

公司代码：600208

公司简称：衢州发展

衢州信安发展股份有限公司 2025 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杨天及会计机构负责人（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

本半年度报告中有涉及公司经营和发展战略等未来计划的前瞻性陈述，该计划不构成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、环境和社会.....	23
第五节	重要事项.....	24
第六节	股份变动及股东情况.....	30
第七节	债券相关情况.....	32
第八节	财务报告.....	35

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

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
衢州发展、公司、本公司、新湖中宝股份有限公司、新湖中宝	指	衢州信安发展股份有限公司
衢州工业集团、实际控制人	指	衢州工业控股集团有限公司
衢州智宝、控股股东	指	衢州智宝企业管理合伙企业（有限合伙）
新安广进	指	衢州市新安广进智造股权投资合伙企业（有限合伙）
新湖集团	指	浙江新湖集团股份有限公司
宁波嘉源	指	宁波嘉源实业发展有限公司
报告期、本报告期	指	2025 年 1 月 1 日至 2025 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	衢州信安发展股份有限公司
公司的中文简称	衢州发展
公司的外文名称	Quzhou Xin'an Development Co.,Ltd.
公司的外文名称缩写	Quzhou Development
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	浙江省杭州市创景路 500 号衢州发展大厦 18 层	浙江省杭州市创景路 500 号衢州发展大厦 18 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	浙江省衢州市世纪大道 677 号 601 室
公司注册地址的历史变更情况	2024 年 8 月 21 日，公司注册地址由“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”变更为“浙江省衢州市世纪大道 677 号 601 室”
公司办公地址	浙江省杭州市创景路 500 号衢州发展大厦 18 层
公司办公地址的邮政编码	310052
公司网址	www.600208.net
电子信箱	qzfq@600208.net

四、信息披露及备置地点变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》
登载半年度报告的网站地址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	浙江省杭州市创景路 500 号衢州发展大厦 18 层

五、公司股票简况

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

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	707,412,458.98	12,619,146,897.19	-94.39
利润总额	205,168,689.86	3,563,145,150.72	-94.24
归属于上市公司股东的净利润	259,806,989.00	1,534,682,916.06	-83.07
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	630,217,973.04	2,406,388,708.33	-73.81
经营活动产生的现金流量净额	194,091,009.88	-43,494,746.56	/
	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	41,570,975,941.53	41,896,593,262.40	-0.78
总资产	98,139,344,351.22	97,027,958,577.18	1.15

(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)	0.031	0.180	-82.78
稀释每股收益(元/股)	0.031	0.180	-82.78
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.075	0.283	-73.50
加权平均净资产收益率(%)	0.62	3.57	减少 2.95 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	1.51	5.60	减少 4.09 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）
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	208,990.76	
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、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	258,538.46	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-180,983,009.91	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
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		
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		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
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		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
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	-131,294,193.99	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-59,736,151.61	
减：所得税影响额	-752,537.29	
少数股东权益影响额（税后）	-382,304.96	
合计	-370,410,984.04	

对公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的，以及将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

□适用 √不适用

十、存在股权激励、员工持股计划的公司可选择披露扣除股份支付影响后的净利润适用 不适用**十一、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：报告期内，各地持续深化房地产政策调整，积极推动市场止跌回稳，全国新建商品房销售面积同比降幅显著收窄，库存去化周期亦有所缩短，政策效应逐步显现。面临行业深度调整期，公司精准施策，一方面，全力推进现有地产项目的高效交付，另一方面，积极探索轻资产运营模式，输出品牌与管理经验，迈出向轻资产、低杠杆模式转型的坚实步伐。

投资：报告期内，科技投资领域持续火热，尤其是与新质生产力相关的赛道表现亮眼。公司凭借前瞻性布局，在区块链、新材料、人工智能、大数据、高端制造等领域的投资成果逐步显现，实现了投资收益的持续增长与公司价值的稳步提升。同时，公司进一步强化与衢州国资的合作，双方不断探索发挥国有体制机制优势与企业活力的新路径，实现资源的高效整合与互补。衢州当地拥有良好的制造业基础与产业集群，公司借助衢州国资的产业整合优势，推动被投资的科技企业与本地产业深度对接，助推企业转型升级。

积极转型高科技制造，切入半导体材料领域。8月，公司披露了《发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》，拟通过发行股份方式购买先导电子科技股份有限公司（以下简称“先导电科”）95.4559%股份，并募集配套资金（以下简称“本次交易”）。本次交易吸收整合半导体领域优质资产，极大增强了公司在高科技制造领域的实力，有助于优化业务格局，加快战略转型，培育新的增长点。

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”。

报告期内公司新增重要非主营业务的说明适用 不适用**二、经营情况的讨论与分析****1、财务情况**

报告期内，公司经营状况呈现总体健康态势。期末，公司总资产 981.39 亿元，比年初增加 1.15%；归属于上市公司股东的净资产 415.71 亿元，比年初减少 0.78%。期内，归属于上市公司股东的净利润 2.60 亿元，同比下降 83.07%，主要系上年同期上海项目交付房地产结算收入较多，本期房地产结算收入较少所致；本期归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 6.30 亿元，同比下降 73.81%，主要系本期房地产结算收入较少所致。每股收益 0.031 元；加权平均净资产收益率 0.62%。实现营业收入 7.07 亿元。上半年公司部分经营指标同比有较大幅度下降，主

要系地产行业因素所致。尽管地产行业整体向下，但公司在投资领域收获颇丰。今年以来，公司投资的中信银行、湘财证券等股价实现了较大幅度的增长，较好地对冲了公司地产业务的经营风险。

报告期内，公司财务指标相对稳健。公司账面资产负债率 57.18%；预收类款项 64.78 亿元，扣除预收类款项后的资产负债率为 54.15%。资产负债率处于行业较低水平。

报告期内，公司克服内外部的不利因素，积极调整融资结构，长期负债占比有所上升。期末货币资金余额 71.09 亿元；有息负债合计 308.50 亿元，占总资产的 31.43%，较期初减少 0.5 亿元。有息负债中，短期借款和一年内到期的有息负债合计 126.56 亿元，占比 41.02%，一年以上有息负债 181.94 亿元，占比 58.98%；按融资机构分：银行借款占比 59.41%，公司信用类债券占比 10.38%，其他类型借款占比 30.21%。公司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 5.81%（其中银行借款加权平均融资成本 4.87%），期末加权平均融资成本 5.50%（其中银行借款期末加权平均融资成本 4.47%）。期内利息资本化金额约 2.18 亿元，利息资本化率 23.63%。

衢州国资入股较好地提升了公司的信用和融资渠道。6 月，在整体信用收缩、融资环境仍然严峻的背景下，公司成功发行了 0.97 亿美元债。美元债的成功发行向市场传递出公司稳健的经营状况、稳定的偿债能力等积极信号，进一步拓宽了公司的融资渠道，优化债务结构，降低财务风险。

2、地产业务情况

报告期内，公司在上海的优质项目有序推进。上海亚龙壹号院项目 2025 年累计销售额突破 220 亿元，登顶全国单盘销冠。期内，公司实现合同销售面积 21.62 万平方米，合同销售收入 184.24 亿元，同比上升 4.04%和 325.86%。期内，无新开工面积和新竣工面积；结算面积 6.82 万平方米，结算收入 7.08 亿元，同比下降 94.97%；结算均价 1.04 万元/平方米，结算毛利率 30.58%。

(4) 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 币种：人民币

序号	公司名称	项目名称	权益	占地面积	权益占地面积	规划计容建筑面积	权益规划计容建筑面积	总建筑面积	权益总建筑面积	截至 2025 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	1,095,404	6,533,191	1,095,404	6,533,191
		沈阳·新湖花园	100.00%	54,933	54,933	137,333	137,333	175,840	175,840	175,840	175,840	136,409	1,273,390	136,409	1,273,390
2	沈阳沈北金谷置业有限公司	沈阳·仙林金谷	65.00%	269,837	175,394	461,772	300,152	589,015	382,860	483,367	483,367	365,943	2,739,523	362,435	2,709,124
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	164,737	131,116	1,121,387	127,004	1,101,289
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	122,660	922,238	118,370	902,665
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	81,379	880,025	81,144	868,369
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%	457,323	457,323	697,892	697,892	721,602	721,602	608,494	483,423	176,361	1,432,012	157,675	1,188,159
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	132,480	835,306	132,480	835,306
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	552,812	193,484	552,812	552,812	432,708	4,392,688	427,586	4,369,129
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	1,475,983	14,666,210	1,475,983	14,666,210
		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	560,926	280,463	663,914	331,957	555,536	401,056	277,300	2,471,109	256,418	2,297,734
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	98.00%	167,570	164,219	636,422	623,694	755,130	740,027	755,130	755,130	665,427	21,869,029	663,078	21,775,792
14	上海中瀚置业有限公司	上海·青蓝国际	100.00%	61,729	61,729	206,070	206,070	337,942	337,942	337,942	337,942	232,992	18,669,365	230,905	18,544,415

衢州信安发展股份有限公司 2025 年半年度报告

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 2025 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
15	上海亚龙古城房地产开发有限公司	上海·昼锦华苑	50.00%	95,663	47,832	234,590	117,295	430,000	215,000	231,189	-	102,419	18,502,454	-	-
16	上海新湖天虹城市开发有限公司	上海·天潼里	60.00%	18,951	11,371	56,470	33,882	112,495	67,497	112,495	-	12,959	2,080,089	-	-
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	464,423	464,423	594,352	594,352	594,352	594,352	356,158	9,352,194	356,158	9,351,974
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	340,178	6,318,353	340,178	6,318,353
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	72,450	1,383,275	71,194	1,356,728
		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	83,357	4,124,312	82,045	4,045,702
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	22,567	652,306	20,031	559,424
		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	100.00%	191,626	191,626	340,639	340,639	503,835	503,835	503,835	503,835	341,438	4,615,836	341,438	4,615,836
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	998,818	7,940,177	998,818	7,940,177
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	423,667	7,614,598	423,667	7,614,598
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	158,425	102,976	217,770	141,551	217,770	217,770	150,925	3,810,713	150,785	3,805,487
27	乐清新联投置业有限公司	乐清·金色海湾	50.40%	100,647	50,726	152,419	76,819	243,796	122,873	243,796	-	55,695	1,479,330	-	-
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	6,145,401	312,971	6,144,255
		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	-	108,644	2,285,728	-	-

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 2025 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
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	376,176	3,809,069	375,053	3,799,633
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	163,370	2,555,213	163,370	2,555,213
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	147,798	4,284,209	147,798	4,284,209
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	123,587	3,076,298	123,587	3,076,298
34	平阳伟成置业有限公司	平阳·曦湾春晓城	80.23%	410,714	329,526	742,139	595,437	1,034,960	830,375	249,280	180,727	94,939	1,017,994	90,142	979,839
35	九江新湖中宝置业有限公司	九江·庐山国际	100.00%	406,935	406,935	733,416	733,416	987,720	987,720	987,720	987,720	709,830	5,647,211	709,830	5,645,826
36	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	229,415	229,415	128,465	1,053,006	111,026	904,574
37	恩施裕丰房地产开发有限公司	恩施·巴山春晓	48.00%	98,702	47,377	346,292	166,220	454,823	218,315	454,823	454,823	377,361	2,163,448	377,270	2,162,653
38	海南满天星旅业开发有限公司	三亚·海棠春晓	72.75%	121,022	88,044	63,558	46,238	95,919	69,781	34,140	-	8,753	283,949	-	-
39	其他项目			839,971	839,971	1,724,462	1,724,462	1,764,956	1,764,956	166,105	166,105	110,123	1,613,700	110,123	1,613,700
	合计			10,393,714	8,737,297	16,855,851	14,152,763	21,390,367	17,926,725	16,617,108	15,077,275	11,204,966	185,420,782	10,826,531	159,645,698

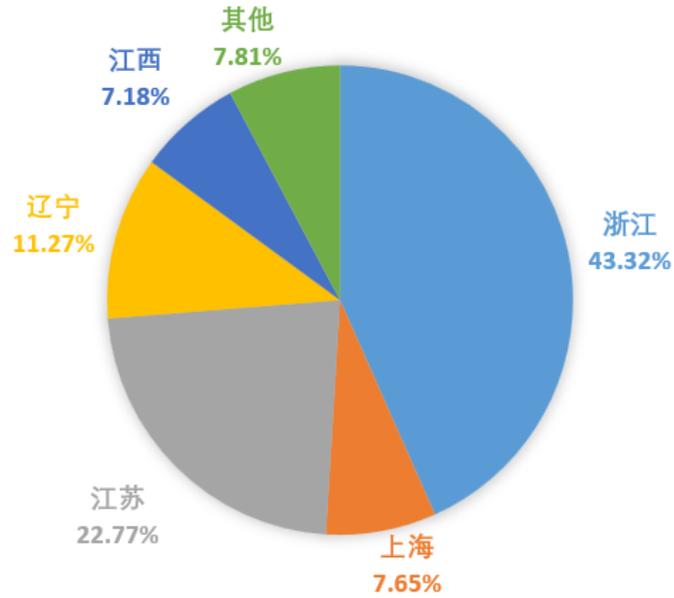
注：本表数据未考虑权益比例；所指收入均为含税收入；合同销售面积不包含无预售证的车库、储藏室。

(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
	合计		12,060,000	10,448,000	6,667,478

(3) 2025 年 1-6 月房地产项目总建筑面积按地区分布图



(4) 2025 年 1-6 月主要房地产项目开发情况一览表

序号	公司名称	项目名称	类别	新开工面积	新竣工面积	期末在建楼面面积	面积单位：平方米		金额单位：千元		币种：人民币	
							期末可供出售楼面面积	合同销售面积	合同销售收入	结算面积	结算收入	
1	沈阳沈北金谷置业有限公司	沈阳·仙林金谷	住宅	0	0	0	15,807	3,739	35,608	3,830	36,115	
2	沈阳新湖明珠置业有限公司	沈阳·新湖湾	住宅	0	0	98,397	68,416	5,114	17,643	5,248	18,789	
3	南通新湖置业有限公司	南通新湖·海上明珠城	住宅	0	0	154,480	49,827	10,096	55,132	10,099	65,112	
4	上海亚龙古城房地产开发有限公司	上海·昼锦华苑	住宅	0	0	231,189	4,736	91,974	16,748,275	0	0	

序号	公司名称	项目名称	类别	新开工面积	新竣工面积	期末在建楼面面积	期末可供出售楼面面积	合同销售面积	合同销售收入	结算面积	结算收入
5	上海新湖天虹城市开发有限公司	上海·天潼里	住宅	0	0	112,495	17,397	528	82,209	0	0
6	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	0	0	20,616	541	11,813	950	19,678
7	乐清新联投资置业有限公司	乐清·金色海湾	住宅	0	0	243,796	86,548	8,582	149,723	0	0
8	瑞安市新投资置业有限公司	瑞安·新湖秋月园	住宅	0	0	173,376	9,539	30,262	651,852	0	0
9	平阳伟成置业有限公司	平阳·曦湾春晓城	住宅	0	0	68,553	14,199	4,418	41,102	4,405	45,322
10	上饶伟恒置业发展有限公司	上饶·云上上饶	住宅	0	0	0	40,366	14,781	127,108	2,620	21,790
11	海南满天星旅业开发有限公司	三亚·海棠春晓	住宅	0	0	34,140	13,064	6,799	172,907	0	0
12	其他			0	0	423,407	499,582	39,374	330,843	41,073	500,746
	合计			0	0	1,539,833	840,097	216,208	18,424,215	68,225	707,552

注 1：本表数据未考虑权益比例；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、车位储藏室公共配套设施等均含在“住宅”类别内，不单独列示。

3、高科技投资情况

公司在高科技投资领域有较大规模的布局，经过多年的培育孵化，其价值在不断显现。报告期内，公司借助政策对高科技领域的支持，探索科技投资与产业发展的融合路径，整合地方产业资源和政策优势，构建相互赋能的投资生态体系。围绕区块链、人工智能、大数据、新材料等战略性新兴产业领域，加大资源倾斜力度，着力挖掘和孵化具有技术壁垒的前沿科技赛道潜力企业，助力投资价值的释放。

杭州趣链科技有限公司（以下简称“趣链科技”）作为国家数据基础设施试点工作的重要参与者和行业领先的数据要素技术与应用服务商，在技术创新领域不断拓宽行业边界。年初，趣链科技与温州市数据局签署国家数据基础设施试点任务书，承担“数场、区块链、隐私保护计算”三大关键模块建设任务，并深度参与温州城市可信数据空间建设；7月，趣链科技与多方合作以贵阳市现有的智能接驳、无人配送、环卫作业等典型场景为基础，构建融合“车一路一云一链”的智能网联服务平台，提升智能汽车的调度效率与运行安全，并探索面向交通运力和运营装备的RWA（现实世界资产）试点应用。未来，趣链科技将持续拓展国际生态，围绕跨境数据基础设施建设、数据资产化等主题，推动全球数字金融生态实现可信连接与价值转化，助力数据要素市场的蓬勃发展，在数据要素供应商领域持续领航。

浙江邦盛科技股份有限公司（以下简称“邦盛科技”）的实时智能技术正逐渐成为数字经济时代的基础设施。7月，邦盛自主研发的实时智能反诈系统入选“中国科协卓越软件项目案例”，通过引入机器学习和深度学习、流式大数据实时智能处理、用户行为建模等先进技术，实现涉诈风险行为实时预警，涉诈网站筛查效率提升100倍以上，准确率91%以上，在浙江省9市23区县广泛推广应用。邦盛科技在大数据实时智能处理领域积累了丰富的业务经验和技術底蕴，在数据规模大、超低延时要求和复杂事件决策等场景，给企业带来了巨大的业务价值，并已成功应用于数字金融、政企事业、信息通信、智慧交通等国家战略性行业500余家大中型机构，在金融风控、反电信诈骗、网络攻防等场景效果显著，真正实现让“热数据价值最大化”核心技术在国民经济重要领域全面落地，并成功荣登2025浙江独角兽企业榜单、杭州独角兽企业榜单。

杭州富加镓业科技有限公司（以下简称“富加镓业”）致力于第四代半导体新材料氧化镓的产业化落地范本。作为第四代半导体新材料的代表，氧化镓凭借超宽带隙、超低损耗等优势，在高功率电力电子器件及紫外探测器件领域潜力巨大。在国内氧化镓单晶产业化起步晚、可借鉴经验少的背景下，富加镓业创始团队克服重重阻碍取得一系列突破性进展——研制了国际上首台具备“一键长晶”EFG设备，可以满足2-6英寸晶体生长需求，在国内率先突破了4英寸单晶生长技术瓶颈，实现了大尺寸VB法单晶制备，实现了单晶材料与AI智造融合创新、MOCVD/MBE同质外延技术攻克以及外延材料器件验证等。7月，富加镓业凭借在氧化镓产业化实践上取得的成果作为典型案例，荣登人民日报头版头条特稿《向着科技强国阔步前进》。8月，国务院关于深入实施“人工智能+”行动的意见发布，央视2套《经济新闻联播》栏目随即介绍了富加镓业在“人工智能+产业发展”方面的突出成就，其全球首条利用人工智能技术生产氧化镓的生产线，在1900℃

的工作温度下，人工智能技术可以 24 小时不间断控制各项生产参数，最终生产出更高质量和稳定的氧化镓晶体，加速了氧化镓的产业化进程。

杭州谐云科技有限公司（以下简称“谐云科技”）持续助力云原生技术深度赋能企业数字化转型，并提前布局云原生 AI 领域。5 月，谐云科技自主研发的“云计算+AI”产品“乾坤鼎家族”全新升级，从一体化 AI 平台迭代为算力管理平台、训练平台、推理平台三大核心平台组成的全栈式解决方案。这一升级不仅是产品形态的革新，更是对 AI 产业智能化升级路径的深度回应。谐云科技在 AI 工程化、云原生化与大模型服务化领域已迈入全新阶段，且已五年上榜《杭州独角兽&准独角兽企业榜单》，成为杭州数字经济高质量发展的标杆企业。

杭州恒影科技有限公司（以下简称“恒影科技”）主要面向中波红外（3-5um）的应用场景，提供高质量的红外光学材料以及雷达隐身技术解决方案。高端红外光学材料是红外光电产品的关键材料之一，属于欧美发达国家对我国长期严格禁运范围，是红外光电产品产业链上关键技术瓶颈。公司的核心产品氟镓酸盐玻璃及光窗深刻蚀金属网栅技术已在多款型号任务上批量应用，目前与中国电子科技集团、中国兵器集团、国防科技大学、中国航空工业集团等多个用户单位建立了长期合作关系。

4、转型高科技制造情况

8 月，公司公告拟通过发行股份方式购买先导电科 95.4559%股份。本次交易是公司进入高端先进材料制造领域的关键步骤，先导电科在高端溅射靶材领域拥有完整的“原料提纯-粉体合成-靶材制备”核心技术链条，其核心产品广泛应用于半导体、显示面板及光伏等战略新兴行业，高度契合公司着力布局的硬科技赛道，交易完成后能显著补充和强化了公司在该领域的产业布局能力。

5、管理和内控制度

衢州国资成为公司控股股东和实际控制人后，双方积极探索制度、内控和公司治理层面的“优势互补”，通过将国有资本的稳定性、战略和资源整合能力与上市公司的市场化机制、灵活性和创新活力有机结合，发挥了混合所有制的优势，实现了“1+1>2”的协同效应，提升了公司的治理能力和治理水平，从而在复杂的市场环境中更具韧性。

