

公司代码：600208

公司简称：衢州发展

衢州信安发展股份有限公司 2024 年年度报告

重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

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

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

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经综合考虑当前宏观经济形势、行业整体环境、融资环境，并结合公司盈利规模、现金流状况、资金需求等因素，为了保障公司的经营能力和偿债能力，公司拟保有更加充裕的用于发展的资金，经董事会决议，公司2024年度利润分配方案为：不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

六、前瞻性陈述的风险声明

☒ 适用 ☐ 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

无

十一、其他

☐ 适用 ☒ 不适用

目录

第一节 释义 4

第二节 公司简介和主要财务指标4

第三节 管理层讨论与分析 8

第四节 公司治理 40

第五节 环境与社会 责任 57

第六节 重要事项 60

第七节 股份变动及股东情况 69

第八节 优先股相关情况 75

第九节 债券相关情况 75

第十节 财务报告 81

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

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
衢州发展、公司、本公司、新湖中宝股份有限公司、新湖中宝	指	衢州信安发展股份有限公司
衢州工业集团、（新）实际控制人	指	衢州工业控股集团有限公司
衢州智宝、（新）控股股东	指	衢州智宝企业管理合伙企业（有限合伙）
新安广进	指	衢州市新安广进智造股权投资合伙企业（有限合伙）
新湖集团	指	浙江新湖集团股份有限公司
宁波嘉源	指	宁波嘉源实业发展有限公司
新湖控股	指	新湖控股有限公司
报告期、本报告期	指	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

公司的中文名称	衢州信安发展股份有限公司
公司的中文简称	衢州发展
公司的外文名称	Quzhou Xin'an Development Co., Ltd.
公司的外文名称缩写	Quzhou Development
公司的法定代表人	林俊波

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	虞迪锋	高莉
联系地址	浙江省杭州市创景路 500 号衢州发展大厦 18 层	浙江省杭州市创景路 500 号衢州发展大厦 18 层
电话	0571-87395003	0571-85171837
传真	0571-87395052	0571-87395052
电子信箱	yudf@600208.net	gaoli@600208.net

三、 基本情况简介

公司注册地址	浙江省衢州市世纪大道 677 号 601 室
公司注册地址的历史变更情况	2024 年 8 月 21 日，公司注册地址由“浙江省衢州市芹江东路 288 号衢时代创新大厦 3 号楼 6 楼 A619 室”变更为“浙江省衢州市世纪大道 677 号 601 室”
公司办公地址	浙江省杭州市创景路 500 号衢州发展大厦 18 层
公司办公地址的邮政编码	310052
公司网址	www.600208.net
电子信箱	qzfz@600208.net

四、信息披露及备置地点

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

五、公司股票简况

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

六、其他相关资料

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

七、近三年主要会计数据和财务指标

（一）主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2024年	2023年	本期比上年同期增减 (%)	2022年
营业收入	16,485,113,141.71	17,210,365,072.07	-4.21	12,899,010,378.76
归属于上市公司股东的净利润	1,015,740,930.01	1,631,422,193.48	-37.74	1,857,895,059.91
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,751,896,894.97	775,482,406.34	125.91	860,285,726.90
经营活动产生的现金流量净额	362,465,390.01	-3,975,309,793.39	/	3,394,907,699.37
	2024年末	2023年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2022年末
归属于上市公司股东的净资产	41,896,593,262.40	42,734,479,752.36	-1.96	41,159,427,633.63
总资产	97,027,958,577.18	110,870,646,463.35	-12.49	124,501,271,711.38

（二）主要财务指标

主要财务指标	2024年	2023年	本期比上年同期增减 (%)	2022年
基本每股收益（元 / 股）	0.12	0.19	-36.84	0.22
稀释每股收益（元 / 股）	0.12	0.19	-36.84	0.22
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	0.21	0.09	133.33	0.10

加权平均净资产收益率（%）	2.39	3.88	减少 1.49 个百分点	4.58
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	4.13	1.84	增加 2.29 个百分点	2.12

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

☐适用 ☒不适用

八、境内外会计准则下会计数据差异

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

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

☐适用 ☒不适用

九、2024 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	2,243,238,332.12	10,375,908,565.07	1,502,166,458.45	2,363,799,786.07
归属于上市公司股东的净利润	371,883,655.45	1,162,799,260.61	448,265,114.34	-967,207,100.39
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	858,679,849.52	1,547,708,858.81	329,988,590.59	-984,480,403.95
经营活动产生的现金流量净额	-502,096,908.83	458,602,162.27	237,065,990.70	168,894,145.87

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

☐适用 ☒不适用

十、非经常性损益项目和金额

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2024 年金额	附注（如适用）	2023 年金额	2022 年金额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	246,001,296.48		878,958,718.99	409,845,071.24
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	8,035,170.05		16,295,239.19	2,431,967.34
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	-569,952,588.23		-18,210,113.16	370,451,491.02

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				
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	2,581,160.05		15,109,156.50	18,099,068.83
委托他人投资或管理资产的损益				
对外委托贷款取得的损益				
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失				
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	178,000.00			1,093,380.00
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				113,835,263.96
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				
非货币性资产交换损益				
债务重组损益				
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等				
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响				
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用				
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益				
交易价格显失公允的交易产生的收益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-126,455,627.02			
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-243,110,850.49		964,360.59	-6,211,038.79
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-65,923,095.13		339,423.42	211,823,949.77
减：所得税影响额	-21,868,706.86		35,440,824.52	114,090,835.18
少数股东权益影响额（税后）	9,378,137.53		2,076,173.87	9,668,985.18
合计	-736,155,964.96		855,939,787.14	997,609,333.01

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

☐适用 ☒不适用

十一、 采用公允价值计量的项目

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	7,890,192,732.24	5,812,517,002.10	-2,077,675,730.14	-331,495,835.91
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	2,122,455,341.04	1,359,141,575.15	-763,313,765.89	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	17,538,968.84		-17,538,968.84	-24,733,531.16
合计	10,030,187,042.12	7,171,658,577.25	-2,858,528,464.87	-356,229,367.07

十二、 其他

☐适用 ☒不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

2024年，对公司来说，是经受压力、承受考验、砥砺前行的一年，也是混合所有制公司治理取得积极成效的一年。面对复杂多变的外部形势和地产行业的深度调整，公司继续保持战略定力，在保障公司健康有序发展的情况下，积极推动战略转型，较好地实现了有质量的发展。

（一）财务状况稳健健康

期内，公司经营业绩扎实稳健。期内，实现营业收入 164.85 亿元，同比下降 4.21%；实现净利润 20.07 亿元，同比下降 9.59%；归属于上市公司股东的净利润 10.16 亿元，同比下降 37.74%，主要系公司遵循谨慎性原则，对部分开发项目和部分投资项目计提了减值准备 7.86 亿元；值得一提的是，归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 17.52 亿元，同比增长 125.91%。期末，总资产 970.28 亿元，比年初减少 12.49%，主要系上海项目交付，存货和合同负债减少所致；归属于上市公司股东的净资产 418.97 亿元，比年初下降 1.96%。

期内，公司资本结构得到了较好改善。期末，账面资产负债率 56.26%，同比下降 4.34 个百分点；预收类款项 51.45 亿元，扣除预收类款项后的资产负债率为 53.81%，负债率继续在行业中保持中等偏低水平。净负债率 57.60%，较期初下降约 2.46 个百分点，处于行业低位。总体来看，公司采取稳杠杆和优结构的融资策略，在较为严峻的行业环境下确保了资金安全和良好的信用记录，充分体现了公司的担当与作为。

期内，公司负债结构持续优化。期末，有息负债合计 308.99 亿元，占总资产的 31.85%，同比减少 12.73 亿元。有息负债中，一年内到期的有息负债合计 202.41 亿元，占比 65.50%，一年以上有息负债 106.58 亿元，占比 34.50%，主要系 2025 年一季度到期的长期有息负债较多，至 2025 年一季度末，一年以上有息负债占比 56.10%，保持了债务结构的稳定；按融资机构分：银行借款占比 75.48%，公司债占比 12.89%，其他类型借款占比 11.63%。

期内，公司融资渠道通畅稳定。衢州国资变更成公司实际控制人后较好地提升了公司的信用和融资渠道。期内加权平均融资成本 6.25%（其中银行借款加权平均融资成本 5.24%）；期末加权平均融资成本 6.02%（其中银行借款期末加权平均融资成本 5.20%），较上年末下降 0.64%（0.34%）。期内利息资本化金额约 4.54 亿元，利息资本化率 21.73%。同时，公司在 2024 年 9 月成功发行 3.3 亿美元债，这在地产上市公司中极其难得可贵。美元债成功发行体现了市场对公司持续经营能力和信用水平的认可，有利于提升公司在资本市场融资能力，拓宽融资渠道，优化资本结构。

期内，基于谨慎性原则，公司对部分存货计提了减值准备。截至年末，公司存货 319.95 亿元，较 2023 年末下降 21.05%，其中地产开发成本 279.79 亿元，占比 87.45%，开发产品 40.15 亿元，

占比 12.55%。此外，还对存在风险的项目计提了存货跌价准备，新增计提存货跌价准备 6.79 亿元。

期内，尽管公司经营正常有序，但宏观环境的变局及行业深度调整也给公司经营带来了一定的压力，公司筹资活动产生的现金净流出 38.50 亿元，公司股票价格也曾一度大幅下跌。公司仍需不断突破原有边界，加快战略转型步伐，更好地打开新的成长空间，支撑长期持续高质量发展。

（二）公司治理不断完善

期内，公司在稳健发展的同时，结合公司实际情况，围绕内控治理、数字化建设、人才培养等方面不断推进管理提升，有效提升公司治理水平，将高质量发展的理念融入到经营管理的方方面面。

一是扎实推进各项制度管理。期内，共计召开年度股东大会 1 次、临时股东大会 9 次、董事会会议 16 次、监事会会议 5 次。重视投资者关系管理，持续优化信息披露质量，不断提升信息披露的有效性、针对性，坚持通过各种方式保持与投资者的沟通与互动，保护投资者的知情权。针对定期财务情况、利润分配、股权转让、名称变更、股东增持、股份回购、对外担保等重要事项进行审议，进一步完善了公司治理结构和公司治理制度，决策机构、监督机构及经营管理层之间权责明确，运作规范。

二是进一步规范决策体系。充分发挥董事会专门委员会、独立董事的作用，提高公司规范运作水平。完善了投资的全流程管理，保障了投资决策的高效性与准确性。提升公司精准投资的能力，加强投前决策管理和投后赋能管理；建立有效的投资管理流程，通过专业的投资团队和内控流程控制投资风险；通过赋能于被投资企业，帮助其完善公司治理、加强内控管理、拓展市场空间、提升经营业绩。

（三）积极探索混合所有制下科学的经营管理体系

2021 年，为响应践行《中共中央国务院关于支持浙江高质量发展建设共同富裕示范区的意见》，公司将注册地址变更至衢州市，助力衢州打造成为四省边际共同富裕先行示范区。2024 年，为进一步优化公司股东架构、全面推进公司混合所有制改革，新潮集团与衢州方通过分批次股权转让，实现公司控制权的平稳过渡，衢州智宝企业管理合伙企业（有限合伙）成为公司控股股东，衢州工业控股集团有限公司成为公司实际控制人。

期内，公司积极探索混合所有制下科学高效的决策机制，保持公司的市场活力。衢州工业集团的国有制度优势和公司既有的机制优势相结合的混合所有制股权架构，不仅有利于双方结合各自优势，进一步增强公司竞争实力，而且有利于争取地方政策支持，全面深化合作，推动公司长远发展以及转型目标的实现。

期内，衢州工业集团积极响应“提质增效重回报”行动方案，两次推出增持股份计划，累计增持金额超 9500 万元，有力地 toward 市场传递了对公司未来发展的信心，提高和推动了公司价值的提升。同时，公司也积极推进“提质增效重回报”行动方案，期内回购股份 6350.07 万股，回购总额 15,052.60 万元。

（四）社会责任积极践行

期内，公司积极投身慈善事业，丰富公益慈善创新实践，以系统化、可持续的履责实践为增进民生福祉注入企业力量，将公益行动深度融入高质量发展主线。

期内，公司积极参与“高质量发展建设共同富裕示范区”实践，有效履行企业社会责任，发挥企业基金会作用，积极参与光彩事业、万企兴万村行动，参与助力浙江山区26县跨越式高质量发展乡村振兴事业。全年投入公益慈善捐赠资金587.2万元，取得了积极的社会效能。（各项具体工作详见本报告第五节“环境与社会治理”及公司《2024年度环境、社会及治理（ESG）报告暨社会责任报告》）

二、报告期内公司所处行业情况

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

（一）所处行业基本情况

2024年，中国房地产市场延续深度调整态势，行业步入“量价寻底、模式重构”的新阶段。在宏观经济弱复苏背景下，居民资产负债表修复缓慢，房价预期与购房信心仍处低位，改善型需求释放动能不足，市场呈现“政策热、成交温、投资冷”的分化特征。房企普遍面临流动性承压、存量资产去化受阻、土地投资审慎收缩等挑战，行业洗牌加速下，央国企及优质民企凭借融资优势与信用背书持续扩大市场份额，中小型房企生存空间进一步收窄。随着中央经济工作会议定调“先立后破”，政策重心从短期纾困转向长效机制建设，聚焦“三大工程”推进与住房双轨制深化，行业加速向“存量提质、增量优化”的新发展模式过渡。

2024年全国商品房销售仍持续负增长趋势。全年商品房销售面积9.74亿平方米，同比下降12.9%，商品房销售金额9.68万亿元，同比下降17.1%；百强房企销售金额同比下降30.6%。开发投资端仍显疲软，全年房地产开发投资总额同比下降10.6%。随着行业进入调整期，越来越多企业不再增加销售目标、追求规模化发展，转通过主动管控销售规模，追求更加平稳的发展。

（二）新公布法律、行政法规、部门规章、行业政策对所处行业的重大影响

2024年是“行业供需关系发生重大转变”的重要一年，监管部门在多次重要会议上都对房地产行业做出了相应部署和指导性意见，并为行业指明了发展方向。全年政策调控呈现“广泛、高频”的特征。

1月，住建部、金融监管总局联合发布《关于建立城市房地产融资协调机制的通知》，指导各地级以上城市有关机构，按照公平公正原则向本地区金融机构推送可以给予融资支持的房地产项目名单。

3月，两会定调房地产政策继续优化方向不变，月末国常会中，首次提出“有效激发潜在（住房）需求”。4月政治局会议上，强调要统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策。

5月，国务院政策吹风会正式开启了去库存重磅举措，也为接下来房地产政策风向的转变做了铺垫。5月17日，央行、金融监管总局联合出台多项通知，取消全国层面首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限，同时下调住房公积金贷款利率和首付比。

9月，中央政治局会议召开，首次提出要“促进房地产市场止跌回稳”，对商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量；要回应群众关切，调整住房限购政策，降低存量房贷利率，加大“白名单”项目贷款投放力度，盘活存量闲置土地。“926新政”为低迷的购房预期打上“强心针”，也成为了行业转折点。

12月，中央政治局会议强调“稳住楼市股市”表态之后，政治局会议强调2025年重点任务之一就是持续用力推动房地产市场止跌回稳，加力实施城中村和危旧房改造，充分释放刚性和改善性住房需求潜力。合理控制新增房地产用地供应，盘活存量用地和商办用房，推进处置存量商品房工作。推动构建房地产发展新模式，有序搭建相关基础性制度。

三、报告期内公司从事的业务情况

（一）地产业务情况

期内，面对复杂多变的宏观环境，公司以现金流安全为生命线，通过精准把握政策导向与市场节奏，实现经营韧性与发展质量的动态平衡。全年实现合同销售面积36.33万平方米；合同销售收入82.37亿元，同比增加181.61%。公司始终坚持谨慎的收入确认政策，期末合同负债约51.45亿元，收入保障度高。

期内，公司未新增土地储备；新竣工面积63.85万平方米；实现结算面积59.21万平方米，同比下降13.47%，结算收入189.25亿元，同比增加2.93%；结算均价31,963元/平方米，结算毛利率37.51%，同比下降2.50个百分点。

期内，公司围绕上海核心都市圈的优质项目销售提速。上海·青蓝国际项目顺利交付；上海天潼里项目正式开售，已开售小高层去化七成；上海亚龙项目一、二批次已开盘并售罄，第三批次预计将于2025年3月开售。瑞安新潮秋月项目连续多月牢牢占据瑞安楼市销冠的宝座。乐清金色海湾项目在短短不到9个月的时间里，完成年度签约金额11.8亿元，位列全温州市第6名，成为乐清楼市当之无愧的焦点红盘。

期内，公司的品牌、品质和服务进一步提升。通过高端营造、精准定位，优化产品设计。坚持高质量交付，强调项目开发周期的品质管控。项目品质在所在区域均名列前茅。多个项目在设计、工程质量等方面屡获殊荣：上海天潼里项目与其建筑设计机构GOA大象设计，共同荣获“2024年度第六届REARD城市更新设计奖”，成为全球瞩目的“城市更新前沿实践案例”；瑞安新潮秋月项目赢得了“2024温州市建设工程优质结构工程”奖，乐清金色海湾项目被评为“乐清市2024年最佳品质楼盘”，充分彰显了项目工程的超高标准。

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

(1) 2024 年主要房地产项目概况一览表

面积单位：平方米 金额单位：千元 币种：人民币

序号	公司名称	项目名称	项目名称	权益	占地面积	权益占地面积	规划计容建筑面积	权益规划计容建筑面积	总建筑面积	权益总建筑面积	截至 2024 年 12 月 31 日					
											累计开工面积	累计竣工面积	累计合同销售面积	累计合同销售收入	累计结算面积	累计结算收入
1	沈阳新湖房地产开发有限公司	沈阳·北国之春	沈阳·北国之春	100.00%	525,339	525,339	1,099,968	1,099,968	1,165,185	1,165,185	1,165,185	1,165,185	1,095,404	6,533,181	1,095,404	6,533,181
		沈阳·新湖花园	沈阳·新湖花园	100.00%	54,933	54,933	137,333	137,333	175,840	175,840	175,840	175,840	136,409	1,273,390	136,409	1,273,390
2	沈阳沈北金谷置业有限公司	沈阳·仙林金谷	沈阳·仙林金谷	65.00%	269,837	175,394	461,772	300,152	589,015	382,860	483,367	483,367	362,204	2,703,915	358,605	2,673,009
3	沈阳新湖明珠置业有限公司	沈阳·新湖湾	沈阳·新湖湾	65.00%	283,038	183,975	383,302	249,146	479,948	311,966	263,134	164,737	126,002	1,103,744	121,756	1,082,500
4	天津新湖凯华投资有限公司	天津·香格里拉	天津·香格里拉	100.00%	145,059	145,059	130,286	130,286	134,628	134,628	134,628	134,628	122,660	922,238	118,370	902,665
5	天津新湖中宝投资有限公司	天津·新湖美丽洲	天津·新湖美丽洲	100.00%	69,544	69,544	90,838	90,838	120,205	120,205	120,205	120,205	81,379	879,965	81,144	868,369
6	义乌北方（天津）国际商贸城有限公司	天津·义乌商贸城	天津·义乌商贸城	100.00%	457,323	457,323	697,892	697,892	721,602	721,602	608,494	483,423	176,361	1,432,012	157,675	1,188,159
7	滨州新湖房地产开发有限公司	滨州·新湖玫瑰园	滨州·新湖玫瑰园	100.00%	123,801	123,801	142,678	142,678	145,884	145,884	145,884	145,884	132,480	835,306	132,480	835,306
8	江苏新湖宝华置业有限公司	南京·仙林翠谷	南京·仙林翠谷	35.00%	637,048	222,967	475,338	166,368	552,812	193,484	552,812	552,812	426,600	4,374,942	425,164	4,357,047
9	苏州新湖置业有限公司	苏州·明珠城	苏州·明珠城	100.00%	1,041,089	1,041,089	1,561,330	1,561,330	2,089,893	2,089,893	2,089,893	2,089,893	1,474,526	14,654,387	1,474,526	14,654,387
			其中：拟发展出租	100.00%	44,443	44,443	83,074	83,074	176,352	176,352	176,352	176,352	-	-	-	-
10	南通新湖置业有限公司	南通新湖·海上明珠城	南通新湖·海上明珠城	50.00%	314,757	157,379	560,926	280,463	663,914	331,957	555,536	401,056	267,204	2,415,977	246,319	2,232,622
11	南通启阳建设开发有限公司	南通启阳·海上明珠城	南通启阳·海上明珠城	50.00%	138,810	69,405	347,025	173,513	435,073	217,537	63,246	-	-	-	-	-
12	南通启新置业有限公司	南通启新·海上明珠城	南通启新·海上明珠城	50.00%	555,374	277,687	1,078,504	539,252	1,127,928	563,964	235,090	-	-	-	-	-
13	上海新湖房地产开发有限公司	上海·新湖明珠城	上海·新湖明珠城	98.00%	167,570	164,219	636,422	623,694	755,130	740,027	755,130	755,130	660,563	21,746,481	658,183	21,669,967
14	上海中瀚置业有限公司	上海·青蓝国际	上海·青蓝国际	100.00%	61,729	61,729	206,070	206,070	337,942	337,942	337,942	337,942	231,502	18,681,663	228,559	18,470,155
15	上海亚龙古城房地产开发有限公司	上海·昱锦华苑	上海·昱锦华苑	50.00%	95,663	47,832	234,590	117,295	430,000	215,000	231,189	-	10,445	1,754,179	-	-

衢州信安发展股份有限公司2024 年年度报告

16	上海新湖天虹城市开发有限公司	上海·天潼里	上海·天潼里	60.00%	18,951	11,371	56,470	33,882	112,495	67,497	112,495	-	12,431	1,997,880	-	-
17	杭州新湖美丽洲置业有限公司	杭州·香格里拉	杭州·香格里拉	100.00%	836,971	836,971	464,423	464,423	594,352	594,352	594,352	594,352	356,025	9,321,434	354,779	9,288,419
18	浙江新兰得置业有限公司	杭州·新湖果岭	杭州·新湖果岭	100.00%	360,929	360,929	432,527	432,527	557,475	557,475	557,475	557,475	340,929	6,342,332	340,178	6,318,353
19	杭州新湖鸚鸟置业有限公司	杭州·金色童年	杭州·金色童年	100.00%	138,982	138,982	142,107	142,107	222,805	222,805	222,805	222,805	72,056	1,372,052	70,091	1,335,847
			其中：拟发展出租	100.00%	41,534	41,534	67,191	67,191	84,863	84,863	84,863	84,863	-	-	-	-
20	杭州新湖明珠置业有限公司	杭州·武林国际	杭州·武林国际	100.00%	26,256	26,256	84,019	84,019	128,741	128,741	128,741	128,741	83,357	4,117,815	81,574	4,008,548
21	浙江新湖海创地产发展有限公司	杭州·未来新湖中心	杭州·未来新湖中心	100.00%	22,605	22,605	87,077	87,077	130,254	130,254	130,254	130,254	22,026	640,493	19,081	539,746
			其中：拟发展出租	100.00%	8,822	8,822	43,534	43,534	43,534	43,534	43,534	43,534	-	-	-	-
22	嘉兴新湖中房置业有限公司	嘉兴·新中花园	嘉兴·新中花园	100.00%	191,626	191,626	340,639	340,639	503,835	503,835	503,835	503,835	341,438	4,615,836	341,438	4,615,836
23	衢州新湖房地产开发有限公司	衢州·新湖景城	衢州·新湖景城	100.00%	480,507	480,507	720,407	720,407	1,095,671	1,095,671	1,095,671	1,095,671	993,644	7,908,412	993,644	7,908,412
24	丽水新湖置业有限公司	丽水·新湖国际	丽水·新湖国际	100.00%	191,050	191,050	427,838	427,838	470,074	470,074	470,074	470,074	423,000	7,607,478	423,000	7,607,478
25	乐清新湖置业有限公司	乐清·海德花园	乐清·海德花园	65.00%	186,967	121,529	259,281	168,533	372,150	241,898	372,150	372,150	256,156	5,806,446	256,156	5,806,446
26	乐清新湖联合置业有限公司	乐清·金溪花园	乐清·金溪花园	65.00%	70,864	46,062	158,425	102,976	217,770	141,551	217,770	217,770	150,018	3,791,922	149,729	3,787,230
27	乐清新联投置业有限公司	乐清·金色海湾	乐清·金色海湾	50.40%	100,647	50,726	152,208	76,713	243,585	122,767	243,585	-	47,113	1,329,607	-	-
28	瑞安市中宝置业有限公司	瑞安·新湖广场	瑞安·新湖广场	95.00%	159,845	151,853	406,534	386,207	644,234	612,022	644,234	644,234	312,971	6,144,490	312,060	6,133,880
			其中：拟发展出租	95.00%	30,606	29,076	90,045	85,543	169,070	160,617	169,070	169,070	-	-	-	-
29	瑞安市新投置业有限公司	瑞安·新湖秋月园	瑞安·新湖秋月园	79.60%	53,094	42,263	124,945	99,456	173,376	138,007	173,376	-	78,382	1,633,876	-	-
30	浙江澳辰地产发展有限公司	兰溪·香格里拉	兰溪·香格里拉	100.00%	319,817	319,817	366,473	366,473	531,256	531,256	531,256	531,256	360,656	3,712,334	359,718	3,703,350
31	舟山新湖置业有限公司	舟山·御景国际	舟山·御景国际	100.00%	105,623	105,623	168,997	168,997	242,563	242,563	242,563	242,563	163,370	2,555,213	163,370	2,555,213
32	温岭新湖地产发展有限公司	温岭·双溪春晓	温岭·双溪春晓	100.00%	82,220	82,220	123,336	123,336	199,024	199,024	199,024	199,024	147,798	4,284,209	147,798	4,284,209
33	温岭锦辉置业有限公司	温岭·玫瑰春晓	温岭·玫瑰春晓	51.00%	39,437	20,113	90,567	46,189	138,179	70,471	138,179	138,179	123,587	3,076,298	123,587	3,076,298

34	平阳伟成置业有限公司	平阳·曦湾春晓城	平阳·曦湾春晓城	80.23%	410,714	329,526	742,139	595,437	1,034,960	830,375	249,280	180,727	90,521	976,892	85,737	934,517
35	九江新湖中宝置业有限公司	九江·庐山国际	九江·庐山国际	100.00%	406,935	406,935	733,416	733,416	987,720	987,720	987,720	987,720	709,751	5,645,397	709,751	5,645,397
36	上饶伟恒置业发展有限公司	上饶·云上上饶	上饶·云上上饶	25.00%	189,065	47,266	395,226	98,807	548,940	137,235	229,415	229,415	113,684	925,898	108,406	882,784
37	恩施裕丰房地产开发有限公司	恩施·巴山春晓	恩施·巴山春晓	48.00%	98,702	47,377	346,292	166,220	454,823	218,315	454,823	454,823	374,091	2,154,879	373,554	2,152,474
38	海南满天星旅业开发有限公司	三亚·海棠春晓	三亚·海棠春晓	72.75%	121,022	88,044	63,558	46,238	95,919	69,781	34,140	-	1,954	111,042	-	-
39	其他项目				839,971	839,971	1,724,462	1,724,462	1,764,956	1,764,956	166,105	166,105	110,061	1,612,952	110,061	1,612,952
	合计				10,393,714	8,737,297	16,855,640	14,152,657	21,390,156	17,926,619	16,616,897	15,077,275	10,988,758	166,996,567	10,758,306	158,938,146

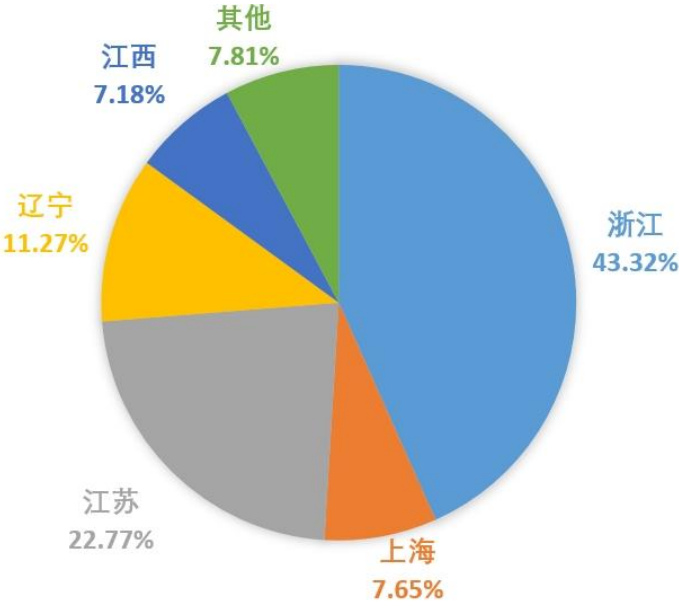
注：本表数据未考虑权益比例；所指收入均为含税收入；合同销售面积不包含无预售证的车库、储藏室

（2）海涂开发情况表

面积单位：平方米

公司名称	项目名称	权益	占地面积	权益占地面积	已完成海涂开发面积
启东新湖投资开发有限公司	启东圆陀角项目	100%	4,000,000	4,000,000	2,644,628
平阳县利得海涂围垦开发有限公司	温州西湾项目	80%	8,060,000	6,448,000	4,022,850
	合计		12,060,000	10,448,000	6,667,478

（3）2024 年房地产项目总建筑面积按地区分布图



(4) 2024 年主要房地产项目开发情况一览表

面积单位：平方米 金额单位：千元 币种：人民币											
序号	公司名称	项目名称	类别	新开工面积	新竣工面积	期末在建楼面面积	期末可供出售楼面面积	合同销售面积	合同销售收入	结算面积	结算收入
1	沈阳沈北金谷置业有限公司	沈阳·仙林金谷	住宅	0	0	0	19,546	14,840	120,233	17,412	139,595
2	沈阳新湖明珠置业有限公司	沈阳·新湖湾	住宅	0	29,600	98,397	73,530	13,349	61,186	21,602	106,964
3	义乌北方（天津）国际商贸城有限公司	天津·义乌商贸城	住宅	0	0	125,071	32,087	201	1,288	103	634
			商铺及购物中心	0	0	0	270,274	100	5,446	2,031	17,943
4	南通新湖置业有限公司	南通新湖·海上明珠城	住宅	0	0	154,480	59,923	32,424	242,896	31,594	235,846
5	上海新湖房地产开发有限公司	上海·新湖明珠城	住宅	0	0	0	46,151	43,999	590,603	54,252	1,620,980

衢州信安发展股份有限公司2024 年年度报告

6	上海中瀚置业有限公司	上海·青蓝国际	住宅	0	184,021	0	60,120	8,604	-23,114	112,002	11,726,501
7	上海亚龙古城房地产开发有限公司	上海·昼锦华苑	住宅	231,189	0	231,189	39,498	10,445	1,754,179	0	0
8	上海新湖天虹城市开发有限公司	上海·天潼里	住宅	0	0	112,495	17,924	12,431	1,997,880	0	0
9	杭州新湖美丽洲置业有限公司	杭州·香格里拉	住宅	0	0	0	133	652	27,601	3,875	185,394
10	浙江新湖海创地产发展有限公司	杭州·未来新湖中心	公寓	0	0	0	21,157	2,350	21,339	6,413	170,752
11	乐清新湖联合置业有限公司	乐清·金溪花园	住宅	0	97,601	0	1,821	1,793	47,088	96,763	2,518,285
12	乐清新联投置业有限公司	乐清·金色海湾	住宅	127,837	0	243,585	63,795	47,113	1,329,607	0	0
13	瑞安市新投置业有限公司	瑞安·新湖秋月园	住宅	0	0	173,376	39,800	49,678	1,062,120	0	0
14	平阳伟成置业有限公司	平阳·曦湾春晓城	住宅	0	97,873	68,553	18,617	13,680	120,166	40,312	423,521
15	上饶伟恒置业发展有限公司	上饶·云上上饶	住宅	0	229,415	0	55,147	29,451	237,653	108,406	882,784
16	海南满天星旅业开发有限公司	三亚·海棠春晓	住宅	0	0	34,140	15,983	33,564	359,042	31,610	248,000
17	其他			0	0	298,336	129,783	48,675	281,730	65,701	647,574
	合计			359,026	638,510	1,539,622	965,289	363,349	8,236,943	592,076	18,924,773

注 1：本表数据未考虑权益比例；所指收入均为含税收入；合同销售面积不包含无预售证的车库、储藏室
注 2：住宅区附带的商铺、车位储藏室公共配套设施等均含在“住宅”类别内，不单独列示

（二）高科技投资情况

期内，公司部分高科技投资项目进入收获期，通过择机退出部分被投资企业，适时实现投资变现。同时，公司致力于进一步扶持和培育被投资企业发展，在深化合作中衍生出新业态、新模式，进一步助力公司转型升级。

1、加快成熟项目退出和现金回流

在被投资企业实现增值后适时退出，有利于提高公司资产使用效率和流动性。

期内，公司减持了部分所持的杭州宏华数码科技股份有限公司、湘财股份有限公司、深圳云天励飞技术股份有限公司股份，实现投资增值和投资的有序退出。

期内，公司投资的宁波鼎晖祁赫投资合伙企业（有限合伙）继续减持部分已上市公司股份，期内获得分配资金 4800 万元，累计分配资金 3.54 亿元，剩余的基金份额净值约 5.57 亿元，该项投资已增值 4 倍多，后续将继续为公司带来一定的投资回流。

期内，公司通过分红及投资变现回笼资金合计约 19.09 亿元，已成为公司利润和现金流的重要来源。

2、加快国产自主可控高科技投资项目的培育

（1）公司投资的杭州富加镓业科技有限公司（以下简称“富加镓业”）成功获得两次增资。富加镓业专注于宽禁带半导体材料研发，是国内目前唯一一家同时具备 6 英寸单晶生长及外延的公司。期内，继突破导模法（EFG）6 英寸导电型、绝缘型衬底生长技术及 EFG “一键长晶”装备后，富加镓业基于模拟仿真技术成功研制了氧化镓坩埚下降法（VB）长晶装备，并实现了 3 英寸氧化镓单晶生长。这是国内首次实现坩埚下降法生长 3 英寸氧化镓晶体。截至目前，富加镓业已经获得国际专利授权 12 项（美国 6 项，日本 6 项），国内专利授权 37 项，晶体生长控制软件著作权 2 项。并获得浙江省科技型中小企业（2022 年）、国家级高新技术企业（2023）、杭州市企业高新技术研发中心（2024 年）、浙江省专精特新中小企业（2024 年）等认定。

（2）公司投资的杭州恒影科技有限公司（以下简称“恒影科技”）主要面向中波红外（3-5um）的应用场景，提供高质量的红外光学材料以及雷达隐身技术解决方案。恒影科技目前与中国电子科技集团、中国兵器集团、国防科技大学、中国航空工业集团等多个单位建立了长期合作关系。高端红外光学材料是红外光电产品的关键材料之一，属于欧美发达国家对我国长期严格禁运范围。随着相关尖端光电系统的陆续大量装备和高端民用领域的普及，高端红外材料必然会形成更为广阔的市场。

（3）公司投资的杭州趣链科技有限公司（以下简称“趣链科技”）深耕专业技术研发，牵头和参与制定区块链领域相关标准 200 余项，是全球主导并参与区块链制定标准最多的企业。拥有全球首个区块链 3.0 全栈全生态能力体系，涵盖国产自主可控的底层技术能力、开箱即用的运维及研发能力、开放互联的跨链能力、高效的数据共享和隐私计算能力及全方位的数据安全防护能力，助力实现高效率、低成本地布局应用区块链。目前已在智慧城市、数据要素、数字金融、数字法治等领域落地 200 多个典型应用，服务超过 300 家国家机构及头部企业。凭借着前沿的技术

和行业主导地位，趣链科技 2024 年度入围世界范围内知识产权领域的最高奖项——世界知识产权组织（WIPO）全球奖 25 强，获评“2024 福布斯中国数字科技领军企业”，并成功入围浙江省新一轮第一批国家重点“小巨人”企业支持名单。

（4）公司投资的浙江邦盛科技股份有限公司（以下简称“邦盛科技”）专注于大数据基础软件研发及应用，在复杂指标实时计算、高实时低延迟智能决策、多源异构实时关联分析、批流一体智能决策等技术领域，拥有尖端科研团队，形成了多项独家专利技术。邦盛科技自主研发了时序大数据实时智能处理平台“流立方”，数据集群吞吐少量节点即可达 300 万笔每秒，平均延时低于 1 毫秒，核心性能指标超国外同类产品近百倍，技术水平国际领先。基于核心技术“流立方”平台，邦盛科技构建了批流融合的数据实时智能决策与分析技术体系，涵盖数据治理、计算分析、业务决策等，并形成了面向数字金融、智慧交通、信息通信、电子政务、网络安全等领域的多场景应用解决方案及服务。依托实时智能核心技术，邦盛科技先后荣获 2016 年教育部科技进步一等奖、2019 年中国电子学会科技进步特等奖、2022 年广东省科技进步一等奖、2024 年浙江省科技进步一等奖，并成功入选 2024 年度工信部“信创解决方案单项创新案例名单”。

（5）公司投资的杭州谐云科技有限公司（以下简称“谐云科技”）是国内为数不多掌握核心技术的全栈云原生底层软件产品和解决方案提供商，公司拥有自主知识产权的核心技术、全球领先的云原生团队和行业落地经验。谐云科技以企业级容器云平台——“观云台”为核心，结合 DevOps、微服务、中间件、云监控、云边协同、乾坤鼎 AI 开发平台等全栈云原生技术产品，覆盖云原生应用的开发、运维、交付和运营全生命周期。以国产自主可控的云原生底层操作系统实现业务敏捷性和连续性，助力实现 IT 架构革新。作为国内第一批云原生技术产业化的实践者，获评国家级专精特新“小巨人”企业、国家高新技术企业、准独角兽企业、省级科技进步奖一等奖等荣誉，是中国云原生软件领军企业。

（6）公司投资的杭州相芯科技有限公司（以下简称“相芯科技”）成立于 2016 年，由全球图形学顶级专家领衔，团队成员来自微软、苹果、华为等国际知名企业，是行业内少有的具备全栈数字人技术并形成全品类数字人产品的公司。早在 2018 年，相芯科技与浙江大学共建“智能图形计算联合实验室”，汇聚高精尖人才，引领 XR 技术创新。自研“数字人平台 AvatarX”和“数字物平台 ObjectX”可刻画人的音容笑貌，描绘物的流光溢彩，并推出了业内领先的在互动中用大模型驱动的电商直播产品，首创双数字人直播模式，在直播中内置大模型，辐射数千家海内外企业，SDK 访问量 500 亿+。凭借卓越的产品力和行业影响力，相芯科技接连斩获“最佳行业标杆应用”和“最受欢迎人工智能产品”两项大奖，成功入选“2024AI 数字人技术商 TOP10”，连续三年获评“杭州专精特新准独角兽企业”，同时也荣膺“浙江省科学技术进步奖一等奖”等。

