

# 目 录

一、审计报告	第 1—6 页
二、财务报表	第 7—14 页
(一) 合并资产负债表	第 7 页
(二) 母公司资产负债表	第 8 页
(三) 合并利润表	第 9 页
(四) 母公司利润表	第 10 页
(五) 合并现金流量表	第 11 页
(六) 母公司现金流量表	第 12 页
(七) 合并所有者权益变动表	第 13 页
(八) 母公司所有者权益变动表	第 14 页
三、财务报表附注	第 15—126 页

# 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三(二十八)、十三(一)。

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三(十三)及五(一)6。

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三(十一)、三(十五)、五(一)8、五(一)9、五(一)10及六(四)。

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）。

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

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·杭州

中国注册会计师：  
（项目合伙人）

中国注册会计师：

二〇二六年四月二十八日

# 合并资产负债表

2025年12月31日

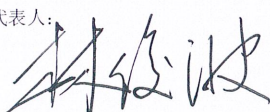
编制单位：衢州信安发展股份有限公司

会合01表

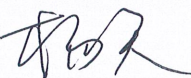
单位：人民币元

资产	注释号	期末数	上年年末数	负债和所有者权益	注释号	期末数	上年年末数
流动资产：				流动负债：			
货币资金		5,550,772,169.94	6,451,569,146.69	短期借款	19	8,241,716,735.63	7,719,840,584.35
结算备付金				向中央银行借款			
拆出资金				拆入资金			
交易性金融资产	2	18,990,123.83	1,035,077,289.32	交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据	20	77,333,233.73	164,925,471.91
应收账款	3	21,183,011.53	17,163,835.79	应付账款	21	2,457,328,813.46	3,143,360,283.66
应收款项融资				预收款项	22	12,190,146.88	9,785,018.08
预付款项	4	11,580,612.69	15,831,125.24	合同负债	23	4,557,614,950.55	5,144,886,990.29
应收保费				卖出回购金融资产款			
应收分保账款				吸收存款及同业存放			
应收分保合同准备金				代理买卖证券款			
其他应收款	5	1,482,203,247.72	1,973,894,005.72	代理承销证券款			
买入返售金融资产				应付职工薪酬	24	16,035,032.39	20,189,049.92
存货	6	29,659,114,897.20	31,995,127,902.50	应交税费	25	3,452,363,957.75	3,551,567,194.16
其中：数据资源				其他应付款	26	4,992,257,579.62	5,559,958,733.81
合同资产				应付手续费及佣金			
持有待售资产				应付分保账款			
一年内到期的非流动资产				持有待售负债			
其他流动资产	7	809,359,087.02	737,603,131.04	一年内到期的非流动负债	27	5,290,978,387.45	11,821,698,121.91
流动资产合计		37,553,203,148.93	42,226,266,436.30	其他流动负债	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：			
非流动资产：				保险合同准备金			
发放贷款和垫款				长期借款	29	12,000,478,681.78	8,329,800,049.76
债权投资				应付债券	30	872,532,500.00	1,683,129,691.42
其他债权投资				其中：优先股			
长期应收款				永续债			
长期股权投资	8	42,756,968,593.52	42,560,437,700.17	租赁负债	31		178,680.29
其他权益工具投资	9	996,567,567.67	1,359,141,575.15	长期应付款	32	80,326,026.89	94,273,138.92
其他非流动金融资产	10	5,399,084,037.76	4,777,439,712.78	长期应付职工薪酬			
投资性房地产	11	2,303,227,635.28	2,326,230,436.68	预计负债	33	126,455,627.02	126,455,627.02
固定资产	12	1,004,228,944.00	631,792,823.39	递延收益	34	116,881,200.00	116,881,200.00
在建工程	13	394,318.23	394,318.23	递延所得税负债	17	70,309,333.97	50,365,861.97
生产性生物资产				其他非流动负债	35	3,695,191,700.00	467,141,700.00
油气资产				非流动负债合计		16,962,175,069.66	10,868,225,949.38
使用权资产	14	450,264.24	1,308,657.45	负债合计		51,516,470,839.66	54,583,267,997.61
无形资产	15	1,184,418,561.60	1,183,552,176.15	所有者权益：			
其中：数据资源				实收资本(或股本)	36	8,508,940,800.00	8,508,940,800.00
开发支出				其他权益工具			
其中：数据资源				其中：优先股			
商誉				永续债			
长期待摊费用	16	10,389,801.81	3,023,178.91	资本公积	37	8,512,589,289.63	8,857,869,108.00
递延所得税资产	17	1,957,475,844.93	1,958,371,561.97	减：库存股	38	150,525,962.61	150,525,962.61
其他非流动资产				其他综合收益	39	-1,965,891,021.51	-2,175,799,401.68
非流动资产合计		55,613,205,569.04	54,801,692,140.88	专项储备			
资产总计		93,166,408,717.97	97,027,958,577.18	盈余公积	40	1,596,353,335.71	1,545,237,868.01
				一般风险准备			
				未分配利润	41	24,812,412,139.65	25,310,870,850.68
				归属于母公司所有者权益合计		41,313,878,580.87	41,896,593,262.40
				少数股东权益		336,059,297.44	548,097,317.17
				所有者权益合计		41,649,937,878.31	42,444,690,579.57
				负债和所有者权益总计		93,166,408,717.97	97,027,958,577.18

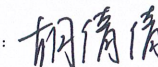
法定代表人：



主管会计工作的负责人：



会计机构负责人：



# 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

会企01表  
单位：人民币元

资产	注释号	期末数	上年年末数	负债和所有者权益	注释号	期末数	上年年末数
流动资产：				流动负债：			
货币资金		3,160,584,185.71	3,304,303,475.77	短期借款		4,716,280,288.90	4,681,114,970.24
交易性金融资产				交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	1	3,125,504.02	3,476,634.63	应付账款		115,085.35	931,347.07
应收款项融资				预收款项			
预付款项		122,486.04	935,165.41	合同负债		4,032.12	4,032.12
其他应收款	2	13,196,495,031.86	10,574,835,530.02	应付职工薪酬		5,738,693.75	5,053,927.76
存货		313,412.41	317,160.48	应交税费		307,201.31	403,802.71
其中：数据资源				其他应付款		3,486,757,990.56	3,963,007,586.27
合同资产				持有待售负债			
持有待售资产				一年内到期的非流动负债		1,338,107,200.94	3,123,080,682.14
一年内到期的非流动资产			11,112,595.48	其他流动负债		502,333,196.05	65,990.10
其他流动资产		183,101,794.85	121,205,128.09	流动负债合计		10,049,643,688.98	11,773,662,338.41
流动资产合计		16,543,742,414.89	14,016,185,689.88	非流动负债：			
非流动资产：				长期借款		890,000,000.00	600,000,000.00
债权投资				应付债券			694,059,518.76
其他债权投资				其中：优先股			
长期应收款				永续债			
长期股权投资	3	11,799,289,056.29	13,524,587,121.17	租赁负债			
其他权益工具投资		5,868,711,019.20	6,369,679,797.84	长期应付款			
其他非流动金融资产		3,798,189,170.46	3,997,658,865.32	长期应付职工薪酬			
投资性房地产		51,345,276.18	38,567,096.28	预计负债		126,455,627.02	126,455,627.02
固定资产		389,136.70	15,605,111.63	递延收益			
在建工程				递延所得税负债		72,539.69	193,421.26
生产性生物资产				其他非流动负债		620,000,000.00	
油气资产				非流动负债合计		1,636,528,166.71	1,420,708,567.04
使用权资产		290,158.76	773,685.04	负债合计		11,686,171,855.69	13,194,370,905.45
无形资产		328,713.47	133,701.09	所有者权益：			
其中：数据资源				实收资本(或股本)		8,508,940,800.00	8,508,940,800.00
开发支出				其他权益工具			
其中：数据资源				其中：优先股			
商誉				永续债			
长期待摊费用		2,806,984.62	842,501.66	资本公积		8,111,307,688.24	9,422,869,472.28
递延所得税资产		72,539.69	193,421.26	减：库存股		150,525,962.61	150,525,962.61
其他非流动资产				其他综合收益		2,558,136,859.97	895,241,674.95
非流动资产合计		21,521,422,055.37	23,948,041,301.29	专项储备			
资产总计		38,065,164,470.26	37,964,226,991.17	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
				所有者权益合计		26,378,992,614.57	24,769,856,085.72
				负债和所有者权益总计		38,065,164,470.26	37,964,226,991.17

