

公司代码：600208

公司简称：新湖中宝

新湖中宝股份有限公司 2020 年年度报告

重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

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

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

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

综合考虑股东利益及公司发展需求，公司2020年度利润分配预案为：以分红派息股权登记日股份数为基数，向全体股东每10股派发现金股利人民币0.56元（含税）。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

无

十一、其他

适用 不适用

目录

| | | |
|------|-------------------------|-----|
| 第一节 | 释义 | 4 |
| 第二节 | 公司简介和主要财务指标..... | 4 |
| 第三节 | 公司业务概要 | 9 |
| 第四节 | 经营情况讨论与分析..... | 10 |
| 第五节 | 重要事项 | 42 |
| 第六节 | 普通股股份变动及股东情况..... | 57 |
| 第七节 | 优先股相关情况..... | 62 |
| 第八节 | 董事、监事、高级管理人员和员工情况 | 63 |
| 第九节 | 公司治理 | 67 |
| 第十节 | 公司债券相关情况..... | 71 |
| 第十一节 | 财务报告 | 79 |
| 第十二节 | 备查文件目录 | 219 |

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

| 常用词语释义 | | |
|---------------|---|----------------------------------|
| 中国证监会 | 指 | 中国证券监督管理委员会 |
| 上交所 | 指 | 上海证券交易所 |
| 新湖中宝、公司、本公司 | 指 | 新湖中宝股份有限公司 |
| 大股东、控股股东、新湖集团 | 指 | 浙江新湖集团股份有限公司 |
| 新湖控股 | 指 | 新湖控股有限公司 |
| 宁波嘉源 | 指 | 宁波嘉源实业发展有限公司 |
| 浙江恒兴力 | 指 | 浙江恒兴力控股集团有限公司 |
| 报告期、本报告期 | 指 | 2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日 |

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

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

二、 联系人和联系方式

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

三、 基本情况简介

| | |
|-------------|------------------------|
| 公司注册地址 | 浙江省嘉兴市中山路禾兴路口 |
| 公司注册地址的邮政编码 | 314000 |
| 公司办公地址 | 浙江省杭州市西溪路128号新湖商务大厦11层 |
| 公司办公地址的邮政编码 | 310007 |
| 公司网址 | www.600208.net |
| 电子信箱 | xhzb@600208.net |

四、 信息披露及备置地点

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

五、 公司股票简况

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

六、 其他相关资料

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

七、近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

| 主要会计数据 | 2020年 | 2019年 | 本期比上年 同期增减 (%) | 2018年 | |
|------------------------|--------------------|--------------------|------------------------|--------------------|--------------------|
| | | | | 调整后 | 调整前 |
| 营业收入 | 13,792,021,061.89 | 14,810,295,115.09 | -6.88 | 17,227,114,696.42 | 17,227,114,696.42 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 3,164,500,005.56 | 2,153,412,681.24 | 46.95 | 2,506,201,669.61 | 2,506,201,669.61 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 923,717,054.94 | 2,165,878,812.05 | -57.35 | 2,518,147,121.16 | 2,518,147,121.16 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 5,039,415,978.36 | 2,267,505,771.59 | 122.24 | -3,778,675,668.91 | -3,778,675,668.91 |
| | 2020年末 | 2019年末 | 本期末比上 年同期末增 减(%) | 2018年末 | |
| | | | | 调整后 | 调整前 |
| 归属于上市公司股东的净资产 | 37,837,201,118.84 | 34,434,911,378.59 | 9.88 | 33,345,756,406.80 | 33,619,195,377.96 |
| 总资产 | 135,684,563,270.94 | 144,032,020,805.30 | -5.80 | 139,597,705,109.93 | 139,871,144,081.09 |

(二) 主要财务指标

| 主要财务指标 | 2020年 | 2019年 | 本期比上年同期增减 (%) | 2018年 | |
|-------------------------|-------|-------|------------------|-------|------|
| | | | | 调整后 | 调整前 |
| 基本每股收益(元/股) | 0.38 | 0.25 | 52.00 | 0.29 | 0.29 |
| 稀释每股收益(元/股) | 0.38 | 0.25 | 52.00 | 0.29 | 0.29 |
| 扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股) | 0.11 | 0.25 | -56.00 | 0.29 | 0.29 |
| 加权平均净资产收益率(%) | 8.85 | 6.30 | 增加2.55个百分点 | 7.71 | 7.64 |
| 扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%) | 2.58 | 6.34 | 减少3.76个百分点 | 7.74 | 7.68 |

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

八、境内外会计准则下会计数据差异

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

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

□适用 √不适用

九、2020 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

| | 第一季度 (1-3 月份) | 第二季度 (4-6 月份) | 第三季度 (7-9 月份) | 第四季度 (10-12 月份) |
|-------------------------|-------------------|------------------|------------------|--------------------|
| 营业收入 | 1,533,647,170.62 | 3,200,805,459.89 | 3,290,644,721.59 | 5,766,923,709.79 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 135,684,330.77 | 2,190,125,243.64 | 408,201,085.03 | 430,489,346.12 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润 | 412,465,378.14 | 464,711,870.82 | 78,470,632.64 | -31,930,826.66 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -1,001,786,583.83 | 455,406,903.47 | -93,789,052.97 | 5,679,584,711.69 |

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

十、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 非经常性损益项目 | 2020 年金额 | 附注 (如适用) | 2019 年金额 | 2018 年金额 |
|------------------------------------------------------------|------------------|-------------|----------------|---------------|
| 非流动资产处置损益 | 1,441,384,129.80 | 注 1 | 546,361,402.09 | -1,464,630.66 |
| 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 | 7,839,105.65 | | 3,547,425.28 | 10,993,759.36 |
| 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费 | 211,372,149.29 | | 191,172,502.86 | 52,232,468.37 |
| 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 | 1,043,466,748.76 | 注 2 | | |

| | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----|-----------------|----------------|
| 可辨认净资产公允价值产生的收益 | | | | |
| 委托他人投资或管理资产的损益 | | | | 29,633,609.79 |
| 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、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 | 51,734,409.66 | | -688,456,780.94 | -87,206,079.20 |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出 | -41,028,512.56 | | -78,728,405.48 | -19,038,128.66 |
| 其他符合非经常性损益定义的损益项目 | -483,527,375.71 | 注 3 | 289,692.80 | 413,466.25 |
| 少数股东权益影响额 | 1,934,711.91 | | 486,833.64 | -8,031.96 |
| 所得税影响额 | 7,607,583.82 | | 12,861,198.94 | 2,498,115.16 |
| 合计 | 2,240,782,950.62 | | -12,466,130.81 | -11,945,451.55 |

注 1：主要系处置子公司产生投资收益

注 2：根据《企业会计准则》的相关规定，公司对绿城中国控股有限公司（以下简称绿城中国）的长期股权投资初始确认时，应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，差额确认营业外收入

注 3：主要系根据《企业会计准则》的相关规定，公司对盛京银行的长期股权投资的核算从权益法转换为公允价值计量的金融资产产生的损益；以及处置子公司后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得

十一、 采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目名称 | 期初余额 | 期末余额 | 当期变动 | 对当期利润的影响金额 |
|---------------------------|-------------------|-------------------|------------------|----------------|
| 分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | 10,345,265,632.30 | 9,683,968,822.01 | -661,296,810.29 | 384,643,447.18 |
| 指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | 2,343,017,940.64 | 3,714,933,588.23 | 1,371,915,647.59 | |
| 合计 | 12,688,283,572.94 | 13,398,902,410.24 | 710,618,837.30 | 384,643,447.18 |

十二、 其他

□适用 √不适用

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

公司主营业务为投资和地产开发。

投资：公司前瞻投资于区块链、人工智能、高端制造、芯片设计、生物医药等高科技企业，趣链科技、邦盛科技、宏华数码、晶晨股份、蕙新医疗等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；广泛投资于万得信息、湘财股份、大智慧、通卡联城等一批拥有领先技术和市场份额的金融服务和金融科技公司，构建双向赋能的金融服务和金融科技生态圈。

地产：公司深耕长三角二十余年，在环上海圈拥有丰富优质的土地储备。上海内环开发面积约 200 万平方米，增值潜力巨大，同时在长三角投入一级土地开发达 1000 多万平方米，为地产业务可持续发展奠定坚实基础。公司产品准确定位、品质高端，得到市场追捧，溢价率高于市场。

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 521.32 亿元，占总资产的比例为 38.42%，比期初减少 165.85 亿元，主要系公司本期转让两家房地产子公司部分股权所致；长期股权投资 388.71 亿元，占总资产的比例为 28.65%，主要系本期公司完成了对绿城中国的股权投资，此举有利于公司通过多种方式实现在地产领域的战略布局。

其中：境外资产 351.57（单位：亿元币种：人民币），占总资产的比例为 25.91%。

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 233.20 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，呈稳健高质量发展态势。

1、及时转型、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。公司投资了大量具有国产自主可控技术的高科技企业，区块链、人工智能、高端制造、芯片设计、生物医药等板块已基本成型，已经或拟将陆续上市，具有很大的升值空间。

2、深耕环沪、储备丰裕。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，土储质量较高，货值储备充足。目前总开发面积约 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、杠杆适度。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，杠杆水平合理，资产负债率、净负债率、

综合资金成本在同行业中均保持较低水平。

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

第四节 经营情况讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

期内，在复杂的宏观环境和新冠疫情冲击下，公司及时应变，多措并举、积极转型，地产、投资业务继续保持稳健发展态势。

1、财务情况

期内，公司各项经营指标继续保持良好增长态势。期内，公司净利润大幅增长，归属于上市公司股东的净利润 31.65 亿元，同比增长 46.95%。每股收益 0.38 元；加权平均净资产收益率 8.85%。实现营业收入 137.92 亿元（未包含地产项目股权转让收入 90 亿元），同比下降 6.88%。尽管受限价调控等因素影响，公司地产业务毛利率仍达到 39.85%，依然保持在行业较高水平。期末，公司总资产 1356.85 亿元，比年初减少 5.80%，主要系负债减少所致；归属于上市公司股东的净资产 378.37 亿元，比年初增加 9.88%。上述各项指标充分体现了公司经营扎实，财务健康。

期内，公司在转型发展中前瞻有序降低财务杠杆，截至期末，公司全面满足房企融资新规三项主要指标的绿色档要求，没触及“三条红线”。公司账面资产负债率 71.60%，同比下降 3.98 个百分点；预收类款项 206 亿元，扣除预收类款项后的资产负债率为 66.52%，负债率继续在行业中保持中等偏低水平。净负债率 0.96，较期初下降近一半，处于行业低位。现金短债比为 1.01，完成指标要求。这体现了公司优秀的资金管理能力，也充分说明在当前行业大背景下，公司有能力和实力应对未来市场变化。

期内，公司债务结构持续优化，流动性充裕。期末，公司货币资金余额 169.21 亿元；有息负债合计 539.97 亿元，占总资产的 39.80%，同比减少 227.82 亿元。有息负债中，短期借款和一年内到期的有息负债合计 168.22 亿元，占比 31.15%，一年以上有息负债 371.76 亿元，占比 68.85%；按融资机构分：银行借款占比有较大幅度提升，达 61.72%，公司债占比 27.44%，其他类型借款占比 10.84%。公司经营性现金流实现大幅流入，全年净流入 50.39 亿元，同比增加 122.24%。综合各项债务指标显示，公司持续保持杠杆克制和财务自律，并得到了资本市场的广泛认可。

期内，公司积极应对日益趋紧的融资环境，融资成本依然保持在较低水平。期内加权平均融资成本 6.80%（其中银行借款加权平均融资成本 5.39%），期末加权平均融资成本 6.58%（其中银行借款期末加权平均融资成本 5.04%）。期内利息资本化金额约 18.73 亿元，利息资本化率 41.57%。整体融资成本在行业内保持相对较低水平。

在疫情爆发、境外市场复杂多变的情况下，公司于 2020 年 3 月成功发行 2.87 亿美元境外债券，于 2021 年 2 月成功发行公司债券 10 亿元。这充分体现了国际国内资本市场对公司战略、转型布局和经营能力的高度认可。

2、地产业务情况

期内，公司克服疫情带来的不利影响，销售收入实现了历史性的增长。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，但在各方努力下，该影响于下半年得到较好地缓解。全年实现合同销售面积 128 万平方米，同比增加 20.95%；合同销售收入 260 亿元，同比上升 58.53%，已售未结货值约 300 亿元，处历史高位。公司土地储备丰裕，新增拿地较为谨慎，期内新增土地储备 62 万平方米，新增建筑面积 204 万平方米。新开工面积 202 万平方米，同比增加 21.29%；新竣工面积 137 万平方米，同比下降 19.61%；结算面积 83.42 万平方米和结算收入 123.99 亿元；结算均价近 14900 元/平方米，结算毛利率 39.85%。

期内，公司主动顺应国家地产调控形势和市场变化，灵活拓展合作模式，加快实现土储变现。继 2019 年与融创中国战略合作后，期内与绿城中国、融创中国再次战略合作：（1）以 41 亿元的价格向绿城中国转让上海、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。（2）以 49.44 亿元向融创中国转让上海亚龙古城国际花园项目 50%、温州西湾项目部分项目的 35% 股权。通过合作充分发挥强强联合的优势，加快了大型项目的土储变现和开发进度，提升了经营效率，实现了共赢。

期内，公司在上海等核心都市圈的优质项目进入加速开发阶段。上海四大内环项目进展顺利，进入开发和销售节点。新湖明珠城三期四标于第四季度进入预售阶段，实现销售收入近 60 亿元，青蓝国际二期于 2021 年 1 月首开，实现销售收入 38 亿元。天虹项目已完成土地征收，计划年中开工建设；亚龙项目即将完成征收，计划年内开工建设。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 万平方米和 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“新湖绿城海上明月”项目打造成全国康养文旅小镇的战略标杆项目。

期内，公司的产品力得到市场进一步追捧。公司通过高端营造、精准定位，所有项目品质均在所在区域均“名列前茅”，杭州新湖香格里拉项目成为杭州良渚板块首个限售红盘，五度秒罄；上海新湖明珠城项目、上海青蓝国际项目、乐清金溪花园、瑞安新湖广场、温岭双溪春晓和玖珑春晓项目等均呈现一房难求的热销场景。随着公司品牌认可度的提高，为公司品牌输出、轻资产的运营模式打下了良好基础。依靠公司品牌的溢价能力，公司在多个项目上，与第三方企业等合资设立公司共同开发，形成了多方合作出资并由公司操盘的轻资产运营合作模式。

1) 主要房地产项目概况一览表

面积单位：平方米 单位：千元 币种：人民币

| 序号 | 公司名称 | 项目名称 | 权益 | 占地面积 | 权益占地面积 | 规划计容建筑面积 | 权益规划计容建筑面积 | 总建筑面积 | 权益总建筑面积 | 截至 2020 年 12 月 31 日 | | | | | |
|----|-------------------|------------|------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|---------------------|-----------|-----------|------------|-----------|------------|
| | | | | | | | | | | 累计开工面积 | 累计竣工面积 | 累计合同销售面积 | 累计合同销售收入 | 累计结算面积 | 累计结算收入 |
| 1 | 沈阳新湖房地产开发有限公司 | 沈阳·北国之春 | 100% | 525,339 | 525,339 | 1,099,968 | 1,099,968 | 1,165,185 | 1,165,185 | 1,165,185 | 1,165,185 | 1,092,708 | 6,520,193 | 1,088,962 | 6,498,998 |
| | | 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 | 1,272,740 | 135,963 | 1,268,657 |
| 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 | 482,156 | 89,673 | 239,676 | 1,810,413 | 65,152 | 438,357 |
| 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 | 26,458 | 74,472 | 766,905 | 24,669 | 237,775 |
| 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 | 100,593 | 799,224 | 85,922 | 728,787 |
| 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 | 90,838 | 90,838 | 120,205 | 120,205 | 120,205 | 120,205 | 75,864 | 808,745 | 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 | 179,460 | 1,418,443 | 159,243 | 1,162,690 |
| 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 | 142,560 | 142,560 | 145,885 | 145,885 | 145,885 | 86,495 | 121,360 | 760,672 | 71,008 | 463,503 |
| 8 | 泰安新湖房地产开发有限公司 | 泰山新湖绿园 | 100% | 120,129 | 120,129 | 163,863 | 163,863 | 191,372 | 191,372 | 191,372 | 191,372 | 189,774 | 926,497 | 189,774 | 926,497 |
| 9 | 江苏新湖宝华置业有限公司 | 南京·仙林翠谷 | 35% | 637,048 | 222,967 | 475,338 | 166,368 | 563,709 | 197,298 | 552,812 | 539,799 | 408,285 | 4,297,104 | 383,140 | 3,954,016 |
| 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 | 1,461,744 | 14,540,206 | 1,319,017 | 11,816,655 |
| | | 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 | 南通新湖·海上明珠城 | 50% | 314,757 | 157,379 | 559,527 | 279,764 | 663,501 | 331,751 | 532,257 | 19,759 | 115,919 | 1,041,463 | 0 | 0 |
| 12 | 南通启阳建设开发有限公司 | 南通启阳·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 | 南通启新·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 |
| 15 | 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 | 756,428 | 553,745 | 542,581 | 13,776,671 | 490,157 | 8,599,052 |
| 14 | 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 | 113,251 | 6,716,543 | 109,176 | 6,443,843 |
| 16 | 上海玛宝房地产开发有限公司 | 上海·虹云邸 | 9.9% | 23,673 | 2,344 | 70,906 | 7,020 | 111,257 | 11,014 | 107,690 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 17 | 上海亚龙古城房地产开发有限公司 | 上海·亚龙项目 | 50% | 93,950 | 46,975 | 230,000 | 115,000 | 430,000 | 215,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 18 | 上海新湖天虹城市开发有限公司 | 上海·天虹项目 | 100% | 18,951 | 18,951 | 72,878 | 72,878 | 117,878 | 117,878 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

2020 年年度报告

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|----|----------------|-----------|------|------------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|-----------|-------------|
| 19 | 杭州新湖美丽洲置业有限公司 | 杭州·香格里拉 | 100% | 836,971 | 836,971 | 465,175 | 465,175 | 595,016 | 595,016 | 588,268 | 302,555 | 322,421 | 8,210,584 | 180,974 | 3,905,122 |
| 20 | 浙江新兰得置业有限公司 | 杭州·新湖果岭 | 100% | 360,929 | 360,929 | 432,527 | 432,527 | 557,475 | 557,475 | 557,475 | 557,475 | 339,327 | 6,243,825 | 314,003 | 5,208,737 |
| 21 | 杭州新湖鸣鸟置业有限公司 | 杭州·金色童年 | 100% | 138,982 | 138,982 | 142,535 | 142,535 | 221,568 | 221,568 | 221,568 | 26,392 | 22,375 | 387,519 | 0 | 0 |
| | | 其中：拟发展作出租 | 100% | 35,192 | 35,192 | 61,841 | 61,841 | 74,808 | 74,808 | 74,808 | 26,392 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 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 | 82,550 | 4,047,570 | 76,996 | 3,732,755 |
| 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 | 340,639 | 173,726 | 503,835 | 256,956 | 503,835 | 503,835 | 335,025 | 4,494,001 | 333,357 | 4,472,317 |
| 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 | 898,884 | 7,415,114 | 892,351 | 7,333,553 |
| 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 | 421,164 | 7,568,363 | 421,164 | 7,568,363 |
| 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 | 5,796,141 | 256,156 | 5,795,678 |
| 28 | 乐清新湖联合置业有限公司 | 乐清·金溪花园 | 65% | 70,864 | 46,062 | 158,482 | 103,013 | 217,950 | 141,668 | 120,100 | 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 | 406,041 | 385,739 | 643,606 | 611,426 | 643,606 | 374,304 | 294,955 | 5,891,718 | 155,319 | 2,855,667 |
| | | 其中：拟发展作出租 | 95% | 31,888 | 30,294 | 103,430 | 98,259 | 183,133 | 173,976 | 183,133 | 153,992 | 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 | 532,549 | 532,549 | 532,549 | 319,744 | 291,246 | 2,913,600 | 206,626 | 2,017,359 |
| 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 | 148,161 | 2,305,786 | 142,480 | 2,193,697 |
| 32 | 温岭新湖地产发展有限公司 | 温岭·双溪春晓 | 100% | 82,220 | 82,220 | 123,336 | 123,336 | 199,024 | 199,024 | 199,024 | 124,881 | 141,979 | 4,174,726 | 94,068 | 2,471,619 |
| 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 | 95,498 | 2,613,333 | 0 | 0 |
| 34 | 平阳伟成置业有限公司 | 平阳·曦湾春晓城 | 100% | 410,714 | 410,714 | 905,407 | 905,407 | 1,253,843 | 1,253,843 | 83,629 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 35 | 九江新湖远洲置业有限公司 | 九江·柴桑春天 | 50% | 635,400 | 317,700 | 952,803 | 476,402 | 1,072,461 | 536,231 | 1,072,461 | 1,072,461 | 998,995 | 4,697,466 | 991,730 | 4,659,095 |
| 36 | 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 | 987,720 | 987,720 | 987,720 | 987,720 | 702,517 | 5,586,548 | 677,561 | 5,326,780 |
| 37 | 恩施裕丰房地产开发有限公司 | 恩施·巴山春晓 | 48% | 98,702 | 47,377 | 346,292 | 166,220 | 454,504 | 218,162 | 454,504 | 170,917 | 243,926 | 1,479,376 | 119,539 | 720,728 |
| 38 | 其他并表项目 | | | 1,022,533 | 943,056 | 1,854,640 | 1,807,575 | 1,928,325 | 1,865,759 | 201,754 | 108,456 | 96,406 | 1,425,828 | 66,337 | 1,052,968 |
| 39 | 其他非并表项目 | | | 770,111 | 85,969 | 1,364,021 | 157,298 | 1,873,945 | 203,013 | 1,653,074 | 559,507 | 778,459 | 11,355,910 | 420,626 | 2,557,129 |
| | 合计 | | | 11,887,665 | 9,257,563 | 19,309,226 | 14,862,737 | 24,323,560 | 18,643,605 | 18,279,663 | 13,027,065 | 11,322,032 | 142,063,227 | 9,471,470 | 104,410,397 |

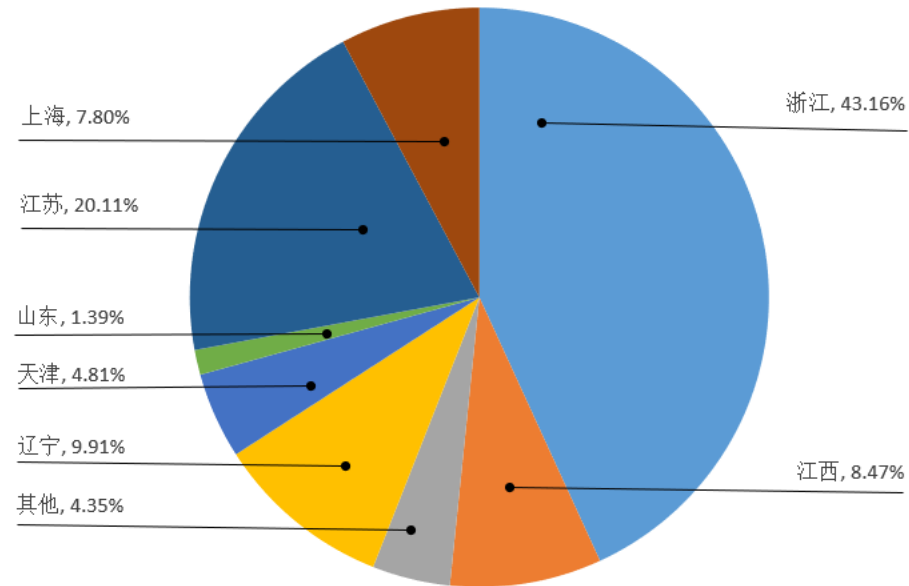
注：本表所指收入均为含税收入

2) 2020 年度海涂开发项目情况表

面积单位：平方米

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

3) 2020 年度房地产项目总建筑面积按地区分布图



4) 2020 年度主要房地产项目开发情况表

面积单位：平方米 单位：千元 币种：人民币

| 序号 | 公司名称 | 项目名称 | 类别 | 新开工面积 | 新竣工面积 | 期末在建楼面面积 | 期末可供出售楼面面积 | 合同销售面积 | 合同销售收入 | 结算面积 | 结算收入 |
|----|-------------------|------------|------|---------|---------|----------|------------|---------|-----------|---------|-----------|
| 1 | 沈阳新湖房地产开发有限公司 | 沈阳·北国之春 | 住宅 | 0 | 0 | 0 | 3,081 | 9,852 | 64,071 | 10,957 | 80,845 |
| | | 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 | 250,619 | 0 | 392,483 | 119,423 | 138,152 | 1,077,606 | 3,499 | 33,264 |
| 3 | 沈阳新湖明珠置业有限公司 | 沈阳·新湖湾 | 住宅 | 0 | 26,458 | 108,677 | 30,341 | 39,881 | 405,298 | 24,669 | 237,775 |
| 4 | 天津新湖凯华投资有限公司 | 天津·香格里拉 | 住宅 | 0 | 0 | 0 | 27,820 | 0 | 0 | 1,790 | 11,059 |
| 5 | 天津新湖中宝投资有限公司 | 天津·新湖美丽洲 | 住宅 | 0 | 120,205 | 0 | 5,515 | 44,421 | 443,727 | 0 | 0 |
| 6 | 义乌北方(天津)国际商贸城有限公司 | 住宅 | | 65,510 | 0 | 125,070 | 932 | 4,741 | 1,193 | 0 | 0 |
| | | 商铺及购物中心 | | 0 | 0 | 69,909 | 270,725 | 0 | 0 | 4,622 | 41,520 |
| 7 | 滨州新湖房地产开发有限公司 | 滨州·新湖玫瑰园 | 住宅 | 0 | 65,204 | 59,390 | 11,932 | 17,329 | 75,617 | 56,137 | 347,341 |
| 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 | 3,362 | 382 | 3,362 |
| 9 | 江苏新湖宝华置业有限公司 | 南京·仙林翠谷 | 住宅 | 0 | 93,941 | 13,013 | 19,945 | 16,523 | 238,494 | 37,355 | 464,412 |
| 10 | 苏州新湖置业有限公司 | 住宅 | | 0 | 0 | 200,790 | 12,552 | 65,680 | 1,221,795 | 12,584 | 194,365 |
| | | 商铺及购物中心 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 11 | 南通新湖置业有限公司 | 南通新湖·海上明珠城 | 住宅 | 0 | 19,759 | 512,498 | 95,057 | 52,009 | 428,603 | 0 | 0 |
| 12 | 南通启阳建设开发有限公司 | 南通启阳·海上明珠城 | 酒店 | 63,246 | 0 | 63,246 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 13 | 南通启新置业有限公司 | 南通启新·海上明珠城 | 住宅 | 0 | 0 | 235,090 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 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 | 202,683 | 25,189 | 49,502 | 5,076,435 | 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 | 51,860 | 1,511 | 79,675 | 2,274 | 110,148 |
| 16 | 上海玛宝房地产开发有限公司 | 上海·虹云邸 | 住宅 | 107,690 | 0 | 107,690 | 30,282 | 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 | 3,178 | 95,754 | 2,554,342 | 4,666 | 324,945 |
| 20 | 浙江新兰得置业有限公司 | 杭州·新湖果岭 | 住宅 | 0 | 167,643 | 0 | 1,602 | 12,070 | 571,492 | 66,124 | 1,864,654 |
| 21 | 杭州新湖鸪鸟置业有限公司 | 杭州·金色童年 | 住宅 | 0 | 0 | 195,176 | 19,476 | 22,375 | 387,519 | 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 | 941 | 987 | 63,483 | 481 | 35,326 |
| 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 | 274,370 | 0 | 6,413 | 9,228 | 226,717 | 167,313 | 2,734,031 |
| 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 | 131,342 | 35,393 | 372,713 | 67,805 | 765,733 |
| 26 | 丽水新湖置业有限公司 | 丽水·新湖国际 | 住宅 | 0 | 0 | 0 | 2,503 | 2,741 | 60,399 | 3,557 | 81,626 |
| 27 | 乐清新湖置业有限公司 | 乐清·海德花园 | 住宅 | 0 | 0 | 0 | 0 | 290 | 43,429 | 482 | 43,289 |
| 28 | 乐清新湖联合置业有限公司 | 乐清·金溪花园 | 住宅 | 120,100 | 0 | 120,100 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 29 | 瑞安市中宝置业有限公司 | 住宅 | | 0 | 0 | 240,161 | 4,116 | 0 | 0 | 1,316 | 26,199 |
| | | 商铺及购物 | | 0 | 153,992 | 29,141 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

2020 年年度报告

| | | | | | | | | | | | |
|----|---------------|----------|----|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|---------|------------|
| | | | 中心 | | | | | | | | |
| 30 | 浙江澳辰地产发展有限公司 | 兰溪·香格里拉 | 住宅 | 0 | 34,658 | 212,805 | 55,204 | 74,620 | 746,604 | 30,644 | 349,655 |
| 31 | 舟山新湖置业有限公司 | 舟山·御景国际 | 住宅 | 0 | 0 | 0 | 15,209 | 19,323 | 344,802 | 20,324 | 368,882 |
| 32 | 温岭新湖地产发展有限公司 | 温岭·双溪春晓 | 住宅 | 0 | 124,881 | 74,143 | 5,819 | 19,868 | 386,942 | 94,068 | 2,471,619 |
| 33 | 温岭锦辉置业有限公司 | 温岭·玖珑春晓 | 住宅 | 0 | 0 | 138,142 | 28,034 | 49,954 | 1,353,296 | 0 | 0 |
| 34 | 平阳伟成置业有限公司 | 平阳·曦湾春晓城 | 住宅 | 83,629 | 0 | 83,629 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 35 | 九江新湖远洲置业有限公司 | 九江·柴桑春天 | 住宅 | 0 | 0 | 0 | 3,332 | 16,820 | 83,775 | 11,464 | 58,764 |
| 36 | 九江新湖中宝置业有限公司 | 九江·庐山国际 | 住宅 | 0 | 64,892 | 0 | 16,543 | 23,246 | 302,934 | 64,919 | 685,341 |
| 37 | 恩施裕丰房地产开发有限公司 | 恩施·巴山春晓 | 住宅 | 181,196 | 106,901 | 283,587 | 67,821 | 109,523 | 661,325 | 116,960 | 705,026 |
| 38 | 其他并表项目 | | 住宅 | 0 | 39,855 | 93,298 | 12,639 | 31,259 | 396,852 | 25,893 | 329,594 |
| 39 | 其他非并表项目 | | 住宅 | 943,079 | 82,039 | 1,093,567 | 233,689 | 315,926 | 8,109,313 | 3,908 | 30,706 |
| | 小计 | | | 2,020,647 | 1,374,798 | 5,252,598 | 1,312,623 | 1,279,360 | 25,781,813 | 834,193 | 12,399,481 |

注 1：本表数据未考虑权益比例；本表所指收入均为含税收入

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

3、高科技投资情况

期内，公司继续加大对已投资入股的高科技企业的赋能力度。（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，与多个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 LiveOnline 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，公司继续保持对高科技领域的投入。（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）投资上海惠新医疗科技有限公司，持有其 30.42%的股权。惠新医疗专注于血液体外循环治疗领域，其自主研发、生产的连续性血液净化设备——HX801 目前正进行多中心临床试验。（3）投资杭州易百德微电子有限公司，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。（4）投资浙江聚创智能科技有限公司，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。

期内，公司部分高科技投资企业逐步进入收获期。宏华数码的上市申请于 2020 年 11 月获得上交所审议通过。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%。三六零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，除高科技投资领域外，投资入股的金融服务、金融科技等其他领域也收获颇丰。公司直接和间接合计持有湘财股份 32.42% 的股权，报告期末市值百亿元。新潮期货和阳光保险集团进入上市辅导期。未来，随着投资的各高科技企业的相继上市，将进一步增厚公司的价值。

4、管理和内控制度

期内，公司继续坚持高质量发展理念，持续强化品牌建设。整合国内外优秀设计单位资源，进一步规范方案设计单位的选择；强化成本管理，推行标准化应用，做好各项招标工作，加大集团采购力度，发挥采购规模效益；加强工程质量管控，推进监理战略合作，学习研发先进工艺工法，持续项目第三方工程检查；统一品牌形象，启动专项品牌宣传与推广，促进销售计划的圆满完成。持续提升的产品品质使公司开发的项目成为当地标杆楼盘，公司品牌价值得到显著提升。在上海等旧城改造项目中始终秉持传承历史文脉，保留城市记忆的理念，获得政府的高度认可和支持。公司荣获“2019 中国房地产上市公司 TOP10”等多项荣誉。

期内，公司进一步建立和完善投资的全流程管理，加强投前决策管理和投后赋能管理。建立有效的投资管理流程，通过专业的投资团队和内控流程控制投资风险；通过赋能于被投资企业，帮助其完善公司治理、加强内控管理、拓展市场空间、提升经营业绩。

5、社会责任履行情况

公司积极响应党中央关于向着更远的目标谋划共同富裕的号召，践行“财富共享才最有价值”的理念，不断加大社会慈善公益事业投入，致力于深度贫困地区的教育脱贫、乡村振兴等项目，有力助推了项目地脱贫攻坚战的顺利完成，让发展成果更多更公平惠及全体人民。

期内，公司“新潮乡村幼儿园项目”入选“壮丽 70 年·致敬祖国——经典公益项目”，并获得第十一届“中华慈善奖”项目奖。公司于 2018 年发起的旨在治贫先治愚、扶贫先扶智的“新潮乡村幼儿园计划”，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“新潮乡村幼儿园”245 所。项目惠及近万名贫困乡村学前儿童，对助力脱贫攻坚，阻断贫困代际传递作出积极贡献。同时为提高员工社会公益参与度，扩大新潮乡村幼儿园成果，发起“手牵手同圆梦”与新潮乡村幼儿园结对联谊帮扶活动，为结对幼儿园筹集教学物资，助力提高新潮乡村幼儿园教学水平。

期内，“新潮枫香河益贫乡村计划”成为东西部扶贫协作的亮点，项目实施的经验入选全国工商联《中国民营企业社会责任优秀案例》，被称为“可复制可推广深度贫困村脱贫样本”，恩施州政府授予新潮“恩施州东西部扶贫协作示范单位”称号。公司于 2017 年发起“新潮枫香河益贫乡村”项目，集中人力、资本、智力等优势资源，通过“修缮民居，提升环境，完善设施，发展实业”高效推进计划实施，实现“整村改造，整村脱贫”，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，实现深度贫困乡村顺利脱贫。

期内，公司其他持续性公益项目社会效能得到不断积累提升。救助玉树地震孤儿是新湖单个公益项目时间跨度最长的十年公益助孤行动，2020 年，新潮党员、员工一次性为以后考大学的地

震孤儿筹集全部大学费用，成立“光信善·新湖慈善信托”项目，为考上大学后仍面临经费困难的孤儿提供资金支持，直到2026年帮助全部玉树孤儿完成大学学业，培养成能自食其力的社会有用之才。

期内，公司援助疫情的慈善项目多点开花。公司发起“看见春天，感谢有你”郁金香捐赠，向浙大二院等全国245个抗疫一线机构送出70万株郁金香，为抗击疫情努力付出的人们，全城致谢，表达敬意。出品抗疫歌曲《同时间赛跑》，为抗击疫情送上精神食粮。

三年来，公司以精准扶贫为重点的慈善公益项目已累计投入超1亿元。党中央提出的“促进全体人民共同富裕”是一项长期任务，也是一项现实任务。公司拟继续加大社会慈善公益事业投入，三年慈善公益事业计划支出至少1亿元，主要用于乡村振兴和其他各种形式的公益慈善项目。

期内，公司在对外履行社会责任的同时，不断加强员工人文关怀，注重维护员工权益和成长。通过新员工培训、新湖讲堂等项目提升员工凝聚力和归属感。期内，公司创新培训方式，采用线上线下相结合的模式，累计组织新员工培训196人次，举办“新湖讲堂”7期，主题涵盖通用管理、岗位技能提升及政策解读等。同时，推荐优秀线上管理通用能力课程引导员工学习，在疫情期间帮助员工缓解焦虑情绪，实现自我提升。

二、报告期内主要经营情况

详见本节经营情况讨论与分析

(一) 主营业务分析

1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元币种:人民币

| 科目 | 本期数 | 上年同期数 | 变动比例(%) |
|---------------|-------------------|-------------------|---------|
| 营业收入 | 13,792,021,061.89 | 14,810,295,115.09 | -6.88 |
| 营业成本 | 9,710,218,504.43 | 9,553,992,248.96 | 1.64 |
| 销售费用 | 394,018,537.57 | 397,317,198.81 | -0.83 |
| 管理费用 | 463,732,978.93 | 445,335,489.44 | 4.13 |
| 财务费用 | 2,750,207,021.45 | 2,625,325,924.68 | 4.76 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 5,039,415,978.36 | 2,267,505,771.59 | 122.24 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -2,081,753,247.26 | 2,022,346,777.88 | -202.94 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -4,488,358,026.48 | -6,337,549,119.51 | 不适用 |

2. 收入和成本分析

√适用 □不适用

详见本节下述分析

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元币种:人民币

| 主营业务分行业情况 | | | | | | |
|-----------|-------------------|------------------|--------|--------------|--------------|-------------|
| 分行业 | 营业收入 | 营业成本 | 毛利率(%) | 营业收入比上年增减(%) | 营业成本比上年增减(%) | 毛利率比上年增减(%) |
| 房地产 | 10,386,110,670.38 | 6,247,251,533.61 | 39.85 | -13.73 | -7.49 | 减少4.06个百分点 |

| 商业贸易 | 3,135,038,515.52 | 3,127,733,095.34 | 0.23 | 25.43 | 25.56 | 减少 0.10 个百分点 |
|------------|-------------------|------------------|---------|---------------|---------------|---------------|
| 海涂开发 | 66,841,428.65 | 135,338,122.92 | -102.48 | 3.82 | -14.07 | 增加 42.17 个百分点 |
| 其他 | 136,059,445.79 | 157,746,033.25 | -15.94 | -1.52 | 40.17 | 减少 34.49 个百分点 |
| 主营业务分地区情况 | | | | | | |
| 分地区 | 营业收入 | 营业成本 | 毛利率 (%) | 营业收入比上年增减 (%) | 营业成本比上年增减 (%) | 毛利率比上年增减 (%) |
| 浙江 | 11,905,274,858.29 | 8,225,488,519.47 | 30.91 | 35.74 | 39.47 | 减少 1.85 个百分点 |
| 其中:浙江(房地产) | 8,702,581,818.46 | 5,012,429,003.37 | 42.40 | 40.89 | 50.24 | 减少 3.28 个百分点 |
| 上海 | 105,120,943.39 | 52,636,700.49 | 49.93 | -45.49 | -29.58 | 减少 11.31 个百分点 |
| 江苏 | 317,937,573.66 | 317,996,451.54 | -0.02 | -90.13 | -80.08 | 减少 50.47 个百分点 |
| 辽宁 | 341,446,254.47 | 288,294,358.90 | 15.57 | -65.38 | -65.05 | 减少 0.78 个百分点 |
| 天津 | 40,015,556.32 | 51,646,410.55 | -29.07 | -77.56 | -50.92 | 减少 70.06 个百分点 |
| 山东 | 322,409,138.61 | 242,365,873.63 | 24.83 | 934.64 | 915.71 | 增加 1.40 个百分点 |
| 江西 | 691,845,735.60 | 489,640,470.54 | 29.23 | -49.15 | -50.58 | 增加 2.04 个百分点 |

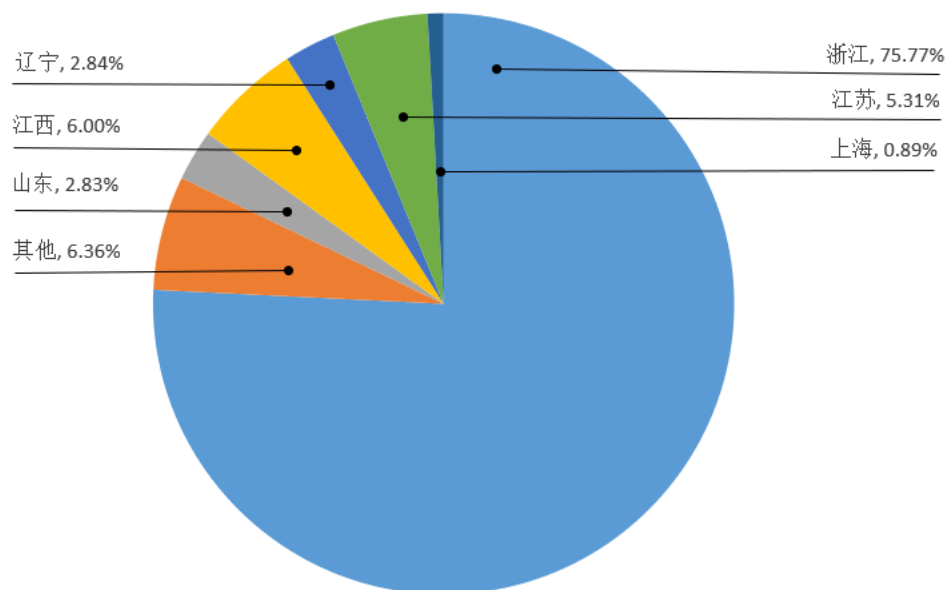
主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明
2020 年度主要房地产业务分地区情况一览表

面积单位：平方米 单位：千元 币种：人民币

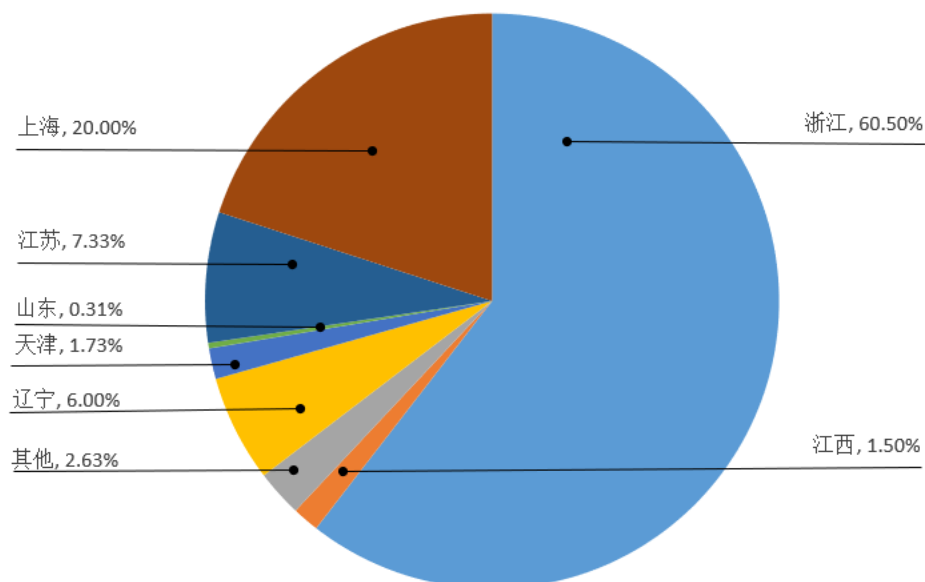
| 地区 | 合同销售面积 | 合同销售收入 | 销售收入占比 | 结算面积 | 结算收入 | 结算收入占比 |
|----|-----------|------------|---------|---------|------------|---------|
| 浙江 | 688,454 | 15,598,553 | 60.50% | 482,673 | 9,395,553 | 75.77% |
| 上海 | 51,013 | 5,156,110 | 20.00% | 2,274 | 110,148 | 0.89% |
| 江苏 | 134,212 | 1,888,892 | 7.33% | 49,939 | 658,777 | 5.31% |
| 辽宁 | 187,885 | 1,546,975 | 6.00% | 39,125 | 351,884 | 2.84% |
| 天津 | 49,162 | 444,920 | 1.73% | 6,412 | 52,579 | 0.42% |
| 山东 | 17,711 | 78,979 | 0.31% | 56,519 | 350,703 | 2.83% |
| 江西 | 40,066 | 386,709 | 1.50% | 76,383 | 744,105 | 6.00% |
| 其他 | 110,857 | 680,675 | 2.63% | 120,868 | 735,732 | 5.94% |
| 合计 | 1,279,360 | 25,781,813 | 100.00% | 834,193 | 12,399,481 | 100.00% |

