

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年年度报告

重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

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

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

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

综合考虑当前宏观经济形势、行业整体环境、融资环境，并结合公司盈利规模、现金流状况、资金需求等因素，为了保障公司的经营能力和偿债能力，公司拟保有更加充裕的用于发展的资金，经董事会决议，公司2025年度利润分配方案为：不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

截至报告期末，母公司存在未弥补亏损的相关情况及其对公司分红等事项的影响

适用 不适用

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

无

十一、其他

适用 不适用

目录

| | | |
|-----|------------------|----|
| 第一节 | 释义..... | 4 |
| 第二节 | 公司简介和主要财务指标..... | 4 |
| 第三节 | 管理层讨论与分析..... | 8 |
| 第四节 | 公司治理、环境和社会..... | 42 |
| 第五节 | 重要事项..... | 57 |
| 第六节 | 股份变动及股东情况..... | 65 |
| 第七节 | 债券相关情况..... | 73 |
| 第八节 | 财务报告..... | 78 |

| | |
|--------|-------------------------------------|
| 备查文件目录 | 载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表 |
| | 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件 |
| | 报告期内在中国证监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

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

| 常用词语释义 | | |
|-----------------------------|---|-------------------------|
| 中国证监会 | 指 | 中国证券监督管理委员会 |
| 上交所 | 指 | 上海证券交易所 |
| 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、期内 | 指 | 2025年1月1日至2025年12月31日 |

第二节公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

| | |
|-----------|------------------------------------|
| 公司的中文名称 | 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 | 311121 |
| 公司网址 | www.600208.net |
| 电子信箱 | qzfz@600208.net |

四、信息披露及备置地点

| | |
|------------------|----------------------------|
| 公司披露年度报告的媒体名称及网址 | 《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》 |
| 公司披露年度报告的证券交易所网址 | www.sse.com.cn |
| 公司年度报告备置地点 | 浙江省杭州市创景路500号衢州发展大厦18层 |

五、公司股票简况

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

六、其他相关资料

| | | |
|-----------------|---------|--------------------|
| 公司聘请的会计师事务所（境内） | 名称 | 天健会计师事务所（特殊普通合伙） |
| | 办公地址 | 杭州市钱江世纪城润奥商务中心（T2） |
| | 签字会计师姓名 | 许松飞、张晓燕 |

七、近三年主要会计数据和财务指标

（一）主要会计数据

单位：元 币种：人民币

| 主要会计数据 | 2025年 | 2024年 | 本期比上年同期增减(%) | 2023年 |
|------------------------|-------------------|-------------------|----------------|--------------------|
| 营业收入 | 3,589,261,703.95 | 16,485,113,141.71 | -78.23 | 17,210,365,072.07 |
| 利润总额 | 136,144,632.79 | 3,104,967,125.29 | -95.62 | 3,381,369,012.28 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 261,125,936.37 | 1,015,740,930.01 | -74.29 | 1,631,422,193.48 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 575,588,215.85 | 1,751,896,894.97 | -67.14 | 775,482,406.34 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 138,929,967.77 | 362,465,390.01 | -61.67 | -3,975,309,793.39 |
| | 2025年末 | 2024年末 | 本期末比上年同期末增减(%) | 2023年末 |
| 归属于上市公司股东的净资产 | 41,313,878,580.87 | 41,896,593,262.40 | -1.39 | 42,734,479,752.36 |
| 总资产 | 93,166,408,717.97 | 97,027,958,577.18 | -3.98 | 110,870,646,463.35 |

（二）主要财务指标

| 主要财务指标 | 2025年 | 2024年 | 本期比上年同期增减(%) | 2023年 |
|-------------------------|-------|-------|--------------|-------|
| 基本每股收益（元/股） | 0.03 | 0.12 | -75.00 | 0.19 |
| 稀释每股收益（元/股） | 0.03 | 0.12 | -75.00 | 0.19 |
| 扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股） | 0.07 | 0.21 | -66.67 | 0.09 |
| 加权平均净资产收益率（%） | 0.63 | 2.39 | 减少1.76个百分点 | 3.88 |
| 扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%） | 1.39 | 4.13 | 减少2.74个百分点 | 1.84 |

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

八、 境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

(三)境内外会计准则差异的说明：

适用 不适用

九、 2025年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

| | 第一季度 (1-3 月份) | 第二季度 (4-6 月份) | 第三季度 (7-9 月份) | 第四季度 (10-12 月份) |
|-------------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|
| 营业收入 | 344,892,534.27 | 362,519,924.71 | 343,668,632.07 | 2,538,180,612.90 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 423,951,614.64 | -164,144,625.64 | 281,281,416.22 | -279,962,468.85 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润 | 450,002,458.28 | 180,215,514.76 | 324,689,005.17 | -379,318,762.36 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 309,251,515.07 | -115,160,505.19 | -69,225,805.53 | 14,064,763.42 |

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

十、 非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

| 非经常性损益项目 | 2025 年金额 | 附注（如适用） | 2024 年金额 | 2023 年金额 |
|--|-----------------|--------------------|-----------------|----------------|
| 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 | 205,429,328.28 | 主要系处置部分长期股权投资股权的收益 | 246,001,296.48 | 878,958,718.99 |
| 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 | 3,306,411.48 | | 8,035,170.05 | 16,295,239.19 |
| 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 | -160,297,234.23 | | -569,952,588.23 | -18,210,113.16 |
| 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费 | | | 2,581,160.05 | 15,109,156.50 |
| 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 | | | 178,000.00 | |

| | | | | |
|--|-----------------|--|-----------------|----------------|
| 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 | | | -126,455,627.02 | |
| 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 | -303,358,205.32 | | -243,110,850.49 | 964,360.59 |
| 其他符合非经常性损益定义的损益项目 | -63,655,575.82 | | -65,923,095.13 | 339,423.42 |
| 减：所得税影响额 | -3,630,915.03 | | -21,868,706.86 | 35,440,824.52 |
| 少数股东权益影响额（税后） | -482,081.10 | | 9,378,137.53 | 2,076,173.87 |
| 合计 | -314,462,279.48 | | -736,155,964.96 | 855,939,787.14 |

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

十一、 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

十二、 采用公允价值计量的项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目名称 | 期初余额 | 期末余额 | 当期变动 | 对当期利润的影响金额 |
|--------------------------|------------------|------------------|-----------------|---------------|
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | 5,812,517,002.10 | 5,418,074,160.59 | -394,442,841.51 | 54,351,262.14 |
| 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产 | 1,359,141,575.15 | 996,567,567.67 | -362,574,007.48 | |
| 合计 | 7,171,658,577.25 | 6,414,641,728.26 | -757,016,848.99 | 54,351,262.14 |

十三、 其他

适用 不适用

第三节管理层讨论与分析

一、报告期内公司从事的业务情况

公司主营业务为地产和投资。

地产：期内，国内宏观经济处于趋稳的复苏阶段，房地产业延续调整态势，行业整体面临需求偏弱、库存高企、盈利收窄等多种压力，公司始终坚持审慎稳健、守正创新、品牌优先的经营策略，以现金流安全为生命线，主动顺应行业发展的新模式，精准把握政策导向与市场节奏，积极优化业务结构与资产布局，实现经营韧性与发展质量的动态平衡，为公司推进战略转型奠定坚实基础。

投资：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。公司前瞻性布局硬科技赛道，重点覆盖区块链、新材料、人工智能、大数据、高端制造等战略性产业，已构建“投资—培育—协同—退出”的全周期产业投资生态，实现了投资收益的持续增长与公司价值的稳步提升。同时，公司坚持战略转型方向，期内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”）股份并募集配套资金。公司将坚定战略转型目标，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、报告期内公司所处行业情况

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

（一）所处行业基本情况

2025年，国内房地产市场延续深度调整态势，行业进入筑底企稳、结构重构、模式重塑的关键转型周期。从宏观与市场环境看，在国民经济温和复苏背景下，居民购房预期与消费信心逐步修复，市场整体呈现核心城市韧性凸显、非核心区域持续承压的结构性分化，成交规模降幅较上年有所收窄，行业告别规模扩张，转向以质取胜的发展轨道。

当前行业整体环境仍偏严峻，房企仍面临存量去化压力、投资意愿审慎、盈利空间收窄等挑战，行业出清与格局优化持续深化，央国企及稳健经营的优质房企凭借信用与资源优势巩固市场地位，抗风险能力相对较弱的中小型房企加速出清，行业集中度进一步提升。

从全年核心运行指标来看，2025年全国商品房销售仍处于调整下行通道。全年商品房销售面积8.81亿平方米，同比下降8.7%，商品房销售金额8.39万亿元，同比下降12.6%；百强房企销售金额同比下降19.8%。开发投资端仍显疲软，全年房地产开发投资总额同比下降17.2%。随着行业进入调整期，房企逐步从规模扩张转向品质提升与稳健经营。

（二）新公布法律、行政法规、部门规章、行业政策对所处行业的重大影响

2025年全年房地产政策坚持稳字当头，聚焦“控增量、去库存、优供给”，推进“好房子”建设，落地房票制度、优化公积金使用等举措，因城施策精准发力，同时加快风险化解与长效机制建设，引导行业向高质量发展转型。

1月，政策开启宽松序幕，国常会将城市更新定义为扩大内需的重要抓手，明确其四大改造范围及“用地+资金”双要素保障，同时一线城市非核心区域放宽限购、降低外地户籍社保年限，广州取消120㎡以上住宅限购，首套房商贷利率、首付比例同步下调，多地落地购房契税优惠政策。

3月，“好房子”首次写入政府工作报告，明确推动建设安全、舒适、绿色、智慧的高品质住宅，为行业品质转型定调。

4月，个人住房满2年免征增值税政策落地，进一步降低二手房交易成本，同时二套房商贷首付比例下调至25%。

5月，中央印发《关于持续推进城市更新行动的意见》，明确城市更新八大任务，推动其进入常态化实施阶段。

8月，党中央、国务院印发意见，系统推进“好房子”建设，各地同步出台配套政策优化住宅品质。

9月，《住房租赁条例》正式施行，深化租购同权，保障租房者合法权益。

全年政策始终围绕“稳市场、惠民生、防风险、促转型”发力，因城施策精准调控，同时推进存量资产盘活、房企债务重组及保交楼长效化建设，构建短期纾困与长期转型并重的政策体系。

三、经营情况讨论与分析

2025年，全球宏观环境复杂多变，国内经济与内外需求格局持续调整，地产行业仍处于深度调整与出清阶段。面对严峻的外部挑战，公司始终锚定高质量发展方向，保持战略定力，不断夯实核心业务基础，加快转型与新质生产力培育，主动对冲外部不确定性冲击，实现了稳健经营与长期价值的协同发展。

（一）财务状况整体保持稳健

1、盈利与收益情况。公司经营业绩扎实稳健，期内，实现营业收入35.89亿元，同比下降78.23%；实现净利润1.42亿元，同比下降92.93%；归属于上市公司股东的净利润2.61亿元，同比下降74.29%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润5.76亿元，同比下降67.14%；主要系因项目结算周期影响，本期结算项目较少。

2、资本与资产规模。期末，公司总资产931.66亿元，比年初减少3.98%，主要系地产项目交付导致存货减少所致；归属于上市公司股东的净资产413.14亿元，比年初下降1.39%，主要系本期中信银行可转债转股导致公司的持股比例下降，减少资本公积3.83亿元所致。

3、资本结构与偿债能力。公司资本结构得到了较好改善，期末账面资产负债率55.30%，同比下降0.96个百分点；合同负债45.58亿元，扣除预收类款项后的资产负债率为53.00%，负债率

继续在行业中保持中等偏低水平。净负债率 60.21%，较期初上升约 2.61 个百分点，处于行业低位。

（二）负债与融资管理持续向好

总体来看，公司采取稳杠杆和优结构的融资策略，在企业融资环境整体较为严峻的行业背景下，确保了资金安全，维护了良好的市场信用和资本市场口碑，充分体现了公司的担当与作为。

1、负债结构持续优化。期末，有息负债合计 306.29 亿元，占总资产的 32.88%，同比减少 2.71 亿元。有息负债中，一年内到期的有息负债合计 139.45 亿元，占比 45.53%，一年以上有息负债 166.84 亿元，占比 54.47%；按融资机构分：银行借款占比 61.20%，直接债务融资工具占比 5.46%，其他类型借款占比 33.34%。

2、融资成本与主体信用。期内，公司融资渠道通畅稳定。衢州工业集团变更成公司实际控制人后较好地提升了公司的信用和融资渠道。期内加权平均融资成本 5.76%（其中银行借款加权平均融资成本 4.64%）；期末加权平均融资成本 5.69%（其中银行借款期末加权平均融资成本 4.47%），较上年末下降 0.33 个百分点（其中银行借款期末加权平均融资成本下降 0.73 个百分点）。全年利息资本化金额约 3.97 亿元，利息资本化率 21.39%。

3、减值与现金流压力。基于谨慎性原则，公司对部分存货计提了减值准备。期末，公司存货 296.59 亿元，较 2024 年末下降 7.30%，其中地产开发成本 259.10 亿元，占比 87.36%，开发产品 37.48 亿元，占比 12.64%；对存在减值迹象的项目计提了存货跌价准备，新增计提存货跌价准备 3.90 亿元。

尽管公司经营正常有序，但宏观环境的变局及行业深度调整也给公司经营带来了一定的压力，全年筹资活动产生的现金净流出 28.46 亿元。公司经营端仍面临阶段性压力，需持续突破原有边界，加快战略转型步伐，打开新的成长空间。

（三）地产业务有序推进

1、销售端表现逆势领跑。期内，公司整体销售表现优于行业平均水平，核心城市、核心项目的支撑作用明显。全年全口径实现合同销售面积 30.34 万平方米；合同销售收入 248.02 亿元，同比增加 201.10%。

2、开发与结算情况。期内，公司项目开发建设平稳有序。公司未新增土地储备；新竣工面积 22.79 万平方米；实现结算面积 25.35 万平方米，同比下降 57.19%，结算收入 38.64 亿元，同比下降 79.58%；结算均价 15,246 元/平方米，结算毛利率 19.86%，同比下降 17.65 个百分点。主要系行业整体利润率下降、部分项目复杂的环境变化等因素的影响。公司始终坚持谨慎的收入确认政策，期末合并报表合同负债约 45.58 亿元，未来收入有一定的保障。

3、标杆项目与品牌溢价。依托 20 余年城市更新积淀，公司持续深耕上海核心板块，秉承“始于责任，续于匠心，终于信仰”的执着，持续打造城市标杆作品，充分显示优质核心资产穿越周期的独特价值。位于黄浦老城厢的上海壹号院（昼锦华苑）项目全年热销达 223 亿，多批次开盘

即售罄，成为顶豪市场标杆；北外滩天潼里项目同步稳步推售，凭借城市更新稀缺价值赢得高净值客群认可。

4、品牌口碑显著提升。公司持续优化产品体系、空间设计与产品标准，项目的品牌、市场口碑与交付满意度处于区域前列。期内，多个项目在设计、工程质量等方面屡获殊荣：上海壹号院被权威机构评为“2025 城市肌理重生典范”；与物产中大金石集团联袂打造的鸬鸟中大朗园(新湖)，凭借卓越的产品力与服务力，荣耀入选十大“2025 浙江省优秀旅居康养场所”。公司品牌影响力、市场美誉度与综合实力同步进阶。

5、轻资产模式落地成型。公司品牌认可度的提高，为公司品牌输出、轻资产的运营模式打下了良好基础，轻资产运营模式已取得成效。公司在瑞安、上饶、乐清等多个项目上与第三方企业等合资设立公司共同开发，形成了多方合作出资、公司统一运营、品牌全程赋能、收益合理共享的轻资产运营合作模式，为公司地产业务平稳转型提供了重要支撑。

(1) 2025 年主要房地产项目概况一览表

面积单位：平方米 金额单位：千元 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12月31日 | | | | | |
|----|-------------------|------------|---------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|---------------|-----------|-----------|------------|-----------|------------|
| | | | | | | | | | | 累计开工面积 | 累计竣工面积 | 累计合同销售面积 | 累计合同销售收入 | 累计结算面积 | 累计结算收入 |
| 1 | 沈阳新湖房地产开发有限公司 | 沈阳·北国之春 | 100.00% | 525,339 | 525,339 | 1,099,968 | 1,099,968 | 1,165,185 | 1,165,185 | 1,165,185 | 1,165,185 | 1,095,404 | 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 | 368,794 | 2,769,168 | 365,919 | 2,743,290 |
| 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 | 176,841 | 141,355 | 1,166,536 | 134,462 | 1,135,252 |
| 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 | 119,052 | 906,001 | 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 | 880,315 | 81,144 | 875,571 |
| 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 | 179,323 | 1,454,922 | 157,675 | 1,188,159 |
| 7 | 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 | 434,151 | 4,404,524 | 433,184 | 4,391,037 |
| 8 | 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 | 1,478,689 | 14,683,386 | 1,478,255 | 14,677,956 |
| | | 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 | - | - | - | - |
| 9 | 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 | 290,419 | 2,543,132 | 268,669 | 2,372,036 |
| 10 | 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 | - | - | - | - | - |
| 11 | 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 | - | - | - | - | - |
| 12 | 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 | 666,170 | 21,882,655 | 664,701 | 21,830,872 |
| 13 | 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 | 232,667 | 18,667,541 | 231,396 | 18,548,656 |
| 14 | 上海亚龙古城房地产开发有限公司 | 上海·壹号院 | 50.00% | 95,663 | 47,832 | 234,590 | 117,295 | 430,000 | 215,000 | 231,189 | - | 130,109 | 24,073,860 | - | - |
| 15 | 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 | - | 14,310 | 2,390,898 | - | - |

衢州信安发展股份有限公司2025年年度报告

| 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12月31日 | | | | | |
|----|----------------|-----------|---------|---------|---------|----------|------------|-----------|-----------|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | | | | | | | | | | 累计开工面积 | 累计竣工面积 | 累计合同销售面积 | 累计合同销售收入 | 累计结算面积 | 累计结算收入 |
| 16 | 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 | 9,356,494 | 356,158 | 9,356,494 |
| 17 | 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 | 6,320,913 | 340,178 | 6,320,913 |
| 18 | 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 | 73,250 | 1,395,716 | 72,103 | 1,371,718 |
| | | 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 | - | - | - | - |
| 19 | 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 | 82,269 | 4,057,528 |
| 20 | 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 | 22,285 | 625,414 | 20,120 | 563,889 |
| | | 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 | - | - | - | - |
| 21 | 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 | 4,615,906 | 341,438 | 4,615,906 |
| 22 | 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 | 1,000,536 | 7,948,782 | 1,000,536 | 7,948,782 |
| 23 | 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 |
| 24 | 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 |
| 25 | 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 | 151,495 | 3,827,075 | 151,495 | 3,825,402 |
| 26 | 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 | - | 59,931 | 1,516,862 | - | - |
| 27 | 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 | 6,150,174 | 312,971 | 6,150,174 |
| | | 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 | - | - | - | - |
| 28 | 瑞安市新投置业有限公司 | 瑞安·新湖秋月园 | 79.60% | 53,094 | 42,263 | 125,036 | 99,529 | 173,032 | 137,733 | 173,032 | 173,032 | 113,555 | 2,395,949 | 112,940 | 2,384,376 |
| 29 | 浙江澳辰地产发展有限公司 | 兰溪·香格里拉 | 100.00% | 319,817 | 319,817 | 366,473 | 366,473 | 531,256 | 531,256 | 531,256 | 531,256 | 376,723 | 3,813,596 | 376,590 | 3,812,321 |
| 30 | 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 |

| 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12月31日 | | | | | |
|----|---------------|----------|---------|------------|-----------|------------|------------|------------|------------|---------------|------------|------------|-------------|------------|-------------|
| | | | | | | | | | | 累计开工面积 | 累计竣工面积 | 累计合同销售面积 | 累计合同销售收入 | 累计结算面积 | 累计结算收入 |
| 31 | 平阳伟成置业有限公司 | 平阳·曦湾春晓城 | 100.00% | 410,714 | 410,714 | 742,139 | 742,139 | 1,034,960 | 1,034,960 | 249,280 | 180,727 | 97,937 | 1,049,083 | 94,094 | 1,012,129 |
| 32 | 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 | 709,988 | 5,648,416 | 709,988 | 5,647,051 |
| 33 | 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 | 136,716 | 1,118,986 | 131,494 | 1,069,904 |
| 34 | 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 | 381,084 | 2,175,010 | 378,406 | 2,164,510 |
| 35 | 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 | 65,997 | 48,013 | 104,568 | 76,073 | 42,790 | 42,790 | 9,115 | 300,419 | 8,219 | 243,449 |
| 36 | 其他项目 | | | 839,971 | 683,648 | 1,724,462 | 1,408,411 | 1,764,956 | 1,448,905 | 166,105 | 166,105 | 110,123 | 1,613,701 | 110,123 | 1,613,701 |
| | 合计 | | | 10,124,853 | 8,412,625 | 16,456,139 | 13,627,398 | 20,872,046 | 17,362,359 | 16,098,788 | 14,778,575 | 10,872,692 | 185,331,580 | 10,592,331 | 156,335,575 |

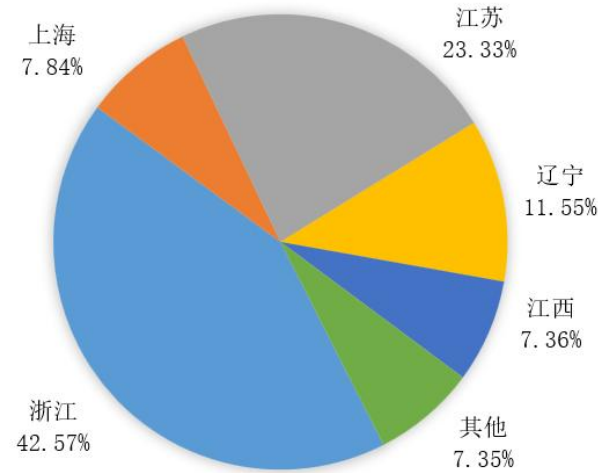
注：本表数据未考虑权益比例；所指收入均为含税收入；合同销售面积不包含无预售证的车库、储藏室。

(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 年房地产项目总建筑面积按地区分布图



(4) 2025 年主要房地产项目开发情况一览表

面积单位：平方米 金额单位：千元 币种：人民币

| 序号 | 公司名称 | 项目名称 | 类别 | 新开工面积 | 新竣工面积 | 期末在建楼面面积 | 期末可供出售楼面面积 | 合同销售面积 | 合同销售收入 | 结算面积 | 结算收入 |
|----|-----------------|------------|----|-------|--------|----------|------------|---------|------------|--------|---------|
| 1 | 沈阳沈北金谷置业有限公司 | 沈阳·仙林金谷 | 住宅 | 0 | 0 | 0 | 12,956 | 6,590 | 65,253 | 7,314 | 70,281 |
| 2 | 沈阳新湖明珠置业有限公司 | 沈阳·新湖湾 | 住宅 | 0 | 12,104 | 86,292 | 58,135 | 15,353 | 62,792 | 12,706 | 52,752 |
| 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 | 36,708 | 23,215 | 127,155 | 22,350 | 139,414 |
| 4 | 上海亚龙古城房地产开发有限公司 | 上海·壹号院 | 住宅 | 0 | 0 | 231,189 | 839 | 119,664 | 22,319,681 | 0 | 0 |
| 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 | 18,771 | 1,879 | 393,018 | 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 |
|----|---------------|----------|----------|-------|---------|-----------|------------|---------|------------|---------|-----------|
| 6 | 乐清新联置业有限公司 | 乐清·金色海湾 | 住宅 | 0 | 0 | 243,796 | 82,125 | 12,818 | 187,255 | 0 | 0 |
| 7 | 瑞安市新投置业有限公司 | 瑞安·新潮秋月园 | 住宅 | 0 | 173,032 | 0 | 4,514 | 35,304 | 764,352 | 113,072 | 2,386,654 |
| 8 | 平阳伟成置业有限公司 | 平阳·曦湾春晓城 | 住宅 | 0 | 0 | 68,553 | 11,201 | 7,416 | 72,191 | 8,357 | 77,612 |
| 9 | 上饶伟恒置业发展有限公司 | 上饶·云上上饶 | 住宅 | 0 | 0 | 0 | 32,115 | 23,032 | 193,088 | 23,088 | 187,120 |
| 10 | 海南满天星旅业开发有限公司 | 三亚·海棠春晓 | 商业、商务、酒店 | 0 | 42,790 | 0 | 13,602 | 7,161 | 189,377 | 8,219 | 243,449 |
| 11 | 其他 | | | 0 | 0 | 423,407 | 508,352 | 51,510 | 433,057 | 58,390 | 709,820 |
| | 合计 | | | 0 | 227,926 | 1,320,212 | 779,889 | 303,371 | 24,801,830 | 253,462 | 3,864,246 |

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。

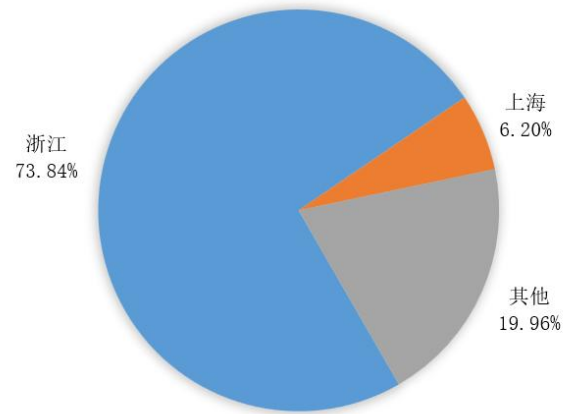
1) 2025 年度主要房地产业务分地区情况一览表

面积单位：平方米 金额单位：千元

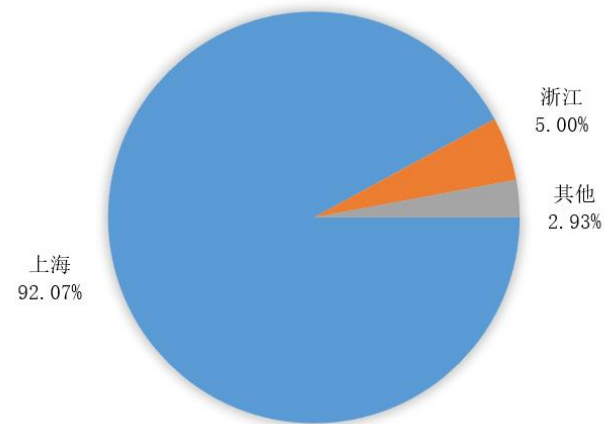
| 地区 | 合同销售面积 | 合同销售收入 | 销售收入占比 | 结算面积 | 结算收入 | 结算收入占比 |
|----|---------|------------|---------|---------|-----------|---------|
| 浙江 | 81,407 | 1,240,650 | 5.00% | 153,592 | 2,853,363 | 73.84% |
| 上海 | 128,315 | 22,834,751 | 92.07% | 9,355 | 239,406 | 6.20% |
| 其他 | 93,649 | 726,429 | 2.93% | 90,515 | 771,477 | 19.96% |
| 合计 | 303,371 | 24,801,830 | 100.00% | 253,462 | 3,864,246 | 100.00% |

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) 2025 年度房地产项目结算收入按地区分布图



3) 2025 年度房地产项目合同销售收入按地区分布图



（四）高科技投资成果丰硕

期内，公司在高科技板块的布局进入价值兑现与投资生态深化并行的关键阶段。公司立足整体战略转型、现金流安全与资产结构优化的要求，坚持“投硬科技、投核心技术、投国产替代、投长期成长”的投资理念，依托前瞻性布局与专业化投后管理，实现了投资项目的有序退出、存量优质资产的持续价值增值。

1、投资变现适时有序。

公司持续优化退出策略，精准把控估值窗口，稳定投资收益，提升整体资产流动性。

期内，公司有序减持杭州宏华数码科技股份有限公司、阳光保险集团股份有限公司等公司股份，实现处置收益约 2.00 亿元，进一步提升了公司资产的使用效率和流动性。

同时，公司长期持有的金融股权资产持续提供稳定、可持续、可预期的现金分红。期内，公司收到中信银行等投资项目分红 14.17 亿元，比上年增加 4.58 亿元。稳定增加的投资分红有利于现金流的稳定流入，为公司战略转型、可持续发展提供有力保障。

此外，资本市场健康发展，对公司金融股权资产构成持续性的利好，并驱动公司金融股权价值重估。25 年年初至今，公司金融股权市值增加 80 亿元左右，充分印证了公司核心金融资产的优质质地与长期成长潜力。

2、硬科技投资不断推进。

公司科技投资板块始终紧跟前沿科技浪潮，紧紧围绕国家战略性新兴产业方向，前瞻布局硬科技与卡脖子领域。在现有投资生态基础上，公司持续为被投企业提供公司治理、资源对接、场景落地、资本市场对接等全方位的精准赋能与资源联动支持，全力助推被投资企业在技术研发、市场拓展、产业落地等方面实现重大突破，于深度协同中催生技术创新与产业融合新生态，助力公司被投资企业向高质量发展能级跃升。

（1）公司投资的杭州趣链科技有限公司（以下简称“趣链科技”）在区块链核心技术深耕与市场生态拓展领域均实现阶段性重要突破。技术层面，联合国内外行业伙伴牵头制定的两项 IEEE 国际标准正式发布，进一步完善了区块链服务部署与一体机硬件适配的参考架构规范，为行业标准化落地提供关键指引；市场层面，持续深化“区块链+隐私计算”核心技术融合创新，优化技术适配性与数据处理效率，深度参与温州国家数据基础设施试点建设，并通过亮相数博会、服贸会等国家级重要展会展示核心成果，推动可信数据空间解决方案在医疗、金融、政务等多领域深度落地。未来，趣链科技将继续以标准驱动产业创新，以技术实力助推中国方案走向世界。

（2）公司投资的浙江邦盛科技股份有限公司（以下简称“邦盛科技”）实时智能处理技术在智能反诈、风控管理等方面持续发力。技术层面，其自研的实时数据治理技术、时序流数据实时计算技术、动态时序图谱实时计算技术、三核融合实时智能决策技术、大数据实时智能体等五大核心技术，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，并在数字金融、智慧交通、电子政务、信息通讯等领域实现了落地应用。市场层面，国内业务稳步扩张，成功中标中国石油、中国电信及多家头部银行的智能风控与实时计算平台建设项目，入

选中国软协卓越软件项目案例、浙江省高价值专利培育项目、浙江省先进技术创新成果，并牵头制定 2 项行业标准。年内，邦盛科技先后获评浙江独角兽企业、星火数商等称号，核心竞争力与行业影响力稳步攀升。

(3) 公司投资的杭州谐云科技有限公司（以下简称“谐云科技”）在 AI 工程化、云原生化与大模型服务化领域迈入全新阶段。期内，谐云科技自主研发的乾坤鼎云原生 AI 一体化平台，以异构算力统一调度为核心，打通 CPU、GPU、NPU 等多元算力资源池，打通行业痛点，实现云原生 AI 全链路赋能。新产品在多项关键指标上展现显著优势：批量任务调度能力支持万级并发，远超国际厂商千级并发的水平；边缘集群规模达 100 万节点以上，远超国际厂商 10 万节点和国内其他主流厂商 10 万节点的规模。凭借突出的技术创新性、行业领先性能与显著的应用价值，成功入选国内首版次软件，并经浙江省软件协会国际先进性鉴定，该产品填补了国内行业空白，总技术处国际先进水平。同时，谐云科技三款产品齐登《2025 年杭州市优质产品推荐目录》，连续三年斩获杭州技术成果创新与促进奖，连续五年领跑鲲鹏生态，并获专精特新“小巨人”认定。

(4) 公司投资的杭州相芯科技有限公司（以下简称“相芯科技”）以“技术 + 场景”双轮驱动，推动数字人从工具层向场景方案升级。本年度，相芯科技全面融入鸿蒙生态体系，其 AR 视频特效 SDK 助力抢占 3.1 亿用户流量；作为杭州银行的技术合作伙伴，相芯科技基于领先的数字人技术为其打造了智能数字员工，助力“数智杭银”建设深入推进和多种业务场景的数字化转型新突破。基于数字人底层技术积累，相芯科技荣登“2025 年度浙商 AI+ TOP100”榜单，成功入选浙江省“数智优品”名单，并四度荣获“专精特新准独角兽”。未来，相芯科技有望继续深耕技术、拓展场景，为数字经济的发展注入源源不断的创新活力，成为推动行业变革的重要力量。

(5) 公司投资的杭州富加镓业科技有限公司（以下简称“富加镓业”）聚焦氧化镓技术产业化方向持续攻坚，核心进展成果丰硕且极具行业影响力。期内，完成近亿元 A+轮融资，引入多家半导体产业投资方。2026 年 3 月，富加镓业宣布在国际上首次成功制备出 12 英寸氧化镓 (Ga_2O_3) 单晶，这是其继 2025 年 12 月成功制备 8 英寸氧化镓晶体后，再次取得的重大技术突破。这一突破不仅刷新了全球氧化镓单晶尺寸的最高纪录，更标志着我国在第四代半导体核心材料产业化进程中迈出了决定性一步。富加镓业不断的技术创新与产业化实践获《人民日报》等权威媒体关注报道，被列为科技成果产业化典型案例，充分彰显其在第四代半导体领域的领军优势。下一步，富加镓业将与下游用户一起开展“衬底-外延-器件-模组”全链条协同攻关，助力我国高性能氧化镓功率器件的全产业链贯通，加速氧化镓高压大功率电力电子器件产业的快速落地，早日实现“让世界用上好材料”的愿景。

(6) 公司投资的杭州恒影科技有限公司（以下简称“恒影科技”）聚焦红外光学领域持续突破，技术创新与产学研协同发展成效显著。期初成功申请“一种高纯度氧化钇透明陶瓷及其制备方法”专利，通过创新搅拌技术解决杂质控制难题，提升产品光学质量与生产效率；持续深耕中波红外应用场景，与重点军工单位保持长期合作，依托国内专利技术储备，巩固细分领域领军地

位，为高端红外光电产品关键材料国产化提供重要支撑。恒影科技入选第五批浙江省科协博士创新站，联合高校科研院所攻克大尺寸高性能氟镓酸盐红外玻璃制备等核心技术，构建“产学研用”一体化创新生态，成为国内红外光学材料细分领域领军企业。

（五）公司治理体系持续完善

期内，公司保持稳健发展的同时，紧密结合公司经营实际，围绕内控治理、数字化建设、人才培育等方面不断推进管理提升，有效提升公司治理水平，将高质量发展的理念融入到经营管理的全流程。

一是夯实基础治理，规范运营全流程。期内，共计召开年度股东会1次、临时股东会5次、董事会会议11次。重视投资者关系管理，持续优化信息披露质量，不断提升信息披露的有效性、针对性，坚持通过各种方式保持与投资者的沟通与互动，保护投资者的知情权。针对定期财务情况、利润分配、出售资产、对外担保、修订制度等重要事项进行审议，进一步完善了公司治理结构和公司治理制度，决策机构、监督机构及经营管理层之间权责明确，运作规范。

二是健全规范决策体系，强化投资风控能力。充分发挥董事会专门委员会、独立董事的作用，提高公司规范运作水平。完善了投资的全流程管理，保障了投资决策的高效性与准确性。提升公司精准投资的能力，加强投前决策管理和投后赋能管理；建立有效的投资管理流程，通过专业的投资团队和内控流程控制投资风险；通过赋能于被投资企业，帮助其完善公司治理、加强内控管理、拓展市场空间、提升经营业绩。

三是迭代内控制度体系，筑牢合规经营底线。为进一步提升公司规范运作水平，完善公司治理结构，根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《关于新公司法配套制度规则实施相关过渡期安排》《上市公司章程指引》《上海证券交易所股票上市规则（2025年4月修订）》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号——规范运作（2025年5月修订）》等相关法律法规及规范性文件的规定，公司于12月召开股东会审议通过取消监事会并修改公司章程事项。同时，公司根据最新的监管规则及要求，密集修订了《股东会议事规则》《董事会议事规则》《独立董事工作制度》《信息披露管理制度》等一系列制度文件，并新制定了《董事和高级管理人员薪酬管理制度》等。通过对原有制度的梳理与完善，不仅有助于强化内部管控效能，堵塞管理漏洞，防范经营风险，更能推动公司治理模式向科学化、规范化、精细化转型，为公司在激烈的市场竞争中稳健前行提供了坚实支撑。

