计提待转销项税额所致
长期借款	42,019,920.31	27.56	39,310,882.41	26.84	6.89	
应付债券	11,448,653.30	7.51	15,026,207.95	10.26	-23.81	
递延收益	170,321.41	0.11	257,690.27	0.18	-33.90	主要系处置子公司所致
其他非流动负债	3,963,800.00	2.60	3,792,755.59	2.59	4.51	

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	2,175,788.20	[注]
其他应收款	37,043.00	质押
存货	18,793,138.76	抵押
长期股权投资	13,626,470.36	质押
其他非流动金融资产	2,142,569.79	质押
投资性房地产	665,278.95	抵押
固定资产	244,257.27	抵押
合计	37,684,546.33	

注：期末使用受限制的货币资金为 2,175,788,195.53 元，其中：银行存款中用于质押的定期存款 91,295,000.00 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 1,745,730,728.19 元、按揭担保保证金 94,342,453.81 元、开工保证金 4,662,596.71 元、不能随时动用的结构性存款 20,000,000.00 元、其他 19,306,862.43 元。

3. 其他说明

□适用 √不适用

(四) 投资状况分析**1、 对外股权投资总体分析**

√适用 □不适用

单位：千元 币种：人民币

报告期内投资额	3,135,545.33
投资额增减变动数	2,311,785.71
上年同期投资额	823,759.62
投资额增减幅度(%)	280.64

(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
绿城中国控股有限公司	房地产经营与开发	12.95	2,807,279.87

(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	
衍生金融资产				572.22		572.22	-4,269.08
债务工具	1,306,161.62	1,306,161.62	6,037.80	34.80	1,312,199.42	1,312,234.22	335.65
权益工具	8,050,681.46	7,094,780.29	-158,243.55	-481,229.45	7,892,437.92	6,455,307.30	106,148.94
基金及资产管理计划	1,988,179.68	1,944,323.72	295,218.45	154,833.81	2,283,398.13	2,394,375.99	5,109.63
合计	11,345,022.76	10,345,265.63	143,012.70	-325,788.62	11,488,035.47	10,162,489.73	107,325.14

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	2,422,182.83	2,343,017.94	16,360.99	-28,922.32	2,438,543.82	2,330,456.61	
合计	2,422,182.83	2,343,017.94	16,360.99	-28,922.32	2,438,543.82	2,330,456.61	

(五) 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（以下简称绿城房产）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）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。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。本次交易产生的收益按会计准则的规定计入资本公积，不影响上市公司当期利润。

2、经公司第十届董事会第十九次会议审议通过，公司与绿城房产签署《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》，绿城房产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。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。本次交易产生的收益按会计准则的规定计入资本公积，不影响上市公司当期利润。

3、经公司第十届董事会第二十次会议审议通过，公司与绿城房产签署《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》，绿城房产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。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。本次交易产生收益中有 4.81 亿元计入当期损益，占公司利润总额的 18.42%。

4、经公司第十届董事会第二十次会议审议通过，公司与绿城房产签署《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》，绿城房产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。期内，公司已收到 50%的股权转让款，并办妥了工商变更登记手续。截至报告日，公司已收到全部的股权转让款。本次交易产生的收益按会计准则的规定计入资本公积，不影响上市公司当期利润。

(六) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

1、主要子公司经营情况

单位：千元 币种：人民币

公司名称	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	净利润
嘉兴中房置业有限公司	房地产业	嘉兴·新中花园	20,000.00	1,986,043.03	377,835.52	320,743.50
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	2,591,014.94	1,388,272.78	79,246.97
杭州新湖美丽洲置业有限公司	房地产业	杭州·香格里拉	350,000.00	2,747,048.82	552,984.92	48,090.29

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
嘉兴中房置业有限公司	1,184,377.71	427,761.25	320,743.50
中信银行股份有限公司	102,013,000.00	30,751,000.00	25,964,000.00

3、投资收益中占比 10%以上的股权投资项目

单位：千元 币种：人民币

公司名称	账面投资收益	占投资收益总额的比例（%）
中信银行股份有限公司	1,276,820.11	51.09

(七) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

三、其他披露事项

(一) 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及说明

适用 不适用

(二) 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。

(三) 其他披露事项

适用 不适用

第五节 重要事项

一、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2020 年第一次临时股东大会	2020-1-23	临 2020-002	2020-1-31
2020 年第二次临时股东大会	2020-5-13	临 2020-029	2020-5-14
2019 年年度股东大会	2020-5-20	临 2020-030	2020-5-21

股东大会情况说明

适用 不适用

二、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
---------	---

三、承诺事项履行情况

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

适用 不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与再融资相关的承诺	其他	新湖中宝、新湖集团、黄伟	详见公告临 2014-073 号	2014 年 2 月 19 日	否	是	/	/
	其他	公司董事、高级管理人员、新湖集团、黄伟	详见公告临 2015-057 号	2015 年 1 月 16 日	否	是	/	/
其他对公司中小股东所作承诺	解决同业竞争	新湖集团、黄伟	避免同业竞争	2010 年 5 月 5 日，期限：在其实际控制新湖中宝及哈尔滨高科技(集团)股份有限公司期间	是	是	/	/

四、聘任、解聘会计师事务所情况

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

公司对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

公司对上年年度报告中的财务报告被注册会计师出具“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

五、破产重整相关事项

适用 不适用

六、重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

七、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

八、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

九、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关股权激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

事项概述	查询索引
2015 年员工持股计划	临 2015-104、临 2019-059

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

十、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二) 资产收购或股权收购、出售发生的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四) 关联债权债务往来

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

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

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

单位：千元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
新湖控股有限公司	联营公司	2,856,640.56	97,877.01	2,954,517.57	/	/	/
合计		2,856,640.56	97,877.01	2,954,517.57	/	/	/
关联债权债务形成原因		新湖控股由本公司与新湖集团分别持股 48%、52%，为进一步明确双方的权利和义务，确定如下： 1、为满足新湖控股企业经营和投资发展等需要的投入，公司与新湖集团作为股东有按比例共同出资的义务。目前，公司已投入款项未超过相应的股权比例；如需继续投入，将严格控制在相应的股权比例范围内。本公司向新湖控股提供的资金按确定的利率收取利息（考虑到新					

	<p>湖控股当前经营情况，为支持新湖控股的业务，新湖集团向新湖控股提供的借款按确定的利率计算利息，但暂缓收取），本期发生额即为计提的利息。</p> <p>2、新湖控股持有的资产，包括上市公司股份等，在满足新湖控股自身所需的前提下，股东可按照持股比例分配使用权。新湖控股所持有的哈高科股份，在满足新湖控股自身所需质押股份数（6 亿股）的前提下，本公司与新湖集团可按持股比例分配剩余股份的质押权：分别为不高于 5.02 亿股和 5.44 亿股，具体由各方按各自经营需要安排。</p>
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响	无

(五) 其他重大关联交易

适用 不适用

(六) 其他

适用 不适用

十一、 重大合同及其履行情况**1 托管、承包、租赁事项**

适用 不适用

2 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	24,679.10	2019-8-27	2019-8-27	2020-8-27	连带责任担保	否	否	0	是	否	否
新湖中宝	公司本部	民丰特种纸股份有限公司	9,911.30	2020-4-3	2020-4-3	2020-12-3	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	18,406.70	2020-4-17	2020-4-17	2020-12-17	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	2020-3-18	2020-3-18	2020-9-17	连带责任担保	否	否	0	是	否	否
新湖中宝 新湖地产	公司本部 全资子公司	南通启新置业有限公司	400,000.00	2019-8-30	2019-8-30	2021-9-18	连带责任担保	否	否	0	否	否	否
南通启阳建设开发有限公司	控股子公司												
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	嘉兴南湖国际实验学校	7,000.00	2020-3-26	2020-3-26	2021-3-25	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	14,000.00	2020-4-1	2020-4-1	2021-3-31	连带责任担保	否	否	0	否	否	否
新湖中宝	公司本部	新湖集团	149,000.00	2020-2-11	2020-2-11	2021-2-10	连带责任担保	否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	51,000.00	2020-5-15	2020-5-15	2021-5-14	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	2020-2-24	2020-2-24	2021-2-24	连带责	否	否	0	是	是	母公

2020 年半年度报告

							任担保						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	2020-3-16	2020-3-16	2020-10-16	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	2020-6-3	2020-6-3	2020-12-15	连带责任担保	否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	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	2020-5-21	2020-5-21	2021-5-20	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	2020-3-10	2020-3-10	2020-9-10	连带责任担保	否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	50,000.00	2020-5-14	2020-5-14	2020-11-10	连带责任担保	否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	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	80,000.00	2020-4-28	2020-4-28	2020-10-28	连带责任担保	否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	100,000.00	2020-5-28	2020-5-28	2020-11-12	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	2019-8-15	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
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）													1,324,318.00
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）													4,282,497.10

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	6,057,386.50
报告期末对子公司担保余额合计 (B)	20,876,612.37
公司担保总额情况 (包括对子公司的担保)	
担保总额 (A+B)	25,159,109.47
担保总额占公司净资产的比例 (%)	66.76
其中:	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)	3,740,000.00
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)	18,445,117.50
担保总额超过净资产50%部分的金额 (E)	6,315,273.38
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	22,185,117.50
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	无
担保情况说明	无

3 其他重大合同

√适用 □不适用

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、临 2020-035
与绿城房地产集团有限公司签署股权转让及合作协议	临 2020-008、临 2020-009、临 2020-011
认购绿城中国控股有限公司 H 股	临 2020-010、临 2020-031

十二、 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. 报告期内精准扶贫概要

√适用 □不适用

期内共开展公益慈善项目 14 项，项目总支出为人民币 669 万元，重点开展了“新湖乡村幼儿园”、“恩施枫香河新湖益贫乡村”等项目。“新湖乡村幼儿园”项目共新建、改扩建乡村幼儿园 245 所，除受疫情影响的少部分幼儿园正在抓紧施工外，绝大多数“新湖乡村幼儿园”已竣工开园。湖北恩施“枫香河益贫乡村”项目将原有的民居在保留土家族传统特点基础上进行修缮扩建，形成“小型高端休闲度假村庄”，共改建民宿 22 栋，枫香河村已经于 2020 年五一假期正式开园迎接游客。

在重大灾害面前，新湖中宝积极实施抗灾济困行动。2020 年春节以来开展多项公益行动，多方面支援抗击突如其来的新冠肺炎疫情。

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	669.07
二、分项投入	
1. 产业发展脱贫	
2. 转移就业脱贫	
3. 易地搬迁脱贫	
4. 教育脱贫	
4.3 改善贫困地区教育资源投入金额	575.00
5. 健康扶贫	
6. 生态保护扶贫	
7. 兜底保障	
8. 社会扶贫	
9. 其他项目	
其中：9.1. 项目个数（个）	10
9.2. 投入金额	94.07
三、所获奖项（内容、级别）	

4. 履行精准扶贫社会责任的阶段性进展情况

√适用 □不适用

公司积极履行社会责任，践行新湖“财富共享才最有价值”的理念，不断加大社会慈善公益事业投入，致力于深度贫困地区的教育脱贫、乡村振兴项目。

公司于 2018 年发起了旨在治贫先治愚、扶贫先扶智的“新湖乡村幼儿园计划”，项目分布在云南、西藏、四川、湖北、青海、贵州等省（区）的多个贫困地区，以“三区三州”之一的云南怒江傈僳族自治州为重点，新建、改扩建“新湖乡村幼儿园”245 所。该项目实施以来产生了广泛的社会影响力，入选“壮丽 70 年·致敬祖国——经典公益项目”，2020 年被云南省确定为第十一届“中华慈善奖”项目奖推荐对象。

公司于 2017 年底开始在湖北恩施实施“枫香河益贫乡村”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”。

三年来，公司以精准扶贫为重点的慈善公益项目已累计签约 12300 万，已投入 9800 万元。2020 年 6 月，浙江新湖慈善基金会荣获“2020 中国慈善榜年度慈善榜样”称号。

5. 后续精准扶贫计划

适用 不适用

经公司董事会审议通过，公司拟继续加大社会慈善公益事业投入，继续致力于深度贫困地区的教育扶贫、乡村振兴等公益项目。

(1) 基本方略

目前我国脱贫攻坚已取得决定性成就，脱贫攻坚目标任务接近完成。习近平总书记多次强调脱贫攻坚任务完成后，要巩固好脱贫攻坚成果，将扶贫工作重心转向解决相对贫困，要做好乡村振兴这篇文章。

基于此，公司将不忘初心、牢记使命，积极履行企业的社会责任，继续以深度扶贫为重点，开展多种形式的慈善公益行动。巩固前一阶段的参与脱贫攻坚的工作成果，继续参与东西部扶贫帮扶，聚焦深度贫困地区，推进全面脱贫与乡村振兴有效衔接。其他慈善公益项目进行新拓展，实现新作为。

(2) 总体目标

未来三年公司慈善公益事业计划支出约 1 亿元，主要用于深度扶贫、乡村振兴和其他各种形式的公益慈善项目。

(3) 保障措施

公司以“浙江新潮慈善基金会”为平台，做好深度扶贫为重点的各项慈善公益工作的安排部署。公司董事会授权副董事长领导慈善公益工作，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。

十三、可转换公司债券情况

适用 不适用

十四、环境信息情况

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

适用 不适用

(二) 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

适用 不适用

(三) 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

(四) 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

十五、 其他重大事项的说明

(一) 与上一会计期间相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况、原因及其影响

适用 不适用

1、公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》（以下简称新收入准则）。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的累积影响数追溯调整本报告期期初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

(1) 执行新收入准则对公司 2020 年 1 月 1 日财务报表的主要影响如下：

单位：元 币种：人民币

项 目	资产负债表		
	2019 年 12 月 31 日	新收入准则调整影响	2020 年 1 月 1 日
应收账款	45,265,866.29	63,696,863.04	108,962,729.33
其他流动资产	1,322,958,930.63	58,995,572.34	1,381,954,502.97
长期股权投资	34,929,043,511.51	671,147.46	34,929,714,658.97
递延所得税资产	1,161,841,143.22	36,805,165.50	1,198,646,308.72
预收款项	18,560,218,260.37	-18,550,225,841.44	9,992,418.93
合同负债	-	17,471,995,877.38	17,471,995,877.38
其他流动负债	3,389,635,592.36	1,289,168,577.06	4,678,804,169.42
递延所得税负债	67,005.23	14,748,893.09	14,815,898.32
未分配利润	17,423,654,242.74	-71,123,492.08	17,352,530,750.66
少数股东权益	728,573,950.74	5,604,734.33	734,178,685.07

(2) 对 2020 年 1 月 1 日之前发生的合同变更，公司采用简化处理方法，对所有合同根据合同变更的最终安排，识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。采用该简化方法对公司财务报表无重大影响。

2、公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部于 2019 年度颁布的《企业会计准则解释第 13 号》，该项会计政策变更采用未来适用法处理。

(二) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况、更正金额、原因及其影响

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、股份变动情况说明

适用 不适用

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

适用 不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、股东情况

(一) 股东总数:

截止报告期末普通股股东总数(户)	133,094
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

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

单位:股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数量	比例 (%)	持有有 限售条 件股份 数量	质押或冻结情况		股东性质
					股 份 状 态	数 量	
浙江新潮集团股份 有限公司	0	2,786,910,170	32.41	0	质 押	2,110,343,200	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	0	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	26,224,100	165,454,236	1.92	0	无	0	其他
香港中央结算有限公司	10,099,620	108,895,758	1.27	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	其他
华夏人寿保险股份有限公司—传统产品	0	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	2,786,910,170.00				
黄伟	1,449,967,233	人民币普通股	1,449,967,233.00				
宁波嘉源实业发展有限公司	462,334,913	人民币普通股	462,334,913.00				
中国证券金融股份有限公司	258,721,008	人民币普通股	258,721,008.00				
浙江恒兴力控股集团有限公司	209,991,540	人民币普通股	209,991,540.00				
中国北方工业有限公司	178,000,000	人民币普通股	178,000,000.00				
新湖中宝股份有限公司回购专用证券账户	165,454,236	人民币普通股	165,454,236.00				
香港中央结算有限公司	108,895,758	人民币普通股	108,895,758.00				
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	106,218,733.00				
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	60,231,412.00				
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十名股东

适用 不适用

三、控股股东或实际控制人变更情况

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

适用 不适用

其它情况说明

适用 不适用

(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

公司董事、监事、高级管理人员变动的情况说明

适用 不适用

三、其他说明

适用 不适用

第九节 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 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 2]	[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 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: 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%。

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

公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

公司已于 2020 年 3 月 23 日完成“18 中宝 01”当期的付息工作。

公司已于 2020 年 5 月 20 日完成“16 新湖 01”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
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 新潮 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

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、16 新潮 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。

2、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。

3、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。

4、19 新潮 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。

5、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
16 新湖 01	AA+	稳定	AA+	联合[2020]1766 号	2020-6-24
18 中宝 01	AA+	稳定	AA+	联合[2020]1767 号	2020-6-24
18 中宝 02	AA+	稳定	AA+	联合[2020]1767 号	2020-6-24
19 新湖 01	AA+	稳定	AA+	联合[2020]1766 号	2020-6-24
19 新湖 03	AA+	稳定	AA+	联合[2020]1766 号	2020-6-24

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、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2020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。

2、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2020年3月23日完成偿付当期利息。

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

3、18中宝02

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

截至本报告签署日，本期债券未到付息时间。

为了保证本期债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人设立募集资金专项监管账户。发行人、受托管理人与监管银行中信银行股份有限公司杭州分行签订《资

金账户监管协议》，并在监管银行处设立了专项监管账户，专门用于募集资金的接收、转取及偿债资金的归集。截至本报告签署日，均按照募集说明书约定提取，未发生过本息逾期偿还的情况。

4、19 新湖 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。

5、19 新湖 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，2019 年债券受托管理事务报告已于 2020 年 6 月 22 日在上证债券信息网（bond.sse.com.cn）披露。

