

新湖中宝股份有限公司

2018 年度审计报告

# 目 录

一、审计报告	第 1—6 页
二、财务报表	第 7—14 页
(一) 合并资产负债表	第 7 页
(二) 母公司资产负债表	第 8 页
(三) 合并利润表	第 9 页
(四) 母公司利润表	第 10 页
(五) 合并现金流量表	第 11 页
(六) 母公司现金流量表	第 12 页
(七) 合并所有者权益变动表	第 13 页
(八) 母公司所有者权益变动表	第 14 页
三、财务报表附注	第 15—124 页

# 审计报告

天健审〔2019〕4308号

新湖中宝股份有限公司全体股东：

## 一、 审计意见

我们审计了新湖中宝股份有限公司（以下简称新湖中宝公司）财务报表，包括2018年12月31日的合并及母公司资产负债表，2018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，公允反映了新湖中宝公司2018年12月31日的合并及母公司财务状况，以及2018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，我们独立于新湖中宝公司，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

2018 年度新潮中宝公司房地产销售收入 132.68 亿元，占营业收入总额的 77.02%。房地产销售收入确认政策详见财务报表附注三(二十六)，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）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；

（3）对已达到交付条件尚未交付的房地产进行抽查盘点；

（4）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；

（5）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。

## （二）存货的计价与分摊

### 1. 事项描述

截至 2018 年 12 月 31 日，新潮中宝公司房地产业务的存货余额为 703.52 亿元，占期末资产总额的 50.30%。存货的计价与分摊政策详见财务报表附注三(十一)，由于房地产业务的存货核算涉及大量归集、分摊和预估等事项，涉及新潮中宝公司管理层（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，故我们将存货的计价与分摊确定为关键审计事项。

### 2. 审计应对

针对存货的计价与分摊，我们实施的审计程序主要包括：

(1) 了解与存货核算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) 检查土地出让合同、项目建设的相关证件资料、房产开发相关合同台账及重要的采购合同或结算单等文件，了解项目的具体情况，复核项目实际发生的开发成本的归集与分配；

(3) 检查项目竣工验收资料、房产面积测绘报告等文件，复核项目开发产品总成本和单位成本的计算表；

(4) 根据销售面积和各项目的开发产品单价成本，复核计算主营业务成本计算的准确性。

### (三) 股权投资

#### 1. 事项描述

截至 2018 年 12 月 31 日，新潮中宝公司可供出售金融资产和长期股权投资账面价值合计为 419.03 亿元，占期末资产总额的 29.96%。

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财务报表或审计报告，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调整金额；

(4) 复核股权投资减值准备的计算过程。

## 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，管理层负责评估新湖中宝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。

新湖中宝公司治理层（以下简称治理层）负责监督新湖中宝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，就可能导致对新湖中宝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新湖中宝公司不能持续经营。

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

(六) 就新湖中宝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。

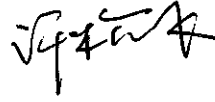
我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

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。



中国注册会计师：  
(项目合伙人)



中国注册会计师：张晓燕



二〇一九年四月二十五日



# 合并资产负债表

2018年12月31日

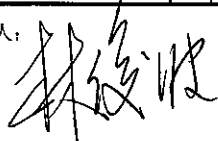
会合01表

单位：人民币元

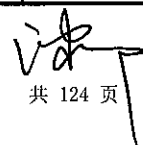
编制单位：新湖中宝股份有限公司

资产	注释号	期末数	期初数	负债和所有者权益	注释号	期末数	期初数
<b>流动资产：</b>				<b>流动负债：</b>			
货币资金	1	16,017,984,803.11	17,808,436,943.64	短期借款	19	2,941,084,000.00	2,734,058,176.24
结算备付金				向中央银行借款			
拆出资金				吸收存款及同业存放			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		1,482,809,748.76	600,235,715.17	拆入资金			
衍生金融资产				以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
应收票据及应收账款	3	841,815,640.49	77,366,333.65	衍生金融负债			
预付款项	4	201,364,928.44	1,451,988,626.16	应付票据及应付账款	20	2,124,218,064.83	1,981,458,135.34
应收保费				预收款项	21	16,356,983,240.66	15,576,663,898.73
应收分保账款				卖出回购金融资产款			
应收分保合同准备金				应付手续费及佣金			
其他应收款	5	2,846,715,086.66	700,549,974.27	应付职工薪酬	22	22,035,486.17	16,093,275.84
买入返售金融资产				应交税费	23	1,892,942,245.87	1,730,062,990.05
存货	6	70,354,014,762.07	59,369,558,918.32	其他应付款	24	2,594,545,482.09	2,658,617,611.51
持有待售资产				应付分保账款			
一年内到期的非流动资产	7	20,676,000.00	29,676,500.00	保险合同准备金			
其他流动资产	8	1,087,719,860.63	2,106,465,746.63	代理买卖证券款			
<b>流动资产合计</b>		<b>92,853,100,830.16</b>	<b>82,144,278,757.84</b>	代理承销证券款			
				持有待售负债			
				一年内到期的非流动负债	25	16,580,842,380.22	11,258,207,658.26
				其他流动负债	26	1,858,755,156.02	1,369,095,414.21
				<b>流动负债合计</b>		<b>44,371,406,055.86</b>	<b>37,324,257,160.18</b>
				非流动负债：			
				长期借款	27	40,448,810,942.80	30,466,660,301.10
				应付债券	28	17,800,081,947.57	20,993,775,252.71
				其中：优先股			
				永续债			
				长期应付款			
				长期应付职工薪酬			
				预计负债	29	60,000,000.00	60,000,000.00
				递延收益	30	257,796,574.58	265,254,235.94
				递延所得税负债	17	7,122,584.62	28,929,878.73
				其他非流动负债	31	2,539,420,443.12	2,530,620,858.11
				<b>非流动负债合计</b>		<b>61,113,232,492.69</b>	<b>54,345,240,526.59</b>
				<b>负债合计</b>		<b>105,484,638,548.55</b>	<b>91,669,497,686.77</b>
<b>非流动资产：</b>				<b>所有者权益：</b>			
发放委托贷款及垫款				实收资本(或股本)	32	8,599,343,536.00	8,599,343,536.00
可供出售金融资产	9	9,698,952,470.46	10,544,806,920.51	其他权益工具			
持有至到期投资				其中：优先股			
长期应收款				永续债			
长期股权投资	10	32,203,576,335.22	27,695,128,306.22	资本公积	33	7,961,905,707.63	7,968,114,485.47
投资性房地产	11	1,066,802,705.21	1,043,631,594.18	减：库存股			
固定资产	12	514,530,304.73	470,652,733.74	其他综合收益	34	-245,475,760.40	-209,702,976.84
在建工程	13	695,910.86	1,400,580.78	专项储备			
生产性生物资产				盈余公积	35	1,140,862,473.24	1,059,103,749.70
油气资产				一般风险准备			
无形资产	14	147,369,493.69	264,355,878.54	未分配利润	36	16,162,559,421.49	14,789,780,669.53
开发支出	15	872,887,475.27	872,875,475.27	归属于母公司所有者权益合计	33	619,195,377.96	32,206,639,463.86
商誉				少数股东权益		767,310,154.58	692,945,850.19
长期待摊费用	16	22,904,044.34	16,664,778.38	<b>所有者权益合计</b>		<b>34,386,505,532.54</b>	<b>32,899,585,314.05</b>
递延所得税资产	17	759,763,842.40	603,587,855.36				
其他非流动资产	18	1,730,560,668.75	911,700,120.00				
<b>非流动资产合计</b>		<b>47,018,043,250.93</b>	<b>42,424,804,242.98</b>				
<b>资产总计</b>		<b>139,871,144,081.09</b>	<b>124,569,083,000.82</b>	<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>139,871,144,081.09</b>	<b>124,569,083,000.82</b>

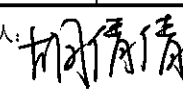
法定代表人：



主管会计工作的负责人：



会计机构负责人：




# 母公司资产负债表

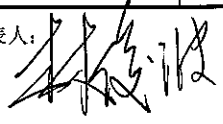
2018年12月31日

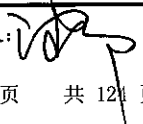
会企01表

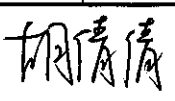
单位:人民币元

编制单位: 新潮中宝股份有限公司

资产	注释号	期末数	期初数	负债和所有者权益	注释号	期末数	期初数
流动资产:				流动负债:			
货币资金		3,950,693,240.54	9,075,665,932.89	短期借款		2,124,184,000.00	2,054,260,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		2,949,145.81	3,404,041.10	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据及应收账款	1	5,284,420.26	2,236,723.00	应付票据及应付账款		3,234,189.06	379,841.67
预付款项		51,932,382.26	40,212,929.00	预收款项		2,054,064.47	808,362.00
其他应收款	2	21,620,444,297.57	12,167,757,101.80	应付职工薪酬		2,285,630.30	2,045,800.53
存货		324,096.06	324,096.06	应交税费		4,176,487.72	10,378,477.23
持有待售资产				其他应付款		6,092,988,774.76	4,771,508,634.82
一年内到期的非流动资产		1,112,100,000.00	10,458,000.00	持有待售负债			
其他流动资产		56,579,450.15	8,169,683.13	一年内到期的非流动负债		8,526,667,123.99	2,128,700,000.00
流动资产合计		26,800,307,032.65	21,308,228,506.98	其他流动负债		600,000,000.00	250,000,000.00
				流动负债合计		17,355,590,270.30	9,218,081,116.25
				非流动负债:			
非流动资产:				长期借款		2,056,398,000.00	2,823,000,000.00
可供出售金融资产		10,016,026,778.34	10,686,992,291.40	应付债券		11,422,010,114.36	14,454,361,914.09
持有至到期投资				其中: 优先股			
长期应收款		1,774,284,000.00	3,003,984,000.00	永续债			
长期股权投资	3	14,160,018,678.22	13,229,836,890.23	长期应付款			
投资性房地产		50,254,212.80	52,197,479.00	长期应付职工薪酬			
固定资产		18,873,789.79	19,444,721.79	预计负债			
在建工程				递延收益			
生产性生物资产				递延所得税负债			
油气资产				其他非流动负债		1,740,000,000.00	1,450,000,000.00
无形资产		820,499.67	814,002.34	非流动负债合计		15,218,408,114.36	18,727,361,914.09
开发支出				负债合计		32,573,998,384.66	27,945,443,030.34
商誉				所有者权益:			
长期待摊费用				实收资本(或股本)		8,599,343,536.00	8,599,343,536.00
递延所得税资产				其他权益工具			
其他非流动资产		7,000,000.00	6,940,000.00	其中: 优先股			
非流动资产合计		26,027,277,938.82	27,000,209,384.76	永续债			
				资本公积		8,258,725,704.50	8,294,815,077.32
资产总计		52,827,584,971.47	48,308,437,891.74	减: 库存股			
				其他综合收益		-1,756,550,527.60	-1,395,362,066.40
				专项储备			
				盈余公积		1,062,924,607.59	981,165,884.05
				未分配利润		4,089,143,266.32	3,883,032,430.43
				所有者权益合计		20,253,586,586.81	20,362,994,861.40
				负债和所有者权益总计		52,827,584,971.47	48,308,437,891.74