四、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

期内，公司积极构建“科技投资赋能+地产资产管理”双轮驱动模式推动转型，实现了有质量的增长。

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

2、资产质量优质健康。具备质地优良、规模合理的土地资源，土地储备主要分布在以上海为中心的长三角经济发达地区。尽管近年来拿地谨慎，但土储质量较高，货值储备仍十分充足。目前在开发和待开发面积约 1000 万平方米，可满足公司未来 3 年左右的开发需求；土地取得成本较低，为公司持续盈利提供了充分保障。同时，公司还持有中信银行、湘财股份、新潮期货等一批金融股权和宏华数科、邦盛科技、趣链科技、谐云科技、富加镓业、恒影科技等高科技投资项目。

3、财务状况稳健合理。公司始终坚持稳健的财务策略，资产负债结构始终坚持均衡稳健，债务期限及类型合理。兼顾风险防范与风险扩张能力，在金融机构和资本市场具有良好的信用和声誉，能够从资本市场、金融机构等多元渠道获取资金。财务质量持续改善，杠杆水平合理，资产负债率、净负债率、综合资金成本在同行业中均保持较低水平，具备较强的风险抵御能力。

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

五、报告期内主要经营情况

详见本节“报告期内公司从事的业务情况”

（一）主营业务分析

1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：千元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	16,485,113.14	17,210,365.07	-4.21
营业成本	10,403,523.10	10,614,014.80	-1.98
销售费用	296,211.88	292,376.58	1.31
管理费用	350,795.35	398,907.26	-12.06
财务费用	1,679,380.65	1,886,614.32	-10.98
经营活动产生的现金流量净额	362,465.39	-3,975,309.79	/
投资活动产生的现金流量净额	3,618,495.23	4,488,448.10	-19.38
筹资活动产生的现金流量净额	-3,849,821.60	-4,708,945.17	/

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

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

□适用 √不适用

2、 收入和成本分析

√适用 □不适用

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位：千元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房地产	16,291,662.85	10,180,966.98	37.51	-2.60	1.45	减少 2.50 个百分点
海涂开发	9,356.74	6,528.38	30.23	-96.94	-98.35	增加 59.91 个百分点
其他	134,348.87	155,943.19	-16.07	0.79	20.55	减少 19.02 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
浙江	3,508,666.29	2,788,168.09	20.53	-24.85	-25.96	增加 1.19 个百分点
其中：浙江（房地产）	3,470,581.84	2,724,744.93	21.49	-20.02	-18.00	减少 1.94 个百分点
上海	12,305,511.80	6,935,058.85	43.64	13.16	32.88	减少 8.37 个百分点
其他	621,190.37	620,211.61	0.16	-61.72	-60.65	减少 2.71 个百分点

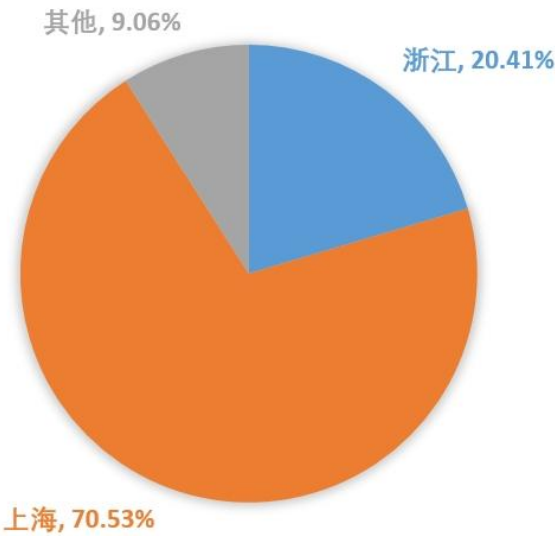
主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明
2024 年主要房地产业务分地区情况一览表

面积单位：平方米 金额单位：千元

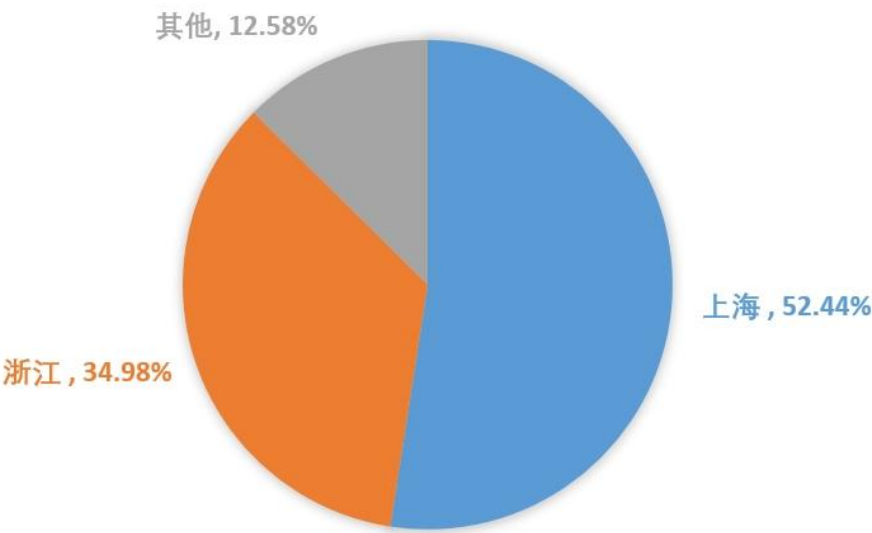
地区	合同销售面积	合同销售收入	销售收入占比	结算面积	结算收入	结算收入占比
浙江	154,831	2,881,475	34.98%	196,715	3,862,313	20.41%
上海	75,479	4,319,548	52.44%	166,254	13,347,481	70.53%
江苏	31,560	225,634	2.74%	33,559	255,580	1.35%
辽宁	29,045	187,056	2.27%	40,033	253,784	1.34%
天津	580	14,298	0.17%	3,350	27,486	0.14%
山东	0	0	0.00%	1,265	6,957	0.04%
江西	31,728	240,058	2.92%	111,072	899,125	4.75%
其他	40,126	368,874	4.48%	39,828	272,047	1.44%
合计	363,349	8,236,943	100%	592,076	18,924,773	100%

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

2024 年度房地产项目结算收入按地区分布图



2024 年度房地产项目合同销售收入按地区分布图



(2). 产销量情况分析表

☐适用 ☒不适用

(3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

☐适用 ☒不适用

(4). 成本分析表

单位：千元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例	上年同期金额	上年同期占总	本期金额较上	情况说明

			(%)		成本比例 (%)	年同期变动比例 (%)	
房地产	房地产开发成本	10,180,966.98	98.43	10,034,966.73	95.03	1.45	
海涂开发	海涂开发成本	6,528.38	0.06	396,476.23	3.75	-98.35	本期海涂开发根据完工进度确认收入，收入减少，故相应的成本也减少
其他	其他成本	155,943.19	1.51	129,358.15	1.22	20.55	

(5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

☐适用 ☒不适用

(6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

☐适用 ☒不适用

(7). 主要销售客户及主要供应商情况

A. 公司主要销售客户情况

☒适用 ☐不适用

前五名客户销售额230,291.07千元，占年度销售总额1.40%；其中前五名客户销售额中关联方销售额0千元，占年度销售总额0%。

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

☐适用 ☒不适用

B. 公司主要供应商情况

☒适用 ☐不适用

前五名供应商采购额846,607.76千元，占年度采购总额46.27%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额0千元，占年度采购总额0%。

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

☐适用 ☒不适用

3、费用

☒适用 ☐不适用

单位:千元 币种:人民币				
科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)	变动原因
销售费用	296,211.88	292,376.58	1.31	
管理费用	350,795.35	398,907.26	-12.06	
财务费用	1,679,380.65	1,886,614.32	-10.98	
所得税费用	1,097,929.11	1,161,550.29	-5.48	

4、研发投入

(1). 研发投入情况表

☐适用 ☒不适用

(2). 研发人员情况表

☐适用 ☒不适用

(3). 情况说明

☐适用 ☒不适用

(4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

☐适用 ☒不适用

5、 现金流

☒适用 ☐不适用

单位:千元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)	变动原因
经营活动产生的 现金流量净额	362,465.39	-3,975,309.79	/	根据项目开发周期,本期开盘项目 多于上年同期,故房地产销售回款 大于上年同期
投资活动产生的 现金流量净额	3,618,495.23	4,488,448.10	-19.38	
筹资活动产生的 现金流量净额	-3,849,821.60	-4,708,945.17	/	

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

☐适用 ☒不适用

(三) 资产、负债情况分析

☒适用 ☐不适用

1、 资产及负债状况

单位:千元

项目名称	本期期末数	本期期末数占 总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数 占总资产的 比例 (%)	本期期末金 额较上期期 末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	6,451,569.15	6.65	5,933,716.97	5.35	8.73	
交易性金融资产	1,035,077.29	1.07	1,474,824.78	1.33	-29.82	
其他应收款	1,973,894.01	2.03	4,232,812.80	3.82	-53.37	主要系应收联营企业往 来款减少所致
存货	31,995,127.90	32.98	40,523,415.45	36.55	-21.05	
其他流动资产	737,603.13	0.76	1,424,354.12	1.28	-48.21	本期房地产结算收入较 大,相应结转预缴税金
长期股权投资	42,560,437.70	43.86	42,369,752.36	38.22	0.45	
其他权益工具投 资	1,359,141.58	1.40	2,122,455.34	1.91	-35.96	主要系按公允价值计量 的其他权益工具公允价 值变动所致
其他非流动金融	4,777,439.71	4.92	6,415,367.95	5.79	-25.53	

资产						
投资性房地产	2,326,230.44	2.40	2,482,247.84	2.24	-6.29	
固定资产	631,792.82	0.65	647,133.29	0.58	-2.37	
无形资产	1,183,552.18	1.22	1,186,075.26	1.07	-0.21	
递延所得税资产	1,958,371.56	2.02	2,001,210.81	1.80	-2.14	
短期借款	7,719,840.58	7.96	6,075,592.08	5.48	27.06	
应付账款	3,143,360.28	3.24	3,503,474.52	3.16	-10.28	
合同负债	5,144,886.99	5.30	16,629,733.10	15.00	-69.06	主要系本期房产项目交付，合同负债转入营业收入所致
应交税费	3,551,567.19	3.66	2,622,099.19	2.37	35.45	本期房地产结算收入增加，计提相关税费所致
其他应付款	5,559,958.73	5.73	4,963,223.76	4.48	12.02	
一年内到期非流动负债	11,821,698.12	12.18	5,084,502.20	4.59	132.50	长期负债转入
其他流动负债	6,578,830.60	6.78	6,586,057.89	5.94	-0.11	
长期借款	8,329,800.05	8.58	14,719,490.79	13.28	-43.41	期末转入一年内到期非流动负债核算
应付债券	1,683,129.69	1.73	3,762,655.02	3.39	-55.27	期末转入一年内到期非流动负债核算
预计负债	126,455.63	0.13				对外提供担保确认的预计负债
其他非流动负债	467,141.70	0.48	2,472,000.00	2.23	-81.10	期末转入一年内到期非流动负债核算

2、 境外资产情况

√适用 □不适用

(1) 资产规模

其中：境外资产34,000,658.09（单位：千元 币种：人民币），占总资产的比例为35.04%。

(2) 境外资产占比较高的相关说明

√适用 □不适用

单位：千元 币种：人民币

境外资产名称	形成原因	运营模式	本报告期 营业收入	本报告期 净利润
交易性金融资产	投资	/	/	25,323.41
其他非流动金融资产	投资	/	/	-47,434.21
长期股权投资	投资	/	/	2,937,816.13

3、 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

单位：千元 币种：人民币

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	3,557,536.22	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	19,487,074.12	借款抵押
其他流动资产	85,194.53	质押物之孳息
投资性房地产	1,220,454.68	借款抵押
固定资产	568,112.51	借款抵押

无形资产	1, 122, 209. 75	借款抵押
其他应收款	51, 076. 33	保证金受限
交易性金融资产	125, 321. 24	借款其他受限
其他权益工具投资	76, 000. 00	借款质押
长期股权投资	23, 461, 098. 67	借款质押或者借款其他受限
其他非流动金融资产	3, 142, 980. 48	借款质押
合计	52, 897, 058. 53	

4、 其他说明

☐适用 ☒不适用

(四) 行业经营性信息分析

☒适用 ☐不适用

房地产行业经营性信息分析

1、 报告期内房地产储备情况

☒适用 ☐不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	浙江	790, 811		1, 598, 851	否		
2	浙江		4, 037, 150		是	4, 037, 150	80. 00
3	江苏		1, 355, 372		否		

2、 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：千元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	辽宁	沈阳·仙林金谷	住宅	在建项目	269,837	461,772	589,015	0	483,367	2,940,000	18,304
2	辽宁	沈阳·新湖湾	住宅	在建项目	283,038	383,302	479,948	98,397	164,737	2,300,000	118,816
3	天津	天津·义乌商贸城	住宅、商业	在建项目	457,323	697,892	721,602	125,071	483,423	4,000,000	55,814
4	江苏	南通新湖·海上明珠城	住宅	在建项目	314,757	560,926	663,914	154,480	401,056	4,821,838	122,949
5	江苏	南通启阳·海上明珠城	住宅、酒店	在建项目	138,810	347,025	435,073	63,246	0	2,860,000	23,049
6	上海	上海·新湖明珠城	住宅	竣工项目	167,570	636,422	755,130	0	755,130	10,088,732	28,405
7	上海	上海·青蓝国际	住宅	竣工项目	61,729	206,070	337,942	0	337,942	10,278,423	536,367
8	上海	上海·昼锦华苑	住宅	在建项目	95,663	234,590	430,000	231,189	0	41,300,000	4,970,853
9	上海	上海·天潼里	住宅	在建项目	18,951	56,470	112,495	112,495	0	9,700,000	495,293
10	浙江	杭州·金色童年	住宅、酒店	竣工项目	138,982	142,107	222,805	0	222,805	1,880,000	77,871
11	浙江	杭州·未来新湖中心	公寓、商业、商务	竣工项目	22,605	87,077	130,254	0	130,254	1,270,000	22,461
12	浙江	乐清·金溪花园	住宅	竣工项目	70,864	158,425	217,770	0	217,770	2,839,268	141,351
13	浙江	乐清·金色海湾	住宅	在建项目	100,647	152,208	243,585	243,585	0	2,672,350	621,552
14	浙江	瑞安·新湖秋月园	住宅	在建项目	53,094	124,945	173,376	173,376	0	2,159,700	267,142
15	浙江	平阳·曦湾春晓城	住宅	在建项目	410,714	742,139	1,034,960	68,553	180,727	7,800,000	228,905
16	江西	上饶·云上上饶	住宅	在建项目	189,065	395,226	548,940	0	229,415	2,800,000	634,703
17	海南	三亚·海棠春晓	商业、商务、酒店	在建项目	121,022	63,558	95,919	34,140	0	2,250,000	124,289
18	其他	其他项目	住宅	在建项目/竣工项目	6,688,232	9,806,635	12,598,577	235,090	11,470,649	78,637,881	10,727
		合计			9,602,903	15,256,789	19,791,305	1,539,622	15,077,275	190,598,192	8,498,851

3、 报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：千元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已售（含已预售）面积 (平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积 (平方米)
1	辽宁	沈阳·仙林金谷	住宅	34,386	14,840	17,412	139,595	3,599
2	辽宁	沈阳·新湖湾	住宅	86,879	13,349	21,602	106,964	4,246
3	天津	天津·义乌商贸城	住宅	32,288	201	103	634	613
			商铺及购物中心	270,374	100	2,031	17,943	18,073
4	江苏	南通新湖·海上明珠城	住宅	92,347	32,424	31,594	235,846	20,885
5	上海	上海·新湖明珠城	住宅	90,150	43,999	54,252	1,620,980	2,380
6	上海	上海·青蓝国际	住宅	68,724	8,604	112,002	11,726,501	2,943
7	上海	上海·昼锦华苑	住宅	49,943	10,445	0	0	10,445
8	上海	上海·天潼里	住宅	30,355	12,431	0	0	12,431
9	浙江	杭州·香格里拉	住宅	785	652	3,875	185,394	1,246
10	浙江	杭州·未来新湖中心	公寓、商业	23,507	2,350	6,413	170,752	2,945
11	浙江	乐清·金溪花园	住宅	3,614	1,793	96,763	2,518,285	289
12	浙江	乐清·金色海湾	住宅	110,908	47,113	0	0	47,113
13	浙江	瑞安·新湖秋月园	住宅	89,478	49,678	0	0	78,382
14	浙江	平阳·曦湾春晓城	住宅	32,297	13,680	40,312	423,521	4,784
15	江西	上饶·云上上饶	住宅	84,598	29,451	108,406	882,784	5,278
16	海南	三亚·海棠春晓	商业、商务、酒店	49,547	33,564	31,610	248,000	1,954
17	其他	其他项目	住宅	178,458	48,675	65,701	647,574	12,846
		合计		1,328,638	363,349	592,076	18,924,773	230,452

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

报告期内，公司共计实现销售金额8,236,943千元，销售面积363,349平方米，实现结转收入金额18,924,773千元，结转面积592,076平方米，报告期末待结转面积230,452平方米。

4、 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：千元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑 面积(平方米)	出租房地产的租 金收入	权益比例 (%)	是否采用公允 价值计量模式	租金收入/房地 产公允价值(%)
----	----	----	------	---------------------	----------------	-------------	------------------	---------------------

1	浙江	杭州·香格里拉	办公写字楼	378	951	100	否	/
2	江苏	苏州·明珠城	商铺及购物中心	44,877	47,830	100	否	/
3	浙江	瑞安·新湖广场	商铺及购物中心	167,218	8,719	95	否	/
4	上海	上海·新湖明珠城	商铺及购物中心	1,630	1,821	98	否	/
5	上海	上海·青蓝国际	商铺及购物中心	1,867	4,006	100	否	/
6	浙江	丽水·新湖国际	商铺及购物中心	499	267	100	否	/
7	浙江	绍兴·红太阳中心	办公写字楼	1,765	169	100	否	/
			商铺及购物中心	16,320	3,732	100	否	/
8	浙江	兰溪·香格里拉	商铺及购物中心	7,607	278	100	否	/
9	浙江	衢州·新湖景城	商铺及购物中心	2,799	1,234	100	否	/
10	浙江	杭州·新湖果岭	商铺及购物中心	12,185	4,506	100	否	/
11	江西	九江·庐山国际	商铺及购物中心	724	209	100	否	/
12	浙江	杭州·金色童年	商铺及购物中心	574	55	100	否	/
13	江苏	南通·海上明珠城	综合楼	5,348	1,835	100	否	/
14	江苏	南通新湖·海上明珠城	综合楼	4,331	208	50	否	/
15	浙江	杭州·未来新湖中心	公寓	14,491	10,699	100	否	/
		合计		282,613	86,519			

5、报告期内公司财务融资情况

☐适用 ☐不适用

单位：千元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
30,899,341.11	6.25	454,317.85

6、其他说明

☐适用 ☒不适用

(五) 投资状况分析

对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

单位：千元 币种：人民币

报告期内投资额	91,835.87
投资额增减变动数	-3,968,369.60
上年同期投资额	4,060,205.47
投资额增减幅度(%)	-97.74

1、 重大的股权投资

□适用 √不适用

2、 重大的非股权投资

□适用 √不适用

3、 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

单位：千元 币种：人民币

资产类别	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售/赎回金额	其他变动	期末数
交易性金融资产	1,474,824.78	22,978.03	-45.72		53,913.00	1,551,308.12	1,015,136.50	1,035,077.29
其他非流动金融资产	6,415,367.95	-583,988.28	-274,010.73		12,707.04	198,708.62	-919,008.01	4,777,439.71
其他权益工具投资	2,122,455.34	-	-2,572,267.33		79,128.83	34.12	-842,408.48	1,359,141.58
合计	10,012,648.07	-561,010.25	-2,846,323.78		145,748.87	1,750,050.86	-746,279.99	7,171,658.58

证券投资情况

√适用 □不适用

单位：千元 币种：人民币

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	资金来源	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	本期投资损益	期末账面价值	会计核算科目
股票	688343	云天砺飞		自有资金	86,940.04	-36,964.96			50,716.06	740.98		其他非流动金融资产
股票	832950	益盟股份	85,172.16	自有资金	34,346.28	-7,059.08	-57,884.96			1,779.60	27,287.20	其他非流动金融资产
股票	HK06963	阳光保险	270,000.00	自有资金	-	-84,600.00	-118,200.00			10,800.00	151,800.00	其他非流动金融资产
股票	HK02016	浙商银行	349,652.62	自有资金	154,909.68	16,601.80	-175,681.85			13,915.70	173,970.77	其他非流动金融资产
股票	HK02858	易鑫集团	1,354.54	自有资金	110.56	52.16	-1,189.70			5.46	164.84	交易性金融资产
股票	HK07855	Techstaracq-Z	1,966.67	自有资金	1,659.74	273.95	-7.25				1,960.89	交易性金融资产
股票	HK03900	绿城中国	123,504.27	自有资金							125,321.24	交易性金融资产
股票	YRL	Yandal Resources Ltd		自有资金	14,064.68	10,077.68		901.40	9,112.30	-15,154.12		其他非流动金融资产
股票	WA8	Warriedar Resources Ltd		自有资金	17,097.35	7,147.79		11,331.83	22,808.30	-11,758.24		其他非流动金融资产
股票	EMR	Emerald Resources NL		自有资金	85,602.52	-739.81			84,773.35	6,166.03		其他非流动金融资产
股票	MGA	Metalsgrove Mining Ltd		自有资金		717.11		473.81	578.18	-608.17		其他非流动金融资产
合计	/	/	831,650.26	/	394,730.86	-94,493.36	-352,963.77	12,707.04	167,988.18	5,887.25	480,504.94	/

注 1：公司期初持有阳光保险内资股（未上市）4.2 亿股，其中 0.6 亿股已于 2024 年 1 月 12 日转换为 H 股，并于 2024 年 1 月 15 日在香港联交所上市。

注 2：期末公司对绿城中国已无重大影响，根据企业会计准则的相关规定，会计核算方式由长期股权投资转换为交易性金融资产核算。

证券投资情况的说明

☐适用 ☒不适用

私募基金投资情况

☒适用 ☐不适用

单位：千元 币种：人民币

私募基金类型	期初账面价值	本期购买	本期出售金额	本期公允价值变动	本期投资损益	期末账面价值	会计核算科目
--------	--------	------	--------	----------	--------	--------	--------

		金额		损益			
证券投资基金	877,219.11		904,445.63	22,428.42	11,636.37	6,838.27	交易性金融资产
创业投资基金	84,470.42			-4,888.70		79,581.72	其他非流动金融资产
股权投资基金	1,362,715.06		5,476.34	89,529.30	116,624.77	1,446,768.02	其他非流动金融资产、其他权益工具投资、交易性金融资产
小计	2,324,404.59		909,921.97	107,069.02	128,261.14	1,533,188.01	

衍生品投资情况
√适用 □不适用

(1). 报告期内以套期保值为目的的衍生品投资
√适用 □不适用

单位：千元 币种：人民币

衍生品投资类型	初始投资金额	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	报告期内购入金额	报告期内售出金额	期末账面价值	期末账面价值占公司报告期末净资产比例（%）
远期结售汇		-17,538.97	-25,657.58				0	0
合计		-17,538.97	-25,657.58				0	0
报告期内套期保值业务的会计政策、会计核算具体原则，以及与上一报告期相比是否发生重大变化的说明	根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》、《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》等相关规定进行核算。 与上一报告期相比无重大变化。							
报告期实际损益情况的说明	报告期内，公司确认远期结售汇公允价值变动损益-25,657.58 千元，确认投资收益 924.05 千元。							
套期保值效果的说明	公司开展远期结售汇等外汇套期保值业务是以正常生产经营为基础、以稳健为原则、以降低汇率波动带来的经营风险为目的，不做投机性交易，有利于公司资金的流动性及安全性。							
衍生品投资资金来源	自有资金							
报告期衍生品持仓的风险分析及控制措施说明（包括但不限于市场风险、流动性风险、信用风险、操作风险、法律风险等）	风险分析： 1、市场风险：汇率市场价格波动可能造成外汇产品价格变动而造成损失的风险； 2、操作风险：外汇套期保值业务专业性较强，复杂程度较高，可能存在判断偏差，内部操作机制不完善而							

	造成损失的风险； 3、履约风险：开展外汇套期保值业务存在合约到期无法履约而造成损失的风险； 4、法律风险：因相关法律法规发生变化或交易对手违反相关法律制度导致合约无法正常执行而造成损失的风险。 风险控制： 1、为控制风险，公司制订了《外汇套期保值业务管理制度》，对公司外汇套期保值业务的审批权限、操作流程、风险控制等进行明确规定。公司配备了投资决策、业务操作、风险控制等专业人员，将严格按照《外汇套期保值业务管理制度》的规定进行操作，保证制度有效执行，严格控制业务风险。 2、公司基于规避风险的目的开展外汇套期保值业务，不做投机性、套利性的交易操作。 3、为控制履约风险，公司仅与经有关政府部门批准、具有衍生品业务经营资质的银行等金融机构开展外汇套期保值业务。 4、为避免汇率大幅波动风险，公司会加强对汇率的研究分析，实时关注国际市场环境变化，适时调整策略，最大限度地降低汇兑损失。 5、公司将加强对银行账户和资金的管控，严格遵守资金划拨和使用的审批程序。
已投资衍生品报告期内市场价格或产品公允价值变动的情况，对衍生品公允价值的分析应披露具体使用的方法及相关假设与参数的设定	报告期内，公司确认远期结售汇公允价值变动损益-25,657.58 千元，确认投资收益 924.05 千元。远期外汇按照银行等定价机构提供或获得的价格厘定，以公允价值计量与确认。
涉诉情况（如适用）	不适用
衍生品投资审批董事会公告披露日期（如有）	2024-4-30
衍生品投资审批股东会公告披露日期（如有）	2024-5-24

[注]公司远期结售汇业务采用差额结算方式，待交割日时，根据约定汇率进行差额结算。期初公司尚未平仓的远期结售汇 1 亿美元，期内，公司未申请远期结售汇业务，平仓 1 亿美元。截至报告期末，公司远期结售汇均已平仓。

(2). 报告期内以投机为目的的衍生品投资

☐适用 ☒不适用

4、 报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

☐适用 ☒不适用

(六) 重大资产和股权出售

☒适用 ☐不适用

公司第十二届董事会第七次会议审议通过了《关于减持杭州宏华数码科技股份有限公司股份的议案》（详见公司公告临 2024-095 号）。2024 年 1 月 1 日至 12 月 31 日，公司累计减持宏华数科 478.45 万股，成交金额合计 3.91 亿元，实现处置收益 2.35 亿元，占本期利润总额的比例为 7.57%。

(七) 主要控股参股公司分析

☒适用 ☐不适用

1) 主要子公司经营情况

单位：千元 币种：人民币

公司名称	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	净利润
上海中瀚置业有限公司	房地产业	上海·青蓝国际	61,064.97	3,729,868.91	642,227.39	2,501,325.71
上海新湖房地产开发有限公司	房地产业	上海·新湖明珠城	200,000.00	3,545,775.34	473,349.91	391,225.90
乐清新湖联合置业有限公司	房地产业	乐清·金溪花园	50,000.00	280,831.48	136,174.87	363,654.00
浙江新湖智脑投资管理合伙企业(有限合伙)	投资	/	100,000.00	811,223.45	808,535.15	273,075.19

2) 子公司或参股公司经营情况（适用净利润或投资收益对公司净利润影响达到 10%以上的情况）

单位：千元 币种：人民币

公司名称	营业收入	营业利润	净利润
上海中瀚置业有限公司	10,766,148.73	3,329,573.17	2,501,325.71
上海新湖房地产开发有限公司	1,546,731.54	558,029.86	391,225.90
乐清新湖联合置业有限公司	2,310,353.24	487,802.62	363,654.00
浙江新湖智脑投资管理合伙企业（有限合伙）		273,090.98	273,075.19
中信银行股份有限公司	213,646,000.00	80,929,000.00	69,468,000.00
温州银行股份有限公司	9,266,097.65	2,591,554.92	1,919,626.49

3) 投资收益中占比 10%以上的股权投资项目

单位：千元 币种：人民币

公司名称	账面投资收益	占投资收益总额的比例（%）
中信银行股份有限公司	2,991,345.52	95.48

(八) 公司控制的结构化主体情况

☐适用 ☒不适用

六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一)行业格局和趋势

√适用 □不适用

1、地产

2024 年，中国地产行业延续深度调整态势。在中央“稳预期、防风险、促转型”主基调下，政策工具箱持续扩容：政治局会议提出的加快推进保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等“三大工程”等一系列制度安排，虽然在一定程度上保证了行业的止跌回升，但市场仍受供需关系重构制约，需求端复苏弱于预期，全年百城新房月均成交面积同比下降约 19%，百城二手住宅价格累计跌幅扩大至 7.26%，部分三、四线城市项目去化不足 60%。

2025 年有望将成为行业新旧模式转换的拐点之年。房企端加速风险出清，政策传导呈现“量变积累”与“结构梗阻”并存特征，居民购房偏好向现房、改善型产品迁徙，供需错配仍在不断倒逼供给侧改革提速。政策层面延续“促进房地产市场止跌回稳”的基调，多措并举逐步改善市场供求关系失衡导致的房价下行预期。企业层面呈现“两极分化”格局：央国企主导保障性住房供给，混合所有制企业聚焦存量更新赛道。随着居民财富结构再平衡与“房住不炒”长效机制深化，行业将进入“低杠杆、低增长、高品质”的新稳态周期。

2、科技投资

2024 年以来全球经济正经历前所未有的巨大变革。人工智能浪潮带来全球产业重构，中国新旧动能加速转换；全球产业分工和贸易格局重组加速，社会经济增长的驱动方式正经历深刻变化，代表新一轮科技革命的 AI、机器人等投资规模快速增长，生成式 AI、人形机器人、算力基础设施成为资本追逐焦点。

2025 年是新一轮的科技浪潮的推进之年。尽管地缘政治摩擦与高利率环境持续压制传统行业估值，整体投资规模有所下滑，但以人工智能为代表的前沿技术领域逆势爆发，展现出强劲动能。我国以“新质生产力”为核心导向，通过“技术自主化+场景创新”双重驱动在关键领域构建技术护城河，重塑全球科技投资版图。随着技术自主化和场景创新的进程加速，资本市场不断向硬科技倾斜，其中，AI、量子计算、生物制造被列为三大战略性领域，配套资金规模超万亿元。

中央经济工作会议明确提出健全多层次金融服务体系，壮大耐心资本，更大力度吸引社会资本参与创业投资，梯度培育创新型企业。杭州和浙江大学成为这场科技浪潮中的中流砥柱。杭州“六小龙”的出现代表杭州已从“互联网经济”向“硬科技驱动”转型，推动杭州成为全球科创网络的关键节点。杭州通过平衡市场化活力与长期主义科研投入，构建更具全球竞争力的科创生态系统，推动杭州乃至浙江创新生态不断优化，科技实力不断提升。截至 2025 年 2 月底，杭州的高科技企业已达 1.9 万家。公司要充分利用杭州区域优势以及多年来培育创新型企业经验和资源，继续专注于国产自主可控的前沿科技，积极把握科技发展的前沿趋势，推动公司加快战略转型。

(二) 公司发展战略

√适用 □不适用

立足国家战略导向，充分利用杭州、浙江大学等的科创优势和衢州国资的产业优势，以及公司历年来积累的项目投资经验和整合资源优势，行稳致远，顺势而为，实现可持续发展。

统筹好重大科技投资项目与中小科技企业项目的投资节奏。在转型方向上，公司将通过布局高科技产业加快战略转型。在转型策略上，公司将聚焦重大战略领域、战略创新型产业和未来产业，重点选择一批有潜力、有基础的初创型企业。依托杭州的科创生态，结合衢州国资的产投优势，从两方面入手，一是通过资本+资源投资赋能早期项目、硬核科技项目，积极抓住新一轮科技革命的机遇，持续提升资源整合能力；二是积极寻找投入具有自主可控高科技的重大项目，加快推动转型步伐，努力构筑符合公司实际情况的高质量发展模式。

统筹好存量地产资源变现与地产模式转型。国内房地产行业进入深度调整，原有开发模式面临瓶颈，结合公司存量地产现状，公司将顺应地产行业模式的变革，始终坚持优秀的市场应变能力，努力在地产存量加快变现与地产轻资产运营之间找到平衡点。一是要加快存量项目开发和销售节奏，稳步退出传统存量地产业务；二是依托品牌、成本、资金及管理优势，输出代建、运营等轻资产服务，探索股权合作、品牌授权等多元化路径，实现地产模式转变。

(三) 经营计划

√适用 □不适用

1、做好转型：加快科技新领域、新赛道布局，着力培育新质生产力

(1) 积极寻找成熟的高科技重大项目。在瞄准高科技转型方向的基础上，按照积极突破、分步实施、有序推进的原则，主动拥抱以 AI、机器人为引领的科技革命。积极寻找和选择人工智能、区块链、量子计算、数字化转型、云计算、大数据等高科技领域的成长型企业，充分考虑企业的核心竞争力、市场需求、技术成熟度、政策支持等因素，选择与公司和衢州工业禀赋和资源匹配的高科技企业作为重点投入的方向，通过重组、吸收合并等方式逐步培育成为公司主业。

(2) 积极布局一批中小科创型企业。依托杭州的区域优势、衢州国资的产投优势，以及浙江大学的科研优势积极布局中小型高科技企业。杭州拥有阿里巴巴、海康威视等高科技巨头，以及活跃的科创投资生态，近期又有一批以“六小龙”为代表的高科技企业，为公司向中小高科技企业创投转型提供了良好的环境。为此，在项目选择上要利用好两方面的优势：

区域选择方面的优势。首先要积极利用杭州的科创氛围，在已投资的高科技企业中，耐心培育具有成长潜力的创新型高科技企业的发展。公司将继续坚持“耐心资本”的角色，尽全力帮助被投资企业，依托公司的资源赋能企业，帮助拓展业务场景、开拓上下游产业链，助力中小高科技企业在竞争中脱颖而出。其次，要利用衢州国资产业投资优势。衢州是国家氟硅新材料产业基地，产品覆盖各类中高端氟化工材料，占全省氟硅产业链价值量 30%以上。要充分利用衢州的地域和产业优势，积极参与到具有国产替代及竞争优势的产业中。

科创平台方面的优势。一是要充分利用浙江大学在教育、科技、人才、科研等方面的优势，以及公司多年积累下来的多种资源和触角，在国家重点支持的具有自主可控的高科技赛道中寻找成长型的标的企业。二是要依托公司与杭州光机所多年合作优势。中国科学院上海光学精密机械研究所杭州分所，即杭州光学精密机械研究所是中国科学院体系在杭州的科研机构，其依托上海光机所的技术积累，综合杭州的产业优势，专注于光电硬科技领域。要在原有已投资的恒影科技、富加铍业等项目的基础上，继续关注其处于孵化期的项目，利用其在光学技术、高端制造等方面的优势，选择优质项目投入。三是要主动参与到杭州城西大走廊建设的相关项目中，积极关注未来科技城、之江实验室、西湖大学等科研资源联动项目。

2、做活存量：加速存量资源的盘活，降低重资产比例

（1）坚持以流转和变现为导向，加快存量地产资产的盘活

一是加速优质项目开发节奏。强化产品设计创新与智慧服务，打造健康、绿色、智能型住宅标杆，提升客户溢价感知与市场竞争力，提升周转效率。主动收缩非核心区域低效项目，通过股权合作、资产证券化等方式盘活存量，集中资源深耕上海为核心的高能级城市，为穿越市场周期培育可持续增长极。

二是加速平阳、启东两大海涂围垦项目的盘活流转。公司在启东、平阳通过海涂围垦储备了大量的项目资源：平阳西湾海涂围垦总用地 12090 亩，其中政府已收储 6020 亩，公司已受让 2787.5 亩用于地产开发，其中已开发和转让 1217.14 亩，待开发 1570.39 亩；启东项目海涂围垦总用地 6000 亩，其中政府已收储 3050.5 亩；公司已受让 1983 亩用于地产开发，其中已开发和转让 972 亩，待开发 1011 亩。尽管这两个项目土地成本较低，但由于土地面积较大，开发周期较长，在当前宏观政策发生大的变化情况下，要创新开发模式，通过资产腾挪、业态重构与科技反哺，加快存量资产变现。要积极与当地政府、大型地产央企沟通创造合作模式，通过与保险公司的养老社区、地方政府的产业园区、国有地产公司合作开发等多种模式，加快开发，促进资产流转和变现。

2025 年主要房地产项目开发计划表

面积：平方米 币种：千元

序号	公司名称	2025 年计划开工面积	2025 年计划竣工面积	2025 年计划合同销售面积	2025 年计划合同销售收入	2025 年计划结算面积	2025 年计划结算收入
1	沈阳沈北金谷置业有限公司	0	0	13,350	120,000	11,150	100,004
2	沈阳新湖明珠置业有限公司	0	39,411	25,862	120,000	21,538	100,298
3	义乌北方（天津）国际商贸城有限公司	0	0	11,249	60,300	0	0
4	南通新湖置业有限公司	0	84,472	34,001	250,000	35,044	246,295
5	上海新湖房地产开发有限公司	0	0	6,407	122,532	7,407	145,532
6	上海中瀚置业有限公司	0	0	13,065	356,492	13,065	356,492
7	上海亚龙古城房地产开发有限公司	198,811	0	126,527	23,216,752	0	0
8	上海新湖天虹城市开发有限公司	0	0	20,135	4,608,019	0	0
9	浙江新湖海创地产发展有限公司	0	0	7,746	180,000	11,650	308,094
10	衢州新湖房地产开发有限公司	0	0	37,969	163,189	37,969	163,189
11	乐清新联投置业有限公司	0	0	38,902	836,478	0	0

12	瑞安市新投置业有限公司	0	173,376	36,002	800,104	114,384	2,433,980
13	浙江澳辰地产发展有限公司	0	0	20,116	128,464	21,054	137,448
14	平阳伟成置业有限公司	0	0	13,628	119,214	8,649	79,120
15	上饶伟恒置业发展有限公司	0	0	35,282	314,232	34,767	314,155
16	海南满天星旅业开发有限公司	0	20,508	17,536	789,880	19,490	900,922
17	其他并表项目	0	0	67,779	367,744	74,391	515,524
	合计	198,811	317,767	525,556	32,553,400	410,558	5,801,053