注：本表数据未考虑权益比例；本表所指收入均为含税收入

2020 年度房地产项目结算收入收入按地区分布图



2020 年度房地产项目合同销售收入按地区分布图



(2). 产销量情况分析表

□适用 √不适用

(3). 成本分析表

单位：元

| 分行业情况 | | | | | | | |
|-------|---------|------------------|-------------|------------------|---------------|------------------|------|
| 分行业 | 成本构成项目 | 本期金额 | 本期占总成本比例(%) | 上年同期金额 | 上年同期占总成本比例(%) | 本期金额较上年同期变动比例(%) | 情况说明 |
| 房地产 | 房地产开发成本 | 6,247,251,533.61 | 64.62 | 6,752,693,051.64 | 70.98 | -7.49 | |
| 商业贸易 | 购货成本 | 3,127,733,095.34 | 32.35 | 2,491,019,261.95 | 26.18 | 25.56 | |

| | | | | | | | |
|------|--------|----------------|------|----------------|------|--------|------------------|
| 海涂开发 | 海涂开发成本 | 135,338,122.92 | 1.40 | 157,505,358.66 | 1.66 | -14.07 | |
| 其他 | 其他成本 | 157,746,033.25 | 1.63 | 112,536,121.05 | 1.18 | 40.17 | 系本期自营商业综合体按年计提折旧 |

(4). 主要销售客户及主要供应商情况

√适用 □不适用

前五名客户销售额 266,622.90 万元，占年度销售总额 19.33%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

前五名供应商采购额 314,953.64 万元，占年度采购总额 36.10%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

3. 费用

√适用 □不适用

| 科目 | 本期数 | 上年同期数 | 变动比例(%) | 变动原因 |
|-------|------------------|------------------|---------|-----------------|
| 销售费用 | 394,018,537.57 | 397,317,198.81 | -0.83 | |
| 管理费用 | 463,732,978.93 | 445,335,489.44 | 4.13 | |
| 财务费用 | 2,750,207,021.45 | 2,625,325,924.68 | 4.76 | |
| 所得税费用 | 444,597,120.45 | 644,694,535.73 | -31.04 | 主要系本期应纳税所得额下降所致 |

4. 研发投入

(1). 研发投入情况表

□适用 √不适用

(2). 情况说明

□适用 √不适用

5. 现金流

√适用 □不适用

| 科目 | 本期数 | 上年同期数 | 变动比例(%) | 变动原因 |
|---------------|-------------------|-------------------|---------|--------------------------------|
| 经营活动产生的现金流量净额 | 5,039,415,978.36 | 2,267,505,771.59 | 122.24 | 本期房地产合同销售收入大于上年同期，且本期房地产拆迁投入减少 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -2,081,753,247.26 | 2,022,346,777.88 | -202.94 | 本期入股绿城中国所致 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -4,488,358,026.48 | -6,337,549,119.51 | 不适用 | 本期偿还借款小于上年同期 |

| | | | | |
|---|--|--|--|--|
| 额 | | | | |
|---|--|--|--|--|

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

√适用 □不适用

1、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》的相关规定，该项投资初始确认时，应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，差额确认营业外收入 10.43 亿元。

2、根据盛京银行 2020 年第一次临时股东大会决议，盛京银行董事会换届，本公司不再对其派出董事，失去重大影响；公司将对盛京银行的投资转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核算，转换确认投资收益-18.31 亿元。

3、公司本期处置浙江启隆实业有限公司部分股权，并对剩余股权按公允价值重新计量，合计产生投资收益 22.98 亿元。

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1. 资产及负债状况

单位：千元

| 项目名称 | 本期期末数 | 本期期末数占总资产的比例 (%) | 上期期末数 | 上期期末数占总资产的比例 (%) | 本期期末金额较上期期末变动比例 (%) | 情况说明 |
|-------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------------|-----------------------|
| 货币资金 | 16,921,091.88 | 12.47 | 14,690,206.38 | 10.20 | 15.19 | |
| 交易性金融资产 | 2,465,165.70 | 1.82 | 1,944,633.51 | 1.35 | 26.77 | |
| 应收账款 | 63,980.62 | 0.05 | 45,265.87 | 0.03 | 41.34 | 本期首次执行新收入准则所致 |
| 预付款项 | 127,745.50 | 0.09 | 215,397.38 | 0.15 | -40.69 | 本期子公司预付拆迁款结算 |
| 其他应收款 | 6,603,069.40 | 4.87 | 6,881,205.66 | 4.78 | -4.04 | |
| 存货 | 52,131,890.04 | 38.42 | 68,717,245.37 | 47.71 | -24.14 | 转让上海亚龙项目部分股权所致 |
| 一年内到期的非流动资产 | 10,079.00 | 0.01 | 27,800.00 | 0.02 | -63.74 | 本期信托保障基金收回 |
| 其他流动资产 | 1,529,423.11 | 1.13 | 1,322,958.93 | 0.92 | 15.61 | |
| 长期股权投资 | 38,870,559.58 | 28.65 | 34,929,043.51 | 24.25 | 11.28 | |
| 其他权益工具投资 | 3,714,933.59 | 2.74 | 2,343,017.94 | 1.63 | 58.55 | 公司对盛京银行的长期股权投资转公允价值计量 |
| 其他非流动金融资产 | 7,218,803.12 | 5.32 | 8,400,632.12 | 5.83 | -14.07 | |
| 投资性房地产 | 2,757,082.33 | 2.03 | 1,738,337.75 | 1.21 | 58.60 | 本期商业综合体竣工投入使用 |
| 在建工程 | 32,699.10 | 0.02 | 13,530.38 | 0.01 | 141.67 | 本期在建工程投入增加 |

| | | | | | | |
|-------------|---------------|-------|---------------|-------|--------|---------------------------|
| 长期待摊费用 | 33,853.54 | 0.02 | 24,804.88 | 0.02 | 36.48 | 主要系本期商业综合体装修投入所致 |
| 递延所得税资产 | 1,495,412.88 | 1.10 | 1,161,841.14 | 0.81 | 28.71 | 本期计提递延所得税资产 |
| 其他非流动资产 | 147,012.96 | 0.11 | 31,806.56 | 0.02 | 362.21 | 本期预付投资款增加所致 |
| 短期借款 | 5,788,576.34 | 4.27 | 3,959,937.05 | 2.75 | 46.18 | 本期该类借款增加 |
| 应付票据 | 642,416.00 | 0.47 | 432,363.91 | 0.30 | 48.58 | 本期应付票据结算业务增加 |
| 应付账款 | 3,489,031.62 | 2.57 | 3,197,714.79 | 2.22 | 9.11 | |
| 预收款项 | 15,545.07 | 0.01 | 18,560,218.26 | 12.89 | -99.92 | 本期首次执行新收入准则所致 |
| 合同负债 | 20,620,622.71 | 15.20 | - | - | - | 本期首次执行新收入准则所致 |
| 应交税费 | 1,835,926.83 | 1.35 | 1,939,008.60 | 1.35 | -5.32 | |
| 其他应付款 | 11,184,651.55 | 8.24 | 4,752,808.90 | 3.30 | 135.33 | 主要系本期联营合营股东投入增加所致 |
| 一年内到期的非流动负债 | 11,036,367.63 | 8.13 | 18,744,115.90 | 13.01 | -41.12 | 借款到期归还 |
| 其他流动负债 | 5,131,701.23 | 3.78 | 3,389,635.59 | 2.35 | 51.39 | 主要系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 | 26,455,693.26 | 19.50 | 35,543,834.30 | 24.68 | -25.57 | |
| 应付债券 | 8,016,313.84 | 5.91 | 13,795,209.45 | 9.58 | -41.89 | 本期债券到期归还 |
| 其他非流动负债 | 2,663,800.00 | 1.96 | 4,292,400.00 | 2.98 | -37.94 | 债权转让类融资减少 |

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 | 6,133,117.72 | 注 |
| 其他应收款 | 27,995.60 | 质押 |
| 存货 | 17,726,920.24 | 抵押 |
| 其他权益工具 | 373,600.00 | 质押 |
| 长期股权投资 | 18,515,423.58 | 质押 |
| 其他非流动金融资产 | 1,661,384.74 | 质押 |
| 投资性房地产 | 664,852.97 | 抵押 |
| 固定资产 | 241,054.60 | 抵押 |
| 合计 | 45,344,349.44 | |

注：期末使用受限制的货币资金为 6,133,117,715.92 元，其中：银行存款中用于质押的定期存款 80,969,361.32 元、其他 30,176,915.76 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 3,786,677,266.24 元、按揭担保保证金 79,712,751.88 元、开工保证金 4,674,229.18 元、不能随时动用的结构性存款 1,611,000,000.00 元、其他 339,907,191.54 元

3. 其他说明

□适用 √不适用

(四) 行业经营性信息分析

√适用 □不适用

详见本节下述分析

房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

| 序号 | 持有待开发土地的区域 | 持有待开发土地的面积(平方米) | 一级土地整理面积(平方米) | 规划计容建筑面积(平方米) | 是/否涉及合作开发项目 | 合作开发项目涉及的面积(平方米) | 合作开发项目的权益占比(%) |
|----|------------|-----------------|---------------|---------------|-------------|------------------|----------------|
| 1 | 上海 | 18,951 | | 72,878 | 否 | | |
| 2 | 上海 | 93,950 | | 230,000 | 是 | 230,000 | 50.00 |
| 3 | 浙江 | 812,813 | | 1,633,933 | 否 | | |
| 4 | 浙江 | | 4,037,150 | | 是 | 4,037,150 | 80.00 |
| 5 | 江苏 | | 1,355,372 | | 否 | | |

2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：千元币种：人民币

| 序号 | 地区 | 项目 | 经营业态 | 在建项目/新开工项目/竣工项目 | 项目用地面积(平方米) | 项目规划计容建筑面积(平方米) | 总建筑面积(平方米) | 在建建筑面积(平方米) | 已竣工面积(平方米) | 总投资额 | 报告期实际投资额 |
|----|----|------------|-------|-----------------|-------------|-----------------|------------|-------------|------------|------------|----------|
| 1 | 辽宁 | 沈阳·北国之春 | 住宅 | 竣工项目 | 525,339 | 1,099,968 | 1,165,185 | 0 | 1,165,185 | 4,633,510 | 3,733 |
| 2 | 辽宁 | 沈阳·新湖花园 | 住宅 | 竣工项目 | 54,933 | 137,333 | 175,840 | 0 | 175,840 | 1,050,000 | 1,720 |
| 3 | 辽宁 | 沈阳·仙林金谷 | 住宅 | 在建项目 | 268,162 | 461,772 | 589,015 | 392,483 | 89,673 | 2,940,000 | 336,241 |
| 4 | 辽宁 | 沈阳·新湖湾 | 住宅 | 在建项目 | 283,038 | 383,302 | 479,948 | 108,677 | 26,458 | 2,300,000 | 224,384 |
| 5 | 天津 | 天津·香格里拉 | 住宅 | 竣工项目 | 145,059 | 130,286 | 134,628 | 0 | 134,628 | 820,000 | 1,422 |
| 6 | 天津 | 天津·新湖美丽洲 | 住宅 | 竣工项目 | 69,544 | 90,838 | 120,205 | 0 | 120,205 | 796,000 | 273,489 |
| 7 | 天津 | 天津·义乌商贸城 | 住宅、商业 | 在建项目 | 625,468 | 828,290 | 915,402 | 194,979 | 452,275 | 4,000,000 | 226,337 |
| 8 | 山东 | 滨州·新湖玫瑰园 | 住宅 | 在建项目 | 123,801 | 142,560 | 145,885 | 59,390 | 86,495 | 590,000 | 104,428 |
| 9 | 山东 | 泰安·新湖绿园 | 住宅 | 竣工项目 | 120,129 | 163,863 | 191,372 | 0 | 191,372 | 715,000 | |
| 10 | 江苏 | 南京·仙林翠谷 | 住宅 | 在建项目 | 637,048 | 475,338 | 563,709 | 13,013 | 539,799 | 2,560,000 | 112,728 |
| 11 | 江苏 | 苏州·明珠城 | 住宅、商业 | 在建项目 | 1,041,089 | 1,561,330 | 2,101,054 | 200,790 | 1,900,264 | 9,600,000 | 244,950 |
| 12 | 江苏 | 南通新湖·海上明珠城 | 住宅 | 在建项目 | 314,757 | 559,527 | 663,501 | 512,498 | 19,759 | 4,200,000 | 858,577 |
| 13 | 江苏 | 南通启阳·海上明珠城 | 住宅 | 新开工项目 | 138,810 | 347,025 | 435,073 | 63,246 | 0 | 2,860,000 | 141,857 |
| 14 | 江苏 | 南通启新·海上明珠城 | 住宅 | 在建项目 | 555,374 | 1,078,504 | 1,127,928 | 235,090 | 0 | 8,090,000 | 409,925 |
| 15 | 上海 | 上海·新湖明珠城 | 住宅 | 在建项目 | 228,717 | 838,027 | 900,000 | 202,683 | 553,745 | 10,500,000 | 692,391 |

| | | | | | | | | | | | |
|----|----|-----------|-------|-------|------------|------------|------------|-----------|------------|-------------|------------|
| 16 | 上海 | 上海·青蓝国际 | 住宅 | 在建项目 | 61,729 | 206,070 | 338,747 | 184,826 | 153,921 | 10,492,340 | 571,740 |
| 17 | 上海 | 上海·虹云邸 | 住宅 | 新开工项目 | 23,673 | 70,906 | 111,257 | 107,690 | 0 | 6,781,000 | 632,000 |
| 18 | 浙江 | 杭州·香格里拉 | 住宅 | 在建项目 | 836,971 | 465,175 | 595,016 | 285,713 | 302,555 | 4,816,980 | 364,601 |
| 19 | 浙江 | 杭州·新湖果岭 | 住宅 | 竣工项目 | 360,929 | 432,527 | 557,475 | 0 | 557,475 | 3,220,000 | 377,920 |
| 20 | 浙江 | 杭州·金色童年 | 住宅、酒店 | 在建项目 | 138,982 | 142,535 | 221,568 | 195,176 | 26,392 | 1,400,000 | 158,473 |
| 21 | 浙江 | 杭州·武林国际 | 住宅 | 竣工项目 | 26,256 | 84,019 | 128,741 | 0 | 128,741 | 2,580,000 | |
| 22 | 浙江 | 杭州·未来新湖中心 | 商业商务 | 在建项目 | 22,605 | 88,002 | 127,771 | 127,771 | 0 | 1,664,000 | 180,435 |
| 23 | 浙江 | 嘉兴·新中花园 | 住宅 | 竣工项目 | 191,626 | 340,639 | 503,835 | 0 | 503,835 | 3,225,000 | 209,301 |
| 24 | 浙江 | 衢州·新湖景城 | 住宅、商业 | 竣工项目 | 480,507 | 720,407 | 1,095,671 | 0 | 1,095,671 | 3,450,000 | 54,339 |
| 25 | 浙江 | 丽水·新湖国际 | 住宅 | 竣工项目 | 191,050 | 427,838 | 470,074 | 0 | 470,074 | 5,280,000 | 0 |
| 26 | 浙江 | 乐清·海德花园 | 住宅 | 竣工项目 | 186,967 | 259,281 | 372,150 | 0 | 372,150 | 4,465,000 | 6,326 |
| 27 | 浙江 | 乐清·金溪花园 | 住宅 | 新开工项目 | 70,864 | 158,482 | 217,950 | 120,100 | 0 | 2,806,226 | 1,625,912 |
| 28 | 浙江 | 瑞安·新湖广场 | 住宅、商业 | 在建项目 | 159,845 | 406,041 | 643,606 | 269,302 | 374,304 | 5,279,860 | 564,398 |
| 29 | 浙江 | 兰溪·香格里拉 | 住宅 | 在建项目 | 319,817 | 366,850 | 532,549 | 212,805 | 319,744 | 2,822,830 | 179,997 |
| 30 | 浙江 | 舟山·御景国际 | 住宅 | 竣工项目 | 105,623 | 168,997 | 242,563 | 0 | 242,563 | 2,325,000 | 0 |
| 31 | 浙江 | 温岭·双溪春晓 | 住宅 | 在建项目 | 82,220 | 123,336 | 199,024 | 74,143 | 124,881 | 3,000,000 | 434,288 |
| 32 | 浙江 | 温岭·玫瑰春晓 | 住宅 | 在建项目 | 39,437 | 90,701 | 138,142 | 138,142 | 0 | 2,700,000 | 280,789 |
| 33 | 浙江 | 平阳·曦湾春晓城 | 住宅 | 新开工项目 | 410,714 | 905,407 | 1,253,843 | 83,629 | 0 | 8,725,640 | 215,192 |
| 34 | 江西 | 九江·柴桑春天 | 住宅 | 竣工项目 | 635,400 | 952,803 | 1,072,461 | 0 | 1,072,461 | 2,820,000 | 1,036 |
| 35 | 江西 | 九江·庐山国际 | 住宅 | 竣工项目 | 406,935 | 733,416 | 987,720 | 0 | 987,720 | 4,080,000 | 106,197 |
| 36 | 湖北 | 恩施·巴山春晓 | 住宅 | 在建项目 | 98,702 | 346,292 | 454,504 | 283,587 | 170,917 | 1,890,000 | 284,544 |
| 37 | 其他 | 其他并表项目 | 住宅 | 在建项目 | 209,720 | 220,707 | 294,392 | 93,298 | 108,456 | 3,631,800 | 376,991 |
| 38 | 其他 | 其他非并表项目 | 住宅 | 在建项目 | 770,111 | 1,364,021 | 1,873,945 | 1,093,567 | 559,507 | 22,018,580 | 5,486,900 |
| 合计 | | | | | 10,961,951 | 17,372,415 | 22,141,749 | 5,252,598 | 13,027,065 | 165,128,766 | 15,743,561 |

3. 报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：千元币种：人民币

| 序号 | 地区 | 项目 | 经营业态 | 可供出售面积 (平方米) | 已售(含已预售) 面积 (平方米) | 结转面积 (平方米) | 结转收入金额 | 报告期末待结转 面积(平方米) |
|----|----|----------|---------|-----------------|-------------------------|---------------|-----------|--------------------|
| 1 | 辽宁 | 沈阳·北国之春 | 住宅 | 12,933 | 9,852 | 10,957 | 80,845 | 3,746 |
| 2 | 辽宁 | 沈阳·新潮花园 | 住宅 | 108 | 0 | 0 | 0 | 338 |
| 3 | 辽宁 | 沈阳·仙林金谷 | 住宅 | 257,575 | 138,152 | 3,499 | 33,264 | 174,524 |
| 4 | 辽宁 | 沈阳·新潮湾 | 住宅 | 70,222 | 39,881 | 24,669 | 237,775 | 49,803 |
| 5 | 天津 | 天津·香格里拉 | 住宅 | 27,820 | 0 | 1,790 | 11,059 | 14,671 |
| 6 | 天津 | 天津·新潮美丽洲 | 住宅 | 49,936 | 44,421 | 0 | 0 | 75,864 |
| 7 | 天津 | 天津·义鸟商贸城 | 住宅 | 5,673 | 4,741 | 0 | 0 | 20,099 |
| | | | 商铺及购物中心 | 270,725 | 0 | 4,622 | 41,520 | 118 |
| 8 | 山东 | 滨州·新潮玫瑰园 | 住宅 | 29,261 | 17,329 | 56,137 | 347,341 | 50,352 |
| 9 | 山东 | 泰安·新潮绿园 | 住宅 | 382 | 382 | 382 | 3,362 | 0 |
| 10 | 江苏 | 南京·仙林翠谷 | 住宅 | 36,468 | 16,523 | 37,355 | 464,412 | 25,145 |
| 11 | 江苏 | 苏州·明珠城 | 住宅 | 78,232 | 65,680 | 12,584 | 194,365 | 142,727 |
| 12 | 江苏 | 南通·海上明珠城 | 住宅 | 147,066 | 52,009 | 0 | 0 | 115,919 |
| 13 | 上海 | 上海·新潮明珠城 | 住宅 | 74,691 | 49,502 | 0 | 0 | 52,424 |
| 14 | 上海 | 上海·青蓝国际 | 住宅 | 53,371 | 1,511 | 2,274 | 110,148 | 4,075 |
| 15 | 上海 | 上海·虹云邸 | 住宅 | 30,282 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 16 | 浙江 | 杭州·香格里拉 | 住宅 | 98,932 | 95,754 | 4,666 | 324,945 | 141,447 |
| 17 | 浙江 | 杭州·新潮果岭 | 住宅 | 13,672 | 12,070 | 66,124 | 1,864,654 | 25,324 |
| 18 | 浙江 | 杭州·金色童年 | 住宅 | 41,851 | 22,375 | 0 | 0 | 22,375 |
| 19 | 浙江 | 杭州·武林国际 | 住宅 | 1,928 | 987 | 481 | 35,326 | 5,554 |
| 20 | 浙江 | 嘉兴·新中花园 | 住宅 | 15,641 | 9,228 | 167,313 | 2,734,031 | 1,668 |
| 21 | 浙江 | 衢州·新潮景城 | 住宅 | 166,735 | 35,393 | 67,805 | 765,733 | 6,533 |
| 22 | 浙江 | 丽水·新潮国际 | 住宅 | 5,244 | 2,741 | 3,557 | 81,626 | 0 |
| 23 | 浙江 | 乐清·海德花园 | 住宅 | 290 | 290 | 482 | 43,289 | 0 |
| 24 | 浙 | 瑞安·新 | 住宅 | 4,116 | 0 | 1,316 | 26,199 | 139,636 |

| | | | | | | | | |
|----|----|---------|----|-----------|-----------|---------|------------|-----------|
| | 江 | 湖广场 | | | | | | |
| 25 | 浙江 | 兰溪·香格里拉 | 住宅 | 129,824 | 74,620 | 30,644 | 349,655 | 84,620 |
| 26 | 浙江 | 舟山·御景国际 | 住宅 | 34,532 | 19,323 | 20,324 | 368,882 | 5,681 |
| 27 | 浙江 | 温岭·双溪春晓 | 住宅 | 25,687 | 19,868 | 94,068 | 2,471,619 | 47,911 |
| 28 | 浙江 | 温岭·玫瑰春晓 | 住宅 | 77,988 | 49,954 | 0 | 0 | 95,498 |
| 29 | 江西 | 九江·柴桑春天 | 住宅 | 20,152 | 16,820 | 11,464 | 58,764 | 7,265 |
| 30 | 江西 | 九江·庐山国际 | 住宅 | 39,789 | 23,246 | 64,919 | 685,341 | 24,956 |
| 31 | 湖北 | 恩施·巴山春晓 | 住宅 | 177,344 | 109,523 | 116,960 | 705,026 | 124,387 |
| 32 | 其他 | 其他并表项目 | 住宅 | 43,898 | 31,259 | 25,893 | 329,594 | 30,069 |
| 33 | 其他 | 其他非并表项目 | 住宅 | 549,615 | 315,926 | 3,908 | 30,706 | 357,833 |
| | | 合计 | | 2,591,983 | 1,279,360 | 834,193 | 12,399,481 | 1,850,562 |

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

报告期内，公司共计实现销售金额 25,781,813 千元（含税），销售面积 1,279,360 平方米，实现结转收入金额 12,399,481 千元（含税），结转面积 834,193 平方米，报告期末待结转面积 1,850,562 平方米。

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

| | 上海 | | 杭州 | | 温岭 | |
|-----------------|-------|--------|-------|--------|--------|--------|
| | 面积 | 同比 (%) | 面积 | 同比 (%) | 面积 | 同比 (%) |
| 房地产开发施工面积（万平方米） | 15740 | 6.3 | 13310 | 11.0 | 997.64 | 24.4 |
| 其中：住宅（万平方米） | 7712 | 3.6 | 6959 | 11.1 | / | / |
| 房地产开发竣工面积（万平方米） | 2878 | 7.8 | 1799 | 4.1 | 71.03 | -27.4 |
| 其中：住宅（万平方米） | 1628 | 12 | 934 | -3.1 | / | / |
| 商品房销售面积（万平方米） | 1789 | 5.5 | 1699 | 12.3 | 156.97 | -4.8 |
| 其中：住宅（万平方米） | 1434 | 5.9 | 1472 | 14.6 | / | / |

（数据来源：各市统计局）

（1） 上海

2020 年，全国大部分城市房价保持稳定，上海楼市热度依旧。虽一季度受疫情影响，成交量较低，但二季度之后迅速回弹回归正轨。2020 年，上海商品房销售面积 1789.16 万平方米，比上年增长 5.5%。其中，住宅销售面积 1434.07 万平方米，增长 5.9%。

公司在上海共有 4 个旧城区改造项目，其中期内在销项目为“上海·新湖明珠城”和“上海·青蓝国际”。

上海·新湖明珠城项目是普陀区 365 旧城区改造重点项目，也是上海市内环线以内最大的“365”旧城改造项目之一。项目位于普陀区东新地块，东、南毗邻苏州河，北抵轻轨明珠线，西至东新支路及合德里地块边缘。项目规划总建筑面积约 96 万平方米，自 2001 年起，已完成拆迁、建设

约 55 万平方米，取得了良好的社会效益和经济，彻底改变了该区域的面貌。项目三期四标于 2020 年第四季度首开，实现合同销售收入 51 亿元，预售面积 4.95 万平米，计划于 2021 年下半年加推，预计将实现预售超 50 亿元。

上海·青蓝国际项目是上海市新一轮 365 旧城改造的重点项目之一，是闸北区旧城棚户区改造的民生工程项目。项目位于上海闸北区内环线内，与虹口区接壤。东依东宝兴路、南临芷江中路、西达宝昌路，北至青云路。项目地段优势十分突出，属内环内核心地段，距外滩及人民广场均约 3 公里，本项目作为成片开发、整体翻新的整街坊项目在环境和档次上与周边零星开发、新老楼盘混杂的情况相比，具有明显的市场号召力和比较优势。项目总建筑面积约 33 万平方米，一期项目荣获 2017 年上海市建设工程白玉兰奖，二期项目于 2021 年 1 月首开实现预售 38 亿元，预计 2021 年年底将加推，全年将实现合同销售收入近 57 亿元。

(2) 杭州

杭州房地产市场在 2020 年年初疫情和年中新一轮政策调控的双重压力下，仍展现十足韧性，带动土地市场热度不退。杭州全年全市商品房销售面积 1699 万平方米，比上年增长 12.3%。其中，住宅销售面积 1472 万平方米，增长 14.6%。

期内，公司位于杭州的在销售项目为“杭州·香格里拉”“杭州·新湖果岭”“杭州·金色童年”。

杭州·香格里拉项目位于东西大道与良睦路交界处，良渚国家遗址公园一级景观保护区内，南距规划 58 平方公里的云城仅一街之隔，是真正的云城红盘。项目占地 1250 余亩，总建筑面积约 59 万平方米，已进入最后一期的开发销售。项目拥有稀缺的环境资源，整个园区被大观山、小观山、太璞山等五座山峦近 3000 余亩原生态山林环抱，内有 300 余亩天然水系，1300 余米水杉大道贯穿园区，千余年青山绿水生态滋养，造就了每立方米 29000 余个负氧离子的天然氧吧，达到国家一级疗养院环境标准。2020 年 9 月-2021 年 4 月，“蓝月春晓”组团五开五罄，累计销售 30 亿元。

杭州·新湖果岭项目位于杭州未来科技城核心区域。项目规划、建筑及景观设计全面融入“城市山居生活”的理念，将建设成为生态环境良好、交通便捷、景色优美、配套齐全、人文气息浓郁的杭州新型山居社区。本项目规划总建筑面积约 55 万平方米，分四期滚动开发，最后一期于 2020 年 12 月完成竣工交付，项目品质高，产品丰富，目前售价引领该区域，已成为该区域刚需及改善型住宅的标杆楼盘。

杭州·金色童年项目位于杭州市余杭区鸬鸟镇白沙坞，距杭州市中心西北约 40 公里，具备了集自然风光、历史古迹、革命遗址、民间习俗四要素于一体的完整生态旅游资源及农业资源。项目所在地块拥有四块“国字”招牌：中国生物圈保护区、国家级森林公园、全国环境优美乡镇、杭州大径山国家乡村公园，现已成为杭州市房车与露营产业主题沙龙基地，并正在勘探杭州第一眼温泉。项目规划总建筑面积约 23 万平方米，其中 26,932 平方米为新湖希尔顿花园酒店，其余部

分建休闲养生住宅，现一期已经基本售完，建成后将成为杭州休闲养生地产和旅游度假地产的未来之星。

(3) 台州温岭

台州地区年初受到新冠疫情的冲击，楼市停摆，直到3月疫情稳定后复工复产，积压的购房需求得到释放，楼市开始逐渐回，新房成交量在9月后持续走高，“多倍摇号”屡见不鲜。11月台州市区“三年限售”政策出台，部分地区土拍限价，力促市场理性回归。2020年全年来看，房地产市场销售同比略有下降，温岭市商品房销售面积156.97万平方米，同比下降4.8%。

期内，公司位于台州温岭的在销售项目为“温岭·双溪春晓”和“温岭·玫瑰春晓”。

“双溪春晓”“玫瑰春晓”择址温岭九龙新城，毗邻规划约6000亩九龙湖生态湿地公园旁，繁华的城市配套，独特的人文景观，让两个项目成为温岭市场上广受追捧的楼盘。项目总建筑面积合计约34万平方米，截至期末项目累计销售面积23万平方米，预计2021年项目将全部竣工。

4. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 序号 | 地区 | 项目 | 经营业态 | 出租房地产的建筑面积(平方米) | 出租房地产的租金收入 | 权益比例(%) | 是否采用公允价值计量模式 | 租金收入/房地产公允价值(%) |
|----|----|-----------|---------|-----------------|------------|---------|--------------|-----------------|
| 1 | 辽宁 | 沈阳·北国之春 | 商铺及购物中心 | 1,813 | 351,999 | 100 | 否 | / |
| 2 | 浙江 | 杭州·香格里拉 | 办公写字楼 | 262 | 804,617 | 100 | 否 | / |
| 3 | 江苏 | 苏州·明珠城 | 商铺及购物中心 | 81,542 | 41,100,548 | 100 | 否 | / |
| 4 | 浙江 | 瑞安·新湖广场 | 商铺及购物中心 | 77,593 | 5,402,310 | 95 | 否 | / |
| 5 | 上海 | 上海·新湖明珠城 | 商铺及购物中心 | 8,718 | 5,474,265 | 98 | 否 | / |
| | | 上海·虹桥绿谷广场 | 办公写字楼 | 20,193 | 25,747,029 | 98 | 否 | / |
| 6 | 上海 | 上海·青蓝国际 | 商铺及购物中心 | 1,568 | 1,203,688 | 100 | 否 | / |
| 7 | 浙江 | 丽水·新湖国际 | 商铺及购物中心 | 395 | 729,355 | 100 | 否 | / |
| 8 | 浙江 | 绍兴·红太阳中心 | 办公写字楼 | 763 | 130,814 | 100 | 否 | / |
| | | | 商铺及购物中心 | 15,856 | 3,395,019 | 100 | 否 | / |
| 9 | 浙江 | 兰溪·香格里拉 | 商铺及购物中心 | 8,042 | 1,078,068 | 100 | 否 | / |
| 10 | 浙江 | 衢州·新湖景城 | 商铺及购物中心 | 14,515 | 5,487,693 | 100 | 否 | / |
| 11 | 浙江 | 嘉兴·新中花园 | 商铺及购物中心 | 2,677 | 154,762 | 51 | 否 | / |
| | | 合计 | | 233,939 | 91,060,166 | | | / |

5. 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：千元币种：人民币

| | | |
|---------------|-------------|--------------|
| 期末融资总额 | 整体平均融资成本(%) | 利息资本化金额 |
| 53,997,113.71 | 6.80 | 1,872,590.01 |

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

单位：千元币种：人民币

| | |
|------------|--------------|
| 报告期内投资额 | 3,472,538.11 |
| 投资额增减变动数 | 1,649,951.22 |
| 上年同期投资额 | 1,822,586.89 |
| 投资额增减幅度(%) | 90.53 |

(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 | |
| 衍生金融工具 | | | | | | | 191,777.87 |
| 债务工具 | 1,306,161.62 | 1,306,161.62 | | | 1,306,161.62 | 1,306,161.62 | 94,159.24 |
| 权益工具 | 8,050,681.46 | 7,094,780.29 | -547,210.52 | -634,406.54 | 7,503,470.95 | 5,913,163.24 | 180,700.90 |
| 基金及资产管理计划 | 1,986,379.70 | 1,944,323.72 | 529,681.01 | -9,360.77 | 2,516,060.71 | 2,464,643.97 | 95,671.33 |
| 合计 | 11,343,222.78 | 10,345,265.63 | -17,529.51 | -643,767.31 | 11,325,693.28 | 9,683,968.83 | 562,309.34 |

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 | 1,503,344.70 | -131,429.05 | 3,925,527.54 | 3,714,933.59 | |
| 合计 | 2,422,182.83 | 2,343,017.94 | 1,503,344.70 | -131,429.05 | 3,925,527.54 | 3,714,933.59 | |

(六) 重大资产和股权出售

√适用 □不适用

1、经公司第十届董事会第十九次会议审议通过，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。

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。

5、经公司第十届董事会第三十次会议及 2020 年第六次临时股东大会审议通过，公司与融创中国控股有限公司（以下简称融创中国）及其全资子公司上海颢轩企业管理有限公司（以下简称颢轩公司）签署《关于浙江启隆实业有限公司股权转让及项目开发合作的协议书》，颢轩公司将受让公司持有的浙江启隆实业有限公司 50%的股权及相应权利和权益，从而间接持有目标项目（上海亚龙古城国际花园项目）50%的股权，支付/投入合计总额为 380,000 万元的交易价款，其中股权转让价款 112,800 万元。截至报告日，公司已收到部分股权转让款 78,960.00 万元，并办妥了工商变更登记手续。本次交易产生收益 22.98 亿元计入当期损益。

(七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

1、主要子公司经营情况

单位：千元币种：人民币

| 公司名称 | 所处行业 | 主要产品或服务 | 注册资本 | 总资产 | 净资产 | 净利润 |
|--------------|------|---------|------------|--------------|------------|------------|
| 温岭新湖地产发展有限公司 | 房地产业 | 温岭·双溪春晓 | 50,000.00 | 2,441,160.33 | 473,905.18 | 497,506.37 |
| 嘉兴新湖中房置业有限公司 | 房地产业 | 嘉兴·新中花园 | 20,000.00 | 417,290.86 | 26,705.05 | 399,613.03 |
| 浙江新兰得置业有限公司 | 房地产业 | 杭州·新湖果岭 | 204,080.00 | 2,782,006.73 | 671,751.46 | 384,202.34 |

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 |
|--------------|----------------|---------------|---------------|
| 温岭新湖地产发展有限公司 | 2,267,540.19 | 685,248.50 | 497,506.37 |
| 嘉兴新湖中房置业有限公司 | 2,510,710.16 | 533,006.88 | 399,613.03 |
| 浙江新兰得置业有限公司 | 1,717,877.58 | 518,375.39 | 384,202.34 |
| 中信银行股份有限公司 | 194,731,000.00 | 57,816,000.00 | 49,532,000.00 |

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 | 2,298,067.63 | 49.86 |

(八) 公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

三、公司关于公司未来发展的讨论与分析**(一) 行业格局和趋势**

√适用 □不适用

1、地产

2020年宏观经济形势错综复杂。中央提出要“加快构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局”，坚持深化供给侧结构性改革，以创新驱动、高质量供给引领和创造新需求，提升供给体系的韧性和对国内需求的适配性，强化国内大循环的主导作用。

2020年房地产行业经营环境发生了深刻变化。“三条红线”和房地产贷款“集中度管理”等重大政策的相继推出，将重新定义行业规则，依靠高杠杆、高负债、高库存实现高增的模式难以为继，未来的生存模式将发生深度变化。

2021年的经营环境依然呈现高度的不确定性和复杂性，但发展空间依然存在。行业生存模式的变化对公司的战略能力、经营管理等方面提出了更高要求。中长期来看，中国城市化进程仍未完成，资源、人口向核心城市和重要城市迁移的发展趋势仍在推进，地产行业发展的根本驱动力仍未改变。地产行业长效机制下的周期平稳及金融供给侧改革，使地产行业的竞争格局基本确立。

要充分发挥公司持续积累的资源禀赋和品牌优势，更加重视增长的质量。公司土地储备丰厚、品牌优势明显、稳健经营的特点更契合未来行业发展，拥有优质充沛的土地储备将使资产价值得到极大重估机遇。

2、投资

当前，新一轮科技革命和产业变革加速演变，更加凸显了加快提高我国科技创新能力的紧迫性。科技自立自强是促进发展大局的根本支撑，也是把国家发展建立在更加安全、更为可靠的基础。各地政府也纷纷出台相关规划和鼓励政策，力推科技类企业创新发展。

近年来，伴随着 5G、物联网、人工智能、云计算等智能技术的共同发展以及进步，万物互联时代正朝着万物智联的方向转变，智能化经济正加速到来。在未来 3-5 年内，新一轮的三浪叠加必将到来，将掀起新一轮的“技术-经济”范式转移浪潮，掀起新一轮新经济的热潮。

在此背景下，公司前期投资布局的高科技企业获得了快速成长和发展的巨大机遇。区块链、人工智能、高端制造、芯片设计、生物医药等领域都是未来几年国家重点规划和鼓励发展的科技创新领域。特别是随着区块链技术在国家层面被纳入新型基础设施，区块链的集成应用在新的技术革新和产业变革中起着重要作用。区块链技术可有效降低各方协作的信任门槛，搭建协同发展的产业链与生态圈。借助区块链底层技术与其他 IT 技术结合，可有效打造更加自主可控、安全可靠的产业链、供应链，促进全球产业链智能化的升级和重构，推动“区块链+产业”的全球发展。拥有区块链核心底层技术的趣链科技将面临难得的历史机遇。

(二) 公司发展战略

√适用 □不适用

公司继续坚持“地产+投资”双主业战略，建立多元发展模式，更加重视增长质量，持续创造公司价值。

1、地产

坚持高质量发展策略。优化区域战略布局，持续加大对以上海为中心的长三角区域的投入，强化上海内环、上海都市圈、上海城市带的三圈布局。做精做优地产项目，坚持匠心品质，质造美好生活。面对宏观调控，要坚持谨慎投资，重抓降杠杆和现金回流，拓宽合作渠道，探索多种合作模式。

2、投资

持续关注区块链、人工智能、高端制造、芯片设计、生物医药等高科技领域的投资。充分利用公司产业优势，为已投资的高科技企业赋能，在已布局的领域的基础上，培育产业平台化发展生态，形成一套以“生态建设者”为特色的持续的独特投资体系，快速提升公司价值。

构建金融服务、金融科技双向赋能的生态圈。深化金融科技业务创新，利用大数据、区块链、云计算和人工智能等新兴技术，提升运行效率，为客户提供差异化服务，深度挖掘客户价值；在

此基础上，进一步增强各金融板块的协同性，着力营造一体化的金融服务能力，力求在金融科技领域打造核心竞争力。

(三) 经营计划

√适用 □不适用

2021年，公司将顺应宏观环境变化趋势，适时调整发展战略，以更好更灵活的策略应对行业变局，不断提高经营水平和发展质量。

1、坚持战略转型赋能高科技企业拓展市场空间，进一步增强竞争能力

截至目前，公司对高科技企业的投资累计已超100亿元，已形成较为庞大的规模和体系。公司将继续关注区块链、人工智能、高端制造、芯片设计、生物医药等高科技领域的投资。在投资高科技企业的过程中，不断挖掘衍生出适合自身的新业务、新方向，从而与所投资企业更加深入合作、资源共享、优势互补，共同构建投资生态圈。

一是以趣链科技为核心构建区块链生态圈。区块链的核心是账本机制、共用机制、交易机制，要充分利用其核心特点创新应用场景，着力发挥区块链等技术对传统产业的赋能和效益倍增作用，打造形成数字经济新实体。要积极扩展区块链和趣链科技的区块链底层技术的应用前景，为趣链科技推介产业协同客户，提供政务资源，实现无缝嫁接。通过链上大文件可信存储、数据溯源、安全不可篡改等技术特点在金融、政务、司法、数据等领域广泛与企业 and 政府合作。要将公司的其他产业与趣链底层技术结合，在区块链生态新赛道上，打造出一系列独立的板块和公司。今年要重点探索在物业、证券营销等应用场景与区块链的结合。

二是以宏华数码为核心构建时尚产业生态圈。随着未来下游市场消费者对印染纺织产品的个性化、弹性的需求和宏华数码产能的提高，正以智能化数码喷印装备为支点，协同产业链上下游的各路厂商，以云端数据积累和人工智能分析为基础，实现终端消费需求和柔性供应链有机结合，推动时尚产业供应链重构，打造新的时尚产业链。

三是金融服务机构为载体的金融科技生态圈。以湘财证券、新湖期货等金融服务机构为载体，以万得信息、51信用卡等金融科技企业为支点，以邦盛科技、趣链科技等高科技企业的技术为出发点，通过信息、客户共享和业务场景挖掘，构建独特的面向新一代价值互联网的金融生态圈。

3、坚持高质量发展，加强合作模式的创新

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

一是模式转型。在目前地产宏观调控的背景下，要充分利用公司多年积累的地产管理能力和品牌优势，加大轻资产运行力度，积极应对行业变革。①要充分运用前瞻性、注重品质和性价比的优势和多元融资优势整合资源，运用轻投入模式，适度补充和扩充土地资源储备；②要采取项目联动方式，利用公司旗下嘉兴教育集团、酒店集团以及已投入的产业优势，发挥资源和协同作用，灵活多样拓展土地储备。③要顺应国家金融政策变化，积极创新融资模式，发挥公司创新和

机制优势，特别是要加快与国资公司的合作力度，真正发挥混合所有制优势，加大拓展合作开发的模式。

二是区域聚焦。继续聚焦以上海为中心的长三角区域。目前公司在上海为核心的长三角区域有 2000 万平方米的土地储备，后续将迎来业绩集中爆发释放期。公司地产业务要继续聚焦于发展空间广阔且更符合公司未来发展战略的长三角区域，要聚焦产品和服务，做好精益经营，把握契机加快开发节奏，进一步提升在上海、浙江等长三角经济发达区域的规模、业绩和品牌影响力。

三是管理升级。要进一步发挥公司领先的产品力，积极打造品牌，提升产品品质，提升资源转化效率。充分研判市场环境，根据市场变化，打造契合市场需求的标杆型产品。深入理解和挖掘由此带来的客户需求变化，创新产品策划、营销设计，加大对住宅产业化、智能家居等新型住宅技术的研究。合理规划项目推进节奏，精准制定项目营销策略，进一步增强对市场变化的把握和应对能力。

3、坚持稳健财务政策，进一步提高资金管理的计划性和精细度，持续优化资本结构

公司财务管理的总体要求是以现金管理的精益化和业务管理的规范化为基础，进一步提升财务管理的稳健度，保持资金安全弹性。

稳固传统的融资渠道。尽管公司已经构建了以银行信贷为主，公司债、资产证券化等为辅的多元融资体系，但仍要积极拓宽融资渠道，保持合理杠杆水平，优化财务结构。充分利用银行、证券、信托等资本市场的各种融资手段，增强资金运营能力，提升资源运行效率。