法定代表人: 

主管会计工作的负责人: 

会计机构负责人: 



# 合并利润表

2018年度

会合02表

编制单位：新湖中宝股份有限公司

单位：人民币元

项目	注释号	本期数	上年同期数
一、营业总收入		17,227,114,696.42	17,499,924,005.52
其中：营业收入	1	17,227,114,696.42	17,499,924,005.52
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		16,091,517,663.43	16,899,934,288.80
其中：营业成本	1	12,311,671,019.62	12,570,080,546.16
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	2	1,074,599,719.43	1,523,142,367.59
销售费用	3	315,150,134.41	516,619,119.51
管理费用	4	420,224,343.19	444,280,244.79
研发费用			
财务费用	5	1,697,997,233.31	1,493,290,250.49
其中：利息费用		2,034,935,291.81	1,730,387,492.48
利息收入		318,600,499.04	389,531,673.14
资产减值损失	6	271,875,213.47	352,521,760.26
加：其他收益	7	11,407,225.61	7,383,879.83
投资收益（损失以“-”号填列）	8	2,489,612,949.16	3,182,236,717.02
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		2,310,578,477.53	2,482,386,682.79
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）	9	-87,311,663.85	25,176,970.60
资产处置收益（损失以“-”号填列）	10	-597,713.09	515,100.31
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		3,548,707,830.82	3,815,302,384.48
加：营业外收入	11	3,722,349.48	390,852,392.44
减：营业外支出	12	24,250,748.36	27,207,734.22
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		3,528,179,431.94	4,178,947,042.70
减：所得税费用	13	834,820,131.33	828,726,084.59
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		2,693,359,300.61	3,350,220,958.11
（一）按经营持续性分类：			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		2,693,359,300.61	3,021,367,428.81
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			328,853,529.30
（二）按所有权归属分类：			
1. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		2,506,201,669.61	3,321,865,217.75
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		187,157,631.00	28,355,740.36
六、其他综合收益的税后净额	14	-272,098,151.61	-159,378,552.43
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-272,098,151.61	-159,378,552.43
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		2,631,149.01	
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		2,631,149.01	
3. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-274,729,300.62	-159,378,552.43
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		531,301,937.81	-461,998,314.50
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		-450,846,285.87	-42,593,814.32
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额		-272,353,425.16	345,213,576.39
6. 其他		-82,831,527.40	
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		2,421,261,149.00	3,190,842,405.68
归属于母公司所有者的综合收益总额		2,234,103,518.00	3,162,486,665.32
归属于少数股东的综合收益总额		187,157,631.00	28,355,740.36
八、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.29	0.39
（二）稀释每股收益		0.29	0.39

法定代表人：

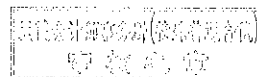
林俊波

主管会计工作的负责人：

洪

会计机构负责人：

胡倩倩



# 母公司利润表

2018年度

会企02表

编制单位：新潮中宝股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
一、营业收入	1	2,211,672,728.37	2,301,944,652.82
减：营业成本	1	2,199,827,970.04	2,179,425,722.98
税金及附加		4,717,929.80	4,380,385.59
销售费用			
管理费用		77,683,110.27	135,467,494.84
研发费用			
财务费用		481,588,665.62	722,801,883.86
其中：利息费用		1,890,455,310.24	1,580,240,519.47
利息收入		1,374,679,765.31	954,775,198.08
资产减值损失		108,397,485.55	411,151,875.61
加：其他收益		224,725.78	
投资收益（损失以“-”号填列）	2	1,484,731,151.28	2,752,800,501.88
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		251,452,602.16	430,354,560.80
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）		-454,895.29	51,594.72
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		823,958,548.86	1,601,569,386.54
加：营业外收入		926,954.34	1.12
减：营业外支出		7,298,267.80	85,829.50
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		817,587,235.40	1,601,483,558.16
减：所得税费用			112,774,225.09
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		817,587,235.40	1,488,709,333.07
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		817,587,235.40	1,488,709,333.07
（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		-370,358,865.32	-314,569,536.59
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-718,186.94	
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		-718,186.94	
3. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-369,640,678.38	-314,569,536.59
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		-93,034,543.00	54,159,252.86
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		-276,606,135.38	-368,728,789.45
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		447,228,370.08	1,174,139,796.48
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



# 合并现金流量表

2018年度

会合03表

编制单位：新湖中宝股份有限公司

单位：人民币元

项目	注释号	本期数	上年同期数
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		18,072,065,362.84	20,802,110,245.06
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			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
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			
收到的税费返还		60,664,649.96	329,924.64
收到其他与经营活动有关的现金	1	1,574,319,069.88	2,673,066,600.94
经营活动现金流入小计		19,707,049,082.68	23,475,506,770.64
购买商品、接受劳务支付的现金		19,415,851,104.17	16,782,175,683.93
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			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		397,297,302.66	419,759,113.50
支付的各项税费		2,069,124,095.66	1,729,265,185.03
支付其他与经营活动有关的现金	2	1,603,452,249.10	2,861,132,542.27
经营活动现金流出小计		23,485,724,751.59	21,792,332,524.73
经营活动产生的现金流量净额		-3,778,675,668.91	1,683,174,245.91
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		2,772,940,662.90	3,504,284,695.66
取得投资收益收到的现金		915,422,324.10	891,977,052.06
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		947,711.86	806,170.98
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		246,460,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金	3	8,332,225,697.37	21,412,251,739.36
投资活动现金流入小计		12,267,996,396.23	25,809,319,658.06
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		34,870,392.59	41,639,835.98
投资支付的现金		7,329,833,563.90	9,649,036,604.20
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			36,183,144.86
支付其他与投资活动有关的现金	4	8,971,914,857.01	22,515,225,262.43
投资活动现金流出小计		16,336,618,813.50	32,242,084,847.47
投资活动产生的现金流量净额		-4,068,622,417.27	-6,432,765,189.41
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		24,500,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		24,500,000.00	
取得借款收到的现金		24,257,210,000.00	23,243,490,000.00
发行债券收到的现金		5,461,498,136.35	7,194,636,927.99
收到其他与筹资活动有关的现金	5	2,304,943,429.41	1,175,596,549.74
筹资活动现金流入小计		32,048,151,565.76	31,613,723,477.73
偿还债务支付的现金		17,786,441,710.58	21,383,245,616.99
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		5,165,520,020.34	4,166,635,041.14
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		79,600,000.00	51,095,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	6	2,998,872,030.78	885,647,965.05
筹资活动现金流出小计		25,950,833,761.70	26,435,528,623.18
筹资活动产生的现金流量净额		6,097,317,804.06	5,178,194,854.55
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		112,842,640.31	-71,303,094.18
五、现金及现金等价物净增加额		-1,637,137,641.81	357,300,816.87
加：期初现金及现金等价物余额		16,220,406,014.05	15,863,105,197.18
六、期末现金及现金等价物余额		14,583,268,372.24	16,220,406,014.05

法定代表人：

林俊波

主管会计工作的负责人：

洪

会计机构负责人：

胡倩倩



# 母公司现金流量表

2018年度

会企03表

编制单位：新湖中宝股份有限公司

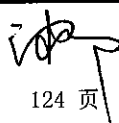
单位：人民币元

项	注释号	本期数	上年同期数
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,481,164,618.08	2,559,883,775.86
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		195,072,406.76	131,553,639.05
经营活动现金流入小计		2,676,237,024.84	2,691,437,414.91
购买商品、接受劳务支付的现金		1,297,726,739.71	2,582,610,102.64
支付给职工以及为职工支付的现金		21,184,215.63	27,702,653.02
支付的各项税费		23,149,290.06	26,265,725.63
支付其他与经营活动有关的现金		50,529,888.60	64,911,722.08
经营活动现金流出小计		1,392,590,134.00	2,701,490,203.37
经营活动产生的现金流量净额		1,283,646,890.84	-10,052,788.46
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		2,475,330,000.00	2,460,430,560.99
取得投资收益收到的现金		807,021,348.02	1,434,027,529.85
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,300.00	
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		22,912,816,774.16	33,969,447,270.31
投资活动现金流入小计		26,195,169,422.18	37,863,905,361.15
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		213,333.11	193,827.25
投资支付的现金		2,784,047,336.84	4,966,725,882.61
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		28,650,298,441.58	34,311,841,751.54
投资活动现金流出小计		31,434,559,111.53	39,278,761,461.40
投资活动产生的现金流量净额		-5,239,389,689.35	-1,414,856,100.25
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		8,447,880,000.00	7,938,260,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		18,456,557,368.84	17,121,515,748.80
筹资活动现金流入小计		26,904,437,368.84	25,059,775,748.80
偿还债务支付的现金		6,324,762,000.00	9,160,098,480.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,047,802,554.20	1,435,039,318.81
支付其他与筹资活动有关的现金		18,953,463,307.70	12,039,489,119.90
筹资活动现金流出小计		27,326,027,861.90	22,634,626,918.71
筹资活动产生的现金流量净额		-421,590,493.06	2,425,148,830.09
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
加：期初现金及现金等价物余额		8,294,550,293.07	7,294,310,351.69
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		3,917,217,001.50	8,294,550,293.07