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

（2）坚持以并购重组为核心，加快金融及高科技存量资产的价值提升

公司已投资了中信银行、湘财股份、新湖期货、阳光保险等较多的优质金融股权资产，针对不同金融股权的不同特点，分门别类，有序整合提升。对湘财证券等相对持股比例较大的金融股权，可通过并购重组等多种方式提升股权价值。近期，公司投资的湘财股份已启动与大智慧的吸收合并，这是以并购重组推动盘活金融存量资产的典型案例，也是适应证券业务向金融科技服务领域扩展升级的重要举措。大智慧是国内领先的互联网金融信息服务商，拥有广泛的用户基础具有巨大挖掘潜力。双方合并后，湘财股份通过将自身网点渠道、综合金融业务板块等资源与大智慧的数据资源与技术等全面结合，充分发挥互联网业务与证券业务的高度协同性，把握 AI 赋能业务发展的机遇，构建数字化运营平台，提升金融信息化科技水平和综合金融服务能力。公司合计持有湘财股份 27.82%的股份，交易完成后，公司所持湘财股份的市场价值预计将得到大幅提高。

公司持续投入的高科技投资项目已取得了较为丰硕的成果，多家被投企业已经成功上市，未上市的投资企业也步入了稳健快速有序的轨道。针对其中已初具上市条件的，比如邦盛科技、趣链科技、谐云科技、聚创科技等，公司将与其积极联动，形成合力，以进一步提升这些企业的综合实力，加速上市节奏，实现公司投资价值的大幅提高。

3、做优融资：加快构建多元融资渠道，确保转型投入可持续性

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

（2）强化现金流管理。依托国有控股的融资优势，多方拓宽融资渠道，扩大现金流规模。依托公司与衢州国资的深度战略合作，强化与衢州政府、银行等的协同，拓宽与各商业银行等金融机构的合作领域，增加各金融机构对公司的授信支持，实现资产负债规模与期限、利率匹配的高质量融资的格局，为公司战略转型奠定坚实的基础。

4、做大市值：加强市值管理与市场认同，努力提升资本市场认同

（1）明确市值管理导向。在资本市场价值重估与产业变革交织的新周期，作为一家有责任感的上市公司，公司将认真践行“提质增效重回报”行动方案，将估值提升计划与长期战略转型深度融合，以高质量发展提升市场认同，基于“地产+科技”双轮驱动的商业模式，着力打通科技投

资成果向财务指标与估值逻辑的转化通道，将前沿技术布局转化为可量化的增长预期。建立市值管理预警机制，股价异常波动时适时启动回购或增持。在资本运作层面，根据公司实际情况灵活运用市场化回购、增持等工具传递信心，不断强化市值管理，提升公司投资价值和股东回报能力。

(2) 增强投资者市场认同。充分利用现代信息技术的手段，搭建多样化的投资者交流互动平台。积极了解和响应投资者诉求，维护投资者利益，增强投资者信心；充分利用移动媒体的方便性与快捷性，建立与投资者之间的快速沟通渠道。突出绿色转型与社会责任表现，利用媒体将公司价值触达散户，普及公司战略。积极建立与政府部门、行业分析师、媒体及市场投资咨询机构等的良好关系，为公司创造良好的舆论环境，维护公司形象。要利用混合所有制优势和战略转型的契机，重塑资本市场认知，认同公司长期价值。

(3) 努力提升投资者回报。公司已在 2024 年 4 月制定并披露了《2024-2026 年度股东回报规划》。公司将加快推动经营转型，全面提升经营质量，努力促进高质量发展。同时，以价值创造为本，继续秉承积极回报投资者的发展理念，结合业务发展规划和实际经营情况，统筹公司长期可持续发展与股东稳定回报的动态平衡，在符合相关法律法规及《公司章程》规定的利润分配政策的前提下，实行积极、持续、稳定的利润分配政策，与广大投资者共享公司发展成果。

(四) 可能面对的风险

☒ 适用 ☐ 不适用

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

1、行业风险。地产行业是一个政策高度敏感行业，且与宏观经济、城镇化进程及人口结构等紧密相关。短期来看信贷、土地供应、开发商经营、客户信心仍承压，如何灵活调整经营策略、前瞻应对市场波动，将是公司下阶段面临的重要挑战。

2、管理风险。公司地产业务主要由公司控股的项目子公司负责具体运作，如果人力资源储备、风险控制、项目管理等方面不能及时跟进，公司将面临一定的管理风险。

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

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

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

(五) 其他

☐ 适用 ☒ 不适用

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

☐适用 ☒不适用

第四节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

☒适用 ☐不适用

报告期内，公司按照《公司法》《证券法》《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规的要求，扎实推进各项制度管理，期内共计召开年度股东大会 1 次、临时股东大会 9 次、董事会会议 16 次、监事会会议 5 次，针对定期财务报告、利润分配、股权转让、名称变更、对外担保、关联交易和章程修订等重要事项进行审议，进一步完善了公司治理结构和公司治理制度，公司决策机构、监督机构及经营管理层之间权责明确，运作规范。

1、关于控股股东和股东大会

公司具有独立的业务及自主经营能力，与控股股东不存在同业竞争关系，公司控股股东严格规范自己的行为，通过股东大会行使出资人的权利，没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动，公司与控股股东进行的关联交易公平合理，公司与控股股东在人员、资产、财务、机构、业务做到了五独立；股东大会是公司的最高权力机构，公司严格按照《公司法》《公司章程》等相关规则和要求召开股东大会，保障所有股东对重大事项的平等知情权和决策权，积极维护股东的合法权益。

2、关于董事会

期内，公司完成新一届董事会换届选举。公司董事会由 7 名董事组成，其中独立董事 3 名，董事会人数和人员构成符合法律、法规的要求。公司董事忠实勤勉地履行职责，出席董事会和股东大会，严格按照相关制度履行职权，积极学习最新监管政策，为公司重大事项提供决策。

期内，公司召开董事会会议 16 次，其中通讯会议 14 次，现场会议 2 次。公司各位董事能够依据《董事会议事规则》等制度，出席董事会会议。

期内，根据《上市公司独立董事管理办法》，公司将独立董事专门会议纳入常态化会议机制，期内共召开独立董事专门会议 6 次，为独立董事的履职提供了便捷条件和有力支持。

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

3、关于监事会

公司严格按照《公司法》《公司章程》等法律法规及规范性文件的选聘程序完成换届选举，监事会由 3 名监事组成，其中职工代表监事 1 名，公司监事会人数和人员构成符合法律、法规的

要求。根据《上海证券交易所股票上市规则》《公司章程》《监事会议事规则》等赋予的职权和义务，公司监事会认真履行职责，维护了股东合法权益。

期内，公司召开监事会议 5 次。公司各位监事能够依据《监事会议事规则》等制度，认真履行自己的职责，对公司财务以及董事和高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，并独立发表意见。

4、关于投资者关系管理

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

5、关于信息披露

依法履行信息披露义务、接待来访、回答咨询等，持续优化信息披露的流程，切实提升披露质量。公司能够按照法律法规、《公司章程》和《信息披露管理制度》的规定，真实、准确、完整、及时地披露有关信息，并做好信息披露前的保密工作，确保所有股东均能公平、公正地获得信息。期内，公司共计披露公司临时公告 102 项，定期报告 4 项，保证了股东对公司重大事项和经营情况的知情权。在不涉及经营机密的基础上，在公司网站上主动披露决策、经营及管理信息，使所有投资者有平等的机会获得信息。

6、关于利益相关者

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

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

☐适用 ☒不适用

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

☒适用 ☐不适用

	是否独立完整	情况说明
业务方面独立完整情况	是	公司拥有完整的决策机制、业务运营体系，自主经营，自负盈亏，与控股股东不存在同业竞争。
人员方面独立完整情况	是	公司总裁、副总裁、董事会秘书、财务总监等高级管理人员和业务骨干均专职在本公司工作并领取薪酬。

资产方面独立完整情况	是	公司与控股股东资产关系明晰，对资产有完全的控制权与支配权，不存在控股股东占用上市公司资产的情况。
机构方面独立完整情况	是	公司机构设置独立，公司各职能机构与控股股东机构完全分离，不存在隶属关系。
财务方面独立完整情况	是	公司设有独立的财务部门，具有独立的财务核算体系和财务管理体系，能够独立做出财务决策。

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

三、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
2024 年第一次临时股东大会	2024-1-3	www.sse.com	2024-1-4	审议通过 1、《关于为控股股东提供担保的议案》 2、《关于修改〈公司章程〉的议案》 3、《关于修改〈独立董事工作制度〉的议案》 4、《关于修订〈关联交易管理制度〉的议案》
2024 年第二次临时股东大会	2024-3-8	www.sse.com	2024-3-9	审议通过《关于发行境外债券的议案》
2024 年第三次临时股东大会	2024-4-8	www.sse.com	2024-4-9	审议通过《关于为控股股东提供担保的议案》
2023 年年度股东大会	2024-5-24	www.sse.com	2024-5-25	审议通过 1、关于《2023 年度董事会工作报告》的议案 2、关于《2023 年度监事会工作报告》的议案 3、关于《2023 年度财务决算报告》的议案 4、关于《2024 年度财务预算报告》的议案 5、关于 2023 年度利润分配预案的议案 6、关于《2023 年年度报告》及摘要的议案 7、关于制定《2024-2026 年度股东回报规划》的议案 8、关于对子公司提供担保的议案 9、关于对外提供财务资助的议案 10、关于开展外汇套期保值业务的议案 11、关于聘请 2024 年度公司财务审计机构的议案 12、关于董事薪酬和津贴的议案 13、关于监事薪酬和津贴的议案
2024 年第四次临时股东大会	2024-7-17	www.sse.com	2024-7-18	审议通过 1、关于选举董事的议案 1.01 选举付亚民先生为公司第十二届董事会董事 1.02 选举林俊波女士为公司第十二届董事会董事 1.03 选举陈英骅先生为公司第十二届董事会董事 1.04 选举何锋先生为公司第十二届董事会董事 2、关于选举独立董事的议案 2.01 选举汪冬华先生为公司第十二届董事会独立董事 2.02 选举马莉艳女士为公司第十二届董事会独立董事 2.03 选举梁春雨先生为公司第十二届董事会独立董事 3、关于选举监事的议案 3.01 选举陈夏林先生为公司第十二届监事会监事 3.02 选举蔡家楣先生为公司第十二届监事会监事
2024 年第五次临时股东大会	2024-8-19	www.sse.com	2024-8-20	审议通过 1.《关于变更公司名称的议案》 2.《关于变更公司注册地址的议案》

				3. 《关于修改<公司章程>的议案》
2024 年第六次临时股东大会	2024-8-21	www.sse.com	2024-8-22	审议通过《关于为关联方提供担保的议案》
2024 年第七次临时股东大会	2024-9-18	www.sse.com	2024-9-19	审议通过 1 关于公司符合公开发行公司债券条件的议案 2. 00 关于公开发行公司债券的议案 2. 01 发行规模及发行方式 2. 02 债券利率及其确定方式、还本付息方式 2. 03 债券期限 2. 04 发行对象及向公司股东配售的安排 2. 05 增信措施 2. 06 赎回条款或回售条款 2. 07 公司的资信情况、偿债保障措施 2. 08 承销方式 2. 09 上市安排 2. 10 决议有效期 2. 11 授权事宜 2. 12 募集资金用途 3 关于为关联方提供担保的议案
2024 年第八次临时股东大会	2024-10-15	www.sse.com	2024-10-16	审议通过《关于为关联方提供担保的议案》
2024 年第九次临时股东大会	2024-12-12	www.sse.com	2024-12-13	审议通过《关于为关联方提供担保的议案》

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

☐适用 ☒不适用

股东大会情况说明

☐适用 ☒不适用

四、董事、监事和高级管理人员的情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额（万元）	是否在公司关联方获取报酬
付亚民	董事长	男	46	2024/7/17	2027/7/17	0	0	0	/	0	是
林俊波	副董事长、总裁	女	53	2024/7/17	2027/7/17	15,648,000	15,648,000	0	/	120	
何 锋	董事	男	49	2023/10/9	2027/7/17	0	0	0	/	0	否
陈英骅	董事、副总裁	男	42	2024/7/17	2027/7/17	0	0	0	/	60	
汪冬华	独立董事	男	52	2024/7/17	2027/7/17	0	0	0	/	10	否
马莉艳	独立董事	女	51	2024/7/17	2027/7/17	0	0	0	/	10	否
梁春雨	独立董事	男	48	2024/7/17	2027/7/17	0	0	0	/	10	否
陈夏林	监事会主席	男	54	2024/7/17	2027/7/17	0	0	0	/	40	
蔡家楣	监事	男	79	2024/7/17	2027/7/17	0	0	0	/	20	否
王 佳	职工代表监事	男	44	2024/7/17	2027/7/17	0	0	0	/	37	否
潘孝娜	副总裁、财务总监	女	49	2009/10/21	2027/7/17	4,320,000	4,320,000	0	/	120	否
虞迪锋	副总裁、董事会秘书	男	53	2009/10/21	2027/7/17	2,880,000	2,880,000	0	/	120	否
林俊波（离任）	董事长	女	53	2009/10/21	2024/7/17	15,648,000	15,648,000	0	/	120	是
赵伟卿（离任）	副董事长、总裁	男	65	2009/10/21	2024/7/17	12,000,000	12,000,000	0	/	200	否
虞迪锋（离任）	董事	男	53	2009/10/21	2024/7/17	2,880,000	2,880,000	0	/	120	否
薛安克（离任）	独立董事	男	67	2018/6/27	2024/7/17	0	0	0	/	11.67	否
蔡家楣（离任）	独立董事	男	78	2018/6/27	2024/7/17	0	0	0	/	20	否
徐晓东（离任）	独立董事	男	56	2018/6/27	2024/7/17	0	0	0	/	11.67	否
金雪军（离任）	监事	男	66	2018/6/27	2024/7/17	0	0	0	/	11.67	否

黄立程（离任）	监事	男	34	2015/11/16	2024/7/17	0	0	0	/	90	否
何 玮（离任）	监事	女	58	2021/7/19	2024/7/17	0	0	0	/	0	否
合计	/	/	/	/	/	34,848,000	34,848,000	0	/	872.01	/

注：1. 表内多行列示的同一人员薪酬、持股数不重复计算进最后的合计金额；
2. 赵伟卿先生卸任公司副董事长、总裁职务后，仍担任公司子公司沈阳新湖房地产开发有限公司经理等职务；王佳先生、黄立程先生在公司担任其他职务，上述人员的薪酬和津贴金额为全年合计金额。

姓名	主要工作经历
付亚民	2022 年 7 月起任衢州工业发展集团有限公司投资融资部部长、浙江信安国际贸易集团有限公司法人、执行董事、总经理；2023 年 1 月起任衢州工业发展集团有限公司总经理助理；2023 年 11 月起任衢州工业发展集团有限公司董事、副总经理；2024 年 5 月起任衢州工业控股集团有限公司董事、副总经理，现任本公司董事长。
林俊波	1999 年起历任浙江新湖创业投资股份有限公司董事会秘书、杭州新湖美丽洲置业有限公司总经理、新湖控股有限公司副总裁兼浙江新湖房地产集团有限公司董事长，本公司副董事长、总裁、本公司董事长。现任本公司副董事长兼总裁。
陈英骅	曾任中兴通讯东南亚区法务总监、中信银行杭州分行法务经理、浙江金融资产交易中心股份有限公司党委委员、副总裁兼董事会秘书。现任本公司董事兼副总裁。
何锋	工商管理学硕士，曾就职于衢州绿色发展集团有限公司，2022 年 9 月至今任衢州智造产业投资集团有限公司执行董事、经理，现任公司董事。
汪冬华	2004 年 7 月加入华东理工大学商学院，2012 年 9 月至今为华东理工大学商学院教授、博导，现任本公司独立董事。
马莉艳	曾任雅莹集团股份有限公司财务经理、财务总监兼董事会秘书、管理副总裁，2023 年 10 月起任雅莹书院执行院长，现任本公司独立董事。
梁春雨	曾任软银中国董事、海创汇投资 CEO，2022 年 12 月起任众合方元（北京）投资管理有限公司管理合伙人，现任本公司独立董事。
陈夏林	曾任杭州市余杭区委常委、常务副区长，新湖控股有限公司董事长，现任本公司监事会主席。
蔡家楣	1985 年起历任浙江工业大学实验室主任、副系主任、教务处副处长、信息学院副院长、院长、软件学院院长、浙江省软件行业协会理事长、杭州计算机学会理事长。2018-2024 年任本公司独立董事，现任本公司监事。
王佳	2003 年起，历任浙江新湖集团股份有限公司办公室主管、上海新湖明珠置业有限公司副总经理、上海新湖房地产开发有限公司总经理助理，现任本公司行政管理部总经理，职工代表监事。
潘孝娜	1998 年起历任浙江新湖集团股份有限公司财务部经理助理、财务部副经理，宁波嘉源实业有限公司总经理，浙江新湖集团股份有限公司财务总监兼财务部经理，本公司董事、副总裁兼财务总监。现任本公司副总裁兼财务总监。
虞迪锋	2001 年起历任中国农业银行浙江省分行营业部办公室副主任、中国农业银行杭州解放路支行副行长，本公司董事、副总裁兼董事会秘书。现任本公司副总裁兼董事会秘书。
赵伟卿（离任）	1998 年起历任浙江新湖房地产集团有限公司副总经理、常务副总经理、沈阳新湖房地产开发有限公司总经理，曾任本公司副总裁，副董事长，董事、总裁，于 2024 年 7 月 17 日离任。
薛安克（离任）	2001 年起历任杭州电子科技大学副校长、校长、教授，2018-2024 年曾任本公司独立董事。

徐晓东（离任）	2007 年起历任上海交通大学安泰经济与管理学院会计系副教授、美国哥伦比亚大学商学院访问学者。现任上海交通大学安泰经济与管理学院会计系教授、博士生导师，2018-2024 年曾任本公司独立董事。
金雪军（离任）	1991 年起历任浙江大学经济系副系主任、对外经贸学院副院长、经济与金融系系主任、经济学院副院长、本公司独立董事。现任浙江大学应用经济研究中心主任、浙江省公共政策研究院执行院长，2018-2024 年曾任本公司监事会主席。
黄立程（离任）	曾任职于新湖控股有限公司投资部，现任上海新湖房地产开发有限公司执行董事，2015-2024 年曾任本公司监事。
何玮（离任）	曾任职于温州市邮政局人力资源部；2012 年起任杭州新湖明珠置业有限公司总经理助理，2021-2024 年曾任本公司监事。

其他情况说明
☐适用 ☒不适用

(二) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

1、 在股东单位任职情况

√适用 □不适用

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

2、 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
付亚民	衢州工业投资集团有限公司	董事长、总经理	2024 年 6 月	/
陈英骅	杭州晶华微电子股份有限公司	独立董事	2023 年 12 月	2026 年 12 月
何锋	衢州市两山产业投资有限公司	董事	2019 年 12 月	2024 年 3 月
	衢州智造产业投资集团有限公司	执行董事兼经理	2022 年 9 月	/
	衢州兴衢产业发展有限公司	董事	2019 年 7 月	2024 年 12 月
	衢州市衢发瑞新能源材料有限公司	董事	2022 年 12 月	/
	衢州市产业研究院有限公司	执行董事兼经理	2023 年 12 月	2024 年 4 月
	衢州智科私募基金管理有限公司	执行董事	2023 年 4 月	/
	衢州中浙控股有限公司	董事长	2024 年 12 月	
	衢州启初智造科技有限公司	经理	2022 年 9 月	/
汪冬华	华东理工大学	教授	2013 年 9 月	
马莉艳	雅莹集团股份有限公司	雅莹书院院长	2023 年 10 月	/
梁春雨	众合方元（北京）投资管理有限公司	管理合伙人	2022 年 12 月	/
虞迪锋	上海趣美信息技术有限公司	董事	2018 年 3 月	/
	杭州趣链科技有限公司	董事	2018 年 4 月	2025 年 1 月
蔡家楣	浙江升华兰德科技股份有限公司(境外上市公司)	独立董事	2017 年 5 月	/
	创业慧康科技股份有限公司	独立董事	2020 年 10 月	/
	浙大网新科技股份有限公司	独立董事	2021 年 5 月	/
	浙江捷众科技股份有限公司	独立董事	2024 年 12 月	/
陈夏林	新潮控股有限公司	董事长	2023 年 12 月	2024 年 7 月
	衢州市衢发瑞新能源材料有限公司	董事	2022 年 12 月	/
薛安克（离任）	杭州电子科技大学	教授	1986 年	/
	浙江中控技术股份有限公司	独立董事	2023 年 12 月	/
徐晓东（离任）	浙矿重工股份有限公司	独立董事	2015 年 8 月	/
	山东太阳纸业股份有限公司	独立董事	2021 年 12 月	/
	上海尤安建筑设计股份有限公司	独立董事	2022 年 8 月	/

金雪军 (离任)	浙江物产环保能源股份有限公司	独立董事	2020年8月	/
	浙商证券股份有限公司	独立董事	2021年6月	/
	浙商基金管理有限公司	独立董事	2011年4月	/
	浙江圆音海收藏艺术品交易中心	董事	2015年8月	/
	华融金融租赁股份有限公司	董事	2015年12月	/
	大地期货有限公司	董事	2011年5月	/
在其他单位任职情况的说明	/			

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	董事、高级管理人员由董事会薪酬与考核委员会考核后提出建议，并提交董事会审议，董事的薪酬与津贴还需提交股东大会确定；监事的薪酬、津贴安排由监事会提出，提交股东大会确定
董事在董事会讨论本人薪酬事项时是否回避	是
薪酬与考核委员会或独立董事专门会议关于董事、监事、高级管理人员报酬事项发表建议的具体情况	根据公司相关薪酬与考评管理办法，综合公司年度经营业绩、高级管理人员任期目标和年度绩效考核等指标，确定公司高级管理人员的报酬及相应福利待遇。董事、监事则是根据其履行职责情况确定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	按照董事、监事、高级管理人员履行工作职责情况、工作业绩及行业薪酬水平确定
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	公司董事、监事及高级管理人员应付报酬合计为 872.01 万元
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	公司董事、监事及高级管理人员实际获得的报酬合计为 872.01 万元

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
林俊波	董事长	离任	董事会换届
赵伟卿	副董事长、总裁	离任	董事会换届
虞迪锋	董事	离任	董事会换届
薛安克	独立董事	离任	董事会换届
蔡家楣	独立董事	离任	董事会换届
徐晓东	独立董事	离任	董事会换届
金雪军	监事会主席	离任	监事会换届
黄立程	监事	离任	监事会换届
何玮	职工代表监事	离任	监事会换届
付亚民	董事长	选举	董事会换届
林俊波	副董事长	选举	董事会换届
林俊波	总裁	聘任	换届
陈英骅	董事	选举	董事会换届
陈英骅	副总裁	聘任	换届
汪冬华	独立董事	选举	董事会换届

马莉艳	独立董事	选举	董事会换届
梁春雨	独立董事	选举	董事会换届
陈夏林	监事会主席	选举	监事会换届
蔡家楣	监事	选举	监事会换届
王佳	职工代表监事	选举	监事会换届

(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明

√适用 □不适用

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

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

(六) 其他

□适用 √不适用

五、报告期内召开的董事会有关情况

会议届次	召开日期	会议决议
第十一届董事会第二十四次	2024-2-21	审议通过 1、《关于发行境外债券的议案》 2、《关于召开 2024 年度第二次临时股东大会的议案》
第十一届董事会第二十五次	2024-3-19	审议通过 1、《关于为控股股东提供担保的议案》 2、《关于召开 2024 年度第三次临时股东大会的议案》
第十一届董事会第二十六次	2024-4-29	审议通过 1、《关于〈2023 年度董事会工作报告〉的议案》 2、《关于〈2023 年度总裁工作报告〉的议案》 3、《关于计提资产减值准备的议案》 4、《关于〈2023 年财务决算报告〉的议案》 5、《关于〈2024 年财务预算报告〉的议案》 6、《关于 2023 年度利润分配预案的议案》 7、《关于〈2023 年年度报告〉及摘要的议案》 8、《关于〈2023 年度内部控制评价报告〉的议案》 9、《关于〈2023 年度环境、社会及治理（ESG）报告暨社会责任报告〉的议案》 10、《关于〈独立董事独立性自查情况的专项报告〉的议案》 11、《关于〈2023 年度会计师事务所履职情况的评估报告〉的议案》 12、《关于制定〈2024-2026 年度股东回报规划〉的议案》 13、《关于对子公司提供担保的议案》 14、《关于 2024 年度日常关联交易的议案》 15、《关于对外提供财务资助的议案》 16、《关于开展外汇套期保值业务的议案》 17、《关于制定〈会计师事务所选聘制度〉的议案》

		18、《关于支付审计机构 2023 年度报酬及聘请 2024 年度公司财务审计机构的议案》 19、《关于董事薪酬和津贴的议案》
第十一届董事会第二十七次	2024-6-21	审议通过《关于“提质增效重回报”行动方案的议案》
第十一届董事会第二十八次	2024-7-1	审议通过 1、《关于董事会换届选举的议案》 2、《关于召开 2024 年度第四次临时股东大会的议案》
第十一届董事会第二十九次	2024-7-8	审议通过《关于以集中竞价交易方式回购股份方案的议案》
第十二届董事会第一次会议	2024-7-17	审议通过 1、《关于董事会专门委员会成员名单的议案》 2、《关于选举公司董事长的议案》 3、《关于选举公司副董事长的议案》 4、《关于聘任公司总裁的议案》 5、《关于聘任公司副总裁的议案》 6、《关于聘任公司董事会秘书的议案》 7、《关于聘任公司证券事务代表的议案》 8、《关于授权签署融资协议并提供担保增信措施的议案》
第十二届董事会第二次会议	2024-8-1	审议通过 1、《关于变更公司名称的议案》 2、《关于变更公司注册地址的议案》 3、《关于修改〈公司章程〉的议案》 4、《关于召开 2024 年第五次临时股东大会的议案》
第十二届董事会第三次会议	2024-8-5	审议通过 1、《关于为关联方提供担保的议案》 2、《关于召开 2024 年第六次临时股东大会的议案》
第十二届董事会第四次会议	2024-8-26	审议通过《关于拟变更证券简称的议案》
第十二届董事会第五次会议	2024-8-30	审议通过 1、《关于〈2024 年半年度报告〉及摘要的议案》 2、《关于公司符合公开发行公司债券条件的议案》 3、《关于公开发行公司债券的议案》 4、《关于为关联方提供担保的议案》 5、《关于召开 2024 年第七次临时股东大会的议案》
第十二届董事会第六次会议	2024-9-29	审议通过 1、《关于调整回购股份价格上限的议案》 2、《关于为关联方提供担保的议案》 3、《关于召开 2024 年第八次临时股东大会的议案》
第十二届董事会第七次会议	2024-10-20	审议通过《关于减持杭州宏华数码科技股份有限公司股份的议案》
第十二届董事会第八次会议	2024-10-25	审议通过《关于〈2024 年第三季度报告〉的议案》
第十二届董事会第九次会议	2024-11-26	审议通过 1、《关于为关联方提供担保的议案》 2、《关于召开 2024 年第九次临时股东大会的议案》
第十二届董事会第十次会议	2024-12-31	审议通过《关于“提质增效重回报”行动方案的半年度评估报告》

六、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
付亚民	否	10	10	9	0	0	否	4
林俊波	否	16	16	14	0	0	否	10
陈英骅	否	10	10	9	0	0	否	5
何锋	否	16	16	14	0	0	否	8
汪冬华	是	10	10	9	0	0	否	5
马莉艳	是	10	10	9	0	0	否	5
梁春雨	是	10	10	9	0	0	否	5
赵伟卿（离任）	否	6	6	5	0	0	否	5
虞迪锋（离任）	否	6	6	5	0	0	否	5
薛安克（离任）	是	6	6	5	0	0	否	5
蔡家楣（离任）	是	6	6	5	0	0	否	5
徐晓东（离任）	是	6	6	5	0	0	否	5

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

☐适用 ☒不适用

年内召开董事会会议次数	16
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	14
现场结合通讯方式召开会议次数	1

(二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

☐适用 ☒不适用

(三) 其他

☐适用 ☒不适用

七、董事会下设专门委员会情况

☒适用 ☐不适用

(一) 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会（第十一届）	徐晓东、薛安克、何锋
提名委员会（第十一届）	薛安克、徐晓东、赵伟卿
薪酬与考核委员会（第十一届）	蔡家楣、徐晓东、虞迪锋
战略决策委员会（第十一届）	林俊波、薛安克、蔡家楣
审计委员会（第十二届）	马莉艳、何锋、梁春雨
提名委员会（第十二届）	梁春雨、林俊波、马莉艳
薪酬与考核委员会（第十二届）	汪冬华、林俊波、马莉艳
战略决策委员会（第十二届）	付亚民、陈英骅、汪冬华

(二) 报告期内审计委员会召开4次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行 职责情况
2024-1-15	汇报 2023 年年度报告审计工作安排	公司联营单位和子公司较多,要做好统筹,确保按时披露年报。	/
2024-4-18	1、《关于计提资产减值准备的议案》 2、《关于公司 2023 年度财务报告的议案》 3、《关于公司 2023 年度内部控制评价报告的议案》 4、《审计委员会对 2023 年度会计师事务所履行监督职责的情况报告》 5、《关于 2023 年度审计费用和 2024 年度聘请会计师事务所的议案》 6、《审计委员会 2023 年度履职情况报告》 7、《关于公司 2024 年第一季度报告的议案》 8、《关于开展外汇套期保值业务的议案》	受行业周期影响,公司现金流仍面临较大压力,审计师和管理层要高度关注流动性问题,防范流动性风险。	/
2024-8-28	1、汇报 2024 年半年度内审审计计划 2、关于 2024 年半年度报告的议案	进一步完善内部控制制度,强化内控管理水平,保持稳健发展。	/
2024-10-28	1、《关于公司 2024 年第三季度报告的议案》 2、汇报 2024 年年报预审工作计划	加强内部审计和外部审计的沟通,做好年报审计工作。	/

(三) 报告期内薪酬委员会召开1次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行 职责情况
2024-4-26	1、《薪酬与考核委员会 2023 年度履职情况报告》 2、《关于董事薪酬和津贴的议案》 3、《关于高级管理人员薪酬的议案》	2023 年度,董事、高级管理人员勤勉尽职,取得了良好的经营业绩,根据董事、监事和高级管理人员的津贴方案,拟订了 2023 年度董事、监事和高级管理人员的薪酬标准,并提交公司董事会审议。	/

(四) 报告期内提名委员会召开3次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行 职责情况
2024-4-26	《提名委员会 2023 年度履职情况报告》	委员会需认真履行职责,继续发挥作用。	/
2024-6-29	《关于提名第十二届董事会董事候选人的议案》	本次董事候选人提名程序合法合规,独立董事提名人已经根据《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——规范运作》对独立董事候选人任职资格进行核实并确认符合要求,董事候选人符合《公司法》《上市规则》等的董事资格要求,同意提交候选人名	/

		单至董事会审议。	
2024-7-17	《关于聘任公司总裁、副总裁、董事会秘书的议案》	本次提名的总裁、副总裁、董事会秘书不存在《上市规则》规定的不得担任公司高级管理人员/董事会秘书的情形，具备担任上市公司高级管理人员/董事会秘书的资格，同意提名并提交公司第十二届董事会第一次会议审议。	/

(五) 存在异议事项的具体情况

☐适用 ☒不适用

八、监事会发现公司存在风险的说明

☐适用 ☒不适用

监事会对报告期内的监督事项无异议。

九、报告期末母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	86
主要子公司在职员工的数量	675
在职员工的数量合计	761
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	32
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
销售人员	133
技术人员	312
财务人员	98
行政人员	129
管理人员	89
合计	761
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	4
硕士	32
本科	281
大专及以下	444
合计	761

(二) 薪酬政策

☒适用 ☐不适用

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

(三) 培训计划

√适用 □不适用

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

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

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

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

(四) 劳务外包情况

□适用 √不适用

十、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

√适用 □不适用

综合考虑当前宏观经济形势、行业整体环境、融资环境，并结合公司盈利规模、现金流状况、资金需求等因素，为了保障公司的经营能力和偿债能力，公司拟保有更加充裕的用于发展的资金，经董事会决议，公司 2024 年度利润分配方案为：不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

(二) 现金分红政策的专项说明

√适用 □不适用

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

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

√适用 □不适用

报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正，但未提出现金利润分配方案预案的原因	未分配利润的用途和使用计划
综合考虑当前宏观经济形势、行业整体环境、融资环境，并结合公司盈利规模、现金流状况、资金需求等因素，为了保障公司的经营能力和偿债能力，公司拟保有更加充裕的用于发展的资金，经董事会决议，公司 2024 年度利润分配方案为：不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。	公司留存未分配利润将根据公司发展战略和年度工作计划，积极响应“保交楼”政策，用于公司日常经营、偿还债务、补充流动资金等用途。公司将在严格把控资金用途的前提下，提高资金使用效率，努力实现更好的经营业绩回报投资者。

(四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

□适用 √不适用

(五) 最近三个会计年度现金分红情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

最近三个会计年度累计现金分红金额（含税）(1)	153,160,934.40
最近三个会计年度累计回购并注销金额(2)	327,887,586.31
最近三个会计年度现金分红和回购并注销累计金额(3)=(1)+(2)	481,048,520.71
最近三个会计年度年均净利润金额(4)	1,501,686,061.13
最近三个会计年度现金分红比例（%）(5)=(3)/(4)	32.03
最近一个会计年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	1,015,740,930.01
最近一个会计年度母公司报表年度末未分配利润	4,626,030,098.74

十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

√适用 □不适用

事项概述	查询索引
2015 年员工持股计划	公告临 2015-078、临 2015-079、临 2015-080、临 2015-091、临 2015-099、临 2015-104、临 2017-079、临 2017-080、临 2017-083、临 2019-059、临 2021-030、临 2023-049（www.sse.com.cn）
员工期权激励计划	公告临 2021-004、临 2021-005、临 2021-006、临 2021-018、临 2021-021、临 2021-024、临 2021-025 号、临 2025-027 号（www.sse.com.cn）

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

员工持股计划情况

☐适用 ☒不适用

其他激励措施

☐适用 ☒不适用

(三) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

☐适用 ☒不适用

(四) 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

☒适用 ☐不适用

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

十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

☒适用 ☐不适用

公司为进一步完善公司治理，同时根据新《中华人民共和国公司法》《上市公司章程指引》《上海证券交易所股票上市规则》《上市公司独立董事管理办法》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号——规范运作》等法律、法规、规范性文件的最新规定，结合公司实际情况，对《公司章程》《独立董事工作制度》《关联交易管理制度》《会计师事务所选聘制度》等相关制度进行系统性的梳理与修订。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

☐适用 ☒不适用

十三、报告期内对子公司的管理控制情况

☒适用 ☐不适用

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

十四、内部控制审计报告的相关情况说明

☒适用 ☐不适用

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

根据中国证监会《关于开展上市公司治理专项行动的公告》的部署要求，2021年4月，公司从企业基本情况、组织机构的运行和决策、控股股东、实际控制人及关联方、内部控制规范体系建设、信息披露与透明度、机构/境外投资者等方面，对照自查清单进行了全面自查。经自查，公

司在“制定《投资者关系管理制度》”、“董监高履职尽责”两个方面存在需要整改的地方，公司在 2021 年度已完成上述问题的整改，于 2021 年 4 月修订了《新湖中宝股份有限公司信息披露事务管理制度（修订稿）》，2021 年 8 月制定了《新湖中宝股份有限公司投资者关系管理工作制度》，并在整个年度加强了与董事特别是独立董事的沟通，为独立董事了解公司情况提供更便利的工作方式。

十六、其他

☐适用 ☒不适用

第五节 环境与社会责任的

一、环境信息情况

是否建立环境保护相关机制	否
报告期内投入环保资金（单位：万元）	不适用

（一）属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其主要子公司的环保情况说明

☐适用 ☒不适用

（二）重点排污单位之外的公司环保情况说明

☐适用 ☒不适用

（三）有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

☐适用 ☒不适用

（四）在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

是否采取减碳措施	是
减少排放二氧化碳当量（单位：吨）	不适用
减碳措施类型（如使用清洁能源发电、在生产过程中使用减碳技术、研发生产助于减碳的新产品等）	通过采用建筑幕墙采用低反射 Low-e 玻璃及保温岩棉；地下室设置雨水回用池收集屋面雨水用于园区绿化灌溉；车道灯分路时控、车位灯人体感应、套内采用太阳能系统作为热源辅助，地下室及套内采用采光天窗做为辅助照明，公共楼梯间采用声音控制照明等技术达到节能减排的作用。

具体说明

☐适用 ☒不适用

二、社会责任工作情况

（一）是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告

☒适用 ☐不适用

详见公司于上交所网站（www.sse.com.cn）披露的《2024 年度环境、社会及治理（ESG）报告暨社会责任报告》。

(二) 社会责任工作具体情况

√适用 □不适用

对外捐赠、公益项目	数量/内容	情况说明
总投入（万元）	587.20	公司积极参与“高质量发展建设共同富裕示范区”实践，有效履行企业社会责任，围绕企业发展战略，积极参与光彩事业、万企兴万村行动，参与助力浙江山区26县跨越式高质量发展的乡村振兴。
其中：资金（万元）	568.50	/
物资折款（万元）	18.70	/

具体说明

√适用 □不适用

详见公司于上交所网站（www.sse.com.cn）披露的《2024 年度环境、社会及治理（ESG）报告暨社会责任报告》。

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

√适用 □不适用

扶贫及乡村振兴项目	数量/内容	情况说明
总投入（万元）	45	联手公益慈善组织以及科研机构、茶企等合作伙伴，组建“帮共体”联合赋能，助力乡村振兴，推动实施文成县双新民族村“双新村野茶飘香”产业帮扶公益项目等。
其中：资金（万元）	45	/
物资折款（万元）	/	/
惠及人数（人）	187	/
帮扶形式（如产业扶贫、就业扶贫、教育扶贫等）	产业扶贫	/

具体说明

√适用 □不适用

期内，公司深入贯彻落实国家共同富裕战略部署，积极投身“高质量发展建设共同富裕示范区”实践，围绕企业发展战略，通过系统参与光彩事业、万企兴万村等专项行动，聚焦浙江山区26县跨越式高质量发展需求，构建起产业赋能、人才培养、生态保护三位一体的帮扶体系，取得了积极的社会效能。

在乡村振兴实践中，公司充分发挥市场主体优势，通过资源整合、模式创新、长效帮扶等机制，在促进农业现代化、改善乡村基础设施、培育特色产业等方面取得显著成效，实现了社会价值与企业发展的良性互动，形成了可复制、可持续的企地共赢模式，为新时代乡村振兴贡献了企业智慧和实践样本。

（一）产业帮扶助共富，联乡结村促振兴

期内，公司贯彻落实浙江省围绕以高质量发展推动共同富裕不断出成果的理念，积极投身乡村全面振兴战略。以参与推动浙江山区26县跨越式高质量发展为支点，通过资金注入、资源整合与市场联动激活乡村内生动力，不断拓宽农民增收和致富的渠道。在湖田村打造金丝皇菊全产业

