

公司代码：600208

公司简称：新湖中宝

新湖中宝股份有限公司 2023 年半年度报告

重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实性、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、本半年度报告未经审计。

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

五、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

无

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他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半年度报告内容的真实性、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.....	7
第四节	公司治理.....	22
第五节	环境与社会责任.....	24
第六节	重要事项.....	25
第七节	股份变动及股东情况.....	33
第八节	优先股相关情况.....	37
第九节	债券相关情况.....	37
第十节	财务报告.....	42

备查文件目录	载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表
	报告期内在中国证监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

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	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

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

二、联系人和联系方式

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

三、基本情况变更简介

公司注册地址	浙江省衢州市芹江东路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”
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
报告期内变更情况查询索引	无

四、信息披露及备置地点变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》
登载半年度报告的网站地址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	浙江省杭州市西溪路128号新湖商务大厦11层
报告期内变更情况查询索引	无

五、公司股票简况

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

六、其他有关资料

适用 不适用

七、公司主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)
营业收入	2,837,775,103.02	5,063,852,305.04	-43.96
归属于上市公司股东的净利润	1,612,721,936.04	1,102,212,903.02	46.32
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,139,646,056.32	1,161,352,621.06	-1.87
经营活动产生的现金流量净额	-2,516,604,527.01	475,238,983.33	-629.55
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减 (%)
归属于上市公司股东的净资产	42,925,231,071.12	41,159,427,633.63	4.29
总资产	124,858,547,482.29	124,497,106,406.51	0.29

(二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
基本每股收益(元/股)	0.190	0.131	45.04
稀释每股收益(元/股)	0.190	0.131	45.04
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.134	0.138	-2.90
加权平均净资产收益率(%)	3.84	2.72	增加1.12个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	2.71	2.87	降低0.16个百分点

公司主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

八、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

九、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	金额	附注 (如适用)
非流动资产处置损益	235,738,092.48	
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	15,583,434.74	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	9,036,439.32	
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	207,088,666.65	
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	12,381,539.42	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	176,480.75	
减: 所得税影响额	6,039,689.56	
少数股东权益影响额(税后)	889,084.08	
合计	473,075,879.72	

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

十、其他

□适用 √不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所属行业及主营业务情况说明

公司主营业务为地产和投资。

地产：期内，公司克服宏观和市场环境的不利影响，地产业务稳步推进。公司在环上海圈拥有丰富优质的土地储备，上海内环开发面积约 164 万平方米。多年来，通过高端营造、精准定位，不断优化产品设计，增强产品竞争力，公司的产品形象、品牌和质量得到市场进一步认可。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，公司在巩固传统地产开发业务的同时，根据行业发展的变革，积极发展地产轻资产业务，努力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。

投资：公司前瞻布局区块链、人工智能、高端制造等领域，对高科技企业的投资累计超 100 亿元，已形成较为完善的规模和体系。众多被投资企业拥有国际领先的国产自主可控技术，未来 3-5 年将有多家被投资企业进入 IPO，持续推动公司价值提升及利润贡献。在高端制造领域，公司投资的衢州市衢发瑞新能源材料有限公司，利用衢州新材料产业聚集优势，研发生产高性能负极材料，布局新能源电池产业链。项目达产后有助于公司向高端制造业转型。

公司对经营情况等进行了分析论述，详见本报告“经营情况的讨论与分析”。

二、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

报告期内，公司积极拥抱变化，持续转型，积极向高科技和先进制造业转型，向地产资产管理业务转型，整体呈稳健高质量发展态势。

1、战略转型前瞻。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、土地储备丰裕。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建筑面积约 1220 万平方米，可满足公司未来 5 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、财务稳健健康。公司始终坚持稳健的财务策略，资产负债结构始终坚持均衡稳健，债务期限及类型合理。兼顾风险防范与风险扩张能力，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、公司治理规范。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，与公司共同

成长，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。

三、经营情况的讨论与分析

1、财务情况

期内，公司承受住了行业波动的压力，各项经营指标总体健康。期末，公司总资产 1249 亿元，比年初增加 0.29%；归属于上市公司股东的净资产 429 亿元，比年初增加 4.29%。期内，归属于上市公司股东的净利润 16.13 亿元，同比上升 46.32%，主要系投资收益及公允价值上升所致；本期归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 11.40 亿元。每股收益 0.19 元；加权平均净资产收益率 3.84%。实现营业收入 28.38 亿元。个别经营指标尽管同比有所下降，但在行业下滑的大背景下，仍属难能可贵。

期内，公司财务继续保持稳健态势。公司账面资产负债率 64.53%，较期初下降 1.76 个百分点，连续四年下降；预收类款项 293 亿元，扣除预收类款项后的资产负债率为 53.68%，较期初下降 1.57 个百分点。这充分说明在当前趋紧的行业大背景下，公司有能力和实力应对市场变化。

期内，公司负债结构日趋优化。期末货币资金余额 64.22 亿元；有息负债合计 338.49 亿元，占总资产的 27.11%，较期初减少 3.51 亿元。有息负债中，短期借款和一年内到期的有息负债合计 116.28 亿元，占比 34.35%，一年以上有息负债 222.20 亿元，占比 65.65%；按融资机构分：银行借款 62.47%，公司债占比 23.50%，其他类型借款占比 14.03%。

期内，公司信用良好，整体融资成本在行业内保持相对较低水平。公司加权平均融资成本 6.71%（其中银行借款加权平均融资成本 5.35%），期末加权平均融资成本 6.75%（其中银行借款期末加权平均融资成本 5.47%）。期内利息资本化金额约 4.54 亿元，利息资本化率 37.09%。

2023 年 7 月，公司成功发行了 7 亿元中期票据，发行利率 4.25%，募集资金用于住宅项目开发建设、偿还境外美元债券及补充流动资金。值得一提的是，本次中期票据由中债增提供增信担保，是“第二支箭”在浙江省的首单成功案例。

2、地产业务情况

期内，公司克服行业、宏观环境的不利影响，地产业务有序推进。上半年实现合同销售面积 16.95 万平方米，合同销售收入 17.59 亿元，同比下降 19.36%和 64.35%，主要系根据项目开发周期，本期新开盘项目较少。公司土地储备丰裕，新增拿地较为谨慎，期内新增土地储备 10 万平方米，新增建筑面积 22 万平方米。无新开工面积，新竣工面积 41.30 万平方米，同比上升 117.78%；结算面积 34.85 万平方米，结算收入 36.68 亿元；结算均价 1.05 万元/平方米，结算毛利率 15.95%。

期内，公司在瑞安的项目新潮秋月园盛大开盘，首开销售近 4 亿，赢得市场和购房者的广泛青睐，充分说明公司的产品形象、品牌和质量得到市场认可。

1) 主要房地产项目概况一览表

面积单位：平方米 金额单位：千元

序号	公司名称	项目名称	权益	占地面积	权益占地面积	规划计容建筑面积	权益规划计容建筑面积	总建筑面积	权益总建筑面积	截至 2023 年 6 月 30 日					
										累计开工面积	累计竣工面积	累计合同销售面积	累计合同销售收入	累计结算面积	累计结算收入
1	沈阳新湖房地产开发有限公司	沈阳·北国之春	100.00%	525,339	525,339	1,099,968	1,099,968	1,165,185	1,165,185	1,165,185	1,165,185	1,094,656	6,528,146	1,094,656	6,528,016
		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	483,367	332,354	337,205	2,505,428	241,770	1,813,100
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	135,137	110,799	1,031,818	98,942	967,306
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	122,521	921,679	117,300	896,738
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	81,239	866,574	80,550	837,908
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	159,922	1,167,329
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	132,098	833,846	130,371	823,361
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	428,026	4,401,613	422,399	4,331,489
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	2,089,893	2,089,893	2,089,893	2,089,893	1,470,897	14,610,930	1,461,876	14,500,748
		其中：拟发展出租	100.00%	44,443	44,443	83,074	83,074	176,352	176,352	176,352	176,352	-	-	-	-
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	556,236	375,972	206,778	1,938,120	196,089	1,833,179
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	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-
13	上海新湖房地产开发有限公司	上海·新湖明珠城	63.00%	167,570	105,569	642,675	404,885	756,428	476,550	756,428	553,745	615,673	21,170,150	494,108	8,709,337
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	222,493	18,684,655	116,056	6,722,164

2023 年半年度报告

15	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	-	-	-	-	-	-
16	上海新湖天虹城市开发有限公司	上海·天虹项目	60.00%	18,951	11,371	56,470	33,882	112,495	67,497	112,495	-	-	-	-	-
17	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	464,393	464,393	594,348	594,348	594,348	588,268	354,365	9,332,201	345,826	8,792,935
18	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	340,062	6,319,043	339,240	6,275,941
19	杭州新湖鸬鸟置业有限公司	杭州·金色童年	100.00%	138,982	138,982	142,107	142,107	222,805	222,805	222,805	222,805	67,636	1,280,362	53,391	1,014,771
		其中：拟发展出租	100.00%	41,534	41,534	67,191	67,191	84,863	84,863	84,863	84,863	-	-	-	-
20	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	83,132	4,101,011	79,897	3,917,509
21	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	87,077	87,077	130,254	130,254	130,254	130,254	18,957	570,730	-	-
		其中：拟发展出租	100.00%	8,822	8,822	43,534	43,534	43,534	43,534	43,534	43,534	-	-	-	-
22	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	338,927	4,601,506	335,973	4,516,387
23	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	958,265	7,765,155	958,265	7,765,155
24	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	423,000	7,607,478	423,000	7,607,478
25	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	5,806,446	256,156	5,806,446
26	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	-	145,432	3,683,082	-	-
27	乐清新联投置业有限公司	乐清·新联投项目	50.40%	100,647	50,726	150,971	76,089	224,238	113,016	-	-	-	-	-	-
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	312,971	6,138,852	311,654	6,125,474
		其中：拟发展出租	95.00%	30,606	29,076	90,045	85,543	169,070	160,617	169,070	169,070	-	-	-	-
29	瑞安市新投置业有限公司	瑞安·新湖秋月园	79.60%	53,094	42,263	124,945	99,456	173,376	138,007	173,376	-	18,904	376,627	-	-
30	浙江澳辰地产发展有限公司	兰溪·香格里拉	100.00%	319,817	319,817	366,473	366,473	531,256	531,256	531,256	531,256	357,827	3,611,380	355,878	3,594,368
31	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	160,467	2,523,685	160,336	2,521,914
32	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	147,600	4,280,039	147,600	4,280,039

33	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	123,561	3,075,778	123,561	3,075,778
34	平阳伟成置业有限公司	平阳·曦湾春晓城	100.00%	410,714	410,714	814,316	814,316	1,081,001	1,081,001	180,537	82,854	70,347	796,200	43,672	488,688
35	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	1,002,327	4,699,890	1,002,327	4,699,890
36	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	716,219	5,704,019	707,085	5,628,596
37	上饶伟恒置业发展有限公司	上饶·云上上饶	25.00%	189,065	47,266	395,226	98,807	548,940	137,235	229,504	-	60,731	498,177	-	-
38	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	454,823	356,326	2,114,974	353,986	2,098,447
39	其他并表项目			1,000,531	956,778	1,819,542	1,793,633	1,891,351	1,856,908	199,862	166,105	108,844	1,592,941	104,499	1,538,817
40	其他非并表项目			430,048	63,300	632,405	91,086	947,694	136,662	947,694	715,008	669,532	13,528,695	569,751	6,478,600
	合计			11,665,170	9,221,152	18,680,141	14,633,969	23,674,915	18,432,405	18,135,000	15,691,351	12,230,135	176,193,820	11,422,274	136,629,190

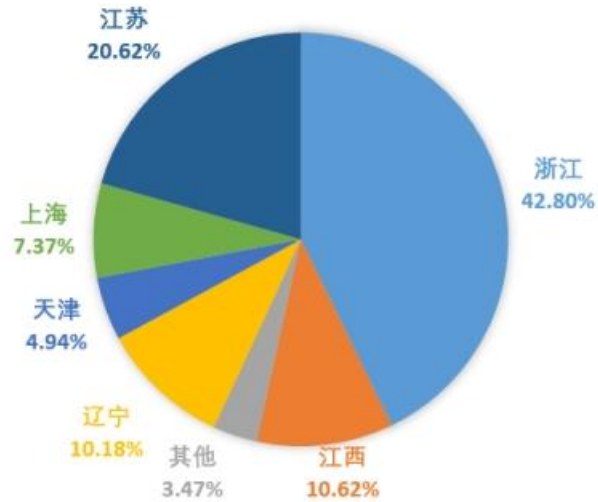
注：本表数据未考虑权益比例；本表所指收入均为含税收入；合同销售面积不包含无预售证的车库、储藏室。

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) 2023 年 1-6 月房地产项目总建筑面积按地区分布图



4) 2023 年 1-6 月主要房地产项目开发情况一览表

面积单位：平方米 金额单位：千元

序号	公司名称	项目名称	类别	新开工面积	新竣工面积	期末在建楼面积	期末可供出售楼面积	合同销售面积	合同销售收入	结算面积	结算收入
1	沈阳新湖房地产开发有限公司	沈阳·北国之春	住宅	0	0	0	1,133	0	90	0	90
		沈阳·新湖花园	住宅	0	0	0	108	0	0	0	0
2	沈阳沈北金谷置业有限公司	沈阳·仙林金谷	住宅	0	0	151,013	44,510	18,638	119,707	4,291	33,128
3	沈阳新湖明珠置业有限公司	沈阳·新湖湾	住宅	0	0	127,997	88,733	3,649	23,904	3,795	26,828
4	天津新湖凯华投资有限公司	天津·香格里拉	住宅	0	0	0	5,892	11,527	73,542	15,503	89,870
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	140	222	3,720	0	0
6	义乌北方（天津）国际商贸城	天津·义乌商贸城	住宅	0	0	125,070	28,166	0	0	0	0

	有限公司		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	0	0	382	425	3,000	1,169	5,527
8	江苏新湖宝华置业有限公司	南京·仙林翠谷	住宅	0	0	0	11,148	5,800	53,579	7,278	69,491
9	苏州新湖置业有限公司	苏州·明珠城	住宅	0	0	0	8,317	1,559	38,134	725	19,191
10	南通新湖置业有限公司	南通新湖·海上明珠城	住宅	0	63,688	180,264	104,690	23,784	212,340	50,541	476,414
11	南通启阳建设开发有限公司	南通启阳·海上明珠城	住宅	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	13,439	1,607	25,746	1,641	32,078
14	上海中瀚置业有限公司	上海·青蓝国际	住宅	0	0	184,826	13,558	586	13,676	831	24,775
15	上海亚龙古城房地产开发有限公司	上海·亚龙项目	住宅	0	0	0	0	0	0	0	0
16	上海新湖天虹城市开发有限公司	上海·天虹项目	住宅	0	0	112,495	0	0	0	0	0
17	杭州新湖美丽洲置业有限公司	杭州·香格里拉	住宅	0	0	6,079	600	0	0	0	3,347
18	浙江新兰得置业有限公司	杭州·新湖果岭	住宅	0	0	0	867	415	29,690	125	6,990
19	杭州新湖鸬鸟置业有限公司	杭州·金色童年	住宅	0	124,900	0	7,280	1,447	22,251	40,079	815,181
20	杭州新湖明珠置业有限公司	杭州·武林国际	住宅	0	0	0	359	0	101	633	32,684
21	浙江新湖海创地产发展有限公司	杭州·未来新湖中心	公寓	0	8,263	0	24,226	0	0	0	0
22	嘉兴新湖中房置业有限公司	嘉兴·新中花园	住宅	0	0	0	2,511	0	0	0	0
23	衢州新湖房地产开发有限公司	衢州·新湖景城	住宅	0	0	0	73,348	7,695	46,513	7,695	46,513
24	丽水新湖置业有限公司	丽水·新湖国际	住宅	0	0	0	667	0	0	0	0
25	乐清新湖置业有限公司	乐清·海德花园	住宅	0	0	0	0	0	0	0	0

26	乐清新湖联合置业有限公司	乐清·金溪花园	住宅	0	0	217,970	6,463	3,496	85,753	0	0
27	乐清新联投置业有限公司	规划中	住宅	0	0	0	0	0	0	0	0
28	瑞安市中宝置业有限公司	瑞安·新湖广场	住宅	0	0	0	0	799	14,630	1,143	20,227
29	瑞安市新投置业有限公司	瑞安·新湖秋月园	住宅	0	0	173,376	20,353	18,904	376,627	0	0
30	浙江澳辰地产发展有限公司	兰溪·香格里拉	住宅	0	75,623	0	19,243	6,614	69,552	39,959	442,938
31	舟山新湖置业有限公司	舟山·御景国际	住宅	0	0	0	2,903	274	16,478	620	22,106
32	温岭新湖地产发展有限公司	温岭·双溪春晓	住宅	0	0	0	198	0	0	0	0
33	温岭锦辉置业有限公司	温岭·玖珑春晓	住宅	0	0	0	26	0	0	0	0
34	平阳伟成置业有限公司	平阳·曦湾春晓城	住宅	0	82,854	97,683	38,642	13,264	142,953	43,672	488,688
35	九江新湖远洲置业有限公司	九江·柴桑春天	住宅	0	0	0	0	0	0	0	0
36	九江新湖中宝置业有限公司	九江·庐山国际	住宅	0	0	0	2,841	0	0	47	338
37	上饶伟恒置业发展有限公司	上饶·云上上饶	住宅	0	0	229,504	70,569	41,872	344,789	0	0
38	恩施裕丰房地产开发有限公司	恩施·巴山春晓	住宅	0	0	0	52,706	7,484	32,642	74,462	443,622
39	其他并表项目			0	57,649	0	188	0	17,262	37,765	474,707
40	其他非并表项目			0	0	232,686	25,403	-576	-7,421	16,517	93,433
	合计			0	412,977	2,409,891	940,334	169,485	1,759,258	348,491	3,668,166

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无预售证的车库、储藏室。

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

3、高科技投资情况

通过多年来在高科技领域的投资布局，公司持续投入的高科技取得了较为丰硕的成果，多家被投资企业成功上市，未上市的投资企业也步入了稳健快速有序的轨道。目前已有 4 家登陆科创板，1 家登陆创业板，未来 3-5 年将有多家被投资企业进入 IPO，持续推动公司价值提升、作出利润贡献。

期内，公司投资的深圳云天励飞技术股份有限公司在科创板成功上市。云天励飞成立于 2014 年 8 月，是国内第一家兼具 AI 算法平台、AI 芯片平台、大数据平台等 AI 关键技术平台的独角兽企业。公司依托一流的国际化专家团队和“全栈式”AI 技术平台，打造了面向公共安全、城市治理、新商业等领域的产品和解决方案，以深圳先行示范区-粤港澳大湾区的双区驱动为基点，以青岛、成都、长沙、南京、杭州、上海、北京等城市为灯塔，业务辐射国内外 100 多个城市。

期内，公司积极寻求合作机会，着力转型升级。公司子公司浙江新湖智造实业有限公司与衢州绿石新材料股权投资合伙企业（有限合伙）、衢州神工三号股权投资合伙企业（有限合伙）和衢州融本源控股合伙企业（有限合伙）等合作增资衢州市衢发瑞新能源材料有限公司。衢发瑞将利用衢州新材料产业聚集优势，在衢州市智造新城征用土地 450 亩，达产后具有年产 40 万吨新型高性能负极材料的生产能力，预计一期项目将于年内建设完成并投产。

4、管理和内控制度

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

5、社会责任履行情况

报告期内，公司积极参与“高质量发展建设共同富裕示范区”实践，助力山区 26 县跨越式高质量发展行动，有效履行企业社会责任，投身乡村振兴、扶智助学等慈善公益行动，取得积极的社会效能，具体内容详见本报告第五节“环境与社会责任”。

报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项

适用 不适用

四、报告期内主要经营情况

(一) 主营业务分析

1 财务报表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	2,837,775,103.02	5,063,852,305.04	-43.96
营业成本	2,402,133,732.88	3,269,339,148.66	-26.53
销售费用	127,841,466.58	126,991,108.70	0.67
管理费用	204,845,206.01	276,660,529.21	-25.96

财务费用	751,357,043.54	715,133,038.61	5.07
经营活动产生的现金流量净额	-2,516,604,527.01	475,238,983.33	-629.55
投资活动产生的现金流量净额	365,191,835.27	-802,634,332.82	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-760,698,132.75	-4,874,385,790.02	不适用

营业收入变动原因说明：为审慎控制大宗贸易风险，公司转为客户代理人参与贸易业务，对大宗贸易的收入确认方法相应由“总额法”转为“净额法”，导致贸易业务会计核算收入下降较大。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：根据项目开发周期，本期开盘项目较少，故房地产销售回款小于上年同期。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系上年同期合作项目富余资金回流联营股东所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系上年同期偿还借款大于本期所致。