法定代表人：



主管会计工作的负责人：



会计机构负责人：




# 合并所有者权益变动表

2018年度

单位：人民币元

编制单位：新湖中宝股份有限公司 本期数 上年同期数



项 目	本期数										上年同期数																				
	归属于母公司所有者权益					少数股东					所有者					归属于母公司所有者权益					少数股东					所有者					
	实收资本 (或股本)	资本公积	盈余公积	未分配 利润	权益合计	实收资本 (或股本)	资本公积	盈余公积	未分配 利润	权益合计	其他权益工具 优先股 永续债 其他	减：库存股	其他综合 收益	专项 储备	权益合计	实收资本 (或股本)	资本公积	盈余公积	未分配 利润	权益合计	其他权益工具 优先股 永续债 其他	减：库存股	其他综合 收益	专项 储备	权益合计	实收资本 (或股本)	资本公积	盈余公积	未分配 利润	权益合计	
一、上年年末余额	8,599,343.536.00	7,968,114,485.47	1,069,103,723.70	14,780,780,569.53	32,898,366,314.05	8,599,343,536.00	7,977,683,131.65	1,010,232,815.39	11,516,786,385.09	29,688,350,116.95			93,224,524.41		910,232,815.39	8,599,343,536.00	7,977,683,131.65	910,232,815.39	11,516,786,385.09	29,688,350,116.95			93,224,524.41		910,232,815.39	8,599,343,536.00	7,977,683,131.65	910,232,815.39	11,516,786,385.09	29,688,350,116.95	
加：会计政策变更				-561,501,606.93	-325,176,238.88																										
前期差错更正																															
同一控制下企业合并																															
其他																															
二、本年年初余额	8,599,343,536.00	7,968,114,485.47	1,069,103,723.70	14,228,279,002.60	32,574,409,076.17	8,599,343,536.00	7,977,683,131.65	1,010,232,815.39	14,228,279,002.60	32,574,409,076.17			93,224,524.41		910,232,815.39	8,599,343,536.00	7,977,683,131.65	910,232,815.39	14,228,279,002.60	32,574,409,076.17			93,224,524.41		910,232,815.39	8,599,343,536.00	7,977,683,131.65	910,232,815.39	14,228,279,002.60	32,574,409,076.17	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		-6,208,777.84	81,758,723.54	1,554,280,358.89	1,531,202,096,457.37		-9,548,646.19	148,870,835.31	3,172,894,284.44	-151,702,821.73			-149,278,526.43		148,870,835.31		-9,548,646.19	148,870,835.31	3,172,894,284.44	-151,702,821.73			-149,278,526.43		148,870,835.31		-9,548,646.19	148,870,835.31	3,172,894,284.44		
（一）综合收益总额				2,506,201,689.61	2,421,251,148.00								-149,278,526.43							3,321,865,217.75	3,321,865,217.75			-149,278,526.43							
（二）所有者投入和减少资本				-17,780,594.98	-23,989,372.82																										
1. 所有者投入的普通股																															
2. 其他权益工具持有者投入资本																															
3. 股份支付计入所有者权益的金额																															
4. 其他				-12,280,594.98	-39,440,035.85																										
（三）利润分配				-571,824,310.72	-585,175,318.81																										
1. 提取盈余公积				-81,758,723.54	-81,758,723.54																										
2. 提取一般风险准备																															
3. 对所有者（或股东）的分配				-490,165,587.18	-668,005,846.21																										
4. 其他				82,831,527.40	82,831,527.40																										
（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																															
（五）专项储备																															
1. 本期提取																															
2. 本期使用																															
（六）其他																															
四、本期末余额	8,599,343,536.00	7,961,905,707.63	1,069,862,447.24	15,162,999,421.49	34,388,996,524.54	8,599,343,536.00	7,968,114,485.47	1,069,862,447.24	14,780,780,569.53	32,898,366,314.05			93,224,524.41		1,069,862,447.24	8,599,343,536.00	7,968,114,485.47	1,069,862,447.24	14,780,780,569.53	32,898,366,314.05			93,224,524.41		1,069,862,447.24	8,599,343,536.00	7,968,114,485.47	1,069,862,447.24	14,780,780,569.53	32,898,366,314.05	

法定代表人：林波波  
 主管会计工作的负责人：[Signature]  
 会计机构负责人：胡倩倩

# 母公司所有者权益变动表

2018年度

单位：人民币元



项	本期数										上年同期数									
	实收资本 (或股本)	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本 公积	减： 库存 股	其他综 合收益	专项 储备	盈余 公积	未分配 利润	所有者 权益合计	实收资本 (或股本)	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本 公积	减： 库存 股	其他综 合收益	专项 储备	盈余 公积	未分配 利润	所有者 权益合计		
一、上年年末余额	8,599,343,536.00		8,294,815,077.32		-1,356,382,066.40		981,165,884.05	20,382,994,861.40	8,599,343,536.00		8,223,779,899.56		-1,089,792,939.81		832,294,950.74	2,486,164,030.76	19,060,789,886.25			
加：会计政策变更					9,170,404.12		-39,555,088.79	-30,384,684.67												
前期差错更正																				
其他																				
二、本年年初余额	8,599,343,536.00		8,294,815,077.32		-1,356,382,066.40		981,165,884.05	20,382,994,861.40	8,599,343,536.00		8,223,779,899.56		-1,089,792,939.81		832,294,950.74	2,486,164,030.76	19,060,789,886.25			
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			-36,089,372.82		-970,358,865.32		81,758,723.54	-79,023,889.92			71,035,178.76		-314,569,636.59		148,870,933.31	1,396,869,399.67	1,302,204,975.15			
（一）综合收益总额					-970,358,865.32		81,758,723.54	447,228,370.08			71,035,178.76		-314,569,636.59			1,488,709,333.07	1,174,139,796.48			
（二）所有者投入和减少资本			-36,089,372.82					-36,089,372.82												
1. 所有者投入的普通股																				
2. 其他权益工具持有者投入资本																				
3. 股份支付计入所有者权益的金额			20,950,663.01					20,950,663.01			43,441,178.76						43,441,178.76			
4. 其他			-57,040,035.83					-57,040,035.83			27,594,000.00						57,029,999.91			
（三）利润分配							81,758,723.54	-490,162,587.18												
1. 提取盈余公积							81,758,723.54	-571,921,310.72												
2. 对所有者（或股东）的分配							81,758,723.54	-81,758,723.54												
3. 其他								-490,162,587.18												
（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																				
（五）专项储备																				
1. 本期提取																				
2. 本期使用																				
（六）其他																				
四、本期期末余额	8,599,343,536.00		8,258,725,704.50		-1,756,690,927.00		1,062,924,607.59	20,254,586,586.81	8,599,343,536.00		8,294,815,077.32		-1,395,262,086.40		981,165,884.05	3,883,032,430.43	20,362,994,861.40			

法定代表人：林敏波  
 主管会计工作的负责人：C  
 会计机构负责人：胡清涛



# 新湖中宝股份有限公司

## 财务报表附注

2018 年度

金额单位：人民币元

### 一、公司基本情况

新湖中宝股份有限公司（以下简称公司或本公司）系 1992 年 8 月经浙江省人民政府股份制试点工作协调小组批准、采取定向募集方式设立的股份制企业。设立时，公司注册资本人民币 5,000 万元，发行股份 500 万股，每股面值人民币 10 元。公司现持有统一社会信用代码为 91330000142941287T 的营业执照。公司股票于 1999 年 6 月 23 日在上海证券交易所挂牌交易，股票代码：600208。经过拆细及历年的分红送股、转增、增资配股、定向发行、回购以及吸收合并浙江新湖创业投资股份有限公司，截至 2018 年 12 月 31 日，公司注册资本增加至人民币 8,599,343,536.00 元，每股面值 1 元，折股份总数 8,599,343,536 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 8,598,171,921 股。

本公司属房地产行业。主要经营活动为房地产开发、金融投资、商业贸易、矿产勘探开采等。主要产品或提供的劳务：商品房。

本财务报表业经公司 2019 年 4 月 25 日第十届董事会第八次会议批准对外报出。

本公司将沈阳新湖房地产开发有限公司、新湖地产集团有限公司和浙江允升投资集团有限公司（以下简称允升投资）等 91 家子公司纳入本期合并财务报表范围，详见本财务报表附注六合并范围的变更和附注七在其他主体中的权益之说明。

### 二、财务报表的编制基础

#### （一）编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

#### （二）持续经营能力评价

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



### 三、重要会计政策及会计估计

重要提示：本公司根据实际生产经营特点针对应收款项坏账准备计提、固定资产折旧、无形资产摊销、收入确认等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计。

#### （一）遵循企业会计准则的声明

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

#### （二）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

#### （三）营业周期

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

#### （四）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

#### （五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

##### 1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

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

##### 2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

#### （六）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。

#### （七）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。

#### （八）外币业务和外币报表折算

##### 1. 外币业务折算

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

##### 2. 外币财务报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算的近似汇率。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。

#### （九）金融工具

根据《关于印发修订《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的通知》（财会〔2017〕7 号）等相关文件的要求，本公司的联营企业中信银行股份有限公司（以下简称中信银行）、盛京银行股份有限公司（以下简称盛京银行）已于 2018 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。本公司 2018 年度尚未开始执行新金融工具准则。

本公司将中信银行和盛京银行按照新金融工具准则编制的财务报表予以直接合并。

##### 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四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和在初始确认时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）、其他金融负债。

## 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

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。

公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，但下列情况除外：（1）持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量；（2）在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；（2）与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；（3）不属于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财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将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《企业会计准则第13号——或有事项》确定的金额；2）初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号——收入》的原则确定的累积摊销额后的余额。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动收益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动收益。（2）可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产；当金融负债的现时义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

## 3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，终止确认该金融资产；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，并将收到的对价确认为一项金融负债。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）放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；（2）未放弃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）所转移金融资产的账面价值；（2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照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，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

#### 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. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

（1）资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

（2）对于持有至到期投资、贷款和应收款，先将单项金额重大的金融资产区分开来，单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产（包括单

项金额重大和不重大的金融资产)，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。测试结果表明其发生了减值的，根据其账面价值高于预计未来现金流量现值的差额确认减值损失。

(3) 可供出售金融资产

1) 表明可供出售债务工具投资发生减值的客观证据包括：

- ① 债务人发生严重财务困难；
- ② 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期；
- ③ 公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- ④ 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- ⑤ 因债务人发生重大财务困难，该债务工具无法在活跃市场继续交易；
- ⑥ 其他表明可供出售债务工具已经发生减值的情况。

2) 表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，以及被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化使公司可能无法收回投资成本。

本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查。对于以公允价值计量的权益工具投资，若其于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 50%（含 50%）或低于其成本持续时间超过 12 个月（含 12 个月）的，则表明其发生减值；若其于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 20%（含 20%）但尚未达到 50%的，或低于其成本持续时间超过 6 个月（含 6 个月）但未超过 12 个月的，本公司会综合考虑其他相关因素，诸如价格波动率等，判断该权益工具投资是否发生减值。对于以成本计量的权益工具投资，公司综合考虑被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等是否发生重大不利变化，判断该权益工具是否发生减值。

以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时，原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值回升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值回升直接计入其他综合收益。

以成本计量的可供出售权益工具发生减值时，将该权益工具投资的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益，发生的减值损失一经确认，不予转回。

(十) 应收款项

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额前五名或占应收款项账面余额 10%以上的款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试, 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

(1) 具体组合及坏账准备的计提方法

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法

账龄组合	账龄分析法
合并范围内关联往来组合	按其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

(2) 账龄分析法

账 龄	应收账款 计提比例 (%)	其他应收款 计提比例 (%)
1 年以内 (含, 下同)	4	4
1-2 年	8	8
2-3 年	20	20
3-5 年	50	50
5 年以上	100	100

3. 单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与以账龄和合并范围为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试, 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

对应收票据、应收利息、长期应收款等其他应收款项, 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

(十一) 存货

1. 存货的分类

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

2. 发出存货的计价方法

(1) 发出存货采用月末一次加权平均法。

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

(3) 发出开发产品按建筑面积平均分摊法核算。

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

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

### 3. 存货可变现净值的确定依据

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

### 4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

### 5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

#### (1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

#### (2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

## (十二) 划分为持有待售的非流动资产或处置组

### 1. 持有待售的非流动资产或处置组的分类

公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；（2）出售极可能发生，



即公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

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

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

## 2. 持有待售的非流动资产或处置组的计量

### （1）初始计量和后续计量

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

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

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

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

### （2）资产减值损失转回的会计处理

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

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

确认的资产减值损失不转回。

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

### (3) 不再继续划分为持有待售类别以及终止确认的会计处理

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

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

## (十三) 长期股权投资

### 1. 共同控制、重要影响的判断

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

### 2. 投资成本的确定

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

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

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

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

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

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

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

### 3. 后续计量及损益确认方法

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

### 4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

#### (1) 个别财务报表

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

#### (2) 合并财务报表

1) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权,且不属于“一揽子交易”的  
在丧失控制权之前,处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额,调整资本公积(资本溢价),资本溢价不足冲减的,冲减留存收益。