链，以村集体合作社为纽带，联动专业机构与龙头企业推进标准化种植和精深加工；在西坑村建立中蜂养殖产业联盟，形成“技术培训+品牌培育+订单收购”发展模式；在双新民族村启动“野茶飘香”生态振兴计划，通过注入公益资金，联手公益慈善组织以及科研机构、茶企等合作伙伴，组建“帮共体”联合赋能，设立高山老茶树保护基金，通过古茶树资源普查、生态修复与经营权流转，构建“保护性开发+品牌化运营”体系，开发特色茶品帮助农户增收。持续深化淳安县临岐镇右源村“联乡结村”长效帮扶项目，通过基础设施提升与产业帮扶结合，持续壮大集体经济。公司通过一系列举措，形成“资金撬动、产业带动、多方联动”的可持续帮扶机制，切实增强村集体“造血功能”与农户增收能力。

（二）扶智助学强基业，东西协作促均衡

多年来，公司聚焦“高等教育筑基+基础教育固本”双轨并进的教育帮扶体系。在高等教育领域，以温州大学、浙江大学等高等学府的教学、奖学基金为基石，持续多年培育选拔 136 名青年学科带头人，推动学术梯队建设与科研创新能力提升，培养造就具有国际或国内影响力的青年学科带头人。助力浙江大学强化高端人才引育，汇聚全球顶尖学者攻关国家重大战略课题，为现代化治理注入智库动能。

与此同时，公司也将教育帮扶向欠发达地区纵深延展，连续多年针对玉树地震孤儿实施“成长护航计划”，建立从义务教育到高等教育的全周期帮扶机制；聚焦东西部协作靶向发力，在怒江州推进“怒江乡村幼儿园质量提升计划”，通过四年“青蓝工程”师徒结对、跟岗研修等举措，系统性提升幼儿园师资水平与环境创设能力，巩固提升乡村学前教育发展成果，以学前教育高质量发展筑牢乡村振兴根基，形成教育帮扶与区域协调发展的良性循环。

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

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

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目

是否达到原盈利预测及其原因作出说明

□已达到 □未达到 √不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

□适用 √不适用

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

□适用 √不适用

三、违规担保情况

□适用 √不适用

四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

□适用 √不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

□适用 √不适用

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

□适用 √不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

☐适用 ☒不适用

(四) 审批程序及其他说明

☐适用 ☒不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	2,750,000
境内会计师事务所审计年限	17
境内会计师事务所注册会计师姓名	许松飞、程度
境内会计师事务所注册会计师审计服务的累计年限	2

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

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

☐适用 ☒不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

☐适用 ☒不适用

审计费用较上一年度下降 20%以上（含 20%）的情况说明

☐适用 ☒不适用

七、面临退市风险的情况

(一) 导致退市风险警示的原因

☐适用 ☒不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

☐适用 ☒不适用

(三) 面临终止上市的情况和原因

☐适用 ☒不适用

八、破产重整相关事项

☐适用 ☒不适用

九、重大诉讼、仲裁事项

☐本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 ☒本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

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

☐适用 ☒不适用

十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

☐适用 ☒不适用

十二、重大关联交易

(一)与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

3、临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

(二)资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

3、临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

☐适用 ☒不适用

(三)共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

3、 临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

(四)关联债权债务往来

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

3、 临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

(五)公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

☐适用 ☒不适用

(六)其他

☐适用 ☒不适用

十三、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、 托管情况

☐适用 ☒不适用

2、 承包情况

☐适用 ☒不适用

3、 租赁情况

☐适用 ☒不适用

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：千元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）														
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保物(如有)	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
衢州发展	公司本部	新潮集团	149,000	2023-1-10	2023-1-11	2024-1-4	连带责任担保		是	否	0	是	是	5%以上股东
衢州发展	公司本部	新潮集团	51,000	2023-3-9	2023-3-10	2024-1-5	连带责任担保		是	否	0	是	是	5%以上股东
衢州发展	公司本部	新潮集团	80,000	2021-7-6	2023-1-9	2024-1-8	连带责任担保	股权	是	否	0	是	是	5%以上股东
衢州发展	公司本部	新潮集团	130,000	2021-7-6	2023-6-12	2024-5-24	连带责任担保	股权	是	否	0	是	是	5%以上股东
衢州发展	公司本部	新潮集团	70,000	2021-7-6	2023-6-16	2024-5-24	连带责任担保	股权	是	否	0	是	是	5%以上股东
衢州发展	公司本部	新潮集团	50,000	2021-7-6	2023-6-19	2024-5-24	连带责任担保	股权	是	否	0	是	是	5%以上股东
衢州发展	公司本部	新潮集团	2,000	2023-7-4	2023-7-5	2024-1-4	连带责任担保		是	否	0	是	是	5%以上股东
衢州发展	公司本部	新潮集团	2,000	2023-7-4	2023-7-5	2024-1-4	连带责任担保		是	否	0	是	是	5%以上股东
衢州发展	公司本部	新潮集团	3,200	2023-7-10	2023-7-10	2024-1-4	连带责任担保		是	否	0	是	是	5%以上股东
衢州发展	公司本部	新潮集团	2,000	2023-7-4	2023-7-5	2024-7-2	连带责任担保		是	否	0	是	是	5%以上股东
衢州发展	公司本部	新潮集团	2,000	2023-7-4	2023-7-5	2024-7-2	连带责任担保		是	否	0	是	是	5%以上股东
衢州发展	公司本部	新潮集团	3,200	2023-7-10	2023-7-10	2024-7-2	连带责任担保		是	否	0	是	是	5%以上股东
衢州发展	公司本部	新潮集团	100,000	2021-9-13	2023-4-7	2024-3-22	连带责任担保		是	否	0	是	是	5%以上股东
衢州发展	公司本部	新潮集团	100,000	2023-3-2	2023-3-2	2024-1-4	连带责任担保		是	否	0	是	是	5%以上股东
衢州发展	公司本部	新潮集团	55,000	2023-3-2	2023-3-2	2024-1-5	连带责任担保		是	否	0	是	是	5%以上股东
衢州发展	公司本部	新潮集团	73,000	2023-6-15	2023-6-15	2024-6-5	连带责任担保		是	否	0	是	是	5%以上股东
衢州发展	公司本部	新潮集团	100,000	2023-10-8	2023-11-24	2024-5-24	连带责任担保		是	否	0	是	是	5%以上股东
衢州发展	公司本部	新潮集团	70,000	2023-6-21	2023-6-26	2024-6-7	连带责任担保		是	否	0	是	是	5%以上股东
衢州发展	公司本部	新潮集团	70,000	2023-6-21	2023-6-26	2024-6-12	连带责任担保		是	否	0	是	是	5%以上股东
衢州发展	公司本部	新潮集团	140,000	2023-6-21	2023-6-26	2024-6-13	连带责任担保		是	否	0	是	是	5%以上股东
衢州发展	公司本部	新潮集团	120,000	2023-8-22	2023-9-7	2024-8-19	连带责任担保	股权	是	否	0	是	是	5%以上股东
衢州发展	公司本部	新潮集团	50	2023-8-22	2023-9-4	2024-12-26	连带责任担保	股权	是	否	0	是	是	5%以上股东

衢州发展	公司本部	新湖集团	200	2023-8-22	2023-8-28	2024-12-26	连带责任担保	股权	是	否	0	是	是	5%以上股东
衢州发展	公司本部	新湖集团	50	2023-8-22	2023-8-29	2024-12-26	连带责任担保	股权	是	否	0	是	是	5%以上股东
衢州发展	公司本部	新湖集团	200	2023-8-22	2023-8-30	2024-12-26	连带责任担保	股权	是	否	0	是	是	5%以上股东
衢州发展	公司本部	浙江新湖能源有限公司	100,000	2022-10-26	2023-10-17	2024-7-9	连带责任担保		是	否	0	是	是	5%以上股东的子公司
衢州发展	公司本部	南通启新置业有限公司	20,000	2020-8-11	2020-8-11	2024-2-10	连带责任担保	土地	是	否	0	是	否	合营公司
衢州发展	公司本部	南通启新置业有限公司	20,000	2020-8-11	2020-8-11	2024-8-10	连带责任担保	土地	是	否	0	是	否	合营公司
新湖地产集团有限公司	全资子公司	南通启新置业有限公司	3,095.31	2023-5-30	2023-7-20	2024-10-12	连带责任担保		是	否	0	是	否	合营公司
衢州发展	公司本部	上饶伟恒置业发展有限公司	55,305.0	2022-6-19	2022-6-30	2024-6-24	连带责任担保	土地	是	否	0	是	否	联营公司
衢州发展	公司本部	上海亚龙古城房地产开发有限公司	7.82	2018-3-29	2018-3-29	2024-3-9	连带责任担保	股权、土地	是	否	0	否	否	合营公司
衢州发展	公司本部	上海亚龙古城房地产开发有限公司	7.60	2018-3-29	2018-3-29	2024-9-29	连带责任担保	股权、土地	是	否	0	否	否	合营公司
衢州发展	公司本部	新湖集团	100,000	2024-1-3	2024-1-4	2026-1-2	连带责任担保		否	否	0	是	是	5%以上股东
衢州发展	公司本部	新湖集团	49,000	2024-1-3	2024-1-4	2026-1-2	连带责任担保		否	否	0	是	是	5%以上股东
衢州发展	公司本部	新湖集团	51,000	2024-1-3	2024-1-5	2026-1-3	连带责任担保		否	否	0	是	是	5%以上股东
衢州发展	公司本部	新湖集团	500,000	2023-10-25	2023-10-26	2026-4-20	连带责任担保	股权	否	否	0	是	是	5%以上股东
衢州发展	公司本部	新湖集团	96,000	2023-7-4	2023-7-5	2026-7-3	连带责任担保		否	否	0	是	是	5%以上股东
衢州发展	公司本部	新湖集团	96,000	2023-7-4	2023-7-5	2026-7-3	连带责任担保		否	否	0	是	是	5%以上股东
衢州发展	公司本部	新湖集团	153,600	2023-7-10	2023-7-10	2026-7-3	连带责任担保		否	否	0	是	是	5%以上股东
衢州发展	公司本部	新湖集团	200,000	2022-8-30	2022-8-30	2027-8-27	连带责任担保	股权	否	否	0	是	是	5%以上股东
衢州发展	公司本部	新湖集团	100,000	2024-3-22	2024-3-25	2026-3-18	连带责任担保		否	否	0	是	是	5%以上股东
衢州发展	公司本部	新湖集团	100,000	2024-1-4	2024-1-4	2026-1-3	连带责任担保		否	否	0	是	是	5%以上股东
衢州发展	公司本部	新湖集团	73,000	2024-6-5	2024-6-5	2025-6-4	连带责任担保		否	否	0	是	是	5%以上股东
衢州发展	公司本部	新湖集团	52,000	2023-7-3	2023-7-3	2025-7-2	连带责任担保		否	否	0	是	是	5%以上股东
衢州发展	公司本部	新湖集团	55,000	2024-1-5	2024-1-5	2026-1-4	连带责任担保		否	否	0	是	是	5%以上股东
衢州发展	公司本部	新湖集团	99,950	2023-8-22	2023-9-4	2025-8-18	连带责任担保	股权	否	否	0	是	是	5%以上股东

衢州发展	公司本部	新潮集团	199,800	2023-8-22	2023-8-28	2025-8-20	连带责任担保	股权	否	否	0	是	是	5%以上股东
衢州发展	公司本部	新潮集团	43,950	2023-8-22	2023-8-29	2025-8-20	连带责任担保	股权	否	否	0	是	是	5%以上股东
衢州发展	公司本部	新潮集团	239,800	2023-8-22	2023-8-30	2025-8-20	连带责任担保	股权	否	否	0	是	是	5%以上股东
衢州发展	公司本部	新潮集团	70,000	2024-6-6	2024-6-12	2025-6-6	连带责任担保		否	否	0	是	是	5%以上股东
衢州发展	公司本部	新潮集团	70,000	2024-6-6	2024-6-12	2025-6-6	连带责任担保		否	否	0	是	是	5%以上股东
衢州发展	公司本部	新潮集团	70,000	2024-6-6	2024-6-13	2025-6-6	连带责任担保		否	否	0	是	是	5%以上股东
衢州发展	公司本部	新潮集团	70,000	2024-6-6	2024-6-14	2025-6-6	连带责任担保		否	否	0	是	是	5%以上股东
衢州发展	公司本部	浙江新潮能源有限公司	100,000	2022-10-26	2024-7-9	2027-7-8	连带责任担保		否	否	0	是	是	5%以上股东的子公司
衢州发展	公司本部	浙江恒兴力控股集团有限公司	18,200	2024-4-15	2024-4-16	2025-8-12	连带责任担保		否	否	0	是	是	5%以上股东的子公司
衢州发展	公司本部	浙江恒兴力控股集团有限公司	63,800	2024-4-15	2024-4-16	2026-4-13	连带责任担保		否	否	0	是	是	5%以上股东的子公司
衢州发展	公司本部	浙江恒兴力控股集团有限公司	100,000	2024-4-15	2024-4-15	2026-1-9	连带责任担保	保证金	否	否	0	是	是	5%以上股东的子公司
衢州发展	公司本部	南通启新置业有限公司	230,000	2020-8-11	2020-8-11	2025-2-10	连带责任担保	土地	否	否	0	是	否	合营公司
衢州发展	公司本部	上海亚龙古城房地产开发有限公司	1,580,055.66	2018-3-29	2018-3-29	2027-8-10	连带责任担保	股权、土地	否	否	0	否	否	合营公司
衢州发展	公司本部	上海亚龙古城房地产开发有限公司	1,740,000	2023-11-1	2023-12-6	2025-12-6	连带责任担保	土地	否	否	0	否	否	合营公司
衢州发展	公司本部	浙江宏华百锦千印家纺科技有限公司	60,720	2024-4-10	2024-4-16	2028-12-25	连带责任担保	土地	否	否	0	否	否	联营公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）							1,680,720.00							
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）							6,381,875.66							
公司及其子公司对子公司的担保情况														
报告期内对子公司担保发生额合计							3,851,311.30							
报告期末对子公司担保余额合计（B）							16,897,444.13							
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														

担保总额（A+B）	23,279,319.79
担保总额占公司净资产的比例（%）	54.85
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	2,771,100.00
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）	18,088,099.78
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）	2,056,974.50
上述三项担保金额合计（C+D+E）	22,916,174.28
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	无
担保情况说明	无

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1、 委托理财情况

(1) 委托理财总体情况

☐适用 ☒不适用

(2) 单项委托理财情况

☐适用 ☒不适用

(3) 委托理财减值准备

☐适用 ☒不适用

2、 委托贷款情况

(1) 委托贷款总体情况

☐适用 ☒不适用

(2) 单项委托贷款情况

☐适用 ☒不适用

(3) 委托贷款减值准备

☐适用 ☒不适用

3、 其他情况

☐适用 ☒不适用

(四) 其他重大合同

☐适用 ☒不适用

十四、募集资金使用进展说明

☐适用 ☒不适用

十五、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

☐适用 ☒不适用

第七节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、 股份变动情况说明

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

4、 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

☐适用 ☒不适用

(二) 限售股份变动情况

☐适用 ☒不适用

二、证券发行与上市情况

(一)截至报告期内证券发行情况

☒适用 ☐不适用

单位：股 币种：人民币

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

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

☒适用 ☐不适用

21 新湖 01 于 2023 年 8 月 9 日实施回售，回售金额 301,399,000 元；2023 年 8 月 9 日至 9 月 5 日完成转售债券金额 68,000,000 元，注销未转售债券金额 233,399,000 元；剩余在上海证券

交易所上市并交易的金额为 766,601,000 元；同时公司上调票面利率 10 个基点，即 2023 年 8 月 9 日至 2025 年 2 月 8 日期间本期债券票面利率为 7.70%。

21 新湖 02 于 2023 年 8 月 10 日实施回售，回售金额 604,700,000 元；2023 年 8 月 10 日至 9 月 6 日完成转售债券金额 204,700,000 元，注销未转售债券金额 400,000,000 元；剩余在上海证券交易所上市并交易的金额为 600,000,000 元；同时公司上调票面利率 10 个基点，即 2023 年 8 月 10 日至 2025 年 8 月 9 日期间本期债券票面利率为 7.85%。

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(三) 现存的内部职工股情况

☐ 适用 ☒ 不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	116,223
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	110,493
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	/
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	/

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

单位：股

前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称 （全称）	报告期内增减	期末持股数量	比例 （%）	持有有限售 条件股份数 量	质押、标记或冻结情况		股东性质
					股份状态	数量	
衢州智宝企业管理合伙企业（有限合伙）	1,595,357,090	1,595,357,090	18.75	0	质押	1,568,197,790	其他
黄伟	0	1,449,967,233	17.04	0	质押	1,447,112,798 [注 1]	境内自然人
					冻结	2,854,435	
衢州市新安广进智造股权投资合伙企业（有限合伙）	0	859,934,300	10.11	0	无	0	其他
浙江新湖集团股份有限公司	-1,324,206,250	568,769,620	6.68	0	质押	566,513,200 [注 2]	境内非国有法人
					冻结	2,256,420	
宁波嘉源实业发展有限公司	0	407,604,913	4.79	0	质押	407,600,000	境内非国有法人
香港中央结算有限公司	156,103,703	190,087,943	2.23	0	无	0	其他
中国农业银行股份有限公司－中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	35,319,809	59,266,909	0.70	0	无	0	其他
中国工商银行股份有限公司－南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	565,376	33,493,494	0.39	0	无	0	其他
蔡稚奇	10,771,200	28,400,000	0.33	0	无	0	境内自然人

嘉兴市产业发展集团有限公司	22,700,000	22,700,000	0.27	0	无	0	国有法人
前十名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
衢州智宝企业管理合伙企业（有限合伙）	1,595,357,090	人民币普通股	1,595,357,090				
黄伟	1,449,967,233	人民币普通股	1,449,967,233				
衢州市新安广进智造股权投资合伙企业（有限合伙）	859,934,300	人民币普通股	859,934,300				
浙江新湖集团股份有限公司	568,769,620	人民币普通股	568,769,620				
宁波嘉源实业发展有限公司	407,604,913	人民币普通股	407,604,913				
香港中央结算有限公司	190,087,943	人民币普通股	190,087,943				
中国农业银行股份有限公司－中证500交易型开放式指数证券投资基金	59,266,909	人民币普通股	59,266,909				
中国工商银行股份有限公司－南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	33,493,494	人民币普通股	33,493,494				
蔡稚奇	28,400,000	人民币普通股	28,400,000				
嘉兴市产业发展集团有限公司	22,700,000	人民币普通股	22,700,000				
前十名股东中回购专户情况说明	报告期末，衢州信安发展股份有限公司回购专用证券账户持有公司股份63,500,700股，持股比例为0.75%。						
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	/						
上述股东关联关系或一致行动的说明	衢州智宝与新安广进为关联方；黄伟先生为新湖集团的控股股东，宁波嘉源为新湖集团的控股子公司。黄伟先生、新湖集团、宁波嘉源为一致行动人。公司未知其他股东之间是否存在关联关系。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	/						

注 1：其中 348,052,680 股被标记

注 2：其中 30,000,000 股被冻结

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

√适用 □不适用

单位：股

持股 5%以上股东、前十名股东及前十名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况								
股东名称（全称）	期初普通账户、信用账户持股		期初转融通出借股份且尚未归还		期末普通账户、信用账户持股		期末转融通出借股份且尚未归还	
	数量合计	比例（%）	数量合计	比例（%）	数量合计	比例（%）	数量合计	比例（%）
浙江新潮集团股份有限公司	1,892,975,870	22.25	34,000,000	0.40	568,769,620	6.68	0	0
中国农业银行股份有限公司－中证500交易型开放式指数证券投资基金	23,947,100	0.28	6,891,200	0.08	51,024,549	0.60	0	0

前十名股东及前十名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

□适用 √不适用

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

√适用 □不适用

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	中国工商银行绍兴市分行	414,455	2010年3月22日	0	/

2	中国银行杭州信托咨询公司 绍兴办事处	342,857	2010 年 3 月 22 日	0	/
3	绍兴电器厂(绍兴市农机修 理制造厂)	207,152	2010 年 3 月 22 日	0	/
4	中国工商银行浙江信托投资 公司绍兴市办事处	103,576	2010 年 3 月 22 日	0	/
5	绍兴显建锋塑料厂	103,575	2010 年 3 月 22 日	0	/
上述股东关联关系或一致行动的 说明		/			

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

☐适用 ☒不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1、法人或其他组织

☒适用 ☐不适用

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

2、自然人

☐适用 ☒不适用

3、公司不存在控股股东情况的特别说明

☐适用 ☒不适用

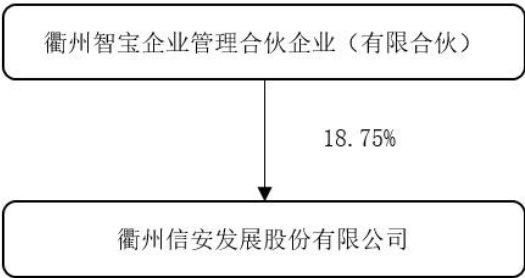
4、报告期内控股股东变更情况的说明

☒适用 ☐不适用

2024 年 7 月 17 日，公司 2024 年第四次临时股东大会审议通过了第十二届董事会董事成员名单，衢州智宝企业管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“衢州智宝”）及其关联方已实际控制本公司董事会，衢州智宝成为本公司控股股东（详见公司公告临 2024-053、2024-060、2024-063）。

5、公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

☒适用 ☐不适用



(二) 实际控制人情况

1、 法人

☒适用 ☐不适用

名称	衢州工业控股集团有限公司
单位负责人或法定代表人	徐发珍
成立日期	2018 年 5 月 25 日
主要经营业务	一般项目：控股公司服务；园区管理服务；土地整治服务；市政设施管理；停车场服务；住房租赁；物业管理；房屋拆迁服务；工程管理服务；房地产经纪；企业管理咨询；供应链管理服务；创业空间服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：建设工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	间接参股汇洲智能技术集团股份有限公司（002122.SZ）、ZEEKR Intelligent Technology Holding Limited（境外上市）公司股份。
其他情况说明	无

2、 自然人

☐适用 ☒不适用

3、 公司不存在实际控制人情况的特别说明

☐适用 ☒不适用

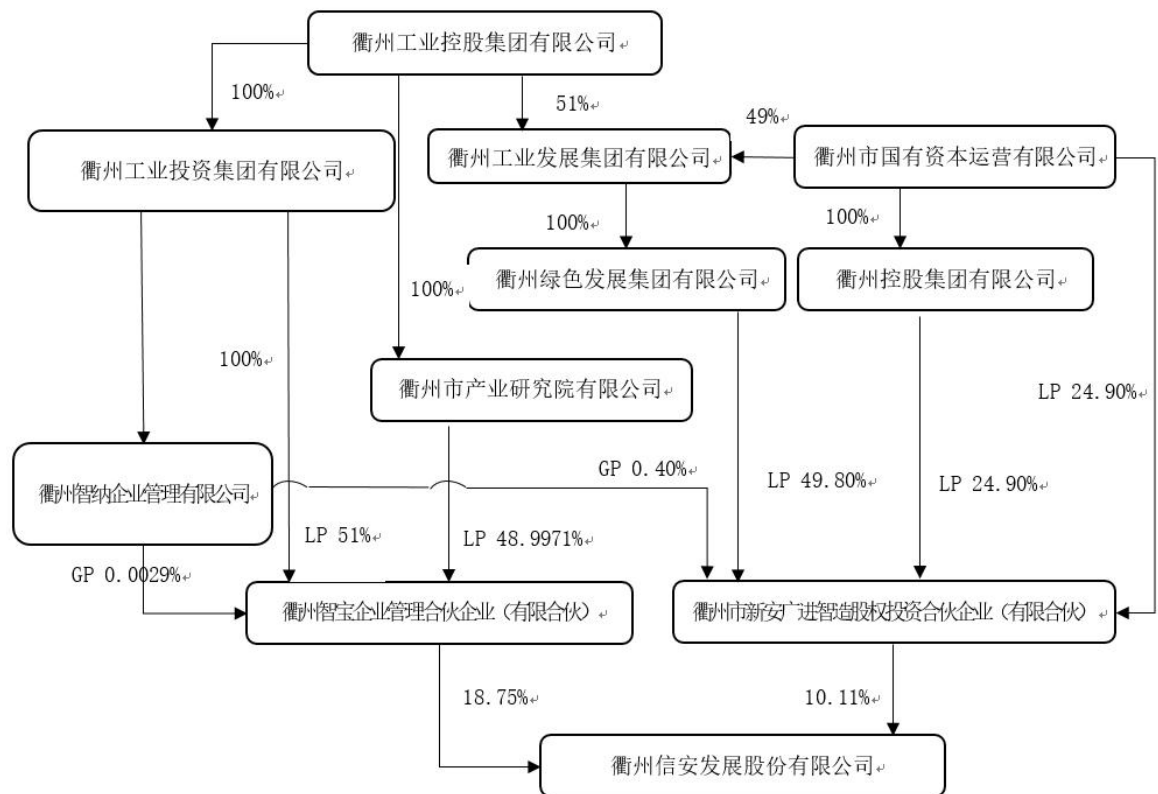
4、 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

☒适用 ☐不适用

2024 年 7 月 17 日，公司 2024 年第四次临时股东大会审议通过了第十二届董事会董事成员名单，衢州智宝企业管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“衢州智宝”）及其关联方已实际控制本公司董事会，衢州智宝成为本公司控股股东、衢州智宝的执行事务合伙人的穿透股东衢州工业控股集团有限公司成为本公司实际控制人（详见公司公告临 2024-053、2024-060、2024-063）。

5、 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

☒适用 ☐不适用



6、实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

☐适用 ☒不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

六、其他持股在百分之十以上的法人股东

☐适用 ☒不适用

七、股份限制减持情况说明

☐适用 ☒不适用

八、股份回购在报告期的具体实施情况

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

回购股份方案名称	以集中竞价交易方式回购股份
----------	---------------

回购股份方案披露时间	2024/7/9
拟回购股份数量及占总股本的比例(%)	0.71%-1.41%
拟回购金额	15,000 万元-30,000 万元
拟回购期间	待董事会审议通过后 3 个月
回购用途	为维护公司价值及股东权益
已回购数量(股)	6,350.07 万股
已回购数量占股权激励计划所涉及的标的股票的比例(%)（如有）	无
公司采用集中竞价交易方式减持回购股份的进展情况	

第八节 优先股相关情况

☐适用 ☒不适用

第九节 债券相关情况

一、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

☒适用 ☐不适用

（一）公司债券（含企业债券）

☒适用 ☐不适用

1、公司债券基本情况

单位：千元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	2025 年 4 月 30 日 后 的 最 近 回 售 日	到期日	债券余 额	利率(%)	还本 付息 方式	交易 场所	主承 销商	受托 管理人	投资者适 当性 安排 (如有)	交易 机制	是否 存在 终止 上市 交易 的风 险
新湖中宝股份有限公司2021年公开发行公司债券(第二期)	21 新湖 02	188537	2021-8-10	2021-8-10	/	2025-8-10	600,000	7.75[注 2]	[注 1]	上 交 所	国泰 海通 证券 股份 有限 公司	国泰 海通 证券 股份 有限 公司	面向 合格 投资者	竞 价、 询价	否

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

[注 2] 2023 年 8 月 10 日至 2025 年 8 月 9 日期间本期债券票面利率为 7.85%。

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

☐适用 ☒不适用

报告期内债券付息兑付情况

☒适用 ☐不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
21 新湖 02	公司已于 2024 年 8 月 12 日完成本期利息支付工作

2、 公司或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

☐适用 ☒不适用

3、 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
国泰海通证券股份有限公司	上海市静安区新闻路 689 号博华广场 33 层	/	俞翔	021-38031786
大公国际资信评估有限公司	北京市海淀区西三环路 89 号外文大厦 A 座 3 层	/	吕柏乐	010-67413300
天健会计师事务所（特殊普通合伙）	杭州市钱江世纪城润奥商务中心（T2）	许松飞		0571-89722517

上述中介机构发生变更的情况

☐适用 ☒不适用

4、 信用评级结果调整情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

5、 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的变更、变化和执行情况及其影响

☒适用 ☐不适用

现状	执行情况	是否发生变更	变更前情况	变更原因	变更是否已取得有权机构批准	变更对债券投资者权益的影响
正常履约	按募集说明书执行	是	注	注	是	债券偿债保障措施变化事宜不会对公司偿债能力产生重大不利影响

注：报告期内，公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施均正常履行。

2024 年 5 月 15 日，公司发布《新湖中宝股份有限公司 2021 年公开发行公司债券（第二期）偿债保障措施发生变化的公告》：衢州发展追加质押湘财股份股票 3,220 万股。本次追加质押后，衢州发展为本债券质押股份数为 19,170 万股，本次债券偿债保障措施变化事宜不会对公司偿债能力产生重大不利影响。

2024 年 11 月 15 日，公司发布《新湖中宝股份有限公司 2021 年公开发行公司债券（第二期）偿债保障措施发生变化的公告》：衢州发展解除质押湘财股份 1,800 万股。本次解质押后，衢州发展为本债券质押股份数为 17,370 万股，本次债券偿债保障措施变化事宜不会对公司偿债能力产生重大不利影响。

☐公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

☒本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

(二) 专项品种债券应当披露的其他事项

☐适用 ☒不适用

(三) 报告期内公司债券相关重要事项

☒适用 ☐不适用

1、 非经营性往来占款和资金拆借

(1). 非经营性往来占款和资金拆借余额

报告期初，公司合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：61,640.00千元；

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

☐是 ☒否

报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：47,333.67千元

(2). 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，公司合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0.11%
是否超过合并口径净资产的10%：☐是 ☒否

(3). 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☒完全执行 ☐未完全执行

2、 负债情况

(1). 有息债务及其变动情况

1.1 公司债务结构情况

报告期初和报告期末，公司（非公司合并范围口径）有息债务余额分别为9,460,701.43千元和9,038,951.00千元，报告期内有息债务余额同比变动-4.46%。

单位：千元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	1年以内（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券		1,366,601	700,000	2,066,601	22.86
银行贷款		4,992,350	600,000	5,592,350	61.87
非银行金融机构贷款		1,380,000		1,380,000	15.27
其他有息债务					
合计		7,738,951	1,300,000	9,038,951	—

报告期末公司存续的公司信用类债券中，公司债券余额1,366,601千元，企业债券余额0千元，非金融企业债务融资工具余额700,000千元，且共有600,000千元公司信用类债券在2025年5至12月内到期或回售偿付。

1.2 公司合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，公司合并报表范围内公司有息债务余额分别为32,172,147.71千元和30,899,341.11千元，报告期内有息债务余额同比变动-3.96%。

单位：千元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券		2,286,716.20	1,697,451.80	3,984,168.00	12.89
银行贷款		15,331,861.73	7,990,860.00	23,322,721.73	75.48
非银行金融机构贷款		2,622,000.00	970,451.38	3,592,451.38	11.63
其他有息债务					
合计		20,240,577.93	10,658,763.18	30,899,341.11	—

报告期末，公司合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额3,984,168千元，企业债券余额0千元，非金融企业债务融资工具余额700,000千元，且共有1,520,115.20千元公司信用类债券在 2025 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

1.3 境外债券情况

截至报告期末，公司合并报表范围内发行的境外债券注册余额5.79亿美元，且在 2025 年 5 至 12 月内到期的境外债券注册余额为2.49亿美元。

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

☐适用 ☒不适用

(3). 主要负债情况及其变动原因

单位：千元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	2023 年余额	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
短期借款	7,719,840.58	6,075,592.08	27.06	
应付账款	3,143,360.28	3,503,474.52	-10.28	
合同负债	5,144,886.99	16,629,733.10	-69.06	主要系本期房产项目交付，合同负债转入营业收入所致
应交税费	3,551,567.19	2,622,099.19	35.45	本期房地产结算收入增加，计提相关税费所致
其他应付款	5,559,958.73	4,963,223.76	12.02	
一年内到期非流动负债	11,821,698.12	5,084,502.20	132.50	长期负债转入
其他流动负债	6,578,830.60	6,586,057.89	-0.11	
长期借款	8,329,800.05	14,719,490.79	-43.41	期末转入一年内到期非流动负债核算
应付债券	1,683,129.69	3,762,655.02	-55.27	期末转入一年内到期非流动负债核算

负债项目	本期末余额	2023 年余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的，说明原因
其他非流动负债	467, 141. 70	2, 472, 000. 00	-81. 10	期末转入一年内到期非流动负债核算

(4). 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，公司合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

☐适用 ☒不适用

(四) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

☒适用 ☐不适用

1、 非金融企业债务融资工具基本情况

单位：千元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行 日	起息日	到期日	债券余 额	利率 (%)	还本付息 方式	交易 场所	投资者适 当性安排 (如有)	交易 机制	是否存 在终止 上市交 易的风 险
新潮中宝股份 有限公司 2023 年度第一期中 期票据[注]	23 新 湖中宝 MTN001	102381663	2023 年 7 月 12 日至 2023 年 7 月 13 日	2023-7-14	2026-7-14	700, 000	4. 25	每年付息 一次，到期 一次还本， 最后一期 利息随本 金的兑付 一起支付	银行 间债 券市 场	境内合格 机构投资者	竞 价、 询价	否

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

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

☐适用 ☒不适用

逾期未偿还债券

☐适用 ☒不适用

报告期内债券付息兑付情况

☒适用 ☐不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
23 新潮中宝 MTN001	公司已于 2024 年 7 月 12 日完成本期利息支付工作

2、 公司或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

☐适用 ☒不适用

3、 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
国泰海通证券股份有 限公司	上海市静安区新闸路 689 号 博华广场 33 层	/	俞翔	021-38032633
联合资信评估股份有 限公司	北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 17 层	/	杨哲	010-85679696

恒丰银行股份有限公司	济南市历下区泺源大街 8 号	/	劳叶飞	0571-88470969
北京市金杜律师事务所	北京市朝阳区东三环中路 1 号环球金融中心东塔 18 层	/	黄任重	010-58785324
天健会计师事务所（特殊普通合伙）	杭州市钱江世纪城润奥商务中心（T2）	许松飞		0571-89722517

上述中介机构发生变更的情况

☐适用 ☒不适用

4、 报告期末募集资金使用情况

☒适用 ☐不适用

单位：千元 币种：人民币

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

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

☐适用 ☒不适用

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

☐适用 ☒不适用

5、 信用评级结果调整情况

☐适用 ☒不适用

6、 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

☐适用 ☒不适用

7、 非金融企业债务融资工具其他情况的说明

☐适用 ☒不适用

（五）公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

☐适用 ☒不适用

（六）报告期末除债券外的有息债务逾期情况

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

(八) 截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位：千元 币种：人民币

主要指标	2024 年	2023 年	本期比上年同 期增减 (%)	变动原因
归属于上市公司股东的扣除非经 常性损益的净利润	1,751,896.89	775,482.41	125.91	上年同期确认的 非经常性损益大 于本期
流动比率	0.97	1.17	-17.09	
速动比率	0.23	0.29	-20.69	
资产负债率 (%)	56.26	60.6	-7.16	
EBITDA 全部债务比	0.16	0.17	-5.88	
利息保障倍数	2.27	2.19	3.65	
现金利息保障倍数	1.56	-0.44	/	
EBITDA 利息保障倍数	2.34	2.26	3.54	
贷款偿还率 (%)	100	100	-	
利息偿付率 (%)	99.02	103.37	-4.21	

二、可转换公司债券情况

□适用 √不适用

第十节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

审计报告

天健审〔2025〕9385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 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2024 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 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况，以及 2024 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于衢州发展公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

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

（一）房地产销售收入确认

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注五、28 收入及七、43 营业收入和营业成本。

2024 年度衢州发展公司房地产销售收入 162.92 亿元，占营业收入总额的 98.83%。由于房地产的销售收入系公司关键业绩指标之一，且对当期财务报表影响重大，故我们将房地产销售收入确认确定为关键审计事项。

2. 审计应对

针对收入确认，我们实施的审计程序主要包括：

（1）了解与房地产项目收入确认相关的内部控制的设计和运行情况，测试相关内部控制执行的有效性；

（2）检查公司房屋买卖合同条款，以评价公司房地产销售收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；

(3) 从账面主营业务收入记录中选取样本，检查收入确认的支持性文件，包括购房合同、发票、银行回单、交房通知书和入住会签单等资料；

(4) 对已达到交付条件尚未交付的房地产进行抽查盘点；

(5) 针对资产负债表日前后确认房地产销售收入的项目，从账面主营业务收入记录中选取样本，检查相关房地产销售收入是否在恰当的期间确认；

(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；并了解同时期项目所在地区周边类似楼盘的销售价格，并与公司的销售价格进行比较；

(7) 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) 存货可变现净值确认

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注五、13 存货及七、6 存货。

截至 2024 年 12 月 31 日，衢州发展公司房地产业务的存货账面余额为 340.37 亿元，存货跌价准备为 20.43 亿元，账面价值为 319.95 亿元，占期末资产总额的 32.97%。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，且房地产业务的存货在期末资产中所占比重较高，故我们将存货可变现净值确认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) 以抽样方式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，评价管理层预测的准确性；

(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估计的合理性；

(3) 结合存货监盘，检查期末存货中是否存在建设停滞、长期滞销等情形，评价管理层是否已合理估计可变现净值；

(4) 复核管理层对可变现净值的测算过程；

(5) 检查与存货可变现净值相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

(三) 股权投资的确认与计量

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注五、11 金融工具、五、15 长期股权投资、七、8 长期股权投资、七、9 其他权益工具投资、七、10 其他非流动金融资产及九、3 在合营企业或联营企业中的权益。

截至 2024 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 486.97 亿元，占期末资产总额的 50.19%。衢州发展公司判断其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

股权投资列报，衢州发展公司本期确认权益法核算的投资收益 27.04 亿元。由于股权投资的分类和核算涉及管理层的重大判断，对公司财务报表影响重大，故我们将股权投资确定为关键审计事项。

2. 审计应对

针对股权投资的分类和核算，我们实施的审计程序主要包括：

- (1) 了解与股权投资相关的内部控制的设计和运行情况，测试相关内部控制执行的有效性；
- (2) 检查投资合同、被投资方公司章程、合伙协议、组织架构及关键管理人员的委派情况等文件，了解投资目的，核对账面记录，检查股权投资分类和核算方法；
- (3) 取得被投资单位资产负债表日的审计报告或财务报表，涉及权益法核算调整的，根据取得被投资单位的财务报表及其他信息，复核账面的权益法核算金额；
- (4) 对于以公允价值计量的股权投资，评价公司公允价值计量方法的适当性，复核公允价值的计算过程，并与公司的账面记录进行比较；
- (5) 复核股权投资减值准备的计算过程；
- (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）
（项目合伙人）