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

# 合并利润表

2025年度

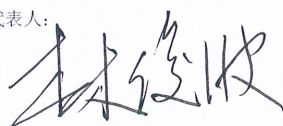
编制单位：衢州信安发展股份有限公司

会合02表

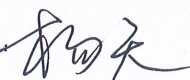
单位：人民币元

项目	注释号	本期数	上年同期数
一、营业总收入		3,589,261,703.95	16,485,113,141.71
其中：营业收入	1	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	1	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	2	258,248,531.98	1,642,321,919.22
销售费用	3	169,756,202.94	296,211,880.50
管理费用	4	299,985,423.67	350,795,347.31
研发费用			
财务费用	5	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	6	3,675,522.53	8,350,462.57
投资收益（损失以“-”号填列）	7	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）	8	-148,044,943.15	-586,667,829.77
信用减值损失（损失以“-”号填列）	9	-5,982,203.29	-534,583,554.98
资产减值损失（损失以“-”号填列）	10	-450,691,518.58	-785,553,835.56
资产处置收益（损失以“-”号填列）	11	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	12	6,161,564.20	11,338,405.82
减：营业外支出	13	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	14	-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. 归属于母公司所有者的净利润（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	15	-498,560,799.53	-304,820,559.96
归属于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
（一）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			
5. 其他			
（二）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			
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
归属于母公司所有者的综合收益总额		-237,434,863.16	710,920,370.05
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		0.03	0.12
（二）稀释每股收益		0.03	0.12

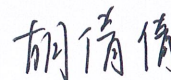
法定代表人：



主管会计工作的负责人



会计机构负责人：



# 母公司利润表

2025年度

编制单位：衢州信安发展股份有限公司

会企02表  
单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
一、营业收入	1	14,884,265.34	18,514,657.93
减：营业成本	1	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）	2	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			
5. 其他			
（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			
（二）稀释每股收益			

法定代表人

林俊波

主管会计工作的负责人

杨天

会计机构负责人

胡倩倩

# 合并现金流量表

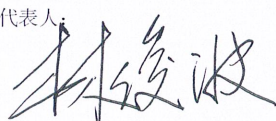
2025年度

编制单位：衢州信安发展股份有限公司

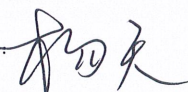
会合03表  
单位：人民币元

项目	注释号	本期数	上年同期数
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
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	1(1)	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			
支付给职工以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	1(2)	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
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
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	1(3)	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	1(4)	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
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
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	1(5)	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	1(6)	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
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
		-7,371,317.41	7,662,007.40
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
		-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
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		2,538,349,275.24	2,894,032,926.94

法定代表人：



主管会计工作的负责人：



会计机构负责人：



# 母公司现金流量表

2025年度

编制单位：衢州信安发展股份有限公司

会企03表  
单位：人民币元

项目	本期数	上年同期数
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
支付给职工以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

法定代表人：

林俊波

主管会计工作的负责人：

杨天

会计机构负责人：

胡倩倩

# 合并所有者权益变动表

2025年度

编制单位：衢州信安发展股份有限公司 单位：人民币元

项 目	本期数										上年同期数																									
	归属于母公司所有者权益					少数股东					所有者权益合计					归属于母公司所有者权益					少数股东					所有者权益合计										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具 优先股 永续债 其他	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	权益	所有者权益合计	实收资本 (或股本)	其他权益工具 优先股 永续债 其他	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	权益	所有者权益合计	实收资本 (或股本)	其他权益工具 优先股 永续债 其他	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	权益	所有者权益合计			
一、上年年末余额	8,508,940.00	8,887,888.00	8,887,888.00	150,525.96	-2,175,799.40	1,545,237.88	1,545,237.88	25,310,870.85	546,077.17	42,444,690.57	8,508,940.00	8,887,888.00	8,887,888.00	150,525.96	-1,876,382.23	1,488,477.08	1,488,477.08	24,307,201.26	953,575.11	43,688,054.88	8,508,940.00	8,887,888.00	8,887,888.00	150,525.96	-1,876,382.23	1,488,477.08	1,488,477.08	24,307,201.26	953,575.11	43,688,054.88						
二、本年初余额	8,508,940.00	8,887,888.00	8,887,888.00	150,525.96	-2,175,799.40	1,545,237.88	1,545,237.88	25,310,870.85	546,077.17	42,444,690.57	8,508,940.00	8,887,888.00	8,887,888.00	150,525.96	-1,876,382.23	1,488,477.08	1,488,477.08	24,307,201.26	953,575.11	43,688,054.88	8,508,940.00	8,887,888.00	8,887,888.00	150,525.96	-1,876,382.23	1,488,477.08	1,488,477.08	24,307,201.26	953,575.11	43,688,054.88						
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		-345,279.81	-345,279.81		209,505.30	51,115,467.70	51,115,467.70	-498,483,711.03	-212,018.73	-794,752,701.26					150,525.96	150,525.96	150,525.96	150,525.96	150,525.96	150,525.96																
(一) 综合收益总额					-498,498,799.53			261,125,936.37	-113,200.46	-358,725,322.84					150,525.96	150,525.96	150,525.96	150,525.96	150,525.96	150,525.96																
(二) 所有者投入和减少资本																																				
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																																				
(三) 利润分配																																				
1. 提取盈余公积																																				
2. 提取一般风险准备																																				
3. 对所有者(或股东)的分配																																				
4. 其他																																				
(四) 所有者权益内部结转																																				
1. 资本公积转增资本(或股本)																																				
2. 盈余公积转增资本(或股本)																																				
3. 盈余公积弥补亏损																																				
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																																				
5. 其他综合收益结转留存收益																																				
6. 其他																																				
(五) 专项储备																																				
1. 本期提取																																				
2. 本期使用																																				
(六) 其他																																				
四、本期期末余额	8,508,940.00	8,542,608.19	8,542,608.19	150,525.96	-1,966,294.10	1,996,353.58	1,996,353.58	24,812,412.19	336,066.44	41,649,837.87	8,508,940.00	8,887,888.00	8,887,888.00	150,525.96	-2,175,799.40	1,545,237.88	1,545,237.88	25,310,870.85	546,077.17	42,444,690.57	8,508,940.00	8,887,888.00	8,887,888.00	150,525.96	-1,876,382.23	1,488,477.08	1,488,477.08	24,307,201.26	953,575.11	43,688,054.88						

