

公司代码：600208

公司简称：新湖中宝

新湖中宝股份有限公司

2021 年年度报告

重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

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

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

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

综合考虑当前宏观经济形势、行业整体环境以及公司未来资金需求等因素，公司2021年度利润分配预案为：不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

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	管理层讨论与分析.....	9
第四节	公司治理.....	40
第五节	环境与社会责任.....	54
第六节	重要事项.....	57
第七节	股份变动及股东情况.....	66
第八节	优先股相关情况.....	72
第九节	债券相关情况.....	72
第十节	财务报告.....	76

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

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
新湖中宝、公司、本公司	指	新湖中宝股份有限公司
大股东、控股股东、新湖集团	指	浙江新湖集团股份有限公司
新湖控股	指	新湖控股有限公司
宁波嘉源	指	宁波嘉源实业发展有限公司
浙江恒兴力	指	浙江恒兴力控股集团有限公司
报告期、本报告期	指	2021年1月1日至2021年12月31日

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

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

二、 联系人和联系方式

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

三、 基本情况简介

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

四、信息披露及备置地点

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

五、公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上交所	新湖中宝	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	叶喜撑、张晓燕

七、近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2021年	2020年	本期比上年同期增减(%)	2019年
营业收入	16,891,296,006.91	13,792,021,061.89	22.47	14,810,295,115.09
归属于上市公司股东的净利润	2,236,847,698.67	3,164,500,005.56	-29.31	2,153,412,681.24
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,833,349,931.29	923,717,054.94	98.48	2,165,878,812.05
经营活动产生的现金流量净额	14,560,445,370.94	5,039,415,978.36	188.93	2,267,505,771.59
	2021年末	2020年末	本期末比上年同期末增减(%)	2019年末
归属于上市公司股东的净资产	40,042,178,951.43	37,837,201,118.84	5.83	34,434,911,378.59
总资产	132,496,876,635.75	135,684,563,270.94	-2.35	144,032,020,805.30

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2021年	2020年	本期比上年同期增 减(%)	2019年
基本每股收益(元/股)	0.27	0.38	-28.95	0.25
稀释每股收益(元/股)	0.27	0.38	-28.95	0.25
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.22	0.11	100	0.25
加权平均净资产收益率(%)	5.74	8.85	减少3.11个百分点	6.30
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	4.71	2.58	增加2.13个百分点	6.34

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、2021年分季度主要财务数据

单位:元 币种:人民币

	第一季度 (1-3月份)	第二季度 (4-6月份)	第三季度 (7-9月份)	第四季度 (10-12月份)
营业收入	2,136,593,243.95	5,305,305,829.28	1,547,413,353.78	7,901,983,579.90
归属于上市公司股东的净利润	509,037,622.69	1,516,597,017.18	26,606,571.26	184,606,487.54
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	437,869,784.66	985,447,818.44	115,530,039.33	294,502,288.86
经营活动产生的现金流量净额	2,387,550,698.37	2,763,932,795.60	1,486,022,741.58	7,922,939,135.39

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	2021 年金额	附注(如适用)	2020 年金额	2019 年金额
非流动资产处置损益	184,438,501.54		1,441,384,129.80	546,361,402.09
越权审批,或无正式批准文件,或偶发性的税收返还、减免				
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	30,085,869.94		7,839,105.65	3,547,425.28
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	211,460,099.44		211,372,149.29	191,172,502.86
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			1,043,466,748.76	
非货币性资产交换损益				
委托他人投资或管理资产的损益				
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备				
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	22,021,022.64		51,734,409.66	-688,456,780.94

取得的投资收益				
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	-38,120,767.38		-41,028,512.56	-78,728,405.48
其他符合非经常性损益定义的损益项目	319,741.71		-483,527,375.71	289,692.80
减：所得税影响额	3,168,509.56		-7,607,583.82	-12,861,198.94
少数股东权益影响额（税后）	3,538,190.95		-1,934,711.91	-486,833.64
合计	403,497,767.38		2,240,782,950.62	-12,466,130.81

将《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项目的情况说明

适用 不适用

十一、 采用公允价值计量的项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	9,683,968,822.01	7,892,488,094.13	-1,791,480,727.88	207,159,409.31
指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	3,714,933,588.23	3,690,808,765.05	-24,124,823.18	23,604,173.68
合计	13,398,902,410.24	11,583,296,859.18	-1,815,605,551.06	230,763,582.99

十二、 其他

适用 不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

在复杂的宏观环境叠加新冠疫情反复的背景下，公司继续坚持稳健经营的风格，一方面积极防范疫情对项目开发和销售的不利影响，另一方面加快转型步伐，持续推进对高科技企业的战略投资，不断深化对高科技企业的赋能，实现地产与投资板块平稳健康发展。期内，公司整体经营状况稳定，各项财务指标基本呈良态发展趋势，确保企业在加大业务转型中实现高质量发展。

1、财务状况

期内，公司各项经营指标继续保持稳定增长态势。期内，归属于上市公司股东的净利润 22.37 亿元，同比下降 29.31%，每股收益 0.27 元；尽管新冠疫情反复对公司经营造成一定影响，但扣非后净利润 18.33 亿元，同比增长 98.48%。加权平均净资产收益率 5.74%。实现营业收入 168.91 亿元，同比增长 22.47%。地产业务毛利率达到 26.99%，依然保持在行业较高水平。期末，总资产 1,324.97 亿元，比年初减少 2.35%，主要系负债减少所致；净资产 400.42 亿元，比年初增加 5.83%。上述各项指标充分体现了公司经营稳扎稳打，财务状况呈良性发展态势。

期内，公司持续降负债、降杠杆，促进企业稳健、可持续发展。期末，公司财务状况较为稳健，三条红线保持绿档。账面资产负债率 69.24%，同比下降 2.36 个百分点；预收类款项 283.43 亿元，扣除预收类款项后的资产负债率为 60.86%，负债率继续在行业中保持中等偏低水平。净负债率 0.64，较期初下降超 30%，处于行业低位。现金短债比为 1.17，完成指标要求。这体现了公司优秀的资金管理能力和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，公司持续保持财务自律，债务结构进一步优化。期末，货币资金余额 165.34 亿元；有息负债合计 428.09 亿元，占总资产的 32.31%，同比减少 111.88 亿元。有息负债中，短期借款和一年内到期的有息负债合计 141.41 亿元，占比 33.03%，一年以上有息负债 286.68 亿元，占比 66.97%，长短期债务比 2.03，保持了债务结构的稳定；按融资机构分：银行借款占比 58.54%，公司债占比 24.87%，其他类型借款占比 16.58%。经营性现金流大幅上涨，全年净流入 145.60 亿元。在行业趋势大幅下降的背景下，经营性现金流连续 3 年为正，在 A 股地产公司中实属难得。

期内，公司融资成本呈下降态势。继续实施稳健的财务策略，不断提升公司信用水平，积极应对日益趋紧的融资环境，融资成本依然保持在较低水平。期内加权平均融资成本 6.46%（其中银行借款加权平均融资成本 4.96%）；期末加权平均融资成本 6.35%（其中银行借款期末加权平均融资成本 4.88%），较上年末降低 0.23%（0.16%）。期内利息资本化金额约 11 亿元，利息资本化率 36.32%。

在国内宏观环境趋紧、国际市场多变的情况下，公司于 2021 年成功发行了 20 亿元公司债券，并在境外发行了 5 亿美元境外债券和 10.5 亿元资产支持专项计划，这充分体现了国际国内资本市场对公司战略、转型和经营能力的高度认可。

2、公司治理和内控制度

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，共计召开年度股东大会 1 次、临时股东大会 4 次、董事会会议 9 次、监事会会议 7 次，针对修改公司章程、利润分配、关联交易、发行公司债等重要事项进行审议，进一步完善了公司治理结构和公司治理制度，决策机构、监督机构及经营管理层之间权责明确，运作规范。

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

期内，公司持续强化品牌建设。在产品端，顺应高端、高品质需求的趋势，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；在成本端，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；在运营端，加大关键节点的管控强化，持续提升开发效益；在工程端，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；在营销端，强化品牌形象，启动专项品牌宣传与推广，促进销售计划的圆满完成。

期内，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，公司品牌成熟度及影响力进一步提升。公司荣获“2021 中国房企超级产品力、2021 中国房企景观营造力 TOP10”、“年度优秀创新能力地产公司”等多项荣誉；“未来新潮中心”项目凭借其独特的美学语感斩获 DRIVEN×DESIGN 这一世界级建筑设计金奖，并入选“世界最受关注的 30 个建筑”之一；苏州明珠城商业体项目被评为“2020-2021 年度国家优质工程奖”；瑞安商业综合体被评为“2021 年度城市综合体新地标”等。

3、社会责任履行情况

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

的多层次全面合作，助力衢州打造成为四省边际共同富裕先行示范区。

公司积极参与浙江高质量发展建设共同富裕示范区、助力疫情防控、乡村振兴、助学扶智及员工和团队成长，进一步加强党组织对公益慈善的领导，形成了党建引领公益慈善的新特色，各项工作不断取得新成效，进一步提高了社会影响力和认可度。新湖慈善基金会获得了第十一届“中华慈善奖”的殊荣。（各项具体工作详见本报告第五节“环境与社会治理”及公司《2021 年度环境、社会及治理（ESG）报告暨社会责任报告》）

二、报告期内公司所处行业情况

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

1、所处行业基本情况

2021 年是地产行业底层逻辑和运行规则发生深刻变化的一年。由于政策叠加效应，伴随行业出清压力，行业进入深度调整期。供需两端对整体市场的预期及信心已降至最低。房地产调控政策一波三折，上半年房企融资“三道红线”、房贷管理“两道红线”持续施压，银行等金融机构紧急“刹车”，房地产企业暴雷事件频发。下半年房企融资一致收缩，地产行业前所未有地迎来一轮迅速的缩表和出清过程。

2、新公布法律、行政法规、部门规章、行业政策对所处行业的重大影响

期内，有关部门出台系列调控房地产市场的政策及通知发文，整体政策导向呈现“先紧后松”的趋势：

2021 年 2 月 18 日，自然资源部土地市场动态监测与监管系统发文，要求 22 个重点城市集中发布土地出让公告、集中组织出让，2021 年发布住宅用地公告不超过三次。

2021 年 3 月 26 日，银保监会联合住建部、中国人民银行发布通知，要求加大对经营用途贷款违规流入房地产问题的监督检查力度，促进房地产市场平稳健康发展。

2021 年 4 月 30 日，中央政治局会议要求：要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，增加保障性租赁住房 and 共有产权房供给，防止以学区房等名义炒作房价。

2021 年 10 月 23 日，第十三届全国人民代表大会常务委员会第三十一次会议决定：为积极稳妥推进房地产税立法与改革，引导住房合理消费和土地资源节约集约利用，促进房地产市场平稳健康发展，授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作，试点实施启动时间由国务院确定。

2021 年 12 月 11 日，中央经济工作会议定调，房地产是支柱产业，住房更是居民的消费。要

坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加强预期引导，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。

2021 年是地产行业底层逻辑和运行规则发生深刻变化的一年。国内监管机构对地产企业的融资监管政策日趋严格，金融机构对地产企业的融资力度及意愿明显收紧。由于政策叠加效应，伴随行业出清压力，行业进入深度调整期，供需两端对整体市场和预期及信心已降至最低。尽管随后信贷政策适度纠偏，央行定调要“维护房地产市场的健康发展，维护住房消费者的合法权益”，但在行业风险尚未出清情况下，金融机构放款仍较为谨慎，整体融资未有明显回暖。

三、报告期内公司从事的业务情况

1、地产业务情况

期内，公司克服疫情和行业宏观环境的不利影响，地产销售收入稳步增加。全年实现合同销售面积 100.84 万平方米；合同销售收入 297.36 亿元，同比上升 15.34%，已售未结货值约 440 亿元。公司土地储备充裕，新增拿地较为谨慎，期内新增土地储备 18.9 万平方米，新增建筑面积 54.89 万平方米。新开工面积 47.83 万平方米；新竣工面积 134.92 万平方米；实现结算面积 107.41 万平方米和结算收入 177.77 亿元，分别同比增加 28.76%和 43.37%；结算均价 16,550 元/平方米，结算毛利率 26.99%。

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已全部销售完毕，实现销售收入 125 亿元，青蓝国际二期于 2021 年两次开盘均完成销售，实现销售收入 75 亿元。天虹项目已完成土地征收，并取得建筑工程施工许可证进入施工阶段；亚龙项目即将完成征收，计划 2022 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。

期内，公司的产品形象、品牌和质量得到市场进一步认可。通过高端营造、精准定位，优化产品设计，增强产品竞争力，项目品质在所在区域均“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、温岭双溪春晓和玫瑰春晓项目等均呈现一房难求的热销场景。

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

(1) 2021 年主要房地产项目概况一览表

面积单位：平方米 金额单位：千元

序号	公司名称	项目名称	权益 (%)	占地面积	权益占地 面积	规划计容建 筑面积	权益规划计 容建筑面积	总建筑面积	权益总建筑 面积	截至 2021 年 12 月 31 日					
										累计开工面 积	累计竣工面 积	累计合同销 售面积	累计合同销 售收入	累计结算面 积	累计结算收 入
1	沈阳新湖房地产开发有限公司	沈阳·北国之春	100.00	525,339	525,339	1,099,968	1,099,968	1,165,185	1,165,185	1,165,185	1,165,185	1,094,072	6,527,616	1,094,072	6,527,616
		沈阳·新湖花园	100.00	54,933	54,933	137,333	137,333	175,840	175,840	175,840	175,840	136,301	1,272,740	136,138	1,271,282
2	沈阳沈北金谷置业有限公司	沈阳·仙林金谷	65.00	268,162	174,305	461,772	300,152	589,015	382,860	482,156	89,673	265,715	2,048,663	66,874	460,511
3	沈阳新湖明珠置业有限公司	沈阳·新湖湾	65.00	283,038	183,975	383,302	249,146	479,948	311,966	263,134	43,661	90,754	895,782	39,024	415,187
4	天津新湖凯华投资有限公司	天津·香格里拉	100.00	145,059	145,059	130,286	130,286	134,628	134,628	134,628	134,628	103,060	813,668	88,275	742,076
5	天津新湖中宝投资有限公司	天津·新湖美丽洲	100.00	69,544	69,544	90,838	90,838	120,205	120,205	120,205	120,205	80,862	860,641	79,345	824,285
6	义乌北方(天津)国际商贸城有限公司	天津·义乌商贸城	100.00	625,468	625,468	828,290	828,290	915,402	915,402	647,254	452,275	179,861	1,419,850	159,243	1,162,690
7	滨州新湖房地产开发有限公司	滨州·新湖玫瑰园	100.00	123,801	123,801	142,678	142,678	145,884	145,884	145,884	145,884	131,246	827,191	126,177	796,379
8	江苏新湖宝华置业有限公司	南京·仙林翠谷	35.00	637,048	222,967	475,338	166,368	563,709	197,298	552,812	552,812	418,427	4,320,246	394,566	4,097,638
9	苏州新湖置业有限公司	苏州·明珠城	100.00	1,041,089	1,041,089	1,561,330	1,561,330	2,101,054	2,101,054	2,101,054	1,900,264	1,471,416	14,568,335	1,328,183	11,915,966
		其中：拟发展作出租	100.00	44,443	44,443	83,074	83,074	176,352	176,352	176,352	176,352	0	0	0	0
10	南通新湖置业有限公司	南通新湖·海上明珠城	50.00	314,757	157,379	561,078	280,539	664,352	332,176	555,974	262,118	158,448	1,456,019	8,118	106,059
11	南通启阳建设开发有限公司	南通启阳·海上明珠城	50.00	138,810	69,405	347,025	173,513	435,073	217,537	63,246	0	0	0	0	0
12	南通启新置业有限公司	南通启新·海上明珠城	50.00	555,374	277,687	1,078,504	539,252	1,127,928	563,964	235,090	0	0	0	0	0
13	上海新湖房地产开发有限公司	上海·新湖明珠城	63.00	228,717	144,092	838,027	527,957	900,000	567,000	756,428	553,745	583,123	17,948,019	492,194	8,664,536
14	上海中瀚置业有限公司	上海·青蓝国际	65.00	61,729	40,124	206,070	133,946	338,747	220,186	338,747	153,921	182,139	14,192,477	112,873	6,572,394
15	上海玛宝房地产开发有限公司	上海·虹云邸	9.90	23,673	2,344	74,006	7,327	107,690	10,661	107,690	0	66,587	6,991,684	0	0
16	上海亚龙古城房地产开发有限公司	上海·亚龙项目	50.00	95,663	47,832	234,590	117,295	430,000	215,000	0	0	0	0	0	0
17	上海新湖天虹城市开发有限公司	上海·天虹项目	100.00	18,951	18,951	56,470	56,470	112,495	112,495	0	0	0	0	0	0
18	杭州新湖美丽洲置业有限公司	杭州·香格里拉	100.00	836,971	836,971	464,662	464,662	594,348	594,348	594,348	382,690	349,477	8,895,773	221,059	5,662,465
19	浙江新兰得置业有限公司	杭州·新湖果岭	100.00	360,929	360,929	432,527	432,527	557,475	557,475	557,475	557,475	339,524	6,273,862	338,216	6,216,464

2021 年年度报告

20	杭州新湖鸬鸟置业有限公司	杭州·金色童年	100.00	138,982	138,982	142,214	142,214	220,671	220,671	220,671	97,905	49,328	946,789	10,962	165,469
		其中：拟发展作出租	100.00	35,192	35,192	61,841	61,841	74,808	74,808	74,808	26,392	0	0	0	0
21	杭州新湖明珠置业有限公司	杭州·武林国际	100.00	26,256	26,256	84,019	84,019	128,741	128,741	128,741	128,741	82,684	4,063,516	78,663	3,837,576
22	浙江新湖海创地产发展有限公司	杭州·未来新湖中心	100.00	22,605	22,605	88,208	88,208	131,790	131,790	131,790	0	0	0	0	0
23	嘉兴新湖中房置业有限公司	嘉兴·新中花园	51.00	191,626	97,729	340,639	173,726	503,835	256,956	503,835	503,835	336,250	4,593,279	335,602	4,504,816
24	衢州新湖房地产开发有限公司	衢州·新湖景城	100.00	480,507	480,507	720,407	720,407	1,095,671	1,095,671	1,095,671	1,095,671	915,245	7,560,370	914,745	7,555,186
25	丽水新湖置业有限公司	丽水·新湖国际	100.00	191,050	191,050	427,838	427,838	470,074	470,074	470,074	470,074	421,668	7,580,478	421,668	7,580,478
26	乐清新湖置业有限公司	乐清·海德花园	65.00	186,967	121,529	259,281	168,533	372,150	241,898	372,150	372,150	256,156	5,802,827	256,156	5,802,688
27	乐清新湖联合置业有限公司	乐清·金溪花园	65.00	70,864	46,062	158,483	103,014	217,970	141,681	217,970	0	131,442	3,301,542	0	0
28	瑞安市中宝置业有限公司	瑞安·新湖广场	95.00	159,845	151,853	406,534	386,207	644,234	612,022	644,234	644,234	294,955	5,891,718	291,337	5,842,671
		其中：拟发展作出租	95.00	31,888	30,294	104,117	98,911	183,142	173,985	183,142	183,142	0	0	0	0
29	浙江澳辰地产发展有限公司	兰溪·香格里拉	100.00	319,817	319,817	365,297	365,297	531,484	531,484	531,484	455,633	326,818	3,282,332	304,360	3,026,170
30	舟山新湖置业有限公司	舟山·御景国际	100.00	105,623	105,623	168,997	168,997	242,563	242,563	242,563	242,563	154,662	2,413,465	153,894	2,401,255
31	温岭新湖地产发展有限公司	温岭·双溪春晓	100.00	82,220	82,220	123,336	123,336	199,024	199,024	199,024	199,024	146,094	4,237,778	146,094	4,237,778
32	温岭锦辉置业有限公司	温岭·玫瑰春晓	51.00	39,437	20,113	90,567	46,189	138,179	70,471	138,179	138,179	117,402	3,033,110	111,724	2,923,362
33	平阳伟成置业有限公司	平阳·曦湾春晓城	100.00	410,714	410,714	905,407	905,407	1,253,843	1,253,843	181,312	0	47,232	531,314	0	0
34	九江新湖远洲置业有限公司	九江·柴桑春天	50.00	635,400	317,700	952,803	476,402	1,072,461	536,231	1,072,461	1,072,461	1,002,225	4,699,483	1,002,225	4,699,483
35	九江新湖中宝置业有限公司	九江·庐山国际	100.00	406,935	406,935	733,416	733,416	987,720	987,720	987,720	987,720	715,060	5,683,008	702,820	5,589,344
36	上饶伟恒置业发展有限公司	上饶·云上上饶	25.50	189,065	48,212	395,226	100,783	548,940	139,980	0	0	0	0	0	0
37	恩施裕丰房地产开发有限公司	恩施·巴山春晓	48.00	98,702	47,377	346,292	166,220	454,823	218,315	454,823	274,982	316,685	1,914,856	214,361	1,279,660
38	其他并表项目			1,015,670	971,917	1,849,836	1,823,927	1,923,521	1,889,078	201,754	108,456	108,844	1,574,386	66,576	1,060,362
39	其他非并表项目			632,081	106,097	982,310	168,541	1,317,472	221,495	1,317,472	859,960	976,338	8,992,363	696,911	5,791,303
	合计			11,813,421	9,235,492	19,145,204	14,812,558	24,114,144	18,630,872	18,109,078	14,341,964	12,050,100	165,415,180	10,392,455	121,733,149

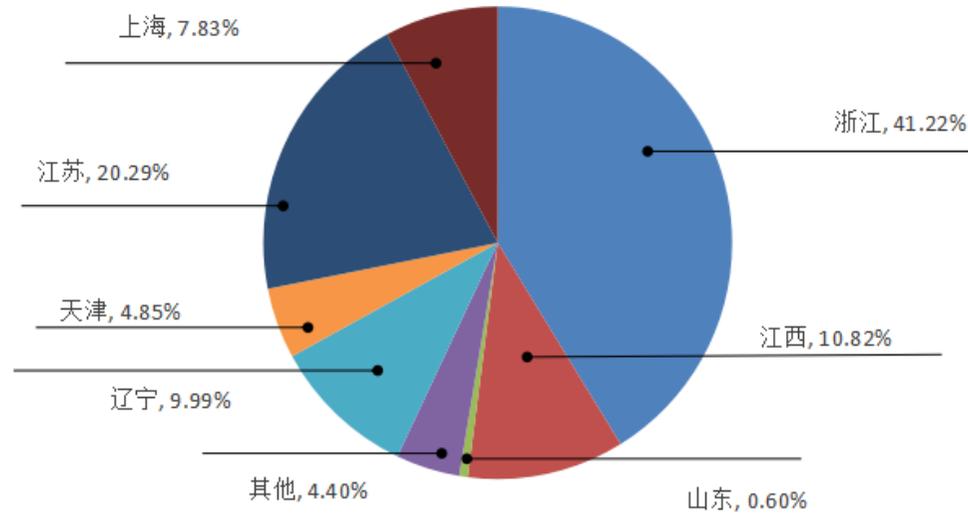
注：本表数据未考虑权益比例

(2) 海涂开发项目情况表

面积单位：平方米

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

(3) 2021 年房地产项目总建筑面积按地区分布图



(4) 2021 年主要房地产项目开发情况一览表

面积单位：平方米 金额单位：千元

序号	公司名称	项目名称	类别	新开工面积	新竣工面积	期末在建楼面面积	期末可供出售楼面面积	合同销售面积	合同销售收入	结算面积	结算收入
----	------	------	----	-------	-------	----------	------------	--------	--------	------	------

2021 年年度报告

1	沈阳新湖房地产开发有限公司	沈阳·北国之春	住宅	0	0	0	1,717	1,364	7,423	5,110	28,618
		沈阳·新湖花园	住宅	0	0	0	108	0	0	175	2,625
2	沈阳沈北金谷置业有限公司	沈阳·仙林金谷	住宅	0	0	392,483	113,525	26,039	238,250	1,722	22,154
3	沈阳新湖明珠置业有限公司	沈阳·新湖湾	住宅	127,999	17,203	219,473	108,778	16,282	128,877	14,355	177,412
4	天津新湖凯华投资有限公司	天津·香格里拉	住宅	0	0	0	25,353	2,467	14,444	2,353	13,289
5	天津新湖中宝投资有限公司	天津·新湖美丽洲	住宅	0	0	0	517	4,998	51,896	79,345	824,285
6	义乌北方(天津)国际商贸城有限公司	天津·义乌商贸城	住宅	0	0	125,070	531	401	1,407	0	0
			商铺及购物中心	0	0	69,909	270,725	0	0	0	0
7	滨州新湖房地产开发有限公司	滨州·新湖玫瑰园	住宅	0	59,389	0	1,234	9,886	66,519	55,169	332,876
8	江苏新湖宝华置业有限公司	南京·仙林翠谷	住宅	0	13,013	0	9,803	10,142	23,142	11,427	143,622
9	苏州新湖置业有限公司	苏州·明珠城	住宅	0	0	200,790	9,962	9,672	28,129	9,166	99,311
10	南通新湖置业有限公司	南通新湖·海上明珠城	住宅	23,717	242,359	293,856	153,020	42,529	414,556	8,118	106,059
11	南通启阳建设开发有限公司	南通启阳·海上明珠城	酒店	0	0	63,246	0	0	0	0	0
12	南通启新置业有限公司	南通启新·海上明珠城	住宅	0	0	235,090	0	0	0	0	0
13	上海新湖房地产开发有限公司	上海·新湖明珠城	住宅	0	0	202,683	45,989	40,542	4,171,348	2,037	65,483
14	上海中瀚置业有限公司	上海·青蓝国际	住宅	0	0	184,826	15,700	68,888	7,475,934	3,697	128,551
15	上海玛宝房地产开发有限公司	上海·虹云邸	住宅	0	0	107,690	0	66,587	6,991,684	0	0
16	上海亚龙古城房地产开发有限公司	拆迁、规划中	住宅	0	0	0	0	0	0	0	0
17	上海新湖天虹城市开发有限公司	拆迁、规划中	住宅	0	0	0	0	0	0	0	0
18	杭州新湖美丽洲置业有限公司	杭州·香格里拉	住宅	6,080	80,135	211,657	5,401	27,056	685,189	40,085	1,757,343
19	浙江新兰得置业有限公司	杭州·新湖果岭	住宅	0	0	0	1,405	197	30,037	24,213	1,007,727
20	杭州新湖鸬鸟置业有限公司	杭州·金色童年	住宅	0	71,513	122,766	12,315	26,953	559,269	10,962	165,469
21	杭州新湖明珠置业有限公司	杭州·武林国际	住宅	0	0	0	807	134	15,945	1,667	104,820

2021 年年度报告

22	浙江新湖海创地产发展有限公司	杭州·未来新湖中心	商业商务	0	0	131,790	0	0	0	0	0
23	嘉兴新湖中房置业有限公司	嘉兴·新中花园	住宅	0	0	0	5,188	1,225	99,278	2,245	32,498
24	衢州新湖房地产开发有限公司	衢州·新湖景城	住宅	0	0	0	116,368	16,361	145,256	22,394	221,633
25	丽水新湖置业有限公司	丽水·新湖国际	住宅	0	0	0	1,999	504	12,115	504	12,115
26	乐清新湖置业有限公司	乐清·海德花园	住宅	0	0	0	0	0	6,686	0	7,010
27	乐清新湖联合置业有限公司	乐清·金溪花园	住宅	97,870	0	217,970	20,453	131,442	3,301,542	0	0
28	瑞安市中宝置业有限公司	瑞安·新湖广场	住宅	0	240,780	0	3,944	0	0	136,018	2,987,004
			商铺及购物中心	0	29,150	0	0	0	0	0	0
29	浙江澳辰地产发展有限公司	兰溪·香格里拉	住宅	0	135,889	75,851	50,252	35,572	368,732	97,734	1,008,811
30	舟山新湖置业有限公司	舟山·御景国际	住宅	0	0	0	8,708	6,501	107,678	11,414	207,557
31	温岭新湖地产发展有限公司	温岭·双溪春晓	住宅	0	74,143	0	1,704	4,115	63,053	52,026	1,766,159
32	温岭锦辉置业有限公司	温岭·玫瑰春晓	住宅	0	138,179	0	6,185	21,904	419,777	111,724	2,923,362
33	平阳伟成置业有限公司	平阳·曦湾春晓城	住宅	97,683	0	181,312	37,072	47,232	531,314	0	0
34	九江新湖远洲置业有限公司	九江·柴桑春天	住宅	0	0	0	102	3,230	2,017	10,495	40,388
35	九江新湖中宝置业有限公司	九江·庐山国际	住宅	0	0	0	4,000	12,543	96,460	25,259	262,564
36	上饶伟恒置业发展有限公司	上饶·云上上饶	住宅	0	0	0	0	0	0	0	0
37	恩施裕丰房地产开发有限公司	恩施·巴山春晓	住宅	0	104,065	179,841	54,569	72,759	435,480	94,822	558,932
38	其他并表项目		住宅	0	0	93,298	201	12,438	148,558	239	7,394
39	其他非并表项目		住宅	124,996	143,419	457,512	74,472	288,428	3,094,025	239,629	2,761,798
	小 计			478,345	1,349,237	3,767,113	1,162,107	1,008,391	29,736,020	1,074,104	17,776,869

注 1：本表数据未考虑权益比例。

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

2、高科技投资情况

（1）高科技投资进一步进入收获期

公司经历近几年的高科技布局，已陆续完成从投入期到成熟期的过渡。目前已有 2 家登陆科创板，3 家通过发审会，未来 3 年左右将有约 10 家被投资企业进入 IPO，持续推动公司价值提升及利润贡献。

期内，公司投资的杭州宏华数码科技股份有限公司于 2021 年 7 月 8 日在科创板上市。宏华数科是全球最具市场竞争力的数码喷印供应商。公司作为宏华数科的重要战略投资者，占其发行后总股本的 18.75%。宏华数科经过近二十年的深耕细作，聚焦纺织数码印花的工业应用，集售前咨询、售中调试、售后服务以及软件支持于一体的纺织数码印花综合解决方案提供商。通过为客户提供数码喷印一体化综合解决方案从而实现设备、耗材应用推广，市场占有率全球第一。宏华数科还以纺织数码喷印为基础，不断将数码喷印技术输出到书刊包装印刷/展示、装饰建材饰面印刷、电子印刷、3D 打印等多产业应用领域。

期内，公司投资的深圳云天励飞技术股份有限公司科创板上市申请于 2021 年 8 月 6 日获批通过。云天励飞是国内少有具备“算法+数据+芯片+应用+服务”端到端整体解决方案的 AI 公司，在智慧安防、城市治理、交通服务、人居生活、商业零售等领域实现了大规模场景的业务落地。

期内，公司投资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，其中龙芯中科技术有限公司、北京华如科技股份有限公司于期内双双过会。龙芯中科于 2022 年 4 月正式获得科创板注册批文。龙芯中科是国内极少数建立起涵盖处理器核设计、多核互连设计、编程语言虚拟机和引擎技术等完整人才链、技术链和产业链的企业。华如科技系国防科技大学仿真专业联合培养基地以及中国仿真学会装备运用实验与训练仿真专业委员会的理事单位，是国内为数极少的以军事仿真为主营业务的民营企业之一。

（2）高科技投资持续推进

期内，投资杭州相芯科技有限公司，持有其 1.60%的股权。相芯科技是国内元宇宙虚拟人领域的领军企业，主要从事 3D 图形、计算机视觉、VR/AR 技术等，通过 CG、AI 等技术的融合创新，已服务近千家企业，产业和技术被广泛应用于智能手机、直播、短视频、社交、新零售、金融、汽车、医疗等多领域。

期内，投资杭州富加镓业科技有限公司，持有其 22.22%的股权。富加镓业依托于中科院上海光机所，专注研究新型半导体材料—氧化镓(Ga₂O₃)，目前基于 β 氧化镓的晶体制备及其功率器件开发已取得一定进展。氧化镓(Ga₂O₃)是继碳化硅(SiC)和氮化镓(GaN)之后的新型宽禁带半

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

期内，投资杭州恒影科技有限公司，持有其 18.87%的股权。恒影科技依托于中科院上海光机所，在“十一五”期间开展了重金属氟化物红外玻璃的研究，基于铬酸盐氧氟玻璃（FGe）和镓酸盐氧氟玻璃（FGa）的大尺寸光窗，被应用于面向先进战机的综合光电系统，是我国新一代红外尖端武器系统窗口材料的主力供应商。是目前国内仅有的能制备大于 600mm 先进红外光学材料的公司。同时，其开发的红外透明陶瓷及雷达隐身方案在我国重大国防项目中均有重要应用。

期内，增资杭州谐云科技有限公司。公司与深创投、余杭金控等企业共同向谐云科技追加投资。本轮融资将主要用于发力国产自主可控软件建设，加大布局云原生细分领域的投入和研发。目前，谐云科技已为百余家客户企业提供包含建云、上云、用云和管云的全生命周期一站式云原生整体解决方案服务支撑，也将在助力企业降本增效、加速企业 IT 基础设施重塑方面继续发挥更大的作用。

（3）深度参与先进制造业

期内，投资设立浙江新动锂科技有限公司，持股比例 40%。对氟化工这一高端新材料领域的投资，公司已储备良久。团队拥有氟化工行业的深厚背景，强大的技术研发能力，丰富的生产管理和营销经验，以及在锂电池核心材料领域的充分准备，将是公司硬科技版图上一个重要板块。