6、提质增效重回报行动方案的进展

为响应上海证券交易所关于开展沪市公司“提质增效重回报”专项行动的倡议，落实“以投资者为本”的理念，推动上市公司持续优化经营、规范治理和积极回报投资者，大力提高上市公司质量，助力信心提振、资本市场稳定和经济高质量发展，公司董事会于 2024 年 6 月 21 日审议并通过了《关于“提质增效重回报”行动方案的议案》（以下简称“行动方案”）。

期内，公司根据行动方案的内容，积极开展和落实各项工作：通过积极引导控股股东增持，及时向资本市场传递对公司未来发展前景的信心以及公司价值的认可；4 月，为提升公司投资价值 and 股东回报能力，推动公司投资价值合理反映公司质量，增强投资者信心、维护全体股东利益，公司制定《估值提升计划》，致力于通过夯实经营管理、提高信息披露质量和稳定的分红政策努

力提升投资者回报；8月，公司披露了《发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》及其摘要，迈出了公司转型硬科技的关键一步。

公司股价自行动方案披露以后已大幅上涨，市净率也已回升到 1 左右。6 月，公司股票被调入“中证 A500”指数，这也意味着公司在资本市场获得了进一步的肯定。8 月，公司制定了《市值管理制度》，未来将以更加透明、公开、热情的态度通过各种渠道更进一步加强市值管理工作，实现股东、员工、社会等各方利益的协调平衡，共同推动公司稳健、持续、健康地发展。

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

三、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

1、战略转型稳健推进。近年加大了对高科技领域的布局，已经渐成规模和体系，为公司未来的发展打开广阔空间。公司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。近期，公司又积极转型高科技制造领域，拟通过发行股份购买先导电科股权从而切入半导体领域。

2、资产质量优质健康。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，货值储备仍充足。目前在开发和待开发面积约 1000 万平方米，可满足公司未来 3 年左右的开发需求；土地取得成本较低，为公司持续盈利提供了充分保障。同时，公司还持有中信银行、湘财股份、新潮期货等一批金融股权和宏华数科、邦盛科技、趣链科技、谐云科技、富加镓业、恒影科技等高科技投资项目。

3、财务状况稳健合理。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、公司治理规范有序。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。

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：千元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	707,412.46	12,619,146.90	-94.39

营业成本	528,868.19	7,312,554.29	-92.77
销售费用	57,575.39	168,852.08	-65.90
管理费用	143,826.97	165,054.19	-12.86
财务费用	834,822.03	801,527.45	4.15
经营活动产生的现金流量净额	194,091.01	-43,494.75	/
投资活动产生的现金流量净额	748,681.73	1,278,505.36	-41.44
筹资活动产生的现金流量净额	18,919.14	-612,731.88	/

营业收入变动原因说明：根据项目开发周期，上年同期交房较多，本期交房较少，房地产结算收入较少

营业成本变动原因说明：本期房地产结算收入减少，相应房地产结算成本减少

销售费用变动原因说明：本期房地产结算收入减少，故结转销售费用减少

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本期缴纳税费少于上年同期所致

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系上年同期收回子公司参股股东借款所致

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本期收到拆入款项净额及收回贷款保证金净额均高于上年同期所致

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

2025 年半年度，归属于上市公司股东的净利润 2.60 亿元，下降 83.07%，主要原因为：房地产开发和交付具有周期性，上年同期毛利率较高的上海项目交付。本期房地产结算收入 6.26 亿元，较上年同期下降约 120 亿元，下降比例 95%；毛利率 30.58%，较上年同期下降 11.84 个百分点；房地产业务归属于上市公司股东的净利润下降约 17 亿元。

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

(三) 资产、负债情况分析

适用 不适用

1、资产及负债状况

单位：千元

项目名称	本期期末数	本期期末数 占总资产的 比例 (%)	上年期末数	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	7,108,693.66	7.24	6,451,569.15	6.65	10.19	
交易性金融资产	893,583.30	0.91	1,035,077.29	1.07	-13.67	
其他应收款	2,100,667.96	2.14	1,973,894.01	2.03	6.42	
存货	32,407,549.09	33.02	31,995,127.90	32.98	1.29	
其他流动资产	908,646.88	0.93	737,603.13	0.76	23.19	
长期股权投资	42,751,780.78	43.56	42,560,437.70	43.86	0.45	
其他权益工具投资	1,359,375.71	1.39	1,359,141.58	1.40	0.02	
其他非流动金融资产	4,516,077.73	4.60	4,777,439.71	4.92	-5.47	
投资性房地产	2,260,474.94	2.30	2,326,230.44	2.40	-2.83	
无形资产	1,183,389.30	1.21	1,183,552.18	1.22	-0.01	
递延所得税资产	2,017,099.62	2.06	1,958,371.56	2.02	3.00	
短期借款	7,040,017.66	7.17	7,719,840.58	7.96	-8.81	
应付票据	415,619.50	0.42	164,925.47	0.17	152.00	公司以票据结算业务增加
应付账款	2,915,480.67	2.97	3,143,360.28	3.24	-7.25	

合同负债	6,477,580.95	6.60	5,144,886.99	5.30	25.90	
应交税费	3,060,796.76	3.12	3,551,567.19	3.66	-13.82	
其他应付款	6,250,227.94	6.37	5,559,958.73	5.73	12.42	
一年内到期非流动负债	4,778,087.78	4.87	11,821,698.12	12.18	-59.58	偿还借款
其他流动负债	6,728,178.53	6.86	6,578,830.60	6.78	2.27	
长期借款	13,163,406.76	13.41	8,329,800.05	8.58	58.03	本期新增借款
应付债券	1,682,920.03	1.71	1,683,129.69	1.73	-0.01	
其他非流动负债	3,197,016.70	3.26	467,141.70	0.48	584.38	本期新增借款

2、境外资产情况

√适用 □不适用

(1). 资产规模

其中：境外资产 34,726,192.87（单位：千元 币种：人民币），占总资产的比例为 35.38%。

(2). 境外资产占比较高的相关说明

√适用 □不适用

单位：千元 币种：人民币

境外资产名称	期末账面价值	形成原因	运营模式	本报告期营业收入	本报告期净利润
其他非流动金融资产	2,329,990.16	投资	/	/	96,618.48
长期股权投资	31,605,946.54	投资	/	/	1,432,584.66

3、截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

单位：千元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	3,269,103.32	质押的定期存款、银行贷款保证金、开工保证金、按揭担保保证金等
其他流动资产	115,435.66	质押物之孳息
其他权益工具投资	65,600.00	借款质押
长期股权投资	23,397,555.28	借款质押或者借款其他受限
其他非流动金融资产	2,995,865.81	借款质押
其他应收款	19,517.84	保证金受限
存货	18,113,608.67	借款抵押
固定资产	540,689.31	借款抵押
投资性房地产	1,159,441.97	借款抵押
无形资产	1,122,209.75	借款抵押
合计	50,799,027.61	

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	5,500.00
投资额增减变动数	-7,934.44
上年同期投资额	13,434.44

投资额增减幅度(%)	-59.06
------------	--------

(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	1,035,077.29	467.66	-659.55			133,942.97	-94.65	893,583.30
其他非流动金融资产	4,777,439.71	-169,077.09	-1,629,017.43			183,964.69	96,129.35	4,516,077.73
其他权益工具投资	1,359,141.58	-	-2,607,926.14		35,892.95	-	-35,658.81	1,359,375.71
合计	7,171,658.58	-168,609.43	-4,237,603.13		35,892.95	317,907.66	60,375.89	6,769,036.74

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	832950	益盟股份	85,172.16	自有资金	27,287.20	-5,576.08	-63,461.04				21,711.12	其他非流动金融资产
股票	HK06963	阳光保险		自有资金	151,800.00	33,267.50			180,617.95	-4,449.55		其他非流动金融资产
股票	HK02016	浙商银行	349,652.62	自有资金	173,970.77	54,603.05	-121,992.69			13,197.48	227,659.93	其他非流动金融资产
股票	HK02858	易鑫集团	1,354.54	自有资金	164.84	261.74	-929.57			23.80	424.97	交易性金融资产
股票	HK07855	Techstaracq-Z	1,966.67	自有资金	1,960.89	183.08	168.53				2,135.19	交易性金融资产
股票	HK03900	绿城中国		自有资金	125,321.24				117,302.61	-7,941.05		交易性金融资产
股票	HK02051	VALA	1,366,991.46	自有资金			-1,246,087.11				120,904.35	其他非流动金融资产
合计	/	/	1,805,137.45	/	480,504.94	82,739.29	-1,432,301.88		297,920.56	830.68	372,835.57	/

注 1：根据 VALA（2025 年 6 月 11 日 51 Credit Card Inc. 更名为 Vala Inc.，并于 2025 年 8 月 8 日，股份简称变更为 VALA）2025 年 6 月股东大会决议，公司未能再对其派董事，丧失重大影响，根据企业会计准则的相关规定，公司将对该项投资转为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算。

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	6,838.27		5,837.77	22.84	-0.21	1,023.13	交易性金融资产
创业投资基金	79,581.72		3,005.23	5,985.56	4,486.95	82,562.05	其他非流动金融资产
股权投资基金	1,446,768.02			-33,802.81	36,553.78	1,412,965.21	其他非流动金融资产、其他权益工具投资、交易性金融资产
小计	1,533,188.01		8,843.00	-27,794.41	41,040.52	1,496,550.39	

衍生品投资情况

适用 不适用

(五) 重大资产和股权出售

适用 不适用

(六) 主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

适用 不适用

单位：千元 币种：人民币

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
上海中瀚置业有限公司	子公司	房地产开发	61,064.97	3,488,622.31	664,765.61	69,248.58	36,447.77	22,538.22
上海新湖房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	200,000.00	3,365,470.91	509,778.53	101,655.03	50,593.13	36,428.61
中信银行股份有限公司	参股公司	吸收存款、发放贷款等	55,645,000.00	9,858,466,000.00	832,965,000.00	105,762,000.00	46,600,000.00	37,074,000.00
温州银行股份有限公司	参股公司	吸收存款、发放贷款等	6,691,645.50	506,270,616.39	31,311,707.09	4,631,353.35	1,133,530.43	1,148,092.25

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

(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

公司整体情况良好，但业务经营中的风险因素仍然存在，未来发展面临的主要风险如下：

- 1、行业风险。地产行业是一个政策高度敏感行业，且与宏观经济、城镇化进程及人口结构等紧密相关。短期来看信贷、土地供应、开发商经营、客户信心仍承压，如何灵活调整经营策略、前瞻应对市场波动，将是公司下阶段面临的重要挑战。
- 2、管理风险。公司地产业务主要由公司控股的项目子公司负责具体运作，如果人力资源储备、风险控制、项目管理等方面不能及时跟进，公司将面临一定的管理风险。
- 3、经营风险。地产项目开发时期长、投资大，在开发、设计、工程、销售等环节都存在经营风险，公司将进一步提升经营团队对项目运营的管理能力，降低经营风险。
- 4、市场风险。地产市场现已进入专业化、规模化、品牌化等综合实力竞争阶段，加之政策调控的不确定风险，加剧了行业竞争和市场大幅波动的风险，未来房地产市场的竞争更加激烈，从而加剧了市场风险。
- 5、投资风险。公司持有较多的金融及其它股权投资，存在投资收益未达预期或因被投资企业经营不善所带来的投资风险。

(二) 其他披露事项

适用 不适用

第四节公司治理、环境和社会

一、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形
杨天	财务总监	新任
潘孝娜	财务总监	离任（仍担任公司副总裁）

公司董事、监事、高级管理人员变动的情况说明

√适用 □不适用

公司董事会于 2025 年 4 月 25 日收到公司财务总监潘孝娜女士提交的《辞任函》，潘孝娜女士因工作调整辞去公司财务总监职务；辞任财务总监后，潘孝娜女士继续担任公司副总裁，并分管公司财务和融资工作。为确保公司财务管理工作的平稳、有序运行，经公司董事会审计委员会 2025 年第三次会议、董事会提名委员会 2025 年第一次会议及第十二届董事会第十三次会议审议通过了《关于公司财务总监辞任及聘任财务总监的议案》，聘任杨天先生为公司财务总监，任期自 2025 年 5 月 1 日起至第十二届董事会届满。

二、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
---------	---

三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关股权激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

√适用 □不适用

事项概述	查询索引
2015 年员工持股计划	公告编号：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、临 2025-041（www.sse.com.cn）
员工期权激励计划	公告编号：临 2021-004、临 2021-005、临 2021-006、临 2021-018、临 2021-021、临 2021-024、临 2021-025 号、临 2025-027（www.sse.com.cn）

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

员工持股计划情况

□适用 √不适用

其他激励措施

□适用 √不适用

四、纳入环境信息依法披露企业名单的上市公司及其主要子公司的环境信息情况

适用 不适用

五、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

报告期内，公司积极践行社会责任，在公益事业领域持续发力。深度参与光彩事业、万企兴万村行动，助力浙江山区 26 县实现跨越式高质量发展的乡村振兴，为推动社会均衡发展贡献力量；持续资助玉树地震孤儿完成大学学业，体现了跨越地域的爱心传递；支持浙江高等教育高质量发展，为教育事业添砖加瓦。上半年基金会公益慈善捐赠投入 142.73 万元，涵盖了产业帮扶、扶智助学、乡村振兴等多个领域，切实彰显了企业的社会责任担当。

产业帮扶方面，多个项目齐头并进助力乡村经济。西坑民族村的中蜂养殖项目，通过引进蜂种，为村集体和低收入农户带来了切实收益，同时有力支持孵化了扎根本地的蜂蜜产业生态型开发企业，带动区域经济发展；湖田村的金丝皇菊种植项目，在投入资金的同时，有效促进了就业增收和村集体增收，对乡村旅游及特色生态农业与农文旅协同发展起到了推动作用；双新村的高山野态老茶树保护利用项目，完成茶园整理改造，成功打造红茶品牌并实现研发试产，为村民和村集体经济增添了新的收入来源。

扶植助学领域，多项行动持续发力为学子点亮希望。“玉树地震孤儿成长救助行动”通过设立基金会、建设儿童村、开展地震困境儿童紧急援助，为 2 万受灾少年儿童送上爱心，提供教育机会。本学年度为 8 名玉树地震孤儿大学生提供资助，至此“玉树地震孤儿成长救助行动”已接续实施 15 年，项目顺利结项。期内，基金会再次向浙江大学教育基金会捐款 125 万元，为浙江高等教育高质量发展提供了有力支持，彰显了对教育事业的持续重视。

第五节重要事项

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

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

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

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四) 关联债权债务往来

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(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

(一) 托管、承包、租赁事项

适用 不适用

(二) 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
衢州发展	公司本部	新湖集团	200.00	2023-8-22	2023-8-28	2025-6-26	连带责任担保	正常	股权	是	否	0	是	是	5%以上股东
衢州发展	公司本部	新湖集团	50.00	2023-8-22	2023-8-29	2025-6-26	连带责任担保	正常	股权	是	否	0	是	是	5%以上股东
衢州发展	公司本部	新湖集团	200.00	2023-8-22	2023-8-30	2025-6-26	连带责任担保	正常	股权	是	否	0	是	是	5%以上股东
衢州发展	公司本部	新湖集团	50.00	2023-8-22	2023-9-4	2025-6-26	连带责任担保	正常	股权	是	否	0	是	是	5%以上股东
衢州发展	公司本部	上海亚龙古城房地产开发有限公司	1,580,055.66	2018-3-29	2018-3-29	2025-4-7	连带责任担保	正常	股权、土地	是	否	0	否	否	合营公司
衢州发展	公司本部	上海亚龙古城房地产开发有限公司	60,057.54	2023-11-1	2023-12-6	2025-6-3	连带责任担保	正常	土地、在建工程	是	否	0	否	否	合营公司
衢州发展	公司本部	南通启新置业有限公司	230,000.00	2020-8-11	2020-8-11	2025-2-10	连带责任担保	正常	土地	是	否	0	是	否	合营公司
衢州发展	公司本部	新湖集团	100,000.00	2024-1-3	2024-1-4	2026-1-2	连带责任担保	正常		否	否	0	是	是	5%以上股东
衢州发展	公司本部	新湖集团	49,000.00	2024-1-3	2024-1-4	2026-1-2	连带责任担保	正常		否	否	0	是	是	5%以上股东
衢州发展	公司本部	新湖集团	51,000.00	2024-1-3	2024-1-5	2026-1-3	连带责任担保	正常		否	否	0	是	是	5%以上股东
衢州发展	公司本部	新湖集团	500,000.00	2023-10-25	2023-10-26	2026-4-20	连带责任担保	正常	股权	否	否	0	是	是	5%以上股东
衢州发展	公司本部	新湖集团	96,000.00	2023-7-4	2023-7-5	2026-7-3	连带责任担保	正常		否	否	0	是	是	5%以上股东
衢州发展	公司本部	新湖集团	96,000.00	2023-7-4	2023-7-5	2026-7-3	连带责任担保	正常		否	否	0	是	是	5%以上股东
衢州发展	公司本部	新湖集团	153,600.00	2023-7-10	2023-7-10	2026-7-3	连带责任担保	正常		否	否	0	是	是	5%以上股东
衢州发展	公司本部	新湖集团	200,000.00	2022-8-30	2022-8-30	2027-8-27	连带责任担保	正常	股权	否	否	0	是	是	5%以上股东
衢州发展	公司本部	新湖集团	100,000.00	2024-3-22	2024-3-25	2026-3-18	连带责任担保	正常		否	否	0	是	是	5%以上股东
衢州发展	公司本部	新湖集团	52,000.00	2023-7-3	2023-7-3	2026-7-2	连带责任担保	正常		否	否	0	是	是	5%以上股东
衢州发展	公司本部	新湖集团	100,000.00	2024-1-4	2024-1-4	2026-1-3	连带责任担保	正常		否	否	0	是	是	5%以上股东
衢州发展	公司本部	新湖集团	55,000.00	2024-1-5	2024-1-5	2026-1-4	连带责任担保	正常		否	否	0	是	是	5%以上股东
衢州发展	公司本部	新湖集团	73,000.00	2024-6-5	2024-6-5	2026-6-4	连带责任担保	正常		否	否	0	是	是	5%以上股东
衢州发展	公司本部	新湖集团	199,600.00	2023-8-22	2023-8-28	2026-8-19	连带责任担保	正常	股权	否	否	0	是	是	5%以上股东
衢州发展	公司本部	新湖集团	43,900.00	2023-8-22	2023-8-29	2026-8-19	连带责任担保	正常	股权	否	否	0	是	是	5%以上股东

衢州信安发展股份有限公司 2025 年半年度报告

衢州发展	公司本部	新湖集团	239,600.00	2023-8-22	2023-8-30	2026-8-19	连带责任担保	正常	股权	否	否	0	是	是	5%以上股东
衢州发展	公司本部	新湖集团	99,900.00	2023-8-22	2023-9-4	2026-8-17	连带责任担保	正常	股权	否	否	0	是	是	5%以上股东
衢州发展	公司本部	新湖集团	70,000.00	2024-6-6	2024-6-12	2026-5-15	连带责任担保	正常		否	否	0	是	是	5%以上股东
衢州发展	公司本部	新湖集团	70,000.00	2024-6-6	2024-6-12	2026-5-15	连带责任担保	正常		否	否	0	是	是	5%以上股东
衢州发展	公司本部	新湖集团	70,000.00	2024-6-6	2024-6-13	2026-5-15	连带责任担保	正常		否	否	0	是	是	5%以上股东
衢州发展	公司本部	新湖集团	70,000.00	2024-6-6	2024-6-14	2026-5-15	连带责任担保	正常		否	否	0	是	是	5%以上股东
衢州发展	公司本部	浙江新湖能源有限公司	100,000.00	2024-7-9	2027-7-8	2027-7-8	连带责任担保	正常		否	否	0	是	是	5%以上股东的子公司
衢州发展	公司本部	浙江恒兴力	100,000.00	2024-4-15	2024-4-15	2026-1-9	连带责任担保	正常		否	否	0	是	是	5%以上股东的子公司
衢州发展	公司本部	浙江恒兴力	18,200.00	2024-4-15	2024-4-16	2026-4-12	连带责任担保	正常		否	否	0	是	是	5%以上股东的子公司
衢州发展	公司本部	浙江恒兴力	63,800.00	2024-4-15	2024-4-16	2026-4-13	连带责任担保	正常		否	否	0	是	是	5%以上股东的子公司
衢州发展	公司本部	上海亚龙古城房地产开发有限公司	1,679,942.46	2023-11-1	2023-12-6	2025-12-6	连带责任担保	正常	土地、在建工程	否	否	0	否	否	合营公司
衢州发展	公司本部	上海亚龙古城房地产开发有限公司	1,682.83	2025-6-19	2025-6-19	2027-8-10	连带责任担保	正常	股权、土地、在建工程	否	否	0	否	否	合营公司
衢州发展	公司本部	浙江宏华百锦千印家纺科技有限公司	87,637.50	2024-4-10	2024-4-16	2028-12-25	连带责任担保	正常	土地	否	否	0	否	否	前联营公司
衢州发展	公司本部	衢州工业发展集团有限公司	1,500,000.00	2025-2-28	[注]	[注]	连带责任担保	正常	股权	否	否	0	是	是	实际控制人的子公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）											1,528,600.33				
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）											6,039,862.79				
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											1,942,647.30				
报告期末对子公司担保余额合计（B）											16,035,363.86				
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）															
担保总额（A+B）											22,075,226.65				
担保总额占公司净资产的比例（%）											52.53				
其中：															
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）											4,270,600.00				
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）											15,596,769.14				
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）											1,063,549.67				