八、截至报告期末和上年末（或本报告期和上年同期）下列会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减 (%)	变动原因
流动比率	1.70	1.71	-0.58	
速动比率	0.46	0.46	0	
资产负债率 (%)	75.29	75.59	-0.4	
贷款偿还率 (%)	100	100	0	
	本报告期 (1-6 月)	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)	变动原因
EBITDA 利息保障倍数	1.53	1.25	22.40	
利息偿付率 (%)	100	100	0	

九、关于逾期债项的说明

√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的利息均按照合同约定期限支付，不存在到期未支付的情况。

十一、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 739.05 亿元，未使用银行授信额度为 210.25 亿元，公司按时足额偿还银行贷款本息。

十二、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。

十三、公司发生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

第十节 财务报告

一、审计报告

□适用 √不适用

二、财务报表

合并资产负债表

2020年6月30日

编制单位：新湖中宝股份有限公司

单位：元币种：人民币

项目	附注	2020年6月30日	2019年12月31日
流动资产：			
货币资金	七、1	14,893,535,989.49	14,690,206,376.51
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七、2	2,401,367,903.55	1,944,633,509.35
衍生金融资产			
应收票据	七、3		
应收账款	七、4	121,946,052.46	45,265,866.29
应收款项融资			
预付款项	七、5	359,320,172.70	215,397,376.89
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	6,825,252,670.14	6,881,205,663.88
其中：应收利息			
应收股利		847,077,420.47	
买入返售金融资产			
存货	七、7	70,965,905,749.47	68,717,245,368.72
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	七、8	22,443,000.00	27,800,000.00
其他流动资产	七、9	1,764,316,936.21	1,322,958,930.63
流动资产合计		97,354,088,474.02	93,844,713,092.27
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、10	40,436,608,791.13	34,929,043,511.51
其他权益工具投资	七、11	2,330,456,611.41	2,343,017,940.64
其他非流动金融资产	七、12	7,761,121,814.72	8,400,632,122.95
投资性房地产	七、13	1,695,509,222.45	1,738,337,752.47
固定资产	七、14	506,254,486.21	518,804,159.37
在建工程	七、15	20,134,677.70	13,530,383.08
生产性生物资产			

油气资产			
使用权资产			
无形资产	七、16	137,019,991.07	144,726,096.16
开发支出	七、17	902,876,966.66	880,763,162.77
商誉			
长期待摊费用	七、18	21,205,798.62	24,804,878.25
递延所得税资产	七、19	1,285,287,464.56	1,161,841,143.22
其他非流动资产	七、20	41,211,330.23	31,806,562.61
非流动资产合计		55,137,687,154.76	50,187,307,713.03
资产总计		152,491,775,628.78	144,032,020,805.30
流动负债：			
短期借款	七、21	6,127,152,456.14	3,959,937,053.22
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	七、22	658,080,000.00	432,363,905.00
应付账款	七、23	2,248,036,704.22	3,197,714,791.31
预收款项	七、24	8,901,998.24	18,560,218,260.37
合同负债	七、25	20,246,633,806.93	
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、26	10,828,007.58	30,786,502.51
应交税费	七、27	1,472,705,986.80	1,939,008,597.88
其他应付款	七、28	7,435,645,500.03	4,752,808,897.67
其中：应付利息			
应付股利		86,126,120.10	1,787,227.10
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、29	14,686,331,112.92	18,744,115,900.31
其他流动负债	七、30	4,229,931,742.99	3,389,635,592.36
流动负债合计		57,124,247,315.85	55,006,589,500.63
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	七、31	42,019,920,314.30	35,543,834,301.87
应付债券	七、32	11,448,653,297.29	13,795,209,454.02
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、34	60,000,000.00	60,000,000.00
递延收益	七、35	170,321,411.54	170,435,214.22
递延所得税负债	七、19	17,161,114.14	67,005.23
其他非流动负债	七、36	3,963,800,000.00	4,292,400,000.00

非流动负债合计		57,679,856,137.27	53,861,945,975.34
负债合计		114,804,103,453.12	108,868,535,475.97
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、37	8,599,343,536.00	8,599,343,536.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、38	8,141,265,951.30	7,593,062,406.22
减：库存股	七、39	600,096,772.36	496,710,118.89
其他综合收益	七、40	-114,057,825.17	130,008,669.56
专项储备			
盈余公积	七、41	1,185,552,642.96	1,185,552,642.96
一般风险准备			
未分配利润	七、42	19,585,856,329.68	17,423,654,242.74
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		36,797,863,862.41	34,434,911,378.59
少数股东权益		889,808,313.25	728,573,950.74
所有者权益（或股东权益）合计		37,687,672,175.66	35,163,485,329.33
负债和所有者权益（或股东权益）总计		152,491,775,628.78	144,032,020,805.30

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

2020年6月30日

编制单位：新湖中宝股份有限公司

单位：元币种：人民币

项目	附注	2020年6月30日	2019年12月31日
流动资产：			
货币资金		5,658,021,216.35	5,400,910,505.14
交易性金融资产		572,217.59	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十七、1	7,858,392.78	478,896.02
应收款项融资			
预付款项		8,073,987.62	51,319,759.36
其他应收款	十七、2	16,199,003,808.04	18,077,012,294.47
其中：应收利息			
应收股利		19,800,000.00	319,800,000.00
存货		317,160.48	324,096.06
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			400,000,000.00
其他流动资产		38,850,138.45	40,876,909.71
流动资产合计		21,912,696,921.31	23,970,922,460.76
非流动资产：			
债权投资			

其他债权投资			
长期应收款			314,284,000.00
长期股权投资	十七、3	13,729,039,146.05	13,588,769,909.25
其他权益工具投资		8,482,561,646.01	6,821,101,038.09
其他非流动金融资产		2,904,122,216.83	3,224,604,842.50
投资性房地产		47,339,313.50	48,310,946.60
固定资产		18,386,396.30	18,684,140.51
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		890,418.72	691,555.47
开发支出		2,000,000.00	
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		25,184,339,137.41	24,016,446,432.42
资产总计		47,097,036,058.72	47,987,368,893.18
流动负债：			
短期借款		3,695,558,044.35	2,985,625,706.84
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		600,000,000.00	400,000,000.00
应付账款			399,080.00
预收款项			907,751.97
合同负债		9,693,429.12	
应付职工薪酬		2,971,559.26	2,663,908.10
应交税费		71,707.84	3,109,485.41
其他应付款		7,699,812,405.09	6,998,015,070.10
其中：应付利息			
应付股利		86,126,120.10	1,787,227.10
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		9,259,416,689.60	6,704,255,248.21
其他流动负债		1,217,378.28	487,317,413.70
流动负债合计		21,268,741,213.54	17,582,293,664.33
非流动负债：			
长期借款			
应付债券		3,708,252,543.63	7,544,321,774.58
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		2,773,800,000.00	2,902,400,000.00

非流动负债合计		6,482,052,543.63	10,446,721,774.58
负债合计		27,750,793,757.17	28,029,015,438.91
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		8,599,343,536.00	8,599,343,536.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		7,521,369,395.55	7,807,475,944.70
减：库存股		600,096,772.36	496,710,118.89
其他综合收益		-2,225,495,237.92	-301,918,191.46
专项储备			
盈余公积		1,107,614,777.31	1,107,614,777.31
未分配利润		4,943,506,602.97	3,242,547,506.61
所有者权益（或股东权益）合计		19,346,242,301.55	19,958,353,454.27
负债和所有者权益（或股东权益）总计		47,097,036,058.72	47,987,368,893.18

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

2020 年 1—6 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2020 年半年度	2019 年半年度
一、营业总收入		4,734,452,630.51	7,275,015,272.89
其中：营业收入	七、43	4,734,452,630.51	7,275,015,272.89
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		5,455,162,245.84	6,988,938,748.79
其中：营业成本	七、43	3,524,422,901.11	4,457,240,176.77
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、44	263,489,279.21	1,047,535,340.70
销售费用	七、45	142,251,125.48	178,252,021.63
管理费用	七、46	228,424,885.12	221,097,763.95
研发费用			
财务费用	七、47	1,296,574,054.92	1,084,813,445.74
其中：利息费用		1,292,352,342.29	1,218,853,370.03
利息收入		82,057,422.81	190,917,699.11
加：其他收益	七、48	4,050,613.66	1,637,519.86
投资收益（损失以“—”号填	七、49	2,499,359,516.22	1,712,997,193.34

列)			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		1,791,591,638.78	1,706,651,130.59
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	七、50	-198,897,591.77	139,054,711.08
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、51	-18,518,940.35	-4,181,195.93
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、52	241,051.54	-11,071,469.91
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、53	8,320.86	4,917.85
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,565,533,354.83	2,124,518,200.39
加：营业外收入	七、54	1,045,689,752.85	1,397,441.89
减：营业外支出	七、55	2,708,376.08	25,249,209.70
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		2,608,514,731.60	2,100,666,432.58
减：所得税费用	七、56	149,578,220.03	394,502,930.11
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		2,458,936,511.57	1,706,163,502.47
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		2,458,936,511.57	1,706,163,502.47
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）		2,325,809,574.41	1,720,712,761.67
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		133,126,937.16	-14,549,259.20
六、其他综合收益的税后净额	七、57	-252,211,597.12	-93,932,930.22
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		-74,900,594.70	-27,018,294.12
（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）其他权益工具投资公允价值变动			
（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		-177,311,002.42	-66,914,636.10

(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		-9,929,797.32	-28,799,077.02
(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(4) 其他债权投资信用减值准备			
(5) 现金流量套期储备			
(6) 外币财务报表折算差额		-167,381,205.10	-38,115,559.08
(7) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		2,206,724,914.45	1,612,230,572.25
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		2,073,597,977.29	1,626,779,831.45
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		133,126,937.16	-14,549,259.20
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.276	0.201
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.276	0.201

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

2020 年 1—6 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2020 年半年度	2019 年半年度
一、营业收入	十七、4	1,697,893,504.08	1,125,926,392.73
减：营业成本	十七、4	1,688,039,341.37	1,120,823,630.60
税金及附加		1,560,106.55	1,415,115.48
销售费用			
管理费用		30,680,857.44	29,056,335.07
研发费用			
财务费用		821,711,982.73	249,412,886.25
其中：利息费用		841,803,769.36	1,044,092,325.56
利息收入		48,855,080.37	840,422,347.82
加：其他收益		77,374.81	
投资收益（损失以“-”号填列）	十七、5	2,598,213,082.64	754,640,909.07
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		217,347,854.11	260,493,271.46
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		41,723,017.23	138,017,092.93
信用减值损失（损失以“-”		-1,061,073.96	-7,280.93

号填列)			
资产减值损失(损失以“-”号填列)			
资产处置收益(损失以“-”号填列)			
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		1,794,853,616.71	617,869,146.40
加:营业外收入		799.89	0.02
减:营业外支出			5.03
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		1,794,854,416.60	617,869,141.39
减:所得税费用			
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		1,794,854,416.60	617,869,141.39
(一)持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		1,794,854,416.60	617,869,141.39
(二)终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
五、其他综合收益的税后净额		-1,933,276,328.50	-729,380,094.10
(一)不能重分类进损益的其他综合收益		-1,936,922,930.88	-691,900,833.03
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		-19,913,538.80	-362.28
3.其他权益工具投资公允价值变动		-1,917,009,392.08	-691,900,470.75
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		3,646,602.38	-37,479,261.07
1.权益法下可转损益的其他综合收益		3,646,602.38	-37,479,261.07
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		-138,421,911.90	-111,510,952.71
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

2020 年 1—6 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2020年半年度	2019年半年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		8,009,034,967.21	7,819,105,308.09
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		10,948,271.48	
收到其他与经营活动有关的现金	七、58	672,325,589.03	460,868,988.63
经营活动现金流入小计		8,692,308,827.72	8,279,974,296.72
购买商品、接受劳务支付的现金		6,957,614,091.69	6,665,192,443.77
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		273,166,186.82	262,643,510.12
支付的各项税费		1,324,089,762.53	1,017,974,933.44
支付其他与经营活动有关的现金	七、58	683,818,467.04	622,107,728.69
经营活动现金流出小计		9,238,688,508.08	8,567,918,616.02
经营活动产生的现金流量净额		-546,379,680.36	-287,944,319.30
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		6,031,250.95	1,339,860,854.45
取得投资收益收到的现金		26,558,727.12	13,476,459.00
处置固定资产、无形资产和其		20,000.00	81,300.00

他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		235,945,154.55	47,040,000.00
收到其他与投资活动有关的现金	七、58	2,379,140,000.05	637,561,600.00
投资活动现金流入小计		2,647,695,132.67	2,038,020,213.45
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		16,342,333.71	20,032,180.21
投资支付的现金		3,432,566,262.08	2,209,950,583.71
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	七、58	878,532,888.16	416,196,037.81
投资活动现金流出小计		4,327,441,483.95	2,646,178,801.73
投资活动产生的现金流量净额		-1,679,746,351.28	-608,158,588.28
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		16,246,831,138.00	16,146,146,269.11
收到其他与筹资活动有关的现金	七、58	4,760,904,993.07	357,077,089.86
筹资活动现金流入小计		21,007,736,131.07	16,503,223,358.97
偿还债务支付的现金		14,914,587,012.84	12,389,756,720.33
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,474,260,230.29	2,338,610,121.07
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	七、58	1,152,739,481.51	962,059,291.41
筹资活动现金流出小计		18,541,586,724.64	15,690,426,132.81
筹资活动产生的现金流量净额		2,466,149,406.43	812,797,226.16
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-47,917,686.15	4,860,943.77
五、现金及现金等价物净增加额		192,105,688.64	-78,444,737.65
加：期初现金及现金等价物余额		12,525,642,105.32	14,583,268,372.24
六、期末现金及现金等价物余额		12,717,747,793.96	14,504,823,634.59

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

2020年1—6月

单位:元币种:人民币

项目	附注	2020年半年度	2019年半年度
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,819,843,522.12	1,260,987,503.59
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		30,715,388.41	49,044,266.31
经营活动现金流入小计		1,850,558,910.53	1,310,031,769.90
购买商品、接受劳务支付的现金		1,767,502,119.23	271,949,967.51
支付给职工及为职工支付的现金		16,017,769.93	14,396,583.03
支付的各项税费		5,162,388.48	8,389,768.96
支付其他与经营活动有关的现金		40,729,550.10	21,755,625.52
经营活动现金流出小计		1,829,411,827.74	316,491,945.02
经营活动产生的现金流量净额		21,147,082.79	993,539,824.88
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		1,121,998,133.11	54,400,609.88
取得投资收益收到的现金		324,375,597.24	16,722,049.36
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
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		14,896,617,950.69	11,535,103,352.54
投资活动现金流入小计		16,342,991,681.04	11,606,226,011.78
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,322,449.74	107,421.01
投资支付的现金		3,718,125,188.15	17,523,644.23
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		10,160,909,831.03	9,669,883,478.88
投资活动现金流出小计		13,881,357,468.92	9,687,514,544.12
投资活动产生的现金流量净额		2,461,634,212.12	1,918,711,467.66
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		2,274,850,000.00	1,115,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		2,872,156,629.23	3,080,859,759.76
筹资活动现金流入小计		5,147,006,629.23	4,195,859,759.76
偿还债务支付的现金		3,367,306,000.00	3,777,041,300.00
分配股利、利润或偿付利息支		632,746,087.80	716,560,878.63

付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金		3,364,277,406.69	2,182,147,695.96
筹资活动现金流出小计		7,364,329,494.49	6,675,749,874.59
筹资活动产生的现金流量净额		-2,217,322,865.26	-2,479,890,114.83
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		265,458,429.65	432,361,177.71
加：期初现金及现金等价物余额		5,087,467,869.24	3,917,217,001.50
六、期末现金及现金等价物余额		5,352,926,298.89	4,349,578,179.21

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

2020 年 1—6 月

单位:元币种:人民币

项目	2020 年半年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益											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				7,593,062,406.22	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
加:会计政策变更											-71,123,492.08		-71,123,492.08	5,604,734.33	-65,518,757.75
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				7,593,062,406.22	496,710,118.89	130,008,669.56		1,185,552,642.96		17,352,530,750.66		34,363,787,886.51	734,178,685.07	35,097,966,571.58
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)					548,203,545.08	103,386,653.47	-244,066,494.73				2,233,325,579.02		2,434,075,975.90	155,629,628.18	2,589,705,604.08
(一)综合收益总额							-252,211,597.12				2,325,809,574.41		2,073,597,977.29	133,126,937.16	2,206,724,914.45
(二)所有者投入和减少资本					548,203,545.08	103,386,653.47							444,816,891.61	22,502,691.02	467,319,582.63
1.所有者投入的普通股														-63,700,000.00	-63,700,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本															

2020 年半年度报告

3. 股份支付计入所有者权益的金额																			
4. 其他					548,203,545.08	103,386,653.47									444,816,891.61	86,202,691.02		531,019,582.63	
(三) 利润分配															-84,338,893.00	-84,338,893.00		-84,338,893.00	
1. 提取盈余公积																			
2. 提取一般风险准备																			
3. 对所有者(或股东)的分配															-84,338,893.00	-84,338,893.00		-84,338,893.00	
4. 其他																			
(四) 所有者权益内部结转																			
1. 资本公积转增资本(或股本)																			
2. 盈余公积转增资本(或股本)																			
3. 盈余公积弥补亏损																			
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																			
5. 其他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				8,141,265,951.30	600,096,772.36	-114,057,825.17		1,185,552,642.96					19,585,856,329.68	36,797,863,862.41	889,808,313.25		37,687,672,175.66	

2020 年半年度报告

项目	2019 年半年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
优先股		永续债	其他												
一、上年期末余额	8,599,343,536.00				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	
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				7,961,905,707.63		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）					10,034,429.73	416,026,895.96	-93,932,930.22			1,219,925,896.20		720,000,499.75	-14,851,974.62	705,148,525.13	
（一）综合收益总额							-93,932,930.22			1,720,712,761.67		1,626,779,831.45	-14,549,259.20	1,612,230,572.25	
（二）所有者投入和减少资本					10,034,429.73	416,026,895.96						-405,992,466.23		-405,992,466.23	
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															