期内，投资设立浙江宏华百锦千印家纺科技有限公司，持股比例 30%。此次投资是公司与宏华数科两家上市公司之间继股权投资关系之外的一次战略性的深度合作。宏华百锦千印将以数码喷印技术为核心、结合全球顶级设计资源和 AI 设计平台，为家纺产业提供时尚家纺面料及成品柔性供应链平台，力图为产业做出“数字化装备+智能化工厂+快反供应链”的智能纺织落地蓝本。

四、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，前瞻布局高科技和先进制造领域，积极向地产资产管理业务转型，呈稳健高质量发展态势。

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

2、储备丰裕。具备质地优良、规模合理的土地资源，土地储备主要分布在以上海为中心的长

三角经济发达地区。尽管近年来拿地谨慎，但土储质量较高，货值储备仍十分充足。目前在开发和待开发面积约 1400 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。资产负债结构均衡稳健，债务期限及类型合理，满足“三条红线”绿档企业的标准。在金融机构和资本市场具有良好的信用和声誉，能够从资本市场、金融机构等多元渠道获取资金。财务质量持续改善，杠杆水平合理，资产负债率、净负债率、综合资金成本在同行业中均保持较低水平，具备较强的风险抵御能力。

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

五、报告期内主要经营情况

详见本节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	16,891,296,006.91	13,792,021,061.89	22.47
营业成本	13,140,738,360.86	9,710,218,504.43	35.33
销售费用	417,588,977.66	394,018,537.57	5.98
管理费用	541,417,863.67	463,732,978.93	16.75
财务费用	2,281,291,449.89	2,750,207,021.45	-17.05
经营活动产生的现金流量净额	14,560,445,370.94	5,039,415,978.36	188.93
投资活动产生的现金流量净额	4,846,769,560.08	-2,081,753,247.26	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-17,526,612,200.94	-4,488,358,026.48	不适用

营业成本变动原因说明：本期房地产结算收入增加，相应的房地产结算成本增加

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期房地产销售回款增加，同时房地产土地投入减少

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本期股权投资减少所致

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本期偿还借款所致

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

2. 收入和成本分析

适用 不适用

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房地产	13,188,554,774.96	9,629,327,375.48	26.99	26.98	54.14	减少 12.86 个百分点
商业贸易	3,228,872,383.15	3,212,861,144.21	0.50	2.99	2.72	增加 0.27 个百分点
海涂开发	42,506,010.57	73,316,689.67	-72.49	-36.41	-45.83	增加 29.99 个百分点
其他	156,550,542.38	182,359,908.73	-16.49	15.06	15.60	减少 0.55 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
浙江	14,501,423,009.76	11,404,812,235.22	21.35	21.81	38.65	减少 9.56 个百分点
其中:浙江(房地产)	11,238,358,982.63	8,118,329,140.34	27.76	29.14	61.96	减少 14.64 个百分点
上海	224,151,189.94	90,710,184.33	59.53	113.23	72.33	增加 9.6 个百分点
江苏	315,744,918.02	258,625,466.99	18.09	-0.69	-18.67	增加 18.11 个百分点
辽宁	213,516,026.26	134,741,723.10	36.89	-37.47	-53.26	增加 21.32 个百分点
天津	773,779,664.61	766,935,134.35	0.88	1,833.7	1,384.97	增加 29.95 个百分点
山东	305,517,615.61	233,533,825.40	23.56	-5.24	-3.64	减少 1.27 个百分点
江西	282,351,286.86	208,506,548.70	26.15	-59.19	-57.42	减少 3.08 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明

2021 年度主要房地产业务分地区情况一览表

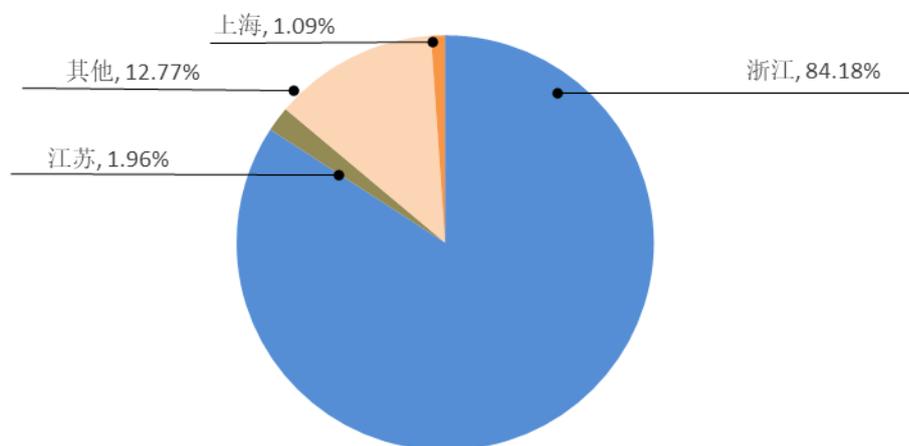
面积单位:平方米 单位:千元 币种:人民币

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	620,062	9,588,454	32.25%	749,846	14,963,140	84.18%

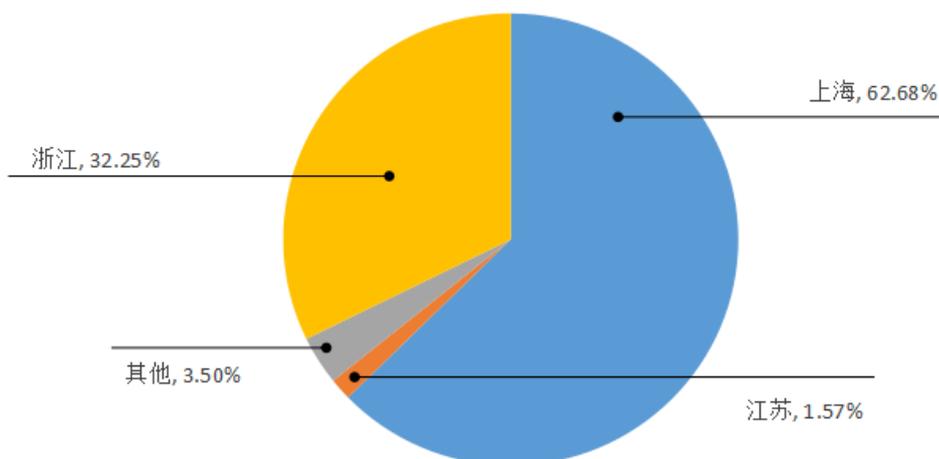
上海	176,017	18,638,966	62.68%	5,734	194,034	1.09%
江苏	62,343	465,827	1.57%	28,711	348,992	1.96%
辽宁	43,685	374,550	1.26%	21,362	230,809	1.30%
天津	7,866	67,747	0.23%	81,698	837,574	4.71%
山东	9,886	66,519	0.22%	55,169	332,876	1.87%
江西	15,773	98,477	0.33%	35,754	302,952	1.70%
其他	72,759	435,480	1.46%	95,830	566,492	3.19%
合计	1,008,391	29,736,020	100.00%	1,074,104	17,776,869	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

2021 年度房地产项目结算收入收入按地区分布图



2021 年度房地产项目合同销售收入按地区分布图



(2). 产销量情况分析表

适用 不适用

(3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

适用 不适用

(4). 成本分析表

单位：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	9,629,327,375.48	73.52	6,247,251,533.61	64.62	54.14	本期房地产结算收入增加,相应结算成本增加
商业贸易	购货成本	3,212,861,144.21	24.53	3,127,733,095.34	32.35	2.72	
海涂开发	海涂开发成本	73,316,689.67	0.56	135,338,122.92	1.40	-45.83	本期开发收入减少,相应成本减少
其他	其他成本	182,359,908.73	1.39	157,746,033.25	1.63	15.60	

(5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

□适用 √不适用

(6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

□适用 √不适用

(7). 主要销售客户及主要供应商情况

A. 公司主要销售客户情况

前五名客户销售额 182,769.64 万元,占年度销售总额 10.82%;其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元,占年度销售总额 0%。

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

□适用 √不适用

B. 公司主要供应商情况

前五名供应商采购额 281,416.12 万元,占年度采购总额 34.94%;其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元,占年度采购总额 0%。

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

□适用 √不适用

3. 费用

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)	变动原因
销售费用	417,588,977.66	394,018,537.57	5.98	
管理费用	541,417,863.67	463,732,978.93	16.75	
财务费用	2,281,291,449.89	2,750,207,021.45	-17.05	
所得税费用	566,554,330.56	444,597,120.45	27.43	

4. 研发投入

(1). 研发投入情况表

适用 不适用

(2). 研发人员情况表

适用 不适用

(3). 情况说明

适用 不适用

(4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

适用 不适用

5. 现金流

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)	变动原因
经营活动产生的现金流量净额	14,560,445,370.94	5,039,415,978.36	188.93	当期房地产销售回款增加,同时房地产土地投入减少
投资活动产生的现金流量净额	4,846,769,560.08	-2,081,753,247.26	不适用	主要系本期股权投资减少所致
筹资活动产生的现金流量净额	-17,526,612,200.94	-4,488,358,026.48	不适用	主要系本期偿还借款所致

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

(三) 资产、负债情况分析

适用 不适用

1. 资产及负债状况

单位:千元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例	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	16,534,245.94	12.48	16,921,091.88	12.47	-2.29	
交易性金融资产	2,644,485.37	2.00	2,465,165.70	1.82	7.27	
预付款项	50,829.52	0.04	127,745.50	0.09	-60.21	预付工程款结转
其他应收款	7,363,931.53	5.56	6,603,069.40	4.87	11.52	
存货	48,465,554.50	36.58	52,131,890.04	38.42	-7.03	
其他流动资产	1,941,737.42	1.47	1,529,423.11	1.13	26.96	
长期股权投资	39,894,154.49	30.11	38,870,559.58	28.65	2.63	
其他权益工具投资	3,690,808.77	2.79	3,714,933.59	2.74	-0.65	
其他非流动金融资产	5,248,002.73	3.96	7,218,803.12	5.32	-27.30	
投资性房地产	3,010,557.10	2.27	2,757,082.33	2.03	9.19	
固定资产	444,338.90	0.34	498,800.39	0.37	-10.92	
无形资产	1,208,024.46	0.91	135,458.70	0.10	791.80	系本期从开发支出转入
开发支出	-	0.00	927,501.82	0.68	-100.00	系本期转入无形资产
递延所得税资产	1,869,692.76	1.41	1,495,412.88	1.10	25.03	
短期借款	4,607,084.12	3.48	5,788,576.34	4.27	-20.41	
应付票据	585,425.44	0.44	642,416.00	0.47	-8.87	
应付账款	3,593,933.12	2.71	3,489,031.62	2.57	3.01	
合同负债	28,342,759.81	21.39	20,620,622.71	15.20	37.45	本期房地产预售收入增加
应交税费	1,577,878.78	1.19	1,835,926.83	1.35	-14.06	
其他应付款	8,269,538.75	6.24	11,184,651.55	8.24	-26.06	
一年内到期的非流动负债	9,576,988.69	7.23	11,036,367.63	8.13	-13.22	
其他流动负债	6,130,584.96	4.63	5,131,701.23	3.78	19.46	
长期借款	17,244,136.87	13.01	26,455,693.26	19.50	-34.82	偿还借款
应付债券	8,228,128.41	6.21	8,016,313.84	5.91	2.64	
长期应付款	132,432.93	0.10	-	0.00	不适用	系本期新增应付采矿权价款
其他非流动负债	3,150,000.00	2.38	2,663,800.00	1.96	18.25	

2. 境外资产情况

√适用 □不适用

(1) 资产规模

其中：境外资产 33,610,977.13（单位：千元 币种：人民币），占总资产的比例为 25.37%。

(2) 境外资产占比较高的相关说明

适用 不适用

3. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

单位：千元 币种：人民币

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	3,896,395.96	详见本财务报表附注货币资金之说明
其他应收款	63,617.50	质押
存货	14,164,345.33	抵押
长期股权投资	19,004,254.96	质押
其他非流动金融资产	999,611.40	质押
其他权益工具投资	315,200.00	质押
投资性房地产	1,602,452.59	抵押
固定资产	276,513.66	抵押
无形资产	2,243.70	抵押
合 计	40,324,635.10	/

期末使用受限制的货币资金为 3,896,395,955.82 元，其中：银行存款中用于质押的定期存款 1,833,847,290.00 元、其他 29,647,164.69 元，其他货币资金中银行承兑汇票保证金 200,553,584.00 元、银行贷款保证金 1,767,950,673.17 元、按揭担保保证金 35,691,390.73 元、开工保证金 12,040,001.96 元、其他 16,665,851.27 元。

4. 其他说明

适用 不适用

(四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

房地产行业经营性信息分析**1. 报告期内房地产储备情况**

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 (%)
上海	18,951		56,470	否		
上海	95,663		234,590	是	234,590	50.00
浙江	805,950		1,629,129	否		
浙江		4,037,150		是	4,037,150	80.00
江苏		1,355,372		否		
江西	189,065		395,226	是	395,226	25.50

2. 报告期内房地产开发投资情况

单位：千元 面积：平方米 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	项目规划计 容建筑面积	总建筑面积	在建建筑 面积	已竣工面积	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	268
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	402
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	238,506
4	辽宁	沈阳·新湖湾	住宅	在建项目	283,038	383,302	479,948	219,473	43,661	2,300,000	160,670
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	0
6	天津	天津·新湖美丽洲	住宅	竣工项目	69,544	90,838	120,205	0	120,205	810,000	7,054
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	164,040
8	山东	滨州·新湖玫瑰园	住宅	竣工项目	123,801	142,678	145,884	0	145,884	590,000	76,052
9	江苏	南京·仙林翠谷	住宅	在建项目	637,048	475,338	563,709	0	552,812	2,560,000	8,637
10	江苏	苏州·明珠城	住宅、商业	在建项目	1,041,089	1,561,330	2,101,054	200,790	1,900,264	9,710,000	292,774
11	江苏	南通新湖·海上明珠城	住宅	在建项目	314,757	561,078	664,352	293,856	262,118	4,200,000	517,487
12	江苏	南通启阳·海上明珠城	住宅	在建项目	138,810	347,025	435,073	63,246	0	2,860,000	172,338
13	江苏	南通启新·海上明珠城	住宅	在建项目	555,374	1,078,504	1,127,928	235,090	0	8,090,000	264,928
14	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	543,498

15	上海	上海·青蓝国际	住宅	在建项目	61,729	206,070	338,747	184,826	153,921	10,492,340	223,429
16	上海	上海·虹云邸	住宅	在建项目	23,673	74,006	107,690	107,690	0	6,537,896	172,580
17	浙江	杭州·香格里拉	住宅	在建项目	836,971	464,662	594,348	211,658	382,690	5,216,980	410,703
18	浙江	杭州·新湖果岭	住宅	竣工项目	360,929	432,527	557,475	0	557,475	3,163,300	0
19	浙江	杭州·金色童年	住宅、酒店	在建项目	138,982	142,214	220,671	122,766	97,905	1,400,000	407,124
20	浙江	杭州·武林国际	住宅	竣工项目	26,256	84,019	128,741	0	128,741	2,580,000	0
21	浙江	杭州·未来新湖中心	商业商务	在建项目	22,605	88,208	131,790	131,790	0	1,664,000	150,506
22	浙江	嘉兴·新中花园	住宅	竣工项目	191,626	340,639	503,835	0	503,835	3,249,860	26,015
23	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	0
24	浙江	丽水·新湖国际	住宅	竣工项目	191,050	427,838	470,074	0	470,074	5,280,000	690
25	浙江	乐清·海德花园	住宅	竣工项目	186,967	259,281	372,150	0	372,150	4,465,000	0
26	浙江	乐清·金溪花园	住宅	在建项目	70,864	158,483	217,970	217,970	0	2,806,226	476,788
27	浙江	瑞安·新湖广场	住宅、商业	竣工项目	159,845	406,534	644,234	0	644,234	5,393,721	362,102
28	浙江	兰溪·香格里拉	住宅	在建项目	319,817	365,297	531,484	75,851	455,633	2,901,000	328,869
29	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
30	浙江	温岭·双溪春晓	住宅	竣工项目	82,220	123,336	199,024	0	199,024	2,983,428	184,042
31	浙江	温岭·玫瑰春晓	住宅	竣工项目	39,437	90,567	138,179	0	138,179	2,600,000	335,551
32	浙江	平阳·曦湾春晓城	住宅	在建项目	410,714	905,407	1,253,843	181,312	0	8,725,640	432,634
33	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	135
34	江西	九江·庐山国际	住宅	竣工项目	406,935	733,416	987,720	0	987,720	4,090,000	13,098
35	湖北	恩施·巴山春晓	住宅	在建项目	98,702	346,292	454,823	179,841	274,982	1,560,000	289,657

36	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	275,829
37	其他	其他非并表项目	住宅	在建项目	632,081	982,310	1,317,472	457,512	859,960	7,935,806	774,233
		合计			10,703,792	16,829,789	21,393,580	3,767,114	14,341,964	150,335,507	7,310,639

3. 报告期内房地产销售和结转情况

单位：千元 面积：平方米 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积	已预售面积	结转面积	结转收入金额	报告期末待结转面积
1	辽宁	沈阳·北国之春	住宅	3,081	1,364	5,110	28,618	0
2	辽宁	沈阳·新湖花园	住宅	108	0	175	2,625	163
3	辽宁	沈阳·仙林金谷	住宅	139,564	26,039	1,722	22,154	198,841
4	辽宁	沈阳·新湖湾	住宅	125,060	16,282	14,355	177,412	51,730
5	天津	天津·香格里拉	住宅	27,820	2,467	2,353	13,289	14,785
6	天津	天津·新湖美丽洲	住宅	5,515	4,998	79,345	824,285	1,517
7	天津	天津·义乌商贸城	住宅	932	401	0	0	613
			商铺及购物中心	270,725	0	0	0	20,005
8	山东	滨州·新湖玫瑰园	住宅	11,120	9,886	55,169	332,876	5,069
9	江苏	南京·仙林翠谷	住宅	19,945	10,142	11,427	143,622	23,861
10	江苏	苏州·明珠城	住宅	19,634	9,672	9,166	99,311	143,233
11	江苏	南通新湖·海上明珠城	住宅	195,549	42,529	8,118	106,059	150,330
12	上海	上海·新湖明珠城	住宅	86,531	40,542	2,037	65,483	90,929
13	上海	上海·青蓝国际	住宅	84,588	68,888	3,697	128,551	69,266
14	上海	上海·虹云邸	住宅	66,587	66,587	0	0	66,587
15	浙江	杭州·香格里拉	住宅	32,457	27,056	40,085	1,757,343	128,418
16	浙江	杭州·新湖果岭	住宅	1,602	197	24,213	1,007,727	1,308

17	浙江	杭州·金色童年	住宅	39,268	26,953	10,962	165,469	38,366
18	浙江	杭州·武林国际	住宅	941	134	1,667	104,820	4,021
19	浙江	嘉兴·新中花园	住宅	6,413	1,225	2,245	32,498	648
20	浙江	衢州·新湖景城	住宅	132,729	16,361	22,394	221,633	500
21	浙江	丽水·新湖国际	住宅	2,503	504	504	12,115	0
22	浙江	乐清·海德花园	住宅	0	0	0	7,010	0
23	浙江	乐清·金溪花园	住宅	151,895	131,442	0	0	131,442
24	浙江	瑞安·新湖广场	住宅	3,944	0	136,018	2,987,004	3,618
25	浙江	兰溪·香格里拉	住宅	85,824	35,572	97,734	1,008,811	22,458
26	浙江	舟山·御景国际	住宅	15,209	6,501	11,414	207,557	768
27	浙江	温岭·双溪春晓	住宅	5,819	4,115	52,026	1,766,159	0
28	浙江	温岭·玫瑰春晓	住宅	28,089	21,904	111,724	2,923,362	5,678
29	浙江	平阳·曦湾春晓城	住宅	84,304	47,232	0	0	47,232
30	江西	九江·柴桑春天	住宅	3,332	3,230	10,495	40,388	0
31	江西	九江·庐山国际	住宅	16,543	12,543	25,259	262,564	12,240
32	湖北	恩施·巴山春晓	住宅	127,328	72,759	94,822	558,932	102,324
33	其他	其他并表项目	住宅	12,639	12,438	239	7,394	42,268
34	其他	其他非并表项目	住宅	362,900	288,428	239,629	2,761,798	279,427
		合计		2,170,498	1,008,391	1,074,104	17,776,869	1,657,645

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，公司共计实现合同销售金额 29,736,020 千元，合同销售面积 1,008,391 平方米，实现结转收入金额 17,776,869 千元，结转面积 1,074,104 平方米，报告期末待结转面积 1,657,645 平方米。

4. 报告期内房地产出租情况

单位：元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	已出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	辽宁	沈阳·北国之春	商铺及购物中心	1,056	447,237	否	/
2	浙江	杭州·香格里拉	办公写字楼	262	837,406	否	/
3	江苏	苏州·明珠城	商铺及购物中心	51,298	48,233,272	否	/
4	浙江	瑞安·新湖广场	商铺及购物中心	68,671	11,869,775	否	/
5	上海	上海·新湖明珠城	商铺及购物中心	6,821	6,215,733	否	/
		上海·虹桥绿谷广场	办公写字楼	20,193	25,637,863	否	/
6	上海	上海·青蓝国际	商铺及购物中心	1,568	3,545,727	否	/
7	浙江	丽水·新湖国际	商铺及购物中心	668	247,237	否	/
8	浙江	绍兴·红太阳中心	办公写字楼	1,723	167,996	否	/
			商铺及购物中心	14,960	3,144,413	否	/
9	浙江	兰溪·香格里拉	商铺及购物中心	8,042	1,160,462	否	/
10	浙江	衢州·新湖景城	商铺及购物中心	8,600	3,582,957	否	/
			办公写字楼	4,007	300,843	否	/
11	浙江	嘉兴·新中花园	商铺及购物中心	2,677	190,476	否	/
12	浙江	杭州·新湖果岭	商铺及购物中心	10,242	2,495,557	否	/
13	江西	九江·庐山国际	商铺及购物中心	724	199,266	否	/
		合计		201,514	108,276,219		

5. 报告期内公司财务融资情况

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
42,808,910.81	6.46	1,100,027.02

(五) 投资状况分析**对外股权投资总体分析**

√适用 □不适用

单位：千元 币种：人民币

报告期内投资额	294,400.91
投资额增减变动数	-3,178,137.20
上年同期投资额	3,472,538.11
投资额增减幅度(%)	-91.52

1. 重大的股权投资

□适用 √不适用

2. 重大的非股权投资

□适用 √不适用

3. 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

1) 以公允价值计量且其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	
衍生金融产品							-4,638.07
债务工具	1,306,161.62	1,306,161.62	-293,735.24	-28,803.77	1,012,426.37	983,622.61	104,000.21
权益工具	7,503,535.88	5,913,163.24	-817,000.19	76,416.56	6,686,535.69	5,172,579.61	109,107.36
基金及资产管理计划	2,516,060.71	2,464,643.97	-774,565.52	46,207.42	1,741,495.20	1,736,285.87	46,214.23
合计	11,325,758.21	9,683,968.83	-1,885,300.95	93,820.21	9,440,457.26	7,892,488.09	254,683.73

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	3,925,527.54	3,714,933.59	267,185.46	-291,310.28	4,192,713.00	3,690,808.77	23,604.17
合计	3,925,527.54	3,714,933.59	267,185.46	-291,310.28	4,192,713.00	3,690,808.77	23,604.17

4. 报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

□适用 √不适用

(六) 重大资产和股权出售

□适用 √不适用

(七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

1) 主要子公司经营情况

单位：千元 币种：人民币

公司名称	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	净利润
瑞安市中宝置业有限公司	房地产业	瑞安·新湖广场	100,000.00	1,741,307.16	623,187.96	412,172.46
杭州新湖美丽洲置业有限公司	房地产业	杭州·香格里拉	350,000.00	4,153,229.87	521,376.99	372,067.79
浙江新兰得置业有限公司	房地产业	杭州·新湖果岭	204,080.00	1,508,879.43	568,717.83	256,966.37
温岭锦辉置业有限公司	房地产业	温岭·玫瑰春晓	50,000.00	500,701.56	222,362.89	203,274.86

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
瑞安市中宝置业有限公司	2,760,461.67	565,217.82	412,172.46
杭州新湖美丽洲置业有限公司	1,626,958.89	500,901.04	372,067.79
浙江新兰得置业有限公司	928,174.48	351,733.64	256,966.37
中信银行股份有限公司	204,557,000.00	65,569,000.00	56,377,000.00

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	2,631,052.86	73.61

(八) 公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

六、公司关于公司未来发展的讨论与分析**(一) 行业格局和趋势**

√适用 □不适用

1、地产

2021年是地产行业底层逻辑和运行规则发生深刻变化的一年。国内监管机构对地产企业的融资监管政策日趋严格，金融机构对地产企业的融资力度及意愿明显收紧。由于政策叠加效应，伴随行业出清压力，行业进入深度调整期，供需两端对整体市场的预期及信心已降至最低。尽管随后信贷政策适度纠偏，央行定调要“维护房地产市场的健康发展，维护住房消费者的合法权益”，但在行业风险尚未出清情况下，金融机构放款仍较为谨慎，整体融资未有明显回暖。

2022年是地产从旧模式向新模式转变的关键之年。在“房住不炒”的总基调下，房地产“稳增长、降杠杆”的调控思路仍将延续。当前中国房地产基本告别短缺，房地产需求的核心驱动因素从刚性需求转变为改善性需求，更多反应了人们对美好生活的向往。按照这一基调，国家多次提出要依法依规支持房企积极向新发展模式转型。新的模式运行更要同一时要满足民生与行业风

险控制问题。为适应这种模式的转变，公司要从纯粹的地产开发公司向具有开发能力的地产资产管理公司转型。

总的来看，当前稳增长、稳预期的宏观政策合力正在不断增强。从地产市场发展周期来看，住房市场不可避免地进入减量发展时代。但住房需求是长期存在的，关键在于把握结构性机会。在目前行业新的发展阶段，行业发展模式重构，房企经营承压，风险敞口加大，对企业融资和运营能力形成更大的挑战。公司要加强对政策的研究与适应，洞察新的发展趋势，顺应新的运行规则，坚持稳健经营，充分发挥公司持续积累的资源禀赋和品牌优势，在业务转型中实现高质量发展。

2、科技投资

高科技和先进制造业是公司战略转型的两大重要领域。近年来，国家对战略科技支撑的需求日益强烈，中央经济工作会议把强化国家战略科技力量作为经济工作头项任务，“十四五”规划纲要特别提出“畅通科技型企业国内上市融资渠道，鼓励发展天使投资、创业投资”。当前，新一轮科技革命和产业变革正在重构全球创新版图、重塑全球经济结构，以大数据、人工智能、量子信息、物联网、区块链为代表的新一代信息技术加速突破应用。

先进制造业是公司转型的另一重要领域。先进制造业是指制造业不断吸收电子信息、计算机、机械、材料以及现代管理技术等方面的高新技术成果，并将这些先进制造技术综合应用于制造业产品的研发设计、生产制造、在线检测、营销服务和管理的全过程。“十四五”规划纲要提出，要加快发展现代产业体系，深入实施先进制造强国战略，发展壮大战略新兴产业。重点培育集成电路、工程机械、高端数控机床、化工、医药及医疗设备等产业创新发展。可以预见未来 5-10 年，围绕高科技和先进制造业的投资布局将充分受益。

(二) 公司发展战略

适用 不适用

要加强对市场和行业的研判力度，促进战略转型的灵活性和精准度，加强两大战略转型，即通过地产投资向高科技和先进制造业领域投资的转型和地产开发向地产资产管理模式的转型，努力实现高质量发展。

1、科技投资和先进制造业

继续向高科技和先进制造业转型。在传统地产业务增长有限的情况下，公司高科技领域的布局为公司拓展了未来发展的空间。要主动融入国家发展格局，进一步加大对高科技领域的投入，持续关注区块链、人工智能、芯片设计、生物医药等高科技和先进制造领域的投资。围绕先进制造业布局，积极拓展氟化工及数码喷印两大产业链。培育已布局的高科技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。

2、地产开发和资产管理

积极培育地产资产管理业务。在二十多年的发展历程中，公司前瞻性地以地产业务为核心业

务，把握住了中国城镇化及行业发展机遇。随着地产进入新的发展阶段，行业的发展模式和外部环境愈加复杂多变，公司要根据行业发展的变革，积极发展另类地产业务。要发挥职业团队优势，聚焦服务和管理效率，实现地产业务从重资产、高杠杆模式向轻资产、低杠杆模式转变，积极应对行业变革。要继续坚持稳健可持续发展策略，发挥品牌、速度、成本、资金等方面的优势，探索多种合作模式，以项目管理人的身份或以品牌输出的形式，加大对地产另类投资的布局，加大轻资产业务输出力度，提升公司收益能力，逐步向有开发管理能力的地产资产管理公司转型。

继续做精做优地产开发业务，把握核心区域市场的结构性机会，加快项目开发进程。继续优化上海内环、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，不断提升产品设计与服务水平。

(三) 经营计划

√适用 □不适用

密切关注市场形势和行业变化，平稳推进强主业、推转型、优管理、防风险等各项工作，适时调整发展战略，不断提高经营管理水平和发展质量。

1、坚持战略转型，进一步增强可持续发展能力

2022 年，要继续坚持稳健安全的投资策略，充分利用公司产业优势，完善不同阶段的投资管理。重点做好两方面的工作：

(1) 围绕高科技投资进一步构建生态圈

公司于 2015 年起着手布局高科技企业的投资。截至目前，公司对高科技企业的投资累计已超过 100 亿元，已形成较为庞大的规模和体系，众多被投资企业拥有国际领先的国产自主可控技术。如前瞻布局区块链行业，投资以构建 web3.0 为核心，打造未来数字生态的趣链科技；助推拥有百万集群吞吐与毫秒级延时的数据实施智能处理领军企业邦盛科技；孵化国内领先、国际一流的数码印花行业“引路人”宏华数科；布局深耕云原生、结合容器与底层资源松耦合特性，打造“一云多芯”信创云解决方案的谐云科技等。在投资高科技企业的过程中，要不断挖掘衍生出适合自身的新业务、新方向，从而与所投资企业更加深入合作、资源共享、优势互补。前期战略布局已为构建高科技投资生态圈打下坚实基础，下一步要继续从以下几个方面着力：

一是继续关注区块链、人工智能、高端制造、芯片设计、生物医药、新材料、新能源等高科技领域的投资。

二是继续拓宽以趣链科技为核心的区块链生态圈。技术创新层面，趣链科技已正式推出全球首个区块链 3.0 全栈架构，趣链区块链平台、隐私计算平台 BitXMesh、开源跨链平台 BitXHub、趣链 BaaS 平台 4 大技术平台实现跨越式发展；产业创新层面，趣链科技推出了“重庆区块链服务平台”“金融业数据共享平台”“红洞数字藏品平台”“链上授权办业务”“破产管理一体化平台”“信农链”“碳资产管理”“新能源换电运营管理平台”“昆明市区块链公共服务平台”“智慧社区”等创新型区块链应用解决方案，覆盖金融、政务、能源双碳、数字乡村、数字藏品等多个领域。趣链科技将秉承“开放共赢”核心理念，积极推动公司在元宇宙、能源双碳、数字

乡村、安全、数字潮玩、餐饮、旅行等新领域的生态建设

三是继续拓展邦盛科技的实时智能处理生态圈。基于核心技术“流立方”及“图立方”平台，邦盛科技已研发了针对金融风控、网络安全、交通运输、电信通讯、政务安全等领域应用解决方案，服务大中型企业 400 余家。秉承“引领科技、追求卓越、昌盛国邦”的愿景，邦盛科技依托实时智能核心科技，让“热数据价值最大化”核心技术在多个国民经济重要领域全面落地，并形成可持续发展的“大数据实时智能处理”技术与业务生态体系，助力企业实时精准智能决策。

（2）围绕先进制造业布局，全力抓好氟化工及数码喷印两大产业链的延伸

一是围绕新能源行业布局氟化工产业链。近年来，随着新能源行业特别是电动汽车行业的迅猛发展，作为电动汽车能源的含氟锂电新材料也得到了快速发展。公司投资的浙江新动锂科技有限公司计划在四川省自贡和“中国氟硅之都”衢州等地建立锂电新材料项目，建成六氟磷酸钾锂、双氟磺酰亚胺锂以及二氟磷酸锂的生产线等。其中双氟磺酰亚胺锂作为公司重点发展的锂电材料，具有电导率高、稳定性高、电化学窗口宽、不易水解等优势，被公认为是未来主盐，其配套溶剂具有较好的低温和成膜性能，作为锂离子电池不可或缺的组成部分，需求将随着锂电行业的快速发展而大幅增长。要充分利用公司注册地衢州“中国氟硅之都”的产业优势，合作合资投资氟化工投资项目，助力衢州打造成为四省边际共同富裕先行示范区。

二是做深做透宏华数科的时尚产业链。宏华数科深耕纺织印染行业三十年，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科产能的提高，将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，实现终端消费需求与柔性供应链有机结合，推动时尚产业供应链重构。为适应终端市场“个性化、轻时尚、快反应”的发展趋势，公司已与宏华数科合资建立宏华百锦千印，在湖州建立时尚产业数字化绿色赋能平台，打造数码服装家纺面料智能化示范工厂，推动传统纺织印花市场的绿色革新，促进终端消费市场的提升。今年将在前期充分论证的基础上，拟复制“湖州模式”在南通、苏州、柯桥等地共建合资公司，构建“数字化装备+智能化工厂+快反供应链”纺织品规模化小单快反示范平台，以数码喷印技术连接上下游。