上述三项担保金额合计 (C+D+E)	20,930,918.81
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

[注]衢州工业控股集团有限公司及其控股子公司为本公司提供担保，公司需要提供反担保，反担保债权金额为不超过人民币 1,500,000,000.00 元，反担保方式为质押。

(三) 其他重大合同

适用 不适用

十二、募集资金使用进展说明

适用 不适用

十三、其他重大事项的说明

适用 不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、股份变动情况说明

适用 不适用

3、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)	103,139
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（不含通过转融通出借股份）							
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	
衢州智宝企业管理合伙企业 （有限合伙）	17,446,510	1,612,803,600	18.95	0	质押	1,568,197,790	其他
黄伟	0	1,449,967,233	17.04	0	质押	1,447,112,798	境内自然人
					冻结	2,854,435	
衢州市新安广进智造股权投资 合伙企业（有限合伙）	0	859,934,300	10.11	0	无	0	其他
浙江新潮集团股份有限公司	0	568,769,620	6.68	0	质押	566,513,200	境内非国有法人
					冻结	2,256,420	
宁波嘉源实业发展有限公司	0	407,604,913	4.79	0	质押	407,600,000	境内非国有法人
香港中央结算有限公司	-	114,444,620	1.34	0	无		其他
中国农业银行股份有限公司 —中证 500 交易型开放式指 数证券投资基金	4,310,000	63,576,909	0.75	0	无		其他
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	20,792,914	54,286,408	0.64	0	无		其他
蔡稚奇	1,600,000	30,000,000	0.35	0	无		境内自然人

嘉兴市产业发展集团有限公司	0	22,700,000	0.27	0	无	国有法人
前十名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份）						
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			
衢州智宝企业管理合伙企业（有限合伙）	1,612,803,600	人民币普通股	1,612,803,600			
黄伟	1,449,967,233	人民币普通股	1,449,967,233			
衢州市新安广进智造股权投资合伙企业（有限合伙）	859,934,300	人民币普通股	859,934,300			
浙江新潮集团股份有限公司	568,769,620	人民币普通股	568,769,620			
宁波嘉源实业发展有限公司	407,604,913	人民币普通股	407,604,913			
香港中央结算有限公司	114,444,620	人民币普通股	114,444,620			
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	63,576,909	人民币普通股	63,576,909			
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	54,286,408	人民币普通股	54,286,408			
蔡稚奇	30,000,000	人民币普通股	30,000,000			
嘉兴市产业发展集团有限公司	22,700,000	人民币普通股	22,700,000			
前十名股东中回购专户情况说明	报告期末，衢州信安发展股份有限公司回购专用证券账户持有数量 63,500,700 股，持股比例为 0.75%					
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	/					
上述股东关联关系或一致行动的说明	衢州智宝与新安广进为关联方；黄伟先生为新潮集团的控股股东，宁波嘉源为新潮集团的控股子公司。黄伟先生、新潮集团、宁波嘉源为一致行动人。公司未知其他股东之间是否存在关联关系。					
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	/					

注 1：其中 348,052,680 股被标记。

注 2：其中 314,100,000 股被冻结，14,223,700 股被标记。

持股 5% 以上股东、前十名股东及前十名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前十名股东及前十名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

适用 不适用

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)[注]	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		/			

注:绍兴电器厂持有的有限售条件流通股于 2025 年 7 月 2 日上市流通，详见公司公告临 2025-038

(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

(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

五、优先股相关情况

适用 不适用

第七节 债券相关情况

一、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

适用 不适用

(一) 公司债券（含企业债券）

适用 不适用

报告期末存续的公司债券“21 新湖 02”已于 2025 年 8 月 10 日到期兑付。

(二) 公司债券募集资金情况

公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

(三) 专项品种债券应当披露的其他事项

适用 不适用

(四) 报告期内公司债券相关重要事项

适用 不适用

1、非经营性往来占款和资金拆借

(1). 非经营性往来占款和资金拆借余额

报告期初，公司合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：47,333.67 千元；

报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：47,333.67 千元

(2). 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，公司合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：
0.11%

是否超过合并口径净资产的 10%：是 否

(3). 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

2、 负债情况

(1). 有息债务及其变动情况

1.1 公司债务结构情况

报告期初和报告期末，公司（非公司合并范围口径）有息债务余额分别为 9,038,951.00 千元和 7,134,350.00 千元，报告期内有息债务余额同比变动-21.07%。

单位：千元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券		600,000.00	700,000.00	1,300,000.00	18.22
银行贷款		4,584,350.00	600,000.00	5,184,350.00	72.67
非银行金融机构贷款		650,000.00		650,000.00	9.11
其他有息债务					
合计		5,834,350.00	1,300,000.00	7,134,350.00	—

报告期末公司存续的公司信用类债券中，公司债券余额 600,000.00 千元，企业债券余额 0 千元，非金融企业债务融资工具余额 700,000.00 千元。

1.2 公司合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，公司合并报表范围内公司有息债务余额分别为 30,899,341.11 千元和 30,849,532.68 千元，报告期内有息债务余额同比变动-0.16%。

单位：千元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券		1,509,142.20	1,693,066.60	3,202,208.80	10.38
银行贷款		9,724,755.00	8,604,206.50	18,328,961.50	59.41
非银行金融机构贷款		1,422,000.00	7,896,362.38	9,318,362.38	30.21
其他有息债务		-	-	-	0.00
合计		12,655,897.20	18,193,635.48	30,849,532.68	—

报告期末，公司合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 2,502,208.80 千元，企业债券余额 0 千元，非金融企业债务融资工具余额 700,000.00 千元。

1.3 境外债券情况

截止报告期末，公司合并报表范围内发行的境外债券注册余额 5.26 亿美元，其中 1 年以内（含）到期本金规模为 1.27 亿美元。

(2). 报告期末公司及其子公司存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

适用 不适用

(3). 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，公司合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

列示于本报告第八节 财务报告七、合并报表项目注释 18、所有权或使用权受限资产披露的情况外，无其他可对抗第三人的优先偿付负债情况。

(4). 违反规定及约定情况

报告期内违反法律法规、自律规则、公司章程、信息披露事务管理制度等规定以及债券募集说明书约定或承诺的情况，以及相关情况对债券投资者权益的影响

适用 不适用

(五) 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、 公司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

(六) 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

(七) 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	1.15	0.97	18.56	
速动比率	0.29	0.23	26.09	
资产负债率 (%)	57.18	56.26	1.64	
	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	630,217.97	2,406,388.71	-73.81	本期房地产结算收入减少, 导致净利润减少
EBITDA 全部债务比	0.03	0.14	-78.57	本期房地产结算收入减少, 导致利润总额减少
利息保障倍数	0.99	4.03	-75.43	本期房地产结算收入减少, 导致利润总额减少
现金利息保障倍数	1.59	1.64	-3.05	
EBITDA 利息保障倍数	1.07	4.10	-73.90	本期房地产结算收入减少, 导致利润总额减少
贷款偿还率 (%)	100	100	/	
利息偿付率 (%)	93.86	84.05	11.67	

二、可转换公司债券情况

适用 不适用

第八节财务报告

一、审计报告

适用 不适用

二、财务报表

合并资产负债表

2025 年 6 月 30 日

编制单位：衢州信安发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	七、1	7,108,693,658.40	6,451,569,146.69
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七、2	893,583,297.22	1,035,077,289.32
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、3	12,645,462.32	17,163,835.79
应收款项融资			
预付款项	七、4	13,339,079.43	15,831,125.24
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、5	2,100,667,956.65	1,973,894,005.72
其中：应收利息			
应收股利		504,320,863.64	446,443,362.50
买入返售金融资产			
存货	七、6	32,407,549,089.79	31,995,127,902.50
其中：数据资源			
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、7	908,646,884.80	737,603,131.04
流动资产合计		43,445,125,428.61	42,226,266,436.30
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、8	42,751,780,778.57	42,560,437,700.17
其他权益工具投资	七、9	1,359,375,714.10	1,359,141,575.15
其他非流动金融资产	七、10	4,516,077,733.22	4,777,439,712.78
投资性房地产	七、11	2,260,474,942.71	2,326,230,436.68
固定资产	七、12	600,343,778.99	631,792,823.39
在建工程	七、13	394,318.23	394,318.23
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	七、14	852,294.72	1,308,657.45
无形资产	七、15	1,183,389,296.20	1,183,552,176.15
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			

商誉			
长期待摊费用	七、16	4,430,446.64	3,023,178.91
递延所得税资产	七、17	2,017,099,619.23	1,958,371,561.97
其他非流动资产			
非流动资产合计		54,694,218,922.61	54,801,692,140.88
资产总计		98,139,344,351.22	97,027,958,577.18
流动负债：			
短期借款	七、19	7,040,017,657.09	7,719,840,584.35
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	七、20	415,619,501.54	164,925,471.91
应付账款	七、21	2,915,480,671.26	3,143,360,283.66
预收款项	七、22	15,923,983.02	9,785,018.08
合同负债	七、23	6,477,580,948.55	5,144,886,990.29
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、24	14,239,247.71	20,189,049.92
应交税费	七、25	3,060,796,757.91	3,551,567,194.16
其他应付款	七、26	6,250,227,938.10	5,559,958,733.81
其中：应付利息			
应付股利		1,787,227.10	1,787,227.10
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、27	4,778,087,778.42	11,821,698,121.91
其他流动负债	七、28	6,728,178,531.93	6,578,830,600.14
流动负债合计		37,696,153,015.53	43,715,042,048.23
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	七、29	13,163,406,757.68	8,329,800,049.76
应付债券	七、30	1,682,920,028.26	1,683,129,691.42
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七、31	90,877.91	178,680.29
长期应付款	七、32	78,483,516.34	94,273,138.92
长期应付职工薪酬			
预计负债	七、33	126,455,627.02	126,455,627.02
递延收益	七、34	116,881,200.00	116,881,200.00
递延所得税负债	七、17	54,582,675.08	50,365,861.97
其他非流动负债	七、35	3,197,016,700.00	467,141,700.00
非流动负债合计		18,419,837,382.29	10,868,225,949.38
负债合计		56,115,990,397.82	54,583,267,997.61
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、36	8,508,940,800.00	8,508,940,800.00

其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、37	8,511,362,223.03	8,857,869,108.00
减：库存股	七、38	150,525,962.61	150,525,962.61
其他综合收益	七、39	-2,416,247,646.88	-2,175,799,401.68
专项储备			
盈余公积	七、40	1,545,237,868.01	1,545,237,868.01
一般风险准备			
未分配利润	七、41	25,572,208,659.98	25,310,870,850.68
归属于母公司所有者权益 (或股东权益) 合计		41,570,975,941.53	41,896,593,262.40
少数股东权益		452,378,011.87	548,097,317.17
所有者权益（或股东权益） 合计		42,023,353,953.40	42,444,690,579.57
负债和所有者权益 (或股东权益) 总计		98,139,344,351.22	97,027,958,577.18

公司负责人：林俊波 主管会计工作负责人：杨天 会计机构负责人：胡倩倩

母公司资产负债表

2025 年 6 月 30 日

编制单位：衢州信安发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		4,116,498,949.04	3,304,303,475.77
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十七、1	7,092,132.80	3,476,634.63
应收款项融资			
预付款项		876,406.03	935,165.41
其他应收款	十七、2	11,958,464,312.40	10,574,835,530.02
其中：应收利息			
应收股利		591,200,956.00	455,233,000.00
存货		313,412.41	317,160.48
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			11,112,595.48
其他流动资产		136,004,104.63	121,205,128.09
流动资产合计		16,219,249,317.31	14,016,185,689.88
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	13,562,745,765.52	13,524,587,121.17
其他权益工具投资		6,850,414,287.51	6,369,679,797.84
其他非流动金融资产		3,597,838,143.60	3,997,658,865.32
投资性房地产		52,582,514.88	38,567,096.28
固定资产		445,008.99	15,605,111.63
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		523,873.96	773,685.04
无形资产		234,360.00	133,701.09
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用		3,230,018.37	842,501.66
递延所得税资产		130,968.49	193,421.26
其他非流动资产			
非流动资产合计		24,068,144,941.32	23,948,041,301.29
资产总计		40,287,394,258.63	37,964,226,991.17
流动负债：			
短期借款		4,273,282,666.10	4,681,114,970.24
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		300,000,000.00	
应付账款		264,017.39	931,347.07
预收款项			
合同负债		4,032.12	4,032.12
应付职工薪酬		5,416,526.34	5,053,927.76
应交税费		122,694.23	403,802.71
其他应付款		4,600,695,304.39	3,963,007,586.27
其中：应付利息			
应付股利		1,787,227.10	1,787,227.10
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		1,639,677,149.29	3,123,080,682.14
其他流动负债		40,588.73	65,990.10
流动负债合计		10,819,502,978.59	11,773,662,338.41
非流动负债：			
长期借款		600,000,000.00	600,000,000.00
应付债券		695,920,856.22	694,059,518.76
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债		126,455,627.02	126,455,627.02
递延收益			
递延所得税负债		130,968.49	193,421.26
其他非流动负债			

非流动负债合计		1,422,507,451.73	1,420,708,567.04
负债合计		12,242,010,430.32	13,194,370,905.45
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		8,508,940,800.00	8,508,940,800.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		9,412,693,271.37	9,422,869,472.28
减：库存股		150,525,962.61	150,525,962.61
其他综合收益		2,373,872,898.69	895,241,674.95
专项储备			
盈余公积		1,467,300,002.36	1,467,300,002.36
未分配利润		6,433,102,818.50	4,626,030,098.74
所有者权益（或股东权益）合计		28,045,383,828.31	24,769,856,085.72
负债和所有者权益（或股东权益）总计		40,287,394,258.63	37,964,226,991.17

公司负责人：林俊波 主管会计工作负责人：杨天 会计机构负责人：胡倩倩

合并利润表

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业总收入		707,412,458.98	12,619,146,897.19
其中：营业收入	七、42	707,412,458.98	12,619,146,897.19
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,613,168,136.54	9,782,663,037.41
其中：营业成本	七、42	528,868,188.71	7,312,554,292.46
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、43	48,075,561.43	1,334,675,038.27
销售费用	七、44	57,575,387.82	168,852,075.12
管理费用	七、45	143,826,967.97	165,054,185.20
研发费用			
财务费用	七、46	834,822,030.61	801,527,446.36
其中：利息费用		740,976,371.43	850,621,295.41
利息收入		51,818,690.79	53,179,797.69
加：其他收益	七、47	587,894.19	7,461,233.34

投资收益（损失以“－”号填列）	七、48	1,545,448,375.53	1,898,737,813.83
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		1,493,028,579.05	1,573,877,178.85
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、49	-168,609,432.86	-966,612,221.47
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、50	-2,328,028.21	-4,525,269.19
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、51	-132,902,157.74	-126,455,763.30
资产处置收益（损失以“－”号填列）	七、52	21,910.50	775,675.27
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		336,462,883.85	3,645,865,328.26
加：营业外收入	七、53	706,809.83	3,560,172.24
减：营业外支出	七、54	132,001,003.82	86,280,349.78
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		205,168,689.86	3,563,145,150.72
减：所得税费用	七、55	41,081,006.16	998,635,135.65
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		164,087,683.70	2,564,510,015.07
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		164,087,683.70	2,564,510,015.07
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）		259,806,989.00	1,534,682,916.06
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-95,719,305.30	1,029,827,099.01
六、其他综合收益的税后净额	七、56	-238,917,424.90	225,436,228.68
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-238,917,424.90	225,436,228.68
1.不能重分类进损益的其他综合收益		-36,327,925.81	-68,006,477.21
（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		-997,147.16	1,294,324.47
（3）其他权益工具投资公允价值变动		-35,330,778.65	-69,300,801.68

(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		-202,589,499.09	293,442,705.89
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		-302,494,889.26	369,861,921.90
(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		99,905,390.17	-76,419,216.01
(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		-74,829,741.20	2,789,946,243.75
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		20,889,564.10	1,760,119,144.74
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-95,719,305.30	1,029,827,099.01
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.031	0.180
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.031	0.180

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：杨天 会计机构负责人：胡倩倩

母公司利润表

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业收入	十七、4	11,575,511.84	6,066,563.29
减：营业成本	十七、4	1,598,930.34	4,575,225.96
税金及附加		2,020,624.88	667,802.01
销售费用			
管理费用		20,013,067.51	19,263,251.37
研发费用			
财务费用		327,284,056.12	348,541,420.91
其中：利息费用		286,018,210.95	350,654,413.59
利息收入		42,810,517.23	34,951,890.04
加：其他收益		37,609.00	62,313.15
投资收益（损失以“－”号填列）	十七、5	937,695,472.29	2,364,357,098.32
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		108,285,437.14	81,313,517.03

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）		-119,830,713.37	-834,369,352.16
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-2,110.00	28,536.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			485,617.00
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		478,559,090.91	1,163,583,075.35
加：营业外收入			
减：营业外支出		74,124.99	31,572.55
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		478,484,965.92	1,163,551,502.80
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		478,484,965.92	1,163,551,502.80
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		478,484,965.92	1,163,551,502.80
（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		3,005,011,150.70	1,852,813,445.38
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		3,026,700,438.14	1,825,370,308.24
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		3,026,700,438.14	1,825,370,308.24
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		-21,689,287.44	27,443,137.14
1.权益法下可转损益的其他综合收益		-21,689,287.44	27,443,137.14
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		3,483,496,116.62	3,016,364,948.18

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：杨天 会计机构负责人：胡倩倩

合并现金流量表

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年半年度	2024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		4,271,040,076.00	4,188,741,237.66
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		12,070,094.97	112,316,881.09
收到其他与经营活动有关的现金	七、57	132,198,403.82	158,266,733.16
经营活动现金流入小计		4,415,308,574.79	4,459,324,851.91
购买商品、接受劳务支付的现金		2,929,527,698.06	2,926,517,383.67
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		130,925,966.55	161,276,346.21
支付的各项税费		884,586,122.39	1,123,845,183.13
支付其他与经营活动有关的现金	七、57	276,177,777.91	291,180,685.46
经营活动现金流出小计		4,221,217,564.91	4,502,819,598.47
经营活动产生的现金流量净额		194,091,009.88	-43,494,746.56
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		353,907,670.11	801,217,918.76
取得投资收益收到的现金		450,103,070.32	56,336,912.36
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		65,950.49	1,104,982.50
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			162,038,666.65
收到其他与投资活动有关的现金	七、57	3,000,000.00	424,331,700.89
投资活动现金流入小计		807,076,690.92	1,445,030,181.16

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,856,593.65	10,411,513.12
投资支付的现金		35,058,362.28	97,083,312.68
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	七、57	19,480,000.00	59,030,000.00
投资活动现金流出小计		58,394,955.93	166,524,825.80
投资活动产生的现金流量净额		748,681,734.99	1,278,505,355.36
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		7,230,118,461.49	3,261,501,647.71
收到其他与筹资活动有关的现金	七、57	4,336,213,007.53	1,861,056,223.69
筹资活动现金流入小计		11,566,331,469.02	5,122,557,871.40
偿还债务支付的现金		7,167,314,056.79	3,297,029,253.28
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		873,376,673.35	993,375,739.92
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			68,716,699.21
支付其他与筹资活动有关的现金	七、57	3,506,721,601.96	1,444,884,761.35
筹资活动现金流出小计		11,547,412,332.10	5,735,289,754.55
筹资活动产生的现金流量净额		18,919,136.92	-612,731,883.15
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-16,134,467.70	-223,298.92
五、现金及现金等价物净增加额		945,557,414.09	622,055,426.73
加：期初现金及现金等价物余额		2,894,032,926.94	2,755,231,900.64
六、期末现金及现金等价物余额		3,839,590,341.03	3,377,287,327.37

公司负责人：林俊波 主管会计工作负责人：杨天 会计机构负责人：胡倩倩

母公司现金流量表

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年半年度	2024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		1,012,627,228.48	878,606,775.25
收到的税费返还			13,073,072.57
收到其他与经营活动有关的现金		20,223,449.88	14,247,397.99
经营活动现金流入小计		1,032,850,678.36	905,927,245.81
购买商品、接受劳务支付的现金		1,988,239,863.44	1,374,674,798.70
支付给职工及为职工支付的现金		10,145,552.77	9,590,052.04
支付的各项税费		2,363,765.14	1,691,984.35
支付其他与经营活动有关的现金		43,731,942.36	17,097,441.24
经营活动现金流出小计		2,044,481,123.71	1,403,054,276.33
经营活动产生的现金流量净额		-1,011,630,445.35	-497,127,030.52
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		3,704,544,622.30	1,892,154,352.06