中国注册会计师：许松飞

中国·杭州

中国注册会计师：程度

二〇二五年四月二十八日

二、财务报表

合并资产负债表

2024 年 12 月 31 日

编制单位：衢州信安发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	七、1	6,451,569,146.69	5,933,716,970.70
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七、2	1,035,077,289.32	1,474,824,782.83
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、3	17,163,835.79	13,681,699.68
应收款项融资			
预付款项	七、4	15,831,125.24	26,433,411.00
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、5	1,973,894,005.72	4,232,812,798.72
其中：应收利息			
应收股利		446,443,362.50	
买入返售金融资产			
存货	七、6	31,995,127,902.50	40,523,415,450.37
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、7	737,603,131.04	1,424,354,122.55
流动资产合计		42,226,266,436.30	53,629,239,235.85
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、8	42,560,437,700.17	42,369,752,364.59
其他权益工具投资	七、9	1,359,141,575.15	2,122,455,341.04
其他非流动金融资产	七、10	4,777,439,712.78	6,415,367,949.41
投资性房地产	七、11	2,326,230,436.68	2,482,247,842.81
固定资产	七、12	631,792,823.39	647,133,286.15
在建工程	七、13	394,318.23	394,318.23
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	七、14	1,308,657.45	12,334,519.58
无形资产	七、15	1,183,552,176.15	1,186,075,262.95
其中：数据资源			
开发支出			

其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用	七、16	3,023,178.91	4,435,532.15
递延所得税资产	七、17	1,958,371,561.97	2,001,210,810.59
其他非流动资产			
非流动资产合计		54,801,692,140.88	57,241,407,227.50
资产总计		97,027,958,577.18	110,870,646,463.35
流动负债：			
短期借款	七、19	7,719,840,584.35	6,075,592,077.70
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债	七、20		17,538,968.84
衍生金融负债			
应付票据	七、21	164,925,471.91	362,272,551.73
应付账款	七、22	3,143,360,283.66	3,503,474,517.39
预收款项	七、23	9,785,018.08	12,973,683.88
合同负债	七、24	5,144,886,990.29	16,629,733,095.73
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七、25	20,189,049.92	26,443,881.68
应交税费	七、26	3,551,567,194.16	2,622,099,189.61
其他应付款	七、27	5,559,958,733.81	4,963,223,756.07
其中：应付利息			
应付股利		1,787,227.10	51,787,227.10
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、28	11,821,698,121.91	5,084,502,203.51
其他流动负债	七、29	6,578,830,600.14	6,586,057,890.33
流动负债合计		43,715,042,048.23	45,883,911,816.47
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	七、30	8,329,800,049.76	14,719,490,785.51
应付债券	七、31	1,683,129,691.42	3,762,655,023.79
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七、32	178,680.29	5,074,451.03
长期应付款	七、33	94,273,138.92	107,587,754.21
长期应付职工薪酬			
预计负债	七、34	126,455,627.02	
递延收益	七、35	116,881,200.00	124,524,800.00
递延所得税负债	七、17	50,365,861.97	107,346,964.07
其他非流动负债	七、36	467,141,700.00	2,472,000,000.00
非流动负债合计		10,868,225,949.38	21,298,679,778.61
负债合计		54,583,267,997.61	67,182,591,595.08
所有者权益（或股东权益）：			

实收资本（或股本）	七、37	8,508,940,800.00	8,508,940,800.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、38	8,857,869,108.00	10,256,150,005.40
减：库存股	七、39	150,525,962.61	
其他综合收益	七、40	-2,175,799,401.68	-1,876,382,238.03
专项储备			
盈余公积	七、41	1,545,237,868.01	1,488,477,938.08
一般风险准备			
未分配利润	七、42	25,310,870,850.68	24,357,293,246.91
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		41,896,593,262.40	42,734,479,752.36
少数股东权益		548,097,317.17	953,575,115.91
所有者权益（或股东权益）合计		42,444,690,579.57	43,688,054,868.27
负债和所有者权益（或股东权益）总计		97,027,958,577.18	110,870,646,463.35

公司负责人：林俊波 主管会计工作负责人：潘孝娜 会计机构负责人：胡倩倩

母公司资产负债表

2024 年 12 月 31 日

编制单位：衢州信安发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		3,304,303,475.77	2,647,159,668.14
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十七、1	3,476,634.63	2,192,534.93
应收款项融资			
预付款项		935,165.41	3,222,575.69
其他应收款	十七、2	10,574,835,530.02	10,236,868,002.54
其中：应收利息			
应收股利		455,233,000.00	440,092,000.00
存货		317,160.48	317,160.48
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		11,112,595.48	
其他流动资产		121,205,128.09	61,071,431.34
流动资产合计		14,016,185,689.88	12,950,831,373.12
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			

长期股权投资	十七、3	13,524,587,121.17	14,013,445,399.58
其他权益工具投资		6,369,679,797.84	3,967,137,888.94
其他非流动金融资产		3,997,658,865.32	4,614,393,953.91
投资性房地产		38,567,096.28	40,537,881.80
固定资产		15,605,111.63	16,292,592.31
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		773,685.04	1,273,307.20
无形资产		133,701.09	92,920.28
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用		842,501.66	
递延所得税资产		193,421.26	318,326.80
其他非流动资产			25,535,442.29
非流动资产合计		23,948,041,301.29	22,679,027,713.11
资产总计		37,964,226,991.17	35,629,859,086.23
流动负债：			
短期借款		4,681,114,970.24	3,967,954,868.02
交易性金融负债			17,538,968.84
衍生金融负债			
应付票据			267,000,000.00
应付账款		931,347.07	992,314.19
预收款项			
合同负债		4,032.12	1,723,318.11
应付职工薪酬		5,053,927.76	4,483,728.73
应交税费		403,802.71	1,054,217.46
其他应付款		3,963,007,586.27	4,926,347,395.54
其中：应付利息			
应付股利		1,787,227.10	1,787,227.10
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		3,123,080,682.14	979,952,154.87
其他流动负债		65,990.10	65,990.10
流动负债合计		11,773,662,338.41	10,167,112,955.86
非流动负债：			
长期借款		600,000,000.00	918,000,000.00
应付债券		694,059,518.76	2,048,065,324.18
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			33,826.96
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债		126,455,627.02	
递延收益			
递延所得税负债		193,421.26	318,326.80
其他非流动负债			1,380,000,000.00

非流动负债合计		1,420,708,567.04	4,346,417,477.94
负债合计		13,194,370,905.45	14,513,530,433.80
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		8,508,940,800.00	8,508,940,800.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		9,422,869,472.28	8,989,855,520.16
减：库存股		150,525,962.61	
其他综合收益		895,241,674.95	-1,820,255,308.46
专项储备			
盈余公积		1,467,300,002.36	1,410,540,072.43
未分配利润		4,626,030,098.74	4,027,247,568.30
所有者权益（或股东权益）合计		24,769,856,085.72	21,116,328,652.43
负债和所有者权益（或股东权益）总计		37,964,226,991.17	35,629,859,086.23

公司负责人：林俊波 主管会计工作负责人：潘孝娜 会计机构负责人：胡倩倩

合并利润表

2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入		16,485,113,141.71	17,210,365,072.07
其中：营业收入	七、43	16,485,113,141.71	17,210,365,072.07
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		14,372,232,895.05	15,416,082,293.74
其中：营业成本	七、43	10,403,523,096.51	10,614,014,800.96
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、44	1,642,321,919.22	2,224,169,325.33
销售费用	七、45	296,211,880.50	292,376,580.96
管理费用	七、46	350,795,347.31	398,907,264.64
研发费用			
财务费用	七、47	1,679,380,651.51	1,886,614,321.85
其中：利息费用		1,668,066,497.84	1,916,483,060.78
利息收入		99,418,876.50	93,282,542.39
加：其他收益	七、48	8,350,462.57	17,096,480.78
投资收益（损失以“－”号填列）	七、49	3,133,105,726.71	3,091,588,528.48

其中：对联营企业和合营企业的投资收益		2,703,515,830.04	1,663,379,103.51
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	七、50	-586,667,829.77	-40,400,976.97
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、51	-534,583,554.98	-415,442,204.59
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、52	-785,553,835.56	-1,070,117,518.19
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、53	554,919.77	3,398,052.90
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		3,348,086,135.40	3,380,405,140.74
加：营业外收入	七、54	11,338,405.82	20,349,832.80
减：营业外支出	七、55	254,457,415.93	19,385,961.26
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		3,104,967,125.29	3,381,369,012.28
减：所得税费用	七、56	1,097,929,111.65	1,161,550,289.99
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		2,007,038,013.64	2,219,818,722.29
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		2,007,038,013.64	2,219,818,722.29
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		1,015,740,930.01	1,631,422,193.48
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		991,297,083.63	588,396,528.81
六、其他综合收益的税后净额		-304,820,559.96	-1,069,607,402.10
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-304,820,559.96	-1,069,607,402.10
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		-868,205,761.16	-1,138,989,646.76
（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		-10,846,381.29	-7,035,025.62
（3）其他权益工具投资公允价值变动		-857,359,379.87	-1,131,954,621.14
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益		563,385,201.20	69,382,244.66
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		629,828,736.12	321,293,115.33
（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		-66,443,534.92	-251,910,870.67
(7) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		1,702,217,453.68	1,150,211,320.19
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		710,920,370.05	561,814,791.38
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		991,297,083.63	588,396,528.81
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.12	0.19
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.12	0.19

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

公司负责人：林俊波 主管会计工作负责人：潘孝娜 会计机构负责人：胡倩倩

母公司利润表

2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	十七、4	18,514,657.93	24,687,986.73
减：营业成本	十七、4	6,255,674.80	9,327,084.74
税金及附加		2,290,525.62	2,943,043.49
销售费用			
管理费用		42,384,594.40	64,504,101.10
研发费用			
财务费用		679,077,911.67	740,670,048.48
其中：利息费用		670,039,552.25	733,896,105.79
利息收入		68,509,465.34	56,665,133.35
加：其他收益		62,313.15	317,193.48
投资收益（损失以“－”号填列）	十七、5	3,244,000,100.58	1,900,593,709.50
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-100,985,928.66	-1,290,793,247.37
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）		-550,492,667.16	-4,519,807.18
信用减值损失（损失以“－”号填列）		-813,690,067.41	-329,582,535.71
资产减值损失（损失以“－”号填列）		-601,240,000.00	-169,662,825.39
资产处置收益（损失以“－”号填列）			3,250,089.00
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		567,145,630.60	607,639,532.62
加：营业外收入		485,617.27	6,000.60
减：营业外支出		31,948.57	3.05
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		567,599,299.30	607,645,530.17

减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		567,599,299.30	607,645,530.17
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		567,599,299.30	607,645,530.17
（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		2,803,440,144.48	-251,756,899.50
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		2,777,429,937.61	-292,953,931.54
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		-1,353,209.76	-1,150.50
3.其他权益工具投资公允价值变动		2,778,783,147.37	-292,952,781.04
4.企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		26,010,206.87	41,197,032.04
1.权益法下可转损益的其他综合收益		26,010,206.87	41,197,032.04
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		3,371,039,443.78	355,888,630.67
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：林俊波 主管会计工作负责人：潘孝娜 会计机构负责人：胡倩倩

合并现金流量表
2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年度	2023年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		9,056,417,020.36	5,582,090,179.18
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		123,351,337.83	119,814,426.74

收到其他与经营活动有关的现金	七、57	252,809,395.11	381,985,842.82
经营活动现金流入小计		9,432,577,753.30	6,083,890,448.74
购买商品、接受劳务支付的现金		6,385,495,106.95	7,993,228,966.23
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		275,216,210.45	348,276,409.86
支付的各项税费		1,825,405,992.71	985,401,892.23
支付其他与经营活动有关的现金	七、57	583,995,053.18	732,292,973.81
经营活动现金流出小计		9,070,112,363.29	10,059,200,242.13
经营活动产生的现金流量净额		362,465,390.01	-3,975,309,793.39
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,833,892,558.86	3,364,924,835.09
取得投资收益收到的现金		959,636,216.53	1,244,625,271.75
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,127,161.09	43,355,334.38
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		162,038,666.65	11,519.24
收到其他与投资活动有关的现金	七、57	923,545,992.78	267,064,072.22
投资活动现金流入小计		3,881,240,595.91	4,919,981,032.68
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		25,206,644.88	23,947,225.42
投资支付的现金		132,279,606.23	193,616,691.69
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	七、57	105,259,115.76	213,969,020.43
投资活动现金流出小计		262,745,366.87	431,532,937.54
投资活动产生的现金流量净额		3,618,495,229.04	4,488,448,095.14
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		14,880,000.00	9,920,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		14,880,000.00	9,920,000.00
取得借款收到的现金		10,220,198,989.89	13,424,060,489.92
收到其他与筹资活动有关的现金	七、57	6,811,314,901.56	4,214,378,069.57
筹资活动现金流入小计		17,046,393,891.45	17,648,358,559.49
偿还债务支付的现金		11,106,540,129.56	15,460,534,842.91
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,139,246,674.58	2,607,083,636.17
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		68,716,699.21	
支付其他与筹资活动有关的现金	七、57	7,650,428,687.46	4,289,685,246.81
筹资活动现金流出小计		20,896,215,491.60	22,357,303,725.89
筹资活动产生的现金流量净额		-3,849,821,600.15	-4,708,945,166.40
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		7,662,007.40	14,493,178.15

五、现金及现金等价物净增加额		138,801,026.30	-4,181,313,686.50
加：期初现金及现金等价物余额		2,755,231,900.64	6,936,545,587.14
六、期末现金及现金等价物余额		2,894,032,926.94	2,755,231,900.64

公司负责人：林俊波 主管会计工作负责人：潘孝娜 会计机构负责人：胡情倩

母公司现金流量表
2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年度	2023年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,007,459,826.87	2,689,675,834.45
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		23,152,075.02	54,368,041.35
经营活动现金流入小计		3,043,684,974.46	2,744,043,875.80
购买商品、接受劳务支付的现金		3,684,491,063.34	3,077,804,327.80
支付给职工及为职工支付的现金		20,967,084.66	20,922,195.99
支付的各项税费		3,167,305.79	3,426,277.30
支付其他与经营活动有关的现金		75,376,142.96	163,509,732.57
经营活动现金流出小计		3,784,001,596.75	3,265,662,533.66
经营活动产生的现金流量净额		-740,316,622.29	-521,618,657.86
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		4,787,407,882.65	4,853,601,848.42
取得投资收益收到的现金		580,647,796.41	1,056,992,236.92
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	3,250,089.00
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		2,917,061,172.56	3,483,951,062.58
投资活动现金流入小计		8,286,403,206.62	9,397,795,236.92
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,147,614.80	
投资支付的现金		3,593,920,801.31	4,907,367,926.74
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		3,212,408,846.73	5,778,600,497.13
投资活动现金流出小计		6,807,477,262.84	10,685,968,423.87
投资活动产生的现金流量净额		1,478,925,943.78	-1,288,173,186.95
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		4,504,600,000.00	7,611,091,518.43
收到其他与筹资活动有关的现金		11,992,198,176.77	10,180,510,052.71
筹资活动现金流入小计		16,496,798,176.77	17,791,601,571.14
偿还债务支付的现金		5,414,750,430.43	6,078,214,680.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		576,932,559.64	732,055,456.15
支付其他与筹资活动有关的现金		11,302,261,431.99	9,891,565,085.44
筹资活动现金流出小计		17,293,944,422.06	16,701,835,221.59
筹资活动产生的现金流量净额		-797,146,245.29	1,089,766,349.55

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		-58,536,923.80	-720,025,495.26
加：期初现金及现金等价物余额		255,460,008.29	975,485,503.55
六、期末现金及现金等价物余额		196,923,084.49	255,460,008.29

公司负责人：林俊波 主管会计工作负责人：潘孝娜 会计机构负责人：胡倩倩

合并所有者权益变动表
2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年度												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	8,508,940,800.00				10,256,150,005.40		-1,876,382,238.03		1,488,477,938.08		24,357,293,246.91	953,575,115.91	43,688,054,868.27
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年期初余额	8,508,940,800.00				10,256,150,005.40		-1,876,382,238.03		1,488,477,938.08		24,357,293,246.91	953,575,115.91	43,688,054,868.27
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-1,398,280,897.40	150,525,962.61	-299,417,163.65		56,759,929.93		953,577,603.77	-405,477,798.74	-1,243,364,288.70
（一）综合收益总额							-304,820,559.96				1,015,740,930.01	991,297,083.63	1,702,217,453.68
（二）所有者投入和减少资本					-1,398,280,897.40	150,525,962.61						14,037,093.08	-1,534,769,766.93
1.所有者投入的普通股						150,525,962.61						14,880,000.00	-135,645,962.61
2.其他权益工具持有者投入资本													
3.股份支付计入所有者权益的金额													
4.其他					-1,398,280,897.40							-842,906.92	-1,399,123,804.32
（三）利润分配									56,759,929.93		-56,759,929.93	-1,410,811,975.45	-1,410,811,975.45
1.提取盈余公积									56,759,929.93		-56,759,929.93		
2.提取一般风险准备													
3.对所有者（或股东）的分配												-1,410,811,975.45	-1,410,811,975.45
4.其他													
（四）所有者权益内部结转							5,403,396.31				-5,403,396.31		
1.资本公积转增资本（或股本）													
2.盈余公积转增资本（或股本）													
3.盈余公积弥补亏损													
4.设定受益计划变动额结转留存收益													

衢州信安发展股份有限公司2024 年年度报告

5. 其他综合收益结转留存收益						5,403,396.31				-5,403,396.31			
6. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本期末余额	8,508,940,800.00				8,857,869,108.00	150,525,962.61	-2,175,799,401.68		1,545,237,868.01		25,310,870,850.68	548,097,317.17	42,444,690,579.57

项目	2023 年度												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	8,599,343,536.00				9,599,445,780.01	600,096,772.36	-816,072,992.47		1,427,713,385.06		22,949,094,697.39	810,242,139.89	41,969,669,773.52
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年期初余额	8,599,343,536.00				9,599,445,780.01	600,096,772.36	-816,072,992.47		1,427,713,385.06		22,949,094,697.39	810,242,139.89	41,969,669,773.52
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-90,402,736.00				656,704,225.39	-600,096,772.36	-1,060,309,245.56		60,764,553.02		1,408,198,549.52	143,332,976.02	1,718,385,094.75
（一）综合收益总额							-1,069,607,402.10				1,631,422,193.48	588,396,528.81	1,150,211,320.19
（二）所有者投入和减少资本	-90,402,736.00				656,704,225.39	-600,096,772.36						489,518,146.42	1,655,916,408.17
1.所有者投入的普通股	-90,402,736.00				-309,229,597.86	-600,096,772.36						559,920,000.00	760,384,438.50
2.其他权益工具持有者投入资本													
3.股份支付计入所有者权益的金额													
4.其他					965,933,823.25							-70,401,853.58	895,531,969.67
（三）利润分配									60,764,553.02		-213,925,487.42	-934,581,699.21	-1,087,742,633.61
1.提取盈余公积									60,764,553.02		-60,764,553.02		
2.提取一般风险准备													
3.对所有者（或股东）的分配											-153,160,934.40	-934,581,699.21	-1,087,742,633.61
4.其他													
（四）所有者权益内部结转							9,298,156.54				-9,298,156.54		
1.资本公积转增资本（或股本）													
2.盈余公积转增资本（或股本）													
3.盈余公积弥补亏损													
4.设定受益计划变动额结													

转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益						9,298,156.54				-9,298,156.54		
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	8,508,940,800.00				10,256,150,005.40	-1,876,382,238.03		1,488,477,938.08		24,357,293,246.91	953,575,115.91	43,688,054,868.27

公司负责人：林俊波

主管会计工作负责人：潘孝娜

会计机构负责人：胡倩倩

母公司所有者权益变动表
2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年度										
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	8,508,940,800.00				8,989,855,520.16		-1,820,255,308.46		1,410,540,072.43	4,027,247,568.30	21,116,328,652.43
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	8,508,940,800.00				8,989,855,520.16		-1,820,255,308.46		1,410,540,072.43	4,027,247,568.30	21,116,328,652.43
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					433,013,952.12	150,525,962.61	2,715,496,983.41		56,759,929.93	598,782,530.44	3,653,527,433.29
（一）综合收益总额							2,803,440,144.48			567,599,299.30	3,371,039,443.78
（二）所有者投入和减少资本					433,013,952.12	150,525,962.61					282,487,989.51
1. 所有者投入的普通股						150,525,962.61					-150,525,962.61
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他					433,013,952.12						433,013,952.12
（三）利润分配									56,759,929.93	-56,759,929.93	
1. 提取盈余公积									56,759,929.93	-56,759,929.93	
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转							-87,943,161.07			87,943,161.07	
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益							-87,943,161.07			87,943,161.07	
6. 其他											
（五）专项储备											

衢州信安发展股份有限公司2024 年年度报告

1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	8,508,940,800.00				9,422,869,472.28	150,525,962.61	895,241,674.95		1,467,300,002.36	4,626,030,098.74	24,769,856,085.72

项目	2023 年度										
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	8,599,343,536.00				8,545,149,064.77	600,096,772.36	-1,568,498,408.96		1,349,775,519.41	3,633,527,525.55	19,959,200,464.41
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	8,599,343,536.00				8,545,149,064.77	600,096,772.36	-1,568,498,408.96		1,349,775,519.41	3,633,527,525.55	19,959,200,464.41
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-90,402,736.00				444,706,455.39	-600,096,772.36	-251,756,899.50		60,764,553.02	393,720,042.75	1,157,128,188.02
（一）综合收益总额							-251,756,899.50			607,645,530.17	355,888,630.67
（二）所有者投入和减少资本	-90,402,736.00				444,706,455.39	-600,096,772.36					954,400,491.75
1. 所有者投入的普通股	-90,402,736.00				-309,229,597.86	-600,096,772.36					200,464,438.50
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他					753,936,053.25						753,936,053.25
（三）利润分配									60,764,553.02	-213,925,487.42	-153,160,934.40
1. 提取盈余公积									60,764,553.02	-60,764,553.02	
2. 对所有者（或股东）的分配										-153,160,934.40	-153,160,934.40
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	8,508,940,800.00				8,989,855,520.16		-1,820,255,308.46		1,410,540,072.43	4,027,247,568.30	21,116,328,652.43

公司负责人：林俊波

主管会计工作负责人：潘孝娜

会计机构负责人：胡倩倩

三、公司基本情况

1、公司概况

√适用 □不适用

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 2024 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 1,171,615 股；无限售条件的流通股份 A 股 8,507,769,185 股。

本公司属房地产行业。主要经营活动为房地产开发和投资等。主要产品：商品房。

本财务报表业经公司 2025 年 4 月 28 日第十二届第十三次董事会批准对外报出。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

2、持续经营

√适用 □不适用

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

√适用 □不适用

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

1、遵循企业会计准则的声明

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

2、会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、营业周期

√适用 □不适用

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

4、 记账本位币

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

5、 重要性标准确定方法和选择依据

√适用 □不适用

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

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

6、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

(1) 同一控制下企业合并的会计处理方法

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

(2) 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

(1) 控制的判断

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

(2) 合并财务报表的编制方法

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

8、合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

(1) 合营安排分为共同经营和合营企业。

(2) 当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

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

9、现金及现金等价物的确定标准

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

10、 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

(1) 外币业务折算

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

(2) 外币财务报表折算

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

11、 金融工具

√适用 □不适用

(1) 金融资产和金融负债的分类

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

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

(2) 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

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

2) 金融资产的后续计量方法

① 以摊余成本计量的金融资产

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

② 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

③ 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

④ 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

3) 金融负债的后续计量方法

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

② 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

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

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

④ 以摊余成本计量的金融负债

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

4) 金融资产和金融负债的终止确认

① 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

a. 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

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

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

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

(4) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

- 1) 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；
- 2) 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；
- 3) 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

(5) 金融工具减值

公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、合同资产、租赁应收款、分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或

不属于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

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

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

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

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

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

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

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

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

(6) 金融资产和金融负债的抵销

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

不满足终止确认条件的金融资产转移，公司不对已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

12、 应收账款和合同资产预期信用损失的确认标准和计提方法

√适用 □不适用

按信用风险特征组合计提预期信用损失的应收款项和合同资产

√适用 □不适用

组合类别	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收银行承兑汇票	票据类型	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收商业承兑汇票		
应收账款——合并范围内关联方组合	纳入合并范围内关联方款项	
应收账款——逾期账龄组合	逾期账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款逾期账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
其他应收款——合并范围内关联方组合	纳入合并范围内关联方款项	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款——低风险组合	主要包括其他关联方、合作方及政府部门款项和股权债权转让款及一般不存在回收风险的应收款项	
其他应收款——其他款项组合	款项性质	

账龄组合的账龄与预期信用损失率对照表

√适用 □不适用

(1) 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

(2) 其他应收款预期信用损失率

账 龄	其他应收款 预期信用损失率（%）
1 年以内（含，下同）	4.00
1-2 年	8.00
2-3 年	20.00
3-5 年	50.00

5 年以上	100.00
-------	--------

按单项计提预期信用损失的应收款项和合同资产的认定标准

√适用 □不适用

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

13、 存货

√适用 □不适用

(1) 存货的分类

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

(2) 发出存货的计价方法

1) 发出材料、设备采用月末一次加权平均法。

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

3) 发出开发产品按建筑面积平均法核算。

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

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

(3) 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

(4) 低值易耗品和包装物的摊销方法

1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

(5) 存货跌价准备

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在

合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

14、划分为持有待售的非流动资产或处置组、终止经营

√适用 □不适用

(1) 持有待售的非流动资产或处置组的分类

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

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

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

(2) 持有待售的非流动资产或处置组的会计处理

1) 初始计量和后续计量

初始计量和在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。除企业合并中取得的非流动资产或处置组外，由非流动资产或处置组以公允价值减去出售费用后的净额作为初始计量金额而产生的差额，计入当期损益。

对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

2) 资产减值损失转回的会计处理

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。

后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。

持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，根据处置组中除商誉外各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。

3) 不再继续划分为持有待售类别以及终止确认的会计处理

非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，按照以下两者孰低计量：① 划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；②可收回金额。

终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

(3) 终止经营的确认标准

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

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

(4) 终止经营的列报方法

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

15、长期股权投资

√适用 □不适用

(1) 共同控制、重大影响的判断

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

(2) 投资成本的确定

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

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

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

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

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

② 在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

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

(3) 后续计量及损益确认方法

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

(4) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

1) 是否属于“一揽子交易”的判断原则

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

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

2) 不属于“一揽子交易”的会计处理

① 个别财务报表

对处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。对于剩余股权，对被投资单位仍具有重大影响或者与其他方一起实施共同控制的，转为权益法核算；不能再对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定进行核算。

② 合并财务报表

在丧失控制权之前，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

丧失对原子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

3) 属于“一揽子交易”的会计处理

① 个别财务报表

将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的长期股权投资账面价值之间的差额，在个别财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

② 合并财务报表

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

16、投资性房地产

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

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

17、固定资产

(1). 确认条件

√适用 □不适用

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

(2). 折旧方法

√适用 □不适用

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

18、在建工程

√适用 □不适用

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

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

19、借款费用

√适用 □不适用

(1) 借款费用资本化的确认原则

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

(2) 借款费用资本化期间

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

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

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

(3) 借款费用资本化率以及资本化金额

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

20、 无形资产

√适用 □不适用

(1) 无形资产包括土地使用权、特许权等,按成本进行初始计量。

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

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

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

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

21、 部分长期资产减值

√适用 □不适用

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

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

22、长期待摊费用

√适用 □不适用

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

23、职工薪酬

职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

(1). 短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

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

(2). 离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

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

2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

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

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

③ 期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计

划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

(3). 辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

(4). 其他长期职工福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

24、 预计负债

√适用 □不适用

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

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

25、 股份支付

√适用 □不适用

(1) 股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

(2) 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

1) 以权益结算的股份支付

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

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

2) 以现金结算的股份支付

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

3) 修改、终止股份支付计划

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

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

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

26、维修基金核算方法

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

27、质量保证金核算方法

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

28、收入

√适用 □不适用

(1) 收入确认原则

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

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

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

(2) 收入计量原则

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

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

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

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

(3) 收入确认的具体方法

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

1) 房地产销售收入

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

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

2) 出租物业收入

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

3) 酒店客房、餐饮及娱乐服务收入

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

29、合同取得成本、合同履约成本

√适用 □不适用

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

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

(1) 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

(2) 该成本增加了公司未来用于履行履约义务的资源；

(3) 该成本预期能够收回。

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

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

30、合同资产、合同负债

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

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

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

31、政府补助

√适用 □不适用

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

(2) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

(3) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

(5) 政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

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

2) 财政将贴息资金直接拨付给公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

32、递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

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

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

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

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

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

33、 租赁

√适用 □不适用

(1) 公司作为承租人

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

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

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

1) 使用权资产

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

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

2) 租赁负债

在租赁期开始日，公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期各个期间内按照确认租赁付

款额现值的折现率确认利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

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

(2) 公司作为出租人

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

1) 经营租赁

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

2) 融资租赁

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

公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(3) 售后租回

1) 公司作为承租人

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

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

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

2) 公司作为出租人

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

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

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

34、分部报告

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

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

35、其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

与回购公司股份相关的会计处理方法

因减少注册资本或奖励职工等原因收购本公司股份的，按实际支付的金额作为库存股处理，同时进行备查登记。如果将回购的股份注销，则将按注销股票面值和注销股数计算的股票面值总额与实际回购所支付的金额之间的差额冲减资本公积，资本公积不足冲减的，冲减留存收益；如果将回购的股份奖励给本公司职工属于以权益结算的股份支付，于职工行权购买本公司股份收到价款时，转销交付职工的库存股成本和等待期内资本公积（其他资本公积）累计金额，同时，按照其差额调整资本公积（股本溢价）。

36、重要会计政策和会计估计的变更

(1). 重要会计政策变更

√适用 □不适用

企业会计准则变化引起的会计政策变更

1) 公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于流动负债与非流动负债的划分”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

2) 公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于供应商融资安排的披露”规定。

3) 公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于售后租回交易的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

4) 公司自 2024 年 12 月 6 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 18 号》“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

(2). 重要会计估计变更

☐适用 ☒不适用

(3). 2024 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

☐适用 ☒不适用

六、税项

1、主要税种及税率

主要税种及税率情况

☒适用 ☐不适用

税种	计税依据	税率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	[注 1]
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	[注 2]
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%、5%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%、16.5%、30%

[注 1] 房地产产品销售按 9%缴纳增值税，出租不动产业务按 9%或 5%缴纳增值税，酒店业务按 6%缴纳增值税，小规模纳税人按 3%缴纳增值税，其他产品销售及劳务按 13%缴纳增值税

[注 2] 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》规定，土地增值税按增值额与扣除项目金额的比率，实行四级超率累进税率（30%~60%）计缴；建造普通标准住宅出售，增值额未超过扣除项目金额 20%的，免缴土地增值税。根据国家税务总局国税发〔2004〕100 号文、国税发〔2010〕53 号文以及房地产项目开发所在地税务局的有关规定，从事房地产开发的子公司按照预收房款的一定比例（2%-4%，个别商铺按 5%）预缴土地增值税，待项目符合清算条件后向税务机关申请清算。

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

☒适用 ☐不适用

纳税主体名称	所得税税率（%）
本公司	25%
香港新湖投资有限公司	16.5%
泰昌投资有限公司	[注 1]
香港新澳投资有限公司	16.5%
香港冠盛投资有限公司	16.5%
澳洲兴澳投资有限公司	30%
Xinhu (BVI) 2018 Holding Company Limited	[注 1]
Xinhu (Oversea) 2017 Investment Company Limited	[注 1]
Total Partner Global Limited	[注 1]
Summit Idea Limited	[注 1]
泰信控股有限公司	[注 2]

泰融控股有限公司	[注 2]
冠宏投资有限公司	[注 2]
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 36 家有限合伙企业，不对其征收企业所得税

2、 税收优惠

☐适用 ☒不适用

七、合并财务报表项目注释

1、 货币资金

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	431,988.08	569,379.95
银行存款	5,469,931,671.06	4,360,784,149.31
其他货币资金	981,205,487.55	1,572,363,441.44
合计	6,451,569,146.69	5,933,716,970.70
其中：存放在境外的款项总额	123,044,085.06	668,933,667.47

其他说明：

其他货币资金明细主要为银行贷款保证金 959,640,157.03 元、按揭担保保证金 4,511,541.59 元、其他 17,053,788.93 元。

2、 交易性金融资产

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,035,077,289.32	1,474,824,782.83
其中：		
权益工具投资	127,446,968.19	1,770,300.76
基金及资产管理计划	17,630,321.13	1,473,054,482.07
债务工具投资	890,000,000.00	
合计	1,035,077,289.32	1,474,824,782.83

其他说明：

☐适用 ☒不适用

3、应收账款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内		
其中：1 年以内分项		
1 年以内	15,890,532.01	12,290,071.37
1 年以内小计	15,890,532.01	12,290,071.37
1 至 2 年	1,407,629.00	1,658,839.17
3 至 5 年		221,695.75
5 年以上	10,550,062.64	19,901,716.89
合计	27,848,223.65	34,072,323.18
减：坏账准备	10,684,387.86	20,390,623.50
账面价值合计	17,163,835.79	13,681,699.68

(2). 按坏账计提方法分类披露

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面 价值	账面余额		坏账准备		账面 价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
按组合计提坏账准备	27,848,223.65	100.00	10,684,387.86	38.37	17,163,835.79	34,072,323.18	100.00	20,390,623.50	59.85	
其中：										
逾期账龄组合	27,848,223.65	100.00	10,684,387.86	38.37	17,163,835.79	34,072,323.18	100.00	20,390,623.50	59.85	
合计	27,848,223.65	/	10,684,387.86	/	17,163,835.79	34,072,323.18	/	20,390,623.50	/	13,681,699.68

按单项计提坏账准备：
☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：
☒适用 ☐不适用
组合计提项目：逾期账龄组合

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
未逾期	15,347,659.54		
逾期 1 年以内	542,872.47	21,714.90	4.00
逾期 1-2 年	1,407,629.00	112,610.32	8.00
逾期 5 年以上	10,550,062.64	10,550,062.64	100.00
合计	27,848,223.65	10,684,387.86	38.37

按组合计提坏账准备的说明：
☒适用 ☐不适用
详见本财务报表附注五、12 之说明

按预期信用损失一般模型计提坏账准备
☐适用 ☒不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
详见本财务报表附注五、12 之说明

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：
☐适用 ☒不适用

(3). 坏账准备的情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按组合计提坏账准备	20,390,623.50	-9,706,235.64				10,684,387.86
合计	20,390,623.50	-9,706,235.64				10,684,387.86

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：
☐适用 ☒不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收账款核销情况
☐适用 ☒不适用

应收账款核销说明：
☐适用 ☒不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

☒适用 ☐不适用

其他说明：
期末余额前 5 名的应收账款合计数为 18,180,306.98 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 65.28%，相应计提的应收账款坏账准备合计数为 8,960,327.00 元。

4、 预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	9,454,777.22	59.72	15,811,929.39	59.82
1 至 2 年	1,521,554.62	9.61	8,622,560.04	32.62
2 至 3 年	2,628,046.86	16.60	1,142,355.25	4.32
3 至 5 年	1,570,180.08	9.92	221,082.86	0.84
5 年以上	656,566.46	4.15	635,483.46	2.40
合计	15,831,125.24	100.00	26,433,411.00	100.00

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

☒适用 ☐不适用

其他说明：
期末余额前 5 名的预付款项合计数为 7,677,802.55 元，占预付款项期末余额合计数的比例为 48.50%。

5、 其他应收款

项目列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	446,443,362.50	
其他应收款	1,527,450,643.22	4,232,812,798.72
合计	1,973,894,005.72	4,232,812,798.72

其他说明：
☐适用 ☒不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

☐ 适用 ☒ 不适用

(2). 重要逾期利息

☐ 适用 ☒ 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

☐ 适用 ☒ 不适用

按单项计提坏账准备:

☐ 适用 ☒ 不适用

按单项计提坏账准备的说明:

☐ 适用 ☒ 不适用

按组合计提坏账准备:

☐ 适用 ☒ 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐ 适用 ☒ 不适用

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明:

☐ 适用 ☒ 不适用

(5). 坏账准备的情况

☐ 适用 ☒ 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

☐ 适用 ☒ 不适用

(6). 本期实际核销的应收利息情况

☐ 适用 ☒ 不适用

其中重要的应收利息核销情况

☐ 适用 ☒ 不适用

核销说明:

☐ 适用 ☒ 不适用

其他说明:

☐ 适用 ☒ 不适用

应收股利**(7). 应收股利**

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
中信银行股份有限公司	446,443,362.50	
合计	446,443,362.50	

(8). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

□ 适用 √ 不适用

(9). 按坏账计提方法分类披露

□ 适用 √ 不适用

按单项计提坏账准备：

□ 适用 √ 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

□ 适用 √ 不适用

按组合计提坏账准备：

□ 适用 √ 不适用

(10). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□ 适用 √ 不适用

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：

□ 适用 √ 不适用

(11). 坏账准备的情况

□ 适用 √ 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□ 适用 √ 不适用

(12). 本期实际核销的应收股利情况

□ 适用 √ 不适用

其中重要的应收股利核销情况

□ 适用 √ 不适用

核销说明：

□ 适用 √ 不适用

其他说明：

□ 适用 √ 不适用

其他应收款

(13). 按账龄披露

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内		
其中：1 年以内分项		
1 年以内	204,102,033.85	364,268,299.23
1 年以内小计	204,102,033.85	364,268,299.23
1 至 2 年	159,537,346.66	1,966,343,111.11
2 至 3 年	451,419,234.87	1,048,132,728.24
3 至 5 年	751,876,224.25	1,413,788,274.58
5 年以上	1,150,634,079.88	212,658,475.06
合计	2,717,568,919.51	5,005,190,888.22
减：坏账准备	1,190,118,276.29	772,378,089.50
账面价值小计	1,527,450,643.22	4,232,812,798.72

(14). 按款项性质分类情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金保证金	250,839,480.31	189,090,157.21
往来款	1,220,255,850.92	3,550,222,889.32
股权债权转让款	1,044,825,708.00	1,009,125,708.00
应收暂付款	100,219,366.90	133,535,777.90
其他	101,428,513.38	123,216,355.79
合计	2,717,568,919.51	5,005,190,888.22
减：坏账准备	1,190,118,276.29	772,378,089.50
账面价值小计	1,527,450,643.22	4,232,812,798.72

(15). 坏账准备计提情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2024年1月1日余额	6,404,844.16	79,897,078.73	686,076,166.61	772,378,089.50
2024年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段	-3,170,335.21	3,170,335.21		
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				