利用品牌溢出效应，加大合作模式。要在总体环境趋紧的大环境下，积极创新融资工具和融资方式，充分发挥公司在高科技投资、教育和房产项目运营方面的品牌优势，探索与国企、城投等资金富裕公司的灵活多样的合作模式。适度控制有息负债规模，将资产负债率和融资成本控制 在合理水平，提升公司对债务风险的防范能力。

2021 年度主要房地产项目开发计划表

面积单位：平方米金额单位：千元币种：人民币

| 序号 | 公司名称 | 2021 年计划 开工面积 | 2021 年计划 竣工面积 | 2021 年计划 合同销售面积 | 2021 年计划 合同销售收入 | 2021 年计划 结算面积 | 2021 年计划 结算收入 |
|----|-------------------|------------------|------------------|--------------------|--------------------|------------------|------------------|
| 1 | 沈阳新湖房地产开发有限公司 | 0 | 0 | 2,000 | 14,000 | 2,400 | 13,500 |
| 2 | 沈阳沈北金谷置业有限公司 | 0 | 0 | 58,100 | 540,000 | 300 | 3,800 |
| 3 | 沈阳新湖明珠置业有限公司 | 127,998 | 15,350 | 59,100 | 450,000 | 14,300 | 176,700 |
| 4 | 天津新湖中宝投资有限公司 | 0 | 0 | 5,500 | 92,000 | 81,400 | 901,100 |
| 5 | 义乌北方（天津）国际商贸城有限公司 | 0 | 0 | 59,400 | 475,000 | 0 | 0 |
| 6 | 滨州新湖房地产开发有限公司 | 0 | 59,390 | 11,900 | 66,000 | 62,300 | 365,900 |
| 7 | 江苏新湖宝华置业有限公司 | 0 | 13,013 | 30,900 | 370,000 | 48,400 | 616,700 |
| 8 | 苏州新湖置业有限公司 | 0 | 0 | 5,300 | 92,000 | 5,700 | 73,000 |
| 9 | 南通新湖置业有限公司 | 20,948 | 143,311 | 161,300 | 1,500,000 | 11,300 | 154,000 |
| 10 | 南通启阳建设开发有限公司 | 50,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 11 | 南通启新置业有限公司 | 208,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 12 | 上海新湖房地产开发有限公司 | 0 | 0 | 50,100 | 5,251,000 | 2,700 | 104,400 |
| 13 | 上海中瀚置业有限公司 | 0 | 0 | 50,100 | 5,673,000 | 2,400 | 145,100 |
| 14 | 上海玛宝房地产开发有限公司 | 0 | 0 | 66,300 | 6,958,000 | 0 | 0 |
| 15 | 上海亚龙古城房地产开发有限公司 | 53,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 16 | 上海新湖天虹城市开发有限公司 | 107,695 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 17 | 杭州新湖美丽洲置业有限公司 | 0 | 80,135 | 23,800 | 506,000 | 37,300 | 1,638,900 |
| 18 | 浙江新兰得置业有限公司 | 0 | 0 | 300 | 50,000 | 25,500 | 1,093,100 |
| 19 | 杭州新湖鸬鸟置业有限公司 | 0 | 39,754 | 37,400 | 752,000 | 24,500 | 362,200 |
| 20 | 杭州新湖明珠置业有限公司 | 0 | 0 | 200 | 28,000 | 1,700 | 114,300 |
| 21 | 浙江新湖海创地产发展有限公司 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 22 | 嘉兴新湖中房置业有限公司 | 0 | 0 | 1,200 | 103,000 | 2,900 | 125,800 |
| 23 | 衢州新湖房地产开发有限公司 | 0 | 0 | 59,400 | 427,000 | 40,400 | 334,400 |
| 24 | 丽水新湖置业有限公司 | 0 | 0 | 2,500 | 49,000 | 2,500 | 49,100 |
| 25 | 乐清新湖置业有限公司 | 0 | 0 | 0 | 11,000 | 0 | 11,000 |
| 26 | 乐清新湖联合置业有限公司 | 97,850 | 0 | 139,500 | 3,298,000 | 0 | 0 |
| 27 | 瑞安市中宝置业有限公司 | 0 | 269,302 | 1,300 | 37,000 | 0 | 0 |

| | | | | | | | |
|----|---------------|-----------|-----------|-----------|------------|---------|------------|
| 28 | 浙江澳辰地产发展有限公司 | 0 | 136,954 | 55,000 | 608,000 | 106,200 | 1,142,800 |
| 29 | 舟山新湖置业有限公司 | 0 | 0 | 15,200 | 257,000 | 20,900 | 369,200 |
| 30 | 温岭新湖地产发展有限公司 | 0 | 74,144 | 5,800 | 108,000 | 53,700 | 1,811,000 |
| 31 | 温岭锦辉置业有限公司 | 0 | 138,142 | 21,800 | 321,000 | 117,300 | 2,934,400 |
| 32 | 平阳伟成置业有限公司 | 98,063 | 0 | 77,600 | 845,000 | 0 | 0 |
| 33 | 九江新湖远洲置业有限公司 | 0 | 0 | 3,300 | 2,000 | 10,600 | 40,800 |
| 34 | 九江新湖中宝置业有限公司 | 0 | 0 | 16,500 | 190,000 | 34,500 | 393,400 |
| 35 | 上饶伟恒置业发展有限公司 | 174,700 | 0 | 33,800 | 304,000 | 0 | 0 |
| 36 | 恩施裕丰房地产开发有限公司 | 0 | 103,747 | 81,700 | 520,000 | 90,500 | 500,500 |
| 37 | 其他并表项目 | 54,341 | 0 | 23,100 | 585,000 | 400 | 12,400 |
| 38 | 其他非并表项目 | 13,100 | 143,419 | 339,500 | 3,495,000 | 99,200 | 1,086,400 |
| | 合计 | 1,005,694 | 1,216,661 | 1,498,900 | 33,977,000 | 899,300 | 14,573,900 |

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

4、坚持提升经营管理水平，保障公司长期健康发展

不断完善公司治理，提高公司规范运作水平。结合公司经营管理特点，完善高效、务实和健全的法人治理结构。

落实精益运营，提高经营效率和效益。经过多年的发展，公司已在制度流程、决策机制、管理机制等上建立了完善的管理体系和风险防控体系，具备了可复制和可持续发展的能力。今年要继续完善业务管理架构，强化质量与安全管控；强化内控建设，在制度层面保障公司实现长期健康发展。

继续做好投资者关系管理。进一步提升投资者关系管理水平，与投资者保持良好沟通交流；全面提升股债资本市场认可度。

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

5、坚持履行社会责任，共享文明安乐

中央关于向着更远的目标谋划共同富裕，提出了“全体人民共同富裕取得更为明显的实质性进展”的目标。公司在继续深化做好已有慈善公益项目的基础上，结合自身行业优势，创新慈善公益工作方式，让发展成果更多更公平惠及全体人民。

2021年，公司将不忘初心，回馈社会，持续为慈善公益事业投入资金、人才，不断探索有效履行社会责任的着力点，更好地履行社会责任。要重点开展乡村振兴、教育发展、环境保护等活动，实施脱贫摘帽地区“乡村CEO培育计划”，在前期“新潮乡村幼儿园计划”“新潮新农村建设项目”等公益项目取得重大实效的基础上，进一步推进实施进度，扩大项目覆盖，全面贯彻新发展理念。

(四) 可能面对的风险

适用 不适用

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

1、行业风险。目前房地产行业已经进入新一轮调控周期，流动性的收缩、杠杆率的下降将给行业带来较大的不确定性，如何灵活调整经营策略、前瞻应对市场波动，将是公司下阶段面临的重要挑战。

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

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

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

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

(五) 其他

适用 不适用

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

第五节 重要事项

一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

综合考虑股东利益及公司发展需求，公司 2020 年度利润分配预案为：以分红派息股权登记日股份数为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利人民币 0.56 元（含税）。

按扣除库存的回购股份数后的总股份数 8,433,889,300 股计算，2020 年度现金分红金额为 472,297,800.80 元。公司 2020 年度股份回购金额为 103,386,653.47 元和上述现金分红金额之和与当年净资产之比高于同期中国人民银行公布的一年期定期存款基准利率，符合《公司章程》的规定，且比例达到 2020 年度合并报表中归属于母公司股东净利润的 18.19%。

公司最近三年现金分红及股份回购金额之和为 1,657,520,331.63 元（2018 年度现金分红金额为 500,786,865.47 元、2019 年度现金分红及股份回购金额之和为 581,049,011.89 元），占最近三年实现的年均合并可分配利润的 63.55%。

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

单位：元币种：人民币

| 分红年度 | 每 10 股送红股数（股） | 每 10 股派息数（元）（含税） | 每 10 股转增数（股） | 现金分红的数额（含税） | 分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润 | 占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%） |
|--------|---------------|------------------|--------------|----------------|---------------------------|------------------------------|
| 2020 年 | 0 | 0.56 | 0 | 472,297,800.80 | 3,164,500,005.56 | 14.92 |
| 2019 年 | 0 | 0.10 | 0 | 84,338,893.00 | 2,153,412,681.24 | 3.92 |
| 2018 年 | 0 | 0.59 | 0 | 500,786,865.47 | 2,506,201,669.61 | 19.98 |

(三) 以现金方式回购股份计入现金分红的情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

| | 现金分红的金额 | 比例 (%) |
|--------|----------------|--------|
| 2020 年 | 103,386,653.47 | 3.27 |
| 2019 年 | 496,710,118.89 | 23.07 |

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

适用 不适用

二、承诺事项履行情况

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

适用 不适用

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

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

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用 不适用

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

1、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 | 54,071,153.04 | 99,337,019.33 |
| 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 | -802,525,493.49 | 34,126,518,018.02 |
| 递延所得税资产 | 1,161,841,143.22 | 14,000,550.50 | 1,175,841,693.72 |
| 预收款项 | 18,560,218,260.37 | -18,550,225,841.44 | 9,992,418.93 |
| 合同负债 | | 17,375,953,810.72 | 17,375,953,810.72 |
| 其他流动负债 | 3,389,635,592.36 | 1,284,366,473.72 | 4,674,002,066.08 |
| 递延所得税负债 | 67,005.23 | 14,748,893.09 | 14,815,898.32 |
| 其他综合收益 | 130,008,669.56 | -6,463,660.78 | 123,545,008.78 |
| 未分配利润 | 17,423,654,242.74 | -799,442,627.25 | 16,624,211,615.49 |
| 少数股东权益 | 728,573,950.74 | 5,604,734.33 | 734,178,685.07 |

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

□适用 √不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

□适用 √不适用

(四) 其他说明

□适用 √不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：元币种：人民币

| | 现聘任 |
|--------------|------------------|
| 境内会计师事务所名称 | 天健会计师事务所（特殊普通合伙） |
| 境内会计师事务所报酬 | 3,000,000.00 |
| 境内会计师事务所审计年限 | 13 |

| | 名称 | 报酬 |
|--------------|------------------|------------|
| 内部控制审计会计师事务所 | 天健会计师事务所（特殊普通合伙） | 360,000.00 |

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

□适用 √不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

□适用 √不适用

七、面临暂停上市风险的情况

(一) 导致暂停上市的原因

□适用 √不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

□适用 √不适用

八、面临终止上市的情况和原因

□适用 √不适用

九、破产重整相关事项

□适用 √不适用

十、重大诉讼、仲裁事项

□本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 √本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

十一、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

□适用 √不适用

十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

□适用 √不适用

十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响**(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的**

√适用 □不适用

| 事项概述 | 查询索引 |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2015 年员工持股计划 | 临 2015-078、临 2015-079、临 2015-080、临 2015-091、临 2015-099、临 2015-104、临 2017-79、临 2017-80、临 2017-083、临 2019-059 (www.sse.com.cn) |

(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

十四、重大关联交易**(一) 与日常经营相关的关联交易****1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

□适用 √不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

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

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 | 195,172.01 | 3,051,812.57 | / | / | / |
| 合计 | | 2,856,640.56 | 195,172.01 | 3,051,812.57 | / | / | / |
| 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： | | | | | |

| | |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>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。新湖控股所持有的湘财股份，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的影响 | 无 |

(五) 其他

适用 不适用

十五、重大合同及其履行情况**(一) 托管、承包、租赁事项****1、 托管情况**

适用 不适用

2、 承包情况

适用 不适用

3、 租赁情况

适用 不适用

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位:千元币种:人民币

| 公司对外担保情况 (不包括对子公司的担保) | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------|-------------|------------|--------------|---------------|------------|------------|--------|------------|--------|--------|---------|----------|------|
| 担保方 | 担保方与上市公司的关系 | 被担保方 | 担保金额 | 担保发生日期(协议签署日) | 担保起始日 | 担保到期日 | 担保类型 | 担保是否已经履行完毕 | 担保是否逾期 | 担保逾期金额 | 是否存在反担保 | 是否为关联方担保 | 关联关系 |
| 新湖中宝 | 公司本部 | 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 | 2020/2/24 | 2020/2/24 | 2021/2/24 | 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 | 2020/7/9 | 2020/7/9 | 2021/7/9 | 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 | 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 | 2020/9/16 | 2020/9/16 | 2021/9/14 | 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 | 100,000.00 | 2020/11/23 | 2020/11/23 | 2021/11/23 | 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 | 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 | 100,000.00 | 2020/7/17 | 2020/7/17 | 2021/7/16 | 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 | 125,000.00 | 2020/10/12 | 2020/10/12 | 2021/10/11 | 连带责任担保 | 否 | 否 | 0 | 是 | 是 | 母公司 |
| 新湖中宝 | 公司本部 | 新湖集团 | 200,000.00 | 2020/8/26 | 2020/8/26 | 2021/6/17 | 连带责任担保 | 否 | 否 | 0 | 是 | 是 | 母公司 |
| 新湖中宝 | 公司本部 | 新湖集团 | 1,200,000.00 | 2020/10/22 | 2020/10/22 | 2021/10/20 | 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 | 280,000.00 | 2020/8/6 | 2020/8/6 | 2021/8/1 | 连带责任担保 | 否 | 否 | 0 | 是 | 是 | 母公司 |
| 新湖中宝 | 公司本部 | | | | | | | | | | | | |
| 新湖地产集团有限公司 | 全资子公司 | 南通启新置业有限公司 | 350,000.00 | 2019/8/30 | 2019/8/30 | 2021/9/18 | 连带责任担保 | 否 | 否 | 0 | 否 | 否 | 合营公司 |
| 南通启阳建设开发有限公司 | 控股子公司 | | | | | | | | | | | | |
| 新湖中宝 | 公司本部 | 南通启新置业有限公司 | 700,000.00 | 2020/8/11 | 2020/8/11 | 2023/8/10 | 连带责任担保 | 否 | 否 | 0 | 否 | 否 | 合营公司 |

2020 年年度报告

| | | | | | | | | | | | | | |
|------------------------------------|-------|-----------------|--------------|-----------|-----------|-----------|--------|---|---|---------------|---|---|------|
| 新湖中宝 | 公司本部 | 上海亚龙古城房地产开发有限公司 | 1,328,800.00 | 2018/3/29 | 2018/3/29 | 2027/8/10 | 连带责任担保 | 否 | 否 | 0 | 否 | 否 | 合营公司 |
| 浙江允升投资集团有限公司 | 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 |
| 浙江允升投资集团有限公司 | 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 |
| 浙江允升投资集团有限公司 | 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 |
| 浙江允升投资集团有限公司 | 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 |
| 报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保） | | | | | | | | | | 5,359,800.00 | | | |
| 报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保） | | | | | | | | | | 5,788,300.00 | | | |
| 公司及其子公司对子公司的担保情况 | | | | | | | | | | | | | |
| 报告期内对子公司担保发生额合计 | | | | | | | | | | 5,856,155.90 | | | |
| 报告期末对子公司担保余额合计（B） | | | | | | | | | | 18,456,986.10 | | | |
| 公司担保总额情况（包括对子公司的担保） | | | | | | | | | | | | | |
| 担保总额（A+B） | | | | | | | | | | 24,245,286.10 | | | |
| 担保总额占公司净资产的比例（%） | | | | | | | | | | 62.93 | | | |
| 其中： | | | | | | | | | | | | | |
| 为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C） | | | | | | | | | | 3,360,000.00 | | | |
| 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） | | | | | | | | | | 17,901,625.51 | | | |
| 担保总额超过净资产50%部分的金额（E） | | | | | | | | | | 4,981,206.82 | | | |
| 上述三项担保金额合计（C+D+E） | | | | | | | | | | 24,245,286.10 | | | |
| 未到期担保可能承担连带清偿责任说明 | | | | | | | | | | 无 | | | |
| 担保情况说明 | | | | | | | | | | 无 | | | |

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况**1. 委托理财情况****(1) 委托理财总体情况**

□适用 √不适用

其他情况

□适用 √不适用

(2) 单项委托理财情况

□适用 √不适用

其他情况

□适用 √不适用

(3) 委托理财减值准备

□适用 √不适用

2. 委托贷款情况**(1) 委托贷款总体情况**

□适用 √不适用

其他情况

□适用 √不适用

(2) 单项委托贷款情况

□适用 √不适用

其他情况

□适用 √不适用

(3) 委托贷款减值准备

□适用 √不适用

3. 其他情况

□适用 √不适用

(四) 其他重大合同

√适用 □不适用

| 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 |
| 参与温州银行股份有限公司配股增资 | 临 2020-057 |
| 与融创中国签署股权转让及合作协议 | 临 2020-065、临 2020-066 |

十六、其他重大事项的说明

√适用 □不适用

1、公司股份回购计划于 2020 年 2 月 4 日实施完成，回购总金额为 60009.68 万元，详见公司公告临 2020-004 号。

2、公司 2020 年第六次临时股东大会审议通过《关于与融创中国等签署启隆实业股权转让及项目开发合作协议书的议案》，该交易已经完成。2021 年 2 月，张建栋以该次股东大会决议内容违反法规为由起诉公司，要求确认公司 2020 年第六次临时股东大会决议无效。该诉讼涉案金额 0 元，不会形成预计负债。嘉兴市南湖区人民法院于 2021 年 4 月 26 日开庭审理，目前尚未形成生效判决。经公司自查，该次股东大会决议内容并未违反任何法规。

十七、积极履行社会责任的工作情况

(一) 上市公司扶贫工作情况

√适用 □不适用

1. 精准扶贫规划

√适用 □不适用

(1) 基本方略

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，回馈社会，持续为慈善公益事业投入资金、人才，不断探索有效履行社会责任的着力点，重点开展乡村振兴、教育发展、环境保护等活动，更好地履行社会责任。

(2) 总体目标

三年公司慈善公益事业计划支出不少于 1 亿元，主要用于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，做好乡村振兴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。

2. 年度精准扶贫概要

√适用 □不适用

期内，公司把慈善公益资源集中投向扶贫攻坚领域，着眼问题施策，建构系统赋能，持续推进“新潮乡村幼儿园建设暨怒江州幼儿园全覆盖项目”、恩施“新潮枫香河村益贫乡村计划”等重要项目，项目计划目标全面完成，项目社会效能得到充分释放，有力助推了项目地打赢脱贫攻坚战。

(1) 重点突破，面上拓展，“新潮乡村幼儿园建设暨怒江州幼儿园全覆盖”项目总体目标如期实现

“人生百年，立于幼学”。新湖公益“为了一个没有贫困的明天”，把参与国家扶贫攻坚战略的主要发力点放在学前教育上，实施“新湖乡村幼儿园建设暨怒江州幼儿园全覆盖”项目。在西部6省区深度贫困地区建办新湖乡村幼儿园，面上有力“搭把手”，点上有效“扶到位”，项目惠及近万名贫困乡村学前儿童，对助力脱贫攻坚，阻断贫困代际传递作出积极贡献。该项目被评选为全省十大慈善扶贫品牌项目，云南省授予了2020年云南省脱贫攻坚奖社会扶贫先进典型，并获得第十一届“中华慈善奖”。

2020年，捐赠新湖乡村幼儿园建设资金2455万元，三年来累计投资近8000万元，建办新湖乡村幼儿园249所。在国家脱贫攻坚决战重点地区“三区三州”之一的云南怒江州共建办219所，项目基建加上云南配套资金5479万元。截止2020年度，怒江州新建幼儿园基本完工投用，建筑面积12976平方米，新增在园幼儿6147人，基本实现乡村幼儿园“全覆盖”目标，学前三年毛入园率从2017年的58.9%提升到89.96%；普惠性幼儿园覆盖率、公办在园幼儿占比在全省16个州市中排名第一。文山州建办12所新湖乡村幼儿园完工投用。基金会投入资金350万元，昆明市东川区、寻甸县、禄劝县建成5所，新开工建设6所。建成西藏亚东帕里新湖乡村幼儿园一所，亚东县古汝村新湖乡村幼儿园规划设计待建。项目拓展贵州纳雍，建办纳雍县化作苗族彝族乡大营村和新房苗族苗族乡通作楷村“新湖乡村幼儿园”各一所，现已开工建设。一年来，新湖乡村幼儿园志愿者工作按计划持续推进。新湖志愿者队伍总体稳定，业务素质与保教质量有所提升，生活补助及时到位，新湖志愿者成为怒江学前教育力量的重要补充。新湖公益还通过助力环境创设改造等多种方式，帮助新湖乡村幼儿园进一步提质升级。

为提高员工社会公益参与度，扩大新湖乡村幼儿园成果，基金会在年初发起“手牵手同圆梦”与新湖乡村幼儿园结对联谊帮扶活动。先后有9个公司的员工参加活动，结对帮扶13个新湖乡村幼儿园，为结对幼儿园筹集教学物资，助力提高新湖乡村幼儿园教学水平。

(2) 整村改造，整村脱贫，“新湖枫香河益贫乡村计划”成为东西部扶贫协作的亮点。

基金会参与杭州与恩施东西部扶贫协作，选择恩施深度贫困村——枫香河村作为项目基地，寻求立体化推进深度贫困村脱贫问题解决之道，谋划实施“新湖枫香河益贫乡村计划”。通过“修缮民居，提升环境，完善设施，发展实业”，实现“整村改造，整村脱贫”。该项目被称“可复制可推广深度贫困村脱贫样本”，恩施州政府授予新湖“恩施州东西部扶贫协作示范单位”称号，项目实施的经验入选全国工商联《民营企业社会责任案例》。

期内继续集中人力、资本、智力等优势资源，高效推进计划实施。项目已累计投入社会资金逾千万元，全村共需修缮改造26栋，目前已改造22栋。基金会为民居改造农户提供了一定的补助。总长21公里的进村道路、2.8公里的村内道路硬化、游步道已完工交付使用；“新湖乡村幼儿园”落成、养老中心改建工程启用建设，解决了幼有所教、老有所养的问题。小型水厂、农户田园综合体建设及400亩藤茶基地均已建成；联接外界的通讯网络日渐完善，为产业发展配套的电商培训、农特产品展示及集中圈养猪舍等设施已建成并投入使用。“五一”劳动节乡村旅游项目正式开园迎客，整村脱贫通过上级验收，阶段性任务完成。

本项目的发力点放在激发村民脱贫致富的内生动力，使贫困村民从旁观者变为参与者，扶贫客体转化为脱贫主体，成为既是受益者又是贡献者。“益贫乡村计划”除“完善设施”主要争取政府投入外，其它“修缮民居，提升环境，发展实业”方面都是在新湖的启动资金和政府补助的引领下，调动村民的积极性、主动性来实现。特别是引导有建设家乡志向、有文化、有闯荡市场经验的青年回乡创业，成为脱贫攻坚的生力军。通过年轻人自己做网络直播、民族文化元素活动策划，发展乡村旅游、特色种植业。媒体的广泛介入，推动了项目向市场的快速推广，扩大了社会影响力。

2、持续性公益项目社会效能得到不断提升

2020 年，新湖公益持续性项目有效推进，助孤助学、抗击疫情等公益行动社会效能得到不断积累提升。

(1) 助孤行动，持续 10 年接力献爱心

2010 年青海玉树州发生 7.1 级强烈地震，新湖第一时间设立“新湖·玉树孤儿专项救助基金”，将 100 名玉树孤儿安置在北京抚养，为他们提供良好的教育。2014-2020 年，新湖员工发起“爱心接力”，为考大学的地震孤儿筹集全部大学费用，帮助其完成学业。2020 年 8 月 29 日，新湖基金会携手光大信托，成立“光信善·新湖慈善信托”项目，为考上大学后仍面临生活经费困难的孤儿提供资金支持，直到 2026 年帮助全部玉树孤儿完成大学学业。救助玉树地震孤儿是新湖单个公益项目时间跨度最长的十年公益助孤行动。

(2) 扶持社会组织，“新湖·育”公益创投基金继续探路影响力投资

新湖公益通过市场化的手段，创设公益创投基金扶持社会组织发展，成为影响力投资的先行者。“新湖·育”公益创投基金是中国首家正式注册成立的人民币公益创投基金，在 2020 年中国社会企业与影响力投资论坛年会上荣获“向光奖—商业向善企业”。截止目前，“新湖·育”公益创投基金共投资支持了 6 个公益组织，包括北京金羽翼残障儿童艺术发展中心、西乡妇女发展协会、米公益、益修学院、同窗兼职和松鼠店等，收到良好社会效果。

(3) 全速响应，全景展现，新湖公益多线“参战”抗击新冠疫情

面对突如其来、持续严峻的新冠疫情，新湖公益全速响应，积极投入抗击新冠疫情，新湖公益模块化的重大突发公共事件应急支援，再次彰显出新湖速度、新湖效率、新湖力量的底蕴。

公司发起“看见春天，感谢有你”郁金香捐赠，向浙大二院等全国 245 个抗疫一线机构送出 70 万株郁金香，为抗击疫情努力付出的人们，全城致谢，表达敬意。新湖公益出品抗疫歌曲《同时间赛跑》，为抗击疫情送上精神食粮。

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 | 3,218.59 |
| 2. 物资折款 | 28.17 |
| 二、分项投入 | |
| 1. 教育脱贫 | |
| 其中：1.1 资助贫困学生投入金额 | 7.35 |
| 2.2 资助贫困学生人数（人） | 2,420 |
| 3. 健康扶贫 | |
| 其中：3.1 贫困地区医疗卫生资源投入金额 | 50.00 |
| 4. 生态保护扶贫 | |
| 其中：4.1 项目名称 | <input type="checkbox"/> 开展生态保护与建设 <input type="checkbox"/> 建立生态保护补偿方式 <input type="checkbox"/> 设立生态公益岗位 <input checked="" type="checkbox"/> 其他 |
| 4.2 投入金额 | 348.32 |
| 5. 社会扶贫 | |
| 5.1 定点扶贫工作投入金额 | 281.00 |
| 6. 其他项目 | |
| 其中：6.1 项目个数（个） | 14 |
| 6.2 投入金额 | 140.09 |
| 三、所获奖项（内容、级别） | |
| “壮丽 70 年·致敬祖国——经典公益项目”、第十一届“中华慈善奖”项目奖 | |

4. 后续精准扶贫计划

√适用 □不适用

一、聚焦乡村振兴，实施脱贫摘帽地区乡村 CEO 培育计划

为积极投身巩固拓展脱贫攻坚成果，接续推进乡村振兴，新潮公益未来将重点实施“脱贫摘帽地区乡村经营管理人才培育计划”（以下简称“乡村 CEO 计划”）。该项目由国务院乡村振兴局、中国农业大学、浙江新潮集团共同发起，全国扶贫宣传教育中心、中国农业大学国家乡村振兴研究院、浙江新潮慈善基金会共同组织实施。

项目目标在三年内培养 500 名左右面对乡村、服务于乡村的乡村经营管理人才，积极探索乡村人才培养新模式。设立“乡村经营管理人才学员库”，搭建学员交流平台，为打造乡村现代化的产业体系、经营体系提供人才支撑。建立导师师资库和导师培训计划，保证项目的有效推进，发挥优势资源合作共享。

“乡村 CEO 计划”项目分三个阶段实施。2020 年 12 月—2022 年 12 月为实验阶段，进行试验性培训，2022 年 12 月—2023 年 12 月为示范阶段，在一定范围内开展项目示范，由合作各方聘请独立的专家小组进行评估，根据评估意见决定是否进一步推广。2023 年 12 月—2025 年 12 月为推广阶段，基于示范的经验，在更大范围内进行推广，推广工作结束后，由合作三方邀请专家对项目进行效果评估。

项目实施将发挥各方优势，分工合作，针对“乡村 CEO 计划”开展战略性合作。国务院乡村振兴局宣教中心负责项目指导，选择项目试点地区，并商请地方扶贫等部门参照遴选标准和程序组织、选派参训人员。遴选对象初步确定为三类人群：脱贫摘帽地区创业致富带头人，部分返乡创业人员，乡村龙头企业、合作社中的青年管理人才等。各方联合组织开展培训试点示范经验总结和评估工作，并组建乡村人才学员库。中国农业大学国家乡村振兴研究院具体执行项目，开展培训工作。根据项目内容及有关规定，组建专业团队，做好学员管理，提供技术支持，包括制定培育计划、课程体系开发、培训组织实施、模式经验总结研究等。新潮集团提供资金共 7000 万元，参与项目计划的制定和实施，负责资金使用管理。资金主要用于该项目实验、示范期学员选拔、学员一年学习期的工资、培训费用、宣传研讨、经验总结与示范费用、乡村经营管理人才创业基金、师资库建设和师资培训以及其他相关项目等。

二、深化新潮乡村幼儿园项目，实施“怒江州新潮乡村幼儿园质量提升计划”

为深化新潮乡村幼儿园建设暨怒江州幼儿园全覆盖项目，继续发挥新潮乡村幼儿园项目的示范引领辐射作用，巩固拓展怒江脱贫攻坚成果，助力乡村振兴，“十四五”期间，基金会与怒江州教育部门合作，实施“怒江州新潮乡村幼儿园质量提升计划，进一步规范全州乡村幼儿园办园行为，提高管理水平，巩固学前三年毛入园率目标。

项目主要任务：一是助力幼教队伍建设。通过省内外示范幼儿园教师团队现场培训、示范和讲解，提升幼儿园园长和乡村幼儿教师专业能力。选派教师到省内外示范幼儿园跟岗学习，开阔乡村幼儿园教师视野，更新教育理念，提高教育教学水平。同时，通过怒江州省一级示范幼儿园骨干教师“传、帮、带”，帮助新潮乡村幼儿园教师向专业型教师发展。二是助力提升幼儿园环境创设水平。配合打造乡村等级示范幼儿园，改善乡村幼儿园办园条件。由省级专家和怒江州直幼儿园原园长王敏为指导专家，帮助重点打造的乡村幼儿园制定环境创设方案，并指导幼儿园充分挖掘本土民族资源创设幼儿园环境，提升环创水平。三是提高保教质量。指导乡村幼儿园制定切实可行的一日保教常规，完善规章制度，提升办园水平。以创建等级示范幼儿园为抓手，改善办园条件，规范办园行为，开展园本教研活动，并学会运用当地自然、社会和文化资源，开展生动有效的教育活动，充分发挥示范、引领和辐射作用。

项目将覆盖怒江州泸水市、福贡县、贡山县、兰坪县新潮乡村幼儿园。项目初定期限为 5 年，每年安排资金 30 万元。

三、参与东西部协作，策划“新潮新乡村建设项目”

项目旨在积极响应中央东西部协作战略部署，探索民营企业参与浙江省对口帮扶四川脱贫摘帽地区乡村振兴的公益实践。今年计划在省对口办、省驻川对口帮扶指挥部指导下，深入调查研究，尊重受援地区意愿，选择乡村振兴试验点，实施“新潮四川***新乡村计划”（暂定）。

充分研判项目地自然环境、人文历史、人口结构、人居环境、产业基础、区位交通等资源禀赋，挖掘乡村核心竞争力，提炼驱动乡村振兴要素，探索巩固拓展脱贫攻坚成果，接续推进乡村振兴可应用的经验。主要包括四个方面：一是特色产业为支柱的三产融合振兴；二是美丽庭院与山水修复为重点的环境振兴；三是多类型乡村振兴示范户培育为重点的人才振兴；四是党建引领乡村治理与农民合作组织创新。项目务求从实际出发，以浙川两地对口地区政府为主导，寻求专业机构支持，充分激发村民乡村振兴的内生动力，借助社会各种正向力量，形成协同效应，探索公益力量参与乡村振兴的有效途径，打造新湖公益的新品牌。

（二）社会责任工作情况

适用 不适用

详见上交所网站（www.sse.com.cn）披露的《2020 年度公司社会责任报告》。

（三）环境信息情况

1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

适用 不适用

2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

适用 不适用

3. 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

适用 不适用

4. 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

（四）其他说明

适用 不适用

十八、可转换公司债券情况

适用 不适用

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、普通股股本变动情况

(一) 普通股股份变动情况表

1、普通股股份变动情况表

报告期内，公司普通股股份总数及股本结构未发生变化。

2、普通股股份变动情况说明

适用 不适用

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

适用 不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

单位：股币种：人民币

| 股票及其衍生 证券的种类 | 发行日期 | 发行价格(或利率) | 发行数量 | 上市日期 | 获准上市交易数 量 | 交易终止日期 |
|----------------------|-------------|-----------|---------------|-------------|---------------|-------------|
| 可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类 | | | | | | |
| 公司债 | 2016年5月19日 | 5.20 | 3,500,000,000 | 2016年6月17日 | 3,500,000,000 | 2021年5月20日 |
| 公司债 | 2019年9月5日 | 7.50 | 750,000,000 | 2019年9月19日 | 750,000,000 | 2023年9月6日 |
| 公司债 | 2019年11月21日 | 7.50 | 920,000,000 | 2019年11月29日 | 920,000,000 | 2023年11月22日 |
| 公司债 | 2020年8月24日 | 7.90 | 820,000,000 | 2020年9月2日 | 820,000,000 | 2024年8月25日 |

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

√适用 □不适用

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

(二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

□适用 √不适用

(三) 现存的内部职工股情况

□适用 √不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

| | |
|------------------------------|---------|
| 截止报告期末普通股股东总数(户) | 114,998 |
| 年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户) | 108,691 |
| 截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户) | 0 |
| 年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户) | 0 |

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

单位：股

| 前十名股东持股情况 | | | | | | | |
|--------------|------------|---------------|-----------|-----------------|----------|---------------|-------------|
| 股东名称 (全称) | 报告期内增 减 | 期末持股数量 | 比例 (%) | 持有有限售条 件股份数量 | 质押或冻结情况 | | 股东 性质 |
| | | | | | 股份 状态 | 数量 | |
| 浙江新潮集团股份有限公司 | 0 | 2,786,910,170 | 32.41 | 0 | 质押 | 1,713,817,747 | 境内非国 有法人 |
| 黄伟 | 0 | 1,449,967,233 | 16.86 | 0 | 质押 | 1,132,670,140 | 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 | 3,796,325 | 102,592,463 | 1.19 | 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 | -38,325,999 | 67,892,734 | 0.79 | 0 | 无 | 0 | 未知 |
| 中央汇金资产管理有限责任公司 | 0 | 58,309,500 | 0.68 | 0 | 无 | 0 | 国有法人 |
| 前十名无限售条件股东持股情况 | | | | | | | |
| 股东名称 | 持有无限售条件流通股的数量 | | | 股份种类及数量 | | | |
| | | | | 种类 | 数量 | | |
| 浙江新湖集团股份有限公司 | 2,786,910,170 | | | 人民币普通股 | 2,786,910,170 | | |
| 黄伟 | 1,449.967233 | | | 人民币普通股 | 1,449.967233 | | |
| 宁波嘉源实业发展有限公司 | 462,334,913 | | | 人民币普通股 | 462,334,913 | | |
| 中国证券金融股份有限公司 | 258,721,008 | | | 人民币普通股 | 258,721,008 | | |
| 浙江恒兴力控股集团有限公司 | 209,991,540 | | | 人民币普通股 | 209,991,540 | | |
| 中国北方工业有限公司 | 178,000,000 | | | 人民币普通股 | 178,000,000 | | |
| 新湖中宝股份有限公司回购专用证券账户 | 165,454,236 | | | 人民币普通股 | 165,454,236 | | |
| 香港中央结算有限公司 | 102,592,463 | | | 人民币普通股 | 102,592,463 | | |
| 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 | 67,892,734 | | | 人民币普通股 | 67,892,734 | | |
| 中央汇金资产管理有限责任公司 | 58,309,500 | | | 人民币普通股 | 58,309,500 | | |
| 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，宁波嘉源、浙江恒兴力为新湖集团的控股子公司。黄伟先生、新湖集团、宁波嘉源、浙江恒兴力为一致行动人。公司未知其他股东之间是否存在关联关系。 | | | | | | |
| 表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明 | / | | | | | | |

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件
 适用 不适用

单位：股

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

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

适用 不适用

| | |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 名称 | 浙江新潮集团股份有限公司 |
| 单位负责人或法定代表人 | 林俊波 |
| 成立日期 | 1994 年 11 月 30 日 |
| 主要经营业务 | 能源、农业、交通、建材工业、贸易、投资等 |
| 报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况 | 截止 2020 年 12 月 31 日,持有湘财股份有限公司 58,094,308 股,持股比例为 16.08%;持有上海大智慧股份有限公司 308,560,400 股股份,持股比例为 15.52%。 |
| 其他情况说明 | / |

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

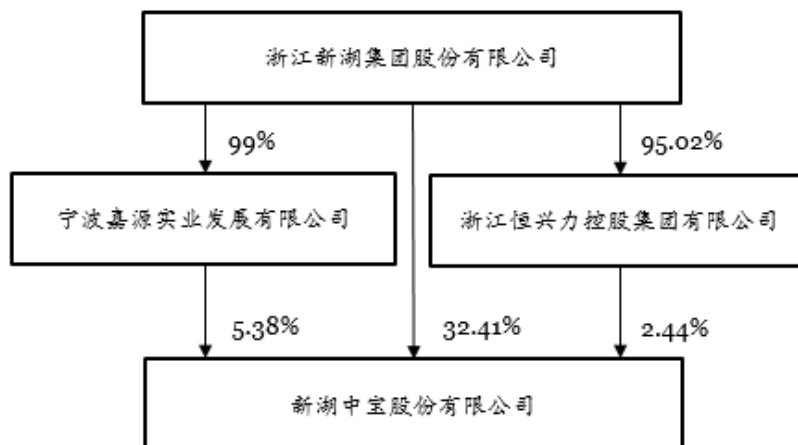
适用 不适用

4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

适用 不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



(二) 实际控制人情况

1 法人

适用 不适用

2 自然人

适用 不适用

| | |
|--------------------|-----------------------------|
| 姓名 | 黄伟 |
| 国籍 | 中华人民共和国 |
| 是否取得其他国家或地区居留权 | 否 |
| 主要职业及职务 | 新潮控股有限公司董事长 |
| 过去 10 年曾控股的境内外上市公司 | 目前控股湘财股份有限公司,曾用名哈尔滨高科技(集团)股 |

| | |
|-----|---------------------------------|
| 司情况 | 份有限公司；曾控股“新湖创业”，后“新湖创业”被本公司吸收合并 |
|-----|---------------------------------|

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

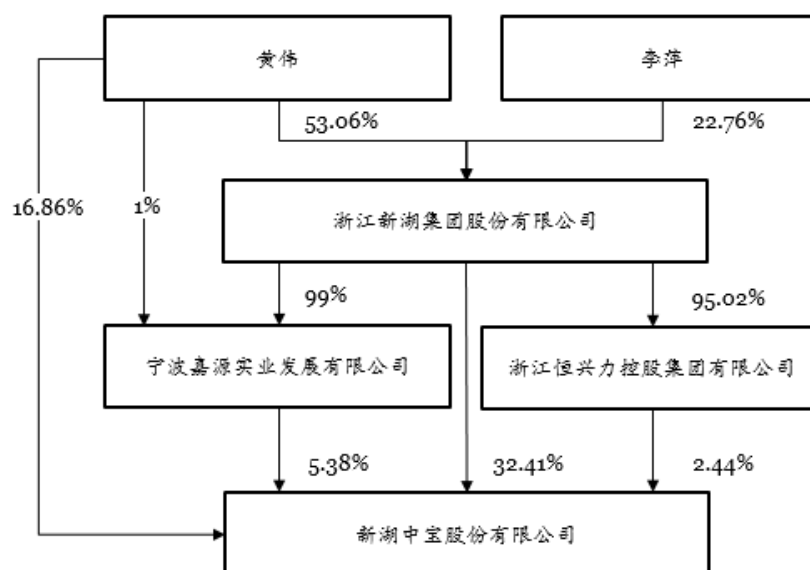
适用 不适用

4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

适用 不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

五、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

六、股份限制减持情况说明

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

| 姓名 | 职务(注) | 性别 | 年龄 | 任期起始日期 | 任期终止日期 | 年初持股数 | 年末持股数 | 年度内股份增减变动量 | 增减变动原因 | 报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元) | 是否在公司关联方获取报酬 |
|-----|-----------|----|----|-------------|------------|------------|------------|------------|--------|----------------------|--------------|
| 林俊波 | 董事长 | 女 | 49 | 2009年10月21日 | 2021年6月27日 | 15,648,000 | 15,648,000 | 0 | / | 0 | 是 |
| 叶正猛 | 副董事长 | 男 | 62 | 2015年11月16日 | 2021年6月27日 | 0 | 0 | 0 | / | 0 | 是 |
| 黄芳 | 董事 | 女 | 47 | 2015年11月16日 | 2021年6月27日 | 550,000 | 550,000 | 0 | / | 0 | 是 |
| 陈淑翠 | 董事 | 女 | 46 | 2018年6月27日 | 2021年6月27日 | 0 | 0 | 0 | / | 0 | 否 |
| 薛安克 | 独立董事 | 男 | 63 | 2018年6月27日 | 2021年6月27日 | 0 | 0 | 0 | / | 20 | 否 |
| 蔡家楣 | 独立董事 | 男 | 74 | 2018年6月27日 | 2021年6月27日 | 0 | 0 | 0 | / | 20 | 否 |
| 徐晓东 | 独立董事 | 男 | 52 | 2018年6月27日 | 2021年6月27日 | 0 | 0 | 0 | / | 20 | 否 |
| 金雪军 | 监事会主席 | 男 | 62 | 2018年6月27日 | 2021年6月27日 | 0 | 0 | 0 | / | 20 | 否 |
| 黄立程 | 监事 | 男 | 30 | 2015年11月16日 | 2021年6月27日 | 0 | 0 | 0 | / | 120 | 否 |
| 汤云霞 | 监事 | 女 | 57 | 2015年11月16日 | 2021年6月27日 | 522,500 | 522,500 | 0 | / | 40 | 否 |
| 赵伟卿 | 总裁 | 男 | 61 | 2009年10月21日 | 2021年6月27日 | 12,000,000 | 12,000,000 | 0 | / | 200 | 是 |
| 潘孝娜 | 副总裁兼财务总监 | 女 | 45 | 2009年10月21日 | 2021年6月27日 | 4,320,000 | 4,320,000 | 0 | / | 180 | 否 |
| 虞迪锋 | 副总裁兼董事会秘书 | 男 | 49 | 2009年10月21日 | 2021年6月27日 | 2,880,000 | 2,880,000 | 0 | / | 180 | 否 |
| 合计 | / | / | / | / | / | 35,920,500 | 35,920,500 | 0 | / | 800 | / |

| 姓名 | 主要工作经历 |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 林俊波 | 1999年起历任浙江新潮创业投资股份有限公司董事会秘书、杭州新潮美丽洲置业有限公司总经理、新潮控股有限公司副总裁兼浙江新潮房地产集团有限公司董事长，本公司副董事长、总裁。现任本公司董事长。 |
| 叶正猛 | 1980年起历任永嘉县人民政府办公室秘书，共青团温州市委副书记、书记，洞头县委、县政府历任副书记、县长、书记，温州市委副秘书长，温州市人民政府副秘书长、办公室主任。2000年-2017年任浙江新潮集团股份有限公司副董事长、总经理，2017年起任浙江新潮集团股份有限公司监事会主席，2015年起任本公司副董事长。 |
| 黄芳 | 2001年起历任农行杭州市保俶支行副行长（主持工作），省农行营业部公司业务部、营业部个人金融部副总经理、总经理，新潮控股有限公司副总裁兼财务总监，现任浙江新潮集团股份有限公司董事、副总裁兼财务总监、本公司董事。 |
| 陈淑翠 | 2006年起历任新时代证券股份有限公司证券投资部副总经理、华融证券股份有限公司资产管理部副总经理、东兴证券股份有限公司证券投资部总经理、新时代信托股份有限公司总经理助理。现任华夏久盈资产管理有限责任公司总经理助理、本公司董事。 |
| 薛安克 | 2001年起历任杭州电子科技大学副校长、校长。现任杭州电子科技大学教授、本公司独立董事。 |
| 蔡家楣 | 1985年起历任浙江工业大学实验室主任、副系主任、教务处副处长、信息学院副院长、院长、软件学院院长、浙江省软件行业协会理事长、杭州计算机学会理事长。已退休。现任本公司独立董事。 |
| 徐晓东 | 2007年起历任上海交通大学安泰经济与管理学院会计系副教授、美国哥伦比亚大学商学院访问学者。现任上海交通大学安泰经济与管理学院会计系教授、博士生导师、本公司独立董事。 |
| 金雪军 | 1991年起历任浙江大学经济系副系主任、对外经贸学院副院长、经济与金融系系主任、经济学院副院长、本公司独立董事。现任浙江大学应用经济研究中心主任、浙江省公共政策研究院执行院长、本公司监事会主席。 |
| 黄立程 | 曾任职于新潮控股有限公司投资部，现任上海新潮房地产开发有限公司董事长、上海玛宝房地产开发有限公司董事兼总经理、本公司监事。 |
| 汤云霞 | 1994年起历任浙江兴财房地产公司总裁助理、上海中瀚置业有限公司总经理，现任衢州新潮房地产开发有限公司董事长、本公司监事。 |
| 赵伟卿 | 1998年起历任浙江新潮房地产集团有限公司副总经理、常务副总经理、沈阳新潮房地产开发有限公司总经理，本公司副总裁，副董事长，董事。现任本公司总裁。 |
| 潘孝娜 | 1998年起历任浙江新潮集团股份有限公司财务部经理助理、财务部副经理，宁波嘉源实业有限公司总经理，浙江新潮集团股份有限公司财务总监兼财务部经理，本公司董事、副总裁兼财务总监。现任本公司副总裁兼财务总监。 |
| 虞迪锋 | 2001年起历任中国农业银行浙江省分行营业部办公室副主任、中国农业银行杭州解放路支行副行长，本公司董事、副总裁兼董事会秘书。现任本公司副总裁兼董事会秘书。 |