法定代表人：林发波

主管会计工作的负责人：林发波

会计机构负责人：胡倩倩

# 母公司所有者权益变动表

2025年度

单位：人民币元

项 目	本期数										上年同期数									
	实收资本 (或股本)	其他权益工具 优先权 股	其他 债	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	实收资本 (或股本)	其他权益工具 优先权 股	其他 债	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				
一、上年年末余额	8,508,940,800.00	9,422,869,472.28	330,802,101.93	1,467,300,002.36	1,467,300,002.36	4,626,030,095.74	24,769,856,085.73	8,508,940,800.00	8,989,855,520.16	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、本年年初余额	8,508,940,800.00	9,422,869,472.28	330,802,101.93	1,467,300,002.36	1,467,300,002.36	4,626,030,095.74	24,769,856,085.73	8,508,940,800.00	8,989,855,520.16	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）																				
（一）综合收益总额																				
（二）所有者投入和减少资本																				
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																				
（三）利润分配																				
1. 提取盈余公积																				
2. 对所有者（或股东）的分配																				
3. 其他																				
（四）所有者权益内部结转																				
1. 资本公积转增资本（或股本）																				
2. 盈余公积转增资本（或股本）																				
3. 盈余公积弥补亏损																				
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																				
5. 其他综合收益结转留存收益																				
6. 其他																				
（五）专项储备																				
1. 本期提取																				
2. 本期使用																				
（六）其他																				
四、本期末余额	8,508,940,800.00	9,422,869,472.28	330,802,101.93	1,538,415,470.06	1,538,415,470.06	5,832,717,759.91	26,378,979,614.57	8,508,940,800.00	9,422,869,472.28	1,538,415,470.06	4,626,030,098.74	24,769,856,085.72								

法定代表人：

林安波

主管会计工作的负责人：

林安波

会计机构负责人：

胡倩倩

# 衢州信安发展股份有限公司

## 财务报表附注

2025 年度

金额单位：人民币元

### 一、公司基本情况

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。

### 二、财务报表的编制基础

#### （一）编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

#### （二）持续经营能力评价

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。

### 三、重要会计政策及会计估计

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。

#### （一）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、经营成果和现金流量等有关信息。

(二) 会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(三) 营业周期

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。

(四) 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。

(五) 重要性标准确定方法和选择依据

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：

涉及重要性标准判断的披露事项	重要性标准确定方法和选择依据
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% 的认定为重要投资活动现金流量
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

## (六) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

### 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。

## (七) 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

### 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。

## (八) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

### 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。

## (九) 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。

#### (十) 外币业务和外币报表折算

##### 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。

#### (十一) 金融工具

##### 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

易价格进行初始计量。

## (2) 金融资产的后续计量方法

### 1) 以摊余成本计量的金融资产

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

### 2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

### 3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

### 4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

## (3) 金融负债的后续计量方法

### 1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

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

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

#### 4) 以摊余成本计量的金融负债

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

#### (4) 金融资产和金融负债的终止确认

##### 1) 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；  
② 金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第23号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

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

#### 3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

#### 4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

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

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

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

#### 5. 金融工具减值

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。

### (十二) 应收款项和合同资产预期信用损失的确认标准和计提方法

#### 1. 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

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

组合类别	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款——合并范围内关联方组合	纳入合并范围内关联方款项	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	

## 2. 账龄组合的账龄与预期信用损失率对照表

### 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

## 3. 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

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。

### （十三）存货

#### 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。

## (十四) 划分为持有待售的非流动资产或处置组、终止经营

### 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。

## (十五) 长期股权投资

### 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。

## (十六) 投资性房地产

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

出租的建筑物。

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

#### (十七) 固定资产

##### 1. 固定资产确认条件

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. 各类固定资产的折旧方法

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

#### (十八) 在建工程

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。

#### (十九) 借款费用

##### 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。

## (二十) 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	土地使用权许可使用年限	直线法
软件	5 年, 预计可使用年限	直线法
车位使用权	30 年, 车位使用权可使用年限	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。

### （二十一）部分长期资产减值

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

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

### （二十二）长期待摊费用

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。

### （二十三）职工薪酬

1. 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。

#### 2. 短期薪酬的会计处理方法

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。

#### 3. 离职后福利的会计处理方法

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。

#### 4. 辞退福利的会计处理方法

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。

#### 5. 其他长期职工福利的会计处理方法

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。

### (二十四) 预计负债

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

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

### (二十五) 股份支付

#### 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。

#### (二十六) 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。

#### (二十七) 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。

#### (二十八) 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。

## (二十九) 合同取得成本、合同履约成本

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

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

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

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

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

## (三十) 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。

#### (三十一) 政府补助

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。

### (三十二) 递延所得税资产、递延所得税负债

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。

### (三十三) 租赁

#### 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。

#### (三十四) 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。

#### (三十五) 其他重要的会计政策和会计估计

##### 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）。

#### 四、税项

##### 主要税种及税率

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

不同税率的纳税主体企业所得税税率说明：

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

## 五、合并财务报表项目注释

### (一) 合并资产负债表项目注释

#### 1. 货币资金

##### (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
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

(2) 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

项 目	期末数	期初数
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	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

3. 应收账款

(1) 账龄情况

账 龄	期末数	期初数
1 年以内	19,587,188.78	15,890,532.01
1-2 年	744,144.96	1,407,629.00
2-3 年	1,201,030.00	
5 年以上	8,300,062.64	10,550,062.64
账面余额合计	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) 坏账准备计提情况

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					
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

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 (%)	
合计	29,832,426.38	100.00	8,649,414.85	28.99	21,183,011.53

(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					
按组合计提坏账准备	27,848,223.65	100.00	10,684,387.86	38.37	17,163,835.79
合计	27,848,223.65	100.00	10,684,387.86	38.37	17,163,835.79

2) 采用逾期账龄组合计提坏账准备的应收账款

项目	期末数		
	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
小计	29,832,426.38	8,649,414.85	28.99

(3) 坏账准备变动情况

项目	期初数	本期变动金额				期末数
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备						
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

(4) 应收账款金额前5名情况

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。

4. 预付款项

## (1) 账龄分析

账 龄	期末数			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	5,302,206.51	45.78		5,302,206.51
1-2 年	3,992,707.28	34.47		3,992,707.28
2-3 年	1,464,559.75	12.65		1,464,559.75
3-5 年	117,590.47	1.02		117,590.47
5 年以上	703,548.68	6.08		703,548.68
合 计	11,580,612.69	100.00		11,580,612.69

(续上表)

账 龄	期初数			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	9,454,777.22	59.72		9,454,777.22
1-2 年	1,521,554.62	9.61		1,521,554.62
2-3 年	2,628,046.86	16.60		2,628,046.86
3-5 年	1,570,180.08	9.92		1,570,180.08
5 年以上	656,566.46	4.15		656,566.46
合 计	15,831,125.24	100.00		15,831,125.24

## (2) 预付款项金额前 5 名情况

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%。

## 5. 其他应收款

## (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
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

## (2) 应收股利

项 目	期末数	期初数
中信银行股份有限公司		446,443,362.50
宁波鼎晖祁赫投资合伙企业（有限合伙）	13,636,912.70	
小 计	13,636,912.70	446,443,362.50

(3) 其他应收款

1) 款项性质分类情况

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
账面余额小计	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) 账龄情况

账 龄	期末数	期初数
1 年以内	151,481,121.91	204,102,033.85
1-2 年	133,886,688.18	159,537,346.66
2-3 年	153,317,493.05	451,419,234.87
3-5 年	642,826,489.84	751,876,224.25
5 年以上	1,555,670,685.77	1,150,634,079.88
账面余额小计	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

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	1,157,806,309.68	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	1,181,950,814.42	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

项 目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	小 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）	
期初数	4,697,097.07	110,880,604.20	1,074,540,575.02	1,190,118,276.29
期初数在本期	---	---	---	
--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
本期收回或转回				
本期核销		84,273.90	29,434,442.85	29,518,716.75
其他变动		-592.11		-592.11
期末数	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