（六）并购重组助力战略转型

2025年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48名股东合计持有的先导电科95.4559%股份，同时拟向不超过35名特定投资者发行股票募集配套资金。

本次交易若完成，将有利于进一步推动公司业务结构向硬科技实体制造转型，助力公司快速切入高科技新材料赛道；将有力扩充公司业务链条，显著提升公司的总资产和营业收入，扩展主

营业务范围，直接提供公司在先进新材料领域的实体制造业务发展平台，赋能高科技投资布局，增强公司高质量、可持续发展的韧性。

公司将坚定战略转型目标，培育新的增长点。

（七）社会责任积极践行

期内，公司主动投身公益慈善事业，不断创新公益实践路径。以系统化、长效化、可持续的履责行动切实增进民生福祉，主动将公益担当融入企业高质量发展主线，以实际行动彰显企业责任与社会价值。

期内，公司积极履行企业社会责任，有效参与光彩事业、万企兴万村行动，助力浙江山区 26 县跨越式高质量发展的乡村振兴，继续实施慈善信托项目，资助玉树地震孤儿完成大学学业，捐赠支持浙江高等教育高质量发展，支持山西、湖北国家级乡村振兴帮扶县实施乡村振兴项目，取得了积极的社会效能。（详见本报告第四节“公司治理、环境和社会”及公司《2025 年度社会责任报告》）

四、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

1、独特的战略定位。公司在区块链、人工智能、高端制造等高科技领域的投资已基本成型，部分被投资公司已经或拟将陆续上市，具有很大的升值空间。被投资的公司获人民日报头版报道、十余家公司获“专精特新中小企业”“专精特新小巨人”称号、两家被投资公司启动上市等，与国家“十五五”发展的新质生产力、产业升级融合。

2、优质的资产质量。以上海为中心的长三角优质土地储备目前在开发和待开发面积约 1000 万平方米。科技与金融板块还持有中信银行、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、强大的国资赋能。衢州国资背景的衢州工业集团作为公司实控人，带来根本性的信用提升与资源赋能。依托衢州工业集团的产业资源、政府支持、信用背书等，公司融资渠道得到拓宽，综合成本持续下降。作为衢州国资体系内重要的资本运作与产业投资平台，公司在资产注入、产业协同、政府支持等方面具有较大优势。

4、稳健的经营体系。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。

5、高效的公司治理。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。

五、报告期内主要经营情况

详见本节“经营情况讨论与分析”

(一) 主营业务分析

1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：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 | 3,589,261.70 | 16,485,113.14 | -78.23 |
| 营业成本 | 2,922,503.67 | 10,403,523.10 | -71.91 |
| 销售费用 | 169,756.20 | 296,211.88 | -42.69 |
| 管理费用 | 299,985.42 | 350,795.35 | -14.48 |
| 财务费用 | 1,798,908.14 | 1,679,380.65 | 7.12 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 138,929.97 | 362,465.39 | -61.67 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 2,358,266.75 | 3,618,495.23 | -34.83 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -2,845,509.05 | -3,849,821.60 | / |

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，房地产结算收入减少。

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：根据项目开发周期，本期合并范围内开盘项目少于上年同期，故房地产销售回款小于上年同期。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本年向联营股东拆借净额少于上年同期所致。

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

2025年度归属于上市公司股东的净利润2.61亿元，同比下降74.29%，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33.78亿元，较上年同期下降约129.14亿元，下降比例79.27%；毛利率19.86%，较上年同期下降17.65个百分点；结算毛利6.71亿元，较上年同期下降54.40亿元。

2、 收入和成本分析

适用 不适用

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位：千元 币种：人民币

| 主营业务分行业情况 | | | | | | |
|-----------|--------------|--------------|---------|---------------|---------------|---------------|
| 分行业 | 营业收入 | 营业成本 | 毛利率 (%) | 营业收入比上年增减 (%) | 营业成本比上年增减 (%) | 毛利率比上年增减 (%) |
| 房地产 | 3,377,711.07 | 2,707,034.15 | 19.86 | -79.27 | -73.41 | 减少 17.65 个百分点 |
| 海涂开发 | 33,553.85 | 33,510.61 | 0.13 | 258.61 | 413.31 | 减少 30.10 个百分点 |

| 其他 | 127,519.79 | 117,465.64 | 7.88 | -5.08 | -24.67 | 增加 23.95 个百分点 |
|-----------|--------------|--------------|---------|---------------|---------------|---------------|
| 主营业务分地区情况 | | | | | | |
| 分地区 | 营业收入 | 营业成本 | 毛利率 (%) | 营业收入比上年增减 (%) | 营业成本比上年增减 (%) | 毛利率比上年增减 (%) |
| 浙江 | 2,723,262.60 | 2,283,608.77 | 16.14 | -22.38 | -18.10 | 减少 4.39 个百分点 |
| 上海 | 225,641.80 | 31,801.89 | 85.91 | -98.17 | -99.54 | 增加 42.27 个百分点 |
| 其他 | 589,880.33 | 542,599.74 | 8.02 | -5.04 | -12.51 | 增加 7.86 个百分点 |

(2). 产销量情况分析表

适用 不适用

(3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

适用 不适用

(4). 成本分析表

单位：千元 币种：人民币

| 分行业情况 | | | | | | | |
|-------|---------|--------------|-------------|---------------|---------------|------------------|---------------------------------|
| 分行业 | 成本构成项目 | 本期金额 | 本期占总成本比例(%) | 上年同期金额 | 上年同期占总成本比例(%) | 本期金额较上年同期变动比例(%) | 情况说明 |
| 房地产 | 房地产开发成本 | 2,707,034.15 | 94.72 | 10,180,966.98 | 98.43 | -73.41 | 本期房地产结算收入减少，相应房地产结算成本减少 |
| 海涂开发 | 海涂开发成本 | 33,510.61 | 1.17 | 6,528.38 | 0.06 | 413.31 | 本期海涂开发根据完工进度确认收入，收入增加，故相应的成本也增加 |
| 其他 | 其他成本 | 117,465.64 | 4.11 | 155,943.19 | 1.51 | -24.67 | 本期其他类业务收入减少，相应成本也减少 |

(5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

适用 不适用

(6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(7). 主要销售客户及主要供应商情况

属于同一控制人控制的客户或供应商视为同一客户或供应商合并列示，受同一国有资产管理机构实际控制的除外。

下列客户及供应商信息按照同一控制口径合并计算列示的情况说明

不适用

A. 公司主要销售客户及主要供应商情况

适用 不适用

前五名客户销售额258,696.32千元，占年度销售总额7.21%；其中前五名客户销售额中关联方销售额0千元，占年度销售总额0%。

前五名供应商采购额423,320.59千元，占年度采购总额51.34%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额0千元，占年度采购总额0%。

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

适用 不适用

单位：千元 币种：人民币

| 序号 | 客户名称 | 销售额 | 占年度销售总额比例 (%) |
|----|---------------|------------|---------------|
| 1 | 三亚同润大酒店管理有限公司 | 144,954.13 | 4.04 |
| 2 | 购房户自然人 A | 40,367.77 | 1.12 |
| 3 | 购房户自然人 B | 27,692.44 | 0.77 |
| 4 | 购房户自然人 C | 23,809.52 | 0.66 |
| 5 | 购房户自然人 D | 21,872.46 | 0.61 |

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

适用 不适用

单位：千元 币种：人民币

| 序号 | 供应商名称 | 采购额 | 占年度采购总额比例 (%) |
|----|----------------|-----------|---------------|
| 1 | 浙江中源幕墙装饰集团有限公司 | 58,026.28 | 7.04 |

供应商采购额为不含增值税金额。以上供应商为前 5 名供应商中新增供应商。

C. 报告期内公司股票被实施退市风险警示或其他风险警示

前五名销售客户

适用 不适用

前五名供应商

适用 不适用

D. 报告期内公司存在贸易业务收入

适用 不适用

单位：千元 币种：人民币

| 贸易业务开展情况 | 本期营业收入 | 上期营业收入 | 本期营业收入比上年同期增减 (%) |
|----------|----------|----------|-------------------|
| 有色金属贸易 | 3,463.22 | 3,564.62 | -2.84 |

贸易业务占营业收入比例超过 10%前五名销售客户

适用 不适用

贸易业务收入占营业收入比例超过 10%前五名供应商

适用 不适用

3、费用

适用 不适用

单位：千元 币种：人民币

| 科目 | 本期数 | 上年同期数 | 变动比例 (%) | 变动原因 |
|-------|--------------|--------------|----------|-----------------------|
| 销售费用 | 169,756.20 | 296,211.88 | -42.69 | 本期房地产结算收入减少，故结转销售费用减少 |
| 管理费用 | 299,985.42 | 350,795.35 | -14.48 | |
| 财务费用 | 1,798,908.14 | 1,679,380.65 | 7.12 | |
| 所得税费用 | -5,690.84 | 1,097,929.11 | -100.52 | 本期房地产结算收入减少，故应税收益减少 |

4、研发投入

(1). 研发投入情况表

适用 不适用

(2). 研发人员情况表

适用 不适用

(3). 情况说明

适用 不适用

(4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

适用 不适用

5、现金流

适用 不适用

单位：千元 币种：人民币

| 科目 | 本期数 | 上年同期数 | 变动比例 (%) | 变动原因 |
|---------------|---------------|---------------|----------|--------------------------------------|
| 经营活动产生的现金流量净额 | 138,929.97 | 362,465.39 | -61.67 | 根据项目开发周期，本期开盘项目少于上年同期，故房地产销售回款小于上年同期 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 2,358,266.75 | 3,618,495.23 | -34.83 | 主要系本年向联营股东拆借净额少于上年同期所致 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -2,845,509.05 | -3,849,821.60 | 不适用 | |

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

(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 币种：人民币

| 项目名称 | 本期期末数 | 本期期末数占总资产的比例 | 上期期末数 | 上期期末数占总资产的比例 (%) | 本期期末金额较上期期末变动比 | 情况说明 |
|------|-------|--------------|-------|------------------|----------------|------|
|------|-------|--------------|-------|------------------|----------------|------|

| | | (%) | | | 例(%) | |
|------------|---------------|-------|---------------|-------|--------|------------------|
| 货币资金 | 5,550,772.17 | 5.96 | 6,451,569.15 | 6.65 | -13.96 | |
| 交易性金融资产 | 18,990.12 | 0.02 | 1,035,077.29 | 1.07 | -98.17 | 期末转入其他非流动金融资产核算 |
| 其他应收款 | 1,482,203.25 | 1.59 | 1,973,894.01 | 2.03 | -24.91 | |
| 存货 | 29,659,114.90 | 31.83 | 31,995,127.90 | 32.98 | -7.30 | |
| 其他流动资产 | 809,359.09 | 0.87 | 737,603.13 | 0.76 | 9.73 | |
| 长期股权投资 | 42,756,968.59 | 45.89 | 42,560,437.70 | 43.86 | 0.46 | |
| 其他权益工具投资 | 996,567.57 | 1.07 | 1,359,141.58 | 1.40 | -26.68 | |
| 其他非流动金融资产 | 5,399,084.04 | 5.80 | 4,777,439.71 | 4.92 | 13.01 | |
| 投资性房地产 | 2,303,227.64 | 2.47 | 2,326,230.44 | 2.40 | -0.99 | |
| 固定资产 | 1,004,228.94 | 1.08 | 631,792.82 | 0.65 | 58.95 | 主要系本期存货竣工转入固定资产 |
| 无形资产 | 1,184,418.56 | 1.27 | 1,183,552.18 | 1.22 | 0.07 | |
| 递延所得税资产 | 1,957,475.84 | 2.10 | 1,958,371.56 | 2.02 | -0.05 | |
| 短期借款 | 8,241,716.74 | 8.85 | 7,719,840.58 | 7.96 | 6.76 | |
| 应付票据 | 77,333.23 | 0.08 | 164,925.47 | 0.17 | -53.11 | 应付票据到期兑付 |
| 应付账款 | 2,457,328.81 | 2.64 | 3,143,360.28 | 3.24 | -21.82 | |
| 合同负债 | 4,557,614.95 | 4.89 | 5,144,886.99 | 5.30 | -11.41 | |
| 应交税费 | 3,452,363.96 | 3.71 | 3,551,567.19 | 3.66 | -2.79 | |
| 其他应付款 | 4,992,257.58 | 5.36 | 5,559,958.73 | 5.73 | -10.21 | |
| 一年内到期非流动负债 | 5,290,978.39 | 5.68 | 11,821,698.12 | 12.18 | -55.24 | 借款偿还 |
| 其他流动负债 | 5,456,476.93 | 5.86 | 6,578,830.60 | 6.78 | -17.06 | |
| 长期借款 | 12,000,478.68 | 12.88 | 8,329,800.05 | 8.58 | 44.07 | 本期新增借款 |
| 应付债券 | 872,532.50 | 0.94 | 1,683,129.69 | 1.73 | -48.16 | 期末转入一年内到期非流动负债核算 |
| 其他非流动负债 | 3,695,191.70 | 3.97 | 467,141.70 | 0.48 | 691.02 | 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35,190,756.14（单位：千元 币种：人民币），占总资产的比例为37.77%。

(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 | 期末金额 | 形成原因 | 运营模式 | 本报告期营业收入 | 本报告期净利润 |
|-----------|---------------|------|------|----------|--------------|
| 货币资金 | 523,256.38 | 境外经营 | / | 0.00 | 0.00 |
| 交易性金融资产 | 17,966.24 | 投资 | / | 0.00 | -7,001.86 |
| 其他非流动金融资产 | 2,308,820.96 | 投资 | / | 0.00 | 99,374.27 |
| 其他权益工具投资 | 106,748.85 | 投资 | / | 0.00 | 0.00 |
| 长期股权投资 | 32,233,963.71 | 投资 | / | 0.00 | 2,850,601.95 |

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 | 3,012,422.89 | 质押的定期存款、银行贷款保证金、按揭担保保证金等 |
| 其他流动资产 | 130,546.03 | 质押物之孳息 |
| 其他权益工具投资 | 116,000.00 | 借款质押 |

| | | |
|-----------|---------------|--------------|
| 长期股权投资 | 22,645,498.75 | 借款质押或者借款其他受限 |
| 其他非流动金融资产 | 3,029,341.80 | 借款质押 |
| 其他应收款 | 21,514.96 | 保证金受限 |
| 存货 | 17,627,019.15 | 借款抵押 |
| 固定资产 | 926,048.60 | 借款抵押 |
| 投资性房地产 | 1,921,322.55 | 借款抵押 |
| 无形资产 | 1,122,209.75 | 借款抵押 |
| 合计 | 50,551,924.48 | |

4、其他说明

适用 不适用

(四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

房地产行业经营性信息分析

1、报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

| 序号 | 持有待开发土地的区域 | 持有待开发土地的面积(平方米) | 一级土地整理面积(平方米) | 规划计容建筑面积(平方米) | 是/否涉及合作开发项目 | 合作开发项目涉及的面积(平方米) | 合作开发项目的权益占比(%) |
|----|------------|-----------------|---------------|---------------|-------------|------------------|----------------|
| 1 | 浙江 | 790,811 | | 1,598,851 | 是 | 1,598,851 | 80.23 |
| 2 | 浙江 | | 4,022,850 | | 是 | 4,022,850 | 80.00 |
| 3 | 江苏 | | 2,644,628 | | 否 | | |

2、报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：千元 币种：人民币

| 序号 | 地区 | 项目 | 经营业态 | 在建项目/新开工项目/竣工项目 | 项目用地面积(平方米) | 项目规划计容建筑面积(平方米) | 总建筑面积(平方米) | 在建建筑面积(平方米) | 已竣工面积(平方米) | 总投资额 | 报告期实际投资额 |
|----|----|------------|----------|-----------------|-------------|-----------------|------------|-------------|------------|------------|-----------|
| 1 | 辽宁 | 沈阳·仙林金谷 | 住宅 | 在建项目 | 269,837 | 461,772 | 589,015 | 0 | 483,367 | 2,940,000 | 938 |
| 2 | 辽宁 | 沈阳·新湖湾 | 住宅 | 在建项目 | 283,038 | 383,302 | 479,948 | 86,293 | 176,841 | 2,300,000 | 54,130 |
| 3 | 江苏 | 南通新湖·海上明珠城 | 住宅 | 在建项目 | 314,757 | 560,926 | 663,914 | 154,480 | 401,056 | 4,821,838 | 25,669 |
| 4 | 江苏 | 南通启阳·海上明珠城 | 住宅、酒店 | 在建项目 | 138,810 | 347,025 | 435,073 | 63,246 | 0 | 2,860,000 | 15,837 |
| 5 | 上海 | 上海·壹号院 | 住宅 | 在建项目 | 95,663 | 234,590 | 430,000 | 231,189 | 0 | 41,300,000 | 2,544,937 |
| 6 | 上海 | 上海·天潼里 | 住宅 | 在建项目 | 18,951 | 56,470 | 112,495 | 112,495 | 0 | 9,700,000 | 444,359 |
| 7 | 浙江 | 乐清·金色海湾 | 住宅 | 在建项目 | 100,647 | 152,419 | 243,796 | 243,796 | 0 | 2,753,000 | 420,653 |
| 8 | 浙江 | 瑞安·新湖秋月园 | 住宅 | 竣工项目 | 53,094 | 125,036 | 173,032 | 0 | 173,032 | 2,066,866 | 233,478 |
| 9 | 浙江 | 平阳·曦湾春晓城 | 住宅 | 在建项目 | 410,714 | 742,139 | 1,034,960 | 68,553 | 180,727 | 7,800,000 | 88,666 |
| 10 | 江西 | 上饶·云上上饶 | 住宅 | 在建项目 | 189,065 | 395,226 | 548,940 | 0 | 229,415 | 2,800,000 | 14,494 |
| 11 | 海南 | 三亚·海棠春晓 | 商业、商务、酒店 | 在建项目 | 121,022 | 65,997 | 104,568 | 0 | 42,790 | 2,250,000 | 159,910 |

| 序号 | 地区 | 项目 | 经营业态 | 在建项目/新开工项目/竣工项目 | 项目用地面积(平方米) | 项目规划计容建筑面积(平方米) | 总建筑面积(平方米) | 在建建筑面积(平方米) | 已竣工面积(平方米) | 总投资额 | 报告期实际投资额 |
|----|----|------|------|-----------------|-------------|-----------------|------------|-------------|------------|-------------|-----------|
| 12 | 其他 | 其他项目 | 住宅 | 在建项目/竣工项目 | 7,338,444 | 11,332,386 | 14,457,454 | 360,161 | 13,091,347 | 103,324,890 | 0 |
| | | 合计 | | | 9,334,042 | 14,857,288 | 19,273,195 | 1,320,213 | 14,778,575 | 184,916,594 | 4,003,071 |

3、报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：千元 币种：人民币

| 序号 | 地区 | 项目 | 经营业态 | 可供出售面积(平方米) | 已售(含已预售)面积(平方米) | 结转面积(平方米) | 结转收入金额 | 报告期末待结转面积(平方米) |
|----|----|------------|----------|-------------|-----------------|-----------|-----------|----------------|
| 1 | 辽宁 | 沈阳·仙林金谷 | 住宅 | 19,546 | 6,590 | 7,314 | 70,281 | 2,875 |
| 2 | 辽宁 | 沈阳·新湖湾 | 住宅 | 73,488 | 15,353 | 12,706 | 52,752 | 6,893 |
| 3 | 江苏 | 南通新湖·海上明珠城 | 住宅 | 59,923 | 23,215 | 22,350 | 139,414 | 21,750 |
| 4 | 上海 | 上海·壹号院 | 住宅 | 120,503 | 119,664 | 0 | 0 | 130,109 |
| 5 | 上海 | 上海·天潼里 | 住宅 | 20,650 | 1,879 | 0 | 0 | 14,310 |
| 6 | 浙江 | 乐清·金色海湾 | 住宅 | 94,943 | 12,818 | 0 | 0 | 59,931 |
| 7 | 浙江 | 瑞安·新湖秋月园 | 住宅 | 39,818 | 35,173 | 112,940 | 2,384,376 | 615 |
| 8 | 浙江 | 平阳·曦湾春晓城 | 住宅 | 18,617 | 7,416 | 8,357 | 77,612 | 3,843 |
| 9 | 江西 | 上饶·云上上饶 | 住宅 | 55,147 | 23,032 | 23,088 | 187,120 | 5,222 |
| 10 | 海南 | 三亚·海棠春晓 | 商业、商务、酒店 | 20,763 | 7,161 | 8,219 | 243,449 | 896 |
| 11 | 其他 | 其他项目 | 住宅 | 559,862 | 51,070 | 58,488 | 709,242 | 33,917 |
| | | 合计 | | 1,083,260 | 303,371 | 253,462 | 3,864,246 | 280,361 |

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

报告期内,公司共计实现销售金额24,801,830千元,销售面积303,371平方米,实现结转收入金额3,864,246千元,结转面积253,462平方米,报告期末待结转面积280,361平方米。

4、报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 序号 | 地区 | 项目 | 经营业态 | 出租房地产的建筑面积(平方米) | 出租房地产的租金收入 | 权益比例(%) | 是否采用公允价值计量模式 | 租金收入/房地产公允价值(%) |
|----|----|------------|---------|-----------------|------------|---------|--------------|-----------------|
| 1 | 浙江 | 杭州·香格里拉 | 办公写字楼 | 283 | 883,156 | 100 | 否 | / |
| 2 | 江苏 | 苏州·明珠城 | 商铺及购物中心 | 44,017 | 45,429,403 | 100 | 否 | / |
| 3 | 浙江 | 瑞安·新潮广场 | 商铺及购物中心 | 167,218 | 13,832,384 | 95 | 否 | / |
| 4 | 上海 | 上海·新潮明珠城 | 商铺及购物中心 | 2,489 | 2,799,291 | 98 | 否 | / |
| 5 | 上海 | 上海·青蓝国际 | 商铺及购物中心 | 1,543 | 3,584,145 | 100 | 否 | / |
| 6 | 浙江 | 绍兴·红太阳中心 | 办公写字楼 | 1,765 | 129,922 | 100 | 否 | / |
| | | | 商铺及购物中心 | 16,320 | 3,294,179 | 100 | 否 | / |
| 7 | 浙江 | 衢州·新潮景城 | 商铺及购物中心 | 2,685 | 716,677 | 100 | 否 | / |
| 8 | 浙江 | 杭州·新潮果岭 | 商铺及购物中心 | 10,414 | 4,810,960 | 100 | 否 | / |
| 9 | 江苏 | 南通·海上明珠城 | 综合楼 | 5,348 | 550,459 | 100 | 否 | / |
| 10 | 江苏 | 南通新潮·海上明珠城 | 综合楼 | 4,452 | 180,622 | 50 | 否 | / |
| 11 | 浙江 | 杭州·未来新潮中心 | 公寓 | 34,231 | 12,685,337 | 100 | 否 | / |
| | | 合计 | | 290,765 | 88,896,533 | | | |

5、报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：千元 币种：人民币

| 期末融资总额 | 整体平均融资成本(%) | 利息资本化金额 |
|---------------|-------------|------------|
| 30,628,684.11 | 5.76 | 397,436.32 |

6、其他说明

□适用 √不适用

(五) 投资状况分析

对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

单位：千元 币种：人民币

| | |
|------------|------------|
| 报告期内投资额 | 11,584.96 |
| 投资额增减变动数 | -80,250.91 |
| 上年同期投资额 | 91,835.87 |
| 投资额增减幅度(%) | -87.39 |

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 | 800.60 | -523.72 | 0.00 | 16,166.24 | 134,350.26 | -890,883.88 | 18,990.12 |
| 其他非流动金融资产 | 4,777,439.71 | -148,845.54 | -1,629,296.33 | 0.00 | 2,000.00 | 192,678.35 | 965,617.77 | 5,399,084.04 |
| 其他权益工具投资 | 1,359,141.58 | 0.00 | -1,964,207.54 | 0.00 | 29,366.21 | 290,000.00 | -101,940.21 | 996,567.57 |
| 合计 | 7,171,658.58 | -148,044.94 | -3,594,027.59 | 0.00 | 47,532.45 | 617,028.61 | -27,206.32 | 6,414,641.73 |

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 | -593.20 | -58,478.16 | 0.00 | 0.00 | 1,186.40 | 26,694.00 | 其他非流动金融资产 |
| 股票 | HK06963 | 阳光保险 | 0.00 | 自有资金 | 151,800.00 | 33,267.50 | 0.00 | 0.00 | 180,617.95 | -4,449.55 | 0.00 | 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 | 22,871.59 | -157,038.72 | 0.00 | 0.00 | 13,122.38 | 192,613.90 | 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 | 306.17 | -892.09 | 0.00 | 0.00 | 23.66 | 462.45 | 交易性金融资产 |
| 股票 | HK07855 | Techstarac q-Z | 0.00 | 自有资金 | 1,960.89 | 200.38 | 0.00 | 0.00 | 1,136.26 | 76.20 | 0.00 | 交易性金融资产 |
| 股票 | HK03900 | 绿城中国 | 0.00 | 自有资金 | 125,321.24 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 116,635.11 | -7,895.86 | 0.00 | 交易性金融资产 |
| 股票 | HK02051 | VALA | 1,366,990.32 | 自有资金 | 0.00 | 34,562.35 | -1,213,241.16 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 153,749.17 | 其他非流动金融资产 |
| 股票 | HK02665 | 图达通 | 1,071.42 | 自有资金 | 0.00 | 75.13 | 73.93 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1,145.36 | 交易性金融资产 |
| 合计 | / | / | 1,804,241.06 | / | 480,504.94 | 90,689.93 | -1,429,576.19 | 0.00 | 298,389.32 | 2,063.23 | 374,664.87 | / |

注1：公司原持有4.2亿股阳光保险内资股（未上市），其中0.6亿股于2024年1月转换为H股，并于2024年1月15日在香港联交所上市。2025年，公司将0.6亿股阳光保险H股全部减持完毕。截至报告期末，公司持有3.6亿股阳光保险内资股（未上市），不纳入此表范围。

注2：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。

注3：公司原持有Techstaracq-Z股票22万股，其中：11万股于2025年12月参与图达通换股，11万股于2025年12月被回购。

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 | 0.00 | 5,837.77 | 23.59 | -0.21 | 1,023.88 | 交易性金融资产 |
| 创业投资基金 | 79,581.72 | 0.00 | 6,883.87 | 12,648.19 | 608.31 | 85,346.04 | 其他非流动金融资产 |
| 股权投资基金 | 1,446,768.02 | 0.00 | 4,762.23 | -150,325.73 | 129,745.46 | 1,291,680.06 | 其他非流动金融资产、其他权益工具投资 |
| 小计 | 1,533,188.01 | | 17,483.87 | -137,653.95 | 130,353.56 | 1,378,049.98 | |

衍生品投资情况

适用 不适用

4、报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

适用 不适用

(六) 重大资产和股权出售

适用 不适用

2025年，公司累计减持宏华数科 448.6102 万股，成交金额合计 3.38 亿元，实现处置收益 2.05 亿元，占本期利润总额的比例为 150.54%。

(七) 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 |
|----------------------|------|------------|--------------|----------------|---------------|---------------|--------------|--------------|
| 瑞安市新投置业有限公司 | 子公司 | 房地产开发 | 100,000.00 | 467,042.31 | 266,282.05 | 2,187,500.64 | 257,644.80 | 193,069.74 |
| 上海新湖房地产开发有限公司 | 子公司 | 房地产开发 | 200,000.00 | 3,290,464.80 | 577,742.31 | 157,375.32 | 142,687.84 | 104,392.40 |
| 浙江新湖智脑投资管理合伙企业（有限合伙） | 子公司 | 投资 | 100,000.00 | 393,615.55 | 273,363.12 | | 243,441.38 | 243,441.38 |
| 中信银行股份有限公司 | 参股公司 | 商业银行服务 | 55,645,000 | 10,131,028,000 | 847,630,000 | 212,475,000 | 83,674,000 | 71,490,000 |
| 温州银行股份有限公司 | 参股公司 | 商业银行服务 | 6,691,645.50 | 521,389,830.68 | 32,258,183.00 | 10,406,587.26 | 2,257,436.35 | 2,094,932.73 |
| 杭州宏华数码科技股份有限公司 | 参股公司 | 工业数码喷印综合服务 | 180,256.11 | 4,916,820.49 | 3,653,081.68 | 2,302,504.72 | 626,895.67 | 552,393.68 |

| | | | | | | | | |
|--------------|------|---------|--------------|---------------|---------------|--------------|------------|------------|
| 湘财股份有限公 司 | 参股公司 | 证券经纪服务等 | 2,859,187.74 | 43,951,979.19 | 12,272,898.11 | 2,419,523.29 | 660,620.33 | 461,551.43 |
|--------------|------|---------|--------------|---------------|---------------|--------------|------------|------------|

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

(八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

√适用 □不适用

1、地产

当前，地产行业呈现总量温和收缩、结构持续优化、核心城市企稳的市场趋势。预计 2026 年全国商品房销售面积同比下降约 6%–7%，降幅较 2025 年收窄；一线及强二线城市在改善型需求、城市更新与保障房支撑下逐步企稳；三四线城市进入长期去库存周期，价格承压、成交低迷。

“十五五”开局构建房地产新模式，保障房与“好房子”成核心抓手。政策重心转向“租购并举、保障优先、绿色智能”，加大保障性住房供给，推进“好房子”建设标准，鼓励存量房改造与盘活；需求端一线城市限购进一步松绑，二三线城市全面落实因城施策，降低购房成本、释放合理需求。

在地产企业方面，优胜劣汰基本完成，国资平台成主流，轻资产与运营能力决定竞争力。行业集中度进一步提升，央国企与优质地方国资平台市场份额有望超过 50%；房企加速向“开发+运营+服务”转型，城市更新、保障房、存量资产运营成为核心增长点；融资能力、成本控制、产品力与运营能力成为关键竞争要素。

2、科技投资

全球竞争聚焦半导体、AI、先进制造、新材料，国产替代进入深水区。2025 年全球高新技术市场规模突破 5.2 万亿美元，同比增长 8.7%；国内硬科技政策扶持持续加码，半导体（含第三代/第四代半导体）、AI 大模型与算力基础设施、工业母机、人形机器人等领域加速突破。

资本从追逐热点转向聚焦硬科技落地，“投早、投小、投硬”成共识。AI、区块链、大数据等应用层概念退潮，具备核心技术、自主可控、可商业化的硬科技项目获得重点倾斜；半导体材料、高端元器件、核心设备等“卡脖子”环节成为战略投资主线。

第四代半导体（氧化镓）、半导体靶材、区块链、AI 应用持续高景气。氧化镓在新能源汽车、光伏、工业高压领域渗透率快速提升；钢基靶材（ITO）受益于 HJT 光伏、显示与半导体需求增长；区块链在政务、金融、数据确权场景深化应用；AI 从大模型竞赛转向行业落地，工业 AI、智能驾驶、数字人等场景商业化提速。

公司科技投资将聚焦半导体材料（氧化镓）、区块链、AI 三大核心赛道；依托衢州国资与长三角科创资源，构建“投资+孵化+产业赋能”的硬科技投资生态；推动科技投资业务成为公司核心增长极与价值重估引擎。

(二) 公司发展战略

√适用 □不适用

紧扣国家“十五五”规划与发展新质生产力的相关要求，立足公司核心优势与国资的总体规划，聚焦高科技投资平台、高效能资本平台、高品质资产平台三大主线，推动公司向新质生产力专业化产投平台转型。

1、高科技投资平台：聚焦新能源、数字经济、高端装备、芯片等战略性新兴产业，依托现有投资团队及多个投资项目的成功经验，构建“产业投资+科创孵化+产业并购+退出变现”全周期投资体系，重点培育优质科创企业，推动科创成果转化，打造具有核心竞争力的产业投资品牌，助力衢州新质生产力培育。

2、高效能资本平台：作为衢州工业集团核心上市载体，适时注入优质资产，优化资本结构，拓宽融资渠道，创新融资产品，提升资产证券化率与资本使用效率，打造衢州国有资产资本化的国资平台。

3、高品质资产平台：推动房地产业务提质增效，优化存货结构，提升资产周转效率；整合产业投资资源，拓展多元化优质资产运营业务，实现资产保值增值，增强盈利稳定性与抗风险能力。

(三) 经营计划

√适用 □不适用

1、高科技投资板块：完善投资体系，聚焦硬科技赛道，培育新质生产力

(1) 锚定核心赛道，精准布局优质项目

把高科技投资作为战略转型的重要方向。基于自身资源，坚持“投早、投小、投硬、投国产战略”的方向。在瞄准高科技转型方向的基础上，按照积极突破、分步实施、有序推进的原则，主动拥抱以 AI、机器人为引领的科技革命。积极寻找和选择人工智能、区块链、量子计算、数字化转型、云计算、大数据等高科技领域的成长型企业，紧密结合衢州氟硅新材料、高端装备等区域产业需求，优先布局与区域产业链高度协同、技术壁垒高的科创项目，重点关注中科院杭州光机所、浙江大学、之江实验室、西湖大学、杭州城西科创大走廊等源头性科创项目，建立优质项目储备库，稳步提升前瞻性的布局能力。

(2) 强化已投项目赋能，加速价值变现

梳理公司优质业务板块，对于趣链科技、邦盛科技、谐云科技、富加镓业、恒影科技等核心投资企业，要一企一策，深度赋能。在战略规划、公司治理、市场拓展、场景落地、人才引进、融资等方面全方位支持，要重点推动这些企业实现上市，提升高科技投资板块估值水平。公司现有的核心参股公司已有 2-3 家企业具备上市条件，并有 1-2 家已启动上市前期工作，进行了股份制改造、辅导备案等相关流程。公司将依托数十年在资本市场积累的经验，与参股公司积极联动，形成合力，以进一步提升这些企业的综合实力，加速上市节奏，实现公司投资价值的大幅提高。

(3) 完善全流程投资管理机制，严控投资风险

建立“项目筛选—尽职调查—投资培育—退出变现”全流程投资管理机制，围绕投资业务全生命周期强化制度建设、流程管控与风险防控，完善投资闭环。在项目筛选阶段严把入口关，聚焦优质标的与战略匹配度；在尽职调查阶段做实做细财务、法律、业务及合规核查，全面揭示潜在风险；在投资培育阶段强化投后赋能与价值管理，持续跟踪运营状况，助力被投资企业提升核心竞争力；在退出变现阶段统筹规划退出路径，实现投资收益最大化。通过各环节有机衔接、协同联动，进一步完善投资闭环体系，不断提升投资决策科学性、资产运营安全性与整体回报水平。

（4）深化区域产业协同，推动科技成果落地转化

依托杭州的区域优势、衢州国资产业投资优势，为公司向高科技产投平台转型提供了良好的环境。要积极利用杭州的科创氛围，在已投资的高科技企业中，耐心培育具有成长潜力的创新型高科技企业的发展。坚持“耐心资本”的角色，尽全力帮助被投资企业，依托公司的资源赋能企业，帮助拓展业务场景、开拓上下游产业链，助力中小高科技企业在竞争中脱颖而出。衢州是国家氟硅新材料产业基地，产品覆盖各类中高端氟化工材料，占全省氟硅产业链价值量30%以上。此外，衢州市正聚焦现代化产业集群培育，形成新能源、新材料、集成电路、高端装备等先进制造产业产业链集群。要充分利用衢州的地域和产业优势，积极参与到具有国产替代及竞争优势的产业中。要积极参与衢州产业链的招商、科创平台建设，助力衢州培育新质生产力，实现公司发展与区域产业升级同步共振。