其它情况说明

适用 不适用

(二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

适用 不适用

| 任职人员姓名 | 股东单位名称 | 在股东单位担任的职务 | 任期起始日期 | 任期终止日期 |
|--------|--------|------------|--------|--------|
|--------|--------|------------|--------|--------|

| | | | | |
|--------------|------|-------------|---------|---------|
| 林俊波 | 新湖集团 | 董事长 | 2011年6月 | 2023年7月 |
| 叶正猛 | 新湖集团 | 监事会主席 | 2017年7月 | 2020年7月 |
| 赵伟卿 | 新湖集团 | 董事 | 2011年6月 | 2020年7月 |
| 黄芳 | 新湖集团 | 董事、副总裁兼财务总监 | 2013年8月 | 2023年7月 |
| 在股东单位任职情况的说明 | 无 | | | |

(二) 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

| 任职人员姓名 | 其他单位名称 | 在其他单位担任的职务 | 任期起始日期 | 任期终止日期 |
|--------------|--------------------|------------|----------|----------|
| 林俊波 | 温州银行股份有限公司 | 董事 | 2014年9月 | 2020年12月 |
| 黄芳 | 中信银行股份有限公司 | 董事 | 2016年11月 | 2021年5月 |
| 陈淑翠 | 融信中国控股有限公司 | 非执行董事 | 2018年6月 | 2020年7月 |
| | 北京捷成世纪科技股份有限公司 | 董事 | 2019年5月 | 2022年5月 |
| | 浙江海亮股份有限公司 | 董事 | 2019年9月 | 2020年10月 |
| | 复星国际有限公司 | 非执行董事 | 2019年12月 | 2021年12月 |
| 薛安克 | 杭州电子科技大学 | 教授 | 1986年 | / |
| 蔡家楣 | 浙江升华兰德科技股份有限公司 | 独立董事 | 2017年5月 | / |
| | 创业慧康科技股份有限公司 | 独立董事 | 2020年10月 | / |
| 徐晓东 | 南通江山农药化工股份有限公司 | 独立董事 | 2016年3月 | / |
| | 齐鲁银行股份有限公司 | 独立董事 | 2016年1月 | / |
| | 圣元环保股份有限公司 | 独立董事 | 2016年7月 | / |
| | 浙矿重工股份有限公司 | 独立董事 | 2015年8月 | / |
| | 上海交大产业投资管理(集团)有限公司 | 董事 | 2017年8月 | / |
| 金雪军 | 浙江中控技术股份有限公司 | 董事 | 2006年4月 | / |
| | 浙商基金管理有限公司 | 董事 | 2015年4月 | / |
| | 浙江圆音海收藏艺术品交易中心 | 董事 | 2015年8月 | / |
| | 杭州工商信托股份有限公司 | 董事 | 2015年10月 | / |
| | 华融金融租赁股份有限公司 | 董事 | 2015年12月 | / |
| | 大地期货有限公司 | 董事 | 2016年9月 | / |
| 赵伟卿 | 盛京银行股份有限公司 | 董事 | 2014年5月 | 2021年3月 |
| 虞迪锋 | 杭州谐云科技有限公司 | 董事 | 2018年4月 | / |
| | 上海趣美信息技术有限公司 | 董事 | 2018年3月 | / |
| | 杭州趣链科技有限公司 | 董事 | 2018年4月 | / |
| 在其他单位任职情况的说明 | 无 | | | |

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

| | |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序 | 由董事会薪酬与考核委员会考核，并经董事会批准，董事、监事的报酬还需由股东大会批准， |
| 董事、监事、高级管理人员报酬确定依据 | 根据公司相关薪酬与考评管理办法，综合公司年度经营业绩、高级管理人员任期目标和年度绩效考核等指标，确定公司高级管理人员的报酬及相应福利待遇。董事、监事则是根据其履行职责情况确定。 |
| 董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况 | 公司董事、监事及高级管理人员应付报酬合计为 800 万元。 |
| 报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计 | 公司董事、监事及高级管理人员实际获得的报酬合计为 800 万元。 |

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

□适用 √不适用

五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

六、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

| | |
|------------------------|--------|
| 母公司在职员工的数量 | 132 |
| 主要子公司在职员工的数量 | 1,422 |
| 在职员工的数量合计 | 1,554 |
| 母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数 | 22 |
| 专业构成 | |
| 专业构成类别 | 专业构成人数 |
| 管理人员 | 91 |
| 销售人员 | 346 |
| 技术人员 | 719 |
| 财务人员 | 168 |
| 行政人员 | 230 |
| 合计 | 1,554 |
| 教育程度 | |
| 教育程度类别 | 数量（人） |
| 硕士及以上 | 81 |
| 本科 | 740 |
| 大专 | 498 |
| 大专以下 | 235 |
| 合计 | 1554 |

(二) 薪酬政策

√适用 □不适用

公司建立了市场化的、有竞争力的、绩效导向的薪酬体系：通过调整优化薪酬结构，实施股票期权激励计划，形成以基薪、绩效、奖金、福利和长期激励相结合的薪酬给付体系。认可并尊

重人才价值，基于人员的岗位价值贡献和绩效差异，建立反映绩效与能力差异的奖酬文化，落实公司长短期战略，提升公司业绩、增强核心竞争力。

(三) 培训计划

适用 不适用

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

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

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

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

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

七、其他

适用 不适用

第九节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

报告期内，公司按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《上交所股票上市规则》等法律法规的要求，扎实推进各项制度管理，期内共计召开年度股东大会 1 次、临时股东大会 6 次、董事会会议 12 次、监事会会议 4 次，针对修改公司章程、公司投资计划、项目合作、利润分配、关联交易、发行公司债等重要事项进行审议，进一步完善了公司治理结构和公司治理制度，公司决策机构、监督机构及经营管理层之间权责明确，运作规范。

1、关于控股股东和股东大会

公司具有独立的业务及自主经营能力，与控股股东不存在同业竞争关系，公司控股股东严格规范自己的行为，通过股东大会行使出资人的权利，没有超越股东大会直接或间接干预公司的决

策和经营活动，公司与控股股东进行的关联交易公平合理，公司与控股股东在人员、资产、财务、机构、业务做到了五独立，公司董事会、监事会和内部机构能够独立运作。

公司能够根据《公司法》《上海证券交易所股票上市规则》《股东大会规范意见》及公司制定的《股东大会议事规则》召集、召开股东大会，平等对待所有股东，保障股东能够充分行使自己的权利；期内，公司召开年度股东大会1次，临时股东大会6次。公司认真贯彻实施《上市公司股东大会规则》，股东大会均采用现场投票与网络投票相结合的方式，以保障社会公众股东、特别是中小股东参与。

2、关于董事会

公司严格按照《公司法》《公司章程》《上海证券交易所上市公司董事选任与行为指引（2013年修订）》等法律法规及规范性文件的选聘程序选举董事，公司董事会人数和人员构成符合法律、法规的要求。

期内，公司召开董事会会议12次，其中通讯会议10次，现场会议1次。公司各位董事能够依据《董事会议事规则》等制度，出席董事会会议。

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

3、关于监事会

公司严格按照《公司法》《公司章程》等法律法规及规范性文件的选聘程序选举监事，公司监事会人数和人员构成符合法律、法规的要求。根据《上市公司治理准则》《公司章程》《监事会议事规则》等赋予的职权和义务，公司监事会认真履行职责，维护了股东合法权益。

期内，公司召开监事会议4次。公司各位监事能够依据《监事会议事规则》等制度，认真履行自己的职责，对公司财务以及董事和高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，并独立发表意见。

4、关于投资者关系管理

公司积极接待各类投资者到公司现场参观、考察。接待投资者及时向投资者宣传、推介公司的具体情况，使公司以更加透明、公开、热情的态度通过各种渠道更进一步加强了投资者关系管理工作，实现股东、员工、社会等各方利益的协调平衡，共同推动公司稳健、持续、健康地发展。

公司在上证所信息网络有限公司上证路演中心举行了2019年度业绩说明会，在就公司的经营业绩、发展战略、分配方案等情况与广大投资者沟通举办网上业绩说明会，积极与投资者进行交流。此外，还在全景网互动平台参加了由浙江证监局、浙江上市公司协会等共同举办的“凝心聚力 共克时艰”浙江辖区上市公司投资者网上集体接待日活动，就投资者提出的问题进行了全面的沟通。

5、关于信息披露

依法履行信息披露义务、接待来访、回答咨询等，持续优化信息披露的流程，切实提升披露质量。公司能够按照法律、法规、《公司章程》和《信息披露管理制度》的规定，真实、准确、完整、及时地披露有关信息，并做好信息披露前的保密工作，确保所有股东均能公平、公正地获得信息。期内，公司共计披露公司临时公告 73 项，定期报告 4 项，保证了股东对公司重大事项和经营情况的知情权。在不涉及经营机密的基础上，在公司网站上主动披露决策、经营及管理信息，使所有投资者有平等的机会获得信息。

6、关于利益相关者

公司不仅维护股东的利益，同时能够充分尊重和维护银行及其他债权人、职工、客户等其他相关利益者的合法权益，在经济交往中，做到诚实守信，公平交易，使公司稳健成长。公司尊重投资者、债权人、员工、消费者等利益相关者的合法权利，并积极合作推动公司持续健康发展。同时，公司有较强的社会责任意识，在精准扶贫、公益事业、环境保护等方面积极相应国家号召。

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

二、股东大会情况简介

| 会议届次 | 召开日期 | 决议刊登的指定网站的查询索引 | 决议刊登的披露日期 |
|-----------------|------------------|----------------|------------------|
| 2020 年第一次临时股东大会 | 2020 年 1 月 23 日 | www.sse.com.cn | 2020 年 1 月 31 日 |
| 2020 年第二次临时股东大会 | 2020 年 5 月 13 日 | www.sse.com.cn | 2020 年 5 月 14 日 |
| 2019 年年度股东大会 | 2020 年 5 月 20 日 | www.sse.com.cn | 2020 年 5 月 21 日 |
| 2020 年第三次临时股东大会 | 2020 年 8 月 5 日 | www.sse.com.cn | 2020 年 8 月 6 日 |
| 2020 年第四次临时股东大会 | 2020 年 8 月 10 日 | www.sse.com.cn | 2020 年 8 月 11 日 |
| 2020 年第五次临时股东大会 | 2020 年 8 月 31 日 | www.sse.com.cn | 2020 年 9 月 1 日 |
| 2020 年第六次临时股东大会 | 2020 年 11 月 26 日 | www.sse.com.cn | 2020 年 11 月 27 日 |

股东大会情况说明

适用 不适用

三、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

| 董事姓名 | 是否独立董事 | 参加董事会情况 | | | | | | 参加股东大会情况 出席股东大会的次数 |
|------|--------|------------|--------|-----------|--------|------|---------------|-----------------------|
| | | 本年应参加董事会次数 | 亲自出席次数 | 以通讯方式参加次数 | 委托出席次数 | 缺席次数 | 是否连续两次未亲自参加会议 | |
| 林俊波 | 否 | 12 | 12 | 11 | 0 | 0 | 否 | 5 |
| 叶正猛 | 否 | 12 | 12 | 11 | 0 | 0 | 否 | 3 |
| 黄芳 | 否 | 12 | 12 | 11 | 0 | 0 | 否 | 4 |
| 陈淑翠 | 否 | 12 | 12 | 11 | 0 | 0 | 否 | 0 |
| 薛安克 | 是 | 12 | 12 | 11 | 0 | 0 | 否 | 0 |
| 蔡家楣 | 是 | 12 | 12 | 11 | 0 | 0 | 否 | 1 |
| 徐晓东 | 是 | 12 | 12 | 11 | 0 | 0 | 否 | 0 |

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

| | |
|----------------|----|
| 年内召开董事会会议次数 | 12 |
| 其中：现场会议次数 | 0 |
| 通讯方式召开会议次数 | 11 |
| 现场结合通讯方式召开会议次数 | 1 |

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

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

适用 不适用

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

期内，审计委员会独立履行内控机制的监督、检查与评价职能，提出内控机制存在的缺陷和改进建议，向管理层及董事会报告内控机制建设与内控制度执行情况。审计委员会本着勤勉尽职的原则，依法规范地履行职责，召开审计委员会会议和沟通会 5 次，审议和沟通事项 9 项，对定期财务报告、审计师聘任、审计费用、关联交易等事项进行审议和沟通。

期内，薪酬与考核委员会共召开了一次会议，对董事、监事津贴和高管薪酬发表了专业意见，拟订了 2020 年度董事、监事和高级管理人员的薪酬标准并提交公司董事会审议。

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

期内，董事会战略决策委员会作为负责公司长期发展战略和重大投资决策的专门机构，针对宏观环境和行业形势的变化，公司继续坚持“地产+投资”双主业战略，建立多元发展模式，更加重视增长质量，持续创造公司价值。

五、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

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

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

2010年5月5日，新湖集团、实际控制人黄伟先生出具了《避免同业竞争承诺函》，对避免同业竞争做出了一系列承诺（详见公司公告临2010-28号）。截至2020年12月31日，公司控股股东及实际控制人严格遵守了上述承诺。

七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

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

八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

详见上交所网站（www.sse.com.cn）披露的《2020年度内部控制评价报告》。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

九、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

内部控制审计报告与公司内部控制评价报告意见一致。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

十、其他

适用 不适用

第十节 公司债券相关情况

适用 不适用

一、公司债券基本情况

单位：千元币种：人民币

| 债券名称 | 简称 | 代码 | 发行日 | 到期日 | 债券余额 | 利率(%) | 还本付息方式 | 交易场所 |
|-------------------------------|--------|--------|-----------|-----------|-----------|---------|--------|------|
| 新湖中宝股份有限公司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 | 250,000 | 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 | 1,238,000 | 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 |
| 新湖中宝股份有限公司 2020 年公开发行公司债券 (第一期) | 20 新 湖 01 | 163921 | 2020/8/25 | 2024/8/25 | 820,000 | 7.9 | [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。

公司已于 2020 年 9 月 7 日完成“19 新湖 01”当期的付息工作。

公司已于 2020 年 9 月 10 日完成“18 中宝 02”当期的付息工作。

公司已于 2020 年 11 月 23 日完成“19 新湖 03”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 | 已于 2020 年 9 月实施回售, 最终回售金额为 562,000,000 元 |
| 19 新湖 01 | 附第 2 年末发行人上调票面利率选择和债券持有人回售选择权 | 尚未涉及 |
| 19 新湖 03 | 附第 2 年末发行人上调票面利率选择和债券持有人回售选择权 | 尚未涉及 |
| 20 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 |

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 | 联合资信评估股份有限公司 |
| | 办公地址 | 北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 17 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 新湖 01

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

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新湖01

经公司第10届董事会第二次会议和2018年第二次临时股东大会审议通过，公司拟公开发行不超过75亿元（含75亿元）公司债券。根据本期公司债券募集说明书相关内容，公司对本期公司债券募集资金的使用计划为偿还到期或行权的公司债券等公司债务。本次债券分期发行，本公司将根据公司资金需求情况和市场情况等因素与主承销商及联席主承销商协商确定本次债券的发行时间、发行规模及其他发行条款。公司已于2019年9月6日收到第一期募集资金7.5亿元整。截至报告期末，本期公司债券募集资金已按照募集说明书约定用途全部使用完毕。

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。

6、20新湖01

经公司第 10 届董事会第二次会议和 2018 年第二次临时股东大会审议通过，公司拟公开发行不超过 75 亿元（含 75 亿元）公司债券。根据本期公司债券募集说明书相关内容，公司对本期公司债券募集资金的使用计划为偿还到期或行权的公司债券等公司债务。本次债券分期发行，本公司将根据公司资金需求情况和市场情况等因素与主承销商及联席主承销商协商确定本次债券的发行时间、发行规模及其他发行条款。公司已于 2020 年 8 月 27 日收到第二期募集资金 8.2 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

| 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 |
| 20 新湖 01 | AA+ | 稳定 | AA+ | 联合[2020]2178 号 | 2020/7/10 |

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25日完成偿付当期利息。

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

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。

本期债券已按照偿债计划于2020年9月10日完成偿付当期利息。

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

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。

本期债券已按照偿债计划于 2020 年 9 月 7 日完成偿付当期利息。

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

5、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。

本期债券已按照偿债计划于 2020 年 11 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。

6、20 新湖 01

本期债券品种一的付息日期为 2021 年至 2024 年每年的 8 月 25 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 2021 年至 2022 年每年的 8 月 25 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、截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位：千元币种：人民币

| 主要指标 | 2020 年 | 2019 年 | 本期比上年同期增减 (%) | 变动原因 |
|---------------|--------------|--------------|---------------|------------------------------------------------|
| 息税折旧摊销前利润 | 6,487,528.67 | 5,563,370.98 | 16.61 | |
| 流动比率 | 1.34 | 1.71 | -21.64 | |
| 速动比率 | 0.46 | 0.46 | 0 | |
| 资产负债率 (%) | 71.60 | 75.59 | -5.28 | |
| EBITDA 全部债务比 | 0.12 | 0.07 | 71.43 | 本期有息负债总额下降所致 |
| 利息保障倍数 | 1.41 | 1.00 | 41.00 | 本期有息负债下降，导致利息费用下降 |
| 现金利息保障倍数 | 2.27 | 1.57 | 44.59 | 本期房地产合同销售收入大于去年同期，且本期房地产拆迁投入减少，导致经营活动现金净流量增加较多 |
| EBITDA 利息保障倍数 | 1.44 | 1.02 | 41.18 | 本期有息负债下降，导致利息费用下降 |
| 贷款偿还率 (%) | 100 | 100 | 0 | |
| 利息偿付率 (%) | 105.40 | 101.16 | 4.19 | |

九、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

√适用 □不适用

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

十、公司报告期内的银行授信情况

√适用 □不适用

截至报告期末，公司银行授信额度为 644.82 亿元，未使用银行授信额度为 150.27 亿元，公司按时足额偿还银行贷款本息。

十一、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

√适用 □不适用

报告期内，公司均按照公司债券募集说明书相关约定或承诺执行。

十二、公司发生的重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

√适用 □不适用

| 事项概述 | 查询索引 |
|---------------------------|-----------------------|
| 与融创中国等签署启隆实业股权转让及项目开发合作协议 | 临 2020-065、临 2020-065 |

第十一节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

审计报告

天健审〔2021〕4808号

新湖中宝股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了新湖中宝股份有限公司(以下简称新湖中宝公司)财务报表,包括 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表,2020 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表,以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了新湖中宝公司 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况,以及 2020 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、关键审计事项

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

(一) 房地产销售收入确认

1. 事项描述

2020 年度新湖中宝公司房地产销售收入 103.86 亿元,占营业收入总额的 75.31%。房地产销售收入确认政策详见财务报表附注五、30,由于房地产的销售收入系公司关

键业绩指标之一，且对当期财务报表影响重大，故我们将房地产销售收入确认确定为关键审计事项。

2. 审计应对

针对收入确认，我们实施的审计程序主要包括：

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

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

(3) 对已达到交付条件尚未交付的房地产进行抽查盘点；

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

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

(二) 存货的计价与分摊

1. 事项描述

截至 2020 年 12 月 31 日，新潮中宝公司房地产业务的存货账面价值为 521.32 亿元，占期末资产总额的 38.42%。存货的计价与分摊政策详见财务报表附注五、14，由于房地产业务的存货核算涉及大量归集、分摊和预估等事项，涉及新潮中宝公司管理层（以下简称管理层）的重大估计和判断，且房地产业务的存货在期末资产中所占比重较高，故我们将存货的计价与分摊确定为关键审计事项。

2. 审计应对

针对存货的计价与分摊，我们实施的审计程序主要包括：

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

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

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

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

(三) 股权投资

1. 事项描述

截至 2020 年 12 月 31 日，新湖中宝公司长期股权投资、其他权益工具投资和其他非流动金融资产账面价值合计为 498.04 亿元，占期末资产总额的 36.71%。

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

2. 审计应对

针对股权投资的分类和核算，我们实施的审计程序主要包括：

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

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

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

(4) 复核股权投资减值准备的计算过程。

四、其他信息

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

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

新湖中宝公司治理层（以下简称治理层）负责监督新湖中宝公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·杭州

中国注册会计师：
（项目合伙人）

中国注册会计师：

二〇二一年四月二十八日

二、财务报表

合并资产负债表

2020 年 12 月 31 日

编制单位:新湖中宝股份有限公司

单位:元币种:人民币

| 项目 | 附注 | 2020 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|---------------|------|-------------------|-------------------|
| 流动资产: | | | |
| 货币资金 | 七、1 | 16,921,091,875.26 | 14,690,206,376.51 |
| 结算备付金 | | | |
| 拆出资金 | | | |
| 交易性金融资产 | 七、2 | 2,465,165,700.06 | 1,944,633,509.35 |
| 衍生金融资产 | | | |
| 应收票据 | | | |
| 应收账款 | 七、4 | 63,980,622.54 | 45,265,866.29 |
| 应收款项融资 | | | |
| 预付款项 | 七、5 | 127,745,501.83 | 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 | 6,603,069,403.19 | 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 | 七、7 | 52,131,890,041.09 | 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 | 10,079,000.00 | 27,800,000.00 |
| 其他流动资产 | 七、9 | 1,529,423,106.85 | 1,322,958,930.63 |
| 流动资产合计 | | 79,852,445,250.82 | 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 | 38,870,559,580.70 | 34,929,043,511.51 |
| 其他权益工具投资 | 七、11 | 3,714,933,588.23 | 2,343,017,940.64 |
| 其他非流动金融资产 | 七、12 | 7,218,803,121.95 | 8,400,632,122.95 |
| 投资性房地产 | 七、13 | 2,757,082,327.15 | 1,738,337,752.47 |
| 固定资产 | 七、14 | 498,800,390.05 | 518,804,159.37 |
| 在建工程 | 七、15 | 32,699,102.33 | 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 | 135,458,703.88 | 144,726,096.16 |
| 开发支出 | 七、17 | 927,501,821.52 | 880,763,162.77 |
| 商誉 | | | |

| | | | |
|----------------------|------|--------------------|--------------------|
| 长期待摊费用 | 七、18 | 33,853,536.20 | 24,804,878.25 |
| 递延所得税资产 | 七、19 | 1,495,412,884.36 | 1,161,841,143.22 |
| 其他非流动资产 | 七、20 | 147,012,963.75 | 31,806,562.61 |
| 非流动资产合计 | | 55,832,118,020.12 | 50,187,307,713.03 |
| 资产总计 | | 135,684,563,270.94 | 144,032,020,805.30 |
| 流动负债： | | | |
| 短期借款 | 七、21 | 5,788,576,339.48 | 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 | 642,416,000.00 | 432,363,905.00 |
| 应付账款 | 七、23 | 3,489,031,617.48 | 3,197,714,791.31 |
| 预收款项 | 七、24 | 15,545,072.85 | 18,560,218,260.37 |
| 合同负债 | 七、25 | 20,620,622,710.71 | |
| 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 | 33,764,564.69 | 30,786,502.51 |
| 应交税费 | 七、27 | 1,835,926,829.86 | 1,939,008,597.88 |
| 其他应付款 | 七、28 | 11,184,651,552.85 | 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 | 七、29 | 11,036,367,628.48 | 18,744,115,900.31 |
| 其他流动负债 | 七、30 | 5,131,701,234.20 | 3,389,635,592.36 |
| 流动负债合计 | | 59,778,603,550.60 | 55,006,589,500.63 |
| 非流动负债： | | | |
| 保险合同准备金 | | | |
| 长期借款 | 七、31 | 26,455,693,255.11 | 35,543,834,301.87 |
| 应付债券 | 七、32 | 8,016,313,837.49 | 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、33 | 63,719,952.00 | 60,000,000.00 |
| 递延收益 | 七、34 | 170,772,862.67 | 170,435,214.22 |
| 递延所得税负债 | 七、19 | 7,501,246.74 | 67,005.23 |
| 其他非流动负债 | 七、35 | 2,663,800,000.00 | 4,292,400,000.00 |
| 非流动负债合计 | | 37,377,801,154.01 | 53,861,945,975.34 |
| 负债合计 | | 97,156,404,704.61 | 108,868,535,475.97 |
| 所有者权益（或股东权益）： | | | |
| 实收资本（或股本） | 七、36 | 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、37 | 8,983,479,694.35 | 7,593,062,406.22 |
| 减：库存股 | 七、38 | 600,096,772.36 | 496,710,118.89 |
| 其他综合收益 | 七、39 | -13,797,778.40 | 130,008,669.56 |
| 专项储备 | | | |
| 盈余公积 | 七、40 | 1,266,091,633.20 | 1,185,552,642.96 |
| 一般风险准备 | | | |
| 未分配利润 | 七、41 | 19,602,180,806.05 | 17,423,654,242.74 |
| 归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计 | | 37,837,201,118.84 | 34,434,911,378.59 |
| 少数股东权益 | | 690,957,447.49 | 728,573,950.74 |
| 所有者权益(或股东权益)合计 | | 38,528,158,566.33 | 35,163,485,329.33 |
| 负债和所有者权益(或股东权益)总计 | | 135,684,563,270.94 | 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 12 月 31 日

编制单位：新湖中宝股份有限公司

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 附注 | 2020 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|---------------|------|-------------------|-------------------|
| 流动资产： | | | |
| 货币资金 | | 5,019,037,371.44 | 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 | 十七、1 | 2,602,568.42 | 478,896.02 |
| 应收款项融资 | | | |
| 预付款项 | | 110,043,988.90 | 51,319,759.36 |
| 其他应收款 | 十七、2 | 15,223,260,715.43 | 18,077,012,294.47 |
| 其中：应收利息 | | | |
| 应收股利 | | 65,951,259.00 | 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 | | 66,023,396.83 | 40,876,909.71 |
| 流动资产合计 | | 20,421,285,201.50 | 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 | 10,215,299,372.13 | 13,588,769,909.25 |
| 其他权益工具投资 | | 4,468,410,769.93 | 6,821,101,038.09 |
| 其他非流动金融资产 | | 5,996,592,848.84 | 3,224,604,842.50 |
| 投资性房地产 | | 46,367,680.40 | 48,310,946.60 |

| | | | |
|----------------------|--|-------------------|-------------------|
| 固定资产 | | 18,090,378.14 | 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 | | 421,962.69 | 691,555.47 |
| 开发支出 | | | |
| 商誉 | | | |
| 长期待摊费用 | | 860,804.00 | |
| 递延所得税资产 | | | |
| 其他非流动资产 | | | |
| 非流动资产合计 | | 20,746,043,816.13 | 24,016,446,432.42 |
| 资产总计 | | 41,167,329,017.63 | 47,987,368,893.18 |
| 流动负债： | | | |
| 短期借款 | | 3,226,827,055.63 | 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 | | 1,161,314.31 | 399,080.00 |
| 预收款项 | | 201,534.44 | 907,751.97 |
| 合同负债 | | 9,736,686.82 | |
| 应付职工薪酬 | | 3,225,738.73 | 2,663,908.10 |
| 应交税费 | | 2,125,334.16 | 3,109,485.41 |
| 其他应付款 | | 8,225,496,942.32 | 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 | | 5,441,426,037.70 | 6,704,255,248.21 |
| 其他流动负债 | | 548,218.44 | 487,317,413.70 |
| 流动负债合计 | | 17,510,748,862.55 | 17,582,293,664.33 |
| 非流动负债： | | | |
| 长期借款 | | 231,590,000.00 | |
| 应付债券 | | 3,963,314,470.37 | 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 | | 1,673,800,000.00 | 2,902,400,000.00 |
| 非流动负债合计 | | 5,868,704,470.37 | 10,446,721,774.58 |
| 负债合计 | | 23,379,453,332.92 | 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 | | 8,237,781,355.80 | 7,807,475,944.70 |
| 减：库存股 | | 600,096,772.36 | 496,710,118.89 |
| 其他综合收益 | | -2,678,050,413.22 | -301,918,191.46 |
| 专项储备 | | | |
| 盈余公积 | | 1,188,153,767.55 | 1,107,614,777.31 |
| 未分配利润 | | 3,040,744,210.94 | 3,242,547,506.61 |
| 所有者权益（或股东权益）合计 | | 17,787,875,684.71 | 19,958,353,454.27 |
| 负债和所有者权益（或股东权益） 总计 | | 41,167,329,017.63 | 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—12 月

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 附注 | 2020 年度 | 2019 年度 |
|-------------------------|------|-------------------|-------------------|
| 一、营业总收入 | | 13,792,021,061.89 | 14,810,295,115.09 |
| 其中：营业收入 | 七、42 | 13,792,021,061.89 | 14,810,295,115.09 |
| 利息收入 | | | |
| 已赚保费 | | | |
| 手续费及佣金收入 | | | |
| 二、营业总成本 | | 15,144,803,872.00 | 14,899,955,243.75 |
| 其中：营业成本 | 七、42 | 9,710,218,504.43 | 9,553,992,248.96 |
| 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、43 | 1,826,626,829.62 | 1,877,984,381.86 |
| 销售费用 | 七、44 | 394,018,537.57 | 397,317,198.81 |
| 管理费用 | 七、45 | 463,732,978.93 | 445,335,489.44 |
| 研发费用 | | | |
| 财务费用 | 七、46 | 2,750,207,021.45 | 2,625,325,924.68 |
| 其中：利息费用 | | 2,685,240,838.27 | 2,707,210,694.81 |
| 利息收入 | | 160,655,369.53 | 175,827,704.50 |
| 加：其他收益 | 七、47 | 8,627,915.29 | 3,837,118.08 |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | 七、48 | 4,608,921,800.56 | 3,643,634,240.20 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资 收益 | | 2,794,762,657.90 | 2,850,831,623.70 |
| 以摊余成本计量的金融资产终 止确认收益 | | | |
| 汇兑收益（损失以“-”号填列） | | | |
| 净敞口套期收益（损失以“-”号填列） | | | |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号 填列） | 七、49 | -177,665,896.01 | -689,713,896.08 |

| | | | |
|-----------------------------|------|------------------|------------------|
| 信用减值损失（损失以“-”号填列） | 七、50 | -192,903,551.55 | -2,614,190.17 |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列） | 七、51 | -163,858,228.44 | -29,969,225.83 |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列） | 七、52 | 2,846,990.68 | 185,216.21 |
| 三、营业利润（亏损以“-”号填列） | | 2,733,186,220.42 | 2,835,699,133.75 |
| 加：营业外收入 | 七、53 | 1,050,607,205.60 | 10,955,606.15 |
| 减：营业外支出 | 七、54 | 48,220,228.61 | 90,333,269.50 |
| 四、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | | 3,735,573,197.41 | 2,756,321,470.40 |
| 减：所得税费用 | 七、55 | 444,597,120.45 | 644,694,535.73 |
| 五、净利润（净亏损以“-”号填列） | | 3,290,976,076.96 | 2,111,626,934.67 |
| （一）按经营持续性分类 | | | |
| 1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列） | | 3,290,976,076.96 | 2,111,626,934.67 |
| 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） | | 3,164,500,005.56 | 2,153,412,681.24 |
| 2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列） | | 126,476,071.40 | -41,785,746.57 |
| 六、其他综合收益的税后净额 | 七、56 | -158,995,718.94 | -97,102,590.52 |
| （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 | | -175,332,263.98 | -55,023,600.54 |
| （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 | | 16,336,545.04 | -42,078,989.98 |
| （1）权益法下可转损益的其他综合收益 | | | |
| （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 | | | |
| （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 | | 3,131,980,358.02 | 2,014,524,344.15 |
| （一）归属于母公司所有者的综合收益总额 | | | |
| （二）归属于少数股东的综合收益总额 | | | |
| 八、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

母公司利润表

2020年1—12月

单位:元币种:人民币

| 项目 | 附注 | 2020 年度 | 2019 年度 |
|------------------------|------|-------------------|------------------|
| 一、营业收入 | 十七、4 | 2,869,353,182.85 | 2,542,209,751.31 |
| 减:营业成本 | 十七、4 | 2,859,788,603.56 | 2,531,662,016.91 |
| 税金及附加 | | 3,752,580.41 | 3,106,430.50 |
| 销售费用 | | | |
| 管理费用 | | 68,423,423.37 | 61,128,852.81 |
| 研发费用 | | | |
| 财务费用 | | 1,714,230,335.65 | 2,100,409,871.68 |
| 其中:利息费用 | | 1,734,422,681.85 | 2,099,174,325.32 |
| 利息收入 | | 99,893,925.89 | 74,192,493.55 |
| 加:其他收益 | | 231,189.72 | |
| 投资收益(损失以“-”号填列) | 十七、5 | 2,505,330,797.09 | 3,152,831,304.80 |
| 其中:对联营企业和合营企业的投资收益 | | 50,044,851.88 | 366,182,075.17 |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益 | | | |
| 净敞口套期收益(损失以“-”号填列) | | | |
| 公允价值变动收益(损失以“-”号填列) | | 75,496,622.96 | -205,306,021.73 |
| 信用减值损失(损失以“-”号填列) | | -1,034,215.74 | -63.89 |
| 资产减值损失(损失以“-”号填列) | | | |
| 资产处置收益(损失以“-”号填列) | | 2,106,468.49 | |
| 二、营业利润(亏损以“-”号填列) | | 805,289,102.38 | 793,427,798.59 |
| 加:营业外收入 | | 100,800.01 | 5,300.56 |
| 减:营业外支出 | | | 1,450,808.39 |
| 三、利润总额(亏损总额以“-”号填列) | | 805,389,902.39 | 791,982,290.76 |
| 减:所得税费用 | | | |
| 四、净利润(净亏损以“-”号填列) | | 805,389,902.39 | 791,982,290.76 |
| (一)持续经营净利润(净亏损以“-”号填列) | | 805,389,902.39 | 791,982,290.76 |
| (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 | | -2,392,247,049.94 | 310,224,364.83 |
| (一)不能重分类进损益的其他综合收益 | | -2,369,775,359.83 | 334,975,452.64 |
| 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 | | -14,625,091.67 | -3,833,175.35 |
| 3.其他权益工具投资公允价值变动 | | -2,355,150,268.16 | 338,808,627.99 |
| 4.企业自身信用风险公允价值变动 | | | |
| (二)将重分类进损益的其他综合收益 | | -22,471,690.11 | -24,751,087.81 |
| 1.权益法下可转损益的其他综合收益 | | -22,471,690.11 | -24,751,087.81 |
| 2.其他债权投资公允价值变动 | | | |
| 3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额 | | | |
| 4.其他债权投资信用减值准备 | | | |
| 5.现金流量套期储备 | | | |
| 6.外币财务报表折算差额 | | | |
| 7.其他 | | | |
| 六、综合收益总额 | | -1,586,857,147.55 | 1,102,206,655.59 |

| | | | |
|----------------|--|--|--|
| 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—12月

单位：元币种：人民币

| 项目 | 附注 | 2020年度 | 2019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 | | 19,042,548,614.63 | 18,294,860,439.70 |
| 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 | | 124,690,930.69 | 27,203,070.18 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 七、57 | 1,430,970,428.28 | 1,062,725,053.83 |
| 经营活动现金流入小计 | | 20,598,209,973.60 | 19,384,788,563.71 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | | 11,381,434,900.09 | 13,028,839,982.64 |
| 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 | | 477,550,131.58 | 463,793,449.51 |
| 支付的各项税费 | | 2,207,440,797.71 | 2,181,266,357.96 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 七、57 | 1,492,368,165.86 | 1,443,383,002.01 |
| 经营活动现金流出小计 | | 15,558,793,995.24 | 17,117,282,792.12 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | | 5,039,415,978.36 | 2,267,505,771.59 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | | |
| 收回投资收到的现金 | | 2,248,257,328.32 | 1,683,526,028.94 |
| 取得投资收益收到的现金 | | 1,324,921,491.77 | 638,285,979.84 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | | 4,140,824.20 | 262,472.10 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | | 235,945,154.55 | 915,109,279.24 |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | 七、57 | 3,993,649,137.28 | 3,636,419,125.42 |
| 投资活动现金流入小计 | | 7,806,913,936.12 | 6,873,602,885.54 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | | 61,474,083.86 | 48,299,746.03 |
| 投资支付的现金 | | 5,707,020,602.48 | 3,507,704,241.40 |

| | | | |
|---------------------------|------|-------------------|-------------------|
| 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、57 | 4,120,172,497.04 | 1,295,252,120.23 |
| 投资活动现金流出小计 | | 9,888,667,183.38 | 4,851,256,107.66 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | | -2,081,753,247.26 | 2,022,346,777.88 |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | | |
| 吸收投资收到的现金 | | 17,500,000.00 | |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金 | | 17,500,000.00 | |
| 取得借款收到的现金 | | 24,651,269,872.78 | 33,398,269,244.96 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | 七、57 | 7,848,321,367.16 | 6,849,326,032.76 |
| 筹资活动现金流入小计 | | 32,517,091,239.94 | 40,247,595,277.72 |
| 偿还债务支付的现金 | | 27,647,309,954.33 | 35,518,456,648.48 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | | 4,853,467,850.45 | 6,054,434,234.23 |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润 | | | 40,960,000.00 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 七、57 | 4,504,671,461.64 | 5,012,253,514.52 |
| 筹资活动现金流出小计 | | 37,005,449,266.42 | 46,585,144,397.23 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | | -4,488,358,026.48 | -6,337,549,119.51 |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | | -206,972,650.60 | -9,929,696.88 |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | | -1,737,667,945.98 | -2,057,626,266.92 |
| 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 | | 10,787,974,159.34 | 12,525,642,105.32 |

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—12 月

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 附注 | 2020年度 | 2019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 | | 3,146,803,078.27 | 2,758,563,823.69 |
| 收到的税费返还 | | | |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | | 59,396,037.87 | 95,921,794.68 |
| 经营活动现金流入小计 | | 3,206,199,116.14 | 2,854,485,618.37 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | | 3,190,235,243.80 | 833,472,755.26 |
| 支付给职工及为职工支付的现金 | | 22,681,797.28 | 21,411,661.55 |
| 支付的各项税费 | | 5,518,951.00 | 16,349,488.65 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | | 81,851,879.22 | 55,991,213.36 |
| 经营活动现金流出小计 | | 3,300,287,871.30 | 927,225,118.82 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | | -94,088,755.16 | 1,927,260,499.55 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | | |
| 收回投资收到的现金 | | 4,320,816,832.40 | 1,808,237,590.38 |
| 取得投资收益收到的现金 | | 528,594,227.24 | 549,386,482.80 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | | 2,086,519.20 | 5,300.00 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净 | | | |

| | | | |
|---------------------------|--|-------------------|--------------------|
| 额 | | | |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | | 30,962,892,434.33 | 27,203,196,003.47 |
| 投资活动现金流入小计 | | 35,814,390,013.17 | 29,560,825,376.65 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | | 488,220.36 | 438,277.40 |
| 投资支付的现金 | | 4,544,829,984.42 | 1,448,715,543.97 |
| 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 | | 27,678,208,636.60 | 17,760,133,671.47 |
| 投资活动现金流出小计 | | 32,223,526,841.38 | 19,209,287,492.84 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | | 3,590,863,171.79 | 10,351,537,883.81 |
| 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 | | 5,813,452,360.00 | 4,562,000,000.00 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | | 6,852,788,018.03 | 11,393,080,584.59 |
| 筹资活动现金流入小计 | | 12,666,240,378.03 | 15,955,080,584.59 |
| 偿还债务支付的现金 | | 11,587,050,000.00 | 12,933,261,000.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | | 1,590,676,392.87 | 2,446,937,028.14 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | | 5,150,670,981.83 | 11,683,430,072.07 |
| 筹资活动现金流出小计 | | 18,328,397,374.70 | 27,063,628,100.21 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | | -5,662,156,996.67 | -11,108,547,515.62 |
| 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 | | -2,165,382,580.04 | 1,170,250,867.74 |
| 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 | | 2,922,085,289.20 | 5,087,467,869.24 |

法定代表人：林俊波 主管会计工作负责人：潘孝娜 会计机构负责人：胡倩倩

合并所有者权益变动表
2020 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

| 项目 | 2020 年度 | | | | | | | | | | | | | 少数股东权益 | 所有者权益合计 |
|-----------------------|------------------|--------|----|--|------------------|----------------|-----------------|------|------------------|--------|-------------------|-------------------|----------------|-------------------|---------|
| | 归属于母公司所有者权益 | | | | | | | | | | | 小计 | | | |
| | 实收资本(或股本) | 其他权益工具 | | | 资本公积 | 减:库存股 | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积 | 一般风险准备 | 未分配利润 | | 其他 | | |
| | 优先股 | 永续债 | 其他 | | | | | | | | | | | | |
| 一、上年年末余额 | 8,599,343,536.00 | | | | 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 | | | | | | | -6,463,660.78 | | | | -799,442,627.25 | -805,906,288.03 | 5,604,734.33 | -800,301,553.70 | |
| 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 | 123,545,008.78 | | 1,185,552,642.96 | | 16,624,211,615.49 | 33,629,005,090.56 | 734,178,685.07 | 34,363,183,775.63 | |
| 三、本期增减变动金额(减少以“一”号填列) | | | | | 1,390,417,288.13 | 103,386,653.47 | -137,342,787.18 | | 80,538,990.24 | | 2,977,969,190.56 | 4,208,196,028.28 | -43,221,237.58 | 4,164,974,790.70 | |
| (一)综合收益总额 | | | | | | | -158,995,718.94 | | | | 3,164,500,005.56 | 3,005,504,286.62 | 126,476,071.40 | 3,131,980,358.02 | |
| (二)所有者投入和减少资本 | | | | | 1,390,417,288.13 | 103,386,653.47 | | | | | | 1,287,030,634.66 | 41,002,691.02 | 1,328,033,325.68 | |
| 1.所有者投入的普通股 | | | | | | 103,386,653.47 | | | | | | -103,386,653.47 | 41,002,691.02 | -62,383,962.45 | |
| 2.其他权益工具持有者投入 | | | | | | | | | | | | | | | |