5) 本期实际核销的其他应收款情况

项 目	核销金额
实际核销的其他应收款	29,518,716.75

6) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	期末账面余额	账龄	占其他应 收款余额 的比例（%）	期末坏账准备
融创房地产集团 有限公司	应收股权 债权转让 款	839,925,708.00	5-7 年	31.85	603,443,437.20
南通启新置业 有限公司	往来款	578,427,683.21	0-5 年	21.93	
上海逸合投资 管理有限公司	往来款	363,703,978.16	6-8 年	13.79	363,703,978.16
绿城房地产集 团有限公司	往来款	136,851,429.93	0-6 年	5.19	
杭州西奥电梯 有限公司	应收股权 转让款	105,750,000.00	5-6 年	4.01	

单位名称	款项性质	期末账面余额	账龄	占其他应 收款余额 的比例 (%)	期末坏账准备
小 计		2,024,658,799.30		76.77	967,147,415.36

## 6. 存货

### (1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	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) 存货跌价准备

#### 1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		计提	其他[注 1]	转回或转销	其他[注 2]	
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
开发成本	1,255,585,561.31	280,472,125.32			112,644,581.04	1,423,413,105.59
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

#### 2) 确定可变现净值的具体依据、本期转回或转销存货跌价准备的原因

公司按照目前市场价格状况和项目实际销售情况，对项目可变现净值进行估计后计提了存货跌价准备。

计算存货可变现净值时所采用的售价区分已预售及未售，已预售部分按照实际签约金额

确定售价，未售部分结合近期平均签约价格和类似产品的市场销售价格确定估计售价。

本期转回系商品房的市场价格上升。本期转销系因本期销售转出。

(3) 借款费用资本化情况

期末存货余额中含借款费用资本化金额 880,169.18 万元。

(4) 其他说明

1) 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
小计				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
------	------	-----	------	------	-----

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

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
瑞安·新湖秋月园	2025年		2,054,864,056.67	1,957,753,104.26	97,110,952.41
小计		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

### (1) 明细情况

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本	14,073,714.42		14,073,714.42	22,209,279.12		22,209,279.12
待摊费用	31,185,990.74		31,185,990.74	39,092,240.42		39,092,240.42
预缴的房产预售相关税金	439,416,763.79		439,416,763.79	374,499,829.75		374,499,829.75
待抵扣增值税进项税额	183,920,521.59		183,920,521.59	216,607,252.99		216,607,252.99
其他	140,762,096.48		140,762,096.48	85,194,528.76		85,194,528.76
合计	809,359,087.02		809,359,087.02	737,603,131.04		737,603,131.04

### (2) 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) 分类情况

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对合营企业投资	1,312,264,868.12		1,312,264,868.12	1,564,492,943.39		1,564,492,943.39
对联营企业投资	41,706,005,910.56	261,302,185.16	41,444,703,725.40	41,210,648,931.32	214,704,174.54	40,995,944,756.78

合 计	43,018,270,778.68	261,302,185.16	42,756,968,593.52	42,775,141,874.71	214,704,174.54	42,560,437,700.17
-----	-------------------	----------------	-------------------	-------------------	----------------	-------------------

(2) 明细情况

被投资单位	期初数		本期增减变动			
	账面价值	减值准备	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
合营企业						
浙江启隆实业有限公司	822,473,074.77				-53,610,494.09	
浙江新湖伟恒企业管理有限公司	47,451,437.56				-1,171,045.35	
南通启新置业有限公司	684,194,965.50				-187,073,070.27	
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	
联营企业						
新湖控股有限公司	1,260,706,580.29				-331,476,064.95	705,812.15
温州银行股份有限公司	2,129,958,095.96				155,026,887.08	-28,713,008.36
江苏新湖宝华置业有限公司	83,337,477.79				-8,510,887.19	
中信银行股份有限公司	30,749,313,155.60				2,922,168,018.18	-609,093,388.00
通卡联城网络科技有限公司	28,317,930.92				258,504.04	
新湖期货股份有限公司	530,685,696.89				21,835,876.39	-203,055.43
恩施裕丰房地产开发有限公司	6,789,571.26				-6,789,571.26	
杭州谐云科技有限公司	40,351,808.85				968,163.15	-551.58
浙江邦盛科技股份有限公司	378,751,042.40				1,070,351.33	

被投资单位	期初数		本期增减变动			
	账面价值	减值准备	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
杭州趣链科技股份有限公司	971,948,887.90				-64,011,440.67	-28,906,666.51
上海趣美信息技术有限公司	25,440,547.52				-281,199.05	
ASIA PACIFIC EXCHANGE PTE LTD.	425,990,602.12				-5,198,789.21	
青岛精确芯元投资合伙企业(有限合伙)	53,203,329.63				-3,469.42	
杭州易现先进科技有限公司	31,170,537.58				-1,005,508.58	
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
杭州易百德微电子有限公司		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	
浙江聚创智能科技股份有限公司	167,596,081.28				-825,376.92	
湘财股份有限公司	3,317,983,263.97				75,389,485.26	984,596.91
杭州富加镓业科技有限公司	56,803,407.50				-5,707,275.85	
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	

被投资单位	期初数		本期增减变动			
	账面价值	减值准备	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
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	
浙江浙商昀华企业发展有限公司	5,717,210.40				1,435,743.29	
浙江协正高新材料有限公司			5,500,000.00		15,952.67	
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
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

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	
	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	账面价值	减值准备
合营企业						
浙江启隆实业有限公司					768,862,580.68	
浙江新湖伟恒企业管理有限公司					46,280,392.21	
南通启新置业有限公司					497,121,895.23	
衢州湖盛国际贸易有限公司						
小计					1,312,264,868.12	
联营企业						
新湖控股有限公司	1,189,996.27				931,126,323.76	
温州银行股份有限公司					2,256,271,974.68	
江苏新湖宝华置业有限公司					74,826,590.60	
中信银行股份有限公司	-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					28,576,434.96	

被投资单位	本期增减变动				期末数	
	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	账面价值	减值准备
新潮期货股份有限公司		7,422,600.00			544,895,917.85	
恩施裕丰房地产开发有限公司						
杭州谐云科技有限公司					41,319,420.42	
浙江邦盛科技股份有限公司	3,728,289.89				383,549,683.62	
杭州趣链科技股份有限公司	-57,085,114.05				821,945,666.67	
上海趣美信息技术有限公司					25,159,348.47	
ASIA PACIFIC EXCHANGE PTE LTD.				-9,374,862.90	411,416,950.01	
青岛精确芯元投资合伙企业（有限合伙）					53,199,860.21	
杭州易现先进科技有限公司			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	2,650,238.84	13,836,504.60			315,267,189.27	
杭州易百德电子有限公司						135,292,614.14
上海蕙新医疗科技有限公司			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	-973,261.26				165,797,443.10	
湘财股份有限公司	-5,482,015.59				3,388,875,330.55	
杭州富加镓业科技有限公司	3,251,706.90				54,347,838.55	
浙江宏华百锦千印家纺科技有限公司						
杭州恒影科技有限公司					60,475,977.08	
Vala Inc.						