2、优质存量资产：加速存量盘活，推进轻资产转型，优化地产布局

（1）加快存量地产资产的盘活，提高资产运营效益

加速平阳、启东两大海涂围垦项目的盘活流转。公司在启东、平阳通过海涂围垦储备了大量的项目资源：平阳西湾海涂围垦总用地12090亩，其中政府已收储6020亩，公司已受让2787.5亩用于地产开发，其中已开发和转让1217.14亩，待开发1570.39亩；启东项目海涂围垦总用地6000亩，其中已完成一级可以出让的3050.5亩；公司已受让1983亩用于地产开发，其中已开发和转让972亩，待开发1011亩。尽管这两个项目土地成本较低，但由于土地面积较大，开发周期较长，面对市场环境变化，通过资产腾挪、业态重构等方式，加快存量资产变现。要积极与当地政府和大型地产央企沟通创造合作模式，通过与保险公司的养老社区、地方政府的产业园区、国有地产公司合作开发等多种模式，加快开发，促进资产流转和变现。

2026年主要房地产项目开发计划表

面积：平方米 币种：千元

| 序号 | 公司名称 | 2026年计划开工面积 | 2026年计划竣工面积 | 2026年计划合同销售面积 | 2026年计划合同销售收入 | 2026年计划结算面积 | 2026年计划结算收入 |
|----|-------------------|-------------|-------------|---------------|---------------|-------------|-------------|
| 1 | 沈阳沈北金谷置业有限公司 | 0 | 0 | 3,850 | 30,000 | 3,464 | 27,000 |
| 2 | 沈阳新湖明珠置业有限公司 | 0 | 14,497 | 8,600 | 40,000 | 9,700 | 45,598 |
| 3 | 义乌北方（天津）国际商贸城有限公司 | 0 | 32,268 | 4,500 | 30,000 | 0 | 0 |
| 4 | 南通新湖置业有限公司 | 0 | 0 | 23,788 | 135,000 | 21,503 | 137,533 |
| 5 | 上海新湖房地产开发有限公司 | 0 | 0 | 9,147 | 149,785 | 5,672 | 110,923 |
| 6 | 上海中瀚置业有限公司 | 0 | 0 | 16,746 | 229,607 | 18,328 | 274,196 |

| | | | | | | | |
|----|-----------------|---------------|---------------|----------------|------------------|----------------|------------------|
| 7 | 上海亚龙古城房地产开发有限公司 | 0 | 0 | 12,859 | 3,944,665 | 0 | 0 |
| 8 | 上海新湖天虹城市开发有限公司 | 0 | 0 | 8,248 | 2,000,644 | 0 | 0 |
| 9 | 乐清新联投资置业有限公司 | 0 | 0 | 32,340 | 600,000 | 0 | 0 |
| 10 | 瑞安市新投资置业有限公司 | 0 | 0 | 3,891 | 101,245 | 4,505 | 112,818 |
| 11 | 平阳伟成置业有限公司 | 50,000 | 0 | 9,200 | 66,000 | 2,088 | 16,651 |
| 12 | 上饶伟恒置业发展有限公司 | 0 | 0 | 24,608 | 199,551 | 23,940 | 180,143 |
| 13 | 海南满天星旅业开发有限公司 | 15,000 | 0 | 5,628 | 300,000 | 4,550 | 235,949 |
| 14 | 其他并表项目 | 0 | 0 | 15,449 | 169,124 | 16,148 | 254,903 |
| 15 | 其他非并表项目 | 0 | 0 | 2,263 | 13,349 | 5,691 | 35,393 |
| | 合计 | 65,000 | 46,765 | 181,117 | 8,008,970 | 115,589 | 1,431,107 |

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) 加快核心项目去化，提升存货周转率

加速优质项目开发节奏。强化产品设计创新与智慧服务，打造健康、绿色、智能型住宅标杆，提升客户溢价感知与市场竞争力，提升周转效率。聚焦以上海为核心的优质项目，主动收缩非核心区域低效项目，通过股权合作、资产证券化等方式盘活存量，集中资源深耕上海为核心的高能级城市，加快上海壹号院、北外滩天潼里等标杆项目的销售去化与交付，精准把握市场节奏，提升回款效率，为穿越市场周期培育可持续增长极。

(3) 推动轻资产模式有序落地，打造盈利新增长点

依托公司的品牌溢价与多年积累的项目运营能力，在既有轻资产项目实践基础上，建立、探索标准化的轻资产运营体系，拓展品牌输出、管理输出等合作模式，在长三角及条件具备的区域拓展轻资产项目，优化地产板块的盈利结构。

(4) 优化资产管控体系，实现资产保值增值

建立健全存量项目的管理体系，进一步规范投资房地产的管理，及时处置闲置资产。强化上海等核心区域的商铺、车库等资产的运营，提升出租率与运营收益，推动存量资产持续保值增值。

3、资本运作：加快融资创新、推进资产整合、强化市值管理

(1) 创新融资方式，优化融资结构，降低融资成本

面对复杂多变的市场环境与行业周期挑战，公司将以“多层次、跨周期、强韧性”的融资体系为目标，构建多元化融资渠道。在传统融资端，与国有大行及头部金融机构深化合作，优化授信额度与利率定价，灵活运用中期票据、公司债等标准化工具，以优质信用获取低成本长期资金；通过合作开发、代建模式，减少资本投入，降低杠杆率。在创新融资领域，抢抓公募REITs扩容政策机遇，盘活存量资产，形成“投融管退”良性循环，在行业信用修复中稳步筑牢安全经营边际。

(2) 适度推动优质资产收购，优化营收与资产结构

公司作为衢州工业控股集团旗下的重要上市平台，结合资本运作能力、资产优化成效，正积极谋求战略转型。当前公司已具备稳健的资产底盘与成熟的投资管理能力，以提升资产质量、实现主业转换、增厚盈利动能为核心目标，系统性推进优质资产收购与资源整合，通过“收购、培

育、整合”的滚动推进，进一步优化收入结构、改善盈利质量、降低负债水平、增强抗周期能力，巩固上市公司资本结构优化态势，打造更具价值创造力与产业引领力的区域资本运作标杆平台。

（3）推进存量金融股权整合，实现价值提升

公司已投资了中信银行、湘财股份、新湖期货、阳光保险等较多的优质金融股权资产，将针对不同金融股权的不同特点，分门别类，有序整合提升，推进金融资产价值重估，提升整体收益率与资产流动性。对湘财股份等相对持股比例较大的金融股权，可通过并购重组等多种方式提升股权价值。近期，公司投资的湘财股份与大智慧的吸收合并工作正在全力推进。本次整合落地后，湘财股份通过将自身网点渠道、综合金融业务板块等资源与大智慧的数据资源与技术等全面结合，充分发挥互联网业务与证券业务的高度协同性，把握 AI 赋能业务发展的机遇，提升金融信息化科技水平和综合金融服务能力。公司合计持有湘财股份 27.82% 的股份，交易完成后，伴随业务协同、管理提升与价值兑现，公司所持湘财股份的市场价值预计将得到大幅提高。

（4）建立常态市值管理体系，提升资本市场认可度

明确市值管理导向。在资本市场价值重估与产业变革交织的新周期，作为一家有责任感的上市公司，公司将认真践行“提质增效重回报”行动方案，将估值提升计划与长期战略转型深度融合，以高质量发展提升市场认同。基于“地产+科技”双轮驱动的商业模式，着力打通科技投资成果向财务指标与估值逻辑的转化通道，将前沿技术布局转化为可量化的增长预期。在资本运作层面，在价值改善的基础上，通过并购、重组、股权激励放大成长弹性，优化收益水平，打开市场上升空间，提升公司投资价值和股东回报能力。建立市值管理预警机制，股价异常波动时适时启动回购或增持，完成已披露的股份回购计划。

增强投资者市场认同。充分利用现代信息技术，搭建多样化的投资者交流互动平台。积极了解和响应投资者诉求，维护投资者利益，增强投资者信心。积极建立与政府部门、行业分析师、媒体及市场投资咨询机构等的良好关系，为公司创造良好的舆论环境，将公司价值触达散户，普及公司战略，维护公司形象。要利用混合所有制优势和战略转型的契机，重塑资本市场认知，认同公司长期价值。

努力提升投资者回报。公司将加快推动经营转型，全面提升经营质量，努力促进高质量发展。同时，以价值创造为本，继续秉承积极回报投资者的发展理念，结合业务发展规划和实际经营情况，统筹公司长期可持续发展与股东稳定回报的动态平衡，在符合相关法律法规及《公司章程》规定的利润分配政策的前提下，实行积极、持续、稳定的利润分配政策，与广大投资者共享公司发展成果。

4、公司治理与内部管理：完善治理体系、强化科技赋能、提升运营效能

（1）持续完善公司管理体系

完善治理结构。进一步健全“股东会、董事会、管理层”两会一层治理结构，明确各治理主体权责边界，形成权责法定、权责透明、协调运转、有效制衡的法人治理机制；保证独立董事履

职条件，提升决策科学性与独立性；为审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会、战略委员会等专门委员会提供履职保障，强化专业化决策与监督职能，规范重大决策流程。

深化党建融合。推动党建与公司治理深度融合，确保党的领导贯穿公司经营管理、战略实施、资本运作全过程；加强基层党组织建设，发挥党员先锋模范作用，开展党建与业务深度融合活动，为公司发展提供坚强的政治保障与组织保障。

规范经营管理。完善公司内部控制体系，健全各项管理制度，规范财务核算、投资决策、资产处置、物资采购等关键环节的管理流程，提升经营管理规范化水平；加强信息化建设，搭建数字化管理平台，实现经营管理、财务管控、投资管理的数字化升级，提升管理效率与决策科学性。

（2）加快信息化、标准化、单元化建设

信息化建设。依托系统平台、大数据、移动端工具，将单元台账、标准流程、业务数据、统计分析、预警管控线上化、数字化、可视化，实现数据自动采集、实时流转、智能分析等。

标准化建设。围绕单元管理、业务流程、数据口径、操作规范、台账表单、考核评价、安全要求，制定统一制度、流程、指标、格式、编码、作业标准，实现日常管理标准化、业务输出标准化、内外宣传标准化。

单元化建设。把整体工作、区域、资产、业务拆解为边界清晰、责任到人、独立可管、可统计、可追溯的管理单元，实现全域覆盖的精细化管控。

（3）实施“新质生产力人才计划”

加大人才引进。重点引进数字经济、新材料、半导体、资本运作等领域高端人才；建立多元化人才引进机制，通过校园招聘、社会招聘、产学研合作等方式，打造一支结构合理、专业过硬、经验丰富的核心人才队伍，满足战略发展需求。

完善激励机制。推行职业经理人制度，实现“能上能下、能进能出”的市场化用人机制；实施股权激励、员工持股计划等长效激励措施，将核心团队与核心人才利益与公司长远发展深度绑定，提升核心团队凝聚力与战斗力；建立健全绩效考核体系，将个人绩效与公司绩效、业务目标紧密挂钩，充分激发员工工作积极性与创造性。

加强人才培养。建立常态化人才培养体系，结合公司业务发展与员工职业规划，开展专业技能培训、管理能力培训、行业交流等活动，提升员工专业能力与综合素质；鼓励核心人才传帮带，培育后备人才队伍；加强与高校、科研院所、行业协会的合作，共建人才培养基地，为公司持续发展提供人才保障。

（4）强化风险管控与内审监督

健全风控机制。构建“全面风险管理平台”，覆盖财务风险、投资风险、合规风险、市场风险、安全生产风险等各个领域，建立风险识别、预警、评估、处置全流程机制。加强财务管控，优化资金调度，严控负债规模，防范财务风险；规范投资决策流程，加强投资项目尽职调查与后期管控，建立投资项目减值预警机制，合理计提减值，降低投资风险；关注房地产市场、资本市场波动，建立市场风险应对预案，提升抗风险能力。

强化合规管理。完善合规管理制度，加强合规培训，提升全体员工合规意识，规范经营行为，确保公司各项业务合法合规、有序开展；加强对资本运作、资产注入、并购重组、信息披露等关键环节的合规管控，防范合规风险；聘请专业合规机构提供咨询服务，提升合规管理专业化水平。

推进清廉建设。加强清廉企业建设，围绕工程建设、资产处置、投资决策、物资采购、财务管理等关键领域，健全监管机制，完善内控体系，建立“不敢腐、不能腐、不想腐”的长效机制；加强廉洁教育，开展廉洁文化建设活动，提升全体员工廉洁自律意识，维护国有资产安全。

5、社会责任与 ESG 建设：践行社会责任、服务区域发展、彰显企业担当

（1）服务乡村振兴与共同富裕

深度融入衢州区域社会高质量发展大局，坚持社会价值和产业价值协同，将企业社会责任履行、地方经济社会发展建设和公司长远战略布局深度融合。立足衢州新材料、新能源等六大标志性产业链建设与资本赋能产业的发展格局，以产业帮扶、人才培育、绿色发展为核心抓手，精准对接地方“五链融合”战略，全力服务乡村振兴、深化产业协作、实现共同富裕。

（2）坚持绿色低碳经济发展

牢固树立绿色发展理念，严守生态环保底线，主动顺应国家双碳战略发展要求，聚焦主营业务节能降耗、污染防治、资源循环利用，持续优化项目运营管理模式，推动生产运营绿色化改造；以绿色投资、低碳产业布局为导向，积极布局低碳经济、节能减排等相关领域，严控项目环境风险，完善能耗管控机制，推动能源资源高效集约利用。

（3）深化公益慈善事业

深化已有的公益慈善事业，持续拓宽社会责任履职覆盖面。积极回馈民生事业，关爱弱势群体，参与社会公共服务建设，积极开展结对帮扶、公益捐赠、志愿服务活动，助力城市公共服务提质与社会和谐稳定。紧密结合衢州本地民生需求、文明城市建设、应急保障、民生帮扶等工作，积极参与各类公益活动，致力打造契合衢州高质量发展要求的区域社会责任标杆。

（4）推进 ESG 体系建设

全面统筹环境、社会、公司治理各维度工作，持续健全 ESG 治理架构、管理制度与信息披露机制。把 ESG 理念全面嵌入公司战略规划、经营管理、项目投资、内控风控全业务流程，统筹生态环保、社会责任履行、公司治理提升各项工作。不断完善 ESG 指标管理、风险管控、信息归集披露体系，推动 ESG 工作从零散履职向系统建设、从被动应对向主动治理转变，持续提升 ESG 综合管理水平与价值创造能力，以高质量治理护航企业高质量可持续发展。

（四）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、行业和市场风险。地产行业已持续多年的不景气状态，短期来看信贷、土地供应、开发商经营、客户信心仍承压，加剧了行业竞争和市场大幅波动的风险，如何灵活调整经营策略、前瞻应对市场波动，是公司当前阶段面临的重要挑战。

2、管理和经营风险。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。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。

3、科技投资产业化风险。公司投资的部分高科技项目较为前期，存在以下风险：技术路线迭代快，前期投入易被新技术替代；研发周期长、投入大，商业化落地滞后于预期；下游市场需求不明、场景验证不足，难以形成规模化收入等，如出现上述风险可能会给公司造成大额减值，拖累业绩与市值。

4、资本运作落地风险。公司在战略转型的过程中将采用并购重组、再融资等多种资本运作方式。但方案的提出到最后的成功实施需经过多阶段的尽调与谈判，存在时间长、不确定性大等多种问题，可能带来公司股价短期大幅波动，损害公司估值与股东信任。

(五)其他

适用 不适用

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

适用 不适用

第四节公司治理、环境和社会

一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

报告期内，公司按照《公司法》《证券法》《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规的要求，扎实推进各项制度管理，期内共计召开年度股东会1次、临时股东会5次、董事会会议11次，针对定期财务报告、利润分配、发行股份购买资产、关联交易、对外担保和章程修订等重要事项进行审议，进一步完善了公司治理结构和公司治理制度，公司决策机构、监督机构及经营管理层之间权责明确，运作规范。

1、关于控股股东和股东会

公司具有独立的业务及自主经营能力，与控股股东不存在同业竞争关系，公司控股股东严格规范自己的行为，通过股东会行使出资人的权利，没有超越股东会直接或间接干预公司的决策和经营活动，公司与控股股东进行的关联交易公平合理，公司与控股股东在人员、资产、财务、机构、业务做到了五独立。

股东会是公司的最高权力机构，公司严格按照《公司法》《公司章程》等相关规则和要求召开股东会，保障所有股东对重大事项的平等知情权和决策权，积极维护股东的合法权益。

2、关于董事与董事会

公司董事会由7名董事组成，其中独立董事3名，职工代表董事1名。董事会人数和人员构成符合法律、法规的要求。公司董事忠实勤勉地履行职责，出席董事会和股东会，严格按照相关制度履行职权，积极学习最新监管政策，为公司重大事项提供科学决策。

期内，公司召开董事会会议11次，其中通讯会议9次，现场会议2次。公司全体董事均能够依据《董事会议事规则》等制度，出席董事会会议。

期内，根据《上市公司独立董事管理办法》，公司将独立董事专门会议纳入常态化会议机制，共召开独立董事专门会议4次，为独立董事的履职提供了便捷条件和有力支持。

公司董事会下设审计、提名、薪酬与考核和战略四个专门委员会，专门委员会成员全部由董事组成。专门委员会设立以来，公司各相关部门做好与各专门委员会的工作衔接，各位董事勤勉尽职，认真审阅董事会和股东会的各项议案，并提出有益的建议，为公司科学决策提供强有力的支持。

3、关于投资者关系管理

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

4、关于信息披露

依法履行信息披露义务、接待来访、回答咨询等，持续优化信息披露的流程，切实提升披露质量。公司能够按照法律法规、《公司章程》和《信息披露管理制度》的规定，真实、准确、完整、及时地披露有关信息，并做好信息披露前的保密工作，确保所有股东均能公平、公正地获得信息。期内，公司披露临时公告78项，定期报告4项，保证了股东对公司重大事项和经营情况的知情权。在不涉及经营机密的基础上，在公司网站上主动披露决策、经营及管理信息，使所有投资者有平等的机会获得信息。

5、关于利益相关者

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

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

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

适用 不适用

三、董事和高级管理人员的情况

(一)现任及报告期内离任董事和高级管理人员持股变动及薪酬情况

√适用 □不适用

单位：股

| 姓名 | 职务 | 性别 | 年龄 | 任期起始日期 | 任期终止日期 | 年初持股数 | 年末持股数 | 年度内股份增减变动量 | 增减变动原因 | 报告期内从公司获得的税前薪酬总额（万元） | 是否在公司关联方获取薪酬 |
|-----|-----------|----|----|------------|------------|------------|------------|------------|--------|----------------------|--------------|
| 付亚民 | 董事长 | 男 | 47 | 2024/7/17 | 2027/7/17 | 0 | 0 | 0 | / | 0 | 是 |
| 林俊波 | 副董事长、总裁 | 女 | 54 | 2024/7/17 | 2027/7/17 | 15,648,000 | 15,648,000 | 0 | / | 120 | 否 |
| 何锋 | 董事 | 男 | 50 | 2023/10/9 | 2025/12/15 | 0 | 0 | 0 | / | 0 | 是 |
| 陈英骅 | 董事、副总裁 | 男 | 43 | 2024/7/17 | 2027/7/17 | 0 | 0 | 0 | / | 120 | 否 |
| 汪冬华 | 独立董事 | 男 | 53 | 2024/7/17 | 2027/7/17 | 0 | 0 | 0 | / | 20 | 否 |
| 马莉艳 | 独立董事 | 女 | 52 | 2024/7/17 | 2027/7/17 | 0 | 0 | 0 | / | 20 | 否 |
| 梁春雨 | 独立董事 | 男 | 49 | 2024/7/17 | 2027/7/17 | 0 | 0 | 0 | / | 20 | 否 |
| 王佳 | 职工代表董事 | 男 | 45 | 2025/12/29 | 2027/7/17 | 0 | 0 | 0 | / | 37 | 否 |
| 潘孝娜 | 副总裁 | 女 | 50 | 2009/10/21 | 2027/7/17 | 4,320,000 | 4,320,000 | 0 | / | 120 | 否 |
| 虞迪锋 | 副总裁、董事会秘书 | 男 | 54 | 2009/10/21 | 2027/7/17 | 2,880,000 | 2,880,000 | 0 | / | 120 | 否 |
| 杨天 | 财务总监 | 男 | 36 | 2025/5/1 | 2027/7/17 | | | 0 | / | 80 | 否 |
| 合计 | / | / | / | / | / | 22,848,000 | 22,848,000 | 0 | / | 657 | / |

注 1：王佳先生在公司担任其他职务，该薪酬系其全年薪酬总额。

注 2：杨天先生于 2025 年 1-4 月任公司财务副总监，该薪酬系其全年薪酬总额。

注 3：根据公司《董事和高级管理人员薪酬管理制度》，高级管理人员的部分绩效薪酬在年度报告披露后发放。

| 姓名 | 主要工作经历 |
|-----|--|
| 付亚民 | 2022 年 7 月起任衢州工业发展集团有限公司投资融资部部长、浙江信安国际贸易集团有限公司法人、执行董事、总经理；2023 年 1 月起任衢州工业发展集团有限公司总经理助理；2023 年 11 月起任衢州工业发展集团有限公司董事、副总经理；2024 年 5 月至 2025 年 11 月任衢州工业控股集团有限公司董事、副总经理；2025 年 11 月起任衢州城市发展控股集团有限公司副董事长、总经理。现任本公司董事长。 |
| 林俊波 | 1999 年起历任浙江新湖创业投资股份有限公司董事会秘书、杭州新湖美丽洲置业有限公司总经理、新湖控股有限公司副总裁兼浙江新湖 |

| | |
|-------------------|---|
| | 房地产集团有限公司董事长，本公司副董事长、总裁、本公司董事长。现任本公司副董事长兼总裁。 |
| 陈英骅 | 曾任中兴通讯东南亚区法务总监、中信银行杭州分行法务经理、浙江金融资产交易中心股份有限公司党委委员、副总裁兼董事会秘书。现任本公司董事兼副总裁。 |
| 王佳（职工代表董事） | 2003年起，历任浙江新湖集团股份有限公司办公室主管、上海新湖明珠置业有限公司副总经理、上海新湖房地产开发有限公司总经理助理，职工代表监事（2025年12月离任），现任本公司行政管理部总经理，职工代表董事。 |
| 汪冬华 | 2004年7月加入华东理工大学商学院，2013年9月至今为华东理工大学商学院教授、博导，现任本公司独立董事。 |
| 马莉艳 | 曾任雅莹集团股份有限公司财务经理、财务总监兼董事会秘书、管理副总裁，2023年10月起任雅莹书院执行院长，现任本公司独立董事。 |
| 梁春雨 | 曾任软银中国董事、海创汇投资CEO，2022年12月起任众合方元（北京）投资管理有限公司管理合伙人，现任本公司独立董事。 |
| 潘孝娜 | 1998年起历任浙江新湖集团股份有限公司财务部经理助理、财务部副经理，宁波嘉源实业有限公司总经理，浙江新湖集团股份有限公司财务总监兼财务部经理，本公司董事、副总裁兼财务总监。现任本公司副总裁。 |
| 虞迪锋 | 2001年起历任中国农业银行浙江省分行营业部办公室副主任、中国农业银行杭州解放路支行副行长，本公司董事、副总裁兼董事会秘书。现任本公司副总裁兼董事会秘书。 |
| 杨天（2025年5月1日新任） | 曾安永华明会计师事务所审计员、浙商证券股份有限公司投资银行总部高级业务副总监。现任本公司财务总监。 |
| 何锋（2025年12月15日离任） | 曾就职于衢州绿色发展集团有限公司，2022年9月至今任衢州智造产业投资集团有限公司执行董事、经理，2023年10月至2025年12月任本公司董事。 |

其它情况说明

适用 不适用

(二)现任及报告期内离任董事和高级管理人员的任职情况

1、在股东单位任职情况

√适用 □不适用

| 任职人员姓名 | 股东单位名称 | 在股东单位担任的职务 | 任期起始日期 | 任期终止日期 |
|--------------|--------------|------------|---------|----------|
| 付亚民 | 衢州工业控股集团有限公司 | 董事、副总经理 | 2024年5月 | 2025年11月 |
| 林俊波 | 浙江新湖集团股份有限公司 | 副董事长 | 2024年6月 | / |
| 在股东单位任职情况的说明 | / | | | |

2、在其他单位任职情况

√适用 □不适用

| 任职人员姓名 | 其他单位名称 | 在其他单位担任的职务 | 任期起始日期 | 任期终止日期 |
|--------------|------------------|------------|----------|----------|
| 付亚民 | 衢州工业投资集团有限公司 | 董事长、总经理 | 2024年6月 | 2025年10月 |
| | 衢州工业发展集团有限公司 | 董事、副总经理 | 2023年11月 | 2025年11月 |
| | 衢州城市发展控股集团有限公司 | 副董事长、总经理 | 2025年11月 | / |
| | 衢州市城市投资发展集团有限公司 | 副董事长、总经理 | 2025年11月 | / |
| | 衢州市城市建设投资集团有限公司 | 董事长、总经理 | 2025年11月 | / |
| 陈英骅 | 杭州晶华微电子股份有限公司 | 独立董事 | 2023年12月 | 2026年12月 |
| | 恺英网络股份有限公司 | 独立董事 | 2025年5月 | 2028年5月 |
| 何锋（离任） | 衢州市两山产业投资有限公司 | 董事 | 2019年12月 | 2024年3月 |
| | 衢州智造产业投资集团有限公司 | 执行董事兼经理 | 2022年9月 | 2026年3月 |
| | 衢州兴衢产业发展有限公司 | 董事 | 2019年7月 | 2024年12月 |
| | 衢州市衢发瑞新能源材料有限公司 | 董事 | 2022年12月 | / |
| | 衢州市产业研究院有限公司 | 执行董事兼经理 | 2023年12月 | 2024年4月 |
| | 衢州智科私募基金管理有限公司 | 执行董事 | 2023年4月 | 2026年2月 |
| | 衢州中浙控股有限公司 | 董事长 | 2024年12月 | / |
| | 衢州启初智造科技有限公司 | 经理 | 2022年9月 | 2026年3月 |
| | 衢州智投私募基金管理有限公司 | 董事 | 2026年3月 | / |
| | 衢州工业控股集团有限公司 | 董事 | 2026年3月 | / |
| | 衢州工业投资集团有限公司 | 董事 | 2024年4月 | / |
| 中浙高铁轴承有限公司 | 董事长 | 2025年6月 | / | |
| 汪冬华 | 华东理工大学 | 教授 | 2013年9月 | / |
| 马莉艳 | 雅莹集团股份有限公司 | 雅莹书院执行院长 | 2023年10月 | / |
| 梁春雨 | 众合方元（北京）投资管理有限公司 | 管理合伙人 | 2022年12月 | / |
| 虞迪锋 | 上海趣美信息技术有限公司 | 董事 | 2018年3月 | 2025年11月 |
| | 杭州趣链科技有限公司 | 董事 | 2018年4月 | 2025年1月 |
| 杨天 | 湘财股份有限公司 | 董事 | 2024年9月 | 2027年9月 |
| 在其他单位任职情况的说明 | / | | | |

(三)董事、高级管理人员薪酬情况

√适用 □不适用

| | |
|---|--|
| 董事、高级管理人员薪酬的决策程序 | 董事、高级管理人员由董事会薪酬与考核委员会考核后提出建议，并提交董事会审议，董事的薪酬还需提交股东会审议。 |
| 董事在董事会讨论本人薪酬事项时是否回避 | 是 |
| 薪酬与考核委员会或独立董事专门会议关于董事、高级管理人员薪酬事项发表建议的具体情况 | 2026年4月27日，薪酬与考核委员会2026年第一次会议分别审议了《关于董事薪酬的议案》《关于高级管理人员薪酬的议案》，其中全体委员回避表决《关于董事薪酬的议案》，该议案直接提交公司董事会审议，1位委员回避表决《关于高级管理人员薪酬的议案》。 |
| 董事、高级管理人员薪酬确定依据 | 按照董事、高级管理人员履行工作职责情况、工作业绩及行业薪酬水平确定 |
| 董事和高级管理人员薪酬的实际支付情况 | 公司董事及高级管理人员实付报酬合计为657万元 |
| 报告期末全体董事和高级管理人员实际获得的薪酬合计 | 公司董事及高级管理人员应付报酬合计为657万元 |
| 报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核依据和完成情况 | 外部董事不在公司领取董事薪酬；兼任公司其他职务的董事包括职工代表董事根据其岗位确定薪酬，不额外领取董事薪酬或津贴；独立董事领取固定的独立董事津贴。 高级管理人员薪酬由董事会薪酬与考核委员会综合公司年度经营业绩、高级管理人员工作情况后确定并提交董事会审议，部分绩效薪酬在本年度报告披露后发放。 |
| 报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的递延支付安排 | / |
| 报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的止付追索情况 | / |

(四)公司董事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

| 姓名 | 担任的职务 | 变动情形 | 变动原因 |
|-----|--------|------|------|
| 何锋 | 董事 | 离任 | 工作调动 |
| 王佳 | 职工代表董事 | 选举 | 工作调动 |
| 潘孝娜 | 财务总监 | 离任 | 工作调动 |
| 杨天 | 财务总监 | 聘任 | 工作调动 |

注：潘孝娜女士辞去财务总监职务后，仍继续担任公司副总裁

(五)近三年受证券监管机构处罚的情况说明

√适用 □不适用

公司及相关人员于2022年11月14日收到中国证券监督管理委员会浙江监管局《关于对新湖中宝股份有限公司及相关人员采取出具警示函措施的决定》（【2022】112号），详见公司公告临2022-052号，公司及相关人员已根据监管要求进行整改并提交整改报告。

公司及相关人员于2023年3月16日收到上海证券交易所《关于对新湖中宝股份有限公司及有关责任人予以通报批评的决定》（【2023】24号），公司及相关人员已根据监管要求进行整改并提交整改报告。

(六)其他

□适用 √不适用

四、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东会的情况

| 董事姓名 | 是否独立董事 | 参加董事会情况 | | | | | | 参加股东会情况 |
|-------------------|--------|------------|--------|-----------|--------|------|---------------|----------|
| | | 本年应参加董事会次数 | 亲自出席次数 | 以通讯方式参加次数 | 委托出席次数 | 缺席次数 | 是否连续两次未亲自参加会议 | 出席股东会的次数 |
| 付亚民 | 否 | 11 | 11 | 9 | 0 | 0 | 否 | 5 |
| 林俊波 | 否 | 11 | 11 | 9 | 0 | 0 | 否 | 5 |
| 陈英骅 | 否 | 11 | 11 | 9 | 0 | 0 | 否 | 6 |
| 汪冬华 | 是 | 11 | 11 | 9 | 0 | 0 | 否 | 5 |
| 马莉艳 | 是 | 11 | 11 | 9 | 0 | 0 | 否 | 6 |
| 梁春雨 | 是 | 11 | 11 | 9 | 0 | 0 | 否 | 6 |
| 何锋(2025年12月15日离任) | 否 | 9 | 9 | 7 | 0 | 0 | 否 | 6 |
| 王佳(2025年12月29日新任) | 否 | 1 | 1 | 1 | 0 | 0 | 否 | 0 |

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

□适用 √不适用

| | |
|----------------|----|
| 年内召开董事会会议次数 | 11 |
| 其中：现场会议次数 | 2 |
| 通讯方式召开会议次数 | 9 |
| 现场结合通讯方式召开会议次数 | 0 |

(二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

□适用 √不适用

(三) 其他

□适用 √不适用

五、董事会下设专门委员会情况

√适用 □不适用

(一) 董事会下设专门委员会成员情况

| 专门委员会类别 | 成员姓名 |
|---------|---|
| 审计委员会 | 马莉艳、梁春雨、何锋（2025年12月15日离任）、王佳（2025年12月29日新任） |
| 提名委员会 | 梁春雨、林俊波、马莉艳 |

| | |
|----------|-------------|
| 薪酬与考核委员会 | 汪冬华、林俊波、马莉艳 |
| 战略委员会 | 付亚民、陈英骅、汪冬华 |

(二) 报告期内审计委员会召开5次会议

| 召开日期 | 会议内容 | 重要意见和建议 | 其他履行职责情况 |
|------------|--|--|----------|
| 2025-1-20 | 《2024年度审计工作计划》 | 天健会计师事务所的审计计划、审计风险判断及计划的审计重点是合适的，希望天健会计师事务所谨慎执业，提高审计效率，按时完成审计工作。 | / |
| 2025-4-23 | 1、听取年审会计师关于年度审计工作的相关汇报 2、听取管理层关于公司经营情况的相关汇报 | 进一步完善年报和审计报告，确保信息披露及时、准确、完整。 | / |
| 2025-4-27 | 1、《关于计提资产减值准备的议案》 2、《关于公司2024年度财务报告的议案》 3、《关于公司2024年度内部控制评价报告的议案》 4、《2024年度会计师事务所履职情况的评估报告》 5、《审计委员会对2024年度会计师事务所履行监督职责的情况报告》 6、《关于2024年度审计费用和2025年度聘请会计师事务所的议案》 7、《审计委员会2024年度履职情况报告》 8、《关于公司2025年第一季度财务报表的议案》 9、《关于开展外汇套期保值业务的议案》 10、《关于公司财务总监辞任及聘任财务总监的议案》 | 公司2024年年度报告能客观公正地反映公司截至2024年12月31日的财务状况及2024年度经营成果，同意将公司2024年度财务报告及定期报告中的财务信息提交公司董事会审议。 同意上述议案并提交董事会审议。 | / |
| 2025-8-27 | 1、《关于公司2025年半年度报告的议案》 2、听取审计部《2025年内审工作进展》的汇报 | 同意将公司2025年半年度财务报告及定期报告中的财务信息提交公司董事会审议。 | / |
| 2025-10-29 | 《关于公司2025年第三季度报告的议案》 | 公司需进一步强化房地产项目尤其是尾盘项目的现金流管理。 | / |

(三) 报告期内提名委员会召开1次会议

| 召开日期 | 会议内容 | 重要意见和建议 | 其他履行职责情况 |
|-----------|---|--|----------|
| 2025-4-27 | 1、《董事会提名委员会2024年度履职情况报告》 2、关于同意聘任财务总监的议案 | 被提名人不存在不得被提名为上市公司高级管理人员的情形，不存在《上市规则》规定的不得担任上市公司高级管理人员的情形，同意提名。 同意上述议案并提交董事会审议 | / |

(四) 报告期内薪酬与考核委员会召开1次会议

| 召开日期 | 会议内容 | 重要意见和建议 | 其他履行职责情况 |
|------|------|---------|----------|
|------|------|---------|----------|

| | | | |
|-----------|---|--|---|
| | | | 况 |
| 2025-4-27 | 1、《董事会薪酬与考核委员会 2024 年度履职情况报告》 2、《关于董事薪酬和津贴的议案》 3、《关于高级管理人员薪酬的议案》 4、《关于注销股票期权激励计划已获授但尚未行权股票期权的议案》 | 其中议案 2 涉及全体董事薪酬，全体委员对议案回避表决； 同意上述议案并提交董事会审议 | / |

(五) 报告期内战略委员会召开2次会议

| 召开日期 | 会议内容 | 重要意见和建议 | 其他履行职责情况 |
|-----------|---|---|----------|
| 2025-4-27 | 《战略委员会 2024 年度履职情况报告》 | 对公司发展战略提出建议。 | / |
| 2025-8-12 | 1、逐项审议《关于公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易方案的议案》 2、《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预案>及其摘要的议案》 3、《关于公司与交易对方签订附条件生效的<发行股份购买资产之框架协议>的议案》 | 待本次交易的审计、评估工作完成后，公司将与上述交易对方进一步签署正式协议，对本次交易事项予以最终确认并提请审议； 同意上述议案并提交董事会审议。 | / |

(六) 存在异议事项的具体情况

适用 不适用

六、审计委员会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

审计委员会对报告期内的监督事项无异议。

七、报告期末母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

| | |
|------------------------|--------|
| 母公司在职员工的数量 | 93 |
| 主要子公司在职员工的数量 | 555 |
| 在职员工的数量合计 | 648 |
| 母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数 | 42 |
| 专业构成 | |
| 专业构成类别 | 专业构成人数 |
| 销售人员 | 106 |
| 技术人员 | 340 |
| 财务人员 | 87 |
| 行政人员 | 115 |
| 合计 | 648 |
| 教育程度 | |
| 教育程度类别 | 数量（人） |
| 博士及以上 | 4 |
| 硕士 | 34 |

| | |
|-------|-----|
| 本科 | 246 |
| 大专及以下 | 364 |
| 合计 | 648 |

(二) 薪酬政策

适用 不适用

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

(三) 培训计划

适用 不适用

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

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

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

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

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

八、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

综合考虑当前宏观经济形势、行业整体环境、融资环境，并结合公司盈利规模、现金流状况、资金需求等因素，为了保障公司的经营能力和偿债能力，公司拟保有更加充裕的用于发展的资金，经董事会决议，公司2025年度利润分配方案为：不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