2、坚持地产模式的创新，进一步增强地产资产管理能力

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

一是加快地产另类业务的布局。（1）积极培育地产资产管理业务。把握行业模式、格局变化带来的发展机遇，充分利用公司多年积累的地产管理能力和品牌优势，加快拓展地产资产管理业务。疫情期间要充分利用公司既具有开发能力优势，又具有资产管理能力优势，在地产资产管理业务合作方面走出一条路子来。近期拟通过与浙商资产管理公司合作成立浙江新石资产管理有限公司作为地产资产管理平台，依托新湖地产的开发能力、实力和风险承担能力和浙商资产的专业金融服务能力，加快形成地产资产管理业务的新模式，实现地产业务的有序转型。（2）加大地产轻资产业务输出力度。顺应国家金融政策变化，积极创新地产开发模式，发挥公司创新和机制优

势，重点拓展与第三方特别是国资公司的合作，真正发挥混合所有制优势，通过地产轻资产模式在行业转型期重新赢得发展机会。

二是重抓品牌和管理升级。消费者对于产品品质、品牌和多元服务的日益提升，要求公司具备更强的产品能力、服务能力和品牌打造能力。（1）产品能力。要进一步发挥公司领先的产品力，积极打造品牌，提升产品品质，提升资源转化效率。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。（2）服务能力。通过整合资源，打造基于产品之上的生活方式。加大对住宅产业化、智能家居等新型住宅技术的研究，向客户提供更健康、更高效的产品；升级教育、养老、公寓等领域的服务，致力于为客户打造更美好的生活需求。（3）品牌打造能力。土地红利不再，利润下滑，要用制造业的思维和精益管理的理念，提升在产品设计、成本控制、运营管理、产品服务各个环节的专业能力，强化公司良好的品牌形象。

三是聚焦重点区域的开发，把握区域市场的结构性机会。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仍有 1000 万平方米的土地储备，已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。

2022 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	2022 年计划开工面积	2022 年计划竣工面积	2022 年计划合同销售面积	2022 年计划合同销售收入	2022 年计划结算面积	2022 年计划结算收入
1	沈阳新湖房地产开发有限公司	0	0	972	7,000	972	6,800
2	沈阳沈北金谷置业有限公司	0	237,616	26,933	250,000	165,348	1,291,000
3	沈阳新湖明珠置业有限公司	0	91,475	26,562	200,000	55,727	528,200
4	天津新湖中宝投资有限公司	0	0	517	18,000	2,034	52,200
5	义乌北方（天津）国际商贸城有限公司	0	0	266,733	1,312,000	228,000	1,000,000
6	滨州新湖房地产开发有限公司	0	0	1,234	11,000	6,303	42,100
7	江苏新湖宝华置业有限公司	0	0	20,747	201,000	36,949	348,300
8	苏州新湖置业有限公司	0	200,790	9,962	162,000	152,783	2,794,600
9	南通新湖置业有限公司	0	139,376	125,279	1,200,000	140,307	1,308,100
10	南通启阳建设开发有限公司	50,000	63,246	0	0	0	0
11	上海新湖房地产开发有限公司	0	0	34,619	3,466,000	8,310	360,000
12	上海中瀚置业有限公司	0	0	40,858	4,466,000	3,099	110,500
13	上海亚龙古城房地产开发有限公司	230,874	0	0	0	0	0
14	上海新湖天虹城市开发有限公司	112,495	0	0	0	0	0

15	杭州新湖美丽洲置业有限公司	0	205,577	1,108	101,000	126,178	3,193,700
16	浙江新兰得置业有限公司	0	0	242	20,000	519	27,300
17	杭州新湖鸬鸟置业有限公司	0	122,766	25,700	513,000	5,358	74,200
18	杭州新湖明珠置业有限公司	0	0	673	63,000	1,431	102,600
19	浙江新湖海创地产发展有限公司	0	131,790	42,137	1,203,000	42,137	1,203,000
20	嘉兴新湖中房置业有限公司	0	0	5,188	39,000	5,836	127,400
21	衢州新湖房地产开发有限公司	0	0	116,368	623,000	107,890	579,600
22	丽水新湖置业有限公司	0	0	1,999	41,000	1,999	40,700
23	乐清新湖置业有限公司	0	0	0	4,000	0	3,900
24	乐清新湖联合置业有限公司	0	0	16,450	455,000	0	0
25	瑞安市中宝置业有限公司	0	0	3,944	119,000	7,562	168,500
26	浙江澳辰地产发展有限公司	0	0	50,252	622,000	17,143	228,800
27	舟山新湖置业有限公司	0	0	8,708	157,000	9,476	169,100
28	温岭新湖地产发展有限公司	0	0	1,704	51,000	1,704	51,300
29	温岭锦辉置业有限公司	0	0	6,185	41,000	11,863	150,800
30	平阳伟成置业有限公司	89,616	0	100,487	1,020,000	0	0
31	九江新湖远洲置业有限公司	0	0	102	0	102	400
32	九江新湖中宝置业有限公司	0	0	4,000	29,000	16,240	122,800
33	上饶伟恒置业发展有限公司	229,504	0	135,500	1,002,000	0	0
34	恩施裕丰房地产开发有限公司	0	82,111	46,081	252,000	63,267	365,200
35	其他并表项目	60,462	0	23,690	796,000	0	3,000
36	其他非并表项目	0	332,516	98,034	400,000	353,332	3,422,700
	合计	772,951	1,607,263	1,242,968	18,844,000	1,571,869	17,876,800

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

3、坚持稳健财务政策，进一步增强抗风险能力

目前政策回暖传导尚需时日，财务稳健至关重要。公司要继续保持谨慎、防范信用及流动性风险，进一步完善现金管理的精细度，提升财务管理的稳健度，保持资金安全弹性。

一是强化现金流管理策略，不断探索、创新融资方式。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，但仍要积极创新融资工具和融资方式，拓宽融资渠道，充分利用国内外证券、信托、保险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。

二是利用品牌溢出效应，加大合作模式。公司充分认识到，只有做好产品和服务，提升品质和服务，才能实现可持续发展。要在总体环境趋紧的大环境下，充分发挥公司品牌、品质以及在

高科技投资、教育和房产项目运营方面的品牌优势，探索与国企、城投等资金富裕公司的灵活多样的合作模式。

三是适度控制有息负债规模。保持合理杠杆水平，优化财务结构，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。

4、坚持优化经营管理水平，进一步增强公司治理能力

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。

全面推进精益管理，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、管理机制等方面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。

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

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，进一步增强财富共享能力

中央关于向着更远的目标谋划共同富裕，提出了“全体人民共同富裕取得更为明显的实质性进展”的目标。公司将积极响应国家号召，始终践行社会责任，制定周密的帮扶计划和工作计划，不断强化有诚信、有担当、有作为的形象，在 ESG 领域实现可持续发展。

2022 年，公司社会责任工作将充分发挥自身优势，以助力乡村振兴，推动共同富裕为重点，积极参与东西部协作、万企兴万村，平衡布局公益慈善业务，加强新湖公益前瞻性思考、系统性谋划、整体性推进，不断积累新湖公益创新经验，推动新湖公益慈善各项工作再上新台阶。

(四) 可能面对的风险

适用 不适用

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

1、行业风险。目前房地产行业已经进入新一轮调控周期，流动性收缩、杠杆率下降、融资趋紧等将给行业带来较大的不确定性，短期来看信贷、土地供应、开发商经营、客户信心仍承压，如何灵活调整经营策略、前瞻应对市场波动，将是公司下阶段面临的重要挑战。

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

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

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

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

(五)其他

适用 不适用

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

适用 不适用

第四节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

报告期内，公司按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《上交所股票上市规则》等法律法规的要求，扎实推进各项制度管理，期内共计召开年度股东大会 1 次、临时股东大会 4 次、董事会会议 9 次、监事会会议 7 次，针对修改公司章程、公司投资计划、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；股东大会是公司的最高权力机构，公司严格按照《公司法》《公司章程》等相关规则和要求召开股东大会，保障所有股东对重大事项的平等知情权和决策权，积极维护股东的合法权益。

2、关于董事会

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

期内，公司召开董事会会议 9 次，其中通讯会议 8 次，现场会议 1 次。公司各位董事能够依据《董事会议事规则》等制度，出席董事会会议。

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

3、关于监事会

公司严格按照《公司法》《公司章程》等法律法规及规范性文件的选聘程序完成换届选举，监事会由 3 名监事组成，其中职工代表监事 1 名，公司监事会人数和人员构成符合法律、法规的要求。根据《上市公司治理准则》《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 7 次。公司各位监事能够依据《监事会议事规则》等制度，认真履行自己的职责，对公司财务以及董事和高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，并独立发表意见。

4、关于投资者关系管理

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

5、关于信息披露

依法履行信息披露义务、接待来访、回答咨询等，持续优化信息披露的流程，切实提升披露质量。公司能够按照法律法规、《公司章程》和《信息披露管理制度》的规定，真实、准确、完整、及时地披露有关信息，并做好信息披露前的保密工作，确保所有股东均能公平、公正地获得信息。期内，公司共计披露公司临时公告 61 项，定期报告 4 项，保证了股东对公司重大事项和经营情况的知情权。在不涉及经营机密的基础上，在公司网站上主动披露决策、经营及管理信息，使所有投资者有平等的机会获得信息。

6、关于利益相关者

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

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

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

适用 不适用

2010年5月5日，新湖集团、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2021年12月31日，公司控股股东及实际控制人严格遵守了上述承诺。

三、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
2021年第一次临时股东大会	2021-5-7	www.sse.com.cn	2021-5-8	审议通过议案： 1、关于《新湖中宝股份有限公司2021年股票期权激励计划（草案）》的议案 2、关于《新湖中宝股份有限公司2021年股票期权激励计划考核办法》的议案 3、关于提请股东大会授权董事会办理股票期权激励计划相关事宜的议案
2020年年度股东大会	2021-6-11	www.sse.com.cn	2021-6-12	审议通过以下议案： 1、关于《2020年年度报告》及摘要的议案 2、关于《2020年度董事会工作报告》的议案 3、关于《2020年度财务决算报告》的议案 4、关于《2020年度监事会工作报告》的议案 5、关于《2021年度财务预算报告》的议案 6、关于《2020年度利润分配预案的议案》

				7、关于制定《2021-2023 年度股东回报规划》的议案 8、关于本公司 2021 年度对子公司提供担保的议案 9、关于本公司继续与浙江新潮集团股份有限公司等建立互保关系并提供相互经济担保的议案 10、关于续聘 2021 年度公司财务审计机构的议案 11、关于董事、监事薪酬和津贴的议案
2021 年第二次临时股东大会	2021-7-19	www.sse.com.cn	2021-7-20	审议通过以下议案： 1、关于选举董事的议案 2、关于选举独立董事的议案 3、关于选举监事的议案
2021 年第三次临时股东大会	2021-11-15	www.sse.com.cn	2021-11-16	审议通过以下议案： 关于境外附属公司在境外发行美元债券并由公司提供跨境担保的议案
2021 年第四次临时股东大会	2021-12-9	www.sse.com.cn	2021-12-10	审议通过以下议案： 关于变更公司注册地址暨修改《公司章程》的议案

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

股东大会情况说明

适用 不适用

四、董事、监事和高级管理人员的情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
林俊波	董事长	女	50	2009-10-21	2024-7-19	15,648,000	15,648,000	0	/	0	是
黄芳	董事	女	48	2015-11-16	2024-7-19	550,000	550,000	0	/	0	是
赵伟卿	总裁、董事	男	62	2009-10-21	2024-7-19	12,000,000	12,000,000	0	/	200	否
虞迪锋	副总裁、董事	男	50	2009-10-21	2024-7-19	2,880,000	2,880,000	0	/	180	否
薛安克	独立董事	男	64	2018-6-27	2024-7-19	0	0	0	/	20	否
蔡家楣	独立董事	男	75	2018-6-27	2024-7-19	0	0	0	/	20	否
徐晓东	独立董事	男	53	2018-6-27	2024-7-19	0	0	0	/	20	否
金雪军	监事	男	63	2018-6-27	2024-7-19	0	0	0	/	20	否
黄立程	监事	男	31	2015-11-16	2024-7-19	0	0	0	/	120	否
何玮	监事	女	55	2021-7-19	2024-7-19	0	0	0	/	10.5	否
潘孝娜	财务总监	女	46	2009-10-21	2024-7-19	4,320,000	4,320,000	0	/	180	否
叶正猛 (离任)	副董事长	男	63	2015-11-16	2021-6-27	0	0	0	/	0	是
陈淑翠 (离任)	董事	女	47	2018-6-27	2021-6-27	0	0	0	/	0	否
汤云霞 (离任)	监事	女	58	2015-11-16	2021-6-27	522,500	522,500	0	/	40	否
合计	/	/	/	/	/	35,920,500	35,920,500		/	810.5	/

姓名	主要工作经历
林俊波	1999 年起历任浙江新湖创业投资股份有限公司董事会秘书、杭州新湖美丽洲置业有限公司总经理、新湖控股有限公司副总裁兼浙江新湖房地产集团有限公司董事长，本公司副董事长、总裁。现任本公司董事长。
黄芳	2001 年起历任农行杭州市保俶支行副行长（主持工作），省农行营业部公司业务部、营业部个人金融部副总经理、总经理，新湖控股有限公司副总裁兼财务总监，现任浙江新湖集团股份有限公司董事、副总裁兼财务总监、本公司董事。
赵伟卿	1998 年起历任浙江新湖房地产集团有限公司副总经理、常务副总经理、沈阳新湖房地产开发有限公司总经理，本公司副总裁，副董事长，董事。现任本公司董事兼总裁。
虞迪锋	2001 年起历任中国农业银行浙江省分行营业部办公室副主任、中国农业银行杭州解放路支行副行长，本公司董事、副总裁兼董事会秘书。现任本公司董事、副总裁兼董事会秘书。
薛安克	2001 年起历任杭州电子科技大学副校长、校长。现任杭州电子科技大学教授、本公司独立董事。
蔡家楣	1985 年起历任浙江工业大学实验室主任、副系主任、教务处副处长、信息学院副院长、院长、软件学院院长、浙江省软件行业协会理事长、杭州计算机学会理事长。已退休。现任本公司独立董事。
徐晓东	2007 年起历任上海交通大学安泰经济与管理学院会计系副教授、美国哥伦比亚大学商学院访问学者。现任上海交通大学安泰经济与管理学院会计系教授、博士生导师、本公司独立董事。
金雪军	1991 年起历任浙江大学经济系副主任、对外经贸学院副院长、经济与金融系系主任、经济学院副院长、本公司独立董事。现任浙江大学应用经济研究中心主任、浙江省公共政策研究院执行院长、本公司监事会主席。
黄立程	曾任职于新湖控股有限公司投资部，现任上海新湖房地产开发有限公司董事长、本公司监事。
何玮	曾任职于温州市邮政局人力资源部；2012 年起任杭州新湖明珠置业有限公司总经理助理，现任本公司监事。
潘孝娜	1998 年起历任浙江新湖集团股份有限公司财务部经理助理、财务部副经理，宁波嘉源实业有限公司总经理，浙江新湖集团股份有限公司财务总监兼财务部经理，本公司董事、副总裁兼财务总监。现任本公司副总裁兼财务总监。
叶正猛（离任）	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 年任浙江新湖集团股份有限公司副董事长、总经理，2017 年起任浙江新湖集团股份有限公司监事会主席，2015-2021 年任本公司副董事长。
陈淑翠（离任）	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，2018-2021 年任本公司董事。
汤云霞（离任）	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，2015-2021 年任本公司监事。

其它情况说明

适用 不适用

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

√适用 □不适用

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

2. 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
黄芳	中信银行股份有限公司	董事	2016年11月	/
陈淑翠	北京捷成世纪科技股份有限公司	董事	2019年5月	2022年5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	/
	浙大网新科技股份有限公司	独立董事	2021年5月	/
徐晓东	南通江山农药化工股份有限公司	独立董事	2016年3月	2021年2月
	齐鲁银行股份有限公司	独立董事	2016年1月	2021年9月
	圣元环保股份有限公司	独立董事	2016年7月	2021年5月
	浙矿重工股份有限公司	独立董事	2015年8月	/
	山东太阳纸业股份有限公司	独立董事	2021年12月	/
	上海交大产业投资管理(集团)有限公司	董事	2017年8月	2021年1月
金雪军	浙江中控技术股份有限公司	独立董事	2017年12月	/
	浙江物产环保能源股份有限公司	独立董事	2020年8月	/
	浙商证券股份有限公司	独立董事	2021年6月	/
	浙商基金管理有限公司	独立董事	2015年4月	/
	浙江圆音海收藏艺术品交易中心	董事	2015年8月	/
	杭州工商信托股份有限公司	董事	2015年10月	/
	华融金融租赁股份有限公司	董事	2015年12月	/
	大地期货有限公司	董事	2016年9月	/
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	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

薪酬确定依据	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 810.5 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 810.5 万元。

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
叶正猛	副董事长	离任	换届
陈淑翠	董事	离任	换届
汤云霞	监事	离任	换届

(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

(六) 其他

□适用 √不适用

五、报告期内召开的董事会有关情况

会议届次	召开日期	会议决议
第十届董事会第三十一次会议	2021-1-26	审议通过《关于授权签署融资协议并提供担保增信措施的议案》
第十届董事会第三十二次会议	2021-4-13	审议通过以下议案： 1、《关于〈新湖中宝股份有限公司 2021 年股票期权激励计划（草案）〉及其摘要的议案》 2、《关于〈新湖中宝股份有限公司 2021 年股票期权激励计划考核办法〉的议案》 3、《关于提请股东大会授权董事会办理股票期权激励计划相关事宜的议案》 4、《关于召开 2021 年第一次临时股东大会的议案》
第十届董事会第三十三次会议	2021-4-28	审议通过以下议案： 1、《关于〈2020 年年度报告〉及摘要的议案》 2、《关于〈2020 年度董事会工作报告〉的议案》 3、《关于〈2020 年度总裁工作报告〉的议案》 4、《关于〈2020 年财务决算报告〉的议案》 5、《关于〈2021 年财务预算报告〉的议案》 6、《关于 2020 年度利润分配预案的议案》 7、《关于〈2021-2023 年度股东回报规划〉的议案》 8、《关于本公司 2021 年度对子公司提供担保的议案》 9、《关于本公司继续与浙江新湖集团股份有限公司等建立互保关系并提供相互经济担保的议案》 10、《关于 2021 年度日常关联交易的议案》 11、《关于支付审计机构 2020 年度报酬及聘请 2021 年度公司财务审计机构的议案》 12、《关于〈2020 年度内部控制评价报告〉的议案》 13、《关于〈2020 年度公司社会责任报告〉的议案》

		14、《关于董事、监事、高级管理人员薪酬和津贴的议案》 15、《关于修改〈信息披露管理制度〉的议案》 16、《关于修改〈内幕信息知情人登记管理制度〉的议案》 17、《关于〈2021 年第一季度报告〉的议案》 18、《关于召开 2020 年年度股东大会的议案》
第十届董事会第三十四次会议	2021-5-31	审议通过以下议案： 1、《关于调整 2021 年股票期权激励计划权益相关事项的议案》 2、《关于 2021 年股票期权激励计划权益授予的议案》 3、《关于修改苏州新湖广场资产支持专项计划的议案》
第十届董事会第三十五次会议	2021-7-2	审议通过以下议案： 1、《关于董事会换届选举的议案》 2、《关于延长公司 2015 年员工持股计划存续期的议案》 3、《关于召开 2021 年度第二次临时股东大会的议案》
第十一届董事会第一次会议	2021-7-19	审议通过以下议案： 1、《关于董事会专门委员会成员名单的议案》 2、《关于选举公司董事长的议案》 3、《关于选举公司副董事长的议案》 4、《关于聘任公司总裁的议案》 5、《关于聘任公司董事会秘书的议案》 6、《关于聘任公司高级管理人员的议案》 7、《关于聘任公司证券事务代表的议案》 8、《关于授权签署融资协议并提供担保增信措施的议案》
第十一届董事会第二次会议	2021-8-30	审议通过以下议案： 1、《关于〈2021 年半年度报告〉和摘要的议案》 2、《关于制订〈投资者关系管理制度〉的议案》
第十一届董事会第三次会议	2021-10-29	审议通过以下议案： 1、《关于境外附属公司在境外发行美元债券并由公司提供跨境担保的议案》 2、《关于〈2021 年第三季度报告〉的议案》 3、《关于召开 2021 年第三次临时股东大会的议案》
第十一届董事会第四次会议	2021-11-23	审议通过以下议案： 1、《关于变更公司注册地址暨修改〈公司章程〉的议案》 2、《关于召开 2021 年第四次临时股东大会的议案》

六、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况 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	9	9	8	0	0	否	4
赵伟卿	否	4	4	4	0	0	否	0
黄芳	否	9	9	8	0	0	否	5
虞迪锋	否	9	9	8	0	0	否	5
薛安克	是	9	9	8	0	0	否	0
蔡家楣	是	9	9	8	0	0	否	1
徐晓东	是	9	9	8	0	0	否	0
叶正猛	否	5	5	4	0	0	否	1

(离任)								
陈淑翠 (离任)	否	5	5	4	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	9
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	8
现场结合通讯方式召开会议次数	1

(二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

七、董事会下设专门委员会情况

适用 不适用

(1). 董事会下设专门委员会成员情况

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

(2). 报告期内审计委员会召开 5 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2021-1-15	2020 年度审计工作计划	同意事务所提交的审计工作计划，希望事务所谨慎执业，提供审计效率，按时完成审计计划	/
2021-2-2	审计师汇报 2020 年年审工作进展	1. 重视信息披露质量，加强与监管部门的及时沟通；2. 审计师在审计工作中应就重点关注事项作详细评估	/
2021-4-27	1、《董事会审计委员会 2020 年度履职情况报告》2、《关于天健会计师事务所（特殊普通合伙人）从事 2020 年度审计工作的总结报告》3、《关于向董事会提交公司 2020 年内部控制评价报告的议案》4、《关于向董事会提交 2020 年度财务会计报告、2020 年度审计费用和 2021 年度聘请会计师事务所的议案》5、汇报《2021 年度第一季度报告工作计划》	审议通过各项议案，并同意将相关事项提交董事会审议	/
2021-8-27	汇报 2021 年半年度报告工作进	同意将 2021 年半年度报告提交董事	/

	展	会审议	
2021-10-28	汇报 2021 年第三季度报告	同意将 2021 年第三季度报告提交董 事会审议	/

(3). 报告期内提名委员会召开 1 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2021-7-19	提名公司董事 及独立董事候 选人	提名林俊波、赵伟卿、黄芳、虞迪锋、薛安 克、蔡家楣、徐晓东为董事候选人，其中蔡 家楣、薛安克、徐晓东为独立董事候选人。	/

(4). 报告期内薪酬委员会召开 2 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履 行职责 情况
2021-4-12	拟定《新湖中宝股份有限公司 2021 年股票期权激励计划（草案）》及其 摘要、《新湖中宝股份有限公司 2021 年股票期权激励计划考核办法》	同意拟定股权激励计划草案及考核 办法，并提交公司董事会审议	/
2021-4-25	《关于董事、监事津贴和高管薪酬的 意见》	2020 年度，董事、监事和高级管理 人员勤勉尽职，取得了良好的经营 业绩，根据董事、监事和高级管理 人员的津贴方案，拟定了 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	/

(5). 存在异议事项的具体情况

□适用 √不适用

八、监事会发现公司存在风险的说明

□适用 √不适用

监事会对报告期内的监督事项无异议。

九、报告期末母公司和主要子公司的员工情况**(一) 员工情况**

母公司在职员工的数量	117
主要子公司在职员工的数量	1,438
在职员工的数量合计	1,555
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工 人数	49
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	
销售人员	344
技术人员	711
财务人员	142
行政人员	358
合计	1,555
教育程度	
教育程度类别	数量（人）

硕士及以上	60
本科	510
大专	651
大专以下	334
合计	1,555

(二) 薪酬政策

适用 不适用

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

(三) 培训计划

适用 不适用

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

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

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

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

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

十、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

综合考虑当前宏观经济形势、行业整体环境以及公司未来资金需求等因素，为应对新冠疫情冲击和行业融资环境趋紧，公司拟保有更加充裕的用于发展的资金，2021 年度利润分配预案为：不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

公司于 2019、2020 年度实际现金分红数额为 84,338,893.00、472,297,800.80 元；同时公司

于 2019 年 2 月至 2020 年 2 月实施了回购股份方案，回购资金总额为 600,096,772.36 元。根据《上海证券交易所上市公司回购股份实施细则》的规定，当年已实施的股份回购金额视同现金分红，公司最近三年（2019 年度-2021 年度）累计现金分红金额合计 1,156,733,466.16 元，占最近三年实现的年均可分配利润的 45.93%。

(二) 现金分红政策的专项说明

适用 不适用

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

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

适用 不适用

十一、 公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

事项概述	查询索引
2015 年员工持股计划	公告临 2021-004、2021-005、2021-006、2021-018、2021-021、2021-024、2021-025 号（www.sse.com.cn）
员工期权激励计划	公告临 2015-078、临 2015-079、临 2015-080、临 2015-091、临 2015-099、临 2015-104、临 2017-79、临 2017-80、临 2017-083、临 2019-059、临 2021-030 号（www.sse.com.cn）

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

(三) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

单位:股

姓名	职务	年初持有股票期权数量	报告期新授予股票期权数量	报告期内可行权股份	报告期股票期权行权股份	股票期权行权价格(元)	期末持有股票期权数量	报告期末市价(元)
----	----	------------	--------------	-----------	-------------	-------------	------------	-----------

林俊波	董事长	0	3,600,000	0	0	/	3,600,000	2.98
叶正猛(离任)	副董事长	0	3,600,000	0	0	/	3,600,000	2.98
赵伟卿	董事、总裁	0	3,600,000	0	0	/	3,600,000	2.98
黄芳	董事	0	3,600,000	0	0	/	3,600,000	2.98
虞迪锋	董事、副总裁兼董事会秘书	0	3,600,000	0	0	/	3,600,000	2.98
潘孝娜	副总裁兼财务总监	0	3,600,000	0	0	/	3,600,000	2.98
合计	/	0	21,600,000	0	0	/	21,600,000	/

(四) 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

√适用 □不适用

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

十二、 报告期内的内部控制制度建设及实施情况

√适用 □不适用

期内，公司进一步完善内部控制制度建设，修订了《信息披露事务管理制度》和《内幕信息知情人登记管理制度》，有利于维护和确保信息披露的公平，有效防范和打击内幕交易等证券违法违规行为。

为加强公司信息披露事务管理工作，提高公司信息披露管理水平和信息披露质量，保护投资者的合法权益，根据《公司法》《证券法》《上市公司信息披露管理办法》发挥及规范性文件的规定，公司于2021年4月修订了《新湖中宝股份有限公司信息披露事务管理制度（修订稿）》、于2021年8月制定了《新湖中宝股份有限公司投资者关系管理制度》。

为了规范公司内幕信息管理行为，有效防范和打击内幕交易等证券违法违规行为，切实保护公司全体股东的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上市公司信息披露管理办法》《关于上市公司内幕信息知情人登记管理制度的规定》《上海证券交易所内幕信息知情人报送指引》等的规定，公司于2021年4月修订了《新湖中宝股份有限公司内幕信息知情人管理制度（修订稿）》。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

□适用 √不适用

十三、 报告期内对子公司的管理控制情况

√适用 □不适用

报告期内，公司根据《公司章程》等管理规定，推动子公司完善各治理主体工作制度，加强对各子公司重要岗位人员的选用、任免和考核，对下属子公司的规范运作、信息披露、财务资金、

运营等事项进行管理或监督，充分调动子公司活力和人员积极性。

十四、 内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

内部控制审计报告与公司内部控制评价报告意见一致。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

十五、 上市公司治理专项行动自查问题整改情况

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

十六、 其他

适用 不适用

第五节 环境与社会责任

一、环境信息情况

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

适用 不适用

(二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明

适用 不适用

(三) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

适用 不适用

(四) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用 不适用

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《2021年度公司社会责任报告》。

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

√适用 □不适用

期内，公司助力巩固拓展脱贫攻坚成果，接续推进乡村振兴，积极参与浙江高质量发展建设共同富裕示范区，圆满完成“新湖乡村幼儿园建设暨怒江州全覆盖项目”、枫香河“益贫乡村计划”等重要项目；启动实施“怒江新湖乡村幼儿园质量提升计划”、“新湖公益创新基金”助力26县跨越式发展等项目；接续实施好玉树地震孤儿救助行动、助教扶智、赈灾济困等传统慈善项目，各项工作不断取得新成效，进一步提高了新湖公益的社会影响力。

1、助力打造四省边际共同富裕先行示范区

为深入贯彻习近平总书记“在高质量发展中促进共同富裕”的指示精神，响应践行《中共中央 国务院关于支持浙江高质量发展建设共同富裕示范区的意见》，公司与衢州市将开展全方位战略合作。

期内，公司将注册地址迁址至衢州市。未来，公司将深入利用在区块链、大数据、人工智能、新材料等技术领域的投资和布局，与衢州市展开在绿色能源、智能制造、智慧城市、数字化转型等方面的多层次全面合作，互利互惠，不断提高合作的广度与深度，加速公司战略转型，同时吸引集聚一批重大产业投资项目，助力衢州打造成为四省边际共同富裕先行示范区。

2、助力疫情防控

面对不断反复的新冠疫情，公司积极捐助物资，驰援疫情防控。

从2015年首届新湖郁金香花会开始，新湖“看见春天·传承美好”的公益行动以城市为画布，用1200余万株郁金香渲染一个又一个春天。自抗击新冠疫情以来，公司发起“看见春天·感谢你”郁金香捐赠，向浙大二院等全国245个抗疫一线机构、疫情封控小区送出几十万株郁金香，为抗击疫情努力付出的人们，全城致谢，表达敬意。

3、助力乡村振兴

“联乡结村”活动，是杭州市委、市政府发起的以“缩小城乡发展差距、促进区域统筹发展”为目标的促进乡村振兴的重要举措。期内，公司五年“联乡结村”任务全面完成，帮扶临歧镇实施了卫生院手术室改建、中心学生宿舍配套改造工程、通村道路硬化、中药材种植等社会民生、特色产业发展等多个项目，助力当地农村特色产业发展与民生关爱行动，对推动临歧产业升级、城乡面貌改观、增进民生福祉起到重要作用。

山区26县是浙江乡村振兴的短板，是高质量发展建设共同富裕示范区的重点、难点、关键点，期内，公司根据省工商联“助力26县跨越式发展专项行动”的部署，在二源镇湖田村及西坑镇西坑村等地开展中蜂养殖和花卉种植扶持项目，项目以“助力产业发展做大培优、帮助低收入农户增收致富、村集体经济增效强基”为目标，依托村集体经济组织，向村股份经济合作社注入公益帮扶资金，有利于赋能村集体经济，培育乡村内源发展驱动力量，为民营企业与公益慈善组织助力山区26县跨越式发展，提供了一个新途径，发挥了“小项目也能起到大引领”的社会效能。

4、助力助学扶智

期内，公司圆满完成“新湖乡村幼儿园建设暨怒江州全覆盖项目”。截止 2021 年底，该项目累计出资一亿多元，在西藏亚东帕里和湖北恩施、四川仪陇、青海玉树、贵州纳雍及国家脱贫攻坚决战重点“三区三州”之一的云南怒江州等滇、黔、青、藏、川、鄂 6 省区建办新湖乡村幼儿园 249 所，并荣获中国政府慈善领域最高奖——第十一届中华慈善奖。通过努力，怒江州基本实现一村一园“全覆盖”目标，学前三年毛入园率从 2017 年的 58.9% 提升到 89.96%，极大地促进了怒江州农村学前教育资源快速扩充，办园条件明显改善，学前三年儿童毛入园率大幅提升，有效解决了“入园难”问题，圆了深度贫困地区乡村贫困儿童在家门口就能接受普惠性学前教育的梦想，有力地增强了群众幸福感、获得感，极大推动了怒江州学前教育快速发展。该项目面上有力“搭把手”，点上有效“扶到位”，为 9780 名浙江对口帮扶地区及其他中西部贫困乡村学前儿童创造接受学前教育的机会，对阻断贫困代际传递，巩固拓展脱贫攻坚成果与乡村振兴有效衔接起到了重要作用。

期内，继续按计划向温州大学“新湖基金”注入资金，用于奖学奖教、创业奖励，支持学生成长成才、青年教师培养和创业项目孵化等项目，助力温州大学发展；并向浙江大学“启邦基金”进行捐赠，助力浙江大学致力于延揽全球范围内具有卓越学术成就的各类名师高人，致力于聚焦国家重大战略布局和国家重大急需研究，为推进国家治理体系和治理能力现代化积极贡献力量。

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

适用 不适用

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

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

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用 不适用

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用 不适用

三、违规担保情况

适用 不适用

四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

本期会计政策变更原因为企业会计准则变化。

1、本公司自2021年1月1日（以下称首次执行日）起执行经修订的《企业会计准则第21号——租赁》（以下简称新租赁准则）。

执行新租赁准则对公司2021年1月1日财务报表的主要影响如下：

项 目	资产负债表
-----	-------

	2020 年 12 月 31 日	新租赁准则 调整影响	2021 年 1 月 1 日
其他流动资产	1,529,423,106.85	-3,022,933.24	1,526,400,173.61
使用权资产		29,174,125.51	29,174,125.51
一年内到期的非 流动负债	11,036,367,628.48	7,476,783.70	11,043,844,412.18
租赁负债		18,674,408.57	18,674,408.57