2 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

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

单位：千元

项目	本期发生额	上期发生额	变动幅度 (%)	变动原因
投资收益——处置长期股权投资产生的投资收益	235,658.79	-179,257.75	不适用	主要系本期出售部分所持宏华数科股票产生的收益
投资收益——权益法核算的长期股权投资收益	1,874,527.18	1,328,339.73	41.12	主要系本期联营公司盈利较去年同期增加所致
公允价值变动收益	208,840.16	-72,474.86	不适用	主要系公司投资的金融资产公允价值上升所致

(三) 资产、负债情况分析

适用 不适用

1. 资产及负债状况

单位：千元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上年期末数	上年期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上年期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	6,421,647.00	5.14	9,510,469.39	7.64	-32.48	主要系本期房地产销售回款较少且房地产投入增加所致
交易性金融资产	1,835,913.01	1.47	1,688,945.57	1.36	8.70	
其他应收款	10,207,077.45	8.17	9,947,116.13	7.99	2.61	

存货	47,455,207.14	38.01	46,743,644.47	37.55	1.52	
其他流动资产	2,395,687.22	1.92	2,365,057.31	1.90	1.30	
长期股权投资	40,344,461.64	32.31	38,184,816.30	30.67	5.66	
其他权益工具投资	3,189,079.94	2.55	3,393,586.10	2.73	-6.03	
其他非流动金融资产	6,799,050.40	5.45	6,550,707.40	5.26	3.79	
投资性房地产	2,325,794.08	1.86	2,221,653.36	1.78	4.69	
无形资产	1,186,481.65	0.95	1,187,349.87	0.95	-0.07	
递延所得税资产	2,242,453.17	1.80	2,226,970.90	1.79	0.70	
短期借款	5,286,755.65	4.23	4,389,738.46	3.53	20.43	
应付票据	451,921.91	0.36	162,691.58	0.13	177.78	主要系本期票据结算业务增多所致
应付账款	2,853,740.39	2.29	3,349,850.67	2.69	-14.81	
合同负债	29,259,762.59	23.43	30,720,554.84	24.68	-4.76	
应交税费	928,709.11	0.74	1,276,480.77	1.03	-27.24	
其他应付款	6,057,195.41	4.85	5,656,155.03	4.54	7.09	
一年内到期非流动负债	6,607,711.52	5.29	9,051,298.88	7.27	-27.00	
其他流动负债	6,566,085.27	5.26	6,665,578.12	5.35	-1.49	
长期借款	13,232,981.85	10.60	12,682,973.68	10.19	4.34	
应付债券	6,723,732.62	5.39	6,636,501.17	5.33	1.31	
其他非流动负债	2,248,000.00	1.80	1,554,000.00	1.25	44.66	主要系本期新增债务所致

2. 境外资产情况

√适用 □不适用

(1) 资产规模

其中：境外资产 32,949,971.92（单位：千元 币种：人民币），占总资产的比例为 26.39%。

(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	2,391,852.92	详见财务报表附注货币资金之说明
其他应收款	284,345.20	质押
存货	17,460,026.39	抵押
长期股权投资	18,721,894.34	质押或其他受限
其他非流动金融资产	3,140,814.01	质押

其他权益工具投资	312,000.00	质押
投资性房地产	807,796.31	抵押
固定资产	284,531.34	抵押
无形资产	571,645.35	抵押
合 计	43,974,905.86	

4. 其他说明

适用 不适用

(四) 投资状况分析

1. 对外股权投资总体分析

适用 不适用

单位：千元 币种：人民币

报告期内投资额	775,198.80
投资额增减变动数	712,436.71
上年同期投资额	62,762.09
投资额增减幅度(%)	1,135.14

(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

单位：千元 币种：人民币

资产类别	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售/赎回金额	其他变动	期末数
交易性金融资产	1,688,945.57	69,319.41	152,435.89		110,000.00	60,463.99	28,098.02	1,835,913.01
其他非流动金融资产	6,550,707.40	159,123.24	602,672.40		22,875.80	3,534.22	67,452.02	6,799,050.40
其他权益工具投资	3,393,586.10		-663,242.02		3.16	170,393.16	-34,116.16	3,189,079.94
合计	11,633,239.07	228,442.65	91,866.27		132,878.96	234,391.37	61,433.88	11,824,043.35

证券投资情况

√适用 □不适用

单位：千元 币种：人民币

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	资金来源	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	本期投资损益	期末账面价值	会计核算科目
股票	688343	云天砺飞	30,276.00	自有资金	[注 1]	82,013.46	82,013.46				112,289.46	其他非流动金融资产
股票	832950	益盟股份	85,172.16	自有资金	54,159.16	-8,423.44	-39,436.44			1,483.00	45,735.72	其他非流动金融资产
股票	HK02016	浙商银行	349,629.19	自有资金	210,680.54	-17,325.26	-149,113.59			17,884.11	200,515.60	其他非流动金融资产
股票	HK02858	易鑫集团	1,354.54	自有资金	173.11	-32.54	-1,208.87			5.75	145.67	交易性金融资产
股票	HK07855	Techstaracq-Z	1,966.67	自有资金	1,968.14	-10.12	64.73				2,031.40	交易性金融资产
股票	YRL	Yandal Resources Ltd	24,730.24	自有资金	10,854.37	-4,836.48	-18,640.90				6,089.34	其他非流动金融资产
股票	WA8	Warriedar	29,908.43	自有	31,017.79	-19,580.46	-11,217.22	7,198.80			18,691.21	其他非流动

		Resources Ltd		资金								金融资产
股票	AEV	Avenir Ltd		自有资金	3,433.23	-111.11			3,534.22	-987.95		其他非流动金融资产
合计	/	/	523,037.23	/	312,286.34	31,694.05	-137,538.83	7,198.80	3,534.22	18,384.91	385,498.40	/

注 1：云天励飞系于 2023 年 3 月在上海科创板上市。

证券投资情况的说明

适用 不适用

私募基金投资情况

适用 不适用

单位：千元 币种：人民币

私募基金类型	期初账面价值	本期购买金额	本期出售金额	本期公允价值变动损益	本期投资损益	期末账面价值	会计核算科目
证券投资基金	908,700.76	110,000.00		24,675.80		1,043,376.55	交易性金融资产
创业投资基金	86,198.30			1,047.27		87,245.57	其他非流动金融资产
股权投资基金	1,677,297.03			194,667.63	36,553.78	1,867,513.21	其他非流动金融资产、其他权益工具投资
小计	2,672,196.09	110,000.00		220,390.70	36,553.78	2,998,135.33	

衍生品投资情况

适用 不适用

经公司 2023 年第一次临时股东大会审议通过，为适应外汇市场变化，降低汇率波动对公司造成的不利影响，开展远期结售汇等外汇套期保值业务，套期保值合约金额不超过 25 亿元人民币（或等值外币），在上述额度及有效期内（股东大会审议通过之日起 12 个月内有效），资金可滚动使用（详见公司公告临 2023-017 号）。

报告期内，公司共申请 3 笔远期结售汇业务，合计 2 亿美元。截至报告期末，公司尚未平仓的远期结售汇合约 1 亿美元。

(五) 重大资产和股权出售

√适用 □不适用

公司第十一届董事会第十次会议、第十一届董事会第十四次会议分别审议通过了《关于减持杭州宏华数码科技股份有限公司股份的议案》（详见公司公告临 2022-055、临 2023-023 号）。

2023 年 1 月 1 日至 6 月 30 日，公司累计减持宏华数科 194 万股，成交金额合计 3.4 亿元，实现处置收益 2.36 亿元。目前，上述减持计划暂未全部完成。

(六) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

1) 主要子公司经营情况

单位：千元 币种：人民币

公司名称	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	净利润
杭州新湖鸬鸟置业有限公司	房地产业	杭州·金色童年	50,000.00	991,076.60	-32,862.65	112,217.92
上海中瀚置业有限公司	房地产业	上海·青蓝国际	61,064.97	12,797,019.59	267,684.64	15,791.77
上海新湖房地产开发有限公司	房地产业	上海·新湖明珠城	200,000.00	13,522,714.77	341,437.42	23,850.45
浙江智新科技有限公司	投资	/	10,000.00	3,485,784.36	345,240.99	176,960.37

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
浙江智新科技有限公司		176,960.37	176,960.37
中信银行股份有限公司	106,174,000.00	42,334,000.00	36,707,000.00
杭州宏华数码科技股份有限公司	559,659.50	176,963.77	155,404.85

3) 投资收益中占比 10%以上的股权投资项目

单位：千元 币种：人民币

公司名称	账面投资收益	占投资收益总额的比例 (%)
中信银行股份有限公司	1,718,714.18	75.06
杭州宏华数码科技股份有限公司	253,646.79	11.08

(七) 公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

五、其他披露事项**(一) 可能面对的风险**

√适用 □不适用

公司地产项目开发建设的情况良好，但公司业务经营中的风险因素仍然存在，公司未来发展

面临的主要风险如下：

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

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

3、经营风险。房地产项目开发周期长、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因素影响，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将更加激烈，市场风险也将进一步加剧。

(二) 其他披露事项

适用 不适用

第四节 公司治理

一、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
2023 年第一次临时股东大会	2023-3-8	www.sse.com.cn	2023-3-9	审议通过以下议案： 1.关于对外提供财务资助的议案 2.关于修改公司章程的议案 3.关于公司符合公开发行公司债券条件的议案 4.关于公开发行公司债券的议案 5.关于开展外汇套期保值业务的议案
2023 年第二次临时股东大会	2023-3-29	www.sse.com.cn	2023-3-30	审议通过以下议案： 1.关于申请发行中期票据的议案 2.关于为控股股东提供担保的议案
2022 年年度股东大会	2023-5-30	www.sse.com.cn	2023-5-31	审议通过以下议案： 1.关于《2022 年年度报告》及摘要的议案 2.关于《2022 年度董事会工作报告》的议案 3.关于《2022 年度监事会工作报告》的议案 4.关于《2022 年度财务决算报告》的议案 5.关于《2023 年度财务预算报告》的议案 6.关于 2022 年度利润分配预案的议案 7.关于对子公司提供担保的议案 8.关于为控股股东提供担保的议案 9.关于聘请 2023 年度公司财务审计机构的议案 10.关于董事、监事薪酬和津贴的议案

				11.关于修改《公司章程》的议案 12.关于修改《股东大会议事规则》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**二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况**□适用 不适用

公司董事、监事、高级管理人员变动的情况说明

□适用 不适用**三、利润分配或资本公积金转增预案****半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案**

是否分配或转增	否
每 10 股送红股数（股）	
每 10 股派息数(元)（含税）	
每 10 股转增数（股）	
利润分配或资本公积金转增预案的相关情况说明	
无	

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

事项概述	查询索引
员工期权激励计划	公告临 2021-004、临 2021-005、临 2021-006、临 2021-018、临 2021-021、临 2021-024、临 2021-025 号（www.sse.com.cn）
2015 年员工持股计划	公告临 2015-078、临 2015-079、临 2015-080、临 2015-091、临 2015-099、临 2015-104、临 2017-079、临 2017-080、临 2017-083、临 2019-059、临 2021-030、临 2023-049 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

期内，公司 2021 年股权激励计划第一个行权期已结束，激励对象未行权。本次股权激励计划已结束。

员工持股计划情况

□适用 不适用

其他激励措施

□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) 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

(四) 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

(五) 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、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，新湖公益积极响应“助力山区跨域式发展专项行动”，持续助力乡村振兴，致力推动共同富裕。在聚焦“三农”、倾力教育、保障民生、赈灾济困等领域不断发力，累计捐赠 835.5 万元。

期内，新湖公益积极参与“浙江山区 26 县跨越式高质量发展专项行动”。(1) 根据右源村经济发展基础和资源禀赋，新湖公益改变以往单纯捐钱的做法，策划开展淳安县右源村“向野而生·千岛湖野菜第一村”乡村振兴项目，对近十个野菜品种进行适应性试验、技术储备、市场推广等方面的探索，进一步挖掘乡村经济价值。(2) 新捐赠资金建设龙游县里王村光伏发电公益项目，该项目现已并网发电，形成稳定收入，对村集体经济增收发挥可持续作用；(3) 新湖“公益创新基金”扶持文成县湖田村、西坑村中蜂养殖和金丝皇菊种植加工项目取得预期成果，有效推动了受助乡村特色产业的规模扩大与经营管理升级，提升了村集体经济与低收入人群的“造血功能”，对支持当地干部群众通过立足当地资源发展产业发挥了积极作用。

期内，继续深化“新湖乡村幼儿园建设暨怒江州幼儿园全覆盖”项目提升计划，指导、资助新湖绿城物业、杭州市余杭区郁金香希望花田公益服务中心实施“亚运有我，童年有梦”主题公益活动，弘扬慈善公益理念，以东西部地区孩子携手迎亚运为契机，培养儿童感受美和表现美的情趣，促进儿童美育教育，近千名怒江乡村幼儿园与东部地区新湖绿城幸福里小志愿者参与活动。

期内，新湖公益参与了资助龙游积善之家，开展四川对口帮扶地区乡村振兴项目、文成县结对帮扶项目等；接续实施“光信善·新湖慈善信托”项目，资助尚在读大学的玉树地震孤儿完成学业。向浙江大学、温州大学提供教育捐赠，支持浙江高等教育的高质量发展；持续实施“看见春天”郁金香公益花展，在 16 座城市布设规模化郁金香花景观平台，扮靓城市坐标，呈现美好生活。

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、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、半年报审计情况

适用 不适用

五、上年年度报告非标准审计意见涉及事项的变化及处理情况

适用 不适用

六、破产重整相关事项

适用 不适用

七、重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

八、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

2023年3月16日，上海证券交易所向公司及有关责任人下发《关于对新湖中宝股份有限公司及有关责任人予以通报批评的决定》（[2023]24号），详见交易所网站（www.sse.com.cn）。公司及相关人员已根据监管要求进行整改并提交整改报告。

九、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、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二) 资产收购或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
与新湖控股签署偿债暨股份转让协议	公告临 2023-027 号 (www.sse.com.cn)

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四) 关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
向参股公司新湖控股提供股东借款	公告临 2022-023、临 2023-001、临 2023-027 号 (www.sse.com.cn)

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(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) 其他重大关联交易

适用 不适用

(七) 其他

适用 不适用

十一、 重大合同及其履行情况

1 托管、承包、租赁事项

适用 不适用

2 报告期内履行的及尚未履行完毕的重大担保情况

√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	主债务情况	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	2022-1-19	2022-1-19	2023-1-11	连带责任担保	正常履约		是	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	51,000	2022-4-13	2022-4-14	2023-3-9	连带责任担保	正常履约		是	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	250,000	2021-7-6	2022-1-14	2023-1-9	连带责任担保	正常履约	股权	是	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	250,000	2021-7-6	2022-6-20	2023-6-12	连带责任担保	正常履约	股权	是	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	7,680	2021-7-9	2021-7-9	2023-6-30	连带责任担保	正常履约		是	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	370	2021-7-12	2021-7-12	2023-1-6	连带责任担保	正常履约		是	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	330	2021-7-15	2021-7-15	2023-1-6	连带责任担保	正常履约		是	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	100,000	2021-9-13	2022-4-19	2023-4-7	连带责任担保	正常履约		是	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	55,000	2022-4-11	2022-4-11	2023-3-2	连带责任担保	正常履约		是	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	100,000	2022-4-12	2022-4-12	2023-3-1	连带责任担保	正常履约		是	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	73,000	2022-7-5	2022-7-6	2023-6-14	连带责任担保	正常履约		是	否	0	是	是	母公司

新湖中宝	公司本部	新湖集团	100,000	2021-12-17	2022-10-17	2023-4-14	连带责任担保	正常履约		是	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	100,000	2022-9-6	2022-9-8	2023-5-16	连带责任担保	正常履约	股权	是	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	139,000	2022-7-18	2022-7-19	2023-6-25	连带责任担保	正常履约		是	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	140,000	2022-7-18	2022-7-19	2023-6-25	连带责任担保	正常履约		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	10,000	2020-8-11	2020-8-11	2023-2-10	连带责任担保	正常履约	土地	是	否	0	是	否	合营公司
新湖中宝	公司本部	上饶伟恒发展有限公司	81,520	2022-6-19	2022-6-30	2023-6-28	连带责任担保	正常履约	土地	是	否	0	是	否	合营公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	149,000	2023-1-10	2023-1-11	2024-1-10	连带责任担保	正常履约		否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	51,000	2023-3-9	2023-3-10	2024-3-9	连带责任担保	正常履约		否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	130,000	2021-7-6	2023-6-12	2024-6-11	连带责任担保	正常履约	股权	否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	70,000	2021-7-6	2023-6-16	2024-6-14	连带责任担保	正常履约	股权	否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	50,000	2021-7-6	2023-6-19	2024-6-18	连带责任担保	正常履约	股权	否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	250,000	2021-7-6	2023-1-9	2024-1-9	连带责任担保	正常履约	股权	否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	42,100	2021-7-9	2021-7-9	2023-7-8	连带责任担保	正常履约		否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	168,890	2021-7-12	2021-7-12	2023-7-11	连带责任担保	正常履约		否	否	0	是	是	母公司

宝	部	团					担保	约							
新湖中宝	公司本部	新湖集团	149,010	2021-7-15	2021-7-15	2023-7-8	连带责任担保	正常履约		否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	200,000	2022-8-30	2022-8-30	2024-8-28	连带责任担保	正常履约		否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	100,000	2021-9-13	2023-4-7	2024-4-7	连带责任担保	正常履约		否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	100,000	2023-3-2	2023-3-2	2024-3-1	连带责任担保	正常履约		否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	73,000	2023-6-15	2023-6-15	2024-6-14	连带责任担保	正常履约		否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	52,000	2022-7-5	2022-7-6	2023-7-5	连带责任担保	正常履约		否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	55,000	2023-3-2	2023-3-2	2024-3-1	连带责任担保	正常履约		否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	100,000	2021-12-17	2023-4-14	2023-10-14	连带责任担保	正常履约		否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	100,000	2022-9-6	2023-5-18	2023-9-4	连带责任担保	正常履约	股权	否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	160,000	2022-9-6	2022-9-8	2023-8-25	连带责任担保	正常履约	股权	否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	260,000	2022-9-6	2022-9-8	2023-8-29	连带责任担保	正常履约	股权	否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	200,000	2022-9-6	2022-9-8	2023-9-1	连带责任担保	正常履约	股权	否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	40,000	2022-9-6	2022-9-8	2023-9-1	连带责任担保	正常履约	股权	否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	120,000	2022-9-6	2022-9-8	2023-9-4	连带责任担保	正常履约	股权	否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	140,000	2023-6-21	2023-6-26	2024-6-15	连带责任担保	正常履约		否	否	0	是	是	母公司

新湖中宝	公司本部	新湖集团	140,000	2023-6-21	2023-6-26	2024-6-15	连带责任担保	正常履约		否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	浙江新湖能源有限公司	100,000	2022-10-26	2022-11-4	2023-11-3	连带责任担保	正常履约		否	否	0	是	是	母公司的子公司
新湖中宝	公司本部	上海亚龙古城房地产开发有限公司	1,490,450	2018-3-29	2018-3-29	2027-8-10	连带责任担保	正常履约	股权	否	否	0	否	否	合营公司
新湖中宝	公司本部	南通启新置业有限公司	290,000	2020-8-11	2020-8-11	2025-2-10	连带责任担保	正常履约	土地	否	否	0	是	否	合营公司
新湖中宝	公司本部	上饶伟恒置业发展有限公司	106,480	2022-6-19	2022-6-30	2024-12-17	连带责任担保	正常履约	土地	否	否	0	是	否	合营公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）											1,516,000.00				
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）											4,886,930.00				
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											3,266,596.41				
报告期末对子公司担保余额合计（B）											20,945,159.86				
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）															
担保总额（A+B）											25,832,089.86				
担保总额占公司净资产的比例(%)											58.34				
其中：															
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）											3,000,000.00				

直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额 (D)	18,619,693.74
担保总额超过净资产50%部分的金额 (E)	3,691,321.01
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	25,311,014.75
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	无
担保情况说明	无

3 其他重大合同

适用 不适用

十二、其他重大事项的说明

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

单位：股

	本次变动前		本次变动增减(+, -)					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份	1,171,615	0.01	0	0	0	0	0	1,171,615	0.01
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	1,171,615	0.01	0	0	0	0	0	1,171,615	0.01
其中：境内非国有法人持股	1,171,615	0.01	0	0	0	0	0	1,171,615	0.01
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股份	8,598,171,921	99.99	0	0	0	-90,402,736	-90,402,736	8,507,769,185	99.99
1、人民币普通股	8,598,171,921	99.99	0	0	0	-90,402,736	-90,402,736	8,507,769,185	99.99
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	8,599,343,536	100	0	0	0	-90,402,736	-90,402,736	8,508,940,800	100