2020 年半年度报告

所有者权益的金额													
4. 其他				10,034,429.73	416,026,895.96							-405,992,466.23	-405,992,466.23
(三) 利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)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、本期末余额	8,599,343,536.00			7,971,940,137.36	416,026,895.96	133,178,329.86	1,106,354,413.88		17,070,152,552.25		34,464,942,073.39	760,169,214.57	35,225,111,287.96

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

2020 年 1—6 月

单位:元币种:人民币

项目	2020 年半年度										
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	8,599,343,536.00				7,807,475,944.70	496,710,118.89	-301,918,191.46		1,107,614,777.31	3,242,547,506.61	19,958,353,454.27
加:会计政策变更										142,854.80	142,854.80
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	8,599,343,536.00				7,807,475,944.70	496,710,118.89	-301,918,191.46		1,107,614,777.31	3,242,690,361.41	19,958,496,309.07
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)					-286,106,549.15	103,386,653.47	-1,923,577,046.46			1,700,816,241.56	-612,254,007.52
(一)综合收益总额							-1,933,276,328.50			1,794,854,416.60	-138,421,911.90
(二)所有者投入和减少资本					-286,106,549.15	103,386,653.47					-389,493,202.62
1.所有者投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他					-286,106,549.15	103,386,653.47					-389,493,202.62
(三)利润分配										-84,338,893.00	-84,338,893.00
1.提取盈余公积											
2.对所有者(或股东)的分配										-84,338,893.00	-84,338,893.00
3.其他											
(四)所有者权益内部结转							9,699,282.04			-9,699,282.04	
1.资本公积转增资本(或股本)											
2.盈余公积转增资本(或股本)											
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他综合收益结转留存收益							9,699,282.04			-9,699,282.04	
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				7,521,369,395.55	600,096,772.36	-2,225,495,237.92		1,107,614,777.31	4,943,506,602.97	19,346,242,301.55

2020 年半年度报告

项目	2019 年半年度										
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	8,599,343,536.00				8,258,725,704.50		-1,360,162,978.01		1,028,416,548.23	3,778,570,732.12	20,304,893,542.84
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	8,599,343,536.00				8,258,725,704.50		-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“-”号填列）					10,034,429.73		-729,380,094.10			117,082,275.92	-1,018,290,284.41
（一）综合收益总额							-729,380,094.10			617,869,141.39	-111,510,952.71
（二）所有者投入和减少资本					10,034,429.73						-405,992,466.23
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他					10,034,429.73						-405,992,466.23
（三）利润分配										-500,786,865.47	-500,786,865.47
1. 提取盈余公积											
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											
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				8,268,760,134.23		-2,089,543,072.11		1,028,416,548.23	3,895,653,008.04	19,286,603,258.43

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 2020 年 6 月 30 日，公司注册资本增加至人民币 8,599,343,536.00 元，每股面值 1 元，折股份总数 8,599,343,536 股。其中，有限售条件的流通股份 A 股 1,171,615 股；无限售条件的流通股份 A 股 8,598,171,921 股。

本公司属房地产行业。主要经营活动为房地产开发、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 8 月 28 日第十届第二十七次董事会批准对外报出。

2. 合并财务报表范围

适用 不适用

本公司将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等 95 家子公司纳入本期合并财务报表范围，情况详见本财务报表附注八和附注九之说明。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

2. 持续经营

适用 不适用

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

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

1. 遵循企业会计准则的声明

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

2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

√适用 □不适用

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

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

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

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

6. 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

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

7. 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《企业会计准则第14号——收入》所定义的交易价格进行初始计量。

(2) 金融资产的后续计量方法

1) 以摊余成本计量的金融资产

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

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(3) 金融负债的后续计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

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

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

4) 以摊余成本计量的金融负债

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

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

1) 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

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

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

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

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

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

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

5. 金融工具减值

(1) 金融工具减值计量和会计处理

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) 按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

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

	风险的应收款项	
其他应收款——其他款项组合	款项性质	

(3) 按组合计量预期信用损失的应收款项及合同资产

1) 具体组合及计量预期信用损失的方法

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

2) 应收账款——账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

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

6. 金融资产和金融负债的抵销

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

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、重大影响的判断

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

2. 投资成本的确定

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

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

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

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

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

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

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

3. 后续计量及损益确认方法

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

4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

(1) 个别财务报表

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

(2) 合并财务报表

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

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

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

2) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“一揽子交易”的

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

16. 投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的

折旧或摊销方法

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

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

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. 合同负债

合同负债的确认方法

√适用 □不适用

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

24. 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。

25. 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。

26. 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。

27. 维修基金核算方法

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

28. 质量保证金核算方法

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

29. 收入

(1). 收入确认和计量所采用的会计政策

适用 不适用

1. 收入确认原则

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

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

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

2. 收入计量原则

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

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

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

考虑合同中存在的重大融资成分。

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

3. 收入确认的具体方法

(1) 按时点确认的收入

公司销售商品房等产品，属于在某一时点履行履约义务。产品收入确认需满足以下条件：公司已根据合同约定将产品交付给客户且客户已接受该商品，已经收回货款或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入，商品所有权上的主要风险和报酬已转移，商品的法定所有权已转移。对于房地产销售等履约义务时点可以确认的，公司按时点确认收入。

(2) 按履约进度确认的收入

公司提供劳务等服务，由于公司履约的同时客户能够控制公司履约过程中在建商品或服务，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项，公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。公司按照投入法确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。对于根据销售合同条款、各地的法律及监管要求，满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产等产品销售，公司在该段时间内按履约进度确认收入。

(2). 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

适用 不适用

30. 合同成本

适用 不适用

与合同成本有关的资产包括合同取得成本和合同履约成本。

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

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

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

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

如果与合同成本有关的资产的账面价值高于因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得

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

31. 政府补助

适用 不适用

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

2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

5. 政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

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

(2) 财政将贴息资金直接拨付给公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

32. 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。

33. 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

34. 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。

35. 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）。

36. 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) 公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》（以下简称新收入准则）。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的累积影响数追溯调整本报告期期初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

执行新收入准则对公司 2020 年 1 月 1 日财务报表的主要影响如下：

项 目	资产负债表		
	2019 年 12 月 31 日	新收入准则调整影响	2020 年 1 月 1 日
应收账款	45,265,866.29	63,696,863.04	108,962,729.33
其他流动资产	1,322,958,930.63	58,995,572.34	1,381,954,502.97
长期股权投资	34,929,043,511.51	671,147.46	34,929,714,658.97
递延所得税资产	1,161,841,143.22	36,805,165.50	1,198,646,308.72
预收款项	18,560,218,260.37	-18,550,225,841.44	9,992,418.93
合同负债		17,471,995,877.38	17,471,995,877.38

其他流动负债	3,389,635,592.36	1,289,168,577.06	4,678,804,169.42
递延所得税负债	67,005.23	14,748,893.09	14,815,898.32
未分配利润	17,423,654,242.74	-71,123,492.08	17,352,530,750.66
少数股东权益	728,573,950.74	5,604,734.33	734,178,685.07

2) 公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部于 2019 年度颁布的《企业会计准则解释第 13 号》，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). 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

适用 不适用

合并资产负债表

单位:元币种:人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
流动资产:			
货币资金	14,690,206,376.51	14,690,206,376.51	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	1,944,633,509.35	1,944,633,509.35	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	45,265,866.29	108,962,729.33	63,696,863.04
应收款项融资			
预付款项	215,397,376.89	215,397,376.89	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	6,881,205,663.88	6,881,205,663.88	
其中: 应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	68,717,245,368.72	68,717,245,368.72	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	27,800,000.00	27,800,000.00	
其他流动资产	1,322,958,930.63	1,381,954,502.97	58,995,572.34
流动资产合计	93,844,713,092.27	93,967,405,527.65	122,692,435.38
非流动资产:			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			

长期股权投资	34,929,043,511.51	34,929,714,658.97	671,147.46
其他权益工具投资	2,343,017,940.64	2,343,017,940.64	
其他非流动金融资产	8,400,632,122.95	8,400,632,122.95	
投资性房地产	1,738,337,752.47	1,738,337,752.47	
固定资产	518,804,159.37	518,804,159.37	
在建工程	13,530,383.08	13,530,383.08	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	144,726,096.16	144,726,096.16	
开发支出	880,763,162.77	880,763,162.77	
商誉			
长期待摊费用	24,804,878.25	24,804,878.25	
递延所得税资产	1,161,841,143.22	1,198,646,308.72	36,805,165.50
其他非流动资产	31,806,562.61	31,806,562.61	
非流动资产合计	50,187,307,713.03	50,224,784,025.99	37,476,312.96
资产总计	144,032,020,805.30	144,192,189,553.64	160,168,748.34
流动负债：			
短期借款	3,959,937,053.22	3,959,937,053.22	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	432,363,905.00	432,363,905.00	
应付账款	3,197,714,791.31	3,197,714,791.31	
预收款项	18,560,218,260.37	9,992,418.93	-18,550,225,841.44
合同负债		17,471,995,877.38	17,471,995,877.38
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	30,786,502.51	30,786,502.51	
应交税费	1,939,008,597.88	1,939,008,597.88	
其他应付款	4,752,808,897.67	4,752,808,897.67	
其中：应付利息			
应付股利	1,787,227.10	1,787,227.10	
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	18,744,115,900.31	18,744,115,900.31	
其他流动负债	3,389,635,592.36	4,678,804,169.42	1,289,168,577.06
流动负债合计	55,006,589,500.63	55,217,528,113.63	210,938,613.00
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	35,543,834,301.87	35,543,834,301.87	
应付债券	13,795,209,454.02	13,795,209,454.02	
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	170,435,214.22	170,435,214.22	
递延所得税负债	67,005.23	14,815,898.32	14,748,893.09
其他非流动负债	4,292,400,000.00	4,292,400,000.00	
非流动负债合计	53,861,945,975.34	53,876,694,868.43	14,748,893.09
负债合计	108,868,535,475.97	109,094,222,982.06	225,687,506.09
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	8,599,343,536.00	8,599,343,536.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	7,593,062,406.22	7,593,062,406.22	
减：库存股	496,710,118.89	496,710,118.89	
其他综合收益	130,008,669.56	130,008,669.56	
专项储备			
盈余公积	1,185,552,642.96	1,185,552,642.96	
一般风险准备			
未分配利润	17,423,654,242.74	17,352,530,750.66	-71,123,492.08
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	34,434,911,378.59	34,363,787,886.51	-71,123,492.08
少数股东权益	728,573,950.74	734,178,685.07	5,604,734.33
所有者权益（或股东权益）合计	35,163,485,329.33	35,097,966,571.58	-65,518,757.75
负债和所有者权益（或股东权益）总计	144,032,020,805.30	144,192,189,553.64	160,168,748.34

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部于 2019 年度颁布的《企业会计准则解释第 13 号》，该项会计政策变更采用未来适用法处理。

母公司资产负债表

单位：元币种：人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
货币资金	5,400,910,505.14	5,400,910,505.14	
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	478,896.02	478,896.02	
应收款项融资			
预付款项	51,319,759.36	51,319,759.36	
其他应收款	18,077,012,294.47	18,077,012,294.47	
其中：应收利息			
应收股利	319,800,000.00	319,800,000.00	

存货	324,096.06	324,096.06	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	400,000,000.00	400,000,000.00	
其他流动资产	40,876,909.71	40,876,909.71	
流动资产合计	23,970,922,460.76	23,970,922,460.76	
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	314,284,000.00	314,284,000.00	
长期股权投资	13,588,769,909.25	13,588,912,764.05	142,854.80
其他权益工具投资	6,821,101,038.09	6,821,101,038.09	
其他非流动金融资产	3,224,604,842.50	3,224,604,842.50	
投资性房地产	48,310,946.60	48,310,946.60	
固定资产	18,684,140.51	18,684,140.51	
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	691,555.47	
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			
非流动资产合计	24,016,446,432.42	24,016,589,287.22	142,854.80
资产总计	47,987,368,893.18	47,987,511,747.98	142,854.80
流动负债：			
短期借款	2,985,625,706.84	2,985,625,706.84	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	400,000,000.00	400,000,000.00	
应付账款	399,080.00	399,080.00	
预收款项	907,751.97	907,751.97	
合同负债			
应付职工薪酬	2,663,908.10	2,663,908.10	
应交税费	3,109,485.41	3,109,485.41	
其他应付款	6,998,015,070.10	6,998,015,070.10	
其中：应付利息			
应付股利	1,787,227.10	1,787,227.10	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	6,704,255,248.21	6,704,255,248.21	
其他流动负债	487,317,413.70	487,317,413.70	
流动负债合计	17,582,293,664.33	17,582,293,664.33	
非流动负债：			
长期借款			
应付债券	7,544,321,774.58	7,544,321,774.58	
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	2,902,400,000.00	
非流动负债合计	10,446,721,774.58	10,446,721,774.58	
负债合计	28,029,015,438.91	28,029,015,438.91	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	8,599,343,536.00	8,599,343,536.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	7,807,475,944.70	7,807,475,944.70	
减：库存股	496,710,118.89	496,710,118.89	
其他综合收益	-301,918,191.46	-301,918,191.46	
专项储备			
盈余公积	1,107,614,777.31	1,107,614,777.31	
未分配利润	3,242,547,506.61	3,242,690,361.41	142,854.80
所有者权益（或股东权益）合计	19,958,353,454.27	19,958,496,309.07	142,854.80
负债和所有者权益（或股东权益）总计	47,987,368,893.18	47,987,511,747.98	142,854.80

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部于 2019 年度颁布的《企业会计准则解释第 13 号》，该项会计政策变更采用未来适用法处理。

(4). 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

适用 不适用

六、税项

1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%、9%、6%、5%、3%
消费税	应纳税销售额（量）	5%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%、5%
企业所得税	应纳税所得额	25%、16.5%、30%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	[注]
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 % 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	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

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

[注 1]：系在英属维尔京群岛注册的公司，不对海外公司征收所得税。

[注 2]：系在开曼群岛注册的公司，不对海外公司征收所得税。

[注 3]：系有限合伙公司，不对其征收所得税。

2. 税收优惠

适用 不适用

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	1,080,235.79	819,740.13
银行存款	11,120,574,478.95	12,598,066,209.16
其他货币资金	3,771,881,274.75	2,091,320,427.22
合计	14,893,535,989.49	14,690,206,376.51

其中：存放在境外的款项总额	2,536,661,414.64	2,824,823,477.35
---------------	------------------	------------------

其他说明：

期末使用受限制的货币资金为 2,175,788,195.53 元，其中：银行存款中用于质押的定期存款 91,295,000.00 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 1,745,730,728.19 元、按揭担保保证金 94,342,453.81 元、开工保证金 4,662,596.71 元、不能随时动用的结构性存款 20,000,000.00 元、其他 19,306,862.43 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	2,401,367,903.55	1,944,633,509.35
其中：		
债务工具投资	6,072,600.00	
权益工具投资	347,100.81	309,785.14
衍生金融资产	572,217.59	
基金及资产管理计划	2,394,375,985.15	1,944,323,724.21
合计	2,401,367,903.55	1,944,633,509.35

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	441,030,000.00	
合计	441,030,000.00	

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

(4) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用 不适用

(5) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

(6). 坏账准备的情况

适用 不适用

(7). 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

其他说明:

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	289,225,622.98	100.00	167,279,570.52	57.84	121,946,052.46	265,972,606.75	100.00	157,009,877.42	59.03	108,962,729.33
其中：										
按组合计提坏账准备	289,225,622.98	100.00	167,279,570.52	57.84	121,946,052.46	265,972,606.75	100.00	157,009,877.42	59.03	108,962,729.33
合计	289,225,622.98	/	167,279,570.52	/	121,946,052.46	265,972,606.75	/	157,009,877.42	/	108,962,729.33

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

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	53,431,440.93		

逾期 1 年以内	17,144,603.20	685,784.13	4.00
逾期 1-2 年	30,103,821.79	2,408,305.74	8.00
逾期 2-3 年	11,979,085.25	2,395,817.05	20.00
逾期 3-5 年	29,554,016.43	14,777,008.22	50.00
逾期 5 年以上	147,012,655.38	147,012,655.38	100.00
合计	289,225,622.98	167,279,570.52	57.84

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	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	157,009,877.42	10,269,693.10			167,279,570.52
合计	157,009,877.42	10,269,693.10			167,279,570.52

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 96,831,562.00 元, 占应收账款期末余额合计数的比例为 33.48%, 相应计提的坏账准备合计数为 44,807,900.00 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

其他说明:

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	346,298,760.53	96.38	101,417,129.05	47.08
1 至 2 年	377,262.45	0.10	749,698.26	0.35
2 至 3 年	239,058.94	0.07	100,873,273.60	46.83
3 年以上	12,405,090.78	3.45	12,357,275.98	5.73
合计	359,320,172.70	100.00	215,397,376.89	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明:

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

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

适用 不适用

期末余额前 5 名的预付款项合计数为 275,207,928.49 元, 占预付款项期末余额合计数的比例为 76.59%。

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	847,077,420.47	
其他应收款	5,978,175,249.67	6,881,205,663.88
合计	6,825,252,670.14	6,881,205,663.88

其他说明：

□适用 √不适用

应收利息**(1). 应收利息分类**

□适用 √不适用

(2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

(3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

应收股利**(1). 应收股利**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
联营合营企业	847,077,420.47	
合计	847,077,420.47	

(2). 重要的账龄超过1年的应收股利

□适用 √不适用

(3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

其他应收款**(1). 按账龄披露**

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1年以内	
其中：1年以内分项	
一年以内	3,509,373,884.30
1年以内小计	3,509,373,884.30

1至2年	2,364,172,634.77
2至3年	43,979,880.74
3至5年	71,836,440.03
5年以上	43,445,171.05
合计	6,032,808,010.89

(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	190,555,310.13	241,402,748.59
往来款	4,504,000,384.26	3,458,531,003.68
股权债权转让款	1,206,499,393.00	3,017,365,708.05
应收暂付款	117,808,463.00	133,898,112.26
其他	13,944,460.50	76,676,254.30
合计	6,032,808,010.89	6,927,873,826.88