2、公司自 2021 年 1 月 26 日起执行财政部于 2021 年度颁布的《企业会计准则解释第 14 号》，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

3、公司自 2021 年 12 月 31 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 15 号》“关于资金集中管理相关列报”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

(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	14

	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、面临退市风险的情况

(一) 导致退市风险警示的原因

适用 不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

(三) 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

八、破产重整相关事项

适用 不适用

九、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

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

适用 不适用

十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

十二、重大关联交易

(一)与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二)资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三)共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四)关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

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	3,051,812.57	405,073.33	3,456,885.90			
合计		3,051,812.57	405,073.33	3,456,885.90			
关联债权债务形成原因		<p>新湖控股由本公司与新湖集团分别持股 48%、52%，为进一步明确双方的权利和义务，确定如下：1、2022 年前，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。期末，公司已投入款项未超过相应的股权比例。本公司向新湖控股提供的资金按确定的利率收取利息，本期发生额为计提的利息和向其提供的资金（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）。2、自 2022 年起，根据上交所《股票上市规则（2022 年 1 月修订）》等新规要求，公司不再向新湖控股新增投入；且自 2022 年起新湖集团和本公司均不计息。3、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) 公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

□适用 √不适用

(六) 其他

□适用 √不适用

十三、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、托管情况

□适用 √不适用

2、承包情况

□适用 √不适用

3、租赁情况

□适用 √不适用

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位: 千元 币种: 人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）														
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保物(如有)	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
新湖中宝	公司本部	新湖集团	149,000.00	2020-2-11	2020-2-11	2021-2-3	连带责任担保		是	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	51,000.00	2020-5-15	2020-5-15	2021-4-23	连带责任担保		是	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	250,000.00	2020-2-24	2020-2-24	2021-1-13	连带责任担保		是	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	250,000.00	2020-7-9	2020-7-9	2021-7-6	连带责任担保		是	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	400,000.00	2019-8-26	2019-8-26	2021-8-17	连带责任担保		是	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	200,000.00	2020-9-16	2020-9-16	2021-9-6	连带责任担保		是	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	100,000.00	2020-11-23	2020-11-23	2021-9-13	连带责任担保		是	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	100,000.00	2020-7-17	2020-7-17	2021-4-20	连带责任担保		是	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	125,000.00	2020-10-12	2020-10-12	2021-7-21	连带责任担保		是	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	55,000.00	2020-5-21	2020-5-21	2021-4-13	连带责任担保		是	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	100,000.00	2020-8-26	2020-8-26	2021-2-1	连带责任担保		是	否	0	是	是	母公司

新湖中宝	公司本部	新湖集团	100,000.00	2020-8-26	2021-2-1	2021-6-6	连带责任担保		是	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	100,000.00	2020-8-26	2020-8-26	2021-6-17	连带责任担保		是	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	100,000.00	2020-8-26	2021-6-22	2021-12-16	连带责任担保		是	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	1,200,000.00	2020-10-22	2020-10-22	2021-10-20	连带责任担保	股权	是	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	280,000.00	2020-8-6	2020-8-6	2021-8-2	连带责任担保		是	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	南通启新置业有限公司	350,000.00	2019-8-30	2019-8-30	2021-9-18	连带责任担保	股权、土地	是	否	0	否	否	合营公司
新湖地产集团有限公司	全资子公司													
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	100,000.00	2020-8-11	2020-8-11	2021-8-10	连带责任担保		是	否	0	否	否	合营公司
浙江允升投资有限公司	全资子公司	嘉兴国际实验学校	14,500.00	2019-2-27	2019-2-27	2021-7-20	连带责任担保		是	否	0	否	否	否
浙江允升投资有限公司	全资子公司	嘉兴国际实验学校	7,000.00	2020-3-26	2020-3-26	2021-3-24	连带责任担保		是	否	0	否	否	否

限公司		校												
浙江允升投资集团有限公司	全资子公司	嘉兴南湖国际学校	7,000.00	2021-3-24	2021-3-24	2021-7-14	连带责任担保		是	否	0	否	否	否
浙江允升投资集团有限公司	全资子公司	嘉兴市秀洲区实验学校	14,000.00	2019-2-28	2019-2-28	2021-6-27	连带责任担保		是	否	0	否	否	否
浙江允升投资集团有限公司	全资子公司	嘉兴市秀洲区实验学校	14,000.00	2020-4-1	2020-4-1	2021-3-24	连带责任担保		是	否	0	否	否	否
浙江允升投资集团有限公司	全资子公司	嘉兴市秀洲区实验学校	13,000.00	2021-3-24	2021-3-24	2021-12-16	连带责任担保		是	否	0	否	否	否
新湖中宝	公司本部	新湖集团	149,000.00	2021-2-3	2021-2-3	2022-2-2	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	2021-4-23	2021-4-23	2022-4-22	连带责任担保		否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	250,000.00	2021-1-13	2021-1-13	2022-1-13	连带责任担保		否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	250,000.00	2021-7-6	2021-7-6	2022-7-6	连带责任担保		否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	50,000.00	2021-7-9	2021-7-9	2023-7-8	连带责任担保		否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	170,000.00	2021-7-12	2021-7-12	2023-7-11	连带责任担保		否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	150,000.00	2021-7-15	2021-7-15	2023-7-8	连带责任担保		否	否	0	是	是	母公司

新湖中宝	公司本部	新湖集团	200,000.00	2021-9-7	2021-9-7	2022-9-6	连带责任担保		否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	100,000.00	2021-9-13	2021-9-13	2022-5-6	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	2021-4-13	2021-4-13	2022-4-12	连带责任担保		否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	100,000.00	2021-4-20	2021-4-20	2022-4-19	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	2021-7-21	2021-7-21	2022-7-20	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	2021-12-17	2021-12-17	2022-6-17	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	690,000.00	2021-9-16	2021-9-18	2022-9-6	连带责任担保	股权	否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	210,000.00	2021-9-16	2021-10-9	2022-5-31	连带责任担保	股权	否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	80,000.00	2021-9-16	2021-10-14	2022-9-1	连带责任担保	股权	否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	100,000.00	2021-9-16	2021-11-8	2022-8-26	连带责任担保	股权	否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	120,000.00	2021-9-16	2021-11-20	2022-9-6	连带责任担保	股权	否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	280,000.00	2021-8-3	2021-8-3	2022-8-1	连带责任担保		否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	南通启新置业有限公司	600,000.00	2020-8-11	2020-8-11	2023-8-10	连带责任担保		否	否	0	否	否	合营公司
新湖中宝	公司本部	上海亚龙房地	1,328,800.00	2018-3-29	2018-3-29	2027-8-10	连带责任担保	股权	否	否	0	否	否	合营公司

		开发有 限公司												
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	15,000.00	2021-12-16	2021-12-16	2022-12-15	连带责 任担保		否	否	0	否	否	否
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）											3,465,000.00			
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）											5,173,800.00			
公司及其子公司对子公司的担保情况														
报告期内对子公司担保发生额合计											10,142,696.33			
报告期末对子公司担保余额合计（B）											23,001,397.49			
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														
担保总额（A+B）											28,175,197.49			
担保总额占公司净资产的比例（%）											69.12			
其中：														
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）											3,230,000.00			
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）											22,128,062.01			
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）											7,794,033.84			
上述三项担保金额合计（C+D+E）											28,175,197.49			
未到期担保可能承担连带清偿责任说明											无			
担保情况说明											无			

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1. 委托理财情况

(1) 委托理财总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托理财情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托理财减值准备

适用 不适用

2. 委托贷款情况

(1) 委托贷款总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托贷款减值准备

适用 不适用

3. 其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十四、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

适用 不适用

第七节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、股份变动情况说明

适用 不适用

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

适用 不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

单位：股 币种：人民币

股票及其衍生 证券的种类	发行日期	发行价格 (或利率)	发行数量	上市日期	获准上市交易 数量	交易终止日 期
债券（包括企业债券、公司债券以及非金融企业债务融资工具）						
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
公司债	2021年2月9日	7.60	1,000,000,000	2021年2月23日	1,000,000,000	2025年2月10日
公司债	2021年8月10日	7.75	1,000,000,000	2021年2月23日	1,000,000,000	2025年2月10日

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

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

2019年公开发行公司债券（发行数量9.2亿元，发行利率为7.5%），于2021年11月21日实施回售，回售金额为201,000,000.00元，剩余在上海证券交易所上市并交易的数量为719,000,000元；同时公司上调票面利率30个基点，即2021年11月22日至2023年11月21日本期债券票面利率为7.80%。

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

(三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	106,080
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	107,441

截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）	0

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

单位:股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数量	比例 (%)	持有有 限售条 件股 份数 量	质押、标记或冻结情况		股东性质
					股份状 态	数量	
浙江新潮集团股份 有限公司	0	2,786,910,170	32.41	0	质押	1,806,633,504	境内非国 有法人
黄伟	0	1,449,967,233	16.86	0	质押	1,271,112,798	境内自然 人
宁波嘉源实业发展 有限公司	0	462,334,913	5.38	0	质押	426,400,000	境内非国 有法人
中国证券金融股份 有限公司	-65	258,720,943	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	194,150,000	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	国有法人
华澳国际信托有限 公司—华澳·臻智 56号—新湖中宝员 工持股计划集合资 金信托计划	0	67,892,734	0.79	0	无	0	其他
嘉实基金—农业银 行—嘉实中证金融 资产管理计划	/	26,439,823	0.31	0	无	0	其他
中国农业银行股份 有限公司—中证 500 交易型开放式 指数证券投资基金	/	23,454,900	0.27	0	无	0	其他
银华基金—农业银 行—银华中证金融 资产管理计划	/	23,295,554	0.27	0	无	0	其他
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
浙江新潮集团股份有 限公司	2,786,910,170	人民币普通股	2,786,910,170				
黄伟	1,449,967,233	人民币普通股	1,449,967,233				
宁波嘉源实业发展有 限公司	462,334,913	人民币普通股	462,334,913				

中国证券金融股份有限公司	258,720,943	人民币普通股	258,720,943
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
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
嘉实基金—农业银行—嘉实中证金融资产管理计划	26,439,823	人民币普通股	26,439,823
中国农业银行股份有限公司—中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	23,454,900	人民币普通股	23,454,900
银华基金—农业银行—银华中证金融资产管理计划	23,295,554	人民币普通股	23,295,554
前十名股东中回购专户情况说明	报告期末，新湖中宝股份有限公司回购专用证券账户持有公司股份 165,454,236 股，持股比例为 1.92%。		
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	/		
上述股东关联关系或一致行动的说明	黄伟先生为新湖集团的控股股东，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	浙江新湖集团股份有限公司
单位负责人或法定代表人	林俊波
成立日期	1994 年 11 月 30 日
主要经营业务	能源、农业、交通、建材工业、贸易、投资等
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	截止 2021 年 12 月 31 日,持有湘财股份有限公司 58,094,308 股,持股比例为 2.03%;持有上海大智慧股份有限公司 10,405,400 股股份,持股比例为 0.51%。
其他情况说明	/

2 自然人

□适用 √不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

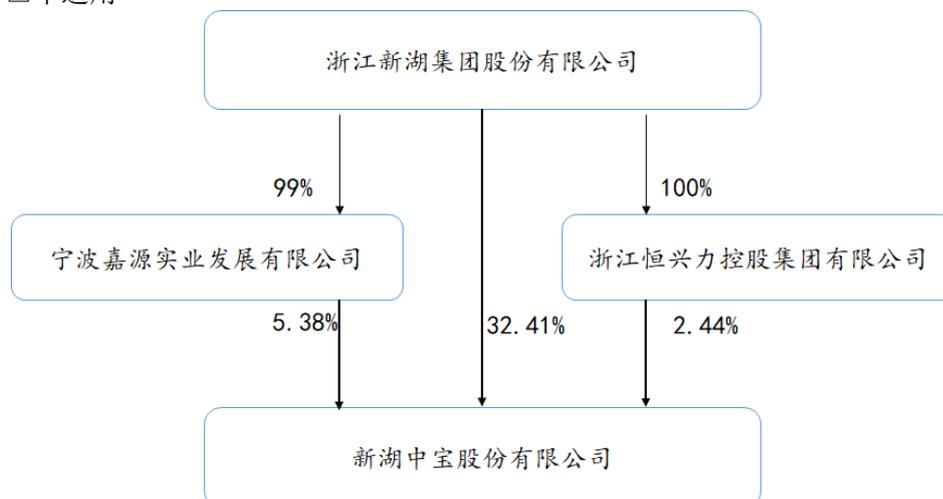
□适用 √不适用

4 报告期内控股股东变更情况的说明

□适用 √不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



(二) 实际控制人情况

1 法人

□适用 √不适用

2 自然人

√适用 □不适用

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

收合并

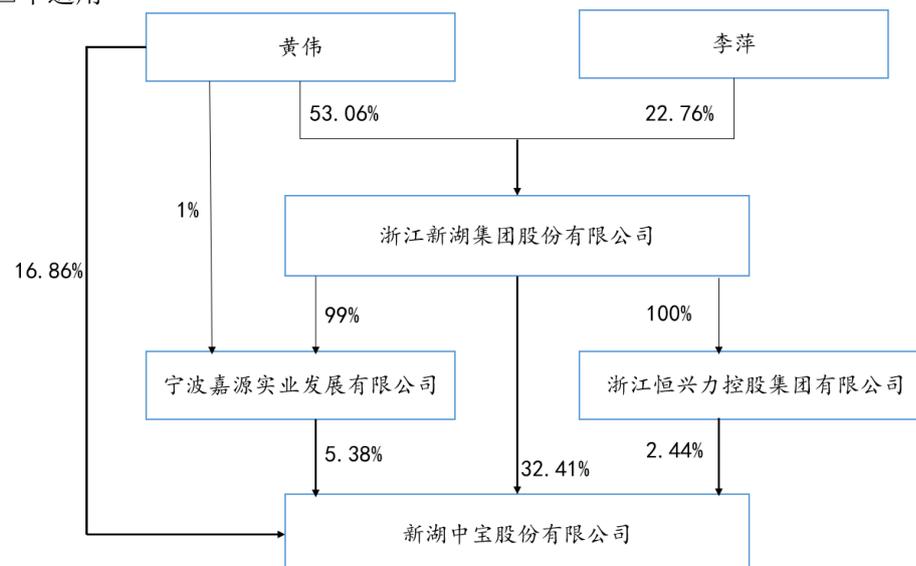
3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

适用 不适用

4 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

适用 不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用

6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

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

适用 不适用

六、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

七、股份限制减持情况说明

适用 不适用

八、股份回购在报告期的具体实施情况

适用 不适用

第八节 优先股相关情况

适用 不适用

第九节 债券相关情况

一、企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具

适用 不适用

(一) 企业债券

适用 不适用

(二) 公司债券

√适用 □不适用

1. 公司债券基本情况

单位：千元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率 (%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排 (如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
新湖中宝股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券 (第二期)	18 中宝 02	150685	2018-9-10	2018-9-10	2022-9-10	1,238,000	7.8	[注 1]	上交所	面向合格投资者	询价	否
新湖中宝股份有限公司 2019 年公开发行公司债券 (第一期)	19 新湖 01	155685	2019-9-6	2019-9-6	2023-9-6	497,147	7.5[注 3]	[注 1]	上交所	面向合格投资者	竞价、询价	否
新湖中宝股份有限公司 2019 年公开发行公司债券 (第二期)	19 新湖 03	163017	2019-11-22	2019-11-22	2023-11-22	719,000	7.5[注 4]	[注 1]	上交所	面向合格投资者	竞价、询价	否
新湖中宝股份有限公司 2020 年公开发行公司债券 (第一期)	20 新湖 01	163921	2020-8-25	2020-8-25	2024-8-25	820,000	7.9	[注 1]	上交所	面向合格投资者	竞价、询价	否
新湖中宝股份有限公司 2021 年公开发行公司债券 (第一期)	21 新湖 01	175746	2021-2-9	2021-2-9	2025-2-9	1,000,000	7.6	[注 2]	上交所	面向合格投资者	竞价、询价	否
新湖中宝股份有限公司 2021 年公开发行公司债券 (第二期)	21 新湖 02	188537	2021-8-10	2021-8-10	2025-8-10	1,000,000	7.75	[注 1]	上交所	面向合格投资者	竞价、询价	否

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

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

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

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

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

逾期未偿还债券

适用 不适用

报告期内债券付息兑付情况

适用 不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
18 中宝 02	公司已于 2021 年 9 月 10 日完成本期利息支付工作
19 新湖 01	公司已于 2021 年 9 月 6 日完成本期利息支付工作
19 新湖 03	公司已于 2021 年 11 月 22 日完成本期利息支付工作
20 新湖 01	公司已于 2021 年 8 月 25 日完成本期利息支付工作
21 新湖 01	公司已于 2021 年 8 月 9 日完成本期利息支付工作
21 新湖 02	截至报告签署日, 本期债券尚未到付息时间

2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

3. 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
国泰君安证券股份有限公司	北京市西城区金融大街甲 9 号金融街中心南楼 16 层	/	丁寒玉	010-83930216
联合资信评估股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 17 层	/	杨哲	010-85679696
大公国际资信评估有限公司	北京市海淀区西三环路 89 号 外文大厦 A 座 3 层	/	吕柏乐	010-67413300
天健会计师事务所(特殊普通合伙)	杭州市江干区钱江路 1366 号 华润大厦 B 座	程度	/	0571-89722958

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

4. 报告期末募集资金使用情况

适用 不适用

单位:千元 币种:人民币

债券名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况(如有)	募集资金违规使用的整改情况(如有)	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
18 中宝 02	1,800,000.00	1,800,000.00	0	正常	无	是
19 新湖 01	750,000.00	750,000.00	0	正常	无	是
19 新湖 03	920,000.00	920,000.00	0	正常	无	是
20 新湖 01	820,000.00	820,000.00	0	正常	无	是
21 新湖 01	1,000,000.00	1,000,000.00	0	正常	无	是
21 新湖 02	1,000,000.00	1,000,000.00	0	正常	无	是

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

适用 不适用

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

5. 信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

6. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

适用 不适用

报告期内，公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施均正常履行。

公司于 2021 年 11 月 8 日发布《新潮中宝股份有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）偿债保障措施发生重大变化的公告》，新潮中宝决定追加质押湘财股份股票 5300 万股，本次追加质押后，新潮控股为本公司质押的湘财股份股数为 23500 万股，质押现金 100 万元。本次补充质押后，股票及现金合计质押率约为 2.0 倍，本次追加股票质押事宜不会对公司偿债能力产生重大不利影响。

7. 公司债券其他情况的说明

适用 不适用

(三) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

适用 不适用

(四) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

(五) 报告期末除债券外的有息债务逾期情况

适用 不适用

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

适用 不适用

(七) 截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

适用 不适用

单位:千元 币种:人民币

主要指标	2021 年	2020 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
扣除非经常性损益后净利润	1,833,349.93	923,717.05	98.48	本期经常性收益大幅增加
流动比率	1.23	1.34	-8.21	

速动比率	0.46	0.46		
资产负债率 (%)	69.24	71.60	-3.30	
EBITDA 全 部债务比	0.12	0.12	/	
利息保障倍 数	1.58	1.41	12.06	
现金利息保 障倍数	5.99	2.27	163.88	本期房地产合同销售收入大于去年同期，导致经营活动现金净流量增加较多；同时由于有息负债规模小于去年同期，当期支付的利息也小于去年同期
EBITDA 利 息保障倍数	1.64	1.44	13.89	
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	/	
利息偿付率 (%)	102.38	105.40	-2.87	

二、可转换公司债券情况

适用 不适用

第十节 财务报告

一、审计报告

适用 不适用

审计报告

天健审〔2022〕5098 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 2021 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表,2021 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 2021 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况,以及 2021 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

2021 年度新湖中宝公司房地产销售收入 131.89 亿元,占营业收入总额的 78.08%。房地产销售收入确认政策详见财务报表附注五、32,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 2021 年 12 月 31 日，新湖中宝公司房地产业务的存货账面价值为 484.65 亿元，占期末资产总额的 36.58%。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，涉及新湖中宝公司管理层（以下简称管理层）的重大估计和判断，且房地产业务的存货在期末资产中所占比重较高，故我们将存货的计价与分摊确定为关键审计事项。

2. 审计应对

针对存货的计价与分摊，我们实施的审计程序主要包括：

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

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

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

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

(三) 股权投资

1. 事项描述

截至 2021 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 488.33 亿元，占期末资产总额的 36.86%。

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

2. 审计应对

针对股权投资的分类和核算，我们实施的审计程序主要包括：

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

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

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

(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：

二〇二二年四月二十八日

二、财务报表

合并资产负债表

2021 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	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	七、1	16,534,245,940.48	16,921,091,875.26
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七、2	2,644,485,368.61	2,465,165,700.06
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、3	68,538,378.37	63,980,622.54
应收款项融资	七、4		
预付款项	七、5	50,829,524.15	127,745,501.83
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	7,363,931,525.02	6,603,069,403.19
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、7	48,465,554,495.38	52,131,890,041.09
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	七、8	1,600,000.00	10,079,000.00
其他流动资产	七、9	1,941,737,424.15	1,529,423,106.85
流动资产合计		77,070,922,656.16	79,852,445,250.82
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	39,894,154,489.34	38,870,559,580.70
其他权益工具投资	七、11	3,690,808,765.05	3,714,933,588.23
其他非流动金融资产	七、12	5,248,002,725.52	7,218,803,121.95
投资性房地产	七、13	3,010,557,095.24	2,757,082,327.15
固定资产	七、14	444,338,901.88	498,800,390.05
在建工程	七、15	4,861,897.48	32,699,102.33
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	七、16	25,470,100.33	
无形资产	七、17	1,208,024,458.32	135,458,703.88
开发支出	七、18		927,501,821.52
商誉			
长期待摊费用	七、19	22,324,995.39	33,853,536.20

递延所得税资产	七、20	1,869,692,762.55	1,495,412,884.36
其他非流动资产	七、21	7,717,788.49	147,012,963.75
非流动资产合计		55,425,953,979.59	55,832,118,020.12
资产总计		132,496,876,635.75	135,684,563,270.94
流动负债：			
短期借款	七、22	4,607,084,121.68	5,788,576,339.48
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、23	585,425,443.60	642,416,000.00
应付账款	七、24	3,593,933,115.47	3,489,031,617.48
预收款项	七、25	8,343,358.47	15,545,072.85
合同负债	七、26	28,342,759,813.80	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、27	34,990,559.04	33,764,564.69
应交税费	七、28	1,577,878,775.30	1,835,926,829.86
其他应付款	七、29	8,269,538,747.05	11,184,651,552.85
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、30	9,576,988,687.76	11,036,367,628.48
其他流动负债	七、31	6,130,584,958.83	5,131,701,234.20
流动负债合计		62,727,527,581.00	59,778,603,550.60
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	七、32	17,244,136,874.98	26,455,693,255.11
应付债券	七、33	8,228,128,405.22	8,016,313,837.49
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七、34	16,275,174.14	
长期应付款	七、35	132,432,927.80	
长期应付职工薪酬			
预计负债	七、36	60,000,000.00	63,719,952.00
递延收益	七、37	139,925,141.96	170,772,862.67
递延所得税负债	七、20	36,123,233.10	7,501,246.74
其他非流动负债	七、38	3,150,000,000.00	2,663,800,000.00
非流动负债合计		29,007,021,757.20	37,377,801,154.01
负债合计		91,734,549,338.20	97,156,404,704.61
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、39	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、40	9,383,341,124.74	8,983,479,694.35
减：库存股	七、41	600,096,772.36	600,096,772.36
其他综合收益	七、42	30,465,709.61	-13,797,778.40
专项储备			
盈余公积	七、43	1,346,924,818.87	1,266,091,633.20
一般风险准备			
未分配利润	七、44	21,282,200,534.57	19,602,180,806.05
归属于母公司所有者权益 (或股东权益) 合计		40,042,178,951.43	37,837,201,118.84
少数股东权益		720,148,346.12	690,957,447.49
所有者权益(或股东权益) 合计		40,762,327,297.55	38,528,158,566.33
负债和所有者权益(或 股东权益) 总计		132,496,876,635.75	135,684,563,270.94

公司负责人：林俊波 主管会计工作负责人：潘孝娜 会计机构负责人：胡倩倩

母公司资产负债表

2021 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	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		4,921,674,389.04	5,019,037,371.44
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十七、1	988,893.03	2,602,568.42
应收款项融资			
预付款项		165,892,165.28	110,043,988.90
其他应收款	十七、2	18,205,279,798.63	15,223,260,715.43
其中：应收利息			
应收股利		65,000,000.00	65,951,259.00
存货		317,160.48	317,160.48
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		34,444,208.77	66,023,396.83
流动资产合计		23,328,596,615.23	20,421,285,201.50
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十七、3	10,351,930,354.46	10,215,299,372.13
其他权益工具投资		4,282,287,414.85	4,468,410,769.93
其他非流动金融资产		5,312,916,570.88	5,996,592,848.84

投资性房地产		44,424,414.20	46,367,680.40
固定资产		24,830,250.92	18,090,378.14
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		287,896.17	421,962.69
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		430,402.00	860,804.00
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		20,017,107,303.48	20,746,043,816.13
资产总计		43,345,703,918.71	41,167,329,017.63
流动负债：			
短期借款		2,426,686,116.78	3,226,827,055.63
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		502,000,000.00	600,000,000.00
应付账款		5,050,763.14	1,161,314.31
预收款项			201,534.44
合同负债		23,070,592.04	9,736,686.82
应付职工薪酬		3,803,877.05	3,225,738.73
应交税费		11,450,928.87	2,125,334.16
其他应付款		13,573,331,731.08	8,225,496,942.32
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		3,191,068,298.22	5,441,426,037.70
其他流动负债		1,142,739.35	548,218.44
流动负债合计		19,737,605,046.53	17,510,748,862.55
非流动负债：			
长期借款		353,940,000.00	231,590,000.00
应付债券		4,023,118,873.86	3,963,314,470.37
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		750,000,000.00	1,673,800,000.00
非流动负债合计		5,127,058,873.86	5,868,704,470.37
负债合计		24,864,663,920.39	23,379,453,332.92
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		8,540,042,168.75	8,237,781,355.80
减：库存股		600,096,772.36	600,096,772.36
其他综合收益		-2,628,443,592.04	-2,678,050,413.22
专项储备			
盈余公积		1,268,986,953.22	1,188,153,767.55
未分配利润		3,301,207,704.75	3,040,744,210.94
所有者权益（或股东权益）合计		18,481,039,998.32	17,787,875,684.71
负债和所有者权益（或股东权益）总计		43,345,703,918.71	41,167,329,017.63

公司负责人：林俊波 主管会计工作负责人：潘孝娜 会计机构负责人：胡倩倩

合并利润表

2021 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021 年度	2020 年度
一、营业总收入		16,891,296,006.91	13,792,021,061.89
其中：营业收入	七、45	16,891,296,006.91	13,792,021,061.89
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		17,334,238,779.27	15,144,803,872.00
其中：营业成本	七、45	13,140,738,360.86	9,710,218,504.43
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、46	953,202,127.19	1,826,626,829.62
销售费用	七、47	417,588,977.66	394,018,537.57
管理费用	七、48	541,417,863.67	463,732,978.93
研发费用			
财务费用	七、49	2,281,291,449.89	2,750,207,021.45
其中：利息费用		2,196,546,056.29	2,685,240,838.27
利息收入		140,409,420.70	160,655,369.53
加：其他收益	七、50	30,867,347.39	8,627,915.29
投资收益（损失以“-”号填列）	七、51	3,574,329,276.14	4,608,921,800.56
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		2,909,578,803.26	2,794,762,657.90
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、52	-47,524,321.44	-177,665,896.01
信用减值损失(损失以“-”号填列)	七、53	-57,550,482.74	-192,903,551.55
资产减值损失(损失以“-”号填列)	七、54	-234,626,743.20	-163,858,228.44
资产处置收益(损失以“-”号填列)	七、55	66,316,763.04	2,846,990.68
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		2,888,869,066.83	2,733,186,220.42
加:营业外收入	七、56	18,925,896.35	1,050,607,205.60
减:营业外支出	七、57	57,097,324.48	48,220,228.61
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		2,850,697,638.70	3,735,573,197.41
减:所得税费用	七、58	566,554,330.56	444,597,120.45
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		2,284,143,308.14	3,290,976,076.96
(一)按经营持续性分类			
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		2,284,143,308.14	3,290,976,076.96
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
(二)按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)		2,236,847,698.67	3,164,500,005.56
2.少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		47,295,609.47	126,476,071.40
六、其他综合收益的税后净额	七、59	40,566,504.33	-158,995,718.94
(一)归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		40,566,504.33	-158,995,718.94
1.不能重分类进损益的其他综合收益		-307,327,787.38	-175,332,263.98
(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		-34,095,074.14	-51,051,696.99
(3)其他权益工具投资公允价值变动		-273,232,713.24	-124,280,566.99
(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		347,894,291.71	16,336,545.04
(1)权益法下可转损益的其他综合收益		77,587,615.42	-382,568,403.23
(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		270,306,676.29	398,904,948.27
(7)其他			
(二)归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		2,324,709,812.47	3,131,980,358.02

(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		2,277,414,203.00	3,005,504,286.62
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		47,295,609.47	126,476,071.40
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.27	0.38
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.27	0.38

公司负责人：林俊波 主管会计工作负责人：潘孝娜 会计机构负责人：胡倩倩

母公司利润表

2021 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	十七、4	3,286,626,863.73	2,869,353,182.85
减：营业成本	十七、4	3,071,677,699.41	2,859,788,603.56
税金及附加		2,901,200.74	3,752,580.41
销售费用			
管理费用		110,411,660.65	68,423,423.37
研发费用			
财务费用		1,502,580,450.63	1,714,230,335.65
其中：利息费用		1,501,507,035.02	1,734,422,681.85
利息收入		74,420,867.72	99,893,925.89
加：其他收益		71,335.04	231,189.72
投资收益（损失以“-”号填列）	十七、5	2,296,829,054.89	2,505,330,797.09
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-50,027,602.63	50,044,851.88
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）		-85,355,241.44	75,496,622.96
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-1,634,614.90	-1,034,215.74
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-371,957.70	
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-261,738.83	2,106,468.49
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		808,332,689.36	805,289,102.38
加：营业外收入		1.10	100,800.01
减：营业外支出		833.76	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		808,331,856.70	805,389,902.39
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		808,331,856.70	805,389,902.39
(一) 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		808,331,856.70	805,389,902.39
(二) 终止经营净利润（净亏损以			

“—”号填列)			
五、其他综合收益的税后净额		54,869,444.76	-2,392,247,049.94
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		48,784,491.72	-2,369,775,359.83
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		1,154,700.37	-14,625,091.67
3.其他权益工具投资公允价值变动		47,629,791.35	-2,355,150,268.16
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		6,084,953.04	-22,471,690.11
1.权益法下可转损益的其他综合收益		6,084,953.04	-22,471,690.11
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		863,201,301.46	-1,586,857,147.55
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：林俊波 主管会计工作负责人：潘孝娜 会计机构负责人：胡倩倩

合并现金流量表

2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021年度	2020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		25,981,808,195.89	19,042,548,614.63
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		181,055,542.57	124,690,930.69
收到其他与经营活动有关的现金	七、60	2,616,990,403.50	1,430,970,428.28

经营活动现金流入小计		28,779,854,141.96	20,598,209,973.60
购买商品、接受劳务支付的现金		9,247,059,463.76	11,381,434,900.09
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		527,772,021.36	477,550,131.58
支付的各项税费		2,697,466,441.53	2,207,440,797.71
支付其他与经营活动有关的现金	七、60	1,747,110,844.37	1,492,368,165.86
经营活动现金流出小计		14,219,408,771.02	15,558,793,995.24
经营活动产生的现金流量净额		14,560,445,370.94	5,039,415,978.36
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		3,916,481,228.38	2,248,257,328.32
取得投资收益收到的现金		1,176,268,667.14	1,324,921,491.77
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		22,695,289.76	4,140,824.20
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		229,005,133.68	235,945,154.55
收到其他与投资活动有关的现金	七、60	3,461,850,017.44	3,993,649,137.28
投资活动现金流入小计		8,806,300,336.40	7,806,913,936.12
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		80,184,453.44	61,474,083.86
投资支付的现金		1,466,585,365.14	5,707,020,602.48
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、60	2,412,760,957.74	4,120,172,497.04
投资活动现金流出小计		3,959,530,776.32	9,888,667,183.38
投资活动产生的现金流量净额		4,846,769,560.08	-2,081,753,247.26
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		15,952,312,748.82	24,651,269,872.78
收到其他与筹资活动有关的现金	七、60	8,145,954,105.89	7,848,321,367.16
筹资活动现金流入小计		24,098,266,854.71	32,517,091,239.94
偿还债务支付的现金		25,590,285,601.54	27,647,309,954.33
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,573,254,026.18	4,853,467,850.45
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	七、60	12,461,339,427.93	4,504,671,461.64
筹资活动现金流出小计		41,624,879,055.65	37,005,449,266.42
筹资活动产生的现金流量净额		-17,526,612,200.94	-4,488,358,026.48
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-30,726,904.76	-206,972,650.60
五、现金及现金等价物净增加额		1,849,875,825.32	-1,737,667,945.98