(二) 现金分红政策的专项说明

√适用 □不适用

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

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

√适用 □不适用

| 报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正，但未提出现金利润分配方案预案的原因 | 未分配利润的用途和使用计划 |
|--|--|
| 基于当前宏观经济形势、行业整体环境、融资环境，并结合公司盈利规模、现金流状况、资金需求等因素，为了保障公司的经营能力和偿债能力，公司2025年度拟不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。 | 公司留存未分配利润将根据公司发展战略、年度工作计划及市值管理的需要，积极响应“保交楼”政策，用于公司日常经营、偿还债务、补充流动资金、股份回购等用途。公司将在严格把控资金用途的前提下，提高资金使用效率，努力实现更好的经营业绩回报投资者。 |

(四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

□适用 √不适用

(五) 最近三个会计年度现金分红情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| | |
|-----------------------------------|------------------|
| 最近三个会计年度累计现金分红金额（含税）(1) | 0 |
| 最近三个会计年度累计回购并注销金额(2) | 327,887,586.31 |
| 最近三个会计年度现金分红和回购并注销累计金额(3)=(1)+(2) | 327,887,586.31 |
| 最近三个会计年度年均净利润金额(4) | 969,429,686.62 |
| 最近三个会计年度现金分红比例（%）(5)=(3)/(4) | 33.82 |
| 最近一个会计年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润 | 261,125,936.37 |
| 最近一个会计年度母公司报表年度末未分配利润 | 5,889,702,378.51 |

九、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响**(一) 相关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 | 公司公告：2015-078、2015-079、2015-080、2015-091、2015-099、2015-104、2017-079、2017-080、2017-083、2019-059、2021-030、2023-049、2025-041（www.sse.com.cn） |

| | |
|----------|---|
| 员工期权激励计划 | 公司公告：2021-004、2021-005、2021-006、2021-018、2021-021、临2021-024、2021-025、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

（三）董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

（四）报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

公司通过对考评体系的不断优化，建立目标、责任、业绩相结合的考评体系，使其更具科学性、有效性、激励性；考评结果决定高级管理人员的薪金、奖励、股权激励及聘用。

十、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

适用 不适用

根据《公司法》《证券法》《上市公司章程指引》《上市公司治理准则》《上海证券交易所股票上市规则》等相关法律法规及规范性文件的规定，为进一步提升公司规范运作水平，完善公司治理结构，结合公司实际情况，公司修订了《公司章程》并取消监事会，对内部治理制度进行了系统性的梳理，制定及修订了包括《股东会议事规则》《董事会议事规则》《独立董事工作制度》等二十余项制度，进一步完善了公司治理水平。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

十一、报告期内对子公司的管理控制情况

适用 不适用

公司根据《公司章程》等管理规定，推动子公司完善各治理主体工作制度，加强对各子公司重要岗位人员的选用、任免和考核，对下属子公司的规范运作、信息披露、财务资金、运营等事项进行管理或监督，充分调动子公司活力和人员积极性。

对子公司的管理控制存在异常的风险提示

适用 不适用

十二、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

内部控制审计报告详见公司披露在上交所（www.sse.com.cn）的报告全文。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

报告期或上年度是否被出具内部控制非标准审计意见

是 否

十三、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

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

十四、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

其他说明

适用 不适用

十五、社会责任工作情况

（一）是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告

适用 不适用

详见公司于上交所网站（www.sse.com.cn）披露的《2025 年度环境、社会及治理（ESG）报告暨社会责任报告》。

（二）社会责任工作具体情况

适用 不适用

| 对外捐赠、公益项目 | 数量/内容 | 情况说明 |
|-----------|--------|--|
| 总投入（万元） | 237.95 | 捐赠 210 万元用于浙江大学教育发展项目，主要用于浙江大学立德树人、学科建设、科学研究、社会服务、文化传承创新、国际交流合作及其他与学校教育事业或社会公益有关的项目；捐赠 25.95 万元用于上海市黄浦区绿化管理所项目，实施“看见春天：新湖郁金香公益行动”；其他捐赠 2 万元。 |
| 其中：资金（万元） | 237.95 | |

| | | |
|----------|---|--|
| 物资折款（万元） | / | |
| 惠及人数（人） | / | |

具体说明

适用 不适用

十六、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

具体说明

适用 不适用

期内，公司坚定履行企业社会责任，携手浙江新湖慈善基金会积极践行公益慈善理念，深度参与光彩事业、“万企兴万村”行动，聚焦浙江山区 26 县跨越式高质量发展推进乡村振兴工作，持续落地慈善信托项目，资助玉树地震孤儿完成大学学业，捐赠支持浙江高等教育发展等，以多元公益实践彰显企业责任与社会担当。

（一）联乡结村促共富

在助力浙江山区 26 县乡村振兴领域，公司依托企业基金会在文成县西坑民族村、湖田村、双新村落地特色生态产业帮扶项目，取得阶段性显著成效。西坑民族村中蜂养殖结对帮扶项目，联合当地农旅龙头企业引进蜂种 1335 箱，助力村集体连续三年年收益达 4 万元，带动 78 户低收入农户每年至少增收 300 元，同时孵化本地蜂蜜产业生态型开发企业，赋能区域产业发展。湖田村金丝皇菊种植公益扶持项目以产业发展推动美丽乡村建设，让湖田村成为乡村旅游目的地，促进特色生态农业与农文旅产业融合发展。双新村高山野态老茶树保护利用与优质红茶开发项目，首批完成 67 亩高山野生生态茶园整理改造并启动二期工作，通过研发、品牌打造与营销策划，成功推出“畚三岩”红茶品牌，研发试产优质红茶 1007 斤，为村集体经济长远发展筑牢基础。

（二）助学育才促发展

公司的公益实践既有长期坚守的暖心延续，也有赋能高等教育的有力投入。报告期内，公司联合公益组织与信托机构实施的“玉树地震孤儿救助行动计划——光信善·新湖慈善信托项目”圆满落地，为 8 名玉树地震孤儿大学生提供 177311.96 元资助，至此历时 15 年的“玉树地震孤儿成长救助行动”顺利结项。该项目自启动以来，先后设立专项救助基金、建办玉树新湖儿童村，为 2 万名受灾少年儿童提供紧急援助，将百名 2 至 17 岁的地震孤儿及困境儿童安置北京抚养并提供优质教育，通过逐年爱心接力与专项慈善信托，持续资助考上大学的孤儿完成学业，用十五年坚守诠释公益初心。同时，公司向浙江大学教育基金会捐赠 210 万元，专项支持浙江高等教育高质量发展，助力浙江大学全球延揽顶尖学术人才，聚焦国家重大战略布局与关键领域研究，为推进国家治理体系和治理能力现代化贡献企业力量。

十七、其他

适用 不适用

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

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺情况

适用 不适用

业绩承诺变更情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用 不适用

三、违规担保情况

适用 不适用

四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

(四) 审批程序及其他说明

适用 不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：元 币种：人民币

| 现聘任 | |
|------------------------|------------------|
| 境内会计师事务所名称 | 天健会计师事务所（特殊普通合伙） |
| 境内会计师事务所报酬 | 2,700,000 |
| 境内会计师事务所审计年限 | 18 |
| 境内会计师事务所注册会计师姓名 | 许松飞、张晓燕 |
| 境内会计师事务所注册会计师审计服务的累计年限 | 许松飞（3年）、张晓燕（1年） |

| | 名称 | 报酬 |
|--------------|------------------|---------|
| 内部控制审计会计师事务所 | 天健会计师事务所（特殊普通合伙） | 360,000 |

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计费用较上一年度下降 20%以上（含 20%）的情况说明

适用 不适用

七、面临退市风险的情况

(一) 导致退市风险警示的原因

适用 不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

(三) 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

八、破产重整相关事项

适用 不适用

九、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

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

适用 不适用

十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

十二、重大关联交易

(一)与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二)资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三)共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四)关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

| 事项概述 | 查询索引 |
|---------------------------------------|-------------------------------|
| 衢州工业集团及/或其控股子公司向本公司提供总额不超过 15 亿元的股东借款 | 公司公告：2025-023（www.sse.com.cn） |

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(五)公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

适用 不适用

(六)其他

适用 不适用

十三、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、 托管情况

适用 不适用

2、 承包情况

适用 不适用

3、 租赁情况

适用 不适用

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：千元 币种：人民币

| 公司对外担保情况（不包括对子公司的担保） | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------------|-------------|------------------|--------------|---------------|------------|------------|--------|---------|------------|--------|--------|-------|----------|--------|
| 担保方 | 担保方与上市公司的关系 | 被担保方 | 担保金额 | 担保发生日期(协议签署日) | 担保起始日 | 担保到期日 | 担保类型 | 担保物（如有） | 担保是否已经履行完毕 | 担保是否逾期 | 担保逾期金额 | 反担保情况 | 是否为关联方担保 | 关联关系 |
| 衢州发展 | 公司本部 | 新潮集团 | 100.00 | 2023-8-22 | 2023-9-4 | 2025-12-26 | 连带责任担保 | 股权 | 是 | 否 | 0 | 是 | 是 | 5%以上股东 |
| 衢州发展 | 公司本部 | 新潮集团 | 400.00 | 2023-8-22 | 2023-8-28 | 2025-12-26 | 连带责任担保 | 股权 | 是 | 否 | 0 | 是 | 是 | 5%以上股东 |
| 衢州发展 | 公司本部 | 新潮集团 | 100.00 | 2023-8-22 | 2023-8-29 | 2025-12-26 | 连带责任担保 | 股权 | 是 | 否 | 0 | 是 | 是 | 5%以上股东 |
| 衢州发展 | 公司本部 | 新潮集团 | 400.00 | 2023-8-22 | 2023-8-30 | 2025-12-26 | 连带责任担保 | 股权 | 是 | 否 | 0 | 是 | 是 | 5%以上股东 |
| 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 | 土地 | 是 | 否 | 0 | 是 | 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 | 600,662.79 | 2023-11-1 | 2023-12-6 | 2025-11-27 | 连带责任担保 | 土地、在建工程 | 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 | 1,580,055.66 | 2018-3-29 | 2018-3-29 | 2025-4-7 | 连带责任担保 | 股权、土地 | 是 | 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 | 2025-12-26 | 连带责任担保 | 土地 | 是 | 否 | 0 | 否 | 否 | 前联营公司 |
| 衢州发展 | 公司本部 | 新潮集团 | 100,000.00 | 2024-1-3 | 2024-1-4 | 2027-1-1 | 连带责任担保 | | 否 | 否 | 0 | 是 | 是 | 5%以上股东 |
| 衢州发展 | 公司本部 | 新潮集团 | 49,000.00 | 2024-1-3 | 2024-1-4 | 2027-1-1 | 连带责任担保 | | 否 | 否 | 0 | 是 | 是 | 5%以上股东 |
| 衢州发展 | 公司本部 | 新潮集团 | 51,000.00 | 2024-1-3 | 2024-1-5 | 2027-1-2 | 连带责任担保 | | 否 | 否 | 0 | 是 | 是 | 5%以上股东 |
| 衢州发展 | 公司本部 | 新潮集团 | 500,000.00 | 2023-10-25 | 2023-10-26 | 2027-2-12 | 连带责任担保 | 股权 | 否 | 否 | 0 | 是 | 是 | 5%以上股东 |
| 衢州发展 | 公司本部 | 新潮集团 | 96,000.00 | 2023-7-4 | 2023-7-5 | 2026-7-3 | 连带责任担保 | | 否 | 否 | 0 | 是 | 是 | 5%以上股东 |
| 衢州发展 | 公司本部 | 新潮集团 | 96,000.00 | 2023-7-4 | 2023-7-5 | 2026-7-3 | 连带责任担保 | | 否 | 否 | 0 | 是 | 是 | 5%以上股东 |
| 衢州发展 | 公司本部 | 新潮集团 | 153,600.00 | 2023-7-10 | 2023-7-10 | 2026-7-3 | 连带责任担保 | | 否 | 否 | 0 | 是 | 是 | 5%以上股东 |
| 衢州发展 | 公司本部 | 新潮集团 | 200,000.00 | 2022-8-30 | 2022-8-30 | 2027-8-27 | 连带责任担保 | 股权 | 否 | 否 | 0 | 是 | 是 | 5%以上股东 |
| 衢州发展 | 公司本部 | 新潮集团 | 100,000.00 | 2024-3-22 | 2024-3-25 | 2027-3-17 | 连带责任担保 | | 否 | 否 | 0 | 是 | 是 | 5%以上股东 |
| 衢州发展 | 公司本部 | 新潮集团 | 100,000.00 | 2024-1-4 | 2024-1-4 | 2027-1-3 | 连带责任担保 | | 否 | 否 | 0 | 是 | 是 | 5%以上股东 |
| 衢州发展 | 公司本部 | 新潮集团 | 73,000.00 | 2024-6-5 | 2024-6-5 | 2026-6-4 | 连带责任担保 | | 否 | 否 | 0 | 是 | 是 | 5%以上股东 |
| 衢州发展 | 公司本部 | 新潮集团 | 52,000.00 | 2023-7-3 | 2023-7-3 | 2026-7-2 | 连带责任担保 | | 否 | 否 | 0 | 是 | 是 | 5%以上股东 |
| 衢州发展 | 公司本部 | 新潮集团 | 55,000.00 | 2024-1-5 | 2024-1-5 | 2027-1-4 | 连带责任担保 | | 否 | 否 | 0 | 是 | 是 | 5%以上股东 |

衢州信安发展股份有限公司2025年年度报告

| | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------------------|------------|-----------------|--------------|------------|------------|------------|--------|------------|---|---|---------------|---|---|------------|
| 衢州发展 | 公司本部 | 新潮集团 | 99,850.00 | 2023-8-22 | 2023-9-4 | 2026-8-17 | 连带责任担保 | 股权 | 否 | 否 | 0 | 是 | 是 | 5%以上股东 |
| 衢州发展 | 公司本部 | 新潮集团 | 199,400.00 | 2023-8-22 | 2023-8-28 | 2026-8-19 | 连带责任担保 | 股权 | 否 | 否 | 0 | 是 | 是 | 5%以上股东 |
| 衢州发展 | 公司本部 | 新潮集团 | 43,850.00 | 2023-8-22 | 2023-8-29 | 2026-8-19 | 连带责任担保 | 股权 | 否 | 否 | 0 | 是 | 是 | 5%以上股东 |
| 衢州发展 | 公司本部 | 新潮集团 | 239,400.00 | 2023-8-22 | 2023-8-30 | 2026-8-19 | 连带责任担保 | 股权 | 否 | 否 | 0 | 是 | 是 | 5%以上股东 |
| 衢州发展 | 公司本部 | 新潮集团 | 70,000.00 | 2024-6-6 | 2024-6-12 | 2026-5-15 | 连带责任担保 | | 否 | 否 | 0 | 是 | 是 | 5%以上股东 |
| 衢州发展 | 公司本部 | 新潮集团 | 70,000.00 | 2024-6-6 | 2024-6-12 | 2026-5-15 | 连带责任担保 | | 否 | 否 | 0 | 是 | 是 | 5%以上股东 |
| 衢州发展 | 公司本部 | 新潮集团 | 70,000.00 | 2024-6-6 | 2024-6-13 | 2026-5-15 | 连带责任担保 | | 否 | 否 | 0 | 是 | 是 | 5%以上股东 |
| 衢州发展 | 公司本部 | 新潮集团 | 70,000.00 | 2024-6-6 | 2024-6-14 | 2026-5-15 | 连带责任担保 | | 否 | 否 | 0 | 是 | 是 | 5%以上股东 |
| 衢州发展 | 公司本部 | 浙江新潮能源有限公司 | 100,000.00 | 2022-10-26 | 2024-7-9 | 2027-7-8 | 连带责任担保 | 不动产 | 否 | 否 | 0 | 是 | 是 | 5%以上股东的子公司 |
| 衢州发展 | 公司本部 | 浙江恒兴力控股集团有限公司 | 18,200.00 | 2024-4-15 | 2024-4-16 | 2026-12-12 | 连带责任担保 | 股权 | 否 | 否 | 0 | 是 | 是 | 5%以上股东的子公司 |
| 衢州发展 | 公司本部 | 浙江恒兴力控股集团有限公司 | 63,800.00 | 2024-4-15 | 2024-4-16 | 2027-4-13 | 连带责任担保 | 股权 | 否 | 否 | 0 | 是 | 是 | 5%以上股东的子公司 |
| 衢州发展 | 公司本部 | 浙江恒兴力控股集团有限公司 | 100,000.00 | 2024-4-15 | 2024-4-15 | 2027-1-9 | 连带责任担保 | 保证金、股权 | 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 | 1,139,337.21 | 2023-11-1 | 2023-12-6 | 2026-12-7 | 连带责任担保 | 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 | 股权、土地、在建工程 | 否 | 否 | 0 | 否 | 否 | 合营公司 |
| 衢州发展、新潮地产集团有限公司、上海中瀚置业有限公司 | 公司本部、控股子公司 | 上海新潮城市开发有限公司 | 2,814,700.00 | 2025-12-29 | 2025-12-29 | 2027-6-30 | 连带责任担保 | | 否 | 否 | 0 | 否 | 否 | 合营公司 |
| 衢州发展 | 公司本部 | 衢州工业控股集团有限公司 | 2,319,995.55 | 2025-11-26 | 注 | 注 | 反担保 | 股权 | 否 | 否 | 0 | 是 | 是 | 实际控制人 |
| 报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保） | | | | | | | | | | | 5,136,378.37 | | | |
| 报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保） | | | | | | | | | | | 9,045,815.59 | | | |
| 公司及其子公司对子公司的担保情况 | | | | | | | | | | | | | | |
| 报告期内对子公司担保发生额合计 | | | | | | | | | | | 4,109,002.87 | | | |
| 报告期末对子公司担保余额合计（B） | | | | | | | | | | | 14,826,751.35 | | | |
| 公司担保总额情况（包括对子公司的担保） | | | | | | | | | | | | | | |
| 担保总额（A+B） | | | | | | | | | | | 23,872,566.94 | | | |

| | |
|-------------------------------------|---------------|
| 担保总额占公司净资产的比例(%) | 57.32 |
| 其中: | |
| 为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C) | 5,090,095.55 |
| 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) | 16,752,671.39 |
| 担保总额超过净资产50%部分的金额 (E) | 3,047,598.00 |
| 上述三项担保金额合计 (C+D+E) | 23,872,566.94 |
| 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，公司在不超过 30 亿元的担保范围内对实际发生的担保提供反担保。

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1、委托理财情况

(1). 委托理财总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2). 单项委托理财情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3). 委托理财减值准备

适用 不适用

2、委托贷款情况

(1). 委托贷款总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2). 单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3). 委托贷款减值准备

适用 不适用

3、其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十四、募集资金使用进展说明

适用 不适用

十五、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

适用 不适用

第六节 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

单位：股

| | 本次变动前 | | 本次变动增减(+, -) | | | | | 本次变动后 | |
|--------------|---------------|-------|--------------|----|-------|----------|----------|---------------|-------|
| | 数量 | 比例(%) | 发行新股 | 送股 | 公积金转股 | 其他 | 小计 | 数量 | 比例(%) |
| 一、有限售条件股份 | 1,171,615 | 0.01 | 0 | 0 | 0 | -207,152 | -207,152 | 964,463 | 0.01 |
| 1、国家持股 | | | | | | | | | |
| 2、国有法人持股 | | | | | | | | | |
| 3、其他内资持股 | 1,171,615 | 0.01 | 0 | 0 | 0 | -207,152 | -207,152 | 964,463 | 0.01 |
| 其中：境内非国有法人持股 | 1,171,615 | 0.01 | 0 | 0 | 0 | -207,152 | -207,152 | 964,463 | 0.01 |
| 境内自然人持股 | | | | | | | | | |
| 4、外资持股 | | | | | | | | | |
| 其中：境外法人持股 | | | | | | | | | |
| 境外自然人持股 | | | | | | | | | |
| 二、无限售条件流通股份 | 8,507,769,185 | 99.99 | 0 | 0 | 0 | 207,152 | 207,152 | 8,507,976,337 | 99.99 |
| 1、人民币普通股 | 8,507,769,185 | 99.99 | 0 | 0 | 0 | 207,152 | 207,152 | 8,507,976,337 | 99.99 |
| 2、境内上市的外资股 | | | | | | | | | |
| 3、境外上市的外资股 | | | | | | | | | |
| 4、其他 | | | | | | | | | |
| 三、股份总数 | 8,508,940,800 | 100 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 8,508,940,800 | 100 |

2、股份变动情况说明

√适用 不适用

2025年7月，公司207,152股股改限售股申请流通上市（详见公司公告：2025-038）。

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

适用 不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

单位：股

| 股东名称 | 年初限售股数 | 本年解除限售股数 | 本年增加限售股数 | 年末限售股数 | 限售原因 | 解除限售日期 |
|-----------------------|---------|----------|----------|--------|--------|-----------|
| 绍兴电器厂 (绍兴市农机修理制造厂) | 207,152 | 207,152 | 0 | 0 | 股权分置改革 | 2025年7月2日 |
| 合计 | 207,152 | 207,152 | 0 | 0 | / | / |

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

单位：股 币种：人民币

| 股票及其衍生证券的种类 | 发行日期 | 发行价格 (或利率) | 发行数量 | 上市日期 | 获准上市交易数量 | 交易终止日期 |
|------------------------------|----------------------------------|---------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|
| 债券（包括企业债券、公司债券以及非金融企业债务融资工具） | | | | | | |
| 21 新潮 01 | 2021 年 2 月 9 日 | 7.60% | 1,000,000,000 | 2021 年 2 月 23 日 | 1,000,000,000 | 2025 年 2 月 10 日 |
| 21 新潮 02 | 2021 年 8 月 10 日 | 7.75% | 1,000,000,000 | 2021 年 2 月 23 日 | 1,000,000,000 | 2025 年 8 月 10 日 |
| 23 新潮中宝 MTN001 | 2023 年 7 月 12 日至 2023 年 7 月 13 日 | 4.25% | 700,000,000 | 2023 年 7 月 14 日 | 700,000,000 | 2026 年 7 月 14 日 |

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

21 新潮 01、21 新潮 02 已于期内完成本息兑付，并在交易所摘牌，终止交易。

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

(三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

| | |
|------------------|---------|
| 截至报告期末普通股股东总数(户) | 106,556 |
|------------------|---------|

| | |
|------------------------------|---------|
| 年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户) | 105,628 |
| 截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户) | / |
| 年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户) | / |

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

单位: 股

| 前十名股东持股情况(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 [注1] | 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 | -42,324,700 | 526,444,920 | 6.19 | 0 | 质押 | 524,188,500 [注2] | 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 |
| 富国基金-中国人寿保险股份有限公司-传统险-富国基金国寿股份成长股票传统可供出售单一资产管理计划 | | 71,374,129 | 0.84 | 0 | 无 | 0 | 其他 |
| 全国社保基金-一四组合 | | 66,646,943 | 0.78 | 0 | 无 | 0 | 其他 |
| 富国基金-中国人寿保险股份有限公司-分红险-富国基金国寿股份成长股票型组合单一资产管理计划(可供出售) | | 66,555,912 | 0.78 | 0 | 无 | 0 | 其他 |
| 中国农业银行股份有限公司-中证500交易型开放式指数证券投资基金 | 3,524,921 | 62,791,830 | 0.74 | 0 | 无 | 0 | 其他 |

| 香港中央结算有限公司 | -131,980,942 | 58,107,001 | 0.68 | 0 | 无 | 0 | 其他 |
|---|---|------------|---------------|---|---|---|----|
| 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 | | | | |
| 浙江新湖集团股份有限公司 | 526,444,920 | 人民币普通股 | 526,444,920 | | | | |
| 宁波嘉源实业发展有限公司 | 407,604,913 | 人民币普通股 | 407,604,913 | | | | |
| 富国基金—中国人寿保险股份有限公司—传统险—富国基金国寿股份成长股票传统可供出售单一资产管理计划 | 71,374,129 | 人民币普通股 | 71,374,129 | | | | |
| 全国社保基金一一四组合 | 66,646,943 | 人民币普通股 | 66,646,943 | | | | |
| 富国基金—中国人寿保险股份有限公司—分红险—富国基金国寿股份成长股票型组合单一资产管理计划（可供出售） | 66,555,912 | 人民币普通股 | 66,555,912 | | | | |
| 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 | 62,791,830 | 人民币普通股 | 62,791,830 | | | | |
| 香港中央结算有限公司 | 58,107,001 | 人民币普通股 | 58,107,001 | | | | |
| 前十名股东中回购专户情况说明 | 公司回购专用证券账户持有公司股份 63,500,700 股，持股比例 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；黄伟先生为新湖集团的控股股东，宁波嘉源为新湖集团的控股子公司。黄伟先生、新湖集团、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 515,572,084 股被标记

注 2：其中 381,775,300 股被标记

注 3：本年度前十大股东中，部分股东无法获取其上年度持股数量，故本年度增减变动不适用

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 | 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 | / |
| 4 | 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 | | / | | | |

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1、法人

适用 不适用

| | |
|--------------------------|---|
| 名称 | 衢州智宝企业管理合伙企业（有限合伙） |
| 单位负责人或法定代表人 | 执行事务合伙人：衢州智纳企业管理有限公司 |
| 成立日期 | 2024-01-05 |
| 主要经营业务 | 一般项目：企业管理；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动） |
| 报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况 | 无 |
| 其他情况说明 | 衢州智宝系有限合伙企业，是“非法人组织” |

2、自然人

适用 不适用

3、公司不存在控股股东情况的特别说明

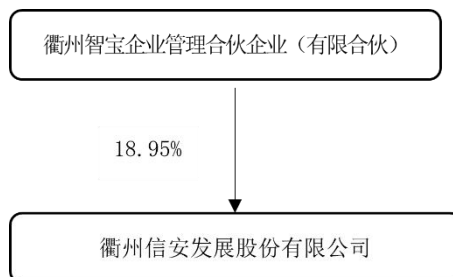
适用 不适用

4、报告期内控股股东变更情况的说明

适用 不适用

5、公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



(二) 实际控制人情况

1、法人

适用 不适用

| | |
|--------------------------|--|
| 名称 | 衢州工业控股集团有限公司 |
| 单位负责人或法定代表人 | 徐发珍 |
| 成立日期 | 2018年5月25日 |
| 主要经营业务 | 一般项目：控股公司服务；园区管理服务；土地整治服务；市政设施管理；停车场服务；住房租赁；物业管理；房屋拆迁服务；工程管理服务；企业管理咨询；供应链管理服务；创业空间服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：建设工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。 |
| 报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况 | 控股衢州东峰新材料集团股份有限公司（601515.SH）；参股浙江锦华新材料股份有限公司（920015.BJ）、汇洲智能技术集团股份有限公司（002122.SZ）、道生天合材料科技(上海)股份有限公司（601026.SH）、上海天数智芯半导体股份有限公司（09903.HK）、吉利汽车控股有限公司（00175.HK）。 |
| 其他情况说明 | 无 |

2、 自然人

适用 不适用

3、 公司不存在实际控制人情况的特别说明

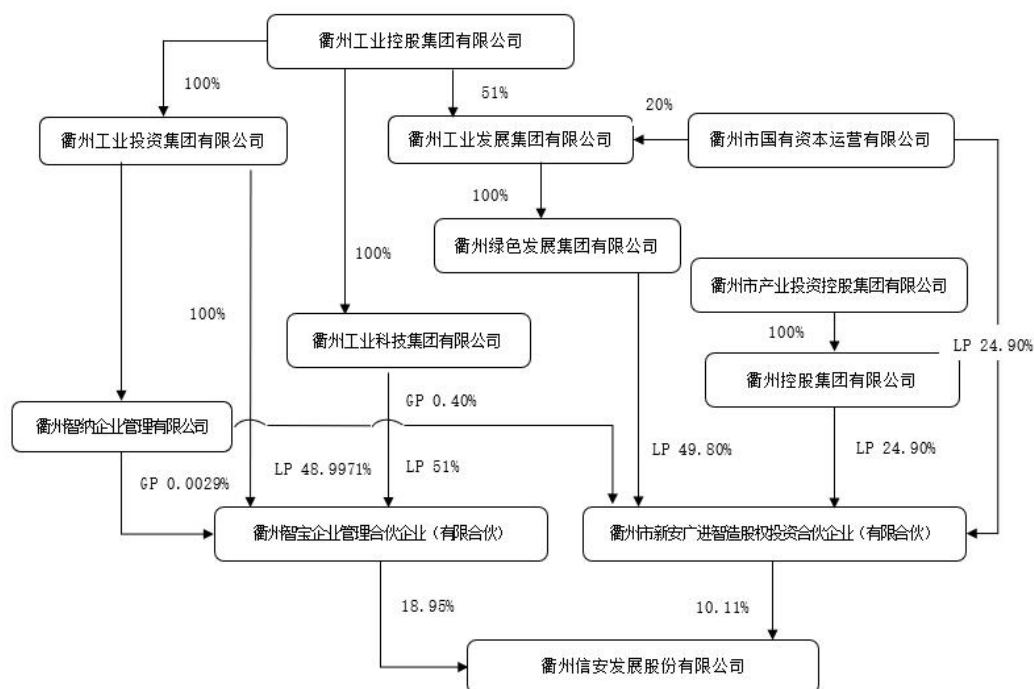
适用 不适用

4、 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

适用 不适用

5、 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6、实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

□适用 √不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

六、其他持股在百分之十以上的法人股东

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 法人股东名称 | 单位负责人或法定代表人 | 成立日期 | 组织机构代码 | 注册资本 | 主要经营业务或管理活动等情况 |
|--------------|----------------------------------|------------|--------------------|-------------|---|
| 浙江新潮集团股份有限公司 | 黄伟 | 1994-11-30 | 91330000142928410C | 347,570,000 | 危险化学品（限批发，范围详见《危险化学品经营许可证》）。能源、农业、交通、建材工业、海洋资源及旅游的投资开发，海水养殖及海产品的深加工，建筑材料、木材、普通机械、金属材料、煤炭、焦炭、橡胶及橡胶制品、初级食用农产品、矿产品（不含专控）、饲料、化工原料及产品（不含危险化学品和易制毒品）、汽车配件、化学纤维及制品、纺织品、石材、油脂、燃料油（不含成品油）、原料油、日用百货的销售，实业投资，投资管理，信息咨询服务，物业管理服务，经营进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动） |
| 宁波嘉源实业发展有限公司 | 王惠林 | 1994-12-16 | 913302011441342273 | 10,000,000 | 自营和代理货物及技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的货物及技术除外；能源开发；煤炭的批发（无储存）；建筑材料、钢材、五金交电、木材、普通机械设备、焦炭、食用农产品、矿产品、日用品、电子产品、纺织原料及产品、塑料原料及产品、化工原料及产品（除危险化学品）、化纤原料及制品、橡胶原料及制品、金属材料及制品、饲料、汽车配件、石材、燃料油（除轻质燃料油）、鞋帽的批发、零售；经济贸易咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动） |
| 情况说明 | 黄伟先生、新潮集团、宁波嘉源为一致行动人，合计持股 28.02% | | | | |

七、股份限制减持情况说明

□适用 √不适用

八、股份回购在报告期的具体实施情况

□适用 √不适用

九、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

（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

（1）募集资金用于特定项目

适用 不适用

（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，非经营性往来占款和资金拆借新增：0千元，收回：10,000.00千元；

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：37,333.67千元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0千元。

（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：

0.09%

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 不适用

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8,040,300.00千元，报告期内有息债务余额同比变动-11.05%。

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 | | 700,000.00 | 0.00 | 700,000.00 | 8.71 |
| 银行贷款 | | 5,110,300.00 | 290,000.00 | 5,400,300.00 | 67.16 |
| 非银行金融机构贷款 | | 720,000.00 | 1,220,000.00 | 1,940,000.00 | 24.13 |
| 其他有息债务 | | | | | |
| 合计 | | 6,530,300.00 | 1,510,000.00 | 8,040,300.00 | — |

报告期末公司存续的公司信用类债券中，公司债券余额0千元，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30,628,684.11千元，报告期内有息债务余额同比变动-0.88%。

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 | | 800,000.00 | 872,532.50 | 1,672,532.50 | 5.46 |
| 银行贷款 | | 11,955,480.55 | 6,789,580.92 | 18,745,061.47 | 61.20 |
| 非银行金融机构贷款 | | 1,189,490.75 | 9,021,599.39 | 10,211,090.14 | 33.34 |
| 其他有息债务 | | | | | |
| 合计 | | 13,944,971.29 | 16,683,712.81 | 30,628,684.11 | — |

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972,532.50千元，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

截至报告期末，公司合并报表范围内发行的境外债券注册余额3.89亿美元，其中1年以内（含）到期本金规模为0亿美元。

(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。

3、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

| | |
|--------------------|---|
| 信息披露事务管理制度的变更内容 | 证监会于 2025 年 3 月发布了《上市公司信息披露管理办法》（证监会令【第 226 号】），并于 2025 年 7 月起施行；2021 年 3 月发布的《上市公司信息披露管理办法》（证监会令【第 182 号】）同时废止，公司根据最新规则对公司的《信息披露管理制度》进行了全面修改。 |
| 信息披露事务管理制度变更后的主要内容 | 包括总则、信息披露基本原则和一般规定、定期报告、临时报告、信息披露事务管理及职责、财务管理和会计核算的内部控制及监督机制、与投资者、中介机构、媒体等信息沟通与制度、公司部门、子公司的信息披露事务管理和报告、信息的保密、责任追究等内容。详见公司披露在上交所（www.sse.com.cn）的制度全文。 |
| 对投资者权益的影响 | 完善信息披露的管理，有利于提升信息披露质量和内控水平，有利于投资者权益的保护 |

(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 |
|-------------------------------|----------------|-----------|----------------------------------|-----------|-----------|---------|-------|--------------------------------|---------|--------------|-------|---------------|
| 新潮中宝股份有限公司 2023 年度第一期中期票据 [注] | 23 新潮中宝 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，并由上海新潮房地产开发有限公司、浙江新潮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

报告期内债券付息兑付情况

适用 不适用

| 债券名称 | 付息兑付情况的说明 |
|----------------|--------------------------------|
| 23 新潮中宝 MTN001 | 公司已于 2025 年 7 月 14 日完成本期利息支付工作 |

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、 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

| 中介机构名称 | 办公地址 | 签字会计师姓名（如适用） | 联系人 | 联系电话 |
|------------------|-------------------------------|--------------|-----|---------------|
| 国泰海通证券股份有限公司 | 上海市静安区新闻路 689 号博华广场 33 层 | / | 俞翔 | 021-38032633 |
| 联合资信评估股份有限公司 | 北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 17 层 | / | 方掬纯 | 010-85679696 |
| 恒丰银行股份有限公司 | 济南市历下区泺源大街 8 号 | / | 劳叶飞 | 0571-88470969 |
| 北京市金杜律师事务所 | 北京市朝阳区东三环中路 1 号环球金融中心东塔 18 层 | / | 黄任重 | 010-58785324 |
| 天健会计师事务所（特殊普通合伙） | 杭州市钱江世纪城润奥商务中心（T2） | 许松飞 | / | 0571-89722517 |

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

4、 报告期末募集资金使用情况

适用 不适用

单位：千元 币种：人民币

| 债券名称 | 募集资金总金额 | 已使用金额 | 未使用金额 | 募集资金专项账户运作情况（如有） | 募集资金违规使用的整改情况（如有） | 是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致 |
|----------------|---------|---------|-------|------------------|-------------------|---------------------------|
| 23 新潮中宝 MTN001 | 700,000 | 700,000 | 0 | 正常 | 否 | 是 |