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020年1月1日余额	6,818,987.96	39,849,175.04		46,668,163.00
2020年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段	-1,399,743.85	1,399,743.85		
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	11,563,793.38	-3,314,546.13		8,249,247.25
本期转回				
本期转销				
本期核销		284,729.00		284,729.00
其他变动	79.97			79.97
2020年6月30日余额	16,983,117.46	37,649,643.76		54,632,761.22

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

(4). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按组合计提坏账准备	46,668,163.00	8,249,247.25		284,729.00	79.97	54,632,761.22
合计	46,668,163.00	8,249,247.25		284,729.00	79.97	54,632,761.22

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用**(5). 本期实际核销的其他应收款情况**适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	284,729.00

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 284,729.00 元。

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况适用 不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
新湖控股有限公司	往来款	2,954,517,569.40	0-2 年	48.97	
融创房地产集团有限公司	债权转让款	1,170,492,708.00	1 年以内	19.40	
南通启新置业有限公司	往来款	630,783,504.54	1 年以内	10.46	
上海逸和投资管理有限公司	往来款	364,306,064.28	0-2 年	6.04	3,076,640.81
浙江中房置业股份有限公司	往来款	102,900,000.00	1 年以内	1.71	
合计	/	5,222,999,846.22	/	86.58	3,076,640.81

(7). 涉及政府补助的应收款项适用 不适用**(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款**适用 不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

□适用 √不适用

7、存货

(1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料				19,380.00		19,380.00
开发成本	65,263,292,050.32		65,263,292,050.32	62,529,756,049.62		62,529,756,049.62
库存商品	781,199.21	408,109.34	373,089.87	799,997.45	417,033.77	382,963.68
开发产品	5,778,232,830.30	75,992,221.02	5,702,240,609.28	6,267,280,747.01	82,020,504.48	6,185,260,242.53
低值易耗品				1,826,732.89		1,826,732.89
影视剧本	1,170,000.00	1,170,000.00		1,170,000.00	1,170,000.00	
合计	71,043,476,079.83	77,570,330.36	70,965,905,749.47	68,800,852,906.97	83,607,538.25	68,717,245,368.72

(2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品	417,033.77			8,924.43		408,109.34
开发产品	82,020,504.48			6,028,283.46		75,992,221.02
影视剧	1,170,000.00					1,170,000.00
合计	83,607,538.25			6,037,207.89		77,570,330.36

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 1,425,050.03 万元。

(4). 合同履约成本本期摊销金额的说明

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

1) 存货——开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	期初数	期末数
沈阳·仙林金谷	2009年	2025年	294,000	670,073,250.75	792,098,229.61
沈阳·新湖湾	2014年	2024年	230,000	810,983,955.58	873,226,627.82
滨州·新湖玫瑰园	2009年	2021年	52,000	291,893,626.60	326,235,272.13
苏州·明珠城	2006年	2022年	930,000	507,805,036.66	593,442,341.64
上海·青蓝国际	2012年	2024年	1,083,584	4,311,425,198.08	4,554,486,679.21
南通启阳·海上明珠城	2019年	2028年	286,000	312,421,227.98	347,460,763.52
南通新湖·海上明珠城	2014年	2024年	420,000	1,854,022,992.23	2,200,145,127.38
南通启新·海上明珠城				1,631,399,395.22	
杭州·金色童年	2014年	2022年	140,000	426,420,114.44	490,093,541.87
杭州·香格里拉	2004年	2023年	411,475	1,351,358,269.10	1,466,182,798.92
杭州·新湖果岭	2007年	2020年	334,781	736,800,284.72	784,840,911.78
兰溪·香格里拉	2010年	2023年	282,283	678,179,815.13	551,779,954.53
平阳·四季果岭	2016年	2022年	45,000	274,960,223.15	320,230,155.85
上海·新湖明珠城	2002年	2023年	950,000	4,306,113,305.53	4,572,740,627.27
启东·圆陀角岸线综合整治工程	[注2]	[注2]	190,000	585,920,396.91	607,214,176.05
九江·庐山国际	2010年	2020年	404,000	207,643,306.50	241,928,345.39
嘉兴·新中花园	2012年	2020年	318,500	1,633,638,573.93	1,100,242,765.53
平阳·海涂开发	[注2]	[注2]	1,020,000	3,136,638,708.91	3,189,663,664.82
天津·义乌商贸城	2011年	2023年	370,000	599,656,151.41	712,669,298.33
天津·新湖美丽洲	2017年	2020年	70,000	518,923,242.83	572,041,916.05
乐清·新湖联合项目	[注1]	[注1]	276,973		757,219,150.00
瑞安·新湖广场	2015年	2021年	527,986	2,298,535,971.85	2,542,525,063.06
平阳·伟成置业	[注1]	[注1]	565,790	2,751,654,670.98	2,845,378,174.09
平阳·安瑞置业	[注1]	[注1]	322,064	1,781,593,331.33	1,829,985,056.21
平阳·宝瑞置业	[注1]	[注1]	347,134	1,453,317,490.68	1,461,843,153.70
平阳·隆瑞置业	[注1]	[注1]	328,816	1,418,639,550.27	1,476,485,098.31
上海·天虹项目	[注1]	[注1]	821,620	5,230,843,811.76	5,402,566,841.94
上海·亚龙项目	[注1]	[注1]	3,190,300	16,916,558,399.62	18,380,760,859.29

杭州·未来新湖中心	2018年	2023年	166,400	428,343,803.56	535,377,354.61
温岭·双溪春晓	2017年	2020年	310,507	2,354,941,708.45	2,506,058,591.78
温岭·玖珑春晓	2018年	2021年	291,313	1,973,924,526.94	2,077,550,634.36
三亚·满天星项目	2019年	2023年	250,000	1,075,125,708.52	1,150,818,875.27
小计				62,529,756,049.62	65,263,292,050.32

[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。

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	103,629,034.40	11,540,399.15	21,660,794.57	93,508,638.98
沈阳·新湖花园[注2]	2016年-2019年	3,149,228.66	1,884,250.24	1,884,250.24	3,149,228.66
沈阳·仙林金谷	2013年-2018年	158,648,239.20		12,268,643.80	146,379,595.40
天津·香格里拉[注2]	2010年-2019年	292,972,523.32	1,131,492.90		294,104,016.22
新湖地产·车库	2008年	494,695.00			494,695.00
湖州·龙溪苑	2004年	31,926,368.92			31,926,368.92
杭州·香格里拉	2008年-2017年	458,716,086.76		18,009,377.73	440,706,709.03
衢州·新湖景城[注1]	2007年-2019年	624,602,757.15	80,395,565.16	165,171,612.45	539,826,709.86
九江·柴桑春天[注2]	2006年-2016年	70,485,537.08	235,000.00	21,632,930.79	49,087,606.29
杭州·新湖果岭	2010年-2017年	148,543,907.57		7,602,041.28	140,941,866.29
滨州·新湖玫瑰园	2012年-2020年	32,651,653.40	28,894,466.88	31,717,370.57	29,828,749.71
泰安·新湖绿园	2011年-2017年	1,207,921.72		1,207,921.72	
苏州·明珠城[注1]	2008年-2019年	188,894,164.33	37,960,773.55	52,625,817.69	174,229,120.19
上海·新湖明珠城[注2]	2005年-2015年	175,586,868.73	1,630,373.34	42,757,224.65	134,460,017.42
兰溪·香格里拉	2013年-2020年	178,429,169.86	226,662,440.44	180,981,894.56	224,109,715.74
九江·庐山国际	2013年-2019年	455,122,421.82		140,487,943.91	314,634,477.91
杭州·武林国际[注2]	2014年-2017年	255,887,685.73	-6,351,685.28	228,187.38	249,307,813.07
丽水·新湖国际[注2]	2014年-2018年	75,250,380.80	-8,167,137.81	24,136,039.37	42,947,203.62
天津·义乌商贸城[注2]	2014年-2018年	1,590,808,891.48	438,075.00		1,591,246,966.48
舟山·御景国际	2016年	640,084,048.54		136,284,827.33	503,799,221.21
乐清·海德花园	2016年-2018年	47,202,976.50		22,601,718.14	24,601,258.36

嘉兴·新中花园	2016年-2020年	36,571,958.34	635,444,590.93	601,472,386.76	70,544,162.51
上海·青蓝国际	2017年	596,113,620.52		5,836,271.46	590,277,349.06
瑞安·新湖广场	2018年-2019年	91,856,855.38		6,291,339.11	85,565,516.27
瑞安·金银座公寓	2019年	8,443,751.80		5,887,927.70	2,555,824.10
小计		6,267,280,747.01	1,011,698,604.50	1,500,746,521.21	5,778,232,830.30

[注 1]: 沈阳·北国之春本期增加数 11,540,399.15 元系投资性房地产转入; 衢州·新湖景城本期增加数中的 27,985,780.15 元系投资性房地产转入; 苏州·明珠城本期增加数中的 13,285,610.31 元、5,315,587.90 元和 18,270,446.45 元系分别从投资性房地产、无形资产和固定资产转入。

[注 2]: 沈阳·新湖花园等项目本期增加数系暂估成本差异调整。

8、一年内到期的非流动资产

√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	22,443,000.00	27,800,000.00
合计	22,443,000.00	27,800,000.00

期末重要的债权投资和其他债权投资:

□适用 √不适用

9、其他流动资产

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	83,487,420.94	58,995,572.34
待摊费用	78,944,623.24	76,650,224.95
预缴的房产预售相关税金	1,235,692,817.10	883,659,752.89
待抵扣增值税进项税	336,679,306.44	316,774,752.79
信托保障基金	7,420,000.00	11,028,000.00
应收利息	22,092,768.49	
其他		34,846,200.00
合计	1,764,316,936.21	1,381,954,502.97

其他说明:

项目	期初数	本期增加	本期摊销	本期计提减值	期末数
销售佣金	53,285,541.58	32,290,274.07	2,088,394.71		83,487,420.94
小计	53,285,541.58	32,290,274.07	2,088,394.71		83,487,420.94

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										
南通启新置业有限公司[注1]				-773,579.64				258,172,571.93	257,398,992.29	
小计				-773,579.64				258,172,571.93	257,398,992.29	
二、联营企业										
新潮控股有限公司	2,160,151,826.16			1,375,520.46	96,271.78	-286,106,549.15			1,875,517,069.25	
内蒙古合和置业有限公司	18,844,779.78			-189,894.82					18,654,884.96	
盛京银行股份有限公司	2,711,622,377.64			96,492,981.52	-32,338,563.36				2,775,776,795.80	
甘肃西北矿业集团有限公司	679,684,105.44			-1,425,255.06					678,258,850.38	
温州银行股份有限公司	2,364,755,048.30			112,950,933.42	15,581,389.84				2,493,287,371.56	
江苏新潮宝华置业有限公司	237,184,294.62			-4,646,486.09					232,537,808.53	
中信银行股份有限公司	21,957,046,764.48			1,276,820,105.82	-13,997,224.89		584,657,335.00		22,635,212,310.41	
通卡联城网络科技有限公司	39,119,411.85			336,208.45					39,455,620.30	
新潮期货股份有限公司	379,725,436.41			6,017,058.75	28,192.54				385,770,687.70	
恩施裕丰房地产开发有限公司	25,390,044.70			25,083,525.60					50,473,570.30	

2020 年半年度报告

杭州谱云科技有限公司	22,388,498.38			-1,074,652.18		5,395,309.42				26,709,155.62
浙江邦盛科技有限公司	376,647,281.29			-4,049,870.27						372,597,411.02
杭州趣链科技有限公司	1,073,261,022.79	20,000,000.00		-15,223,297.45						1,078,037,725.34
上海趣美信息技术有限公司	27,184,661.65			-327,047.38						26,857,614.27
万得信息技术股份有限公司	1,605,954,607.69			43,873,562.25			72,139,619.20			1,577,688,550.74
ASIA PACIFIC EXCHANGE PTE LTD.	502,837,779.31			-10,534,443.48				7,373,701.13		499,677,036.96
青岛精确芯元投资合伙企业(有限合伙)	213,709,979.84			23,244,137.47						236,954,117.31
杭州易现先进科技有限公司	21,164,573.26			-919,625.68						20,244,947.58
杭州宏华数码科技股份有限公司	513,042,165.38			17,911,921.66						530,954,087.04
哈尔滨高科技(集团)股份有限公司		381,288,613.46		6,433,899.06	386,677.26					388,109,189.78
绿城中国控股有限公司		2,807,279,867.96		220,454,821.13	-25,664,816.08	337,256.98	96,900,000.00		1,043,466,748.76	3,948,973,878.75
杭州易百德微电子有限公司		150,000,000.00		-3,197.04						149,996,802.96
上海蕙新医疗科技有限公司		137,700,000.00		-235,687.72						137,464,312.28
杭州新喆商业管理有限公司										
小计	34,929,714,658.97	3,496,268,481.42		1,792,365,218.42	-55,908,072.91	-280,373,982.75	753,696,954.20		1,050,840,449.89	40,179,209,798.84
合计	34,929,714,658.97	3,496,268,481.42		1,791,591,638.78	-55,908,072.91	-280,373,982.75	753,696,954.20		1,309,013,021.82	40,436,608,791.13

其他说明

[注 1]: 公司本期将该公司 50%股权转让给绿城房地产集团有限公司, 根据该公司《公司章程》规定, 公司失去了对该公司的控制权, 故自转让日起, 将对该公司投资转为权益法核算的长期股权投资。

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	2,330,456,611.41	2,343,017,940.64
合计	2,330,456,611.41	2,343,017,940.64

(2). 非交易性权益工具投资的情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
国投瑞银—新湖中宝境外投资资产管理计划						
国投瑞银新湖中宝境外资产配置1号资管计划						
上海钻石交易所有限公司						
杭州安睿东枢纽投资合伙企业（有限合伙）			55,000,000.00			
北京财智云投资管理有限公司			7,000,000.00			
宁波钱潮涌鑫投资管理合伙企业（有限合伙）						
浙江浙商产融股权投资基金合伙企业（有限合伙）						
重庆中新融辉投资中心（有限合伙）			46,087,213.04			
长安信托长安盈海外精选16号						
小计			108,087,213.04			

其他说明：

√适用 □不适用

公司的权益工具投资是公司出于战略目的而计划长期持有的非交易性投资，因此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资产。

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	7,761,121,814.72	8,400,632,122.95
合计	7,761,121,814.72	8,400,632,122.95

13、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	1,872,545,681.64	70,055,061.07	1,942,600,742.71
2. 本期增加金额	59,569,276.47		59,569,276.47
(1) 外购			
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	59,569,276.47		59,569,276.47
(3) 企业合并增加			
3. 本期减少金额	65,401,355.52	5,445,947.19	70,847,302.71
(1) 处置			
(2) 其他转出			
(3) 转入存货	65,401,355.52	5,445,947.19	70,847,302.71
4. 期末余额	1,866,713,602.59	64,609,113.88	1,931,322,716.47
二、累计折旧和累计摊销			
1. 期初余额	198,303,656.61	5,959,333.63	204,262,990.24
2. 本期增加金额	48,331,652.32	1,254,364.56	49,586,016.88
(1) 计提或摊销	34,550,445.35	1,254,364.56	35,804,809.91
(2) 存货转入	1,291,657.24		1,291,657.24
(3) 固定资产转入	12,489,549.73		12,489,549.73
3. 本期减少金额	16,599,550.11	1,435,962.99	18,035,513.10
(1) 处置			
(2) 其他转出			
(3) 转入存货	16,599,550.11	1,435,962.99	18,035,513.10
4. 期末余额	230,035,758.82	5,777,735.20	235,813,494.02
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	1,636,677,843.77	58,831,378.68	1,695,509,222.45
2. 期初账面价值	1,674,242,025.03	64,095,727.44	1,738,337,752.47

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况:

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

14、固定资产

项目列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	506,254,486.21	518,804,159.37
固定资产清理		
合计	506,254,486.21	518,804,159.37

固定资产

(1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	房屋及建筑物	通用设备	专用设备	运输工具	其他	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	554,328,650.34	19,969,874.23	12,018,510.82	112,333,348.43	15,800,949.67	714,451,333.49
2. 本期增加金额	57,403,315.39	1,599,913.32	79,069.56	666,345.13	743,137.27	60,491,780.67
(1) 购置	248,000.00	1,599,913.32	79,069.56	666,345.13	743,137.27	3,336,465.28
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
(4) 存货转入	57,155,315.39					57,155,315.39
3. 本期减少金额	54,343,591.32	404,395.37	145,900.00	110,000.00	244,561.00	55,248,447.69
(1) 处置或报废		404,395.37	145,900.00	110,000.00	244,561.00	904,856.37
(2) 转入存货	31,018,373.03					31,018,373.03
(3) 转入投资性房地产	23,325,218.29					23,325,218.29
4. 期末余额	557,388,374.41	21,165,392.18	11,951,680.38	112,889,693.56	16,299,525.94	719,694,666.47
二、累计折旧						

1. 期初余额	89,699,750.69	13,123,075.17	10,142,676.64	71,509,495.46	11,172,176.16	195,647,174.12
2. 本期增加金额	36,140,859.49	1,389,515.12	388,250.36	5,299,245.04	616,730.49	43,834,600.50
(1) 计提	10,153,114.11	1,389,515.12	388,250.36	5,299,245.04	616,730.49	17,846,855.12
(2) 存货转入	25,987,745.38					25,987,745.38
3. 本期减少金额	25,237,476.31	374,473.14	92,621.96	104,500.00	232,522.95	26,041,594.36
(1) 处置或报废		374,473.14	92,621.96	104,500.00	232,522.95	804,118.05
(2) 转入存货	12,747,926.58					12,747,926.58
(3) 转入投资性房地产	12,489,549.73					12,489,549.73
4. 期末余额	100,603,133.87	14,138,117.15	10,438,305.04	76,704,240.50	11,556,383.70	213,440,180.26
三、减值准备						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值	456,785,240.54	7,027,275.03	1,513,375.34	36,185,453.06	4,743,142.24	506,254,486.21
2. 期初账面价值	464,628,899.65	6,846,799.06	1,875,834.18	40,823,852.97	4,628,773.51	518,804,159.37

(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

其他说明:

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	20,134,677.70	13,530,383.08
工程物资		
合计	20,134,677.70	13,530,383.08