取得投资收益收到的现金		123,895,152.26	121,576,834.21
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			485,617.00
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		1,574,621,341.00	2,047,171,394.43
投资活动现金流入小计		5,403,061,115.56	4,061,388,197.70
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,379,733.95	
投资支付的现金		1,069,889,389.84	2,170,284,231.03
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		1,512,642,061.45	2,088,982,829.69
投资活动现金流出小计		2,585,911,185.24	4,259,267,060.72
投资活动产生的现金流量净额		2,817,149,930.32	-197,878,863.02
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		1,447,815,138.50	1,291,300,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		5,265,977,174.49	3,777,386,478.83
筹资活动现金流入小计		6,713,792,312.99	5,068,686,478.83
偿还债务支付的现金		3,352,416,138.50	1,772,931,320.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		203,838,556.58	181,914,004.82
支付其他与筹资活动有关的现金		4,014,911,988.29	2,477,950,522.32
筹资活动现金流出小计		7,571,166,683.37	4,432,795,847.14
筹资活动产生的现金流量净额		-857,374,370.38	635,890,631.69
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			
		948,145,114.59	-59,115,261.85
加：期初现金及现金等价物余额		196,923,084.49	255,460,008.29
六、期末现金及现金等价物余额			
		1,145,068,199.08	196,344,746.44

公司负责人：林俊波 主管会计工作负责人：杨天 会计机构负责人：胡倩倩

合并所有者权益变动表
2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年半年度												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	8,508,940,800.00				8,857,869,108.00	150,525,962.61	-2,175,799,401.68		1,545,237,868.01		25,310,870,850.68	548,097,317.17	42,444,690,579.57
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年期初余额	8,508,940,800.00				8,857,869,108.00	150,525,962.61	-2,175,799,401.68		1,545,237,868.01		25,310,870,850.68	548,097,317.17	42,444,690,579.57
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)					-346,506,884.97		-240,448,245.20				261,337,809.30	-95,719,305.30	-421,336,626.17
(一) 综合收益总额							-238,917,424.90				259,806,989.00	-95,719,305.30	-74,829,741.20
(二) 所有者投入和减少资本					-346,506,884.97								-346,506,884.97
1. 所有者投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他					-346,506,884.97								-346,506,884.97
(三) 利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配													
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转							-1,530,820.30				1,530,820.30		
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							-1,530,820.30				1,530,820.30		

衢州信安发展股份有限公司 2025 年半年度报告

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	8,508,940,800.00				8,511,362,223.03	150,525,962.61	-2,416,247,646.88		1,545,237,868.01		25,572,208,659.98	452,378,011.87	42,023,353,953.40

项目	2024 年半年度												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	8,508,940,800.00				10,256,150,005.40		-1,876,382,238.03		1,488,477,938.08		24,357,293,246.91	953,575,115.91	43,688,054,868.27
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年期初余额	8,508,940,800.00				10,256,150,005.40		-1,876,382,238.03		1,488,477,938.08		24,357,293,246.91	953,575,115.91	43,688,054,868.27
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)					-1,277,233,484.59		225,436,228.68				1,534,682,916.06	5,920,792.34	488,806,452.49
(一) 综合收益总额							225,436,228.68				1,534,682,916.06	1,029,827,099.01	2,789,946,243.75
(二) 所有者投入和减少资本					-1,277,233,484.59							-70,000,000.00	-1,347,233,484.59
1. 所有者投入的普通股												-70,000,000.00	-70,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他					-1,277,233,484.59								-1,277,233,484.59
(三) 利润分配												-953,906,306.67	-953,906,306.67
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												-953,906,306.67	-953,906,306.67
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													

5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	8,508,940,800.00				8,978,916,520.81		-1,650,946,009.35		1,488,477,938.08		25,891,976,162.97	959,495,908.25	44,176,861,320.76

公司负责人：林俊波 主管会计工作负责人：杨天 会计机构负责人：胡倩倩

母公司所有者权益变动表

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025 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	8,508,940,800.00				9,422,869,472.28	150,525,962.61	895,241,674.95		1,467,300,002.36	4,626,030,098.74	24,769,856,085.72
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	8,508,940,800.00				9,422,869,472.28	150,525,962.61	895,241,674.95		1,467,300,002.36	4,626,030,098.74	24,769,856,085.72
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）					-10,176,200.91		1,478,631,223.74			1,807,072,719.76	3,275,527,742.59
(一) 综合收益总额							3,005,011,150.70			478,484,965.92	3,483,496,116.62
(二) 所有者投入和减少资本					-10,176,200.91						-10,176,200.91
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他					-10,176,200.91						-10,176,200.91
(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							-1,526,379,926.96			1,328,587,753.84	-197,792,173.12
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							-1,526,379,926.96			1,526,379,926.96	
6. 其他										-197,792,173.12	-197,792,173.12

衢州信安发展股份有限公司 2025 年半年度报告

(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	8,508,940,800.00				9,412,693,271.37	150,525,962.61	2,373,872,898.69		1,467,300,002.36	6,433,102,818.50	28,045,383,828.31

项目	2024 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	8,508,940,800.00				8,989,855,520.16		-1,820,255,308.46		1,410,540,072.43	4,027,247,568.30	21,116,328,652.43
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	8,508,940,800.00				8,989,855,520.16		-1,820,255,308.46		1,410,540,072.43	4,027,247,568.30	21,116,328,652.43
三、本期增减变动金额 (减少以“—”号填列)					-7,889,008.93		1,867,526,220.00			1,148,838,728.18	3,008,475,939.25
(一) 综合收益总额							1,852,813,445.38			1,163,551,502.80	3,016,364,948.18
(二) 所有者投入和减少资本					-7,889,008.93						-7,889,008.93
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他					-7,889,008.93						-7,889,008.93
(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							14,712,774.62			-14,712,774.62	
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							14,712,774.62			-14,712,774.62	
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	8,508,940,800.00				8,981,966,511.23		47,270,911.54		1,410,540,072.43	5,176,086,296.48	24,124,804,591.68

公司负责人：林俊波 主管会计工作负责人：杨天 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

衢州信安发展股份有限公司（以下简称公司或本公司）系 1992 年 8 月经浙江省人民政府股份制试点工作协调小组批准、采取定向募集方式设立的股份制企业。设立时，公司注册资本人民币 5,000 万元，发行股份 500 万股，每股面值人民币 10 元。公司现持有统一社会信用代码为 91330000142941287T 的营业执照。公司股票于 1999 年 6 月 23 日在上海证券交易所挂牌交易，股票代码：600208。经过拆细及历年的分红送股、转增、增资配股、定向发行、回购以及吸收合并浙江新潮创业投资股份有限公司，截至 2025 年 6 月 30 日，公司注册资本为人民币 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和投资等。主要产品：商品房。

本财务报表业经公司 2025 年 8 月 29 日第十二届第十六次董事会批准对外报出。

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、存货、固定资产折旧、在建工程、无形资产、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

本公司及境内子公司采用人民币为记账本位币，香港新湖投资有限公司、香港新澳投资有限公司等境外子公司从事境外经营，选择其经营所处的主要经济环境中的货币为记账本位币。

5、 重要性标准确定方法和选择依据

√适用 □不适用

项目	重要性标准
重要的账龄超过 1 年的预付款项	公司将单项预付款项金额超过资产总额 0.5% 的预付款项认定为重要预付款项
重要的单项计提坏账准备的其他应收款	公司将单项其他应收款金额超过资产总额 0.5% 的其他应收款认定为重要其他应收款
重要的核销其他应收款	
重要的在建工程项目	公司将单项在建工程金额超过资产总额 0.5% 的在建工程认定为重要在建工程
重要的账龄超过 1 年的应付账款	公司将单项应付账款金额超过资产总额 0.5% 的应付账款认定为重要应付账款
重要的账龄超过 1 年的合同负债	公司将单项合同负债金额超过资产总额 0.5% 的合同负债认定为重要合同负债
重要的账龄超过 1 年的其他应付款	公司将单项其他应付款金额超过资产总额 0.5% 的其他应付款认定为重要其他应付款
重要的投资活动现金流量	公司将单项现金流量金额超过资产总额 1% 的认定为重要
重要的子公司、非全资子公司	公司将收入总额超过集团总收入的 15% 的子公司确定为重要子公司、重要非全资子公司
重要的合营企业、联营企业	公司将资产总额超过公司总资产 15% 的合营企业、联营企业确定为重要合营企业、联营企业
重要的承诺事项	公司将对资产负债表项目影响超过资产总额 1% 或对利润表项目影响超过利润总额 10% 的承诺事项认定为重要的承诺事项
重要的或有事项	公司将对资产负债表项目影响超过资产总额 1% 或对利润表项目影响超过利润总额 10% 的或有事项认定为重要的或有事项
重要的资产负债表日后事项	公司将对资产负债表项目影响超过资产总额 1% 或对利润表项目影响超过利润总额 10% 的资产负债表日后事项认定为重要的资产负债

	表日后事项
--	-------

6、 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。

7、 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

(1). 控制的判断

拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其可变回报金额的，认定为控制。

(2). 合并财务报表的编制方法

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。

8、 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。

9、 现金及现金等价物的确定标准

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

10、 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。

11、 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：

a. 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

b. 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

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。

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。

(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。

12、 应收款项和合同资产预期信用损失的确认标准和计提方法

适用 不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

√适用 □不适用

组合类别	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——合并范围内关联方组合	纳入合并范围内关联方款项	
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
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款项	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	

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

√适用 □不适用

(1) 应收账款预期信用损失率

逾期账龄	应收账款 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

(2) 其他应收款预期信用损失率

账 龄	其他应收款 预期信用损失率 (%)
1 年以内 (含, 下同)	4.00
1-2 年	8.00
2-3 年	20.00

账 龄	其他应收款 预期信用损失率（%）
3-5 年	50.00
5 年以上	100.00

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

√适用 □不适用

对信用风险与组合信用风险显著不同的应收款项和合同资产，公司按单项计提预期信用损失。

13、 存货

√适用 □不适用

存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法

√适用 □不适用

(1). 存货的分类

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

(2). 发出存货的计价方法

1) 发出材料、设备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) 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

(4). 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。

存货跌价准备的确认标准和计提方法

√适用 □不适用

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照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。

按照组合计提存货跌价准备的组合类别及确定依据、不同类别存货可变现净值的确定依据

□适用 √不适用

基于库龄确认存货可变现净值的各库龄组合可变现净值的计算方法和确定依据

□适用 √不适用

14、持有待售的非流动资产或处置组、终止经营

√适用 □不适用

划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

√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，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会计处理**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。

终止经营的认定标准和列报方法

适用 不适用

(1). 终止经营的确认标准

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

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

(2). 终止经营的列报方法

公司在利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。对于当期列报的终止经营，在当期财务报表中将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比期间的终止经营损益列报。终止经营不再满足持有待售类别划分条件的，在当期财务报表中将原来作为终止经营损益列报的信息重新作为可比期间的持续经营损益列报。

15、 长期股权投资

√适用 □不适用

(1). 共同控制、重大影响的判断

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

(2). 投资成本的确定

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

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

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

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

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

② 在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与

其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

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

3). 后续计量及损益确认方法

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

(4). 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

1) 是否属于“一揽子交易”的判断原则

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，公司结合分步交易的各个步骤的交易协议条款、分别取得的处置对价、出售股权的对象、处置方式、处置时点等信息来判断分步交易是否属于“一揽子交易”。各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明多次交易事项属于“一揽子交易”：

- ① 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ② 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- ③ 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- ④ 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

2) 不属于“一揽子交易”的会计处理

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

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。

③ 属于“一揽子交易”的会计处理

a. 个别财务报表

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长期股权投资账面价值之间的差额，在个别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。

b. 合并财务报表

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

16、 投资性房地产

如果采用成本计量模式的

折旧或摊销方法

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。

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

17、 固定资产

(1). 确认条件

√适用 □不适用

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

(2). 折旧方法

√适用 □不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20-45	3-5	2.11-4.85
通用设备	年限平均法	3-20	3-5	4.75-32.33
专用设备	年限平均法	6-15	3-5	6.33-16.17
运输工具	年限平均法	5-12	3-5	7.92-19.40
其他设备	年限平均法	5-15	3-5	6.33-19.40

18、 在建工程

√适用 □不适用

(1). 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

(2). 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

19、 借款费用

√适用 □不适用

(1). 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

(2). 借款费用资本化期间

1) 当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：① 资产支出已经发生；② 借款费用已经发生；③ 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2) 若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

3) 当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

(3). 借款费用资本化率以及资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

20、 无形资产

(1). 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

√适用 □不适用

无形资产包括土地使用权、特许权等，按成本进行初始计量。

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。具体如下：

项 目	使用寿命及其确定依据	摊销方法
土地使用权	按土地使用权许可使用年限摊销	直线法
软件	5 年，按预计可使用年限摊销	直线法
车位使用权	30 年，按车位使用权可使用年限摊销	直线法

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). 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

√适用 □不适用

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

21、 部分长期资产减值

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。

22、 长期待摊费用

√适用 □不适用

长期待摊费用核算已经支出，摊销期限在 1 年以上（不含 1 年）的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益

23、 职工薪酬

职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

(1). 短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

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

(2). 离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

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

2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

① 根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变

量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间。同时，对设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本；

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

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

(3). 辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

(4). 其他长期职工福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

24、 预计负债

√适用 □不适用

(1). 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，公司将该项义务确认为预计负债。

(2). 公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

25、 股份支付

√适用 □不适用

(1). 股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

(2). 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

1) 以权益结算的股份支付

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

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

2) 以现金结算的股份支付

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

(3) 修改、终止股份支付计划

如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，公司按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；如果修改增加了所授予的权益工具的数量，公司将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加；如果公司按照有利于职工的方式修改可行权条件，公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

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

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

26、 维修基金核算方法

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

27、 质量保证金核算方法

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

28、 收入

(1). 收入确认原则

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

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

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

(2). 收入计量原则

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

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

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

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

(3). 收入确认的具体方法

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

1) 房地产销售收入

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

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

2) 出租物业收入

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

3) 酒店客房、餐饮及娱乐服务收入

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

29、 合同取得成本、合同履约成本

适用 不适用

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

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

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

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

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

30、 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。

31、 政府补助

√适用 □不适用

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

(2). 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

(3). 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

(5). 政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

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

2) 财政将贴息资金直接拨付给公司的,将对应的贴息冲减相关借款费用。

32、 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

(1). 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额(未作为资产和负债确认的项目按

照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

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

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

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

(5). 同时满足下列条件时，公司将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示：
1) 拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；2) 递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

33、 租赁

√适用 □不适用

作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

√适用 □不适用

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) 承租人为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

在租赁期开始日，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。

作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

适用 不适用

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。

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。

34、 分部报告

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

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

35、 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

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）。

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% 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（1.5%-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)2018 Holding Company Limited	[注 1]
Xinhu (Oversea) 2017 Investment Company Limited	[注 1]
Total Partner Global Limited	[注 1]
Summit Idea Limited	[注 1]
泰信控股有限公司	[注 2]
泰融控股有限公司	[注 2]
冠宏投资有限公司	[注 2]
冠瑞投资有限公司	[注 1]
冠利投资有限公司	[注 1]
冠盈投资有限公司	[注 1]
有限合伙企业	[注 3]
除上述以外的其他纳税主体	25%

[注 1] 系在英属维尔京群岛注册的公司，不对海外公司征收所得税

[注 2] 系在开曼群岛注册的公司，不对海外公司征收所得税

[注 3] 共 31 家有限合伙企业，不对其征收企业所得税

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	336,091.96	431,988.08
银行存款	6,306,018,111.10	5,469,931,671.06
其他货币资金	802,339,455.34	981,205,487.55
合计	7,108,693,658.40	6,451,569,146.69
其中：存放在境外的款项总额	687,280,267.10	123,044,085.06

其他说明

其他货币资金明细主要为银行承兑汇票保证金 300,000,000.00 元、银行贷款保证金 476,486,570.69 元、按揭担保保证金 4,173,723.62 元、其他 21,679,161.03 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	893,583,297.22	1,035,077,289.32
其中：		
权益工具投资	2,560,162.89	127,446,968.19
基金及资产管理计划	1,023,134.33	17,630,321.13
债务工具投资	890,000,000.00	890,000,000.00
合计	893,583,297.22	1,035,077,289.32

3、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	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	11,394,133.93	15,890,532.01
其中：1 年以内	11,394,133.93	15,890,532.01
1 至 2 年	1,368,000.00	1,407,629.00
2 至 3 年	15,629.00	
5 年以上	8,550,062.64	10,550,062.64
账面余额合计	21,327,825.57	27,848,223.65
减：坏账准备	8,682,363.25	10,684,387.86
账面价值合计	12,645,462.32	17,163,835.79

(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	21,327,825.57	100.00	8,682,363.25	40.71	12,645,462.32	27,848,223.65	100.00	10,684,387.86	38.37	17,163,835.79
其中：										
逾期账龄组合	21,327,825.57	100.00	8,682,363.25	40.71	12,645,462.32	27,848,223.65	100.00	10,684,387.86	38.37	17,163,835.79
合计	21,327,825.57	/	8,682,363.25	/	12,645,462.32	27,848,223.65	/	10,684,387.86	/	17,163,835.79

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：逾期账龄组合

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
未逾期	10,900,763.61		
逾期 1 年以内	493,370.32	19,734.81	4.00
逾期 1-2 年	1,368,000.00	109,440.00	8.00
逾期 2-3 年	15,629.00	3,125.80	20.00
逾期 5 年以上	8,550,062.64	8,550,062.64	100.00
合计	21,327,825.57	8,682,363.25	40.71

按组合计提坏账准备的说明：

适用 不适用

详见本财务报表附注五、12 之说明

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

详见本财务报表附注五、12 之说明

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

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	10,684,387.86	-2,002,024.61				8,682,363.25
合计	10,684,387.86	-2,002,024.61				8,682,363.25

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

应收账款核销说明：

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和合同资产情况

适用 不适用

期末余额前 5 名的应收账款合计数为 15,742,965.97 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 73.81%，相应计提的应收账款坏账准备合计数为 7,069,767.00 元

4、 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	8,576,436.16	64.30	9,454,777.22	59.72
1 至 2 年	2,549,680.75	19.11	1,521,554.62	9.61
2 至 3 年	1,266,628.77	9.50	2,628,046.86	16.60
3 至 5 年	224,333.59	1.68	1,570,180.08	9.92
5 年以上	722,000.16	5.41	656,566.46	4.15
合计	13,339,079.43	100.00	15,831,125.24	100.00

(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 8,410,232.62 元，占预付款项期末余额合计数的比例为 63.05%。

5、 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
应收股利	504,320,863.64	446,443,362.50
其他应收款	1,596,347,093.01	1,527,450,643.22
合计	2,100,667,956.65	1,973,894,005.72

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	421,246,833.00	446,443,362.50
浙商银行股份有限公司	13,150,907.64	
杭州云毅网络科技有限公司	1,523,123.00	
阳光保险集团股份有限公司	68,400,000.00	
合计	504,320,863.64	446,443,362.50

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

□适用 √不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

□适用 √不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

(5). 坏账准备的情况

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

(6). 本期实际核销的应收股利情况

□适用 √不适用

其中重要的应收股利核销情况

□适用 √不适用

核销说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

其他应收款

(7). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	179,501,985.22	204,102,033.85
其中：1 年以内	179,501,985.22	204,102,033.85
1 至 2 年	200,467,551.66	159,537,346.66
2 至 3 年	424,031,481.72	451,419,234.87
3 至 5 年	838,177,531.87	751,876,224.25
5 年以上	1,148,616,761.10	1,150,634,079.88
账面余额小计	2,790,795,311.57	2,717,568,919.51
减：坏账准备	1,194,448,218.56	1,190,118,276.29
账面价值小计	1,596,347,093.01	1,527,450,643.22

(8). 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	期末余额	期初余额
押金保证金	213,303,516.29	250,839,480.31
往来款	1,341,939,661.36	1,220,255,850.92
股权债权转让款	1,044,825,708.00	1,044,825,708.00
应收暂付款	95,852,920.69	100,219,366.90
其他	94,873,505.23	101,428,513.38
账面余额小计	2,790,795,311.57	2,717,568,919.51
减：坏账准备	1,194,448,218.56	1,190,118,276.29
账面价值小计	1,596,347,093.01	1,527,450,643.22

(9). 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)	
2025年1月1日余额	4,697,097.07	110,880,604.20	1,074,540,575.02	1,190,118,276.29
2025年1月1日余额在本期				
— 转入第二阶段	-2,139,688.48	2,139,688.48		
— 转入第三阶段				
— 转回第二阶段				
— 转回第一阶段				

本期计提	412,109.52	3,917,943.30		4,330,052.82
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动		-110.55		-110.55
2025年6月30日余额	2,969,518.11	116,938,125.43	1,074,540,575.02	1,194,448,218.56
期末坏账准备计提比例(%)	6.59	7.48	90.91	42.80

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
详见本财务报表附注五、12 之说明

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

(10). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提坏账准备	1,074,540,575.02					1,074,540,575.02
按组合计提坏账准备	115,577,701.27	4,330,052.82			-110.55	119,907,643.54
合计	1,190,118,276.29	4,330,052.82			-110.55	1,194,448,218.56

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(11). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(12). 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	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
融创房地产集团有限公司	839,925,708.00	30.10	应收股权债权转让款	4-6 年	603,443,437.20
南通启新置业有限公司	610,427,683.21	21.87	往来款	0-4 年	
上海逸合投资管理有限公司	363,703,978.16	13.03	往来款	5-8 年	363,703,978.16
绿城房地产集团有限公司	131,645,363.96	4.72	往来款	0-5 年	
杭州西奥电梯有限公司	105,750,000.00	3.79	应收股权转让款	4-5 年	
合计	2,051,452,733.33	73.51	/	/	967,147,415.36