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

适用 不适用

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

5、信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

6、担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及其影响

适用 不适用

7、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) 报告期末除债券外的有息债务逾期情况

适用 不适用

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

适用 不适用

(九) 截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

适用 不适用

单位：千元 币种：人民币

| 主要指标 | 2025 年 | 2024 年 | 本期比上年同期增减 (%) | 变动原因 |
|------------------------|------------|--------------|---------------|---------------------|
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 575,588.22 | 1,751,896.89 | -67.14 | 本期房地产结算收入减少，导致净利润减少 |
| 流动比率 | 1.09 | 0.97 | 12.37 | |
| 速动比率 | 0.23 | 0.23 | 0.00 | |
| 资产负债率 (%) | 55.30 | 56.26 | -1.71 | |
| EBITDA 全部债务比 | 0.06 | 0.16 | -62.50 | 本期房地产结算收入减少，导致净利润减少 |
| 利息保障倍数 | 0.86 | 2.27 | -62.11 | 本期房地产结算收入减少，导致净利润减少 |
| 现金利息保障倍数 | 1.32 | 1.56 | -15.38 | |
| EBITDA 利息保障倍数 | 0.94 | 2.34 | -59.83 | 本期房地产结算收入减少，导致净利润减少 |
| 贷款偿还率 (%) | 100 | 100 | 0.00 | |
| 利息偿付率 (%) | 99.10 | 99.02 | 0.08 | |

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

审计报告 天健审〔2026〕11108号

衢州信安发展股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了衢州信安发展股份有限公司（以下简称衢州发展公司）财务报表，包括2025年12月31日的合并及母公司资产负债表，2025年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了衢州发展公司2025年12月31日的合并及母公司财务状况，以及2025年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照《中国注册会计师独立性准则第1号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于衢州发展公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

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

（一）房地产销售收入确认

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注五、28收入及七、42营业收入和营业成本。

2025年度衢州发展公司房地产销售收入33.78亿元，占营业收入总额的94.11%。由于房地产的销售收入系衢州发展公司关键业绩指标之一，且对当期财务报表影响重大，故我们将房地产销

售收入确认确定为关键审计事项。

2. 审计应对

针对房地产销售收入确认，我们实施的审计程序主要包括：

- (1) 了解与房地产销售收入确认相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；
- (2) 检查房屋买卖合同条款，评价房地产销售收入确认政策是否符合企业会计准则的要求；
- (3) 从账面主营业务收入记录中选取项目，检查收入确认的支持性文件，包括购房合同、发票、银行回单、交房通知书和入住会签单等资料；
- (4) 对已达到交付条件尚未交付的房地产进行抽查；
- (5) 实施截止测试，检查房地产销售收入是否在恰当期间确认；
- (6) 获取各房地产项目本年开盘预售进度，检查房屋预售证取得情况、销售合同、收款凭证等；
- (7) 了解同时期项目所在地区周边类似楼盘的销售价格，并与衢州发展公司的销售价格进行比较；
- (8) 检查与房地产销售收入相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

(二) 存货可变现净值

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注五、13 存货及七、6 存货。

截至 2025 年 12 月 31 日，衢州发展公司房地产业务的存货账面余额为 318.26 亿元，跌价准备为 21.67 亿元，账面价值为 296.59 亿元，占期末资产总额的 31.83%。存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备，该过程涉及衢州发展公司管理层（以下简称管理层）的重大估计和判断，故我们将存货可变现净值确定为关键审计事项。

2. 审计应对

针对存货可变现净值，我们实施的审计程序主要包括：

- (1) 选取项目复核管理层对存货估计售价的预测，将估计售价与历史数据、相同或类似产品的市场售价、期后预售价格等进行比较；
- (2) 评价管理层对存货至完工时将要发生的成本、销售费用和相关税费所作估计的合理性；
- (3) 结合存货监盘，检查期末存货中是否存在建设停滞、长期滞销等情形，评价管理层是否已合理估计可变现净值；
- (4) 复核管理层对可变现净值的测算过程；
- (5) 检查与存货可变现净值相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

(三) 股权投资的确认与计量

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注五、11 金融工具、15 长期股权投资、七、8 长期股权投资、9 其他权益工具投资、10 其他非流动金融资产及九、3 在合营企业或联营企业中的权益。

截至 2025 年 12 月 31 日，衢州发展公司长期股权投资、其他权益工具投资和其他非流动金融资产账面价值合计为 491.53 亿元，占期末资产总额的 52.76%。衢州发展公司对中信银行股份有限公司、温州银行股份有限公司等被投资单位具有重大影响，采用权益法核算并在长期股权投资列报，本期确认权益法核算的投资收益 25.51 亿元。由于股权投资的确认与计量涉及管理层的重大判断，故我们将股权投资的确认与计量确定为关键审计事项。

2. 审计应对

针对股权投资的确认与计量，我们实施的审计程序主要包括：

- (1) 了解与股权投资相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；
- (2) 检查投资合同、被投资方公司章程、合伙协议、组织架构及关键管理人员的委派情况等文件，了解投资目的，评价股权投资的分类和核算是否恰当；
- (3) 对于权益法核算的长期股权投资，获取被投资单位的财务报表，复核权益法核算金额；
- (4) 对于权益法核算的长期股权投资，识别是否存在减值迹象，并复核减值测试所使用的方法、重大假设和数据；
- (5) 对于以公允价值计量的股权投资，评价公允价值计量方法的适当性，复核公允价值的计算过程；
- (6) 检查与股权投资相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

四、其他信息

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

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

衢州发展公司治理层（以下简称治理层）负责监督衢州发展公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(二) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：许松飞
（项目合伙人）

中国·杭州

中国注册会计师：张晓燕

二〇二六年四月二十八日

二、财务报表

合并资产负债表

2025年12月31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12月31日 | 2024年12月31日 |
|---------------|------|-------------------|-------------------|
| 流动资产： | | | |
| 货币资金 | 七、1 | 5,550,772,169.94 | 6,451,569,146.69 |
| 结算备付金 | | | |
| 拆出资金 | | | |
| 交易性金融资产 | 七、2 | 18,990,122.83 | 1,035,077,289.32 |
| 衍生金融资产 | | | |
| 应收票据 | | | |
| 应收账款 | 七、3 | 21,183,011.53 | 17,163,835.79 |
| 应收款项融资 | | | |
| 预付款项 | 七、4 | 11,580,612.69 | 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 | 1,482,203,247.72 | 1,973,894,005.72 |
| 其中：应收利息 | | | |
| 应收股利 | | 13,636,912.70 | 446,443,362.50 |
| 买入返售金融资产 | | | |
| 存货 | 七、6 | 29,659,114,897.20 | 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 | 809,359,087.02 | 737,603,131.04 |
| 流动资产合计 | | 37,553,203,148.93 | 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 | 42,756,968,593.52 | 42,560,437,700.17 |
| 其他权益工具投资 | 七、9 | 996,567,567.67 | 1,359,141,575.15 |
| 其他非流动金融资产 | 七、10 | 5,399,084,037.76 | 4,777,439,712.78 |
| 投资性房地产 | 七、11 | 2,303,227,635.28 | 2,326,230,436.68 |
| 固定资产 | 七、12 | 1,004,228,944.00 | 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 | 450,264.24 | 1,308,657.45 |

| | | | |
|---------------|------|-------------------|-------------------|
| 无形资产 | 七、15 | 1,184,418,561.60 | 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 | 10,389,801.81 | 3,023,178.91 |
| 递延所得税资产 | 七、17 | 1,957,475,844.93 | 1,958,371,561.97 |
| 其他非流动资产 | | | |
| 非流动资产合计 | | 55,613,205,569.04 | 54,801,692,140.88 |
| 资产总计 | | 93,166,408,717.97 | 97,027,958,577.18 |
| 流动负债： | | | |
| 短期借款 | 七、19 | 8,241,716,735.63 | 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 | 77,333,233.73 | 164,925,471.91 |
| 应付账款 | 七、21 | 2,457,328,813.46 | 3,143,360,283.66 |
| 预收款项 | 七、22 | 12,190,146.88 | 9,785,018.08 |
| 合同负债 | 七、23 | 4,557,614,950.55 | 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 | 16,035,032.39 | 20,189,049.92 |
| 应交税费 | 七、25 | 3,452,363,957.75 | 3,551,567,194.16 |
| 其他应付款 | 七、26 | 4,992,257,579.62 | 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 | 5,290,978,387.45 | 11,821,698,121.91 |
| 其他流动负债 | 七、28 | 5,456,476,932.54 | 6,578,830,600.14 |
| 流动负债合计 | | 34,554,295,770.00 | 43,715,042,048.23 |
| 非流动负债： | | | |
| 保险合同准备金 | | | |
| 长期借款 | 七、29 | 12,000,478,681.78 | 8,329,800,049.76 |
| 应付债券 | 七、30 | 872,532,500.00 | 1,683,129,691.42 |
| 其中：优先股 | | | |
| 永续债 | | | |
| 租赁负债 | 七、31 | | 178,680.29 |
| 长期应付款 | 七、32 | 80,326,026.89 | 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 | 70,309,333.97 | 50,365,861.97 |
| 其他非流动负债 | 七、35 | 3,695,191,700.00 | 467,141,700.00 |

| | | | |
|----------------------|------|-------------------|-------------------|
| 非流动负债合计 | | 16,962,175,069.66 | 10,868,225,949.38 |
| 负债合计 | | 51,516,470,839.66 | 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 | 8,512,589,289.63 | 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 | -1,965,891,021.51 | -2,175,799,401.68 |
| 专项储备 | | | |
| 盈余公积 | 七、40 | 1,596,353,335.71 | 1,545,237,868.01 |
| 一般风险准备 | | | |
| 未分配利润 | 七、41 | 24,812,412,139.65 | 25,310,870,850.68 |
| 归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计 | | 41,313,878,580.87 | 41,896,593,262.40 |
| 少数股东权益 | | 336,059,297.44 | 548,097,317.17 |
| 所有者权益（或股东权益）合计 | | 41,649,937,878.31 | 42,444,690,579.57 |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计 | | 93,166,408,717.97 | 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12月31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12月31日 | 2024年12月31日 |
|---------------|------|-------------------|-------------------|
| 流动资产： | | | |
| 货币资金 | | 3,160,584,185.71 | 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 | 3,125,504.02 | 3,476,634.63 |
| 应收款项融资 | | | |
| 预付款项 | | 122,486.04 | 935,165.41 |
| 其他应收款 | 十七、2 | 13,196,495,031.86 | 10,574,835,530.02 |
| 其中：应收利息 | | | |
| 应收股利 | | 349,267,833.00 | 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 | | 183,101,794.85 | 121,205,128.09 |
| 流动资产合计 | | 16,543,742,414.89 | 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 | 11,799,289,056.29 | 13,524,587,121.17 |
| 其他权益工具投资 | | 5,868,711,019.20 | 6,369,679,797.84 |
| 其他非流动金融资产 | | 3,798,189,170.46 | 3,997,658,865.32 |
| 投资性房地产 | | 51,345,276.18 | 38,567,096.28 |
| 固定资产 | | 389,136.70 | 15,605,111.63 |
| 在建工程 | | | |
| 生产性生物资产 | | | |
| 油气资产 | | | |
| 使用权资产 | | 290,158.76 | 773,685.04 |
| 无形资产 | | 328,713.47 | 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 | | 2,806,984.62 | 842,501.66 |
| 递延所得税资产 | | 72,539.69 | 193,421.26 |
| 其他非流动资产 | | | |
| 非流动资产合计 | | 21,521,422,055.37 | 23,948,041,301.29 |
| 资产总计 | | 38,065,164,470.26 | 37,964,226,991.17 |
| 流动负债： | | | |
| 短期借款 | | 4,716,280,288.90 | 4,681,114,970.24 |
| 交易性金融负债 | | | |
| 衍生金融负债 | | | |
| 应付票据 | | | |
| 应付账款 | | 115,085.35 | 931,347.07 |
| 预收款项 | | | |
| 合同负债 | | 4,032.12 | 4,032.12 |
| 应付职工薪酬 | | 5,738,693.75 | 5,053,927.76 |
| 应交税费 | | 307,201.31 | 403,802.71 |
| 其他应付款 | | 3,486,757,990.56 | 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 | | 1,338,107,200.94 | 3,123,080,682.14 |
| 其他流动负债 | | 502,333,196.05 | 65,990.10 |
| 流动负债合计 | | 10,049,643,688.98 | 11,773,662,338.41 |
| 非流动负债： | | | |
| 长期借款 | | 890,000,000.00 | 600,000,000.00 |
| 应付债券 | | | 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 | | 72,539.69 | 193,421.26 |
| 其他非流动负债 | | 620,000,000.00 | |
| 非流动负债合计 | | 1,636,528,166.71 | 1,420,708,567.04 |
| 负债合计 | | 11,686,171,855.69 | 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 | | 8,111,307,688.24 | 9,422,869,472.28 |
| 减：库存股 | | 150,525,962.61 | 150,525,962.61 |
| 其他综合收益 | | 2,558,136,859.97 | 895,241,674.95 |
| 专项储备 | | | |
| 盈余公积 | | 1,518,415,470.06 | 1,467,300,002.36 |
| 未分配利润 | | 5,832,717,758.91 | 4,626,030,098.74 |
| 所有者权益（或股东权益）合计 | | 26,378,992,614.57 | 24,769,856,085.72 |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计 | | 38,065,164,470.26 | 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—12月

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 附注 | 2025年度 | 2024年度 |
|-------------|------|------------------|-------------------|
| 一、营业总收入 | | 3,589,261,703.95 | 16,485,113,141.71 |
| 其中：营业收入 | 七、42 | 3,589,261,703.95 | 16,485,113,141.71 |
| 利息收入 | | | |
| 已赚保费 | | | |
| 手续费及佣金收入 | | | |
| 二、营业总成本 | | 5,449,401,970.59 | 14,372,232,895.05 |
| 其中：营业成本 | 七、42 | 2,922,503,668.34 | 10,403,523,096.51 |
| 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 | 258,248,531.98 | 1,642,321,919.22 |
| 销售费用 | 七、44 | 169,756,202.94 | 296,211,880.50 |
| 管理费用 | 七、45 | 299,985,423.67 | 350,795,347.31 |
| 研发费用 | | | |
| 财务费用 | 七、46 | 1,798,908,143.66 | 1,679,380,651.51 |
| 其中：利息费用 | | 1,514,959,849.53 | 1,668,066,497.84 |
| 利息收入 | | 89,133,595.41 | 99,418,876.50 |
| 加：其他收益 | 七、47 | 3,675,522.53 | 8,350,462.57 |

| | | | |
|-----------------------------|------|------------------|------------------|
| 投资收益（损失以“-”号填列） | 七、48 | 2,900,390,955.67 | 3,133,105,726.71 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | | 2,550,992,237.33 | 2,703,515,830.04 |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益 | | | |
| 汇兑收益（损失以“-”号填列） | | | |
| 净敞口套期收益（损失以“-”号填列） | | | |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | 七、49 | -148,044,943.15 | -586,667,829.77 |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列） | 七、50 | -5,982,203.29 | -534,583,554.98 |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列） | 七、51 | -450,691,518.58 | -785,553,835.56 |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列） | 七、52 | 295,291.57 | 554,919.77 |
| 三、营业利润（亏损以“-”号填列） | | 439,502,838.11 | 3,348,086,135.40 |
| 加：营业外收入 | 七、53 | 6,161,564.20 | 11,338,405.82 |
| 减：营业外支出 | 七、54 | 309,519,769.52 | 254,457,415.93 |
| 四、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | | 136,144,632.79 | 3,104,967,125.29 |
| 减：所得税费用 | 七、55 | -5,690,843.90 | 1,097,929,111.65 |
| 五、净利润（净亏损以“-”号填列） | | 141,835,476.69 | 2,007,038,013.64 |
| （一）按经营持续性分类 | | | |
| 1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列） | | 141,835,476.69 | 2,007,038,013.64 |
| 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） | | 261,125,936.37 | 1,015,740,930.01 |
| 2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列） | | -119,290,459.68 | 991,297,083.63 |
| 六、其他综合收益的税后净额 | | -498,560,799.53 | -304,820,559.96 |
| （一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额 | | -498,560,799.53 | -304,820,559.96 |
| 1. 不能重分类进损益的其他综合收益 | | -127,049,738.27 | -868,205,761.16 |
| （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 | | -26,866,377.58 | -10,846,381.29 |
| （3）其他权益工具投资公允价值变动 | | -100,183,360.69 | -857,359,379.87 |
| （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 | | -371,511,061.26 | 563,385,201.20 |
| （1）权益法下可转损益的其他综合收益 | | -637,616,626.43 | 629,828,736.12 |
| （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 | | 266,105,565.17 | -66,443,534.92 |
| (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 | | -356,725,322.84 | 1,702,217,453.68 |
| (一) 归属于母公司所有者的综合收益总额 | | -237,434,863.16 | 710,920,370.05 |
| (二) 归属于少数股东的综合收益总额 | | -119,290,459.68 | 991,297,083.63 |
| 八、每股收益： | | | |
| (一) 基本每股收益(元/股) | | 0.03 | 0.12 |
| (二) 稀释每股收益(元/股) | | 0.03 | 0.12 |

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—12月

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 附注 | 2025年度 | 2024年度 |
|---------------------|------|-------------------|------------------|
| 一、营业收入 | 十七、4 | 14,884,265.34 | 18,514,657.93 |
| 减：营业成本 | 十七、4 | 3,118,200.73 | 6,255,674.80 |
| 税金及附加 | | 3,934,337.02 | 2,290,525.62 |
| 销售费用 | | | |
| 管理费用 | | 50,329,369.11 | 42,384,594.40 |
| 研发费用 | | | |
| 财务费用 | | 618,970,597.21 | 679,077,911.67 |
| 其中：利息费用 | | 510,541,178.50 | 670,039,552.25 |
| 利息收入 | | 77,005,988.41 | 68,509,465.34 |
| 加：其他收益 | | 60,420.05 | 62,313.15 |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | 十七、5 | 2,656,323,450.82 | 3,244,000,100.58 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | | 261,442,116.03 | -100,985,928.66 |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益 | | | |
| 净敞口套期收益（损失以“-”号填列） | | | |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | | 78,983,239.92 | -550,492,667.16 |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列） | | -213,709,236.87 | -813,690,067.41 |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列） | | -1,348,110,747.28 | -601,240,000.00 |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列） | | | |
| 二、营业利润（亏损以“-”号填列） | | 512,078,887.91 | 567,145,630.60 |
| 加：营业外收入 | | 0.81 | 485,617.27 |
| 减：营业外支出 | | 924,211.71 | 31,948.57 |

| | | | |
|------------------------|--|------------------|------------------|
| 三、利润总额（亏损总额以“－”号填列） | | 511,154,677.01 | 567,599,299.30 |
| 减：所得税费用 | | | |
| 四、净利润（净亏损以“－”号填列） | | 511,154,677.01 | 567,599,299.30 |
| （一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列） | | 511,154,677.01 | 567,599,299.30 |
| （二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列） | | | |
| 五、其他综合收益的税后净额 | | 2,409,543,635.88 | 2,803,440,144.48 |
| （一）不能重分类进损益的其他综合收益 | | 2,392,638,281.24 | 2,777,429,937.61 |
| 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 | | 6,900.00 | -1,353,209.76 |
| 3.其他权益工具投资公允价值变动 | | 2,392,631,381.24 | 2,778,783,147.37 |
| 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 | | 16,905,354.64 | 26,010,206.87 |
| 1.权益法下可转损益的其他综合收益 | | 16,905,354.64 | 26,010,206.87 |
| 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 | | 2,920,698,312.89 | 3,371,039,443.78 |
| 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—12月

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 附注 | 2025年度 | 2024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 | | 7,244,939,794.24 | 9,056,417,020.36 |
| 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 | | 57,139,979.13 | 123,351,337.83 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 七、57 | 270,498,911.29 | 252,809,395.11 |
| 经营活动现金流入小计 | | 7,572,578,684.66 | 9,432,577,753.30 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | | 5,678,804,441.96 | 6,385,495,106.95 |
| 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 | | 230,507,041.59 | 275,216,210.45 |
| 支付的各项税费 | | 1,135,723,997.38 | 1,825,405,992.71 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 七、57 | 388,613,235.96 | 583,995,053.18 |
| 经营活动现金流出小计 | | 7,433,648,716.89 | 9,070,112,363.29 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | | 138,929,967.77 | 362,465,390.01 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | | |
| 收回投资收到的现金 | | 1,001,401,035.17 | 1,833,892,558.86 |
| 取得投资收益收到的现金 | | 1,417,442,998.85 | 959,636,216.53 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | | 1,923,125.40 | 2,127,161.09 |
| 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 | 51,000,000.00 | 923,545,992.78 |
| 投资活动现金流入小计 | | 2,471,767,159.42 | 3,881,240,595.91 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | | 28,556,878.69 | 25,206,644.88 |
| 投资支付的现金 | | 59,404,182.52 | 132,279,606.23 |
| 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 | 25,539,349.97 | 105,259,115.76 |
| 投资活动现金流出小计 | | 113,500,411.18 | 262,745,366.87 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | | 2,358,266,748.24 | 3,618,495,229.04 |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | | |
| 吸收投资收到的现金 | | | 14,880,000.00 |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金 | | | 14,880,000.00 |
| 取得借款收到的现金 | | 16,672,308,962.90 | 10,220,198,989.89 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | 七、57 | 7,635,533,503.31 | 6,811,314,901.56 |
| 筹资活动现金流入小计 | | 24,307,842,466.21 | 17,046,393,891.45 |
| 偿还债务支付的现金 | | 16,759,236,630.04 | 11,106,540,129.56 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | | 1,853,929,846.50 | 2,139,246,674.58 |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润 | | 554,506.50 | 68,716,699.21 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 七、57 | 8,540,185,039.97 | 7,650,428,687.46 |

| | | | |
|---------------------------|--|-------------------|-------------------|
| 筹资活动现金流出小计 | | 27,153,351,516.51 | 20,896,215,491.60 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | | -2,845,509,050.30 | -3,849,821,600.15 |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | | -7,371,317.41 | 7,662,007.40 |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | | -355,683,651.70 | 138,801,026.30 |
| 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 | | 2,538,349,275.24 | 2,894,032,926.94 |

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—12月

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 附注 | 2025年度 | 2024年度 |
|---------------------------|----|-------------------|-------------------|
| 一、经营活动产生的现金流量： | | | |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | | 3,959,441,285.41 | 3,007,459,826.87 |
| 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 | | 47,396,222.61 | 23,152,075.02 |
| 经营活动现金流入小计 | | 4,006,837,508.02 | 3,043,684,974.46 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | | 4,021,048,683.31 | 3,684,491,063.34 |
| 支付给职工及为职工支付的现金 | | 23,124,387.28 | 20,967,084.66 |
| 支付的各项税费 | | 4,207,496.41 | 3,167,305.79 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | | 94,791,957.86 | 75,376,142.96 |
| 经营活动现金流出小计 | | 4,143,172,524.86 | 3,784,001,596.75 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | | -136,335,016.84 | -740,316,622.29 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | | |
| 收回投资收到的现金 | | 5,248,299,183.19 | 4,787,407,882.65 |
| 取得投资收益收到的现金 | | 347,215,197.05 | 580,647,796.41 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | | | 1,286,355.00 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | | | |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | | 2,460,309,048.51 | 2,917,061,172.56 |
| 投资活动现金流入小计 | | 8,055,823,428.75 | 8,286,403,206.62 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | | 3,781,006.55 | 1,147,614.80 |
| 投资支付的现金 | | 2,262,076,619.69 | 3,593,920,801.31 |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | | | |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | | 2,825,321,710.45 | 3,212,408,846.73 |
| 投资活动现金流出小计 | | 5,091,179,336.69 | 6,807,477,262.84 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | | 2,964,644,092.06 | 1,478,925,943.78 |
| 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 | | 6,670,515,138.50 | 4,504,600,000.00 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | | 11,194,101,216.10 | 11,992,198,176.77 |
| 筹资活动现金流入小计 | | 17,864,616,354.60 | 16,496,798,176.77 |
| 偿还债务支付的现金 | | 8,260,166,138.50 | 5,414,750,430.43 |

| | | |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 460,777,254.02 | 576,932,559.64 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 11,596,477,861.10 | 11,302,261,431.99 |
| 筹资活动现金流出小计 | 20,317,421,253.62 | 17,293,944,422.06 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -2,452,804,899.02 | -797,146,245.29 |
| 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 | 375,504,176.20 | -58,536,923.80 |
| 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 | 572,427,260.69 | 196,923,084.49 |

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—12月

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 2025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、上年年末余额 | 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) | | | | | -345,279,818.37 | | 209,908,380.17 | | 51,115,467.70 | | -498,458,711.03 | -212,038,019.73 | -794,752,701.26 |
| (一)综合收益总额 | | | | | | | -498,560,799.53 | | | | 261,125,936.37 | -119,290,459.68 | -356,725,322.84 |
| (二)所有者投入和减少资本 | | | | | -345,279,818.37 | | | | | | | -78,473,053.55 | -423,752,871.92 |
| 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 | | | | | -345,279,818.37 | | | | | | | -78,473,053.55 | -423,752,871.92 |
| (三)利润分配 | | | | | | | | | 51,115,467.70 | | -51,115,467.70 | -14,274,506.50 | -14,274,506.50 |
| 1.提取盈余公积 | | | | | | | | | 51,115,467.70 | | -51,115,467.70 | | |
| 2.提取一般风险准备 | | | | | | | | | | | | | |
| 3.对所有者(或股东)的分配 | | | | | | | | | | | | -14,274,506.50 | -14,274,506.50 |
| 4.其他 | | | | | | | | | | | | | |
| (四)所有者权益内部结转 | | | | | | | 708,469,179.70 | | | | -708,469,179.70 | | |
| 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 | | | | | | | | | | | | | |

衢州信安发展股份有限公司2025年年度报告

| | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------|------------------|--|--|--|------------------|----------------|-------------------|--|------------------|-----------------|-------------------|----------------|-------------------|
| 5. 其他综合收益结转留存收益 | | | | | | 708,469,179.70 | | | | -708,469,179.70 | | | |
| 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 | | | | 8,512,589,289.63 | 150,525,962.61 | -1,965,891,021.51 | | 1,596,353,335.71 | | 24,812,412,139.65 | 336,059,297.44 | 41,649,937,878.31 |

| 项目 | 2024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、上年年末余额 | 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) | | | | | -1,398,280,897.40 | 150,525,962.61 | -299,417,163.65 | | 56,759,929.93 | | 953,577,603.77 | -405,477,798.74 | -1,243,364,288.70 |
| (一) 综合收益总额 | | | | | | | -304,820,559.96 | | | | 1,015,740,930.01 | 991,297,083.63 | 1,702,217,453.68 |
| (二) 所有者投入和减少资本 | | | | | -1,398,280,897.40 | 150,525,962.61 | | | | | | 14,037,093.08 | -1,534,769,766.93 |
| 1. 所有者投入的普通股 | | | | | | 150,525,962.61 | | | | | | 14,880,000.00 | -135,645,962.61 |
| 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 | | | | | -1,398,280,897.40 | | | | | | | -842,906.92 | -1,399,123,804.32 |
| (三) 利润分配 | | | | | | | | | 56,759,929.93 | | -56,759,929.93 | -1,410,811,975.45 | -1,410,811,975.45 |
| 1. 提取盈余公积 | | | | | | | | | 56,759,929.93 | | -56,759,929.93 | | |
| 2. 提取一般风险准备 | | | | | | | | | | | | | |
| 3. 对所有者(或股东)的分配 | | | | | | | | | | | | -1,410,811,975.45 | -1,410,811,975.45 |
| 4. 其他 | | | | | | | | | | | | | |
| (四) 所有者权益内部结转 | | | | | | | 5,403,396.31 | | | | -5,403,396.31 | | |

衢州信安发展股份有限公司2025年年度报告

| | | | | | | | | | | | | |
|--------------------|------------------|--|--|------------------|----------------|-------------------|--|------------------|---------------|-------------------|----------------|-------------------|
| 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 | | | | | 5,403,396.31 | | | | -5,403,396.31 | | | |
| 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 | | | 8,857,869,108.00 | 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 |

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—12月

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 2025年度 | | | | | | | | | | |
|-----------------------|------------------|--------|-----|----|-------------------|----------------|------------------|------|------------------|------------------|-------------------|
| | 实收资本(或股本) | 其他权益工具 | | | 资本公积 | 减：库存股 | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积 | 未分配利润 | 所有者权益合计 |
| | | 优先股 | 永续债 | 其他 | | | | | | | |
| 一、上年年末余额 | 8,508,940,800.00 | | | | 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) | | | | | -1,311,561,784.04 | | 1,662,895,185.02 | | 51,115,467.70 | 1,206,687,660.17 | 1,609,136,528.85 |
| (一) 综合收益总额 | | | | | | | 2,409,543,635.88 | | | 511,154,677.01 | 2,920,698,312.89 |
| (二) 所有者投入和减少资本 | | | | | -1,311,561,784.04 | | | | | | -1,311,561,784.04 |
| 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 | | | | | -1,311,561,784.04 | | | | | | -1,311,561,784.04 |
| (三) 利润分配 | | | | | | | | | 51,115,467.70 | -51,115,467.70 | |
| 1. 提取盈余公积 | | | | | | | | | 51,115,467.70 | -51,115,467.70 | |
| 2. 对所有者(或股东)的分配 | | | | | | | | | | | |
| 3. 其他 | | | | | | | | | | | |
| (四) 所有者权益内部结转 | | | | | | | -746,648,450.86 | | | 746,648,450.86 | |

衢州信安发展股份有限公司2025年年度报告

| | | | | | | | | | | | |
|--------------------|------------------|--|--|--|------------------|----------------|------------------|--|------------------|------------------|-------------------|
| 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 | | | | | | | -746,648,450.86 | | 746,648,450.86 | | |
| 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 | | | | 8,111,307,688.24 | 150,525,962.61 | 2,558,136,859.97 | | 1,518,415,470.06 | 5,832,717,758.91 | 26,378,992,614.57 |

| 项目 | 2024年度 | | | | | | | | | | |
|-----------------------|------------------|--------|-----|----|------------------|----------------|-------------------|------|------------------|------------------|-------------------|
| | 实收资本（或股本） | 其他权益工具 | | | 资本公积 | 减：库存股 | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积 | 未分配利润 | 所有者权益合计 |
| | | 优先股 | 永续债 | 其他 | | | | | | | |
| 一、上年年末余额 | 8,508,940,800.00 | | | | 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） | | | | | 433,013,952.12 | 150,525,962.61 | 2,715,496,983.41 | | 56,759,929.93 | 598,782,530.44 | 3,653,527,433.29 |
| （一）综合收益总额 | | | | | | | 2,803,440,144.48 | | | 567,599,299.30 | 3,371,039,443.78 |
| （二）所有者投入和减少资本 | | | | | 433,013,952.12 | 150,525,962.61 | | | | | 282,487,989.51 |
| 1. 所有者投入的普通股 | | | | | | 150,525,962.61 | | | | | -150,525,962.61 |
| 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 | | | | | 433,013,952.12 | | | | | | 433,013,952.12 |
| （三）利润分配 | | | | | | | | | 56,759,929.93 | -56,759,929.93 | |
| 1. 提取盈余公积 | | | | | | | | | 56,759,929.93 | -56,759,929.93 | |
| 2. 对所有者（或股东）的分配 | | | | | | | | | | | |
| 3. 其他 | | | | | | | | | | | |
| （四）所有者权益内部结转 | | | | | | | | | | -87,943,161.07 | 87,943,161.07 |
| 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 | | | | | | | | | | -87,943,161.07 | 87,943,161.07 |
| 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 | | | | 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 |

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12月31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964,463股；无限售条件的流通股份A股8,507,976,337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。

本财务报表业经公司2026年4月28日第十二届第二十四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

公司编制和披露财务报表遵循重要性原则，本财务报表附注中披露事项涉及重要性标准判断的事项及其重要性标准确定方法和选择依据如下：

| 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 |

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、 应收账款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

按信用风险特征组合计提预期信用损失的应收款项和合同资产

√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 | |

账龄组合的账龄与预期信用损失率对照表

√适用 □不适用

应收账款预期信用损失率

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

按单项计提预期信用损失的应收款项和合同资产的认定标准

√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

(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。

(5) 存货跌价准备

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。

14、持有待售的非流动资产或处置组

√适用 □不适用

(1) 持有待售的非流动资产或处置组的分类

公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；2) 出售极可能发生，即公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

公司专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的条件，且短期（通常为3个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日将其划分为持有待售类别。

因公司无法控制的下列原因之一，导致非关联方之间的交易未能在一年内完成，且公司仍然承诺出售非流动资产或处置组的，继续将非流动资产或处置组划分为持有待售类别：1) 买方或其他方意外设定导致出售延期的条件，公司针对这些条件已经及时采取行动，且预计能够自设定导致出售延期的条件起一年内顺利化解延期因素；2) 因发生罕见情况，导致持有待售的非流动资产或处置组未能在一年内完成出售，公司在最初一年内已经针对这些新情况采取必要措施且重新满

足了持有待售类别的划分条件。

(2) 持有待售的非流动资产或处置组的会计处理

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。

(3) 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。

(4) 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

① 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。

② 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

(1). 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) 无形资产包括土地使用权、特许权等，按成本进行初始计量。

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

| 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。

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

21、长期资产减值

适用 不适用

对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、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

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。

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

(1) 公司作为承租人

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

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

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

1) 使用权资产

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

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

2) 租赁负债

在租赁期开始日，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。

(2) 公司作为出租人

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

1) 经营租赁

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

2) 融资租赁

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

公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(3) 售后租回

1) 公司作为承租人

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

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

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

2) 公司作为出租人

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

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

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

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（2%-4%，个别商铺按 5%）预缴土地增值税，待项目符合清算条件后向税务机关申请清算

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明：

√适用 □不适用

| 纳税主体名称 | 所得税税率（%） |
|---|----------|
| 本公司 | 25% |
| 香港新湖投资有限公司 | 16.5% |
| 泰昌投资有限公司 | [注 1] |
| 香港新澳投资有限公司 | 16.5% |
| 香港冠盛投资有限公司 | 16.5% |
| 澳洲兴澳投资有限公司 | 30% |
| Xinhu (BVI) 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] |
| 51 Xinhu L.P. | [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 | 318,100.27 | 431,988.08 |
| 银行存款 | 4,969,981,018.47 | 5,469,931,671.06 |
| 其他货币资金 | 580,473,051.20 | 981,205,487.55 |
| 合计 | 5,550,772,169.94 | 6,451,569,146.69 |
| 其中：存放在境外的款项总额 | 536,635,870.81 | 123,044,085.06 |

其他说明：

其他货币资金明细主要为银行贷款保证金 566,686,622.01 元、按揭担保保证金 2,953,501.78 元、其他 10,832,927.41 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 | 18,990,122.83 | 1,035,077,289.32 |
| 其中： | | |
| 权益工具投资 | 1,607,803.77 | 127,446,968.19 |
| 基金及资产管理计划 | 17,382,319.06 | 17,630,321.13 |
| 债务工具投资 | | 890,000,000.00 |
| 合计 | 18,990,122.83 | 1,035,077,289.32 |

其他说明：

适用 不适用

3、 应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

| 账龄 | 期末账面余额 | 期初账面余额 |
|-----------|---------------|---------------|
| 1年以内（含1年） | 19,587,188.78 | 15,890,532.01 |
| 1年以内合计 | 19,587,188.78 | 15,890,532.01 |
| 1至2年 | 744,144.96 | 1,407,629.00 |
| 2至3年 | 1,201,030.00 | |

| | | |
|--------|---------------|---------------|
| 5年以上 | 8,300,062.64 | 10,550,062.64 |
| 合计 | 29,832,426.38 | 27,848,223.65 |
| 减：坏账准备 | 8,649,414.85 | 10,684,387.86 |
| 账面价值合计 | 21,183,011.53 | 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 | 29,832,426.38 | 100.00 | 8,649,414.85 | 28.99 | 21,183,011.53 | 27,848,223.65 | 100.00 | 10,684,387.86 | 38.37 | 17,163,835.79 |
| 其中： | | | | | | | | | | |
| 逾期账龄组合 | 29,832,426.38 | 100.00 | 8,649,414.85 | 28.99 | 21,183,011.53 | 27,848,223.65 | 100.00 | 10,684,387.86 | 38.37 | 17,163,835.79 |
| 合计 | 29,832,426.38 | / | 8,649,414.85 | / | 21,183,011.53 | 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 | 18,342,023.57 | | |
| 逾期1年以内 | 1,249,965.21 | 49,998.61 | 4.00 |
| 逾期1-2年 | 739,344.96 | 59,147.60 | 8.00 |
| 逾期2-3年 | 1,201,030.00 | 240,206.00 | 20.00 |
| 逾期5年以上 | 8,300,062.64 | 8,300,062.64 | 100.00 |
| 合计 | 29,832,426.38 | 8,649,414.85 | 28.99 |