在建工程

(1). 在建工程情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
丰宁承龙采矿工程	1,159,707.15	765,388.92	394,318.23	1,159,707.15	765,388.92	394,318.23
启东三水汇公司综合楼	19,582,839.47		19,582,839.47	13,136,064.85		13,136,064.85
其他	157,520.00		157,520.00			
合计	20,900,066.62	765,388.92	20,134,677.70	14,295,772.00	765,388.92	13,530,383.08

(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

其他说明

□适用 √不适用

工程物资

□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	5,594,013.06	131,931,317.96	173,400,353.80	23,401,216.49	1,310,000.00	335,636,901.31
2. 本期增加金额	382,813.88					382,813.88
(1) 购置	382,813.88					382,813.88
(2) 内部研发						
(3) 企业合并增加						
3. 本期减少金额	26,847.67			7,219,143.32		7,245,990.99
(1) 处置						
(2) 转入存货				7,219,143.32		7,219,143.32
(3) 企业合并减少	26,847.67					26,847.67
4. 期末余额	5,949,979.27	131,931,317.96	173,400,353.80	16,182,073.17	1,310,000.00	328,773,724.20
二、累计摊销						
1. 期初余额	2,531,075.70	69,066,589.25		4,478,568.11	393,000.06	76,469,233.12
2. 本期增加金额	333,083.56	2,099,503.58		299,782.36	21,833.34	2,754,202.84
(1) 计提	333,083.56	2,099,503.58		299,782.36	21,833.34	2,754,202.84
3. 本期减少金额	7,719.44			1,903,555.42		1,911,274.86
(1) 处置						
(2) 转入存货				1,903,555.42		1,903,555.42
(3) 企业合并减少	7,719.44					7,719.44
4. 期末余额	2,856,439.82	71,166,092.83		2,874,795.05	414,833.40	77,312,161.10

三、减值准备						
1. 期初余额			114,441,572.03			114,441,572.03
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额						
(1) 处置						
4. 期末余额			114,441,572.03			114,441,572.03
四、账面价值						
1. 期末账面价值	3,093,539.45	60,765,225.13	58,958,781.77	13,307,278.12	895,166.60	137,019,991.07
2. 期初账面价值	3,062,937.36	62,864,728.71	58,958,781.77	18,922,648.38	916,999.94	144,726,096.16

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

其他说明:

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]	435,911,508.62	11,681,763.89				447,593,272.51
贵州省纳雍县旧院煤矿勘探[注]	444,851,654.15	8,432,040.00				453,283,694.15
其他			2,000,000.00			2,000,000.00
合计	880,763,162.77	20,113,803.89	2,000,000.00			902,876,966.66

[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	24,786,573.49	263,126.47	3,854,729.18		21,194,970.78
其他	18,304.76		7,476.92		10,827.84
合计	24,804,878.25	263,126.47	3,862,206.10		21,205,798.62

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	225,455,916.92	56,363,979.23	219,040,106.12	54,760,026.53
可抵扣亏损	336,715,698.56	84,178,924.64	129,731,313.28	32,432,828.32
预提费用（成本）	105,008,346.44	26,252,086.61	228,341,423.56	57,085,355.89
未来可抵扣的费用	119,976,135.04	29,994,033.76	113,522,717.16	28,380,679.29
视同销售转入固定资产	405,763.40	101,440.85	429,956.44	107,489.11
出租开发产品累计摊销	38,770,851.84	9,692,712.96	78,260,019.60	19,565,004.90
预售款预计利润影响	1,587,443,076.28	396,860,769.07	1,380,565,590.40	345,141,397.60
预提土地增值税清算准备	2,671,913,606.12	667,978,401.53	2,587,469,942.92	646,867,485.73
其他	55,460,463.64	13,865,115.91	57,224,165.40	14,306,041.35
合计	5,141,149,858.24	1,285,287,464.56	4,794,585,234.88	1,198,646,308.72

(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
以公允价值变动且其变动计入当期损益的金融资产公允价值变动	2,864,724.28	716,181.07	268,020.92	67,005.23

合同取得成本	65,779,732.28	16,444,933.07	58,995,572.36	14,748,893.09
合计	68,644,456.56	17,161,114.14	59,263,593.28	14,815,898.32

(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	10,283,092.90	21,928,546.52
可抵扣亏损	478,350,302.37	469,177,318.75
合计	488,633,395.27	491,105,865.27

(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
2020年	41,429,236.42	99,893,838.08	
2021年	219,513,928.58	245,859,319.86	
2022年	200,966,754.81	276,554,784.10	
2023年	174,948,332.91	720,930,124.05	
2024年	1,110,949,914.20	533,471,208.79	
2025年	165,593,042.45		
合计	1,913,401,209.37	1,876,709,274.88	/

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		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付投资款	40,175,123.33		40,175,123.33	24,770,355.71		24,770,355.71
信托保障基金	1,000,000.00		1,000,000.00	7,000,000.00		7,000,000.00
其他	36,206.90		36,206.90	36,206.90		36,206.90
合计	41,211,330.23		41,211,330.23	31,806,562.61		31,806,562.61

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	2,478,285,000.00	693,000,000.00

抵押借款	444,722,000.00	457,670,000.00
保证借款	1,118,000,000.00	1,296,000,000.00
信用借款		181,426,755.07
抵押并保证借款	1,259,790,000.00	1,075,660,000.00
质押并保证借款	670,000,000.00	1,000,000.00
抵押、质押并保证借款	147,950,000.00	250,000,000.00
短期借款应付利息	8,405,456.14	5,180,298.15
合计	6,127,152,456.14	3,959,937,053.22

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

22、应付票据

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	58,080,000.00	32,363,905.00
银行承兑汇票	600,000,000.00	400,000,000.00
合计	658,080,000.00	432,363,905.00

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	16,890,187.41	22,291,947.76
工程款	2,187,078,039.15	2,650,887,283.61
其他	44,068,477.66	39,214,347.82
拆迁款		485,321,212.12
合计	2,248,036,704.22	3,197,714,791.31

(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
其他	8,901,998.24	9,992,418.93
合计	8,901,998.24	9,992,418.93

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

□适用 √不适用

25、合同负债

(1). 合同负债情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预售房款	18,242,443,858.08	15,386,078,820.07
启东圆陀角岸线海涂开发预收款	114,166,988.52	180,635,181.63
温州西湾项目基础设施建设预收款	1,881,650,141.00	1,881,650,141.00
其他	8,372,819.33	23,631,734.68
合计	20,246,633,806.93	17,471,995,877.38

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

预售房产收款情况：

单位：元 币种：人民币

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	预售比例 (%)
沈阳·北国之春五、六期	15,545,806.67	10,647,282.85	已竣工	98.26
沈阳·北国之春七期	7,813,066.07	10,159,630.72	已竣工	100.00
沈阳·新湖花园	2,344,711.02	2,344,711.02	已竣工	99.92
沈阳·新湖湾	364,001,656.31	305,332,309.52	2024 年	69.22
沈阳·仙林金谷	585,029,206.68	235,042,565.26	2025 年	76.44
天津新湖·香格里拉二期	79,394,281.26	77,294,221.26	已竣工	62.26
杭州·香格里拉	1,440,589,359.37	1,283,513,898.81	2023 年	94.48
衢州·新湖景城	118,270,118.67	134,832,490.48	已竣工	83.92
九江·柴桑春天	12,723,866.67	6,431,961.90	已竣工	98.67
九江·庐山国际	273,288,344.43	283,906,989.46	2020 年	93.22
苏州·明珠城	2,174,630,954.56	1,219,898,825.07	2022 年	97.70
杭州·新湖果岭	2,230,365,817.74	1,844,327,414.99	2020 年	96.80
上海·新湖明珠城	35,910,756.00	35,910,756.00	2023 年	96.25
滨州·新湖玫瑰园	428,233,997.70	420,406,345.76	2021 年	76.26
兰溪·香格里拉	201,657,615.95	199,913,173.65	2023 年	72.43
杭州·武林国际	102,733,333.33	73,857,142.85	已竣工	98.87
丽水·新湖国际	8,456,886.67	15,008,610.48	已竣工	99.09

天津·义乌商贸城	198,147,035.28	199,253,509.12	2023 年	38.62
嘉兴·新中花园	1,146,303,912.59	1,988,553,082.31	2020 年	97.22
舟山·御景国际	32,811,285.72	16,790,906.67	已竣工	82.49
乐清·海德花园		1,499,979.19	已竣工	100.00
上海·青蓝国际	115,286,872.14	108,422,197.85	2024 年	81.93
瑞安·新湖广场	2,723,660,527.71	2,223,354,219.27	2021 年	98.28
瑞安·金银座公寓	1,432,380.00	6,700,328.57	已竣工	99.42
温岭·双溪春晓	3,533,643,248.62	3,304,609,358.72	2020 年	94.19
温岭·玖珑春晓	1,238,498,204.59	566,852,060.55	2021 年	50.84
平阳·四季果岭	288,429,274.27	274,721,985.69	2022 年	80.91
天津·新湖美丽洲	430,869,661.47	264,892,145.86	2020 年	59.23
南通新湖·海上明珠城	404,187,079.32	271,600,716.19	2024 年	39.29
杭州·金色童年	48,184,597.27		2022 年	50.91
合计	18,242,443,858.08	15,386,078,820.07		

26、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	30,314,297.83	244,469,177.73	264,123,840.26	10,659,635.30
二、离职后福利-设定提存计划	472,204.68	5,944,649.93	6,248,482.33	168,372.28
三、辞退福利		870,561.00	870,561.00	
四、一年内到期的其他福利				
合计	30,786,502.51	251,284,388.66	271,242,883.59	10,828,007.58

(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	25,815,375.55	215,640,852.92	234,868,898.98	6,587,329.49
二、职工福利费	270,000.00	10,927,254.52	10,940,651.52	256,603.00
三、社会保险费	319,539.65	5,063,601.71	5,244,276.11	138,865.25
其中：医疗保险费	266,924.61	4,643,297.04	4,794,723.77	115,497.88
工伤保险费	5,033.70	142,680.15	146,544.28	1,169.57
生育保险费	47,581.34	277,624.52	303,008.06	22,197.80
四、住房公积金	650,048.37	11,482,971.78	11,868,306.15	264,714.00
五、工会经费和职工教育	3,232,944.06	1,353,596.80	1,199,607.50	3,386,933.36

经费				
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他	26,390.20	900.00	2,100.00	25,190.20
合计	30,314,297.83	244,469,177.73	264,123,840.26	10,659,635.30

(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	454,902.26	5,596,755.95	5,887,292.29	164,365.92
2、失业保险费	17,302.42	115,685.98	128,982.04	4,006.36
3、企业年金缴费		232,208.00	232,208.00	
合计	472,204.68	5,944,649.93	6,248,482.33	168,372.28

27、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	26,132,334.85	57,697,288.70
企业所得税	1,254,759,509.30	1,610,752,422.89
个人所得税	1,373,542.27	1,974,083.43
城市维护建设税	1,616,158.50	4,625,622.99
土地增值税	177,915,492.41	248,612,860.00
房产税	3,529,768.84	2,932,544.43
土地使用税	1,567,711.03	3,647,458.30
契税	3,915,351.41	3,915,351.41
印花税	284,223.25	1,076,347.16
教育费附加	611,778.44	1,998,107.62
地方教育附加	434,704.46	1,354,989.01
其他	565,412.04	421,521.94
合计	1,472,705,986.80	1,939,008,597.88

28、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	86,126,120.10	1,787,227.10
其他应付款	7,349,519,379.93	4,751,021,670.57
合计	7,435,645,500.03	4,752,808,897.67

应付利息

□适用 √不适用

应付股利

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	86,126,120.10	1,787,227.10
合计	86,126,120.10	1,787,227.10

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

其他应付款**(1). 按款项性质列示其他应付款**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
购房意向金	90,995,463.47	78,775,661.14
押金保证金	302,460,779.03	318,358,721.94
往来款	6,491,228,401.06	3,924,576,437.45
预收股权转让款	270,000,000.00	270,000,000.00
应付股权转让款	30,000,000.00	30,000,000.00
应付暂收款	50,090,794.05	55,779,207.10
其他	114,743,942.32	73,531,642.94
合计	7,349,519,379.93	4,751,021,670.57

(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	231,852,644.99	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	501,852,644.99	/

29、1年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	3,920,999,429.81	7,723,673,434.27
1年内到期的应付债券	7,806,913,989.21	8,395,484,355.76
1年内到期的其他非流动负债	2,202,900,000.00	2,000,000,000.00
1年内到期的应付利息	755,517,693.90	624,958,110.28
合计	14,686,331,112.92	18,744,115,900.31

30、其他流动负债

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		400,000,000.00
预提土地增值税清算准备	2,681,596,367.72	2,601,218,178.66

待转销项税额	1,548,335,375.27	1,289,168,577.06
借款		358,600,000.00
计提的应付利息		29,817,413.70
合计	4,229,931,742.99	4,678,804,169.42

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	400,000,000.00	400,000,000.00		236,712.33		400,000,000.00	
合计	/	/	/	400,000,000.00	400,000,000.00		236,712.33		400,000,000.00	

31、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	7,594,345,602.46	7,121,597,694.73
抵押借款	147,300,476.42	695,199,819.36
保证借款	7,478,900,000.00	11,509,860,000.00
抵押并保证借款	7,577,354,235.42	4,044,366,787.78
质押并保证借款	15,207,610,000.00	11,722,810,000.00
抵押、质押并保证借款	4,014,410,000.00	450,000,000.00
合计	42,019,920,314.30	35,543,834,301.87

32、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
16 新湖 01		2,588,284,210.87
18 新湖中宝 MTN001		1,000,000,000.00
18 中宝 01	246,698,281.59	495,816,440.27
18 中宝 02	1,792,883,202.95	1,791,725,619.37
19 新湖 01	749,421,546.43	749,342,704.23
19 新湖 03	919,249,512.66	919,152,799.84
19 利得 01	796,371,086.01	795,151,943.43
19 利得 02	796,371,086.01	795,151,943.43
XINHU BVI N2112	1,658,677,863.72	1,622,253,445.57
XINHU BVI N2203	1,812,236,257.44	1,831,268,976.87
XINHU BVI N2206	1,125,139,437.05	1,107,061,370.14
Xinhu (BVI) n11%230327S	842,342,339.96	
Xinhu (OVS) b4.3%230327S	609,262,683.47	
17 浙南教育 ZR001	100,000,000.00	100,000,000.00
合计	11,448,653,297.29	13,795,209,454.02

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

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	其他减少 [注]	期末余额
16 新湖 01	100.00	2016-5-20	5 年	3,500,000,000.00	2,588,284,210.87		91,782,204.11	1,452,464.79		2,589,736,675.66	
18 新湖中宝 MTN001	100.00	2018-3-29	3 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00		33,906,849.31			1,000,000,000.00	
18 中宝 01	100.00	2018-3-23	4 年	500,000,000.00	495,816,440.27		13,579,450.47	881,841.32	250,000,000.00		246,698,281.59
18 中宝 02	100.00	2018-9-10	4 年	1,800,000,000.00	1,791,725,619.37		70,007,669.98	1,157,583.58			1,792,883,202.95
19 新湖 01	100.00	2019-9-6	4 年	750,000,000.00	749,342,704.23		28,047,945.49	78,842.20			749,421,546.43
19 新湖 03	100.00	2019-11-22	4 年	920,000,000.00	919,152,799.84		34,405,480.36	96,712.82			919,249,512.66
19 利得 01	100.00	2019-11-22	2 年	800,000,000.00	795,151,943.43		35,422,684.94	1,219,142.58			796,371,086.01
19 利得 02	100.00	2019-11-22	23 个月	800,000,000.00	795,151,943.43		35,422,684.94	1,219,142.58			796,371,086.01
XINHU BVI N2112	\$1,000.00	2018-12-20	3 年	1,647,168,000.00	1,622,253,445.57		92,305,907.49	36,424,418.15			1,658,677,863.72
XINHU BVI N2203	\$1,000.00	2019-3-14	3 年	1,918,455,000.00	1,831,268,976.87		106,349,925.00	30,523,780.57	49,556,500.00		1,812,236,257.44
XINHU BVI N2206	\$1,000.00	2019-6-12/2019-6-28	3 年	1,116,192,000.00	1,107,061,370.14		61,537,271.73	18,078,066.91			1,125,139,437.05
Xinhu (BVI) n11%230327S	\$1,000.00	2020-3-27	3 年	849,540,000.00		849,540,000.00	24,411,479.66	-7,197,660.04			842,342,339.96
Xinhu (OVS) b4.3%230327S	\$1,000.00	2020-4-27	35 个月	615,916,500.00		615,916,500.00	4,684,357.21	-6,653,816.53			609,262,683.47
17 浙南教育 ZR001	100.00	2017-12-8	4 年	100,000,000.00	100,000,000.00		3,191,232.88				100,000,000.00
合计				16,317,271,500.00	13,795,209,454.02	1,465,456,500.00	635,055,143.57	77,280,518.93	299,556,500.00	3,589,736,675.66	11,448,653,297.29

[注]：本期其他减少系 16 新湖 01 和 18 新湖中宝 MTN001 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

33、长期应付职工薪酬

□适用 √不适用

34、预计负债

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	期末余额	形成原因
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。

35、递延收益

递延收益情况

√适用 □不适用

单位：元币种人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	170,435,214.22		113,802.68	170,321,411.54	/
合计	170,435,214.22		113,802.68	170,321,411.54	/

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	8,985,000.00					8,985,000.00	与资产相关
契税返还	130,186,200.00					130,186,200.00	与资产相关

教育建设补助	2,313,347.55		113,802.68			2,199,544.87	与资产相关
合计	170,435,214.22		113,802.68			170,321,411.54	

36、其他非流动负债

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
中国华融资产管理股份有限公司	1,268,800,000.00	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	2,295,000,000.00	2,365,000,000.00
渤海国际信托股份有限公司		200,000,000.00
合计	3,963,800,000.00	4,292,400,000.00