加：期初现金及现金等价物余额		10,787,974,159.34	12,525,642,105.32
六、期末现金及现金等价物余额		12,637,849,984.66	10,787,974,159.34

公司负责人：林俊波 主管会计工作负责人：潘孝娜 会计机构负责人：胡倩倩

母公司现金流量表

2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021年度	2020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		3,380,480,118.97	3,146,803,078.27
收到的税费返还		2,893,569.45	
收到其他与经营活动有关的现金		183,019,720.27	59,396,037.87
经营活动现金流入小计		3,566,393,408.69	3,206,199,116.14
购买商品、接受劳务支付的现金		3,525,978,729.06	3,190,235,243.80
支付给职工及为职工支付的现金		25,116,301.60	22,681,797.28
支付的各项税费		3,385,065.83	5,518,951.00
支付其他与经营活动有关的现金		172,977,856.56	81,851,879.22
经营活动现金流出小计		3,727,457,953.05	3,300,287,871.30
经营活动产生的现金流量净额		-161,064,544.36	-94,088,755.16
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		3,018,197,080.35	4,320,816,832.40
取得投资收益收到的现金		862,562,106.18	528,594,227.24
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,321,629.80	2,086,519.20
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		10,624,953,160.36	30,962,892,434.33
投资活动现金流入小计		14,508,033,976.69	35,814,390,013.17
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		579,450.58	488,220.36
投资支付的现金		1,952,242,406.84	4,544,829,984.42
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		9,887,100,361.99	27,678,208,636.60
投资活动现金流出小计		11,839,922,219.41	32,223,526,841.38
投资活动产生的现金流量净额		2,668,111,757.28	3,590,863,171.79
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		4,771,170,000.00	5,813,452,360.00
收到其他与筹资活动有关的现金		21,415,011,012.57	6,852,788,018.03
筹资活动现金流入小计		26,186,181,012.57	12,666,240,378.03
偿还债务支付的现金		8,498,188,736.39	11,587,050,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,564,292,905.33	1,590,676,392.87
支付其他与筹资活动有关的现金		18,774,505,791.45	5,150,670,981.83
筹资活动现金流出小计		28,836,987,433.17	18,328,397,374.70
筹资活动产生的现金流量净额		-2,650,806,420.60	-5,662,156,996.67

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		-143,759,207.68	-2,165,382,580.04
加：期初现金及现金等价物余额		2,922,085,289.20	5,087,467,869.24
六、期末现金及现金等价物余额		2,778,326,081.52	2,922,085,289.20

公司负责人：林俊波 主管会计工作负责人：潘孝娜 会计机构负责人：胡倩倩

合并所有者权益变动表
2021 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2021 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益											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				8,983,479,694.35	600,096,772.36	-13,797,778.40		1,266,091,633.20		19,602,180,806.05		37,837,201,118.84	690,957,447.49	38,528,158,566.33
加:会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	8,599,343,536.00				8,983,479,694.35	600,096,772.36	-13,797,778.40		1,266,091,633.20		19,602,180,806.05		37,837,201,118.84	690,957,447.49	38,528,158,566.33
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)					399,861,430.39		44,263,488.01		80,833,185.67		1,680,019,728.52		2,204,977,832.59	29,190,898.63	2,234,168,731.22
(一)综合收益总额							40,566,504.33				2,236,847,698.67		2,277,414,203.00	47,295,609.47	2,324,709,812.47
(二)所有者投入和减少资本					399,861,430.39								399,861,430.39	-18,104,710.84	381,756,719.55
1.所有者投入的普通股															
2.其他权益工具持有者投入资本															

2021 年年度报告

3. 股份支付计入所有者权益的金额				41,134,582.17						41,134,582.17		41,134,582.17
4. 其他				358,726,848.22						358,726,848.22	-18,104,710.84	340,622,137.38
(三) 利润分配							80,833,185.67	-553,130,986.47		-472,297,800.80		-472,297,800.80
1. 提取盈余公积							80,833,185.67	-80,833,185.67				
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配									-472,297,800.80	-472,297,800.80		-472,297,800.80
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转						3,696,983.68					-3,696,983.68	
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益						3,696,983.68					-3,696,983.68	
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期末余额	8,599,343,536.00			9,383,341,124.74	600,096,772.36	30,465,709.61	1,346,924,818.87	21,282,200,534.57		40,042,178,951.43	720,148,346.12	40,762,327,297.55

2021 年年度报告

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														
	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				7,593,062,406.22	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
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				7,593,062,406.22	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“-”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

2021 年年度报告

2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
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

2021 年年度报告

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				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	

公司负责人：林俊波 主管会计工作负责人：潘孝娜 会计机构负责人：胡倩倩

母公司所有者权益变动表
2021 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2021 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	8,599,343,536.00				8,237,781,355.80	600,096,772.36	-2,678,050,413.22		1,188,153,767.55	3,040,744,210.94	17,787,875,684.71
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	8,599,343,536.00				8,237,781,355.80	600,096,772.36	-2,678,050,413.22		1,188,153,767.55	3,040,744,210.94	17,787,875,684.71
三、本期增减变动金额 (减少以“—”号填列)					302,260,812.95		49,606,821.18		80,833,185.67	260,463,493.81	693,164,313.61
(一) 综合收益总额							54,869,444.76			808,331,856.70	863,201,301.46
(二) 所有者投入和减少资本					302,260,812.95						302,260,812.95
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额					41,134,582.17						41,134,582.17
4. 其他					261,126,230.78						261,126,230.78
(三) 利润分配									80,833,185.67	-553,130,986.47	-472,297,800.80
1. 提取盈余公积									80,833,185.67	-80,833,185.67	
2. 对所有者 (或股东) 的分配										-472,297,800.80	-472,297,800.80

2021 年年度报告

3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	8,599,343,536.00				8,540,042,168.75	600,096,772.36	-2,628,443,592.04		1,268,986,953.22	3,301,207,704.75	18,481,039,998.32

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	-308,381,852.24		1,107,614,777.31	2,445,957,381.24	19,155,299,668.12
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				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										-84,338,893.00	-84,338,893.00

2021 年年度报告

分配											
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

公司负责人：林俊波 主管会计工作负责人：潘孝娜 会计机构负责人：胡倩倩

三、公司基本情况

1. 公司概况

√适用 □不适用

新潮中宝股份有限公司（以下简称公司或本公司）系 1992 年 8 月经浙江省人民政府股份制试点工作协调小组批准、采取定向募集方式设立的股份制企业。设立时，公司注册资本人民币 5,000 万元，发行股份 500 万股，每股面值人民币 10 元。公司现持有统一社会信用代码为 91330000142941287T 的营业执照。公司股票于 1999 年 6 月 23 日在上海证券交易所挂牌交易，股票代码：600208。经过拆细及历年的分红送股、转增、增资配股、定向发行、回购以及吸收合并浙江新潮创业投资股份有限公司，截至 2021 年 12 月 31 日，公司注册资本增加至人民币 8,599,343,536.00 元，每股面值 1 元，折股份总数 8,599,343,536 股。其中，有限售条件的流通股份 A 股 1,171,615 股；无限售条件的流通股份 A 股 8,598,171,921 股。

本公司属房地产行业。主要经营活动为房地产开发、金融投资、商业贸易、矿产勘探开采等。主要产品：商品房。

本财务报表业经公司 2022 年 4 月 28 日第十一届第六次董事会批准对外报出。

2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

本公司将新潮地产集团有限公司等 155 家子公司纳入本期合并财务报表范围，情况详见本财务报表附注八和九之说明。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

2. 持续经营

√适用 □不适用

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

√适用 □不适用

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

1. 遵循企业会计准则的声明

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

2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

√适用 □不适用

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

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

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

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

6. 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

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

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

1. 合营安排分为共同经营和合营企业。

2. 当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

- (1) 确认单独所持有的资产，以及按持有份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认单独所承担的负债，以及按持有份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按公司持有份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；

(5) 确认单独所发生的费用，以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用。

8. 现金及现金等价物的确定标准

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

9. 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

1. 外币业务折算

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

2. 外币财务报表折算

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

10. 金融工具

√适用 □不适用

1. 金融资产和金融负债的分类

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

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

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

(1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

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

(2) 金融资产的后续计量方法

1) 以摊余成本计量的金融资产

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

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(3) 金融负债的后续计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

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

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

4) 以摊余成本计量的金融负债

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

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

1) 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

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

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

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

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

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

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

5. 金融工具减值

(1) 金融工具减值计量和会计处理

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) 按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

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

(3) 按组合计量预期信用损失的应收款项及合同资产

1) 具体组合及计量预期信用损失的方法

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

2) 应收账款——账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

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

6. 金融资产和金融负债的抵销

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

11. 应收票据**应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

√适用 □不适用

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法参见本节“金融工具”之说明。

12. 应收账款**应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

√适用 □不适用

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法参见本节“金融工具”之说明。

13. 其他应收款**其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

√适用 □不适用

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

14. 存货

√适用 □不适用

1. 存货的分类

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

2. 发出存货的计价方法

(1) 发出存货采用月末一次加权平均法。

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

(3) 发出开发产品按建筑面积平均分摊法核算。

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

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

3. 存货可变现净值的确定依据

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

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

4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

(2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

15. 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

(1). 如果采用成本计量模式的:

折旧或摊销方法

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

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

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. 使用权资产

√适用 □不适用

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

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

22. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

√适用 □不适用

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

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

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

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

(2). 内部研究开发支出会计政策

√适用 □不适用

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

23. 长期资产减值

√适用 □不适用

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

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

24. 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。

25. 合同负债**(1). 合同负债的确认方法**

√适用 □不适用

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

26. 职工薪酬**(1). 短期薪酬的会计处理方法**

√适用 □不适用

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

(2). 离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

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

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

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

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

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

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

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

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

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

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

(3). 辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

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

(4). 其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

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

27. 租赁负债

适用 不适用

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

租赁期开始日后,当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时,公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债,并相应调整使用

权资产的账面价值，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

28. 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。

29. 股份支付

√适用 □不适用

1. 股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2. 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

(1) 以权益结算的股份支付

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

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

(2) 以现金结算的股份支付

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

(3) 修改、终止股份支付计划

如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，公司按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；如果修改增加了所授予的权益工具的数量，公司将增加的权益工具的公允价

值相应地确认为取得服务的增加；如果公司按照有利于职工的方式修改可行权条件，公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

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

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

30. 维修基金的核算方法

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

31. 质量保证金的核算方法

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

32. 收入

(1). 收入确认和计量所采用的会计政策

√适用 □不适用

1. 收入确认原则

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

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

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

品所有权上的主要风险和报酬；(5) 客户已接受该商品；(6) 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

2. 收入计量原则

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

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

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

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

3. 收入确认的具体方法

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

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

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

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

(2). 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

适用 不适用

33. 合同成本

适用 不适用

与合同成本有关的资产包括合同取得成本和合同履约成本。

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

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

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

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

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

34. 政府补助

√适用 □不适用

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

2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

4. 与公司日常经营活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本

费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

5. 政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

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

(2) 财政将贴息资金直接拨付给公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

35. 递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

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

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

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

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

36. 租赁

(1). 经营租赁的会计处理方法

适用 不适用

(2). 融资租赁的会计处理方法

适用 不适用

(3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

1. 公司作为承租人

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

对于所有短期租赁和低价值资产租赁，公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

除上述采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，在租赁期开始日，公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

(1) 使用权资产

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

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

(2) 租赁负债

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

租赁期开始后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

2. 公司作为出租人

在租赁开始日，公司将实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁划分为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

(1) 经营租赁

公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入，发生的初始直接费用予以资本化并按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(2) 融资租赁

在租赁期开始日，公司按照租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。在租赁期的各个期间，公司按照租赁内含利率计算并确认利息收入。

公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

3. 售后租回

(1) 公司作为承租人

公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让

是否属于销售。

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融负债进行会计处理。

(2) 公司作为出租人

公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司根据其他适用的企业会计准则对资产购买进行会计处理，并根据《企业会计准则第 21 号——租赁》对资产出租进行会计处理。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融资产进行会计处理。

37. 分部报告

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

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

38. 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

1. 终止经营的确认标准、会计处理方法

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

- (1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- (2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；
- (3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

本公司终止经营的情况详见本财务报表附注十六、5 之说明。

2. 与回购公司股份相关的会计处理方法

因减少注册资本或奖励职工等原因收购本公司股份的，按实际支付的金额作为库存股处理，同时进行备查登记。如果将回购的股份注销，则将按注销股票面值和注销股数计算的股票面值总额与实际回购所支付的金额之间的差额冲减资本公积，资本公积不足冲减的，冲减留存收益；如

果将回购的股份奖励给本公司职工属于以权益结算的股份支付，于职工行权购买本公司股份收到价款时，转销交付职工的库存股成本和等待期内资本公积（其他资本公积）累计金额，同时，按照其差额调整资本公积（股本溢价）。

39. 重要会计政策和会计估计的变更

(1). 重要会计政策变更

适用 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
财政部于 2018 年 12 月 7 日发布了《关于修订印发〈企业会计准则第 21 号——租赁〉的通知》（财会〔2018〕35 号）（以下简称“新租赁准则”），要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2019 年 1 月 1 日起施行；其他执行企业会计准则的企业自 2021 年 1 月 1 日起施行。		详见本财务报表附注五、39（3）之 2021 年起首次执行新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况
公司自 2021 年 1 月 26 日起执行财政部于 2021 年度颁布的《企业会计准则解释第 14 号》，该项会计政策变更采用未来适用法处理。		无
公司自 2021 年 12 月 31 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 15 号》“关于资金集中管理相关列报”规定。		无

(2). 重要会计估计变更

适用 不适用

(3). 2021 年起首次执行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	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
货币资金	16,921,091,875.26	16,921,091,875.26	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	2,465,165,700.06	2,465,165,700.06	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	63,980,622.54	63,980,622.54	
应收款项融资			
预付款项	127,745,501.83	127,745,501.83	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	6,603,069,403.19	6,603,069,403.19	
其中：应收利息			
应收股利			

买入返售金融资产			
存货	52,131,890,041.09	52,131,890,041.09	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	10,079,000.00	10,079,000.00	
其他流动资产	1,529,423,106.85	1,526,400,173.61	-3,022,933.24
流动资产合计	79,852,445,250.82	79,849,422,317.58	-3,022,933.24
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	38,870,559,580.70	38,870,559,580.70	
其他权益工具投资	3,714,933,588.23	3,714,933,588.23	
其他非流动金融资产	7,218,803,121.95	7,218,803,121.95	
投资性房地产	2,757,082,327.15	2,757,082,327.15	
固定资产	498,800,390.05	498,800,390.05	
在建工程	32,699,102.33	32,699,102.33	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		29,174,125.51	29,174,125.51
无形资产	135,458,703.88	135,458,703.88	
开发支出	927,501,821.52	927,501,821.52	
商誉			
长期待摊费用	33,853,536.20	33,853,536.20	
递延所得税资产	1,495,412,884.36	1,495,412,884.36	
其他非流动资产	147,012,963.75	147,012,963.75	
非流动资产合计	55,832,118,020.12	55,861,292,145.63	29,174,125.51
资产总计	135,684,563,270.94	135,710,714,463.21	26,151,192.27
流动负债：			
短期借款	5,788,576,339.48	5,788,576,339.48	
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	642,416,000.00	642,416,000.00	
应付账款	3,489,031,617.48	3,489,031,617.48	
预收款项	15,545,072.85	15,545,072.85	
合同负债	20,620,622,710.71	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	33,764,564.69	33,764,564.69	
应交税费	1,835,926,829.86	1,835,926,829.86	
其他应付款	11,184,651,552.85	11,184,651,552.85	
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	11,036,367,628.48	11,043,844,412.18	7,476,783.70
其他流动负债	5,131,701,234.20	5,131,701,234.20	
流动负债合计	59,778,603,550.60	59,786,080,334.30	7,476,783.70
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	26,455,693,255.11	26,455,693,255.11	
应付债券	8,016,313,837.49	8,016,313,837.49	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		18,674,408.57	18,674,408.57
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	63,719,952.00	63,719,952.00	
递延收益	170,772,862.67	170,772,862.67	
递延所得税负债	7,501,246.74	7,501,246.74	
其他非流动负债	2,663,800,000.00	2,663,800,000.00	
非流动负债合计	37,377,801,154.01	37,396,475,562.58	18,674,408.57
负债合计	97,156,404,704.61	97,182,555,896.88	26,151,192.27
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	8,983,479,694.35	8,983,479,694.35	
减：库存股	600,096,772.36	600,096,772.36	
其他综合收益	-13,797,778.40	-13,797,778.40	
专项储备			
盈余公积	1,266,091,633.20	1,266,091,633.20	
一般风险准备			
未分配利润	19,602,180,806.05	19,602,180,806.05	
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	37,837,201,118.84	37,837,201,118.84	
少数股东权益	690,957,447.49	690,957,447.49	
所有者权益（或股东权益）合计	38,528,158,566.33	38,528,158,566.33	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	135,684,563,270.94	135,710,714,463.21	26,151,192.27

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

2021 年 1 月 1 日首次执行新租赁准则影响

母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
货币资金	5,019,037,371.44	5,019,037,371.44	
交易性金融资产			

衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	2,602,568.42	2,602,568.42	
应收款项融资			
预付款项	110,043,988.90	110,043,988.90	
其他应收款	15,223,260,715.43	15,223,260,715.43	
其中：应收利息			
应收股利	65,951,259.00	65,951,259.00	
存货	317,160.48	317,160.48	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	66,023,396.83	66,023,396.83	
流动资产合计	20,421,285,201.50	20,421,285,201.50	
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	10,215,299,372.13	10,215,299,372.13	
其他权益工具投资	4,468,410,769.93	4,468,410,769.93	
其他非流动金融资产	5,996,592,848.84	5,996,592,848.84	
投资性房地产	46,367,680.40	46,367,680.40	
固定资产	18,090,378.14	18,090,378.14	
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	421,962.69	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	860,804.00	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	20,746,043,816.13	
资产总计	41,167,329,017.63	41,167,329,017.63	
流动负债：			
短期借款	3,226,827,055.63	3,226,827,055.63	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	600,000,000.00	600,000,000.00	
应付账款	1,161,314.31	1,161,314.31	
预收款项	201,534.44	201,534.44	
合同负债	9,736,686.82	9,736,686.82	
应付职工薪酬	3,225,738.73	3,225,738.73	
应交税费	2,125,334.16	2,125,334.16	
其他应付款	8,225,496,942.32	8,225,496,942.32	
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	5,441,426,037.70	
其他流动负债	548,218.44	548,218.44	
流动负债合计	17,510,748,862.55	17,510,748,862.55	
非流动负债：			
长期借款	231,590,000.00	231,590,000.00	
应付债券	3,963,314,470.37	3,963,314,470.37	
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	1,673,800,000.00	
非流动负债合计	5,868,704,470.37	5,868,704,470.37	
负债合计	23,379,453,332.92	23,379,453,332.92	
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	8,237,781,355.80	
减：库存股	600,096,772.36	600,096,772.36	
其他综合收益	-2,678,050,413.22	-2,678,050,413.22	
专项储备			
盈余公积	1,188,153,767.55	1,188,153,767.55	
未分配利润	3,040,744,210.94	3,040,744,210.94	
所有者权益（或股东权益）合计	17,787,875,684.71	17,787,875,684.71	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	41,167,329,017.63	41,167,329,017.63	

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

2021 年 1 月 1 日首次执行新租赁准则影响

(4). 2021 年起首次执行新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

适用 不适用

40. 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
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 30.00%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%、5%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%、16.5%、30%

[注]《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 38 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	606,366.10	762,804.86
银行存款	14,468,885,455.22	10,837,484,462.64
其他货币资金	2,064,754,119.16	6,082,844,607.76
合计	16,534,245,940.48	16,921,091,875.26
其中：存放在境外的款项总额	2,042,385,581.23	3,452,486,047.52

其他说明：

期末使用受限制的货币资金为 3,896,395,955.82 元，其中：银行存款中用于质押的定期存款 1,833,847,290.00 元、其他 29,647,164.69 元，其他货币资金中银行承兑汇票保证金 200,553,584.00 元、银行贷款保证金 1,767,950,673.17 元、按揭担保保证金 35,691,390.73 元、开工保证金 12,040,001.96 元、其他 16,665,851.27 元。期末存放在境外且使用不受限的货币资金为 357,015,814.56 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	2,644,485,368.61	2,465,165,700.06
其中：		
债务工具投资	890,000,000.00	
权益工具投资	18,199,494.38	521,731.00
基金及资产管理计划	1,736,285,874.23	2,464,643,969.06
合计	2,644,485,368.61	2,465,165,700.06

3、 应收账款

(1). 按账龄披露

□适用 √不适用

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
按组合计提坏账准备	92,967,459.25	100.00	24,429,080.88	26.28	68,538,378.37	123,298,484.88	100.00	59,317,862.34	48.11	63,980,622.54
其中：										
按组合计提坏账准备	92,967,459.25	100.00	24,429,080.88	26.28	68,538,378.37	123,298,484.88	100.00	59,317,862.34	48.11	63,980,622.54
合计	92,967,459.25	/	24,429,080.88	/	68,538,378.37	123,298,484.88	/	59,317,862.34	/	63,980,622.54

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	44,976,743.16		
逾期 1 年以内	21,703,891.66	868,155.67	4.00
逾期 1-2 年	300,000.00	24,000.00	8.00
逾期 2-3 年	1,881,695.75	376,339.15	20.00
逾期 3-5 年	1,889,085.25	944,542.63	50.00
逾期 5 年以上	22,216,043.43	22,216,043.43	100.00
合计	92,967,459.25	24,429,080.88	26.28

按组合计提坏账的确认标准及说明：

√适用 □不适用

详见本财务报表附注五、12 之说明

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

□适用 √不适用

(3). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提坏账准备						
按组合计提坏账准备	59,317,862.34	-34,888,781.46				24,429,080.88
合计	59,317,862.34	-34,888,781.46				24,429,080.88

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

√适用 □不适用

期末余额前5名的应收账款合计数为54,153,354.00元，占应收账款期末余额合计数的比例为58.25%，相应计提的坏账准备合计数为17,708,359.00元。

(5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 √不适用

(6). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

4、应收款项融资

√适用 □不适用

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情况

项目	期末终止确认金额
银行承兑汇票	500,000,000.00
合计	500,000,000.00

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。

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

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	36,630,062.16	72.06	87,510,254.36	68.50
1 至 2 年	311,720.07	0.61	25,403,959.55	19.89
2 至 3 年	1,419,899.29	2.79	2,445,534.97	1.92
3 至 5 年	454,484.26	0.91	489,052.18	0.38
5 年以上	12,013,358.37	23.63	11,896,700.77	9.31
合计	50,829,524.15	100.00	127,745,501.83	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

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

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

期末余额前 5 名的预付款项合计数为 34,584,979.12 元，占预付款项期末余额合计数的比例为 68.04%。

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	7,363,931,525.02	6,603,069,403.19
合计	7,363,931,525.02	6,603,069,403.19

其他说明：

□适用 √不适用

应收利息**(1). 应收利息分类**

□适用 √不适用

(2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

(3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

应收股利**(1). 应收股利**

□适用 √不适用

(2). 重要的账龄超过1年的应收股利

□适用 √不适用

(3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他应收款**(1). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1年以内	
其中：1年以内分项	
1年以内	2,641,620,385.08
1年以内小计	2,641,620,385.08
1至2年	1,105,697,282.73
2至3年	1,918,134,036.97
3至5年	1,959,376,215.58
5年以上	48,784,961.39
合计	7,673,612,881.75

(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	252,405,470.94	189,964,477.83
往来款	6,077,217,319.28	5,229,805,247.36
股权债权转让款	1,193,038,410.00	1,234,725,708.00
应收暂付款	139,063,174.31	117,648,375.53
其他	11,888,507.22	74,181,007.67
合计	7,673,612,881.75	6,846,324,816.39

(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)	
2021年1月1日余额	17,152,299.59	26,065,925.62	200,037,187.99	243,255,413.20
2021年1月1日余额在本期	—	—	—	

--转入第二阶段	-2,097,894.79	2,097,894.79		
--转入第三阶段	-1,966,300.81	-2,971,978.00	4,938,278.81	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	20,244,468.44	5,661,200.50	66,533,595.26	92,439,264.20
本期转回				
本期转销				
本期核销			25,943,956.00	25,943,956.00
其他变动	-69,364.67			-69,364.67
2021年12月31日余额	33,263,207.76	30,853,042.91	245,565,106.06	309,681,356.73

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	66,533,595.26		25,943,956.00	4,938,278.81	245,565,106.06
按组合计提坏账准备	43,218,225.21	25,905,668.94			-5,007,643.48	64,116,250.67
合计	243,255,413.20	92,439,264.20		25,943,956.00	-69,364.67	309,681,356.73

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	25,943,956.00

其中重要的其他应收款核销情况：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
上海恒逸投资有限公司	往来款	20,000,000.00	公司注销	内部审批	否
北京高艺安居投资顾问有限公司	往来款	5,943,956.00	公司注销	内部审批	否
合计	/	25,943,956.00	/	/	/

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
新湖控股有限公司	往来款	3,456,885,902.74	0-4 年	45.05	
融创房地产集团有限公司	应收股权债权转让款	1,009,125,708.00	1-3 年	13.15	
南通启新置业有限公司	往来款	842,401,967.37	1 年以内	10.98	
绿城房地产集团有限公司	往来款	779,555,733.79	0-2 年	10.16	
上海逸合投资管理有限公司	往来款	363,703,978.16	1-4 年	4.74	236,407,585.81
合计	/	6,451,673,290.06	/	84.08	236,407,585.81

(7). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

□适用 √不适用

7、 存货

(1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	43,815,663,673.75		43,815,663,673.75	45,842,066,050.70		45,842,066,050.70
库存商品	769,405.44	408,109.34	361,296.10	776,951.24	408,109.34	368,841.90
开发产品	5,041,658,424.12	392,128,898.59	4,649,529,525.53	6,500,966,669.07	215,231,472.58	6,285,735,196.49
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	48,859,261,503.31	393,707,007.93	48,465,554,495.38	52,348,699,623.01	216,809,581.92	52,131,890,041.09

(2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品	408,109.34					408,109.34
开发产品	215,231,472.58	234,254,785.50		57,357,359.49		392,128,898.59
影视剧本	1,170,000.00					1,170,000.00
合计	216,809,581.92	234,254,785.50		57,357,359.49		393,707,007.93

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 1,193,161.24 万元。

(4). 合同履约成本本期摊销金额的说明

√适用 □不适用

合同履约成本本期根据合同履行进度摊销 3,719,952.00 元。

其他说明

√适用 □不适用

1) 存货——开发成本

2021 年年度报告

项目名称	开工时间	预计竣工	预计总投资(万元)	期初数	期末数
沈阳·仙林金谷	2009年	2025年	294,000	1,001,452,971.96	1,231,214,563.47
沈阳·新湖湾	2014年	2025年	230,000	823,370,889.04	873,442,010.56
滨州·新湖玫瑰园	2009年	已竣工		153,116,676.62	
苏州·明珠城	2006年	2022年	971,000	713,333,846.32	946,958,711.81
上海·青蓝国际	2012年	2024年	1,049,234	4,878,562,996.56	5,094,048,721.75
南通启阳·海上明珠城	2020年	2028年	286,000	453,560,258.84	625,898,011.35
南通新湖·海上明珠城	2014年	2026年	420,000	2,693,519,617.63	3,004,862,580.85
杭州·金色童年	2014年	2023年	140,000	576,094,282.57	420,236,049.76
杭州·香格里拉	2004年	2023年	521,698	1,692,894,436.47	1,252,056,155.63
兰溪·香格里拉	2010年	2023年	290,100	621,307,043.43	233,140,186.02
平阳·四季果岭	2016年	2023年	67,180	173,458,577.51	293,661,885.76
上海·新湖明珠城	2002年	2023年	1,050,000	4,994,100,088.41	5,531,616,983.33
启东·圆陀角岸线综合整治工程	[注1]	[注1]	212,000	655,281,192.58	694,932,827.52
平阳·海涂开发	[注1]	[注1]	1,020,000	3,318,543,530.63	3,469,795,622.65
天津·义乌商贸城	2011年	2025年	400,000	810,264,590.05	989,443,356.28
瑞安·新湖广场	2015年	已竣工		1,741,690,654.00	
平阳·曦湾春晓城	2020年	2028年	872,564	2,963,073,954.00	3,390,566,752.51
平阳·安瑞置业	[注2]	[注2]	550,000	1,875,756,899.63	1,938,041,172.03
平阳·宝瑞置业	[注2]	[注2]	540,000	1,470,453,665.67	1,542,485,481.06
平阳·隆瑞置业	[注2]	[注2]	508,772	1,668,031,911.22	1,808,614,861.75
上海·天虹项目	[注2]	[注2]	889,505	5,579,852,881.08	6,216,367,445.91
杭州·未来新湖中心	2018年	2023年	166,400	605,330,500.48	752,258,217.16
温岭·双溪春晓	2017年	已竣工		1,242,127,323.00	
温岭·玖珑春晓	2018年	已竣工		2,254,713,554.63	
三亚·满天星项目	2019年	2025年	250,000	1,261,721,734.23	1,414,585,957.21
乐清·金溪花园	2020年	2025年	280,623	1,620,451,974.14	2,091,436,119.38
小 计				45,842,066,050.70	43,815,663,673.75

[注1]该2个项目为海涂开发项目

[注2]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	40,091,210.76	-51,805.00	21,296,010.68	18,743,395.08
沈阳·新湖花园[注2]	2016年-2019年	3,157,818.57	401,852.01	1,723,576.96	1,836,093.62
沈阳·仙林金谷[注2]	2013年-2018年	134,685,581.51	3,511,345.08	16,288,334.85	121,908,591.74
沈阳·新湖湾	2020年-2021年	30,998,643.60	107,964,925.79	100,738,951.87	38,224,617.52
天津·香格里拉	2010年-2019年	283,599,949.50		34,818,726.41	248,781,223.09
天津·新湖美丽洲[注2]	2020年	795,504,351.14	7,053,665.72	751,188,562.27	51,369,454.59
新湖地产·车库	2008年	494,695.00			494,695.00
湖州·龙溪苑	2004年	31,926,368.92			31,926,368.92
杭州·香格里拉	2008年-2021年	385,743,652.42	847,112,310.99	954,546,878.55	278,309,084.86
衢州·新湖景城[注1]	2007年-2019年	435,655,713.55	15,532.01	109,894,113.97	325,777,131.59
九江·柴桑春天[注2]	2006年-2016年	36,169,543.51	126,828.00	36,012,884.87	283,486.64
杭州·新湖果岭[注2]	2010年-2020年	559,211,039.52	-49,749,562.80	335,634,817.78	173,826,658.94
杭州·金色童年	2018年-2021年		558,047,915.66	174,411,375.60	383,636,540.06
滨州·新湖玫瑰园	2012年-2021年	31,345,466.93	228,271,025.83	234,420,901.68	25,195,591.08
苏州·明珠城[注1]	2008年-2019年	104,796,893.72	66,463,268.70	87,867,854.87	83,392,307.55
上海·新湖明珠城[注1]	2005年-2015年	131,976,890.06	3,698,659.85	5,696,336.49	129,979,213.42
兰溪·香格里拉	2013年-2021年	164,353,538.18	713,480,221.71	678,437,358.72	199,396,401.17
九江·庐山国际[注2]	2013年-2020年	304,447,274.83	12,912,924.31	184,909,214.43	132,450,984.71
杭州·武林国际[注2]	2014年-2017年	240,646,062.97	-1,001,731.25	54,760,486.70	184,883,845.02
丽水·新湖国际[注2]	2014年-2018年	31,418,490.51	690,208.60	7,648,033.64	24,460,665.47
天津·义乌商贸城[注2]	2014年-2019年	1,565,851,319.64	1,302,394.74	54,524,513.33	1,512,629,201.05
舟山·御景国际	2016年	342,657,909.90		168,561,918.07	174,095,991.83
乐清·海德花园[注2]	2016年-2018年	8,871,005.70	-3,488,299.82	2,261,203.90	3,121,501.98
嘉兴·新中花园[注2]	2016年-2020年	116,238,569.83	26,014,810.94	41,842,808.63	100,410,572.14
上海·青蓝国际[注2]	2017年	540,347,877.70	755,075.00	100,794,400.08	440,308,552.62
瑞安·新湖广场	2018年-2021年	61,426,962.60	2,100,541,219.13	2,059,467,381.08	102,500,800.65
瑞安·金银座公寓	2019年	5,553,602.58		5,553,602.58	
温岭·双溪春晓	2020年-2021年	92,973,351.97	1,418,908,594.83	1,488,313,293.60	23,568,653.20
温岭·玖珑春晓	2021年		2,608,613,550.19	2,514,411,134.08	94,202,416.11

2021 年年度报告

南通新湖·海上明珠城	2021 年		202,659,560.69	83,471,980.73	119,187,579.96
平阳·四季果岭	2020 年	20,822,883.95		4,066,079.44	16,756,804.51
小 计		6,500,966,669.07	8,854,254,490.91	10,313,562,735.86	5,041,658,424.12

[注 1] 沈阳·北国之春等项目本期增加数中分别从投资性房地产、固定资产和无形资产转入 5,727,150.89 元、8,290,755.80 元和 2,903,352.72 元

[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	1,600,000.00	10,079,000.00
合计	1,600,000.00	10,079,000.00