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 | |
| 按组合计提坏账准备 | 10,684,387.86 | -2,034,973.01 | | | | 8,649,414.85 |
| 合计 | 10,684,387.86 | -2,034,973.01 | | | | 8,649,414.85 |

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名的应收账款合计数为23,200,707.83元，占应收账款期末余额合计数的比例为77.77%，相应计提的应收账款坏账准备合计数为6,960,327.00元。

其他说明：

适用 不适用

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 | 5,302,206.51 | 45.78 | 9,454,777.22 | 59.72 |
| 1至2年 | 3,992,707.28 | 34.47 | 1,521,554.62 | 9.61 |
| 2至3年 | 1,464,559.75 | 12.65 | 2,628,046.86 | 16.60 |
| 3至5年 | 117,590.47 | 1.02 | 1,570,180.08 | 9.92 |
| 5年以上 | 703,548.68 | 6.08 | 656,566.46 | 4.15 |
| 合计 | 11,580,612.69 | 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

其他说明：

期末余额前5名的预付款项合计数为7,433,924.07元，占预付款项期末余额合计数的比例为64.19%。

其他说明：

适用 不适用

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 |
|-------|------------------|------------------|
| 应收利息 | | |
| 应收股利 | 13,636,912.70 | 446,443,362.50 |
| 其他应收款 | 1,468,566,335.02 | 1,527,450,643.22 |
| 合计 | 1,482,203,247.72 | 1,973,894,005.72 |

其他说明：

适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 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

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明：

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利息情况

适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

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

| | | |
|--------------------|---------------|----------------|
| 宁波鼎晖祁赫投资合伙企业（有限合伙） | 13,636,912.70 | |
| 中信银行股份有限公司 | | 446,443,362.50 |
| 合计 | 13,636,912.70 | 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

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：

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

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

| 账龄 | 期末账面余额 | 期初账面余额 |
|--------------|----------------|----------------|
| 1 年以内（含 1 年） | 151,481,121.91 | 204,102,033.85 |
| 1 年以内合计 | 151,481,121.91 | 204,102,033.85 |

| | | |
|--------|------------------|------------------|
| 1至2年 | 133,886,688.18 | 159,537,346.66 |
| 2至3年 | 153,317,493.05 | 451,419,234.87 |
| 3至5年 | 642,826,489.84 | 751,876,224.25 |
| 5年以上 | 1,555,670,685.77 | 1,150,634,079.88 |
| 合计 | 2,637,182,478.75 | 2,717,568,919.51 |
| 减：坏账准备 | 1,168,616,143.73 | 1,190,118,276.29 |
| 账面价值小计 | 1,468,566,335.02 | 1,527,450,643.22 |

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 款项性质 | 期末账面余额 | 期初账面余额 |
|---------|------------------|------------------|
| 押金保证金 | 186,360,345.28 | 250,839,480.31 |
| 往来款 | 1,267,183,555.65 | 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 | 92,855,353.42 | 100,219,366.90 |
| 其他 | 45,957,516.40 | 101,428,513.38 |
| 合计 | 2,637,182,478.75 | 2,717,568,919.51 |
| 减：坏账准备 | 1,168,616,143.73 | 1,190,118,276.29 |
| 账面价值小计 | 1,468,566,335.02 | 1,527,450,643.22 |

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

① 类别明细情况

| 种类 | 期末数 | | | | 账面价值 |
|-----------|------------------|--------|------------------|----------|------------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | |
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 计提比例 (%) | |
| 单项计提坏账准备 | 1,157,806,309.68 | 43.90 | 1,053,728,166.21 | 91.01 | 104,078,143.47 |
| 按组合计提坏账准备 | 1,479,376,169.07 | 56.10 | 114,887,977.52 | 7.77 | 1,364,488,191.55 |
| 小计 | 2,637,182,478.75 | 100.00 | 1,168,616,143.73 | 44.31 | 1,468,566,335.02 |

(续上表)

| 种类 | 期初数 | | | | 账面价值 |
|-----------|------------------|--------|------------------|----------|------------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | |
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 计提比例 (%) | |
| 单项计提坏账准备 | 1,181,950,814.42 | 43.49 | 1,074,540,575.02 | 90.91 | 107,410,239.40 |
| 按组合计提坏账准备 | 1,535,618,105.09 | 56.51 | 115,577,701.27 | 7.53 | 1,420,040,403.82 |
| 小计 | 2,717,568,919.51 | 100.00 | 1,190,118,276.29 | 43.79 | 1,527,450,643.22 |

② 重要的单项计提坏账准备的其他应收款

| 单位名称 | 期初数 | | 期末数 | | | |
|-------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------|----------|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例 (%) | 计提依据 |
| 融创房地产集团有限公司 | 670,492,708.00 | 603,443,437.20 | 670,492,708.00 | 603,443,437.20 | 90.00 | 回收存在不确定性 |
| 小计 | 670,492,708.00 | 603,443,437.20 | 670,492,708.00 | 603,443,437.20 | 90.00 | |

③ 采用组合计提坏账准备的其他应收款

| 组合名称 | 期末数 | | |
|---------|------------------|----------------|----------|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例 (%) |
| 低风险组合 | 1,296,428,663.92 | 19,677,186.33 | 1.52 |
| 其他款项组合 | 182,947,505.15 | 95,210,791.19 | 52.04 |
| 其中：1年以内 | 15,134,768.38 | 605,390.72 | 4.00 |
| 1-2年 | 17,287,784.93 | 1,383,022.80 | 8.00 |
| 2-3年 | 24,135,133.83 | 4,827,026.75 | 20.00 |
| 3-5年 | 75,988,934.23 | 37,994,467.14 | 50.00 |
| 5年以上 | 50,400,883.78 | 50,400,883.78 | 100.00 |
| 小计 | 1,479,376,169.07 | 114,887,977.52 | 7.77 |

④ 坏账准备变动情况

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 | -1,930,810.71 | 1,930,810.71 | | |
| —转入第三阶段 | | | | |
| —转回第二阶段 | | | | |
| —转回第一阶段 | | | | |
| 本期计提 | -777,872.84 | 173,015.10 | 8,622,034.04 | 8,017,176.30 |
| 本期转回 | | | | |
| 本期转销 | | | | |
| 本期核销 | | 84,273.90 | 29,434,442.85 | 29,518,716.75 |

| | | | | |
|---------------|--------------|----------------|------------------|------------------|
| 其他变动 | | -592.11 | | -592.11 |
| 2025年12月31日余额 | 1,988,413.52 | 112,899,564.00 | 1,053,728,166.21 | 1,168,616,143.73 |
| 期末坏账准备计提比例(%) | 6.13 | 7.80 | 91.01 | 44.31 |

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

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 核销金额 |
|------------|---------------|
| 实际核销的其他应收款 | 29,518,716.75 |

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

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

| 单位名称 | 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 | 31.85 | 应收股权债权转让款 | 5-7年 | 603,443,437.20 |
| 南通启新置业有限公司 | 578,427,683.21 | 21.93 | 往来款 | 0-5年 | |

| | | | | | |
|--------------|------------------|-------|---------|------|----------------|
| 上海逸合投资管理有限公司 | 363,703,978.16 | 13.79 | 往来款 | 6-8年 | 363,703,978.16 |
| 绿城房地产集团有限公司 | 136,851,429.93 | 5.19 | 往来款 | 0-6年 | |
| 杭州西奥电梯有限公司 | 105,750,000.00 | 4.01 | 应收股权转让款 | 5-6年 | |
| 合计 | 2,024,658,799.30 | 76.77 | / | / | 967,147,415.36 |

(7). 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 | 27,333,746,358.15 | 1,423,413,105.59 | 25,910,333,252.56 | 29,234,898,070.25 | 1,255,585,561.31 | 27,979,312,508.94 |
| 库存商品 | 745,492.16 | 403,286.48 | 342,205.68 | 739,513.38 | 408,109.34 | 331,404.04 |
| 开发产品 | 4,491,836,477.15 | 743,397,038.19 | 3,748,439,438.96 | 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 | 31,827,498,327.46 | 2,168,383,430.26 | 29,659,114,897.20 | 34,039,336,646.61 | 2,044,208,744.11 | 31,995,127,902.50 |

(2). 确认为存货的数据资源

□适用 √不适用

(3). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 期初余额 | 本期增加金额 | | 本期减少金额 | | 期末余额 |
|------|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| | | 计提 | 其他[注 1] | 转回或转销 | 其他[注 2] | |
| 开发成本 | 1,255,585,561.31 | 280,472,125.32 | | | 112,644,581.04 | 1,423,413,105.59 |
| 库存商品 | 408,109.34 | | | 4,822.86 | | 403,286.48 |
| 开发产品 | 787,045,073.46 | 109,143,291.29 | 100,663,118.94 | 253,454,445.50 | | 743,397,038.19 |
| 影视剧本 | 1,170,000.00 | | | | | 1,170,000.00 |
| 合计 | 2,044,208,744.11 | 389,615,416.61 | 100,663,118.94 | 253,459,268.36 | 112,644,581.04 | 2,168,383,430.26 |

[注 1]开发产品本期存货跌价准备其他增加 100,663,118.94 元，其中：①项目竣工从开发成本转入开发产品 81,479,743.64 元；②投资性房地产转入 19,183,375.30 元

[注 2]开发成本本期存货跌价准备其他减少 112,644,581.04 元，其中：①系项目竣工转入开发产品 81,479,743.64 元；②系项目竣工转入固定资产 31,164,837.40 元

本期转回或转销存货跌价准备的原因

适用 不适用

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

(4). 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 880,169.18 万元。

(5). 合同履行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 | 583,440,217.42 |
| 南通启阳·海上明珠城 | 2020 年 | 2028 年 | 286,000 | 774,524,765.75 | 790,361,904.60 |
| 南通新湖·海上明珠城 | 2014 年 | 2028 年 | 482,184 | 1,074,479,849.59 | 1,079,523,918.25 |

| | | | | | |
|----------------|-------|-------|-----------|-------------------|-------------------|
| 杭州·金色童年 | 2014年 | 2028年 | 188,000 | 272,681,996.09 | 190,792,019.69 |
| 启东·圆陀角岸线综合整治工程 | [注1] | [注1] | 212,000 | 714,925,064.94 | 714,918,709.30 |
| 平阳·海涂开发 | [注1] | [注1] | 1,020,000 | 2,816,680,375.62 | 2,814,731,053.79 |
| 天津·义乌商贸城 | 2011年 | 2028年 | 400,000 | 1,181,651,066.71 | 1,180,143,710.09 |
| 平阳·曦湾春晓城 | 2020年 | 2028年 | 780,000 | 2,651,482,991.02 | 2,731,762,991.44 |
| 平阳·安瑞置业 | [注2] | [注2] | 400,000 | 1,965,317,459.91 | 1,965,581,530.18 |
| 平阳·宝瑞置业 | [注2] | [注2] | 380,000 | 1,634,594,671.80 | 1,634,912,748.75 |
| 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 | 8,535,543,455.58 |
| 杭州·未来新湖中心 | 2018年 | 已竣工 | | 283,601,834.05 | |
| 三亚·海棠春晓 | 2019年 | 2028年 | 225,000 | 1,469,055,964.93 | 842,025,735.90 |
| 瑞安·新湖秋月园 | 2022年 | 已竣工 | | 1,833,388,006.43 | |
| 乐清·金色海湾 | 2023年 | 2027年 | 275,300 | 1,885,917,544.85 | 2,306,570,190.58 |
| 合计 | | | | 29,234,898,070.25 | 27,333,746,358.15 |

[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 [注1] | 2013年-2023年 | 185,903,042.43 | 937,909.81 | 48,530,766.30 | 138,310,185.94 |
| 沈阳·新湖湾 | 2020年-2025年 | 107,870,421.62 | 73,451,739.49 | 78,868,219.23 | 102,453,941.88 |
| 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 [注1] | 2020年 | 14,516,370.76 | 20,432,396.97 | 24,571,382.16 | 10,377,385.57 |
| 新湖地产·车库 | 2008年 | 494,695.00 | | 244,695.00 | 250,000.00 |
| 湖州·龙溪苑 | 2004年 | 31,967,072.92 | | 31,774,275.92 | 192,797.00 |
| 杭州·香格里拉 [注1] | 2008年-2022年 | 61,936,326.36 | -3,610,159.27 | 24,744,817.65 | 33,581,349.44 |
| 衢州·新湖景城 [注2] | 2007年-2019年 | 113,020,804.83 | 5,212,022.62 | 30,385,801.30 | 87,847,026.15 |
| 杭州·新湖果岭 | 2010年-2020年 | 30,326,987.87 | | 2,135,812.08 | 28,191,175.79 |
| 杭州·金色童年 [注1] | 2018年-2023年 | 101,938,552.04 | 6,179,249.84 | 37,801,178.24 | 70,316,623.64 |
| 苏州·明珠城 [注1] | 2008年-2022年 | 52,514,943.00 | -1,432,343.69 | 28,841,459.46 | 22,241,139.85 |

| | | | | | |
|------------------|-------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 上海·新湖明珠城 [注 1] | 2005年-2023年 | 406,500,641.40 | -62,978,181.20 | 8,957,668.74 | 334,564,791.46 |
| 兰溪·香格里拉 [注 2] | 2013年-2023年 | 116,992,885.60 | 27,903,864.37 | 107,604,898.74 | 37,291,851.23 |
| 九江·庐山国际 [注 2] | 2013年-2020年 | 71,392,052.13 | 3,556,206.64 | -1,444,276.25 | 76,392,535.02 |
| 杭州·武林国际 | 2014年-2017年 | 82,035,607.79 | | 29,984,608.87 | 52,050,998.92 |
| 丽水·新湖国际 | 2014年-2018年 | 7,964,383.02 | | 7,964,383.02 | |
| 天津·义乌商贸城 | 2014年-2019年 | 1,482,950,282.85 | | | 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 | -9,645,728.87 | 11,665,429.88 | 60,512,802.71 |
| 上海·青蓝国际 [注 1] | 2017年-2024年 | 560,328,571.81 | -57,923,499.92 | 28,240,201.23 | 474,164,870.66 |
| 瑞安·新湖广场 | 2018年-2021年 | 27,572,860.78 | | 12,666,462.37 | 14,906,398.41 |
| 南通新湖·海上明珠城 [注 1] | 2021年-2023年 | 731,793,116.06 | 20,592,077.59 | 220,082,079.30 | 532,303,114.35 |
| 平阳·四季果岭 [注 1] | 2020年-2023年 | 3,652,465.92 | -1,174,524.92 | 2,477,941.00 | |
| 杭州·未来新湖中心 [注 2] | 2023年 | 136,724,485.40 | 3,626,104.71 | 84,301,638.01 | 56,048,952.10 |
| 平阳·曦湾春晓城 [注 1] | 2023年-2024年 | 311,509,879.82 | 8,385,733.03 | 108,618,326.91 | 211,277,285.94 |
| 乐清·金溪花园 [注 1] | 2023年-2024年 | 52,662,515.37 | -14,216,269.12 | 22,720,297.92 | 15,725,948.33 |
| 三亚·海棠春晓 | 2025年 | | 744,718,216.17 | 219,955,425.29 | 524,762,790.88 |
| 瑞安·新湖秋月园 | 2025年 | | 2,054,864,056.67 | 1,957,753,104.26 | 97,110,952.41 |
| 合计 | | 4,802,529,062.98 | 2,818,945,713.09 | 3,129,638,298.92 | 4,491,836,477.15 |

[注 1] 沈阳·仙林金谷等项目本期增加数系暂估成本差异调整

[注 2] 衢州·新湖景城等项目本期增加数中从投资性房地产转入金额 56,162,620.05 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 | 14,073,714.42 | 22,209,279.12 |
| 待摊费用 | 31,185,990.74 | 39,092,240.42 |
| 预缴的房产预售相关税金 | 439,416,763.79 | 374,499,829.75 |
| 待抵扣增值税进项税额 | 183,920,521.59 | 216,607,252.99 |
| 其他 | 140,762,096.48 | 85,194,528.76 |
| 合计 | 809,359,087.02 | 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 | 19,878,553.20 | 28,014,117.90 | | 14,073,714.42 |
| 小计 | 22,209,279.12 | 19,878,553.20 | 28,014,117.90 | | 14,073,714.42 |

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 | | | | -53,610,494.09 | | | | | | 768,862,580.68 | |
| 浙江新湖伟恒企业管理有限公司 | 47,451,437.56 | | | | -1,171,045.35 | | | | | | 46,280,392.21 | |
| 南通启新置业有限公司 | 684,194,965.50 | | | | -187,073,070.27 | | | | | | 497,121,895.23 | |
| 衢州湖盛国际贸易有限公司 | 10,373,465.56 | | | 10,228,716.98 | -144,748.58 | | | | | | | |
| 小计 | 1,564,492,943.39 | | | 10,228,716.98 | -241,999,358.29 | | | | | | 1,312,264,868.12 | |
| 二、联营企业 | | | | | | | | | | | | |
| 新湖控股有限公司 | 1,260,706,580.29 | | | | -331,476,064.95 | 705,812.15 | 1,189,996.27 | | | | 931,126,323.76 | |
| 温州银行股份有限公司 | 2,129,958,095.96 | | | | 155,026,887.08 | -28,713,008.36 | | | | | 2,256,271,974.68 | |
| 江苏新湖宝华置业有限公司 | 83,337,477.79 | | | | -8,510,887.19 | | | | | | 74,826,590.60 | |
| 中信银行股份有限公司 | 30,749,313,155.60 | | | | 2,922,168,018.18 | -609,093,388.00 | -358,696,377.00 | 881,144,653.00 | | | 31,822,546,755.78 | |
| 通卡联城网络科技有限公司 | 28,317,930.92 | | | | 258,504.04 | | | | | | 28,576,434.96 | |
| 新湖期货股份有限公司 | 530,685,696.89 | | | | 21,835,876.39 | -203,055.43 | | 7,422,600.00 | | | 544,895,917.85 | |
| 恩施裕丰房地产开发有限公司 | 6,789,571.26 | | | | -6,789,571.26 | | | | | | | |

衢州信安发展股份有限公司2025年年度报告

| | | | | | | | | | | | | |
|---|------------------|----------------|--------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|------------------|----------------|
| 杭州谐云 科技有限 公司 | 40,351,808.85 | | | | 968,163.15 | -551.58 | | | | | 41,319,420.42 | |
| 浙江邦盛 科技股份 有限公司 | 378,751,042.40 | | | | 1,070,351.33 | | 3,728,289.89 | | | | 383,549,683.62 | |
| 杭州趣链 科技股份 有限公司 | 971,948,887.90 | | | | -64,011,440.67 | -28,906,666.51 | -57,085,114.05 | | | | 821,945,666.67 | |
| 上海趣美 信息科技 有限公司 | 25,440,547.52 | | | | -281,199.05 | | | | | | 25,159,348.47 | |
| ASIA PACIFIC EXCHANGE PTE LTD. | 425,990,602.12 | | | | -5,198,789.21 | | | | | -9,374,862.90 | 411,416,950.01 | |
| 青岛精确 芯元投资 合伙企业 (有限合 伙) | 53,203,329.63 | | | | -3,469.42 | | | | | | 53,199,860.21 | |
| 杭州易现 先进科技 有限公司 | 31,170,537.58 | | | | -1,005,508.58 | | | | 23,455,029.00 | | 6,710,000.00 | 23,455,029.00 |
| 杭州宏华 数码科技 股份有限 公司 | 405,677,478.15 | | | 126,097,105.23 | 46,364,309.21 | 508,772.90 | 2,650,238.84 | 13,836,504.60 | | | 315,267,189.27 | |
| 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 | 6,084,960.00 | | -5,319,793.24 | | | | 23,142,981.62 | | 28,380,000.00 | 102,554,542.02 |
| 浙江聚创 智能科技 股份有限 公司 | 167,596,081.28 | | | | -825,376.92 | | -973,261.26 | | | | 165,797,443.10 | |
| 湘财股份 有限公司 | 3,317,983,263.97 | | | | 75,389,485.26 | 984,596.91 | -5,482,015.59 | | | | 3,388,875,330.55 | |
| 杭州富加 镓业科技 有限公司 | 56,803,407.50 | | | | -5,707,275.85 | | 3,251,706.90 | | | | 54,347,838.55 | |
| 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 | | | | 4,168,660.09 | | | | | | 60,475,977.08 | |
| Vala Inc. | 161,207,083.42 | | | 158,953,348.96 | -2,650,176.43 | 396,441.97 | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------|-------------------|----------------|---------------|----------------|------------------|-----------------|-----------------|----------------|---------------|---------------|-------------------|----------------|--|
| 衢州市衢发瑞新能源材料有限公司 | 22,116,915.76 | | | | | -3,930,802.30 | | | | | | 18,186,113.46 | |
| 浙江浙商昀华企业发展有限公司 | 5,717,210.40 | | | | | 1,435,743.29 | | | 840,000.00 | | | 6,312,953.69 | |
| 浙江协正高新材料有限公司 | | | 5,500,000.00 | | | 15,952.67 | | | | | | 5,515,952.67 | |
| 小计 | 40,995,944,756.78 | 214,704,174.54 | 11,584,960.00 | 320,863,373.93 | 2,792,991,595.62 | -664,321,045.95 | -411,416,536.00 | 903,243,757.60 | 46,598,010.62 | -9,374,862.90 | 41,444,703,725.40 | 261,302,185.16 | |
| 合计 | 42,560,437,700.17 | 214,704,174.54 | 11,584,960.00 | 331,092,090.91 | 2,550,992,237.33 | -664,321,045.95 | -411,416,536.00 | 903,243,757.60 | 46,598,010.62 | -9,374,862.90 | 42,756,968,593.52 | 261,302,185.16 | |

(2). 长期股权投资的减值测试情况

√适用 □不适用

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 账面价值 | 可收回金额 | 减值金额 | 公允价值和处置费用的确定方式 | 关键参数及其确定依据 |
|--------------|---------------|---------------|---------------|--------------------------|-----------------|
| 杭州易现先进科技有限公司 | 30,165,029.00 | 6,710,000.00 | 23,455,029.00 | 选取同行业上市公司 EV/R&D 确定公允价值 | 同行业上市公司 EV/R&D |
| 上海蕙新医疗科技有限公司 | 51,522,981.62 | 28,380,000.00 | 23,142,981.62 | 选取同行业上市公司（动态）EV/S 确定公允价值 | 同行业上市公司（动态）EV/S |
| 合计 | 81,688,010.62 | 35,090,000.00 | 46,598,010.62 | / | |

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

□适用 √不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

□适用 √不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

□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和损失 |
|--------------------|------------------|---------------|----------------|------------------|----|----------------|-----------|-------------------|
| | | 追加投资 | 减少投资 | 本期计入其他综合收益的利得和损失 | 其他 | | | |
| 浙江浙商产融投资合伙企业（有限合伙） | 992,732,669.46 | | | -250,183,360.69 | | 742,549,308.77 | | -1,257,450,691.23 |
| 盛京银行股份有限公司 | 285,000,000.00 | | 290,000,000.00 | 150,000,000.00 | | 145,000,000.00 | | -355,000,000.00 |
| 其他 | 81,408,905.69 | 29,366,206.09 | | -1,756,852.88 | | 109,018,258.90 | | -351,756,852.88 |
| 合计 | 1,359,141,575.15 | 29,366,206.09 | 290,000,000.00 | -101,940,213.57 | | 996,567,567.67 | | -1,964,207,544.11 |

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。

(2). 本期存在终止确认的情况说明

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 因终止确认转入留存收益的累计利得 | 因终止确认转入留存收益的累计损失 | 终止确认的原因 |
|------------|------------------|------------------|---------|
| 盛京银行股份有限公司 | 290,000,000.00 | -710,000,000.00 | 处置 |
| 合计 | 290,000,000.00 | -710,000,000.00 | / |

其他说明：

□适用 √不适用

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 | 5,399,084,037.76 | 4,777,439,712.78 |
| 其中：债务工具投资 | 909,060,820.79 | 16,238,475.75 |
| 权益工具投资 | 4,490,023,216.97 | 4,761,201,237.03 |
| 合计 | 5,399,084,037.76 | 4,777,439,712.78 |

其他说明：

□适用 √不适用

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 | 149,661,534.60 | | 149,661,534.60 |
| (1) 存货转入 | 78,055,926.31 | | 78,055,926.31 |
| (2) 固定资产转入 | 24,922,642.50 | | 24,922,642.50 |
| (3) 在建工程转入 | 2,182,965.79 | | 2,182,965.79 |
| (4) 其他 | 44,500,000.00 | | 44,500,000.00 |
| 3.本期减少金额 | 94,871,450.15 | 3,136,350.00 | 98,007,800.15 |
| (1) 转入存货 | 75,373,700.31 | | 75,373,700.31 |
| (2) 转入固定资产 | 19,497,749.84 | 3,136,350.00 | 22,634,099.84 |
| 4.期末余额 | 2,552,678,123.35 | 405,675,442.81 | 2,958,353,566.16 |
| 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 | 103,330,837.66 | 12,436,383.84 | 115,767,221.50 |
| (1) 计提或摊销 | 93,571,315.56 | 12,436,383.84 | 106,007,699.40 |
| (2) 固定资产转入 | 9,759,522.10 | | 9,759,522.10 |
| 3.本期减少金额 | 21,182,427.00 | 744,883.35 | 21,927,310.35 |
| (1) 转入存货 | 19,211,080.26 | | 19,211,080.26 |
| (2) 转入固定资产 | 1,971,346.74 | 744,883.35 | 2,716,230.09 |
| 4.期末余额 | 587,353,846.64 | 65,057,622.73 | 652,411,469.37 |
| 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 | 19,183,375.30 | | 19,183,375.30 |
| (1) 转入存货 | 19,183,375.30 | | 19,183,375.30 |
| 4.期末余额 | 2,714,461.51 | | 2,714,461.51 |
| 四、账面价值 | | | |
| 1.期末账面价值 | 1,962,609,815.20 | 340,617,820.08 | 2,303,227,635.28 |

| | | | |
|----------|------------------|----------------|------------------|
| 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 | 1,004,228,944.00 | 631,792,823.39 |
| 固定资产清理 | | |
| 合计 | 1,004,228,944.00 | 631,792,823.39 |

其他说明：

适用 不适用

固定资产

(1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 房屋及建筑物 | 通用设备 | 专用设备 | 运输工具 | 其他 | 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 | 469,953,614.95 | 2,618,169.30 | | 72,566.38 | 28,199.00 | 472,672,549.63 |
| (1) 购置 | | 2,618,169.30 | | 72,566.38 | 28,199.00 | 2,718,934.68 |
| (2) 存货转入 | 445,136,549.31 | | | | | 445,136,549.31 |
| (3) 投资性房地产转入 | 22,634,099.84 | | | | | 22,634,099.84 |
| (4) 在建工程转入 | 2,182,965.80 | | | | | 2,182,965.80 |
| 3. 本期减少金额 | 25,475,801.57 | 407,993.54 | 124,298.00 | 23,271,118.68 | 372,626.00 | 49,651,837.79 |
| (1) 处置或报废 | 553,159.07 | 407,993.54 | 124,298.00 | 23,271,118.68 | 372,626.00 | 24,729,195.29 |
| (2) 转入投资性房地产 | 24,922,642.50 | | | | | 24,922,642.50 |
| 4. 期末余额 | 1,187,633,728.42 | 17,051,836.55 | 9,869,244.31 | 79,355,770.03 | 8,153,663.28 | 1,302,064,242.59 |
| 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 | 32,379,147.04 | 922,665.69 | 58,797.75 | 4,328,532.62 | 64,572.12 | 37,753,715.22 |
| (1) 计提 | 29,662,916.95 | 922,665.69 | 58,797.75 | 4,328,532.62 | 64,572.12 | 35,037,485.13 |
| (2) 投资性房地产转入 | 2,716,230.09 | | | | | 2,716,230.09 |
| 3. 本期减少金额 | 10,285,023.22 | 398,307.10 | 118,061.88 | 21,656,665.84 | 353,994.70 | 32,812,052.74 |
| (1) 处置或报废 | 525,501.12 | 398,307.10 | 118,061.88 | 21,656,665.84 | 353,994.70 | 23,052,530.64 |
| (2) 转入投资性房地产 | 9,759,522.10 | | | | | 9,759,522.10 |
| 4. 期末余额 | 134,808,560.04 | 13,200,731.88 | 9,646,184.85 | 68,798,907.75 | 7,604,003.38 | 234,058,387.90 |
| 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 | 45,642,928.75 | | | | | 45,642,928.75 |
| (1) 计提 | 14,478,091.35 | | | | | 14,478,091.35 |

| | | | | | | |
|-----------|----------------|--------------|------------|---------------|------------|------------------|
| (2) 存货转入 | 31,164,837.40 | | | | | 31,164,837.40 |
| 3. 本期减少金额 | | | | | | |
| 4. 期末余额 | 63,776,910.69 | | | | | 63,776,910.69 |
| 四、账面价值 | | | | | | |
| 1. 期末账面价值 | 989,048,257.69 | 3,851,104.67 | 223,059.46 | 10,556,862.28 | 549,659.90 | 1,004,228,944.00 |
| 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

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 账面价值 | 可收回金额 | 减值金额 | 预测期的年限 | 预测期的关键参数 | 稳定期的关键参数 | 稳定期的关键参数的确定依据 |
|---------|---------------|---------------|---------------|--------|---|----------|---------------|
| 杭州·金色童年 | 29,408,091.35 | 14,930,000.00 | 14,478,091.35 | 5年 | (1) 租金：结合自身的租赁情况和市场租金情况确定年租金，并考虑一定的年增长及空置损失；(2) 房地产报酬率：无风险报酬率加风险报酬率 | 不适用 | 不适用 |
| 合计 | 29,408,091.35 | 14,930,000.00 | 14,478,091.35 | / | / | / | / |

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

适用 不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

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 |

其他说明：

适用 不适用

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

(5). 工程物资情况

□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 | 686,403.22 | 686,403.22 |
| (1) 处置 | 686,403.22 | 686,403.22 |
| 4. 期末余额 | 2,106,240.76 | 2,106,240.76 |
| 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 | 858,393.21 | 858,393.21 |
| (1) 计提 | 858,393.21 | 858,393.21 |
| 3. 本期减少金额 | 686,403.22 | 686,403.22 |
| (1) 处置 | 686,403.22 | 686,403.22 |
| 4. 期末余额 | 1,655,976.52 | 1,655,976.52 |
| 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 | 450,264.24 | 450,264.24 |
| 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 | 1,550,830.69 | | | | 1,550,830.69 |
| (1) 购置 | 1,550,830.69 | | | | 1,550,830.69 |
| 3. 本期减少金额 | 36,622.80 | | | | 36,622.80 |
| (1) 处置 | 36,622.80 | | | | 36,622.80 |
| 4. 期末余额 | 8,889,630.06 | 1,295,980,100.37 | 1,310,000.00 | 122,467.98 | 1,306,302,198.41 |
| 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 | 616,285.00 | | 43,666.68 | 24,493.56 | 684,445.24 |
| (1) 计提 | 616,285.00 | | 43,666.68 | 24,493.56 | 684,445.24 |
| 3. 本期减少金额 | 36,622.80 | | | | 36,622.80 |
| (1) 处置 | 36,622.80 | | | | 36,622.80 |
| 4. 期末余额 | 6,760,529.95 | | 655,000.14 | 26,534.69 | 7,442,064.78 |
| 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 | 2,129,100.11 | 1,181,538,528.34 | 654,999.86 | 95,933.29 | 1,184,418,561.60 |
| 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钼矿采矿权、贵州新潮能源有限公司取得的纳雍县旧院煤矿和纳雍县沙子岭煤矿的采矿权

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例是0

(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 | 3,174,206.72 | 2,528,580.31 | | 3,296,028.85 |
| 其他 | 372,776.47 | 7,028,239.00 | 307,242.51 | | 7,093,772.96 |
| 合计 | 3,023,178.91 | 10,202,445.72 | 2,835,822.82 | | 10,389,801.81 |

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 | 46,682,782.85 | 11,668,687.13 | 78,793,813.15 | 19,692,955.82 |
| 可抵扣亏损 | 184,071,679.71 | 45,919,210.21 | 237,650,838.52 | 59,412,709.63 |
| 预提费用(成本) | 222,306.00 | 55,576.50 | 534,542.76 | 133,635.69 |
| 未来可抵扣的费用 | 421,448,663.08 | 105,362,165.77 | 308,630,806.72 | 77,157,701.68 |
| 出租开发产品累计摊销 | 11,097,420.96 | 2,774,355.24 | 11,567,157.32 | 2,891,789.33 |
| 预售款预计利润影响 | 272,774,962.48 | 68,193,740.62 | 293,012,885.36 | 73,253,221.34 |
| 预提土地增值税清算准备 | 6,890,524,490.84 | 1,722,631,122.71 | 6,891,850,911.56 | 1,722,962,727.89 |
| 其他 | 3,483,947.00 | 870,986.75 | 11,467,282.36 | 2,866,820.59 |
| 合计 | 7,830,306,252.92 | 1,957,475,844.93 | 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 | 9,112,983.24 | 2,278,245.81 | 16,081,861.52 | 4,020,465.38 |
| 其他 | 272,124,352.64 | 68,031,088.16 | 185,381,586.36 | 46,345,396.59 |
| 合计 | 281,237,335.88 | 70,309,333.97 | 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 | 1,191,848,289.99 | 957,585,491.76 |
| 可抵扣亏损 | 981,288,782.69 | 789,466,250.82 |
| 合计 | 2,173,137,072.68 | 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 | | 265,069,548.39 | |
| 2026年 | 392,933,506.83 | 344,149,347.12 | |
| 2027年 | 861,518,776.88 | 809,095,380.45 | |
| 2028年 | 677,811,497.25 | 697,802,593.17 | |
| 2029年 | 1,016,285,776.54 | 1,041,748,133.85 | |
| 2030年 | 962,668,829.33 | | |
| 合计 | 3,911,218,386.83 | 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 | 3,012,422,894.70 | 3,012,422,894.70 | 质押或者其他受限 | 质押的定期存款、银行贷款保证金、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 | 130,546,028.48 | 130,546,028.48 | 质押 | 质押物之孳息 | 85,194,528.76 | 85,194,528.76 | 质押 | 质押物之孳息 |
| 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 |
| 其他权益工具投资 | 116,000,000.00 | 116,000,000.00 | 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 | 22,645,498,747.41 | 22,645,498,747.41 | 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 |
| 其他非流动金融资产 | 3,029,341,798.09 | 3,029,341,798.09 | 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 | 36,786,420.00 | 21,514,963.20 | 质押 | 保证金受限 | 67,562,000.00 | 51,076,332.00 | 质押 | 保证金受限 |
| 存货 | 17,897,429,453.68 | 17,627,019,149.21 | 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 | 1,102,634,257.63 | 926,048,599.93 | 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 | 2,497,869,875.95 | 1,921,322,546.96 | 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 |
| 合计 | 51,590,739,222.51 | 50,551,924,474.55 | | | 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 | 3,062,777,739.65 | 4,204,167,531.20 |
| 抵押借款 | 41,000,000.00 | 66,000,000.00 |
| 保证借款 | 1,815,995,545.00 | 1,113,800,000.00 |
| 抵押及保证借款 | 947,340,000.00 | 643,400,000.00 |
| 质押及保证借款 | 2,349,300,000.00 | 1,683,700,000.00 |
| 抵押、质押及保证借款 | 11,000,000.00 | |
| 短期借款应付利息 | 14,303,450.98 | 8,773,053.15 |
| 合计 | 8,241,716,735.63 | 7,719,840,584.35 |