本期计提	1, 467, 030. 53	27, 902, 724. 66	388, 642, 408. 41	418, 012, 163. 60
本期转回			178, 000. 00	178, 000. 00
本期转销				
本期核销				
其他变动	-4, 442. 41	-89, 534. 40		-93, 976. 81
2024年12月31日 余额	4, 697, 097. 07	110, 880, 604. 20	1, 074, 540, 575. 02	1, 190, 118, 276. 29
期末坏账准备 计提比例（%）	5. 23	7. 67	90. 91	43. 79

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
详见本财务报表附注五、12 之说明

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：
☐适用 ☒不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：
☐适用 ☒不适用

(16). 坏账准备的情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提坏账准备	686, 076, 166. 61	388, 642, 408. 41	178, 000. 00			1, 074, 540, 575. 02
按组合计提坏账准备	86, 301, 922. 89	29, 369, 755. 19			-93, 976. 81	115, 577, 701. 27
合计	772, 378, 089. 50	418, 012, 163. 60	178, 000. 00		-93, 976. 81	1, 190, 118, 276. 29

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：
☐适用 ☒不适用

(17). 本期实际核销的其他应收款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的其他应收款核销情况：
☐适用 ☒不适用

其他应收款核销说明：
☐适用 ☒不适用

(18). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	款项的性 质	账龄	坏账准备 期末余额
融创房地 产集团有 限公司	839,925,708.00	30.91	应收股权 债权转让 款	4-6 年	603,443,437.20
南通启新 置业有限 公司	489,927,683.21	18.03	往来款	0-4 年	
上海逸合 投资管理 有限公司	363,703,978.16	13.38	往来款	5-7 年	363,703,978.16
绿城房地 产集团有 限公司	131,645,363.96	4.84	往来款	0-5 年	
杭州西奥 电梯有限 公司	105,750,000.00	3.89	应收股权 转让款	4-5 年	
合计	1,930,952,733.33	71.05	/	/	967,147,415.36

(19). 因资金集中管理而列报于其他应收款

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

6、 存货

(1). 存货分类

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	29,234,898,070.25	1,255,585,561.31	27,979,312,508.94	35,810,099,932.83	1,126,810,831.05	34,683,289,101.78
库存商品	739,513.38	408,109.34	331,404.04	748,677.24	408,109.34	340,567.90
开发产品	4,802,529,062.98	787,045,073.46	4,015,483,989.52	6,409,102,825.08	569,317,044.39	5,839,785,780.69
影视剧本	1,170,000.00	1,170,000.00		1,170,000.00	1,170,000.00	
合计	34,039,336,646.61	2,044,208,744.11	31,995,127,902.50	42,221,121,435.15	1,697,705,984.78	40,523,415,450.37

(2). 确认为存货的数据资源

□ 适用 √ 不适用

(3). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他[注 1]	转回或转销	其他[注 2]	
开发成本	1,126,810,831.05	439,795,214.38			311,020,484.12	1,255,585,561.31
库存商品	408,109.34					408,109.34
开发产品	569,317,044.39	239,129,330.17	248,633,946.60	270,035,247.70		787,045,073.46
影视剧本	1,170,000.00					1,170,000.00
合计	1,697,705,984.7	678,924,544.55	248,633,946.60	270,035,247.70	311,020,484.12	2,044,208,744.1

	8					1
--	---	--	--	--	--	---

[注 1] 开发产品本期存货跌价准备其他增加 248,633,946.60 元，其中：①项目竣工从开发成本转入开发产品 239,414,537.32 元；②投资性房地产转入 9,219,409.28 元

[注 2] 开发成本本期存货跌价准备其他减少 311,020,484.12 元，其中：①系项目竣工转入开发产品 239,414,537.32 元；②因处置子公司转出跌价准备 71,605,946.80 元。

本期转回或转销存货跌价准备的原因

☒适用 ☐不适用

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

计算存货可变现净值时所采用的售价区分已预售及未售，已预售部分按照实际签约金额确认售价，未售部分结合近期平均签约价格和类似产品的市场销售价格确定估计售价。

本期转回系商品房的市场价格上升，导致存货价值的可变现净值高于存货成本。本期转销系因本期销售转出。

按组合计提存货跌价准备

☐适用 ☒不适用

按组合计提存货跌价准备的计提标准

☐适用 ☒不适用

(4). 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

☒适用 ☐不适用

期末存货余额中含借款费用资本化金额 888,361.71 万元。

(5). 合同履约成本本期摊销金额的说明

☐适用 ☒不适用

其他说明：

√适用 □不适用
存货——开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	公司预计总投资 (万元)	期初数	期末数
沈阳·仙林金谷	2009 年	2028 年	294,000	52,246,491.37	51,368,551.37
沈阳·新湖湾	2014 年	2028 年	230,000	681,941,841.78	621,973,437.56
上海·青蓝国际	2012 年	已竣工		6,094,297,349.36	
南通启阳·海上明珠城	2020 年	2028 年	286,000	751,475,555.77	774,524,765.75
南通新湖·海上明珠城	2014 年	2028 年	482,184	1,018,251,475.44	1,074,479,849.59
杭州·金色童年	2014 年	2028 年	188,000	289,607,997.56	272,681,996.09
启东·圆陀角岸线综合整治工程	[注 1]	[注 1]	212,000	711,521,761.97	714,925,064.94
平阳·海涂开发	[注 1]	[注 1]	1,020,000	2,768,504,737.16	2,816,680,375.62
天津·义乌商贸城	2011 年	2028 年	400,000	1,125,837,299.18	1,181,651,066.71
平阳·曦湾春晓城	2020 年	2028 年	780,000	3,288,732,392.69	2,651,482,991.02
平阳·安瑞置业	[注 2]	[注 2]	400,000	1,965,085,057.84	1,965,317,459.91
平阳·宝瑞置业	[注 2]	[注 2]	380,000	1,634,178,716.03	1,634,594,671.80
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	7,595,891,566.21	8,091,184,868.42
杭州·未来新湖中心	2018 年	2025 年	127,000	275,852,460.06	283,601,834.05
三亚·海棠春晓	2019 年	2028 年	225,000	1,619,022,751.37	1,469,055,964.93
乐清·金溪花园	2020 年	已竣工		1,186,242,671.24	
瑞安·新湖秋月园	2022 年	2025 年	215,970	1,566,246,102.91	1,833,388,006.43
乐清·金色海湾	2023 年	2027 年	267,235	1,273,094,083.68	1,885,917,544.85
合计				35,810,099,932.83	29,234,898,070.25

[注 1] 该 2 个项目为海涂开发项目
[注 2] 该 3 个房地产开发项目尚在开发前期阶段，期末余额主要系前期开发成本

2) 存货——开发产品

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
沈阳·北国之春	2007 年-2019 年	15,426,532.65		13,685,606.69	1,740,925.96

沈阳·新湖花园	2016 年-2019 年	1,836,093.62		1,836,093.62	
沈阳·仙林金谷 [注 1]	2013 年-2023 年	303,198,047.80	19,181,709.91	136,476,715.28	185,903,042.43
沈阳·新湖湾	2020 年-2024 年	66,584,884.16	178,784,528.52	137,498,991.06	107,870,421.62
天津·香格里拉	2010 年-2019 年	33,173,768.59		6,903,417.93	26,270,350.66
天津·新湖美丽洲	2020 年	17,702,500.53		3,186,129.77	14,516,370.76
新湖地产·车库	2008 年	494,695.00			494,695.00
湖州·龙溪苑	2004 年	31,967,072.92			31,967,072.92
杭州·香格里拉 [注 1]	2008 年-2022 年	133,658,410.63	1,440,264.94	73,162,349.21	61,936,326.36
衢州·新湖景城 [注 2]	2007 年-2019 年	192,255,059.81	7,733,742.65	86,967,997.63	113,020,804.83
杭州·新湖果岭 [注 1]	2010 年-2020 年	34,872,321.73	305,900.00	4,851,233.86	30,326,987.87
杭州·金色童年 [注 1]	2018 年-2023 年	253,989,067.94	25,997,164.44	178,047,680.34	101,938,552.04
滨州·新湖玫瑰园 [注 1]	2012 年-2021 年	4,756,430.72	312,558.26	5,068,988.98	
苏州·明珠城 [注 1]	2008 年-2022 年	60,674,272.67	-144,270.91	8,015,058.76	52,514,943.00
上海·新湖明珠城 [注 2]	2005 年-2023 年	1,067,931,450.53	85,783,601.83	747,214,410.96	406,500,641.40
兰溪·香格里拉 [注 2]	2013 年-2023 年	137,314,710.58	1,973,973.99	22,295,798.97	116,992,885.60
九江·庐山国际 [注 2]	2013 年-2020 年	78,785,213.96	17,960,737.08	25,353,898.91	71,392,052.13
杭州·武林国际	2014 年-2017 年	131,586,196.65		49,550,588.86	82,035,607.79
丽水·新湖国际	2014 年-2018 年	7,964,383.02			7,964,383.02
天津·义乌商贸城 [注 2]	2014 年-2019 年	1,493,318,806.17	5,148,488.65	15,517,011.97	1,482,950,282.85
舟山·御景国际 [注 1]	2016 年	32,683,449.95	200,000.00	32,883,449.95	
乐清·海德花园	2016 年-2018 年	124,860.12			124,860.12
嘉兴·新中花园 [注 2]	2016 年-2020 年	85,307,631.93	12,489,892.00	15,973,562.47	81,823,961.46
上海·青蓝国际	2017 年-2024 年	358,595,062.57	6,629,426,016.08	6,427,692,506.84	560,328,571.81
瑞安·新湖广场	2018 年-2021 年	30,350,128.00		2,777,267.22	27,572,860.78
温岭·双溪春晓 [注 1]	2020 年-2021 年		-263,070.74	-263,070.74	
温岭·玖珑春晓 [注 1]	2021 年	84,330.63	87,233.75	171,564.38	
南通新湖·海上明珠城 [注 1]	2021 年-2023 年	991,227,661.93	66,720,744.22	326,155,290.09	731,793,116.06
平阳·四季果岭 [注 1]	2020 年-2023 年	19,527,075.04	-19,804,331.88	-3,929,722.76	3,652,465.92
杭州·未来新湖中心 [注 2]	2023 年	237,054,437.59	40,495,665.97	140,825,618.16	136,724,485.40
平阳·曦湾春晓城	2023 年-2024 年	38,303,191.00	866,154,674.32	592,947,985.50	311,509,879.82
乐清·金溪花园	2023 年-2024 年	548,355,076.64	1,327,593,996.70	1,823,286,557.97	52,662,515.37

合 计		6,409,102,825.08	9,267,579,219.78	10,874,152,981.88	4,802,529,062.98
-----	--	------------------	------------------	-------------------	------------------

[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、上海·新湖明珠城、兰溪·香格里拉、九江·庐山国际、天津·义乌商贸城、嘉兴·新中花园、杭州·未来新湖中心项目本期增加数中从固定资产、投资性房地产分别转入金额 30,693,158.01 元和 88,169,498.95 元

7、 其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币		
项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	22,209,279.12	66,863,624.36
待摊费用	39,092,240.42	4,511,745.07
预缴的房产预售相关税金	374,499,829.75	1,124,021,022.21
待抵扣增值税进项税额	216,607,252.99	194,596,574.26
其他	85,194,528.76	34,361,156.65
合计	737,603,131.04	1,424,354,122.55

其他说明：
合同取得成本

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	本期计提减值	期末数
销售佣金	66,863,624.36	19,036,439.47	63,690,784.71		22,209,279.12
小 计	66,863,624.36	19,036,439.47	63,690,784.71		22,209,279.12

8、 长期股权投资

(1). 长期股权投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币											
被投资单位	期初 余额	本期增减变动								期末 余额	减值准备期末余 额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合收益 调整	其他权益变动	宣告发放现金股 利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											

衢州信安发展股份有限公司2024 年年度报告

浙江启隆实业有限公司	860,706,988.42			-38,233,913.65						822,473,074.77	
浙江新湖伟恒企业管理有限公司	42,405,953.31			5,045,484.25						47,451,437.56	
南通启新置业有限公司	793,984,681.54			-109,789,716.04						684,194,965.50	
衢州湖盛国际贸易有限公司	10,153,938.20			219,527.36						10,373,465.56	
小计	1,707,251,561.47			-142,758,618.08						1,564,492,943.39	
二、联营企业											
新湖控股有限公司	1,058,114,837.42			-235,450,481.76	-4,907,885.53	442,950,110.16				1,260,706,580.29	
温州银行股份有限公司	1,956,870,816.83			140,118,678.77	32,968,600.36					2,129,958,095.96	
江苏新湖宝华置业有限公司	114,190,833.77			-30,853,355.98						83,337,477.79	
中信银行股份有限公司	29,932,587,863.86			2,991,345,524.36	600,169,416.94	-1,530,619,270.56	1,244,170,379.00			30,749,313,155.60	
通卡联城网络科技有限公司	28,106,015.86			211,915.06						28,317,930.92	
新湖期货股份有限公司	510,501,080.98			20,203,135.12	-18,519.21					530,685,696.89	
恩施裕丰房地产开发有限公司	57,517,629.74			-50,728,058.48						6,789,571.26	
杭州谱云科技有限公司	39,710,102.91			549,883.30	-1.95	91,824.59				40,351,808.85	
浙江邦盛科技股份有限公司	375,894,663.66			-3,947,748.63		6,804,127.37				378,751,042.40	
杭州趣链科技有限公司	1,037,016,295.56			-57,699,265.34	-6,365,557.35	-1,002,584.97				971,948,887.90	
上海趣美信息技术有限公司	25,746,914.97			-306,367.45						25,440,547.52	
ASIA PACIFIC EXCHANGE PTE LTD.	424,601,045.77			-4,903,500.70					6,293,057.05	425,990,602.12	
青岛精确芯元投资合伙企业（有限合伙）	53,205,420.41			-2,090.78						53,203,329.63	
杭州易现先进科技有限公司	31,957,901.72			-787,364.14						31,170,537.58	
杭州宏华数码科技股份有限公司	520,882,994.28	148,797,182.00		45,827,883.72	-303,394.94	-2,186,122.71	9,746,700.20			405,677,478.15	
绿城中国控股有限公司	204,101,768.22	205,056,199.32		9,214,447.01	26,175.68	-2,001,956.59	6,284,235.00				
杭州易百德微电子有限公司											135,292,614.14
上海惠新医疗科技有限公司	133,703,631.26			-3,534,256.00				79,411,560.40		50,757,814.86	79,411,560.40
浙江聚创智能科技股份有限公司	164,689,246.14			1,775,941.56		1,130,893.58				167,596,081.28	

湘财股份有限公司	3,642,215,740.10		315,169,404.21	19,976,512.20	-3,652,481.27	-7,589,868.64	17,797,234.21			3,317,983,263.97	
浙江新动锂科技有限公司	1,043,908.97		1,026,878.61	-17,030.36							
杭州富加镓业科技有限公司	56,619,182.48			-4,458,903.79		4,643,128.81				56,803,407.50	
浙江宏华百锦千印家纺科技有限公司	35,793,256.32			19,663.42						35,812,919.74	
杭州恒影科技有限公司	53,823,741.57			2,483,575.42						56,307,316.99	
51 信用卡有限公司	174,892,364.71			8,115,131.04	853,856.48	-22,654,268.81				161,207,083.42	
衢州市衢发瑞新能源材料有限公司	23,852,887.66			-1,735,971.90						22,116,915.76	
浙江浙商昀华企业发展有限公司	4,860,657.95			856,552.45						5,717,210.40	
小 计	40,662,500,803.12		670,049,664.14	2,846,274,448.12	618,770,209.21	-1,110,433,987.77	1,277,998,548.41	79,411,560.40	6,293,057.05	40,995,944,756.78	214,704,174.54
合计	42,369,752,364.59		670,049,664.14	2,703,515,830.04	618,770,209.21	-1,110,433,987.77	1,277,998,548.41	79,411,560.40	6,293,057.05	42,560,437,700.17	214,704,174.54

(2). 长期股权投资的减值测试情况

√ 适用 □ 不适用

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	公允价值和处置费用的确定方式	关键参数的确定依据
上海惠新医疗科技有限公司	130,169,375.26	50,757,814.86	79,411,560.40	收益法评估：根据未来现金流量评估公司股东全部权益价值	产品销量及销售增长率根据公司对客户潜在市场需求、行业市场发展空间以及市场发展趋势等因素确定
合计	130,169,375.26	50,757,814.86	79,411,560.40	/	/

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

□ 适用 √ 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

☐适用 ☒不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

☐适用 ☒不适用

9、其他权益工具投资

(1). 其他权益工具投资情况

☒适用 ☐不适用

项目	期初 余额	本期增减变动				期末 余额	本期确 认的股 利收入	累计计入其他综合收益 的利得和损失
		追加投资	减少投资	本期计入其他综合收 益的利得和损失	其 他			
浙江浙商产融 投资合伙企业 （有限合伙）	1,874,141,145.21			-881,408,475.75		992,732,669.46		-1,007,267,330.54
盛京银行股份 有限公司	246,000,000.00			39,000,000.00		285,000,000.00		-1,215,000,000.00
其他	2,314,195.83	79,128,829.73	34,119.87			81,408,905.69		-350,000,000.00
合计	2,122,455,341.04	79,128,829.73	34,119.87	-842,408,475.75		1,359,141,575.15		-2,572,267,330.54

单位：元 币种：人民币

(2). 本期存在终止确认的情况说明

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☒适用 ☐不适用

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

10、其他非流动金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	4,777,439,712.78	6,415,367,949.41
其中：债务工具投资	16,238,475.75	935,810,569.49
权益工具投资	4,761,201,237.03	5,479,557,379.92
合计	4,777,439,712.78	6,415,367,949.41

其他说明：

□适用 √不适用

11、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	2,568,340,582.79	406,316,085.68	2,974,656,668.47
2. 本期增加金额	63,236,042.05	2,495,707.13	65,731,749.18
(1) 存货转入	38,419,869.78		38,419,869.78
(2) 固定资产转入	24,816,172.27		24,816,172.27
(3) 无形资产转入		2,495,707.13	2,495,707.13
3. 本期减少金额	133,688,585.94		133,688,585.94
(1) 处置	189,794.47		189,794.47
(2) 转入存货	127,946,996.74		127,946,996.74
(3) 转入固定资产	5,551,794.73		5,551,794.73
4. 期末余额	2,497,888,038.90	408,811,792.81	2,906,699,831.71
二、累计折旧和累计摊销			
1. 期初余额	429,971,112.25	40,404,215.99	470,375,328.24
2. 本期增加金额	106,504,271.85	12,961,906.25	119,466,178.10
(1) 计提或摊销	101,199,815.12	12,514,792.56	113,714,607.68
(2) 固定资产转入	5,304,456.73		5,304,456.73
(3) 无形资产转入		447,113.69	447,113.69
3. 本期减少金额	31,269,948.12		31,269,948.12
(1) 处置	160,271.75		160,271.75
(2) 转入存货	30,558,088.51		30,558,088.51
(3) 转入固定资产	551,587.86		551,587.86
4. 期末余额	505,205,435.98	53,366,122.24	558,571,558.22
三、减值准备			
1. 期初余额	22,033,497.42		22,033,497.42
2. 本期增加金额	9,083,748.67		9,083,748.67
(1) 计提	9,083,748.67		9,083,748.67
3. 本期减少金额	9,219,409.28		9,219,409.28
(1) 处置			
(2) 转入存货	9,219,409.28		9,219,409.28

4. 期末余额	21,897,836.81		21,897,836.81
四、账面价值			
1. 期末账面价值	1,970,784,766.11	355,445,670.57	2,326,230,436.68
2. 期初账面价值	2,116,335,973.12	365,911,869.69	2,482,247,842.81

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

☐适用 ☒不适用

(3). 采用成本计量模式的投资性房地产的减值测试情况

☒适用 ☐不适用

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	公允价值和处置费用的确定方式	关键参数的确定依据
兰溪·香格里拉	18,483,792.45	12,114,505.29	6,369,287.16	公允价值采用市场法、处置费用为与处置相关的费用	可比交易案例市场价格
天津·义乌商贸城	42,823,976.94	40,109,515.43	2,714,461.51	公允价值采用市场法、处置费用为与处置相关的费用	可比交易案例市场价格
合计	61,307,769.39	52,224,020.72	9,083,748.67	/	/

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

☐适用 ☒不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

☐适用 ☒不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

12、固定资产

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	631,792,823.39	647,133,286.15
固定资产清理		
合计	631,792,823.39	647,133,286.15

其他说明：

□适用 √不适用

固定资产

(1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	通用设备	专用设备	运输工具	其他	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	756,130,394.95	15,004,042.07	9,993,542.31	108,229,691.38	10,092,658.21	899,450,328.92
2. 本期增加金额	87,568,205.44	1,016,850.01		3,036,081.47	4,699.00	91,625,835.92
(1) 购置		1,016,850.01		3,036,081.47	4,699.00	4,057,630.48
(2) 存货转入	82,016,410.71					82,016,410.71
(3) 投资性房地产转入	5,551,794.73					5,551,794.73
3. 本期减少金额	100,542,685.35	1,179,231.29		8,711,450.52	1,599,266.93	112,032,634.09
(1) 处置或报废	14,000.00	1,179,231.29		8,711,450.52	1,599,266.93	11,503,948.74
(2) 转入存货	75,712,513.08					75,712,513.08
(3) 转入投资性房地产	24,816,172.27					24,816,172.27
4. 期末余额	743,155,915.04	14,841,660.79	9,993,542.31	102,554,322.33	8,498,090.28	879,043,530.75
二、累计折旧						
1. 期初余额	132,985,068.36	12,645,695.66	9,627,564.03	88,035,301.19	9,023,413.53	252,317,042.77
2. 本期增加金额	30,066,479.66	1,147,925.56	77,884.95	5,647,825.17	277,938.92	37,218,054.26
(1) 计提	29,514,891.80	1,147,925.56	77,884.95	5,647,825.17	277,938.92	36,666,466.40
(2) 投资性房地产转入	551,587.86					551,587.86
3. 本期减少金额	50,337,111.80	1,117,247.93		7,556,085.39	1,407,926.49	60,418,371.61
(1) 处置或报废	13,300.00	1,117,247.93		7,556,085.39	1,407,926.49	10,094,559.81
(2) 转入存货	45,019,355.07					45,019,355.07
(3) 转入投资性房地产	5,304,456.73					5,304,456.73
4. 期末余额	112,714,436.22	12,676,373.29	9,705,448.98	86,127,040.97	7,893,425.96	229,116,725.42
三、减值准备						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额	18,133,981.94					18,133,981.94

（1）计提	18,133,981.94					18,133,981.94
3. 本期减少金额						
4. 期末余额	18,133,981.94					18,133,981.94
四、账面价值						
1. 期末账面价值	612,307,496.88	2,165,287.50	288,093.33	16,427,281.36	604,664.32	631,792,823.39
2. 期初账面价值	623,145,326.59	2,358,346.41	365,978.28	20,194,390.19	1,069,244.68	647,133,286.15

(2). 暂时闲置的固定资产情况

☐适用 ☒不适用

(3). 通过经营租赁租出的固定资产

☐适用 ☒不适用

(4). 未办妥产权证书的固定资产情况

☐适用 ☒不适用

(5). 固定资产的减值测试情况

☒适用 ☐不适用

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

☐适用 ☒不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	预测期的年限	预测期的关键参数	稳定期的关键参数	稳定期的关键参数的确定依
----	------	-------	------	--------	----------	----------	--------------

							据
杭州·金色童年	66,853,981.94	48,720,000.00	18,133,981.94	27.75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) 预测期：土地剩余使用年限；(3) 房地产报酬率：无风险报酬率加风险报酬率	不适用	不适用
合计	66,853,981.94	48,720,000.00	18,133,981.94	/	/	/	/

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

☐适用 ☒不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

固定资产清理

☐适用 ☒不适用

13、在建工程

项目列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	394,318.23	394,318.23
工程物资		
合计	394,318.23	394,318.23

其他说明：

☐适用 ☒不适用

在建工程

(1). 在建工程情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
丰宁承龙采矿工程	1,159,707.15	765,388.92	394,318.23	1,159,707.15	765,388.92	394,318.23
合计	1,159,707.15	765,388.92	394,318.23	1,159,707.15	765,388.92	394,318.23

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

☐适用 ☒不适用

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

☐适用 ☒不适用

(4). 在建工程的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

工程物资

(5). 工程物资情况

☐适用 ☒不适用

14、使用权资产

(1) 使用权资产情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	27,714,508.02	27,714,508.02
2. 本期增加金额	353,050.36	353,050.36
(1) 租入	353,050.36	353,050.36
3. 本期减少金额	25,274,914.40	25,274,914.40
(2) 处置	25,274,914.40	25,274,914.40
4. 期末余额	2,792,643.98	2,792,643.98
二、累计折旧		
1. 期初余额	15,379,988.44	15,379,988.44
2. 本期增加金额	4,555,839.95	4,555,839.95
(1) 计提	4,555,839.95	4,555,839.95
3. 本期减少金额	18,451,841.86	18,451,841.86
(1) 处置	18,451,841.86	18,451,841.86
4. 期末余额	1,483,986.53	1,483,986.53
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	1,308,657.45	1,308,657.45
2. 期初账面价值	12,334,519.58	12,334,519.58

(2) 使用权资产的减值测试情况

□ 适用 √ 不适用

15、无形资产

(1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	软件	探矿、采矿权[注]	土地使用权	车位使用权	其他	合计
一、账面原值						
1. 期初余额	7,126,619.10	1,295,980,100.37	2,495,707.13	1,310,000.00		1,306,912,426.60
2. 本期增加金额	248,803.07				122,467.98	371,271.05
(1) 购置	248,803.07				122,467.98	371,271.05
3. 本期减少金额			2,495,707.13			2,495,707.13
(1) 转入投资性房地产			2,495,707.13			2,495,707.13
4. 期末余额	7,375,422.17	1,295,980,100.37		1,310,000.00	122,467.98	1,304,787,990.52
二、累计摊销						
1. 期初余额	5,380,811.15		447,113.69	567,666.78		6,395,591.62
2. 本期增加金额	800,056.60			43,666.68	2,041.13	845,764.41
(1) 计提	800,056.60			43,666.68	2,041.13	845,764.41
3. 本期减少金额			447,113.69			447,113.69
(1) 转入投资性房地产			447,113.69			447,113.69
4. 期末余额	6,180,867.75			611,333.46	2,041.13	6,794,242.34
三、减值准备						
1. 期初余额		114,441,572.03				114,441,572.03
2. 本期增加金额						
3. 本期减少金额						
4. 期末余额		114,441,572.03				114,441,572.03

四、账面价值						
1. 期末账面价值	1, 194, 554. 42	1, 181, 538, 528. 34		698, 666. 54	120, 426. 85	1, 183, 552, 176. 15
2. 期初账面价值	1, 745, 807. 95	1, 181, 538, 528. 34	2, 048, 593. 44	742, 333. 22		1, 186, 075, 262. 95

[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

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例是0

(2). 确认为无形资产的数据资源

☐适用 ☒不适用

(3). 未办妥产权证书的土地使用权情况

☐适用 ☒不适用

(3) 无形资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

16、长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修、房屋改良支出	3,395,256.48	1,738,835.28	2,483,689.32		2,650,402.44
其他	1,040,275.67		667,499.20		372,776.47
合计	4,435,532.15	1,738,835.28	3,151,188.52		3,023,178.91

17、递延所得税资产/递延所得税负债**(1). 未经抵销的递延所得税资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	78,793,813.15	19,692,955.82	60,625,130.36	15,153,791.71
可抵扣亏损	237,650,838.52	59,412,709.63	166,771,394.00	41,692,848.50
预提费用（成本）	534,542.76	133,635.69	4,119,178.60	1,029,794.65
未来可抵扣的费用	308,630,806.72	77,157,701.68	149,332,777.76	37,333,194.44
出租开发产品累计摊销	11,567,157.32	2,891,789.33	38,034,172.44	9,508,543.11
预售款预计利润影响	293,012,885.36	73,253,221.34	1,513,120,982.91	378,280,245.73
预提土地增值税清算准备	6,891,850,911.56	1,722,962,727.89	5,947,940,639.09	1,486,985,159.77
其他	11,467,282.36	2,866,820.59	124,908,930.72	31,227,232.68
合计	7,833,508,237.75	1,958,371,561.97	8,004,853,205.88	2,001,210,810.59

(2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
合同取得成本	16,081,861.52	4,020,465.38	31,164,570.51	7,791,142.63
土地增值税的影响			75,471,460.52	18,867,865.13
其他	185,381,586.36	46,345,396.59	322,751,825.24	80,687,956.31
合计	201,463,447.88	50,365,861.97	429,387,856.27	107,346,964.07

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用 √不适用

(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	957,585,491.76	667,518,402.88
可抵扣亏损	789,466,250.82	829,444,126.06
合计	1,747,051,742.58	1,496,962,528.94

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2024 年		211,862,410.78	
2025 年	265,069,548.39	299,049,575.95	
2026 年	344,149,347.12	610,197,942.09	
2027 年	809,095,380.45	1,217,533,831.86	
2028 年	697,802,593.17	979,132,743.18	
2029 年	1,041,748,133.85		
合计	3,157,865,002.98	3,317,776,503.86	/

其他说明：

□适用 √不适用

18、所有权或使用权受限资产

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	3,557,536,219.75	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	3,178,485,070.06	3,178,485,070.06	质押或者其他受限	质押的定期存款、银行贷款保证金、开工保证金、按揭担保保证金等
其他流动资产	85,194,528.76	85,194,528.76	质押	质押物之孳息				
交易性金融资产	125,321,243.23	125,321,243.23	其他受限	借款其他受限				
其他权益工具投资	76,000,000.00	76,000,000.00	质押	借款质押	65,600,000.00	65,600,000.00	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	22,765,835,229.32	22,765,835,229.32	质押或者其他受限	借款质押或者借款其他受限
其他非流动资产	3,142,980,481.21	3,142,980,481.21	质押	借款质押	3,403,940,781.38	3,403,940,781.38	质押	借款质押

其 他 应 收款	67,562,000.00	51,076,332.00	质押	保 证 金 受限	31,239,600.00	25,239,600.00	质押	保 证 金 受限
存货	19,883,515,594.04	19,487,074,122.72	抵押	借 款 抵 押	17,564,017,068.32	17,320,017,662.41	抵押	借 款 抵 押
固定资 产	682,666,189.86	568,112,514.02	抵押	借 款 抵 押	651,663,285.89	541,077,221.47	抵押	借 款 抵 押
投 资 性 房地产	1,626,702,701.24	1,220,454,678.26	抵押	借 款 抵 押	1,405,873,770.73	1,115,810,036.47	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	572,043,686.63	571,596,572.94	抵押	借 款 抵 押
合 计	53,830,787,370.80	52,897,058,532.66	/	/	49,638,698,492.33	48,987,602,174.05	/	/

19、短期借款

(1). 短期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	4,204,167,531.20	2,808,500,000.00
抵押借款	66,000,000.00	149,131,320.00
保证借款	1,113,800,000.00	880,300,000.00
抵押及保证借款	643,400,000.00	848,826,700.00
质押及保证借款	1,683,700,000.00	1,271,869,110.43
抵押、质押及保证借款		110,180,000.00
短期借款应付利息	8,773,053.15	6,784,947.27
合计	7,719,840,584.35	6,075,592,077.70

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

20、交易性金融负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
交易性金融负债	17,538,968.84	25,657,578.57	43,196,547.41	
其中：				
衍生金融负债	17,538,968.84	25,657,578.57	43,196,547.41	
合计	17,538,968.84	25,657,578.57	43,196,547.41	

其他说明：

□适用 √不适用

21、应付票据

(1). 应付票据列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	164,925,471.91	332,272,551.73
银行承兑汇票		30,000,000.00
合计	164,925,471.91	362,272,551.73

本期末已到期未支付的应付票据总额为0元。

22、应付账款**(1). 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
货款	24,768,106.22	48,981,838.96
工程款	3,047,748,908.44	3,392,228,610.41
其他	70,843,269.00	62,264,068.02
合计	3,143,360,283.66	3,503,474,517.39

(2). 账龄超过1年或逾期的重要应付账款

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

23、预收款项**(1). 预收账款项列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
其他	9,785,018.08	12,973,683.88
合计	9,785,018.08	12,973,683.88

(2). 账龄超过1年的重要预收款项

□适用 √不适用

(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

24、合同负债**(1). 合同负债情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预售房款	3,992,582,549.57	15,469,698,899.34
启东圆陀角岸线海涂开发预收款	9,730,943.35	19,087,684.53
温州西湾项目基础设施建设预收款	1,135,897,185.71	1,135,897,185.71
其他	6,676,311.66	5,049,326.15
合计	5,144,886,990.29	16,629,733,095.73

(2). 账龄超过1年的重要合同负债

□适用 √不适用

(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

预售房产收款情况

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	预售比例(%)
沈阳·北国之春五、六期		83,644.82	已竣工	99.91
沈阳·新湖花园		841,284.41	已竣工	100.00
沈阳·新湖湾	11,046,375.23	56,598,493.58	2026年	63.16
沈阳·仙林金谷	14,062,457.80	21,293,768.80	已竣工	94.88
天津·香格里拉二期	18,766,657.67	24,497,884.11	已竣工	92.57
杭州·香格里拉	23,557,050.59	158,099,487.70	已竣工	99.74
苏州·明珠城		2,981,904.76	已竣工	99.68
杭州·新湖果岭		5,197,783.97	已竣工	99.78
上海·新湖明珠城	45,189,545.71	993,062,693.85	已竣工	93.47
滨州·新湖玫瑰园		4,352,583.96	已竣工	100.00
兰溪·香格里拉	4,435,369.15	3,291,813.02	已竣工	94.64
杭州·武林国际	15,714,285.71	23,594,669.53	已竣工	99.84
天津·义乌商贸城	140,029,499.41	155,442,259.38	2026年	36.84
嘉兴·新中花园		21,652,553.84	已竣工	100.00
舟山·御景国际		7,268,160.01	已竣工	100.00
乐清·金溪花园	478,851.39	2,226,434,685.15	已竣工	98.80
上海·青蓝国际	95,271,233.32	10,726,215,345.18	已竣工	78.95
瑞安·新湖广场	3,669,724.77		已竣工	100.00
平阳·四季果岭		2,079,385.71	已竣工	99.91
平阳·曦湾春晓城	1,258,232.11	292,591,532.12	已竣工	79.12
天津·新湖美丽洲	10,460,568.35	10,359,651.38	已竣工	100.00
南通新湖·海上明珠城	102,048,765.08	104,800,853.50	已竣工	85.63
杭州·金色童年	12,136,133.03	72,832,536.70	已竣工	94.83
瑞安·新湖秋月园	1,298,055,167.00	474,550,533.95	2025年	59.00
杭州·未来新湖中心	9,960,707.33	81,575,389.91	已竣工	50.03
上海·天潼里	1,376,402,875.27		2027年	35.15
乐清·金色海湾	791,131,424.04		2027年	37.99
三亚·海棠春晓	18,907,626.61		2025年	1.12
合计	3,992,582,549.57	15,469,698,899.34		

25、应付职工薪酬**(1). 应付职工薪酬列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	25,397,614.28	250,284,620.39	256,425,555.00	19,256,679.67
二、离职后福利-设定提存计划	669,690.40	15,639,090.27	15,780,036.42	528,744.25
三、辞退福利	376,577.00	10,136,952.23	10,109,903.23	403,626.00
合计	26,443,881.68	276,060,662.89	282,315,494.65	20,189,049.92

(2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	18,983,673.11	215,958,558.64	222,442,873.31	12,499,358.44
二、职工福利费	300.00	9,972,685.12	9,934,985.12	38,000.00
三、社会保险费	409,980.81	9,246,649.91	9,338,586.04	318,044.68
其中：医疗保险费	398,287.97	8,851,121.04	8,941,328.98	308,080.03
工伤保险费	11,692.84	311,024.72	312,752.91	9,964.65
生育保险费		84,504.15	84,504.15	
四、住房公积金	877,544.00	13,612,710.36	13,500,069.36	990,185.00
五、工会经费和职工教育经费	4,796,326.16	1,489,016.36	900,641.17	5,384,701.35
六、其他	329,790.20	5,000.00	308,400.00	26,390.20
合计	25,397,614.28	250,284,620.39	256,425,555.00	19,256,679.67

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	646,166.18	15,102,542.10	15,237,839.76	510,868.52
2、失业保险费	23,524.22	536,548.17	542,196.66	17,875.73
合计	669,690.40	15,639,090.27	15,780,036.42	528,744.25

其他说明：

□适用 √不适用

26、应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	235,698,299.76	204,714,440.07
企业所得税	1,869,945,678.97	1,533,315,008.66
个人所得税	826,568.01	967,070.00

城市维护建设税	15,930,235.40	14,243,767.10
土地增值税	1,408,938,719.42	767,508,781.76
房产税	3,486,264.03	4,729,743.63
契税		79,545,433.91
土地使用税	4,239,121.92	4,749,200.42
印花税	1,112,866.05	2,251,634.63
教育费附加	6,834,994.36	6,029,400.26
地方教育附加	4,554,387.44	4,044,650.37
其他	58.80	58.80
合计	3,551,567,194.16	2,622,099,189.61

[注]应交税费中苏州新潮等公司已申报未缴的金额为 1,374,580,796.17 元。

27、其他应付款

(1). 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	1,787,227.10	51,787,227.10
其他应付款	5,558,171,506.71	4,911,436,528.97
合计	5,559,958,733.81	4,963,223,756.07

其他说明：

□适用 √不适用

(2). 应付利息

分类列示

□适用 √不适用

逾期的重要应付利息：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(3). 应付股利

分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	1,787,227.10	1,787,227.10
应付股利-子公司少数股东股利		50,000,000.00
合计	1,787,227.10	51,787,227.10

(4). 其他应付款

按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
购房意向金	296,792,890.06	236,712,853.50
押金保证金	185,973,142.96	251,396,246.73
拆借款	4,454,000,742.23	4,003,196,176.71
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	305,000,000.00
应付暂收款	31,824,816.56	20,773,399.61
其他	289,579,914.90	64,357,852.42
合计	5,558,171,506.71	4,911,436,528.97

账龄超过1年或逾期的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
绿城房地产集团有限公司	803,346,407.01	联营股东投入款
合计	803,346,407.01	/

其他说明：

□适用 √不适用

28、1年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	7,609,681,604.52	1,447,688,449.45
1年内到期的应付债券	1,571,824,880.13	2,755,464,935.10
1年内到期的长期应付款	13,314,615.29	12,710,802.04
1年内到期的租赁负债	410,591.06	6,017,943.04
1年内到期的其他非流动负债	2,522,000,000.00	682,000,000.00
1年内到期的应付利息	104,466,430.91	180,620,073.88
合计	11,821,698,121.91	5,084,502,203.51