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	124,188,402.48	100,893,536.19
待摊费用	30,833,784.36	76,195,179.04
预缴的房产预售相关税金	1,520,270,819.45	1,049,152,780.95
待抵扣增值税进项税额	238,085,728.49	243,358,629.48
信托保障基金	3,322,000.00	5,877,000.00
其他	25,036,689.37	50,923,047.95
合计	1,941,737,424.15	1,526,400,173.61

[注]期初数与上年年末数（2020年12月31日）差异详见本财务报表附注五、39（3）之说明

其他说明

合同取得成本

项目	期初数	本期增加	本期摊销	本期计提减值	期末数
销售佣金	100,893,536.19	99,942,477.04	76,647,610.75		124,188,402.48
小计	100,893,536.19	99,942,477.04	76,647,610.75		124,188,402.48

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	1,007,810,126.79			-125,421,147.27						882,388,979.52	
浙江新湖伟恒企业管理有限公司	49,999,540.00			-948,682.94						49,050,857.06	
南通启新置业有限公司	254,719,722.64			-46,294,176.03						208,425,546.61	
杭州新想投资管理有限公司											
小计	1,312,529,389.43			-172,664,006.24						1,139,865,383.19	
二、联营企业											
新湖控股有限公司	1,932,604,944.79			-90,651,155.86	-191,695.94	274,461,449.26				2,116,223,542.25	
内蒙古合和置业有限公司	19,028,254.70		1,800,000.00	-1,112,475.12			11,200,000.00			4,915,779.58	
甘肃西北矿业集团有限公司	675,738,389.41			-5,118,150.06						670,620,239.35	
温州银行股份有限公司	1,700,309,380.07			31,286,894.75	7,370,892.67	-15,732,226.37				1,723,234,941.12	
江苏新湖宝华置业有限公司	212,936,806.33			-16,757,157.03						196,179,649.30	
中信银行股份有限公司	23,319,876,567.90			2,631,052,863.68	76,734,786.45		621,351,310.00			25,406,312,908.03	
通卡联城网络科技有限公司	34,575,409.37			-4,119,706.12						30,455,703.25	
新湖期货股份有限公司	397,770,339.31			47,054,138.56	88,855.89					444,913,333.76	
恩施裕丰房地产开发有限公司	81,452,891.56			41,042,676.63			43,200,000.00			79,295,568.19	
杭州谱云科技有限公司	26,431,731.41	10,000,000.00		-1,651,956.12		6,011,887.88				40,791,663.17	
浙江邦盛科技股份有限公司	365,563,062.74			-32,246,028.70		54,906,883.17				388,223,917.21	
杭州趣链科技有限公司	1,055,502,491.07	164,148,078.00	50,951,246.70	-99,117,276.26		51,291,152.45				1,120,873,198.56	
上海趣美信息技术有限公司	26,604,736.64			-304,275.60						26,300,461.04	
万得信息技术股份有限	1,656,624,130.56		256,238,093.12	110,525,800.55	-3,593,229.05		57,497,253.00			1,449,821,355.94	

2021 年年度报告

公司											
ASIA PACIFIC EXCHANGE PTE LTD.	449,170,443.78			-20,176,100.23					-10,032,832.84	418,961,510.71	
青岛精确芯元投资合伙企业(有限合伙)	180,217,594.57		28,838,996.82	49,127,839.68			144,958,533.77			55,547,903.66	
杭州易现先进科技有限公司	19,440,899.99	17,142,857.00		-1,572,632.81						35,011,124.18	
杭州宏华数码科技股份有限公司	555,722,747.35			49,219,039.81		-49,735,157.22				555,206,629.94	
绿城中国控股有限公司	3,987,286,753.58		1,173,326,642.46	385,188,572.53	-37,103,377.62	19,334,822.57	109,983,125.00			3,071,397,003.60	
杭州易百德微电子有限公司	149,601,283.96			-691,692.48						148,909,591.48	
上海蕙新医疗科技有限公司	149,173,326.52			-5,788,544.56						143,384,781.96	
浙江聚创智能科技有限公司	156,322,110.78			3,495,230.94		3,162,306.82	590,272.00			162,389,376.54	
湘财股份有限公司	406,075,894.88			13,912,875.65	37,486.52	22,060,743.44	5,934,604.83			436,152,395.66	
杭州新喆商业管理有限公司		122,500.00		-122,500.00							
浙江新动锂科技有限公司		2,000,000.00		-330.00						1,999,670.00	
杭州富加镓业科技有限公司		25,000,000.00		-230,030.65						24,769,969.35	
浙江宏华百锦千印家纺科技有限公司		2,400,000.00		-3,111.68						2,396,888.32	
小计	37,558,030,191.27	220,813,435.00	1,511,154,979.10	3,082,242,809.50	43,343,718.92	365,761,862.00	994,715,098.60		-10,032,832.84	38,754,289,106.15	
合计	38,870,559,580.70	220,813,435.00	1,511,154,979.10	2,909,578,803.26	43,343,718.92	365,761,862.00	994,715,098.60		-10,032,832.84	39,894,154,489.34	

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	3,690,808,765.05	3,714,933,588.23
合计	3,690,808,765.05	3,714,933,588.23

(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
浙江浙商产融股权投资基金合伙企业(有限合伙)	11,773,480.29					
重庆中新融辉投资中心(有限合伙)			128,904,232.21			
盛京银行股份有限公司			318,000,000.00			
其他	11,830,693.39		55,000,000.00			
合计	23,604,173.68		501,904,232.21			

其他说明：

√适用 □不适用

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

12、其他非流动金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	5,248,002,725.52	7,218,803,121.95
合计	5,248,002,725.52	7,218,803,121.95

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	2,630,100,307.13	395,700,038.88	3,025,800,346.01

2.本期增加金额	333,002,867.75	34,371,871.59	367,374,739.34
(1) 外购			
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	333,002,867.75	28,099,171.59	361,102,039.34
(3) 无形资产转入		6,272,700.00	6,272,700.00
3.本期减少金额	15,518,255.20		15,518,255.20
(1) 处置			
(2) 其他转出	15,518,255.20		15,518,255.20
4.期末余额	2,947,584,919.68	430,071,910.47	3,377,656,830.15
二、累计折旧和累计摊销			
1.期初余额	260,928,610.73	7,789,408.13	268,718,018.86
2.本期增加金额	94,944,229.16	13,228,591.20	108,172,820.36
(1) 计提或摊销	94,944,229.16	12,287,685.84	107,231,915.00
(2) 无形资产转入		940,905.36	940,905.36
3.本期减少金额	9,791,104.31		9,791,104.31
(1) 处置			
(2) 其他转出	9,791,104.31		9,791,104.31
4.期末余额	346,081,735.58	21,017,999.33	367,099,734.91
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	2,601,503,184.10	409,053,911.14	3,010,557,095.24
2.期初账面价值	2,369,171,696.40	387,910,630.75	2,757,082,327.15

(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	444,338,901.88	498,800,390.05
固定资产清理		
合计	444,338,901.88	498,800,390.05

其他说明：

□适用 √不适用

固定资产

(1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	通用设备	专用设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值：						
1.期初余额	555,228,060.02	21,263,171.21	12,288,080.81	111,935,587.67	15,443,007.99	716,157,907.70
2.本期增加金额	35,353,193.29	1,099,511.49	45,746.00	7,137,106.09	381,029.86	44,016,586.73
(1) 购置		1,099,511.49	45,746.00	7,137,106.09	381,029.86	8,663,393.44
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
(4) 存货转入	25,784,002.82					25,784,002.82
(5) 其他增加	9,569,190.47					9,569,190.47
3.本期减少金额	87,413,232.95	5,911,672.77	2,280,361.49	4,427,401.00	1,648,069.76	101,680,737.97
(1) 处置或报废	9,810,700.67	859,227.21	106,450.00	4,427,401.00	1,334,819.76	16,538,598.64
(2) 转入存货	18,163,844.91					18,163,844.91
(3) 企业合并减少	59,438,687.37	5,052,445.56	2,173,911.49		313,250.00	66,978,294.42
4.期末余额	503,168,020.36	16,451,009.93	10,053,465.32	114,645,292.76	14,175,968.09	658,493,756.46
二、累计折旧						
1.期初余额	106,561,648.30	13,463,764.58	10,239,092.49	76,955,289.66	10,137,722.62	217,357,517.65
2.本期增加金额	18,842,724.27	2,286,468.94	517,006.83	9,138,640.44	1,785,383.43	32,570,223.91
(1) 计提	18,842,724.27	2,286,468.94	517,006.83	9,138,640.44	1,785,383.43	32,570,223.91
3.本期减少金额	24,950,832.65	4,055,588.35	1,576,534.49	3,990,378.72	1,571,510.47	36,144,844.68
(1) 处置或报废	3,445,097.37	814,060.24	101,127.50	3,990,378.72	1,273,922.97	9,624,586.80
(2) 转入存货	9,873,089.11					9,873,089.11
(3) 企业合并减少	11,632,646.17	3,241,528.11	1,475,406.99		297,587.50	16,647,168.77
4.期末余额	100,453,539.92	11,694,645.17	9,179,564.83	82,103,551.38	10,351,595.58	213,782,896.88
三、减值准备						
1.期初余额						

2.本期增加金额	371,957.70					371,957.70
(1) 计提	371,957.70					371,957.70
3.本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4.期末余额	371,957.70					371,957.70
四、账面价值						
1.期末账面价值	402,342,522.74	4,756,364.76	873,900.49	32,541,741.38	3,824,372.51	444,338,901.88
2.期初账面价值	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). 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	4,861,897.48	32,699,102.33
工程物资		
合计	4,861,897.48	32,699,102.33

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	4,467,579.25		4,467,579.25	32,304,784.10		32,304,784.10
合计	5,627,286.40	765,388.92	4,861,897.48	33,464,491.25	765,388.92	32,699,102.33

(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、使用权资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋建筑物	合计
一、账面原值		
1.期初余额	29,174,125.51	29,174,125.51
2.本期增加金额	6,581,744.38	6,581,744.38
(1)租入	6,581,744.38	6,581,744.38
3.本期减少金额	57,891.11	57,891.11
(1)处置	57,891.11	57,891.11
4.期末余额	35,697,978.78	35,697,978.78
二、累计折旧		
1.期初余额		
2.本期增加金额	10,227,878.45	10,227,878.45
(1)计提	10,227,878.45	10,227,878.45
3.本期减少金额		
(1)处置		
4.期末余额	10,227,878.45	10,227,878.45
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
(1)计提		
3.本期减少金额		
(1)处置		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	25,470,100.33	25,470,100.33
2.期初账面价值	29,174,125.51	29,174,125.51

其他说明：

[注]期初数与上年年末数（2020年12月31日）差异详见本财务报表附注五、39（3）之说明。

17、无形资产

(1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	软件	土地使用权	特许权[注 1]	探矿、采矿权[注 2]	车位使用权	合计
一、账面原值						
1.期初余额	7,675,968.59	15,317,269.25	131,931,317.96	173,400,353.80	1,310,000.00	329,634,909.60
2.本期增加金额	119,469.03			1,122,579,746.57		1,122,699,215.60
(1)购置	119,469.03			370,000.00		489,469.03
(2)内部研发						
(3)企业合并增加						
(4)其他[注 3]				1,122,209,746.57		1,122,209,746.57
3.本期减少金额		12,821,562.12	56,006,667.45			68,828,229.57
(1)处置			54,513,899.90			54,513,899.90
(2)转入存货		4,228,797.12				4,228,797.12
(3)转入投资性房地产		6,272,700.00				6,272,700.00
(4)企业合并减少		2,320,065.00	1,492,767.55			3,812,832.55
4.期末余额	7,795,437.62	2,495,707.13	75,924,650.51	1,295,980,100.37	1,310,000.00	1,383,505,895.63
二、累计摊销						
1.期初余额	3,294,190.13	2,738,180.38	73,265,596.44		436,666.74	79,734,633.69
2.本期增加金额	929,163.28	336,027.95	3,703,828.91		43,666.68	5,012,686.82
(1)计提	929,163.28	336,027.95	3,703,828.91		43,666.68	5,012,686.82
3.本期减少金额		2,822,198.80	20,885,256.43			23,707,455.23

(1)处置			19,849,074.55			19,849,074.55
(2)转入存货		1,325,444.40				1,325,444.40
(3)转入投资性 房地产		940,905.36				940,905.36
(4)企业合并减少		555,849.04	1,036,181.88			1,592,030.92
4.期末余额	4,223,353.41	252,009.53	56,084,168.92		480,333.42	61,039,865.28
三、减值准备						
1.期初余额				114,441,572.03		114,441,572.03
2.本期增加金额						
(1)计提						
3.本期减少金额						
(1)处置						
4.期末余额				114,441,572.03		114,441,572.03
四、账面价值						
1.期末账面价值	3,572,084.21	2,243,697.60	19,840,481.59	1,181,538,528.34	829,666.58	1,208,024,458.32
2.期初账面价值	4,381,778.46	12,579,088.87	58,665,721.52	58,958,781.77	873,333.26	135,458,703.88

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

[注 2] 探矿、采矿权系子公司丰宁承龙矿业有限公司取得的好村沟金银钼矿采矿权、贵州新湖能源有限公司取得的纳雍县旧院煤矿和纳雍县沙子岭煤矿的采矿权

[注 3] 本期增加系子公司贵州新湖能源有限公司对所属贵州省纳雍县沙子岭煤矿、旧院煤矿本期完成采矿权登记手续转入无形资产

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

18、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]	468,648,870.11	100,899,109.39		569,547,979.50		
贵州省纳雍县旧院煤矿勘探[注]	458,852,951.41	93,808,815.66		552,661,767.07		
合计	927,501,821.52	194,707,925.05		1,122,209,746.57		

[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，本期完成采矿权登记手续转入无形资产

19、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	32,987,800.58	4,426,793.31	17,270,000.50		20,144,593.39
其他	865,735.62	2,100,000.00	785,333.62		2,180,402.00
合计	33,853,536.20	6,526,793.31	18,055,334.12		22,324,995.39

20、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	236,585,216.70	59,142,576.29	248,122,583.02	62,027,114.41
可抵扣亏损	221,785,032.92	55,446,258.23	328,936,495.42	82,234,123.85
预提费用（成本）	54,116,744.24	13,529,186.07	73,935,109.64	18,483,777.41
未来可抵扣的费用	32,608,105.53	8,152,026.38	28,512,411.27	7,128,102.81
视同销售转			381,570.36	95,392.59

入固定资产				
出租开发产品累计摊销	38,770,851.84	9,692,712.96	38,770,851.84	9,692,712.96
预售款预计利润影响	2,567,247,112.86	641,811,778.21	1,558,588,002.69	389,647,000.68
预提土地增值税清算准备	4,132,086,883.34	1,033,021,720.84	3,593,820,509.37	898,455,127.35
其他	195,586,014.24	48,896,503.57	110,598,129.22	27,649,532.30
合计	7,478,785,961.67	1,869,692,762.55	5,981,665,662.83	1,495,412,884.36

(2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产公允价值变动	834,883.57	208,720.89	789,261.73	197,315.43
合同取得成本	46,928,810.05	11,732,202.52	28,190,973.03	7,047,743.26
土地增值税的影响	75,420,885.26	18,855,221.32		
其他	21,308,353.48	5,327,088.37	1,024,752.21	256,188.05
合计	144,492,932.36	36,123,233.10	30,004,986.97	7,501,246.74

(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	153,612,878.02	87,118,063.18
可抵扣亏损	361,164,051.20	343,238,823.04
合计	514,776,929.22	430,356,886.22

(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
2021 年		183,851,626.34	
2022 年	192,976,432.27	213,538,459.49	
2023 年	174,219,998.05	193,801,180.96	
2024 年	248,914,018.28	362,505,318.39	
2025 年	310,705,241.16	419,258,706.74	
2026 年	517,840,514.66		
合计	1,444,656,204.42	1,372,955,291.92	/

21、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	7,217,881.59		7,217,881.59	145,376,756.85		145,376,756.85
信托保障基金				1,600,000.00		1,600,000.00
其他	499,906.90		499,906.90	36,206.90		36,206.90
合计	7,717,788.49		7,717,788.49	147,012,963.75		147,012,963.75

22、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	2,316,670,100.00	2,466,427,000.00
抵押借款	332,670,000.00	422,700,000.00
保证借款	1,051,700,000.00	1,194,000,000.00
抵押及保证借款	809,860,000.00	1,194,570,000.00
质押及保证借款	80,000,000.00	502,500,000.00
抵押、质押及保证借款	10,850,000.00	1,000,000.00
短期借款应付利息	5,334,021.68	7,379,339.48
合计	4,607,084,121.68	5,788,576,339.48

(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

23、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	184,871,859.60	42,416,000.00
银行承兑汇票	400,553,584.00	600,000,000.00
合计	585,425,443.60	642,416,000.00

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0 元。

24、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	20,775,372.36	18,960,251.82
工程款	3,542,988,903.30	3,425,122,190.89
其他	30,168,839.81	44,949,174.77
合计	3,593,933,115.47	3,489,031,617.48

(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

□适用 √不适用

25、预收款项

(1). 预收账款项列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
其他	8,343,358.47	15,545,072.85
合计	8,343,358.47	15,545,072.85

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

□适用 √不适用

26、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	26,357,255,960.38	18,581,271,527.14
启东圆陀角岸线海涂开发预收款	71,287,742.41	113,793,752.98
温州西湾项目基础设施建设预收款	1,905,020,601.00	1,905,020,601.00
其他	9,195,510.01	20,536,829.59
合计	28,342,759,813.80	20,620,622,710.71

(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

单位：元 币种：人民币

项目	变动金额	变动原因
预售房款	7,775,984,433.24	本期房地产预售收入增加
合计	7,775,984,433.24	/

其他说明：

√适用 □不适用

预售房产收款情况

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	预售比例(%)
沈阳·北国之春五、六期		11,898,984.76	已竣工	99.55
沈阳·北国之春七期		3,452,333.34	已竣工	100.00
沈阳·新湖花园	841,284.41	2,344,711.02	已竣工	99.92
沈阳·新湖湾	422,367,226.60	436,913,087.15	2025 年	45.48
沈阳·仙林金谷	1,422,050,541.86	1,136,850,109.92	2025 年	70.07

天津·香格里拉二期	67,532,379.02	68,759,575.30	已竣工	65.44
杭州·香格里拉	2,878,017,409.17	2,560,247,512.27	2023年	97.12
衢州·新湖景城	3,828,571.43	33,078,239.12	已竣工	88.67
九江·柴桑春天		15,906,986.67	已竣工	99.99
九江·庐山国际		30,361,760.83	已竣工	97.76
苏州·明珠城	2,316,861,355.67	2,221,678,528.16	2022年	99.07
杭州·新湖果岭	31,429,989.46	894,815,084.39	已竣工	99.33
上海·新湖明珠城	7,689,370,447.66	2,084,233,477.96	2023年	92.39
滨州·新湖玫瑰园	20,137,165.25	250,108,260.09	已竣工	98.66
兰溪·香格里拉	147,590,328.85	547,298,304.18	2023年	86.25
杭州·武林国际		41,702,242.86	已竣工	99.03
天津·义乌商贸城	160,540,963.90	158,513,020.47	2025年	40.04
嘉兴·新中花园	10,424,593.17	25,676,430.66	已竣工	98.48
舟山·御景国际	8,065,673.33	17,988,160.96	已竣工	94.67
乐清·金溪花园	2,609,703,922.32		2025年	85.78
上海·青蓝国际	5,736,794,302.11	121,427,979.05	2024年	92.06
瑞安·新湖广场	26,443,094.50	2,736,123,434.46	已竣工	98.37
瑞安·金银座公寓		1,432,380.00	已竣工	100.00
温岭·双溪春晓		1,422,285,811.92	已竣工	98.85
温岭·玫瑰春晓	73,871,978.92	1,949,724,793.58	已竣工	92.57
平阳·四季果岭	479,703,487.64	150,220,640.96	2023年	98.48
平阳·曦湾春晓城	440,625,988.07		2028年	55.90
天津·新湖美丽洲	30,811,429.53	723,353,149.54	已竣工	99.09
南通新湖·海上明珠城	1,238,078,518.33	780,632,012.84	2026年	50.07
杭州·金色童年	542,165,309.18	154,244,514.68	2023年	69.48
小计	26,357,255,960.38	18,581,271,527.14		

27、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	31,760,080.30	508,262,743.20	505,810,556.53	34,212,266.97
二、离职后福利-设定提存计划	2,004,484.39	25,191,873.70	26,418,066.02	778,292.07
三、辞退福利		3,442,724.65	3,442,724.65	
合计	33,764,564.69	536,897,341.55	535,671,347.20	34,990,559.04

(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	26,879,937.63	438,222,969.03	436,834,471.59	28,268,435.07
二、职工福利费	273,000.00	28,811,196.33	29,051,896.33	32,300.00
三、社会保险费	358,048.72	14,347,725.94	14,184,570.24	521,204.42
其中：医疗保险费	332,650.37	13,715,353.48	13,559,281.50	488,722.35
工伤保险费	1,399.76	543,027.89	533,835.38	10,592.27
生育保险费	23,998.59	89,344.57	91,453.36	21,889.80
四、住房公积金	624,577.00	23,514,140.17	23,128,634.17	1,010,083.00
五、工会经费和职工教育经费	3,598,126.75	3,332,361.59	2,576,634.06	4,353,854.28
六、其他	26,390.20	34,350.14	34,350.14	26,390.20
合计	31,760,080.30	508,262,743.20	505,810,556.53	34,212,266.97

(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	133,093.78	24,110,739.93	23,493,143.54	750,690.17
2、失业保险费	6,182.31	754,410.57	732,990.98	27,601.90
3、企业年金缴费	1,865,208.30	326,723.20	2,191,931.50	
合计	2,004,484.39	25,191,873.70	26,418,066.02	778,292.07

28、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	99,150,523.33	99,483,781.16
营业税	131,965.79	131,965.79
企业所得税	1,376,241,166.36	1,388,261,509.59
代扣代缴个人所得税	1,683,246.92	2,806,413.55
城市维护建设税	3,780,063.79	4,887,689.89
土地增值税	71,501,799.28	317,593,337.78
房产税	9,975,338.29	5,941,274.62
契税	3,915,351.41	3,915,351.41
土地使用税	7,011,449.40	6,388,830.99
印花税	1,261,845.14	2,809,457.97
教育费附加	1,537,806.66	1,835,470.90
地方教育附加	1,057,520.57	1,250,497.05
其他	630,698.36	621,249.16
合计	1,577,878,775.30	1,835,926,829.86

29、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	8,267,751,519.95	11,182,864,325.75
合计	8,269,538,747.05	11,184,651,552.85

应付利息

(1). 分类列示

□适用 √不适用

应付股利

(1). 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他应付款**(1). 按款项性质列示其他应付款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
购房意向金	2,212,332,741.68	1,483,927,578.14
押金保证金	329,436,527.82	314,407,113.43
拆借款	4,975,643,303.86	8,925,692,849.32
应付股权转让款	30,000,000.00	116,000,000.00
预收股权转让款	640,960,000.00	270,000,000.00
应付暂收款	22,489,723.39	39,295,284.34
其他	56,889,223.20	33,541,500.52
合计	8,267,751,519.95	11,182,864,325.75

(2). 账龄超过1年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
浙江古纤道新材料股份有限公司	270,000,000.00	预收股权转让款
浙江中房置业股份有限公司	312,883,287.68	拆借款
绿城房地产集团有限公司	528,900,000.00	联营股东投入款
合计	1,111,783,287.68	

其他说明：

□适用 √不适用

30、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	4,519,929,550.84	1,792,588,960.32
1年内到期的应付债券	2,366,508,901.15	6,729,275,101.95
1年内到期的长期应付款	11,584,081.97	
1年内到期的租赁负债[注]	6,718,861.05	7,476,783.70
一年内到期的其他非流动负债	2,342,400,000.00	2,086,500,000.00
一年内到期的应付利息	329,847,292.75	428,003,566.21
合计	9,576,988,687.76	11,043,844,412.18

[注]期初数与上年年末数(2020年12月31日)差异详见本财务报表附注五、39(3)之说明

31、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	4,159,172,064.22	3,621,212,597.25
待转销项税	1,971,412,894.61	1,510,488,636.95
合计	6,130,584,958.83	5,131,701,234.20

短期应付债券的增减变动:

适用 不适用

32、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	4,604,557,300.00	9,016,731,592.42
抵押借款	86,184,550.98	127,168,487.60
保证借款	1,197,000,000.00	4,362,410,000.00
抵押及保证借款	5,928,755,024.00	7,670,112,379.09
质押及保证借款	3,698,610,000.00	
抵押、质押及保证借款	1,729,030,000.00	5,279,270,796.00
合计	17,244,136,874.98	26,455,693,255.11

33、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
18 中宝 01		247,618,932.95
18 中宝 02		1,227,557,490.39
19 新湖 01	487,747,536.39	749,504,605.86
19 新湖 03	718,559,134.88	919,346,758.68
XINHU BVI N2203		1,674,700,898.60
XINHU BVI N2206		1,038,657,514.41
Xinhu(OVS)b4.3%230327S	550,762,887.73	562,222,509.77
20 新湖 01	819,463,317.00	819,286,682.49
Xinhu(BVI)n11%230327S	761,912,018.04	777,418,444.34
21 新湖 01	999,243,405.76	
21 新湖 02	998,105,479.83	
新湖广场资产支持专项计划	993,873,204.13	
21 利得 01	645,616,628.98	
XINHU BVI N2409	1,252,844,792.48	
合计	8,228,128,405.22	8,016,313,837.49

(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
18 中宝 01	100.00	2018/3/23	4 年	500,000,000.00	247,618,932.95		19,000,001.29	1,946,922.59		249,565,855.54	
18 中宝 02	100.00	2018/9/10	4 年	1,800,000,000.00	1,227,557,490.39		96,564,000.00	6,024,700.43		1,233,582,190.82	
19 新湖 01	100.00	2019/9/6	4 年	750,000,000.00	749,504,605.86		50,478,637.10	-8,904,069.47	252,853,000.00		487,747,536.39
19 新湖 03	100.00	2019/11/22	4 年	920,000,000.00	919,346,758.68		67,773,369.86	212,376.20	201,000,000.00		718,559,134.88
XINHU BVI N2203	\$1,000.00	2019/3/14	3 年	1,918,455,000.00	1,674,700,898.60		115,717,999.07	-31,255,441.34	867,732,770.00	775,712,687.26	
XINHU BVI N2206	\$1,000.00	2019/6/12; 2019/6/28	3 年	1,116,192,000.00	1,038,657,514.41		46,636,878.52	-4,569,956.88	926,439,390.00	107,648,167.53	
20 新湖 01	100.00	2020/8/25	4 年	820,000,000.00	819,286,682.49		64,780,000.00	176,634.51			819,463,317.00
Xinhu(BVI)n11%230327S	\$1,000.00	2020/3/27	3 年	782,988,000.00	777,418,444.34		89,797,331.55	-15,506,426.30			761,912,018.04
Xinhu(OVS)b4.3%230327S	\$1,000.00	2020/4/27	35 个月	567,666,300.00	562,222,509.77		24,195,918.84	-11,459,622.04			550,762,887.73
21 新湖 01	100.00	2021/2/9	4 年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	67,739,130.43	-756,594.24			999,243,405.76
21 新湖 02	100.00	2021/8/10	4 年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	30,363,013.70	-1,894,520.17			998,105,479.83
新湖广场资产支持专项计划	100.00	2021/8/30	18 年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	22,584,841.17	-5,598,795.87	528,000.00		993,873,204.13
21 利得 01	100.00	2021/11/15	3 年	650,000,000.00		650,000,000.00	7,114,383.56	-4,383,371.02			645,616,628.98
XINHU BVI N2409	\$1,000.00	2021/9/28	3 年	1,275,140,000.00		1,275,140,000.00	26,347,579.09	-15,919,507.52	6,375,700.00		1,252,844,792.48
合计	/	/	/	14,100,441,300.00	8,016,313,837.49	4,925,140,000.00	729,093,084.18	-91,887,671.12	2,254,928,860.00	2,366,508,901.15	8,228,128,405.22

[注]18 中宝 01、18 中宝 02、XINHU BVI N2203、XINHU BVI N2206 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

34、 租赁负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额[注]
租赁付款额	17,675,152.29	20,957,325.90
未确认融资费用	-1,399,978.15	-2,282,917.33
合计	16,275,174.14	18,674,408.57

[注] 期初数与上年年末数（2020年12月31日）差异详见本财务报表附注五、39（3）之说明

35、 长期应付款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

长期应付款

(1). 按款项性质列示长期应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

专项应付款

适用 不适用

36、 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	63,719,952.00	60,000,000.00	/

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

37、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	170,772,862.67	590,600.00	31,438,320.71	139,925,141.96	
合计	170,772,862.67	590,600.00	31,438,320.71	139,925,141.96	/

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			28,227,511.54		723,155.13	与资产相关
工程补助	8,985,000.00	590,600.00		294,013.17		9,281,586.83	与资产相关
契税返还	130,186,200.00				265,800.00	129,920,400.00	与资产相关
教育建设补助	2,650,996.00			75,344.29	2,575,651.71		与资产相关
合计	170,772,862.67	590,600.00		28,596,869.00	2,841,451.71	139,925,141.96	

[注]政府补助本期计入当期损益情况详见本财务报表附注七、65 之说明

38、其他非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
债权融资计划产品	3,050,000,000.00	2,663,800,000.00
股权融资计划产品	100,000,000.00	

合计	3,150,000,000.00	2,663,800,000.00
----	------------------	------------------

39、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

40、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)	8,993,969,688.09	2,422,002.90	5,221,904.59	8,991,169,786.40
其他资本公积	-10,489,993.74	484,719,885.30	82,058,553.22	392,171,338.34
合计	8,983,479,694.35	487,141,888.20	87,280,457.81	9,383,341,124.74

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 2,422,002.90 元系本公司购买子公司少数股东股权，新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调增资本公积 2,422,002.90 元。

2) 股本溢价本期减少 5,221,904.59 元系本公司购买子公司少数股东股权，新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调减资本公积 5,221,904.59 元。

3) 其他资本公积本期增加 484,719,885.30 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) 345,473,212.56 元；②本期处置部分联营公司股权，增加资本公积 9,438,241.97 元；③本期公司之联营公司的其他股东对其增资导致公司对其的持股比例变动，增加资本公积 88,673,848.60 元；④公司员工股权激励以权益工具结算的股份支付增加资本公积 41,134,582.17 元。

4) 其他资本公积本期减少 82,058,553.22 元①系本期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 1,378,612.13 元；②本期公司之联营公司的其他股东对其增资导致公司对其的持股比例变动，减少资本公积 67,006,587.03 元；③本期公司处置部分联营公司股权，减少资本公积 13,673,354.06 元。

41、库存股

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

合计	600,096,772.36			600,096,772.36
----	----------------	--	--	----------------

42、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					税后归属于少数股东	期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司		
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-271,188,888.54	-325,405,358.46		-3,696,983.68	-18,077,571.08	-303,630,803.70		-574,819,692.24
其中：权益法下不能转损益的其他综合收益	-74,743,427.62	-34,095,074.14		-3,696,983.68		-30,398,090.46		-105,141,518.08
其他权益工具投资公允价值变动	-196,445,460.92	-291,310,284.32			-18,077,571.08	-273,232,713.24		-469,678,174.16
二、将重分类进损益的其他综合收益	257,391,110.14	347,745,469.35	-148,822.36			347,894,291.71		605,285,401.85
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	7,082,271.96	77,438,793.06	-148,822.36			77,587,615.42		84,669,887.38
外币财务报表折算差额	250,308,838.18	270,306,676.29				270,306,676.29		520,615,514.47
其他综合收益合计	-13,797,778.40	22,340,110.89	-148,822.36	-3,696,983.68	-18,077,571.08	44,263,488.01		30,465,709.61

43、 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	1,263,253,085.86	80,833,185.67		1,344,086,271.53
任意盈余公积	2,838,547.34			2,838,547.34
合计	1,266,091,633.20	80,833,185.67		1,346,924,818.87

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。

44、 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	19,602,180,806.05	16,624,211,615.49
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	19,602,180,806.05	16,624,211,615.49
加：本期归属于母公司所有者的净利润	2,236,847,698.67	3,164,500,005.56
减：提取法定盈余公积	80,833,185.67	80,538,990.24
应付普通股股利	472,297,800.80	84,338,893.00
其他综合收益结转留存收益	3,696,983.68	21,652,931.76
期末未分配利润	21,282,200,534.57	19,602,180,806.05

调整期初未分配利润明细：

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

45、 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	16,616,483,711.06	13,097,865,118.09	13,724,050,060.34	9,668,068,785.12
其 他 业 务	274,812,295.85	42,873,242.77	67,971,001.55	42,149,719.31
合计	16,891,296,006.91	13,140,738,360.86	13,792,021,061.89	9,710,218,504.43

(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	13,188,554,774.96	13,188,554,774.96
商业贸易	3,228,872,383.15	3,228,872,383.15
海涂开发	42,506,010.57	42,506,010.57
其他	305,884,429.29	305,884,429.29
按经营地区分类		
浙江	14,702,607,518.81	14,702,607,518.81
上海	224,151,189.94	224,151,189.94
江苏	268,611,836.41	268,611,836.41
辽宁	213,516,026.26	213,516,026.26
天津	769,062,124.08	769,062,124.08
山东	305,517,615.61	305,517,615.61
江西	282,351,286.86	282,351,286.86
合计	16,765,817,597.97	16,765,817,597.97