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

□适用 √不适用

20、应付票据**(1). 应付票据列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 种类 | 期末余额 | 期初余额 |
|--------|---------------|----------------|
| 商业承兑汇票 | 77,333,233.73 | 164,925,471.91 |
| 合计 | 77,333,233.73 | 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 | 30,454,943.66 | 24,768,106.22 |
| 工程款 | 2,364,740,836.48 | 3,047,748,908.44 |
| 其他 | 62,133,033.32 | 70,843,269.00 |
| 合计 | 2,457,328,813.46 | 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). 预收款项列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|----|---------------|--------------|
| 其他 | 12,190,146.88 | 9,785,018.08 |
| 合计 | 12,190,146.88 | 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 | 3,437,444,900.43 | 3,992,582,549.57 |
| 启东圆陀角岸线海涂开发预收款 | 9,587,892.92 | 9,730,943.35 |
| 温州西湾项目基础设施建设预收款 | 1,102,486,381.58 | 1,135,897,185.71 |
| 其他 | 8,095,775.62 | 6,676,311.66 |
| 合计 | 4,557,614,950.55 | 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 | 22,075,288.07 | 11,046,375.23 | 2026年 | 70.86 |
| 沈阳·仙林金谷 | 11,901,524.77 | 14,062,457.80 | 已竣工 | 96.61 |
| 天津·香格里拉二期 | 2,642,716.20 | 18,766,657.67 | 已竣工 | 87.89 |
| 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 | 6,269,444.75 | 45,189,545.71 | 已竣工 | 94.28 |
| 兰溪·香格里拉 | 353,211.03 | 4,435,369.15 | 已竣工 | 98.94 |
| 杭州·武林国际 | 22,857,142.86 | 15,714,285.71 | 已竣工 | 99.84 |
| 天津·义乌商贸城 | 138,280,953.41 | 140,029,499.41 | 2026年 | 36.78 |
| 乐清·金溪花园 | 1,073,394.49 | 478,851.39 | 已竣工 | 99.77 |

| | | | | |
|------------|------------------|------------------|-------|--------|
| 上海·青蓝国际 | 53,842,860.86 | 95,271,233.32 | 已竣工 | 79.69 |
| 瑞安·新湖广场 | | 3,669,724.77 | 已竣工 | 100.00 |
| 平阳·曦湾春晓城 | 184,485.32 | 1,258,232.11 | 已竣工 | 86.30 |
| 天津·新湖美丽洲 | 4,169,742.46 | 10,460,568.35 | 已竣工 | 100.00 |
| 南通新湖·海上明珠城 | 102,826,645.19 | 102,048,765.08 | 已竣工 | 92.81 |
| 杭州·金色童年 | 1,877,823.86 | 12,136,133.03 | 已竣工 | 96.57 |
| 瑞安·新湖秋月园 | 2,896,868.76 | 1,298,055,167.00 | 已竣工 | 95.95 |
| 杭州·未来新湖中心 | 22,091,937.62 | 9,960,707.33 | 已竣工 | 48.58 |
| 上海·天潼里 | 1,763,763,155.09 | 1,376,402,875.27 | 2027年 | 36.67 |
| 乐清·金色海湾 | 1,279,995,870.83 | 791,131,424.04 | 2027年 | 40.70 |
| 三亚·海棠春晓 | | 18,907,626.61 | 已竣工 | 36.18 |
| 新湖地产·车库 | 140,000.00 | | 已竣工 | |
| 小计 | 3,437,444,900.43 | 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 | 202,984,250.37 | 207,541,479.42 | 14,699,450.62 |
| 二、离职后福利-设定提存计划 | 528,744.25 | 15,556,371.40 | 15,944,124.88 | 140,990.77 |
| 三、辞退福利 | 403,626.00 | 13,276,513.78 | 12,485,548.78 | 1,194,591.00 |
| 合计 | 20,189,049.92 | 231,817,135.55 | 235,971,153.08 | 16,035,032.39 |

(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 | 170,231,565.31 | 174,301,306.92 | 8,429,616.83 |
| 二、职工福利费 | 38,000.00 | 8,615,101.43 | 8,631,101.43 | 22,000.00 |
| 三、社会保险费 | 318,044.68 | 9,067,797.93 | 9,305,895.53 | 79,947.08 |
| 其中：医疗保险费 | 308,080.03 | 8,657,013.66 | 8,887,469.22 | 77,624.47 |
| 工伤保险费 | 9,964.65 | 331,780.84 | 339,422.88 | 2,322.61 |
| 生育保险费 | | 79,003.43 | 79,003.43 | |
| 四、住房公积金 | 990,185.00 | 13,420,642.57 | 14,350,558.57 | 60,269.00 |
| 五、工会经费和职工教育经费 | 5,384,701.35 | 1,644,993.13 | 948,466.97 | 6,081,227.51 |
| 六、其他 | 26,390.20 | 4,150.00 | 4,150.00 | 26,390.20 |
| 合计 | 19,256,679.67 | 202,984,250.37 | 207,541,479.42 | 14,699,450.62 |

(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 | 15,079,206.24 | 15,453,394.65 | 136,680.11 |

| | | | | |
|---------|------------|---------------|---------------|------------|
| 2、失业保险费 | 17,875.73 | 477,165.16 | 490,730.23 | 4,310.66 |
| 合计 | 528,744.25 | 15,556,371.40 | 15,944,124.88 | 140,990.77 |

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 | 39,381,065.46 | 235,698,299.76 |
| 企业所得税 | 1,427,549,997.38 | 1,869,945,678.97 |
| 个人所得税 | 934,854.67 | 826,568.01 |
| 城市维护建设税 | 2,500,755.54 | 15,930,235.40 |
| 土地增值税 | 1,969,775,880.03 | 1,408,938,719.42 |
| 房产税 | 3,698,333.23 | 3,486,264.03 |
| 土地使用税 | 4,802,358.57 | 4,239,121.92 |
| 印花税 | 1,928,754.23 | 1,112,866.05 |
| 教育费附加 | 1,074,806.90 | 6,834,994.36 |
| 地方教育附加 | 716,538.13 | 4,554,387.44 |
| 其他 | 613.61 | 58.80 |
| 合计 | 3,452,363,957.75 | 3,551,567,194.16 |

应交税费中苏州新湖等公司已申报未缴纳的金额为 1,944,998,174.05 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 |
|-------|------------------|------------------|
| 应付利息 | | |
| 应付股利 | 1,787,227.10 | 1,787,227.10 |
| 其他应付款 | 4,990,470,352.52 | 5,558,171,506.71 |
| 合计 | 4,992,257,579.62 | 5,559,958,733.81 |

其他说明：

适用 不适用

(2). 应付利息

分类列示

适用 不适用

逾期的重要应付利息：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(3). 应付股利

分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

(4). 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 | 316,423,932.11 | 296,792,890.06 |
| 押金保证金 | 218,441,096.87 | 185,973,142.96 |
| 拆借款 | 3,538,982,634.38 | 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 | 33,561,460.92 | 31,824,816.56 |
| 其他 | 583,061,228.24 | 289,579,914.90 |
| 合计 | 4,990,470,352.52 | 5,558,171,506.71 |

账龄超过1年或逾期的其他重要其他应付款

√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 | 1,030,368,517.49 | 联营股东投入款 |
| 合计 | 1,030,368,517.49 | / |

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 | 3,958,259,310.44 | 7,609,681,604.52 |
| 1年内到期的应付债券 | 793,781,506.42 | 1,571,824,880.13 |
| 1年内到期的长期应付款 | 13,947,112.03 | 13,314,615.29 |
| 1年内到期的租赁负债 | 541,758.00 | 410,591.06 |
| 1年内到期的其他非流动负债 | 457,800,000.00 | 2,522,000,000.00 |
| 1年内到期的应付利息 | 66,648,700.56 | 104,466,430.91 |
| 合计 | 5,290,978,387.45 | 11,821,698,121.91 |

28、其他流动负债

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-------------|------------------|------------------|
| 短期债权融资计划产品 | 500,000,000.00 | 100,000,000.00 |
| 短期应付债券 | | 711,651,600.00 |
| 其他流动负债应计利息 | 2,313,888.89 | 21,313,172.62 |
| 预提土地增值税清算准备 | 4,661,929,196.66 | 5,408,474,191.23 |
| 待转销项税 | 292,233,846.99 | 337,391,636.29 |
| 合计 | 5,456,476,932.54 | 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 | | 49,009,043.57 | | 711,651,600.00 | | 否 |
| XINHU BVI N2509-2 | \$1,000.00 | 10.00 | 2025/6/3 | 101天 | 200,005,960.00 | | 200,005,960.00 | 5,389,049.44 | | 200,005,960.00 | | 否 |
| 合计 | / | / | / | / | 911,657,560.00 | 711,651,600.00 | 200,005,960.00 | 54,398,093.01 | | 911,657,560.00 | | / |

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 | 6,240,037,760.98 | 1,368,080,049.76 |
| 抵押借款 | | 10,000,000.00 |
| 抵押及保证借款 | 3,992,740,000.00 | 5,743,720,000.00 |
| 质押及保证借款 | 960,700,920.80 | 856,000,000.00 |
| 抵押、质押及保证借款 | 807,000,000.00 | 352,000,000.00 |
| 合计 | 12,000,478,681.78 | 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 | 872,532,500.00 | 897,451,800.00 |
| 23 新湖中宝 MTN001 | | 694,059,518.76 |
| 浙江允众 2024 年私募可转债 (一号)至(九号) | | 91,618,372.66 |
| 合计 | 872,532,500.00 | 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 | 其他减少[注] | 期末余额 | 是否违约 |
|-------------------------|--------|----------------|----------------------|----------------|------------------|------------------|------|---------------|--------------|---------------|----------------|----------------|------|
| 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 | | 58,027,094.59 | | 24,919,300.00 | | 872,532,500.00 | 否 |
| 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 | | 29,750,000.00 | 3,838,128.58 | | 697,897,647.34 | | 否 |
| 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 | | 4,318,400.00 | 4,265,486.42 | | 95,883,859.08 | | 否 |
| 合计 | / | / | / | / | 1,800,000,000.00 | 1,683,129,691.42 | | 92,095,494.59 | 8,103,615.00 | 24,919,300.00 | 793,781,506.42 | 872,532,500.00 | |

[注]23新湖中宝MTN001、浙江允众2024年私募可转债（一号）至（九号）本期转入一年内到期的非流动负债

(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 | | 181,755.82 |
| 未确认融资费用 | | -3,075.53 |
| 合计 | | 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 | 80,326,026.89 | 94,273,138.92 |
| 合计 | 80,326,026.89 | 94,273,138.92 |

其他说明：

适用 不适用

长期应付款

(1). 按款项性质列示长期应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|---------|---------------|---------------|
| 应付采矿权价款 | 80,326,026.89 | 94,273,138.92 |
| 合计 | 80,326,026.89 | 94,273,138.92 |

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 | 1,437,141,700.00 | 467,141,700.00 |
| 股权融资计划产品 | 2,258,050,000.00 | |
| 合计 | 3,695,191,700.00 | 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 | 53,973,053.55 | | 8,773,046,717.09 |
| 其他资本公积 | 138,795,444.46 | 56,895,572.93 | 456,148,444.85 | -260,457,427.46 |
| 合计 | 8,857,869,108.00 | 110,868,626.48 | 456,148,444.85 | 8,512,589,289.63 |

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

1) 股本溢价本期增加 53,973,053.55 元，系本公司处置子公司部分股权，处置对价与按处置的股权比例计算的享有子公司净资产份额之间的差额，调增资本公积 53,973,053.55 元。

2) 其他资本公积本期增加 56,895,572.93 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 35,161,917.09 元；②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，增加资本公积 21,733,655.84 元。

3) 其他资本公积本期减少 456,148,444.85 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 62,567,129.64 元; ②本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 384,011,323.45 元; ③处置部分联营公司股权, 减少资本公积 9,569,991.76 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 | | | | | 税后归属于少数股东 | 期末余额 |
|---------------------|-------------------|-----------------|--------------------|----------------------|---------|-----------------|-----------|-------------------|
| | | 本期所得税前发生额 | 减：前期计入其他综合收益当期转入损益 | 减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益 | 减：所得税费用 | 税后归属于母公司 | | |
| 一、不能重分类进损益的其他综合收益 | -2,606,654,836.20 | -127,049,738.27 | | -708,469,179.70 | | 581,419,441.43 | | -2,025,235,394.77 |
| 其中：权益法下不能转损益的其他综合收益 | -34,387,505.66 | -26,866,377.58 | | 1,530,820.30 | | -28,397,197.88 | | -62,784,703.54 |
| 其他权益工具投资公允价值变动 | -2,572,267,330.54 | -100,183,360.69 | | -710,000,000.00 | | 609,816,639.31 | | -1,962,450,691.23 |
| 二、将重分类进损益的其他综合收益 | 430,855,434.52 | -371,349,103.20 | 161,958.06 | | | -371,511,061.26 | | 59,344,373.26 |
| 其中：权益法下可转损益的其他综合收益 | 839,836,550.68 | -637,454,668.37 | 161,958.06 | | | -637,616,626.43 | | 202,219,924.25 |
| 外币财务报表折算差额 | -408,981,116.16 | 266,105,565.17 | | | | 266,105,565.17 | | -142,875,550.99 |
| 其他综合收益合计 | -2,175,799,401.68 | -498,398,841.47 | 161,958.06 | -708,469,179.70 | | 209,908,380.17 | | -1,965,891,021.51 |

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 | 51,115,467.70 | | 1,593,514,788.37 |
| 任意盈余公积 | 2,838,547.34 | | | 2,838,547.34 |
| 合计 | 1,545,237,868.01 | 51,115,467.70 | | 1,596,353,335.71 |

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期按照母公司净利润的10%提取法定盈余公积。

41、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 本期 | 上期 |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| 调整前上期末未分配利润 | 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 | 261,125,936.37 | 1,015,740,930.01 |
| 减：提取法定盈余公积 | 51,115,467.70 | 56,759,929.93 |
| 其他综合收益结转留存收益 | 708,469,179.70 | 5,403,396.31 |
| 期末未分配利润 | 24,812,412,139.65 | 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 | 3,538,784,721.12 | 2,858,010,403.46 | 16,435,368,461.97 | 10,343,438,550.94 |
| 其他业务 | 50,476,982.83 | 64,493,264.88 | 49,744,679.74 | 60,084,545.57 |
| 合计 | 3,589,261,703.95 | 2,922,503,668.34 | 16,485,113,141.71 | 10,403,523,096.51 |
| 其中： 与客户之间的 合同产生的 收入 | 3,494,557,282.36 | 2,802,818,751.71 | 16,388,105,705.04 | 10,247,304,552.69 |

(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 | 与客户之间的合同产生的收入 |
|------|---------------|
| | |

| | 营业收入 | 营业成本 |
|---------|------------------|------------------|
| 商品类型 | | |
| 房地产 | 3,377,711,073.57 | 2,707,034,153.96 |
| 海涂开发 | 33,553,854.56 | 33,510,613.18 |
| 其他 | 83,292,354.23 | 62,273,984.57 |
| 按经营地区分类 | | |
| 浙江 | 2,722,399,991.87 | 2,274,157,689.10 |
| 上海 | 227,880,842.83 | 31,801,891.70 |
| 江苏 | 199,614,346.47 | 198,121,819.29 |
| 辽宁 | 112,930,406.73 | 94,465,356.42 |
| 其他 | 231,731,694.46 | 204,271,995.20 |
| 合计 | 3,494,557,282.36 | 2,802,818,751.71 |

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 | 7,390,213.31 | 55,215,430.03 |
| 教育费附加 | 3,152,961.48 | 23,967,374.96 |
| 房产税 | 14,725,536.23 | 13,811,903.23 |
| 土地使用税 | 15,672,842.13 | 12,711,133.53 |
| 印花税 | 8,570,820.43 | 6,255,181.55 |
| 地方教育费附加 | 2,091,236.51 | 15,953,458.98 |
| 土地增值税 | 206,526,859.39 | 1,514,278,649.84 |
| 其他 | 118,062.50 | 128,787.10 |
| 合计 | 258,248,531.98 | 1,642,321,919.22 |

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 | 64,823,134.20 | 154,525,143.16 |
| 职工薪酬 | 29,548,352.84 | 51,962,158.25 |
| 广告宣传费 | 34,475,989.23 | 41,790,340.48 |

| | | |
|-------|----------------|----------------|
| 劳务费 | 26,399,233.13 | 28,422,097.65 |
| 折旧费 | 2,199,859.55 | 3,988,917.18 |
| 办公费 | 2,982,669.80 | 6,162,987.10 |
| 差旅费 | 1,364,612.53 | 1,861,819.75 |
| 业务招待费 | 2,376,876.43 | 2,192,372.56 |
| 其他 | 5,585,475.23 | 5,306,044.37 |
| 合计 | 169,756,202.94 | 296,211,880.50 |

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 | 165,316,894.32 | 190,711,125.72 |
| 业务招待费 | 15,518,406.99 | 27,907,934.12 |
| 咨询服务费 | 26,824,357.32 | 21,777,485.50 |
| 办公费 | 17,298,907.71 | 22,364,381.39 |
| 折旧费 | 17,946,589.92 | 16,631,193.08 |
| 中介机构费 | 14,770,719.82 | 12,258,567.61 |
| 差旅费 | 4,728,217.61 | 7,782,857.73 |
| 交通费 | 5,100,181.50 | 6,700,913.04 |
| 租赁费 | 2,815,888.20 | 3,496,812.06 |
| 其他 | 29,665,260.28 | 41,164,077.06 |
| 合计 | 299,985,423.67 | 350,795,347.31 |

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 | 1,514,959,849.53 | 1,668,066,497.84 |
| 减：利息收入 | 89,133,595.41 | 99,418,876.50 |
| 汇兑损益 | 143,367,473.27 | -84,368,443.33 |
| 其他 | 229,714,416.27 | 195,101,473.50 |
| 合计 | 1,798,908,143.66 | 1,679,380,651.51 |

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 | | 7,643,600.00 | |
| 与收益相关的政府补助 | 3,306,411.48 | 391,570.05 | 3,306,411.48 |
| 代扣个人所得税手续费返还 | 307,579.51 | 282,911.18 | |
| 其他 | 61,531.54 | 32,381.34 | 61,531.54 |
| 合计 | 3,675,522.53 | 8,350,462.57 | 3,367,943.02 |

48、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| 权益法核算的长期股权投资收益 | 2,550,992,237.33 | 2,703,515,830.04 |
| 处置长期股权投资产生的投资收益 | 205,134,036.71 | 244,189,544.43 |
| 交易性金融资产在持有期间的投资收益 | 214,648,496.37 | 213,723,221.16 |
| 处置交易性金融资产取得的投资收益 | -12,252,291.08 | 16,715,241.54 |
| 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 | -63,717,107.36 | -65,955,476.47 |
| 投资性利息收入 | 5,585,583.70 | 20,917,366.01 |
| 合计 | 2,900,390,955.67 | 3,133,105,726.71 |

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 | -148,044,943.15 | -561,010,251.20 |
| 交易性金融负债 | | -25,657,578.57 |
| 合计 | -148,044,943.15 | -586,667,829.77 |

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 | 2,034,973.01 | 9,706,235.64 |
| 其他应收款坏账损失 | -8,017,176.30 | -417,834,163.60 |
| 预计担保损失 | | -126,455,627.02 |
| 合计 | -5,982,203.29 | -534,583,554.98 |

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 | -389,615,416.61 | -678,924,544.55 |
| 长期股权投资减值损失 | -46,598,010.62 | -79,411,560.40 |
| 投资性房地产减值损失 | | -9,083,748.67 |
| 固定资产减值损失 | -14,478,091.35 | -18,133,981.94 |
| 合计 | -450,691,518.58 | -785,553,835.56 |

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 | 295,291.57 | -356,997.92 | 295,291.57 |
| 其他资产处置收益 | | 911,917.69 | |
| 合计 | 295,291.57 | 554,919.77 | 295,291.57 |

53、营业外收入

营业外收入情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 | 计入当期非经常性损益的金额 |
|---------|--------------|---------------|---------------|
| 罚没收入 | 152,624.63 | 11,200.00 | 152,624.63 |
| 违约金 | 1,607,140.85 | 4,298,816.79 | 1,607,140.85 |
| 无法支付的款项 | 1,706,214.28 | 3,626,433.52 | 1,706,214.28 |
| 其他 | 2,695,584.44 | 3,401,955.51 | 2,695,584.44 |
| 合计 | 6,161,564.20 | 11,338,405.82 | 6,161,564.20 |

其他说明：

适用 不适用

54、营业外支出

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 | 计入当期非经常性损益的金额 |
|-------------|----------------|----------------|----------------|
| 非流动资产处置损失合计 | 29,067.39 | 259,271.97 | 29,067.39 |
| 其中：固定资产处置损失 | 29,067.39 | 259,271.97 | 29,067.39 |
| 对外捐赠 | 2,120,000.00 | 1,851,000.00 | 2,120,000.00 |
| 罚款、滞纳金 | 304,132,136.05 | 216,401,952.72 | 304,132,136.05 |
| 其他 | 3,238,566.08 | 35,945,191.24 | 3,238,566.08 |
| 合计 | 309,519,769.52 | 254,457,415.93 | 309,519,769.52 |

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 | -26,530,032.94 | 1,127,021,869.25 |
| 递延所得税费用 | 20,839,189.04 | -29,092,757.60 |
| 合计 | -5,690,843.90 | 1,097,929,111.65 |

(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 | 136,144,632.79 |
| 按法定/适用税率计算的所得税费用 | 34,036,158.16 |
| 子公司适用不同税率的影响 | 31,155.07 |
| 调整以前期间所得税的影响 | -2,629,186.04 |
| 非应税收入的影响 | -785,273,921.66 |

| | |
|---------------------------------------|----------------|
| 不可抵扣的成本、费用和损失的影响 | 84,558,072.94 |
| 其他永久性差异对当期所得税影响 | 283,801,178.75 |
| 使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响 | -1,954,377.84 |
| 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 | 381,765,076.72 |
| 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 | -25,000.00 |
| 所得税费用 | -5,690,843.90 |

其他说明：

适用 不适用

56、其他综合收益

适用 不适用

其他综合收益的税后净额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 | 3,306,411.48 | 391,570.05 |
| 押金、保证金、代收款等 | 103,281,844.52 | 115,401,812.25 |
| 用于按揭担保的保证金 | 543,045.71 | 9,277,944.76 |
| 银行存款利息收入 | 54,300,287.43 | 55,148,189.35 |
| 其他 | 109,067,322.15 | 72,589,878.70 |
| 合计 | 270,498,911.29 | 252,809,395.11 |

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 | 75,330,239.40 | 163,385,922.25 |
| 管理费用 | 115,941,890.87 | 130,456,303.07 |
| 销售费用 | 130,601,401.65 | 196,746,736.77 |
| 捐赠支出 | 2,120,000.00 | 1,851,000.00 |
| 其他 | 64,619,704.04 | 91,555,091.09 |
| 合计 | 388,613,235.96 | 583,995,053.18 |

(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 | 51,000,000.00 | 923,545,992.78 |
| 合计 | 51,000,000.00 | 923,545,992.78 |

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 | 25,539,349.97 | 105,259,115.76 |
| 合计 | 25,539,349.97 | 105,259,115.76 |

(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 | 2,863,795,960.00 | 2,960,722,550.00 |
| 票据贴现 | 714,079,847.22 | 130,000,000.00 |
| 银行承兑汇票保证金 | 300,000,000.00 | 40,000,000.00 |
| 质押的贷款相关保证金 | 3,757,657,696.09 | 3,680,592,351.56 |
| 合计 | 7,635,533,503.31 | 6,811,314,901.56 |

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 | 4,079,006,750.84 | 2,827,335,619.50 |
| 质押的贷款相关保证金 | 3,195,174,720.74 | 4,160,240,871.82 |
| 银行承兑汇票保证金 | 300,000,000.00 | |
| 其他与融资相关的费用 | 222,088,515.65 | 84,200,863.00 |
| 债券发行费用 | 2,138,384.74 | 22,926,924.62 |
| 支付的租赁费用 | 1,805,668.00 | 3,647,262.69 |
| 支付票据承兑 | 731,500,000.00 | 400,910,000.00 |
| 收购子公司少数股东股权 | | 641,183.22 |
| 回购股份支付的现金 | | 150,525,962.61 |
| 其他 | 8,471,000.00 | |
| 合计 | 8,540,185,039.97 | 7,650,428,687.46 |

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 | 7,515,822,699.15 | 331,834,254.68 | 7,306,971,514.01 | 18,809,288.54 | 8,241,716,735.63 |
| 长期借款（含一年内到期的长期借款） | 15,970,037,133.55 | 5,369,840,165.25 | 949,897,928.08 | 6,172,573,001.35 | 125,006,996.40 | 15,992,195,229.13 |
| 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 | 200,005,960.00 | 201,982,276.59 | 2,764,586,257.11 | 5,451,754.22 | 1,684,550,827.19 |
| 租赁负债（含一年内到期的租赁负债） | 589,271.35 | | 13,086.65 | 60,600.00 | | 541,758.00 |
| 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 | 3,586,640,138.50 | 374,204,433.04 | 2,356,371,001.70 | 32,584,731.95 | 4,670,260,231.77 |
| 合计 | 30,841,438,985.06 | 16,672,308,962.90 | 1,857,931,979.04 | 18,600,562,374.17 | 181,852,771.11 | 30,589,264,781.72 |

(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 | 141,835,476.69 | 2,007,038,013.64 |
| 加：资产减值准备 | 450,691,518.58 | 785,553,835.56 |
| 信用减值损失 | 5,982,203.29 | 534,583,554.98 |
| 固定资产折旧、使用权资产折旧、投资性房地产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧 | 129,467,193.90 | 142,422,121.47 |
| 无形资产摊销 | 13,120,829.08 | 13,360,556.97 |
| 长期待摊费用摊销 | 2,835,822.82 | 3,151,188.52 |
| 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） | -295,291.57 | -554,919.77 |
| 固定资产报废损失（收益以“-”号填列） | 29,067.39 | 259,271.97 |
| 公允价值变动损失（收益以“-”号填列） | 148,044,943.15 | 586,667,829.77 |
| 财务费用（收益以“-”号填列） | 1,851,142,010.57 | 1,636,077,028.45 |
| 投资损失（收益以“-”号填列） | -2,900,390,955.67 | -3,133,105,726.71 |
| 递延所得税资产减少（增加以“-”号填列） | 895,717.04 | 27,888,344.50 |
| 递延所得税负债增加（减少以“-”号填列） | 19,943,472.00 | -56,981,102.10 |
| 存货的减少（增加以“-”号填列） | 2,046,565,509.90 | 8,349,185,792.42 |
| 经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列） | -25,595,516.79 | 859,613,440.16 |
| 经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列） | -1,745,342,032.61 | -11,392,693,839.82 |
| 其他 | | |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 138,929,967.77 | 362,465,390.01 |
| 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 | 2,538,349,275.24 | 2,894,032,926.94 |
| 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 | -355,683,651.70 | 138,801,026.30 |

(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 | 2,538,349,275.24 | 2,894,032,926.94 |
| 其中：库存现金 | 318,100.27 | 431,988.08 |
| 可随时用于支付的银行存款 | 2,535,226,439.01 | 2,889,506,266.83 |
| 可随时用于支付的其他货币资金 | 2,804,735.96 | 4,094,672.03 |
| 二、现金等价物 | | |
| 其中：三个月内到期的债券投资 | | |
| 三、期末现金及现金等价物余额 | 2,538,349,275.24 | 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 | 2,243,747,290.00 | 2,501,047,290.00 | 使用受限 |
| 银行贷款保证金 | 566,686,085.43 | 959,640,157.03 | 使用受限 |
| 按揭担保保证金 | 2,953,501.78 | 4,511,541.59 | 使用受限 |
| 其他 | 199,036,017.49 | 92,337,231.13 | 使用受限 |
| 合计 | 3,012,422,894.70 | 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 | - | - | 523,256,384.40 |
| 其中：美元 | 3,194,558.66 | 7.0288 | 22,453,913.91 |
| 港币 | 554,463,142.81 | 0.90322 | 500,802,200.11 |
| 澳元 | 57.66 | 4.6892 | 270.38 |
| 短期借款 | - | - | 696,271,405.17 |
| 其中：港币 | 770,876,868.50 | 0.90322 | 696,271,405.17 |
| 一年内到期的非流动负债 | - | - | 23,036,044.14 |
| 其中：港币 | 25,504,355.68 | 0.90322 | 23,036,044.14 |
| 长期借款 | - | - | 5,623,901,035.89 |

| | | | |
|---------|------------------|---------|------------------|
| 其中：港币 | 6,226,501,888.68 | 0.90322 | 5,623,901,035.89 |
| 其他非流动负债 | - | - | 2,258,050,000.00 |
| 其中：港币 | 2,500,000,000.00 | 0.90322 | 2,258,050,000.00 |

(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 |
|--|---------|-------|----------------------|
| 香港新湖投资有限公司 | 香港 | 美元 | 以企业日常经营活动中所使用的货币综合选择 |
| 泰昌投资有限公司 | 英属维尔京群岛 | 美元 | |
| 香港冠盛投资有限公司 | 香港 | 港元 | |
| 冠宏投资有限公司 | 开曼群岛 | 美元 | |
| 泰信控股有限公司 | 开曼群岛 | 美元 | |
| 泰融控股有限公司 | 开曼群岛 | 美元 | |
| 香港新澳投资有限公司 | 香港 | 美元 | |
| 澳洲兴澳投资有限公司 | 澳大利亚 | 澳元 | |
| Xinhu (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 | |
| 51 Xinhu L.P. | 开曼群岛 | 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 | 4,430,452.39 | 5,105,086.35 |
| 合计 | 4,430,452.39 | 5,105,086.35 |

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 | 13,086.65 | 363,821.06 |
| 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 | 3,992,057.29 | 9,783,873.39 |
| 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、(二)之说明。

(2) 公司作为出租人

经营租赁

① 租赁收入

| 项目 | 本期数 | 上年同期数 |
|---------------------------|---------------|---------------|
| 租赁收入 | 94,704,421.59 | 97,007,436.67 |
| 其中：未纳入租赁收款额计量的可变租赁付款额相关收入 | 5,811,795.02 | 5,520,262.89 |

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 | 99,716,391.27 | 97,197,338.26 |
| 1-2年 | 63,410,653.69 | 83,147,532.33 |
| 2-3年 | 49,851,162.11 | 51,685,675.93 |
| 3-4年 | 48,539,837.22 | 36,681,547.24 |
| 4-5年 | 41,678,555.41 | 39,880,372.26 |
| 5年以后 | 392,270,289.20 | 418,666,201.51 |
| 合计 | 695,466,888.90 | 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

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 | 100.00% |
| 杭州合链酒店有限公司 | 新设子公司 | 2025-6-26 | 尚未出资 | 100.00% |

2. 合并范围减少

| 公司名称 | 股权处置方式 | 股权处置时点 | 处置日净资产 | 期初至处置日净利润 |
|--------------------|--------|-----------|-----------|-----------|
| 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 |
| 上海曼蓝企业管理有限公司 | 注销 | 2025-8-4 | / | / |
| 滨州新湖房地产开发有限公司 | 注销 | 2025-8-12 | 3,035,039.40 | -156,859.01 |
| 浙江新湖国际教育投资有限公司 | 注销 | 2025-10-22 | 47,604,187.45 | -52,307.49 |
| 温岭锦辉置业有限公司 | 注销 | 2025-11-13 | 50,000,000.00 | -406,064.29 |
| 舟山新湖置业有限公司 | 注销 | 2025-12-18 | -627,125.28 | 7,531,082.59 |

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 | 90.57 | 9.43 | 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 |
| 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 |
| 杭州新湖鸬鸟置业有限 | 杭州 | 杭州 | 房地产业 | | 100.00 | 设立 |

| | | | | | | |
|----------------------|----|----|------------------------|--------|--------|----|
| 公司 | | | | | | |
| 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 |
| 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 |
| 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 | 98.84 | 1.16 | 设立 |
| 平阳安瑞置业有限公司 | 平阳 | 平阳 | 房地产业 | 0.59 | 79.64 | 设立 |
| 平阳宝瑞置业有限公司 | 平阳 | 平阳 | 房地产业 | 0.59 | 79.64 | 设立 |
| 平阳隆瑞置业有限公司 | 平阳 | 平阳 | 房地产业 | | 80.23 | 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 |
| 启东海上明月文化旅游发展有限公司 | 南通 | 南通 | 住宿服务、餐饮服务、旅游服务、房地产经纪 | | 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 |

| | | | | | | |
|------------------|----|----|-----------|--------|--------|----|
| 浙江新潮智造实业有限公司 | 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 |
| 杭州琅瓊科技合伙企业(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 | 杭州 | 杭州 | 企业管理 | | 100.00 | 设立 |

| | | | | | | |
|------------------|----|----|-----------|--------|--------|----|
| (有限合伙) | | | | | | |
| 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 | 酒店服务 | | 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 | 煤炭开采 | | 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 |
| 杭州鸪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 |
| 杭州鸪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 Partner Global Limited | 英属维尔京群岛 | 英属维尔京群岛 | 投资 | | 100.00 | 其他 |
| Summit Idea Limited | 英属维尔京群岛 | 英属维尔京群岛 | 投资 | | 100.00 | 其他 |
| 51 Xinhu L.P. | 开曼群岛 | 开曼群岛 | 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%。

本公司持股 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。

公司持有浙江协正高新材料有限公司股权比例为 55%，占董事会少数席位，主要管理人员由合作方委派，公司不控制上述公司。

(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

(1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

适用 不适用

| 子公司名称 | 变动时间 | 变动前持股比例 | 变动后持股比例 |
|------------|------------|---------|---------|
| 平阳安瑞置业有限公司 | 2025-12-15 | 100.00% | 80.23% |
| 平阳宝瑞置业有限公司 | 2025-12-15 | 100.00% | 80.23% |
| 平阳隆瑞置业有限公司 | 2025-12-15 | 100.00% | 80.23% |

(2). 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| | 平阳安瑞置业有限公司 | 平阳宝瑞置业有限公司 | 平阳隆瑞置业有限公司 |
|--------------------------|----------------|----------------|----------------|
| 购买成本/处置对价 | | | |
| --现金 | | | |
| 购买成本/处置对价合计 | | | |
| 减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额 | -16,340,970.60 | -14,801,166.42 | -22,830,916.53 |
| 差额 | 16,340,970.60 | 14,801,166.42 | 22,830,916.53 |
| 其中：调整资本公积 | 16,340,970.60 | 14,801,166.42 | 22,830,916.53 |

其他说明：

□适用 √不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

| 合营企业或联营企业名称 | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例(%) | | 对合营企业或联营企业投资的会计处理方法 |
|-------------|-------|-----|------|---------|------|---------------------|
| | | | | 直接 | 间接 | |
| 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 | 1,013,102,800.00 | 953,272,200.00 |
| 负债合计 | 928,339,800.00 | 872,535,700.00 |

| | | |
|----------------------|---------------|---------------|
| 少数股东权益 | 1,881,700.00 | 1,810,100.00 |
| 归属于母公司股东权益 | 82,881,300.00 | 78,926,400.00 |
| 按持股比例计算的净资产份额 | 3,643,626.98 | 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[注 1] | -461,372.31 | -474,435.19 |
| 对联营企业权益投资的账面价值 | 3,182,254.68 | 3,074,931.32 |
| 存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值 | 1,533,403.74 | 1,216,487.17 |
| 营业收入 | 21,247,500.00 | 21,364,600.00 |
| 净利润 | 7,061,800.00 | 6,857,600.00 |
| 终止经营的净利润 | | |
| 其他综合收益 | -1,416,900.00 | 1,280,500.00 |
| 综合收益总额 | 5,644,900.00 | 8,138,100.00 |
| 本年度收到的来自联营企业的股利 | 132,758.80 | 79,772.70 |