丧失对原子公司控制权时,对于剩余股权,按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和,减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额,计入丧失控制权当期的投

资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

2) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“一揽子交易”的将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

#### (十四) 投资性房地产

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

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

#### (十五) 固定资产

##### 1. 固定资产确认条件

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

##### 2. 各类固定资产的折旧方法

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

#### (十六) 在建工程

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

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

## (十七) 借款费用

### 1. 借款费用资本化的确认原则

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

### 2. 借款费用资本化期间

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

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

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

### 3. 借款费用资本化率以及资本化金额

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

## (十八) 无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

2. 采矿权的摊销采用产量法。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。使用寿命有限的其他无形资产，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地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项目	摊销方法	摊销年限(年)
土地使用权	按土地使用权许可使用年限摊销	土地证使用年限
特许权	按特许年限摊销	特许年限

软件	按预计可使用年限摊销	5
车位使用权	按车位使用权可使用年限摊销	30

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。

#### (十九) 部分长期资产减值

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

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

#### (二十) 长期待摊费用

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

#### (二十一) 职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

##### 2. 短期薪酬的会计处理方法

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

##### 3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

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

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

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

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

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

#### 4. 辞退福利的会计处理方法

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

#### 5. 其他长期职工福利的会计处理方法

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

### (二十二) 预计负债

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

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

### (二十三) 股份支付

#### 1. 股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

## 2. 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

### (1) 以权益结算的股份支付

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

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

### (2) 以现金结算的股份支付

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

### (3) 修改、终止股份支付计划

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

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

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



#### （二十四）维修基金的核算方法

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

#### （二十五）质量保证金的核算方法

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

#### （二十六）收入

根据《关于印发修订《企业会计准则第 14 号——收入》的通知》（财会〔2017〕22 号）等相关文件的要求，本公司的联营企业中信银行、盛京银行已于 2018 年 1 月 1 日起执行新收入准则。本公司 2018 年度尚未开始新收入准则。

本公司将中信银行和盛京银行按照新收入准则编制的财务报表予以直接合并。

##### 1. 收入确认原则

###### （1）销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：1) 将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；2) 公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；3) 收入的金额能够可靠地计量；4) 相关的经济利益很可能流入；5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

###### （2）提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

###### （3）让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

###### （4）建造合同

1) 建造合同的结果在资产负债表日能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。建造合同的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；若合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

2) 固定造价合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：合同总收入能够可靠计量、与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量、合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地计量。成本加成合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

3) 确定合同完工进度的方法为累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例。

4) 资产负债表日，合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。执行中的建造合同，按其差额计提存货跌价准备；待执行的亏损合同，按其差额确认预计负债。

## 2. 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

出售开发产品：在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，在同时满足开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

出售自用房屋：自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

代建房屋和工程签订有不可撤销的建造合同：与代建房屋和工程相关的经济利益能够流入企业，代建房屋和工程的完工程度能够可靠地确定，并且代建房屋和工程有关的成本能够可靠地计量时，采用完工百分比法确认营业收入的实现。

### (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

本企业对外提供酒店客房、餐饮及娱乐服务的，在酒店客房、餐饮及娱乐服务已提供且取得收取服务费的权利时确认收入。

### (4) 其他业务收入

根据相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益能够流入企业，与收入相关的成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

## (二十七) 政府补助

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

### 2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或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。

#### (二十八) 递延所得税资产、递延所得税负债

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

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

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

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

#### (二十九) 租赁

##### 1. 经营租赁的会计处理方法

公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，除金额较大的予以资本化并分期计入损益外，均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

##### 2. 融资租赁的会计处理方法

公司为承租人时，在租赁期开始日，公司以租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值中两者较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额为未确认融资费用，发生的初始直接费用，计入租赁资产价值。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资费用。

公司为出租人时，在租赁期开始日，公司以租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。在租赁期各个期间，采

用实际利率法计算确认当期的融资收入。

### （三十）分部报告

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

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

### （三十一）其他重要的会计政策和会计估计

#### 1. 终止经营的确认标准、会计处理方法

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

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

本公司终止经营的情况见本财务报表附注其他重要事项之终止经营的说明。

#### 2. 与回购公司股份相关的会计处理方法

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

### （三十二）重要会计政策变更

#### 1. 企业会计准则变化引起的会计政策变更

（1）本公司根据《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号）及其解读和企业会计准则的要求编制 2018 年度财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。2017 年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

原列报报表项目及金额	新列报报表项目及金额
------------	------------

应收票据		应收票据及应收	
应收账款	77,366,333.65	账款	77,366,333.65
应收利息	9,759,388.89	其他应收款	700,549,974.27
应收股利			
其他应收款	690,790,585.38		
固定资产	470,652,733.74	固定资产	470,652,733.74
固定资产清理			
在建工程	1,400,580.78	在建工程	1,400,580.78
工程物资			
应付票据	7,280,000.00	应付票据及应付	1,981,458,135.34
应付账款	1,974,178,135.34	账款	
应付利息	555,789,985.80	其他应付款	2,658,617,611.51
应付股利	65,487,227.10		
其他应付款	2,037,340,398.61		

(2) 财政部于 2017 年度颁布了《企业会计准则解释第 9 号——关于权益法下投资净损失的会计处理》《企业会计准则解释第 10 号——关于以使用固定资产产生的收入为基础的折旧方法》《企业会计准则解释第 11 号——关于以使用无形资产产生的收入为基础的摊销方法》及《企业会计准则解释第 12 号——关于关键管理人员服务的提供方与接受方是否为关联方》。公司自 2018 年 1 月 1 日起执行上述企业会计准则解释，执行上述解释对公司期初财务数据无影响。

#### 四、税项

税 种	计税依据	税 率
增值税	销售货物或提供应税劳务	17%、16%、13%、11%、10%、6%、5%、3%等
消费税	应纳税销售额（量）	5%
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]
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 20%-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	应缴流转税税额	7%、5%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%、16.5%、30%

[注]：《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地方税务局的有关规定，从事房地产开发的子公司按照预收房款的一定比例（2%-4%，个别商铺按5%）预缴土地增值税，待项目符合清算条件后向税务机关申请清算。

不同税率的纳税主体企业所得税税率说明：

纳税主体名称	所得税税率
本公司	25%
香港新湖投资有限公司	16.5%
泰昌投资有限公司	[注 1]
香港新澳投资有限公司	16.5%
香港冠盛投资有限公司	16.5%
澳洲兴澳投资有限公司	30%
Xinhu (BVI) Holding Company Limited	[注 1]
Xinhu (BVI) 2018 Holding Company Limited	[注 1]
Xinhu (Oversea) 2017 Investment Company Limited	[注 1]
Total Partner Global Limited	[注 1]
Summit Idea Limited	[注 1]
泰信控股有限公司	[注 2]
泰融控股有限公司	[注 2]
冠宏投资有限公司	[注 2]
冠瑞投资有限公司	[注 1]
浙江新湖智脑投资管理合伙企业（有限合伙）	[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]: 系有限合伙公司, 不对其征收所得税。

## 五、合并财务报表项目注释

### (一) 合并资产负债表项目注释

#### 1. 货币资金

##### (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
库存现金	971,251.66	926,318.54
银行存款	13,896,050,743.76	15,006,110,183.53
其他货币资金	2,120,962,807.69	2,801,400,441.57
合 计	16,017,984,803.11	17,808,436,943.64
其中: 存放在境外的款项总额	2,537,893,369.24	1,313,576,938.69

##### (2) 其他说明

期末使用受限制的货币资金为 1,434,716,430.87 元, 其中: 银行存款中用于质押的定期存款 50,534,975.06 元、其他 450,554.39 元, 其他货币资金中银行承兑汇票保证金 50,000,000.00 元、银行贷款保证金 1,008,522,847.69 元、按揭担保保证金 111,340,417.37 元、开工保证金 53,939,779.81 元、不能随时动用的结构性存款 135,000,000.00 元、其他 24,927,856.55 元。

#### 2. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

项 目	期末数	期初数
交易性金融资产	1,482,809,748.76	600,235,715.17
其中: 权益工具投资	84,372,653.11	251,846,298.41
债务工具投资	165,635,716.25	344,092,551.84
基金及资产管理计划	1,232,801,379.40	4,296,864.92
合 计	1,482,809,748.76	600,235,715.17

#### 3. 应收票据及应收账款



## (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应收账款	841,815,640.49	77,366,333.65
合 计	841,815,640.49	77,366,333.65

## (2) 应收账款

## 1) 明细情况

## ① 类别明细情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	885,344,514.35	100.00	43,528,873.86	4.92	841,815,640.49
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合 计	885,344,514.35	100.00	43,528,873.86	4.92	841,815,640.49

(续上表)

种 类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	89,668,728.43	100.00	12,302,394.78	13.72	77,366,333.65
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合 计	89,668,728.43	100.00	12,302,394.78	13.72	77,366,333.65

## ② 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	868,027,208.10	34,721,088.32	4.00
1-2 年	8,409,000.14	672,720.01	8.00
2-3 年	966,550.73	193,310.15	20.00

5 年以上	7,941,755.38	7,941,755.38	100.00
小 计	885,344,514.35	43,528,873.86	4.92

2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备 31,226,479.08 元。

3) 应收账款金额前 5 名情况

期末余额前 5 名的应收账款合计数为 853,164,932.00 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 96.37%，相应计提的坏账准备合计数为 34,126,597.28 元。

4. 预付款项

(1) 账龄分析

1) 明细情况

账 龄	期末数			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	43,089,015.23	21.40		43,089,015.23
1-2 年	103,868,541.22	51.58		103,868,541.22
2-3 年	17,614,903.82	8.75		17,614,903.82
3-5 年	35,962,974.20	17.86		35,962,974.20
5 年以上	829,493.97	0.41		829,493.97
合 计	201,364,928.44	100.00		201,364,928.44

(续上表)

账 龄	期初数			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	1,394,222,682.41	96.02		1,394,222,682.41
1-2 年	18,445,952.75	1.27		18,445,952.75
2-3 年	16,786,144.46	1.16		16,786,144.46
3-5 年	21,264,352.57	1.46		21,264,352.57
5 年以上	1,269,493.97	0.09		1,269,493.97
合 计	1,451,988,626.16	100.00		1,451,988,626.16

2) 账龄 1 年以上重要的预付款项未及时结算的原因说明

单位名称	期末数	未结算原因
上海市静安区土地储备中心	100,000,000.00	预付拆迁款项
平阳县滩涂围垦开发建设有限公司	21,832,401.00	预付工程款
启东市财政局	11,070,000.00	预付报批费
小 计	132,902,401.00	