被投资单位	本期增减变动				期末数	
	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	账面价值	减值准备
衢州市衢发瑞新能源材料有限公司					18,186,113.46	
浙江浙商昀华企业发展有限公司		840,000.00			6,312,953.69	
浙江协正新材料有限公司					5,515,952.67	
小计	-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	-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

(3) 长期股权投资减值测试情况

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

项目	账面价值	可收回金额	本期计提减值金额
杭州易现先进科技有限公司	30,165,029.00	6,710,000.00	23,455,029.00
上海蕙新医疗科技有限公司	51,522,981.62	28,380,000.00	23,142,981.62
小计	81,688,010.62	35,090,000.00	46,598,010.62

(续上表)

项目	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	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	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
小计		

9. 其他权益工具投资

(1) 明细情况

项目	期初数	本期增减变动			
		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	

项 目	期初数	本期增减变动			
		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
盛京银行股份有限公司	285,000,000.00		290,000,000.00	150,000,000.00	
其他	81,408,905.69	29,366,206.09		-1,756,852.88	
合 计	1,359,141,575.15	29,366,206.09	290,000,000.00	-101,940,213.57	

(续上表)

项 目	期末数	本期确认的股利收入	本期末累计计入其他综合收益的利得和损失
浙江浙商产融投资合伙企业(有限合伙)	742,549,308.77		-1,257,450,691.23
盛京银行股份有限公司	145,000,000.00		-355,000,000.00
其他	109,018,258.90		-351,756,852.88
合 计	996,567,567.67		-1,964,207,544.11

(2) 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。

(3) 本期终止确认的其他权益工具投资

项 目	终止确认时公允价值	因终止确认转入留存收益的累计利得和损失	终止确认原因
盛京银行股份有限公司	290,000,000.00	-710,000,000.00	处置
小 计	290,000,000.00	-710,000,000.00	

10. 其他非流动金融资产

项 目	期末数	期初数
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: 权益工具投资	4,490,023,216.97	4,761,201,237.03
债务工具投资	909,060,820.79	16,238,475.75
合 计	5,399,084,037.76	4,777,439,712.78

11. 投资性房地产

项 目	房屋及建筑物	土地使用权	合 计
账面原值			
期初数	2,497,888,038.90	408,811,792.81	2,906,699,831.71
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
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
期末数	2,552,678,123.35	405,675,442.81	2,958,353,566.16
累计折旧和累计摊销			
期初数	505,205,435.98	53,366,122.24	558,571,558.22
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
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
期末数	587,353,846.64	65,057,622.73	652,411,469.37
减值准备			
期初数	21,897,836.81		21,897,836.81
本期增加金额			
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
期末数	2,714,461.51		2,714,461.51
账面价值			
期末账面价值	1,962,609,815.20	340,617,820.08	2,303,227,635.28
期初账面价值	1,970,784,766.11	355,445,670.57	2,326,230,436.68

## 12. 固定资产

### (1) 明细情况

项 目	房屋及建筑物	通用设备	专用设备	运输工具	其他设备	合 计
账面原值						
期初数	743,155,915.04	14,841,660.79	9,993,542.31	102,554,322.33	8,498,090.28	879,043,530.75
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
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
期末数	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
累计折旧						
期初数	112,714,436.22	12,676,373.29	9,705,448.98	86,127,040.97	7,893,425.96	229,116,725.42
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
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
期末数	134,808,560.04	13,200,731.88	9,646,184.85	68,798,907.75	7,604,003.38	234,058,387.90
减值准备						
期初数	18,133,981.94					18,133,981.94
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
本期减少金额						

项 目	房屋及建筑物	通用设备	专用设备	运输工具	其他设备	合 计
期末数	63,776,910.69					63,776,910.69
账面价值						
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
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) 固定资产减值测试情况

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

项 目	账面价值	可收回金额	本期计提减值金额
杭州·金色童年	29,408,091.35	14,930,000.00	14,478,091.35
小 计	29,408,091.35	14,930,000.00	14,478,091.35

(续上表)

项 目	预测期年限	预测期的关键参数及其确定依据	稳定期的关键参数及其确定依据
杭州·金色童年	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

13. 在建工程

工程名称	期末数			期初数		
	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

14. 使用权资产

项 目	房屋及建筑物	合 计
账面原值		
期初数	2,792,643.98	2,792,643.98
本期增加金额		
本期减少金额	686,403.22	686,403.22
1) 处置	686,403.22	686,403.22

项 目	房屋及建筑物	合 计
期末数	2,106,240.76	2,106,240.76
累计折旧		
期初数	1,483,986.53	1,483,986.53
本期增加金额	858,393.21	858,393.21
1) 计提	858,393.21	858,393.21
本期减少金额	686,403.22	686,403.22
1) 处置	686,403.22	686,403.22
期末数	1,655,976.52	1,655,976.52
账面价值		
期末账面价值	450,264.24	450,264.24
期初账面价值	1,308,657.45	1,308,657.45

#### 15. 无形资产

项 目	软件	探矿、采矿权[注]	车位使用权	其他	合 计
账面原值					
期初数	7,375,422.17	1,295,980,100.37	1,310,000.00	122,467.98	1,304,787,990.52
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
本期减少金额	36,622.80				36,622.80
1) 处置	36,622.80				36,622.80
期末数	8,889,630.06	1,295,980,100.37	1,310,000.00	122,467.98	1,306,302,198.41
累计摊销					
期初数	6,180,867.75		611,333.46	2,041.13	6,794,242.34
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
本期减少金额	36,622.80				36,622.80
1) 处置	36,622.80				36,622.80
期末数	6,760,529.95		655,000.14	26,534.69	7,442,064.78
减值准备					

项 目	软件	探矿、采矿权[注]	车位使用权	其他	合 计
期初数		114,441,572.03			114,441,572.03
本期增加金额					
本期减少金额					
期末数		114,441,572.03			114,441,572.03
账面价值					
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
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、贵州新湖能源有限公司取得的纳雍县旧院煤矿和纳雍县沙子岭煤矿的采矿权

#### 16. 长期待摊费用

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
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

项 目	期末数		期初数	
	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	6,890,524,490.84	1,722,631,122.71	6,891,850,911.56	1,722,962,727.89

税清算准备				
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

项 目	期末数		期初数	
	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) 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末数	期初数
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

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	期末数	期初数	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	

18. 所有权或使用权受到限制的资产

(1) 期末资产受限情况

项 目	期末账面余额	期末账面价值	受限类型	受限原因
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

项 目	期末账面余额	期末账面价值	受限类型	受限原因
存货	17,897,429,453.68	17,627,019,149.21	抵押	借款抵押
其他流动资产	130,546,028.48	130,546,028.48	质押	质押物之孳息
投资性房地产	2,497,869,875.95	1,921,322,546.96	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
无形资产	1,122,209,746.57	1,122,209,746.57	抵押	借款抵押
其他应收款	36,786,420.00	21,514,963.20	质押	保证金受限
其他权益工具投资	116,000,000.00	116,000,000.00	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
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
合 计	51,590,739,222.51	50,551,924,474.55		

(2) 期初资产受限情况

项 目	期末账面余额	期末账面价值	受限类型	受限原因
货币资金	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
存货	19,883,515,594.04	19,487,074,122.72	抵押	借款抵押
其他流动资产	85,194,528.76	85,194,528.76	质押	质押物之孳息
投资性房地产	1,626,702,701.24	1,220,454,678.26	抵押	借款抵押
固定资产	682,666,189.86	568,112,514.02	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
其他应收款	67,562,000.00	51,076,332.00	质押	保证金受限
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	76,000,000.00	76,000,000.00	质押	借款质押
长期股权投资	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

项 目	期末账面余额	期末账面价值	受限类型	受限原因
其他非流动金融资产	3,142,980,481.21	3,142,980,481.21	质押	借款质押
合 计	53,830,787,370.80	52,897,058,532.66		

#### 19. 短期借款

项 目	期末数	期初数
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

#### 20. 应付票据

项 目	期末数	期初数
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

项 目	期末数	期初数
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

#### 22. 预收款项

项 目	期末数	期初数
-----	-----	-----

项 目	期末数	期初数
其他	12,190,146.88	9,785,018.08
合 计	12,190,146.88	9,785,018.08

### 23. 合同负债

#### (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
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) 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

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	预售比例(%)
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) 明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	19,256,679.67	202,984,250.37	207,541,479.42	14,699,450.62
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
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) 短期薪酬明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
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
职工福利费	38,000.00	8,615,101.43	8,631,101.43	22,000.00
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	
住房公积金	990,185.00	13,420,642.57	14,350,558.57	60,269.00
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
其他	26,390.20	4,150.00	4,150.00	26,390.20
小计	19,256,679.67	202,984,250.37	207,541,479.42	14,699,450.62