2、 股份变动情况说明

√适用 □不适用

公司 2023 年第一次临时股东大会审议通过了《关于注销回购股份并减少注册资本的议案》，同意公司注销回购专用证券账户中全部 90,402,736 股股份并减少注册资本（详见公司公告临 2023-009、临 2023-010、临 2023-011、临 2023-017 号）。

2023 年 4 月 25 日，公司在中国证券登记结算有限责任公司注销回购股份共计 90,402,736 股。本次股份变动系库存股注销，对每股收益、每股净资产等财务指标没有影响。

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

□适用 √不适用

4、 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□适用 √不适用

(二) 限售股份变动情况

□适用 √不适用

二、 股东情况**(一) 股东总数：**

截至报告期末普通股股东总数(户)	112,608
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）	/

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

单位：股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 (%)	持有 有限 售条 件股 份数 量	质押、标记或冻结情 况		股东性质
					股份状 态	数量	
浙江新湖集团 股份有限公司	-20,730,000	2,766,180,170	32.51	0	质押	1,944,383,200	境内非国 有法人
黄伟	0	1,449,967,233	17.04	0	质押	1,447,112,798	境内自然 人
宁波嘉源实业 发展有限公司	-20,730,000	441,604,913	5.19	0	质押	407,600,000	境内非国 有法人
浙江恒兴力控 股集团有限公 司	0	209,991,540	2.47	0	质押	209,750,000	境内非国 有法人
中国北方工业 有限公司	-1,996,154	147,157,600	1.73	0	无	0	国有法人

中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	11,928,862	34,800,770	0.41	0	无	0	其他
周宗元	6,337,660	31,318,660	0.37	0	无	0	境内自然人
香港中央结算有限公司	9,998,105	26,201,922	0.31	0	无	0	其他
蔡稚奇	0	23,680,000	0.28	0	无	0	境内自然人
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	-12,098,600	23,406,800	0.28	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			
浙江新湖集团股份有限公司	2,766,180,170		人民币普通股	2,766,180,170			
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	441,604,913		人民币普通股	441,604,913			
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	147,157,600		人民币普通股	147,157,600			
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	34,800,770		人民币普通股	34,800,770			
周宗元	31,318,660		人民币普通股	31,318,660			
香港中央结算有限公司	26,201,922		人民币普通股	26,201,922			
蔡稚奇	23,680,000		人民币普通股	23,680,000			
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	23,406,800		人民币普通股	23,406,800			
前十名股东中回购专户情况说明	/						
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	/						
前 10 名股东及前 10 名无限售股东参与融资融券及转融通业务情况说明	新湖集团参与转融通业务，截至 2023 年 6 月 30 日，新湖集团用于转融通证券出借业务的公司股份为 20,730,000 股，该部分股权所有权未发生转移。						
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		无			

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前十名股东

□适用 √不适用

三、董事、监事和高级管理人员情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动情况

□适用 √不适用

其它情况说明

□适用 √不适用

(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务	期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	期末持有股票期权数量
林俊波	董事	1,800,000	0	1,800,000	0	0
赵伟卿	董事	1,800,000	0	1,800,000	0	0
虞迪锋	董事	1,800,000	0	1,800,000	0	0
黄芳	董事	1,800,000	0	1,800,000	0	0
潘孝娜	高管	1,800,000	0	1,800,000	0	0
合计	/	9,000,000	0	9,000,000	0	0

(三) 其他说明

□适用 √不适用

四、控股股东或实际控制人变更情况

□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 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	800,000	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 5]	[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 6]	[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%

[注 5] 2023 年 8 月 9 日至 2025 年 2 月 8 日期间本期债券票面利率为 7.7%

[注 6] 2023 年 8 月 10 日至 2025 年 8 月 9 日期间本期债券票面利率为 7.85%

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

关于逾期债项的说明

适用 不适用

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. 信用评级结果调整情况

适用 不适用

4. 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

其他说明

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。

2023年3月3日，公司发布《新潮中宝股份有限公司2021年公开发行公司债券（第一期）偿债保障措施发生变化的公告》：解除质押湘财股份股票5,016万股。本次解除质押后，新潮控股为本期债券质押的股数变更为22,154万股，公司质押现金为100.00万元，股票及现金合计质押率约为2.0倍，本次债券偿债保障措施变化事宜不会对公司偿债能力产生重大不利影响。

2023年3月3日，公司发布《新潮中宝股份有限公司2021年公开发行公司债券（第二期）偿债保障措施发生变化的公告》：解除质押湘财股份股票4,983万股。本次解除质押后，新潮控股为本期债券质押的股数变更为19,246.5万股，新潮中宝为本债券质押股份数为2,958万股，合计质押率约为2.0倍，本次债券偿债保障措施变化事宜不会对公司偿债能力产生重大不利影响。

2023年7月4日，公司发布《新潮中宝股份有限公司2021年公开发行公司债券（第二期）偿债保障措施发生变化的公告》：追加质押湘财股份股票5,000万股。本次追加质押后，新潮控股为本期债券质押的股数变更为19,246.5万股，新潮中宝为本债券质押股份数为7,958万股，合计质押率约为2.0倍，本次债券偿债保障措施变化事宜不会对公司偿债能力产生重大不利影响。

5. 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

1. 非金融企业债务融资工具基本情况

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2023年度第一期中期票据[注]	23 新湖中宝 MTN001	102381663	2023年7月12日至2023年7月13日	2023-7-14	2026-7-14	700,000	4.25	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	银行间债券市场	境内合格机构投资者	竞价、询价	否

[注] 中债信用增进投资股份有限公司为本期中期票据提供全额无条件不可撤销的连带责任保证，并由上海新湖房地产开发有限公司、浙江新湖海创地产发展有限公司和浙江新兰得置业有限公司以房地产抵押作为中债信用增进投资股份有限公司为公司提供信用增进服务的反担保。

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

关于逾期债项的说明

□适用 √不适用

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. 信用评级结果调整情况

□适用 √不适用

4. 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

5. 非金融企业债务融资工具其他情况的说明

□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) 主要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	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)	变动原因
流动比率	1.18	1.15	2.61	
速动比率	0.36	0.38	-5.26	
资产负债率(%)	64.53	66.29	降低 1.76 个百分点	
	本报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)	变动原因
扣除非经常性损益后净利润	1,139,646.06	1,161,352.62	-1.87	
EBITDA 全部债务比	0.07	0.06	16.67	
利息保障倍数	2.01	1.76	14.2	
现金利息保障倍数	-1.10	1.89	-158.20	根据项目开发周期,本期开盘项目较少,故房地产销售回款较少,导致经营活动现金流量净额为负数
EBITDA 利息保障倍数	2.07	1.83	13.11	
贷款偿还率(%)	100	100	0	
利息偿付率(%)	100	100	0	

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

二、 财务报表

合并资产负债表

2023 年 6 月 30 日

编制单位： 新湖中宝股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	七、1	6,421,646,999.51	9,510,469,394.48
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七、2	1,835,913,007.87	1,688,945,572.44
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、3	12,320,052.79	21,700,304.68
应收款项融资	七、4		
预付款项	七、5	47,779,506.81	42,619,421.01
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	10,207,077,448.77	9,947,116,133.32
其中：应收利息			
应收股利		922,226,786.80	
买入返售金融资产			
存货	七、7	47,455,207,139.86	46,743,644,474.69
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	七、8	2,395,687,216.54	2,365,057,306.07
流动资产合计		68,375,631,372.15	70,319,552,606.69
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、9	40,344,461,644.66	38,184,816,304.46
其他权益工具投资	七、10	3,189,079,942.78	3,393,586,100.98
其他非流动金融资产	七、11	6,799,050,402.78	6,550,707,398.33
投资性房地产	七、12	2,325,794,076.82	2,221,653,360.91
固定资产	七、13	361,658,337.09	374,077,143.33
在建工程	七、14	394,318.23	394,318.23
生产性生物资产			
油气资产			

使用权资产	七、15	13,913,715.02	16,673,988.87
无形资产	七、16	1,186,481,654.16	1,187,349,869.99
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七、17	7,516,238.78	9,440,259.80
递延所得税资产	七、18	2,242,453,166.89	2,226,970,904.48
其他非流动资产	七、19	12,112,612.93	11,884,150.44
非流动资产合计		56,482,916,110.14	54,177,553,799.82
资产总计		124,858,547,482.29	124,497,106,406.51
流动负债：			
短期借款	七、20	5,286,755,654.84	4,389,738,459.72
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债	七、21	19,602,490.15	
衍生金融负债			
应付票据	七、22	451,921,910.54	162,691,576.00
应付账款	七、23	2,853,740,389.62	3,349,850,671.85
预收款项	七、24	12,214,073.19	6,545,204.03
合同负债	七、25	29,259,762,585.08	30,720,554,838.23
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七、26	11,517,503.03	42,636,711.21
应交税费	七、27	928,709,113.66	1,276,480,766.28
其他应付款	七、28	6,057,195,411.41	5,656,155,027.25
其中：应付利息			
应付股利		154,948,161.50	1,787,227.10
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、29	6,607,711,522.08	9,051,298,879.37
其他流动负债	七、30	6,566,085,268.84	6,665,578,122.62
流动负债合计		58,055,215,922.44	61,321,530,256.56
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	七、31	13,232,981,850.21	12,682,973,681.32
应付债券	七、32	6,723,732,620.15	6,636,501,166.14
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七、33	8,015,261.10	10,319,515.80
长期应付款	七、34	105,119,916.83	120,298,556.25
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	七、35	124,524,800.00	138,767,286.83
递延所得税负债	七、18	79,419,415.08	63,046,170.09
其他非流动负债	七、36	2,248,000,000.00	1,554,000,000.00
非流动负债合计		22,521,793,863.37	21,205,906,376.43

负债合计		80,577,009,785.81	82,527,436,632.99
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、37	8,508,940,800.00	8,599,343,536.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、38	9,375,943,739.27	9,599,445,780.01
减：库存股	七、39		600,096,772.36
其他综合收益	七、40	-786,724,395.70	-816,072,992.47
专项储备			
盈余公积	七、41	1,427,713,385.06	1,427,713,385.06
一般风险准备			
未分配利润	七、42	24,399,357,542.49	22,949,094,697.39
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		42,925,231,071.12	41,159,427,633.63
少数股东权益		1,356,306,625.36	810,242,139.89
所有者权益（或股东权益）合计		44,281,537,696.48	41,969,669,773.52
负债和所有者权益（或股东权益）总计		124,858,547,482.29	124,497,106,406.51

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

2023 年 6 月 30 日

编制单位：新湖中宝股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		2,722,751,967.69	2,646,250,697.14
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十七、1	1,886,897.56	3,910,503.22
应收款项融资			
预付款项		3,396,817.75	3,496,353.57
其他应收款	十七、2	14,187,397,496.67	13,214,927,905.86
其中：应收利息			
应收股利		515,692,000.00	650,092,000.00
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		31,984,285.03	42,681,250.49
流动资产合计		16,947,734,625.18	15,911,583,870.76
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	11,595,204,210.19	11,442,730,548.53
其他权益工具投资		5,383,060,972.32	4,466,770,594.87
其他非流动金融资产		4,588,317,694.83	4,607,098,969.23
投资性房地产		41,509,514.90	42,481,148.00
固定资产		16,650,118.93	17,014,904.62
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		279,948.55	345,911.65
无形资产		132,743.30	183,061.41
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产		36,411,649.20	
非流动资产合计		21,661,566,852.22	20,576,625,138.31
资产总计		38,609,301,477.40	36,488,209,009.07
流动负债：			
短期借款		3,344,534,847.22	2,513,471,550.70
交易性金融负债		19,602,490.15	
衍生金融负债			
应付票据		320,000,000.00	110,000,000.00
应付账款		1,541,135.13	3,031,399.87
预收款项			
合同负债		2,067,421.62	2,835,970.99
应付职工薪酬		4,235,394.55	4,014,967.67
应交税费		82,521.59	1,326,081.18
其他应付款		8,160,968,455.24	8,634,952,083.98
其中：应付利息			
应付股利		154,948,161.50	1,787,227.10
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		1,510,211,415.63	2,141,244,916.35
其他流动负债		134,472.36	224,689.65
流动负债合计		13,363,378,153.49	13,411,101,660.39
非流动负债：			
长期借款		319,000,000.00	320,000,000.00
应付债券		2,798,167,405.79	2,797,702,881.31
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		137,672.18	204,002.96
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	

非流动负债合计		3,867,305,077.97	3,117,906,884.27
负债合计		17,230,683,231.46	16,529,008,544.66
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		8,508,940,800.00	8,599,343,536.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		8,245,224,227.43	8,545,149,064.77
减：库存股			600,096,772.36
其他综合收益		-703,226,411.72	-1,568,498,408.96
专项储备			
盈余公积		1,349,775,519.41	1,349,775,519.41
未分配利润		3,977,904,110.82	3,633,527,525.55
所有者权益（或股东权益）合计		21,378,618,245.94	19,959,200,464.41
负债和所有者权益（或股东权益）总计		38,609,301,477.40	36,488,209,009.07

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

2023 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业总收入		2,837,775,103.02	5,063,852,305.04
其中：营业收入	七、43	2,837,775,103.02	5,063,852,305.04
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		3,587,276,270.18	4,857,226,562.98
其中：营业成本	七、43	2,402,133,732.88	3,269,339,148.66
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、44	101,098,821.17	469,102,737.80
销售费用	七、45	127,841,466.58	126,991,108.70
管理费用	七、46	204,845,206.01	276,660,529.21
研发费用			
财务费用	七、47	751,357,043.54	715,133,038.61
其中：利息费用		844,133,773.53	882,068,072.89
利息收入		49,178,537.70	56,031,273.91
加：其他收益	七、48	16,229,044.34	1,443,457.28
投资收益（损失以“—”号填列）	七、49	2,289,819,243.74	1,334,281,138.71

其中：对联营企业和合营企业的投资收益		1,874,527,183.56	1,328,339,728.32
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	七、50	208,840,164.19	-72,474,860.65
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、51	-81,839,215.93	-55,773,012.82
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、52	-844,896.69	-552,287.81
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、53	79,304.54	-1,786,250.48
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,682,782,477.03	1,411,763,926.29
加：营业外收入	七、54	18,201,130.15	2,131,547.09
减：营业外支出	七、55	5,819,590.73	1,037,239.93
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,695,164,016.45	1,412,858,233.45
减：所得税费用	七、56	96,297,594.94	324,986,105.92
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,598,866,421.51	1,087,872,127.53
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,598,866,421.51	1,087,872,127.53
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）		1,612,721,936.04	1,102,212,903.02
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-13,855,514.53	-14,340,775.49
六、其他综合收益的税后净额	七、57	20,050,440.23	-577,694,672.50
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1.不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2.将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		1,618,916,861.74	510,177,455.03
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额			
（二）归属于少数股东的综合收益总额			

八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.190	0.131
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.190	0.131

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

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

2023 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业收入	十七、4	7,542,223.69	1,149,121,065.26
减：营业成本	十七、4	5,243,369.15	1,142,607,272.73
税金及附加		685,485.68	84,704.27
销售费用			
管理费用		32,446,039.58	53,980,736.00
研发费用			
财务费用		334,678,311.05	492,686,031.36
其中：利息费用		363,654,688.01	504,007,232.39
利息收入		25,368,857.09	26,973,738.05
加：其他收益		47,193.48	134,368.07
投资收益（损失以“-”号填列）	十七、5	954,106,991.51	1,105,717,762.85
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		108,169,244.26	-318,443,369.70
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-94,383,764.55	-153,163,499.23
信用减值损失（损失以“-”号填列）		24,992.00	-16,662.43
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			-2,412,278.31
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		494,284,430.67	410,022,011.85
加：营业外收入		3,253,089.00	2,400.00
减：营业外支出			352,872.16
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		497,537,519.67	409,671,539.69
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		497,537,519.67	409,671,539.69
(一) 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		497,537,519.67	409,671,539.69
(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		865,271,997.24	666,384,814.32
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		828,129,836.35	671,265,158.74
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		36,816.00	-16,682.25
3.其他权益工具投资公允价值变动		828,093,020.35	671,281,840.99

4.企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		37,142,160.89	-4,880,344.42
1.权益法下可转损益的其他综合收益		37,142,160.89	-4,880,344.42
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		1,362,809,516.91	1,076,056,354.01
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

2023 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023年半年度	2022年半年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,819,242,797.19	7,189,204,646.46
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		103,560,423.57	161,277,409.63
收到其他与经营活动有关的现金	七、58	336,997,657.78	558,873,055.64
经营活动现金流入小计		3,259,800,878.54	7,909,355,111.73
购买商品、接受劳务支付的现金		4,456,016,075.28	3,925,794,200.97
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		208,437,128.49	284,110,163.48
支付的各项税费		760,405,483.53	1,702,112,752.33
支付其他与经营活动有关的现金	七、58	351,546,718.25	1,522,099,011.62

经营活动现金流出小计		5,776,405,405.55	7,434,116,128.40
经营活动产生的现金流量净额		-2,516,604,527.01	475,238,983.33
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		563,029,683.62	1,393,415,723.87
取得投资收益收到的现金		68,125,833.96	162,176,045.21
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		26,177,806.64	266,522,395.03
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			85,663,635.00
收到其他与投资活动有关的现金	七、58	24,332,292.59	150,000,000.00
投资活动现金流入小计		681,665,616.81	2,057,777,799.11
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		20,309,303.44	21,267,459.12
投资支付的现金		135,790,307.12	1,129,704,076.97
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	七、58	160,374,170.98	1,709,440,595.84
投资活动现金流出小计		316,473,781.54	2,860,412,131.93
投资活动产生的现金流量净额		365,191,835.27	-802,634,332.82
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		9,920,000.00	49,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		9,920,000.00	49,000,000.00
取得借款收到的现金		5,406,402,576.66	9,334,190,264.70
收到其他与筹资活动有关的现金	七、58	2,875,402,649.84	3,741,220,245.62
筹资活动现金流入小计		8,291,725,226.50	13,124,410,510.32
偿还债务支付的现金		5,621,595,340.00	14,799,097,173.36
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,058,214,032.42	1,057,992,653.73
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			14,800,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	七、58	2,372,613,986.83	2,141,706,473.25
筹资活动现金流出小计		9,052,423,359.25	17,998,796,300.34
筹资活动产生的现金流量净额		-760,698,132.75	-4,874,385,790.02
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		5,359,317.09	91,138,259.53
五、现金及现金等价物净增加额		-2,906,751,507.40	-5,110,642,879.98
加：期初现金及现金等价物余额		6,936,545,587.14	12,637,849,984.66
六、期末现金及现金等价物余额		4,029,794,079.74	7,527,207,104.68

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

2023 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023年半年度	2022年半年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,196,507,401.91	1,290,561,036.27
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		43,650,012.07	284,257,131.91
经营活动现金流入小计		1,240,157,413.98	1,574,818,168.18

购买商品、接受劳务支付的现金		1,348,615,367.17	1,157,971,113.44
支付给职工及为职工支付的现金		9,610,508.82	16,333,759.74
支付的各项税费		1,996,683.07	11,361,028.10
支付其他与经营活动有关的现金		97,020,139.51	88,988,892.40
经营活动现金流出小计		1,457,242,698.57	1,274,654,793.68
经营活动产生的现金流量净额		-217,085,284.59	300,163,374.50
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,785,846,542.36	1,894,659,083.44
取得投资收益收到的现金		757,741,320.01	219,811,358.84
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			5,047,475.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		2,020,230,665.57	6,691,418,191.72
投资活动现金流入小计		4,563,818,527.94	8,810,936,109.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			61,766.36
投资支付的现金		1,933,355,899.46	3,992,769,070.11
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		2,987,381,907.17	3,465,068,170.67
投资活动现金流出小计		4,920,737,806.63	7,457,899,007.14
投资活动产生的现金流量净额		-356,919,278.69	1,353,037,101.86
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		2,049,900,000.00	535,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		5,001,720,606.10	5,032,057,290.00
筹资活动现金流入小计		7,051,620,606.10	5,567,057,290.00
偿还债务支付的现金		871,000,000.00	2,480,674,192.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		158,282,166.71	210,748,556.26
支付其他与筹资活动有关的现金		5,593,721,109.81	4,905,575,589.88
筹资活动现金流出小计		6,623,003,276.52	7,596,998,338.14
筹资活动产生的现金流量净额		428,617,329.58	-2,029,941,048.14
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			
加：期初现金及现金等价物余额		975,485,503.55	2,778,326,081.52
六、期末现金及现金等价物余额			
		830,098,269.85	2,401,585,509.74