2020 年年度报告

| | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------|------------------|--|--|------------------|----------------|----------------|------------------|-------------------|----------------|-------------------|------------------|--|-------------------|
| 资本 | | | | | | | | | | | | | |
| 3. 股份支付计入所有者权益的金额 | | | | | | | | | | | | | |
| 4. 其他 | | | | 1,390,417,288.13 | | | | | | | 1,390,417,288.13 | | 1,390,417,288.13 |
| (三) 利润分配 | | | | | | | 80,538,990.24 | -164,877,883.24 | | -84,338,893.00 | -210,700,000.00 | | -295,038,893.00 |
| 1. 提取盈余公积 | | | | | | | 80,538,990.24 | -80,538,990.24 | | | | | |
| 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 | -210,700,000.00 | | -295,038,893.00 |
| 4. 其他 | | | | | | | | | | | | | |
| (四) 所有者权益内部结转 | | | | | | 21,652,931.76 | | | | | | | -21,652,931.76 |
| 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 | | | | | | 21,652,931.76 | | | | | | | -21,652,931.76 |
| 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 | | | 8,983,479,694.35 | 600,096,772.36 | -13,797,778.40 | 1,266,091,633.20 | 19,602,180,806.05 | | 37,837,201,118.84 | 690,957,447.49 | | 38,528,158,566.33 |

2020 年年度报告

| 项目 | 2019 年度 | | | | | | | | | | | | | 少数股东权益 | 所有者权益合计 | |
|---------------------------|------------------|--------|----|--|------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| | 归属于母公司所有者权益 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 实收资本(或股本) | 其他权益工具 | | | 资本公积 | 减：库存股 | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积 | 一般风险准备 | 未分配利润 | 其他 | 小计 | | | |
| 优先股 | | 永续债 | 其他 | | | | | | | | | | | | | |
| 一、上年年末余额 | 8,599,343,536.00 | | | | 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) | | | | | -368,843,301.41 | 496,710,118.89 | -97,102,590.52 | | 79,198,229.08 | | 1,573,427,586.69 | | 689,969,804.95 | -46,447,238.45 | 643,522,566.50 | |
| (一) 综合收益总额 | | | | | | | -97,102,590.52 | | | | 2,153,412,681.24 | | 2,056,310,090.72 | -41,785,746.57 | 2,014,524,344.15 | |
| (二) 所有者投入和减少资本 | | | | | -368,843,301.41 | 496,710,118.89 | | | | | | | -865,553,420.30 | 34,698,508.12 | -830,854,912.18 | |
| 1. 所有者投入的普通股 | | | | | | 496,710,118.89 | | | | | | | -496,710,118.89 | 34,698,508.12 | -462,011,610.77 | |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3. 股份支付计入所有者权益的金额 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4. 其他 | | | | | -368,843,301.41 | | | | | | | | -368,843,301.41 | | -368,843,301.41 | |
| (三) 利润分配 | | | | | | | | 79,198,229.08 | | -579,985,094.55 | | -500,786,865.47 | | -39,360,000.00 | -540,146,865.47 | |
| 1. 提取盈余公积 | | | | | | | | 79,198,229.08 | | -79,198,229.08 | | | | | | |

2020 年年度报告

| | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------|------------------|--|--|--|------------------|----------------|----------------|--|------------------|-------------------|-------------------|----------------|-------------------|
| 2. 提取一般风险准备 | | | | | | | | | | | | | |
| 3. 对所有者(或股东)的分配 | | | | | | | | | | -500,786,865.47 | -500,786,865.47 | -39,360,000.00 | -540,146,865.47 |
| 4. 其他 | | | | | | | | | | | | | |
| (四) 所有者权益内部结转 | | | | | | | | | | | | | |
| 1. 资本公积转增资本(或股本) | | | | | | | | | | | | | |
| 2. 盈余公积转增资本(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 | | | | 7,593,062,406.22 | 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 |

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—12 月

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 2020 年度 | | | | | | | | | | |
|----------|------------------|--------|-----|----|------------------|----------------|-----------------|------|------------------|------------------|-------------------|
| | 实收资本(或股本) | 其他权益工具 | | | 资本公积 | 减：库存股 | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积 | 未分配利润 | 所有者权益合计 |
| | | 优先股 | 永续债 | 其他 | | | | | | | |
| 一、上年年末余额 | 8,599,343,536.00 | | | | 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 | | | | | | | -6,463,660.78 | | | -796,590,125.37 | -803,053,786.15 |

2020 年年度报告

| | | | | | | | | | | |
|-----------------------|------------------|--|--|------------------|----------------|-------------------|---------------|------------------|------------------|-------------------|
| 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 | -308,381,852.24 | | 1,107,614,777.31 | 2,445,957,381.24 | 19,155,299,668.12 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列） | | | | 430,305,411.10 | 103,386,653.47 | -2,369,668,560.98 | | 80,538,990.24 | 594,786,829.70 | -1,367,423,983.41 |
| （一）综合收益总额 | | | | | | -2,392,247,049.94 | | | 805,389,902.39 | -1,586,857,147.55 |
| （二）所有者投入和减少资本 | | | | 430,305,411.10 | 103,386,653.47 | | | | | 326,918,757.63 |
| 1. 所有者投入的普通股 | | | | | 103,386,653.47 | | | | | -103,386,653.47 |
| 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 | | | | 430,305,411.10 | | | | | | 430,305,411.10 |
| （三）利润分配 | | | | | | | | 80,538,990.24 | -164,877,883.24 | -84,338,893.00 |
| 1. 提取盈余公积 | | | | | | | | 80,538,990.24 | -80,538,990.24 | |
| 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 | | | | | | | 22,578,488.96 | | -22,578,488.96 | |
| 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 | | | | | | | 22,578,488.96 | | -22,578,488.96 | |
| 6. 其他 | | | | | | | | | | |
| （五）专项储备 | | | | | | | | | | |
| 1. 本期提取 | | | | | | | | | | |
| 2. 本期使用 | | | | | | | | | | |
| （六）其他 | | | | | | | | | -23,146,700.49 | -23,146,700.49 |
| 四、本期末余额 | 8,599,343,536.00 | | | 8,237,781,355.80 | 600,096,772.36 | -2,678,050,413.22 | | 1,188,153,767.55 | 3,040,744,210.94 | 17,787,875,684.71 |

| 项目 | 2019 年度 | | | | | | | | | | |
|-----------------------|------------------|--------|-----|----|------------------|----------------|-------------------|------|------------------|------------------|-------------------|
| | 实收资本(或股本) | 其他权益工具 | | | 资本公积 | 减：库存股 | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积 | 未分配利润 | 所有者权益合计 |
| | | 优先股 | 永续债 | 其他 | | | | | | | |
| 一、上年年末余额 | 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） | | | | | -451,249,759.80 | 496,710,118.89 | 1,058,244,786.55 | | 79,198,229.08 | -536,023,225.51 | -346,540,088.57 |
| （一）综合收益总额 | | | | | | | 310,224,364.83 | | | 791,982,290.76 | 1,102,206,655.59 |
| （二）所有者投入和减少资本 | | | | | -451,249,759.80 | 496,710,118.89 | | | | | -947,959,878.69 |
| 1. 所有者投入的普通股 | | | | | | 496,710,118.89 | | | | | -496,710,118.89 |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本 | | | | | | | | | | | |
| 3. 股份支付计入所有者权益的金额 | | | | | | | | | | | |
| 4. 其他 | | | | | -451,249,759.80 | | | | | | -451,249,759.80 |
| （三）利润分配 | | | | | | | | | 79,198,229.08 | -579,985,094.55 | -500,786,865.47 |
| 1. 提取盈余公积 | | | | | | | | | 79,198,229.08 | -79,198,229.08 | |
| 2. 对所有者（或股东）的分配 | | | | | | | | | | -500,786,865.47 | -500,786,865.47 |

2020 年年度报告

| | | | | | | | | | | |
|--------------------|------------------|--|--|--|------------------|----------------|-----------------|------------------|------------------|-------------------|
| 3. 其他 | | | | | | | | | | |
| (四) 所有者权益内部结转 | | | | | | 748,020,421.72 | | | -748,020,421.72 | |
| 1. 资本公积转增资本(或股本) | | | | | | | | | | |
| 2. 盈余公积转增资本(或股本) | | | | | | | | | | |
| 3. 盈余公积弥补亏损 | | | | | | | | | | |
| 4. 设定受益计划变动额结转留存收益 | | | | | | | | | | |
| 5. 其他综合收益结转留存收益 | | | | | | 748,020,421.72 | | | -748,020,421.72 | |
| 6. 其他 | | | | | | | | | | |
| (五) 专项储备 | | | | | | | | | | |
| 1. 本期提取 | | | | | | | | | | |
| 2. 本期使用 | | | | | | | | | | |
| (六) 其他 | | | | | | | | | | |
| 四、本期期末余额 | 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 |

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 12 月 31 日，公司注册资本增加至人民币 8,599,343,536.00 元，每股面值 1 元，折股份总数 8,599,343,536 股。其中，有限售条件的流通股股份 A 股 1,171,615 股；无限售条件的流通股股份 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、投资、商业贸易等。主要产品或提供的劳务：商品房。

本财务报表业经公司 2021 年 4 月 28 日第十届第三十三次董事会批准对外报出。

2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

本公司将新湖地产集团有限公司等 139 家子公司纳入本期合并财务报表范围，情况详见本财务报表附注八和九之说明。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

2. 持续经营

√适用 □不适用

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

√适用 □不适用

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

1. 遵循企业会计准则的声明

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

2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

适用 不适用

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

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

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

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

6. 合并财务报表的编制方法

适用 不适用

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

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

1. 合营安排分为共同经营和合营企业。

2. 当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

- (1) 确认单独所持有的资产，以及按持有份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认单独所承担的负债，以及按持有份额确认共同承担的负债；

- (3) 确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按公司持有份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用。

8. 现金及现金等价物的确定标准

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。

9. 外币业务和外币报表折算

√适用 不适用

1. 外币业务折算

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

2. 外币财务报表折算

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

10. 金融工具

√适用 不适用

1. 金融资产和金融负债的分类

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

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

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

- (1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

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

(2) 金融资产的后续计量方法

1) 以摊余成本计量的金融资产

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

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(3) 金融负债的后续计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

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

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

4) 以摊余成本计量的金融负债

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

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

1) 当满足下列条件之一时, 终止确认金融资产:

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止;

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

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

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

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

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

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

5. 金融工具减值

(1) 金融工具减值计量和会计处理

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

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

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

对于由《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 应收商业承兑汇票 | 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 |
| 应收账款——应收公司合并范围内关联方组合 | 纳入合并范围内关联方 | 参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失 |
| 应收账款——逾期账龄组合 | 逾期账龄 | 参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款逾期账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失 |

2) 应收账款——账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

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

| | |
|----------|--------|
| 逾期 5 年以上 | 100.00 |
|----------|--------|

6. 金融资产和金融负债的抵销

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

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

11. 应收票据

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法参见本节“金融工具”之说明。

12. 应收账款

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法参见本节“金融工具”之说明。

13. 其他应收款

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

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

14. 存货

√适用 □不适用

1. 存货的分类

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

2. 发出存货的计价方法

(1) 发出存货采用月末一次加权平均法。

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

(3) 发出开发产品按建筑面积平均分摊法核算。

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

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

3. 存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

(2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

15. 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。

16. 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。

17. 投资性房地产

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。

18. 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

19. 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。

20. 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。

21. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

√适用 □不适用

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。
2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

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

(2). 内部研究开发支出会计政策

√适用 □不适用

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：(1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；(2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；(3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；(4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

22. 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。

23. 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。

24. 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。

25. 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。

26. 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。

27. 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。

28. 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。

29. 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。

30. 收入

(1). 收入确认和计量所采用的会计政策

√适用 □不适用

1. 收入确认原则

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

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

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

2. 收入计量原则

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

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

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

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

3. 收入确认的具体方法

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

(1) 房地产销售收入

在开发产品已经完工并验收合格，履行合同约定的交付义务、已收取价款或取得收款权利且相关的经济利益很可能流入时确认收入。

代建房屋和工程签订有不可撤销的建造合同：根据已发生成本占预计总成本的比例确定提供服务的履约进度，并按履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

(2) 出租物业收入

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

(3) 酒店客房、餐饮及娱乐服务收入

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

(2). 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

适用 不适用

31. 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。

32. 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。

33. 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。

34. 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

35. 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。

36. 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。

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）。

37. 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

其他说明

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初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

2. 本公司联营企业温州银行股份有限公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》《企业会计准则第 24 号——套期保值》以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（以下简称新金融工具准则）。根据相关新旧准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日执行新准则与原准则的差异追溯调整本报告期初留存收益或其他综合收益。

新金融工具准则以“预期信用损失”模型取代原金融工具准则中的“已发生损失”模型。在预期信用损失模型下，主体不必在损失事件发生后才确认减值损失，而是必须基于相关资产及事实和情况，按照 12 个月预期信用损失或整个存续期预期信用损失来确认和计量预期信用损失，由此会提早确认信用损失。

公司联营企业温州银行自 2020 年 1 月 1 日起开始执行上述新金融工具准则。根据新金融工具准则的衔接规定，对于首次执行日尚未终止确认的金融工具，之前的确认和计量与修订后的准则

要求不一致的，应当追溯调整。涉及前期比较财务报表数据与修订后的准则要求不一致的，无需调整。温州银行将因追溯调整产生的累积影响数调整首次执行当年年初留存收益和其他综合收益。

执行新收入准则及新金融工具准则对公司 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 | 54,071,153.04 | 99,337,019.33 |
| 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 | -802,525,493.49 | 34,126,518,018.02 |
| 递延所得税资产 | 1,161,841,143.22 | 14,000,550.50 | 1,175,841,693.72 |
| 预收款项 | 18,560,218,260.37 | -18,550,225,841.44 | 9,992,418.93 |
| 合同负债 | | 17,375,953,810.72 | 17,375,953,810.72 |
| 其他流动负债 | 3,389,635,592.36 | 1,284,366,473.72 | 4,674,002,066.08 |
| 递延所得税负债 | 67,005.23 | 14,748,893.09 | 14,815,898.32 |
| 其他综合收益 | 130,008,669.56 | -6,463,660.78 | 123,545,008.78 |
| 未分配利润 | 17,423,654,242.74 | -799,442,627.25 | 16,624,211,615.49 |
| 少数股东权益 | 728,573,950.74 | 5,604,734.33 | 734,178,685.07 |

3. 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 | 99,337,019.33 | 54,071,153.04 |
| 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 | 93,957,779,817.65 | 113,066,725.38 |
| 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 | 34,126,518,018.02 | -802,525,493.49 |
| 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 | 1,175,841,693.72 | 14,000,550.50 |
| 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 | 49,398,782,770.04 | -788,524,942.99 |
| 资产总计 | 144,032,020,805.30 | 143,356,562,587.69 | -675,458,217.61 |
| 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 | | 17,375,953,810.72 | 17,375,953,810.72 |
| 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 | 4,674,002,066.08 | 1,284,366,473.72 |
| 流动负债合计 | 55,006,589,500.63 | 55,116,683,943.63 | 110,094,443.00 |
| 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 | 108,993,378,812.06 | 124,843,336.09 |
| 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 | 123,545,008.78 | -6,463,660.78 |
| 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 | 16,624,211,615.49 | -799,442,627.25 |
| 归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计 | 34,434,911,378.59 | 33,629,005,090.56 | -805,906,288.03 |
| 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 | 34,363,183,775.63 | -800,301,553.70 |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计 | 144,032,020,805.30 | 143,356,562,587.69 | -675,458,217.61 |

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 | 12,785,716,123.10 | -803,053,786.15 |
| 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 | 23,213,392,646.27 | -803,053,786.15 |
| 资产总计 | 47,987,368,893.18 | 47,184,315,107.03 | -803,053,786.15 |
| 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 | -308,381,852.24 | -6,463,660.78 |
| 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 | 2,445,957,381.24 | -796,590,125.37 |
| 所有者权益（或股东权益）合计 | 19,958,353,454.27 | 19,155,299,668.12 | -803,053,786.15 |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计 | 47,987,368,893.18 | 47,184,315,107.03 | -803,053,786.15 |

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

38. 其他

□适用 √不适用

六、税项

1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

√适用 □不适用

| 税种 | 计税依据 | 税率 |
|---------|---------------------------------------------------------|------------------|
| 增值税 | 以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税 | 13%、9%、6%、5%、3%等 |
| 消费税 | 应纳税销售额 | 5% |
| 土地增值税 | 有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额 | [注] |
| 房产税 | 从价计征的，按房产原值一次减除 20%-30%后余值的 1.2% 计缴；从租计征的，按租金收入的 12% 计缴 | 1.2%、12% |
| 城市维护建设税 | 实际缴纳的流转税税额 | 7%、5% |
| 教育费附加 | 实际缴纳的流转税税额 | 3% |
| 地方教育附加 | 实际缴纳的流转税税额 | 2% |
| 企业所得税 | 应纳税所得额 | 25%、16.5%、30% |

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

√适用 □不适用

| 纳税主体名称 | 所得税税率（%） |
|-------------------------------------------------|----------|
| 本公司 | 25% |
| 香港新湖投资有限公司 | 16.5% |
| 泰昌投资有限公司 | [注 1] |
| 香港新澳投资有限公司 | 16.5% |
| 香港冠盛投资有限公司 | 16.5% |
| 澳洲兴澳投资有限公司 | 30% |
| Xinhu (BVI) Holding Company Limited | [注 1] |
| Xinhu (BVI) 2018 Holding Company Limited | [注 1] |
| Xinhu (Oversea) 2017 Investment Company Limited | [注 1] |
| Total Partner Global Limited | [注 1] |
| Summit Idea Limited | [注 1] |
| 泰信控股有限公司 | [注 2] |
| 泰融控股有限公司 | [注 2] |
| 冠宏投资有限公司 | [注 2] |

| | |
|--------------|-------|
| 冠瑞投资有限公司 | [注 1] |
| 冠利投资有限公司 | [注 1] |
| 冠盈投资有限公司 | [注 1] |
| 有限合伙企业 | [注 3] |
| 除上述以外的其他纳税主体 | 25% |

[注 1]系在英属维尔京群岛注册的公司，不对海外公司征收所得税

[注 2]系在开曼群岛注册的公司，不对海外公司征收所得税

[注 3]共 27 家有限合伙企业，不对其征收所得税

2. 税收优惠

适用 不适用

3. 其他

适用 不适用

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

适用 不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|---------------|-------------------|-------------------|
| 库存现金 | 762,804.86 | 819,740.13 |
| 银行存款 | 10,837,484,462.64 | 12,598,066,209.16 |
| 其他货币资金 | 6,082,844,607.76 | 2,091,320,427.22 |
| 合计 | 16,921,091,875.26 | 14,690,206,376.51 |
| 其中：存放在境外的款项总额 | 3,452,486,047.52 | 2,824,823,477.35 |

其他说明

期末使用受限制的货币资金为 6,133,117,715.92 元，其中：银行存款中用于质押的定期存款 80,969,361.32 元、其他 30,176,915.76 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 3,786,677,266.24 元、按揭担保保证金 79,712,751.88 元、开工保证金 4,674,229.18 元、用于质押的定期存单 1,611,000,000.00 元、其他 339,907,191.54 元。期末存放在境外且使用不受限的货币资金为 452,589,370.98 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 | 2,465,165,700.06 | 1,944,633,509.35 |
| 其中： | | |
| 权益工具投资 | 521,731.00 | 309,785.14 |
| 基金及资产管理计划 | 2,464,643,969.06 | 1,944,323,724.21 |
| 合计 | 2,465,165,700.06 | 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 | 506,040,000.00 | |
| 合计 | 506,040,000.00 | |

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

(4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用 不适用

(5). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

(6). 坏账准备的情况

适用 不适用

(7). 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

4、 应收账款

(1). 按账龄披露

□适用 √不适用

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 类别 | 期末余额 | | | | | 期初余额 | | | | |
|-----------|----------------|--------|---------------|----------|---------------|----------------|--------|---------------|----------|---------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 计提比例 (%) | | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 计提比例 (%) | |
| 按单项计提坏账准备 | | | | | | | | | | |
| 按组合计提坏账准备 | 123,298,484.88 | 100.00 | 59,317,862.34 | 48.11 | 63,980,622.54 | 165,128,436.75 | 100.00 | 65,791,417.42 | 39.84 | 99,337,019.33 |
| 其中： | | | | | | | | | | |
| 按组合计提坏账准备 | 123,298,484.88 | 100.00 | 59,317,862.34 | 48.11 | 63,980,622.54 | 165,128,436.75 | 100.00 | 65,791,417.42 | 39.84 | 99,337,019.33 |
| 合计 | 123,298,484.88 | / | 59,317,862.34 | / | 63,980,622.54 | 165,128,436.75 | / | 65,791,417.42 | / | 99,337,019.33 |

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：按组合计提坏账准备

单位：元币种：人民币

| 名称 | 期末余额 | | |
|----------|----------------|---------------|----------|
| | 应收账款 | 坏账准备 | 计提比例 (%) |
| 未逾期 | 45,844,903.92 | | |
| 逾期 1 年以内 | 13,570,450.53 | 542,818.02 | 4.00 |
| 逾期 1-2 年 | 3,876,741.75 | 310,139.34 | 8.00 |
| 逾期 2-3 年 | 1,910,250.25 | 382,050.05 | 20.00 |
| 逾期 3-5 年 | 26,567.00 | 13,283.50 | 50.00 |
| 逾期 5 年以上 | 58,069,571.43 | 58,069,571.43 | 100.00 |
| 合计 | 123,298,484.88 | 59,317,862.34 | 48.11 |

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

| 类别 | 期初余额 | 本期变动金额 | | | | 期末余额 |
|-----------|---------------|---------------|-------|-----------|------|---------------|
| | | 计提 | 收回或转回 | 转销或核销 | 其他变动 | |
| 单项计提坏账准备 | | | | | | |
| 按组合计提坏账准备 | 65,791,417.42 | -6,384,455.70 | | 89,099.38 | | 59,317,862.34 |
| 合计 | 65,791,417.42 | -6,384,455.70 | | 89,099.38 | | 59,317,862.34 |

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

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 核销金额 |
|-----------|-----------|
| 实际核销的应收账款 | 89,099.38 |

其中重要的应收账款核销情况

□适用 √不适用

应收账款核销说明：

√适用 □不适用

本期实际核销应收账款 89,099.38 元。

(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 81,821,912.00 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 66.36%，相应计提的坏账准备合计数为 39,910,080.00 元。

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 √不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

5、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 账龄 | 期末余额 | | 期初余额 | |
|---------|----------------|--------|----------------|--------|
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 比例 (%) |
| 1 年以内 | 87,510,254.36 | 68.50 | 101,417,129.05 | 47.08 |
| 1 至 2 年 | 25,403,959.55 | 19.89 | 749,698.26 | 0.35 |
| 2 至 3 年 | 2,445,534.97 | 1.92 | 100,873,273.60 | 46.83 |
| 3 年以上 | 12,385,752.95 | 9.69 | 12,357,275.98 | 5.73 |
| 合计 | 127,745,501.83 | 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 |
|-----------------|---------------|-------|
| 平阳县滩涂围垦开发建设有限公司 | 21,832,401.00 | 预付工程款 |
| 启东市财政局 | 11,070,000.00 | 预付报批费 |
| 小 计 | 32,902,401.00 | |

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

期末余额前 5 名的预付款项合计数为 85,424,472.57 元，占预付款项期末余额合计数的比例为 66.87%。

6、其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-------|------------------|------------------|
| 应收利息 | | |
| 应收股利 | | |
| 其他应收款 | 6,603,069,403.19 | 6,881,205,663.88 |
| 合计 | 6,603,069,403.19 | 6,881,205,663.88 |

应收利息

(1). 应收利息分类

□适用 √不适用

(2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

(3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

应收股利

(1). 应收股利

□适用 √不适用

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

□适用 √不适用

(3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 账龄 | 期末账面余额 |
|------------|------------------|
| 1 年以内 | |
| 其中：1 年以内分项 | |
| 一年以内 | 2,851,437,207.96 |
| 1 年以内小计 | 2,851,437,207.96 |
| 1 至 2 年 | 1,944,355,774.88 |
| 2 至 3 年 | 1,948,023,512.58 |

| | |
|-------|------------------|
| 3-5 年 | 64,315,980.14 |
| 5 年以上 | 38,192,340.83 |
| 合计 | 6,846,324,816.39 |

(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 | 189,964,477.83 | 241,402,748.59 |
| 往来款 | 5,229,805,247.36 | 3,458,531,003.68 |
| 股权债权转让款 | 1,234,725,708.00 | 3,017,365,708.05 |
| 应收暂付款 | 117,648,375.53 | 133,898,112.26 |
| 其他 | 74,181,007.67 | 76,676,254.30 |
| 合计 | 6,846,324,816.39 | 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 | 5,584,378.40 | 41,083,784.60 | | 46,668,163.00 |
| 2020年1月1日余额在本期 | | | | |
| --转入第二阶段 | -1,001,190.99 | 1,001,190.99 | | |
| --转入第三阶段 | | | | |
| --转回第二阶段 | | | | |
| --转回第一阶段 | | | | |
| 本期计提 | 12,778,420.16 | 186,509,587.09 | | 199,288,007.25 |
| 本期转回 | | | | |
| 本期转销 | | | | |
| 本期核销 | | 2,491,449.07 | | 2,491,449.07 |
| 其他变动 | -209,307.98 | | | -209,307.98 |
| 2020年12月31日余额 | 17,152,299.59 | 226,103,113.61 | | 243,255,413.20 |

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

(4). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 类别 | 期初余额 | 本期变动金额 | 期末余额 |
|----|------|--------|------|
|----|------|--------|------|

| | | 计提 | 收回或转回 | 转销或核销 | 其他变动 | |
|-----------|---------------|----------------|-------|--------------|------------|----------------|
| 单项计提坏账准备 | | 200,037,187.99 | | | | 200,037,187.99 |
| 按组合计提坏账准备 | 46,668,163.00 | -749,180.74 | | 2,491,449.07 | 209,307.98 | 43,218,225.21 |
| 合计 | 46,668,163.00 | 199,288,007.25 | | 2,491,449.07 | 209,307.98 | 243,255,413.20 |

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 | 2,491,449.07 |

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 2,491,449.07 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 |
|-----------------|-----------|------------------|------|---------------------|----------------|
| 新潮控股有限公司 | 往来款 | 3,051,812,569.40 | 0-3年 | 44.58 | |
| 融创房地产集团有限公司 | 应收股权投资转让款 | 1,234,492,708.00 | 0-2年 | 18.03 | |
| 上海亚龙古城房地产开发有限公司 | 往来款 | 1,049,803,419.40 | 1年以内 | 15.33 | |
| 上海逸合投资管理有限公司 | 往来款 | 363,703,978.16 | 0-3年 | 5.31 | 200,037,187.99 |
| 南通启新置业有限公司 | 往来款 | 282,402,749.37 | 1年以内 | 4.12 | |
| 合计 | / | 5,982,215,424.33 | / | 87.37 | 200,037,187.99 |

(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 | 45,842,066,050.70 | | 45,842,066,050.70 | 62,529,756,049.62 | | 62,529,756,049.62 |
| 库存商品 | 776,951.24 | 408,109.34 | 368,841.90 | 799,997.45 | 417,033.77 | 382,963.68 |
| 开发产品 | 6,500,966,669.07 | 215,231,472.58 | 6,285,735,196.49 | 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 | |
| 合同履约成 本 | 3,719,952.00 | | 3,719,952.00 | | | |
| 合计 | 52,348,699,623.01 | 216,809,581.92 | 52,131,890,041.09 | 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 | |
| 原材料 | | | | | | |
| 开发成本 | | | | | | |
| 库存商品 | 417,033.77 | | | 8,924.43 | | 408,109.34 |
| 开发产品 | 82,020,504.48 | 163,858,228.44 | | 30,647,260.34 | | 215,231,472.58 |
| 低值易耗品 | | | | | | |
| 影视剧本 | 1,170,000.00 | | | | | 1,170,000.00 |

| | | | | | |
|--------|---------------|----------------|--|---------------|----------------|
| 合同履约成本 | | | | | |
| 合计 | 83,607,538.25 | 163,858,228.44 | | 30,656,184.77 | 216,809,581.92 |

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 1,159,985.86 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 | 1,001,452,971.96 |
| 沈阳·新湖湾 | 2014 年 | 2025 年 | 230,000 | 810,983,955.58 | 823,370,889.04 |
| 滨州·新湖玫瑰园 | 2009 年 | 2021 年 | 59,000 | 291,893,626.60 | 153,116,676.62 |
| 苏州·明珠城 | 2006 年 | 2022 年 | 960,000 | 507,805,036.66 | 713,333,846.32 |
| 上海·青蓝国际 | 2012 年 | 2024 年 | 1,049,234 | 4,311,425,198.08 | 4,878,562,996.56 |
| 南通启阳·海上明珠城 | 2020 年 | 2028 年 | 286,000 | 312,421,227.98 | 453,560,258.84 |
| 南通新湖·海上明珠城 | 2014 年 | 2024 年 | 420,000 | 1,854,022,992.23 | 2,693,519,617.63 |
| 南通启新·海上明珠城 | [注 1] | [注 1] | | 1,631,399,395.22 | |
| 杭州·金色童年 | 2014 年 | 2023 年 | 140,000 | 426,420,114.44 | 576,094,282.57 |

| | | | | | |
|----------------|-------|-------|-----------|-------------------|-------------------|
| 杭州·香格里拉 | 2004年 | 2023年 | 481,698 | 1,351,358,269.10 | 1,692,894,436.47 |
| 杭州·新湖果岭 | 2007年 | 已竣工 | | 736,800,284.72 | |
| 兰溪·香格里拉 | 2010年 | 2023年 | 282,283 | 678,179,815.13 | 621,307,043.43 |
| 平阳·四季果岭 | 2016年 | 2023年 | 67,180 | 274,960,223.15 | 173,458,577.51 |
| 上海·新湖明珠城 | 2002年 | 2023年 | 1,050,000 | 4,306,113,305.53 | 4,994,100,088.41 |
| 启东·圆陀角岸线综合整治工程 | [注2] | [注2] | 205,000 | 585,920,396.91 | 655,281,192.58 |
| 九江·庐山国际 | 2010年 | 已竣工 | | 207,643,306.50 | |
| 嘉兴·新中花园 | 2012年 | 已竣工 | | 1,633,638,573.93 | |
| 平阳·海涂开发 | [注2] | [注2] | 1,020,000 | 3,136,638,708.91 | 3,318,543,530.63 |
| 天津·义乌商贸城 | 2011年 | 2023年 | 400,000 | 599,656,151.41 | 810,264,590.05 |
| 天津·新湖美丽洲 | 2017年 | 已竣工 | | 518,923,242.83 | |
| 瑞安·新湖广场 | 2015年 | 2021年 | 527,986 | 2,298,535,971.85 | 1,741,690,654.00 |
| 平阳·曦湾春晓城 | 2020年 | 2028年 | 872,564 | 2,751,654,670.98 | 2,963,073,954.00 |
| 平阳·安瑞置业 | [注3] | [注3] | 550,000 | 1,781,593,331.33 | 1,875,756,899.63 |
| 平阳·宝瑞置业 | [注3] | [注3] | 540,000 | 1,453,317,490.68 | 1,470,453,665.67 |
| 平阳·隆瑞置业 | [注3] | [注3] | 508,772 | 1,418,639,550.27 | 1,668,031,911.22 |
| 上海·天虹项目 | [注3] | [注3] | 821,620 | 5,230,843,811.76 | 5,579,852,881.08 |
| 上海·亚龙项目 | [注1] | [注1] | | 16,916,558,399.62 | |
| 杭州·未来新湖中心 | 2018年 | 2023年 | 166,400 | 428,343,803.56 | 605,330,500.48 |
| 温岭·双溪春晓 | 2017年 | 2021年 | 300,000 | 2,354,941,708.45 | 1,242,127,323.00 |
| 温岭·玫瑰春晓 | 2018年 | 2021年 | 270,000 | 1,973,924,526.94 | 2,254,713,554.63 |
| 三亚·满天星项目 | 2019年 | 2024年 | 250,000 | 1,075,125,708.52 | 1,261,721,734.23 |
| 乐清·金溪花园 | 2020年 | 2025年 | 280,623 | | 1,620,451,974.14 |
| 小计 | | | | 62,529,756,049.62 | 45,842,066,050.70 |

[注1]该2个项目已对外转让部分股权，公司不再将其纳入合并报表

[注2]该2个项目为海涂开发项目

[注3]该4个房地产开发项目尚在开发前期阶段，期末余额主要系前期开发成本

2) 存货——开发产品

| 项目名称 | 竣工时间 | 期初数 | 本期增加 | 本期减少 | 期末数 |
|----------------|---------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 沈阳·北国之春 [注 1] | 2007 年-2019 年 | 103,629,034.40 | 15,273,560.67 | 78,811,384.31 | 40,091,210.76 |
| 沈阳·新湖花园 [注 2] | 2016 年-2019 年 | 3,149,228.66 | 3,604,143.83 | 3,595,553.92 | 3,157,818.57 |
| 沈阳·仙林金谷 [注 2] | 2013 年-2018 年 | 158,648,239.20 | -1,367,156.25 | 22,595,501.44 | 134,685,581.51 |
| 沈阳·新湖湾 | 2020 年 | | 205,592,289.99 | 174,593,646.39 | 30,998,643.60 |
| 天津·香格里拉 [注 2] | 2010 年-2019 年 | 292,972,523.32 | 1,422,055.90 | 10,794,629.72 | 283,599,949.50 |
| 天津·新湖美丽洲 | 2020 年 | | 795,504,351.14 | | 795,504,351.14 |
| 新湖地产·车库 | 2008 年 | 494,695.00 | | | 494,695.00 |
| 湖州·龙溪苑 | 2004 年 | 31,926,368.92 | | | 31,926,368.92 |
| 杭州·香格里拉 [注 2] | 2008 年-2017 年 | 458,716,086.76 | 15,463,403.37 | 88,435,837.71 | 385,743,652.42 |
| 衢州·新湖景城 [注 1] | 2007 年-2019 年 | 624,602,757.15 | 102,663,662.31 | 291,610,705.91 | 435,655,713.55 |
| 九江·柴桑春天 [注 2] | 2006 年-2016 年 | 70,485,537.08 | 622,600.24 | 34,938,593.81 | 36,169,543.51 |
| 杭州·新湖果岭 | 2010 年-2020 年 | 148,543,907.57 | 1,111,869,058.57 | 701,201,926.62 | 559,211,039.52 |
| 杭州·金色童年 [注 2] | 2018 年 | | 4,552,351.50 | 4,552,351.50 | |
| 滨州·新湖玫瑰园 | 2012 年-2020 年 | 32,651,653.40 | 254,373,084.35 | 255,679,270.82 | 31,345,466.93 |
| 泰安·新湖绿园 [注 2] | 2011 年-2017 年 | 1,207,921.72 | -303,889.20 | 904,032.52 | |
| 苏州·明珠城 [注 1] | 2008 年-2019 年 | 188,894,164.33 | 66,181,087.58 | 150,278,358.19 | 104,796,893.72 |
| 上海·新湖明珠城 | 2005 年-2015 年 | 175,586,868.73 | | 43,609,978.67 | 131,976,890.06 |
| 兰溪·香格里拉 [注 1] | 2013 年-2020 年 | 178,429,169.86 | 235,443,009.49 | 249,518,641.17 | 164,353,538.18 |
| 九江·庐山国际 | 2013 年-2020 年 | 455,122,421.82 | 311,225,332.81 | 461,900,479.80 | 304,447,274.83 |
| 杭州·武林国际 [注 2] | 2014 年-2017 年 | 255,887,685.73 | -6,241,026.52 | 9,000,596.24 | 240,646,062.97 |
| 丽水·新湖国际 [注 2] | 2014 年-2018 年 | 75,250,380.80 | -764,800.00 | 43,067,090.29 | 31,418,490.51 |
| 天津·义乌商贸城 [注 2] | 2014 年-2019 年 | 1,590,808,891.48 | 11,526,643.80 | 36,484,215.64 | 1,565,851,319.64 |
| 舟山·御景国际 [注 2] | 2016 年 | 640,084,048.54 | -23,130,030.91 | 274,296,107.73 | 342,657,909.90 |
| 乐清·海德花园 [注 2] | 2016 年-2018 年 | 47,202,976.50 | 6,325,938.18 | 44,657,908.98 | 8,871,005.70 |
| 嘉兴·新中花园 | 2016 年-2020 年 | 36,571,958.34 | 1,842,939,090.04 | 1,763,272,478.55 | 116,238,569.83 |
| 上海·青蓝国际 [注 2] | 2017 年 | 596,113,620.52 | -1,057,795.71 | 54,707,947.11 | 540,347,877.70 |
| 瑞安·新湖广场 | 2018 年-2020 年 | 91,856,855.38 | 1,100,104,978.28 | 1,130,534,871.06 | 61,426,962.60 |
| 瑞安·金银座公寓 [注 2] | 2019 年 | 8,443,751.80 | -12,983,269.05 | -10,093,119.83 | 5,553,602.58 |
| 温岭·双溪春晓 | 2020 年 | | 1,543,792,819.49 | 1,450,819,467.52 | 92,973,351.97 |
| 平阳·四季果岭 | 2020 年 | | 289,121,677.77 | 268,298,793.82 | 20,822,883.95 |

| | | | | | |
|-----|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 小 计 | | 6,267,280,747.01 | 7,871,753,171.67 | 7,638,067,249.61 | 6,500,966,669.07 |
|-----|--|------------------|------------------|------------------|------------------|

[注 1] 沈阳·北国之春、衢州·新湖景城、兰溪·香格里拉本期增加数共计 68,908,770.52 元系投资性房地产转入；苏州·明珠城本期增加数中 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 | 10,079,000.00 | 27,800,000.00 |
| 合计 | 10,079,000.00 | 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 | 100,893,536.19 | 58,995,572.34 |
| 待摊费用 | 79,218,112.28 | 76,650,224.95 |
| 预缴的房产预售相关税金 | 1,049,152,780.95 | 885,352,743.09 |
| 待抵扣增值税进项税额 | 243,358,629.48 | 315,081,762.59 |
| 信托保障基金 | 5,877,000.00 | 11,028,000.00 |
| 其他 | 50,923,047.95 | 34,846,200.00 |
| 合计 | 1,529,423,106.85 | 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 | 58,995,572.34 | 82,185,566.15 | 40,287,602.30 | | 100,893,536.19 |
| 小计 | 58,995,572.34 | 82,185,566.15 | 40,287,602.30 | | 100,893,536.19 |

10、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 被投资单位 | 期初余额 | 本期增减变动 | | | | | | | 期末余额 | 减值准备 期末余额 | |
|-----------------|-------------------|----------------|------|------------------|-----------------|-----------------|----------------|--------|-------------------|-------------------|----|
| | | 追加投资 | 减少投资 | 权益法下确认的投资损益 | 其他综合收益调整 | 其他权益变动 | 宣告发放现金股利或利润 | 计提减值准备 | | | 其他 |
| 一、合营企业 | | | | | | | | | | | |
| 浙江启隆实业有限公司[注 2] | | | | -34,298,337.66 | | | | | 1,042,108,464.45 | 1,007,810,126.79 | |
| 浙江新湖伟恒企业管理有限公司 | | 50,000,000.00 | | -460.00 | | | | | | 49,999,540.00 | |
| 南通启新置业有限公司[注 3] | | | | -3,452,849.29 | | | | | 258,172,571.93 | 254,719,722.64 | |
| 杭州湖新投资有限公司 | | | | | | | | | | | |
| 杭州新想投资管理有限公司 | | | | | | | | | | | |
| 小计 | | 50,000,000.00 | | -37,751,646.95 | | | | | 1,300,281,036.38 | 1,312,529,389.43 | |
| 二、联营企业 | | | | | | | | | | | |
| 新湖控股有限公司 | 2,160,151,826.16 | | | -114,934,880.20 | 7,343,945.13 | -119,955,946.30 | | | | 1,932,604,944.79 | |
| 内蒙古合和置业有限公司 | 18,844,779.78 | | | 183,474.92 | | | | | | 19,028,254.70 | |
| 盛京银行股份有限公司[注 4] | 2,711,622,377.64 | | | 122,580,129.51 | -59,895,377.33 | | | | -2,774,307,129.82 | | |
| 甘肃西北矿业集团有限公司 | 679,684,105.44 | | | -3,945,716.03 | | | | | | 675,738,389.41 | |
| 温州银行股份有限公司 | 1,561,558,407.35 | 114,478,871.15 | | 28,934,577.19 | -6,511,714.33 | 1,849,238.71 | | | | 1,700,309,380.07 | |
| 江苏新湖宝华置业有限公司 | 237,184,294.62 | | | -24,247,488.29 | | | | | | 212,936,806.33 | |
| 中信银行股份有限公司 | 21,957,046,764.48 | | | 2,298,067,631.82 | -362,528,124.65 | 11,947,631.25 | 584,657,335.00 | | | 23,319,876,567.90 | |
| 通卡联城网络科技有限公司 | 39,119,411.85 | | | -4,544,002.48 | | | | | | 34,575,409.37 | |
| 新湖期货股份有 | 379,725,436.41 | | | 18,146,063.53 | -101,160.63 | | | | | 397,770,339.31 | |

2020 年年度报告

| | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------|-------------------|------------------|---------------|------------------|-----------------|---------------|----------------|--|-------------------|-------------------|
| 限公司 | | | | | | | | | | |
| 恩施裕丰房地产开发有限公 | 25,390,044.70 | | | 56,062,846.86 | | | | | | 81,452,891.56 |
| 杭州谱云科技有 | 22,388,498.38 | | | -1,352,076.39 | | 5,395,309.42 | | | | 26,431,731.41 |
| 浙江邦盛科技有 | 376,647,281.29 | | | -11,084,218.55 | | | | | | 365,563,062.74 |
| 杭州趣链科技有 | 1,073,261,022.79 | 20,000,000.00 | | -110,049,641.10 | | 72,291,109.38 | | | | 1,055,502,491.07 |
| 上海趣美信息技 | 27,184,661.65 | | | -579,925.01 | | | | | | 26,604,736.64 |
| 万得信息技术股 | 1,605,954,607.69 | | | 124,351,918.17 | -1,542,776.10 | | 72,139,619.20 | | | 1,656,624,130.56 |
| ASIA PACIFICEXCHANGE PTE LTD. | 502,837,779.31 | | | -22,345,562.15 | | | | | -31,321,773.38 | 449,170,443.78 |
| 青岛精确芯元投 | 213,709,979.84 | | | 100,767,194.52 | | | 134,259,579.79 | | | 180,217,594.57 |
| 杭州易现先进科 | 21,164,573.26 | | | -1,723,673.27 | | | | | | 19,440,899.99 |
| 杭州宏华数码科 | 513,042,165.38 | | | 42,680,581.97 | | | | | | 555,722,747.35 |
| 绿城中国控股有 | | 2,807,279,867.96 | 59,213,615.30 | 324,926,210.99 | -32,377,408.12 | 24,272,964.07 | 96,900,000.00 | | 1,019,298,733.98 | 3,987,286,753.58 |
| 杭州易百德微电 | | 150,000,000.00 | | -398,716.04 | | | | | | 149,601,283.96 |
| 上海蕙新医疗科 | | 137,700,000.00 | | -4,242,902.14 | | 15,716,228.66 | | | | 149,173,326.52 |
| 浙江聚创智能科 | | 150,000,000.00 | | 4,411,004.36 | | 1,911,106.42 | | | | 156,322,110.78 |
| 湘财股份有限公 | | | | 10,851,472.66 | 534,329.07 | 13,401,479.69 | | | 381,288,613.46 | 406,075,894.88 |
| 杭州新喆商业管 | | | | | | | | | | |
| 小计 | 34,126,518,018.02 | 3,379,458,739.11 | 59,213,615.30 | 2,832,514,304.85 | -455,078,286.96 | 26,829,121.30 | 887,956,533.99 | | -1,405,041,555.76 | 37,558,030,191.27 |
| 合计 | 34,126,518,018.02 | 3,429,458,739.11 | 59,213,615.30 | 2,794,762,657.90 | -455,078,286.96 | 26,829,121.30 | 887,956,533.99 | | -104,760,519.38 | 38,870,559,580.70 |