(2) 预付款项金额前 5 名情况

期末余额前 5 名的预付款项合计数为 151,963,383.34 元，占预付款项期末余额合计数的比例为 75.47%。

5. 其他应收款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应收利息	6,852,010.65	9,759,388.89
其他应收款	2,839,863,076.01	690,790,585.38
合 计	2,846,715,086.66	700,549,974.27

(2) 应收利息

项 目	期末数	期初数
银行存款	6,852,010.65	9,759,388.89
小 计	6,852,010.65	9,759,388.89

(3) 其他应收款

1) 明细情况

① 类别明细情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	3,050,513,956.51	100.00	210,650,880.50	6.91	2,839,863,076.01
单项金额不重大但单项计提坏账准备					

合 计	3,050,513,956.51	100.00	210,650,880.50	6.91	2,839,863,076.01
-----	------------------	--------	----------------	------	------------------

(续上表)

种 类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	821,964,116.10	100.00	131,173,530.72	15.96	690,790,585.38
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合 计	821,964,116.10	100.00	131,173,530.72	15.96	690,790,585.38

② 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	2,790,554,751.14	111,622,190.01	4.00
1-2 年	69,305,862.55	5,544,468.99	8.00
2-3 年	87,225,082.12	17,445,016.45	20.00
3-5 年	54,778,111.36	27,389,055.71	50.00
5 年以上	48,650,149.34	48,650,149.34	100.00
小 计	3,050,513,956.51	210,650,880.50	6.91

2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备 81,770,512.78 元。

3) 本期实际核销的其他应收款情况

本期实际核销其他应收款 2,293,163.00 元。

4) 其他应收款款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
押金保证金	187,208,471.92	285,582,473.53
往来款	2,674,966,192.55	223,280,284.80
股权转让款	47,040,000.00	196,000,000.00
应收暂付款	126,323,972.41	102,226,879.68
其他	14,975,319.63	14,874,478.09

小 计	3,050,513,956.51	821,964,116.10
-----	------------------	----------------

5) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	坏账准备
新潮控股有限公司	往来款	2,478,359,027.77	1 年以内	81.24	99,134,361.11
上海逸合投资管理有限公司	往来款	105,365,830.67	1 年以内	3.45	4,214,633.23
浙江新潮集团股份有限公司	股权转让款	47,040,000.00	1 年以内	1.54	1,881,600.00
甘肃西北矿业集团有限公司	往来款	44,377,998.74	1 年以内	1.45	1,775,119.95
恩施裕丰房地产开发有限公司	往来款	30,110,468.26	1 年以内	0.99	1,204,418.73
小 计		2,705,253,325.44		88.67	108,210,133.02

6. 存货

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	114,471.00		114,471.00	114,471.00		114,471.00
开发成本	64,428,765,472.20	12,957,990.93	64,415,807,481.27	51,417,184,349.08		51,417,184,349.08
库存商品	801,447.25	417,033.77	384,413.48	1,189,646.70	417,033.77	772,612.93
开发产品	6,004,163,025.63	68,340,431.85	5,935,812,593.78	8,005,082,690.25	55,446,391.86	7,949,636,298.39
低值易耗品	1,895,802.54		1,895,802.54	1,851,186.92		1,851,186.92
影视剧本	1,170,000.00	1,170,000.00		1,170,000.00	1,170,000.00	
合 计	70,436,900,218.62	82,885,456.55	70,354,014,762.07	59,426,592,343.95	57,033,425.63	59,369,558,918.32

(2) 存货跌价准备

1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本		12,957,990.93				12,957,990.93
库存商品	417,033.77					417,033.77
开发产品	55,446,391.86	23,713,269.73		10,819,229.74		68,340,431.85
影视剧本	1,170,000.00					1,170,000.00
小 计	57,033,425.63	36,671,260.66		10,819,229.74		82,885,456.55

2) 确定可变现净值的具体依据、本期转回或转销存货跌价准备的原因

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

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

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

(3) 其他说明

1) 期末存货余额中含借款费用资本化金额 1,298,313.28 万元。

2) 存货——开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	期初数	期末数
沈阳·仙林金谷	2009年	2021年	163,000	609,199,775.74	596,486,046.22
沈阳·北国之春七期	2010年	2019年	120,000	244,079,673.14	307,560,581.22
天津·香格里拉	2009年	2019年	82,000	265,921,844.51	227,683,837.29
沈阳·新湖湾	2014年	2021年	165,000	654,550,833.83	728,085,133.68
沈阳·新湖花园	2014年	2019年	100,000	279,577,799.85	316,465,154.24
滨州·新湖玫瑰园	2009年	2021年	52,000	85,889,307.77	145,408,159.03
苏州·明珠城	2006年	2021年	930,000	1,540,288,439.06	2,056,641,106.08
上海·青蓝国际	2012年	2023年	1,083,584	3,562,023,254.64	3,803,026,050.29
瑞安·金银座公寓	2015年	2019年	41,967	255,748,450.09	355,845,500.74
丽水·新湖国际	2011年	已竣工		1,524,911,516.45	
南通启阳·海上明珠	[注1]	[注1]	238,000	237,091,383.81	250,430,087.68
南通新湖·海上明珠	2014年	2022年	420,000	910,614,631.71	1,050,969,931.68
南通启新·海上明珠	[注1]	[注1]	809,000	1,268,827,391.50	1,322,944,143.84
南通启仁·海上明珠	[注1]	[注1]	392,000	507,887,322.35	534,669,316.76
杭州·金色童年	2014年	2021年	80,000	219,692,111.03	261,800,988.17
杭州·香格里拉	2004年	2022年	411,475	919,930,796.75	1,102,651,864.39
衢州·新湖景城	2004年	2019年	326,303	1,054,188,319.47	563,605,246.17
杭州·新湖果岭	2007年	2020年	334,781	265,152,388.98	490,051,259.57
兰溪·香格里拉	2010年	2022年	282,283	654,322,872.64	621,309,949.11

平阳·四季果岭	2016年	2020年	32,000	119,652,752.92	199,607,252.57
上海·新湖明珠城	2002年	2023年	950,000	3,447,604,948.03	3,729,235,589.47
启东·圆陀角岸线综合整治工程	[注2]	[注2]	170,000	446,144,434.65	518,532,899.09
九江·庐山国际	2010年	2019年	389,200	636,629,794.39	553,803,726.75
嘉兴·新中花园	2012年	2020年	318,500	963,559,331.23	1,196,293,615.41
平阳·海涂开发	[注2]	[注2]	1,020,000	3,128,725,735.62	3,022,716,322.88
天津·义乌商贸城	2011年	2021年	370,000	1,775,358,242.93	1,790,652,574.90
天津·新湖美丽洲	2017年	2020年	70,000	253,808,268.15	365,445,823.75
乐清·海德花园	2013年	已竣工		1,510,671,774.97	
瑞安·新湖广场	2015年	2021年	527,968	3,101,826,882.47	2,568,312,655.77
平阳·伟成置业	[注1]	[注1]	565,790	2,471,658,875.51	2,610,419,946.17
平阳·隆恒置业	[注1]	[注1]	929,193	3,743,155,623.94	3,965,011,695.32
平阳·安瑞置业	[注1]	[注1]	322,064	1,599,264,538.34	1,702,592,090.54
平阳·宝瑞置业	[注1]	[注1]	347,134		1,354,774,059.36
上海·玛宝项目	[注1]	[注1]	725,778	4,041,370,501.62	4,596,907,265.93
上海·天虹项目	[注1]	[注1]	821,620	2,988,562,660.87	4,604,167,703.79
上海·亚龙项目	[注1]	[注1]	3,190,300	3,430,828,851.28	12,047,025,501.14
杭州·未来新湖中心	2018年	2023年	166,400	155,966,604.16	226,872,853.20
温岭·双溪春晓	2017年	2020年	310,507	1,694,625,104.63	2,002,046,077.50
三亚·满天星项目	[注1]	[注1]	250,000	847,871,310.05	930,137,455.99
温岭·玫瑰春晓	2018年	2021年	291,313		1,708,576,006.51
小计				51,417,184,349.08	64,428,765,472.20

[注1]：该11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。

[注2]：该2个项目为海涂开发项目。

### 3) 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[注1]	2007年-2015年	225,659,667.26	44,810,332.62	124,818,652.44	145,651,347.44
沈阳·新湖花园[注4]	2016年-2017年	58,766,932.81	457,341.60	20,184,751.99	39,039,522.42
沈阳·仙林金谷	2013年-2018年	198,469,154.29	68,042,854.19	64,218,795.20	202,293,213.28

天津·香格里拉	2010年-2018年	56,700,674.56	49,096,562.36	48,802,356.45	56,994,880.47
新湖地产·车库	2008年	494,695.00			494,695.00
湖州·龙溪苑	2004年	31,926,368.92			31,926,368.92
杭州·香格里拉[注4]	2008年-2017年	914,926,329.87	15,781,027.69	397,597,544.95	533,109,812.61
衢州·新湖景城[注2]	2007年-2018年	147,260,833.57	1,089,458,014.65	605,481,781.87	631,237,066.35
九江·柴桑春天[注4]	2006年-2016年	182,738,836.53	6,491,407.12	30,335,076.78	158,895,166.87
杭州·新湖果岭[注4]	2010年-2017年	242,606,744.32	26,259,628.02	74,104,773.48	194,761,598.86
滨州·新湖玫瑰园[注4]	2012年-2014年	77,127,067.95	-525,560.00	41,492,420.31	35,109,087.64
泰安·新湖绿园[注4]	2011年-2017年	77,639,171.19	8,122,817.23	63,410,839.48	22,351,148.94
苏州·明珠城[注3]	2008年-2016年	278,873,192.46	76,090,127.50	215,505,182.20	139,458,137.76
上海·新湖明珠城[注4]	2005年-2015年	178,381,727.13	9,748,536.89	22,138,398.31	165,991,865.71
兰溪·香格里拉	2013年-2018年	351,660,340.91	140,239,963.67	297,464,908.86	194,435,395.72
九江·庐山国际	2013年-2018年	1,072,130,191.05	444,639,591.43	783,990,165.42	732,779,617.06
杭州·武林国际[注4]	2014年-2017年	473,683,740.16	37,725,299.50	196,107,533.64	315,301,506.02
丽水·新湖国际	2014年-2018年	188,176,340.74	1,818,288,166.25	1,868,860,736.06	137,603,770.93
天津·义乌商贸城	2014年-2018年	479,332,656.75	148,710,053.70	334,976,166.80	293,066,543.65
舟山·御景国际	2016年	1,088,957,035.47		238,672,007.64	850,285,027.83
乐清·海德花园	2016年-2018年	533,180,330.04	2,018,572,246.50	2,289,721,464.91	262,031,111.63
嘉兴·新中花园[注4]	2016年-2017年	116,994,662.16	-4,434,176.09	32,097,867.45	80,462,618.62
上海·青蓝国际[注4]	2017年	1,029,395,997.11	-94,997,701.06	248,615,908.09	685,782,387.96
瑞安·新湖广场	2018年		1,215,055,074.24	1,119,963,940.30	95,091,133.94
小计		8,005,082,690.25	7,117,631,608.01	9,118,561,272.63	6,004,153,025.63