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

2023 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年半年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	8,599,343,536.00				9,599,445,780.01	600,096,772.36	-816,072,992.47		1,427,713,385.06		22,949,094,697.39		32,560,084,097.63	810,242,139.89	41,969,669,773.52
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				9,599,445,780.01	600,096,772.36	-816,072,992.47		1,427,713,385.06		22,949,094,697.39		32,560,084,097.63	810,242,139.89	41,969,669,773.52
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-90,402,736.00				-223,502,040.74	-600,096,772.36	29,348,596.77				1,450,262,845.10		1,856,206,173.49	546,064,485.47	2,311,867,922.96
（一）综合收益总额							20,050,440.23				1,612,721,936.04		1,632,772,376.27	-13,855,514.53	1,618,916,861.74
（二）所有者投入和减少资本	-90,402,736.00				-223,502,040.74	-600,096,772.36							376,594,731.62	559,920,000.00	846,111,995.62
1. 所有者投入的普通股	-90,402,736.00				-309,229,597.86	-600,096,772.36							290,867,174.50	559,920,000.00	760,384,438.50
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					85,727,557.12								85,727,557.12		85,727,557.12
（三）利润分配											-153,160,934.40		-153,160,934.40		-153,160,934.40
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配											-153,160,934.40		-153,160,934.40		-153,160,934.40
4. 其他															

(四) 所有者权益内部结转						9,298,156.54				-9,298,156.54					
1. 资本公积转增资本(或股本)															
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益						9,298,156.54				-9,298,156.54					
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	8,508,940,800.00				9,375,943,739.27		-786,724,395.70		1,427,713,385.06		24,399,357,542.49		34,416,290,271.12	1,356,306,625.36	44,281,537,696.48

项目	2022 年半年度														少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益															
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计			
	优先股	永续债	其他													
一、上年期末余额	8,599,343,536.00				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	
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				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	
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					352,931,718.99		-				1,080,588,907.00		877,449,949.51	259,224.51	877,709,174.02	
(一) 综合收益总额							-				1,102,212,903.02		524,518,230.52	-14,340,775.49	510,177,455.03	
(二) 所有者投入和减少资本					352,931,718.99								352,931,718.99	49,000,000.00	401,931,718.99	
1. 所有者投入的普通														49,000,000.00	49,000,000.00	

2023 年半年度报告

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					28,924,417.19								28,924,417.19		28,924,417.19
4. 其他					324,007,301.80								324,007,301.80		324,007,301.80
(三) 利润分配														-34,400,000.00	-34,400,000.00
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者(或股东)的分配														-34,400,000.00	-34,400,000.00
4. 其他															
(四)所有者权益内部结转						21,623,996.02								-21,623,996.02	
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						21,623,996.02								-21,623,996.02	
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				9,736,272,843.73	600,096,772.36	-525,604,966.87	1,346,924,818.87		22,362,789,441.57		40,919,628,900.94	720,407,570.63	41,640,036,471.57	

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

2023 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年半年度										
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	8,599,343,536.00				8,545,149,064.77	600,096,772.36	-1,568,498,408.96		1,349,775,519.41	3,633,527,525.55	19,959,200,464.41
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											

2023 年半年度报告

二、本年期初余额	8,599,343,536.00			8,545,149,064.77	600,096,772.36	-1,568,498,408.96		1,349,775,519.41	3,633,527,525.55	19,959,200,464.41
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-90,402,736.00			-299,924,837.34	-600,096,772.36	865,271,997.24			344,376,585.27	1,419,417,781.53
（一）综合收益总额						865,271,997.24			497,537,519.67	1,362,809,516.91
（二）所有者投入和减少资本	-90,402,736.00			-299,924,837.34	-600,096,772.36					209,769,199.02
1. 所有者投入的普通股	-90,402,736.00			-309,229,597.86	-600,096,772.36					200,464,438.50
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				9,304,760.52						9,304,760.52
（三）利润分配									-153,160,934.40	-153,160,934.40
1. 提取盈余公积										
2. 对所有者（或股东）的分配									-153,160,934.40	-153,160,934.40
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、本期末余额	8,508,940,800.00			8,245,224,227.43		-703,226,411.72		1,349,775,519.41	3,977,904,110.82	21,378,618,245.94

项目	2022 年半年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	8,599,343,536.00				8,540,042,168.75	600,096,772.36	-2,628,443,592.04		1,268,986,953.22	3,301,207,704.75	18,481,039,998.32
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				8,540,042,168.75	600,096,772.36	-2,628,443,592.04		1,268,986,953.22	3,301,207,704.75	18,481,039,998.32
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					351,450,371.32		666,384,814.32			409,671,539.69	1,427,506,725.33
（一）综合收益总额							666,384,814.32			409,671,539.69	1,076,056,354.01
（二）所有者投入和减少资本					351,450,371.32						351,450,371.32
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					28,924,417.19						28,924,417.19
4. 其他					322,525,954.13						322,525,954.13
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											

(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他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				8,891,492,540.07	600,096,772.36	-1,962,058,777.72		1,268,986,953.22	3,710,879,244.44	19,908,546,723.65

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

新湖中宝股份有限公司（以下简称公司或本公司）系 1992 年 8 月经浙江省人民政府股份制试点工作协调小组批准、采取定向募集方式设立的股份制企业。设立时，公司注册资本人民币 5,000 万元，发行股份 500 万股，每股面值人民币 10 元。公司现持有统一社会信用代码为 91330000142941287T 的营业执照。公司股票于 1999 年 6 月 23 日在上海证券交易所挂牌交易，股票代码：600208。经过拆细及历年的分红送股、转增、增资配股、定向发行、回购以及吸收合并浙江新湖创业投资股份有限公司，截至 2023 年 6 月 30 日，公司注册资本增加至人民币 8,508,940,800.00 元，每股面值 1 元，折股份总数 8,508,940,800 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 8,507,769,185 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 2023 年 8 月 30 日第十一届董事会第十九次会议批准对外报出。

2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

本公司将新湖地产集团有限公司、浙江允升投资集团有限公司等 159 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. 合同成本

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。

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。

16. 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。

17. 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。

18. 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。

19. 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

20. 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。

21. 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。

22. 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。

23. 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。

24. 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。

25. 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。

26. 合同负债

合同负债的确认方法

√适用 □不适用

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

27. 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。

28. 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。

29. 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。

30. 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。

31. 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。

32. 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。

33. 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

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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

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. 合同资产、合同负债

公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

公司将拥有的、无条件(即，仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项列示，将已向客户转让商品而有权收取对价的权利(该权利取决于时间流逝之外的其他因素)作为合同资产列示。

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

36. 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。

37. 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。

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。

38. 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。

39. 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）。

40. 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

(2). 重要会计估计变更

适用 不适用

(3). 2023 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

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	[注 1]
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	[注 2]
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 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 1] 房地产产品销售按 9%缴纳增值税，出租不动产业务按 9%或 5%缴纳增值税，酒店业务按 6%缴纳增值税，小规模纳税人按 3%缴纳增值税，其他产品销售及劳务按 13%缴纳增值税。

[注 2] 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》规定，土地增值税按增值额与扣除项目金额的比率，实行四级超率累进税率（30%~60%）计缴；建造普通标准住宅出售，增值额未超过扣除项目金额 20%的，免缴土地增值税。根据国家税务总局国税发（2004）100 号文、国税发（2010）53 号文以及房地产项目开发所在地税务局的有关规定，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]
冠嘉得投资有限公司	[注 1]
嘉吉投资有限公司	[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 39 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	557,752.31	928,158.22
银行存款	5,465,667,684.03	8,453,575,042.42
其他货币资金	955,421,563.17	1,055,966,193.84
合计	6,421,646,999.51	9,510,469,394.48
其中：存放在境外的款项总额	618,594,062.39	1,514,259,270.93

其他说明：

期末使用受限制的货币资金为 2,391,852,919.77 元，其中：银行存款中用于质押的定期存款 1,431,000,000.00 元、其他 20,157,976.43 元，其他货币资金中银行贷款保证金 893,201,330.18 元、

按揭担保保证金 14,920,593.18 元、开工保证金 10,697,683.36 元、其他 21,875,336.62 元。期末存放在境外且使用不受限制的货币资金为 166,999,323.25 元。

2、交易性金融资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,835,913,007.87	1,688,945,572.44
其中：		
权益工具投资	2,177,071.39	2,141,254.30
基金及资产管理计划	1,833,735,936.48	1,686,804,318.14
合计	1,835,913,007.87	1,688,945,572.44

其他说明：

适用 不适用

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	34,963,331.69	100.00	22,643,278.90	64.76	12,320,052.79	45,688,671.77	100.00	23,988,367.09	52.50	21,700,304.68
其中：										
按组合计提坏账准备	34,963,331.69	100.00	22,643,278.90	64.76	12,320,052.79	45,688,671.77	100.00	23,988,367.09	52.50	21,700,304.68
合计	34,963,331.69	/	22,643,278.90	/	12,320,052.79	45,688,671.77	/	23,988,367.09	/	21,700,304.68

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	1,271,721.20		
逾期 1 年以内	9,963,003.87	398,520.15	4.00
逾期 2-3 年	1,560,000.00	312,000.00	20.00
逾期 3-5 年	471,695.75	235,847.88	50.00
逾期 5 年以上	21,696,910.87	21,696,910.87	100.00
合计	34,963,331.69	22,643,278.90	64.76

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	23,988,367.09	-1,345,088.19				22,643,278.90
合计	23,988,367.09	-1,345,088.19				22,643,278.90

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

期末余额前 5 名的应收账款合计数为 29,242,429.17 元, 占应收账款期末余额合计数的比例 83.64%, 相应计提的坏账准备合计数为 20,907,611.09 元。

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

4、 应收款项融资

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	0	0
合计	0	0

应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

其他说明：

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	395,000,000.00
合 计	395,000,000.00

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。

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	22,196,260.68	46.45	26,876,951.10	63.07
1 至 2 年	10,677,094.15	22.35	2,055,417.50	4.82
2 至 3 年	1,322,590.99	2.77	192,316.80	0.45
3 至 5 年	1,389,382.73	2.91	1,300,557.35	3.05
5 年以上	12,194,178.26	25.52	12,194,178.26	28.61
合计	47,779,506.81	100.00	42,619,421.01	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 29,746,470.02 元，占预付款项期末余额合计数的比例

为 62.26%。

其他说明

适用 不适用

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	922,226,786.80	
其他应收款	9,284,850,661.97	9,947,116,133.32
合计	10,207,077,448.77	9,947,116,133.32

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
中信银行股份有限公司	804,821,185.00	
绿城中国控股有限公司	7,307,250.00	
阳光保险集团股份有限公司	75,600,000.00	
万得信息技术股份有限公司	34,498,351.80	
合计	922,226,786.80	

(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	1,311,290,954.05
1年以内小计	1,311,290,954.05
1至2年	3,385,312,720.40
2至3年	678,279,622.74
3至5年	4,300,351,933.27
5年以上	77,108,350.97
合计	9,752,343,581.43

(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	471,159,892.49	457,996,284.52
往来款	8,046,299,816.08	8,611,645,426.38
股权债权转让款	1,022,971,708.00	1,048,894,410.00
应收暂付款	119,433,201.73	106,846,838.53
其他	92,478,963.13	105,974,237.35
合计	9,752,343,581.43	10,331,357,196.78

(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)	
2023年1月1日余额	8,719,537.82	94,671,348.29	280,850,177.35	384,241,063.46
2023年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段	-2,806,498.84	2,806,498.84		
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	2,733,721.98	80,450,582.14		83,184,304.12
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动	67,551.88			67,551.88
2023年6月30日余额	8,714,312.84	177,928,429.27	280,850,177.35	467,492,919.46

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	280,850,177.35					280,850,177.35
按组合计提坏账准备	103,390,886.11	83,184,304.12			67,551.88	186,642,742.11
合计	384,241,063.46	83,184,304.12			67,551.88	467,492,919.46

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	1-5 年	35.45	
绿城房地产集团有限公司	往来款	3,172,664,668.81	0-3 年	32.53	
融创房地产集团有限公司	应收股权投资转让款	1,009,125,708.00	2-4 年	10.35	
南通启新置业有限公司	往来款	407,564,289.41	0-2 年	4.18	
上海逸合投资管理有限公司	往来款	363,703,978.16	2-5 年	3.73	272,777,983.63
合计	/	8,409,944,547.12	/	86.24	272,777,983.63

(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

其他说明：

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	42,385,410,535.25	414,331,324.22	41,971,079,211.03	42,531,433,964.89	541,500,201.28	41,989,933,763.61
库存商品	745,130.79	408,109.34	337,021.45	730,991.92	408,109.34	322,882.58
开发产品	5,868,195,492.90	384,404,585.52	5,483,790,907.38	5,149,519,644.53	396,131,816.03	4,753,387,828.50
影视剧本	1,170,000.00	1,170,000.00		1,170,000.00	1,170,000.00	
合计	48,255,521,158.94	800,314,019.08	47,455,207,139.86	47,682,854,601.34	939,210,126.65	46,743,644,474.69

(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[注 1]	转回或转销	其他[注 2]	
开发成本	541,500,201.28				127,168,877.06	414,331,324.22
库存商品	408,109.34					408,109.34
开发产品	396,131,816.03	844,896.69	127,991,528.18	140,563,655.38		384,404,585.52
影视剧本	1,170,000.00					1,170,000.00
合计	939,210,126.65	844,896.69	127,991,528.18	140,563,655.38	127,168,877.06	800,314,019.08

[注 1]：开发产品本期存货跌价准备其他增加 127,991,528.18 元，其中：①项目竣工从开发成本转入开发产品 127,168,877.06 元；②投资性房地产转入 822,651.12 元

[注 2]：开发成本本期存货跌价准备其他减少 127,168,877.06 元系项目竣工转入开发产品

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 1,161,794.27 万元。

(4). 合同履约成本本期摊销金额的说明

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

存货——开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (万元)	期初数	期末数
沈阳·仙林金谷	2009 年	2025 年	294,000	635,611,957.80	697,431,805.24
沈阳·新湖湾	2014 年	2025 年	230,000	627,768,610.24	654,112,506.40
上海·青蓝国际	2012 年	2024 年	1,049,234	5,375,800,174.85	5,597,504,100.96
南通启阳·海上明珠城	2020 年	2028 年	286,000	713,203,340.56	728,949,374.24
南通新湖·海上明珠城	2014 年	2026 年	482,184	1,515,691,538.45	1,080,333,523.91
杭州·金色童年	2014 年	2024 年	176,000	718,644,736.53	267,743,434.06
兰溪·香格里拉	2010 年	已竣工		346,689,440.14	
平阳·四季果岭	2016 年	已竣工		342,768,981.88	
上海·新湖明珠城	2002 年	2023 年	1,050,000	5,286,191,830.01	5,528,119,406.39
启东·圆陀角岸线综合整治工程	[注 1]	[注 1]	212,000	704,891,128.87	707,754,243.70

平阳·海涂开发	[注 1]	[注 1]	1,020,000	3,037,008,494.47	3,139,041,439.05
天津·义乌商贸城	2011 年	2025 年	400,000	1,065,598,902.58	1,136,046,425.61
平阳·曦湾春晓城	2020 年	2028 年	872,564	3,724,482,818.94	3,214,130,576.43
平阳·安瑞置业	[注 2]	[注 2]	550,000	1,963,448,077.92	1,979,229,507.57
平阳·宝瑞置业	[注 2]	[注 2]	540,000	1,632,330,124.17	1,655,288,352.85
平阳·隆瑞置业	[注 2]	[注 2]	508,772	1,910,698,643.21	1,938,694,336.44
上海·天虹项目	2022 年	2025 年	889,505	6,956,767,250.17	7,231,604,883.18
杭州·未来新湖中心	2018 年	2024 年	147,690	892,245,136.87	530,065,078.81
三亚·满天星项目	2019 年	2025 年	250,000	1,478,943,435.68	1,526,968,484.49
乐清·金溪花园	2020 年	2024 年	280,644	2,415,039,052.26	2,514,759,278.80
瑞安·新湖秋月园	2022 年	2025 年	210,182	1,187,610,289.29	1,488,612,785.34
乐清·新联投项目	[注 2]	[注 2]	262,828		769,020,991.78
小计				42,531,433,964.89	42,385,410,535.25

[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	2007 年-2019 年	15,615,891.41		94,679.38	15,521,212.03
沈阳·新湖花园	2016 年-2019 年	1,836,093.62			1,836,093.62
沈阳·仙林金谷	2013 年-2022 年	159,658,745.66		28,252,917.06	131,405,828.60
沈阳·新湖湾	2020 年-2022 年	98,061,854.72		23,908,723.00	74,153,131.72
天津·香格里拉	2010 年-2019 年	33,173,768.59			33,173,768.59
天津·新湖美丽洲	2020 年	38,395,008.48			38,395,008.48
新湖地产·车库	2008 年	494,695.00			494,695.00
湖州·龙溪苑	2004 年	31,967,072.92			31,967,072.92
杭州·香格里拉 [注 1]	2008 年-2022 年	241,396,752.41	23,464,966.11	8,921,366.21	255,940,352.31
衢州·新湖景城 [注 2]	2007 年-2019 年	244,808,683.85	344,445.56	32,157,453.54	212,995,675.87

杭州·新湖果岭 [注 1]	2010 年-2020 年	163,195,184.45	5,669,682.50	2,611,660.78	166,253,206.17
杭州·金色童年	2018 年-2023 年	352,367,957.71	635,853,262.01	635,783,246.73	352,437,972.99
滨州·新湖玫瑰园 [注 1]	2012 年-2021 年	14,143,398.49	35,055,005.26	40,901,467.97	8,296,935.78
苏州·明珠城 [注 1]	2008 年-2022 年	121,925,844.11	-265,069.55	14,729,651.16	106,931,123.40
上海·新湖明珠城	2005 年-2015 年	137,581,566.44		13,726,657.10	123,854,909.34
兰溪·香格里拉 [注 2]	2013 年-2023 年	118,699,145.53	448,671,920.82	361,510,143.14	205,860,923.21
九江·庐山国际	2013 年-2020 年	99,693,552.22		271,524.30	99,422,027.92
杭州·武林国际	2014 年-2017 年	159,715,845.15		23,448,606.82	136,267,238.33
丽水·新湖国际	2014 年-2018 年	7,964,383.02			7,964,383.02
天津·义乌商贸城	2014 年-2019 年	1,493,846,657.34			1,493,846,657.34
舟山·御景国际 [注 1]	2016 年	86,321,188.93	460,000.00	36,118,221.66	50,662,967.27
乐清·海德花园	2016 年-2018 年	124,860.12			124,860.12
嘉兴·新中花园 [注 1]	2016 年-2020 年	103,104,924.91	1,657,512.60	562,125.76	104,200,311.75
上海·青蓝国际 [注 1]	2017 年	376,731,713.89	-350,657.57	10,259,432.83	366,121,623.49
瑞安·新湖广场	2018 年-2021 年	54,840,765.16		13,616,718.33	41,224,046.83
温岭·双溪春晓	2020 年-2021 年	3,315,338.39			3,315,338.39
温岭·玖珑春晓	2021 年	84,327.51			84,327.51
南通新湖·海上明珠城	2021 年-2023 年	976,531,022.66	684,645,616.55	572,991,776.18	1,088,184,863.03
平阳·四季果岭	2020 年-2023 年	13,923,401.84	386,651,751.80	341,302,436.82	59,272,716.82
杭州·未来新湖中心	2023 年		597,834,163.19		597,834,163.19
平阳·曦湾春晓城	2023 年		615,605,841.20	555,453,783.34	60,152,057.86
小 计		5,149,519,644.53	3,435,298,440.48	2,716,622,592.11	5,868,195,492.90

[注 1] 杭州·香格里拉等项目本期增加数系暂估成本差异调整

[注 2] 衢州·新湖景城、兰溪·香格里拉项目本期增加数中从投资性房地产转入 10,335,965.05 元

8、其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	89,568,421.38	104,455,721.20
待摊费用	8,909,127.20	16,912,548.28
预缴的房产预售相关税金	2,106,064,932.99	2,060,832,535.15
待抵扣增值税进项税额	180,230,077.44	159,730,816.51
其他	10,914,657.53	23,125,684.93
合计	2,395,687,216.54	2,365,057,306.07

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	104,455,721.20	46,435,902.91	61,323,202.73		89,568,421.38
小计	104,455,721.20	46,435,902.91	61,323,202.73		89,568,421.38