合同产生的收入说明：

□适用 √不适用

(3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

46、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	34,290,507.95	31,653,160.30
教育费附加	14,748,844.86	13,676,521.87
房产税	26,530,046.89	19,903,069.95
土地使用税	19,385,051.63	15,477,789.50
印花税	11,524,330.84	13,451,738.27
地方教育附加	9,830,734.75	9,075,967.81
土地增值税	834,843,061.15	1,721,203,846.24
其他	2,049,549.12	2,184,735.68
合计	953,202,127.19	1,826,626,829.62

47、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	112,087,175.58	125,667,857.54
职工薪酬	101,715,547.65	85,964,270.22
租赁费	887,015.75	1,883,502.70
折旧费	20,629,782.57	7,403,634.91
办公费	11,457,442.21	14,114,067.11
劳务费	64,446,479.72	60,036,092.95
差旅费	3,646,305.37	3,670,369.73
业务招待费	4,402,432.45	4,809,336.22
销售代理费	85,628,480.20	79,716,287.04
其他	12,688,316.16	10,753,119.15
合计	417,588,977.66	394,018,537.57

48、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	243,772,282.43	207,968,952.87
业务招待费	71,780,999.08	86,625,150.41
折旧费	25,777,259.42	21,618,593.73
办公费	39,246,401.11	45,609,954.95
差旅费	11,027,548.23	10,084,156.73
交通费	10,564,310.51	10,532,337.78
中介机构费	18,719,779.35	17,648,500.04

咨询服务费	49,267,005.13	33,433,284.59
租赁费	4,622,038.49	10,053,129.52
股权激励费用	41,134,582.17	
其他	25,505,657.75	20,158,918.31
合计	541,417,863.67	463,732,978.93

49、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	2,196,546,056.29	2,685,240,838.27
减：利息收入	140,409,420.70	160,655,369.53
汇兑损失	138,833,747.94	23,743,794.64
减：汇兑收益	38,374,900.24	10,958,064.27
其他	124,695,966.60	212,835,822.34
合计	2,281,291,449.89	2,750,207,021.45

50、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]	28,596,869.00	314,465.55
与收益相关的政府补助[注]	1,489,000.94	7,524,640.10
代扣个人所得税手续费返还	461,735.74	788,809.64
其他	319,741.71	
合计	30,867,347.39	8,627,915.29

[注]本期计入其他收益的政府补助情况详见本财务报表附注七、65之说明

51、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	2,909,578,803.26	2,794,762,657.90
处置长期股权投资产生的投资收益	118,121,738.50	1,438,537,139.12
交易性金融资产在持有期间的投资收益	185,138,386.67	332,909,037.52
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	23,604,173.68	
处置交易性金融资产取得的投资收益	69,545,344.08	229,400,305.67
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		1,346,459,770.21
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
投资性利息收入	268,340,829.95	297,628,845.70
合计	3,574,329,276.14	4,608,921,800.56

52、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	-47,524,321.44	-177,665,896.01
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益	-47,524,321.44	-177,665,896.01
合计	-47,524,321.44	-177,665,896.01

53、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
应收票据坏账损失		
应收账款坏账损失	34,888,781.46	6,384,455.70
其他应收款坏账损失	-92,439,264.20	-199,288,007.25
合计	-57,550,482.74	-192,903,551.55

54、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、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-234,254,785.50	-163,858,228.44
二、固定资产减值损失	-371,957.70	
合计	-234,626,743.20	-163,858,228.44

55、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	15,194,091.03	1,380,522.19
无形资产处置收益	51,122,672.01	1,466,468.49
合计	66,316,763.04	2,846,990.68

56、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	177,400.00	221,262.00	177,400.00
罚没收入	10,501,697.19	285,197.82	10,501,697.19
违约金	4,297,750.88	2,699,108.53	4,297,750.88
无法支付的款项	428,302.85	790,252.99	428,302.85
长期股权投资初始确认损益		1,043,466,748.76	
其他	3,520,745.43	3,144,635.50	3,520,745.43
合计	18,925,896.35	1,050,607,205.60	18,925,896.35

计入当期损益的政府补助

适用 不适用

57、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	99,251.85	345,905.78	99,251.85
其中：固定资产处置损失	99,251.85	345,905.78	99,251.85
无形资产处置损失			
对外捐赠	35,277,720.00	33,192,616.00	35,277,720.00
地方水利建设基金	50,660.75	51,259.21	
罚款支出	14,122,832.90	2,726,162.89	14,122,832.90
其他	7,546,858.98	11,904,284.73	7,546,858.98
合计	57,097,324.48	48,220,228.61	57,046,663.73

58、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	894,134,651.31	757,334,475.70
递延所得税费用	-327,580,320.75	-312,737,355.25
合计	566,554,330.56	444,597,120.45

(2). 会计利润与所得税费用调整过程

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	2,850,697,638.70
按法定/适用税率计算的所得税费用	712,674,409.68
子公司适用不同税率的影响	202,840.59
调整以前期间所得税的影响	3,183,528.18
非应税收入的影响	-315,655,182.68
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	38,082,587.08
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-65,535,842.10
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	192,392,507.80
其他永久性差异对当期所得税影响	-3,264,725.63
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	-7,702,442.13
对前期暂时性差异前期已确认而在本期不再确认的递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	12,176,649.81
所得税费用	566,554,330.56

其他说明：

适用 不适用

59、其他综合收益

适用 不适用

见本财务报表附注七、42 之说明

60、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	92,502,414.79	107,398,740.87
除税费返还外的其他政府补助	2,223,068.15	8,176,754.10
押金、保证金、代收款等	1,946,926,812.92	709,994,803.67
用于按揭担保的保证金	60,351,516.49	70,120,571.76
银行存款利息收入	183,613,188.03	119,689,107.96
其他	331,373,403.12	415,590,449.92
合计	2,616,990,403.50	1,430,970,428.28

(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	161,976,090.66	168,213,051.43
押金、保证金、代收款等	835,158,149.51	608,626,499.12
管理费用	214,683,761.24	241,885,184.89
销售费用	283,929,027.75	300,734,056.06
用于按揭担保的保证金	6,223,555.68	26,327,376.66
捐赠支出	35,777,720.00	33,091,916.00
其他	209,362,539.53	113,490,081.70
合计	1,747,110,844.37	1,492,368,165.86

(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	1,635,850,017.44	3,988,649,137.28
赎回结构性存款	1,826,000,000.00	5,000,000.00
合计	3,461,850,017.44	3,993,649,137.28

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
拆出款项	2,190,835,600.63	1,351,193,792.89
购买结构性存款	215,000,000.00	1,616,000,000.00

处置子公司及其他经营单位减少的现金净额	3,112,126.94	1,100,835,545.73
其他	3,813,230.17	52,143,158.42
合计	2,412,760,957.74	4,120,172,497.04

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
拆入款项	4,648,516,567.18	6,787,017,375.14
票据贴现	97,827,122.22	
银行承兑汇票保证金	200,000,000.00	
贷款相关保证金	3,184,326,416.49	117,717,773.17
信托保障基金	15,284,000.00	27,806,000.00
处置子公司部分股权收到现金		915,780,218.85
合计	8,145,954,105.89	7,848,321,367.16

(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	9,036,668,670.90	1,789,792,457.76
质押的贷款相关保证金	3,064,296,114.40	2,331,252,848.47
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	110,237,201.61	242,128,737.35
信托保障基金	2,650,000.00	3,534,000.00
债券发行费用	34,814,351.15	34,576,764.59
回购公司股票支付的现金		103,386,653.47
支付的租赁费用	11,873,089.87	
收购小股东股权	800,000.00	
合计	12,461,339,427.93	4,504,671,461.64

61. 现金流量表补充资料

(1). 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	2,284,143,308.14	3,290,976,076.96
加：资产减值准备	234,626,743.20	163,858,228.44
信用减值损失	57,550,482.74	192,903,551.55
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	127,514,453.07	103,388,957.54
使用权资产摊销	10,227,878.45	
无形资产摊销	17,300,372.66	8,805,836.33
长期待摊费用摊销	18,055,334.12	7,541,533.67
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）	-66,316,763.04	-2,846,990.68

固定资产报废损失(收益以“—”号填列)	99,251.85	345,905.78
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)	47,524,321.44	177,665,896.01
财务费用(收益以“—”号填列)	2,368,127,623.36	2,875,131,925.94
投资损失(收益以“—”号填列)	-3,574,329,276.14	-4,608,921,800.56
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)	-356,202,307.11	-305,422,703.67
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)	28,621,986.36	-7,314,651.58
存货的减少(增加以“—”号填列)	4,809,789,101.43	-2,094,709,590.15
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	-60,900,703.19	-130,924,271.08
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	8,573,478,981.43	6,410,363,242.88
其他	41,134,582.17	-1,041,425,169.02
经营活动产生的现金流量净额	14,560,445,370.94	5,039,415,978.36
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	12,637,849,984.66	10,787,974,159.34
减: 现金的期初余额	10,787,974,159.34	12,525,642,105.32
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	1,849,875,825.32	-1,737,667,945.98

(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	10,560,000.00
其中: 杭州砺飞科技合伙企业(有限合伙)	
嘉兴南湖国际实验中学	10,000,000.00
嘉兴经济技术开发区世茂新城幼儿园	60,000.00
嘉兴市南湖区南湖国际罗马都市幼儿园	500,000.00
减: 丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	10,266,993.26
其中: 杭州砺飞科技合伙企业(有限合伙)	1,082.22
嘉兴南湖国际实验中学	6,594,866.32
嘉兴经济技术开发区世茂新城幼儿园	2,413,770.62
嘉兴市南湖区南湖国际罗马都市幼儿园	1,257,274.10
加: 以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	225,600,000.00
其中: 浙江启隆实业有限公司	225,600,000.00
处置子公司收到的现金净额	225,893,006.74

处置嘉兴南湖国际实验中学收到的现金净额 3,405,133.68 元和以前期间处置浙江启隆实业有限公司在本期收到的现金或现金等价物 225,600,000.00 元在处置子公司及其他营业单位收到的现金净额列报；处置杭州砺飞科技合伙企业（有限合伙）、嘉兴经济技术开发区世茂新城幼儿园和嘉兴市南湖区南湖国际罗马都市幼儿园收到现金净额-3,112,126.94 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	12,637,849,984.66	10,787,974,159.34
其中：库存现金	606,366.10	762,804.86
可随时用于支付的银行存款	12,605,391,000.53	10,726,338,185.56
可随时用于支付的其他货币资金	31,852,618.03	60,873,168.92
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	12,637,849,984.66	10,787,974,159.34
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

62、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

63、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	3,896,395,955.82	详见本财务报表附注货币资金之说明
存货	14,164,345,332.01	抵押
固定资产	276,513,663.06	抵押
无形资产	2,243,697.60	抵押
投资性房地产	1,602,452,589.41	抵押
其他应收款	63,617,500.00	质押
其他权益工具投资	315,200,000.00	质押
长期股权投资	19,004,254,963.27	质押
其他非流动金融资产	999,611,400.88	质押
合计	40,324,635,102.05	/

64、 外币货币性项目

(1). 外币货币性项目

√适用 □不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			2,030,227,244.88
其中：美元	37,755,936.47	6.37570	240,720,524.13
港币	2,188,577,540.88	0.81760	1,789,405,526.68
澳元	21,894.00	4.62200	101,194.07
短期借款			1,518,366,884.87
其中：美元	193,112,080.60	6.37570	1,231,224,692.28
港币	351,201,311.88	0.81760	287,142,192.59
一年内到期的非流动负债			2,708,551,572.52
其中：美元	257,909,094.80	6.37570	1,644,351,015.70
港币	1,301,615,162.45	0.81760	1,064,200,556.82
长期借款			4,604,557,300.00
其中：美元	105,000,000.00	6.37570	669,448,500.00
港币	4,813,000,000.00	0.81760	3,935,108,800.00
应付债券			2,565,519,698.25
其中：美元	402,390,278.44	6.37570	2,565,519,698.25

(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	

65、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	723,155.13	递延收益	28,227,511.54
工程补助	9,281,586.83	递延收益	294,013.17
契税返还	129,920,400.00	递延收益	
教育建设补助		递延收益	75,344.29
政府奖励	120,000.00	其他收益	120,000.00
政府补贴	212,600.94	其他收益	212,600.94
教育补助	1,156,400.00	其他收益	1,156,400.00

(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
杭州砺飞科技企业(有限合伙)		100.00	股权转让	2021-3-30	工商变更	517.78						
嘉兴南湖国际实验中学	95,663,635.00	100.00	政府收回	2021-9-30	签署协议且移交管理后	45,851,670.26						
嘉兴经济技术开发区世茂新城幼儿园	60,000.00	60.00	股权转让	2021-12-31	签署协议且移交管理后	503,479.00						
嘉兴市南湖	500,000.00	100.00	股权转让	2021-9-30	签署协议	1,873,125.00						

南 湖 国 际 罗 马 都 市 幼 儿 园					且移交管理后							
---	--	--	--	--	--------	--	--	--	--	--	--	--

其他说明：

适用 不适用

5、其他原因的合并范围变动

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

适用 不适用

1. 合并范围增加

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
浙江新湖城市发展有限公司	新设	2021-10-18	尚未出资	100.00%
嘉兴嘉栩企业管理有限责任公司	新设	2021-10-15	尚未出资	100.00%
瑞安市中宝商业管理有限公司	新设	2021-06-29	1,000,000.00	100.00%
衢州慧景企业管理有限公司	新设	2021-12-17	尚未出资	100.00%
衢州慧运企业管理有限公司	新设	2021-12-17	尚未出资	100.00%
浙江万物链商业管理有限公司	新设	2021-5-19	尚未出资	100.00%
杭州琅锦科技合伙企业（有限合伙）	新设	2021-8-11	尚未出资	100.00%
杭州琅逸科技合伙企业（有限合伙）	新设	2021-2-24	尚未出资	100.00%
杭州嘉繁科技合伙企业（有限合伙）	新设	2021-7-6	尚未出资	100.00%

杭州嘉垣科技合伙企业（有限合伙）	新设	2021-10-29	尚未出资	100.00%
杭州智氟科技合伙企业（有限合伙）	新设	2021-9-7	尚未出资	100.00%
杭州瑞氟科技合伙企业（有限合伙）	新设	2021-9-16	尚未出资	100.00%
杭州泰氟科技合伙企业（有限合伙）	新设	2021-10-26	尚未出资	100.00%
杭州智茵科技合伙企业（有限合伙）	新设	2021-12-3	尚未出资	100.00%
杭州嘉澎科技合伙企业（有限合伙）	新设	2021-7-6	尚未出资	100.00%
杭州智衢科技合伙企业（有限合伙）	新设	2021-12-9	尚未出资	100.00%
杭州嘉淳科技合伙企业（有限合伙）	新设	2021-7-6	尚未出资	100.00%
杭州嘉蕾科技合伙企业（有限合伙）	新设	2021-7-6	尚未出资	100.00%
嘉兴嘉允企业管理有限责任公司	新设	2021-1-26	尚未出资	100.00%
启东海上明月文化旅游发展有限公司	新设	2021-9-8	1,000,000.00	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
南昌乐智信息咨询有限公司	注销	2021-7-26	/	/

6、其他

适用 不适用

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
沈阳沈北金谷置业有限公司	沈阳	沈阳	房地产业		65.00	设立
沈阳青蓝装饰工程有限公司	沈阳	沈阳	装修、景观园林工程		100.00	设立
沈阳新湖明珠置业有限公司	沈阳	沈阳	房地产业		65.00	设立
天津新湖凯华投资有限公司	天津	天津	房地产业		100.00	设立
天津新湖中宝投资有限公司	天津	天津	房地产业		100.00	设立
义乌北方(天津)国际商贸城有限公司	天津	天津	市场建设、房地产开发		100.00	设立
天津新湖物业发展有限公司	天津	天津	市场管理及服务		100.00	设立
天津海建市政工程有限公司	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
浙江新湖城市发展有限公司	衢州	衢州	房地产业	100.00		设立
嘉兴新湖中房置业有限公司	嘉兴	嘉兴	房地产业	51.00		设立
舟山新湖置业有限公司	舟山	舟山	房地产业	45.00	55.00	设立
丽水新湖置业有限公司	丽水	丽水	房地产业		100.00	设立

公司						
温岭新湖地产发展有限公司	温岭	温岭	房地产业		100.00	设立
温岭锦辉置业有限公司	温岭	温岭	房地产业		51.00	设立
乐清新湖置业有限公司	乐清	乐清	房地产业		65.00	设立
乐清新湖联合置业有限公司	乐清	乐清	房地产业		65.00	设立
瑞安市中宝置业有限公司	瑞安	瑞安	房地产业		95.00	设立
平阳伟成置业有限公司	平阳	平阳	房地产业		100.00	设立
平阳安瑞置业有限公司	平阳	平阳	房地产业	51.00	49.00	设立
平阳宝瑞置业有限公司	平阳	平阳	房地产业	51.00	49.00	设立
平阳隆瑞置业有限公司	平阳	平阳	房地产业		100.00	设立
九江新湖中宝置业有限公司	九江	九江	房地产业		100.00	设立
启东新湖投资开发有限公司	南通	南通	江海滩涂围垦	100.00		设立
启东三水汇生态环境科技有限公司	南通	南通	健身、垂钓、会议服务；农作物种植、销售、租赁		100.00	设立
启东江之旅建设有限公司	南通	南通	房地产业		100.00	设立
启东新湖碧海旅游管理有限公司	南通	南通	旅游服务、餐饮服务		100.00	设立
启东海上明月文化旅游发展有限公司	南通	南通	住宿服务、餐饮服务、旅游服务		100.00	设立
上海巨迈设计咨询有限公司	上海	上海	建设工程设计		100.00	设立
上海禾垣企业管理有限公司	上海	上海	企业管理		100.00	设立
上海菲珀企业管理有限公司	上海	上海	企业管理		100.00	设立
上海栩复企业管理有限公司	上海	上海	企业管理		100.00	设立
上海曼蓝企业管理有限公司	上海	上海	企业管理		100.00	设立
上海拓驿投资管理有限公司	上海	上海	投资	100.00		设立

新湖中宝投资管理有限公司	杭州	杭州	投资	100.00		设立
浙江新湖金融信息服务有限公司	杭州	杭州	金融服务	100.00		设立
浙江新湖智脑投资管理合伙企业(有限合伙)	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	工程造价咨询		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
衢州慧景企业管理有限公司	衢州	衢州	企业管理		100.00	设立
衢州慧运企业管理有限公司	衢州	衢州	企业管理		100.00	设立
衢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

杭州琅逸科技合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州嘉繁科技合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州嘉垣科技合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州琅慧科技合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州琅璜科技合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州琅锦科技合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州砺创科技合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州砺融科技合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州砺易科技合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州砺乐科技合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州砺通科技合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州澜谐科技合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州澜进科技合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州澜现科技合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州澜毅科技合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州智氟科技合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州瑞氟科技合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州泰氟科技合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州嘉弢科技合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州砺芯科技合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州砺云科技合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州嘉淳科技合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州嘉蕾科技合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州嘉蔚科技合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州嘉樾科技合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立

企业（有限合伙）						
杭州嘉澎科技合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州砺晖科技合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州智茵科技合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州智衢科技合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州莱裕企业管理有限公司	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
浙江慧意企业管理有限公司	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州莱意企业管理有限公司	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
浙江万物链商业管理有限公司	杭州	杭州	商业综合体管理服务		100.00	设立
嘉兴嘉栩企业管理有限责任公司	嘉兴	嘉兴	企业管理		100.00	设立
嘉兴嘉允企业管理有限责任公司	嘉兴	嘉兴	企业管理		100.00	设立
嘉兴嘉升实业有限公司	嘉兴	嘉兴	项目管理		100.00	设立
瑞安市立启工程监理有限公司	瑞安	瑞安	建设工程监理		100.00	设立
瑞安市中宝商业管理有限公司	瑞安	瑞安	商业综合体管理服务		100.00	设立
海南慧石企业管理有限公司	三亚	三亚	企业管理		100.00	设立
海南舜轩实业有限公司	三亚	三亚	商业贸易		100.00	设立
海南灵泉企业管理有限公司	三亚	三亚	企业管理		100.00	设立
海南新湖智珍科技合伙企业（有限合伙）	三亚	三亚	企业管理		100.00	设立
海南智涯科技有限公司	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	嘉兴	嘉兴	教育产业		100.00	设立

投资有限公司			的投资、 开发			
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	衢州	衢州	房地产业		100.00	同一控制下

发有限公司						企业合并
绍兴百大房地产有 限责任公司	绍兴	绍兴	房地产业	90.00	10.00	同一控制下 企业合并
绍兴市红太阳物业 管理有限公司	绍兴	绍兴	物业管理	10.00	90.00	同一控制下 企业合并
温州新湖房地产开 发有限公司	温州	温州	房地产业	100.00		同一控制下 企业合并
九江新湖远洲置业 有限公司	九江	九江	房地产业	50.00		同一控制下 企业合并
浙江新兰得置业有 限公司	杭州	杭州	房地产业		100.00	非同一控制 下企业合并
浙江澳辰地产发展 有限公司	兰溪	兰溪	房地产业		100.00	非同一控制 下企业合并
海南满天星旅业开 发有限公司	三亚	三亚	旅游业、 房地产业		72.75	非同一控制 下企业合并
平阳县利得海涂围 垦开发有限公司	平阳	平阳	海涂开发	51.00	29.00	非同一控制 下企业合并
丰宁承龙矿业有限 公司	丰宁	丰宁	矿产品勘 查、购销	100.00		非同一控制 下企业合并
浙江允升投资集团 有限公司	嘉兴	嘉兴	实业投资	100.00		非同一控制 下企业合并
杭州大清谷旅游开 发有限公司	杭州	杭州	旅游服务		100.00	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
杭州湖新投资有限 公司	杭州	杭州	投资、策 划、咨询	100.00		非同一控制 下企业合并
Total PartnerGlobal Limited	英属维尔 京群岛	英属维尔 京群岛	投资		100.00	其他
Summit IdeaLimited	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。

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

不适用

确定公司是代理人还是委托人的依据：

不适用

其他说明：

无

(2). 重要的非全资子公司

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
沈阳沈北金谷置业有限公司	35.00	-430.85		3,365.03
沈阳新湖明珠置业有限公司	35.00	818.35		2,911.05
温岭锦辉置业有限公司	49.00	9,960.47		10,895.78
上海融喆投资发展有限公司	5.00	2,155.40		3,721.39

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:元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
沈阳沈北金谷置业有限公司	209,156.60	4,707.07	213,863.67	159,029.77	45,219.53	204,249.30	196,207.25	3,928.64	200,135.89	139,135.35	50,155.19	189,290.54
沈阳新湖明珠置业有限公司	112,446.29	1,848.88	114,295.17	61,471.78	44,506.11	105,977.89	106,897.89	1,662.13	108,560.02	67,573.54	35,007.33	102,580.87
温岭锦辉置业有限公司	49,746.25	323.91	50,070.16	26,386.15	1,447.72	27,833.87	263,072.16	3,838.94	266,911.10	264,979.04	23.26	265,002.30
上海融喆投资发展有限公司	33,090.40	141,046.40	174,136.80	111,823.09	1.02	111,824.12	242,862.61	128,097.73	370,960.34	349,757.52	107.04	349,864.56

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
沈阳沈北金谷置业有限公司	2,109.00	-1,230.99	-1,230.99	6,194.46	3,168.04	-500.06	-500.06	61,928.78
沈阳新湖明珠置业有限公司	16,276.29	2,338.14	2,338.14	2,446.64	22,231.34	1,731.26	1,731.26	15,694.26
温岭锦辉置业有限公司	268,198.33	20,327.49	20,327.49	57,048.33		-1,587.51	-1,587.51	119,071.70
上海融喆投资发展有限公司	276,046.17	41,216.90	41,216.90	-30,824.08	2,565.18	-12,166.10	-12,166.10	3,916.61

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

□适用 √不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

√适用 □不适用

(1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

√适用 □不适用

子公司名称	变动时间	变动前持股比例	变动后持股比例
丰宁承龙矿业有限公司	2021-2-1	80.00%	100.00%
海南满天星旅业开发有限公司	2021-4-20	50.50%	72.75%
杭州大清谷旅游开发有限公司	2021-11-1	90.00%	100.00%

(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

	丰宁承龙矿业有限公司	海南满天星旅业开发有限公司	杭州大清谷旅游开发有限公司
购买成本/处置对价			
--现金		20,400,265.18	800,000.00
购买成本/处置对价合计		20,400,265.18	800,000.00
减:按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	2,422,002.90	16,234,563.90	-256,203.31
差额	-2,422,002.90	4,165,701.28	1,056,203.31
其中:调整资本公积	2,422,002.90	-4,165,701.28	-1,056,203.31

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

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
杭州新想投资管理有限公司	杭州	杭州	投资管理、投资咨询、房地产业		50.00	权益法核算

新湖控股有限公司	杭州	杭州	实业投资	48.00		权益法核算
中信银行股份有限公司	北京	北京	金融服务		4.99	权益法核算
温州银行股份有限公司	温州	温州	金融服务	8.62		权益法核算
江苏新湖宝华置业有限公司	句容	句容	房地产业	35.00		权益法核算
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		5.67	权益法核算
杭州趣链科技有限公司	杭州	杭州	技术开发咨询、计算机信息服务		45.56	权益法核算
上海趣美信息技术有限公司	上海	上海	技术开发咨询、计算机信息服务		19.02	权益法核算
杭州谐云科技有限公司	杭州	杭州	技术开发咨询、计算机信息服务		9.55	权益法核算
浙江邦盛科技股份有限公司	杭州	杭州	技术开发咨询、计算机信息服务		13.72	权益法核算
ASIA PACIFIC EXCHANGE PTE LTD.	新加坡	新加坡	金融服务		20.00	权益法核算
青岛精确芯元投资合伙企业(有限合伙)	青岛	青岛	投资管理、资产管理		52.23	权益法核算
杭州易现先进科技有限公司	杭州	杭州	计算机软件技术开发、咨询, 软件服务、咨询		7.26	权益法核算
杭州宏华数码科技股份有限公司	杭州	杭州	数码喷印		18.75	权益法核算
绿城中国控股有	杭州	杭州	房地产业		9.06	权益法核算

限公司						
湘财股份有限公司	哈尔滨	哈尔滨	证券经纪、 证券承销 与保荐、金 融产品代 销等	2.79		权益法核算
上海惠新医疗科 技有限公司	上海	上海	医疗服务、 医疗器械 生产与经 营、医疗科 技、技术开 发等		30.42	权益法核算
杭州易百德微电 子有限公司	杭州	杭州	技术服务、 开发、咨 询,集成电 路制造、销 售、设计, 技术进口 等		30.00	权益法核算
南通启新置业有 限公司	启东	启东	房地产业		50.00	权益法核算
浙江启隆实业有 限公司	杭州	杭州	工程勘察、 工程设计 工程项目 管理服务 等	50.00		权益法核算
杭州新喆商业管 理有限公司	杭州	杭州	商务服务		46.55	权益法核算
浙江新湖伟恒企 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		28.88	权益法核算
杭州富加镓业科 技有限公司	杭州	杭州	新型半导 体材料研 发制造		22.22	权益法核算
浙江宏华百锦千 印家纺科技有限 公司	湖州	湖州	新材料技 术研发;面 料印染加 工;		30.00	权益法核算
浙江新动锂科技 有限公司	杭州	杭州	锂离子电 池材料研 发生产		40.00	权益法核算

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：
不适用

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

公司持有温州银行股份有限公司（以下简称温州银行）8.62%股权，为该公司第三大股东；持有中信银行股份有限公司（以下简称中信银行）4.99%股权，为该公司第二大股东；持有万得信息技术股份有限公司 5.67%股权，为该公司第三大股东；持有上海趣美信息技术有限公司 19.02%股权，为该公司第二大股东；持有杭州谐云科技有限公司 9.55%股权，为该公司第四大股东；持有浙江邦盛科技股份有限公司 13.72%股权，为该公司第二大股东；持有杭州易现先进科技有限公司 7.26%股权，为该公司第三大股东；持有绿城中国控股有限公司（以下简称绿城中国）9.06%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。公司持有杭州宏华数码科技股份有限公司（以下简称宏华数科）18.75%股权，为该公司第二大股东，对该公司具有重大影响。本公司联营企业新潮控股有限公司为湘财股份有限公司（以下简称湘财股份）的控股股东，故本公司对湘财股份具有重大影响。

持有 50%或以上表决权但不具有控制的依据：

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

(2). 重要合营企业的主要财务信息

□适用 √不适用

(3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额				期初余额/ 上期发生额			
	新湖控股有 限公司	绿城中国控 股有限公 司	温州银行股 份有限公 司	中信银行股 份有限公 司	新湖控股有 限公司	绿城中国控 股有限公 司	温州银行股 份有限公 司	中信银行股 份有限公 司
流动资产	3,769,833.36	45,825,445.10	[注 1]	[注 1]	3,607,792.70	36,907,249.40	[注 1]	[注 1]
非流动资产	488,027.77	6,278,917.40			272,062.18	4,520,935.40		
资产合计	4,257,861.13	52,104,362.50	32,479,682.61	804,288,400.00	3,879,854.88	41,428,184.80	28,718,261.30	751,116,100.00
流动负债	2,800,150.44	31,238,972.60			2,839,619.12	23,821,390.20		
非流动负债	501,911.51	10,100,804.90			243,650.00	9,147,787.30		
负债合计	3,302,061.95	41,339,777.50	30,480,942.90	740,025,800.00	3,083,269.12	32,969,177.50	27,146,743.60	695,112,300.00
少数股东权益	535,599.33	6,220,799.90		1,632,300.00	414,639.78	3,174,860.80		1,546,500.00
归属于母公 司股东权益	420,199.85	4,543,785.10	1,998,739.71	62,630,300.00	381,945.98	5,284,146.50	1,571,517.70	54,457,300.00
按持股比例 计算的净资 产份额	201,695.92	411,551.18	172,225.69	3,130,894.26	183,334.06	669,871.85	169,824.93	2,722,325.27
调整事项	9,926.43	-104,411.48	97.80	-590,262.97	9,926.43	-271,143.18	206.01	-390,337.61
--商誉	25,811.64		97.80		25,811.64		206.01	
--内部交易未 实现利润	-15,885.21				-15,885.21			

--其他		-104,411.48 [注 2]		-590,262.97 [注 3]		-271,143.18 [注 2]		-390,337.61 [注 3]
对联营企业 权益投资的 账面价值	211,622.35	307,139.70	172,323.49	2,540,631.29	193,260.49	398,728.68	170,030.94	2,331,987.66
存在公开报 价的联营企 业权益投资 的公允价值		232,569.99		676,022.40		301,775.12		677,369.70
营业收入	747,212.94	10,024,006.40	554,244.04	20,455,700.00	559,152.20	6,578,253.10	423,401.04	19,473,100.00
净利润	-18,885.66	446,917.50	19,813.19	5,564,100.00	-12,991.29	379,644.70	15,940.74	4,898,000.00
终止经营的 净利润								
其他综合收 益	-39.94	-40,780.60	7,408.81	153,500.00	1,529.99	3,262.60	-3,587.46	-725,200.00
综合收益总 额	-18,925.59	406,136.90	27,222.00	5,717,600.00	-11,461.30	382,907.30	12,353.28	4,172,800.00
本年度收到 的来自联营 企业的股利		10,998.31		62,135.13		9,690.00		58,465.73

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

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

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

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	113,986.54	131,252.94
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-17,266.40	-3,775.16
--其他综合收益		
--综合收益总额	-17,266.40	-3,775.16
联营企业：		
投资账面价值合计	643,712.07	661,795.25
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	12,536.56	29,552.08
--其他综合收益	-346.69	-6,100.50
--综合收益总额	12,189.87	23,451.58

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

□适用 √不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

□适用 √不适用

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

□适用 √不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

□适用 √不适用

4、 重要的共同经营

□适用 √不适用

5、 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

□适用 √不适用

6、 其他

□适用 √不适用

十、与金融工具相关的风险

√适用 □不适用

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降至最低水平，使股东和其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险

管理的基本策略是确认和分析本公司面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围内。

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

（一）信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

1. 信用风险管理实务

（1）信用风险的评价方法

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

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

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

（2）违约和已发生信用减值资产的定义

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

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

2. 预期信用损失的计量

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

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

4. 信用风险敞口及信用风险集中度

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

以下措施。

(1) 货币资金

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

(2) 应收款项

由于本公司的应收账款风险点分布于多个合作方和多个客户，截至 2021 年 12 月 31 日，本公司应收账款的 58.25 % (2020 年 12 月 31 日：66.36%) 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	31,932,091,897.37	35,549,998,588.86	12,923,440,959.86	12,150,066,009.49	10,476,491,619.51
应付票据	585,425,443.60	585,425,443.60	585,425,443.60		
应付账款	3,593,933,115.47	3,593,933,115.47	3,593,933,115.47		
其他应付款	8,267,751,519.95	8,267,751,519.95	8,267,751,519.95		
应付债券	10,855,943,249.25	13,644,751,414.66	3,334,991,277.83	6,285,661,749.32	4,024,098,387.51
租赁负债	22,994,035.19	25,464,469.31	7,789,317.02	12,764,233.00	4,910,919.29
长期应付款	144,017,009.77	179,000,000.00	17,900,000.00	35,800,000.00	125,300,000.00
小 计	55,402,156,270.60	61,846,324,551.85	28,731,231,633.73	18,484,291,991.81	14,630,800,926.31