[注1]：沈阳·北国之春本期增加数中 24,131,125.31 元系投资性房地产转入，15,464,976.38 元系固定资产转入，剩余部分系暂估成本差异调整。

[注2]：衢州·新湖景城本期增加数中的 377,194.67 元系投资性房地产转入。

[注3]：苏州·明珠城本期增加数中的 483,422.46 元系投资性房地产转入，剩余部分系暂估成本差异调整。

[注4]：沈阳·新湖花园等项目本期增加数系暂估成本差异调整。

## 7. 一年内到期的非流动资产



项 目	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
信托保障基金	20,676,000.00		20,676,000.00	28,676,500.00		28,676,500.00
资管计划				1,000,000.00		1,000,000.00
合 计	20,676,000.00		20,676,000.00	29,676,500.00		29,676,500.00

#### 8. 其他流动资产

项 目	期末数	期初数
理财产品		1,150,000,000.00
待摊费用	116,457,419.71	30,098,138.12
预缴的房产预售相关税金	815,052,384.77	865,419,077.27
待抵扣增值税进项税额	153,540,056.15	56,248,531.24
信托保障基金	2,670,000.00	4,700,000.00
合 计	1,087,719,860.63	2,106,465,746.63

#### 9. 可供出售金融资产

##### (1) 明细情况

项 目	期末数		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具	9,760,952,470.46	62,000,000.00	9,698,952,470.46
其中：按公允价值计量的	3,068,689,612.93		3,068,689,612.93
按成本计量的	6,692,262,857.53	62,000,000.00	6,630,262,857.53
合 计	9,760,952,470.46	62,000,000.00	9,698,952,470.46

(续上表)

项 目	期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具	10,972,500,205.99	427,693,285.48	10,544,806,920.51
其中：按公允价值计量的	1,925,757,793.99		1,925,757,793.99
按成本计量的	9,046,742,412.00	427,693,285.48	8,619,049,126.52
合 计	10,972,500,205.99	427,693,285.48	10,544,806,920.51

##### (2) 期末按公允价值计量的可供出售金额资产

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	小 计
权益工具的成本	3,484,709,946.32	3,484,709,946.32
公允价值	3,068,689,612.93	3,068,689,612.93
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	-487,542,236.52	-487,542,236.52
累计计入其他综合收益的外币折算差额	71,521,903.13	71,521,903.13
已计提减值金额		

(3) 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额			
	期初数	本期增加	本期减少	期末数
长城证券股份有限公司 [注 1]	70,725,600.00		70,725,600.00	
上海钻石交易所有限公司	1,958,852.00			1,958,852.00
湘财证券股份有限公司	178,809,006.25			178,809,006.25
浙江古纤道新材料股份有限公司	270,000,000.00			270,000,000.00
杭州安睿东枢投资合伙企业 (有限合伙)	55,000,000.00			55,000,000.00
北京财智云投资管理有限公司	7,000,000.00			7,000,000.00
万得信息技术股份有限公司 [注 2]	600,000,000.00	1,368,000,000.00	1,968,000,000.00	
阳光保险集团股份有限公司	1,890,000,000.00			1,890,000,000.00
51 CREDIT CARD INC. [注 3]	1,335,344,792.88		1,335,344,792.88	
宁波钱潮涌鑫投资管理合 伙企业(有限合伙)	310,559.00			310,559.00
浙江浙商产融投资合 伙企业(有限合伙)	2,000,000,000.00			2,000,000,000.00
金砖丝路(银川)股权 投资有限合伙企业	278,646,513.26	6,354,016.84		285,000,530.10
天津汇新嘉华科技有 限公司		433,320.00		433,320.00
中信银行(国际)有限 公司	1,816,211,088.61	87,539,501.57		1,903,750,590.18
ASIA PACIFIC EXCHANGE PTE LTD. [注 4]	522,736,000.00		522,736,000.00	
杭州云英网络科技有 限公司	20,000,000.00	10,000,000.00		30,000,000.00

杭州云毅网络科技有限公司		20,000,000.00		20,000,000.00
杭州云栖创投股权投资合伙企业（有限合伙）		50,000,000.00		50,000,000.00
小 计	9,046,742,412.00	1,542,326,838.41	3,896,806,392.88	6,692,262,857.53

(续上表)

被投资单位	减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	期初数	本期增加	本期减少	期末数		
长城证券股份有限公司						
上海钻石交易所有限公司					5.00	
湘财证券股份有限公司					3.58	14,258,039.25
浙江古纤道新材料股份有限公司					4.73	
杭州安睿东枢投资合伙企业（有限合伙）[注 5]	55,000,000.00			55,000,000.00	28.37	
北京财智云投资管理有限公司		7,000,000.00		7,000,000.00	8.75	
万得信息技术股份有限公司	372,693,285.48		372,693,285.48			
阳光保险集团股份有限公司					4.06	29,400,000.00
51 CREDIT CARD INC.						
宁波钱潮涌鑫投资管理合伙企业（有限合伙）					3.11	1,755,524.99
浙江浙商产融投资合伙企业（有限合伙）					6.05	33,151,232.88
金砖丝路（银川）股权投资有限合伙企业					14.43	
天津汇新嘉华科技有限公司					14.44	
中信银行（国际）有限公司					6.00	
ASIA PACIFIC EXCHANGE PTE LTD.						

杭州云英网络科技有限公司					5.66	
杭州云毅网络科技有限公司					4.17	
杭州云栖创投股权投资合伙企业（有限合伙）					11.49	
小 计	427,693,285.48	7,000,000.00	372,693,285.48	62,000,000.00		78,564,797.12

[注 1]：长城证券股份有限公司因本期在上海证券交易所上市成功，其公允价值开始可以可靠计量，故本期将其转入按公允价值计量的可供出售权益工具。

[注 2]：因本公司在万得信息技术股份有限公司（以下简称万得信息）本期开始派遣董事，对其实施重大影响，故公司对其投资由按成本计量的可供出售金融资产改为权益法核算的长期股权投资。

[注 3]：51 CREDIT CARD INC 因本期在香港联合交易所上市成功，其公允价值开始可以可靠计量，故本期将其转入按公允价值计量的可供出售权益工具。

[注 4]：公司持有 ASIA PACIFIC EXCHANGE PTE LTD. 的股权比例为 20%，根据相关协议，公司享有的按约定要求其回购股权的权力已失效，公司对其投资由按成本计量的可供出售金融资产改为权益法核算的长期股权投资。

[注 5]：公司持有杭州安睿东枢投资合伙企业（有限合伙）的股权比例为 28.37%，根据《合伙协议》规定，公司作为有限合伙人不执行合伙事务，只按合伙协议比例享受利润分配，以其出资额为限对合伙企业的债务承担清偿责任，对该有限合伙企业不具有重大影响，故公司对其投资作为可供出售金融资产核算。

#### (4) 可供出售金融资产减值准备的变动情况

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	小 计
期初已计提减值金额	427,693,285.48		427,693,285.48
本期计提	7,000,000.00		7,000,000.00
其中：从其他综合收益转入			
本期减少	372,693,285.48		372,693,285.48
其中：期后公允价值回升转回			
期末已计提减值金额	62,000,000.00		62,000,000.00

## 10. 长期股权投资

### (1) 分类情况

项 目	期末数	期初数
-----	-----	-----

	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对合营企业投资				76,989,430.70		76,989,430.70
对联营企业投资	32,203,576,335.22		32,203,576,335.22	27,618,138,875.52		27,618,138,875.52
合计	32,203,576,335.22		32,203,576,335.22	27,695,128,306.22		27,695,128,306.22

(2) 明细情况

被投资单位	期初数	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
合营企业					
海宁绿城新潮房地产开发有限公司	76,989,430.70		10,000,000.00	-26,078,463.20	
杭州湖新投资有限公司					
杭州新想投资管理有限公司					
小计	76,989,430.70		10,000,000.00	-26,078,463.20	
联营企业					
新潮控股有限公司	2,717,035,840.96			-194,488,824.18	-178,615,822.05
内蒙古合和置业有限公司				10,920,350.62	
盛京银行股份有限公司	2,724,150,230.92			265,430,414.95	66,155,745.49
甘肃西北矿业集团有限公司	702,916,440.67			-18,274,661.95	
温州银行股份有限公司	2,383,577,106.86			92,590,471.59	18,716,394.42
江苏新潮宝华置业有限公司	350,336,649.65			-83,747.25	
中信银行股份有限公司	18,214,713,724.79			2,174,545,621.48	625,326,021.96
通卡联城网络科技有限公司	30,899,871.95			-7,370,394.03	
新潮期货有限公司	454,995,785.32		96,627,721.86	10,704,153.38	70,055.67
恩施裕丰房地产开发有限公司	39,513,224.40			-10,215,717.24	
杭州谐云科技有限公司		25,000,000.00		-704,403.98	

浙江邦盛科技有限公司		235,310,000.00		503,883.36	
杭州趣链科技有限公司		480,811,436.00		-11,638,677.07	2,482,110.10
上海趣美信息技术有限公司		31,340,400.00		-912,674.01	
万得信息技术股份有限公司				52,474,800.92	-201,418.77
ASIA PACIFIC EXCHANGE PTE LTD.				-25,149,729.87	
青岛精确芯元投资合伙企业(有限合伙)		85,384,000.00		-1,673,925.99	
小计	27,618,138,875.52	857,845,836.00	96,627,721.86	2,336,656,940.73	533,933,086.82
合计	27,695,128,306.22	857,845,836.00	106,627,721.86	2,310,578,477.53	533,933,086.82

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	减值准备期末余额
	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		
合营企业						
海宁绿城新湖房地产开发有限公司		40,910,967.50				
杭州湖新投资有限公司						
杭州新想投资管理有限公司						
小计		40,910,967.50				
联营企业						
新湖控股有限公司	-49,226,125.33				2,294,705,069.40	
内蒙古合和置业有限公司					10,920,350.62	
盛京银行股份有限公司		54,000,000.00		-30,384,684.67 [注1]	2,971,351,706.69	
甘肃西北矿业集团有限公司					684,641,778.72	
温州银行股份有限公司					2,494,883,972.87	
江苏新湖宝华置业有限公司		65,094,615.38			285,158,287.02	

中信银行股份有限公司		638,475,165.00		-294,791,554.21 [注 2]	20,081,318,649.02
通卡联城网络科技有限公司	9,786,089.50				33,315,567.42
新湖期货有限公司					369,142,272.51
恩施裕丰房地产开发有限公司					29,297,507.16
杭州谐云科技有限公司					24,295,596.02
浙江邦盛科技有限公司					235,813,883.36
杭州趣链科技有限公司					471,654,869.03
上海趣美信息技术有限公司					30,427,725.99
万得信息技术股份有限公司		67,630,893.00		1,595,306,714.52 [注 3]	1,579,949,203.67
ASIA PACIFIC EXCHANGE PTE LTD.				548,139,551.58 [注 3]	522,989,821.71
青岛精确芯元投资合伙企业（有限合伙）					83,710,074.01
小 计	-39,440,035.83	825,200,673.38		1,818,270,027.22	32,203,576,335.22
合 计	-39,440,035.83	866,111,640.88		1,818,270,027.22	32,203,576,335.22