9、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	907,532,761.83			-13,483,503.67							894,049,258.16	
浙江新湖伟恒企业管理有限公司	46,186,678.33			-1,550,858.08							44,635,820.25	
南通启新置业有限公司	167,765,767.52	750,000,000.00		-11,610,391.42							906,155,376.10	
杭州新想投资管理有限公司												
衢州湖盛国际贸易有限公司		10,200,000.00		-3,112.01							10,196,887.99	
小计	1,121,485,207.68	760,200,000.00		-26,647,865.18							1,855,037,342.50	
二、联营企业												
新湖控股有限公司	1,400,165,173.85			-1,039,631.25	11,803,509.74	8,556,102.77					1,419,485,155.11	
甘肃西北矿业集团有限公司	294,752,660.46			-298,826.62							294,453,833.84	
温州银行股份有限公司	1,787,122,441.84			116,932,186.22	24,131,114.37						1,928,185,742.43	
江苏新湖宝华置业有限公司	171,225,112.47			-21,755,801.48							149,469,310.99	
中信银行股份有限公司	27,361,675,235.10			1,718,714,182.14	322,086,142.74	-8,143,164.21	804,821,185.00				28,589,511,210.77	
通卡联城网络科技有限公司	28,044,690.63			-857,826.29							27,186,864.34	
新湖期货股份有限公司	496,982,996.60			16,986,642.14	209,336.83						514,178,975.57	
恩施裕丰房地产开发有限公司	84,213,198.83			26,649,748.85							110,862,947.68	
杭州谱云科技有限公司	39,206,523.14			1,190,785.11							40,397,308.25	
浙江邦盛科技股份有限公司	383,357,361.57			-2,331,863.35		-921,872.57					380,103,625.65	
杭州趣链科技有限公司	1,053,319,553.66			-30,538,078.64		660,353.49					1,023,441,828.51	
上海趣美信息技术有限公司	26,007,355.69			-160,699.64							25,846,656.05	
万得信息技术股份有限公司	1,552,199,921.83			49,404,819.98	3,799,792.00		34,498,351.80				1,570,906,182.01	
ASIA PACIFIC EXCHANGE PTE LTD.	437,710,046.96			-6,742,325.66					16,127,477.34		447,095,198.64	

2023 年半年度报告

青岛精确芯元投资合伙企业（有限合伙）	54,020,943.51			-299,485.29						53,721,458.22	
杭州易现先进科技有限公司	32,833,363.14			-1,756,458.42						31,076,904.72	
杭州宏华数码科技股份有限公司	501,044,799.46		97,088,858.30	17,988,001.38	284,013.11	97,880,233.89	9,097,339.50			511,010,850.04	
绿城中国控股有限公司	203,486,331.22			14,540,378.77	-958,121.80	-5,874,562.54	7,307,250.00			203,886,775.65	
杭州易百德微电子有限公司	148,814,741.72			-996.04						148,813,745.68	
上海蕙新医疗科技有限公司	138,246,282.70			-2,320,123.32						135,926,159.38	
杭州新喆商业管理有限公司											
浙江聚创智能科技股份有限公司	158,196,320.72			3,570,192.30		1,054,348.38				162,820,861.40	
湘财股份有限公司	416,438,480.96			3,806,878.19	1,190,237.06	748,657.75	5,491,320.01			416,692,933.95	
浙江新动锂科技有限公司	1,525,323.57			-222,350.78						1,302,972.79	
杭州富加镓业科技有限公司	49,061,821.27			-1,039,508.53		2,096,475.19				50,118,787.93	
浙江宏华百锦千印家纺科技有限公司	20,362,520.39	3,600,000.00		-52,163.77						23,910,356.62	
杭州恒影科技有限公司	51,621,889.37			775,319.98						52,397,209.35	
51 信用卡有限公司	171,696,006.12			32,052.76	544,655.84	147,731.87				172,420,446.59	
杭州新石企业管理咨询合伙企业（有限合伙）											
杭州新磊企业管理咨询合伙企业（有限合伙）											
浙江浙商昀华企业发展有限公司		4,200,000.00								4,200,000.00	
小计	37,063,331,096.78	7,800,000.00	97,088,858.30	1,901,175,048.74	363,090,679.89	96,204,304.02	861,215,446.31		16,127,477.34	38,489,424,302.16	
合计	38,184,816,304.46	768,000,000.00	97,088,858.30	1,874,527,183.56	363,090,679.89	96,204,304.02	861,215,446.31		16,127,477.34	40,344,461,644.66	

10、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
浙江浙商产融投资合伙企业（有限合伙）	1,855,899,526.65	1,873,564,243.39
重庆中新融辉投资中心(有限合伙)	160,858,456.56	165,309,902.77
盛京银行股份有限公司	1,170,000,000.00	1,182,000,000.00
其他	2,321,959.57	172,711,954.82
合计	3,189,079,942.78	3,393,586,100.98

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。

11、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	6,799,050,402.78	6,550,707,398.33
其中：债务工具投资	952,469,240.43	941,645,336.61
权益工具投资	5,846,581,162.35	5,609,062,061.72
合计	6,799,050,402.78	6,550,707,398.33

12、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	2,205,359,392.92	412,182,058.85	2,617,541,451.77
2.本期增加金额	163,638,138.82		163,638,138.82
(1) 外购			
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	163,638,138.82		163,638,138.82
(3) 企业合并增加			
3.本期减少金额	14,656,144.56		14,656,144.56
(1) 处置			
(2) 其他转出			
(3) 转入存货	14,656,144.56		14,656,144.56
4.期末余额	2,354,341,387.18	412,182,058.85	2,766,523,446.03
二、累计折旧和累计摊销			
1.期初余额	354,847,582.91	29,690,000.46	384,537,583.37
2.本期增加金额	43,680,876.18	6,303,232.80	49,984,108.98
(1) 计提或摊销	43,680,876.18	6,303,232.80	49,984,108.98

3.本期减少金额	4,320,179.51		4,320,179.51
(1) 处置			
(2) 其他转出			
(3) 转入存货	4,320,179.51		4,320,179.51
4.期末余额	394,208,279.58	35,993,233.26	430,201,512.84
三、减值准备			
1.期初余额	11,350,507.49		11,350,507.49
2.本期增加金额			
(1) 计提			
3、本期减少金额	822,651.12		822,651.12
(1) 处置			
(2) 其他转出			
(3) 转入存货	822,651.12		822,651.12
4.期末余额	10,527,856.37		10,527,856.37
四、账面价值			
1.期末账面价值	1,949,605,251.23	376,188,825.59	2,325,794,076.82
2.期初账面价值	1,839,161,302.52	382,492,058.39	2,221,653,360.91

(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

13、 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	361,658,337.09	374,077,143.33
固定资产清理		
合计	361,658,337.09	374,077,143.33

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	450,126,670.54	15,491,266.26	10,053,465.32	110,389,558.22	12,672,827.68	598,733,788.02
2.本期增加金额		123,919.20		452,048.91	43,247.70	619,215.81
(1) 购置		123,919.20		452,048.91	43,247.70	619,215.81
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
3.本期减少金额		843,578.65	63,563.01	1,941,982.90	528,787.79	3,377,912.35
(1) 处置或报废		843,578.65	63,563.01	1,941,982.90	528,787.79	3,377,912.35
4.期末余额	450,126,670.54	14,771,606.81	9,989,902.31	108,899,624.23	12,187,287.59	595,975,091.48
二、累计折旧						
1.期初余额	109,230,962.12	12,050,741.53	9,540,941.28	83,517,767.04	10,316,232.72	224,656,644.69
2.本期增加金额	7,657,348.08	812,552.78	85,837.53	3,632,429.83	506,800.92	12,694,969.14
(1) 计提	7,657,348.08	812,552.78	85,837.53	3,632,429.83	506,800.92	12,694,969.14
3.本期减少金额		679,093.22	51,295.95	1,815,019.90	489,450.37	3,034,859.44
(1) 处置或报废		679,093.22	51,295.95	1,815,019.90	489,450.37	3,034,859.44
4.期末余额	116,888,310.20	12,184,201.09	9,575,482.86	85,335,176.97	10,333,583.27	234,316,754.39
三、减值准备						
1.期初余额						
2.本期增加金额						
(1) 计提						
3.本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4.期末余额						
四、账面价值						
1.期末账面价值	333,238,360.34	2,587,405.72	414,419.45	23,564,447.26	1,853,704.32	361,658,337.09
2.期初账面价值	340,895,708.42	3,440,524.73	512,524.04	26,871,791.18	2,356,594.96	374,077,143.33

(2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

(4). 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

(5). 未办妥产权证书的固定资产情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

固定资产清理

□适用 √不适用

14、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	394,318.23	394,318.23
工程物资		
合计	394,318.23	394,318.23

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
合计	1,159,707.15	765,388.92	394,318.23	1,159,707.15	765,388.92	394,318.23

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

□适用 √不适用

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

工程物资

□适用 √不适用

15、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	28,149,124.50	28,149,124.50
2.本期增加金额	1,698.92	1,698.92
(1) 租入	1,698.92	1,698.92
3.本期减少金额	1,553,260.08	1,553,260.08
(1) 处置	1,553,260.08	1,553,260.08
4.期末余额	26,597,563.34	26,597,563.34
二、累计折旧		
1.期初余额	11,475,135.63	11,475,135.63
2.本期增加金额	2,761,972.77	2,761,972.77
(1) 计提	2,761,972.77	2,761,972.77
3.本期减少金额	1,553,260.08	1,553,260.08
(1) 处置	1,553,260.08	1,553,260.08
4.期末余额	12,683,848.32	12,683,848.32
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	13,913,715.02	13,913,715.02
2.期初账面价值	16,673,988.87	16,673,988.87

16、无形资产

(1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	软件	探矿、采矿权[注 1]	土地使用权	车位使用权	合计
一、账面原值					
1.期初余额	7,944,892.06	1,295,980,100.37	2,495,707.13	1,310,000.00	1,307,730,699.56
2.本期增加金额					
(1)购置					
(2)内部研发					
(3)企业合并增加					
3.本期减少金额	803,461.64				803,461.64
(1)处置	803,461.64				803,461.64
4.期末余额	7,141,430.42	1,295,980,100.37	2,495,707.13	1,310,000.00	1,306,927,237.92
二、累计摊销					
1.期初余额	5,065,695.83		349,561.61	524,000.10	5,939,257.54
2.本期增加金额	358,898.65		48,776.04	21,833.34	429,508.03
(1)计提	358,898.65		48,776.04	21,833.34	429,508.03
3.本期减少金额	364,753.84				364,753.84
(1)处置	364,753.84				364,753.84
4.期末余额	5,059,840.64		398,337.65	545,833.44	6,004,011.73
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	2,081,589.78	1,181,538,528.34	2,097,369.48	764,166.56	1,186,481,654.16

2.期初账面价值	2,879,196.23	1,181,538,528.34	2,146,145.52	785,999.90	1,187,349,869.99
----------	--------------	------------------	--------------	------------	------------------

[注 1]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、贵州新潮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

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

17、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	7,732,484.93	1,027,899.04	2,618,170.46		6,142,213.51
其他	1,707,774.87		333,749.60		1,374,025.27
合计	9,440,259.80	1,027,899.04	2,951,920.06		7,516,238.78

18、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	491,405,652.03	122,845,715.96	601,976,901.98	150,480,136.12
可抵扣亏损	749,429,459.24	187,350,643.94	553,683,992.74	138,404,902.76
预提费用（成本）	38,812,133.48	9,703,033.37	40,218,423.52	10,054,605.88
未来可抵扣的费用	19,489,590.88	4,872,397.72	16,662,437.68	4,165,609.42
出租开发产品累计摊销	38,034,172.44	9,508,543.11	38,034,172.44	9,508,543.11
预售款预计利润影响	2,882,499,716.36	720,624,929.09	2,920,408,895.68	730,102,223.92
预提土地增值税清算准备	4,507,002,270.92	1,126,750,567.73	4,489,569,177.24	1,122,392,294.31
其他	243,189,343.88	60,797,335.97	247,450,355.84	61,862,588.96
合计	8,969,862,339.23	2,242,453,166.89	8,908,004,357.12	2,226,970,904.48

(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			21,084.92	5,271.23
合同取得成本	58,221,243.36	14,555,310.84	44,231,828.64	11,057,957.16
土地增值税的影响	80,895,379.20	20,223,844.80	76,327,251.36	19,081,812.84
其他	178,561,037.75	44,640,259.44	131,604,515.44	32,901,128.86
合计	317,677,660.31	79,419,415.08	252,184,680.36	63,046,170.09

(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	112,564,206.77	35,676,926.68
可抵扣亏损	663,159,061.65	616,364,352.82
合计	775,723,268.42	652,041,279.50

(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
2023 年	129,410,648.25	147,280,001.83	
2024 年	219,601,254.97	236,531,928.56	
2025 年	300,747,522.59	306,210,109.01	
2026 年	543,471,160.29	590,548,894.32	
2027 年	1,037,155,400.31	1,184,886,477.26	
2028 年	422,250,259.96		
合计	2,652,636,246.37	2,465,457,410.98	/

其他说明：

适用 不适用**19、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	12,112,612.93		12,112,612.93	11,884,150.44		11,884,150.44
合计	12,112,612.93		12,112,612.93	11,884,150.44		11,884,150.44

20、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	2,460,000,000.00	2,117,203,200.00
抵押借款	217,000,000.00	57,000,000.00
保证借款	1,727,000,000.00	1,617,000,000.00
抵押及保证借款	876,600,000.00	501,600,000.00
质押及保证借款		80,000,000.00
抵押、质押及保证借款	1,000,000.00	13,000,000.00
短期借款应付利息	5,155,654.84	3,935,259.72
合计	5,286,755,654.84	4,389,738,459.72

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况适用 不适用

其他说明：

适用 不适用**21、交易性金融负债**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
交易性金融负债		19,602,490.15		19,602,490.15
其中：				
衍生金融负债		19,602,490.15		19,602,490.15

合计		19,602,490.15		19,602,490.15
----	--	---------------	--	---------------

22、应付票据

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	451,921,910.54	161,991,576.00
银行承兑汇票		700,000.00
合计	451,921,910.54	162,691,576.00

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0 元。

23、应付账款

(1). 应付账款列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
货款	34,395,737.29	57,491,305.54
工程款	2,775,187,299.73	3,225,679,109.54
其他	44,157,352.60	66,680,256.77
合计	2,853,740,389.62	3,349,850,671.85

(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

□适用 √不适用

24、预收款项

(1). 预收账款项列示

√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	12,214,073.19	6,545,204.03
合计	12,214,073.19	6,545,204.03

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

□适用 √不适用

25、合同负债

(1). 合同负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预售房款	27,802,096,146.61	29,255,436,496.42
启东圆陀角岸线海涂开发预收款	29,623,802.68	37,630,695.84
温州西湾项目基础设施建设预收款	1,423,080,328.12	1,423,080,328.12
其他	4,962,307.67	4,407,317.85
合计	29,259,762,585.08	30,720,554,838.23

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

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	83,644.82		已竣工	99.73
沈阳·新湖花园	841,284.41	841,284.41	已竣工	99.92
沈阳·新湖湾	54,082,794.49	52,924,320.18	2025 年	55.54
沈阳·仙林金谷	598,157,460.54	520,743,101.40	2025 年	88.34
天津·香格里拉二期	24,057,714.15	22,270,040.10	已竣工	65.44
杭州·香格里拉	413,283,552.13	340,567,572.79	已竣工	97.72
苏州·明珠城	40,222,927.65	31,208,747.99	已竣工	99.32
杭州·新湖果岭	16,408,793.14	5,197,783.97	已竣工	99.50
上海·新湖明珠城	11,738,525,656.93	11,692,053,418.84	2023 年	97.81
滨州·新湖玫瑰园	3,419,250.62	6,118,485.57	已竣工	99.38
兰溪·香格里拉	6,220,078.64	337,116,143.29	已竣工	94.76
杭州·武林国际	3,809,523.80	9,493,601.90	已竣工	99.57
天津·义乌商贸城	157,588,191.77	156,965,968.91	2025 年	37.05
嘉兴·新中花园	29,234,478.49	13,423,870.24	已竣工	99.26
舟山·御景国际	829,477.14	4,475,211.43	已竣工	98.22
乐清·金溪花园	3,360,534,726.93	3,270,226,614.11	2024 年	95.75
上海·青蓝国际	10,672,292,124.80	10,615,162,886.00	2024 年	91.49
瑞安·新湖广场	243,119.27	243,119.27	已竣工	99.86
瑞安·新湖秋月园	223,340,582.56		2025 年	44.34
平阳·四季果岭	48,635,191.38	484,433,003.83	已竣工	99.52
平阳·曦湾春晓城	216,769,627.51	592,419,454.78	2028 年	61.65
天津·新湖美丽洲	25,426,383.50	23,178,917.44	已竣工	99.83
南通新湖·海上明珠城	52,393,923.41	274,280,354.56	2026 年	64.92
杭州·金色童年	115,695,638.53	802,092,595.41	2024 年	81.46
小 计	27,802,096,146.61	29,255,436,496.42		

26、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	41,188,891.15	165,308,836.86	195,425,323.76	11,072,404.25
二、离职后福利-设定提存计划	699,781.56	9,336,089.13	9,590,771.91	445,098.78
三、辞退福利	748,038.50	8,526,746.41	9,274,784.91	
合计	42,636,711.21	183,171,672.40	214,290,880.58	11,517,503.03

(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	34,478,142.53	141,124,253.07	170,434,604.41	5,167,791.19
二、职工福利费	64,428.00	9,440,201.91	9,504,629.91	
三、社会保险费	453,176.55	5,507,347.99	5,665,415.77	295,108.77

其中：医疗保险费	442,344.62	5,248,995.75	5,401,806.09	289,534.28
工伤保险费	10,831.93	205,057.45	210,314.89	5,574.49
生育保险费		53,294.79	53,294.79	
四、住房公积金	970,373.00	8,397,974.74	8,498,733.53	869,614.21
五、工会经费和职工教育经费	5,196,380.87	839,059.15	1,321,940.14	4,713,499.88
六、其他	26,390.20			26,390.20
合计	41,188,891.15	165,308,836.86	195,425,323.76	11,072,404.25

(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	676,162.88	9,031,895.80	9,276,190.10	431,868.58
2、失业保险费	23,618.68	304,193.33	314,581.81	13,230.20
合计	699,781.56	9,336,089.13	9,590,771.91	445,098.78

其他说明：

□适用 √不适用

27、应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	31,813,264.95	138,392,576.54
企业所得税	880,359,617.20	1,078,199,837.21
个人所得税	2,040,707.63	1,370,058.24
城市维护建设税	1,280,483.84	7,082,616.07
土地增值税	4,151,440.12	30,219,014.94
房产税	1,988,299.52	5,292,881.10
契税	3,915,351.41	3,915,351.41
土地使用税	1,433,955.19	4,566,844.64
印花税	734,627.26	2,188,904.03
教育费附加	527,638.73	3,013,313.28
地方教育附加	384,085.78	2,046,939.72
其他	79,642.03	192,429.10
合计	928,709,113.66	1,276,480,766.28

28、其他应付款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	154,948,161.50	1,787,227.10
其他应付款	5,902,247,249.91	5,654,367,800.15
合计	6,057,195,411.41	5,656,155,027.25

应付利息

□适用 √不适用

应付股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	154,948,161.50	1,787,227.10
合计	154,948,161.50	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	750,940,874.82	663,845,124.03
押金保证金	384,340,995.20	307,546,561.18
拆借款	4,388,571,876.86	4,284,206,337.24
应付股权转让款	34,200,000.00	30,000,000.00
预收股权转让款	270,000,000.00	270,000,000.00
应付暂收款	22,993,531.19	27,030,577.63
其他	51,199,971.84	71,739,200.07
合计	5,902,247,249.91	5,654,367,800.15

(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
杭州新岩睿企业管理合伙企业（有限合伙）	638,223,122.42	联营股东投入款
上海亚龙古城房地产开发有限公司	279,320,054.61	合营公司往来款
浙江古纤道投资有限公司	270,000,000.00	预收股权转让款
理想四维地产集团有限公司	230,953,333.33	联营股东投入款
绿城房地产集团有限公司	216,676,802.08	联营股东投入款
合计	1,635,173,312.44	/

其他说明：

□适用 √不适用

29、1 年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	3,334,462,000.00	3,330,701,900.00
1 年内到期的应付债券	1,214,968,419.03	2,650,234,689.87
1 年内到期的长期应付款	12,419,242.92	12,134,371.55
1 年内到期的租赁负债	6,287,789.46	5,348,025.43
1 年内到期的其他非流动负债	1,630,240,000.00	2,763,960,000.00
1 年内到期的应付利息	409,334,070.67	288,919,892.52

合计	6,607,711,522.08	9,051,298,879.37
----	------------------	------------------

30、其他流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预提土地增值税清算准备	4,517,857,304.99	4,500,346,384.06
待转销项税	1,992,050,758.37	2,109,183,409.80
短期债权融资计划产品	56,000,000.00	56,000,000.00
其他流动负债应计利息	177,205.48	48,328.76
合计	6,566,085,268.84	6,665,578,122.62