(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	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
租赁负债	26,151,192.27	29,694,852.22	8,737,526.32	10,722,034.19	10,235,291.71
小 计	69,301,214,196.06	75,835,483,141.63	35,081,037,788.86	30,645,913,382.13	10,108,531,970.64

(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 2021 年 12 月 31 日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币 17,920,775,309.82 元（2020 年 12 月 31 日：人民币 24,054,391,709.75 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、64 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）交易性金融资产和其他流动金融资产	573,350,208.41	1,733,665,305.75	5,585,472,579.97	7,892,488,094.13
1.分类为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	573,350,208.41	1,733,665,305.75	5,585,472,579.97	7,892,488,094.13
（1）债务工具投资		93,622,608.29	890,000,000.00	983,622,608.29
（2）权益工具投资	477,107,031.64		4,695,472,579.97	5,172,579,611.61
（3）基金及资产管理计划	96,243,176.77	1,640,042,697.46		1,736,285,874.23
（二）其他权益工具投资		1,688,539,354.05	2,002,269,411.00	3,690,808,765.05
持续以公允价值计量的资产总额	573,350,208.41	3,422,204,659.80	7,587,741,990.97	11,583,296,859.18

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 万元	40.18	40.23

本企业的母公司情况的说明

浙江新潮集团股份有限公司（以下简称新潮集团）直接持有本公司 32.41% 的股份，并通过其全资子公司浙江恒兴力控股集团有限公司间接持有本公司 2.44% 的股份，通过其持股 99% 的子公司宁波嘉源实业发展有限公司间接持有本公司 5.38% 的股份。黄伟直接持有本公司 16.86% 的股份，

并持有新湖集团 53.06%的股份及宁波嘉源实业发展有限公司 1%的股份，黄伟直接和间接持有本公司的股权比例为 38.23%。

本企业最终控制方是黄伟

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

适用 不适用

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

合营或联营企业名称	与本企业关系
盛京银行股份有限公司	上年度本公司之联营公司

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浙江新湖国际教育投资有限公司 BOT 特许经营的学校，本期已解除特许经营权
嘉兴高级中学	由本公司二级子公司浙江新湖国际教育投资有限公司 BOT 特许经营的学校
嘉兴市秀洲现代实验学校	由本公司二级子公司浙江新湖国际教育投资有限公司 BOT 特许经营的学校
湘财证券股份有限公司	母公司的控股子公司
上海新湖绿城物业服务有限公司	母公司的控股子公司
浙江新湖绿城物业服务有限公司	母公司的控股子公司
衢州新湖绿城物业服务有限公司	母公司的控股子公司
沈阳新湖绿城物业服务有限公司	母公司的控股子公司
宁波嘉源实业发展有限公司	股东、同一母公司
浙江恒兴力控股集团有限公司	股东、同一母公司
哈高科绥棱二塑防水工程有限公司	母公司的控股子公司
黑龙江省哈高科营养食品有限公司	母公司的控股子公司
杭州新湖绿城生活服务有限公司	母公司的控股子公司
中信银行（国际）有限公司	本公司联营企业控股子公司
信银（香港）资本有限公司	本公司联营企业控股子公司
李萍	实际控制人黄伟之配偶
浙江新绿商业经营管理有限公司	母公司的控股子公司
绿城房地产集团有限公司	本公司之联营公司之子公司
绿城装饰工程集团有限公司	本公司之联营公司之子公司
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
绿城房屋科技有限公司	本公司之联营公司之孙公司

沈阳浑南新城建设有限公司	本公司之联营公司之孙公司
绿城资产管理集团有限公司	本公司之联营公司之孙公司
上海亚龙古城房地产开发有限公司	本公司之合营公司之孙公司
浙江新潮慈善基金会	浙江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
浙江新潮绿城物业服务有限公司	物业服务	11,272,717.48	15,044,491.20
上海新潮绿城物业服务有限公司	物业服务	90,145,055.51	71,663,567.08
衢州新潮绿城物业服务有限公司	物业服务	3,219,806.61	8,033,493.40
沈阳新潮绿城物业服务有限公司	物业服务	6,885,623.42	6,552,695.54
哈高科绥棱二塑防水工程有限公司	防水工程	4,007,680.52	5,619,593.81
黑龙江省哈高科营养食品有限公司	粮油/医用口罩	1,103,090.10	1,320,171.67
浙江新绿商业经营管理有限公司	物业服务	1,199,022.88	1,100,770.30
杭州新潮绿城生活服务有限公司	服务/食品	1,441,456.31	87,140.99
绿城装饰工程集团有限公司	装饰工程	19,461,635.79	4,458,282.41
浙江绿城建筑幕墙工程有限公司	门窗工程	10,013,435.78	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	311,173.58	149,419.20
湘财证券股份有限公司	债券发行服务	5,660,377.38	
沈阳浑南新城建设有限公司	劳务	1,855,787.74	

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
江苏新潮宝华置业有限公司	工程、营销服务	1,029,488.68	4,683,018.85
杭州新潮绿城生活服务有限公司	商品	569,498.93	
南通启新置业有限公司	商品	124,195.84	
上海亚龙古城房地产开发有限公司	金融服务	205,264,166.04	
上海亚龙古城房地产开发有限公司	工程、营销服务	2,679,245.28	

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

(3). 关联租赁情况

1) 公司出租情况

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的 租赁收入	上年同期确认的 租赁收入
上海新湖绿城物业服务有限公司	车位、商铺	934,726.00	1,565,812.64
江苏新湖宝华置业有限公司	车辆	69,026.56	207,079.63
南通启新置业有限公司	房产	917,431.20	

2) 公司承租情况

2021 年度

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用以及未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	支付的租金（不包括简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金以及未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额）	增加的使用权资产	确认的利息支出
浙江新湖绿城物业服务有限公司	房产	323,107.94	145,672.67		4,951.58
上海新湖绿城物业服务有限公司	房产	55,045.87			

2020 年度

出租方名称	租赁资产种类	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
上海新湖绿城物业服务有限公司	房产	88,379.19

(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	2021/2/3	2022/2/2	否
浙江新湖集团股份有限公司	51,000,000.00	2021/4/23	2022/4/22	否
浙江新湖集团股份有限公司	250,000,000.00	2021/7/6	2022/7/6	否
浙江新湖集团股份有限公司	250,000,000.00	2021/1/13	2022/1/13	否
浙江新湖集团股份有限公司	50,000,000.00	2021/7/9	2023/7/8	否
浙江新湖集团股份有限公司	170,000,000.00	2021/7/12	2023/7/11	否
浙江新湖集团股份有限公司	150,000,000.00	2021/7/15	2023/7/8	否
浙江新湖集团股份有限公司	200,000,000.00	2021/9/7	2022/9/6	否
浙江新湖集团股份有限公司	100,000,000.00	2021/9/13	2022/5/6	否
浙江新湖集团股份有限公司	100,000,000.00	2021/4/20	2022/4/19	否
浙江新湖集团股份有限公司	125,000,000.00	2021/7/21	2022/7/20	否
浙江新湖集团股份有限公司	55,000,000.00	2021/4/13	2022/4/12	否
浙江新湖集团股份有限公司	100,000,000.00	2021/12/17	2022/6/17	否
浙江新湖集团股份有限公司	690,000,000.00	2021/9/18	2022/9/6	否
浙江新湖集团股份有限公司	210,000,000.00	2021/10/9	2022/5/31	否
浙江新湖集团股份有限公司	80,000,000.00	2021/10/14	2022/9/1	否
浙江新湖集团股份有限公司	120,000,000.00	2021/11/20	2022/9/6	否

浙江新湖集团股份有限公司	100,000,000.00	2021/11/8	2022/8/26	否
浙江新湖集团股份有限公司	280,000,000.00	2021/8/3	2022/8/1	否
南通启新置业有限公司	600,000,000.00	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
嘉兴市秀洲现代实验学校	15,000,000.00	2021/12/16	2022/12/15	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	102,000,000.00	2021/10/13	2022/4/13	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
浙江新湖集团股份有限公司、黄伟	50,000,000.00	2021/5/14	2022/5/13	否
浙江新湖集团股份有限公司、黄伟、李萍	70,000,000.00	2021/2/20	2022/2/19	否
浙江新湖集团股份有限公司、黄伟、李萍	150,000,000.00	2021/3/23	2022/3/15	否
浙江新湖集团股份有限公司、黄伟、李萍	25,000,000.00	2021/6/23	2022/6/22	否
浙江新湖集团股份有限公司、黄伟、李萍	49,000,000.00	2021/6/23	2022/6/22	否
浙江新湖集团股份有限公司、黄伟、李萍	80,000,000.00	2021/6/28	2022/6/27	否
浙江新湖集团股份有限公司、黄伟、李萍	300,000,000.00	2021/7/22	2022/7/15	否
浙江新湖集团股份有限公司、黄伟、李萍	150,000,000.00	2021/9/14	2022/9/8	否
浙江新湖集团股份有限公司、黄伟、李萍	200,000,000.00	2021/10/20	2022/10/20	否
浙江新湖集团股份有限公司、黄伟、李萍	50,000,000.00	2021/11/15	2022/5/18	否
浙江新湖集团股份有限公司、黄伟、李萍	100,000,000.00	2021/11/29	2022/11/28	否
新湖控股有限公司	145,000,000.00	2020/8/28	2024/7/6	否
新湖控股有限公司	1,000,000,000.00	2021/2/9	2025/2/9	否
新湖控股有限公司	1,000,000,000.00	2021/8/10	2025/8/10	否
新湖控股有限公司、黄伟、李萍	60,000,000.00	2021/4/14	2022/4/13	否
新湖控股有限公司、黄伟、李萍	75,000,000.00	2021/4/19	2022/4/18	否
新湖控股有限公司、黄伟、李萍	44,000,000.00	2021/9/10	2022/9/9	否
新湖控股有限公司、黄伟、李萍	650,000,000.00	2021/11/15	2024/11/15	否
绿城房地产集团有限公司	245,000,000.00	2020/9/9	2023/9/2	否

绿城房地产集团有限公司	630,000,000.00	2020/10/29	2023/9/21	否
绿城房地产集团有限公司	450,000,000.00	2020/12/7	2023/12/1	否
绿城房地产集团有限公司	200,000,000.00	2021/6/30	2024/6/30	否
绿城资产管理集团有限公司、绿城房地产集团有限公司	200,000,000.00	2021/12/15	2025/12/14	否
黄伟、李萍	480,000,000.00	2017/10/12	2022/4/10	否
黄伟、李萍	265,000,000.00	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	450,000,000.00	2020/1/2	2024/12/15	否
黄伟、李萍	225,000,000.00	2020/7/30	2025/6/15	否
黄伟、李萍	277,000,000.00	2020/8/14	2023/8/7	否
黄伟、李萍	200,000,000.00	2020/10/30	2023/10/29	否
黄伟、李萍	68,000,000.00	2021/4/29	2024/4/29	否
黄伟、李萍	527,000,000.00	2021/6/30	2024/6/30	否
黄伟、李萍	16,700,000.00	2021/8/10	2022/8/9	否
黄伟、李萍	88,000,000.00	2021/10/8	2022/10/7	否
黄伟、李萍	492,500,000.00	2021/10/21	2023/10/14	否
黄伟、李萍	80,000,000.00	2021/12/16	2022/8/15	否
黄伟、李萍	27,860,000.00	2021/12/22	2022/12/16	否
黄伟、李萍、南通启新置业有限公司	750,000,000.00	2019/7/29	2023/7/28	否
黄伟	170,000,000.00	2021/4/15	2022/4/15	否
黄伟	239,568,874.20	2021/7/15	2024/3/1	否
黄伟	439,331,125.80	2021/7/15	2024/3/1	否
黄伟	2,000,000,000.00	2021/12/30	2023/12/30	否

关联担保情况说明

适用 不适用

(5). 关联方资金拆借

1) 拆入资金

关联方	拆入	归还
嘉兴高级中学	20,000,000.00	27,000,000.00
嘉兴市秀洲现代实验学校	44,000,000.00	82,600,000.00
嘉兴南湖国际实验学校	22,000,000.00	48,540,436.49
江苏新湖宝华置业有限公司	80,000,000.00	110,166,307.75
内蒙古合和置业有限公司	7,000,000.00	13,000,000.00
南通启新置业有限公司	2,000,000.00	
绿城房地产集团有限公司	821,657,839.54	4,820,627,259.22
上海亚龙古城房地产开发有限公司	2,314,638,575.51	408,980,000.00
恩施裕丰房地产开发有限公司	58,000,000.00	58,000,000.00
小计	3,369,296,415.05	5,568,914,003.46

2) 拆出资金

关联方	拆出	收回
甘肃西北矿业集团有限公司	50,800,000.00	50,800,000.00
恩施裕丰房地产开发有限公司	39,300,000.00	39,343,494.54

新湖控股有限公司	210,000,000.00	
南通启新置业有限公司	853,247,250.63	333,680,000.00
浙江启隆实业有限公司	38,000.00	
上海亚龙古城房地产开发有限公司	20,000,000.00	1,031,077,973.54
绿城房地产集团有限公司	685,950,000.00	
杭州易百德微电子有限公司	7,000,000.00	
浙江新湖伟恒企业管理有限公司	23,000.00	13,500.00
小计	1,866,358,250.63	1,454,914,968.08

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

□适用 √不适用

(7). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	810.50	800.00

(8). 其他关联交易

√适用 □不适用

1) 向关联方借款

关联方	关联交易内容	借款利率	期末数/本期数	上年期末数/上期同期数
盛京银行股份有限公司	借款利息	[注 1]		10,727,902.86
温州银行股份有限公司	银行借款	[注 2]	1,314,000,000.00	1,317,000,000.00
温州银行股份有限公司	借款利息	[注 2]	104,466,126.04	104,898,181.36
中信银行股份有限公司	银行借款	[注 3]	2,021,781,100.00	2,560,976,000.00
中信银行股份有限公司	借款利息	[注 3]	83,847,948.46	570,459,585.67

[注 1]盛京银行股份有限公司为本公司提供贷款的利率在中国人民银行公布的贷款利率区间内

[注 2]温州银行为本公司提供贷款的利率在中国人民银行公布的贷款利率区间内

[注 3]中信银行为本公司提供贷款的利率在中国人民银行公布的贷款利率区间内

2) 本企业与关键管理人员之间的交易

项目	本期数	上年同期数
商品房及车位买卖	15,047,619.05	10,198,664.76
购房意向金	13,524,730.00	7,200,000.00
合同负债	26,407,750.26	14,828,572.50

3) 其他关联交易

(1) 本公司期末在温州银行的存款余额为 528,782,283.38 元，本期收到存款利息 2,576,858.91 元，存款利率为中国人民银行公布的存款利率。

(2) 本公司期末在中信银行的存款余额为 2,257,441,221.91 元，本期收到存款利息 57,129,097.10 元，存款利率为中国人民银行公布的存款利率。

(3) 本期与信银（香港）资本有限公司发生境外债券承销费、顾问费 270 万美元及 621.6 万

人民币，与中信银行（国际）有限公司发生境外债券承销费 3 万美元。

(4) 本期在中信银行发生远期结售汇业务，产生平仓损失 67,540.91 元。

(5) 本期与中信银行发生利率掉期业务，产生 203,327.96 美元的投资损失。

(6) 本期对浙江新湖慈善基金会捐赠合计 35,031,720.00 元。

(7) 本期本公司全资子公司杭州嘉澎科技合伙企业（有限合伙）（以下简称嘉澎科技）与宏华数科共同出资设立浙江宏华百锦千印家纺科技有限公司。其中嘉澎科技认缴出资 2,400 万元，占合资企业注册资本的 30%，宏华数科认缴出资 2,800 万元，占合资企业注册资本的 35%。

6、关联方应收应付款项

(1). 应收项目

√适用 □不适用

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	上海亚龙古城房地产开发有限公司	2,679,245.28			
预付款项	上海新湖绿城物业服务服务有限公司	35,501.81		1,814,512.40	
预付款项	浙江新湖绿城物业服务服务有限公司	204,434.00			
其他应收款	甘肃西北矿业集团有限公司	54,002,142.98		50,794,094.90	
其他应收款	恩施裕丰房地产开发有限公司	39,973,753.53		37,314,175.25	
其他应收款	新湖控股有限公司	3,456,885,902.74		3,051,812,569.40	
其他应收款	杭州湖新投资有限公司[注]			1,200.00	
其他应收款	杭州新喆商业管理有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00	8,000,000.00	
其他应收款	南通启新置业有限公司	842,401,967.37		282,402,749.37	
其他应收款	绿城房地产集团有	779,555,733.79		87,850,000.00	

	限公司				
其他应收款	杭州易百德微电子有限公司	10,000,000.00	520,000.00	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	10,000.00		500.00	
其他应收款	浙江启隆实业有限公司	39,000.00		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	

[注] 杭州湖新投资有限公司上年系本公司的合营公司，本期纳入合并范围内

(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
应付账款	哈高科绥棱二塑防水工程有限公司	3,324,638.12	3,402,809.98
应付账款	上海新湖绿城物业服务有限公司	14,769,337.40	5,769,305.36
应付账款	沈阳新湖绿城物业服务有限公司	2,542,805.07	
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	12,820,530.85	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	1,900,000.89	0.89
应付账款	浙江新绿商业经营管理有限公司	101,545.00	
应付账款	杭州新湖绿城生活服务有限公司	508,000.00	
应付账款	沈阳浑南新城建设有限公司	1,967,135.00	
预收账款	江苏新湖宝华置业有限公司		69,026.56
合同负债	南通启新置业有限公司	4,116,329.20	
其他应付款	内蒙古合和置业有限公司		6,000,000.00
其他应付款	嘉兴市秀洲现代实验学校	13,883,684.83	42,270,429.00
其他应付款	嘉兴高级中学	9,067,689.87	8,899,632.76
其他应付款	嘉兴南湖国际实验学校		18,095,966.12
其他应付款	哈高科绥棱二塑防水工程有限公司	365,391.68	365,391.68
其他应付款	江苏新湖宝华置业有限公司	82,455,783.33	108,118,681.71
其他应付款	上海新湖绿城物业服务有限公司	300,000.00	200,000.00
其他应付款	绿城房地产集团有限公司	1,216,167,183.29	5,478,696,483.18
其他应付款	绿城装饰工程集团有限公司	1,879,208.05	1,029,132.35
其他应付款	浙江绿城建筑幕墙工程有限公司	2,181,334.44	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	4,735,634.00	2,735,634.00
其他应付款	上海亚龙古城房地产开发有限公司	1,781,690,968.98	
其他应付款	浙江新绿商业经营管理有限公司	20,000.00	

7、关联方承诺

适用 不适用

8、其他

适用 不适用

十三、股份支付

1、股份支付总体情况

适用 不适用

单位：股 币种：人民币

公司本期授予的各项权益工具总额	356,550,000
公司本期行权的各项权益工具总额	
公司本期失效的各项权益工具总额	5,550,000
公司期末发行在外的股票期权行权价格的范围和合同剩余期限	本公司发行在外的股票期权行权价格为 3.10 元/股；合同的剩余期限为：离第一期行权剩余 516 天，离第二期行权剩余 882 天
公司期末发行在外的其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	

其他说明

2021 年 5 月 31 日，公司第十届董事会第三十四次会议审议通过了《关于 2021 年股票期权激励计划权益授予的议案》，确定公司股票期权首次授予日为 2021 年 5 月 31 日。

在该授予日，公司授予激励对象（包括公司董事、高级管理人员及公司认为应当激励的业务骨干员工，但不包括独立董事）35,705 万份股票期权（在授权登记时，一名激励对象因离职自愿放弃授予登记，实际授予登记数量为 35,655 万份），每份股票期权拥有在授予日起 3 年内的可行权日以行权价格（每股 3.10 元）行权条件购买 1 股公司的股票的权利。激励计划有效期为自股票期权授予日起 3 年，可行权日为自股票期权首次授予日（T 日）+12 个月至 T+36 个月。其中：

第一期行权期间为 T 日+12 个月至 T 日+24 个月内的交易日，可行权部分为已授予股票期权总量的 50%；

第二期行权时间为 T 日+24 个月至 T 日+36 个月内的交易日，可行权部分为已授予股票期权总量的 50%；

2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

授予日权益工具公允价值的确定方法	[注]
可行权权益工具数量的确定依据	在等待期内的每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最

	佳估计，修正预计可行权的权益工具数量
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	41,134,582.17
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	41,134,582.17

其他说明

[注]根据《会计准则第11号——股份支付》的规定，由于公司授予的股票期权没有现行市价，也没有相同交易条件的期权的市场价格，故本公司采用布莱克—斯科尔斯期权定价模型进行估值。期权定价模型估计确定的授予日股票价格、行权价格、各期的剩余期限、无风险利率及股票波动率等参数如下：

授予日股票价格：3.15元（2021年5月31日的股票收盘价）。

行权价格：依据激励计划，行权价格为3.10元。

各期的剩余期限：依据激励计划，各期股票期权的剩余期限如下所示：

行权期	行权期间（年）	平均年化剩余期限（年）
第一个行权期	1-2	1.5
第二个行权期	2-3	2.5

无风险利率：取整存整取存款一年期利率1.5%作为无风险利率。

股票波动率：根据自公司最近一年的5日均价计算的年化历史波动率12.09%。

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

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

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

公式参数表示如下：

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

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

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

3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

5、其他

适用 不适用

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

适用 不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

1. 与湘财股份重大资产重组相关的承诺

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

(2) 本次交易完成后，如本公司由于湘财股份派息、送股、配股、资本公积金转增股本等原因增持的湘财股份的股份，亦应遵守上述约定。

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

2. 与宏华数科申请首次公开发行股票相关的承诺

自宏华数科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科首次公开发行前已持有的宏华数科股份，也不由宏华数科回购该部分股份。

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 157.63 亿元，已支付 106.15 亿元，尚未支付 51.48 亿元，本公司将根据合同约定与实际的履行情况进行支付。

2、或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

1. 为关联方提供的担保事项详见本财务报表附注十二、5（4）之说明。

2. 公司及子公司为非关联方提供的担保事项

截至 2021 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 86.62 亿元。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

3、其他

适用 不适用

十五、 资产负债表日后事项**1、 重要的非调整事项**

□适用 √不适用

2、 利润分配情况

□适用 √不适用

3、 销售退回

□适用 √不适用

4、 其他资产负债表日后事项说明

□适用 √不适用

十六、 其他重要事项**1、 前期会计差错更正****(1). 追溯重述法**

□适用 √不适用

(2). 未来适用法

□适用 √不适用

2、 债务重组

□适用 √不适用

3、 资产置换**(1). 非货币性资产交换**

□适用 √不适用

(2). 其他资产置换

□适用 √不适用

4、 年金计划

□适用 √不适用

5、 终止经营

□适用 √不适用

6、 分部信息**(1). 报告分部的确定依据与会计政策**

√适用 □不适用

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

(2). 报告分部的财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房地产	商业贸易	海涂开发	其他	分部间抵销	合计
主营业务收入	13,188,254,774.96	4,399,298,035.36	42,506,010.57	194,029,881.39	1,207,604,991.22	16,616,483,711.06
主营业务成本	9,645,114,228.81	4,383,286,796.42	73,316,689.67	182,359,908.73	1,186,212,505.54	13,097,865,118.09

(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。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%。公司已经于 2021 年 8 月 10 日完成发行总额 10.00 亿元的公司债券，期限 4 年，票面利率 7.75%。

2. 经公司第十届董事会第二十六次会议及 2020 年第五次临时股东大会审议通过，并根据 2020 年 10 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[2020]738 号），公司可在境外发行不超过 6.5 亿美元（等值）外币债券。期内，公司在境外完成总额 5 亿美元债券的发行，期限 3 年，票面利率 11%。

3. 经公司第十届董事会第二十四次会议及第三十四次会议审议通过，授权公司可在不超过人民币 10.5 亿元的范围内发行债务融资工具。2021 年 7 月，公司收到上海证券交易所《关于对湘财证券-苏州新湖广场资产支持专项计划资产支持证券挂牌转让无异议的函》（上证函[2021]1202 号）。2021 年 8 月 30 日，公司通过湘财证券发起设立的“湘财证券-苏州新湖广场资产支持专项计划资产支持证券”获得认购并正式成立，发行规模 10.5 亿，期限 18 年。其中：优先 A 级资产支持证券 6.6 亿元，预期收益率为 6.50%；优先 B 级资产支持证券 3.4 亿元，预期收益率为 6.80%；次级资产支持证券 0.50 亿元。

4. 经公司第十届董事会第三十二次会议、第三十四次会议和公司 2021 年第一次临时股东大会审议通过，公司拟向激励对象授予 37,705 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 4.38%，其中首次授予 35,705 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 4.15%，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 5.30%。

5. 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 1,806,633,504 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 1,271,112,798 股用于质押，本公司第三大股东宁波嘉源实业发展有限公司已将持有的本公司股份 426,400,000 股用于质押，本公司第五大股东浙江恒兴力控股集团有限公司已将持有的本公司股份 194,150,000 股用于质押。

8、其他

√适用 □不适用

租赁

1. 公司作为承租人

(1) 使用权资产相关信息详见本财务报表附注七、16 之说明；

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

项 目	本期数
短期租赁费用	7,383,909.31
合 计	7,383,909.31

(3) 与租赁相关的当期损益及现金流

项 目	本期数
租赁负债的利息费用	1,475,239.15
计入当期损益的未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	
转租使用权资产取得的收入	
与租赁相关的总现金流出	19,096,682.74
售后租回交易产生的相关损益	

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

2. 公司作为出租人

(1) 经营租赁

1) 租赁收入

项 目	本期数
租赁收入	125,478,408.94
其中：未纳入租赁收款额计量的可变租赁付款额相关收入	4,880,961.03

2) 根据与承租人签订的租赁合同，不可撤销租赁未来将收到的未折现租赁收款额

剩余期限	期末数
1 年以内	112,582,897.86
1-2 年	103,842,626.38
2-3 年	92,370,303.69
3-4 年	65,002,264.65
4-5 年	57,164,021.98
5 年以后	191,913,925.11
合 计	622,876,039.67

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	988,893.03
1 年以内小计	988,893.03
合计	988,893.03

(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	988,893.03	100.00			988,893.03	2,602,568.42	100.00			2,602,568.42
其中：										
按组合计提坏账准备	988,893.03	100.00			988,893.03	2,602,568.42	100.00			2,602,568.42
合计	988,893.03	100.00			988,893.03	2,602,568.42	100.00			2,602,568.42

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	988,893.03		
合计	988,893.03		

按组合计提坏账的确认标准及说明：

√适用 □不适用

详见本财务报表附注五、12 之说明

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

□适用 √不适用

(3). 坏账准备的情况

□适用 √不适用

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 988,893.03 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

其他说明：

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	65,000,000.00	65,951,259.00
其他应收款	18,140,279,798.63	15,157,309,456.43
合计	18,205,279,798.63	15,223,260,715.43

其他说明：

适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

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
温州新湖房地产开发有限公司		15,951,259.00
新湖地产集团有限公司	65,000,000.00	50,000,000.00
合计	65,000,000.00	65,951,259.00

(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

其他说明:

□适用 √不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中: 1 年以内分项	
1 年以内	9,226,004,998.29
1 年以内小计	9,226,004,998.29
1 至 2 年	5,021,490,784.73
2 至 3 年	2,060,950,420.34
3 至 5 年	1,801,773,492.52
5 年以上	38,730,453.37
合计	18,148,950,149.25

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金保证金	30,029,591.95	29,591.95
往来款	17,102,548,739.23	13,865,347,417.49
股权债权转让款	1,008,892,708.00	1,234,492,708.00
应收暂付款	890,989.82	902,576.25
其他	6,588,120.25	63,572,898.46
合计	18,148,950,149.25	15,164,345,192.15

(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)	
2021年1月1日余额	727,823.37	6,307,912.35		7,035,735.72
2021年1月1日余额在本期	——	——	——	
--转入第二阶段	-209.36	209.36		
--转入第三阶段	-46,300.81		46,300.81	

一转回第二阶段				
一转回第一阶段				
本期计提	520,798.70	2,596.76	1,111,219.44	1,634,614.90
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2021年12月31日余额	1,202,111.90	6,310,718.47	1,157,520.25	8,670,350.62

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提坏账准备		1,111,219.44			46,300.81	1,157,520.25
按组合计提坏账准备	7,035,735.72	523,395.46			-46,300.81	7,512,830.37
合计	7,035,735.72	1,634,614.90				8,670,350.62

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	3,456,885,902.74	0-4年	19.05	
浙江智新科技有限公司	往来款	2,949,291,863.31	0-2年	16.25	
义乌北方(天津)国际商贸城有限公司	往来款	1,324,315,314.90	0-2年	7.30	

海南满天星 旅业开发有 限公司	往来款	1,076,165,737.20	0-3 年	5.93	
上海新湖天 虹城市开发 有限公司	往来款	1,018,400,039.79	1 年以内	5.61	
合计	/	9,825,058,857.94	/	54.14	

(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

其他说明：

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	5,164,165,840.57		5,164,165,840.57	5,212,365,840.57		5,212,365,840.57
对联营、合营企业投资	5,187,764,513.89		5,187,764,513.89	5,002,933,531.56		5,002,933,531.56
合计	10,351,930,354.46		10,351,930,354.46	10,215,299,372.13		10,215,299,372.13

(1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
上海中瀚置业有限公司	166,839,400.00			166,839,400.00		
新潮地产集团有限公司	2,020,792,733.83			2,020,792,733.83		
九江新潮远洲置业有限公司	9,278,460.72			9,278,460.72		
浙江允升投资集团有限公司	401,473,476.79			401,473,476.79		
丰宁承龙矿业有限公司	130,000,000.00			130,000,000.00		
绍兴百大房地产有限责任公司	4,500,000.00			4,500,000.00		
绍兴市红太阳物业管理有限公司	50,000.00			50,000.00		
温州新潮房地产开发有限公司	52,612,313.13			52,612,313.13		
启东新潮投资开发有限公司	75,000,000.00			75,000,000.00		
嘉兴新潮中房置业有限公司	10,200,000.00			10,200,000.00		
平阳县利得海涂围垦开发有限公司	1,110,000,000.00			1,110,000,000.00		
香港新潮投资有限公司	73,519,454.10			73,519,454.10		
新潮影视传播有限公司	49,000,002.00			49,000,002.00		
贵州新潮能源有限公司	50,000,000.00		50,000,000.00			
舟山新潮置业有限公司	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		
浙江新潮金融信息服务有限公司	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00		
浙江智新科技有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
杭州湖新投资有限公司		1,800,000.00		1,800,000.00		
合计	5,212,365,840.57	1,800,000.00	50,000,000.00	5,164,165,840.57		

(2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
一、合营企业											
浙江启隆实业有限公司	19,031,059.67			-6,322,760.13						12,708,299.54	
小计	19,031,059.67			-6,322,760.13						12,708,299.54	
二、联营企业											
新湖控股有限公司	1,932,604,944.79			-90,651,155.86	-191,695.94	274,461,449.26				2,116,223,542.25	
内蒙古合和置业有限公司	19,028,254.70		1,800,000.00	-1,112,475.12			11,200,000.00			4,915,779.58	
甘肃西北矿业集团有限公司	675,738,389.41			-5,118,150.06						670,620,239.35	
温州银行股份有限公司	1,700,309,380.07			31,286,894.75	7,370,892.67	-15,732,226.37				1,723,234,941.12	
江苏新湖宝华置业有限公司	149,067,037.23			-3,847,830.96						145,219,206.27	
通卡联城网络科技有限公司	34,575,409.37		34,236,429.95	-338,979.42							
新潮期货股份有限公司	66,503,161.44			12,163,978.52	22,970.16					78,690,110.12	
湘财股份有限公司	406,075,894.88			13,912,875.65	37,486.52	22,060,743.44	5,934,604.83			436,152,395.66	
小计	4,983,902,471.89		36,036,429.95	-43,704,842.50	7,239,653.41	280,789,966.33	17,134,604.83			5,175,056,214.35	
合计	5,002,933,531.56		36,036,429.95	-50,027,602.63	7,239,653.41	280,789,966.33	17,134,604.83			5,187,764,513.89	

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	3,077,015,555.61	3,069,304,031.21	2,863,302,565.75	2,857,414,935.36
其他业务	209,611,308.12	2,373,668.20	6,050,617.10	2,373,668.20
合计	3,286,626,863.73	3,071,677,699.41	2,869,353,182.85	2,859,788,603.56

(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
成本法核算的长期股权投资收益	1,045,000,000.00	1,219,300,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-50,027,602.63	50,044,851.88
处置长期股权投资产生的投资收益	-24,572,694.40	1,926,290,360.05
交易性金融资产在持有期间的投资收益	363,710,689.87	51,207,418.56
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	11,830,693.39	
处置交易性金融资产取得的投资收益	-1,747,050.35	204,977,536.69
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
投资性利息收入	952,635,019.01	884,286,585.47
合计	2,296,829,054.89	2,505,330,797.09

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	184,438,501.54	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		

计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	30,085,869.94	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	211,460,099.44	
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		
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	22,021,022.64	
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	-38,120,767.38	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	319,741.71	
减：所得税影响额	3,168,509.56	
少数股东权益影响额	3,538,190.95	
合计	403,497,767.38	

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	5.74	0.27	0.27
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.71	0.22	0.22

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

董事长：林俊波

董事会批准报送日期：2022 年 4 月 28 日

修订信息

适用 不适用