29、其他流动负债

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期债权融资计划产品	100,000,000.00	
短期应付债券	711,651,600.00	
其他流动负债应计利息	21,313,172.62	
预提土地增值税清算准备	5,408,474,191.23	5,262,968,206.53
待转销项税	337,391,636.29	1,323,089,683.80
合计	6,578,830,600.14	6,586,057,890.33

短期应付债券的增减变动：
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	票面利率（%）	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	是否违约
XINHU BVI N2509	\$1,000.00	10.00	2024/9/13	364天	711,651,600.00		711,651,600.00	21,252,061.51			711,651,600.00	否
合计	/	/	/	/	711,651,600.00		711,651,600.00	21,252,061.51			711,651,600.00	/

其他说明：
□适用 √不适用

30、长期借款

(1). 长期借款分类

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	1,368,080,049.76	5,078,401,285.89
抵押借款	10,000,000.00	
保证借款		110,000,000.00
抵押及保证借款	5,743,720,000.00	5,792,375,000.00
质押及保证借款	856,000,000.00	1,800,914,499.62
抵押、质押及保证借款	352,000,000.00	1,937,800,000.00
合计	8,329,800,049.76	14,719,490,785.51

其他说明：

□ 适用 √ 不适用

31、应付债券

(1). 应付债券

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
21 新湖 01		764,970,516.57
21 新湖 02		594,100,354.43
新湖广场资产支持专项计划	897,451,800.00	904,433,500.00
XINHU BVI N2506		810,156,199.61
23 新湖中宝 MTN001	694,059,518.76	688,994,453.18
浙江允众 2024 年私募可转债 (一号)至(九号)	91,618,372.66	
合计	1,683,129,691.42	3,762,655,023.79

(2). 应付债券的具体情况：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值 (元)	票面利率 (%)	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	其他减少[注]	期末余额
21 新湖 01	100	7.70	2021/2/9	4 年	1,000,000,000.00	764,970,516.57		59,028,277.00	1,465,940.62		766,436,457.19	
21 新湖 02	100	7.85	2021/8/10	4 年	1,000,000,000.00	594,100,354.43		47,100,000.00	3,594,039.71		597,694,394.14	
新湖广场资产支持专项计划	100	6.50/6.80	2021/8/30	17.92 年	1,000,000,000.00	904,433,500.00		59,206,659.37		6,981,700.00		897,451,800.00
XINHU BVI N2506	\$1,000	11.00	2022/6/6	3 年	833,662,620.00	810,156,199.61		38,667,838.60	8,159,756.19	610,621,927.00	207,694,028.80	
23 新湖中宝 MTN001	100	4.25	2023/7/12-2023/7/13	3 年	700,000,000.00	688,994,453.18		29,750,000.00	5,065,065.58			694,059,518.76
浙江允众 2024 年私募可转债（一号）至（九号）	100	3.80/4.30/4.50	2024/12/2-2024/12/19	741 天 / 751 天 / 758 天	100,000,000.00		100,000,000.00	304,113.97	-8,381,627.34			91,618,372.66
合计	/	/	/	/	4,633,662,620.00	3,762,655,023.79	100,000,000.00	234,056,888.94	9,903,174.76	617,603,627.00	1,571,824,880.13	1,683,129,691.42

[注]21 新湖 01、21 新湖 02、XINHU BVI N2506 本期转入一年内到期的非流动负债

(3). 可转换公司债券的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

转股权会计处理及判断依据

☐ 适用 ☒ 不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

☐ 适用 ☒ 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

☐ 适用 ☒ 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

☐ 适用 ☒ 不适用

其他说明：

☐ 适用 ☒ 不适用

32、租赁负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	181,755.82	5,335,030.93
未确认融资费用	-3,075.53	-260,579.90
合计	178,680.29	5,074,451.03

33、长期应付款**项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	94,273,138.92	107,587,754.21
合计	94,273,138.92	107,587,754.21

其他说明：

□适用 √不适用

长期应付款**(1). 按款项性质列示长期应付款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付采矿权价款	94,273,138.92	107,587,754.21
合计	94,273,138.92	107,587,754.21

专项应付款**(2). 按款项性质列示专项应付款**

□适用 √不适用

34、预计负债

□适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	形成原因
预计担保损失	126,455,627.02		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		/

35、递延收益

递延收益情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	124,524,800.00		7,643,600.00	116,881,200.00	与资产相关的政府补助
合计	124,524,800.00		7,643,600.00	116,881,200.00	/

其他说明：

☐适用 ☒不适用

36、其他非流动负债

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
债权融资计划产品	467,141,700.00	2,472,000,000.00
股权融资计划产品		
合计	467,141,700.00	2,472,000,000.00

37、股本

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

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

38、资本公积

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	8,979,603,498.40	28,772,347.23	289,302,182.09	8,719,073,663.54
其他资本公积	1,276,546,507.00	455,620,084.51	1,593,371,147.05	138,795,444.46
合计	10,256,150,005.40	484,392,431.74	1,882,673,329.14	8,857,869,108.00

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

- 1) 股本溢价本期增加 28,772,347.23 元，系本公司收购子公司部分股权，收购对价与按新增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 28,772,347.23 元。
- 2) 股本溢价本期减少 289,302,182.09 元，系本公司①收购子公司部分股权，收购对价与按新增股权比例计算的享有子公司净资产份额之间的差额，调减资本公积 119,302,182.09 元；②处置子公司少数股权溢价调整，调减资本公积 170,000,000.00 元。
- 3) 其他资本公积本期增加 455,620,084.51 元，系本公司之联营公司其他所有者权益增加，本公司权益法核算相应增加资本公积（其他资本公积）455,620,084.51 元。

4) 其他资本公积本期减少 1,593,371,147.05 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 35,434,801.72 元; ②公司之联营公司的其他股东对其增资导致公司对其的持股比例变动, 减少资本公积 1,530,619,270.56 元; ③处置部分联营公司股权, 减少资本公积 13,537,595.15 元。④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, 减少资本公积 13,779,479.62 元。

39、库存股

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

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

其他说明, 包括本期增减变动情况、变动原因说明:

经公司第十一届董事会第二十九次会议及第十二届董事会第六次会议审议通过, 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 15,000 万元, 不超过人民币 30,000 万元, 拟回购价格不高于 2.92 元/股。当期共回购 6,350.07 万股, 成交金额 15,052.60 万元。

40、其他综合收益

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初 余额	本期发生金额						期末 余额
		本期所得税前发 生额	减：前期计入 其他综合收益 当期转入损益	减：前期计入其 他综合收益当 期转入留存收 益	减：所得税费用	税后归属于母公 司	税后归属于少 数股东	
一、不能重分 类进损益的其 他综合收益	-1,743,852,471.35	-853,254,857.04		-5,403,396.31	14,950,904.12	-862,802,364.85		-2,606,654,836.20
其中：权益法 下不能转损益 的其他综合收 益	-28,944,520.68	-10,846,381.29		-5,403,396.31		-5,442,984.98		-34,387,505.66
其他权益工 具投资公允价 值变动	-1,714,907,950.67	-842,408,475.75			14,950,904.12	-857,359,379.87		-2,572,267,330.54
二、将重分类 进损益的其他 综合收益	-132,529,766.68	563,173,055.58	-212,145.62			563,385,201.20		430,855,434.52
其中：权益法 下可转损益的 其他综合收益	210,007,814.56	629,616,590.50	-212,145.62			629,828,736.12		839,836,550.68
外币财务报 表折算差额	-342,537,581.24	-66,443,534.92				-66,443,534.92		-408,981,116.16
其他综合收益 合计	-1,876,382,238.03	-290,081,801.46	-212,145.62	-5,403,396.31	14,950,904.12	-299,417,163.65		-2,175,799,401.68

41、盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	1,485,639,390.74	56,759,929.93		1,542,399,320.67
任意盈余公积	2,838,547.34			2,838,547.34
合计	1,488,477,938.08	56,759,929.93		1,545,237,868.01

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期按照母公司净利润的10%提取法定盈余公积。

42、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	24,357,293,246.91	22,949,094,697.39
调整期初未分配利润合计数(调增+,调减-)		
调整后期初未分配利润	24,357,293,246.91	22,949,094,697.39
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,015,740,930.01	1,631,422,193.48
减：提取法定盈余公积	56,759,929.93	60,764,553.02
应付普通股股利		153,160,934.40
其他综合收益结转留存收益	5,403,396.31	9,298,156.54
期末未分配利润	25,310,870,850.68	24,357,293,246.91

43、营业收入和营业成本**(1). 营业收入和营业成本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	16,435,368,461.97	10,343,438,550.94	17,165,801,591.09	10,560,801,106.90
其他业务	49,744,679.74	60,084,545.57	44,563,480.98	53,213,694.06
合计	16,485,113,141.71	10,403,523,096.51	17,210,365,072.07	10,614,014,800.96
其中：与客户之间的合同产生的收入	16,388,105,705.04	10,247,304,552.69	17,122,990,424.41	10,480,608,675.19

(2). 营业收入、营业成本的分解信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	营业收入和营业成本		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品类型				
房地产	16,291,662,854.52	10,180,966,979.78	16,291,662,854.52	10,180,966,979.78
海涂开发	9,356,741.18	6,528,380.11	9,356,741.18	6,528,380.11
其他	87,086,109.34	59,809,192.80	87,086,109.34	59,809,192.80
按经营地区分类				
浙江	3,507,399,602.13	2,751,725,011.92	3,507,399,602.13	2,751,725,011.92
上海	12,307,551,612.72	6,936,558,848.56	12,307,551,612.72	6,936,558,848.56
江苏	287,729,476.10	304,134,935.55	287,729,476.10	304,134,935.55
辽宁	234,093,380.85	214,333,432.87	234,093,380.85	214,333,432.87
其他	51,331,633.24	40,552,323.79	51,331,633.24	40,552,323.79
合计	16,388,105,705.04	10,247,304,552.69	16,388,105,705.04	10,247,304,552.69

其他说明：

□适用 √不适用

(3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

(5). 重大合同变更或重大交易价格调整

□适用 √不适用

44、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	55,215,430.03	54,404,699.81
教育费附加	23,967,374.96	23,869,623.30
房产税	13,811,903.23	14,801,804.19
土地使用税	12,711,133.53	11,814,259.64
印花税	6,255,181.55	12,447,303.80
地方教育附加	15,953,458.98	15,905,805.28
土地增值税	1,514,278,649.84	2,090,573,060.31
其他	128,787.10	352,769.00
合计	1,642,321,919.22	2,224,169,325.33

45、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
销售代理费	154,525,143.16	126,414,930.89
职工薪酬	51,962,158.25	67,873,768.65
广告宣传费	41,790,340.48	46,825,047.27
劳务费	28,422,097.65	30,918,691.94
折旧费	3,988,917.18	5,519,639.72
办公费	6,162,987.10	6,091,965.16
差旅费	1,861,819.75	1,753,559.30
业务招待费	2,192,372.56	1,057,938.52
其他	5,306,044.37	5,921,039.51
合计	296,211,880.50	292,376,580.96

46、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	190,711,125.72	195,222,084.11
业务招待费	27,907,934.12	44,203,226.23
咨询服务费	21,777,485.50	36,614,084.44
办公费	22,364,381.39	32,238,199.70
折旧费	16,631,193.08	20,139,450.09
中介机构费	12,258,567.61	13,738,683.30
差旅费	7,782,857.73	9,377,347.37
交通费	6,700,913.04	7,544,379.45
租赁费	3,496,812.06	3,255,793.01
其他	41,164,077.06	36,574,016.94
合计	350,795,347.31	398,907,264.64

47、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,668,066,497.84	1,916,483,060.78
减：利息收入	99,418,876.50	93,282,542.39
汇兑损益	-84,368,443.33	-31,551,139.33
其他	195,101,473.50	94,964,942.79
合计	1,679,380,651.51	1,886,614,321.85

48、其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

按性质分类	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
与资产相关的政府补助	7,643,600.00	14,242,486.83	7,643,600.00
与收益相关的政府补助	391,570.05	2,052,752.36	391,570.05
代扣个人所得税手续费	282,911.18	461,818.17	

返还			
其他	32,381.34	339,423.42	32,381.34
合计	8,350,462.57	17,096,480.78	8,067,551.39

49、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	2,703,515,830.04	1,663,379,103.51
处置长期股权投资产生的投资收益	244,189,544.43	875,560,666.09
交易性金融资产在持有期间的投资收益	213,723,221.16	453,497,076.57
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		3,900,000.00
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	-65,955,476.47	
处置交易性金融资产取得的投资收益	16,715,241.54	22,190,863.81
投资性利息收入	20,917,366.01	73,060,818.50
合计	3,133,105,726.71	3,091,588,528.48

50、公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-561,010,251.20	-22,862,008.13
交易性金融负债	-25,657,578.57	-17,538,968.84
合计	-586,667,829.77	-40,400,976.97

51、信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	9,706,235.64	3,597,743.59
其他应收款坏账损失	-417,834,163.60	-419,039,948.18
预计担保损失	-126,455,627.02	
合计	-534,583,554.98	-415,442,204.59

52、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、合同资产减值损失		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-678,924,544.55	-922,049,288.13
三、长期股权投资减值损失	-79,411,560.40	-135,292,614.14
四、投资性房地产减值损失	-9,083,748.67	-12,775,615.92
五、固定资产减值损失	-18,133,981.94	
合计	-785,553,835.56	-1,070,117,518.19

53、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
固定资产处置收益	-356,997.92	3,392,113.90	-356,997.92
其他资产处置收益	911,917.69	5,939.00	911,917.69
合计	554,919.77	3,398,052.90	554,919.77

54、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
罚没收入	11,200.00	407,111.31	11,200.00
违约金	4,298,816.79	17,375,084.84	4,298,816.79
无法支付的款项	3,626,433.52	1,709,569.45	3,626,433.52
其他	3,401,955.51	858,067.20	3,401,955.51
合计	11,338,405.82	20,349,832.80	11,338,405.82

其他说明：

□适用 √不适用

55、营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	259,271.97	159,348.38	259,271.97
其中：固定资产处置损失	259,271.97	159,348.38	259,271.97
对外捐赠	1,851,000.00	14,755,000.00	1,851,000.00
罚款、滞纳金	216,401,952.72	460,006.66	216,401,952.72
其他	35,945,191.24	4,011,606.22	35,937,031.62
合计	254,457,415.93	19,385,961.26	254,449,256.31

56、所得税费用

(1). 所得税费用表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	1,127,021,869.25	922,711,022.31
递延所得税费用	-29,092,757.60	238,839,267.68
合计	1,097,929,111.65	1,161,550,289.99

(2). 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	3,104,967,125.29
按法定/适用税率计算的所得税费用	776,241,781.29
子公司适用不同税率的影响	-257,363.90
调整以前期间所得税的影响	-9,499,058.51
非应税收入的影响	-670,440,723.38
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	87,228,564.53
其他永久性差异对当期所得税影响	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	-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	711,451,921.56
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	-21,881,290.64
对前期暂时性差异前期已确认而在本期不再确认的递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	10,560,280.82
所得税费用	1,097,929,111.65

其他说明：

□适用 √不适用

57、现金流量表项目

(1). 与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	1,504,260.77	7,945,783.08
除税费返还外的其他政府补助	391,570.05	2,052,752.36
押金、保证金、代收款等	115,401,812.25	189,820,119.78
用于按揭担保的保证金	9,277,944.76	28,888,161.82
银行存款利息收入	55,148,189.35	86,988,153.73
其他	71,085,617.93	66,290,872.05
合计	252,809,395.11	381,985,842.82

支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	111,550.00	485,262.95
押金、保证金、代收款等	163,385,922.25	233,510,033.58
管理费用	130,456,303.07	199,573,437.54
销售费用	196,746,736.77	203,692,296.74
捐赠支出	1,851,000.00	14,755,000.00
其他	91,443,541.09	80,276,943.00

合计	583,995,053.18	732,292,973.81
----	----------------	----------------

(2). 与投资活动有关的现金

收到的重要的投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
万得信息技术股份有限公司		2,269,558,402.47
合计		2,269,558,402.47

支付的重要的投资活动有关的现金

□适用 √不适用

收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回拆出款项	923,545,992.78	267,064,072.22
合计	923,545,992.78	267,064,072.22

支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
拆出款项	105,259,115.76	213,969,020.43
合计	105,259,115.76	213,969,020.43

(3). 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
拆入款项	2,960,722,550.00	1,354,766,100.00
票据贴现	130,000,000.00	750,000,000.00
银行承兑汇票保证金	40,000,000.00	
质押的贷款相关保证金	3,680,592,351.56	1,909,147,531.07
出售库存股		200,464,438.50
合计	6,811,314,901.56	4,214,378,069.57

支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
归还拆入款项	2,827,335,619.50	1,263,119,661.42
质押的贷款相关保证金	4,160,240,871.82	2,685,149,219.64
银行承兑汇票保证金		40,000,000.00
银行咨询费等其他融资费用	84,200,863.00	76,332,750.51
债券发行费用	22,926,924.62	8,751,541.31

支付的租赁费用	3,647,262.69	6,332,073.93
支付票据承兑	400,910,000.00	210,000,000.00
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	
合计	7,650,428,687.46	4,289,685,246.81

筹资活动产生的各项负债变动情况
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	6,075,592,077.70	7,096,479,519.58	301,722,509.22	5,689,389,175.64	64,564,346.51	7,719,840,584.35
长期借款（含一年内到期的长期借款）	16,196,689,444.49	2,326,989,703.05	1,261,354,845.60	3,787,371,753.44	27,625,106.15	15,970,037,133.55
应付债券（含一年内到期的应付债券，短期应付债券）	6,658,652,265.08	796,729,767.26	519,172,914.56	3,320,388,033.32	601,566,311.65	4,052,600,601.93
租赁负债（含一年内到期的租赁负债）	11,092,394.07		716,871.42	3,480,612.11	7,739,382.03	589,271.35
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）	3,164,577,558.16		304,608,759.23	370,814,923.51		3,098,371,393.88
合计	32,106,603,739.50	10,220,198,989.89	2,387,575,900.03	13,171,444,498.02	701,495,146.34	30,841,438,985.06

(4). 以净额列报现金流量的说明

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

58、现金流量表补充资料

(1). 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	2,007,038,013.64	2,219,818,722.29
加：资产减值准备	785,553,835.56	1,070,117,518.19
信用减值损失	534,583,554.98	415,442,204.59
固定资产折旧、使用权资产摊销	142,422,121.47	144,295,534.73
无形资产摊销	13,360,556.97	13,389,478.45
长期待摊费用摊销	3,151,188.52	5,848,227.02
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)	-554,919.77	-3,398,052.90
固定资产报废损失(收益以“－”号填列)	259,271.97	159,348.38
公允价值变动损失(收益以“－”号填列)	586,667,829.77	40,400,976.97
财务费用(收益以“－”号填列)	1,636,077,028.45	1,946,341,438.47
投资损失(收益以“－”号填列)	-3,133,105,726.71	-3,091,588,528.48
递延所得税资产减少(增加以“－”号填列)	27,888,344.50	198,703,778.57
递延所得税负债增加(减少以“－”号填列)	-56,981,102.10	40,135,489.11
存货的减少(增加以“－”号填列)	8,349,185,792.42	5,349,279,930.40
经营性应收项目的减少(增加以“－”号填列)	859,613,440.16	691,226,265.56
经营性应付项目的增加(减少以“－”号填列)	-11,392,693,839.82	-13,015,482,124.74
其他		
经营活动产生的现金流量净额	362,465,390.01	-3,975,309,793.39
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	2,894,032,926.94	2,755,231,900.64
减：现金的期初余额	2,755,231,900.64	6,936,545,587.14
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	138,801,026.30	-4,181,313,686.50

(2). 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

(3). 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

(4). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	2,894,032,926.94	2,755,231,900.64
其中：库存现金	431,988.08	569,379.95
可随时用于支付的银行存款	2,889,506,266.83	2,748,433,587.84
可随时用于支付的其他货币资金	4,094,672.03	6,228,932.85
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	2,894,032,926.94	2,755,231,900.64
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

(5). 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

□适用 √不适用

(6). 不属于现金及现金等价物的货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	上期金额	理由
用于质押的定期存款	2,501,047,290.00	1,581,000,000.00	使用受限
银行承兑汇票保证金		40,000,000.00	使用受限
银行贷款保证金	959,640,157.03	1,503,442,168.84	使用受限
按揭担保保证金	4,511,541.59	9,642,444.49	使用受限
其他	92,337,231.13	44,400,456.73	使用受限
合计	3,557,536,219.75	3,178,485,070.06	/

其他说明：

□适用 √不适用

59、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

□适用 √不适用

60、外币货币性项目

(1). 外币货币性项目

√适用 □不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	-	-	108,958,252.55
其中：美元	2,986,224.40	7.18840	21,466,175.48
港币	94,209,691.37	0.92604	87,241,943.12
澳元	55,498.99	4.50700	250,133.95

短期借款	-	-	52,443,048.26
其中：港币	56,631,515.12	0.92604	52,443,048.26
其他流动负债	-	-	732,903,661.51
其中：美元	101,956,438.36	7.18840	732,903,661.51
一年内到期的非流动负债	-	-	4,821,179,145.89
其中：美元	29,120,628.23	7.18840	209,330,723.97
港币	4,980,182,737.17	0.92604	4,611,848,421.92
长期借款	-	-	503,309,679.95
其中：港币	543,507,494.22	0.92604	503,309,679.95

(2). 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因

√适用 □不适用

境外子公司名称	注册地	记账本位币	选择依据
香港新湖投资有限公司	香港	美元	以企业日常经营活动中所使用的货币综合选择
泰昌投资有限公司	英属维尔京群岛	美元	
香港冠盛投资有限公司	香港	港元	
冠宏投资有限公司	开曼群岛	美元	
泰信控股有限公司	开曼群岛	美元	
泰融控股有限公司	开曼群岛	美元	
香港新澳投资有限公司	香港	美元	
澳洲兴澳投资有限公司	澳大利亚	澳元	
Xinhu (Oversea)2017 Investment Co.,Ltd	英属维尔京群岛	人民币	
Xinhu (BVI) 2018 Holding Company Limited	英属维尔京群岛	美元	
Total Partner Global Limited	英属维尔京群岛	港元	
Summit Idea Limited	英属维尔京群岛	港元	
冠瑞投资有限公司	英属维尔京群岛	美元	
冠利投资有限公司	英属维尔京群岛	美元	
冠盈投资有限公司	英属维尔京群岛	美元	

61、租赁

(1) 作为承租人

√适用 □不适用

- 1) 使用权资产相关信息详见本财务报表附注七、14 之说明。
- 2) 公司对短期租赁和低价值资产租赁的会计政策详见本财务报表附注五、33 之说明。计入当期损益的短期租赁费用和低价值资产租赁费用金额如下：

项 目	本期数	上年同期数
短期租赁费用	5,105,086.35	5,882,431.20
合 计	5,105,086.35	5,882,431.20

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	363,821.06	723,456.14
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	9,783,873.39	12,105,819.33
售后租回交易产生的相关损益		

4) 租赁负债的到期期限分析和相应流动性风险管理详见本财务报表附注十一之说明

(2) 作为出租人

作为出租人的经营租赁

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项 目	本期数	上年同期数
租赁收入	97,007,436.67	87,374,647.66
其中：未纳入租赁收款额计量的可变租赁付款额相关收入	5,520,262.89	4,207,242.53

作为出租人的融资租赁

□适用 √不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

□适用 √不适用

未来五年未折现租赁收款额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	每年未折现租赁收款额	
	期末金额	期初金额
第一年	97,197,338.26	111,587,470.04
第二年	83,147,532.33	91,572,280.59
第三年	51,685,675.93	62,684,653.55
第四年	36,681,547.24	46,082,711.76

第五年	39,880,372.26	41,295,943.49
五年后未折现租赁收款额总额	418,666,201.51	436,383,245.56
合计	727,258,667.53	789,606,304.99

(3) 供应商融资安排

1) 供应商融资安排的条款和条件

供应商融资安排类型	条款和条件
类型 1	到期日为供应商转让予保理商后一年以内,绿城房地产集团有限公司承担连带付款责任

2) 供应商融资安排相关负债情况

相关负债账面价值

项 目	期末数	期初数
应付账款		86,292,916.63
其中：供应商已收到款项		86,292,916.63
小 计		86,292,916.63

八、合并范围的变更

1、 非同一控制下企业合并

☐适用 ☒不适用

2、 同一控制下企业合并

☐适用 ☒不适用

3、 反向购买

☐适用 ☒不适用

4、 处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项
√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的处置价款	丧失控制权时点的处置比例（%）	丧失控制权时点的处置方式	丧失控制权的判断依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例（%）	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的账面价值	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益或留存收益的金额
海南养和健康管理有限公司	2024-5-8	24,800.00	100.00	股权转让	完成工商变更	1,738.58						

其他说明：
□适用 √不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形
□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

5、其他原因的合并范围变动

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

√适用 □不适用

1. 合并范围增加

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
杭州鸬鸟中大朗园护理院有限公司	新设子公司	2024-11-18	尚未出资	100%
浙江允众贸易股份有限公司	新设子公司	2024-10-17	100,000,000.00	100%

2. 合并范围减少

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	期初至处置日净利润
杭州乐同实业有限公司	注销	2024-3-20	11,884.06	-1,301.10
杭州兰熙景观工程有限公司	注销	2024-2-22	8,696.21	7.34
杭州蔻斯造价咨询有限公司	注销	2024-12-3	11,291.84	636.17
启东新湖建设发展有限公司	注销	2024-6-4	3,785.84	-10,101.10
杭州泰氟科技合伙企业（有限合伙）	注销	2024-4-24	1,055,514.12	-17,716.11
启东江之旅建设有限公司	注销	2024-9-12	9,997,243.74	6.94
瑞安市立启工程监理有限公司	注销	2024-2-1	/	/
海南舜轩实业有限公司	注销	2024-2-26	8,114.55	-181.70
Xinhu (BVI) Holding Company Limited	注销	2024-5-31	-504,683.77	-26,149.44
衢州嘉弢科技合伙企业（有限合伙）	注销	2024-12-11	284,089,383.82	-45,405.41
嘉吉投资有限公司	注销	2024-5-1	/	18,561.5
浙江新湖乐居科技有限公司	注销	2024-6-19	30,119.15	-873.1

6、其他

□适用 √不适用

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

公司将沈阳沈北金谷置业有限公司等 145 家子公司纳入合并财务报表范围。

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
沈阳沈北金谷置业有限公司	沈阳	沈阳	房地产业		65.00	设立
沈阳新湖明珠置业有限公司	沈阳	沈阳	房地产业		65.00	设立
天津新湖凯华投资有限公司	天津	天津	房地产业		100.00	设立
天津新湖中宝投资有限公司	天津	天津	房地产业		100.00	设立
义乌北方（天津）国际商贸城有限公司	天津	天津	市场建设、房地产开发		100.00	设立
天津新湖物业发展有限公司	天津	天津	市场管理及服务		100.00	设立
天津海建市政工程有限公司	天津	天津	市政、装修、景观		100.00	设立
天津恒驰置业发展有限公司	天津	天津	房地产业		100.00	设立
滨州新湖房地产开发有限公司	滨州	滨州	房地产业		100.00	设立
南通新湖置业有限公司	南通	南通	房地产业		50.00	设立
南通启阳建设开发有限公司	南通	南通	房地产业		50.00	设立
苏州充橙商业管理有限公司	吴江	吴江	商业管理		100.00	设立
上海新湖天虹城市开发有限公司	上海	上海	房地产业		60.00	设立
杭州新湖明珠置业有限公司	杭州	杭州	房地产业		100.00	设立
杭州新湖鸬鸟置业有限公司	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	100.00		设立
舟山新湖置业有限公司	舟山	舟山	房地产业	84.34	15.66	设立
丽水新湖置业有限公司	丽水	丽水	房地产业		100.00	设立
温岭新湖地产发展有限公司	温岭	温岭	房地产业		100.00	设立

温岭锦辉置业有限公司	温岭	温岭	房地产业		51.00	设立
乐清新湖置业有限公司	乐清	乐清	房地产业		65.00	设立
乐清新湖联合置业有限公司	乐清	乐清	房地产业		65.00	设立
乐清新联投置业有限公司	乐清	乐清	房地产业		50.40	设立
瑞安市中宝置业有限公司	瑞安	瑞安	房地产业		95.00	设立
瑞安市新投置业有限公司	瑞安	瑞安	房地产业		79.60	设立
平阳伟成置业有限公司	平阳	平阳	房地产业		80.23	设立
平阳安瑞置业有限公司	平阳	平阳	房地产业	51.00	49.00	设立
平阳宝瑞置业有限公司	平阳	平阳	房地产业	51.00	49.00	设立
平阳隆瑞置业有限公司	平阳	平阳	房地产业		100.00	设立
九江新湖中宝置业有限公司	九江	九江	房地产业		100.00	设立
启东新湖投资开发有限公司	南通	南通	江海滩涂围垦	99.00	1.00	设立
启东三水汇生态环境科技有限公司	南通	南通	健身、垂钓、会议服务；农作物种植、销售、租赁		100.00	设立
启东新湖碧海旅游管理有限公司	南通	南通	旅游服务、餐饮服务		100.00	设立
启东海上明月文化旅游发展有限公司	南通	南通	住宿服务、餐饮服务、旅游服务		50.00	设立
上海禾垣企业管理有限公司	上海	上海	企业管理		100.00	设立
上海菲珀企业管理有限公司	上海	上海	企业管理		100.00	设立
上海栩复企业管理有限公司	上海	上海	企业管理		51.00	设立
上海曼蓝企业管理有限公司	上海	上海	企业管理		100.00	设立
上海拓驿投资管理有限公司	上海	上海	投资	100.00		设立
新湖中宝投资管理有限公司	杭州	杭州	投资	100.00		设立
浙江新湖信息科技有限公司	衢州	衢州	信息技术咨询服务	100.00		设立
浙江新湖智脑投资管理合伙企业（有限合伙）	衢州	衢州	投资		100.00	设立
浙江新湖智造实业有限公司	衢州	衢州	家用纺织制成品制造	100.00		设立

浙江智新科技有限公司	杭州	杭州	投资	100.00		设立
浙江典安实业有限公司	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
浙江厚珩实业有限公司	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
浙江启辉实业有限公司	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
浙江福信实业有限公司	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
浙江启远实业有限公司	杭州	杭州	企业管理	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
杭州琅逸科技合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州嘉繁科技合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州嘉垣科技合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州琅慧科技合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州琅璜科技合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州琅锦科技合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州砺创科技合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州砺融科技合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
衢州砺易科技合伙企业（有限合伙）	衢州	衢州	企业管理		100.00	设立
衢州砺乐科技合伙企业（有限合伙）	衢州	衢州	企业管理		100.00	设立
衢州砺通科技合伙企业（有限合伙）	衢州	衢州	企业管理		100.00	设立
杭州澜谐科技合伙企业	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立

(有限合伙)						
杭州澜进科技合伙企业 (有限合伙)	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州澜现科技合伙企业 (有限合伙)	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州澜毅科技合伙企业 (有限合伙)	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州智氟科技合伙企业 (有限合伙)	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州瑞进企业管理合伙 企业(有限合伙)	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州砺芯科技合伙企业 (有限合伙)	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州砺云科技合伙企业 (有限合伙)	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州嘉淳科技合伙企业 (有限合伙)	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州嘉蕾科技合伙企业 (有限合伙)	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州嘉蔚科技合伙企业 (有限合伙)	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州嘉樾科技合伙企业 (有限合伙)	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州嘉澎科技合伙企业 (有限合伙)	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州砺晖科技合伙企业 (有限合伙)	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州智茵科技合伙企业 (有限合伙)	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州智衢科技合伙企业 (有限合伙)	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州莱裕企业管理有限 公司	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
浙江慧意企业管理有限 公司	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
杭州莱意企业管理有限 公司	杭州	杭州	企业管理		100.00	设立
浙江万物链商业管理有 限公司	杭州	杭州	商业综合 体管理服 务		100.00	设立
嘉兴嘉栩企业管理有限 责任公司	嘉兴	嘉兴	企业管理		100.00	设立
嘉兴嘉允企业管理有限 责任公司	嘉兴	嘉兴	企业管理		100.00	设立
嘉兴嘉升实业有限公司	嘉兴	嘉兴	项目管理		100.00	设立
瑞安市慧发企业管理有 限公司	瑞安	瑞安	企业管理		79.60	设立
瑞安市中宝商业管理有 限公司	瑞安	瑞安	商业综合 体管理服		100.00	设立

			务			
海南慧石企业管理有限公司	三亚	三亚	企业管理		100.00	设立
海南灵泉企业管理有限公司	三亚	三亚	企业管理		100.00	设立
海南新湖智珍科技合伙企业（有限合伙）	三亚	三亚	企业管理		100.00	设立
海南新湖投资有限公司	三亚	三亚	企业管理	100.00		设立
海南金颂投资有限公司	三亚	三亚	企业管理	100.00		设立
海南琼琚机电设备有限公司	三亚	三亚	商业贸易		100.00	设立
贵州新湖能源有限公司	毕节	毕节	矿产品销售、能源项目投资		100.00	设立
浙江新湖国际教育投资有限公司	嘉兴	嘉兴	教育产业的投资、开发		100.00	设立
新湖影视传播有限公司	杭州	杭州	影视投资、广告等	100.00		设立
杭州鸬鸟中大朗园康养服务有限公司	杭州	杭州	医疗服务、养老服务		100.00	设立
杭州鸬鸟中大朗园护理院有限公司	杭州	杭州	医疗服务		100.00	设立
上海众孚实业有限公司	上海	上海	实业投资		100.00	设立
浙江允众贸易股份有限公司	衢州	衢州	贸易		100.00	设立
上海融喆投资发展有限公司	上海	上海	投资		95.00	设立
香港新湖投资有限公司	香港	香港	投资	100.00		设立
泰昌投资有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资		100.00	设立
香港新澳投资有限公司	香港	香港	投资	100.00		设立
香港冠盛投资有限公司	香港	香港	投资		100.00	设立
澳洲兴澳投资有限公司	澳大利亚	澳大利亚	投资		100.00	设立
Xinhu (Oversea) 2017 Investment Company Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资		100.00	设立
Xinhu (BVI) 2018 Holding Company Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资		100.00	设立
冠瑞投资有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资		100.00	设立
泰信控股有限公司	开曼群岛	开曼群岛	投资		100.00	设立
泰融控股有限公司	开曼群岛	开曼群岛	投资		100.00	设立
冠宏投资有限公司	开曼群岛	开曼群岛	投资		100.00	设立
冠利投资有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资		100.00	设立

冠盈投资有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资		100.00	设立
沈阳新湖房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产业		100.00	同一控制下企业合并
苏州新湖置业有限公司	吴江	吴江	房地产业	95.00	5.00	同一控制下企业合并
上海中瀚置业有限公司	上海	上海	房地产业		100.00	同一控制下企业合并
上海新湖房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业		98.00	同一控制下企业合并
新湖地产集团有限公司	杭州	杭州	房地产业	100.00		同一控制下企业合并
杭州新湖美丽洲置业有限公司	杭州	杭州	房地产业		100.00	同一控制下企业合并
衢州新湖房地产开发有限公司	衢州	衢州	房地产业		100.00	同一控制下企业合并
绍兴百大房地产有限责任公司	绍兴	绍兴	房地产业	90.00	10.00	同一控制下企业合并
绍兴市红太阳物业管理有限公司	绍兴	绍兴	物业管理	10.00	90.00	同一控制下企业合并
温州新湖房地产开发有限公司	温州	温州	房地产业	100.00		同一控制下企业合并
浙江新兰得置业有限公司	杭州	杭州	房地产业		100.00	非同一控制下企业合并
浙江澳辰地产发展有限公司	兰溪	兰溪	房地产业		100.00	非同一控制下企业合并
海南满天星旅业开发有限公司	三亚	三亚	旅游业、房地产业		72.75	非同一控制下企业合并
平阳县利得海涂围垦开发有限公司	平阳	平阳	海涂开发	51.00	29.00	非同一控制下企业合并
丰宁承龙矿业有限公司	丰宁	丰宁	矿产品勘查、购销	100.00		非同一控制下企业合并
浙江允升投资集团有限公司	嘉兴	嘉兴	实业投资	100.00		非同一控制下企业合并

杭州余杭财经投资有限公司	杭州	杭州	投资		100.00	非同一控制下企业合并
杭州鸬鸟旅游开发有限公司	杭州	杭州	旅游资源开发		100.00	非同一控制下企业合并
杭州湖新投资有限公司	杭州	杭州	投资、策划、咨询	100.00		非同一控制下企业合并
Total Partner Global Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资		100.00	其他
Summit Idea Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资		100.00	其他

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

本公司持股 60% 的衢州慧运企业管理有限公司持有瑞安市慧发企业管理有限公司 100% 股权，故本公司对瑞安市慧发企业管理有限公司及其子公司瑞安市新投置业有限公司的表决权比例为 100%。

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

本公司持股 50% 的南通新湖置业有限公司持有启东海上明月文化旅游发展有限公司 100% 股权，故本公司对启东海上明月文化旅游发展有限公司的表决权比例为 100%。

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

公司持有南通新湖置业有限公司、南通启阳建设开发有限公司、启东海上明月文化旅游发展有限公司股权比例均为 50%，占董事会多数席位，能够对上述公司实施控制。

(2). 重要的非全资子公司

☐ 适用 ☒ 不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

☐ 适用 ☒ 不适用

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

☐ 适用 ☒ 不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

☐ 适用 ☒ 不适用

其他说明：
☐适用 ☒不适用

2、 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

☒适用 ☐不适用

(1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

☒适用 ☐不适用

子公司名称	变动时间	变动前持股比例	变动后持股比例
上海中瀚置业有限公司	2024-10-9	65.00%	100.00%
上海新湖房地产开发有限公司	2024-6-27	63.00%	98.00%
嘉兴新湖中房置业有限公司	2024-11-29	51.00%	100.00%

(2). 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

	上海中瀚置业有限公司	上海新湖房地产开发有限公司	嘉兴新湖中房置业有限公司
购买成本/处置对价			
—现金	21,372,740.78	70,000,000.00	1.00
购买成本/处置对价合计	21,372,740.78	70,000,000.00	1.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	-40,054,465.60	12,125,024.29	28,772,348.23
差额	61,427,206.38	57,874,975.71	-28,772,347.23
其中：调整资本公积	61,427,206.38	57,874,975.71	-28,772,347.23

其他说明：
☐适用 ☒不适用

3、 在合营企业或联营企业中的权益

☒适用 ☐不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

☒适用 ☐不适用

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
中信银行股份有限公司	北京	北京	金融服务		4.50	权益法核算