短期应付债券的增减变动：

□适用 √不适用

31、长期借款

(1). 长期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	5,183,043,013.74	5,159,198,681.32
保证借款	84,000,000.00	85,000,000.00
抵押及保证借款	6,165,925,000.00	6,056,775,000.00
质押及保证借款	953,013,836.47	
抵押、质押及保证借款	847,000,000.00	1,382,000,000.00
合计	13,232,981,850.21	12,682,973,681.32

32、应付债券

(1). 应付债券

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
20 新湖 01	799,752,677.62	799,653,407.05
21 新湖 01	999,586,312.59	999,467,988.48
21 新湖 02	998,828,415.58	998,581,485.78
新湖广场资产支持专项计划	993,595,986.38	994,144,700.07
21 利得 01	647,779,857.88	647,027,384.59
XINHU BVI N2409	1,422,307,144.93	1,367,592,398.36
XINHU BVI N2506	861,882,225.17	830,033,801.81
合计	6,723,732,620.15	6,636,501,166.14

(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	期末余额
20 新湖 01	100	2020/8/25	4 年	820,000,000.00	799,653,407.05		31,340,273.98	99,270.57		799,752,677.62

21 新湖 01	100	2021/2/9	4 年	1,000,000,000.00	999,467,988.48	37,863,079.51	118,324.11		999,586,312.59
21 新湖 02	100	2021/8/10	4 年	1,000,000,000.00	998,581,485.78	38,431,506.85	246,929.80		998,828,415.58
新湖广场资产支持 专项计划	100	2021/8/30	17.92 年	1,000,000,000.00	994,144,700.07	34,075,523.97	1,959,286.31	2,508,000.00	993,595,986.38
21 利得 01	100	2021/11/15	3 年	650,000,000.00	647,027,384.59	27,397,945.20	752,473.29		647,779,857.88
XINHU BV1N2409	\$1,000	2021/9/28	3 年	1,275,140,000.00	1,367,592,398.36	75,409,288.77	54,714,746.57		1,422,307,144.93
XINHU BV1N2506	\$1,000	2022/6/6	3 年	833,662,620.00	830,033,801.81	44,993,341.06	31,848,423.36		861,882,225.17
合计	/	/	/	6,578,802,620.00	6,636,501,166.14	289,510,959.34	89,739,454.01	2,508,000.00	6,723,732,620.15

(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

适用 不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

适用 不适用

33、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
租赁付款额	8,463,104.65	11,036,089.18
未确认融资费用	-447,843.55	-716,573.38
合计	8,015,261.10	10,319,515.80

34、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	105,119,916.83	120,298,556.25
专项应付款		
合计	105,119,916.83	120,298,556.25

长期应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付采矿权价款	105,119,916.83	120,298,556.25
合计	105,119,916.83	120,298,556.25

专项应付款

适用 不适用

35、递延收益

递延收益情况

√适用 □不适用

单位：元 币种人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	138,767,286.83		14,242,486.83	124,524,800.00	
合计	138,767,286.83		14,242,486.83	124,524,800.00	/

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
工程补助	9,281,586.83			8,690,986.83		590,600.00	与资产相关
契税返还	129,485,700.00			5,551,500.00		123,934,200.00	与资产相关
小计	138,767,286.83			14,242,486.83		124,524,800.00	

[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、62 之说明

36、其他非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
债权融资计划产品	2,248,000,000.00	1,554,000,000.00
合计	2,248,000,000.00	1,554,000,000.00

37、股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	8,599,343,536				-90,402,736	-90,402,736	8,508,940,800

其他说明：

详见本财务报表附注七、39 之说明。

38、资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本)	9,176,649,300.15	41,781,942.53	309,229,597.86	8,909,201,644.82

溢价)				
其他资本公积	422,796,479.86	114,697,822.99	70,752,208.40	466,742,094.45
合计	9,599,445,780.01	156,479,765.52	379,981,806.26	9,375,943,739.27

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 41,781,942.53 元系公司本期股票期权激励计划已失效，等待期内已确认的资本公积从其他资本公积明细转入股本溢价。

2) 股本溢价本期减少 309,229,597.86 元，其中：①本公司减持已回购股份，回购股份金额与减持回购股份收回金额的价差减少资本公积（股本溢价）71,744,747.55 元；②本公司注销已回购股份，回购股份金额与注销回购股份数的差额减少资本公积（股本溢价）237,484,850.31 元。

3) 其他资本公积本期增加 114,697,822.99 元，其中：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）12,725,079.95 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，增加资本公积 101,972,743.04 元。

4) 其他资本公积本期减少 70,752,208.40 元，其中：①如上述 1) 所述；②本期本公司之联营公司其他所有者权益变动减少，本公司权益法核算相应减少资本公积（其他资本公积）10,550,315.12 元；③本期公司处置部分联营公司股权，减少资本公积（其他资本公积）10,476,746.90 元；④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 7,943,203.85 元。

39、库存股

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
库存股	600,096,772.36		600,096,772.36	0
合计	600,096,772.36		600,096,772.36	0

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

经公司第十届董事会第三次会议及第十届董事会第七次会议审议通过，公司于 2019 年 3 月 7 日至 2020 年 2 月 14 日期间实施并完成了回购股份计划，共计回购公司股份 16545.4236 万股，成交总金额为 60009.68 万元，回购的股份拟用于维护公司价值及股东权益的库存股和股权激励，其中库存股股份数为 7505.15 万股，用于股权激励的股份数为 9040.2736 万股。

2023 年 1 月 8 日，公司第十一届董事会第十一次会议审议通过《关于减持已回购股份的议案》，同意于 2023 年 2 月 6 日至 2 月 17 日期间通过集中竞价交易方式，按市场价格减持不超过 7505.15 万股的已回购股份。截至 2023 年 2 月 17 日，公司完成上述减持方案。

2023 年 3 月 8 日，公司 2023 年第一次临时股东大会审议通过了《关于注销回购股份并减少注册资本的议案》，同意公司注销回购专用证券账户中全部 90,402,736 股股份并减少注册资本。2023 年 4 月 25 日，公司在中国证券登记结算有限责任公司注销回购股份共计 90,402,736 股。

40、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-614,160,981.13	-42,285,646.96		-9,298,156.54	-1,112,861.55	-31,874,628.87		-646,035,610.00
权益法下不能转损益的其他综合收益	-31,207,651.60	-8,169,484.01		-9,298,156.54		1,128,672.53		-30,078,979.07
其他权益工具投资公允价值变动	-582,953,329.53	-34,116,162.95			-1,112,861.55	-33,003,301.40		-615,956,630.93
二、将重分类进损益的其他综合收益	-201,912,011.34	61,222,936.41	-289.23			61,223,225.64		-140,688,785.70
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-111,285,300.77	371,260,163.90	-289.23			371,260,453.13		259,975,152.36
外币财务报表折算差额	-90,626,710.57	-310,037,227.49				-310,037,227.49		-400,663,938.06
其他综合收益合计	-816,072,992.47	18,937,289.45	-289.23	-9,298,156.54	-1,112,861.55	29,348,596.77		-786,724,395.70

41、 盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	1,424,874,837.72			1,424,874,837.72
任意盈余公积	2,838,547.34			2,838,547.34
合计	1,427,713,385.06			1,427,713,385.06

42、 未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上年度
调整前上期末未分配利润	22,949,094,697.39	21,282,200,534.57
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	22,949,094,697.39	21,282,200,534.57
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,612,721,936.04	1,857,895,059.91
减：提取法定盈余公积		80,788,566.19
应付普通股股利	153,160,934.40	
其他综合收益结转留存收益	9,298,156.54	110,212,330.90
期末未分配利润	24,399,357,542.49	22,949,094,697.39

43、 营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,828,002,708.13	2,389,984,065.07	4,243,532,509.04	2,683,339,299.23
其他业务	9,772,394.89	12,149,667.81	820,319,796.00	585,999,849.43
合计	2,837,775,103.02	2,402,133,732.88	5,063,852,305.04	3,269,339,148.66

(2). 合同产生的收入的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	营业收入	合计
商品类型		
房地产	2,760,625,120.49	2,760,625,120.49
商业贸易	868,982.22	868,982.22
海涂开发	8,006,893.16	8,006,893.16
其他	31,545,575.22	31,545,575.22
按经营地区分类		
浙江	2,195,071,534.39	2,195,071,534.39
上海	54,144,997.09	54,144,997.09
江苏	490,639,884.29	490,639,884.29
辽宁	55,600,079.87	55,600,079.87
天津	104,410.56	104,410.56
山东	5,175,425.44	5,175,425.44

江西	310,239.45	310,239.45
合计	2,801,046,571.09	2,801,046,571.09

(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

44、税金及附加

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	8,417,250.25	10,075,730.75
教育费附加	4,029,756.48	4,450,946.83
地方教育费附加	2,686,519.93	2,967,298.02
土地增值税	72,421,467.31	434,175,441.97
房产税	5,887,617.26	6,612,773.83
土地使用税	4,585,133.92	4,816,592.40
印花税	2,586,217.99	5,534,729.82
其他	484,858.03	469,224.18
合计	101,098,821.17	469,102,737.80

45、销售费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	18,427,131.48	37,649,903.52
职工薪酬	30,831,193.07	45,418,780.92
租赁费	1,168,522.02	632,200.00
折旧费	2,892,229.01	4,570,264.94
办公费	2,993,988.01	4,726,517.63
劳务费	11,761,370.60	16,210,390.06
差旅费	793,635.12	997,110.64
业务招待费	339,439.18	543,465.42
销售代理费	56,413,225.97	9,713,610.44
其他	2,220,732.12	6,528,865.13
合计	127,841,466.58	126,991,108.70

46、管理费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	106,208,328.70	144,236,926.51
业务招待费	19,661,071.38	30,658,968.76
折旧费	10,027,558.24	12,019,820.20
办公费	16,063,536.82	17,259,215.61
差旅费	3,810,103.85	3,161,708.30

交通费	3,148,176.98	3,705,370.62
中介机构费	8,545,062.03	4,409,718.60
咨询服务费	17,528,077.24	20,383,083.56
租赁费	1,807,861.15	1,699,447.26
股权激励费用		28,924,417.19
其他	18,045,429.62	10,201,852.60
合计	204,845,206.01	276,660,529.21

47、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	844,133,773.53	882,068,072.89
减：利息收入	49,178,537.70	56,031,273.91
汇兑损益	-93,049,958.99	-208,019,483.82
其他	49,451,766.70	97,115,723.45
合计	751,357,043.54	715,133,038.61

48、其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
与资产相关的政府补助[注]	14,242,486.83	
与收益相关的政府补助[注]	1,340,947.91	519,808.04
代扣个人所得税手续费返还	469,128.85	643,724.63
其他	176,480.75	279,924.61
合计	16,229,044.34	1,443,457.28

其他说明：

[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、62 之说明

49、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	1,874,527,183.56	1,328,339,728.32
处置长期股权投资产生的投资收益	235,658,787.94	-179,257,748.21
交易性金融资产在持有期间的投资收益	136,190,585.76	140,151,475.04
处置交易性金融资产取得的投资收益	-1,751,497.54	2,934,375.07
投资性利息收入	45,194,184.02	42,113,308.49
合计	2,289,819,243.74	1,334,281,138.71

50、公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	228,442,654.34	-72,474,860.65
交易性金融负债	-19,602,490.15	

其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益	-19,602,490.15	
合计	208,840,164.19	-72,474,860.65

51、信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	1,345,088.19	319,223.69
其他应收款坏账损失	-83,184,304.12	-56,092,236.51
合计	-81,839,215.93	-55,773,012.82

52、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-844,896.69	-552,287.81
合计	-844,896.69	-552,287.81

53、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
固定资产处置收益	92,082.44	-1,786,250.48	92,082.44
无形资产处置收益	-12,777.90		-12,777.90
合计	79,304.54	-1,786,250.48	79,304.54

其他说明：

□适用 √不适用

54、营业外收入

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
罚没收入	163,507.31	318,341.00	163,507.31
违约金	14,428,769.09	787,497.84	14,428,769.09
无法支付的款项	38,931.11	6,931.75	38,931.11
其他	3,569,922.64	1,018,776.50	3,569,922.64
合计	18,201,130.15	2,131,547.09	18,201,130.15

计入当期损益的政府补助

□适用 √不适用

55、营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	66,387.92	48,974.12	66,387.92
其中：固定资产处置损失	66,387.92	48,974.12	66,387.92
对外捐赠	4,270,000.00	310,000.00	4,270,000.00
罚款支出	268,713.07	392,961.61	268,713.07
其他	1,214,489.74	285,304.20	1,214,489.74
合计	5,819,590.73	1,037,239.93	5,819,590.73

56、所得税费用**(1) 所得税费用表**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	94,293,750.81	475,610,166.31
递延所得税费用	2,003,844.13	-150,624,060.39
合计	96,297,594.94	324,986,105.92

(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	1,695,164,016.45
按法定/适用税率计算的所得税费用	423,791,004.11
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	-9,981,946.71
非应税收入的影响	-607,457,284.31
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	3,306,568.48
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-8,259,634.02
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	12,658,385.28
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	-1,338,312.81
对前期已确认递延所得税资产而本期不再确认的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	4,365,685.61
其他永久性差异对当期所得税影响	279,213,129.31
所得税费用	96,297,594.94

其他说明：

□适用 √不适用

57、其他综合收益

√适用 □不适用

见本财务报表附注七、40 之说明

58、现金流量表项目

(1). 收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	13,279,229.33	24,636,393.50
除税费返还外的其他政府补助	1,424,747.63	528,659.65
押金、保证金、代收款等	211,994,950.61	145,720,280.13
用于按揭担保的保证金	16,605,798.33	10,633,839.56
银行存款利息收入	62,792,943.50	88,575,933.55
其他	30,899,988.38	288,777,949.25
合计	336,997,657.78	558,873,055.64

(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	482,235.95	36,284,000.00
押金、保证金、代收款等	105,655,130.04	1,220,135,143.71
管理费用	98,664,456.01	86,957,290.84
销售费用	100,058,507.94	87,764,943.50
用于按揭担保的保证金及承兑保证金	19,152.53	45,185.45
捐赠支出	4,270,000.00	310,000.00
其他	42,397,235.78	90,602,448.12
合计	351,546,718.25	1,522,099,011.62

(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	24,332,292.59	150,000,000.00
合计	24,332,292.59	150,000,000.00

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
拆出款项	160,374,170.98	1,709,065,795.90
其他		374,799.94
合计	160,374,170.98	1,709,440,595.84

(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	752,740,000.00	243,687,100.00
贷款相关保证金	1,922,198,211.34	3,497,533,145.62

减持已回购公司股票收回的现金	200,464,438.50	
合计	2,875,402,649.84	3,741,220,245.62

(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	373,871,343.24	1,404,140,205.11
贷款相关保证金	1,884,329,540.04	637,099,807.53
其他与融资相关的费用	110,327,206.26	93,365,968.97
债券发行费用	1,374,624.25	5,555,213.44
支付的租赁费用	2,711,273.04	1,545,278.20
合计	2,372,613,986.83	2,141,706,473.25

59、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	1,598,866,421.51	1,087,872,127.53
加：资产减值准备	844,896.69	552,287.81
信用减值损失	81,839,215.93	55,773,012.82
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	56,375,845.32	67,796,686.13
使用权资产摊销	2,761,972.77	4,578,523.25
无形资产摊销	6,732,740.83	8,579,201.60
长期待摊费用摊销	2,951,920.06	6,335,741.31
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）	-79,304.54	1,786,250.48
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	66,387.92	48,974.12
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-208,840,164.19	72,474,860.65
财务费用（收益以“-”号填列）	779,807,474.25	712,221,002.33
投资损失（收益以“-”号填列）	-2,289,819,243.74	-1,334,281,138.71
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-14,369,400.86	-155,235,659.25
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	16,373,244.99	4,611,598.86
存货的减少（增加以“-”号填列）	-321,869,137.17	399,284,335.71
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	19,221,508.51	-1,035,957,194.27
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-2,247,468,905.29	549,873,955.77
其他		28,924,417.19
经营活动产生的现金流量净额	-2,516,604,527.01	475,238,983.33
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	4,029,794,079.74	7,527,207,104.68
减：现金的期初余额	6,936,545,587.14	12,637,849,984.66

加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-2,906,751,507.40	-5,110,642,879.98

(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

(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	4,029,794,079.74	6,936,545,587.14
其中：库存现金	557,752.31	928,158.22
可随时用于支付的银行存款	4,014,509,707.60	6,912,968,448.99
可随时用于支付的其他货币资金	14,726,619.83	22,648,979.93
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	4,029,794,079.74	6,936,545,587.14
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

期末使用受限制的货币资金为 2,391,852,919.77 元，其中：银行存款中用于质押的定期存款 1,431,000,000.00 元、其他 20,157,976.43 元，其他货币资金中银行贷款保证金 893,201,330.18、按揭担保保证金 14,920,593.18 元、开工保证金 10,697,683.36 元、其他 21,875,336.62 元。

60、所有权或使用权受到限制的资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	2,391,852,919.77	详见本财务报表附注货币资金之说明
其他权益工具投资	312,000,000.00	质押
长期股权投资	18,721,894,338.47	质押或其他受限
其他非流动金融资产	3,140,814,010.78	质押
其他应收款	284,345,200.00	质押
存货	17,460,026,391.76	抵押
固定资产	284,531,337.93	抵押
投资性房地产	807,796,306.73	抵押
无形资产	571,645,348.98	抵押
合计	43,974,905,854.42	/

61、外币货币性项目

(1). 外币货币性项目

√适用 □不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			515,954,728.41
其中：美元	11,069,366.77	7.2258	79,985,030.41
港币	472,534,288.23	0.92198	435,667,161.62
澳元	63,038.92	4.7992	302,536.38
一年内到期的其他非流动负债			198,581,656.45
其中：美元	6,504,257.92	7.2258	46,998,466.87
港币	164,410,496.52	0.92198	151,583,189.58
长期借款			5,338,215,369.81
其中：港币	5,789,947,037.70	0.92198	5,338,215,369.81
应付债券			2,284,189,370.10
其中：美元	316,115,775.43	7.2258	2,284,189,370.10

(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
香港新潮投资有限公司	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	
冠嘉得投资有限公司	英属维尔京群岛	美元	
嘉吉投资有限公司	英属维尔京群岛	美元	

62、政府补助

1) 与资产相关的政府补助

总额法

项目	期初递延收益	本期新增补助	本期摊销	其他减少	期末递延收益	本期摊销列报项目	说明
工程补助	9,281,586.83		8,690,986.83		590,600.00	其他收益	

契税返还	129,485,700.00		5,551,500.00		123,934,200.00	其他收益	
小计	138,767,286.83		14,242,486.83		124,524,800.00		

2) 与收益相关，且用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的政府补助

项目	金额	列报项目	说明
政府补助	1,240,773.19	其他收益	
政府补贴	90,174.72	其他收益	
政府奖励	10,000.00	其他收益	
小计	1,340,947.91		

(2) 本期计入当期损益的政府补助金额为 15,583,434.74 元

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

适用 不适用

2、同一控制下企业合并

适用 不适用

3、反向购买

适用 不适用

4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

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
杭州新湖中大郎园康养服务有限公司	新设	2023-3-15	尚未出资	100%
海南养和健康管理有限公司	新设	2023-5-17	尚未出资	100%
乐清新联投置业有限公司	新设	2023-6-7	10,080,000.00	50.40%

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
杭州乐然实业有限公司	注销	2023-3-30	-45,500.00	0.00
沈阳青蓝装饰工程有限公司	注销	2023-6-8	20,929,983.42	-199,418.38

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	江海滩涂围垦		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		60.00	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
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
乐清新联投置业有限公司	乐清	乐清	房地产业		50.40	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
瑞安市新投置业有限公司	瑞安	瑞安	房地产业		79.60	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		100.00	设立