##### (3) 设定提存计划明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险	510,868.52	15,079,206.24	15,453,394.65	136,680.11
失业保险费	17,875.73	477,165.16	490,730.23	4,310.66
小 计	528,744.25	15,556,371.40	15,944,124.88	140,990.77

25. 应交税费

项 目	期末数	期初数
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
代扣代缴个人所得税	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) 明细情况

项 目	期末数	期初数
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

(2) 应付股利

项 目	期末数	期初数
-----	-----	-----

项 目	期末数	期初数
普通股股利	1,787,227.10	1,787,227.10
小 计	1,787,227.10	1,787,227.10

(3) 其他应付款

1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
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
小 计	4,990,470,352.52	5,558,171,506.71

2) 账龄 1 年以上重要的其他应付款

项 目	期末数	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
小 计	1,030,368,517.49	

27. 一年内到期的非流动负债

项 目	期末数	期初数
一年内到期的长期借款	3,958,259,310.44	7,609,681,604.52
一年内到期的应付债券	793,781,506.42	1,571,824,880.13
一年内到期的其他非流动负债	457,800,000.00	2,522,000,000.00
一年内到期的应付利息	66,648,700.56	104,466,430.91
一年内到期的租赁负债	541,758.00	410,591.06
一年内到期的长期应付款	13,947,112.03	13,314,615.29
合 计	5,290,978,387.45	11,821,698,121.91

28. 其他流动负债

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
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
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
合 计	5,456,476,932.54	6,578,830,600.14

(2) 短期应付债券本期增减变动

债券名称	面值	票面利率 (%)	发行日期	债券期限	发行金额	是否违约
XINHU BVI N2509	\$1,000.00	10.00	2024/9/13	364 天	711,651,600.00	否
XINHU BVI N2509-2	\$1,000.00	10.00	2025/6/3	101 天	200,005,960.00	否
小 计						

(续上表)

债券名称	期初数	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末数
XINHU BVI N2509	711,651,600.00		49,009,043.57		711,651,600.00	
XINHU BVI N2509-2		200,005,960.00	5,389,049.44		200,005,960.00	
小 计	711,651,600.00	200,005,960.00	54,398,093.01		911,657,560.00	

29. 长期借款

项 目	期末数	期初数
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

### 30. 应付债券

#### (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
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) 应付债券增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

债券名称	面值	票面利率(%)	发行日期	债券期限	发行金额	期初数
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
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
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
小 计						1,683,129,691.42

（续上表）

债券名称	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]	期末数
新湖广场资产支持专项计划		58,027,094.59		24,919,300.00		872,532,500.00
23 新湖中宝 MTN001		29,750,000.00	3,838,128.58		697,897,647.34	
浙江允众 2024 年私募可转债（一号）至（九号）		4,318,400.00	4,265,486.42		95,883,859.08	
小 计		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

### 31. 租赁负债

项 目	期末数	期初数
租赁付款额		181,755.82
未确认融资费用		-3,075.53

项 目	期末数	期初数
合 计		178,680.29

### 32. 长期应付款

项 目	期末数	期初数
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

项 目	期末数	期初数	形成原因
预计担保损失	126,455,627.02	126,455,627.02	为浙江新潮集团股份 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

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	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	

### 35. 其他非流动负债

项 目	期末数	期初数
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

项 目	期初数	本期增减变动（减少以“—”表示）					期末数
		发行 新股	送股	公积 金转 股	其他	小计	

项 目	期初数	本期增减变动（减少以“—”表示）					期末数
		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

#### (1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
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

#### (2) 其他说明

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

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
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

项 目	期初数	本期发生额					减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益（税后归属于母公司）	期末数
		其他综合收益的税后净额						
		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：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东		
不能重分类进损益的其他综合收益	-2,606,654,836.20	-127,049,738.27			-127,049,738.27		-708,469,179.70	-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			-26,866,377.58		1,530,820.30	-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			-100,183,360.69		-710,000,000.00	-1,962,450,691.23
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		-498,560,799.53		-708,469,179.70	-1,965,891,021.51

#### 40. 盈余公积

##### (1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
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

##### (2) 其他说明

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

项 目	本期数	上年同期数
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

项 目	本期数	上年同期数
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

## (二) 合并利润表项目注释

### 1. 营业收入/营业成本

#### (1) 明细情况

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	3,538,784,721.12	2,858,010,403.46	16,435,368,461.97	10,343,438,550.94
其他业务收入	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) 收入分解信息

收入按商品或服务类型分解信息详见本财务报表附注十三(一)之说明。

### 2. 税金及附加

项 目	本期数	上年同期数
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
地方教育附加	2,091,236.51	15,953,458.98
土地增值税	206,526,859.39	1,514,278,649.84
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
其他	118,062.50	128,787.10
合 计	258,248,531.98	1,642,321,919.22

### 3. 销售费用

项 目	本期数	上年同期数
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

#### 4. 管理费用

项 目	本期数	上年同期数
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

#### 5. 财务费用

项 目	本期数	上年同期数
利息费用	1,514,959,849.53	1,668,066,497.84

项 目	本期数	上年同期数
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

#### 6. 其他收益

项 目	本期数	上年同期数	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
代扣税费手续费返还	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

#### 7. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
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
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
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
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

#### 8. 公允价值变动收益

项 目	本期数	上年同期数
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

9. 信用减值损失

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失	-5,982,203.29	-408,127,927.96
预计担保损失		-126,455,627.02
合 计	-5,982,203.29	-534,583,554.98

10. 资产减值损失

项 目	本期数	上年同期数
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

11. 资产处置收益

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经性 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

12. 营业外收入

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性 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

13. 营业外支出

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
对外捐赠	2,120,000.00	1,851,000.00	2,120,000.00
非流动资产毁损报废损失	29,067.39	259,271.97	29,067.39
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

14. 所得税费用

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
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

项 目	本期数	上年同期数
利润总额	136,144,632.79	3,104,967,125.29
按适用税率计算的所得税费用	34,036,158.16	776,241,781.29
子公司适用不同税率的影响	31,155.07	-257,363.90
调整以前期间所得税的影响	-2,629,186.04	-9,499,058.51
非应税收入的影响	-785,273,921.66	-670,440,723.38
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	84,558,072.94	87,228,564.53
其他永久性差异对当期所得税影响	283,801,178.75	379,952,683.47
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	-165,427,683.59
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	722,012,202.38
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	-21,881,290.64
所得税费用	-5,690,843.90	1,097,929,111.65

15. 其他综合收益的税后净额

其他综合收益的税后净额详见本财务报表附注五(一)39之说明。

(三) 合并现金流量表项目注释

1. 收到或支付的其他与经营活动、投资活动及筹资活动有关的现金

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
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

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
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

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
收回拆出款项	51,000,000.00	923,545,992.78
合 计	51,000,000.00	923,545,992.78

(4) 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
拆出款项	25,539,349.97	105,259,115.76
合 计	25,539,349.97	105,259,115.76

## (5) 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
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

## (6) 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
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

## 2. 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
(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
信用减值准备	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

补充资料	本期数	上年同期数
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		
新增使用权资产		
(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

### 3. 现金和现金等价物的构成

#### (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
1) 现金	2,538,349,275.24	2,894,032,926.94

项 目	期末数	期初数
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
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
2) 现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
3) 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及现金等价物		

(2) 不属于现金和现金等价物的货币资金

项 目	期末数	期初数	不属于现金和现金等价物的理由
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
小 计	3,012,422,894.70	3,557,536,219.75	