[注 1] 期初数与上年年末数（2019 年 12 月 31 日）差异详见本财务报表附注五、37(1)2 之说明

[注 2] 公司本期将该公司 50%股权转让给上海颀轩企业管理有限公司，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

[注 3] 公司本期将该公司 50%股权转让给上海启璋实业有限公司，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

[注 4] 根据盛京银行股份有限公司 2020 年 10 月股东大会决议，公司不再对其派出董事，丧失重大影响，公司将对该盛京银行的投资转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核算

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 | 3,714,933,588.23 | 2,343,017,940.64 |
| 合计 | 3,714,933,588.23 | 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） | | | 56,593,947.89 | | | |
| 盛京银行股份有限公司 | | | 99,000,000.00 | | | |
| 小计 | | | 210,593,947.89 | -7,000,000.00 | | |

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 | 7,218,803,121.95 | 8,400,632,122.95 |
| 合计 | 7,218,803,121.95 | 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 | 855,285,123.91 | 331,090,925.00 | 1,186,376,048.91 |
| (1) 外购 | 2,884,272.58 | | 2,884,272.58 |
| (2) 存货\固定资产\在建工程转入 | 852,400,851.33 | 331,090,925.00 | 1,183,491,776.33 |
| (3) 企业合并增加 | | | |
| 3. 本期减少金额 | 97,730,498.42 | 5,445,947.19 | 103,176,445.61 |
| (1) 处置 | | | |
| (2) 其他转出 | | | |
| (3) 转入存货 | 97,730,498.42 | 5,445,947.19 | 103,176,445.61 |
| 4. 期末余额 | 2,630,100,307.13 | 395,700,038.88 | 3,025,800,346.01 |
| 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 | 82,171,055.91 | 3,266,037.49 | 85,437,093.40 |
| (1) 计提或摊销 | 69,119,561.71 | 3,266,037.49 | 72,385,599.20 |
| (2) 存货转入 | 1,115,918.41 | | 1,115,918.41 |
| (3) 固定资产转入 | 11,935,575.79 | | 11,935,575.79 |
| 3. 本期减少金额 | 19,546,101.79 | 1,435,962.99 | 20,982,064.78 |
| (1) 处置 | | | |
| (2) 其他转出 | | | |
| (3) 转入存货 | 19,546,101.79 | 1,435,962.99 | 20,982,064.78 |
| 4. 期末余额 | 260,928,610.73 | 7,789,408.13 | 268,718,018.86 |
| 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 | 2,369,171,696.40 | 387,910,630.75 | 2,757,082,327.15 |
| 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 | 498,800,390.05 | 518,804,159.37 |
| 固定资产清理 | | |
| 合计 | 498,800,390.05 | 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 | 19,678,728.91 | 12,018,510.82 | 112,333,348.43 | 16,092,094.99 | 714,451,333.49 |
| 2. 本期增加金额 | 61,556,761.30 | 3,481,121.34 | 715,316.99 | 5,138,935.05 | 2,520,511.21 | 73,412,645.89 |
| (1) 购置 | 3,132,824.35 | 2,731,146.34 | 533,794.99 | 5,138,935.05 | 2,520,511.21 | 14,057,211.94 |
| (2) 在建工程转入 | 861,497.46 | 710,235.00 | | | | 1,571,732.46 |
| (3) 企业合并增加 | | | | | | |
| (4) 存货转入 | 57,562,439.49 | | | | | 57,562,439.49 |
| (5) 其他增加 | | 39,740.00 | 181,522.00 | | | 221,262.00 |
| 3. 本期减少金额 | 60,657,351.62 | 1,896,679.04 | 445,747.00 | 5,536,695.81 | 3,169,598.21 | 71,706,071.68 |
| (1) 处置或报废 | 3,010,344.63 | 1,469,010.53 | 445,747.00 | 4,226,165.89 | 3,169,598.21 | 12,320,866.26 |
| (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) 企业合并减少 | | 427,668.51 | | 1,310,529.92 | | 1,738,198.43 |
| (5) 其他减少 | 3,303,415.67 | | | | | 3,303,415.67 |
| 4. 期末余额 | 555,228,060.02 | 21,263,171.21 | 12,288,080.81 | 111,935,587.67 | 15,443,007.99 | 716,157,907.70 |

| | | | | | | |
|--------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| 二、累计折旧 | | | | | | |
| 1. 期初余额 | 89,699,750.69 | 12,863,818.76 | 10,145,463.95 | 71,504,281.61 | 11,433,859.11 | 195,647,174.12 |
| 2. 本期增加金额 | 45,450,443.43 | 2,273,160.34 | 423,425.89 | 9,917,882.74 | 1,702,001.13 | 59,766,913.53 |
| (1) 计提 | 19,952,165.43 | 2,273,160.34 | 423,425.89 | 9,917,882.74 | 1,702,001.13 | 34,268,635.53 |
| (2) 企业合并增加 | | | | | | |
| (3) 其他 | 25,498,278.00 | | | | | 25,498,278.00 |
| 3. 本期减少金额 | 28,588,545.82 | 1,673,214.52 | 329,797.35 | 4,466,874.69 | 2,998,137.62 | 38,056,570.00 |
| (1) 处置或报废 | 2,643,207.52 | 1,405,155.96 | 329,797.35 | 3,948,123.19 | 2,998,137.62 | 11,324,421.64 |
| (2) 转入存货 | 12,747,926.58 | | | | | 12,747,926.58 |
| (3) 转入投资性房地产 | 11,935,575.79 | | | | | 11,935,575.79 |
| (4) 企业合并减少 | | 268,058.56 | | 518,751.50 | | 786,810.06 |
| (5) 其他减少 | 1,261,835.93 | | | | | 1,261,835.93 |
| 4. 期末余额 | 106,561,648.30 | 13,463,764.58 | 10,239,092.49 | 76,955,289.66 | 10,137,722.62 | 217,357,517.65 |
| 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 | 448,666,411.72 | 7,799,406.63 | 2,048,988.32 | 34,980,298.01 | 5,305,285.37 | 498,800,390.05 |
| 2. 期初账面价值 | 464,628,899.65 | 6,814,910.15 | 1,873,046.87 | 40,829,066.82 | 4,658,235.88 | 518,804,159.37 |

(2). 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

适用 不适用

(4). 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

(5). 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

固定资产清理

适用 不适用

15、 在建工程

项目列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|------|---------------|---------------|
| 在建工程 | 32,699,102.33 | 13,530,383.08 |
| 工程物资 | | |
| 合计 | 32,699,102.33 | 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 | 32,304,784.10 | | 32,304,784.10 | 13,136,064.85 | | 13,136,064.85 |
| 合计 | 33,464,491.25 | 765,388.92 | 32,699,102.33 | 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

工程物资

(1). 工程物资情况

□适用 √不适用

16、无形资产

(1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 软件 | 探矿权[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 | 2,108,803.20 | | | | | 2,108,803.20 |
| (1) 购置 | 2,108,803.20 | | | | | 2,108,803.20 |
| (2) 内部研发 | | | | | | |
| (3) 企业合并增加 | | | | | | |
| 3. 本期减少金额 | 26,847.67 | | | 8,083,947.24 | | 8,110,794.91 |
| (1) 处置 | | | | 864,803.92 | | 864,803.92 |
| (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) 其他 | | | | | | |

| | | | | | | |
|------------|--------------|----------------|----------------|---------------|--------------|----------------|
| 4. 期末余额 | 7,675,968.59 | 131,931,317.96 | 173,400,353.80 | 15,317,269.25 | 1,310,000.00 | 329,634,909.60 |
| 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 | 770,833.87 | 4,199,007.19 | | 526,291.10 | 43,666.68 | 5,539,798.84 |
| (1) 计提 | 770,833.87 | 4,199,007.19 | | 526,291.10 | 43,666.68 | 5,539,798.84 |
| 3. 本期减少金额 | 7,719.44 | | | 2,266,678.83 | | 2,274,398.27 |
| (1) 处置 | | | | 363,123.41 | | 363,123.41 |
| (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) 其他 | | | | | | |
| 4. 期末余额 | 3,294,190.13 | 73,265,596.44 | | 2,738,180.38 | 436,666.74 | 79,734,633.69 |
| 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 | 4,381,778.46 | 58,665,721.52 | 58,958,781.77 | 12,579,088.87 | 873,333.26 | 135,458,703.88 |
| 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 |

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

[注 2] 探矿、采矿权系子公司丰宁承龙矿业有限公司取得的好村沟金银铂矿采矿权

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

□适用 √不适用

17、开发支出

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 期初余额 | 本期增加金额 | | 本期减少金额 | | 期末余额 |
|------------------|----------------|---------------|----|---------|--------|----------------|
| | | 内部开发支出 | 其他 | 确认为无形资产 | 转入当期损益 | |
| 贵州省纳雍县沙子岭煤矿勘探[注] | 444,851,654.15 | 23,797,215.96 | | | | 468,648,870.11 |
| 贵州省纳雍县旧院煤矿勘探[注] | 435,911,508.62 | 22,941,442.79 | | | | 458,852,951.41 |
| 合计 | 880,763,162.77 | 46,738,658.75 | | | | 927,501,821.52 |

[注]该项目支出系子公司贵州新潮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 | 15,729,387.62 | 7,528,160.53 | | 32,987,800.58 |
| 其他 | 18,304.76 | 860,804.00 | 13,373.14 | | 865,735.62 |
| 合计 | 24,804,878.25 | 16,590,191.62 | 7,541,533.67 | | 33,853,536.20 |

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 | 248,122,583.02 | 62,027,114.41 | 127,821,646.15 | 31,955,411.53 |
| 可抵扣亏损 | 328,936,495.42 | 82,234,123.85 | 129,731,313.30 | 32,432,828.32 |
| 预提费用（成本） | 73,935,109.64 | 18,483,777.41 | 228,341,423.56 | 57,085,355.89 |
| 未来可抵扣的费用 | 28,512,411.27 | 7,128,102.81 | 113,522,717.16 | 28,380,679.29 |
| 视同销售转入固定资产 | 381,570.36 | 95,392.59 | 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 | 1,558,588,002.69 | 389,647,000.68 | 1,380,565,590.36 | 345,141,397.60 |
| 预提土地增值税清算准备 | 3,593,820,509.37 | 898,455,127.35 | 2,587,469,942.86 | 646,867,485.73 |
| 其他 | 110,598,129.22 | 27,649,532.30 | 57,224,165.40 | 14,306,041.35 |
| 合计 | 5,981,665,662.83 | 1,495,412,884.36 | 4,703,366,774.83 | 1,175,841,693.72 |

[注]期初数与上年年末数(2019年12月31日)差异详见本财务报表附注五、37(1)2之说明

(2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 期末余额 | | 期初余额 | |
|------------------------------|---------------|--------------|---------------|---------------|
| | 应纳税暂时性差异 | 递延所得税负债 | 应纳税暂时性差异 | 递延所得税负债 |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产公允价值变动 | 789,261.73 | 197,315.43 | 268,020.92 | 67,005.23 |
| 合同取得成本 | 28,190,973.03 | 7,047,743.26 | 58,995,572.36 | 14,748,893.09 |
| 其他 | 1,024,752.21 | 256,188.05 | | |
| 合计 | 30,004,986.97 | 7,501,246.74 | 59,263,593.28 | 14,815,898.32 |

[注]期初数与上年年末数(2019年12月31日)差异详见本财务报表附注五、37(1)2之说明

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用 √不适用

(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|----------|----------------|----------------|
| 可抵扣暂时性差异 | 87,118,063.18 | 21,928,546.52 |
| 可抵扣亏损 | 343,238,823.04 | 469,177,318.75 |
| 合计 | 430,356,886.22 | 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 | | 99,893,838.08 | |
| 2021年 | 183,851,626.34 | 245,859,319.86 | |
| 2022年 | 236,105,999.07 | 276,554,784.10 | |
| 2023年 | 171,233,641.38 | 720,930,124.05 | |
| 2024年 | 362,505,318.39 | 533,471,208.79 | |
| 2025年 | 419,258,706.74 | | |
| 合计 | 1,372,955,291.92 | 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 | 145,376,756.85 | | 145,376,756.85 | 24,770,355.71 | | 24,770,355.71 |
| 信托保障基金 | 1,600,000.00 | | 1,600,000.00 | 7,000,000.00 | | 7,000,000.00 |
| 其他 | 36,206.90 | | 36,206.90 | 36,206.90 | | 36,206.90 |
| 合计 | 147,012,963.75 | | 147,012,963.75 | 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 | 2,466,427,000.00 | 693,000,000.00 |
| 抵押借款 | 422,700,000.00 | 457,670,000.00 |
| 保证借款 | 1,194,000,000.00 | 1,296,000,000.00 |
| 信用借款 | | 181,426,755.07 |
| 抵押并保证借款 | 1,194,570,000.00 | 1,075,660,000.00 |
| 质押并保证借款 | 502,500,000.00 | 1,000,000.00 |
| 抵押、质押并保证借款 | 1,000,000.00 | 250,000,000.00 |
| 短期借款应付利息 | 7,379,339.48 | 5,180,298.15 |
| 合计 | 5,788,576,339.48 | 3,959,937,053.22 |

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

□适用 √不适用

22、应付票据**(1). 应付票据列示**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 种类 | 期末余额 | 期初余额 |
|--------|----------------|----------------|
| 商业承兑汇票 | 42,416,000.00 | 32,363,905.00 |
| 银行承兑汇票 | 600,000,000.00 | 400,000,000.00 |
| 合计 | 642,416,000.00 | 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 | 18,960,251.82 | 22,291,947.76 |
| 工程款 | 3,425,122,190.89 | 2,650,887,283.61 |
| 其他 | 44,949,174.77 | 39,214,347.82 |
| 拆迁款 | | 485,321,212.12 |
| 合计 | 3,489,031,617.48 | 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 | 15,545,072.85 | 9,992,418.93 |
| 合计 | 15,545,072.85 | 9,992,418.93 |

[注]期初数与上年年末数(2019年12月31日)差异详见本财务报表附注五、37(1)2之说明

(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 | 18,581,271,527.14 | 15,290,036,753.41 |
| 启东圆陀角岸线海涂开发预收款 | 113,793,752.98 | 180,635,181.63 |
| 温州西湾项目基础设施建设预收款 | 1,905,020,601.00 | 1,881,650,141.00 |
| 其他 | 20,536,829.59 | 23,631,734.68 |
| 合计 | 20,620,622,710.71 | 17,375,953,810.72 |

[注]期初数与上年年末数(2019年12月31日)差异详见本财务报表附注五、37(1)2之说明

(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 | 11,898,984.76 | 10,536,282.85 | 已竣工 | 99.22 |
| 沈阳·北国之春七期 | 3,452,333.34 | 10,159,630.72 | 已竣工 | 100.00 |
| 沈阳·新湖花园 | 2,344,711.02 | 2,455,711.02 | 已竣工 | 99.92 |
| 沈阳·新湖湾 | 436,913,087.15 | 305,332,309.52 | 2025年 | 71.10 |
| 沈阳·仙林金谷 | 1,136,850,109.92 | 235,042,565.26 | 2025年 | 66.74 |
| 天津·香格里拉二期 | 68,759,575.30 | 77,294,221.26 | 已竣工 | 62.24 |
| 杭州·香格里拉 | 2,560,247,512.27 | 1,241,320,803.57 | 2023年 | 97.06 |
| 衢州·新湖景城 | 33,078,239.12 | 134,832,490.48 | 已竣工 | 86.56 |
| 九江·柴桑春天 | 15,906,986.67 | 6,431,961.90 | 已竣工 | 99.67 |
| 九江·庐山国际 | 30,361,760.83 | 283,906,989.46 | 已竣工 | 94.79 |
| 苏州·明珠城 | 2,221,678,528.16 | 1,219,898,825.07 | 2022年 | 98.13 |
| 杭州·新湖果岭 | 894,815,084.39 | 1,844,327,414.99 | 已竣工 | 98.70 |
| 上海·新湖明珠城 | 2,084,233,477.96 | 35,910,756.00 | 2023年 | 94.87 |
| 滨州·新湖玫瑰园 | 250,108,260.09 | 420,406,345.76 | 2021年 | 88.72 |
| 兰溪·香格里拉 | 547,298,304.18 | 199,913,173.65 | 2023年 | 79.66 |
| 杭州·武林国际 | 41,702,242.86 | 20,008,171.43 | 已竣工 | 98.87 |
| 丽水·新湖国际 | | 15,008,610.48 | 已竣工 | 99.41 |
| 天津·义乌商贸城 | 158,513,020.47 | 199,253,509.12 | 2023年 | 40.00 |
| 嘉兴·新中花园 | 25,676,430.66 | 1,988,553,082.31 | 已竣工 | 98.90 |
| 舟山·御景国际 | 17,988,160.96 | 16,790,906.67 | 已竣工 | 88.55 |
| 乐清·海德花园 | | 1,499,979.19 | 已竣工 | 100.00 |
| 上海·青蓝国际 | 121,427,979.05 | 108,422,197.85 | 2024年 | 66.59 |
| 瑞安·新湖广场 | 2,736,123,434.46 | 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 | 1,422,285,811.92 | 3,304,609,358.72 | 2021年 | 93.94 |
| 温岭·玫瑰春晓 | 1,949,724,793.58 | 566,852,060.55 | 2021年 | 67.59 |
| 平阳·四季果岭 | 150,220,640.96 | 274,721,985.69 | 2023年 | 68.33 |
| 天津·新湖美丽洲 | 723,353,149.54 | 264,892,145.86 | 已竣工 | 91.98 |
| 南通新湖·海上明珠城 | 780,632,012.84 | 271,600,716.19 | 2024年 | 51.64 |
| 杭州·金色童年 | 154,244,514.68 | | 2023年 | 27.61 |
| 小计 | 18,581,271,527.14 | 15,290,036,753.41 | | |

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 | 468,904,838.40 | 467,459,055.93 | 31,760,080.30 |
| 二、离职后福利-设定提存计划 | 472,204.68 | 10,099,962.86 | 8,567,683.15 | 2,004,484.39 |
| 三、辞退福利 | | 2,725,056.92 | 2,725,056.92 | |
| 合计 | 30,786,502.51 | 481,729,858.18 | 478,751,796.00 | 33,764,564.69 |

(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 | 405,028,138.26 | 403,963,576.18 | 26,879,937.63 |
| 二、职工福利费 | 270,000.00 | 25,884,103.68 | 25,881,103.68 | 273,000.00 |
| 三、社会保险费 | 319,539.65 | 12,211,415.67 | 12,172,906.60 | 358,048.72 |
| 其中：医疗保险费 | 266,924.61 | 11,524,737.98 | 11,459,012.22 | 332,650.37 |
| 工伤保险费 | 5,033.70 | 186,070.79 | 189,704.73 | 1,399.76 |
| 生育保险费 | 47,581.34 | 500,606.90 | 524,189.65 | 23,998.59 |
| 四、住房公积金 | 650,048.37 | 22,665,018.41 | 22,690,489.78 | 624,577.00 |
| 五、工会经费和职工教育经费 | 3,232,944.06 | 3,086,615.30 | 2,721,432.61 | 3,598,126.75 |
| 六、短期带薪缺勤 | | | | |
| 七、短期利润分享计划 | | | | |
| 八、其他 | 26,390.20 | 29,547.08 | 29,547.08 | 26,390.20 |
| 合计 | 30,314,297.83 | 468,904,838.40 | 467,459,055.93 | 31,760,080.30 |

(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 | 7,472,432.18 | 7,794,240.66 | 133,093.78 |
| 2、失业保险费 | 17,302.42 | 194,964.78 | 206,084.89 | 6,182.31 |
| 3、企业年金缴费 | | 2,432,565.90 | 567,357.60 | 1,865,208.30 |
| 合计 | 472,204.68 | 10,099,962.86 | 8,567,683.15 | 2,004,484.39 |

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 | 99,483,781.16 | 57,697,288.70 |
| 营业税 | 131,965.79 | 131,965.79 |
| 企业所得税 | 1,388,261,509.59 | 1,610,752,422.89 |
| 个人所得税 | 2,806,413.55 | 1,974,083.43 |
| 城市维护建设税 | 4,887,689.89 | 4,625,622.99 |
| 土地增值税 | 317,593,337.78 | 248,612,860.00 |
| 房产税 | 5,941,274.62 | 2,932,544.43 |
| 契税 | 3,915,351.41 | 3,915,351.41 |
| 土地使用税 | 6,388,830.99 | 3,647,458.30 |
| 印花税 | 2,809,457.97 | 1,076,347.16 |
| 教育费附加 | 1,835,470.90 | 1,998,107.62 |
| 地方教育附加 | 1,250,497.05 | 1,354,989.01 |
| 其他 | 621,249.16 | 289,556.15 |
| 合计 | 1,835,926,829.86 | 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 | 1,787,227.10 | 1,787,227.10 |
| 其他应付款 | 11,182,864,325.75 | 4,751,021,670.57 |
| 合计 | 11,184,651,552.85 | 4,752,808,897.67 |

应付利息**(1). 分类列示**

□适用 √不适用

应付股利**(1). 分类列示**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

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

其他说明，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 | 1,483,927,578.14 | 78,775,661.14 |
| 押金保证金 | 314,407,113.43 | 316,026,612.94 |
| 拆借款 | 8,925,692,849.32 | 3,924,576,437.45 |
| 应付股权转让款 | 116,000,000.00 | 30,000,000.00 |
| 预收股权转让款 | 270,000,000.00 | 270,000,000.00 |
| 应付暂收款 | 39,295,284.34 | 58,111,316.10 |
| 其他 | 33,541,500.52 | 73,531,642.94 |
| 合计 | 11,182,864,325.75 | 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 |
|----------------|------------------|-----------|
| 绿城房地产集团有限公司 | 2,958,048,611.11 | 联营股东投入款 |
| 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 | 3,228,048,611.11 | / |

其他说明：

□适用 √不适用

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 | 1,792,588,960.32 | 7,723,673,434.27 |
| 1 年内到期的应付债券 | 6,729,275,101.95 | 8,395,484,355.76 |
| 1 年内到期的其他非流动负债 | 2,086,500,000.00 | 2,000,000,000.00 |
| 1 年内到期的应付利息 | 428,003,566.21 | 624,958,110.28 |
| 合计 | 11,036,367,628.48 | 18,744,115,900.31 |

30、其他流动负债

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-------------|------------------|------------------|
| 预提土地增值税清算准备 | 3,621,212,597.25 | 2,601,218,178.66 |
| 待转销项税 | 1,510,488,636.95 | 1,284,366,473.72 |
| 短期应付债券 | | 400,000,000.00 |
| 借款 | | 358,600,000.00 |
| 计提的应付利息 | | 29,817,413.70 |
| 合计 | 5,131,701,234.20 | 4,674,002,066.08 |

[注]期初数与上年年末数（2019 年 12 月 31 日）差异详见本财务报表附注五、37(1)2 之说明

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 | 9,016,731,592.42 | 7,121,597,694.73 |
| 抵押借款 | 127,168,487.60 | 695,199,819.36 |
| 保证借款 | 4,362,410,000.00 | 11,509,860,000.00 |
| 抵押并保证借款 | 7,670,112,379.09 | 4,044,366,787.78 |
| 质押并保证借款 | | 11,722,810,000.00 |
| 抵押、质押并保证借款 | 5,279,270,796.00 | 450,000,000.00 |
| 合计 | 26,455,693,255.11 | 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 |
| 17 浙南教育 ZR001 | | 100,000,000.00 |
| 18 新湖中宝 MTN001 | | 1,000,000,000.00 |
| 18 中宝 01 | 247,618,932.95 | 495,816,440.27 |
| 18 中宝 02 | 1,227,557,490.39 | 1,791,725,619.37 |
| XINHU BVI N2112 | | 1,595,133,445.57 |
| 19 新湖 01 | 749,504,605.86 | 749,342,704.23 |
| 19 新湖 03 | 919,346,758.68 | 919,152,799.84 |
| 19 利得 01 | | 795,151,943.43 |
| 19 利得 02 | | 795,151,943.43 |
| XINHU BVI N2203 | 1,674,700,898.60 | 1,858,388,976.87 |
| XINHU BVI N2206 | 1,038,657,514.41 | 1,107,061,370.14 |
| Xinhu(OVS)b4.3%230327S | 562,222,509.77 | |
| 20 新湖 01 | 819,286,682.49 | |
| Xinhu(BVI)n11%230327S | 777,418,444.34 | |
| 合计 | 8,016,313,837.49 | 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 | 2016/5/20 | 5 年 | 3,500,000,000.00 | 2,588,284,210.87 | | 184,573,004.83 | 3,051,852.78 | | 2,591,336,063.65 | |
| 17 浙南教育 ZR001 | 100 | 2017/12/8 | 4 年 | 100,000,000.00 | 100,000,000.00 | | 6,400,000.00 | | | 100,000,000.00 | |
| 18 新湖中宝 MTN001 | 100 | 2018/3/29 | 3 年 | 1,000,000,000.00 | 1,000,000,000.00 | | 68,186,301.37 | | | 1,000,000,000.00 | |
| 18 中宝 01 | 100 | 2018/3/23 | 4 年 | 500,000,000.00 | 495,816,440.27 | | 23,157,531.83 | 1,802,492.68 | 250,000,000.00 | | 247,618,932.95 |
| 18 中宝 02 | 100 | 2018/9/10 | 4 年 | 1,800,000,000.00 | 1,791,725,619.37 | | 126,444,156.70 | -2,168,128.98 | 562,000,000.00 | | 1,227,557,490.39 |
| XINHU BVI N2112 | \$1,000.00 | 2018/12/20 | 3 年 | 1,647,168,000.00 | 1,595,133,445.57 | | 181,756,726.88 | -55,202,157.33 | 97,221,010.00 | 1,442,710,278.24 | |
| 19 新湖 01 | 100 | 2019/9/6 | 4 年 | 750,000,000.00 | 749,342,704.23 | | 56,250,000.00 | 161,901.63 | | | 749,504,605.86 |
| 19 新湖 03 | 100 | 2019/11/22 | 4 年 | 920,000,000.00 | 919,152,799.84 | | 69,000,000.00 | 193,958.84 | | | 919,346,758.68 |
| 19 利得 01 | 100 | 2019/11/22 | 2 年 | 800,000,000.00 | 795,151,943.43 | | 70,845,369.86 | 2,462,436.60 | | 797,614,380.03 | |
| 19 利得 02 | 100 | 2019/11/22 | 23 个月 | 800,000,000.00 | 795,151,943.43 | | 70,845,369.86 | 2,462,436.60 | | 797,614,380.03 | |
| XINHU BVI N2203 | \$1,000.00 | 2019/3/14 | 3 年 | 1,918,455,000.00 | 1,858,388,976.87 | | 208,653,307.50 | -138,013,778.27 | 45,674,300.00 | | 1,674,700,898.60 |
| XINHU BVI N2206 | \$1,000.00 | 2019-6-12/ 2019-6-28 | 3 年 | 1,116,192,000.00 | 1,107,061,370.14 | | 121,398,288.00 | -68,403,855.73 | | | 1,038,657,514.41 |
| 20 新湖 01 | 100 | 2020/8/25 | 4 年 | 820,000,000.00 | | 820,000,000.00 | 22,717,369.86 | -713,317.51 | | | 819,286,682.49 |
| Xinhu(BVI)n11%230327S | \$1,000.00 | 2020/3/27 | 3 年 | 782,988,000.00 | | 782,988,000.00 | 69,221,969.03 | -5,569,555.66 | | | 777,418,444.34 |
| Xinhu(OVS)b4.3%230327S | \$1,000.00 | 2020/4/27 | 35 个月 | 567,666,300.00 | | 567,666,300.00 | 17,497,255.82 | -5,443,790.23 | | | 562,222,509.77 |
| 合计 | / | / | / | 17,022,469,300.00 | 13,795,209,454.02 | 2,170,654,300.00 | 1,296,946,651.54 | -265,379,504.58 | 954,895,310.00 | 6,729,275,101.95 | 8,016,313,837.49 |

[注]16 新湖 01、17 浙南教育 ZR001、18 新湖中宝 MTN001、XINHU BVI N2112、19 利得 01、19 利得 02 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、 预计负债

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 期初余额 | 期末余额 | 形成原因 |
|-----------------|---------------|---------------|------|
| 嘉兴高级中学 BOT 移交差额 | 60,000,000.00 | 60,000,000.00 | [注] |
| 其他 | | 3,719,952.00 | |
| 合计 | 60,000,000.00 | 63,719,952.00 | / |

[注]子公司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

34、 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 | 652,114.00 | 314,465.55 | 170,772,862.67 | / |
| 合计 | 170,435,214.22 | 652,114.00 | 314,465.55 | 170,772,862.67 | / |

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 | 652,114.00 | | 314,465.55 | | 2,650,996.00 | 与资产相关 |
| 小计 | 170,435,214.22 | 652,114.00 | | 314,465.55 | | 170,772,862.67 | |

35、其他非流动负债

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|----------------|------------------|------------------|
| 中国长城资产管理股份有限公司 | 480,000,000.00 | |
| 中国华融资产管理股份有限公司 | 468,800,000.00 | 1,327,400,000.00 |
| 中信信托有限责任公司 | | 400,000,000.00 |
| 中国东方资产管理股份有限公司 | 1,715,000,000.00 | 2,365,000,000.00 |
| 渤海国际信托股份有限公司 | | 200,000,000.00 |
| 合计 | 2,663,800,000.00 | 4,292,400,000.00 |

36、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 |

37、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 | 683,653,628.96 | 121,813,868.66 | -10,489,993.74 |
| 合计 | 7,593,062,406.22 | 1,512,231,156.79 | 121,813,868.66 | 8,983,479,694.35 |

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 828,577,527.83 元系处置子公司部分股权，但仍对该子公司享有控制权，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 683,653,628.96 元系①本期本公司之联营公司其他所有者权益变动增加，本公司权益法核算相应增加资本公积（其他资本公积）148,642,989.96 元；②本期公司对盛京银行丧失重大影响，前期确认的其他权益变动转回，相应增加资本公积 535,010,639.00 元。

3) 其他资本公积本期减少 121,813,868.66 元系①本期本公司之联营公司其他所有者权益变动减少，本公司权益法核算相应减少资本公积 119,955,946.30 元；②本期处置部分联营公司股权，减少资本公积 1,857,922.36 元。

38、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。

39、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 | -189,480,750.95 | | -21,652,931.76 | -14,148,486.97 | -153,679,332.22 | | -271,188,888.54 |
| 其中：重新计量设定受益计划变动额 | | | | | | | | |
| 权益法下不能转损益的其他综合收益 | -38,344,662.39 | -51,051,696.99 | | -14,652,931.76 | | -36,398,765.23 | | -74,743,427.62 |
| 其他权益工具投资公允价值变动 | -79,164,893.93 | -138,429,053.96 | | -7,000,000.00 | -14,148,486.97 | -117,280,566.99 | | -196,445,460.92 |
| 二、将重分类进损益的其他综合收益 | 241,054,565.10 | -5,121,641.70 | -21,458,186.74 | | | 16,336,545.04 | | 257,391,110.14 |
| 其中：权益法下可转损益的其他综合收益 | 389,650,675.19 | -404,026,589.97 | -21,458,186.74 | | | -382,568,403.23 | | 7,082,271.96 |
| 外币财务报表折算差额 | -148,596,110.09 | 398,904,948.27 | | | | 398,904,948.27 | | 250,308,838.18 |
| 其他综合收益合计 | 123,545,008.78 | -194,602,392.65 | -21,458,186.74 | -21,652,931.76 | -14,148,486.97 | -137,342,787.18 | | -13,797,778.40 |

[注]期初数与上年年末数（2019年12月31日）差异详见本财务报表附注五、37(1)2之说明

40、 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 | 80,538,990.24 | | 1,263,253,085.86 |
| 任意盈余公积 | 2,838,547.34 | | | 2,838,547.34 |
| 合计 | 1,185,552,642.96 | 80,538,990.24 | | 1,266,091,633.2 |

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期按照母公司净利润的 10%提取盈余公积。

41、 未分配利润

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 本期 | 上期 |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| 调整前上期末未分配利润 | 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-) | -799,442,627.25 | |
| 调整后期初未分配利润 | 16,624,211,615.49 | 15,850,226,656.05 |
| 加：本期归属于母公司所有者的净利润 | 3,164,500,005.56 | 2,153,412,681.24 |
| 减：提取法定盈余公积 | 80,538,990.24 | 79,198,229.08 |
| 应付普通股股利 | 84,338,893.00 | 500,786,865.47 |
| 其他综合收益结转留存收益 | 21,652,931.76 | |
| 期末未分配利润 | 19,602,180,806.05 | 17,423,654,242.74 |

调整期初未分配利润明细：

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-799,442,627.25 元。

42、 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 | 13,724,050,060.34 | 9,668,068,785.12 | 14,741,603,308.75 | 9,513,753,793.30 |
| 其他业务 | 67,971,001.55 | 42,149,719.31 | 68,691,806.34 | 40,238,455.66 |
| 合计 | 13,792,021,061.89 | 9,710,218,504.43 | 14,810,295,115.09 | 9,553,992,248.96 |

(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 | 10,386,110,670.38 | 10,386,110,670.38 |

| | | |
|---------|-------------------|-------------------|
| 商业贸易 | 3,135,038,515.52 | 3,135,038,515.52 |
| 海涂开发 | 66,841,428.65 | 66,841,428.65 |
| 其他 | 68,878,401.13 | 68,878,401.13 |
| 按经营地区分类 | | |
| 浙江 | 11,905,685,989.65 | 11,905,685,989.65 |
| 上海 | 105,120,943.39 | 105,120,943.39 |
| 江苏 | 250,004,934.14 | 250,004,934.14 |
| 辽宁 | 341,446,254.47 | 341,446,254.47 |
| 天津 | 40,356,019.82 | 40,356,019.82 |
| 山东 | 322,409,138.61 | 322,409,138.61 |
| 江西 | 691,845,735.60 | 691,845,735.60 |
| 合计 | 13,656,869,015.68 | 13,656,869,015.68 |

(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

43、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 | 281,272.60 | 1,067,958.31 |
| 城市维护建设税 | 31,653,160.30 | 42,256,683.78 |
| 教育费附加 | 13,676,521.87 | 18,113,766.31 |
| 地方教育费附加 | 9,075,967.81 | 11,875,583.26 |
| 土地增值税 | 1,721,203,846.24 | 1,750,068,291.51 |
| 房产税 | 19,903,069.95 | 19,193,755.33 |
| 土地使用税 | 15,477,789.50 | 22,558,725.19 |
| 印花税 | 13,451,738.27 | 10,237,901.64 |
| 其他 | 1,903,463.08 | 2,611,716.53 |
| 合计 | 1,826,626,829.62 | 1,877,984,381.86 |

44、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 | 125,667,857.54 | 135,196,696.30 |
| 职工薪酬 | 85,964,270.22 | 87,129,600.48 |
| 租赁费 | 1,883,502.70 | 2,630,001.74 |
| 折旧费 | 7,403,634.91 | 6,539,034.23 |
| 办公费 | 14,114,067.11 | 8,901,009.46 |
| 劳务费 | 60,036,092.95 | 63,022,592.10 |
| 差旅费 | 3,670,369.73 | 4,156,231.34 |
| 业务招待费 | 4,809,336.22 | 4,546,424.24 |
| 销售代理费 | 79,716,287.04 | 72,550,848.38 |

| | | |
|----|----------------|----------------|
| 其他 | 10,753,119.15 | 12,644,760.54 |
| 合计 | 394,018,537.57 | 397,317,198.81 |

45、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 | 207,968,952.87 | 198,225,432.94 |
| 业务招待费 | 86,625,150.41 | 74,562,327.67 |
| 折旧费 | 21,618,593.73 | 23,046,113.17 |
| 办公费 | 45,609,954.95 | 35,849,676.86 |
| 差旅费 | 10,084,156.73 | 19,980,120.33 |
| 交通费 | 10,532,337.78 | 11,312,452.85 |
| 中介机构费 | 17,648,500.04 | 23,739,121.59 |
| 咨询服务费 | 33,433,284.59 | 19,835,305.29 |
| 租赁费 | 10,053,129.52 | 10,048,556.77 |
| 其他 | 20,158,918.31 | 28,736,381.97 |
| 合计 | 463,732,978.93 | 445,335,489.44 |

46、财务费用

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|------|------------------|------------------|
| 利息支出 | 2,685,240,838.27 | 2,707,210,694.81 |
| 利息收入 | -160,655,369.53 | -175,827,704.50 |
| 汇兑损失 | 23,743,794.64 | 39,122,961.92 |
| 汇兑收益 | -10,958,064.27 | -19,300,237.93 |
| 其他 | 212,835,822.34 | 74,120,210.38 |
| 合计 | 2,750,207,021.45 | 2,625,325,924.68 |

47、其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---------------|--------------|--------------|
| 与资产相关的政府补助[注] | 314,465.55 | 286,355.36 |
| 与收益相关的政府补助[注] | 7,524,640.10 | 3,261,069.92 |
| 代扣个人所得税手续费返还 | 788,809.64 | 289,692.80 |
| 合计 | 8,627,915.29 | 3,837,118.08 |

[注]本期计入其他收益的政府补助情况详见本财务报表附注五、32之说明

48、投资收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|--------------------------|------------------|------------------|
| 权益法核算的长期股权投资收益 | 2,794,762,657.90 | 2,850,831,623.70 |
| 处置长期股权投资产生的投资收益 | 1,438,537,139.12 | 546,621,360.87 |
| 丧失控制权后,剩余股权按公允价值重新计量产生的利 | 1,346,459,770.21 | |

| | | |
|--------------------------------|-------------------|------------------|
| 得 | | |
| 权益法核算长期股权投资转换为公允价值计量的金融资产产生的损失 | -1,830,775,955.56 | |
| 交易性金融资产在持有期间的投资收益 | 332,909,037.52 | 47,370,856.00 |
| 处置交易性金融资产取得的投资收益 | 229,400,305.67 | 6,679,771.77 |
| 投资性利息收入 | 297,628,845.70 | 192,130,627.86 |
| 合计 | 4,608,921,800.56 | 3,643,634,240.20 |

49、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 | -177,665,896.01 | -689,713,896.08 |
| 其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益 | | |
| 合计 | -177,665,896.01 | -689,713,896.08 |

50、信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|-----------|-----------------|---------------|
| 应收账款坏账损失 | 6,384,455.70 | -1,104,272.15 |
| 其他应收款坏账损失 | -199,288,007.25 | -1,509,918.02 |
| 合计 | -192,903,551.55 | -2,614,190.17 |

51、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 | -163,858,228.44 | -29,969,225.83 |
| 合计 | -163,858,228.44 | -29,969,225.83 |

52、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|----------|--------------|------------|
| 固定资产处置收益 | 1,380,522.19 | 185,216.21 |
| 无形资产处置收益 | 1,466,468.49 | |
| 合计 | 2,846,990.68 | 185,216.21 |

53、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 | 计入当期非经常性损益的金 |
|----|-------|-------|--------------|
| | | | |

| | | | 额 |
|--------------|------------------|---------------|------------------|
| 接受捐赠 | 221,262.00 | 2,810,000.00 | 221,262.00 |
| 罚没收入 | 285,197.82 | 1,000,152.05 | 285,197.82 |
| 违约金 | 2,699,108.53 | 5,314,954.45 | 2,699,108.53 |
| 无法支付款项 | 790,252.99 | 5,000.93 | 790,252.99 |
| 长期股权投资初始确认损益 | 1,043,466,748.76 | | 1,043,466,748.76 |
| 其他 | 3,144,635.50 | 1,825,498.72 | 3,144,635.50 |
| 合计 | 1,050,607,205.60 | 10,955,606.15 | 1,050,607,205.60 |

计入当期损益的政府补助

适用 不适用

54、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 | 345,905.78 | 445,174.99 | 345,905.78 |
| 其中：固定资产处置损失 | | | |
| 地方水利建设基金 | 51,259.21 | 204,082.88 | |
| 对外捐赠 | 33,192,616.00 | 66,335,800.00 | 33,192,616.00 |
| 罚款支出 | 2,726,162.89 | 865,733.33 | 2,726,162.89 |
| 其他 | 11,904,284.73 | 22,482,478.30 | 11,904,284.73 |
| 合计 | 48,220,228.61 | 90,333,269.50 | 48,168,969.40 |

55、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 | 757,334,475.70 | 1,078,065,122.00 |
| 递延所得税费用 | -312,737,355.25 | -433,370,586.27 |
| 合计 | 444,597,120.45 | 644,694,535.73 |

(2). 会计利润与所得税费用调整过程

适用 不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 本期发生额 |
|-------------------------|------------------|
| 利润总额 | 3,735,573,197.41 |
| 按法定/适用税率计算的所得税费用 | 933,893,299.35 |
| 子公司适用不同税率的影响 | -532,452.28 |
| 调整以前期间所得税的影响 | -114,231.60 |
| 非应税收入的影响 | -236,951,421.86 |
| 应税收益（损失）的影响 | |
| 不可抵扣的成本、费用和损失的影响 | 20,016,723.57 |
| 其他永久性差异对当期所得税影响 | -124,484,745.63 |
| 使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响 | -346,074,206.42 |

| | |
|------------------------------------------|----------------|
| 本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响 | 188,299,730.91 |
| 对前期未确认递延所得税资产而在本期确认的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响 | |
| 对前期已确认而在本期不再确认的递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响 | 10,544,424.41 |
| 所得税费用 | 444,597,120.45 |

其他说明：

适用 不适用

56、其他综合收益

适用 不适用

详见本财务报表附注七、39

57、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 | 107,398,740.87 | 139,252,255.41 |
| 除税费返还外的其他政府补助 | 8,176,754.10 | 4,917,662.56 |
| 押金、保证金、代收款等 | 709,994,803.67 | 562,662,470.65 |
| 用于按揭担保的保证金 | 70,120,571.76 | 37,931,470.16 |
| 银行存款利息收入 | 119,689,107.96 | 208,357,617.46 |
| 其他 | 415,590,449.92 | 109,603,577.59 |
| 合计 | 1,430,970,428.28 | 1,062,725,053.83 |

(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 | 168,213,051.43 | 127,263,485.31 |
| 押金、保证金、代收款等 | 608,626,499.12 | 694,164,866.84 |
| 管理费用 | 241,885,184.89 | 213,019,670.71 |
| 销售费用 | 300,734,056.06 | 279,692,637.97 |
| 用于按揭担保的保证金 | 26,327,376.66 | 8,687,471.40 |
| 捐赠支出 | 33,091,916.00 | 64,565,000.00 |
| 其他 | 113,490,081.70 | 55,989,869.78 |
| 合计 | 1,492,368,165.86 | 1,443,383,002.01 |

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---------|------------------|------------------|
| 收回拆出款项 | 3,988,649,137.28 | 3,501,419,125.42 |
| 赎回结构性存款 | 5,000,000.00 | 135,000,000.00 |

| | | |
|----|------------------|------------------|
| 合计 | 3,993,649,137.28 | 3,636,419,125.42 |
|----|------------------|------------------|