(13). 因资金集中管理而列报于其他应收款

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

6、 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	30,197,936,222.52	1,330,389,078.39	28,867,547,144.13	29,234,898,070.25	1,255,585,561.31	27,979,312,508.94
库存商品	753,386.45	403,286.48	350,099.97	739,513.38	408,109.34	331,404.04
开发产品	4,316,011,647.58	776,359,801.89	3,539,651,845.69	4,802,529,062.98	787,045,073.46	4,015,483,989.52
影视剧本	1,170,000.00	1,170,000.00		1,170,000.00	1,170,000.00	
合计	34,515,871,256.55	2,108,322,166.76	32,407,549,089.79	34,039,336,646.61	2,044,208,744.11	31,995,127,902.50

(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]	转回或转销	其他	
开发成本	1,255,585,561.31	74,803,517.08				1,330,389,078.39
库存商品	408,109.34			4,822.86		403,286.48
开发产品	787,045,073.46	58,098,640.66	18,272,992.52	87,056,904.75		776,359,801.89
影视剧本	1,170,000.00					1,170,000.00
合计	2,044,208,744.11	132,902,157.74	18,272,992.52	87,061,727.61		2,108,322,166.76

[注]开发产品本期存货跌价准备其他增加 18,272,992.52 元, 系投资性房地产转入

本期转回或转销存货跌价准备的原因

√适用 □不适用

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。

按组合计提存货跌价准备

□适用 √不适用

按组合计提存货跌价准备的计提标准

□适用 √不适用

(3). 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

√适用 □不适用

期末存货余额中含借款费用资本化金额 908,617.60 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	公司预计总投资（万元）	期初数	期末数
沈阳·仙林金谷	2009年	2028年	294,000	51,368,551.37	51,368,551.37
沈阳·新湖湾	2014年	2028年	230,000	621,973,437.56	622,726,258.06
南通启阳·海上明珠城	2020年	2028年	286,000	774,524,765.75	789,684,265.99
南通新湖·海上明珠城	2014年	2028年	482,184	1,074,479,849.59	1,068,901,986.25
杭州·金色童年	2014年	2028年	188,000	272,681,996.09	277,152,217.41
启东·圆陀角岸线综合整治工程	[注 1]	[注 1]	212,000	714,925,064.94	714,925,064.94
平阳·海涂开发	[注 1]	[注 1]	1,020,000	2,816,680,375.62	2,841,375,971.97
天津·义乌商贸城	2011年	2028年	400,000	1,181,651,066.71	1,187,577,752.19
平阳·曦湾春晓城	2020年	2028年	780,000	2,651,482,991.02	2,720,489,596.00
平阳·安瑞置业	[注 2]	[注 2]	400,000	1,965,317,459.91	1,965,534,006.30
平阳·宝瑞置业	[注 2]	[注 2]	380,000	1,634,594,671.80	1,634,823,253.87
平阳·隆瑞置业	[注 2]	[注 2]	380,000	1,912,069,621.21	1,912,069,621.21
上海·天潼里	2022年	2027年	970,000	8,091,184,868.42	8,335,542,229.95
杭州·未来新湖中心	2018年	2025年	127,000	283,601,834.05	293,536,958.42
三亚·海棠春晓	2019年	2028年	225,000	1,469,055,964.93	1,542,619,335.46

瑞安·新湖秋月园	2022 年	2025 年	215,970	1,833,388,006.43	2,049,455,765.27
乐清·金色海湾	2023 年	2027 年	267,235	1,885,917,544.85	2,190,153,387.86
合计				29,234,898,070.25	30,197,936,222.52

[注 1]该 2 个项目为海涂开发项目

[注 2]该 3 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	1,740,925.96			1,740,925.96
沈阳·仙林金谷	2013 年-2023 年	185,903,042.43		25,019,429.48	160,883,612.95
沈阳·新湖湾	2020 年-2024 年	107,870,421.62		32,157,138.30	75,713,283.32
天津·香格里拉	2010 年-2019 年	26,270,350.66			26,270,350.66
天津·新湖美丽洲	2020 年	14,516,370.76			14,516,370.76
新湖地产·车库	2008 年	494,695.00		89,944.55	404,750.45
湖州·龙溪苑	2004 年	31,967,072.92		8,892,905.34	23,074,167.58
杭州·香格里拉 [注 1]	2008 年-2022 年	61,936,326.36	745,537.29	27,340,514.21	35,341,349.44
衢州·新湖景城 [注 2]	2007 年-2019 年	113,020,804.83	5,212,022.62	22,793,456.39	95,439,371.06
杭州·新湖果岭	2010 年-2020 年	30,326,987.87			30,326,987.87
杭州·金色童年 [注 2]	2018 年-2023 年	101,938,552.04	-2,289,112.04	15,735,519.44	83,913,920.56
苏州·明珠城	2008 年-2022 年	52,514,943.00		10,699,151.85	41,815,791.15
上海·新湖明珠城	2005 年-2023 年	406,500,641.40		46,168,480.94	360,332,160.46
兰溪·香格里拉 [注 2]	2013 年-2023 年	116,992,885.60	25,634,923.25	94,608,821.62	48,018,987.23
九江·庐山国际 [注 2]	2013 年-2020 年	71,392,052.13	3,556,206.64	1,293,001.78	73,655,256.99
杭州·武林国际	2014 年-2017 年	82,035,607.79		21,311,518.09	60,724,089.70
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 [注 2]	2014 年-2019 年	1,482,950,282.85	-818,222.69	-818,222.69	1,482,950,282.85
乐清·海德花园 [注 1]	2016 年-2018 年	124,860.12	66,842.17	191,702.29	
嘉兴·新中花园 [注 1]	2016 年-2020 年	81,823,961.46	1,666,775.83	2,669,066.01	80,821,671.28
上海·青蓝国际 [注 1]	2017 年-2024 年	560,328,571.81	286,481.00	27,186,176.29	533,428,876.52
瑞安·新湖广场	2018 年-2021 年	27,572,860.78		6,178,469.91	21,394,390.87
温岭·玫瑰春晓 [注 1]	2021 年		2,462.89	2,462.89	
南通新湖·海上明珠城	2021 年-2023 年	731,793,116.06		89,667,539.04	642,125,577.02
平阳·四季果岭 [注 1]	2020 年-2023 年	3,652,465.92	-1,313,641.01	-793,064.23	3,131,889.14
杭州·未来新湖中心 [注 2]	2023 年	136,724,485.40	11,105,100.63	11,036,150.35	136,793,435.68
平阳·曦湾春晓城	2023 年-2024 年	311,509,879.82		55,571,090.98	255,938,788.84
乐清·金溪花园 [注 1]	2023 年-2024 年	52,662,515.37	382,650.20	25,789,806.33	27,255,359.24
合计		4,802,529,062.98	44,238,026.78	530,755,442.18	4,316,011,647.58

[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、杭州·金色童年、兰溪·香格里拉、九江·庐山国际、天津·义乌商贸城和杭州·未来新湖中心项目本期增加数中从固定资产和投资性房地产分别转入金额 21,373.35 元和 45,203,220.60 元

7、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	33,459,368.89	22,209,279.12
待摊费用	21,357,621.58	39,092,240.42
预缴的房产预售相关税金	493,129,160.89	374,499,829.75
待抵扣增值税进项税额	245,265,071.79	216,607,252.99
其他	115,435,661.65	85,194,528.76
合计	908,646,884.80	737,603,131.04

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	22,209,279.12	12,303,794.44	1,053,704.67		33,459,368.89
小计	22,209,279.12	12,303,794.44	1,053,704.67		33,459,368.89

8、长期股权投资

(1). 长期股权投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初 余额（账面价 值）	减值准备期初 余额	本期增减变动							期末 余额（账面价 值）	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	822,473,074.77				-28,053,936.88						794,419,137.89	
浙江新湖伟 恒企业管理 有限公司	47,451,437.56				-1,652,801.27						45,798,636.29	
南通启新置 业有限公司	684,194,965.50				-61,200,984.57						622,993,980.93	
衢州湖盛国 际贸易有限 公司	10,373,465.56				-80,668.99						10,292,796.57	
小计	1,564,492,943.39				-90,988,391.71						1,473,504,551.68	
二、联营企业												
新湖控股有 限公司	1,260,706,580.29				12,278,943.38	1,686,917.97	-4,235,821.08				1,270,436,620.56	
温州银行股 份有限公司	2,129,958,095.96				77,816,881.26	-25,759,437.85					2,182,015,539.37	
江苏新湖宝 华置业有限 公司	83,337,477.79				-2,383,805.26						80,953,672.53	
中信银行股 份有限公司	30,749,313,155.60				1,497,875,997.35	-282,675,603.38	-358,696,377.00	421,246,833.00			31,184,570,339.57	
通卡联城网 络科技有限 公司	28,317,930.92				-1,023,007.06						27,294,923.86	
新湖期货股 份有限公司	530,685,696.89				-9,399,945.61	67,591.40		7,422,600.00			513,930,742.68	
恩施裕丰房 地产开发有 限公司	6,789,571.26				-1,456,174.43						5,333,396.83	
杭州谐云科 技有限公司	40,351,808.85				830,121.33						41,181,930.18	
浙江邦盛科 技股份有限 公司	378,751,042.40				-2,624,922.72		1,469,733.98				377,595,853.66	

衢州信安发展股份有限公司 2025 年半年度报告

杭州趣链科技有限公司	971,948,887.90				-23,308,257.41	-176,051.54	-2,742,161.30				945,722,417.65	
上海趣美信息技术有限公司	25,440,547.52				-170,071.19						25,270,476.33	
ASIA PACIFIC EXCHANGE PTE LTD.	425,990,602.12				-2,858,510.95					-1,755,886.12	421,376,205.05	
青岛精确芯元投资合伙企业(有限合伙)	53,203,329.63				-405.46						53,202,924.17	
杭州易现先进科技有限公司	31,170,537.58				-723,111.87						30,447,425.71	
杭州宏华数码科技股份有限公司	405,677,478.15				21,920,784.20	602,345.64	1,849,797.84	9,421,335.60			420,629,070.23	
杭州易百德微电子有限公司		135,292,614.14										135,292,614.14
上海蕙新医疗科技有限公司	50,757,814.86	79,411,560.40			-2,098,566.02						48,659,248.84	79,411,560.40
浙江聚创智能科技股份有限公司	167,596,081.28				-1,060,636.64		54,666.58				166,590,111.22	
湘财股份有限公司	3,317,983,263.97				23,003,400.33	2,365,759.37	-5,940,379.83				3,337,412,043.84	
杭州富加镓业科技有限公司	56,803,407.50				-2,832,059.20						53,971,348.30	
浙江宏华百锦千印家纺科技有限公司	35,812,919.74			35,812,919.74								
杭州恒影科技有限公司	56,307,316.99				2,134,876.45						58,442,193.44	
Vala Inc. [注]	161,207,083.42				-2,650,176.43	396,441.97				-158,953,348.96		
衢州市衢发瑞新能源材料有限公司	22,116,915.76				-1,180,777.63						20,936,138.13	
浙江浙商昀华企业发展有限公司	5,717,210.40				2,033,248.94			840,000.00			6,910,459.34	
浙江协正高新材料有限公司			5,500,000.00		-106,854.60						5,393,145.40	
小计	40,995,944,756.78	214,704,174.54	5,500,000.00	35,812,919.74	1,584,016,970.76	-303,492,036.42	-368,240,540.81	438,930,768.60		-160,709,235.08	41,278,276,226.89	214,704,174.54

合计	42,560,437,700.17	214,704,174.54	5,500,000.00	35,812,919.74	1,493,028,579.05	-303,492,036.42	-368,240,540.81	438,930,768.60		-160,709,235.08	42,751,780,778.57	214,704,174.54
----	-------------------	----------------	--------------	---------------	------------------	-----------------	-----------------	----------------	--	-----------------	-------------------	----------------

[注]根据 51 信用卡有限公司 2025 年 6 月股东大会决议，公司未能再对其派董事，丧失重大影响，公司将对 51 信用卡有限公司的投资转为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算；2025 年 6 月 11 日，51 信用卡有限公司更名为 Vala Inc.

(2). 长期股权投资的减值测试情况

适用 不适用

9、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	期初余额	本期增减变动					期末余额	本期确认的股利收入	累计计入其他综合收益的利得	累计计入其他综合收益的损失
		追加投资	减少投资	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失	其他				
浙江浙商产融投资合伙企业（有限合伙）	992,732,669.46			3,669,221.35			996,401,890.81			-1,003,598,109.19
盛京银行股份有限公司	285,000,000.00			-39,000,000.00			246,000,000.00			-1,254,000,000.00
其他	81,408,905.69	35,892,951.53		-328,033.93			116,973,823.29			-350,328,033.93
合计	1,359,141,575.15	35,892,951.53		-35,658,812.58			1,359,375,714.10			-2,607,926,143.12

(2). 本期存在终止确认的情况说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

指定为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的原因

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。

10、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	4,516,077,733.22	4,777,439,712.78
其中：权益工具投资	4,497,961,831.16	4,761,201,237.03
债务工具投资	18,115,902.06	16,238,475.75
合计	4,516,077,733.22	4,777,439,712.78

11、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	2,497,888,038.90	408,811,792.81	2,906,699,831.71
2.本期增加金额	24,992,478.06		24,992,478.06
(1) 存货转入	69,835.56		69,835.56
(2) 固定资产转入	24,922,642.50		24,922,642.50
3.本期减少金额	63,243,857.50		63,243,857.50
(1) 转入存货	63,243,857.50		63,243,857.50
4.期末余额	2,459,636,659.46	408,811,792.81	2,868,448,452.27
二、累计折旧和累计摊销			
1.期初余额	505,205,435.98	53,366,122.24	558,571,558.22
2.本期增加金额	57,560,347.67	6,257,396.28	63,817,743.95
(1) 计提或摊销	47,800,825.57	6,257,396.28	54,058,221.85
(2) 固定资产转入	9,759,522.10		9,759,522.10
3.本期减少金额	18,040,636.90		18,040,636.90
(1) 转入存货	18,040,636.90		18,040,636.90
4.期末余额	544,725,146.75	59,623,518.52	604,348,665.27
三、减值准备			
1.期初余额	21,897,836.81		21,897,836.81
2.本期增加金额			
3.本期减少金额	18,272,992.52		18,272,992.52
(1) 转入存货	18,272,992.52		18,272,992.52
4.期末余额	3,624,844.29		3,624,844.29
四、账面价值			
1.期末账面价值	1,911,286,668.42	349,188,274.29	2,260,474,942.71
2.期初账面价值	1,970,784,766.11	355,445,670.57	2,326,230,436.68

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况：

□适用 √不适用

(3). 采用成本计量模式的投资性房地产的减值测试情况

□适用 √不适用

12、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	600,343,778.99	631,792,823.39
固定资产清理		
合计	600,343,778.99	631,792,823.39

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	743,155,915.04	14,841,660.79	9,993,542.31	102,554,322.33	8,498,090.28	879,043,530.75
2.本期增加金额	-178,493.36	196,990.95		72,566.38	8,499.00	99,562.97
(1) 购置		196,990.95		72,566.38	8,499.00	278,056.33
(2) 存货转入	-178,493.36					-178,493.36
3.本期减少金额	24,944,015.85	224,241.33		1,447,101.85		26,615,359.03
(1) 处置或报废		224,241.33		1,447,101.85		1,671,343.18
(2) 转入存货	21,373.35					21,373.35
(3) 转入投资性房地产	24,922,642.50					24,922,642.50
4.期末余额	718,033,405.83	14,814,410.41	9,993,542.31	101,179,786.86	8,506,589.28	852,527,734.69
二、累计折旧						
1.期初余额	112,714,436.22	12,676,373.29	9,705,448.98	86,127,040.97	7,893,425.96	229,116,725.42
2.本期增加金额	13,399,972.70	484,955.98	30,502.41	2,338,061.88	46,352.90	16,299,845.87
(1) 计提	13,399,972.70	484,955.98	30,502.41	2,338,061.88	46,352.90	16,299,845.87
3.本期减少金额	9,759,522.10	223,418.05		1,383,657.38		11,366,597.53

(1) 处置或报废		223,418.05		1,383,657.38		1,607,075.43
(2) 转入投资性房地产	9,759,522.10					9,759,522.10
4.期末余额	116,354,886.82	12,937,911.22	9,735,951.39	87,081,445.47	7,939,778.86	234,049,973.76
三、减值准备						
1.期初余额	18,133,981.94					18,133,981.94
2.本期增加金额						
3.本期减少金额						
4.期末余额	18,133,981.94					18,133,981.94
四、账面价值						
1.期末账面价值	583,544,537.07	1,876,499.19	257,590.92	14,098,341.39	566,810.42	600,343,778.99
2.期初账面价值	612,307,496.88	2,165,287.50	288,093.33	16,427,281.36	604,664.32	631,792,823.39

(2). 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

(3). 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

(4). 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

(5). 固定资产的减值测试情况

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

13、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

(4). 在建工程的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

工程物资

□适用 √不适用

14、使用权资产

(1). 使用权资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1.期初余额	2,792,643.98	2,792,643.98
2.本期增加金额		
3.本期减少金额	140,200.09	140,200.09
(1)处置	140,200.09	140,200.09
4.期末余额	2,652,443.89	2,652,443.89
二、累计折旧		

1.期初余额	1,483,986.53	1,483,986.53
2.本期增加金额	456,362.73	456,362.73
(1)计提	456,362.73	456,362.73
3.本期减少金额	140,200.09	140,200.09
(1)处置	140,200.09	140,200.09
4.期末余额	1,800,149.17	1,800,149.17
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
3.本期减少金额		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	852,294.72	852,294.72
2.期初账面价值	1,308,657.45	1,308,657.45

(2). 使用权资产的减值测试情况

适用 不适用

15、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]	车位使用权	其他	合计
一、账面原值					
1.期初余额	7,375,422.17	1,295,980,100.37	1,310,000.00	122,467.98	1,304,787,990.52
2.本期增加金额	212,082.14				212,082.14
(1)购置	212,082.14				212,082.14
3.本期减少金额					
4.期末余额	7,587,504.31	1,295,980,100.37	1,310,000.00	122,467.98	1,305,000,072.66
二、累计摊销					
1.期初余额	6,180,867.75		611,333.46	2,041.13	6,794,242.34
2.本期增加金额	340,881.97		21,833.34	12,246.78	374,962.09
(1)计提	340,881.97		21,833.34	12,246.78	374,962.09
3.本期减少金额					
4.期末余额	6,521,749.72		633,166.80	14,287.91	7,169,204.43
三、减值准备					
1.期初余额		114,441,572.03			114,441,572.03
2.本期增加金额					
3.本期减少金额					
4.期末余额		114,441,572.03			114,441,572.03
四、账面价值					
1.期末账面价值	1,065,754.59	1,181,538,528.34	676,833.20	108,180.07	1,183,389,296.20
2.期初账面价值	1,194,554.42	1,181,538,528.34	698,666.54	120,426.85	1,183,552,176.15

[注]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铝矿采矿权、贵州新湖能源有限公司取得的纳雍县旧院煤矿和纳雍县沙子岭煤矿的采矿权

(2). 确认为无形资产的数据资源

□适用 √不适用

(3). 未办妥产权证书的土地使用权情况

□适用 √不适用

(4). 无形资产的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

16、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	2,650,402.44	2,938,772.18	1,285,254.85		4,303,919.77
其他	372,776.47		246,249.60		126,526.87
合计	3,023,178.91	2,938,772.18	1,531,504.45		4,430,446.64

17、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	74,791,716.65	18,695,143.42	78,793,813.15	19,692,955.82
可抵扣亏损	282,964,666.48	70,633,388.70	237,650,838.52	59,412,709.63
预提费用（成本）	227,567.36	56,891.84	534,542.76	133,635.69
未来可抵扣的费用	368,701,091.48	92,175,272.87	308,630,806.72	77,157,701.68
出租开发产品累计摊销	11,522,952.40	2,880,738.10	11,567,157.32	2,891,789.33
预售款预计利润影响	417,008,644.76	104,252,161.19	293,012,885.36	73,253,221.34
预提土地增值税清算准备	6,902,914,024.80	1,725,728,506.20	6,891,850,911.56	1,722,962,727.89
其他	10,710,067.64	2,677,516.91	11,467,282.36	2,866,820.59
合计	8,068,840,731.57	2,017,099,619.23	7,833,508,237.75	1,958,371,561.97

(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
合同取得成本	27,331,868.96	6,832,967.24	16,081,861.52	4,020,465.38
其他	190,998,831.36	47,749,707.84	185,381,586.36	46,345,396.59
合计	218,330,700.32	54,582,675.08	201,463,447.88	50,365,861.97

(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	1,173,578,760.14	957,585,491.76
可抵扣亏损	949,177,359.97	789,466,250.82
合计	2,122,756,120.11	1,747,051,742.58

(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
2025 年	251,683,610.32	265,069,548.39	
2026 年	346,425,305.28	344,149,347.12	
2027 年	882,557,650.91	809,095,380.45	
2028 年	706,792,667.77	697,802,593.17	
2029 年	957,256,199.17	1,041,748,133.85	
2030 年	651,994,006.02		
合计	3,796,709,439.47	3,157,865,002.98	/