4. 筹资活动相关负债变动情况

项 目	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		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

项 目	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
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
小 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

#### （四）其他

##### 1. 外币货币性项目

###### （1）明细情况

项 目	期末外币余额	折算汇率	期末折算成人民币余额
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

境外子公司名称	注册地	记账本位币	选择依据
香港新潮投资有限公司	香港	美元	以企业日常经营活动中所使用的货币综合选择
泰昌投资有限公司	英属维尔京群岛	美元	
香港冠盛投资有限公司	香港	港元	
冠宏投资有限公司	开曼群岛	美元	

境外子公司名称	注册地	记账本位币	选择依据
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	

## 2. 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五(一)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三(三十三)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八(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

## 六、在其他主体中的权益

(一) 企业集团的构成

1. 公司将沈阳沈北金谷置业有限公司等 132 家子公司纳入合并财务报表范围。

2. 子公司基本情况

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

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	
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公司	杭州	杭州	房地产业		100.00	设立
浙江新湖海创地产发展有限公司	杭州	杭州	房地产业		100.00	设立
浙江新湖城市发展有限公司	衢州	衢州	房地产开发	100.00		设立
嘉兴新湖中房置业有限公司	嘉兴	嘉兴	房地产业	51.00	49.00	设立
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

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	
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
浙江新湖智造实业有限公司	衢州	衢州	家用纺织制成品制造	100.00		设立
浙江智新科技有限公司	杭州	杭州	投资	100.00		设立

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	
浙江启辉实业有限公司	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
浙江福信实业有限公司	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
浙江启远实业有限公司	杭州	杭州	企业管理	93.75	6.25	设立
浙江慧诺企业管理有限公司	杭州	杭州	企业管理		60.00	设立
衢州慧景企业管理有限公司	衢州	衢州	企业管理		100.00	设立
衢州慧运企业管理有限公司	衢州	衢州	企业管理		60.00	设立
衢州新允科技合伙企业（有限合伙）	衢州	衢州	企业管理	92.00	8.00	设立
杭州智蕴科技合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州智坦科技合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州智年科技合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州嘉秀科技合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州琅乐科技合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州琅链科技合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州嘉繁科技合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州嘉垣科技合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州琅慧科技合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州琅璜科技合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州砺创科技合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州砺融科技合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立

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	
衢州砺易科技合伙企业（有限合伙）	衢州	衢州	企业管理		100.00	设立
衢州砺乐科技合伙企业（有限合伙）	衢州	衢州	企业管理		100.00	设立
衢州砺通科技合伙企业（有限合伙）	衢州	衢州	企业管理		100.00	设立
杭州澜谐科技合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州澜进科技合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州澜现科技合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州澜毅科技合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州砺芯科技合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州嘉淳科技合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州嘉蕾科技合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州嘉蔚科技合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州嘉樾科技合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州嘉澎科技合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州砺晖科技合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州智茵科技合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州智衢科技合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州莱裕企业管理有限公司	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
浙江万物链商业管理有限公司	杭州	杭州	商业综合体管理服务		100.00	设立
杭州万物链酒店管理有限公司	杭州	杭州	商业综合体管理服务		100.00	设立

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	
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
海南新湖智珍科技合伙企业(有限合伙)	三亚	三亚	企业管理		100.00	设立
海南新湖投资有限公司	三亚	三亚	企业管理	100.00		设立
海南金颂投资有限公司	三亚	三亚	企业管理	100.00		设立
海南琼琚机电设备有限公司	三亚	三亚	商业贸易		100.00	设立
贵州新湖能源有限公司	毕节	毕节	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
杭州鸿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
杭州鸿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

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	
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

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	
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

### 3. 其他说明

#### (1) 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资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%。

(2) 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。

## (二) 其他原因的合并范围变动

### 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

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	期初至处置日净利润
杭州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

(三) 在子公司的所有者权益份额发生变化但仍控制子公司的交易

1. 在子公司的所有者权益份额发生变化的情况说明

子公司名称	变动时间	变动前持股比例	变动后持股比例
平阳光瑞置业有限公司	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

项目	平阳光瑞置业有限公司	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

项 目	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
其中：调整资本公积	16,340,970.60	14,801,166.42	22,830,916.53

(四) 在合营企业或联营企业中的权益

1. 重要的合营企业或联营企业

(1) 基本情况

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

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

公司持有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. 重要联营企业的主要财务信息

单位：万元

项 目	期末数/本期数	期初数/上年同期数
	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
归属于母公司所有者权益	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
本期收到的来自联营企业的股利	132,758.80	79,772.70

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

### 3. 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：万元

项 目	期末数/本期数	期初数/上年同期数
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

## 七、政府补助

### (一) 本期新增的政府补助情况

项 目	本期新增补助金额
与收益相关的政府补助	3,306,411.48
其中：计入其他收益	3,306,411.48
合 计	3,306,411.48

(二) 涉及政府补助的负债项目

财务报表列报项目	期初数	本期新增补助金额	本期计入其他收益金额	本期计入营业外收入金额
递延收益	116,881,200.00			
小 计	116,881,200.00			

(续上表)

财务报表列报项目	本期冲减成本费用金额	本期冲减资产金额	其他变动	期末数	与资产/收益相关
递延收益				116,881,200.00	与资产相关
小 计				116,881,200.00	

(三) 计入当期损益的政府补助金额

项 目	本期数	上年同期数
计入其他收益的政府补助金额	3,306,411.48	8,035,170.05
合 计	3,306,411.48	8,035,170.05

## 八、与金融工具相关的风险

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五（一）3、五（一）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(二)3 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五(四)1之说明。

## 九、公允价值的披露

### (一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值明细情况

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
持续的公允价值计量				
1. 交易性金融资产 和其他非流动金融资 产	374,664,871.91	1,836,610,859.43	3,206,798,429.25	5,418,074,160.59
(1) 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	374,664,871.91	1,836,610,859.43	3,206,798,429.25	5,418,074,160.59
债务工具投资		17,133,607.07	891,927,213.72	909,060,820.79
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
基金及资产管理 计划		17,382,319.06		17,382,319.06
2. 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

### (二) 持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

本公司持有的第一层次公允价值计量的资产和负债在活跃市场中均有报价。

(三) 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。

(四) 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列入第三层级的金融工具主要是本公司及子公司持有的未上市股权投资。本公司及其子公司对重大投资采用估值技术确定其公允价值。

### (五) 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

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。

## 十、关联方及关联交易

### (一) 关联方情况

#### 1. 本公司的母公司情况

##### (1) 本公司的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
衢州智宝企业管理合伙企业(有限合伙)	衢州	企业管理	350,010 万元	18.95	18.95

##### 本公司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%。

(2) 本公司最终控制方是衢州工业控股集团有限公司。

2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注六之说明。

3. 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本财务报表附注六之说明。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:

合营或联营企业名称	与本公司关系
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

合营或联营企业名称	与本公司关系
南通启新置业有限公司	本公司之合营公司

#### 4. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
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
浙江新潮集团股份有限公司	参股股东
黄伟	参股股东之实际控制人
李萍	黄伟之配偶
浙江新潮慈善基金会	参股股东与本公司共同出资设立
浙江新潮能源有限公司	参股股东之子公司
上海新潮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
浙江新潮绿城物业服务有限公司	参股股东之子公司
南通新潮绿城生活服务有限公司	参股股东之子公司
衢州新潮绿城物业服务有限公司	参股股东之子公司
沈阳新潮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
苏州新潮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
杭州新潮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
上海新潮城市开发有限公司	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

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
杭州启链园区管理有限公司	本公司联营公司之子公司

(二) 关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 采购商品和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
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	

(2) 出售商品和提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
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

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
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