其他说明：

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 | 131,226.49 | 156,449.29 |
| 下列各项按持股比例计算的合计数 | | |
| --净利润 | -24,199.94 | -14,275.86 |
| --其他综合收益 | | |
| --综合收益总额 | -24,199.94 | -14,275.86 |
| 联营企业： | | |
| 投资账面价值合计 | 962,215.70 | 1,024,663.16 |
| 下列各项按持股比例计算的合计数 | | |
| --净利润 | -12,917.64 | -14,507.11 |
| --其他综合收益 | -5,522.77 | 1,860.08 |
| --综合收益总额 | -18,440.41 | -12,647.03 |

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

适用 不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

4、重要的共同经营

适用 不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

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

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 |
|-------|--------------|--------------|
| 与收益相关 | 3,306,411.48 | 8,035,170.05 |
| 合计 | 3,306,411.48 | 8,035,170.05 |

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。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

截至2025年12月31日，本公司应收账款的77.77%(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6,725,820,041.50元(不包括为本公司债务提供的反担保，其中对浙江新潮集团股份有限公司及其关联方担保金额为2,770,100,000.00元)，担保信息详见本财务报表附注十三、5、(4)之说明。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1.09，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 | 28,904,172,196.53 | 31,759,164,299.14 | 14,597,668,466.95 | 15,804,518,267.08 | 1,356,977,565.11 |

| | | | | | |
|-------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| 应付票据 | 77,333,233.73 | 77,333,233.73 | 77,333,233.73 | | |
| 应付账款 | 2,457,328,813.46 | 2,457,328,813.46 | 2,457,328,813.46 | | |
| 其他应付款 | 4,992,257,579.62 | 4,992,257,579.62 | 4,992,257,579.62 | | |
| 应付债券 | 1,684,550,827.19 | 2,488,098,119.12 | 888,014,020.39 | 115,542,085.28 | 1,484,542,013.45 |
| 租赁负债 | 541,758.00 | 544,833.53 | 544,833.53 | | |
| 长期应付款 | 94,273,138.92 | 107,400,000.00 | 17,900,000.00 | 35,800,000.00 | 53,700,000.00 |
| 小计 | 38,210,457,547.45 | 41,882,126,878.60 | 23,031,046,947.68 | 15,955,860,352.36 | 2,895,219,578.56 |

(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12月31日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币13,964,571,580.89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，假定利率每上升/下降10个基准点，将会导致本公司股东权益减少/增加人民币13,964,571.58元（2024年12月

31日：减少/增加人民币10,477,518.82元），净利润减少/增加人民币13,964,571.58元（2024年度：减少/增加人民币10,477,518.82元）。

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 | | | |
|-------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | 第一层次公允价值计量 | 第二层次公允价值计量 | 第三层次公允价值计量 | 合计 |
| 一、持续的公允价值计量 | | | | |
| （一）交易性金融资产 | 374,664,871.91 | 1,836,610,859.43 | 3,206,798,429.25 | 5,418,074,160.59 |
| 1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产 | 374,664,871.91 | 1,836,610,859.43 | 3,206,798,429.25 | 5,418,074,160.59 |
| （1）债务工具投资 | | 17,133,607.07 | 891,927,213.72 | 909,060,820.79 |
| （2）权益工具投资 | 374,664,871.91 | 1,802,094,933.30 | 2,314,871,215.53 | 4,491,631,020.74 |
| （3）基金及资产管理计划 | | 17,382,319.06 | | 17,382,319.06 |
| （二）其他权益工具投资 | | 994,298,156.67 | 2,269,411.00 | 996,567,567.67 |
| 持续以公允价值计量的资产总额 | 374,664,871.91 | 2,830,909,016.10 | 3,209,067,840.25 | 6,414,641,728.26 |

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

√适用 □不适用

本公司持有的以公允价值计量的资产和负债在活跃市场中均有报价。

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

√适用 □不适用

根据基金管理公司提供的资产管理计划资产结构估值表中列示的单位净值确定。

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

√适用 □不适用

列入第三层级的金融工具主要是本公司及其子公司持有的未上市股权投资。本公司及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）及其关联人衢州市新安广进智造股权投资合伙企业（有限合伙）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之说明

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、3之说明

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

适用 不适用

| 合营或联营企业名称 | 与本企业关系 |
|---------------|----------|
| 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 |
| 温州银行股份有限公司 | 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 |

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 | 母公司之母公司 |
| 衢州工业发展集团有限公司 | 实际控制人之子公司 |
| 浙江新湖集团股份有限公司 | 参股股东 |
| 黄伟 | 参股股东之实际控制人 |
| 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 |
| 浙江新湖能源有限公司 | 参股股东之子公司 |
| 上海新湖绿城物业服务有限公司 | 参股股东之子公司 |
| 哈尔滨高科物业管理有限公司 | 参股股东之子公司 |
| 浙江新湖绿城物业服务有限公司 | 参股股东之子公司 |
| 南通新湖绿城生活服务有限公司 | 参股股东之子公司 |
| 衢州新湖绿城物业服务有限公司 | 参股股东之子公司 |
| 沈阳新湖绿城物业服务有限公司 | 参股股东之子公司 |
| 南通新绿文化旅游有限公司 | 参股股东之子公司 |
| 苏州新湖绿城房产经纪有限公司 | 参股股东之子公司 |
| 湘财证券股份有限公司 | 参股股东之子公司 |
| 哈高科绥棱二塑防水工程有限公司 | 参股股东之子公司 |
| 黑龙江省哈高科营养食品有限公司 | 参股股东之子公司 |
| 杭州新湖绿城生活服务有限公司 | 参股股东之子公司 |
| 浙江哈高科投资管理有限公司 | 参股股东之子公司 |
| 浙江恒兴力控股集团有限公司 | 参股股东之子公司 |
| 信银（香港）资本有限公司 | 本公司联营公司之子公司 |

| | |
|-----------------|-------------|
| 中信银行（国际）有限公司 | 本公司联营公司之子公司 |
| 上海新湖城市开发有限公司 | 本公司合营公司之子公司 |
| 上海亚龙古城房地产开发有限公司 | 本公司合营公司之子公司 |
| 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 | 4,200,270.43 | 3,336,860.76 |
| 上海新湖绿城物业服务有限公司 | 物业服务 | 22,099,405.13 | 31,717,613.03 |
| 衢州新湖绿城物业服务有限公司 | 物业服务 | 792.46 | 14,976.41 |
| 沈阳新湖绿城物业服务有限公司 | 物业服务 | 3,043,202.01 | 956,856.12 |
| 中信银行股份有限公司 | 保函费 | 8,033,255.20 | 2,363,447.37 |
| 黑龙江省哈高科营养食品有限公司 | 商品 | | 283,252.90 |
| 杭州新湖绿城生活服务有限公司 | 服务/食品 | 4,169.10 | 81,748.53 |
| 湘财证券股份有限公司 | 财务顾问费、代理费 | 566,037.74 | 570,471.70 |
| 衢州工业投资集团有限公司 | 财务顾问费 | 47,280,201.76 | 3,531,187.01 |
| 衢州工业发展集团有限公司 | 担保费 | 15,534,935.67 | 4,237,832.01 |
| 南通新绿文化旅游有限公司 | 住宿服务 | 271,991.88 | 798,892.62 |
| 苏州新湖绿城房产经纪有限公司 | 服务费 | 1,603,960.40 | 4,950.50 |
| 信银（香港）资本有限公司 | 债券承销 | 3,923,494.26 | 10,924,136.40 |
| 南通新湖绿城生活服务有限公司 | 物业服务 | 5,176,290.12 | |
| 衢州工业控股集团有限公司 | 担保费 | 1,221,540.87 | |

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 |
|-----------------|---------|--------------|--------------|
| 湘财证券股份有限公司 | 餐饮服务 | 1,980.20 | |
| 浙江新湖集团股份有限公司 | 商品销售 | | 12,440.59 |
| 南通启新置业有限公司 | 商品/服务 | 18,712.89 | 56,326.78 |
| 上海新湖绿城物业服务有限公司 | 商品/服务 | 2,277,668.36 | 452,489.00 |
| 沈阳新湖绿城物业服务有限公司 | 商品销售/服务 | 1,719.81 | 123,809.52 |
| 浙江新湖绿城物业服务有限公司 | 商品销售/服务 | 922,637.14 | |
| 哈尔滨高科物业管理有限公司 | 服务 | 573.27 | |
| 杭州新湖绿城生活服务有限公司 | 商品销售/服务 | 163,574.93 | |
| 南通新绿文化旅游有限公司 | 商品销售/食品 | 66,005.20 | 120,056.41 |
| 浙江哈高科投资管理有限公司 | 商品销售 | 4,206.61 | |
| 浙江协正高新材料有限公司 | 商品销售 | 10,838.37 | |
| 上海亚龙古城房地产开发有限公司 | 金融服务 | | 6,577,471.70 |

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

□适用 √不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表:

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用**(3). 关联租赁情况**

本公司作为出租方:

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

| 承租方名称 | 租赁资产种类 | 本期确认的租赁收入 | 上期确认的租赁收入 |
|--------------------|--------|--------------|--------------|
| 上海新湖绿城物业服务有限公 司 | 车位、房产 | 2,672,655.77 | 933,509.27 |
| 南通启新置业有限公司 | 房产 | 275,229.36 | 1,834,862.39 |
| 中信银行股份有限公司 | 房产 | | 541,233.91 |
| 浙江新湖集团股份有限公司 | 房产 | 254,476.19 | |

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**(4). 关联担保情况**

本公司作为担保方

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

| 被担保方 | 担保金额 | 担保起始日 | 担保到期日 | 担保是否已经履行完毕 |
|--------------|------------------|------------|-----------|------------|
| 衢州工业控股集团有限公司 | 2,319,995,545.00 | [注] | [注] | 否 |
| 浙江新湖集团股份有限公司 | 100,000,000.00 | 2024-1-4 | 2027-1-1 | 否 |
| 浙江新湖集团股份有限公司 | 49,000,000.00 | 2024-1-4 | 2027-1-1 | 否 |
| 浙江新湖集团股份有限公司 | 51,000,000.00 | 2024-1-5 | 2027-1-2 | 否 |
| 浙江新湖集团股份有限公司 | 500,000,000.00 | 2023-10-26 | 2027-2-12 | 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 | 2027-3-17 | 否 |
| 浙江新湖集团股份有限公司 | 100,000,000.00 | 2024-1-4 | 2027-1-3 | 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 | 52,000,000.00 | 2023-7-3 | 2026-7-2 | 否 |
| 浙江新湖集团股份有限公司 | 55,000,000.00 | 2024-1-5 | 2027-1-4 | 否 |
| 浙江新湖集团股份有限公司 | 99,850,000.00 | 2023-9-4 | 2026-8-17 | 否 |
| 浙江新湖集团股份有限公司 | 199,400,000.00 | 2023-8-28 | 2026-8-19 | 否 |
| 浙江新湖集团股份有限公司 | 43,850,000.00 | 2023-8-29 | 2026-8-19 | 否 |
| 浙江新湖集团股份有限公司 | 239,400,000.00 | 2023-8-30 | 2026-8-19 | 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 | 18,200,000.00 | 2024-4-16 | 2026-12-12 | 否 |
| 浙江恒兴力控股集团有限公司 | 63,800,000.00 | 2024-4-16 | 2027-4-13 | 否 |
| 浙江恒兴力控股集团有限公司 | 100,000,000.00 | 2024-4-15 | 2027-1-9 | 否 |
| 上海亚龙古城房地产开发有限公司 | 1,139,337,212.67 | 2023-12-6 | 2026-12-7 | 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 |
| 上海新湖城市开发有限公司 | 2,814,700,000.00 | 2025-12-29 | 2027-6-30 | 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，公司在不超过 30 亿元的担保范围内对实际发生的担保提供反担保

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 | 49,000,000.00 | 2025-8-28 | 2026-8-11 | 否 |
| 衢州工业控股集团有限公司 | 100,000,000.00 | 2025-11-14 | 2026-11-13 | 否 |
| 衢州工业发展集团有限公司 | 117,040,000.00 | 2025-8-19 | 2026-8-14 | 否 |
| 衢州工业发展集团有限公司 | 9,960,000.00 | 2025-8-19 | 2026-8-14 | 否 |
| 衢州工业发展集团有限公司 | 67,000,000.00 | 2025-8-19 | 2026-8-14 | 否 |
| 衢州工业发展集团有限公司 | 22,000,000.00 | 2025-8-19 | 2026-8-14 | 否 |
| 衢州工业发展集团有限公司 | 350,000,000.00 | 2025-8-20 | 2026-8-20 | 否 |
| 衢州工业发展集团有限公司 | 160,000,000.00 | 2025-8-21 | 2026-8-17 | 否 |
| 衢州工业发展集团有限公司 | 32,000,000.00 | 2025-8-21 | 2026-8-17 | 否 |
| 衢州工业发展集团有限公司 | 8,220,000.00 | 2025-8-21 | 2026-8-17 | 否 |
| 衢州工业发展集团有限公司 | 60,780,000.00 | 2025-8-21 | 2026-8-17 | 否 |
| 衢州工业发展集团有限公司 | 692,995,545.00 | 2025-9-11 | 2026-9-10 | 否 |
| 衢州工业发展集团有限公司 | 230,000,000.00 | 2025-9-30 | 2026-9-23 | 否 |
| 衢州工业发展集团有限公司 | 106,000,000.00 | 2025-9-30 | 2026-9-29 | 否 |
| 衢州工业发展集团有限公司 | 100,000,000.00 | 2025-10-8 | 2026-9-29 | 否 |
| 衢州工业发展集团有限公司 | 9,000,000.00 | 2025-10-13 | 2026-10-9 | 否 |
| 衢州工业发展集团有限公司 | 190,000,000.00 | 2025-10-13 | 2026-10-9 | 否 |
| 衢州工业发展集团有限公司 | 8,000,000.00 | 2025-10-17 | 2026-10-14 | 否 |
| 衢州工业发展集团有限公司 | 8,000,000.00 | 2025-11-11 | 2026-11-9 | 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、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 |
| 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 | 2025-9-10 | 2026-9-10 | 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 | 300,000,000.00 | 2025-11-21 | 2026-11-20 | 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 | 300,000,000.00 | 2025-11-26 | 2026-11-26 | 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 | 43,000,000.00 | 2025-12-16 | 2026-12-16 | 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 |
| 新湖控股有限公司 | 145,000,000.00 | 2025-12-18 | 2028-12-16 | 否 |
| 新湖控股有限公司 | 1,500,000,000.00 | [注] | [注] | 否 |
| 新湖控股有限公司、黄伟、李萍 | 44,000,000.00 | 2025-9-29 | 2026-9-21 | 否 |
| 新湖控股有限公司、黄伟、李萍 | 60,000,000.00 | 2025-9-29 | 2026-9-21 | 否 |
| 新湖控股有限公司、黄伟、李萍 | 75,000,000.00 | 2025-10-13 | 2026-10-13 | 否 |
| 黄伟、李萍 | 436,000,000.00 | 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 | 396,000,000.00 | 2022-1-30 | 2026-7-27 | 否 |
| 黄伟、李萍 | 450,000,000.00 | 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 | 197,200,000.00 | 2023-8-16 | 2026-7-27 | 否 |
| 黄伟、李萍 | 256,000,000.00 | 2023-11-6 | 2026-10-8 | 否 |
| 黄伟、李萍 | 237,000,000.00 | 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 | 407,141,700.00 | 2024-12-30 | 2028-12-30 | 否 |
| 黄伟、李萍 | 366,707,320.00 | 2025-2-11 | 2028-1-24 | 否 |
| 黄伟、李萍 | 366,698,287.80 | 2025-2-13 | 2028-1-24 | 否 |
| 黄伟、李萍 | 227,295,313.00 | 2025-2-18 | 2028-1-24 | 否 |
| 黄伟、李萍 | 85,100,000.00 | 2025-8-28 | 2026-8-27 | 否 |
| 黄伟、李萍 | 87,600,000.00 | 2025-9-29 | 2026-9-17 | 否 |
| 黄伟、李萍 | 450,000,000.00 | 2025-10-20 | 2027-10-19 | 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 | 520,000,000.00 | 2025-10-16 | 2026-10-16 | 否 |
| 黄伟 | 210,000,000.00 | 2025-10-23 | 2026-10-23 | 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，新湖控股有限公司在不超过15亿元的担保范围内对实际发生的担保提供反担保

(5). 关联方资金拆借

√适用 □不适用

1) 拆入资金

| 关联方 | 拆入 | 归还 | 计提利息支出 |
|--------------------|------------------|------------------|---------------|
| 南通启新置业有限公司 | 36,288,000.00 | 36,288,000.00 | |
| 杭州启链园区管理有限公司 | | 1,659,738.89 | 1,659,738.88 |
| 上海亚龙古城房地产开发有限公司 | 7,500,000.00 | 80,807,600.00 | 561,286.42 |
| 江苏新湖宝华置业有限公司 | 2,620,000.00 | 610,000.00 | |
| 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) | 2,294,200,000.00 | 2,568,410,069.44 | 22,730,208.33 |
| 小计 | 2,343,358,000.00 | 2,687,775,408.33 | 24,951,233.63 |

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 | 131,302,908.49 | 42,802,908.49 | |
| 小计 | 131,302,908.49 | 42,802,908.49 | |

(6). 向关联方借款

| 关联方 | 关联交易内容 | 借款利率 | 期末数/本期数 | 上年期末数/上期同期数 |
|------------|--------|------|------------------|------------------|
| 温州银行股份有限公司 | 银行借款 | [注1] | 889,000,000.00 | 911,000,000.00 |
| 温州银行股份有限公司 | 借款利息 | [注1] | 69,226,946.90 | 71,177,474.68 |
| 中信银行股份有限公司 | 银行借款 | [注2] | 5,462,695,545.00 | 5,430,750,000.00 |
| 中信银行股份有限公司 | 借款利息 | [注2] | 228,062,104.06 | 147,795,166.54 |

[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

(7). 本公司与关键管理人员之间的交易及余额

√适用 □不适用

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 |
|--------------|---------------|---------------|
| 关键管理人员报酬 [注] | 7,790,000.00 | 8,720,100.00 |
| 商品房及车位买卖 | 19,816,028.92 | 15,590,491.25 |
| 购房意向金 | 1,000,000.00 | 1,000,000.00 |

| | | |
|------|---------------|---------------|
| 合同负债 | 13,523,809.52 | 12,125,906.51 |
|------|---------------|---------------|

[注] 根据公司《董事和高级管理人员薪酬管理制度》，高级管理人员的部分绩效薪酬在年度报告披露后发放。

(8). 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 792,984.09 元，本期收到存款利息 10,152.59 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 3,061,971,680.90 元，本期收到存款利息 72,597,355.31 元，存款利率为中国人民银行公布的存款利率。

3) 本期对浙江新湖慈善基金会捐赠合计 2,100,000.00 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 | 1,000,000.00 | 68,000.00 | 2,000,000.00 | |
| | 上海新湖绿城物业服务服务有限公司 | 547,997.14 | | 146,400.00 | |
| 小计 | | 1,547,997.14 | 68,000.00 | 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 | 6,643,387.08 | 43,672,259.75 | |
| | 南通启新置业有限公司 | 578,427,683.21 | | 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服务有限公司 | 10,716.30 | | 102,767.25 | |
| 小计 | | 689,142,850.32 | 73,675,578.14 | 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 | 795,982.78 | 1,217,781.26 |
| | 哈高科绥棱二塑防水工程有限公司 | 1,155,506.68 | 1,257,539.68 |
| | 上海新湖绿城物业服务有限公司 | 9,398,812.34 | 11,265,225.45 |
| | 沈阳新湖绿城物业服务有限公司 | | 1,760,141.19 |
| | 南通新湖绿城生活服务有限公司 | 577,045.49 | |
| 小计 | | 11,927,347.29 | 15,500,687.58 |
| 应付票据 | | | |
| | 上海新湖绿城物业服务有限公司 | 237,131.59 | |
| | 南通新湖绿城生活服务有限公司 | 1,467,082.36 | |
| 小计 | | 1,704,213.95 | |
| 合同负债 | | | |
| | 沈阳新湖绿城物业服务有限公司 | | 472,122.02 |
| 小计 | | | 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 | 181,047,194.44 | 179,037,194.44 |
| | 上海新湖绿城物业服务有限公司 | 305,247.00 | 398,846.76 |
| | 上海亚龙古城房地产开发有限公司 | 233,278,308.47 | 306,024,622.05 |
| | 黑龙江省哈高科营养食品有限公司 | | 156,000.00 |
| | 浙江协正高新材料有限公司 | 2,750,000.00 | |
| | 衢州工业控股集团有限公司 | 287,578.61 | |
| | 衢州智宝企业管理合伙企业(有限合伙) | | 251,479,861.11 |
| | 衢州工业投资集团有限公司 | | 2,964,583.34 |
| | 衢州工业发展集团有限公司 | 5,883,791.95 | 4,237,832.01 |
| | 杭州启链园区管理有限公司 | 49,565,405.55 | 49,565,405.56 |
| 小计 | | 473,372,917.70 | 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

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 105.88 亿元，已支付 84.59 亿元，尚未支付 21.29 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、(4)之说明。

2) 截至 2025 年 12 月 31 日，本公司下属房地产子公司为商品房承购人提供阶段性购房按揭贷款担保，担保余额总计为人民币 22.88 亿元。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

3、其他

适用 不适用

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

适用 不适用

2、利润分配情况

适用 不适用

3、销售退回

适用 不适用

4、其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

经公司第十二届董事会第二十三次会议审议通过，公司拟以集中竞价交易方式回购公司股份，拟回购股份的金额不低于人民币 10,000 万元，不超过人民币 20,000 万元，拟回购价格不高于 5.68 元/股。截至 2026 年 4 月 28 日，公司已累计回购公司股份 1,795.73 万股，占公司总股本的 0.21%，累计回购金额 5,682.72 万元。

十六、其他重要事项

1、前期会计差错更正

详见“重要事项”的“公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明”

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 | 海涂开发 | 其他 | 合计 |
|--------|------------------|---------------|----------------|------------------|
| 主营业务收入 | 3,377,711,073.57 | 33,553,854.56 | 127,519,792.99 | 3,538,784,721.12 |
| 主营业务成本 | 2,707,034,153.96 | 33,510,613.18 | 117,465,636.32 | 2,858,010,403.46 |

(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、本公司第四大股东浙江新潮集团股份有限公司持有的本公司股份 526,444,920 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 | 期末账面余额 | 期初账面余额 |
|-----------|--------------|--------------|
| 1年以内（含1年） | 795,685.68 | 2,678,927.60 |
| 1年以内合计 | 795,685.68 | 2,678,927.60 |
| 1至2年 | 2,229,728.58 | 797,707.03 |
| 2至3年 | 124,969.60 | |
| 合计 | 3,150,383.86 | 3,476,634.63 |
| 减：坏账准备 | 24,879.84 | |
| 账面价值合计 | 3,125,504.02 | 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 | 3,150,383.86 | 100.00 | 24,879.84 | 0.79 | 3,125,504.02 | 3,476,634.63 | 100.00 | | | 3,476,634.63 |
| 其中： | | | | | | | | | | |
| 按组合计提坏账准备 | 3,150,383.86 | 100.00 | 24,879.84 | 0.79 | 3,125,504.02 | 3,476,634.63 | 100.00 | | | 3,476,634.63 |
| 合计 | 3,150,383.86 | / | 24,879.84 | / | 3,125,504.02 | 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 | 2,528,387.80 | | |
| 其他款项组合 | 621,996.06 | 24,879.84 | 4.00 |
| 其中：1年以内 | 621,996.06 | 24,879.84 | 4.00 |
| 合计 | 3,150,383.86 | 24,879.84 | 0.79 |

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 | | 24,879.84 | | | | 24,879.84 |
| 合计 | | 24,879.84 | | | | 24,879.84 |

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3,025,414.26元，占应收账款期末余额合计数的比例为96.03%。

其他说明：

适用 不适用

2、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-------|-------------------|-------------------|
| 应收利息 | | |
| 应收股利 | 349,267,833.00 | 455,233,000.00 |
| 其他应收款 | 12,847,227,198.86 | 10,119,602,530.02 |
| 合计 | 13,196,495,031.86 | 10,574,835,530.02 |

其他说明：

适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 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

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明：

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利息情况

适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

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 | 299,983,000.00 | 455,233,000.00 |
| 衢州新允科技合伙企业(有限合伙) | 49,284,833.00 | |
| 合计 | 349,267,833.00 | 455,233,000.00 |

(2). 重要的账龄超过1年的应收股利

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目(或被投资单位) | 期末余额 | 账龄 | 未收回的原因 | 是否发生减值及其判断依据 |
|------------|----------------|------|----------|----------------|
| 新湖地产集团有限公司 | 299,983,000.00 | 1-2年 | 资金用于项目开发 | 未发生减值；期后已大部分收回 |
| 合计 | 299,983,000.00 | / | / | / |

(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

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：

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

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

| 账龄 | 期末账面余额 | 期初账面余额 |
|-----------|-------------------|-------------------|
| 1年以内（含1年） | 4,566,461,068.92 | 3,491,518,699.58 |
| 1年以内合计 | 4,566,461,068.92 | 3,491,518,699.58 |
| 1至2年 | 2,007,392,728.95 | 2,150,209,887.63 |
| 2至3年 | 2,130,987,309.00 | 2,466,775,311.11 |
| 3至5年 | 3,978,105,955.80 | 2,359,723,438.31 |
| 5年以上 | 1,134,517,692.40 | 676,932,703.78 |
| 合计 | 13,817,464,755.07 | 11,145,160,040.41 |
| 减：坏账准备 | 970,237,556.21 | 1,025,557,510.39 |
| 账面价值小计 | 12,847,227,198.86 | 10,119,602,530.02 |

(2). 按款项性质分类情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

| 款项性质 | 期末账面余额 | 期初账面余额 |
|---------|-------------------|-------------------|
| 押金保证金 | 30,024,591.95 | 30,030,291.95 |
| 往来款 | 12,772,214,129.50 | 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 | 877,909.52 | 875,244.30 |
| 其他 | 5,455,416.10 | 5,430,000.00 |
| 合计 | 13,817,464,755.07 | 11,145,160,040.41 |
| 减：坏账准备 | 970,237,556.21 | 1,025,557,510.39 |
| 账面价值小计 | 12,847,227,198.86 | 10,119,602,530.02 |

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

① 类别明细情况

| 种类 | 期末数 | | | | |
|-----------|-------------------|--------|----------------|----------|-------------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 计提比例 (%) | |
| 单项计提坏账准备 | 1,465,805,903.69 | 10.61 | 948,913,804.22 | 64.74 | 516,892,099.47 |
| 按组合计提坏账准备 | 12,351,658,851.38 | 89.39 | 21,323,751.99 | 0.17 | 12,330,335,099.39 |
| 小计 | 13,817,464,755.07 | 100.00 | 970,237,556.21 | 7.02 | 12,847,227,198.86 |

(续上表)

| 种类 | 期初数 | | | | |
|-----------|-------------------|--------|------------------|----------|-------------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 计提比例 (%) | |
| 单项计提坏账准备 | 1,452,990,840.27 | 13.04 | 1,004,236,274.50 | 69.12 | 448,754,565.77 |
| 按组合计提坏账准备 | 9,692,169,200.14 | 86.96 | 21,321,235.89 | 0.22 | 9,670,847,964.25 |
| 小计 | 11,145,160,040.41 | 100.00 | 1,025,557,510.39 | 9.20 | 10,119,602,530.02 |

② 重要的单项计提坏账准备的其他应收款

| 单位名称 | 期初数 | | 期末数 | | | |
|-------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------|----------|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例 (%) | 计提依据 |
| 融创房地产集团有限公司 | 670,492,708.00 | 603,443,437.20 | 670,492,708.00 | 603,443,437.20 | 90.00 | 回收存在不确定性 |
| 小计 | 670,492,708.00 | 603,443,437.20 | 670,492,708.00 | 603,443,437.20 | 90.00 | |

③ 采用组合计提坏账准备的其他应收款

| 组合名称 | 期末数 | | |
|------------|-------------------|---------------|----------|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例 (%) |
| 合并范围内关联方组合 | 11,398,473,250.60 | | |
| 低风险组合 | 916,827,683.21 | | |
| 其他款项组合 | 36,357,917.57 | 21,323,751.99 | 58.65 |
| 其中：1年以内 | 28,081.32 | 1,123.25 | 4.00 |

| | | | |
|------|-------------------|---------------|--------|
| 1-2年 | 2,664.41 | 213.15 | 8.00 |
| 2-3年 | 2,649.06 | 529.81 | 20.00 |
| 3-5年 | 30,005,274.00 | 15,002,637.00 | 50.00 |
| 5年以上 | 6,319,248.78 | 6,319,248.78 | 100.00 |
| 小计 | 12,351,658,851.38 | 21,323,751.99 | 0.17 |

④坏账准备变动情况

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 | -211.92 | 211.92 | | |
| --转入第三阶段 | | | | |
| --转回第二阶段 | | | | |
| --转回第一阶段 | | | | |
| 本期计提 | 1,229.82 | 1,286.28 | 213,681,840.93 | 213,684,357.03 |
| 本期转回 | | | | |
| 本期转销 | | | | |
| 本期核销 | | | 269,004,311.21 | 269,004,311.21 |
| 其他变动 | | | | |
| 2025年12月31日余额 | 1,336.40 | 21,322,415.59 | 948,913,804.22 | 970,237,556.21 |
| 期末坏账准备计提比例(%) | 4.35 | 0.17 | 64.74 | 7.02 |

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

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其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

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

| 单位名称 | 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 | 2,597,659,295.93 | 18.80 | 往来款 | 0-4年 | |
| 上海新湖天虹城市开发有限公司 | 2,066,257,054.18 | 14.95 | 往来款 | 0-5年 | |
| 香港新湖投资有限公司 | 1,047,228,982.61 | 7.58 | 往来款 | 0-6年 | |
| 浙江新湖信息科技有限公司 | 970,997,829.98 | 7.03 | 往来款 | 1年以内 | |
| 平阳伟成置业有限公司 | 877,383,618.93 | 6.35 | 往来款 | 1年以内 | |
| 合计 | 7,559,526,781.63 | 54.71 | / | / | |

(7). 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 | 7,770,690,455.75 | 1,795,910,747.28 | 5,974,779,708.47 | 7,402,641,380.85 | 770,902,825.39 | 6,631,738,555.46 |
| 对联营、合营企业投资 | 5,824,509,347.82 | | 5,824,509,347.82 | 6,892,848,565.71 | | 6,892,848,565.71 |
| 合计 | 13,595,199,803.57 | 1,795,910,747.28 | 11,799,289,056.29 | 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 | 减值准备转销 | | |
| 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 | | | 49,000,000.00 | | | 3,612,313.13 | |
| 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 | |
| 苏州新湖置业有限公司 | 193,200,000.00 | 316,000,000.00 | | | 193,200,000.00 | | | 509,200,000.00 |
| 平阳县利得海涂围垦开发有限公司 | 1,110,000,000.00 | | | | | | 1,110,000,000.00 | |
| 平阳伟成置业有限公司 | | | 250,820,545.09 | | | | 250,820,545.09 | |
| 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 | | 37,862,825.39 | | |
| 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 | |
| 义乌北方(天津)国际商贸城有限公司 | | | 333,074,459.64 | | 333,074,459.64 | | | 333,074,459.64 |
| 平阳宝瑞置业有限公司 | 5,100,000.00 | | | | | | 5,100,000.00 | |
| 平阳安瑞置业有限公司 | | | 5,100,000.00 | | | | 5,100,000.00 | |
| 舟山新湖置业有限公司 | | 285,240,000.00 | | 285,240,000.00 | | 285,240,000.00 | | |
| 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 |

| | | | | | | | | |
|--------------|------------------|----------------|----------------|----------------|------------------|----------------|------------------|------------------|
| 海南金颂投资有限公司 | 10,000.00 | | | | | | 10,000.00 | |
| 浙江新潮智造实业有限公司 | 25,783,400.00 | | | | | | 25,783,400.00 | |
| 浙江启远实业有限公司 | 750,000,000.00 | | 187,500,000.00 | | 821,836,287.64 | | 115,663,712.36 | 821,836,287.64 |
| 海南新潮投资有限公司 | 10,000.00 | | | | | | 10,000.00 | |
| 合计 | 6,631,738,555.46 | 770,902,825.39 | 776,495,004.73 | 408,445,929.83 | 1,348,110,747.28 | 323,102,825.39 | 5,974,779,708.47 | 1,795,910,747.28 |

(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） | 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 | | |
| 联营企业 | | | | | | | | | | |
| 新潮控股有限公司 | 1,260,706,580.29 | | 1,289,600,839.02 | 33,893,651.59 | -1,084,230.77 | -3,915,162.09 | | | | |
| 温州银行股份有限公司 | 2,129,958,095.96 | | | 155,026,887.08 | -28,713,008.36 | | | | | 2,256,271,974.68 |
| 江苏新潮宝华置业有限公司 | 83,337,477.79 | | | -8,510,887.19 | | | | | | 74,826,590.60 |
| 新潮期货股份 | 100,863,147.70 | | | 5,642,979.29 | -52,475.00 | | 1,918,200.00 | | | 104,535,451.99 |

| | | | | | | | | | | | |
|----------|------------------|--|------------------|----------------|----------------|---------------|--------------|--|--|------------------|--|
| 有限公司 | | | | | | | | | | | |
| 湘财股份有限公司 | 3,317,983,263.97 | | | 75,389,485.26 | 984,596.91 | -5,482,015.59 | | | | 3,388,875,330.55 | |
| 小计 | 6,892,848,565.71 | | 1,289,600,839.02 | 261,442,116.03 | -28,865,117.22 | -9,397,177.68 | 1,918,200.00 | | | 5,824,509,347.82 | |
| 合计 | 6,892,848,565.71 | | 1,289,600,839.02 | 261,442,116.03 | -28,865,117.22 | -9,397,177.68 | 1,918,200.00 | | | 5,824,509,347.82 | |

(3). 长期股权投资的减值测试情况

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 | 2,534,610.48 | 298,022.27 | 7,155,116.94 | 3,849,651.32 |
| 其他业务 | 12,349,654.86 | 2,820,178.46 | 11,359,540.99 | 2,406,023.48 |
| 合计 | 14,884,265.34 | 3,118,200.73 | 18,514,657.93 | 6,255,674.80 |
| 其中：与客户之间的合同产生的收入 | 10,424,935.95 | 298,022.27 | 15,018,943.64 | 3,849,651.32 |

(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 | 与客户之间的合同产生的收入 | |
|---------|---------------|------------|
| | 营业收入 | 营业成本 |
| 商品类型 | | |
| 其他 | 10,424,935.95 | 298,022.27 |
| 按经营地区分类 | | |
| 浙江 | 10,424,935.95 | 298,022.27 |
| 合计 | 10,424,935.95 | 298,022.27 |

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 | 804,040,000.00 | 2,383,000,000.00 |
| 权益法核算的长期股权投资收益 | 261,442,116.03 | -100,985,928.66 |
| 处置长期股权投资产生的投资收益 | 1,157,779,351.17 | 506,514,660.43 |
| 交易性金融资产在持有期间的投资收益 | 71,563,874.05 | 80,300,562.20 |
| 处置交易性金融资产取得的投资收益 | -4,449,546.89 | 924,047.41 |

| | | |
|---------|------------------|------------------|
| 投资性利息收入 | 365,947,656.46 | 374,246,759.20 |
| 合计 | 2,656,323,450.82 | 3,244,000,100.58 |

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 | 205,429,328.28 | |
| 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 | 3,306,411.48 | |
| 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 | -160,297,234.23 | |
| 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 | -303,358,205.32 | |
| 其他符合非经常性损益定义的损益项目 | -63,655,575.82 | |
| 减：所得税影响额 | -3,630,915.03 | |
| 少数股东权益影响额（税后） | -482,081.10 | |
| 合计 | -314,462,279.48 | |

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 | 0.63 | 0.03 | 0.03 |
| 扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润 | 1.39 | 0.07 | 0.07 |

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：2026年4月28日

修订信息

适用 不适用