其他说明：

□适用 √不适用

18、所有权或使用权受限资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	3,269,103,317.37	3,269,103,317.37	质押或者其他受限	质押的定期存款、银行贷款保证金、开工保证金、按揭担保保证金等	3,557,536,219.75	3,557,536,219.75	质押或者其他受限	质押的定期存款、银行贷款保证金、开工保证金、按揭担保保证金等
其他流动资产	115,435,661.65	115,435,661.65	质押	质押物之孳息	85,194,528.76	85,194,528.76	质押	质押物之孳息
其他权益工具投资	65,600,000.00	65,600,000.00	质押	借款质押	76,000,000.00	76,000,000.00	质押	借款质押
长期股权投资	23,397,555,281.94	23,397,555,281.94	质押或者其他受限	借款质押或者借款其他受限	23,461,098,666.14	23,461,098,666.14	质押或者其他受限	借款质押或者借款其他受限
其他非流动资产	2,995,865,805.87	2,995,865,805.87	质押	借款质押	3,142,980,481.21	3,142,980,481.21	质押	借款质押
其他应收款	34,706,080.00	19,517,836.80	质押	保证金受限	67,562,000.00	51,076,332.00	质押	保证金受限
存货	18,423,762,413.17	18,113,608,666.65	抵押	借款抵押	19,883,515,594.04	19,487,074,122.72	抵押	借款抵押
固定资产	657,543,680.65	540,689,311.97	抵押	借款抵押	682,666,189.86	568,112,514.02	抵押	借款抵押
投资性房地产	1,569,358,771.75	1,159,441,974.24	抵押	借款抵押	1,626,702,701.24	1,220,454,678.26	抵押	借款抵押
无形资产	1,122,209,746.57	1,122,209,746.57	抵押	借款抵押	1,122,209,746.57	1,122,209,746.57	抵押	借款抵押
交易性金融资产					125,321,243.23	125,321,243.23	其他受限	借款其他受限
合计	51,651,140,758.97	50,799,027,603.06	/	/	53,830,787,370.80	52,897,058,532.66	/	/

19、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	3,562,050,000.00	4,204,167,531.20
抵押借款	44,000,000.00	66,000,000.00
保证借款	1,083,000,000.00	1,113,800,000.00
抵押及保证借款	593,360,000.00	643,400,000.00
质押及保证借款	1,748,700,000.00	1,683,700,000.00
抵押、质押及保证借款	2,000,000.00	
短期借款应付利息	6,907,657.09	8,773,053.15
合计	7,040,017,657.09	7,719,840,584.35

20、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	115,619,501.54	164,925,471.91
银行承兑汇票	300,000,000.00	
合计	415,619,501.54	164,925,471.91

21、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	27,249,054.11	24,768,106.22
工程款	2,824,911,857.35	3,047,748,908.44
其他	63,319,759.80	70,843,269.00
合计	2,915,480,671.26	3,143,360,283.66

(2). 账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

22、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	15,923,983.02	9,785,018.08
合计	15,923,983.02	9,785,018.08

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

适用 不适用

(3). 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

23、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	5,323,811,408.48	3,992,582,549.57
启东圆陀角岸线海涂开发预收款	9,730,943.35	9,730,943.35
温州西湾项目基础设施建设预收款	1,135,897,185.71	1,135,897,185.71
其他	8,141,411.01	6,676,311.66
合计	6,477,580,948.55	5,144,886,990.29

(2). 账龄超过 1 年的重要合同负债

适用 不适用

(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

预售房产收款情况

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	预售比例 (%)
沈阳·新湖湾	10,762,078.90	11,046,375.23	2026 年	65.72
沈阳·仙林金谷	14,310,921.84	14,062,457.80	已竣工	95.86
天津·香格里拉二期	18,766,657.67	18,766,657.67	已竣工	92.57
杭州·香格里拉	201,834.86	23,557,050.59	已竣工	100.00
上海·新湖明珠城	35,439,164.76	45,189,545.71	已竣工	94.16
兰溪·香格里拉	4,235,972.04	4,435,369.15	已竣工	98.76
杭州·武林国际	17,619,047.61	15,714,285.71	已竣工	99.84
天津·义乌商贸城	140,029,499.41	140,029,499.41	2026 年	36.84
乐清·金溪花园	2,189,109.17	478,851.39	已竣工	99.40
上海·青蓝国际	51,232,693.52	95,271,233.32	已竣工	79.75
瑞安·新湖广场		3,669,724.77	已竣工	100.00
平阳·曦湾春晓城	2,162,807.35	1,258,232.11	已竣工	84.21
天津·新湖美丽洲	10,492,678.44	10,460,568.35	已竣工	100.00
南通新湖·海上明珠城	100,831,420.68	102,048,765.08	已竣工	88.68
杭州·金色童年	9,188,900.92	12,136,133.03	已竣工	95.86
瑞安·新湖秋月园	2,005,268,561.47	1,298,055,167.00	2025 年	88.66
杭州·未来新湖中心	9,960,707.33	9,960,707.33	已竣工	50.03

上海·天潼里	1,679,219,820.22	1,376,402,875.27	2027 年	38.09
乐清·金色海湾	1,165,913,924.03	791,131,424.04	2027 年	36.50
三亚·海棠春晓	45,985,608.26	18,907,626.61	2025 年	34.58
合计	5,323,811,408.48	3,992,582,549.57		

24、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	19,256,679.67	110,139,928.86	116,091,274.18	13,305,334.35
二、离职后福利-设定提存计划	528,744.25	6,677,118.68	6,675,575.57	530,287.36
三、辞退福利	403,626.00	6,247,368.36	6,247,368.36	403,626.00
合计	20,189,049.92	123,064,415.90	129,014,218.11	14,239,247.71

(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	12,499,358.44	95,085,641.18	101,535,192.58	6,049,807.04
二、职工福利费	38,000.00	4,042,222.96	4,080,222.96	
三、社会保险费	318,044.68	3,876,794.22	3,877,441.04	317,397.86
其中：医疗保险费	308,080.03	3,689,383.99	3,690,483.95	306,980.07
工伤保险费	9,964.65	147,435.33	146,982.19	10,417.79
生育保险费		39,974.90	39,974.90	
四、住房公积金	990,185.00	6,241,100.44	6,064,469.44	1,166,816.00
五、工会经费和职工教育经费	5,384,701.35	894,170.06	533,948.16	5,744,923.25
六、其他	26,390.20			26,390.20
合计	19,256,679.67	110,139,928.86	116,091,274.18	13,305,334.35

(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	510,868.52	6,468,273.59	6,466,792.47	512,349.64
2、失业保险费	17,875.73	208,845.09	208,783.10	17,937.72
合计	528,744.25	6,677,118.68	6,675,575.57	530,287.36

其他说明：

□适用 √不适用

25、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	37,929,762.17	235,698,299.76
企业所得税	1,653,758,347.32	1,869,945,678.97
个人所得税	560,134.96	826,568.01
城市维护建设税	2,492,969.72	15,930,235.40
土地增值税	1,360,666,412.32	1,408,938,719.42
房产税	1,927,480.34	3,486,264.03
土地使用税	1,193,014.03	4,239,121.92
印花税	488,372.45	1,112,866.05
教育费附加	1,068,123.27	6,834,994.36
地方教育附加	712,082.53	4,554,387.44
其他	58.80	58.80
合计	3,060,796,757.91	3,551,567,194.16

其他说明：

应交税费中苏州新湖等公司已申报未缴的金额为 1,482,411,382.68 元

26、其他应付款

(1). 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
应付股利	1,787,227.10	1,787,227.10
其他应付款	6,248,440,711.00	5,558,171,506.71
合计	6,250,227,938.10	5,559,958,733.81

(2). 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	1,787,227.10	1,787,227.10
合计	1,787,227.10	1,787,227.10

(3). 其他应付款

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	409,045,572.13	296,792,890.06
押金保证金	197,435,990.36	185,973,142.96
拆借款	4,862,145,823.95	4,454,000,742.23
应付股权转让款	30,000,000.00	30,000,000.00
预收股权转让款	270,000,000.00	270,000,000.00
应付暂收款	22,495,882.32	31,824,816.56
其他	457,317,442.24	289,579,914.90
合计	6,248,440,711.00	5,558,171,506.71

账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
绿城房地产集团有限公司	876,652,611.24	联营股东投入款
合计	876,652,611.24	/

其他说明：

□适用 √不适用

27、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	2,691,645,000.00	7,609,681,604.52
1 年内到期的应付债券	599,574,189.90	1,571,824,880.13
1 年内到期的长期应付款	31,527,194.56	13,314,615.29
1 年内到期的租赁负债	445,789.25	410,591.06
1 年内到期的其他非流动负债	1,342,000,000.00	2,522,000,000.00
1 年内到期的应付利息	112,895,604.71	104,466,430.91
合计	4,778,087,778.42	11,821,698,121.91

28、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	5,256,520,893.99	5,408,474,191.23
待转销项税	459,211,547.06	337,391,636.29
短期债权融资计划产品	80,000,000.00	100,000,000.00
短期应付债券	909,142,200.00	711,651,600.00
其他流动负债应计利息	23,303,890.88	21,313,172.62
合计	6,728,178,531.93	6,578,830,600.14

短期应付债券的增减变动：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	票面利率 (%)	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	是否违约
XINHU BVI N2509	\$1,000.00	10.00	2024/9/13	364天	711,651,600.00	711,651,600.00		35,950,257.22	-2,950,200.00		708,701,400.00	否
XINHU BVI N2509-2	\$1,000.00	10.00	2025/6/3	101天	200,440,800.00		200,440,800.00	1,487,963.36			200,440,800.00	否
合计	/	/	/	/	912,092,400.00	711,651,600.00	200,440,800.00	37,438,220.58	-2,950,200.00		909,142,200.00	/

其他说明：

□适用 √不适用

29、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	5,588,340,259.68	1,368,080,049.76
抵押借款		10,000,000.00
抵押及保证借款	4,577,580,000.00	5,743,720,000.00
质押及保证借款	1,823,986,498.00	856,000,000.00
抵押、质押及保证借款	1,173,500,000.00	352,000,000.00
合计	13,163,406,757.68	8,329,800,049.76

其他说明

□适用 √不适用

30、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
新湖广场资产支持专项计划	893,066,600.00	897,451,800.00
23 新湖中宝 MTN001	695,920,856.22	694,059,518.76
浙江允众 2024 年私募可转债（一号）至（九号）	93,932,572.04	91,618,372.66
合计	1,682,920,028.26	1,683,129,691.42

(2). 应付债券的具体情况：（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(元)	票面利率(%)	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
新湖广场资产支持专项计划	100.00	6.50/6.80	2021/8/30	17.92 年	1,000,000,000.00	897,451,800.00		28,996,818.31		4,385,200.00	893,066,600.00
23 新湖中宝 MTN001	100.00	4.25	2023/7/12-2023/7/13	3 年	700,000,000.00	694,059,518.76		14,752,739.73	1,861,337.46		695,920,856.22
浙江允众 2024 年私募可转债(一号)至(九号)	100.00	3.80/4.30/4.50	2024/12/2-2024/12/19	741 天/751 天/758 天	100,000,000.00	91,618,372.66		2,141,453.16	2,314,199.38		93,932,572.04
合计	/	/	/	/	1,800,000,000.00	1,683,129,691.42		45,891,011.20	4,175,536.84	4,385,200.00	1,682,920,028.26

(3). 可转换公司债券的说明

适用 不适用

转股权会计处理及判断依据

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

其他说明:

适用 不适用

31、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	90,877.91	181,755.82
未确认融资费用		-3,075.53
合计	90,877.91	178,680.29

32、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	78,483,516.34	94,273,138.92
合计	78,483,516.34	94,273,138.92

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	78,483,516.34	94,273,138.92
合计	78,483,516.34	94,273,138.92

专项应付款

□适用 √不适用

33、预计负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	形成原因
预计担保损失	126,455,627.02	126,455,627.02	为浙江新湖集团股份有限公司及其关联方提供担保
合计	126,455,627.02	126,455,627.02	/

34、递延收益

递延收益情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	116,881,200.00			116,881,200.00	与资产相关的政府补助
合计	116,881,200.00			116,881,200.00	/

其他说明：

□适用 √不适用

35、其他非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
债权融资计划产品	917,141,700.00	467,141,700.00
股权融资计划产品	2,279,875,000.00	
合计	3,197,016,700.00	467,141,700.00

36、股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

37、资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	8,719,073,663.54			8,719,073,663.54
其他资本公积	138,795,444.46	49,330,911.39	395,837,796.36	-207,711,440.51
合计	8,857,869,108.00	49,330,911.39	395,837,796.36	8,511,362,223.03

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

1) 其他资本公积本期增加 49,330,911.39 元，其中：①本公司之联营公司其他所有者权益增加，本公司权益法核算相应增加资本公积（其他资本公积）27,597,255.55 元；②本期公司对联营公司丧失重大影响，前期确认的其他权益变动转回，相应增加资本公积 21,733,655.84 元。

2) 其他资本公积本期减少 395,837,796.36 元，其中：①本公司之联营公司其他所有者权益减少，本公司权益法核算相应减少资本公积 12,918,362.21 元；②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 382,919,434.15 元。

38、库存股

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
库存股	150,525,962.61			150,525,962.61
合计	150,525,962.61			150,525,962.61

39、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-2,606,654,836.20	-36,327,925.81		1,530,820.30		-37,858,746.11		-2,644,513,582.31
其中：权益法下不能转损益的其他综合收益	-34,387,505.66	-997,147.16		1,530,820.30		-2,527,967.46		-36,915,473.12
其他权益工具投资公允价值变动	-2,572,267,330.54	-35,330,778.65				-35,330,778.65		-2,607,598,109.19
二、将重分类进损益的其他综合收益	430,855,434.52	-202,589,499.09				-202,589,499.09		228,265,935.43
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	839,836,550.68	-302,494,889.26				-302,494,889.26		537,341,661.42
外币财务报表折算差额	-408,981,116.16	99,905,390.17				99,905,390.17		-309,075,725.99
其他综合收益合计	-2,175,799,401.68	-238,917,424.90		1,530,820.30		-240,448,245.20		-2,416,247,646.88

40、盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	1,542,399,320.67			1,542,399,320.67
任意盈余公积	2,838,547.34			2,838,547.34
合计	1,545,237,868.01			1,545,237,868.01

41、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	25,310,870,850.68	24,357,293,246.91
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	25,310,870,850.68	24,357,293,246.91
加：本期归属于母公司所有者的净利润	259,806,989.00	1,015,740,930.01
减：提取法定盈余公积		56,759,929.93
应付普通股股利		
其他综合收益结转留存收益	-1,530,820.30	5,403,396.31
期末未分配利润	25,572,208,659.98	25,310,870,850.68

42、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	688,245,635.94	499,728,336.53	12,597,610,302.02	7,279,848,929.49
其他业务	19,166,823.04	29,139,852.18	21,536,595.17	32,705,362.97
合计	707,412,458.98	528,868,188.71	12,619,146,897.19	7,312,554,292.46
其中：与客户之间的合同产生的收入	665,539,649.52	459,888,664.82	12,572,537,202.07	7,243,168,311.28

(2). 营业收入、营业成本的分解信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	营业收入和营业成本		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品类型				
房地产	626,236,677.04	434,733,321.78	626,236,677.04	434,733,321.78
其他	39,302,972.48	25,155,343.04	39,302,972.48	25,155,343.04
按经营地区分类				
浙江	350,131,629.23	256,921,401.51	350,131,629.23	256,921,401.51
上海	169,624,677.22	69,150,795.63	169,624,677.22	69,150,795.63
江苏	94,895,672.71	90,570,571.40	94,895,672.71	90,570,571.40
其他	50,887,670.36	43,245,896.28	50,887,670.36	43,245,896.28

合计	665,539,649.52	459,888,664.82	665,539,649.52	459,888,664.82
----	----------------	----------------	----------------	----------------

其他说明

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). 重大合同变更或重大交易价格调整

适用 不适用

43、税金及附加

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	1,957,737.40	43,367,137.98
教育费附加	861,552.63	18,744,116.92
地方教育附加	576,644.28	12,496,077.99
土地增值税	24,803,370.86	1,245,562,478.27
房产税	5,880,466.91	5,549,791.88
土地使用税	8,994,663.62	6,320,275.14
印花税	4,736,221.36	2,572,153.97
其他	264,904.37	63,006.12
合计	48,075,561.43	1,334,675,038.27

44、销售费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
销售代理费	12,902,800.34	93,119,197.95
职工薪酬	10,829,927.25	35,282,739.28
广告宣传费	14,618,085.15	21,972,541.39
劳务费	10,553,046.16	8,804,580.62
折旧费	945,695.18	2,527,924.52
办公费	1,597,362.67	3,681,738.87
差旅费	665,026.13	588,780.85
业务招待费	1,478,900.14	1,321,432.25
其他	3,984,544.80	1,553,139.39
合计	57,575,387.82	168,852,075.12

45、管理费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	86,739,873.39	97,495,065.10

业务招待费	7,890,725.64	16,147,272.34
咨询服务费	14,448,879.92	7,948,291.05
办公费	6,533,168.40	10,228,816.82
折旧费	5,456,198.20	9,585,506.91
中介机构费	3,328,176.35	2,753,813.74
差旅费	1,647,118.19	3,440,546.59
交通费	2,112,780.39	3,239,120.18
租赁费	1,320,401.01	1,075,937.94
其他	14,349,646.48	13,139,814.53
合计	143,826,967.97	165,054,185.20

46、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	740,976,371.43	850,621,295.41
减：利息收入	51,818,690.79	53,179,797.69
汇兑损益	32,227,962.66	-27,455,747.77
其他	113,436,387.31	31,541,696.41
合计	834,822,030.61	801,527,446.36

47、其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

按性质分类	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
与资产相关的政府补助		7,053,000.00	
与收益相关的政府补助	258,538.46	42,872.23	258,538.46
代扣个人所得税手续费返还	282,856.04	282,911.18	
其他	46,499.69	82,449.93	46,499.69
合计	587,894.19	7,461,233.34	305,038.15

48、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	1,493,028,579.05	1,573,877,178.85
处置长期股权投资产生的投资收益	187,080.26	160,556,631.73
交易性金融资产在持有期间的投资收益	124,185,134.13	133,813,614.36
处置交易性金融资产取得的投资收益	-12,373,577.05	12,893,873.51
投资性利息收入	203,810.44	17,596,515.38
权益法核算长期股权投资转换为公允价值计量的金融资产产生的损失	-59,782,651.30	
合计	1,545,448,375.53	1,898,737,813.83

49、公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-168,609,432.86	-959,523,398.47
交易性金融负债		-7,088,823.00
合计	-168,609,432.86	-966,612,221.47

50、信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	2,002,024.61	9,753,370.16
其他应收款坏账损失	-4,330,052.82	-14,278,639.35
合计	-2,328,028.21	-4,525,269.19

51、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	-132,902,157.74	-126,455,763.30
合计	-132,902,157.74	-126,455,763.30

52、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
固定资产处置收益	21,910.50	-97,594.00	21,910.50
其他长期资产处置收益		873,269.27	
合计	21,910.50	775,675.27	21,910.50

53、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	69,469.51	14,200.00	69,469.51
违约金	371,121.88	1,652,936.14	371,121.88
无法支付的款项	98,328.07	23,745.37	98,328.07
其他	167,890.37	1,869,290.73	167,890.37
合计	706,809.83	3,560,172.24	706,809.83

54、营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计		253,529.12	
其中：固定资产处置损失		253,529.12	
对外捐赠	1,270,000.00	281,000.00	1,270,000.00

罚款、滞纳金	128,353,249.07	84,399,605.53	128,353,249.07
其他	2,377,754.75	1,346,215.13	2,377,754.75
合计	132,001,003.82	86,280,349.78	132,001,003.82

55、所得税费用

(1). 所得税费用表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	95,592,250.31	963,044,792.92
递延所得税费用	-54,511,244.15	35,590,342.73
合计	41,081,006.16	998,635,135.65

(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	205,168,689.86
按法定/适用税率计算的所得税费用	51,292,172.37
子公司适用不同税率的影响	64,197.71
调整以前期间所得税的影响	1,291,285.86
非应税收入的影响	-413,139,350.60
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	35,772,236.37
其他永久性差异对当期所得税影响	126,915,004.81
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-3,541,136.60
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	240,889,457.89
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	1,537,138.35
所得税费用	41,081,006.16

56、其他综合收益的税后净额

√适用 □不适用

详见本财务报表附注七、39 之说明

57、现金流量表项目

(1). 与经营活动有关的现金

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
除税费返还外的其他政府补助	258,538.46	42,872.23
押金、保证金、代收款等	50,684,449.63	82,608,366.97
用于按揭担保的保证金	289,000.00	3,664,100.00
银行存款利息收入	27,015,681.81	33,501,456.41
其他	53,950,733.92	38,449,937.55
合计	132,198,403.82	158,266,733.16

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
押金、保证金、代收款等	57,750,569.80	99,273,729.89
管理费用	49,873,756.00	62,079,907.84
销售费用	61,302,219.04	107,961,953.92
捐赠支出	1,250,000.00	205,000.00
其他	106,001,233.07	21,660,093.81
合计	276,177,777.91	291,180,685.46