[注 1]：公司联营企业盛京银行因会计政策变更的影响调整了 2018 年期初留存收益和其他综合收益，公司据此调整长期股权投资-30,384,684.67 元，调整期初未分配利润-39,555,088.79 元和期初其他综合收益 9,170,404.12 元。

[注 2]：公司联营企业中信银行因会计政策变更的影响调整了 2018 年期初留存收益和其他综合收益，公司据此调整长期股权投资-294,791,554.21 元，调整期初未分配利润-521,946,518.14 元和期初其他综合收益 227,154,963.93 元。

[注 3]：详见本财务报表附注五合并资产负债表项目注释之可供出售金融资产说明。

#### 11. 投资性房地产

项 目	房屋及建筑物	土地使用权	合 计
账面原值			
期初数	1,149,960,576.05	19,098,274.27	1,169,058,850.32

本期增加金额	86,326,111.61		86,326,111.61
1) 存货转入	86,326,111.61		86,326,111.61
本期减少金额	31,023,336.96	209,189.44	31,232,526.40
1) 转入存货	29,343,301.49	209,189.44	29,552,490.93
2) 其他	1,680,035.47		1,680,035.47
期末数	1,205,263,350.70	18,889,084.83	1,224,152,435.53
累计折旧和累计摊销			
期初数	121,527,516.75	3,899,739.39	125,427,256.14
本期增加金额	35,921,157.55	562,065.12	36,483,222.67
1) 计提或摊销	35,921,157.55	562,065.12	36,483,222.67
本期减少金额	4,513,916.37	46,832.12	4,560,748.49
1) 转入存货	4,513,916.37	46,832.12	4,560,748.49
期末数	152,934,757.93	4,414,972.39	157,349,730.32
账面价值			
期末账面价值	1,052,328,592.77	14,474,112.44	1,066,802,705.21
期初账面价值	1,028,433,059.30	15,198,534.88	1,043,631,594.18

## 12. 固定资产

项 目	房屋及 建筑物	通用设备	专用设备	运输工具	其他设备	合 计
账面原值						
期初数	477,930,338.40	18,321,611.17	14,026,662.03	100,021,233.66	14,575,935.88	624,875,781.14
本期增加金额	74,585,193.58	2,653,401.50	481,788.31	12,958,803.98	2,177,510.82	92,856,698.19
1) 购置		2,621,401.50	364,218.00	12,958,803.98	2,177,510.82	18,121,934.30
2) 在建工程转入			117,570.31			117,570.31
3) 存货转入	74,585,193.58					74,585,193.58
3) 其他		32,000.00				32,000.00
本期减少金额	23,168,503.94	2,842,592.84	2,872,968.52	5,147,564.37	996,204.46	35,027,834.13
1) 处置或报废		2,842,592.84	2,872,968.52	5,147,564.37	996,204.46	11,859,330.19



2) 转入存货	23,168,503.94					23,168,503.94
期末数	529,347,028.04	18,132,419.83	11,635,481.82	107,832,473.27	15,757,242.24	682,704,645.20
累计折旧						
期初数	63,200,173.59	12,477,862.06	10,076,056.60	58,087,564.24	10,381,390.91	154,223,047.40
本期增加金额	17,018,805.48	1,949,190.14	1,256,886.58	10,444,910.94	1,398,004.22	32,067,797.36
1) 计提	17,018,805.48	1,949,190.14	1,256,886.58	10,444,910.94	1,398,004.22	32,067,797.36
本期减少金额	7,703,527.56	2,651,283.50	2,418,289.53	4,397,194.28	946,209.42	18,116,504.29
1) 处置或报废		2,651,283.50	2,418,289.53	4,397,194.28	946,209.42	10,412,976.73
2) 转入存货	7,703,527.56					7,703,527.56
期末数	72,515,451.51	11,775,768.70	8,914,653.65	64,135,280.90	10,833,185.71	168,174,340.47
账面价值						
期末账面价值	456,831,576.53	6,356,651.13	2,720,828.17	43,697,192.37	4,924,056.53	514,530,304.73
期初账面价值	414,730,164.81	5,843,749.11	3,950,605.43	41,933,669.42	4,194,544.97	470,652,733.74

### 13. 在建工程

工程名称	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
丰宁承龙采矿工程	1,159,707.15	765,388.92	394,318.23	1,159,707.15		1,159,707.15
其他	301,592.63		301,592.63	240,873.63		240,873.63
合计	1,461,299.78	765,388.92	695,910.86	1,400,580.78		1,400,580.78

### 14. 无形资产

项目	软件	特许权 [注 1]	探矿、采矿权 [注 2]	土地使用权	车位使用权	合计
账面原值						
期初数	2,756,782.39	131,728,841.32	173,400,353.80	20,905,509.36	1,310,000.00	330,101,486.87
本期增加金额	2,747,590.41					2,747,590.41
1) 购置	2,747,590.41					2,747,590.41
本期减少金额	36,000.00					36,000.00
1) 其他	36,000.00					36,000.00

期末数	5,468,372.80	131,728,841.32	173,400,353.80	20,905,509.36	1,310,000.00	332,813,077.28
累计摊销						
期初数	1,464,468.42	60,701,500.31		3,273,972.90	305,666.70	65,745,608.33
本期增加金额	499,452.87	4,175,438.76		573,844.92	43,666.68	5,292,403.23
1) 计提	499,452.87	4,175,438.76		573,844.92	43,666.68	5,292,403.23
本期减少金额	36,000.00					36,000.00
1) 其他	36,000.00					36,000.00
期末数	1,927,921.29	64,876,939.07		3,847,817.82	349,333.38	71,002,011.56
减值准备						
期初数						
本期增加金额			114,441,572.03			114,441,572.03
1) 计提			114,441,572.03			114,441,572.03
本期减少金额						
期末数			114,441,572.03			114,441,572.03
账面价值						
期末账面价值	3,540,451.51	66,851,902.25	58,958,781.77	17,057,691.64	960,666.62	147,369,493.69
期初账面价值	1,292,313.97	71,027,341.01	173,400,353.80	17,631,536.46	1,004,333.30	264,355,878.54

[注 1]：特许权系子公司嘉兴市南湖国际教育投资有限公司根据与嘉兴市秀城区、秀洲区人民政府签订的《特许办学协议》，采用建设经营移交方式（BOT）取得的嘉兴市南湖国际实验学校、嘉兴高级中学及嘉兴市秀洲现代实验学校的特许办学权。

[注 2]：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钨矿探矿权，目前已完成采矿权登记手续。

#### 15. 开发支出

项 目	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		内部开发支出	其他	确认为无形资产	转入当期损益	
贵州省纳雍县沙子岭煤矿勘探[注]	440,950,679.06	6,000.00				440,956,679.06
贵州省纳雍县旧院煤矿勘探[注]	431,924,796.21	6,000.00				431,930,796.21

合 计	872,875,475.27	12,000.00			872,887,475.27
-----	----------------	-----------	--	--	----------------

[注]：该项目支出系子公司贵州新潮能源有限公司对所属贵州省纳雍县沙子岭煤矿、旧院煤矿探矿支出。

#### 16. 长期待摊费用

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	期末数
装修、房屋改良支出	16,616,565.91	11,593,201.43	5,338,981.60	22,870,785.74
其他	48,212.47		14,953.87	33,258.60
合 计	16,664,778.38	11,593,201.43	5,353,935.47	22,904,044.34

#### 17. 递延所得税资产、递延所得税负债

##### (1) 未经抵销的递延所得税资产

项 目	期末数		期初数	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	182,429,012.45	45,607,253.13	128,894,043.33	32,223,510.85
可抵扣亏损	160,975,387.14	40,243,846.78	173,417,343.93	43,354,336.00
预提费用（成本）	115,070,445.28	28,767,611.32	79,617,334.52	19,904,333.63
未来可抵扣的费用	90,346,993.08	22,586,748.27	3,830,349.40	957,587.35
视同销售转入固定资产	478,342.52	119,585.63	526,728.60	131,682.15
出租开发产品累计摊销	59,205,574.84	14,801,393.71	41,096,640.48	10,274,160.12
预售款预计利润影响	1,158,970,822.91	289,742,705.73	1,039,035,452.42	259,758,863.12
预提土地增值税清算准备	1,251,802,242.61	312,950,560.65	922,142,500.80	230,535,625.20
其他	19,776,548.72	4,944,137.18	25,791,027.76	6,447,756.94
合 计	3,039,055,369.55	759,763,842.40	2,414,351,421.24	603,587,855.36

##### (2) 未经抵销的递延所得税负债

项 目	期末数		期初数	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产公允价值变动			242,823.82	60,705.96
预提土地增值税清算准备	28,490,338.48	7,122,584.62	115,476,691.05	28,869,172.77
合计	28,490,338.48	7,122,584.62	115,719,514.87	28,929,878.73

(3) 未确认递延所得税资产明细

项目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异	87,350,457.36	150,018,265.96
可抵扣亏损	482,734,120.92	340,008,793.65
小计	570,084,578.28	490,027,059.61

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末数	期初数	备注
2018年		39,875,543.30	
2019年	207,316,941.84	222,158,090.69	
2020年	280,026,684.18	301,132,275.94	
2021年	434,967,476.99	446,729,975.49	
2022年	288,990,524.81	350,139,289.02	
2023年	719,634,855.60		
小计	1,930,936,483.42	1,360,035,174.44	

18. 其他非流动资产

项目	期末数	期初数
预付投资款	814,969,668.75	
信托保障基金	25,591,000.00	20,816,000.00
基金及资管计划	890,000,000.00	890,000,000.00
其他		884,120.00
合计	1,730,560,668.75	911,700,120.00

19. 短期借款

项 目	期末数	期初数
质押借款	395,000,000.00	50,000,000.00
抵押借款	432,000,000.00	130,000,000.00
保证借款	753,242,607.00	1,055,000,000.00
信用借款		454,260,000.00
抵押并保证借款	1,114,900,000.00	764,798,176.24
抵押并质押借款	60,000,000.00	60,000,000.00
质押并保证借款	185,941,393.00	
抵押、质押并保证借款		220,000,000.00
合 计	2,941,084,000.00	2,734,058,176.24

## 20. 应付票据及应付账款

### (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付票据	110,000,000.00	7,280,000.00
应付账款	2,014,218,064.83	1,974,178,135.34
合 计	2,124,218,064.83	1,981,458,135.34

### (2) 应付票据

项 目	期末数	期初数
银行承兑汇票	110,000,000.00	7,280,000.00
小 计	110,000,000.00	7,280,000.00

### (3) 应付账款

#### 1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
货款	24,497,828.28	23,168,227.75
工程款	1,971,158,496.99	1,931,167,768.18
其他	18,561,739.56	19,842,139.41
小 计	2,014,218,064.83	1,974,178,135.34