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---------------------|------------------|------------------|
| 拆出款项 | 1,351,193,792.89 | 1,286,617,682.42 |
| 购买结构性存款 | 1,616,000,000.00 | |
| 处置子公司及其他经营单位减少的现金净额 | 1,100,835,545.73 | 3,504,437.81 |
| 其他 | 52,143,158.42 | 5,130,000.00 |
| 合计 | 4,120,172,497.04 | 1,295,252,120.23 |

(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 | 6,787,017,375.14 | 4,034,981,030.28 |
| 票据贴现 | | 387,833,333.32 |
| 银行承兑汇票保证金 | | 70,000,000.00 |
| 贷款保证金 | 70,687,773.17 | 1,775,543,669.16 |
| 信托保障基金 | 27,806,000.00 | 30,968,000.00 |
| 处置子公司部分股权收到现金 | 915,780,218.85 | 550,000,000.00 |
| 用于银行借款质押的定期存单 | 47,030,000.00 | |
| 合计 | 7,848,321,367.16 | 6,849,326,032.76 |

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|--------------|------------------|------------------|
| 归还拆入款项 | 1,789,792,457.76 | 1,043,752,338.99 |
| 质押的贷款保证金 | 2,331,252,848.47 | 2,471,643,764.52 |
| 银行承兑汇票保证金 | | 200,000,000.00 |
| 银行咨询费等其他融资费用 | 242,128,737.35 | 239,642,249.68 |
| 票据承兑 | | 120,000,000.00 |
| 收购子公司少数股东股权 | | 390,000,000.00 |
| 信托保障基金 | 3,534,000.00 | 27,859,000.00 |
| 债券发行费用 | 34,576,764.59 | 22,646,042.44 |
| 回购公司股票支付的现金 | 103,386,653.47 | 496,710,118.89 |
| 合计 | 4,504,671,461.64 | 5,012,253,514.52 |

58. 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 | 3,290,976,076.96 | 2,111,626,934.67 |
| 加：资产减值准备 | 163,858,228.44 | 29,969,225.83 |
| 信用减值损失 | 192,903,551.55 | 2,614,190.17 |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧 | 103,388,957.54 | 86,871,232.19 |
| 使用权资产摊销 | | |
| 无形资产摊销 | 8,805,836.33 | 7,206,924.88 |
| 长期待摊费用摊销 | 7,541,533.67 | 7,171,986.72 |
| 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） | -2,846,990.68 | -185,216.21 |
| 固定资产报废损失（收益以“-”号填列） | 345,905.78 | 439,874.99 |
| 公允价值变动损失（收益以“-”号填列） | 177,665,896.01 | 689,713,896.08 |
| 财务费用（收益以“-”号填列） | 2,875,131,925.94 | 2,790,702,629.66 |
| 投资损失（收益以“-”号填列） | -4,608,921,800.56 | -3,643,634,240.20 |
| 递延所得税资产减少（增加以“-”号填列） | -305,422,703.67 | -426,315,006.88 |
| 递延所得税负债增加（减少以“-”号填列） | -7,314,651.58 | -7,055,579.39 |
| 存货的减少（增加以“-”号填列） | -2,094,709,590.15 | -5,394,845,756.27 |
| 经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列） | -130,924,271.08 | 489,271,163.95 |
| 经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列） | 6,410,363,242.88 | 5,523,953,511.40 |
| 其他 | -1,041,425,169.02 | |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 5,039,415,978.36 | 2,267,505,771.59 |
| 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 | 10,787,974,159.34 | 12,525,642,105.32 |
| 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 | -1,737,667,945.98 | -2,057,626,266.92 |

(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 | 822,172,571.93 |
| 其中：南通启新置业有限公司 | 258,172,571.93 |
| 浙江启隆实业有限公司 | 564,000,000.00 |
| 减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物 | 1,687,062,963.11 |
| 其中：南通启新置业有限公司 | 22,227,417.38 |
| 浙江启隆实业有限公司 | 1,664,835,545.73 |
| 处置子公司收到的现金净额 | -864,890,391.18 |

其他说明：

处置南通启新置业有限公司收到的现金净额 235,945,154.55 元在处置子公司及其他营业单位收到的现金净额列报；处置浙江启隆实业有限公司有限公司收到现金净额-1,100,835,545.73 元，在支付其他与投资活动有关的现金中列报。

(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 | 10,787,974,159.34 | 12,525,642,105.32 |
| 其中：库存现金 | 762,804.86 | 819,740.13 |
| 可随时用于支付的银行存款 | 10,726,338,185.56 | 12,470,585,654.77 |
| 可随时用于支付的其他货币资金 | 60,873,168.92 | 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 | 10,787,974,159.34 | 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

59、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

60、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 | 6,133,117,715.92 | 详见本财务报表附注货币资金之说明 |
| 其他权益工具投资 | 373,600,000.00 | 质押 |
| 长期股权投资 | 18,515,423,577.31 | 质押 |
| 其他非流动金融资产 | 1,661,384,736.45 | 质押 |
| 其他应收款 | 27,995,600.00 | 质押 |
| 存货 | 17,726,920,241.86 | 抵押 |
| 固定资产 | 241,054,602.97 | 抵押 |
| 投资性房地产 | 664,852,967.16 | 抵押 |
| 合计 | 45,344,349,441.67 | / |

61、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 | | | 3,452,450,844.15 |
| 其中：美元 | 43,229,478.52 | 6.5249 | 282,080,080.40 |
| 港币 | 3,766,766,000.58 | 0.8416 | 3,170,260,936.88 |
| 澳元 | 21,894.00 | 5.0163 | 109,826.87 |
| 短期借款 | | | 1,502,725,169.72 |
| 其中：美元 | 230,306,237.60 | 6.5249 | 1,502,725,169.72 |
| 一年内到期的非流动负债 | | | 1,543,452,785.85 |
| 其中：美元 | 235,791,692.91 | 6.5249 | 1,538,517,217.07 |
| 港币 | 5,864,227.92 | 0.8416 | 4,935,568.78 |
| 长期借款 | | | 7,419,731,592.42 |
| 其中：美元 | 166,400,000.00 | 6.5249 | 1,085,743,360.00 |
| 港币 | 7,525,532,714.20 | 0.8416 | 6,333,988,232.42 |
| 应付债券 | | | 4,052,999,367.12 |
| 其中：美元 | 621,158,847.97 | 6.5249 | 4,052,999,367.12 |

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

√适用 □不适用

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

62、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 | 2,650,996.00 | 递延收益 | 314,465.55 |
| 政府补贴 | 2,738,208.92 | 其他收益 | 2,738,208.92 |
| 政府奖励 | 320,000.00 | 其他收益 | 320,000.00 |

| | | | |
|------|--------------|------|--------------|
| 教育补助 | 4,121,450.00 | 其他收益 | 4,121,450.00 |
| 其他 | 344,981.18 | 其他收益 | 344,981.18 |

(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 |
|---------------|------------------|------------|--------|------------|--------------|------------------------------------|--------------------|------------------|------------------|------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| 南通启新置业有限公司 | 258,172,571.93 | 50.00% | 出售 | 2020-5-13 | 办妥工商变更登记手续 | 240,306,888.25 | 50.00% | 17,865,683.68 | 258,172,571.93 | 240,306,888.25 | 合同约定 | |
| 浙江启隆实业有限公司[注] | 1,128,000,000.00 | 50.00% | 出售 | 2020-12-18 | 办妥工商变更登记手续 | 1,192,044,417.51 | 50.00% | 21,847,118.04 | 1,128,000,000.00 | 1,106,152,881.96 | 合同约定 | |

[注]浙江启隆实业有限公司持有上海新湖城市开发有限公司 100%股权,上海新湖城市开发有限公司拥有上海亚龙古城房地产开发有限公司 100%股权,故本期处置浙江启隆实业有限公司 50.00%股权时,对上海新湖城市开发有限公司和上海亚龙古城房地产开发有限公司一并丧失控制权

其他说明:

□适用 √不适用

5、 其他原因的合并范围变动

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

√适用 □不适用

1. 合并范围增加

| 公司名称 | 股权取得方式 | 股权取得时点 | 出资额 | 出资比例 |
|--------------|--------|-----------|------|---------|
| 启东江之旅建设有限公司 | 新设 | 2020-8-13 | 尚未出资 | 100.00% |
| 南昌乐智信息咨询有限公司 | 新设 | 2020-4-3 | 尚未出资 | 100.00% |

| | | | | |
|------------------|----|------------|----------------|---------|
| 杭州乐同实业有限公司 | 新设 | 2020-6-10 | 尚未出资 | 100.00% |
| 杭州兰熙景观工程有限公司 | 新设 | 2020-6-17 | 尚未出资 | 100.00% |
| 乐清新湖联合置业有限公司 | 新设 | 2020-6-17 | 32,500,000.00 | 65.00% |
| 杭州蔻斯造价咨询有限公司 | 新设 | 2020-7-7 | 尚未出资 | 100.00% |
| 海南琼琚机电设备有限公司 | 新设 | 2020-8-18 | 尚未出资 | 100.00% |
| 上海栩复企业管理有限公司 | 新设 | 2020-9-4 | 尚未出资 | 100.00% |
| 上海曼蓝企业管理有限公司 | 新设 | 2020-9-8 | 尚未出资 | 100.00% |
| 浙江慧诺企业管理有限公司 | 新设 | 2020-8-28 | 500,000,000.00 | 100.00% |
| 海南灵泉企业管理有限公司 | 新设 | 2020-9-2 | 尚未出资 | 100.00% |
| 浙江慧意企业管理有限公司 | 新设 | 2020-11-12 | 尚未出资 | 100.00% |
| 杭州莱意企业管理有限公司 | 新设 | 2020-12-15 | 尚未出资 | 100.00% |
| 杭州莱裕企业管理有限公司 | 新设 | 2020-12-14 | 尚未出资 | 100.00% |
| 嘉兴嘉升实业有限公司 | 新设 | 2020-6-24 | 尚未出资 | 100.00% |
| 瑞安市立启工程监理有限公司 | 新设 | 2020-7-20 | 尚未出资 | 100.00% |
| 上海禾垣企业管理有限公司 | 新设 | 2020-9-1 | 尚未出资 | 100.00% |
| 上海菲珀企业管理有限公司 | 新设 | 2020-9-8 | 尚未出资 | 100.00% |
| 海南慧石企业管理有限公司 | 新设 | 2020-8-19 | 尚未出资 | 100.00% |
| 海南舜轩实业有限公司 | 新设 | 2020-7-10 | 尚未出资 | 100.00% |
| 杭州嘉弢科技合伙企业（有限合伙） | 新设 | 2020-10-16 | 尚未出资 | 100.00% |
| 杭州乐然实业有限公司 | 新设 | 2020-6-10 | 尚未出资 | 100.00% |
| 上海巨迈设计咨询有限公司 | 新设 | 2020-7-29 | 尚未出资 | 100.00% |

| | | | | |
|------------------|----|------------|------|---------|
| 海南智涯科技有限公司 | 新设 | 2020-8-20 | 尚未出资 | 100.00% |
| 杭州砺飞科技合伙企业（有限合伙） | 新设 | 2020-10-14 | 尚未出资 | 100.00% |
| 杭州砺芯科技合伙企业（有限合伙） | 新设 | 2020-10-14 | 尚未出资 | 100.00% |
| 杭州砺云科技合伙企业（有限合伙） | 新设 | 2020-10-14 | 尚未出资 | 100.00% |
| 杭州新允科技合伙企业（有限合伙） | 新设 | 2020-9-4 | 尚未出资 | 100.00% |
| 杭州智蕴科技合伙企业（有限合伙） | 新设 | 2020-9-11 | 尚未出资 | 100.00% |
| 杭州琅乐科技合伙企业（有限合伙） | 新设 | 2020-9-18 | 尚未出资 | 100.00% |
| 杭州琅链科技合伙企业（有限合伙） | 新设 | 2020-9-18 | 尚未出资 | 100.00% |
| 杭州智坦科技合伙企业（有限合伙） | 新设 | 2020-9-11 | 尚未出资 | 100.00% |
| 杭州琅慧科技合伙企业（有限合伙） | 新设 | 2020-9-18 | 尚未出资 | 100.00% |
| 杭州琅璜科技合伙企业（有限合伙） | 新设 | 2020-9-18 | 尚未出资 | 100.00% |
| 杭州智年科技合伙企业（有限合伙） | 新设 | 2020-9-11 | 尚未出资 | 100.00% |
| 杭州砺融科技合伙企业（有限合伙） | 新设 | 2020-9-18 | 尚未出资 | 100.00% |
| 杭州砺创科技合伙企业（有限合伙） | 新设 | 2020-9-18 | 尚未出资 | 100.00% |
| 杭州砺易科技合伙企业（有限合伙） | 新设 | 2020-9-18 | 尚未出资 | 100.00% |
| 杭州砺通科技合伙企业（有限合伙） | 新设 | 2020-9-18 | 尚未出资 | 100.00% |
| 杭州砺晖科技合伙企业（有限合伙） | 新设 | 2020-10-16 | 尚未出资 | 100.00% |
| 杭州砺乐科技合伙企业（有限合伙） | 新设 | 2020-9-18 | 尚未出资 | 100.00% |
| 杭州嘉秀科技合伙企业（有限合伙） | 新设 | 2020-9-18 | 尚未出资 | 100.00% |
| 杭州嘉樾科技合伙企业（有限合伙） | 新设 | 2020-10-16 | 尚未出资 | 100.00% |
| 杭州嘉蔚科技合伙企业（有限合伙） | 新设 | 2020-10-16 | 尚未出资 | 100.00% |

| | | | | |
|--------------------|----|-----------|------|---------|
| 海南新湖智珍科技合伙企业（有限合伙） | 新设 | 2020-9-4 | 尚未出资 | 100.00% |
| 杭州澜谐科技合伙企业（有限合伙） | 新设 | 2020-9-11 | 尚未出资 | 100.00% |
| 杭州澜进科技合伙企业（有限合伙） | 新设 | 2020-9-11 | 尚未出资 | 100.00% |
| 杭州澜现科技合伙企业（有限合伙） | 新设 | 2020-9-11 | 尚未出资 | 100.00% |
| 杭州澜毅科技合伙企业（有限合伙） | 新设 | 2020-9-11 | 尚未出资 | 100.00% |
| 海南新湖投资有限公司 | 新设 | 2020-8-20 | 尚未出资 | 100.00% |
| 海南金颂投资有限公司 | 新设 | 2020-7-13 | 尚未出资 | 100.00% |
| 冠利投资有限公司 | 新设 | 2020-9-22 | 尚未出资 | 100.00% |
| 冠盈投资有限公司 | 新设 | 2020-9-22 | 尚未出资 | 100.00% |

2. 合并范围减少

| 公司名称 | 股权处置方式 | 股权处置时点 | 处置日净资产 | 期初至处置日 净利润 |
|---------------|--------|----------|---------------|---------------|
| 泰安新湖房地产开发有限公司 | 注销 | 2020-9-4 | 89,299,997.19 | 4,216,396.17 |

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

| 子公司名称 | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例(%) | | 取得方式 |
|----------------------|-------|-----|------------------------|---------|--------|------|
| | | | | 直接 | 间接 | |
| 沈阳沈北金谷置业有限公司 | 沈阳 | 沈阳 | 房地产业 | | 65.00 | 设立 |
| 沈阳青蓝装饰工程有限公司 | 沈阳 | 沈阳 | 装修、景观园林工程 | | 100.00 | 设立 |
| 沈阳新湖明珠置业有限公司 | 沈阳 | 沈阳 | 房地产业 | | 65.00 | 设立 |
| 天津新湖凯华投资有限公司 | 天津 | 天津 | 房地产业 | | 100.00 | 设立 |
| 天津新湖中宝投资有限公司 | 天津 | 天津 | 房地产业 | | 100.00 | 设立 |
| 义乌北方(天津)国际商贸城有限公司 | 天津 | 天津 | 市场建设、房地产开发 | | 100.00 | 设立 |
| 天津新湖物业发展有限公司 | 天津 | 天津 | 市场管理及服务 | | 100.00 | 设立 |
| 天津海建市政工程有限公司 | 天津 | 天津 | 市政、装修、景观 | | 100.00 | 设立 |
| 滨州新湖房地产开发有限公司 | 滨州 | 滨州 | 房地产业 | | 100.00 | 设立 |
| 南通新湖置业有限公司 | 南通 | 南通 | 房地产业 | | 50.00 | 设立 |
| 南通启阳建设开发有限公司 | 南通 | 南通 | 房地产业 | | 50.00 | 设立 |
| 启东新湖建设发展有限公司 | 南通 | 南通 | 房地产业 | | 100.00 | 设立 |
| 苏州充橙商业管理有限公司 | 吴江 | 吴江 | 商业管理 | | 100.00 | 设立 |
| 上海新湖天虹城市开发有限公司 | 上海 | 上海 | 房地产业 | | 100.00 | 设立 |
| 杭州新湖明珠置业有限公司 | 杭州 | 杭州 | 房地产业 | | 100.00 | 设立 |
| 杭州新湖鸬鸟置业有限公司 | 杭州 | 杭州 | 房地产业 | | 100.00 | 设立 |
| 浙江新湖海创地产发展有限公司 | 杭州 | 杭州 | 房地产业 | | 100.00 | 设立 |
| 嘉兴新湖中房置业有限公司 | 嘉兴 | 嘉兴 | 房地产业 | 51.00 | | 设立 |
| 舟山新湖置业有限公司 | 舟山 | 舟山 | 房地产业 | 45.00 | 55.00 | 设立 |
| 丽水新湖置业有限公司 | 丽水 | 丽水 | 房地产业 | | 100.00 | 设立 |
| 温岭新湖地产发展有限公司 | 温岭 | 温岭 | 房地产业 | | 100.00 | 设立 |
| 温岭锦辉置业有限公司 | 温岭 | 温岭 | 房地产业 | | 51.00 | 设立 |
| 乐清新湖置业有限公司 | 乐清 | 乐清 | 房地产业 | | 65.00 | 设立 |
| 乐清新湖联合置业有限公司 | 乐清 | 乐清 | 房地产业 | | 65.00 | 设立 |
| 瑞安市中宝置业有限公司 | 瑞安 | 瑞安 | 房地产业 | | 95.00 | 设立 |
| 平阳伟成置业有限公司 | 平阳 | 平阳 | 房地产业 | | 100.00 | 设立 |
| 平阳安瑞置业有限公司 | 平阳 | 平阳 | 房地产业 | 51.00 | 49.00 | 设立 |
| 平阳宝瑞置业有限公司 | 平阳 | 平阳 | 房地产业 | 51.00 | 49.00 | 设立 |
| 平阳隆瑞置业有限公司 | 平阳 | 平阳 | 房地产业 | | 100.00 | 设立 |
| 九江新湖中宝置业有限公司 | 九江 | 九江 | 房地产业 | | 100.00 | 设立 |
| 启东新湖投资开发有限公司 | 南通 | 南通 | 江海滩涂围垦 | 100.00 | | 设立 |
| 启东三水汇生态环境科技有限公司 | 南通 | 南通 | 健身、垂钓、会议服务;农作物种植、销售、租赁 | | 100.00 | 设立 |
| 启东江之旅建设有限公司 | 南通 | 南通 | 江海滩涂围垦 | | 100.00 | 设立 |
| 启东新湖碧海旅游管理有限公司 | 南通 | 南通 | 旅游服务、餐饮服务 | | 100.00 | 设立 |
| 上海巨迈设计咨询有限公司 | 上海 | 上海 | 项目管理 | | 100.00 | 设立 |
| 上海禾垣企业管理有限公司 | 上海 | 上海 | 项目管理 | | 100.00 | 设立 |
| 上海菲珀企业管理有限公司 | 上海 | 上海 | 项目管理 | | 100.00 | 设立 |
| 上海栩复企业管理有限公司 | 上海 | 上海 | 项目管理 | | 100.00 | 设立 |
| 上海曼蓝企业管理有限公司 | 上海 | 上海 | 项目管理 | | 100.00 | 设立 |
| 上海拓驿投资管理有限公司 | 上海 | 上海 | 投资 | 100.00 | | 设立 |
| 新湖中宝投资管理有限公司 | 杭州 | 杭州 | 投资 | 100.00 | | 设立 |
| 浙江新湖金融信息服务有限公司 | 杭州 | 杭州 | 金融服务 | 100.00 | | 设立 |
| 浙江新湖智脑投资管理合伙企业(有限合伙) | 杭州 | 杭州 | 投资 | | 100.00 | 设立 |
| 浙江新湖乐居科技有限公司 | 杭州 | 杭州 | 计算机软件开发 | 100.00 | | 设立 |
| 浙江智新科技有限公司 | 杭州 | 杭州 | 投资 | 100.00 | | 设立 |

| | | | | | | |
|--------------------|----|----|--------------|--------|--------|----|
| 浙江典安实业有限公司 | 杭州 | 杭州 | 项目管理 | | 100.00 | 设立 |
| 杭州蔻斯造价咨询有限公司 | 杭州 | 杭州 | 项目管理 | | 100.00 | 设立 |
| 浙江厚珩实业有限公司 | 杭州 | 杭州 | 项目管理 | | 100.00 | 设立 |
| 浙江启辉实业有限公司 | 杭州 | 杭州 | 项目管理 | | 100.00 | 设立 |
| 浙江福信实业有限公司 | 杭州 | 杭州 | 项目管理 | | 100.00 | 设立 |
| 浙江启远实业有限公司 | 杭州 | 杭州 | 项目管理 | | 100.00 | 设立 |
| 杭州乐同实业有限公司 | 杭州 | 杭州 | 项目管理 | | 100.00 | 设立 |
| 杭州兰熙景观工程有限公司 | 杭州 | 杭州 | 园林绿化工程施工 | | 100.00 | 设立 |
| 杭州乐然实业有限公司 | 杭州 | 杭州 | 项目管理 | | 100.00 | 设立 |
| 浙江慧诺企业管理有限公司 | 杭州 | 杭州 | 企业管理 | | 100.00 | 设立 |
| 杭州新允科技合伙企业（有限合伙） | 杭州 | 杭州 | 企业管理 | 80.00 | 20.00 | 设立 |
| 杭州智蕴科技合伙企业（有限合伙） | 杭州 | 杭州 | 企业管理 | | 100.00 | 设立 |
| 杭州智坦科技合伙企业（有限合伙） | 杭州 | 杭州 | 企业管理 | | 100.00 | 设立 |
| 杭州智年科技合伙企业（有限合伙） | 杭州 | 杭州 | 企业管理 | | 100.00 | 设立 |
| 杭州嘉秀科技合伙企业（有限合伙） | 杭州 | 杭州 | 企业管理 | | 100.00 | 设立 |
| 杭州琅乐科技合伙企业（有限合伙） | 杭州 | 杭州 | 企业管理 | | 100.00 | 设立 |
| 杭州琅链科技合伙企业（有限合伙） | 杭州 | 杭州 | 企业管理 | | 100.00 | 设立 |
| 杭州琅慧科技合伙企业（有限合伙） | 杭州 | 杭州 | 企业管理 | | 100.00 | 设立 |
| 杭州琅璜科技合伙企业（有限合伙） | 杭州 | 杭州 | 企业管理 | | 100.00 | 设立 |
| 杭州砺创科技合伙企业（有限合伙） | 杭州 | 杭州 | 企业管理 | | 100.00 | 设立 |
| 杭州砺融科技合伙企业（有限合伙） | 杭州 | 杭州 | 企业管理 | | 100.00 | 设立 |
| 杭州砺易科技合伙企业（有限合伙） | 杭州 | 杭州 | 企业管理 | | 100.00 | 设立 |
| 杭州砺乐科技合伙企业（有限合伙） | 杭州 | 杭州 | 企业管理 | | 100.00 | 设立 |
| 杭州砺通科技合伙企业（有限合伙） | 杭州 | 杭州 | 企业管理 | | 100.00 | 设立 |
| 杭州澜谐科技合伙企业（有限合伙） | 杭州 | 杭州 | 企业管理 | | 100.00 | 设立 |
| 杭州澜进科技合伙企业（有限合伙） | 杭州 | 杭州 | 企业管理 | | 100.00 | 设立 |
| 杭州澜现科技合伙企业（有限合伙） | 杭州 | 杭州 | 企业管理 | | 100.00 | 设立 |
| 杭州澜毅科技合伙企业（有限合伙） | 杭州 | 杭州 | 企业管理 | | 100.00 | 设立 |
| 杭州嘉毅科技合伙企业（有限合伙） | 杭州 | 杭州 | 企业管理 | | 100.00 | 设立 |
| 杭州砺芯科技合伙企业（有限合伙） | 杭州 | 杭州 | 企业管理 | | 100.00 | 设立 |
| 杭州砺云科技合伙企业（有限合伙） | 杭州 | 杭州 | 企业管理 | | 100.00 | 设立 |
| 杭州砺飞科技合伙企业（有限合伙） | 杭州 | 杭州 | 企业管理 | | 100.00 | 设立 |
| 杭州嘉蔚科技合伙企业（有限合伙） | 杭州 | 杭州 | 企业管理 | | 100.00 | 设立 |
| 杭州嘉越科技合伙企业（有限合伙） | 杭州 | 杭州 | 企业管理 | | 100.00 | 设立 |
| 杭州砺晖科技合伙企业（有限合伙） | 杭州 | 杭州 | 企业管理 | | 100.00 | 设立 |
| 杭州莱裕企业管理有限公司 | 杭州 | 杭州 | 企业管理 | | 100.00 | 设立 |
| 浙江慧意企业管理有限公司 | 杭州 | 杭州 | 企业管理 | | 100.00 | 设立 |
| 杭州莱意企业管理有限公司 | 杭州 | 杭州 | 企业管理 | | 100.00 | 设立 |
| 嘉兴嘉升实业有限公司 | 嘉兴 | 嘉兴 | 项目管理 | | 100.00 | 设立 |
| 瑞安市立启工程监理有限公司 | 瑞安 | 瑞安 | 建设工程监理 | | 100.00 | 设立 |
| 南昌乐智信息咨询有限公司 | 南昌 | 南昌 | 商务咨询 | | 100.00 | 设立 |
| 海南慧石企业管理有限公司 | 三亚 | 三亚 | 企业管理 | | 100.00 | 设立 |
| 海南舜轩实业有限公司 | 三亚 | 三亚 | 商业贸易 | | 100.00 | 设立 |
| 海南灵泉企业管理有限公司 | 三亚 | 三亚 | 企业管理 | | 100.00 | 设立 |
| 海南新湖智珍科技合伙企业（有限合伙） | 三亚 | 三亚 | 企业管理 | | 100.00 | 设立 |
| 海南智涯科技有限公司 | 三亚 | 三亚 | 企业管理 | | 100.00 | 设立 |
| 海南新湖投资有限公司 | 三亚 | 三亚 | 企业管理 | 100.00 | | 设立 |
| 海南金颂投资有限公司 | 三亚 | 三亚 | 企业管理 | 100.00 | | 设立 |
| 海南琼琚机电设备有限公司 | 三亚 | 三亚 | 商业贸易 | | 100.00 | 设立 |
| 贵州新湖能源有限公司 | 毕节 | 毕节 | 矿产品销售、能源项目投资 | 100.00 | | 设立 |
| 浙江新湖国际教育投资有限公司 | 嘉兴 | 嘉兴 | 教育产业的投资、开发 | | 100.00 | 设立 |
| 嘉兴南湖国际实验中学 | 嘉兴 | 嘉兴 | 普通中学 | | 100.00 | 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 | | 100.00 | 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 | | 60.00 | 设立 |
| 新湖影视传播有限公司 | 杭州 | 杭州 | 影视投资、广告、文化教育培训等 | 100.00 | | 设立 |
| 上海众孚实业有限公司 | 上海 | 上海 | 实业投资 | | 100.00 | 设立 |
| 上海融喆投资发展有限公司 | 上海 | 上海 | 投资 | | 95.00 | 设立 |
| 香港新湖投资有限公司 | 香港 | 香港 | 投资 | 100.00 | | 设立 |
| 泰昌投资有限公司 | 英属维尔京群岛 | 英属维尔京群岛 | 投资 | | 100.00 | 设立 |
| 香港新澳投资有限公司 | 香港 | 香港 | 投资 | 100.00 | | 设立 |
| 香港冠盛投资有限公司 | 香港 | 香港 | 投资 | | 100.00 | 设立 |
| 澳洲兴澳投资有限公司 | 澳大利亚 | 澳大利亚 | 投资 | | 100.00 | 设立 |
| Xinhu (BVI) Holding Company Limited | 英属维尔京群岛 | 英属维尔京群岛 | 投资 | | 100.00 | 设立 |
| Xinhu (Oversea) 2017 Investment Company Limited | 英属维尔京群岛 | 英属维尔京群岛 | 投资 | | 100.00 | 设立 |
| Xinhu (BVI) 2018 Holding Company Limited | 英属维尔京群岛 | 英属维尔京群岛 | 投资 | | 100.00 | 设立 |
| 冠瑞投资有限公司 | 英属维尔京群岛 | 英属维尔京群岛 | 投资 | | 100.00 | 设立 |
| 泰信控股有限公司 | 开曼群岛 | 开曼群岛 | 投资 | | 100.00 | 设立 |
| 泰融控股有限公司 | 开曼群岛 | 开曼群岛 | 投资 | | 100.00 | 设立 |
| 冠宏投资有限公司 | 开曼群岛 | 开曼群岛 | 投资 | | 100.00 | 设立 |
| 冠利投资有限公司 | 英属维尔京群岛 | 英属维尔京群岛 | 投资 | | 100.00 | 设立 |
| 冠盈投资有限公司 | 英属维尔京群岛 | 英属维尔京群岛 | 投资 | | 100.00 | 设立 |
| 沈阳新湖房地产开发有限公司 | 沈阳 | 沈阳 | 房地产业 | | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 苏州新湖置业有限公司 | 吴江 | 吴江 | 房地产业 | | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 上海中瀚置业有限公司 | 上海 | 上海 | 房地产业 | 65.00 | | 同一控制下企业合并 |
| 上海新湖房地产开发有限公司 | 上海 | 上海 | 房地产业 | | 63.00 | 同一控制下企业合并 |
| 新湖地产集团有限公司 | 杭州 | 杭州 | 房地产业 | 100.00 | | 同一控制下企业合并 |
| 杭州新湖美丽洲置业有限公司 | 杭州 | 杭州 | 房地产业 | | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 衢州新湖房地产开发有限公司 | 衢州 | 衢州 | 房地产业 | | 100.00 | 同一控制下企业合并 |

| | | | | | | |
|-----------------------------|---------|---------|----------|--------|--------|------------|
| | | | | | | 并 |
| 绍兴百大房地产有限责任公司 | 绍兴 | 绍兴 | 房地产业 | 90.00 | 10.00 | 同一控制下企业合并 |
| 绍兴市红太阳物业管理有限公司 | 绍兴 | 绍兴 | 物业管理 | 10.00 | 90.00 | 同一控制下企业合并 |
| 温州新湖房地产开发有限公司 | 温州 | 温州 | 房地产业 | 100.00 | | 同一控制下企业合并 |
| 九江新湖远洲置业有限公司 | 九江 | 九江 | 房地产业 | 50.00 | | 同一控制下企业合并 |
| 浙江新兰得置业有限公司 | 杭州 | 杭州 | 房地产业 | | 100.00 | 非同一控制下企业合并 |
| 浙江澳辰地产发展有限公司 | 兰溪 | 兰溪 | 房地产业 | | 100.00 | 非同一控制下企业合并 |
| 海南满天星旅业开发有限公司 | 三亚 | 三亚 | 旅游业、房地产业 | | 50.50 | 非同一控制下企业合并 |
| 平阳县利得海涂围垦开发有限公司 | 平阳 | 平阳 | 海涂开发 | 51.00 | 29.00 | 非同一控制下企业合并 |
| 丰宁承龙矿业有限公司 | 丰宁 | 丰宁 | 矿产品勘查、购销 | 80.00 | | 非同一控制下企业合并 |
| 浙江允升投资集团有限公司 | 嘉兴 | 嘉兴 | 实业投资 | 100.00 | | 非同一控制下企业合并 |
| 杭州大清谷旅游开发有限公司 | 杭州 | 杭州 | 旅游服务 | | 90.00 | 非同一控制下企业合并 |
| 嘉兴新国浩商贸有限公司 | 嘉兴 | 嘉兴 | 商业贸易 | | 100.00 | 非同一控制下企业合并 |
| 杭州余杭财经投资有限公司 | 杭州 | 杭州 | 投资 | | 100.00 | 非同一控制下企业合并 |
| 杭州鸬鸟旅游开发有限公司 | 杭州 | 杭州 | 旅游资源开发 | | 100.00 | 非同一控制下企业合并 |
| Total PartnerGlobal Limited | 英属维尔京群岛 | 英属维尔京群岛 | 投资 | | 100.00 | 其他 |
| Summit Idea Limited | 英属维尔京群岛 | 英属维尔京群岛 | 投资 | | 100.00 | 其他 |

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%。

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

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

(2). 重要的非全资子公司

适用 不适用

单位：万元币种：人民币

| 子公司名称 | 少数股东持股比例 | 本期归属于少数股东的损益 | 本期向少数股东宣告分派的股利 | 期末少数股东权益余额 |
|--------------|----------|--------------|----------------|------------|
| 嘉兴新湖中房置业有限公司 | 49.00 | 19,581.04 | 21,070.00 | 1,308.55 |
| 上海中瀚置业有限公司 | 35.00 | -1,245.20 | | 892.07 |
| 乐清新湖联合置业有限公司 | 35.00 | -293.96 | | 1,456.04 |

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 | 38,416.32 | 3,312.77 | 41,729.09 | 39,058.58 | | 39,058.58 | 243,846.47 | 12,233.28 | 256,079.75 | 238,418.30 | | 238,418.30 |
| 上海中瀚置业有限公司 | 774,381.31 | 17,687.10 | 792,068.41 | 331,210.47 | 411,881.50 | 743,091.97 | | | | | | |
| 乐清新湖联合置业有限公司 | 162,906.57 | 379.46 | 163,286.03 | 159,125.92 | | 159,125.92 | | | | | | |

| 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 | 251,071.02 | 39,961.30 | 39,961.30 | 19,017.08 | 9,816.08 | 970.45 | 970.45 | 84,471.90 |
| 上海中瀚置业有限公司 | 10,688.72 | -7,145.44 | -7,145.44 | 42,669.42 | | | | |
| 乐清新湖联合置业有限公司 | | -839.90 | -839.90 | -133,071.51 | | | | |

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

适用 不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

适用 不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

(1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

适用 不适用

| 子公司名称 | 变动时间 | 变动前持股比例 | 变动后持股比例 |
|--------------|-----------|---------|---------|
| 上海中瀚置业有限公司 | 2020-4-21 | 100.00% | 65.00% |
| 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% |
| 南通启阳建设开发有限公司 | 2020-5-13 | 100.00% | 50.00% |
| 南通新湖置业有限公司 | 2020-6-28 | 100.00% | 50.00% |
| 九江新湖远洲置业有限公司 | 2020-8-10 | 100.00% | 50.00% |

(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 | 浙江启丰实业有限公司 [注] | 南通启阳建设开发有限公司 | 南通新湖置业有限公司 | 九江新湖远洲置业有限公司 |
|---------------------------|----------------|-------------------|----------------|----------------|--------------|
| 购买成本/处置对价 | | | | | |
| — 现金 | 517,372,740.78 | 186,313,820.00 | 139,546,288.07 | 71,547,370.00 | 1,000,000.00 |
| 购买成本/处置对价合计 | 517,372,740.78 | 186,313,820.00 | 139,546,288.07 | 71,547,370.00 | 1,000,000.00 |
| 减: 按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额 | 21,372,740.78 | 56,313,820.57 | 22,353,180.48 | -13,837,050.81 | 1,000,000.00 |
| 差额 | 496,000,000.00 | 129,999,999.43 | 117,193,107.59 | 85,384,420.81 | |
| 其中: 调整资本公积 | 496,000,000.00 | 129,999,999.43 | 117,193,107.59 | 85,384,420.81 | |

[注]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, 故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

其他说明

□适用 √不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

| 合营企业或联营企业名称 | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例(%) | | 对合营企业或联营企业投资的会计处理方法 |
|-------------------------------|-------|------|---------------------------------|---------|-------|---------------------|
| | | | | 直接 | 间接 | |
| 杭州湖新投资有限公司 | 杭州 | 杭州 | 投资、策划、咨询 | 50.00 | | 权益法核算 |
| 杭州新想投资管理有限公司 | 杭州 | 杭州 | 投资管理、投资咨询、房地产业 | | 50.00 | 权益法核算 |
| 新湖控股有限公司 | 杭州 | 杭州 | 实业投资 | 48.00 | | 权益法核算 |
| 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 | 10.81 | | 权益法核算 |
| 江苏新湖宝华置业有限公司 | 句容 | 句容 | 房地产业 | 35.00 | | 权益法核算 |
| 内蒙古合和置业有限公司 | 呼和浩特 | 呼和浩特 | 房地产开发、销售 | 20.00 | | 权益法核算 |
| 甘肃西北矿业集团有限公司 | 兰州 | 兰州 | 有色金属产业投资 | 34.40 | | 权益法核算 |
| 新湖期货股份有限公司 | 上海 | 上海 | 商品、金融期货经纪 | 7.67 | 22.00 | 权益法核算 |
| 恩施裕丰房地产开发有限公司 | 恩施 | 恩施 | 房地产业 | | 48.00 | 权益法核算 |
| 通卡联城网络科技有限公司 | 杭州 | 杭州 | 计算机信息服务 | 21.86 | | 权益法核算 |
| 万得信息技术股份有限公司 | 上海 | 上海 | 计算机信息服务 | | 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 PTELTD. | 新加坡 | 新加坡 | 金融服务 | | 20.00 | 权益法核算 |
| 青岛精确芯元投资合伙企业(有限合伙) | 青岛 | 青岛 | 投资管理、资产管理 | | 52.23 | 权益法核算 |
| 杭州易现先进科技有限公司 | 杭州 | 杭州 | 计算机软件技术开发、咨询, 软件服务、咨询 | | 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 | 杭州 | 杭州 | 房地产业 | | 12.68 | 权益法核算 |
| 湘财股份有限公司 | 哈尔滨 | 哈尔滨 | 证券经纪、证券承销与保荐、金融产品代销等 | 2.97 | | 权益法核算 |
| 上海蕙新医疗科技有限公司 | 上海 | 上海 | 医疗服务、医疗器械生产与经营、医疗科技、技术开发等 | | 30.42 | 权益法核算 |
| 杭州易百德微电子有限公司 | 杭州 | 杭州 | 技术服务、开发、咨询, 集成电路制造、销售、设计, 技术进口等 | | 30.00 | 权益法核算 |
| 南通启新置业有限公司 | 启东 | 启东 | 房地产业 | | 50.00 | 权益法核算 |
| 浙江启隆实业有限公司 | 杭州 | 杭州 | 工程勘察、工程设计工程项目管理服务 | 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 |

| | | | | | | |
|----------------|----|----|--------------------|--|-------|-------|
| 浙江新湖伟恒企业管理有限公司 | 杭州 | 杭州 | 企业管理咨询 | | 50.00 | 权益法核算 |
| 浙江聚创智能科技有限公司 | 温州 | 温州 | 智能电子电器产品和智能系统开发及销售 | | 29.51 | 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：

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

公司持有温州银行股份有限公司（以下简称温州银行）10.81%股权，为该公司第二大股东；持有中信银行股份有限公司（以下简称中信银行）4.99%股权，为该公司第二大股东；持有万得信息技术股份有限公司 6.67%股权，为该公司第三大股东；持有上海趣美信息技术有限公司（以下简称趣美信息）19.02%股权，为该公司第二大股东；持有杭州谐云科技有限公司 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（以下简称邦盛科技）14.05%股权，为该公司第二大股东；持有杭州易现先进科技有限公司 4.81%股权，为该公司第七大股东；持有绿城中国 12.68%股权，为该公司第三大股东。公司在该八家公司董事会派有董事，对该八家公司具有重大影响。本公司联营企业新湖控股有限公司（以下简称新湖控股）本期成为湘财股份有限公司（以下简称湘财股份）的控股股东，故本公司对湘财股份具有重大影响。

(3) 持有 50%或以上表决权但不具有重大影响的依据

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 | 绿城中国控股有限公司 | 新湖控股有限公司 | 绿城中国控股有限公司 |
| 流动资产 | 3,607,792.70 | 36,907,249.40 | 3,198,899.39 | |
| 非流动资产 | 272,062.18 | 4,520,935.40 | 189,906.95 | |
| 资产合计 | 3,879,854.88 | 41,428,184.80 | 3,388,806.34 | |
| 流动负债 | 2,839,619.12 | 23,821,390.20 | 2,206,589.12 | |
| 非流动负债 | 243,650.00 | 9,147,787.30 | 575,739.53 | |
| 负债合计 | 3,083,269.12 | 32,969,177.50 | 2,782,328.65 | |
| 少数股东权益 | 414,639.78 | 3,174,860.80 | 188,079.58 | |
| 归属于母公司股东权益 | 381,945.98 | 5,284,146.50 | 418,398.10 | |
| 按持股比例计算的净资产份额 | 183,334.06 | 669,871.85 | 200,831.09 | |

| | | | | |
|----------------------|------------|-----------------|------------|--|
| 调整事项 | 9,926.43 | -271,143.18 | 15,184.09 | |
| --商誉 | 25,811.64 | | 25,811.64 | |
| --内部交易未实现利润 | -15,885.21 | | -10,627.55 | |
| --其他 | | -271,143.18[注2] | | |
| 对联营企业权益投资的账面价值 | 193,260.49 | 398,728.68 | 216,015.18 | |
| 存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值 | | 301,775.12 | | |
| 营业收入 | 559,152.20 | 6,578,253.10 | 410,767.78 | |
| 净利润 | -12,991.29 | 379,644.70 | -22,507.81 | |
| 终止经营的净利润 | | | | |
| 其他综合收益 | 1,529.99 | 3,262.60 | -1,793.13 | |
| 综合收益总额 | -11,461.30 | 382,907.30 | -24,300.94 | |
| 本年度收到的来自联营企业的股利 | | 9,690.00 | | |

| | 期末余额/ 本期发生额 | | 期初余额/ 上期发生额 | |
|----------------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|
| | 温州银行股份有限公司 | 中信银行股份有限公司 | 温州银行股份有限公司 | 中信银行股份有限公司 |
| 流动资产 | [注1] | [注1] | [注1] | [注1] |
| 非流动资产 | | | | |
| 资产合计 | 28,718,261.30 | 751,116,100.00 | 23,047,193.99 | 675,043,300.00 |
| 流动负债 | | | | |
| 非流动负债 | | | | |
| 负债合计 | 27,146,743.60 | 695,112,300.00 | 21,745,529.57 | 621,790,900.00 |
| 少数股东权益 | | 1,546,500.00 | | 1,521,300.00 |
| 归属于母公司股东权益 | 1,571,517.70 | 54,457,300.00 | 1,301,664.42 | 51,731,100.00 |
| 按持股比例计算的净资产份额 | 169,824.93 | 2,722,325.27 | 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3] | | -390,337.61[注3] |
| 对联营企业权益投资的账面价值 | 170,030.94 | 2,331,987.66 | 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 | | 677,369.70 | | 1,023,344.23 |
| 营业收入 | 423,401.04 | 19,473,100.00 | 423,071.21 | 18,758,400.00 |
| 净利润 | 15,940.74 | 4,898,000.00 | 69,293.43 | 4,801,500.00 |
| 终止经营的净利润 | | | | |
| 其他综合收益 | -3,587.46 | -725,200.00 | 9,659.46 | 209,200.00 |
| 综合收益总额 | 12,353.28 | 4,172,800.00 | 78,952.89 | 5,010,700.00 |
| 本年度收到的来自联营企业的股利 | | 58,465.73 | | 56,264.10 |