(2). 与投资活动有关的现金

收到的重要的投资活动有关的现金

□适用 √不适用

支付的重要的投资活动有关的现金

□适用 √不适用

收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回拆出款项	3,000,000.00	424,331,700.89
合计	3,000,000.00	424,331,700.89

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	19,480,000.00	59,030,000.00
合计	19,480,000.00	59,030,000.00

(3). 与筹资活动有关的现金

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	1,493,755,510.00	232,200,000.00
票据贴现	300,000,000.00	130,000,000.00
银行承兑汇票保证金		40,000,000.00
质押的贷款相关保证金	2,542,457,497.53	1,458,856,223.69
合计	4,336,213,007.53	1,861,056,223.69

支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
归还拆入款项	1,285,303,146.12	153,686,409.94

质押的贷款相关保证金	1,898,564,290.29	951,495,460.94
银行承兑汇票保证金	300,000,000.00	
其他与融资相关的费用	22,793,565.55	63,607,432.48
债券发行费用		7,333,910.98
支付的租赁费用	60,600.00	1,761,547.01
支付票据承兑		267,000,000.00
合计	3,506,721,601.96	1,444,884,761.35

筹资活动产生的各项负债变动情况

√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
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	7,719,840,584.35	1,432,023,995.69	156,649,439.51	2,251,429,782.79	17,066,579.67	7,040,017,657.09
长期借款（含一年内到期的长期借款）	15,970,037,133.55	2,495,928,727.30	480,276,179.78	2,992,117,799.26	72,574,864.10	15,881,549,377.27
应付债券（含一年内到期的应付债券、短期应付债券）	4,052,600,601.93	201,150,600.00	129,722,502.37	1,088,634,078.62	3,884,314.38	3,290,955,311.30
租赁负债（含一年内到期的租赁负债）	589,271.35		7,995.81	60,600.00		536,667.16
其他非流动负债（含一年内到期的其他非流动负债、其他流动负债）	3,098,371,393.88	3,101,015,138.50	155,289,585.69	1,700,229,692.80	25,046,742.41	4,629,399,682.86
合计	30,841,438,985.06	7,230,118,461.49	921,945,703.16	8,032,471,953.47	118,572,500.56	30,842,458,695.68

(4). 以净额列报现金流量的说明

适用 不适用

(5). 不涉及当期现金收支、但影响企业财务状况或在未来可能影响企业现金流量的重大活动及财务影响

适用 不适用

58、现金流量表补充资料

(1). 现金流量表补充资料

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	164,087,683.70	2,564,510,015.07
加：资产减值准备	132,902,157.74	126,455,763.30
信用减值损失	2,328,028.21	4,525,269.19
固定资产折旧、使用权资产折旧、投资性房地产折旧	64,557,034.17	72,343,443.93
无形资产摊销	6,632,358.37	6,674,271.78
长期待摊费用摊销	1,531,504.45	1,996,225.40
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）	-21,910.50	-775,675.27
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		253,529.12
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	168,609,432.86	966,612,221.47
财务费用（收益以“-”号填列）	830,887,674.15	842,589,030.31
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,545,448,375.53	-1,898,737,813.83
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-58,728,057.26	69,704,468.59
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	4,216,813.11	-34,114,125.86
存货的减少（增加以“-”号填列）	-227,112,110.65	6,131,785,860.30
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-174,500,613.98	893,627,311.51
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	824,149,391.04	-9,790,944,541.57
其他		
经营活动产生的现金流量净额	194,091,009.88	-43,494,746.56
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	3,839,590,341.03	3,377,287,327.37
减：现金的期初余额	2,894,032,926.94	2,755,231,900.64
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	945,557,414.09	622,055,426.73

(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	3,839,590,341.03	2,894,032,926.94
其中：库存现金	336,091.96	431,988.08
可随时用于支付的银行存款	3,838,551,897.18	2,889,506,266.83
可随时用于支付的其他货币资金	702,351.89	4,094,672.03
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	3,839,590,341.03	2,894,032,926.94
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		

(5). 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

适用 不适用

(6). 不属于现金及现金等价物的货币资金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	理由
用于质押的定期存款	2,312,047,290.00	2,501,047,290.00	使用受限
银行承兑汇票保证金	300,000,000.00		使用受限
银行贷款保证金	476,486,570.69	959,640,157.03	使用受限
按揭担保保证金	4,173,723.62	4,511,541.59	使用受限
其他	176,395,733.06	92,337,231.13	使用受限
合计	3,269,103,317.37	3,557,536,219.75	/

其他说明：

适用 不适用

59、外币货币性项目

(1). 外币货币性项目

适用 不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	-	-	672,991,595.07
其中：美元	3,257,734.81	7.1586	23,320,820.42
港元	712,397,066.43	0.91195	649,670,504.70

澳元	57.66	4.6817	269.95
其他流动负债	-	-	932,177,202.00
其中：美元	130,217,808.23	7.1586	932,177,202.00
一年内到期的非流动负债	-	-	12,029,847.55
其中：港元	13,191,345.52	0.91195	12,029,847.55
长期借款	-	-	5,669,332,181.93
其中：港元	6,216,713,835.12	0.91195	5,669,332,181.93
其他非流动负债	-	-	2,279,875,000.00
其中：港元	2,500,000,000.00	0.91195	2,279,875,000.00

(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 (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	

60、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、14 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、33 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	上年同期数
短期租赁费用	2,286,692.69	1,899,399.11
合 计	2,286,692.69	1,899,399.11

3) 与租赁相关的当期损益及现金流

项 目	本期数	上年同期数
租赁负债的利息费用	7,995.81	253,213.97
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	1,587,641.38	3,817,822.66
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十一、1、(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	上年同期数
租赁收入	41,872,809.46	46,609,695.12
其中：未纳入租赁收款额计量的可变租赁付款额相关收入	2,488,709.59	2,238,233.32

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	上年年末数
1 年以内	90,356,504.44	97,197,338.26
1-2 年	68,491,892.19	83,147,532.33
2-3 年	47,325,865.03	51,685,675.93
3-4 年	41,126,303.44	36,681,547.24
4-5 年	40,619,174.21	39,880,372.26
5 年以后	408,884,569.58	418,666,201.51
合 计	696,804,308.89	727,258,667.53

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

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

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
杭州万物链酒店管理有限公司	新设子公司	2025-3-7	尚未出资	100%
杭州合链酒店有限公司	新设子公司	2025-6-26	尚未出资	100%

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
嘉兴嘉允企业管理有限责任公司	注销	2025-3-26	-91.43	202.39
浙江慧意企业管理有限公司	注销	2025-3-28	-163.98	-203.24
杭州莱意企业管理有限公司	注销	2025-3-28	9,685.22	16.06
杭州琅锦科技合伙企业（有限合伙）	注销	2025-3-28	-91.45	-258.95
杭州砺云科技合伙企业（有限合伙）	注销	2025-3-28	-832.07	0.04
嘉兴嘉栩企业管理有限责任公司	注销	2025-3-31	-4,119.70	-11.15
杭州琅逸科技合伙企业（有限合伙）	注销	2025-4-7	261.00	2.85
杭州瑞进企业管理合伙企业（有限合伙）	注销	2025-4-7	/	/
浙江典安实业有限公司	注销	2025-4-8	22,676.45	1,025.74
浙江厚珩实业有限公司	注销	2025-4-8	9,337.62	0.00
杭州智氟科技合伙企业（有限合伙）	注销	2025-5-8	14,487.95	3.62

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
天津恒驰置业发展有限公司	天津	天津	房地产业		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
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
杭州新湖鸪鸟置业有限公司	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	房地产开发	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	49.00	设立
舟山新湖置业有限公司	舟山	舟山	房地产业	84.34	15.66	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		80.23	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	99.00	1.00	设立
启东三水汇生态环境科技有限公司	南通	南通	健身、垂钓、会议服务；农作物种植、销售、租赁		100.00	设立
启东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
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	信息技术咨询服务	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	衢州	衢州	家用纺织制成品制造	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	93.75	6.25	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
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
杭州万物链酒店管理有限公司	杭州	杭州	商业综合体管理服务		100.00	设立
杭州合链酒店有限公司	杭州	杭州	住宿、餐饮业		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
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
杭州鸬鸟中大朗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
杭州鸬鸟中大朗园护理院有限公司	杭州	杭州	医疗服务		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
浙江允众贸易股份有限公司	衢州	衢州	贸易		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 (Oversea) 2017 Investment Company Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资		100.00	设立
Xinhu (BVI)2018 Holding Company Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资		100.00	设立
冠瑞投资有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资		100.00	设立
泰信控股有限公司	开曼群岛	开曼群岛	投资		100.00	设立

泰融控股有限公司	开曼群岛	开曼群岛	投资		100.00	设立
冠宏投资有限公司	开曼群岛	开曼群岛	投资		100.00	设立
冠利投资有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资		100.00	设立
冠盈投资有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资		100.00	设立
沈阳新湖房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产业		100.00	同一控制下企业合并
苏州新湖置业有限公司	吴江	吴江	房地产业	95.00	5.00	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		100.00	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		98.00	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	99.00	1.00	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
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 PartnerGlobal Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资		100.00	其他
Summit IdeaLimited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资		100.00	其他

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

本公司持股 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% 的南通新湖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：

公司持有南通新湖置业有限公司、南通启阳建设开发有限公司、启东海上明月文化旅游发展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

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

适用 不适用

(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

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	
中信银行股份有限公司	北京	北京	金融服务		4.40	权益法核算

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

公司持有中信银行股份有限公司(以下简称中信银行)4.40%股权, 为该公司第三大股东, 公司在中信银行董事会派有董事, 对其具有重大影响。

(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
	中信银行股份有限公司	中信银行股份有限公司
资产合计	985,846,600.00	953,272,200.00
负债合计	902,550,100.00	872,535,700.00
少数股东权益	1,866,400.00	1,810,100.00
归属于母公司股东权益	81,430,100.00	78,926,400.00
按持股比例计算的净资产份额	3,579,829.34	3,549,366.51
调整事项	-461,372.31	-474,435.19
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他	-461,372.31[注 1]	-474,435.19[注 1]

对联营企业权益投资的账面价值	3,118,457.03	3,074,931.32
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	1,668,691.78	1,216,487.17
营业收入	10,576,200.00	10,901,900.00
净利润	3,647,800.00	3,549,000.00
终止经营的净利润		
其他综合收益	-643,000.00	709,400.00
综合收益总额	3,004,800.00	4,258,400.00
本年度收到的来自联营企业的股利	44,644.34	

注：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 1]系不归属于公司的中信银行优先股、可转债、永续债权利及中信银行可辨认净资产公允价值与账面净资产的份额差异

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	147,350.46	156,449.29
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-9,098.84	-11,548.23
--其他综合收益		
--综合收益总额	-9,098.84	-11,548.23
联营企业：		
投资账面价值合计	1,009,370.59	1,024,663.16
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	8,614.10	6,162.63
--其他综合收益	-2,081.64	2,852.27
--综合收益总额	6,532.45	9,014.90

(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、政府补助

1、报告期末按应收金额确认的政府补助

适用 不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

适用 不适用

本期新增的政府补助情况

项 目	本期新增补助金额
与收益相关的政府补助	258,538.46
其中：计入其他收益	258,538.46
合 计	258,538.46

2、涉及政府补助的负债项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

财务报表项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相关
递延收益	116,881,200.00					116,881,200.00	与资产相关
合计	116,881,200.00					116,881,200.00	/

3、计入当期损益的政府补助

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类型	本期发生额	上期发生额
计入其他收益的政府补助金额	258,538.46	42,872.23
合计	258,538.46	42,872.23

十一、与金融工具相关的风险

1、金融工具的风险

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、七、5 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及财务担保合同。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 2025 年 6 月 30 日，本公司应收账款的 73.81%(2024 年 12 月 31 日：65.28%)源于余额前五名客户，本公司虽然信用风险较集中，但由于应收账款期末余额较小故总体信用风险不重大。

(3) 财务担保合同

本公司期末对外提供的担保债务金额为 6,039,862,786.44 元(其中对浙江新潮集团股份有限公司及其关联方担保金为 2,770,600,000.00 元)，担保信息详见本财务报表附注十三、5、(3) 关联担保情况。公司定期对被担保方信用记录进行监控，根据被担保方生产经营情况，累计计提财务担保损失准备 126,455,627.02 元。

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及对外担保债务余额。

(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。本公司期末流动比例为 1.15，面临一定的流动性压力。

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	27,550,719,633.90	30,083,479,271.72	12,305,772,256.28	17,294,831,880.87	482,875,134.57
应付票据	415,619,501.54	415,619,501.54	415,619,501.54		
应付账款	2,915,480,671.26	2,915,480,671.26	2,915,480,671.26		
其他应付款	6,250,227,938.10	6,250,227,938.10	6,250,227,938.10		
应付债券	3,291,202,394.62	4,188,470,868.36	1,716,444,954.07	922,701,525.76	1,549,324,388.53
租赁负债	536,667.16	544,833.53	453,955.62	90,877.91	
长期应付款	110,010,710.90	125,300,000.00	35,800,000.00	35,800,000.00	53,700,000.00
小 计	40,533,797,517.48	43,979,123,084.51	23,639,799,276.87	18,253,424,284.54	2,085,899,523.10

(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	26,788,249,111.78	28,570,491,113.48	18,946,712,444.34	9,119,435,228.06	504,343,441.08
应付票据	164,925,471.91	164,925,471.91	164,925,471.91		
应付账款	3,143,360,283.66	3,143,360,283.66	3,143,360,283.66		
其他应付款	5,559,958,733.81	5,559,958,733.81	5,559,958,733.81		
应付债券	4,052,600,601.93	5,066,656,133.61	2,540,185,520.30	940,003,995.38	1,586,466,617.93
租赁负债	589,271.35	605,433.53	423,677.71	181,755.82	
长期应付款	107,587,754.21	125,300,000.00	17,900,000.00	35,800,000.00	71,600,000.00
小 计	39,817,271,228.65	42,631,297,170.00	30,373,466,131.73	10,095,420,979.26	2,162,410,059.01

(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2025年6月30日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币12,809,232,181.93元（2024年12月31日：人民币10,477,518,815.67元），在其他变量不变的假设下，假定利率变动50个基准点，不会对本公司的利润总额和股东权益产生重大的影响。

2. 外汇风险

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

本公司期末外币货币性资产和负债情况详见本财务报表附注七、59 之说明。

2、套期

(1). 公司开展套期业务进行风险管理

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

(2). 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

(3). 公司开展套期业务进行风险管理、预期能实现风险管理目标但未应用套期会计

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

3、金融资产转移

(1). 转移方式分类

适用 不适用

(2). 因转移而终止确认的金融资产

适用 不适用

(3). 继续涉入的转移金融资产

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

十二、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
一、持续的公允价值计量				
(一) 交易性金融资产	372,835,568.36	1,812,986,268.18	3,223,839,193.90	5,409,661,030.44
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	372,835,568.36	1,812,986,268.18	3,223,839,193.90	5,409,661,030.44
(1) 债务工具投资		18,115,902.06	890,000,000.00	908,115,902.06
(2) 权益工具投资	372,835,568.36	1,793,847,231.79	2,333,839,193.90	4,500,521,994.05
(3) 基金及资产管理计划		1,023,134.33		1,023,134.33
(二) 其他权益工具投资		1,357,106,303.10	2,269,411.00	1,359,375,714.10
持续以公允价值计量的资产总额	372,835,568.36	3,170,092,571.28	3,226,108,604.90	6,769,036,744.54

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

本公司不以公允价值计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收账款、其他应收款、短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、租赁负债、长期应付款等，其账面价值与公允价值差异较小。

9、其他

□适用 √不适用

十三、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 (%)
衢州智宝企业管理合伙企业（有限合伙）	衢州	企业管理	350,010	18.95	18.95

本企业的母公司情况的说明

衢州智宝企业管理合伙企业（有限合伙）（以下简称衢州智宝）及其关联人合计持有本公司股份 2,472,737,900 股，占公司总股本的比例为 29.06%；其中，衢州智宝直接持有本公司股份 1,612,803,600 股，占公司总股本的比例为 18.95%，衢州市新安广进智造股权投资合伙企业（有限合伙）直接持有本公司股份 859,934,300 股，占公司总股本的比例为 10.11%。

本企业最终控制方是衢州工业控股集团有限公司。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、1

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九、3

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

适用 不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
江苏新湖宝华置业有限公司	本公司之联营公司
甘肃西北矿业集团有限公司	本公司之联营公司
恩施裕丰房地产开发有限公司	本公司之联营公司
新湖控股有限公司	本公司之联营公司
杭州易百德微电子有限公司	本公司之联营公司
湘财证券股份有限公司	本公司之联营公司
浙江协正高新材料有限公司	本公司之联营公司
南通启新置业有限公司	本公司之合营公司
浙江宏华百锦千印家纺科技有限公司	本公司之前联营公司

其他说明

适用 不适用

4、其他关联方情况

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
衢州工业投资集团有限公司	母公司的母公司
衢州工业发展集团有限公司	实际控制人的子公司
浙江新湖集团股份有限公司	参股股东
黄伟	股东的实际控制人
李萍	黄伟之配偶
浙江新湖慈善基金会	参股股东与本公司共同出资设立
上海新湖绿城物业服务有限公司	参股股东的子公司
浙江新湖绿城物业服务有限公司	参股股东的子公司
衢州新湖绿城物业服务有限公司	参股股东的子公司
沈阳新湖绿城物业服务有限公司	参股股东的子公司
南通新绿文化旅游有限公司	参股股东的子公司
苏州新湖绿城房产经纪有限公司	参股股东的子公司
浙江新湖能源有限公司	参股股东的子公司
哈高科绥棱二塑防水工程有限公司	参股股东的子公司

黑龙江省哈高科营养食品有限公司	参股股东的子公司
杭州新湖绿城生活服务有限公司	参股股东的子公司
南通新湖绿城生活服务有限公司	参股股东的子公司
宁波嘉源实业发展有限公司	参股股东
浙江恒兴力控股集团有限公司	参股股东的子公司
信银（香港）资本有限公司	本公司联营公司之控股子公司
中信银行（国际）有限公司	本公司联营公司之控股子公司
上海亚龙古城房地产开发有限公司	本公司合营公司之子公司
杭州启链园区管理有限公司	本公司联营公司之子公司

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	1,323,305.23	896,231.22
上海新湖绿城物业服 务有限公司	物业服务	9,381,468.60	11,404,760.26
衢州新湖绿城物业服 务有限公司	物业服务	679.25	7,471.70
沈阳新湖绿城物业服 务有限公司	物业服务	417,793.68	566,794.92
南通新湖绿城生活服 务有限公司	物业服务	2,471,743.60	
中信银行股份有限公 司	保函费	4,116,581.47	
黑龙江省哈高科营养 食品有限公司	商品		168,757.48
杭州新湖绿城生活服 务有限公司	服务/食品	4,169.10	68,877.24
衢州工业投资集团有 限公司	财务顾问费	33,164,897.79	
衢州工业发展集团有 限公司	担保费	7,258,009.91	
南通新绿文化旅游有 限公司	住宿服务	238,559.40	343,382.18
苏州新湖绿城房产经 纪有限公司	服务费		4,950.50
信银（香港）资本有限 公司	债券承销	2,144,238.00	2,089,000.00

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
-----	--------	-------	-------

浙江新湖集团股份有限公司	商品销售		12,440.59
湘财证券股份有限公司	商品销售	1,980.20	
南通启新置业有限公司	商品/服务	10,198.02	23,762.40
上海新湖绿城物业服务服务有限公司	商品/服务	136,053.55	163,620.14
浙江新湖绿城物业服务服务有限公司	商品销售	917,431.20	
杭州新湖绿城生活服务服务有限公司	商品销售	152,848.21	
南通新绿文化旅游有限公司	商品销售	28,003.45	3,851.16

(2). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
上海新湖绿城物业服务服务有限公司	车位、商铺	444,025.16	952,920.04
南通启新置业有限公司	房产	275,229.36	917,431.20
中信银行股份有限公司	商铺		541,233.91

本公司作为承租方：

适用 不适用

关联租赁情况说明

适用 不适用

(3). 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
衢州工业发展集团有限公司	1,500,000,000.00	[注]	[注]	否
浙江新湖集团股份有限公司	100,000,000.00	2024-1-4	2026-1-2	否
浙江新湖集团股份有限公司	49,000,000.00	2024-1-4	2026-1-2	否
浙江新湖集团股份有限公司	51,000,000.00	2024-1-5	2026-1-3	否
浙江新湖集团股份有限公司	500,000,000.00	2023-10-26	2026-4-20	否
浙江新湖集团股份有限公司	96,000,000.00	2023-7-5	2026-7-3	否
浙江新湖集团股份有限公司	96,000,000.00	2023-7-5	2026-7-3	否
浙江新湖集团股份有限公司	153,600,000.00	2023-7-10	2026-7-3	否
浙江新湖集团股份有限公司	200,000,000.00	2022-8-30	2027-8-27	否
浙江新湖集团股份有限公司	100,000,000.00	2024-3-25	2026-3-18	否
浙江新湖集团股份有限公司	52,000,000.00	2023-7-3	2026-7-2	否
浙江新湖集团股份有限公司	100,000,000.00	2024-1-4	2026-1-3	否