37、股本

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

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

38、资本公积

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	8,165,392,160.26	828,577,527.83		8,993,969,688.09
其他资本公积	-572,329,754.04	5,732,566.40	286,106,549.15	-852,703,736.79
合计	7,593,062,406.22	834,310,094.23	286,106,549.15	8,141,265,951.30

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

1) 股本溢价本期增加系处置子公司部分股权，仍控制子公司，处置对价与减少享有净资产份额的差异，调整资本公积 828,577,527.83 元。

2) 其他资本公积本期增加 5,732,566.40 元系①本期公司之联营公司的其他股东对其增资导致公司对其的持股比例变动，增加资本公积(其他资本公积) 5,395,309.42 元；②本期本公司之联营公司资本公积增加，本公司权益法核算相应增加资本公积(其他资本公积) 337,256.98 元。

3) 其他资本公积本期减少系本期本公司之联营公司资本公积减少，本公司权益法核算相应减少资本公积(其他资本公积) 286,106,549.15 元。

39、库存股

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----	------	------	------	------

库存股	496,710,118.89	103,386,653.47		600,096,772.36
合计	496,710,118.89	103,386,653.47		600,096,772.36

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 26,224,100 股，成交金额 103,386,653.47 元。

40、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-117,509,556.32	-74,900,594.70		-8,145,102.39		-66,755,492.31		-184,265,048.63
其中：权益法下不能转损益的其他综合收益	-38,344,662.39	-45,978,275.59		-8,145,102.39		-37,833,173.20		-76,177,835.59
其他权益工具投资公允价值变动	-79,164,893.93	-28,922,319.11				-28,922,319.11		-108,087,213.04
二、将重分类进损益的其他综合收益	247,518,225.88	-177,311,002.42				-177,311,002.42		70,207,223.46
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	396,114,335.97	-9,929,797.32				-9,929,797.32		386,184,538.65
外币财务报表折算差额	-148,596,110.09	-167,381,205.10				-167,381,205.10		-315,977,315.19
其他综合收益合计	130,008,669.56	-252,211,597.12		-8,145,102.39		-244,066,494.73		-114,057,825.17

41、 盈余公积

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	1,182,714,095.62			1,182,714,095.62
任意盈余公积	2,838,547.34			2,838,547.34
合计	1,185,552,642.96			1,185,552,642.96

42、 未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上年度
调整前上期末未分配利润	17,423,654,242.74	15,850,226,656.05
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-71,123,492.08	
调整后期初未分配利润	17,352,530,750.66	15,850,226,656.05
加：本期归属于母公司所有者的净利润	2,325,809,574.41	2,153,412,681.24
减：提取法定盈余公积		79,198,229.08
应付普通股股利	84,338,893.00	500,786,865.47
其他综合收益转留存收益	8,145,102.39	
期末未分配利润	19,585,856,329.68	17,423,654,242.74

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-71,123,492.08元。

43、 营业收入和营业成本**(1). 营业收入和营业成本情况**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	4,693,641,309.79	3,504,237,113.11	7,241,792,445.26	4,439,096,037.23
其他业务	40,811,320.72	20,185,788.00	33,222,827.63	18,144,139.54
合计	4,734,452,630.51	3,524,422,901.11	7,275,015,272.89	4,457,240,176.77

(2). 合同产生的收入的情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

合同分类	营业收入	合计
商品类型		
房地产	2,577,863,674.84	2,577,863,674.84
商业贸易	1,983,705,460.14	1,983,705,460.14
海涂开发	66,468,193.11	66,468,193.11
其他	48,312,047.43	48,312,047.43
按经营地区分类		
浙江	4,156,354,599.53	4,156,354,599.53

上海	14,188,328.58	14,188,328.58
江苏	155,815,530.48	155,815,530.48
辽宁	39,175,926.01	39,175,926.01
天津	50,000.07	50,000.07
山东	49,335,127.30	49,335,127.30
江西	261,429,863.55	261,429,863.55
合计	4,676,349,375.52	4,676,349,375.52

(3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

√适用 □不适用

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 **233.01** 亿元。**44、税金及附加**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	89,515.70	810,563.34
城市维护建设税	8,158,107.97	21,438,166.99
教育费附加	3,505,789.67	9,187,625.09
地方教育附加	2,278,596.69	6,089,545.15
土地增值税	230,524,211.65	987,103,943.67
房产税	7,802,471.24	7,334,816.84
土地使用税	5,243,733.16	9,364,013.28
印花税	5,204,447.29	4,192,325.33
其他	682,405.84	2,014,341.01
合计	263,489,279.21	1,047,535,340.70

45、销售费用

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	49,526,717.66	56,330,409.98
职工薪酬	37,933,779.12	52,794,810.33
租赁费	953,975.88	1,328,755.53
折旧费	2,563,267.63	2,362,288.75
办公费	5,604,120.69	1,785,510.93
劳务费	26,685,910.97	24,435,768.89
差旅费	1,264,991.85	1,491,185.53
业务招待费	1,030,715.00	1,400,725.45
销售代理费	12,787,375.18	30,628,246.26
其他	3,900,271.50	5,694,319.98
合计	142,251,125.48	178,252,021.63

46、管理费用

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	114,445,452.84	109,384,331.22
业务招待费	43,525,225.31	28,668,009.86
折旧费	13,013,591.89	11,157,718.79
办公费	22,320,091.44	20,226,334.46
差旅费	3,850,071.07	8,411,073.94
交通费	4,134,192.11	4,957,046.79
中介机构费	7,261,615.74	12,246,451.44
咨询服务费	6,744,962.65	11,858,770.32
租赁费	6,501,989.11	5,420,516.32
其他	6,627,692.96	8,767,510.81
合计	228,424,885.12	221,097,763.95

47、财务费用

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,292,352,342.29	1,218,853,370.03
减：利息收入	-82,057,422.81	-190,917,699.11
汇兑损失	-5,194,874.03	23,318,905.97
减：汇兑收益	-10,100,106.12	-34,604.25
其他	101,574,115.59	33,593,473.10
合计	1,296,574,054.92	1,084,813,445.74

48、其他收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
与资产相关的政府补助	113,802.68	106,302.68
与收益相关的政府补助	3,569,147.76	1,510,573.20
个税手续费返还	367,663.22	20,643.98
合计	4,050,613.66	1,637,519.86

49、投资收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	1,791,591,638.78	1,706,651,130.59
处置长期股权投资产生的投资收益	240,306,888.26	289,138.34
交易性金融资产在持有期间的投资收益	106,989,499.65	10,080,124.37
处置交易性金融资产取得的投资收益	335,653.27	-4,023,199.96
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	240,306,888.25	
投资性利息收入	119,828,948.01	
合计	2,499,359,516.22	1,712,997,193.34

50、公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-198,897,591.77	139,054,711.08
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益	572,217.59	
合计	-198,897,591.77	139,054,711.08

51、信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	-8,249,247.25	-4,011,834.56
应收账款坏账准备	-10,269,693.10	-169,361.37
合计	-18,518,940.35	-4,181,195.93

52、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	241,051.54	-11,071,469.91
合计	241,051.54	-11,071,469.91

53、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置收益	8,320.86	4,917.85
合计	8,320.86	4,917.85

其他说明：

□适用 √不适用

54、营业外收入

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
接受捐赠	2,000.00	30,800.00	2,000.00
罚没收入	81,224.93	148,328.30	81,224.93
无法支付款项	368,834.72	5,000.96	368,834.72
违约金	1,261,047.84	833,272.09	1,261,047.84
权益法核算新增投资成本小于可	1,043,466,748.76		1,043,466,748.76

辨认净资产公允价值差额			
其他	509,896.60	380,040.54	509,896.60
合计	1,045,689,752.85	1,397,441.89	1,045,689,752.85

计入当期损益的政府补助

适用 不适用

55、营业外支出

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	83,814.64	29,415.37	83,814.64
其中：固定资产处置损失	83,814.64	29,415.37	83,814.64
无形资产处置损失			
对外捐赠	1,490,700.00	24,820,000.00	1,490,700.00
地方水利建设基金	8,680.51	5,246.45	
其他	1,125,180.93	394,547.88	1,125,180.93
合计	2,708,376.08	25,249,209.70	2,699,695.57

56、所得税费用

(1) 所得税费用表

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	233,874,160.05	611,505,148.76
递延所得税费用	-84,295,940.02	-217,002,218.65
合计	149,578,220.03	394,502,930.11

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	2,608,514,731.60
按法定/适用税率计算的所得税费用	652,130,003.56
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	861,837.52
非应税收入的影响	-451,248,623.67
应税收益(损失)的影响	222,892,205.20
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	4,838,862.64
其他永久性差异对当期所得税影响	-122,102,414.64
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-162,883,006.39
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	26,472,819.37
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	-21,383,463.56
对前期已确认递延所得税资产而本期不再确认的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	

所得税费用	149,578,220.03
-------	----------------

其他说明：

适用 不适用

57、其他综合收益

适用 不适用

详见附注七、40 其他综合收益之说明

58、现金流量表项目

(1). 收到的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	25,033,615.38	46,322,770.97
除税费返还外的其他政府补助	3,428,546.90	1,499,532.50
押金、保证金、代收款等	436,630,944.94	257,554,302.18
用于按揭担保的保证金	32,869,445.24	6,097,901.90
银行存款利息收入	67,315,510.04	102,866,560.56
其他	107,047,526.53	46,527,920.52
合计	672,325,589.03	460,868,988.63

(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	76,255,953.57	36,338,516.71
押金、保证金、代收款等	316,755,140.83	315,196,819.34
管理费用	102,995,800.22	100,728,145.85
销售费用	116,653,543.92	119,216,122.19
用于按揭担保的保证金	13,387,720.39	12,700,905.45
其他	57,770,308.11	37,927,219.15
合计	683,818,467.04	622,107,728.69

(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	2,374,140,000.05	557,561,600.00
赎回结构性存款	5,000,000.00	80,000,000.00
合计	2,379,140,000.05	637,561,600.00

(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	849,263,811.97	407,561,600.00
购买结构性存款	25,000,000.00	
其他	4,269,076.19	8,634,437.81
合计	878,532,888.16	416,196,037.81

(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	3,800,352,259.22	137,243,884.62
用于银行借款质押的定期存单	35,735,000.00	457,181.89
贷款保证金	34,846,200.00	198,650,023.35
信托保障基金	10,965,000.00	20,726,000.00
处置子公司部分股权收到现金	879,006,533.85	
合计	4,760,904,993.07	357,077,089.86

(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	793,882,579.86	173,143,884.62
质押的贷款保证金	30,674,870.54	191,388,777.51
银行咨询费等其他融资费用	207,620,700.91	149,740,609.24
信托保障基金		18,039,000.00
债券发行费用	17,174,676.73	13,720,124.08
回购公司股票支付的现金	103,386,653.47	416,026,895.96
合计	1,152,739,481.51	962,059,291.41

59. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	2,458,936,511.57	1,706,163,502.47
加：资产减值准备	-241,051.54	11,071,469.91
信用减值损失	18,518,940.35	4,181,195.93
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	52,397,300.47	33,236,822.25
使用权资产摊销		
无形资产摊销	4,008,567.40	2,973,112.64
长期待摊费用摊销	3,862,206.10	3,192,610.08
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）	-8,320.86	-4,917.85
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	83,814.64	29,415.37
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	198,897,591.77	-139,054,711.08

财务费用（收益以“-”号填列）	1,355,654,100.65	1,175,464,828.82
投资损失（收益以“-”号填列）	-2,499,359,516.22	-1,712,997,193.34
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-86,641,155.84	-217,700,888.46
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	2,345,215.82	698,669.81
存货的减少（增加以“-”号填列）	-2,263,996,670.97	-1,757,039,104.30
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-534,477,394.10	-268,612,274.00
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,787,106,929.16	870,453,142.45
其他	-1,043,466,748.76	
经营活动产生的现金流量净额	-546,379,680.36	-287,944,319.30
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	12,717,747,793.96	14,504,823,634.59
减：现金的期初余额	12,525,642,105.32	14,583,268,372.24
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	192,105,688.64	-78,444,737.65

(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	584,032,680.00
其中：浙江启丰实业有限公司	186,313,820.00
浙江启智实业有限公司	397,718,860.00
南通启新置业有限公司	
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	22,227,417.38
其中：浙江启丰实业有限公司	
浙江启智实业有限公司	
南通启新置业有限公司	22,227,417.38
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
减：其他	325,860,108.07
处置子公司收到的现金净额	235,945,154.55

其他说明：

浙江启智实业有限公司持有南通启新置业有限公司 50% 的股权，固本期处置浙江启智实业有限公司 100% 股权时，南通启新置业有限公司 50% 的股权一并处置，且因公司对南通启新置业有限公司不再控制，自股权转让日起不再纳入合并范围。

(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	12,717,747,793.96	12,525,642,105.32
其中：库存现金	1,080,235.79	819,740.13
可随时用于支付的银行存款	11,028,828,924.56	12,470,585,654.77
可随时用于支付的其他货币资金	1,687,838,633.61	54,236,710.42
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	12,717,747,793.96	12,525,642,105.32
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

适用 不适用

60、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

适用 不适用

61、所有权或使用权受到限制的资产

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	2,175,788,195.53	详见本财务报表附注货币资金之说明
其他应收款	37,043,000.00	质押
存货	18,793,138,764.28	抵押
长期股权投资	13,626,470,359.05	质押
其他非流动金融资产	2,142,569,794.54	质押
投资性房地产	665,278,953.26	抵押
固定资产	244,257,271.01	抵押
合计	37,684,546,337.67	/

62、外币货币性项目

(1). 外币货币性项目

适用 不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			2,536,661,414.64
其中：美元	28,667,557.27	7.0795	202,951,566.39
港币	2,554,736,873.34	0.91344	2,333,709,848.25
短期借款			1,630,265,502.30
其中：美元	230,279,751.72	7.0795	1,630,265,502.30
长期借款			6,497,345,602.46
其中：美元	50,000,000.00	7.0795	353,975,000.00

港币	6,725,532,714.20	0.91344	6,143,370,602.46
一年内到期的非流动负债			1,096,478,868.27
其中：美元	14,133,733.76	7.0795	100,059,768.15
港币	1,090,842,419.99	0.91344	996,419,100.12
应付债券			6,047,658,581.64
其中：美元	854,249,393.55	7.0795	6,047,658,581.64

(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 (Overseas) 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	

63、政府补助

1. 政府补助基本情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
土地整理补偿	28,950,666.67	递延收益	
工程补助	8,985,000.00	递延收益	
契税返还	130,186,200.00	递延收益	
教育建设补助	2,199,544.87	递延收益	113,802.68
政府补助	1,620,000.00	其他收益	1,620,000.00
政府奖励	200,000.00	其他收益	200,000.00
教育补助	1,548,820.00	其他收益	1,548,820.00

其他	200,327.76	其他收益	200,327.76
----	------------	------	------------

2. 政府补助退回情况

适用 不适用

八、合并范围的变更**1、非同一控制下企业合并**

适用 不适用

2、同一控制下企业合并

适用 不适用

3、反向购买

适用 不适用

4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
浙江启丰实业有限公司	186,313,820.00	100.00	出售	2020-4-22	办妥工商变更登记手续	129,999,999.43	0	0	0	0	合同约定	0
浙江启智实业有限公司	397,718,860.00	100.00	出售	2020-5-13	办妥工商变更登记手续	357,499,995.84	0	0	0	0	合同约定	0
南通启新置业有限公司 [注]		50.00	出售	2020-5-13	办妥工商变更登记手续		50	17,865,683.68	258,172,571.93	240,306,888.25	合同约定	0

其他说明：

√适用 □不适用

浙江启智实业有限公司持有南通启新置业有限公司 50% 的股权，故本期处置浙江启智实业有限公司 100% 股权时，南通启新置业有限公司 50% 的股权一并处置，且因公司对南通启新置业有限公司不再控制，自股权转让日起不再纳入合并范围。

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

□适用 √不适用

5、其他原因的合并范围变动

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

√适用 □不适用

（1）合并范围增加

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
杭州乐同实业有限公司	新设	2020-6-10	尚未出资	100%
杭州兰熙景观工程有限公司	新设	2020-6-17	尚未出资	100%
乐清新湖联合置业有限公司	新设	2020-6-17	尚未出资	65%
嘉兴嘉升实业有限公司	新设	2020-6-24	尚未出资	100%
杭州乐然实业有限公司	新设	2020-6-10	尚未出资	100%

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
沈阳沈北金谷置业有限公司	沈阳	沈阳	房地产业		65	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		65	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		50	设立
南通启阳建设开发有限公司	南通	南通	房地产业		50	设立
启东新湖建设发展有限公司	南通	南通	房地产业		100	设立
苏州充橙商业管理有限公司	吴江	吴江	商业管理		100	设立
上海新湖城市开发有限公司	上海	上海	房地产业		100	设立
上海新湖天虹城市开发有限公司	上海	上海	房地产业		100	设立
杭州新湖明珠置业有限公司	杭州	杭州	房地产业		100	设立
杭州新湖鸬鸟置业有限公司	杭州	杭州	房地产业		100	设立
浙江新湖海创地产发展有限公司	杭州	杭州	房地产业		100	设立
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
乐清新湖联合置业有限公司	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
杭州乐然实业有限公司	杭州	杭州	项目管理		100	设立
杭州乐同实业有限公司	杭州	杭州	项目管理		100	设立
杭州兰熙景观工程有限公司	杭州	杭州	园林绿化工程施工		100	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		100	设立
浙江厚珩实业有限公司	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		100	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
浙江福信实业有限公司	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
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
嘉兴市南湖教育投资有限公司	嘉兴	嘉兴	教育产业的投资、开发		100	设立
嘉兴南湖国际实验中学	嘉兴	嘉兴	普通中学		100	设立
嘉兴市南湖区南湖国际罗马都市幼儿园	嘉兴	嘉兴	学前教育		100	设立
嘉兴经济技术开发区世贸新城幼儿园	嘉兴	嘉兴	教育服务		60	设立
嘉兴嘉升实业有限公司	嘉兴	嘉兴	项目管理		100	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 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	65		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

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

(2). 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	15,716.43		18,513.94

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明:

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:万元币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
嘉兴新湖中房置业有限公司	187,417.38	11,186.92	198,604.30	160,498.19	322.56	160,820.75	245,243.47	12,233.28	257,476.75	238,418.30	349.25	238,767.55

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	118,437.77	32,074.35	32,074.35	15,364.43	2,663.46	-597.81	-597.81	36,299.25

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制:

适用 不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

√适用 □不适用

(1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

√适用 □不适用

子公司名称	变动时间	变动前持股比例	变动后持股比例
沈阳沈北金谷置业有限公司	2020-4-22	100.00%	65.00%
沈阳新湖明珠置业有限公司	2020-4-22	100.00%	65.00%
南通新湖置业有限公司	2020-6-28	100.00%	50.00%
南通启阳建设开发有限公司	2020-5-13	100.00%	50.00%
上海中瀚置业有限公司	2020-4-21	100.00%	65.00%

(2). 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

	上海中瀚置业有限公司	南通新湖置业有限公司	浙江启丰实业有限公司[注1]	浙江启智实业有限公司[注2]
购买成本/处置对价				
—现金	517,372,740.78	71,547,370.00	186,313,820.00	397,718,860.00
—非现金资产的公允价值				
购买成本/处置对价合计	517,372,740.78	71,547,370.00	186,313,820.00	397,718,860.00
减:按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	21,372,740.78	-13,837,050.81	56,313,820.57	40,218,864.16
差额	496,000,000.00	85,384,420.81	129,999,999.43	357,499,995.84
其中:调整资本公积	496,000,000.00	85,384,420.81	129,999,999.43	117,193,107.59
调整盈余公积				
调整未分配利润				240,306,888.25

其他说明

√适用 □不适用

[注1]浙江启丰实业有限公司持有沈阳沈北金谷置业有限公司和沈阳新湖明珠置业有限公司35%的股权,固本期处置浙江启丰实业有限公司100%股权时,沈阳沈北金谷置业有限公司和沈阳新湖明珠置业有限公司35%的股权一并处置。

[注2]浙江启智实业有限公司持有南通启阳建设开发有限公司和南通启新置业有限公司50%的股权,固本期处置浙江启智实业有限公司100%股权时,南通启阳建设开发有限公司和南通启新置业有限公司50%的股权一并处置。

3、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
杭州湖新投资有限公司	杭州	杭州	投资、策划、咨询	50.00		权益法核算
杭州新想投资管理有限公司	杭州	杭州	投资管理、投资咨询、房地产业		50.00	权益法核算
新潮控股有限公司	杭州	杭州	实业投资	48.00		权益法核算
盛京银行股份有限公司	沈阳	沈阳	金融服务	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
江苏新潮宝华置业有限公司	句容	句容	房地产业	35.00		权益法核算
内蒙古合和置业有限公司	呼和浩特	呼和浩特	房地产开发、销售	20.00		权益法核算
甘肃西北矿业集团有限公司	兰州	兰州	有色金属产业投资	34.40		权益法核算
新潮期货股份有限公司	上海	上海	商品、金融期货经纪	7.67	22.00	权益法核算
恩施裕丰房地产开发有限公司	恩施	恩施	房地产业		48.00	权益法核算
通卡联城网络科技有限公司	杭州	杭州	计算机信息服务	21.86		权益法核算
万得信息技术股份有限公司	上海	上海	计算机信息服务		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		9.95	权益法核算
浙江邦盛科技有限公司	杭州	杭州	技术开发咨询、计算机信息服务		14.05	权益法核算
ASIA PACIFIC EXCHANGE PTE LTD.	新加坡	新加坡	金融服务		20.00	权益法核算
青岛精确芯元投资合伙企业(有限合伙)	青岛	青岛	投资管理、资产管理		52.23	权益法核算
杭州易现先进科技有限公司	杭州	杭州	计算机软件技术开发、咨询, 软件服务、咨询		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

绿城中国控股有限公司	香港, 杭州	开曼群岛	房地产业		12.95	权益法核算
哈尔滨高科技(集团)股份有限公司	哈尔滨	哈尔滨	证券经纪、证券承销与保荐、金融产品代销等	3.09		权益法核算
上海蕙新医疗科技有限公司	上海	上海	医疗服务、医疗器械生产与经营、医疗科技、技术开发等		34.00	权益法核算
杭州易百德微电子有限公司	杭州	杭州	技术服务、开发、咨询, 集成电路制造、销售、设计, 技术进口等		30.00	权益法核算
南通启新置业有限公司	启东	启东	房地产业		50.00	权益法核算
杭州新喆商业管理有限公司	杭州	杭州	商务服务		49.00	权益法核算

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19.02%股权, 为该公司第二大股东; 持有杭州谐云科技有限公司9.95%股权, 为该公司第四大股东; 持有浙江邦盛科技有限公司14.05%股权, 为该公司第二大股东; 持有杭州易现先进科技有限公司4.81%股权, 为该公司第七大股东; 持有绿城中国控股有限公司12.95%股权, 为该公司第三大股东。公司在该九家公司董事会派有董事, 对该九家公司具有重大影响。本公司联营企业新湖控股有限公司本期成为哈高科的控股股东, 故本公司对哈高科具有重大影响。

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[注3]	新湖控股有限公司	盛京银行股份有限公司[注3]
流动资产	3,722,039.89	[注1]	3,198,899.39	[注1]
非流动资产	247,512.95		189,906.95	

资产合计	3,969,552.84	105,838,928.40	3,388,806.34	102,148,079.60
流动负债	2,868,663.11		2,206,589.12	
非流动负债	394,677.14		575,739.53	
负债合计	3,263,340.25	97,736,980.20	2,782,328.65	94,235,881.10
少数股东权益	347,113.41	58,279.70	188,079.58	56,645.30
归属于母公司股东权益	359,099.19	8,043,668.50	418,398.10	7,855,553.20
按持股比例计算的净资产份额	172,367.62	274,319.46	200,831.09	267,904.02
调整事项	15,184.09	3,258.22	15,184.09	3,258.22
--商誉	25,811.64	3,258.22	25,811.64	3,258.22
--内部交易未实现利润	-10,627.55		-10,627.55	
--其他				
对联营企业权益投资的账面价值	187,551.71	277,577.68	216,015.18	271,162.24
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	243,907.93	983,873.20	215,567.57	1,013,758.20
净利润	300.87	282,939.30	8,869.96	315,605.90
终止经营的净利润				
其他综合收益	20.05	-94,824.00		-70,972.50
综合收益总额	320.92	188,115.30	8,869.96	244,633.40
本年度收到的来自联营企业的股利				

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	温州银行股份有限公司 [注 1]	中信银行股份有限公司[注 3]	温州银行股份有限公司 [注 1]	中信银行股份有限公司[注 3]
流动资产	[注 1]	[注 1]	[注 1]	[注 1]
非流动资产				
资产合计	23,443,045.21	708,061,600.00	23,047,193.99	675,043,300.00
流动负债				
非流动负债				
负债合计	22,070,569.30	653,425,000.00	21,745,529.57	621,790,900.00
少数股东权益		1,548,900.00		1,521,300.00
归属于母公司股东权益	1,372,475.92	53,087,700.00	1,301,664.42	51,731,100.00
按持股比例计算的净资产份额	249,122.73	2,653,858.84	236,269.49	2,586,042.29
调整事项	206.01	-390,337.61	206.01	-390,337.61
--商誉	206.01		206.01	
--内部交易未实现利润				

—其他		-390,337.61[注 2]		-390,337.61[注 2]
对联营企业权益投资的账面价值	249,328.74	2,263,521.23	236,475.50	2,195,704.68
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		755,266.51		1,023,344.23
营业收入	252,248.02	10,201,300.00	237,764.03	9,315,000.00
净利润	62,227.34	2,554,100.00	36,046.84	2,830,700.00
终止经营的净利润				
其他综合收益	8,584.16	-28,000.00	-413.32	15,700.00
综合收益总额	70,811.50	2,526,100.00	35,633.52	2,846,400.00
本年度收到的来自联营企业的股利				

	期末余额/ 本期发生额	
	绿城中国控股有限公司[注 3]	
流动资产	33,716,474.40	
非流动资产	3,841,996.60	
资产合计	37,558,471.00	
流动负债	21,957,756.60	
非流动负债	8,188,371.80	
负债合计	30,146,128.40	
少数股东权益	2,022,853.90	
归属于母公司股东权益	5,389,488.70	
按持股比例计算的净资产份额	698,019.47	
调整事项	-303,122.08	
—商誉		
—内部交易未实现利润		
—其他	-303,122.08[注 4]	
对联营企业权益投资的账面价值	394,897.39	
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	228,361.83	
营业收入	2,389,620.80	
净利润	209,581.20	
终止经营的净利润		
其他综合收益	8,491.60	
综合收益总额	218,072.80	
本年度收到的来自联营企业的股利		

[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。

[注 3]：盛京银行、绿城中国 2020 年 6 月 30 日的综合财务报表根据国际会计准则委员会颁布的《国际财务报告准则》编制。

[注 4]：系不归属于公司的绿城中国永久证券及绿城中国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	670,784.14	573,613.86
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	8,349.73	3,800.70
--其他综合收益	41.49	336.33
--综合收益总额	8,391.22	4,137.03

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

□适用 √不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

□适用 √不适用

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

□适用 √不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

□适用 √不适用

4、重要的共同经营

□适用 √不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

□适用 √不适用

十、与金融工具相关的风险

√适用 □不适用

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

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

(一) 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

1. 信用风险管理实务

(1) 信用风险的评价方法

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

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

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

(2) 违约和已发生信用减值资产的定义

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

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

2. 预期信用损失的计量

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

3. 金融工具损失准备期初余额与期末余额调节表详见本财务报表附注七.4、七.6之说明。

4. 信用风险敞口及信用风险集中度

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

(1) 货币资金

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

(2) 应收款项

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 2020 年 6 月 30 日，本公司应收账款的 33.48% (2019 年 12 月 31 日：83.49%) 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	58,322,620,220.73	69,375,048,803.12	15,390,971,453.11	26,594,186,363.91	27,389,890,986.10
应付票据	658,080,000.00	658,080,000.00	658,080,000.00		
应付账款	2,248,036,704.22	2,248,036,704.22	2,248,036,704.22		
其他应付款	7,349,519,379.93	7,349,519,379.93	7,349,519,379.93		
应付债券	19,923,236,959.92	22,345,662,294.15	9,690,886,022.59	10,942,768,052.39	1,712,008,219.17
小 计	88,501,493,264.80	101,976,347,181.42	35,337,493,559.85	37,536,954,416.30	29,101,899,205.27

(续上表)

项 目	上年年末数				
	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

(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2020年6月30日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币40,872,689,573.58元(2019年12月31日：人民币36,625,879,390.65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七.62 外币货币性项目之说明。

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
一、持续的公允价值计量				
(一) 交易性金融资产	1,783,378,509.08	2,286,467,991.32	6,092,643,217.87	10,162,489,718.27
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	1,783,378,509.08	2,286,467,991.32	6,092,643,217.87	10,162,489,718.27
(1) 债务工具投资	6,072,600.00		1,306,161,616.16	1,312,234,216.16
(2) 权益工具投资	1,668,825,697.66		4,786,481,601.71	6,455,307,299.37
(3) 衍生金融资产	572,217.59			572,217.59
(4) 基金及资产管理计划	107,907,993.83	2,286,467,991.32		2,394,375,985.15
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资		328,187,200.41	2,002,269,411.00	2,330,456,611.41
(四) 投资性房地产				
(五) 生物资产				

持续以公允价值计量的资产总额	1,783,378,509.08	2,614,655,191.73	8,094,912,628.87	12,492,946,329.68
(六) 交易性金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

本公司持有的以公允价值计量的资产和负债在活跃市场中均有报价。

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

适用 不适用

根据基金管理公司提供的资产管理计划资产结构估值表中列示的单位净值确定。

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

适用 不适用

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

本企业子公司的情况详见附注

√适用 □不适用

本公司的子公司情况详见本财务报表附注九之说明。

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

√适用 □不适用

本公司重要的合营或联营企业详见本财务报表附注九之说明。

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

√适用 □不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
南通启新置业有限公司	合营企业
杭州湖新投资有限公司	合营企业
新潮控股有限公司	联营企业
盛京银行股份有限公司	联营企业
内蒙古合和置业有限公司	联营企业
甘肃西北矿业集团有限公司	联营企业
温州银行股份有限公司	联营企业
江苏新潮宝华置业有限公司	联营企业
中信银行股份有限公司	联营企业
恩施裕丰房地产开发有限公司	联营企业
杭州新喆商业管理有限公司	联营企业
哈尔滨高科技(集团)股份有限公司	联营企业

其他说明

□适用 √不适用

4、其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
嘉兴南湖国际实验学校	由本公司二级子公司嘉兴市南湖国际教育投资有限公司 BOT 特许经营的学校
嘉兴高级中学	由本公司二级子公司嘉兴市南湖国际教育投资有限公司 BOT 特许经营的学校
嘉兴市秀洲现代实验学校	由本公司二级子公司嘉兴市南湖国际教育投资有限公司 BOT 特许经营的学校
湘财证券股份有限公司	母公司的控股子公司
浙江新湖绿城物业服务服务有限公司	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服务有限公司	母公司的控股子公司
上海新湖绿城物业服务服务有限公司	母公司的控股子公司
浙江新湖创业投资有限公司	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
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
绿城房地产集团有限公司	本公司联营企业控股子公司
绿城装饰工程集团有限公司	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服务有限公司	物业服务	7,169,695.07	8,462,764.05
上海新湖绿城物业服务服务有限公司	物业服务	33,762,237.52	24,333,603.12
衢州新湖绿城物业服务服务有限公司	物业服务	736,940.55	422,782.08
沈阳新湖绿城物业服务服务有限公司	物业服务	3,065,625.22	3,191,624.25
哈高科绥棱二塑防水工程有限公司	防水工程	1,574,238.54	8,139,649.35
黑龙江省哈高科营养食品有限公司	粮油货款、医用口罩	710,420.95	74,910.42

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	2,885,947.17	5,006,326.00

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

□适用 √不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表：

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

单位：元币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
江苏新湖宝华置业有限公司	车辆	138,053.09	201,724.14
上海新湖绿城物业服务有限公司	商铺	9,523.81	

本公司作为承租方：

适用 不适用

单位：元币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
浙江新湖绿城物业服务有限公司	房产	272,249.18	290,635.63
上海新湖绿城物业服务有限公司	房产	30,817.61	28,301.89

关联租赁情况说明

适用 不适用

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

单位：元币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
新湖集团	149,000,000.00	2020/2/11	2021/2/10	否
新湖集团	51,000,000.00	2020/5/15	2021/5/14	否
新湖集团	250,000,000.00	2019/7/9	2020/7/9	否
新湖集团	250,000,000.00	2020/2/24	2021/2/24	否
新湖集团	400,000,000.00	2019/8/26	2021/8/23	否
新湖集团	200,000,000.00	2020/3/16	2020/10/16	否
新湖集团	100,000,000.00	2020/6/3	2020/12/15	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	2020/5/21	2021/5/20	否
新湖集团	200,000,000.00	2020/3/10	2020/9/10	否
新湖集团	50,000,000.00	2020/5/14	2020/11/10	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	80,000,000.00	2020/4/28	2020/10/28	否
新湖集团	100,000,000.00	2020/5/28	2020/11/12	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
南通启新置业有限公司	400,000,000.00	2019/8/30	2021/9/18	否
嘉兴南湖国际实验学校	14,500,000.00	2019/2/27	2022/2/27	否
嘉兴南湖国际实验学校	7,000,000.00	2020/3/26	2021/3/25	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	14,000,000.00	2020/4/1	2021/3/31	否

本公司作为被担保方

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
新湖集团	25,000,000.00	2019/12/27	2020/12/27	否
新湖集团	105,000,000.00	2020/3/20	2020/9/20	否
新湖集团	50,000,000.00	2020/5/9	2021/5/8	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	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
新湖集团、黄伟、李萍	70,000,000.00	2020/2/21	2021/2/20	否
新湖集团、黄伟、李萍	100,000,000.00	2020/3/12	2021/3/12	否
新湖集团、黄伟、李萍	70,000,000.00	2020/3/24	2021/3/24	否
新湖集团、黄伟、李萍	80,000,000.00	2020/3/27	2021/3/24	否
新湖集团、黄伟、李萍	80,000,000.00	2020/6/9	2021/6/8	否
新湖集团、黄伟、李萍	200,000,000.00	2020/6/12	2021/6/11	否
新湖控股	145,000,000.00	2019/7/30	2020/10/30	否
新湖控股、黄伟、李萍	60,000,000.00	2019/9/27	2020/9/25	否
新湖控股、黄伟、李萍	135,000,000.00	2020/4/23	2021/4/21	否
浙江启丰实业有限公司	245,950,000.00	2019/10/16	2021/3/20	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	14,931,610,000.00	2018/3/9	2027/8/10	否
黄伟、李萍	776,100,000.00	2018/9/14	2021/9/16	否
黄伟、李萍	567,000,000.00	2018/9/29	2021/12/20	否
黄伟、李萍	200,000,000.00	2018/10/24	2020/10/24	否
黄伟、李萍	780,000,000.00	2018/11/9	2021/11/8	否
黄伟、李萍	295,000,000.00	2019/1/11	2024/1/9	否
黄伟、李萍	725,000,000.00	2019/4/24	2022/4/23	否
黄伟、李萍、绿城房地产集团有限公司	300,000,000.00	2019/6/4	2020/12/4	否
黄伟、李萍、南通启新置业有限公司	800,000,000.00	2019/7/29	2021/7/28	否
黄伟、李萍	790,000,000.00	2019/9/30	2022/9/29	否
黄伟、李萍	13,000,000.00	2019/10/17	2020/10/16	否
黄伟、李萍	492,500,000.00	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、李萍	450,000,000.00	2020/1/2	2024/12/15	否
黄伟、李萍	69,590,000.00	2020/3/9	2021/3/5	否
黄伟、李萍	31,800,000.00	2020/4/3	2021/4/2	否
黄伟、李萍	410,000,000.00	2020/4/10	2023/3/25	否
黄伟	600,000,000.00	2016/10/25	2022/10/24	否
黄伟	400,000,000.00	2016/10/25	2022/10/24	否
黄伟	3,010,000,000.00	2017/5/11	2022/10/24	否
黄伟	670,000,000.00	2020/1/17	2021/1/17	否
黄伟	170,000,000.00	2020/4/15	2021/4/15	否