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

公司持有中信银行股份有限公司（以下简称中信银行）4.50%股权，为该公司第三大股东，公司在中信银行董事会派有董事，对其具有重大影响。

(2). 重要合营企业的主要财务信息

☐适用 ☒不适用

(3). 重要联营企业的主要财务信息

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
	中信银行股份有限公司	中信银行股份有限公司
资产合计	953,272,200.00	905,248,400.00
负债合计	872,535,700.00	831,780,900.00
少数股东权益	1,810,100.00	1,745,300.00
归属于母公司股东权益	78,926,400.00	71,722,200.00
按持股比例计算的净资产份额	3,549,366.51	3,583,056.09
调整事项	-474,435.19	-589,797.30
—商誉		
—内部交易未实现利润		
—其他	-474,435.19[注 1]	-589,797.30[注 1]
对联营企业权益投资的账面价值	3,074,931.32	2,993,258.79
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	1,216,487.17	815,802.37
营业收入	21,364,600.00	20,589,600.00
净利润	6,857,600.00	6,806,200.00
终止经营的净利润		
其他综合收益	1,280,500.00	549,200.00
综合收益总额	8,138,100.00	7,250,800.00
本年度收到的来自联营企业的股利	79,772.70	80,482.12

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

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

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		

投资账面价值合计	156,449.29	170,725.16
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	-14,275.86	-17,443.36
—其他综合收益		
—综合收益总额	-14,275.86	-17,443.36
联营企业：		
投资账面价值合计	1,024,663.16	1,072,990.84
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	-14,507.11	-127,176.82
—其他综合收益	1,860.08	4,807.06
—综合收益总额	-12,647.03	-122,369.76

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

☐适用 ☒不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

☐适用 ☒不适用

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

☐适用 ☒不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

☐适用 ☒不适用

4、重要的共同经营

☐适用 ☒不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

☐适用 ☒不适用

6、其他

☐适用 ☒不适用

十、政府补助

1、报告期末按应收金额确认的政府补助

☐适用 ☒不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

☐适用 ☒不适用

本期新增的政府补助情况

项 目	本期新增补助金额
与收益相关的政府补助	391,570.05
其中：计入其他收益	391,570.05
合 计	391,570.05

2、 涉及政府补助的负债项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

财务报表项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相关
递延收益	124,524,800.00		7,643,600.00			116,881,200.00	与资产相关
合计	124,524,800.00		7,643,600.00			116,881,200.00	/

3、 计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类型	本期发生额	上期发生额
与收益相关	8,035,170.05	16,295,239.19
合计	8,035,170.05	16,295,239.19

十一、 与金融工具相关的风险

1、 金融工具的风险

√适用 □不适用

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降至最低水平，使股东和其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确认和分析本公司面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围内。

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

(一) 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

1. 信用风险管理实务

(1) 信用风险的评价方法

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

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

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

(2) 违约和已发生信用减值资产的定义

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

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

2. 预期信用损失的计量

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

3. 金融工具损失准备期初余额与期末余额调节表详见本财务报表附注七 3、七 5 之说明。

4. 信用风险敞口及信用风险集中度

本公司的信用风险主要来自货币资金和应收款项及财务担保合同。为控制上述相关风险，本公司分别采取了以下措施。

(1) 货币资金

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

(2) 应收款项

由于本公司的应收账款风险点分布于多个合作方和多个客户，截至 2024 年 12 月 31 日，本公司应收账款的 65.28%(2023 年 12 月 31 日：76.12%)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 6,381,875,657.46 元(其中对浙江新湖集团股份有限公司及其关联方担保金额为 2,771,100,000.00 元)，担保信息详见本财务报表附注十三、5 关联担保情况。公司定期对被担保方信用记录进行监控，根据被担保方生产经营情况，本期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 0.97，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	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

(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	25,436,859,080.35	28,356,465,202.63	9,615,547,876.59	12,329,661,542.19	6,411,255,783.85

应付票据	362,272,551.73	362,272,551.73	362,272,551.73		
应付账款	3,503,474,517.39	3,503,474,517.39	3,503,474,517.39		
其他应付款	4,963,223,756.07	4,963,223,756.07	4,963,223,756.07		
应付债券	6,658,652,265.08	8,132,919,864.16	3,349,225,879.12	3,125,180,914.54	1,658,513,070.50
交易性金融负债	17,538,968.84	17,538,968.84	17,538,968.84		
租赁负债	11,092,394.07	11,929,679.58	6,594,648.65	5,335,030.93	
长期应付款	120,298,556.25	143,200,000.00	17,900,000.00	35,800,000.00	89,500,000.00
小 计	41,073,412,089.78	45,491,024,540.40	21,835,778,198.39	15,495,977,487.66	8,159,268,854.35

(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 2024 年 12 月 31 日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币 10,477,518,815.67 元（2023 年 12 月 31 日：人民币 11,141,211,949.07 元），在其他变量不变的假设下，假定利率变动 50 个基准点，不会对本公司的利润总额和股东权益产生重大的影响。

2. 外汇风险

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

本公司期末外币货币性资产和负债情况详见本财务报表附注七、60 之说明。

2、套期

(1) 公司开展套期业务进行风险管理

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

(2) 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

3、 金融资产转移

(1) 转移方式分类

☐适用 ☒不适用

(2) 因转移而终止确认的金融资产

☐适用 ☒不适用

(3) 继续涉入的转移金融资产

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

十二、 公允价值的披露

1、 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产	480,504,936.40	2,077,559,032.70	3,254,453,033.00	5,812,517,002.10
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	480,504,936.40	2,077,559,032.70	3,254,453,033.00	5,812,517,002.10
（1）债务工具投资		16,238,475.75	890,000,000.00	906,238,475.75

(2) 权益工具投资	480,504,936.40	2,043,690,235.82	2,364,453,033.00	4,888,648,205.22
(3) 基金及资产管理计划		17,630,321.13		17,630,321.13
(二) 其他权益工具投资		1,356,872,164.15	2,269,411.00	1,359,141,575.15
持续以公允价值计量的资产总额	480,504,936.40	3,434,431,196.85	3,256,722,444.00	7,171,658,577.25

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

√适用 □不适用

本公司持有的以公允价值计量的资产和负债在活跃市场中均有报价。

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

√适用 □不适用

根据基金管理公司提供的资产管理计划资产结构估值表中列示的单位净值确定。

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

√适用 □不适用

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

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

□适用 √不适用

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

□适用 √不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

□适用 √不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

√适用 □不适用

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

9、其他

□适用 √不适用

十三、 关联方及关联交易

1、 本企业的母公司情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
衢州智宝企业管理合伙企业(有限合伙)	衢州	企业管理	350,010	18.75	18.75

本企业的母公司情况的说明

衢州智宝企业管理合伙企业（有限合伙）（以下简称衢州智宝）及其关联人合计持有本公司股份 2,455,291,390 股，占公司总股本的比例为 28.86%；其中，衢州智宝直接持有本公司股份 1,595,357,090 股，占公司总股本的比例为 18.75%，衢州市新安广进智造股权投资合伙企业（有限合伙）直接持有本公司股份 859,934,300 股，占公司总股本的比例为 10.11%。

本企业实际控制人是衢州工业控股集团有限公司

2、 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、1

3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、3

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

√适用 □不适用

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

其他说明：

□适用 √不适用

4、其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
衢州工业投资集团有限公司	母公司的母公司
衢州工业发展集团有限公司	实际控制人的子公司
浙江新湖集团股份有限公司	参股股东
黄伟	参股股东的实际控制人
李萍	黄伟之配偶
浙江新湖慈善基金会	参股股东与本公司共同出资设立
上海新湖绿城物业服务有限公司	参股股东的子公司
浙江新湖绿城物业服务有限公司	参股股东的子公司
衢州新湖绿城物业服务有限公司	参股股东的子公司
沈阳新湖绿城物业服务有限公司	参股股东的子公司
南通新绿文化旅游有限公司	参股股东的子公司
苏州新湖绿城房产经纪有限公司	参股股东的子公司
浙江新湖能源有限公司	参股股东的子公司
哈高科绥棱二塑防水工程有限公司	参股股东的子公司
黑龙江省哈高科营养食品有限公司	参股股东的子公司
杭州新湖绿城生活服务有限公司	参股股东的子公司
浙江新绿商业经营管理有限公司	参股股东的子公司
浙江恒兴力控股集团有限公司	参股股东的子公司
宁波嘉源实业发展有限公司	参股股东
信银（香港）资本有限公司	本公司联营公司之控股子公司
中信银行（国际）有限公司	本公司联营公司之控股子公司
中信银行股份有限公司	本公司联营公司之控股子公司
绿城房地产集团有限公司	本公司前联营公司之子公司
浙江启丰实业有限公司	本公司前联营公司之子公司
浙江绿城建筑幕墙工程有限公司	本公司前联营公司之子公司
绿城建筑科技集团有限公司	本公司前联营公司之子公司
浙江绿城木业发展有限公司	本公司前联营公司之子公司
绿城房屋科技有限公司	本公司前联营公司之子公司
沈阳浑南新城建设有限公司	本公司前联营公司之前子公司
浙江绿城家网络科技有限公司	本公司前联营公司之子公司
沈阳全运村建设有限公司	本公司前联营公司之子公司
上海亚龙古城房地产开发有限公司	本公司合营公司之子公司
杭州启链园区管理有限公司	本公司联营公司之子公司

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
浙江新湖绿城物业服务有限公司	物业服务	3,336,860.76	3,834,734.62
上海新湖绿城物业服务有限公司	物业服务	31,717,613.03	39,631,279.62
衢州新湖绿城物业服务有限公司	物业服务	14,976.41	138,338.67
沈阳新湖绿城物业服务有限公司	物业服务	956,856.12	5,443,020.95

沈阳全运村建设有限公司	劳务费	923,905.66	
中信银行股份有限公司	保函费	2,363,447.37	
黑龙江省哈高科营养食品有限公司	商品	283,252.90	416,293.58
浙江新绿商业经营管理有限公司	物业服务		408,283.48
杭州新湖绿城生活服务有限公司	服务/食品	81,748.53	39,831.16
绿城建筑科技集团有限公司	装饰工程	24,501,587.41	55,441,538.97
浙江绿城建筑幕墙工程有限公司	门窗工程	4,504,689.00	19,390,082.42
湘财证券股份有限公司	财务顾问费、代理费	570,471.70	
衢州工业投资集团有限公司	财务顾问费	3,531,187.01	
衢州工业发展集团有限公司	担保费	4,237,832.01	
沈阳浑南新城建设有限公司	劳务		1,982,611.26
浙江绿城木业发展有限公司	装饰工程	1,605,012.39	1,299,921.96
南通新绿文化旅游有限公司	住宿服务	798,892.62	798,017.59
苏州新湖绿城房产经纪有限公司	服务费	4,950.50	633,663.37
浙江绿城家网络科技有限公司	服务费	228,754.71	
绿城房地产集团有限公司	担保费		3,773,584.91
信银（香港）资本有限公司	债券承销	10,924,136.40	2,960,000.00

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
浙江新湖集团股份有限公司	商品销售	12,440.59	
杭州新湖绿城生活服务有限公司	商品销售		1,028,752.31
南通启新置业有限公司	商品/服务	56,326.78	101,166.35
上海新湖绿城物业服务有限公司	商品/服务	452,489.00	298,206.88
沈阳新湖绿城物业服务有限公司	商品销售	123,809.52	
上海亚龙古城房地产开发有限公司	金融服务	6,577,471.70	10,389,850.00
南通新绿文化旅游有限公司	商品销售	120,056.41	9,015.83
衢州市衢发瑞新能源材料有限公司	咨询服务		188,679.25
上海亚龙古城房地产开发有限公司	服务		8,331,792.42
哈高科绥棱二塑防水工程有限公司	商品销售		743,941.28

(2). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
上海新湖绿城物业服务有限公司	车位、商铺	933,509.27	1,153,553.56
南通启新置业有限公司	房产	1,834,862.39	1,834,862.40
中信银行股份有限公司	商铺	541,233.91	140,711.01

本公司作为承租方：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁	未纳入租赁负债计量的	支付的租金	承担的租赁负债利息支	增加的使用权资产
-------	--------	-------------------	------------	-------	------------	----------

		产租赁的租金费用（如适用）		可变租赁付款额（如适用）				出			
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
上海新湖绿城物业服务有限公	房产		13,761.47								

(3). 关联担保情况

本公司作为担保方
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
浙江新湖集团股份有限公司	100,000,000.00	2024-1-4	2026-1-2	否
浙江新湖集团股份有限公司	49,000,000.00	2024-1-4	2026-1-2	否
浙江新湖集团股份有限公司	51,000,000.00	2024-1-5	2026-1-3	否
浙江新湖集团股份有限公司	500,000,000.00	2023-10-26	2026-4-20	否
浙江新湖集团股份有限公司	96,000,000.00	2023-7-5	2026-7-3	否
浙江新湖集团股份有限公司	96,000,000.00	2023-7-5	2026-7-3	否
浙江新湖集团股份有限公司	153,600,000.00	2023-7-10	2026-7-3	否
浙江新湖集团股份有限公司	200,000,000.00	2022-8-30	2027-8-27	否
浙江新湖集团股份有限公司	100,000,000.00	2024-3-25	2026-3-18	否
浙江新湖集团股份有限公司	100,000,000.00	2024-1-4	2026-1-3	否
浙江新湖集团股份有限公司	73,000,000.00	2024-6-5	2025-6-4	否
浙江新湖集团股份有限公司	52,000,000.00	2023-7-3	2025-7-2	否
浙江新湖集团股份有限公司	55,000,000.00	2024-1-5	2026-1-4	否
浙江新湖集团股份有限公司	99,950,000.00	2023-9-4	2025-8-18	否
浙江新湖集团股份有限公司	199,800,000.00	2023-8-28	2025-8-20	否
浙江新湖集团股份有限公司	43,950,000.00	2023-8-29	2025-8-20	否
浙江新湖集团股份有限公司	239,800,000.00	2023-8-30	2025-8-20	否
浙江新湖集团股份有限公司	70,000,000.00	2024-6-12	2025-6-6	否
浙江新湖集团股份有限公司	70,000,000.00	2024-6-12	2025-6-6	否
浙江新湖集团股份有限公司	70,000,000.00	2024-6-13	2025-6-6	否
浙江新湖集团股份有限公司	70,000,000.00	2024-6-14	2025-6-6	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	2025-8-12	否
浙江恒兴力控股集团有限公司	63,800,000.00	2024-4-16	2026-4-13	否
浙江恒兴力控股集团有限公司	100,000,000.00	2024-4-15	2026-1-9	否
南通启新置业有限公司	230,000,000.00	2020-8-11	2025-2-10	否
上海亚龙古城房地产开发有限公司	1,580,055,657.46	2018-3-29	2027-8-10	否
上海亚龙古城房地产开发有限公司	1,740,000,000.00	2023-12-6	2025-12-6	否
浙江宏华百锦千印家纺科技有限	60,720,000.00	2024-4-16	2028-12-25	否

公司				
----	--	--	--	--

本公司作为被担保方
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
衢州工业控股集团有限公司	50,000,000.00	2024-10-29	2025-10-28	否
衢州工业控股集团有限公司	49,000,000.00	2024-10-30	2025-8-28	否
衢州工业发展集团有限公司	711,651,600.00	2024-9-13	2025-9-12	否
衢州工业发展集团有限公司	50,000,000.00	2024-9-14	2025-9-9	否
衢州工业发展集团有限公司	50,000,000.00	2024-9-14	2025-9-9	否
衢州工业发展集团有限公司	350,000,000.00	2024-9-18	2025-9-18	否
衢州工业发展集团有限公司	150,000,000.00	2024-9-25	2025-9-22	否
衢州工业发展集团有限公司	91,000,000.00	2024-9-25	2025-9-22	否
衢州工业发展集团有限公司	20,000,000.00	2024-9-25	2025-9-22	否
衢州工业发展集团有限公司	116,000,000.00	2024-9-27	2025-9-22	否
浙江新湖集团股份有限公司、黄伟	30,000,000.00	2024-4-29	2025-4-27	否
浙江新湖集团股份有限公司、黄伟	15,000,000.00	2024-4-30	2025-4-28	否
浙江新湖集团股份有限公司、黄伟	49,800,000.00	2024-5-15	2025-5-15	否
浙江新湖集团股份有限公司、黄伟、李萍	197,500,000.00	2024-2-1	2025-1-26	否
浙江新湖集团股份有限公司、黄伟、李萍	25,000,000.00	2024-6-12	2025-6-11	否
浙江新湖集团股份有限公司、黄伟、李萍	39,000,000.00	2024-6-12	2025-6-11	否
浙江新湖集团股份有限公司、黄伟、李萍	119,500,000.00	2024-12-25	2025-12-22	否
浙江新湖集团股份有限公司、新湖控股有限公司、黄伟、李萍	167,000,000.00	2024-3-19	2025-3-14	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	103,990,000.00	2024-3-27	2025-3-24	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	2024-6-25	2025-4-24	否

浙江新潮集团股份有 限公司、新潮控股有 限公司、黄伟、李萍	130,000,000.00	2024-9-10	2025-9-10	否
浙江新潮集团股份有 限公司、新潮控股有 限公司、黄伟、李萍	99,000,000.00	2024-12-11	2025-12-8	否
新潮控股有限公司	766,601,000.00	2021-2-9	2025-2-9	否
新潮控股有限公司	145,000,000.00	2022-12-9	2025-12-8	否
新潮控股有限公司	300,000,000.00	2024-11-19	2025-11-19	否
新潮控股有限公司	200,000,000.00	2024-11-20	2025-11-17	否
新潮控股有限公司	100,000,000.00	2024-11-20	2025-11-17	否
新潮控股有限公司、黄 伟、李萍	44,000,000.00	2024-9-14	2025-9-13	否
新潮控股有限公司、黄 伟、李萍	60,000,000.00	2024-9-18	2025-9-17	否
新潮控股有限公司、黄 伟、李萍	75,000,000.00	2024-10-12	2025-10-11	否
绿城房地产集团有限 公司	110,000,000.00	2020-10-29	2025-3-21	否
绿城房地产集团有限 公司	82,145,000.00	2023-8-16	2026-7-27	否
浙江启丰实业有限公 司、黄伟、李萍	234,700,000.00	2023-8-16	2026-7-27	否
南通启新置业有限公 司、黄伟、李萍	730,000,000.00	2019-7-29	2025-4-28	否
黄伟、李萍	450,000,000.00	2020-1-2	2027-6-5	否
黄伟、李萍	225,000,000.00	2020-7-30	2027-11-15	否
黄伟、李萍	200,000,000.00	2020-10-30	2025-10-29	否
黄伟、李萍	396,000,000.00	2022-1-30	2025-1-27	否
黄伟、李萍	500,000,000.00	2022-3-28	2025-3-27	否
黄伟、李萍	379,676,400.00	2023-3-9	2025-2-20	否
黄伟、李萍	620,446,800.00	2023-3-14	2025-2-25	否
黄伟、李萍	600,000,000.00	2023-8-3	2026-8-2	否
黄伟、李萍	460,000,000.00	2023-10-17	2025-10-9	否
黄伟、李萍	258,000,000.00	2023-11-6	2026-10-8	否
黄伟、李萍	257,000,000.00	2023-11-13	2026-11-3	否
黄伟、李萍	10,000,000.00	2024-3-18	2025-3-17	否
黄伟、李萍	68,000,000.00	2024-4-22	2027-4-22	否
黄伟、李萍	87,400,000.00	2024-9-3	2025-9-2	否
黄伟、李萍	87,600,000.00	2024-9-19	2025-9-18	否
黄伟、李萍	567,141,700.00	2024-12-30	2028-12-30	否
黄伟	170,000,000.00	2024-4-11	2027-4-11	否
黄伟	60,000,000.00	2024-5-7	2027-5-7	否
黄伟	155,000,000.00	2024-10-29	2025-10-29	否
黄伟	235,000,000.00	2024-10-31	2025-10-31	否
黄伟	257,000,000.00	2024-11-4	2025-11-4	否
黄伟	110,000,000.00	2024-11-6	2025-11-6	否

(4). 关联方资金拆借

√适用 □不适用

1) 拆入资金

单位：元 币种：人民币

关联方	拆入	归还	利息支出
杭州启链园区管理有限公司	49,000,000.00		565,405.56
上海亚龙古城房地产开发有限公司		78,824,666.67	11,163,628.68
江苏新湖宝华置业有限公司	100,000,000.00	10,000,000.00	
绿城房地产集团有限公司	212,699,000.00		14,322,412.25
衢州智宝企业管理合伙企业(有限合伙)	2,052,000,000.00	1,802,580,666.67	2,060,527.78
小 计	2,413,699,000.00	1,891,405,333.34	28,111,974.27

2) 拆出资金

关联方	拆出	收回	利息收入
绿城房地产集团有限公司		2,203,085,018.66	17,523,889.15
南通启新置业有限公司	80,329,115.76	24,829,115.76	183,201.61
杭州易百德微电子有限公司		178,000.00	
小 计	80,329,115.76	2,228,092,134.42	17,707,090.76

(5). 向关联方借款

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	借款利率	期末数/本期数	上年期末数/上期同期数
温州银行股份有限公司	银行借款	[注 1]	911,000,000.00	933,000,000.00
温州银行股份有限公司	借款利息	[注 1]	71,177,474.68	81,090,809.47
中信银行股份有限公司	银行借款	[注 2]	5,430,750,000.00	3,280,000,000.00
中信银行股份有限公司	借款利息	[注 2]	147,795,166.54	131,408,027.03

[注 1]温州银行股份有限公司（以下简称温州银行）为本公司提供贷款的利率在中国人民银行公布的贷款利率区间内

[注 2]中信银行为本公司提供贷款的利率在中国人民银行公布的贷款利率区间内

(6). 本企业与关键管理人员之间的交易及余额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

关键管理人员报酬	8,720,100.00	7,600,000.00
商品房及车位买卖	15,590,491.25	16,961,706.98
购房意向金	1,000,000.00	2,500,000.00
合同负债	12,125,906.51	18,316,382.70

(7). 其他关联交易

√适用 □不适用

1) 本公司期末在温州银行的存款余额为 456,521.92 元，本期收到存款利息 8,101.24 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 3,155,126,038.99 元，本期收到存款利息 64,191,135.08 元，存款利率为中国人民银行公布的存款利率。

3) 本期在中信银行发生远期结售汇业务，产生平仓收益-42,272,500.00 元。

4) 本期对浙江新湖慈善基金会捐赠合计 1,500,000.00 元。

6、 应收、应付关联方等未结算项目情况

(1). 应收项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	南通启新置业有限公司	2,000,000.00			
	上海新湖绿城物业服务有限公	146,400.00			
小 计		2,146,400.00			
其他应收款					
	甘肃西北矿业集团有限公司	57,210,191.06	57,210,191.06	57,210,191.06	57,210,191.06
	恩施裕丰房地产开发有限公司	43,672,259.75		43,672,259.75	
	南通启新置业有限公司	489,927,683.21		434,244,481.60	
	绿城房地产集团有限公司	131,645,363.96		2,317,206,493.47	
	杭州易百	9,822,000.00	9,822,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00

	德微电子有限公司				
	上海新湖绿城物业服务服务有限公司	102,767.25			
小 计		732,380,265.23	67,032,191.06	2,862,333,425.88	67,210,191.06

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款			
	浙江新湖绿城物业服务服务有限公司	1,217,781.26	1,816,295.26
	哈高科绥棱二塑防水工程有限公司	1,257,539.68	1,477,731.60
	上海新湖绿城物业服务服务有限公司	11,265,225.45	8,348,782.24
	沈阳新湖绿城物业服务服务有限公司	1,760,141.19	5,219,197.58
	绿城建筑科技集团有限公司	20,339,140.40	12,432,749.60
	浙江绿城建筑幕墙工程有限公司	1,221,610.72	664,291.72
	浙江绿城家网络科技有限公司	118,000.00	
小 计		37,179,438.70	29,959,048.00
应付票据			
	绿城建筑科技集团有限公司	2,300,000.00	
	浙江绿城建筑幕墙工程有限公司	3,381,475.90	2,050,000.00
小 计		5,681,475.90	2,050,000.00
预收账款			
	中信银行股份有限公司		1,547,821.10
小 计			1,547,821.10
合同负债			
	沈阳新湖绿城物业服务服务有限公司	472,122.02	83,644.82
小 计		472,122.02	83,644.82
其他应付款			
	哈高科绥棱二塑防水工程有限公司	255,391.68	255,391.68
	江苏新湖宝华置业有限公司	179,037,194.44	89,037,194.44
	上海新湖绿城物业服务服务有限公司	398,846.76	300,000.00

	绿城房地产集团有限公司	1, 030, 365, 621. 15	803, 344, 208. 90
	绿城建筑科技集团有限公司	4, 830, 619. 45	6, 030, 619. 45
	浙江绿城建筑幕墙工程有限公司	1, 826, 029. 54	2, 899, 595. 44
	沈阳全运村建设有限公司	979, 340. 00	
	上海亚龙古城房地产开发有限公司	306, 024, 622. 05	380, 657, 780. 04
	黑龙江省哈高科营养食品有限公司	156, 000. 00	
	浙江绿城木业发展有限公司		298, 415. 95
	沈阳浑南新城建设有限公司		218, 867. 92
	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	4, 237, 832. 01	
	杭州启链园区管理有限公司	49, 565, 405. 56	
小 计		1, 832, 121, 347. 09	1, 283, 042, 073. 82

(3). 其他项目

☐适用 ☒不适用

7、 关联方承诺

☐适用 ☒不适用

8、 其他

☐适用 ☒不适用

十四、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

☒适用 ☐不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

截至资产负债表日,本公司已签订正在履行的大额发包合同 118.92 亿元,已支付 86.20 亿元,尚未支付 32.72 亿元,本公司将根据合同约定与实际的履行情况进行支付。

2、或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

☒适用 ☐不适用

1) 为关联方提供的担保事项详见本财务报表附注十三之说明。

2) 截至 2024 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 50.98 亿元。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

☐适用 ☒不适用

3、其他

☐适用 ☒不适用

十五、 资产负债表日后事项

1、 重要的非调整事项

☐适用 ☒不适用

2、 利润分配情况

☐适用 ☒不适用

3、 销售退回

☐适用 ☒不适用

4、 其他资产负债表日后事项说明

☒适用 ☐不适用

截至本财务报告报出日，公司不存在重大资产负债表日后事项。

十六、 其他重要事项

1、 前期会计差错更正

(1). 追溯重述法

☐适用 ☒不适用

(2). 未来适用法

☐适用 ☒不适用

2、 重要债务重组

☐适用 ☒不适用

3、 资产置换

(1). 非货币性资产交换

☐适用 ☒不适用

(2). 其他资产置换

☐适用 ☒不适用

4、 年金计划

☐适用 ☒不适用

5、 终止经营

☐适用 ☒不适用

6、 分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策

☒适用 ☐不适用

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

(2). 报告分部的财务信息

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房地产	海涂开发	其他	合计
主营业务收入	16,291,662,854.52	9,356,741.18	134,348,866.27	16,435,368,461.97
主营业务成本	10,180,966,979.78	6,528,380.11	155,943,191.05	10,343,438,550.94

(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

☐适用 ☒不适用

(4). 其他说明

☐适用 ☒不适用

7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

☒适用 ☐不适用

(1) 公司控股股东、实际控制人变更

2024 年 1 月 8 日，浙江新潮集团股份有限公司(以下简称新潮集团)、浙江恒兴力控股集团有限公司(以下简称恒兴力)与衢州智宝签署了《关于新潮中宝股份有限公司之股份转让协议》，新潮集团、恒兴力拟以协议转让方式向衢州智宝分别转让其所持有的本公司 1,358,206,250 股和

209,991,540 股的无限售条件 A 股流通股股份，合计转让股份数为 1,568,197,790 股，转让价格为 1.9170 元/股，转让价款合计现金人民币 3,006,235,163.43 元。

2024 年 3 月 22 日，新湖集团、恒兴力与衢州智宝签署了《关于新湖中宝股份有限公司之股份转让协议的补充协议》，就原协议项下标的股份分批过户、股份转让价款的支付节奏等事项进行补充约定，约定受让方分三期支付本次股份转让价款。

新湖集团、恒兴力与衢州智宝分别于 2024 年 4 月 12 日、2024 年 4 月 26 日、2024 年 6 月 5 日分三期完成全部股权过户。

2024 年 7 月 17 日，公司 2024 年第四次临时股东大会审议通过了第十二届董事会董事成员名单，衢州智宝及其关联方已实际控制本公司董事会。衢州智宝成为本公司控股股东、衢州智宝的执行事务合伙人的穿透股东衢州工业控股集团有限公司成为本公司实际控制人。

(2) 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、本公司第四大股东新湖集团持有的本公司股份 568,769,620 股、本公司第五大股东宁波嘉源实业发展有限公司持有的本公司股份 407,600,000 股受到质押等权利限制。

8、其他

☐适用 ☒不适用

十七、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 按账龄披露

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内		
其中：1 年以内分项		
1 年以内	2,678,927.60	1,984,949.33
1 年以内小计	2,678,927.60	1,984,949.33
1 至 2 年	797,707.03	236,805.60
合计	3,476,634.63	2,221,754.93
减：坏账准备		29,220.00
账面价值合计	3,476,634.63	2,192,534.93

(2). 按坏账计提方法分类披露

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面	账面余额	坏账准备	账面

	金额	比例 (%)	金 额	计提 比例 (%)	价值	金额	比例 (%)	金额	计提比 例 (%)	价值
按单项计提坏账准备										
按组合计提坏账准备	3,476,634.63	100.00			3,476,634.63	2,221,754.93	100.00	29,220.00	1.32	2,192,534.93
其中：										
按组合计提坏账准备	3,476,634.63	100.00			3,476,634.63	2,221,754.93	100.00	29,220.00	1.32	2,192,534.93
合计	3,476,634.63	/		/	3,476,634.63	2,221,754.93	/	29,220.00	/	2,192,534.93

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☒适用 ☐不适用

组合计提项目：按组合计提坏账准备

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
合并范围内关联方组合	3,476,634.63		
合计	3,476,634.63		

按组合计提坏账准备的说明：

☒适用 ☐不适用

详见本财务报表附注五、12 之说明。

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

详见本财务报表附注五、12 之说明。

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

(3). 坏账准备的情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提坏账准备						
按组合计提坏账准备	29,220.00		29,220.00			
合计	29,220.00		29,220.00			

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收账款核销情况

☐适用 ☒不适用

应收账款核销说明：

☐适用 ☒不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

☒适用 ☐不适用

其他说明：

期末余额前 5 名的应收账款为 3,476,634.63 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 100.00%。

2、其他应收款

项目列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	455,233,000.00	440,092,000.00
其他应收款	10,119,602,530.02	9,796,776,002.54
合计	10,574,835,530.02	10,236,868,002.54

其他说明：

☐适用 ☒不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

☐适用 ☒不适用

(2). 重要逾期利息

☐适用 ☒不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

(5). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(6). 本期实际核销的应收利息情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收利息核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

应收股利

(7). 应收股利

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
新湖地产集团有限公司	455,233,000.00	440,092,000.00
合计	455,233,000.00	440,092,000.00

(8). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

☐适用 ☒不适用

(9). 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

(10). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

(11). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(12). 本期实际核销的应收股利情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收股利核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

其他应收款

(13). 按账龄披露

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内		
其中：1 年以内分项		
1 年以内	3,491,518,699.58	3,362,981,574.32
1 年以内小计	3,491,518,699.58	3,362,981,574.32
1 至 2 年	2,150,209,887.63	2,731,244,393.88
2 至 3 年	2,466,775,311.11	2,297,614,885.66
3 至 5 年	2,359,723,438.31	1,736,791,619.91
5 年以上	676,932,703.78	6,437,378.77
合计	11,145,160,040.41	10,135,069,852.54
减：坏账准备	1,025,557,510.39	338,293,850.00
账面价值小计	10,119,602,530.02	9,796,776,002.54

(14). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金保证金	30,030,291.95	30,030,291.95
往来款	10,099,931,796.16	9,089,844,272.70
股权债权转让款	1,008,892,708.00	1,008,892,708.00
应收暂付款	875,244.30	872,579.89
其他	5,430,000.00	5,430,000.00
合计	11,145,160,040.41	10,135,069,852.54
减：坏账准备	1,025,557,510.39	338,293,850.00
账面价值小计	10,119,602,530.02	9,796,776,002.54

(15). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2024年1月1日余额	773.24	12,317,150.79	325,975,925.97	338,293,850.00
2024年1月1日余额在本期				
——转入第二阶段	-667.28	667.28		
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	212.54	9,003,099.32	678,260,348.53	687,263,660.39
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2024年12月31日余额	318.50	21,320,917.39	1,004,236,274.50	1,025,557,510.39
期末坏账准备计提比例(%)	5.99	0.22	69.12	9.20

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
详见本财务报表附注五、12 之说明

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：
□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：
□适用 √不适用

(16). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提坏账准备	325,975,925.97	678,260,348.53				1,004,236,274.50
按组合计提坏账准备	12,317,924.03	9,003,311.86				21,321,235.89
合计	338,293,850.00	687,263,660.39				1,025,557,510.39

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

(17). 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

□适用 √不适用

其他应收款核销说明：

□适用 √不适用

(18). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
浙江智新科技有限公司	2,173,955,170.69	19.51	往来款	0-3 年	
上海新湖天虹城市开发有限公司	1,934,263,232.22	17.36	往来款	0-4 年	
香港新湖投资有限公司	1,071,008,287.02	9.61	往来款	0-5 年	
融创房地产集团有限公司	839,692,708.00	7.53	股权债权转让款	4-6 年	603,443,437.20
平阳县利得海涂围垦开发有限公司	829,017,526.42	7.44	往来款	1 年以内	
合计	6,847,936,924.35	61.44	/	/	603,443,437.20

(19). 因资金集中管理而列报于其他应收款

☐适用 ☒不适用

3、 长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	7,402,641,380.85	770,902,825.39	6,631,738,555.46	7,316,070,779.85	169,662,825.39	7,146,407,954.46
对联营、合营企业投资	6,892,848,565.71		6,892,848,565.71	6,867,037,445.12		6,867,037,445.12
合计	14,295,489,946.56	770,902,825.39	13,524,587,121.17	14,183,108,224.97	169,662,825.39	14,013,445,399.58

(1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
上海中瀚置业有限公司	166,839,400.00		20,731,558.56	187,570,958.56				
新湖地产集团有限公司	2,020,792,733.83						2,020,792,733.83	
浙江允升投资集团有限公司	401,473,476.79						401,473,476.79	
丰宁承龙矿业有限公司		130,000,000.00						130,000,000.00
绍兴百大房地产有限责任公司	4,500,000.00						4,500,000.00	
绍兴市红太阳物业管理有限公司	50,000.00						50,000.00	
温州新湖房地产开发有限公司	52,612,313.13						52,612,313.13	
启东新湖投资开发有限公司	74,250,000.00						74,250,000.00	
嘉兴新湖中房置业有限公司	10,200,000.00		1.00				10,200,001.00	
苏州新湖置业有限公司	536,000,000.00			26,800,000.00	316,000,000.00		193,200,000.00	316,000,000.00
平阳县利得海涂围垦开	1,110,000,000.00						1,110,000,000.00	

发有限公司								
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					11,137,176.61	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	50,000.00		29,050,000.00				29,100,000.00	
平阳宝瑞置业有限公司	5,100,000.00						5,100,000.00	
舟山新湖置业有限公司	34,000,000.00		251,240,000.00		285,240,000.00			285,240,000.00
上海拓驿投资管理有限 公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
浙江新湖信息科技有限公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
浙江智新科技有限公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
杭州湖新投资有限公司		1,800,000.00						1,800,000.00
浙江新湖乐居科技有限 公司	80,000.00			80,000.00				
海南金颂投资有限公司	10,000.00						10,000.00	
浙江新湖智造实业有限 公司	25,783,400.00						25,783,400.00	
浙江启远实业有限公司	750,000,000.00						750,000,000.00	
海南新湖投资有限公司	10,000.00						10,000.00	
合计	7,146,407,954.46	169,662,825.39	301,021,559.56	214,450,958.56	601,240,000.00		6,631,738,555.46	770,902,825.39

(2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、联营企业											
新湖控股	1,058,114,837.42			-235,450,481.76	-4,907,885.53	442,950,110.16				1,260,706,580.29	

有限公司											
温州银行股份有限公司	1,956,870,816.83			140,118,678.77	32,968,600.36					2,129,958,095.96	
新湖期货股份有限公司	95,645,217.00			5,222,718.11	-4,787.41					100,863,147.70	
江苏新湖宝华置业有限公司	114,190,833.77			-30,853,355.98						83,337,477.79	
湘财股份有限公司	3,642,215,740.10		315,169,404.21	19,976,512.20	-3,652,481.27	-7,589,868.64	17,797,234.21			3,317,983,263.97	
小计	6,867,037,445.12		315,169,404.21	-100,985,928.66	24,403,446.15	435,360,241.52	17,797,234.21			6,892,848,565.71	
合计	6,867,037,445.12		315,169,404.21	-100,985,928.66	24,403,446.15	435,360,241.52	17,797,234.21			6,892,848,565.71	

(3). 长期股权投资的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

4、 营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	7,155,116.94	3,849,651.32	10,002,438.06	7,238,739.22
其他业务	11,359,540.99	2,406,023.48	14,685,548.67	2,088,345.52
合计	18,514,657.93	6,255,674.80	24,687,986.73	9,327,084.74
其中：与客户之间的合同产生的收入	15,018,943.64	3,849,651.32	20,392,288.06	7,238,739.22

(2). 营业收入、营业成本的分解信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	营业收入和营业成本		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品类型				
其他	15,018,943.64	3,849,651.32	15,018,943.64	3,849,651.32
按经营地区分类				
浙江	15,018,943.64	3,849,651.32	15,018,943.64	3,849,651.32
合计	15,018,943.64	3,849,651.32	15,018,943.64	3,849,651.32

其他说明：

□适用 √不适用

(3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

(5). 重大合同变更或重大交易价格调整

□适用 √不适用

5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	2,383,000,000.00	2,589,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-100,985,928.66	-1,290,793,247.37
处置长期股权投资产生的投资收益	506,514,660.43	12,921,778.95
交易性金融资产在持有期间的投资收益	80,300,562.20	141,880,808.41
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		3,900,000.00
处置交易性金融资产取得的投资收益	924,047.41	5,720,108.50
投资性利息收入	374,246,759.20	437,964,261.01
合计	3,244,000,100.58	1,900,593,709.50

十八、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	246,001,296.48	
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	8,035,170.05	

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	-569,952,588.23	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	2,581,160.05	
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	178,000.00	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-126,455,627.02	
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-243,110,850.49	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-65,923,095.13	
减：所得税影响额	-21,868,706.86	
少数股东权益影响额（税后）	9,378,137.53	
合计	-736,155,964.96	

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

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

2、净资产收益率及每股收益

☒适用 ☐不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	2.39	0.12	0.12
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.13	0.21	0.21

3、境内外会计准则下会计数据差异

☐适用 ☒不适用

4、其他

☐适用 ☒不适用

董事长：付亚民

董事会批准报送日期：2025 年 4 月 28 日

修订信息

☐适用 ☒不适用