浙江新湖集团股份有限公司	55,000,000.00	2024-1-5	2026-1-4	否
浙江新湖集团股份有限公司	73,000,000.00	2024-6-5	2026-6-4	否
浙江新湖集团股份有限公司	199,600,000.00	2023-8-28	2026-8-19	否
浙江新湖集团股份有限公司	43,900,000.00	2023-8-29	2026-8-19	否
浙江新湖集团股份有限公司	239,600,000.00	2023-8-30	2026-8-19	否
浙江新湖集团股份有限公司	99,900,000.00	2023-9-4	2026-8-17	否
浙江新湖集团股份有限公司	70,000,000.00	2024-6-12	2026-5-15	否
浙江新湖集团股份有限公司	70,000,000.00	2024-6-12	2026-5-15	否
浙江新湖集团股份有限公司	70,000,000.00	2024-6-13	2026-5-15	否
浙江新湖集团股份有限公司	70,000,000.00	2024-6-14	2026-5-15	否
浙江新湖能源有限公司	100,000,000.00	2024-7-9	2027-7-8	否
浙江恒兴力控股集团有限公司	100,000,000.00	2024-4-15	2026-1-9	否
浙江恒兴力控股集团有限公司	18,200,000.00	2024-4-16	2026-4-12	否
浙江恒兴力控股集团有限公司	63,800,000.00	2024-4-16	2026-4-13	否
上海亚龙古城房地产开发有限公司	1,682,828.83	2025-6-19	2027-8-10	否
上海亚龙古城房地产开发有限公司	1,679,942,457.61	2023-12-6	2025-12-6	否
浙江宏华百锦千印家纺科技有限公司	87,637,500.00	2024-4-16	2028-12-25	否

[注]衢州工业控股集团有限公司及其控股子公司为本公司提供担保，公司需要提供反担保，反担保债权金额为不超过人民币 1,500,000,000.00 元，反担保方式为质押。

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
衢州工业控股集团有限公司	50,000,000.00	2024-10-29	2025-10-28	否
衢州工业控股集团有限公司	49,000,000.00	2024-10-30	2025-8-28	否
衢州工业发展集团有限公司	708,701,400.00	2024-9-13	2025-9-12	否
衢州工业发展集团有限公司	50,000,000.00	2024-9-14	2025-9-9	否
衢州工业发展集团有限公司	50,000,000.00	2024-9-14	2025-9-9	否
衢州工业发展集团有限公司	350,000,000.00	2024-9-18	2025-9-18	否
衢州工业发展集团有限公司	150,000,000.00	2024-9-25	2025-9-22	否
衢州工业发展集团有限公司	91,000,000.00	2024-9-25	2025-9-22	否
衢州工业发展集团有限公司	20,000,000.00	2024-9-25	2025-9-22	否
衢州工业发展集团有限公司	116,000,000.00	2024-9-27	2025-9-22	否
浙江新湖集团股份有限公司、黄伟	30,000,000.00	2025-4-9	2026-4-6	否
浙江新湖集团股份有限公司、黄伟	15,000,000.00	2025-4-14	2026-4-6	否

浙江新湖集团股份有限公司、黄伟、李萍	119,500,000.00	2024-12-25	2025-12-22	否
浙江新湖集团股份有限公司、黄伟、李萍	249,900,000.00	2025-3-21	2026-3-19	否
浙江新湖集团股份有限公司、黄伟、李萍	25,000,000.00	2025-6-11	2026-6-3	否
浙江新湖集团股份有限公司、黄伟、李萍	37,000,000.00	2025-6-11	2026-6-5	否
浙江新湖集团股份有限公司、新湖控股有限公司、黄伟、李萍	130,000,000.00	2024-9-10	2025-9-10	否
浙江新湖集团股份有限公司、新湖控股有限公司、黄伟、李萍	99,000,000.00	2024-12-11	2025-12-8	否
浙江新湖集团股份有限公司、新湖控股有限公司、黄伟、李萍	166,707,600.00	2025-3-11	2026-3-6	否
浙江新湖集团股份有限公司、新湖控股有限公司、黄伟、李萍	104,282,100.00	2025-3-13	2026-3-9	否
浙江新湖集团股份有限公司、新湖控股有限公司、黄伟、李萍	100,000,000.00	2025-4-25	2026-4-23	否
新湖控股有限公司	145,000,000.00	2022-12-9	2025-12-8	否
新湖控股有限公司	300,000,000.00	2024-11-19	2025-11-19	否
新湖控股有限公司	200,000,000.00	2024-11-20	2025-11-17	否
新湖控股有限公司	100,000,000.00	2024-11-20	2025-11-17	否
新湖控股有限公司、黄伟、李萍	44,000,000.00	2024-9-14	2025-9-13	否
新湖控股有限公司、黄伟、李萍	60,000,000.00	2024-9-18	2025-9-17	否
新湖控股有限公司、黄伟、李萍	75,000,000.00	2024-10-12	2025-10-11	否
黄伟、李萍	443,000,000.00	2020-1-2	2027-6-5	否
黄伟、李萍	225,000,000.00	2020-7-30	2027-11-15	否
黄伟、李萍	200,000,000.00	2020-10-30	2025-10-29	否
黄伟、李萍	396,000,000.00	2022-1-30	2026-7-27	否
黄伟、李萍	500,000,000.00	2022-3-28	2027-3-27	否
黄伟、李萍	600,000,000.00	2023-8-3	2026-8-2	否
黄伟、李萍	225,130,000.00	2023-8-16	2026-7-27	否
黄伟、李萍	455,000,000.00	2023-10-17	2025-10-9	否
黄伟、李萍	256,000,000.00	2023-11-6	2026-10-8	否
黄伟、李萍	247,000,000.00	2023-11-13	2026-11-3	否
黄伟、李萍	68,000,000.00	2024-4-22	2027-4-22	否
黄伟、李萍	85,320,000.00	2024-9-3	2025-9-2	否

黄伟、李萍	87,600,000.00	2024-9-19	2025-9-18	否
黄伟、李萍	547,141,700.00	2024-12-30	2028-12-30	否
黄伟、李萍	370,251,700.00	2025-2-11	2028-1-24	否
黄伟、李萍	370,242,580.50	2025-2-13	2028-1-24	否
黄伟、李萍	229,492,217.50	2025-2-18	2028-1-24	否
黄伟	170,000,000.00	2024-4-11	2027-4-11	否
黄伟	60,000,000.00	2024-5-7	2027-5-7	否
黄伟	155,000,000.00	2024-10-29	2025-10-29	否
黄伟	228,000,000.00	2024-10-31	2025-10-31	否
黄伟	257,000,000.00	2024-11-4	2025-11-4	否
黄伟	110,000,000.00	2024-11-6	2025-11-6	否

关联担保情况说明

适用 不适用

(4). 关联方资金拆借

适用 不适用

1) 拆入资金

关联方	拆入	归还	计提利息支出
杭州启链园区管理有限公司			825,309.72
上海亚龙古城房地产开发有限公司		36,553,800.00	1,586,965.64
衢州智宝企业管理合伙企业(有限合伙)	1,000,000,000.00	50,656,041.67	15,997,986.12
南通启新置业有限公司	4,500,000.00	2,350,000.00	
浙江协正高新材料有限公司	2,750,000.00		
小 计	1,007,250,000.00	89,559,841.67	18,410,261.48

(2) 拆出资金

关联方	拆出	收回	计提利息收入
南通启新置业有限公司	123,500,000.00	3,000,000.00	
小 计	123,500,000.00	3,000,000.00	

(5). 向关联方借款

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	借款利率	期末数/本期数	上年期末数/上年同期数
温州银行股份有限公司	银行借款	[注 1]	899,000,000.00	911,000,000.00
温州银行股份有限公司	借款利息	[注 1]	34,561,612.33	35,627,917.87
中信银行股份有限公司	银行借款	[注 2]	5,030,750,000.00	5,430,750,000.00
中信银行股份有限公司	借款利息	[注 2]	109,076,341.77	60,726,712.23

[注 1]温州银行股份有限公司（以下简称温州银行）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

(6). 本企业与关联人员之间的交易及余额

单位：元 币种：人民币

项 目	本期数/期末数	上年同期数/上年期末数
关联人员报酬	2,890,000.00	3,248,496.00
商品房及车位买卖	8,553,149.87	
购房意向金	1,000,000.00	1,000,000.00
合同负债	8,285,714.27	12,125,906.51

(6). 其他关联交易

√适用 □不适用

1) 本公司期末在温州银行的存款余额为 2,769,161.34 元，本期存款利息 8,127.66 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 4,337,966,928.88 元，本期存款利息 40,674,337.08 元，存款利率为中国人民银行公布的存款利率。中信银行本期为本公司开具银行承兑汇票 300,000,000.00 元，期末未到期应付票据 300,000,000.00 元。

3) 本期对浙江新湖慈善基金会捐赠合计 1,250,000.00 元。

6、 应收、应付关联方等未结算项目情况

(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					
	南通启新置业有限公司	1,275,229.36		2,000,000.00	
	上海新湖绿城物业服务有 限公司	470,000.00		146,400.00	

	杭州新湖绿城生活服务有 限公司	160,000.00			
小 计		1,905,229.36		2,146,400.00	
其他应收 款					
	甘肃西北矿业集团有限公 司	57,210,191.06	57,210,191.06	57,210,191.06	57,210,191.06
	恩施裕丰房地产开发有限 公司	43,672,259.75		43,672,259.75	
	南通启新置业有限公司	610,427,683.21		489,927,683.21	
	杭州易百德微电子有限公 司	9,822,000.00	9,822,000.00	9,822,000.00	9,822,000.00
	上海新湖绿城物业服务有 限公司	104,410.46		102,767.25	
小 计		721,236,544.48	67,032,191.06	600,734,901.27	67,032,191.06

(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	772,913.87	1,217,781.26
	哈高科绥棱二塑防水工程有限 公司	1,238,439.68	1,257,539.68
	上海新湖绿城物业服务有限公 司	10,829,954.54	11,265,225.45
	沈阳新湖绿城物业服务有限公 司	1,096,675.17	1,760,141.19
	南通新湖绿城生活服务有限公 司	1,007,615.20	
小 计		14,945,598.46	15,500,687.58
合同负债			
	沈阳新湖绿城物业服务有限公 司	472,122.02	472,122.02
小 计		472,122.02	472,122.02
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	179,037,194.44	179,037,194.44
	上海新湖绿城物业服务有限公 司	527,336.03	398,846.76
	上海亚龙古城房地产开发有限 公司	271,057,787.69	306,024,622.05
	黑龙江省哈高科营养食品有限 公司	156,000.00	156,000.00
	南通启新置业有限公司	2,150,000.00	
	浙江协正高新材料有限公司	2,750,000.00	

	衢州智宝企业管理合伙企业(有限合伙)	1,216,821,805.56	251,479,861.11
	衢州工业投资集团有限公司	34,733,097.49	2,964,583.34
	衢州工业发展集团有限公司	11,495,841.92	4,237,832.01
	杭州启链园区管理有限公司	50,390,715.28	49,565,405.56
小 计		1,769,375,170.09	794,119,736.95

(3). 其他项目

□适用 √不适用

7、关联方承诺

□适用 √不适用

8、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

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 110.62 亿元，已支付 82.84 亿元，尚未支付 27.78 亿元，本公司将根据合同约定与实际的履行情况进行支付。

2、或有事项**(1). 资产负债表日存在的重要或有事项**

√适用 □不适用

为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

1) 为关联方提供的担保事项详见本财务报表附注十三、5、(3) 之说明。

2) 截至 2025 年 6 月 30 日，本公司下属房地产子公司为商品房承购人提供阶段性购房按揭贷款担保，担保余额总计为人民币 21.96 亿元。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

□适用 √不适用

3、其他

□适用 √不适用

十五、资产负债表日后事项**1、重要的非调整事项**

□适用 √不适用

2、利润分配情况

□适用 √不适用

3、销售退回

适用 不适用

4、其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

2025年8月12日，公司第十二届董事会第十五次会议决议审议通过了《关于<衢州信安发展股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易方案预案>及其摘要的议案》等本次交易相关议案。本次交易公司拟通过发行股份的方式向广东先导稀材股份有限公司等48名先导电子科技股份有限公司（以下简称“先导电科”）股东购买其合计持有的先导电科95.4559%的股份；并拟向不超过35名符合条件的特定投资者，以询价的方式向特定对象发行股份募集配套资金，本次募集资金配套资金总额不超过30亿元。

依据现行法律法规的要求，本次交易尚需获得公司股东大会审议通过。鉴于本次交易事项涉及的审计、评估、尽职调查等工作尚未完成，公司董事会拟暂不召集公司股东大会审议本次交易相关事项。

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、重要债务重组

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	其他	合计
主营业务收入	626,236,677.04	62,008,958.90	688,245,635.94
主营业务成本	434,733,321.78	64,995,014.75	499,728,336.53

(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

截至资产负债表日，本公司控股股东衢州智宝持有的本公司股份 1,568,197,790 股、本公司第二大股东黄伟持有的本公司股份 1,449,967,233 股、本公司第四大股东南湖集团持有的本公司股份 568,769,620.00 股、本公司第五大股东宁波嘉源实业发展有限公司持有的本公司股份 407,600,000 股受到质押等权利限制。

8、其他

□适用 √不适用

十七、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	4,613,587.86	2,678,927.60
其中：1 年以内	4,613,587.86	2,678,927.60
1 至 2 年	2,478,544.94	797,707.03
账面余额合计	7,092,132.80	3,476,634.63
减：坏账准备		
账面价值合计	7,092,132.80	3,476,634.63

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额	期初余额

	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
按组合计提坏账准备	7,092,132.80	100.00			7,092,132.80	3,476,634.63	100.00			3,476,634.63
其中：										
按组合计提坏账准备	7,092,132.80	100.00			7,092,132.80	3,476,634.63	100.00			3,476,634.63
合计	7,092,132.80	/		/	7,092,132.80	3,476,634.63	/		/	3,476,634.63

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		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
合并范围内关联方组合	7,092,132.80		
合计	7,092,132.80		

按组合计提坏账准备的说明：

适用 不适用

详见本财务报表附注五、12 之说明。

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

详见本财务报表附注五、12 之说明。

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

应收账款核销说明：

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和合同资产情况

适用 不适用

其他说明

期末余额前 5 名的应收账款为 7,061,163.20 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 99.56%。

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
应收股利	591,200,956.00	455,233,000.00
其他应收款	11,367,263,356.40	10,119,602,530.02
合计	11,958,464,312.40	10,574,835,530.02

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
新湖地产集团有限公司	376,233,000.00	455,233,000.00
衢州新允科技合伙企业（有限合伙）	146,567,956.00	
阳光保险集团股份有限公司	68,400,000.00	
合计	591,200,956.00	455,233,000.00

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(6). 本期实际核销的应收股利情况

适用 不适用

其中重要的应收股利核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

其他应收款

(7). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	3,706,746,719.18	3,491,518,699.58
其中：1 年以内	3,706,746,719.18	3,491,518,699.58
1 至 2 年	1,829,272,740.19	2,150,209,887.63
2 至 3 年	3,241,743,906.15	2,466,775,311.11
3 至 5 年	2,841,694,060.24	2,359,723,438.31
5 年以上	773,365,551.03	676,932,703.78
账面余额小计	12,392,822,976.79	11,145,160,040.41
减：坏账准备	1,025,559,620.39	1,025,557,510.39
账面价值小计	11,367,263,356.40	10,119,602,530.02

(8). 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	期末余额	期初余额
押金保证金	30,030,291.95	30,030,291.95
往来款	11,347,584,732.54	10,099,931,796.16

股权债权转让款	1,008,892,708.00	1,008,892,708.00
应收暂付款	875,244.30	875,244.30
其他	5,440,000.00	5,430,000.00
账面余额小计	12,392,822,976.79	11,145,160,040.41
减：坏账准备	1,025,559,620.39	1,025,557,510.39
账面价值小计	11,367,263,356.40	10,119,602,530.02

(9). 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)	
2025年1月1日余 额	318.50	21,320,917.39	1,004,236,274.50	1,025,557,510.39
2025年1月1日余 额在本期				
--转入第二阶段	-211.28	211.28		
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	611.28	1,498.72		2,110.00
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025年6月30日 余额	718.50	21,322,627.39	1,004,236,274.50	1,025,559,620.39
期末坏账准备计 提比例(%)	4.69	0.19	69.12	8.28

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
详见本财务报表附注五、12 之说明

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

(10). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或 转回	转销或 核销	其他变 动	
单项计提 坏账准备	1,004,236,274.50					1,004,236,274.50

按组合计提坏账准备	21,321,235.89	2,110.00				21,323,345.89
合计	1,025,557,510.39	2,110.00				1,025,559,620.39

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(11). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(12). 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	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
浙江智新科技有限公司	2,314,766,280.75	18.68	往来款	0-3 年	
上海新湖天虹城市开发有限公司	1,999,510,634.23	16.13	往来款	0-4 年	
香港新湖投资有限公司	1,066,568,033.65	8.61	往来款	0-6 年	
平阳县利得海涂围垦开发有限公司	961,113,418.50	7.75	往来款	0-2 年	
融创房地产集团有限公司	839,692,708.00	6.78	股权债权转让款	4-6 年	603,443,437.20
合计	7,181,651,075.13	57.95	/	/	603,443,437.20

(13). 因资金集中管理而列报于其他应收款

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	7,328,435,451.02	733,040,000.00	6,595,395,451.02	7,402,641,380.85	770,902,825.39	6,631,738,555.46
对联营、合营企业投资	6,967,350,314.50		6,967,350,314.50	6,892,848,565.71		6,892,848,565.71
合计	14,295,785,765.52	733,040,000.00	13,562,745,765.52	14,295,489,946.56	770,902,825.39	13,524,587,121.17

(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（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
新湖地产集团有限公司	2,020,792,733.83			20,207,927.34			2,000,584,806.49	
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	74,250,000.00						74,250,000.00	
嘉兴新湖中房置业有限公司	10,200,001.00			4,998,000.49			5,202,000.51	
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	11,137,176.61	37,862,825.39		49,000,002.00				
舟山新湖置业有限公司		285,240,000.00						285,240,000.00
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	10,000,000.00						10,000,000.00	
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）	1,840,000,000.00							1,840,000,000.00	
浙江新湖城市发展有限公司	29,100,000.00							29,100,000.00	
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	193,200,000.00	316,000,000.00						193,200,000.00	316,000,000.00
浙江新湖智造实业有限公司	25,783,400.00							25,783,400.00	
浙江启远实业有限公司	750,000,000.00							750,000,000.00	
合计	6,631,738,555.46	770,902,825.39			74,205,929.83			6,595,395,451.02	733,040,000.00

(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（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动								期末余额（账面价值）	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、联营企业												
新湖控股有限公司	1,260,706,580.29				12,278,943.38	1,686,917.97	-4,235,821.08					1,270,436,620.56
温州银行股份有限公司	2,129,958,095.96				77,816,881.26	-25,759,437.85						2,182,015,539.37
江苏新湖宝华置业有限公司	83,337,477.79				-2,383,805.26							80,953,672.53

新湖期货股份有限公司	100,863,147.70				-2,429,982.57	17,473.07		1,918,200.00			96,532,438.20	
湘财股份有限公司	3,317,983,263.97				23,003,400.33	2,365,759.37	-5,940,379.83				3,337,412,043.84	
小计	6,892,848,565.71				108,285,437.14	-21,689,287.44	-10,176,200.91	1,918,200.00			6,967,350,314.50	
合计	6,892,848,565.71				108,285,437.14	-21,689,287.44	-10,176,200.91	1,918,200.00			6,967,350,314.50	

(3). 长期股权投资的减值测试情况

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

4、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,395,662.56	233,609.56	4,933,229.96	3,385,973.88
其他业务	10,179,849.28	1,365,320.78	1,133,333.33	1,189,252.08
合计	11,575,511.84	1,598,930.34	6,066,563.29	4,575,225.96
其中：与客户之间的合同产生的收入	9,285,988.03	233,609.56	4,933,229.96	3,385,973.88

(2). 营业收入、营业成本的分解信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	营业收入和营业成本		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品类型				
其他	9,285,988.03	233,609.56	9,285,988.03	233,609.56
按经营地区分类				
浙江	9,285,988.03	233,609.56	9,285,988.03	233,609.56
合计	9,285,988.03	233,609.56	9,285,988.03	233,609.56

其他说明

□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). 重大合同变更或重大交易价格调整

□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	560,000,000.00	2,033,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	108,285,437.14	81,313,517.03
处置长期股权投资产生的投资收益	5,097,020.21	-3,250,000.00
处置交易性金融资产取得的投资收益	-4,449,546.89	-22,745,000.00
交易性金融资产在持有期间的投资收益	74,216,952.26	77,379,600.00
投资性利息收入	194,545,609.57	198,658,981.29

合计	937,695,472.29	2,364,357,098.32
----	----------------	------------------

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
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	208,990.76	
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、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	258,538.46	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	180,983,009.91	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项财产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
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		
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		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
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		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
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	131,294,193.99	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-59,736,151.61	
减：所得税影响额	-752,537.29	
少数股东权益影响额（税后）	-382,304.96	
合计	370,410,984.04	

对公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的，以及将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

其他说明

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	0.62	0.031	0.031
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.51	0.075	0.075

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：付亚民

董事会批准报送日期：2025 年 8 月 29 日

修订信息

适用 不适用