关联担保情况说明

适用 不适用

(5). 关联方资产转让、债务重组情况

1) 拆入资金

关联方	拆入	归还
嘉兴高级中学		21,000,000.00
嘉兴市秀洲现代实验学校	14,000,000.00	28,000,000.00
嘉兴南湖国际实验学校	7,000,000.00	17,000,000.00
江苏新湖宝华置业有限公司	60,000,000.00	27,493,433.33
浙江恒兴力控股集团有限公司	500,000,000.00	500,000,000.00
绿城房地产集团有限公司	16,700,000.00	

2) 拆出资金

杭州新喆商业管理有限公司	5,000,000.00	
恩施裕丰房地产开发有限公司		70,000,000.00
新湖控股有限公司	170,000,000.00	170,000,000.00
南通启新置业有限公司	20,000,000.00	

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

适用 不适用

(1) 经公司第十届董事会第十次会议、第十届董事会第十八次会议及 2020 年第一次临时股东大会审议通过，哈尔滨高科技（集团）股份有限公司以发行股份方式购买本公司及公司参股公司新湖控股有限公司持有的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 79,584,348 股、1,645,763,419 股。截至资产负债表日，上述股份已在中国证券登记结算公司完成登记，该项交易已完成。

(2) 子公司智脑投资、智新投资与浙江新湖创业投资有限公司（以下简称新湖创投）签订《股权转让协议》，新湖创投本期将其持有的杭州易百德微电子有限公司 30% 股权以各 7,500 万元的价格分别转让给智脑投资 15%，智新投资 15%。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。

(3) 经公司第十届董事会第二十三次会议审议通过，子公司智脑投资、智新投资与新湖集团、新湖创投签订《股权转让协议》，新湖集团、新湖创投本期将其合计持有的上海蕙新医疗科技有

限公司 34%股权以各 6,885 万元的价格分别转让给智脑投资 17%，智新投资 17%。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。

(7). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	259.35	206.20

(8). 其他关联交易

√适用 □不适用

(1) 向关联方借款

关联方	关联交易内容	借款利率	期末数/本期数	上年期末数/上期同期数
盛京银行股份有限公司	银行借款	[注 1]	134,770,000.00	263,160,000.00
盛京银行股份有限公司	借款利息	[注 1]	9,877,108.16	20,455,403.34
温州银行股份有限公司	银行借款	[注 2]	1,319,000,000.00	1,570,000,000.00
温州银行股份有限公司	借款利息	[注 2]	53,298,996.68	61,660,966.37
中信银行股份有限公司	银行借款	[注 3]	11,446,010,000.00	8,837,010,000.00
中信银行股份有限公司	借款利息	[注 3]	246,310,262.07	164,242,156.08

[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
合同负债	4,149,061.90	
预收账款		4,000,000.00

(3) 其他

①本公司期末在盛京银行的存款余额为 276,871,670.60 元，本期收到存款利息 380,765.42 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 235,652,241.59 元，本期收到存款利息 1,711,442.13 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 4,978,860,591.01 元，本期收到存款利息 15,725,292.17 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 563.09 万元。本期与中信银行（国际）有限公司发生境外承销费 45 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
应收账款	江苏新湖宝华置业有限公司	3,059,104.00			
预付款项	上海新湖绿城物业服务有限公司			118,722.67	
预付款项	沈阳新湖绿城物业服务有限公司	1,088,913.41		2,759,187.97	
其他应收款	甘肃西北矿业集团有限公司	49,190,070.86		47,586,046.82	
其他应收款	恩施裕丰房地产开发有限公司	67,167,481.62		131,036,146.98	
其他应收款	新湖控股有限公司	2,954,517,569.40		2,856,640,555.52	
其他应收款	杭州湖新投资有限公司	1,200.00		1,200.00	
其他应收款	杭州新喆商业管理有限公司	5,000,000.00			
其他应收款	嘉兴市高级中学	3,523,092.25			
其他应收款	南通启新置业有限公司	630,783,504.54			
其他应收款	绿城房地产集团有限公司	35,773,685.00			

(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	哈高科绥棱二塑防水工程有限公司	4,272,821.44	4,347,942.64
应付账款	黑龙江省哈高科营养食品有限公司	18,683.65	
应付账款	上海新湖绿城物业服务有限公司	9,681,179.30	4,728,885.33
应付账款	浙江新湖绿城物业服务有限公司	4,086,386.00	271,980.00
应付账款	衢州新湖绿城物业服务有限公司	300,000.00	60,000.00
应付账款	沈阳新湖绿城物业服务有限公司	602,905.13	
应付账款	绿城装饰工程集团有限公司	56,037.00	
预收款项	江苏新湖宝华置业有限公司		138,053.09
预收款项	上海新湖绿城物业服务有限公司	9,523.81	
其他应付款	内蒙古合和置业有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00
其他应付款	嘉兴市秀洲现代实验学校	30,356,783.46	49,470,912.06
其他应付款	嘉兴高级中学		9,786,617.61
其他应付款	嘉兴南湖国际实验学校	28,043,087.08	42,173,623.30
其他应付款	哈高科绥棱二塑防水工程有限公司	405,952.95	514,873.95
其他应付款	江苏新湖宝华置业有限公司	65,928,613.60	37,219,146.53
其他应付款	上海新湖绿城物业服务有限公司	250,000.00	200,000.00
其他应付款	绿城房地产集团有限公司	5,287,241,755.14	
其他应付款	绿城装饰工程集团有限公司	380,000.00	

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 122,996.42 万元通过增资和受让股权的方式增加对杭州趣链科技有限公司的投资,投资完成后,公司合计将持有其 49%的股权。截至资产负债表日,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 16,414.81 万元。

8、其他

适用 不适用

十三、 股份支付

1、 股份支付总体情况

适用 不适用

2、 以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

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 29.92 亿元,已支付 21.05 亿元,尚未支付 8.87 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 151.39 亿元,已支付 93.55 亿元,待支付 57.84 亿元,本公司将根据合同约定与实际的履行情况进行支付。

2、 或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

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之说明。

(2) 公司及子公司为非关联方提供的担保事项

1) 保证

被担保单位	贷款金融机构	担保借款金额	担保到期日	备注
民丰特种纸股份有限公司	民生银行	24,679,100.00	2020-8-27	按欧元汇率7.961折算
民丰特种纸股份有限公司	民生银行	9,911,300.00	2020-12-3	按美元汇率7.0795折算
民丰特种纸股份有限公司	民生银行	18,406,700.00	2020-12-17	按美元汇率7.0795折算
济和集团有限公司	中国银行	40,000,000.00	2020-9-17	
小 计		92,997,100.00		

2) 截至 2020 年 6 月 30 日, 本公司下属房地产子公司为商品房承购人提供阶段性购房按揭贷款担保, 担保余额总计为人民币 91.20 亿元。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项, 也应予以说明:

适用 不适用

3、其他

适用 不适用

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

适用 不适用

2、利润分配情况

适用 不适用

3、销售退回

适用 不适用

4、其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

经公司第十届董事会第二次会议和 2018 年第二次临时股东大会审议通过, 公司拟公开发行不超过 75 亿元 (含 75 亿元) 公司债券。公司已于 2020 年 8 月 27 日完成发行总额 8.2 亿元的公司债券, 期限 4 年, 票面利率 7.9%。

十六、其他重要事项

1、前期会计差错更正

(1). 追溯重述法

适用 不适用

(2). 未来适用法

适用 不适用

2、债务重组

适用 不适用

3、 资产置换**(1). 非货币性资产交换**

□适用 √不适用

(2). 其他资产置换

□适用 √不适用

4、 年金计划

□适用 √不适用

5、 终止经营

□适用 √不适用

6、 分部信息**(1). 报告分部的确定依据与会计政策**

√适用 □不适用

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

(2). 报告分部的财务信息

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	房地产	商业贸易	海涂开发	其他	分部间抵销	合计
主营业务收入	2,582,612,517.12	2,629,926,169.85	66,468,193.11	86,304,885.70	671,670,455.99	4,693,641,309.79
主营业务成本	1,436,105,101.74	2,623,471,369.67	41,548,832.75	55,459,914.07	652,348,105.12	3,504,237,113.11

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

□适用 √不适用

(4). 其他说明

□适用 √不适用

7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

√适用 □不适用

1. 经公司第十届董事会第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 2020 年 2 月 14 日，公司通过集中竞价交易方式累计回购股份 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。

2. 经公司第十届董事会第十次会议、第十届董事会第十八次会议及 2020 年第一次临时股东大会审议通过，公司与哈高科签署《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（因哈高科实施 2019 年度利润分配计划，股份数相应调整为 79,584,348 股、1,645,763,419 股）。期内，本次交易已完成。

3. 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。期内，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%。

4. 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）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。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。

5. 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》，绿城房产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。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二十次会议审议通过，公司与绿城房产签署《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》，绿城房产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。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。

7. 经公司第十届董事会第二十次会议审议通过，公司与绿城房产签署《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》，绿城房产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，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. 经公司第十届董事会第二十次会议及 2020 年第二次临时股东大会审议通过《关于认购绿城中国控股有限公司 H 股股份的议案》，公司以 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。本次交易已于 2020 年 5 月 26 日完成股份交割，公司持有绿城中国 3.23 亿 H 股，占绿城中国总股份数的 12.95%。

9. 截至资产负债表日，本公司第一大股东新湖集团将持有的本公司股份 2,110,343,200 股用于质押，本公司实际控制人黄伟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	7,858,392.78
1 年以内小计	7,858,392.78
合计	7,858,392.78

(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	7,858,392.78	100.00			7,858,392.78	478,896.02	100.00			478,896.02
其中：										
按组合计提坏账准备	7,858,392.78	100.00			7,858,392.78	478,896.02	100.00			478,896.02
合计	7,858,392.78	/		/	7,858,392.78	478,896.02	/		/	478,896.02

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	5,958,330.75		
逾期账龄组合	1,900,062.03		
合计	7,858,392.78		

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 7,403,866.77 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 94.22%，未计提相应的坏账准备。

(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	19,800,000.00	319,800,000.00
其他应收款	16,179,203,808.04	17,757,212,294.47
合计	16,199,003,808.04	18,077,012,294.47

其他说明：

适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

应收股利**(1). 应收股利**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
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	19,800,000.00
合计	19,800,000.00	319,800,000.00

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

□适用 √不适用

(3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他应收款**(1). 按账龄披露**

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内	10,064,677,317.79
1 年以内小计	10,064,677,317.79
1 至 2 年	5,910,112,342.70
2 至 3 年	119,199,232.02
3 至 4 年	31,979,972.95
5 年以上	60,297,536.52
合计	16,186,266,401.98

(2). 按款项性质分类

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金保证金	29,591.95	24,591.95
往来款	15,009,203,740.37	14,739,659,189.78
股权债权转让款	1,170,492,708.00	3,017,132,708.05
应收暂付款	1,016,324.66	967,324.67
其他	5,524,037.00	5,430,000.00
合计	16,186,266,401.98	17,763,213,814.45

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预	整个存续期预期信用损失(未发生信	整个存续期预期信用损失(已发生信	

	期信用损失	用减值)	用减值)	
2020年1月1日余额	4,925.41	5,996,594.57		6,001,519.98
2020年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段	-400.00	400.00		
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	1,060,473.96	600.00		1,061,073.96
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020年6月30日余额	1,064,999.37	5,997,594.57		7,062,593.94

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
账龄组合	6,001,519.98	1,061,073.96				7,062,593.94
合计	6,001,519.98	1,061,073.96				7,062,593.94

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额

新湖控股有限公司	往来款	2,954,517,569.40	0-2 年	18.25	
新湖地产集团有限公司	往来款	1,483,574,353.12	0-5 年以上	9.17	
浙江新湖智脑投资管理合伙企业（有限合伙）	往来款	1,391,424,476.52	0-2 年	8.60	
义乌北方（天津）国际商贸城有限公司	往来款	1,257,165,728.73	0-2 年	7.77	
融创房地产集团有限公司	债权转让款	1,170,492,708.00	1 年以内	7.23	
合计	/	8,257,174,835.77	/	51.02	

(7). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	5,261,744,301.30		5,261,744,301.30	5,417,880,901.30		5,417,880,901.30
对联营、合营企业投资	8,467,294,844.75		8,467,294,844.75	8,171,031,862.75		8,171,031,862.75
合计	13,729,039,146.05		13,729,039,146.05	13,588,912,764.05		13,588,912,764.05

(1) 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
新湖地产集团有限公司	2,020,792,733.83			2,020,792,733.83		
浙江智新科技有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
九江新湖远洲置业有限公司	18,556,921.45			18,556,921.45		
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		
浙江新湖金融信息服务有限公司	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00		
浙江允升投资集团有限公司	401,473,476.79			401,473,476.79		
上海中瀚置业有限公司	256,676,000.00		89,836,600.00	166,839,400.00		
丰宁承龙矿业有限公司	130,000,000.00			130,000,000.00		
温州新湖房地产开发有限公司	52,612,313.13			52,612,313.13		
绍兴百大房地产有限责任公司	4,500,000.00			4,500,000.00		
绍兴市红太阳物业管理有限公司	50,000.00			50,000.00		
天津新湖中宝投资有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
嘉兴新湖中房置业有限公司	76,500,000.00		66,300,000.00	10,200,000.00		
启东新湖投资开发有限公司	75,000,000.00			75,000,000.00		
平阳县利得海涂围垦开发有限公司	1,110,000,000.00			1,110,000,000.00		
香港新湖投资有限公司	73,519,454.10			73,519,454.10		
新湖影视传播有限公司	49,000,002.00			49,000,002.00		
平阳伟成置业有限公司	5,100,000.00			5,100,000.00		

贵州新湖能源有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00	
舟山新湖置业有限公司	34,000,000.00			34,000,000.00	
平阳宝瑞置业有限公司	5,100,000.00			5,100,000.00	
上海拓驿投资管理有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	
浙江启丰实业有限公司		70,000,000.00	70,000,000.00		
浙江启智实业有限公司		50,000,000.00	50,000,000.00		
合计	5,417,880,901.30	120,000,000.00	276,136,600.00	5,261,744,301.30	

(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	其他		
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	2,160,151,826.16			1,375,520.46	96,271.78	-286,106,549.15				1,875,517,069.25	
内蒙古合和置业有限公司	18,844,779.78			-189,894.82						18,654,884.96	
盛京银行股份有限公司	2,711,622,377.64			96,492,981.52	-32,338,563.36					2,775,776,795.80	
甘肃西北矿业集团有限公司	679,684,105.44			-1,425,255.06						678,258,850.38	
温州银行股份有限公司	2,364,755,048.30			112,950,933.42	15,581,389.84					2,493,287,371.56	
江苏新湖宝华置业有限公司	135,015,945.04			-182,010.46						134,833,934.58	

通卡联城网络科技有限公司	39,119,411.85			336,208.45						39,455,620.30	
新湖期货股份有限公司	61,838,368.54			1,555,471.54	7,288.06					63,401,128.14	
哈尔滨高科技(集团)股份有限公司		381,288,613.46		6,433,899.06	386,677.26					388,109,189.78	
小计	8,171,031,862.75	381,288,613.46		217,347,854.11	-16,266,936.42	-286,106,549.15				8,467,294,844.75	
合计	8,171,031,862.75	381,288,613.46		217,347,854.11	-16,266,936.42	-286,106,549.15				8,467,294,844.75	

其他说明:

适用 不适用

4、营业收入和营业成本**(1). 营业收入和营业成本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,691,902,578.54	1,685,776,502.27	1,122,333,572.60	1,119,851,997.50
其他业务	5,990,925.54	2,262,839.10	3,592,820.13	971,633.10
合计	1,697,893,504.08	1,688,039,341.37	1,125,926,392.73	1,120,823,630.60

(2). 合同产生的收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	营业收入	合计
商品类型		
商业贸易	1,691,902,578.54	1,691,902,578.54
按经营地区分类		
浙江	1,691,902,578.54	1,691,902,578.54
合计	1,691,902,578.54	1,691,902,578.54

合同产生的收入说明：

□适用 √不适用

(3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	950,000,000.00	480,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	217,347,854.11	260,493,271.46
处置长期股权投资产生的投资收益	891,568,820.78	
交易性金融资产在持有期间的投资收益	13,405,551.72	13,787,027.73
处置交易性金融资产取得的投资收益	1,866.84	360,609.88
投资性利息收入	525,888,989.19	
合计	2,598,213,082.64	754,640,909.07

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	240,231,394.48	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	3,682,950.44	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	119,364,848.01	
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	1,283,773,637.01	
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-197,721,383.25	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-392,876.84	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	367,663.22	
所得税影响额	-433,307.84	
少数股东权益影响额	-240,599.78	
合计	1,448,632,325.45	

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	6.55	0.276	0.276

扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.47	0.104	0.104
-------------------------	------	-------	-------

(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	2,325,809,574.41	
非经常性损益	B	1,448,632,325.45	
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	877,177,248.96	
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	34,363,787,886.51	
发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	E		
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F		
回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	G	187,725,546.47	
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H		
其他	因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动	I1	295,991,947.96
	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	6	
加权平均净资产	$L = D + A/2 + E \times F/K - G \times H/K \pm I \times J/K$	35,498,775,899.88	
加权平均净资产收益率	$M = A/L$	6.55	
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	$N = C/L$	2.47	

(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	2,325,809,574.41
非经常性损益	B	1,448,632,325.45
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	877,177,248.96
期初股份总数	D	8,460,113,400
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	
发行新股或债转股等增加股份数	F	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	
因回购等减少股份数	H	26,224,100

减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	5
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	6
发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F \times G/K-H \times I/K-J$	8,438,259,983
基本每股收益	$M=A/L$	0.276
扣除非经常损益基本每股收益	$N=C/L$	0.104

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

第十一节 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 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：2020-8-28

修订信息

适用 不适用