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

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

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

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

适用 不适用

单位：万元币种：人民币

| | 期末余额/本期发生额 | 期初余额/上期发生额 |
|-----------------|------------|------------|
| 合营企业： | | |
| 投资账面价值合计 | 131,252.94 | |
| 下列各项按持股比例计算的合计数 | | |
| --净利润 | -3,775.16 | |
| --其他综合收益 | | |
| --综合收益总额 | -3,775.16 | |
| 联营企业： | | |
| 投资账面价值合计 | 661,795.25 | 573,546.75 |
| 下列各项按持股比例计算的合计数 | | |
| --净利润 | 29,552.08 | 24,208.92 |
| --其他综合收益 | -6,100.50 | 315.29 |
| --综合收益总额 | 23,451.58 | 24,524.21 |

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

适用 不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

4、重要的共同经营

适用 不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

6、其他

适用 不适用

十、与金融工具相关的风险

适用 不适用

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

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

（一）信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

1. 信用风险管理实务

（1）信用风险的评价方法

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

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

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

（2）违约和已发生信用减值资产的定义

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

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

2. 预期信用损失的计量

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

3. 金融工具损失准备期初余额与期末余额调节表详见本财务报表附注七、6(3)和十七、2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 12 月 31 日，本公司应收账款的 66.36 % (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 | 38,847,837,916.93 | 43,598,692,360.54 | 11,637,899,452.37 | 22,726,866,092.25 | 9,233,926,815.92 |
| 应付票据 | 642,416,000.00 | 642,416,000.00 | 642,416,000.00 | | |
| 应付账款 | 3,489,031,617.48 | 3,489,031,617.48 | 3,489,031,617.48 | | |
| 其他应付款 | 11,182,864,325.75 | 11,182,864,325.75 | 11,182,864,325.75 | | |
| 应付债券 | 15,112,913,143.63 | 16,892,783,985.64 | 8,120,088,866.94 | 7,908,325,255.69 | 864,369,863.01 |
| 小 计 | 69,275,063,003.79 | 75,805,788,289.41 | 35,072,300,262.54 | 30,635,191,347.94 | 10,098,296,678.93 |

(续上表)

| 项 目 | 期初数 | | | | |
|--------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 账面价值 | 未折现合同金额 | 1 年以内 | 1-3 年 | 3 年以上 |
| 金融机构借款 | 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12月31日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币24,054,391,709.75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，以及合理运用远期结售汇、掉期等工具对冲风险，以确保将净风险敞口维持在可接受的水平。

本公司期末外币货币性资产和负债情况详见本财务报表附注七、61之说明。

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 期末公允价值 | | | |
|-------------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| | 第一层次公允价值计量 | 第二层次公允价值计量 | 第三层次公允价值计量 | 合计 |
| 一、持续的公允价值计量 | | | | |
| (一)交易性金融资产 | 1,226,405,971.75 | 2,503,806,119.71 | 5,953,756,730.55 | 9,683,968,822.01 |
| 1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产 | 1,226,405,971.75 | 2,503,806,119.71 | 5,953,756,730.55 | 9,683,968,822.01 |
| (1)债务工具投资 | | | 1,306,161,616.16 | 1,306,161,616.16 |
| (2)权益工具投资 | 1,126,475,240.79 | 139,092,881.61 | 4,647,595,114.39 | 5,913,163,236.79 |
| (3)衍生金融资产 | 99,930,730.96 | 2,364,713,238.10 | | 2,464,643,969.06 |
| (二)其他权益工具投资 | | 1,712,664,177.23 | 2,002,269,411.00 | 3,714,933,588.23 |
| 持续以公允价值计量的资产总额 | 1,226,405,971.75 | 4,216,470,296.94 | 7,956,026,141.55 | 13,398,902,410.24 |

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 | 40.05 | 40.23 |

本企业的母公司情况的说明

浙江新潮集团股份有限公司（以下简称新潮集团）直接持有本公司 32.41% 的股份，并通过其持股 95.02% 的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 38.16%。

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

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

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

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

4、其他关联方情况

适用 不适用

| 其他关联方名称 | 其他关联方与本企业关系 |
|-----------------|--------------------------------------|
| 嘉兴南湖国际实验学校 | 由本公司二级子公司嘉兴市南湖国际教育投资有限公司 BOT 特许经营的学校 |
| 嘉兴高级中学 | 由本公司二级子公司嘉兴市南湖国际教育投资有限公司 BOT 特许经营的学校 |
| 嘉兴市秀洲现代实验学校 | 由本公司二级子公司嘉兴市南湖国际教育投资有限公司 BOT 特许经营的学校 |
| 湘财证券股份有限公司 | 母公司的控股子公司 |
| 上海新潮绿城物业服务有限公司 | 母公司的控股子公司 |
| 浙江新潮绿城物业服务有限公司 | 母公司的控股子公司 |
| 衢州新潮绿城物业服务有限公司 | 母公司的控股子公司 |
| 沈阳新潮绿城物业服务有限公司 | 母公司的控股子公司 |
| 宁波嘉源实业发展有限公司 | 股东、同一母公司 |
| 浙江恒兴力控股集团有限公司 | 股东、同一母公司 |
| 哈高科绥棱二塑防水工程有限公司 | 母公司的控股子公司 |
| 黑龙江省哈高科营养食品有限公司 | 母公司的控股子公司 |
| 杭州新潮绿城生活服务有限公司 | 母公司的控股子公司 |
| 中信银行（国际）有限公司 | 本公司联营企业控股子公司 |
| 信银（香港）资本有限公司 | 本公司联营企业控股子公司 |
| 李萍 | 实际控制人黄伟之配偶 |
| 浙江新绿商业经营管理有限公司 | 母公司的控股子公司 |
| 绿城装饰工程集团有限公司 | 本公司之联营公司之子公司 |
| 浙江绿城建筑幕墙工程有限公司 | 本公司之联营公司之孙公司 |
| 绿城理想生活服务集团有限公司 | 本公司之联营公司之子公司 |
| 浙江绿城家居发展有限公司 | 本公司之联营公司之孙公司 |
| 绿城房屋科技有限公司 | 本公司之联营公司之孙公司 |
| 浙江新潮慈善基金会 | 新潮集团股份有限公司与本公司共同出资设立 |

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

适用 不适用

单位：元币种：人民币

| 关联方 | 关联交易内容 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|-----------------|-------------|---------------|---------------|
| 浙江新湖绿城物业服务有限公司 | 物业服务 | 15,044,491.20 | 17,051,077.99 |
| 上海新湖绿城物业服务有限公司 | 物业服务 | 71,663,567.08 | 76,634,612.03 |
| 衢州新湖绿城物业服务有限公司 | 物业服务 | 8,033,493.40 | 4,251,375.47 |
| 沈阳新湖绿城物业服务有限公司 | 物业服务 | 6,552,695.54 | 5,538,622.63 |
| 哈高科绥棱二塑防水工程有限公司 | 防水工程 | 5,619,593.81 | 14,959,182.42 |
| 黑龙江省哈高科营养食品有限公司 | 粮油货款/医用口罩 | 1,320,171.67 | 189,383.08 |
| 浙江新绿商业经营管理有限公司 | 物业服务 | 1,100,770.30 | |
| 杭州新湖绿城生活服务有限公司 | 服务费/食品货款 | 87,140.99 | |
| 绿城装饰工程集团有限公司 | 装饰工程 | 4,458,282.41 | |
| 浙江绿城建筑幕墙工程有限公司 | 门窗工程 | 460,069.62 | |
| 绿城理想生活服务集团有限公司 | 智能设备和信息技术服务 | 149,419.20 | |

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 | 4,683,018.85 | 12,767,581.09 |
| 江苏新湖宝华置业有限公司 | 电梯 | | 2,994,010.27 |
| 杭州新湖绿城生活服务有限公司 | 商品销售 | | 22,491,533.55 |

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

适用 不适用

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 |
|-------|--------|-----------|-----------|
|-------|--------|-----------|-----------|

| | | | |
|----------------|----|--------------|------------|
| 上海新湖绿城物业服务有限公司 | 车位 | 1,565,812.64 | 666,899.60 |
| 江苏新湖宝华置业有限公司 | 车辆 | 207,079.63 | 339,777.24 |

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 | 494,131.96 | 546,085.45 |
| 上海新湖绿城物业服务有限公司 | 房产 | 88,379.19 | 56,603.77 |

关联租赁情况说明

□适用 √不适用

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 被担保方 | 担保金额 | 担保起始日 | 担保到期日 | 担保是否已经履行完毕 |
|-----------------|------------------|------------|------------|------------|
| 浙江新湖集团股份有限公司 | 149,000,000.00 | 2020/2/11 | 2021/2/10 | 否 |
| 浙江新湖集团股份有限公司 | 51,000,000.00 | 2020/5/15 | 2021/5/14 | 否 |
| 浙江新湖集团股份有限公司 | 250,000,000.00 | 2020/7/9 | 2021/7/9 | 否 |
| 浙江新湖集团股份有限公司 | 250,000,000.00 | 2020/2/24 | 2021/2/24 | 否 |
| 浙江新湖集团股份有限公司 | 400,000,000.00 | 2019/8/26 | 2021/8/23 | 否 |
| 浙江新湖集团股份有限公司 | 200,000,000.00 | 2020/9/16 | 2021/9/14 | 否 |
| 浙江新湖集团股份有限公司 | 100,000,000.00 | 2020/11/23 | 2021/11/23 | 否 |
| 浙江新湖集团股份有限公司 | 100,000,000.00 | 2020/7/17 | 2021/7/16 | 否 |
| 浙江新湖集团股份有限公司 | 125,000,000.00 | 2020/10/12 | 2021/10/11 | 否 |
| 浙江新湖集团股份有限公司 | 55,000,000.00 | 2020/5/21 | 2021/5/20 | 否 |
| 浙江新湖集团股份有限公司 | 200,000,000.00 | 2020/8/26 | 2021/6/17 | 否 |
| 浙江新湖集团股份有限公司 | 1,200,000,000.00 | 2020/10/22 | 2021/10/20 | 否 |
| 浙江新湖集团股份有限公司 | 280,000,000.00 | 2020/8/6 | 2021/8/1 | 否 |
| 南通启新置业有限公司 | 350,000,000.00 | 2019/8/30 | 2021/9/18 | 否 |
| 南通启新置业有限公司 | 700,000,000.00 | 2020/8/11 | 2023/8/10 | 否 |
| 上海亚龙古城房地产开发有限公司 | 1,328,800,000.00 | 2018/3/29 | 2027/8/10 | 否 |
| 嘉兴南湖国际实验学校 | 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 |
|-----------------|----------------|------------|------------|------------|
| 浙江新湖集团股份有限公司 | 50,000,000.00 | 2020/5/9 | 2021/5/8 | 否 |
| 浙江新湖集团股份有限公司 | 25,000,000.00 | 2020/12/25 | 2021/6/24 | 否 |
| 浙江新湖集团股份有限公司、黄伟 | 500,000,000.00 | 2020/10/19 | 2022/10/19 | 否 |

| | | | | |
|--------------------|------------------|------------|------------|---|
| 浙江新潮集团股份有限公司、黄伟、李萍 | 70,000,000.00 | 2020/2/21 | 2021/2/20 | 否 |
| 浙江新潮集团股份有限公司、黄伟、李萍 | 150,000,000.00 | 2020/3/24 | 2021/3/24 | 否 |
| 浙江新潮集团股份有限公司、黄伟、李萍 | 80,000,000.00 | 2020/6/9 | 2021/6/8 | 否 |
| 浙江新潮集团股份有限公司、黄伟、李萍 | 200,000,000.00 | 2020/6/12 | 2021/6/11 | 否 |
| 浙江新潮集团股份有限公司、黄伟、李萍 | 50,000,000.00 | 2020/7/7 | 2021/1/8 | 否 |
| 浙江新潮集团股份有限公司、黄伟、李萍 | 300,000,000.00 | 2020/7/29 | 2021/7/29 | 否 |
| 浙江新潮集团股份有限公司、黄伟、李萍 | 150,000,000.00 | 2020/9/11 | 2021/9/11 | 否 |
| 浙江新潮集团股份有限公司、黄伟、李萍 | 200,000,000.00 | 2020/9/29 | 2021/9/29 | 否 |
| 浙江新潮集团股份有限公司、黄伟、李萍 | 25,000,000.00 | 2020/10/21 | 2021/6/30 | 否 |
| 浙江新潮集团股份有限公司、黄伟、李萍 | 49,000,000.00 | 2020/10/29 | 2021/6/30 | 否 |
| 浙江新潮集团股份有限公司、黄伟、李萍 | 100,000,000.00 | 2020/12/3 | 2021/12/2 | 否 |
| 新潮控股有限公司 | 145,000,000.00 | 2020/8/28 | 2023/8/21 | 否 |
| 新潮控股有限公司、黄伟、李萍 | 17,000,000.00 | 2020/7/29 | 2021/7/28 | 否 |
| 新潮控股有限公司、黄伟、李萍 | 60,000,000.00 | 2020/9/28 | 2021/9/27 | 否 |
| 新潮控股有限公司、黄伟、李萍 | 135,000,000.00 | 2020/4/23 | 2021/4/21 | 否 |
| 绿城房地产集团有限公司 | 350,000,000.00 | 2020/9/9 | 2023/9/2 | 否 |
| 绿城房地产集团有限公司 | 550,000,000.00 | 2020/10/29 | 2023/9/21 | 否 |
| 绿城房地产集团有限公司 | 500,000,000.00 | 2020/12/7 | 2023/12/1 | 否 |
| 黄伟、李萍 | 13,000,000.00 | 2020/10/15 | 2021/10/14 | 否 |
| 黄伟、李萍 | 13,200,000.00 | 2020/4/3 | 2021/4/2 | 否 |
| 黄伟、李萍 | 480,000,000.00 | 2017/10/12 | 2022/4/10 | 否 |
| 黄伟、李萍 | 528,000,000.00 | 2018/6/29 | 2021/6/28 | 否 |
| 黄伟、李萍 | 395,000,000.00 | 2018/9/14 | 2021/9/16 | 否 |
| 黄伟、李萍 | 414,000,000.00 | 2018/9/29 | 2021/12/20 | 否 |
| 黄伟、李萍 | 720,000,000.00 | 2018/11/9 | 2021/11/8 | 否 |
| 黄伟、李萍 | 285,000,000.00 | 2019/1/11 | 2024/1/9 | 否 |
| 黄伟、李萍 | 725,000,000.00 | 2019/4/24 | 2022/4/23 | 否 |
| 黄伟、李萍 | 790,000,000.00 | 2019/9/30 | 2022/9/29 | 否 |
| 黄伟、李萍 | 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 | 417,773,000.00 | 2020/4/10 | 2023/3/25 | 否 |
| 黄伟、李萍 | 225,000,000.00 | 2020/7/30 | 2025/6/15 | 否 |
| 黄伟、李萍 | 279,000,000.00 | 2020/8/14 | 2023/8/7 | 否 |
| 黄伟、李萍 | 492,500,000.00 | 2020/10/27 | 2021/10/22 | 否 |
| 黄伟、李萍 | 200,000,000.00 | 2020/10/30 | 2023/10/29 | 否 |
| 黄伟、李萍 | 40,670,000.00 | 2020/12/3 | 2021/12/2 | 否 |
| 黄伟、李萍 | 16,300,000.00 | 2020/12/25 | 2021/12/24 | 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 |

| | | | | |
|----|----------------|-----------|-----------|---|
| 司 | | | | |
| 黄伟 | 502,500,000.00 | 2020/1/17 | 2021/1/17 | 否 |
| 黄伟 | 170,000,000.00 | 2020/4/15 | 2021/4/15 | 否 |
| 黄伟 | 510,000,000.00 | 2020/8/27 | 2021/8/27 | 否 |
| 黄伟 | 90,000,000.00 | 2020/9/1 | 2021/8/27 | 否 |

关联担保情况说明

适用 不适用

4. 关联方资金拆借

(1) 拆入资金

单位：元 币种：人民币

| 关联方 | 拆入 | 归还 |
|---------------|----------------|------------------|
| 嘉兴高级中学 | 26,000,000.00 | 41,000,000.00 |
| 嘉兴市秀洲现代实验学校 | 49,000,000.00 | 54,000,000.00 |
| 嘉兴南湖国际实验学校 | 30,000,000.00 | 50,500,000.00 |
| 浙江恒兴力控股集团有限公司 | 500,000,000.00 | 500,000,000.00 |
| 江苏新湖宝华置业有限公司 | 100,000,000.00 | 27,493,433.33 |
| 南通启新置业有限公司 | 4,735,634.00 | 2,000,000.00 |
| 绿城房地产集团有限公司 | 289,700,000.00 | 505,817,025.02 |
| 小 计 | 999,435,634.00 | 1,180,810,458.35 |

(2) 拆出资金

单位：元 币种：人民币

| 关联方 | 拆出 | 收回 |
|----------------|----------------|----------------|
| 杭州新喆商业管理有限公司 | 8,000,000.00 | |
| 甘肃西北矿业集团有限公司 | 48,000,000.00 | 48,000,000.00 |
| 恩施裕丰房地产开发有限公司 | 22,220,000.00 | 122,111,643.92 |
| 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 | 230,100,000.00 | 573,428,097.61 |
| 浙江启隆实业有限公司 | 1,000.00 | |
| 绿城房地产集团有限公司 | 87,850,000.00 | |
| 杭州易百德微电子有限公司 | 3,000,000.00 | |
| 浙江新湖伟恒企业管理有限公司 | 1,000.00 | 500.00 |
| 小 计 | 569,172,000.00 | 913,540,241.53 |

4. 向关联方借款

单位：元 币种：人民币

| 关联方 | 关联交易内容 | 借款利率 | 期末数/本期数 | 上年期末数/上期同期数 |
|------------|--------|-------|------------------|------------------|
| 盛京银行股份有限公司 | 银行借款 | [注 1] | — | 263,160,000.00 |
| 盛京银行股份有限公司 | 借款利息 | [注 1] | 10,727,902.86 | 35,823,050.87 |
| 温州银行股份有限公司 | 银行借款 | [注 2] | 1,317,000,000.00 | 1,570,000,000.00 |
| 温州银行股份有限公司 | 借款利息 | [注 2] | 104,898,181.36 | 123,406,679.38 |
| 中信银行股份有限公司 | 银行借款 | [注 3] | 2,560,976,000.00 | 8,837,010,000.00 |
| 中信银行股份有限公司 | 借款利息 | [注 3] | 570,459,585.67 | 379,216,180.15 |

[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

(5). 关联方资产转让、债务重组情况

□适用 √不适用

(6). 关键管理人员报酬

√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 |
|----------|---------------|--------------|
| 关键管理人员报酬 | 8,000,000.00 | 5,680,000.00 |
| 商品房及车位买卖 | 10,198,664.76 | 6,496,967.62 |
| 购房意向金 | 7,200,000.00 | |
| 合同负债 | 14,828,572.50 | |
| 预收账款 | | 7,431,850.00 |

(7). 其他关联交易

√适用 □不适用

(1) 子公司浙江新潮智脑投资管理合伙企业（有限合伙）（以下简称智脑投资）、浙江智新科技有限公司（以下简称智新投资）与浙江新潮创业投资有限公司（以下简称新潮创投）签订《股权转让协议》，新潮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。

(2) 经公司第十届董事会第十次会议及第十届董事会第十八次会议审议通过，公司与哈尔滨高科技（集团）股份有限公司（以下简称哈高科）签署《关于湘财证券股份有限公司之发行股份购买资产协议》，哈高科将发行股份购买本公司及公司参股公司新潮控股持有湘财证券股份有限公司股份，交易对价分别为人民币 381,288,613.46 元、人民币 7,884,852,543.80 元，

支付的对价股份数分别为 79,435,127 股、1,642,677,613 股。截至报告日，上述股份已在中国证券登记结算公司完成登记，本次交易已完成。

(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惠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。

(4) 子公司智脑投资、智新投资与新湖控股签订《股权转让协议》，新湖控股本期将其持有的浙江聚创智能科技有限公司 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。

(5) 本公司本期收到盛京银行存款利息 1,122,036.32 元，存款利率为中国人民银行公布的存款利率。

(6) 本公司期末在温州银行的存款余额为 312,823,503.05 元，本期收到存款利息 5,064,265.72 元，存款利率为中国人民银行公布的存款利率。

(7) 本公司期末在中信银行的存款余额为 3,048,065,469.52 元，本期收到存款利息 85,867,898.86 元，存款利率为中国人民银行公布的存款利率。

(8) 本期与信银（香港）资本有限公司发生境外债券承销费 103 万美元及 542 万人民币，与中信银行（国际）有限公司发生境外债券承销费 45 万美元。

(9) 本期在中信银行发生远期结售汇/外汇期权业务，取得平仓收益 206,421,030.00 元，期末还有 40,002,400.00 元未到交付日。

(10) 本期与中信银行发生利率掉期业务，产生 2,122,926.05 美元的投资损失。

(11) 本期与绿城房产发生担保业务，产生担保费 16,037,735.84 元。

(12) 本期对浙江新湖慈善基金会捐赠合计 29,541,720.00 元。

6、关联方应收应付款项

(1). 应收项目

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目名称 | 关联方 | 期末余额 | | 期初余额 | |
|-------|----------------|---------------|------|----------------|------|
| | | 账面余额 | 坏账准备 | 账面余额 | 坏账准备 |
| 预付款项 | 上海新湖绿城物业服务有限公司 | 1,814,512.40 | | 118,722.67 | |
| 预付款项 | 沈阳新湖绿城物业服务有限公司 | | | 2,759,187.97 | |
| 其他应收款 | 甘肃西北矿业集团有限公司 | 50,794,094.90 | | 47,586,046.82 | |
| 其他应 | 恩施裕丰房地产开发有限公司 | 37,314,175.25 | | 131,036,146.98 | |

| | | | | | |
|-------|-------------------|------------------|--|------------------|--|
| 收款 | | | | | |
| 其他应收款 | 新湖控股有限公司 | 3,051,812,569.40 | | 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 | 8,000,000.00 | | | |
| 其他应收款 | 南通启新置业有限公司 | 282,402,749.37 | | | |
| 其他应收款 | 绿城房地产集团有限公司 | 87,850,000.00 | | | |
| 其他应收款 | 杭州易百德微电子有限公司 | 3,000,000.00 | | | |
| 其他应收款 | 上海亚龙古城房地产开发有限公司 | 1,049,803,419.40 | | | |
| 其他应收款 | 浙江新湖伟恒企业管理有限公司 | 500.00 | | | |
| 其他应收款 | 浙江启隆实业有限公司 | 1,000.00 | | | |
| 其他应收款 | 中信银行股份有限公司（远期结售汇） | 40,002,400.00 | | | |

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

| 项目名称 | 关联方 | 期末账面余额 | 期初账面余额 |
|-------|-----------------|------------------|---------------|
| 应付账款 | 浙江新湖绿城物业服务有限公司 | 941,404.00 | 271,980.00 |
| 应付账款 | 哈高科绥棱二塑防水工程有限公司 | 3,402,809.98 | 4,347,942.64 |
| 应付账款 | 上海新湖绿城物业服务有限公司 | 5,769,305.36 | 4,728,885.33 |
| 应付账款 | 衢州新湖绿城物业服务有限公司 | | 60,000.00 |
| 应付账款 | 黑龙江省哈高科营养食品有限公司 | 55,000.00 | |
| 应付账款 | 绿城装饰工程集团有限公司 | 288,804.25 | |
| 应付账款 | 绿城理想生活服务集团有限公司 | 162,372.00 | |
| 应付账款 | 浙江绿城建筑幕墙工程有限公司 | 0.89 | |
| 预收账款 | 江苏新湖宝华置业有限公司 | 69,026.56 | 138,053.09 |
| 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 | 42,270,429.00 | 49,470,912.06 |
| 其他应付款 | 嘉兴高级中学 | 8,899,632.76 | 9,786,617.61 |
| 其他应付款 | 嘉兴南湖国际实验学校 | 18,095,966.12 | 42,173,623.30 |
| 其他应付款 | 哈高科绥棱二塑防水工程有限公司 | 365,391.68 | 514,873.95 |
| 其他应付款 | 江苏新湖宝华置业有限公司 | 108,118,681.71 | 37,219,146.53 |
| 其他应付款 | 上海新湖绿城物业服务有限公司 | 200,000.00 | 200,000.00 |
| 其他应付款 | 绿城房地产集团有限公司 | 5,478,696,483.18 | |
| 其他应付款 | 绿城装饰工程集团有限公司 | 1,029,132.35 | |
| 其他应付款 | 浙江绿城建筑幕墙工程有限公司 | 1,001,475.90 | |
| 其他应付款 | 绿城房屋科技有限公司 | 50,000.00 | |
| 其他应付款 | 新湖控股有限公司 | 60,000,000.00 | |
| 其他应付款 | 南通启新置业有限公司 | 2,735,634.00 | |

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. 与哈高科（现更名为湘财股份有限公司）重大资产重组相关的承诺

(1) 本公司在本次交易中以资产认购取得的哈高科非公开发行的股份,自上述股份发行结束之日起 36 个月内不转让。

(2) 本次交易完成后,如本公司由于哈高科派息、送股、配股、资本公积金转增股本等原因增持的哈高科股份,亦应遵守上述约定。

(3) 若本公司基于本次交易所取得股份的锁定期承诺与证券监管机构的最新监管意见不相符,本公司将根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整。

2. 与杭州宏华数码科技股份有限公司（以下简称宏华数码）申请首次公开发行股票相关的承诺

如宏华数码公开发行股票并上市成功，自宏华数码股票在上海证券交易所科创板上市之日起 12 个月内，本公司将不转让或委托他人管理本公司在宏华数码首次公开发行前已持有的宏华数码股份，也不由宏华数码回购该部分股份。

3. 截至资产负债表日，本公司已签订正在履行的大额发包合同 163.20 亿元，已支付 107.50 亿元，待支付 55.70 亿元，本公司将根据合同约定与实际的履行情况进行支付。

4. 关联方承诺事项详见本财务报表附注十二(7)关联方承诺之说明。

2、或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

1. 为关联方提供的担保事项详见本财务报表附注十二（5）关联方及关联交易之说明。
2. 公司及子公司为非关联方提供的保证事项

截至 2020 年 12 月 31 日，本公司下属房地产子公司为商品房承购人提供阶段性购房按揭贷款担保，担保余额总计为人民币 69.77 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、资产负债表日后利润分配情况

根据 2021 年 4 月 28 日公司董事会审议通过的 2020 年度利润分配预案，公司拟以分红派息股权登记日股份数为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 0.56 元（含税）。该利润分配预案尚待股东大会审议通过。

2、其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

(1) 发行债券

经公司第十届董事会第二次会议和 2018 年第二次临时股东大会审议通过，公司拟公开发行不超过 75 亿元（含 75 亿元）公司债券。公司已经于 2021 年 2 月 9 日完成发行总额 10.00 亿元的公司债券，期限 4 年，票面利率 7.60%。

(2) 股权激励

经公司第十届董事会第三十二次会议审议通过，公司拟向激励对象授予 37,990 万份股票期权，涉及的标的股票种类为人民币 A 股普通股，约占本激励计划签署时公司股本总额

8,599,343,536 股的 4.42%，其中首次授予 35,990 万股股票期权，约占本激励计划签署时公司股本总额 8,599,343,536 股的 4.19%，预留 2,000 万股，约占本激励计划签署时公司股本总额 8,599,343,536 股的 0.23%，预留部分占本次授予股票期权总量的 5.26%。

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 | 10,390,767,769.54 | 4,370,621,803.30 | 66,841,428.65 | 181,018,236.29 | 1,285,199,177.44 | 13,724,050,060.34 |
| 主营业务 成本 | 6,268,203,361.99 | 4,363,316,383.12 | 135,338,122.92 | 157,746,033.25 | 1,256,535,116.16 | 9,668,068,785.12 |

(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。期内，公司完成发行总额 8.2 亿元的公司债券，其中 8.2 亿公司债券期限 4 年，票面利率 7.9%。

2. 经公司第十届董事会第三次会议及第十届董事会第七次会议审议通过，公司拟以集中竞价交易方式回购公司股份，拟回购股份的金额不低于人民币 6 亿元，不超过人民币 12 亿元，拟回购价格不高于 4.5 元/股，用于维护公司价值及股东权益的库存股回购资金为 3 亿元，剩余回购的股份用于股权激励。截至报告日，公司通过集中竞价交易方式已累计回购股份 16,545.4236 万股，占公司总股本的 1.92%，成交最高价为 4.40 元/股，最低价为 2.86 元/股，成交总金额为 60,009.68 万元，公司已完成回购计划。

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. 本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，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。

5. 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》，公司向绿城房产转让浙江启智实业有限公司股权及相应权利和权益（即间接转让南通启新置业有限公司、南通启阳建设开发有限公司各 50%股权及相应权利和权益），绿城房产支付/投入合计为 1,151,318,860 元，其中股权转让价款为 397,718,860 元。

6. 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》，公司向绿城房产转让南通新湖置业有限公司及相应权利和权益，绿城房产需支付/投入 672,397,370 元，其中股权转让价款为 71,547,370 元。

7. 公司与绿城房地产签署《关于上海中瀚置业有限公司股权转让及项目开发合作的协议书》，绿城房产受让本公司持有的上海中瀚置业有限公司及相应权利和权益，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。

8. 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. 经公司第十届董事会第二十八次会议审议通过，公司拟参与温州银行配股增资，配股价格 2.95 元/股，认购金额不超过 1.7 亿元。公司最终认购 38,806,397 股，认购金额总计人民币 114,478,871.15 元。温州银行已于 2020 年 12 月 25 日完成工商变更登记手续。

10. 经公司第十届董事会第三十次会议及 2020 年第六次临时股东大会审议通过，公司与融创中国控股有限公司（以下简称融创中国）及其全资子公司上海颢轩企业管理有限公司（以下简称颢轩公司）签署《关于浙江启隆实业有限公司股权转让及项目开发合作的协议书》，颢轩公司将受让公司持有的浙江启隆实业有限公司 50%的股权及相应权利和权益，支付/投入合计总额为 380,000 万元的交易价款，其中股权转让价款 112,800 万元。截至报告日，公司已收到股权转让款 78,960 万元，并办妥了工商变更登记手续。

11. 经公司第十届董事会第三十次会议审议通过，公司与融创中国及其全资子公司上海甚鹏企业管理有限公司（以下简称甚鹏公司）签署《关于浙江启辉实业有限公司股权转让及项目开发合作的协议书》，甚鹏公司将受让公司持有的浙江启辉实业有限公司 35%的股权及相应权利和权益，支付/投入合计总额为 114,350 万元的交易价款，其中股权转让价款 350 万元。期内，公司已收到全部股权转让款，并办妥了工商变更登记手续。

12. 截至资产负债表日，本公司第一大股东新湖集团已将持有的本公司股份 1,713,817,747 股用于质押，本公司实际控制人黄伟已将持有的本公司股份 1,132,670,140 股用于质押，本公司第三大股东宁波嘉源实业发展有限公司已将持有的本公司股份 346,870,000 股用于质押，本公司第五大股东浙江恒兴力控股集团有限公司已将持有的本公司股份 192,400,000 股用于质押。

8、其他

适用 不适用

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 | 2,602,568.42 |
| 1 年以内小计 | 2,602,568.42 |
| 合计 | 2,602,568.42 |

(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 | 2,602,568.42 | 100.00 | | | 2,602,568.42 | 478,896.02 | 100.00 | | | 478,896.02 |
| 其中： | | | | | | | | | | |
| 按组合计提坏账准备 | 2,602,568.42 | 100.00 | | | 2,602,568.42 | 478,896.02 | 100.00 | | | 478,896.02 |
| 合计 | 2,602,568.42 | / | | / | 2,602,568.42 | 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 | 2,602,538.40 | | |
| 逾期账龄组合 | 30.02 | | |
| 合计 | 2,602,568.42 | | |

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

其中重要的应收账款核销情况

□适用 √不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

√适用 □不适用

期末余额前 5 名的应收账款合计数为 2,602,568.42 元,占应收账款期末余额合计数的比例为 100.00%,未计提相应坏账准备。

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 √不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

2、其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-------|-------------------|-------------------|
| 应收利息 | | |
| 应收股利 | 65,951,259.00 | 319,800,000.00 |
| 其他应收款 | 15,157,309,456.43 | 17,757,212,294.47 |
| 合计 | 15,223,260,715.43 | 18,077,012,294.47 |

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 | 15,951,259.00 | 19,800,000.00 |
| 新湖地产集团有限公司 | 50,000,000.00 | |
| 合计 | 65,951,259.00 | 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 | 8,334,055,730.81 |
| 1 年以内小计 | 8,334,055,730.81 |
| 1 至 2 年 | 4,698,618,341.63 |
| 2 至 3 年 | 2,039,268,559.13 |
| 3-5 年 | 28,674,617.59 |
| 5 年以上 | 63,727,942.99 |
| 合计 | 15,164,345,192.15 |

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 款项性质 | 期末账面余额 | 期初账面余额 |
|---------|-------------------|-------------------|
| 押金保证金 | 29,591.95 | 24,591.95 |
| 往来款 | 13,865,347,417.49 | 14,739,659,189.78 |
| 股权债权转让款 | 1,234,492,708.00 | 3,017,132,708.05 |
| 应收暂付款 | 902,576.25 | 967,324.67 |
| 其他 | 63,572,898.46 | 5,430,000.00 |
| 合计 | 15,164,345,192.15 | 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 | 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 | -608.72 | 608.72 | | |
| --转入第三阶段 | | | | |
| --转回第二阶段 | | | | |
| --转回第一阶段 | | | | |
| 本期计提 | 723,506.68 | 310,709.06 | | 1,034,215.74 |
| 本期转回 | | | | |

| | | | | |
|---------------|------------|--------------|--|--------------|
| 本期转销 | | | | |
| 本期核销 | | | | |
| 其他变动 | | | | |
| 2020年12月31日余额 | 727,823.37 | 6,307,912.35 | | 7,035,735.72 |

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

| 类别 | 期初余额 | 本期变动金额 | | | | 期末余额 |
|-----------|--------------|--------------|-------|-------|------|--------------|
| | | 计提 | 收回或转回 | 转销或核销 | 其他变动 | |
| 单项计提坏账准备 | | | | | | |
| 按组合计提坏账准备 | 6,001,519.98 | 1,034,215.74 | | | | 7,035,735.72 |
| 合计 | 6,001,519.98 | 1,034,215.74 | | | | 7,035,735.72 |

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

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

| 单位名称 | 款项的性质 | 期末余额 | 账龄 | 占其他应收款期末余额合计数的比例(%) | 坏账准备期末余额 |
|----------------------|-------|------------------|------|---------------------|----------|
| 新湖控股有限公司 | 往来款 | 3,051,812,569.40 | 0-3年 | 20.04 | |
| 浙江智新科技有限公司 | 往来款 | 1,498,258,140.16 | 1年以内 | 9.84 | |
| 上海拓驿投资管理有限公司 | 往来款 | 1,089,110,837.15 | 0-3年 | 7.15 | |
| 义乌北方(天津)国际商贸城有限公司 | 往来款 | 979,538,582.00 | 0-2年 | 6.43 | |
| 浙江新潮智脑投资管理合伙企业(有限合伙) | 往来款 | 839,990,769.23 | 0-3年 | 5.52 | |
| 合计 | / | 7,458,710,897.94 | / | 48.98 | |

(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 | 5,212,365,840.57 | | 5,212,365,840.57 | 5,417,880,901.30 | | 5,417,880,901.30 |
| 对联营、合营企业投资 | 5,002,933,531.56 | | 5,002,933,531.56 | 7,367,835,221.80 | | 7,367,835,221.80 |
| 合计 | 10,215,299,372.13 | | 10,215,299,372.13 | 12,785,716,123.10 | | 12,785,716,123.10 |

(1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 被投资单位 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 | 本期计提减值准备 | 减值准备期末余额 |
|----------------|------------------|------|---------------|------------------|----------|----------|
| 上海中瀚置业有限公司 | 256,676,000.00 | | 89,836,600.00 | 166,839,400.00 | | |
| 新湖地产集团有限公司 | 2,020,792,733.83 | | | 2,020,792,733.83 | | |
| 九江新湖远洲置业有限公司 | 18,556,921.45 | | 9,278,460.73 | 9,278,460.72 | | |
| 浙江允升投资集团有限公司 | 401,473,476.79 | | | 401,473,476.79 | | |
| 丰宁承龙矿业有限公司 | 130,000,000.00 | | | 130,000,000.00 | | |
| 绍兴百大房地产有限责任公司 | 4,500,000.00 | | | 4,500,000.00 | | |
| 绍兴市红太阳物业管理有限公司 | 50,000.00 | | | 50,000.00 | | |
| 温州新湖房地产开发有限公司 | 52,612,313.13 | | | 52,612,313.13 | | |
| 启东新湖投资开发有限公司 | 75,000,000.00 | | | 75,000,000.00 | | |
| 嘉兴新湖中房置业有限公司 | 76,500,000.00 | | 66,300,000.00 | 10,200,000.00 | | |
| 天津新湖中宝投资有限公司 | 30,000,000.00 | | 30,000,000.00 | | | |
| 平阳县利得海涂围垦开发有 | 1,110,000,000.00 | | | 1,110,000,000.00 | | |

| | | | | | | |
|--------------------------|------------------|--|--|----------------|------------------|--|
| 限公司 | | | | | | |
| 香港新湖投资有限公司 | 73,519,454.10 | | | | 73,519,454.10 | |
| 新湖影视传播有限公司 | 49,000,002.00 | | | | 49,000,002.00 | |
| 贵州新湖能源有限公司 | 50,000,000.00 | | | | 50,000,000.00 | |
| 平阳伟成置业有限公司 | 5,100,000.00 | | | 5,100,000.00 | | |
| 舟山新湖置业有限公司 | 34,000,000.00 | | | | 34,000,000.00 | |
| 平阳宝瑞置业有限公司 | 5,100,000.00 | | | | 5,100,000.00 | |
| 上海拓驿投资管理有限公司 | 10,000,000.00 | | | | 10,000,000.00 | |
| 浙江新湖金融信息服务有限 公司 | 1,000,000,000.00 | | | | 1,000,000,000.00 | |
| 浙江新湖智脑投资管理合伙 企业（有限合伙） | 5,000,000.00 | | | 5,000,000.00 | | |
| 浙江智新科技有限公司 | 10,000,000.00 | | | | 10,000,000.00 | |
| 合计 | 5,417,880,901.30 | | | 205,515,060.73 | 5,212,365,840.57 | |

(2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 投资单位 | 期初余额 | 本期增减变动 | | | | | | | 期末余额 | 减值准备期末余额 |
|-------------|------------------|---------------|------|-----------------|----------------|-----------------|-------------|--------|-------------------|------------------|
| | | 追加投资 | 减少投资 | 权益法下确认的投资损益 | 其他综合收益调整 | 其他权益变动 | 宣告发放现金股利或利润 | 计提减值准备 | | |
| 一、合营企业 | | | | | | | | | | |
| 杭州湖新投资有限公司 | | | | | | | | | | |
| 浙江启隆实业有限公司 | | 50,000,000.00 | | -7,822,239.84 | | | | | -23,146,700.49 | 19,031,059.67 |
| 小计 | | 50,000,000.00 | | -7,822,239.84 | | | | | -23,146,700.49 | 19,031,059.67 |
| 二、联营企业 | | | | | | | | | | |
| 新湖控股有限公司 | 2,160,151,826.16 | | | -114,934,880.20 | 7,343,945.13 | -119,955,946.30 | | | | 1,932,604,944.79 |
| 内蒙古合和置业有限公司 | 18,844,779.78 | | | 183,474.92 | | | | | | 19,028,254.70 |
| 盛京银行股 | 2,711,622,377.64 | | | 122,580,129.51 | -59,895,377.33 | | | | -2,774,307,129.82 | |

| | | | | | | | | | | | |
|--------------|------------------|----------------|--|---------------|----------------|-----------------|--|--|-------------------|------------------|--|
| 份有限公司 | | | | | | | | | | | |
| 甘肃西北矿业集团有限公司 | 679,684,105.44 | | | -3,945,716.03 | | | | | | 675,738,389.41 | |
| 温州银行股份有限公司 | 1,561,558,407.35 | 114,478,871.15 | | 28,934,577.19 | -6,511,714.33 | 1,849,238.71 | | | | 1,700,309,380.07 | |
| 江苏新湖宝华置业有限公司 | 135,015,945.04 | | | 14,051,092.19 | | | | | | 149,067,037.23 | |
| 通卡联网网络科技有限公司 | 39,119,411.85 | | | -4,544,002.48 | | | | | | 34,575,409.37 | |
| 新湖期货股份有限公司 | 61,838,368.54 | | | 4,690,943.96 | -26,151.06 | | | | | 66,503,161.44 | |
| 湘财股份有限公司 | | | | 10,851,472.66 | 534,329.07 | 13,401,479.69 | | | 381,288,613.46 | 406,075,894.88 | |
| 小计 | 7,367,835,221.80 | 114,478,871.15 | | 57,867,091.72 | -58,554,968.52 | -104,705,227.90 | | | -2,393,018,516.36 | 4,983,902,471.89 | |
| 合计 | 7,367,835,221.80 | 164,478,871.15 | | 50,044,851.88 | -58,554,968.52 | -104,705,227.90 | | | -2,416,165,216.85 | 5,002,933,531.56 | |

4、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

| 项目 | 本期发生额 | | 上期发生额 | |
|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 收入 | 成本 | 收入 | 成本 |
| 主营业务 | 2,863,302,565.75 | 2,857,414,935.36 | 2,536,284,293.34 | 2,529,287,886.71 |
| 其他业务 | 6,050,617.10 | 2,373,668.20 | 5,925,457.97 | 2,374,130.20 |
| 合计 | 2,869,353,182.85 | 2,859,788,603.56 | 2,542,209,751.31 | 2,531,662,016.91 |

(2). 合同产生的收入的情况

□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 |
|--------------------------------|-------------------|------------------|
| 权益法核算的长期股权投资收益 | 50,044,851.88 | 366,182,075.17 |
| 成本法核算的长期股权投资收益 | 1,219,300,000.00 | 832,440,000.00 |
| 处置长期股权投资产生的投资收益 | 1,926,290,360.05 | 425,000,000.00 |
| 权益法核算长期股权投资转换为公允价值计量的金融资产产生的损失 | -1,830,775,955.56 | |
| 交易性金融资产在持有期间的投资收益 | 51,207,418.56 | 52,811,461.17 |
| 处置交易性金融资产取得的投资收益 | 204,977,536.69 | 971,190.38 |
| 投资性利息收入 | 884,286,585.47 | 1,475,426,578.08 |
| 合计 | 2,505,330,797.09 | 3,152,831,304.80 |

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 | 1,441,384,129.80 | 注 1 |
| 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 | 7,839,105.65 | |

| | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----|
| 标准定额或定量享受的政府补助除外) | | |
| 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费 | 211,372,149.29 | |
| 企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益 | 1,043,466,748.76 | 注 2 |
| 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 | 51,734,409.66 | |
| 单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回 | | |
| 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 | -41,028,512.56 | |
| 其他符合非经常性损益定义的损益项目 | -483,527,375.71 | 注 3 |
| 所得税影响额 | 7,607,583.82 | |
| 少数股东权益影响额 | 1,934,711.91 | |
| 合计 | 2,240,782,950.62 | |

注 1：主要系处置子公司产生投资收益

注 2：根据《企业会计准则》的相关规定，公司对绿城中国的长期股权投资初始确认时，应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，差额确认营业外收入

注 3：主要系根据《企业会计准则》的相关规定，公司对盛京银行的长期股权投资的核算从权益法转换为公允价值计量的金融资产产生的损益；以及处置子公司后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得

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 | 8.85 | 0.38 | 0.38 |
| 扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润 | 2.58 | 0.11 | 0.11 |

3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

4、其他适用 不适用**第十二节 备查文件目录**

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

董事长：林俊波

董事会批准报送日期：2021 年 4 月 28 日

修订信息适用 不适用