## 2. 关联租赁情况

### 公司出租情况

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的 租赁收入	上年同期确认的 租赁收入
上海新湖绿城物业服务有限公司	车位、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	

## 3. 关联担保情况

### (1) 明细情况

#### 1) 本公司及子公司作为担保方

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

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
浙江新湖集团股份有限公司	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

2) 本公司及子公司作为被担保方

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

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
浙江新湖集团股份有限公司、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

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
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

#### 4. 关联方资金拆借

##### (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	

#### 5. 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

#### 6. 本公司与关键管理人员之间的交易及余额

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。

#### 7. 其他关联交易

(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。

#### (三) 关联方应收应付款项

##### 1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		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集团有限公司	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集团有限公司	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. 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
应付账款			
	浙江新湖绿城物业服务集团有限公司	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集团有限公司	9,398,812.34	11,265,225.45
	沈阳新湖绿城物业服务集团有限公司		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集团有限公司	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

## 十一、承诺及或有事项

### (一) 重要承诺事项

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。

### (二) 或有事项

为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

1. 为关联方提供的担保事项详见本财务报表附注十（二）3 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。

## 十二、资产负债表日后事项

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。

## 十三、其他重要事项

### (一) 分部信息

#### 1. 确定报告分部考虑的因素

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

##### 业务分部

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

### (二) 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

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。

## 十四、母公司财务报表主要项目注释

### (一) 母公司资产负债表项目注释

#### 1. 应收账款

##### (1) 账龄情况

账龄	期末数	期初数
1 年以内	795,685.68	2,678,927.60

账 龄	期末数	期初数
1-2 年	2, 229, 728. 58	797, 707. 03
2-3 年	124, 969. 60	
账面余额合计	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) 坏账准备计提情况

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					
按组合计提坏账准备	3, 150, 383. 86	100. 00	24, 879. 84	0. 79	3, 125, 504. 02
合 计	3, 150, 383. 86	100. 00	24, 879. 84	0. 79	3, 125, 504. 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					
按组合计提坏账准备	3, 476, 634. 63	100. 00			3, 476, 634. 63
合 计	3, 476, 634. 63	100. 00			3, 476, 634. 63

2) 采用组合计提坏账准备的应收账款

项 目	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	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
小 计	3, 150, 383. 86	24, 879. 84	0. 79

(3) 坏账准备变动情况

项 目	期初数	本期变动金额				期末数
		计提	收回或转回	核销	其他	
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

(4) 应收账款金额前 5 名情况

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%。

2. 其他应收款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
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

(2) 应收股利

1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
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	
小 计	349,267,833.00	455,233,000.00

2) 账龄 1 年以上重要的应收股利

项 目	期末数	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
小 计	299,983,000.00			

(3) 其他应收款

1) 款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数

款项性质	期末数	期初数
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
账面余额小计	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) 账龄情况

账 龄	期末数	期初数
1 年以内	4,566,461,068.92	3,491,518,699.58
1-2 年	2,007,392,728.95	2,150,209,887.63
2-3 年	2,130,987,309.00	2,466,775,311.11
3-5 年	3,978,105,955.80	2,359,723,438.31
5 年以上	1,134,517,692.40	676,932,703.78
账面余额小计	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

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	1,465,805,903.69	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

项 目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	小 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）	
期初数	318.50	21,320,917.39	1,004,236,274.50	1,025,557,510.39
期初数在本期	---	---	---	

项 目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	小 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）	
--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
本期收回或转回				
本期核销			269,004,311.21	269,004,311.21
其他变动				
期末数	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

5) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	期末账面余额	账龄	占其他应收 款余额的比 例（%）	期末坏账准备
浙江智新科技 有限公司	往来款	2,597,659,295.93	0-4 年	18.80	
上海新湖天虹 城市开发有限 公司	往来款	2,066,257,054.18	0-5 年	14.95	
香港新湖投资 有限公司	往来款	1,047,228,982.61	0-6 年	7.58	
浙江新湖信息 科技有限公司	往来款	970,997,829.98	1 年以内	7.03	
平阳伟成置业 有限公司	往来款	877,383,618.93	1 年以内	6.35	
小 计		7,559,526,781.63		54.71	

3. 长期股权投资

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
-----	-----	-----

	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

(2) 对子公司投资

被投资单位	期初数		本期增减变动				期末数	
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资	计提减值准备	减值准备转销	账面价值	减值准备
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		
上海拓驿投资管理咨询有限公司	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	
浙江新湖 智造实业 有限公司	25,783,400.00						25,783,400.00	
浙江启远 实业有限 公司	750,000,000.00		187,500,000.00		821,836,287.64		115,663,712.36	821,836,287.64
海南新湖 投资有限 公司	10,000.00						10,000.00	
小 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

(3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初数		本期增减变动			
	账面价值	减值准备	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
新湖控股有限公司	1,260,706,580.29			1,289,600,839.02	33,893,651.59	-1,084,230.77
温州银行股份有限公司	2,129,958,095.96				155,026,887.08	-28,713,008.36
江苏新湖宝华置业有限公司	83,337,477.79				-8,510,887.19	
新湖期货股份有限公司	100,863,147.70				5,642,979.29	-52,475.00
湘财股份有限公司	3,317,983,263.97				75,389,485.26	984,596.91
合计	6,892,848,565.71			1,289,600,839.02	261,442,116.03	-28,865,117.22

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	
	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	账面价值	减值准备
新湖控股有限公司	-3,915,162.09					
温州银行股份有限公司					2,256,271,974.68	
江苏新湖宝华置业有限公司					74,826,590.60	
新湖期货股份有限公司		1,918,200.00			104,535,451.99	
湘财股份有限公司	-5,482,015.59				3,388,875,330.55	

被投资单位	本期增减变动				期末数	
	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	账面价值	减值准备
合计	-9,397,177.68	1,918,200.00			5,824,509,347.82	

## (二) 母公司利润表项目注释

### 1. 营业收入/营业成本

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	2,534,610.48	298,022.27	7,155,116.94	3,849,651.32
其他业务收入	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. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
权益法核算的长期股权投资收益	261,442,116.03	-100,985,928.66
成本法核算的长期股权投资收益	804,040,000.00	2,383,000,000.00
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

## 十五、其他补充资料

### (一) 非经常性损益

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	
小 计	-318,575,275.61	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“-”表示）	-3,630,915.03	
少数股东权益影响额（税后）	-482,081.10	
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	-314,462,279.48	

## (二) 净资产收益率及每股收益

### 1. 明细情况

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益 (元/股)	
		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

### 2. 加权平均净资产收益率的计算过程

项 目	序号	本期数	
归属于公司普通股股东的净利润	A	261,125,936.37	
非经常性损益	B	-314,462,279.48	
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	575,588,215.85	
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	41,896,593,262.40	
发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	E		
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F		
回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	G		
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H		
其他	因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动	I1	-843,840,617.90
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J1	
报告月份数	K	12	
加权平均净资产	$L = D + A/2 + E \times F/K - G \times H/K \pm I \times J/K$	41,452,775,602.79	
加权平均净资产收益率	$M = A/L$	0.63%	
扣除非经常性损益加权平均净资产收益率	$N = C/L$	1.39%	

### 3. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

#### (1) 基本每股收益的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	261,125,936.37
非经常性损益	B	-314,462,279.48

项 目	序号	本期数
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	575, 588, 215. 85
期初股份总数	D	8, 445, 440, 100
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	
发行新股或债转股等增加股份数	F	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	
因回购等减少股份数	H	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	12
发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F \times G/K-H \times I/K-J$	8, 445, 440, 100
基本每股收益	$M=A/L$	0. 03
扣除非经常性损益基本每股收益	$N=C/L$	0. 07

(2) 稀释每股收益的计算过程

稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