			服务；农作物种植、销售、租赁			
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		50.00	设立
北京新嘉得企业管理合伙企业（有限合伙）	北京	北京	企业管理		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		51.00	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
浙江新湖信息科技有限公司	衢州	衢州	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）	衢州	衢州	投资		100.00	设立
浙江新湖智造实业有限公司	杭州	杭州	家用纺织制成品制造	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	企业管理		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	企业管理		100.00	设立
浙江启辉实业有限公司	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
浙江福信实业有限公司	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
浙江启远实业有限公司	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州乐同实业有限公司	杭州	杭州	企业管理		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
浙江慧诺企业管理有限公司	杭州	杭州	企业管理		60.00	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		60.00	设立
衢州市新允科技合伙企业（有限合伙）	衢州	衢州	企业管理	92.00	8.00	设立
衢州市衢发瑞新能源材料有限公司	衢州	衢州	新材料技术推广、研发		100.00	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
衢州砺易科技合伙企业（有限合伙）	衢州	衢州	企业管理		100.00	设立
衢州砺乐科技合伙企业（有限合伙）	衢州	衢州	企业管理		100.00	设立
衢州砺通科技合伙企业（有限合伙）	衢州	衢州	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
杭州瑞进企业管理合伙企业（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
衢州嘉弢科技合伙企业（有限合伙）	衢州	衢州	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
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
瑞安市慧发企业管理有限公司	瑞安	瑞安	企业管理		79.60	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
海南养和健康管理有限公司	三亚	三亚	医疗服务、养老服务		100.00	设立
贵州新湖能源有限公司	毕节	毕节	矿产品销售、能源项目投资		100.00	设立
浙江新湖国际教育投资有限公司	嘉兴	嘉兴	教育产业的投资、开发		100.00	设立
新湖影视传播有限公司	杭州	杭州	影视投资、广告等	100.00		设立
杭州新湖中大郎园康养服务有限公司	杭州	杭州	医疗服务、养老服务		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

	岛	岛				
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
冠嘉得投资有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资		100.00	设立
嘉吉投资有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资		100.00	设立
沈阳新湖房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产业		100.00	同一控制下企业合并
苏州新湖置业有限公司	吴江	吴江	房地产业	100.00		同一控制下企业合并
上海中瀚置业有限公司	上海	上海	房地产业	65.00		同一控制下企业合并
上海新湖房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业		63.00	同一控制下企业合并
新湖地产集团有限公司	杭州	杭州	房地产业	100.00		同一控制下企业合并
杭州新湖美丽洲置业有限公司	杭州	杭州	房地产业		100.00	同一控制下企业合并
衢州新湖房地产开发有限公司	衢州	衢州	房地产业		100.00	同一控制下企业合并
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 Partner Global Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资		100.00	其他
Summit Idea Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资		100.00	其他

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

本公司持股 79.60% 的衢州慧运企业管理有限公司持有瑞安市慧发企业管理有限公司 100% 股权，故本公司对瑞安市慧发企业管理有限公司及其子公司瑞安市新投置业有限公司的表决权比例为 100%。

公司持股 51% 的上海栩复企业管理有限公司持有乐清新联投置业有限公司 70% 股权，故本公司对乐清新联投置业有限公司的表决权比例为 70%。

本公司持股 50% 的南通新潮置业有限公司持有启东海上明月文化旅游发展有限公司 100% 股权，故本公司对启东海上明月文化旅游发展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：

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

(2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例 (%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
沈阳沈北金谷置业有限公司	35.00	-142.49		5,933.77
沈阳新湖明珠置业有限公司	35.00	-142.90		4,283.22
上海新湖房地产开发有限公司	37.00	486.92		5,733.14
上海中瀚置业有限公司	35.00	454.86		-142.04

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
沈阳沈北金谷置业有限公司	128,943.24	4,583.56	133,526.80	116,142.95	430.21	116,573.16	135,928.28	4,297.19	140,225.47	122,590.12	274.59	122,864.71
沈阳新湖明珠置业有限公司	77,398.31	1,569.96	78,968.27	66,639.49	91.02	66,730.51	78,901.61	1,419.41	80,321.02	67,610.64	64.32	67,674.96
上海新湖房地产开发有限公司	1,294,237.82	58,033.66	1,352,271.48	1,317,611.63	516.11	1,318,127.74	1,293,083.70	58,264.79	1,351,348.49	1,319,075.59	514.2	1,319,589.79
上海中瀚置业有限公司	1,226,193.17	53,508.79	1,279,701.96	1,248,818.13	4,115.36	1,252,933.49	1,223,758.64	53,476.92	1,277,235.56	1,248,756.48	3,289.79	1,252,046.27

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	3,084.93	-407.12	-407.12	-6,170.33		-529.01	-529.01	8,923.99
沈阳新湖明珠置业有限公司	2,466.51	-408.30	-408.30	-3,543.81		-461.57	-461.57	1,371.96
上海新湖房地产开发有限公司	3,128.39	2,385.05	2,385.05	-32,124.21	81,840.72	14,090.02	14,090.02	108,413.16
上海中瀚置业有限公司	2,447.31	1,579.18	1,579.18	-24,594.39	3,063.70	-978.45	-978.45	50,419.66

(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
上海栩复企业管理有限公司	2023-6-19	100.00%	51.00%

(2). 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

上海栩复企业管理有限公司	
购买成本/处置对价	
--现金	9,800,000.00
购买成本/处置对价合计	9,800,000.00
减: 按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	9,800,000.00
差额	0

其他说明

□适用 √不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
杭州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

司						
江苏新潮宝华置业有限公司	句容	句容	房地产业	35.00		权益法核算
甘肃西北矿业集团有限公司	兰州	兰州	有色金属产业投资	34.40		权益法核算
新潮期货股份有限公司	上海	上海	商品、金融期货经纪	7.67	22.00	权益法核算
恩施裕丰房地产开发有限公司	恩施	恩施	房地产业		48.00	权益法核算
通卡联城网络科技有限公司	杭州	杭州	计算机信息服务		21.86	权益法核算
万得信息技术股份有限公司	上海	上海	计算机信息服务		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 PTELTD.	新加坡	新加坡	金融服务		20.00	权益法核算
青岛精确芯元投资合伙企业（有限合伙）	青岛	青岛	投资管理、资产管理		52.23	权益法核算
杭州易现先进科技有限公司	杭州	杭州	计算机软件技术开发、咨询，软件服务、咨询		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	电脑制版、数码印花		12.17	权益法核算
绿城中国控股有限公司	杭州	杭州	房地产业		0.58	权益法核算
湘财股份有限公司	哈尔滨	哈尔滨	证券经纪、证券承销与保荐、金融	2.78		权益法核算

			产品代销等			
上海蕙新医疗科技有限公司	上海	上海	医疗服务、医疗器械生产与经营、医疗科技、技术开发等		30.42	权益法核算
杭州易百德微电子有限公司	杭州	杭州	技术服务、开发、咨询，集成电路制造、销售、设计，技术进口等		30.00	权益法核算
南通启新置业有限公司	启东	启东	房地产业		50.00	权益法核算
浙江启隆实业有限公司	杭州	杭州	工程勘察、工程设计工程项目管理服务	50.00		权益法核算
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
浙江聚创智能科技股份有限公司	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	计算机、通信和其他电子设备制造		20.96	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	纺织		30.00	权益法核算
浙江新动锂科技有限公司	杭州	杭州	有色金属冶炼和压延加工		40.00	权益法核算
杭州恒影科技有限公司	杭州	杭州	红外光学材料及电磁屏蔽/隐身技术应用的研发、生产及销售		18.87	权益法核算
51 信用卡有限公司	香港	开曼群岛	金融业	7.44	16.66	权益法核算
衢州湖盛国际贸易有限公司	衢州	衢州	商业贸易		51.00	权益法核算
杭州新石企业管理咨询	杭州	杭州	企业管理	99.9667	0.0330	权益法核算

询合伙企业（有限合伙）						
杭州新磊企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	企业管理		99.00	权益法核算
浙江浙商昀华企业发展有限公司	杭州	杭州	企业管理		21.00	权益法核算

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

截至 2023 年 6 月 30 日，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）0.58%股权；持有杭州恒影科技有限公司 18.87%股权，为该公司第二大股东。公司在该九家公司董事会派有董事，对该九家公司具有重大影响。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）12.17%股权，为该公司第二大股东，具有董事提名权，对该公司具有重大影响。本公司联营企业新湖控股有限公司（以下简称新湖控股）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。

衢州湖盛国际贸易有限公司董事会成员中公司提名人员占 1/2，根据公司章程约定，董事会做出决议，必须经全体董事一致通过，故公司对其不具有控制，按权益法进行核算。

根据杭州新石企业管理咨询合伙企业（有限合伙）、杭州新磊企业管理咨询合伙企业（有限合伙）的合伙协议等相关约定，公司主要合伙事务须经全体合伙人一致同意、或由非公司控制的执行事务合伙人负责执行，故公司对此两家合伙企业不具有控制，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	3,633,478.26	46,926,673.20	[注 1]	[注 1]	3,600,835.41	46,237,125.00	[注 1]	[注 1]
非流动资产	738,607.14	7,446,042.20			674,101.77	7,270,574.20		
资产合计	4,372,085.40	54,372,715.40	42,039,052.60	883,329,700.00	4,274,937.18	53,507,699.20	40,987,092.37	854,754,300.00
流动负债	2,793,393.15	32,248,557.50			2,710,944.41	30,475,448.60		
非流动负债	798,236.60	11,612,333.90			789,551.22	11,890,958.80		
负债合计	3,591,629.75	43,860,891.40	39,302,460.29	812,228,400.00	3,500,495.63	42,366,407.40	38,914,208.97	786,171,300.00
少数股东权益	505,409.63	6,881,258.50		2,067,700.00	503,420.53	7,386,236.20		2,041,200.00
归属于母公司股东权益	275,046.02	3,630,565.50	2,736,592.31	69,033,600.00	271,021.02	3,755,055.60	2,072,883.40	66,541,800.00
按持股比例计算的净资产份额	132,022.09	20,955.34	235,804.35	3,448,750.05	130,090.09	21,673.89	178,614.45	3,326,430.50
调整事项	9,926.43	-566.66	-42,985.77	-589,798.92	9,926.43	-1,325.26	97.80	-590,262.97
--商誉	25,811.64		97.80		25,811.64		97.80	
--内部交易未实现利润	-15,885.21				-15,885.21			
--其他		-566.66[注 2]	-43,083.57[注 4]	-589,798.92[注 3]		-1,325.26[注 2]		-590,262.97[注 3]
对联营企业权益投资的账面价值	141,948.52	20,388.68	192,818.57	2,858,951.12	140,016.52	20,348.63	178,712.24	2,736,167.52
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		10,577.31		829,989.92		14,882.35		756,070.60
营业收入	284,789.81	5,697,646.40	369,804.18	10,617,400.00	403,213.76	6,473,085.30	292,816.50	10,839,400.00
净利润	-216.59	254,511.10	135,703.91	3,606,700.00	-73,701.99	180,094.30	36,591.99	3,252,400.00
终止经营的净利润								
其他综合收益	2,459.06	-16,599.70	28,005.01	644,300.00	419.04	23,701.90	-8,303.31	-134,900.00
综合收益总额	2,242.47	237,911.40	163,708.92	4,251,000.00	-73,282.95	203,796.20	28,288.69	3,117,500.00

本年度收到的来自联营企业的股利								
-----------------	--	--	--	--	--	--	--	--

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

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

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

[注 4]系不归属于公司的温州银行的永续债权利及温州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	185,503.73	112,148.52
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-2,664.79	242.81
--综合收益总额	-2,664.79	242.81
联营企业：		
投资账面价值合计	634,835.54	631,088.19
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	5,202.79	-353.05
--其他综合收益	602.80	28.61
--综合收益总额	5,805.59	-324.44

(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 2023 年 6 月 30 日，本公司应收账款的 83.64% (2022 年 12 月 31 日：70.35%) 源于余额前五名客户，本公司虽然信用风险集中，但由于应收账款期末余额较小故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	25,887,701,147.16	28,923,439,323.61	11,652,953,097.78	10,228,356,728.66	7,042,129,497.17
应付票据	451,921,910.54	451,921,910.54	451,921,910.54		
应付账款	2,853,740,389.62	2,853,740,389.62	2,853,740,389.62		
其他应付款	5,902,247,249.91	5,902,247,249.91	5,902,247,249.91		
应付债券	8,248,950,673.22	10,150,580,561.99	2,111,633,991.00	6,185,193,849.82	1,853,752,721.17
交易性金融负债	19,602,490.15	19,602,490.15	19,602,490.15		
租赁负债	14,303,050.56	15,347,962.18	6,884,857.53	8,372,226.74	90,877.91
长期应付款	117,539,159.75	143,200,000.00	17,900,000.00	35,800,000.00	89,500,000.00
小 计	43,496,006,070.91	48,460,079,888.00	23,016,883,986.53	16,457,722,805.22	8,985,473,096.25

(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	24,872,323,189.91	28,363,941,728.89	11,973,590,986.67	9,512,179,885.12	6,878,170,857.10
应付票据	162,691,576.00	162,691,576.00	162,691,576.00		
应付账款	3,349,850,671.85	3,349,850,671.85	3,349,850,671.85		
其他应付款	5,654,367,800.15	5,654,367,800.15	5,654,367,800.15		
应付债券	9,480,754,928.42	11,734,168,258.53	3,488,394,738.60	6,354,765,864.92	1,891,007,655.01
租赁负债	15,667,541.23	20,323,608.22	9,287,519.04	9,407,443.58	1,628,645.60
长期应付款	132,432,927.80	161,100,000.00	17,900,000.00	35,800,000.00	107,400,000.00
小计	43,668,088,635.36	49,446,443,643.64	24,656,083,292.31	15,912,153,193.62	8,878,207,157.71

(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 2023 年 6 月 30 日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币 12,126,777,369.81 元 (2022 年 12 月 31 日：人民币 11,417,794,032.17 元)，在其他变量不变的假设下，假定利率变动 50 个基点，将会对本公司的利润总额和股东权益产生一定的影响。

2.外汇风险

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

本公司期末外币货币性资产和负债情况详见本财务报表附注七、61 之说明。

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
(一) 交易性金融资产	381,525,571.51	4,877,696,650.29	3,375,741,188.85	8,634,963,410.65
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	381,525,571.51	4,877,696,650.29	3,375,741,188.85	8,634,963,410.65
(1) 债务工具投资			890,000,000.00	890,000,000.00
(2) 权益工具投资	273,208,941.70	3,089,808,103.19	2,485,741,188.85	5,848,758,233.74
(3) 基金及资产管理计划	108,316,629.81	1,787,888,547.10		1,896,205,176.91
(三) 其他权益工具投资		1,330,911,005.13	1,858,168,937.65	3,189,079,942.78
持续以公允价值计量的资产总额	381,525,571.51	6,208,607,655.42	5,233,910,126.50	11,824,043,353.43
(六) 交易性金融负债		19,602,490.15		19,602,490.15
1.以公允价值计量且变动		19,602,490.15		19,602,490.15

计入当期损益的金融负债				
衍生金融负债		19,602,490.15		19,602,490.15
持续以公允价值计量的负债总额		19,602,490.15		19,602,490.15

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	34,757	40.11	40.17

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 32.51%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 2.47%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 5.19%的股份。黄伟直接持有本公司 17.04%的股份，并持有新潮集团 57.62%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 40.21%。

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

详见本财务报表附注九之说明

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

适用 不适用

详见本财务报表附注九之说明

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

适用 不适用

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
上海新潮绿城物业服务有限公司	母公司的控股子公司
浙江新潮绿城物业服务有限公司	母公司的控股子公司
衢州新潮绿城物业服务有限公司	母公司的控股子公司
沈阳新潮绿城物业服务有限公司	母公司的控股子公司
南通新绿文化旅游有限公司	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
浙江新潮能源有限公司	母公司的控股子公司
哈高科绥棱二塑防水工程有限公司	母公司的控股子公司
黑龙江省哈高科营养食品有限公司	母公司的控股子公司
杭州新潮绿城生活服务有限公司	母公司的控股子公司
中信银行（国际）有限公司	本公司联营企业控股子公司
信银（香港）资本有限公司	本公司联营企业控股子公司
李萍	实际控制人黄伟之配偶
浙江新绿商业经营管理有限公司	母公司的控股子公司
绿城房地产集团有限公司	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子公司
绿城建筑科技集团有限公司	本公司之联营公司之子公司
浙江绿城木业发展有限公司	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子公司

绿城资产管理集团有限公司	本公司之联营公司之子公司
上饶伟恒置业发展有限公司	本公司之合营公司之子公司
上海亚龙古城房地产开发有限公司	本公司之合营公司之子公司
浙江新湖慈善基金会	浙江新湖集团股份有限公司与本公司共同出资设立

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

适用 不适用

单位：元币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
浙江新湖绿城物业服务有限公司	物业服务	1,609,923.29	4,217,464.62
上海新湖绿城物业服务有限公司	物业服务	16,256,863.90	23,484,658.04
衢州新湖绿城物业服务有限公司	物业服务	24,065.09	194,253.77
沈阳新湖绿城物业服务有限公司	物业服务	1,065,721.10	2,626,328.25
哈高科绥棱二塑防水工程有限公司	防水工程		357,798.17
黑龙江省哈高科营养食品有限公司	粮油/医用口罩	26,238.53	234,782.56
浙江新绿商业经营管理有限公司	物业服务	159,948.11	1,056,808.33
杭州新湖绿城生活服务有限公司	服务/食品	24,324.22	81,800.30
南通新绿文化旅游有限公司	住宿服务	2,899.02	
绿城建筑科技集团有限公司	装饰工程	31,998,238.72	10,594,924.36
浙江绿城建筑幕墙工程有限公司	门窗工程	7,930,996.33	9,565,276.14
信银（香港）资本有限公司	债券承销服务	1,360,000.00	4,700,000.00

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
南通启新置业有限公司	商品/服务	64,977.23	6,627,897.38
上海新湖绿城物业服务有限公司	服务	56,239.46	25,368.93
沈阳新湖绿城物业服务有限公司	商品		207,448.36

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	482,120.41	515,783.53
南通启新置业有限公司	房产	917,431.20	917,431.20

2) 公司承租情况

2023年1-6月

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
上海新湖绿城物业服务有限公司	房产	13,761.47			

2022年1-6月

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	69,367.94			
上海新湖绿城物业服务有限公司	房产	27,522.94			

(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	2023/1/11	2024/1/10	否
浙江新湖集团股份有限公司	51,000,000.00	2023/3/10	2024/3/9	否
浙江新湖集团股份有限公司	130,000,000.00	2023/6/12	2024/6/11	否
浙江新湖集团股份有限公司	70,000,000.00	2023/6/16	2024/6/14	否
浙江新湖集团股份有限公司	50,000,000.00	2023/6/19	2024/6/18	否
浙江新湖集团股份有限公司	250,000,000.00	2023/1/9	2024/1/9	否
浙江新湖集团股份有限公司	42,100,000.00	2021/7/9	2023/7/8	否
浙江新湖集团股份有限公司	168,890,000.00	2021/7/12	2023/7/11	否
浙江新湖集团股份有限公司	149,010,000.00	2021/7/15	2023/7/8	否
浙江新湖集团股份有限公司	200,000,000.00	2022/8/30	2024/8/28	否
浙江新湖集团股份有限公司	100,000,000.00	2023/4/7	2024/4/7	否
浙江新湖集团股份有限公司	100,000,000.00	2023/3/2	2024/3/1	否
浙江新湖集团股份有限公司	73,000,000.00	2023/6/15	2024/6/14	否
浙江新湖集团股份有限公司	52,000,000.00	2022/7/6	2023/7/5	否
浙江新湖集团股份有限公司	55,000,000.00	2023/3/2	2024/3/1	否
浙江新湖集团股份有限公司	100,000,000.00	2023/4/14	2023/10/14	否

浙江新湖集团股份有限公司	100,000,000.00	2023/5/18	2023/9/4	否
浙江新湖集团股份有限公司	160,000,000.00	2022/9/8	2023/8/25	否
浙江新湖集团股份有限公司	260,000,000.00	2022/9/8	2023/8/29	否
浙江新湖集团股份有限公司	200,000,000.00	2022/9/8	2023/9/1	否
浙江新湖集团股份有限公司	40,000,000.00	2022/9/8	2023/9/1	否
浙江新湖集团股份有限公司	120,000,000.00	2022/9/8	2023/9/4	否
浙江新湖集团股份有限公司	140,000,000.00	2023/6/26	2024/6/15	否
浙江新湖集团股份有限公司	140,000,000.00	2023/6/26	2024/6/15	否
浙江新湖能源有限公司	100,000,000.00	2022/11/4	2023/11/3	否
上海亚龙古城房地产开发有限公司	1,490,450,000.00	2018/3/29	2027/8/10	否
南通启新置业有限公司	290,000,000.00	2020/8/11	2025/2/10	否
上饶伟恒置业发展有限公司	106,480,000.00	2022/6/30	2024/12/17	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、黄伟	50,000,000.00	2023/5/6	2024/5/5	否
浙江新湖集团股份有限公司、黄伟、李萍	70,000,000.00	2022/7/15	2023/7/14	否
浙江新湖集团股份有限公司、黄伟、李萍	253,000,000.00	2022/7/18	2023/7/13	否
浙江新湖集团股份有限公司、黄伟、李萍	127,000,000.00	2022/9/5	2023/8/28	否
浙江新湖集团股份有限公司、黄伟、李萍	100,000,000.00	2022/10/17	2023/10/16	否
浙江新湖集团股份有限公司、黄伟、李萍	170,000,000.00	2023/1/9	2024/1/4	否
浙江新湖集团股份有限公司、黄伟、李萍	99,990,000.00	2023/1/11	2024/1/8	否
浙江新湖集团股份有限公司、黄伟、李萍	120,000,000.00	2023/3/9	2024/3/4	否
浙江新湖集团股份有限公司、黄伟、李萍	75,000,000.00	2023/4/21	2023/10/17	否
浙江新湖集团股份有限公司、黄伟、李萍	50,000,000.00	2023/5/18	2024/5/18	否
浙江新湖集团股份有限公司、黄伟、李萍	25,000,000.00	2023/6/21	2024/6/20	否
浙江新湖集团股份有限公司、黄伟、李萍	39,000,000.00	2023/6/21	2024/6/20	否
浙江新湖集团股份有限公司、黄伟、李萍、上海亚龙古城房地产开发有限公司	400,000,000.00	2022/11/10	2023/11/10	否
浙江新湖集团股份有限公司、黄伟、李萍、上海亚龙古城房地产开发有限公司	140,000,000.00	2022/11/16	2023/11/10	否
浙江新湖集团股份有限公司、黄伟、李萍、上海亚龙古城房地产开发有限公司	100,000,000.00	2022/12/22	2023/12/22	否

公司				
浙江新潮集团股份有限公司、黄伟、李萍、上海亚龙古城房地产开发有限公司	10,000,000.00	2023/2/14	2023/8/14	否
新潮控股有限公司	145,000,000.00	2022/12/9	2025/12/8	否
新潮控股有限公司	1,000,000,000.00	2021/2/9	2025/2/9	否
新潮控股有限公司	1,000,000,000.00	2021/8/10	2025/8/10	否
新潮控股有限公司、黄伟、李萍	650,000,000.00	2021/11/15	2024/11/15	否
新潮控股有限公司、黄伟、李萍	44,000,000.00	2022/9/9	2023/9/6	否
新潮控股有限公司、黄伟、李萍	60,000,000.00	2022/10/19	2023/10/18	否
新潮控股有限公司、黄伟、李萍	75,000,000.00	2022/10/19	2023/11/18	否
绿城房地产集团有限公司	420,000,000.00	2020/10/29	2023/9/21	否
绿城房地产集团有限公司	235,000,000.00	2020/12/7	2023/12/1	否
绿城房地产集团有限公司、绿城资产管理集团有限公司	200,000,000.00	2021/12/15	2025/12/14	否
黄伟、李萍	235,000,000.00	2019/1/11	2024/1/9	否
黄伟、李萍	550,000,000.00	2019/9/30	2024/9/30	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	274,000,000.00	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	524,000,000.00	2021/6/30	2024/6/30	否
黄伟、李萍	476,825,000.00	2021/10/21	2023/10/14	否
黄伟、李萍	485,000,000.00	2022/1/30	2025/1/27	否
黄伟、李萍	500,000,000.00	2022/3/28	2025/3/27	否
黄伟、李萍	16,700,000.00	2022/8/29	2023/8/29	否
黄伟、李萍	80,000,000.00	2022/9/7	2023/8/4	否
黄伟、李萍	87,600,000.00	2022/10/28	2023/10/27	否
黄伟、李萍	341,600,150.80	2023/3/9	2025/2/20	否
黄伟、李萍	611,413,685.67	2023/3/14	2025/2/25	否
黄伟、李萍	16,300,000.00	2023/3/14	2024/3/13	否
黄伟、李萍、南通启新置业有限公司	750,000,000.00	2019/7/29	2025/4/28	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	1,174,240,000.00	2021/12/30	2023/12/30	否
黄伟	60,000,000.00	2023/3/24	2024/5/24	否
黄伟	170,000,000.00	2023/4/14	2024/4/14	否

关联担保情况说明

适用 不适用

(5). 关联方资金拆借

适用 不适用

1) 拆入资金

关联方	拆入	归还
绿城房地产集团有限公司	111,500,000.00	
上海亚龙古城房地产开发有限公司		210,410,000.00

小 计	111,500,000.00	210,410,000.00
-----	----------------	----------------

2) 拆出资金

关联方	拆出	收回
南通启新置业有限公司	21,415,493.98	7,415,493.98
绿城房地产集团有限公司	133,000,000.00	17,500,000.00
浙江启隆实业有限公司		39,000.00
小 计	154,415,493.98	24,954,493.98

(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	269.00	479.83

(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
温州银行股份有限公司	银行借款	[注 1]	1,283,000,000.00	1,295,000,000.00
温州银行股份有限公司	借款利息	[注 1]	51,042,279.32	51,427,318.44
中信银行股份有限公司	银行借款	[注 2]	3,060,000,000.00	2,607,203,200.00
中信银行股份有限公司	借款利息	[注 2]	54,755,328.62	29,102,540.42

[注 1]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 2]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) 本企业的关键管理人员之间的交易

项 目	期末数/本期数	上年期末数/上期同期数
商品房及车位买卖	798,915.24	
购房意向金	12,992,169.00	12,454,730.00
合同负债	11,720,463.50	12,519,378.74

3) 其他关联交易

(1) 本公司期末在温州银行的存款余额为 2,574,117.85 元，本期收到存款利息 19,046.57 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 2,632,368,055.90 元，本期收到存款利息 25,697,495.46 元，存款利率为中国人民银行公布的存款利率。

(3) 本公司期末持有与中信银行签订的远期结汇合约金额 1 亿美元。

(4) 本期对浙江新湖慈善基金会捐赠合计 4,050,000.00 元。

(5) 2023 年 4 月 25 日，公司第十一届董事会第十五次会议审议通过了《关于签署偿债暨股份转让协议的关联交易议案》，公司拟与新湖控股签署《偿债暨股份转让协议》：新湖控股拟将其所持湘财股份的部分股票转让给本公司，以抵偿其应付本公司借款本息 3,456,885,902.74 元。具体转让价格和股数待本次转让取得本公司公司债券债券持有人会议通过后再根据湘财股份的股票价格另行商定。本次交易待价格和股数确定后需提交公司股东大会审议，且需提交相关部门合规性审核。

6、关联方应收应付款项

(1). 应收项目

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	上海新湖绿城物业服务有限公司	100,000.00		2,220.00	
小计		100,000.00		2,220.00	
预付款项					
	上海新湖绿城物业服务有限公司			23,454.00	
小计				23,454.00	
其他应收款					
	甘肃西北矿业集团有限公司	58,814,215.10		57,210,191.06	
	恩施裕丰房地产开发有限公司	43,198,662.47		42,671,751.99	
	新湖控股有限公司	3,456,885,902.74		3,456,885,902.74	
	南通启新置业有限公司	407,564,289.41		1,125,858,915.30	
	绿城房地产集团有限公司	3,172,664,668.81		3,037,709,485.62	
	杭州易百德微电子有限公司	10,000,000.00	2,000,000.00	10,000,000.00	1,160,000.00
	浙江启隆实业有限公司			39,000.00	
	上海新湖绿城物业服务有限公司			18,900.00	
小计		7,149,127,738.53	2,000,000.00	7,730,394,146.71	1,160,000.00

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款			
	浙江新湖绿城物业服务有限公司	471,698.11	1,613,779.25
	哈高科绥棱二塑防水工程有限公司	2,567,014.04	2,928,759.12
	上海新湖绿城物业服务有限公司	16,754,808.41	15,857,648.02
	沈阳新湖绿城物业服务有限公司	1,115,868.72	
	绿城建筑科技集团有限公司	9,639,355.30	6,781,984.20
	浙江绿城建筑幕墙工程有限公司	871,082.89	4,370,100.89
	浙江新绿商业经营管理有限公司		274,535.50
	杭州新湖绿城生活服务有限公司		44,800.00
	浙江绿城木业发展有限公司		1,193,663.80
小计		31,419,827.47	33,065,270.78
应付票据			
	绿城建筑科技集团有限公司	5,100,000.00	
小计		5,100,000.00	
预收账款			
	上海新湖绿城物业服务有限公司	9,523.80	
小计		9,523.80	
合同负债			
	沈阳新湖绿城物业服务有限公司	83,644.82	83,644.82
小计		83,644.82	83,644.82
其他应付款			
	哈高科绥棱二塑防水工程有限公司	255,391.68	255,391.68
	江苏新湖宝华置业有限公司	87,875,641.67	86,072,325.00
	上海新湖绿城物业服务有限公司	300,000.00	301,475.18
	绿城房地产集团有限公司	673,370,097.82	1,089,549,116.74
	绿城建筑科技集团有限公司	6,680,619.45	6,665,364.83
	浙江绿城建筑幕墙工程有限公司	2,899,595.44	2,899,595.44
	绿城房屋科技有限公司		100,000.00
	上海亚龙古城房地产开发有限公司	367,919,646.62	563,551,851.28
	浙江新绿商业经营管理有限公司	20,000.00	20,000.00
	黑龙江省哈高科营养食品有限公司		11,960.00
	浙江绿城木业发展有限公司	298,415.95	298,415.95
小计		1,139,619,408.63	1,749,725,496.10

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	
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	159,275,000
公司期末发行在外的股票期权行权价格的范围和合同剩余期限	公司期末无发行在外的股票期权
公司期末发行在外的其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	公司期末无发行在外的其他权益工具

其他说明

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 1]
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	41,781,942.53
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	0.00

其他说明

[注 1]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%。

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

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

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

公式参数表示如下：

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

经计算，公司一次授予、分期行权的期权在 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. 截至资产负债表日，本公司已签订正在履行的土地出让合同 11.78 亿元，已支付 7.657 亿

元，尚未支付 4.123 亿元。

2. 截至资产负债表日，本公司已签订正在履行的大额发包合同 147.35 亿元，已支付 102.94 亿元，尚未支付 44.41 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. 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

(1) 为关联方提供的担保事项详见本财务报表附注十二、5（4）之说明。

(2) 截至资产负债表日，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 86.23 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

2022 年 6 月，公司子公司上海新湖房地产开发有限公司（以下简称上海新湖）将上海虹桥绿谷广场中心（C 栋）出售给湖州市科技发展集团有限公司（以下简称湖州科技）。同时上海虹桥绿谷广场中心（C 栋）已出租，租赁期自 2017 年 6 月 15 日至 2030 年 4 月 14 日止。根据双方签署的《上海虹桥绿谷广场中心（C 栋）买卖协议》，双方约定：自湖州科技有权向承租方收取租金起，上海新湖保证湖州科技能够按照本协议约定及《房屋租赁合同》的约定标准向承租方收取租金。前述租赁期限内，如承租方发生变更的，上海新湖保证湖州科技向新承租方收取的租金不低于《房屋租赁合同》约定的标准，否则上海新湖应当向湖州科技补足租赁期限内的租金差额。

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

1. 2023 年 3 月 29 日，公司 2023 年第二次临时股东大会审议通过了《关于申请发行中期票据的议案》。2023 年 4 月 27 日，公司收到《中市协注（2023）MTN462 号》的接受注册通知书，并于 2023 年 7 月 13 日完成 2023 年度第一期中期票据的发行，募集资金 7.00 亿元，期限 3 年，票面利率 4.25%。

2. 2023 年 7 月 3 日，经公司第十一届董事会第十八次会议审议通过，公司控股子公司浙江新湖信息科技有限公司、衢州嘉弢科技合伙企业（有限合伙）（合称“新湖方”）与万得信息技术股份有限公司签署《股份回购协议》：万得信息技术股份有限公司将回购新湖方持有的万得信息股份并予以注销，回购股份总数为 38,331,502 股，回购价款合计为 2,269,558,402.47 元。截至本财务报告报出日，公司已收到上述全部回购价款。

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	2,758,148,056.24	49,928,961.89	8,006,893.16	63,573,379.58	51,654,582.74	2,828,002,708.13
主营业务成本	2,344,009,921.16	38,385,445.63	5,586,564.92	64,024,230.72	62,022,097.36	2,389,984,065.07

(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. 2023 年 2 月 21 日，新湖集团与衢州市新安财通智造股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称新安财通）签署了《关于新湖中宝股份有限公司之股份转让协议》，新湖集团拟以协议转让方式向新安财通转让其所持有的公司 859,934,300 股无限售条件流通股股份（占公司总股本的 10.00%），转让价格为 2.64 元/股，转让价款合计现金人民币 22.70 亿元。上述股权转让后，新湖集团及其一致行动人合计持有本公司 4,049,269,556 股股份，占公司总股本的 47.09%，公司控股股东及实际控制人不会发生变化。2023 年 8 月 21 日，上述转让手续已办理完成，并于 8 月 22 日取得了《中国证券登记结算有限责任公司过户登记确认书》。

2. 2023 年 6 月，公司控股子公司乐清新联投置业有限公司（由公司与瑞安市城发房地产开发有限公司分别持股 51%、49%）竞得乐清市人民政府公开出让地块[2023]015 号（乐清经济开发区），总用地面积为 100,647 平方米，成交价 1,178,000,000.00 元，楼面价约为 7,803 元/平方米。

3. 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 1,944,383,200 股用于质押，本公司实际控制人黄伟已将持有的本公司股份 1,447,112,798 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 407,600,000 股用于质押，本公司第四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 209,750,000 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、15 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、37 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	3,712,613.68
合计	3,712,613.68

(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	403,212.25
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	6,539,090.87
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	36,728,531.93
其中：未纳入租赁收款额计量的可变租赁付款额相关收入	1,497,722.45

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	84,051,832.97
1-2 年	59,319,290.07
2-3 年	44,011,358.29
3-4 年	42,455,744.43
4-5 年	32,433,791.79
5 年以后	479,866,879.11
合计	742,138,896.66

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	1,886,897.56
1 年以内小计	1,886,897.56
合计	1,886,897.56

(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				账面价值	期初余额				
	账面余额		坏账准备			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	1,886,897.56	100.00			1,886,897.56	3,939,723.22	100.00	29,220.00	0.74	3,910,503.22
其中：										
按组合计提坏账准备	1,886,897.56	100.00			1,886,897.56	3,939,723.22	100.00	29,220.00	0.74	3,910,503.22
合计	1,886,897.56	/		/	1,886,897.56	3,939,723.22	/	29,220.00	/	3,910,503.22

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

组合计提项目：按组合计提坏账准备

单位：元币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
合并范围内关联方组合	1,886,897.56		
合计	1,886,897.56		

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	
按组合计提坏账准备	29,220.00	-29,220.00				
合计	29,220.00	-29,220.00				

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

期末余额前 5 名的应收账款合计数为 1,886,897.56 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 100.00%。

(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	515,692,000.00	650,092,000.00
其他应收款	13,671,705,496.67	12,564,835,905.86
合计	14,187,397,496.67	13,214,927,905.86

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
阳光保险集团股份有限公司	75,600,000.00	
新湖地产集团有限公司	440,092,000.00	250,092,000.00
浙江允升投资集团有限公司		400,000,000.00
合计	515,692,000.00	650,092,000.00

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

(3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□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	5,293,826,378.06
1 年以内小计	5,293,826,378.06
1 至 2 年	2,904,107,019.27
2 至 3 年	1,301,654,725.92
3 至 5 年	4,174,398,146.00
5 年以上	6,434,769.71
合计	13,680,421,038.96

(2). 按款项性质分类

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金保证金	30,036,291.95	30,036,291.95
往来款	12,635,192,108.18	11,528,318,289.37
股权债权转让款	1,008,892,708.00	1,008,892,708.00
应收暂付款	869,930.83	869,930.83
其他	5,430,000.00	5,430,000.00
合计	13,680,421,038.96	12,573,547,220.15

(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)	
2023年1月1日余额	2,400,784.28	6,310,530.01		8,711,314.29
2023年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段	-210.57	210.57		
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	438.57	3,789.43		4,228.00

本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023年6月30日余额	2,401,012.28	6,314,530.01		8,715,542.29

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按组合计提坏账准备	8,711,314.29	4,228.00				8,715,542.29
合计	8,711,314.29	4,228.00				8,715,542.29

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
新湖控股有限公司	往来款	3,456,885,902.74	1-5 年	25.27	
浙江智新科技有限公司	往来款	2,598,991,674.82	0-2 年	19.00	
上海新湖天虹城市开发有限公司	往来款	1,192,491,332.14	0-2 年	8.72	
海南满天星旅业开发有限公司	往来款	1,181,595,917.77	0-4 年	8.64	
香港新湖投资有限公司	往来款	1,076,860,114.71	0-4 年	7.87	
合计	/	9,506,824,942.18	/	69.49	

(7). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	7,303,627,840.57		7,303,627,840.57	7,300,315,840.57		7,300,315,840.57
对联营、合营企业投资	4,291,576,369.62		4,291,576,369.62	4,142,414,707.96		4,142,414,707.96
合计	11,595,204,210.19		11,595,204,210.19	11,442,730,548.53		11,442,730,548.53

(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		
新湖地产集团有限公司	2,020,792,733.83			2,020,792,733.83		
九江新湖远洲置业有限公司	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		
温州新湖房地产开发有限公司	52,612,313.13			52,612,313.13		
启东新湖投资开发有限公司	75,000,000.00			75,000,000.00		
嘉兴新湖中房置业有限公司	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		

香港新湖投资有限公司	73,519,454.10			73,519,454.10	
新湖影视传播有限公司	49,000,002.00			49,000,002.00	
舟山新湖置业有限公司	34,000,000.00			34,000,000.00	
平阳宝瑞置业有限公司	5,100,000.00			5,100,000.00	
上海拓驿投资管理有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	
浙江新湖信息科技有限公司	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	
衢州新允科技合伙企业（有限合伙）	1,600,000,000.00	3,312,000.00		1,603,312,000.00	
浙江新湖城市发展有限公司	50,000.00			50,000.00	
浙江新湖乐居科技有限公司	80,000.00			80,000.00	
海南金颂投资有限公司	10,000.00			10,000.00	
海南新湖投资有限公司	10,000.00			10,000.00	
苏州新湖置业有限公司	536,000,000.00			536,000,000.00	
合计	7,300,315,840.57	3,312,000.00		7,303,627,840.57	

(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	8,299,374.92			-2,615,010.08						5,684,364.84	
小计	8,299,374.92			-2,615,010.08						5,684,364.84	
二、联营企业											
新湖控股有限公司	1,400,165,173.85			-1,039,631.25	11,803,509.74	8,556,102.77				1,419,485,155.11	
甘肃西北矿业集团有限公司	294,752,660.46			-298,826.62						294,453,833.84	

温州银行股份有限公司	1,787,122,441.84			116,932,186.22	24,131,114.37					1,928,185,742.43	
江苏新湖宝华置业有限公司	143,485,922.70			-13,007,573.81						130,478,348.89	
新潮期货股份有限公司	92,150,653.23			4,391,221.61	54,115.72					96,595,990.56	
湘财股份有限公司	416,438,480.96			3,806,878.19	1,190,237.06	748,657.75	5,491,320.01			416,692,933.95	
杭州新石企业管理咨询合伙企业(有限合伙)											
小计	4,134,115,333.04			110,784,254.34	37,178,976.89	9,304,760.52	5,491,320.01			4,285,892,004.78	
合计	4,142,414,707.96			108,169,244.26	37,178,976.89	9,304,760.52	5,491,320.01			4,291,576,369.62	

其他说明:

适用 不适用

4、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	5,647,001.21	4,271,736.05	1,147,293,501.84	1,141,205,237.63
其他业务	1,895,222.48	971,633.10	1,827,563.42	1,402,035.10
合计	7,542,223.69	5,243,369.15	1,149,121,065.26	1,142,607,272.73

(2). 合同产生的收入情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

合同分类	营业收入	合计
商品类型		
商业贸易	5,647,001.21	5,647,001.21
按经营地区分类		
浙江	5,647,001.21	5,647,001.21
合计	5,647,001.21	5,647,001.21

合同产生的收入说明：

□适用 √不适用

(3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	490,000,000.00	1,075,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	108,169,244.26	-318,443,369.70
交易性金融资产在持有期间的投资收益	127,850,000.00	201,869,098.18
处置交易性金融资产取得的投资收益		4,307,143.95
投资性利息收入	228,087,747.25	142,984,890.42
合计	954,106,991.51	1,105,717,762.85

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	235,738,092.48	
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	15,583,434.74	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	9,036,439.32	
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	207,088,666.65	
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	12,381,539.42	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	176,480.75	
减：所得税影响额	6,039,689.56	
少数股东权益影响额（税后）	889,084.08	
合计	473,075,879.72	

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	3.84	0.190	0.190
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.71	0.134	0.134

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：2023 年 8 月 30 日

修订信息

适用 不适用