2) 截至2018年12月31日，公司无账龄超过一年的重要应付账款。

## 21. 预收款项

### (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
预售房款	14,648,981,622.08	13,784,027,913.60
启东圆陀角岸线海涂开发预收款	229,488,815.85	318,054,688.46
温州西湾项目基础设施建设预收款	1,454,600,601.00	1,454,600,601.00
其他	23,912,201.73	19,980,695.67
合 计	16,356,983,240.66	15,576,663,898.73

### (2) 账龄 1 年以上重要的预收款项

账龄超过 1 年的大额预收款项未结转原因主要系部分子公司预售房产而预收客户的购房款，房产按合同尚未到期交付所致。

### (3) 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	6,860,942.90	4,322,857.14	已竣工	96.03
沈阳·北国之春七期	382,999,160.03	151,102,138.95	2019 年	97.40
沈阳·新湖花园	486,421,868.00	153,120,612.43	2019 年	99.77
沈阳·新湖湾	146,237,041.38		2021 年	72.78
沈阳·仙林金谷一期	14,842,000.00	350,000.00	2021 年	40.73
沈阳·仙林金谷二期	60,297.00	18,321,822.42	2021 年	99.72
天津新湖·香格里拉二期	78,775,025.07	97,895,827.12	2019 年	62.26
杭州·香格里拉	147,045,414.89	266,613,739.89	2022 年	83.55
衢州·新湖景城一期兰馨苑		116,000.00	已竣工	97.97
衢州·新湖景城二期玫瑰园	12,678,754.00	1,070,036.00	已竣工	81.52
衢州·新湖景城三期郁金香郡	153,758,647.00	1,100,958,870.00	已竣工	68.31
衢州·新湖景城四期牡丹园	2,165,370,385.00	1,039,326,695.00	2019 年	76.70
九江·柴桑春天	5,433,394.00	16,042,829.00	已竣工	95.72
九江·庐山国际	650,295,273.50	808,406,984.00	2019 年	82.94
苏州·明珠城	2,507,287,038.00	1,298,709,375.00	2021 年	95.86
杭州·新湖果岭舞谷苑	3,564,919.00		已竣工	96.81

杭州·新湖果岭美山居	13,516.00	6,888,718.00	已竣工	97.81
杭州·新湖果岭好山居	674,072,335.00		2020年	47.35
上海·新湖明珠城	41,699,893.80	78,569,598.09	2023年	96.23
泰安·新湖绿园	7,318,114.50	31,695,169.50	已竣工	99.51
滨州·新湖玫瑰园	212,511,549.00	16,249,000.00	2021年	76.05
兰溪·香格里拉二期	246,050,055.55	125,894,919.00	2022年	66.75
杭州·武林国际	55,022,693.00	119,355,522.00	已竣工	96.90
丽水·新湖国际	27,030,688.96	2,979,128,753.91	已竣工	98.02
天津·义乌商贸城	377,071,779.65	715,277,160.15	2021年	38.73
嘉兴·新中花园	914,492,809.00	17,430,575.00	2020年	88.28
舟山·御景国际	14,246,505.00	22,684,362.00	已竣工	67.99
乐清·海德花园	37,546,291.00	2,173,833,541.00	已竣工	97.38
上海·青蓝国际	168,843,983.00	357,235,963.00	2023年	79.46
瑞安·新湖广场	2,552,591,414.85	2,047,868,568.00	2021年	95.25
瑞安·金银座公寓	460,172,867.00	135,558,277.00	2019年	81.48
温岭·双溪春晓	1,916,499,315.00		2021年	72.24
平阳·四季果岭	126,737,260.00		2020年	62.95
天津·新湖美丽洲	55,430,392.00		2020年	9.92
小计	14,648,981,622.08	13,784,027,913.60		

## 22. 应付职工薪酬

### (1) 明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	12,556,858.30	378,771,240.16	372,191,574.18	19,136,524.28
离职后福利—设定提存计划	2,754,141.04	23,887,474.04	23,742,653.19	2,898,961.89
辞退福利	782,276.50	572,894.51	1,355,171.01	
合计	16,093,275.84	403,231,608.71	397,289,398.38	22,035,486.17

### (2) 短期薪酬明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
----	-----	------	------	-----

工资、奖金、津贴和补贴	9,812,846.99	317,757,396.54	311,779,299.16	15,790,944.37
职工福利费		27,930,665.98	27,930,665.98	
社会保险费	201,367.82	12,395,727.41	12,341,588.13	255,507.10
其中：医疗保险费	161,167.01	10,898,008.15	10,849,040.71	210,134.45
工伤保险费	5,360.39	524,456.39	523,197.26	6,619.52
生育保险费	34,840.42	973,262.87	969,350.16	38,753.13
住房公积金	257,718.00	17,212,651.64	17,052,195.27	418,174.37
工会经费和职工教育经费	2,258,360.28	3,272,817.42	2,885,669.46	2,645,508.24
其他	26,565.21	201,981.17	202,156.18	26,390.20
小 计	12,556,858.30	378,771,240.16	372,191,574.18	19,136,524.28

(3) 设定提存计划明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险	1,596,333.67	22,751,668.49	22,612,303.57	1,735,698.59
失业保险费	7,807.37	640,735.49	635,279.56	13,263.30
企业年金缴费	1,150,000.00	495,070.06	495,070.06	1,150,000.00
小 计	2,754,141.04	23,887,474.04	23,742,653.19	2,898,961.89

23. 应交税费

项 目	期末数	期初数
增值税	166,692,098.27	42,682,355.08
消费税		173.68
企业所得税	1,443,587,602.28	1,589,465,679.34
代扣代缴个人所得税	1,706,748.46	1,650,947.32
城市维护建设税	11,426,656.94	2,135,901.77
土地增值税	247,261,681.36	82,975,855.18
房产税	2,032,824.26	791,230.17
契税	3,915,351.41	3,915,351.41
土地使用税	4,935,892.99	4,138,715.34
印花税	2,913,034.59	663,001.41



教育费附加	4,926,546.18	902,985.67
地方教育附加	3,397,809.91	608,769.09
其他	145,999.22	132,024.59
合 计	1,892,942,245.87	1,730,062,990.05

24. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付利息	709,808,345.53	555,789,985.80
应付股利	3,387,227.10	65,487,227.10
其他应付款	1,881,349,909.46	2,037,340,398.61
合 计	2,594,545,482.09	2,658,617,611.51

(2) 应付利息

项 目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	114,194,144.13	91,104,584.98
企业债券利息	591,345,244.60	458,429,055.84
短期借款应付利息	4,268,956.80	6,256,344.98
小 计	709,808,345.53	555,789,985.80

(3) 应付股利

项 目	期末数	期初数
普通股股利	1,787,227.10	1,787,227.10
子公司未支付的股利	1,600,000.00	63,700,000.00
小 计	3,387,227.10	65,487,227.10

(4) 其他应付款

1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
押金保证金	354,397,503.08	320,134,687.12
拆借款	1,106,075,714.20	978,903,416.23
应付股权转让款	30,000,000.00	100,981,536.55

预收股权转让款	271,500,000.00	270,000,000.00
应付暂收款	58,155,775.23	39,861,099.35
其他	61,220,916.95	327,459,659.36
合计	1,881,349,909.46	2,037,340,398.61

2) 账龄1年以上重要的其他应付款

项目	期末数	未偿还或结转的原因
浙江古纤道新材料股份有限公司	270,000,000.00	预收股权转让款
深圳市天翼投资发展有限公司	173,824,334.11	联营股东借款
江苏新湖宝华置业有限公司	92,539,117.96	联营企业借款
小计	536,363,452.07	

25. 一年内到期的非流动负债

项目	期末数	期初数
一年内到期的长期借款	7,999,672,797.78	8,831,354,133.34
一年内到期的应付债券	6,940,589,582.44	824,643,524.92
一年内到期的其他非流动负债	1,640,580,000.00	1,602,210,000.00
合计	16,580,842,380.22	11,258,207,658.26

26. 其他流动负债

(1) 明细情况

项目	期末数	期初数
预提土地增值税清算准备	1,258,755,156.02	929,095,414.21
短期应付债券	600,000,000.00	
借款		440,000,000.00
合计	1,858,755,156.02	1,369,095,414.21

(2) 短期应付债券明细

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
18 浙新湖中宝 ZR001	100	2018-1-5	1年	600,000,000.00		600,000,000.00	39,166,027.40			600,000,000.00

合 计			600,000,000.00		600,000,000.00	39,166,027.40			600,000,000.00
-----	--	--	----------------	--	----------------	---------------	--	--	----------------

27. 长期借款

项 目	期末数	期初数
质押借款	6,919,911,764.18	7,168,940,051.13
抵押借款	1,302,196,767.08	1,759,775,631.83
保证借款	12,085,834,765.40	7,099,105,038.97
抵押并保证借款	8,754,659,646.14	13,755,889,579.17
信用借款		174,000,000.00
质押并保证借款	11,123,208,000.00	
抵押、质押并保证借款	263,000,000.00	508,950,000.00
合 计	40,448,810,942.80	30,466,660,301.10

28. 应付债券

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
15 新湖债	2,151,517,766.72	3,488,536,268.61
15 中宝债		4,983,954,160.30
15 利得债 02		1,593,268,003.88
15 允升债		388,062,665.72
16 新湖 01	3,492,900,132.09	3,490,161,027.88
17 新湖中宝 MTN001	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
平安-新湖中宝购房尾款资产支持专项计划	1,419,392,997.48	1,416,710,457.30
17 浙南教育 ZR001	100,000,000.00	100,000,000.00
XINHU BVI N2003	4,780,422,687.35	4,533,082,669.02
18 新湖中宝 MTN001	1,000,000,000.00	
18 中宝 01	494,220,482.79	
18 中宝 02	1,788,978,735.28	
XINHU BVI N2112	1,572,649,145.86	

合 计	17,800,081,947.57	20,993,775,252.71
-----	-------------------	-------------------

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

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初数	本期发行
15 新湖债	100.00	2015-7-23	5 年	3,500,000,000.00	3,488,536,268.61	
15 中宝债	100.00	2015-9-14	4 年	5,000,000,000.00	4,983,954,160.30	
15 利得债 02	100.00	2015-11-27	4 年	1,600,000,000.00	1,593,268,003.88	
15 允升债	100.00	2016-3-28 至 2016-5-10	3 年	400,000,000.00	388,062,665.72	
16 新湖 01	100.00	2016-5-20	5 年	3,500,000,000.00	3,490,161,027.88	
17 新湖中宝 MTN001	100.00	2017-11-7	3 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	
平安-新湖中宝 购房尾款资产支 持专项计划	100.00	2017-11-29	3 年	1,425,000,000.00	1,416,710,457.30	
17 浙南教育 ZR001	100.00	2017-12-8	4 年	100,000,000.00	100,000,000.00	
XINHU BVI N2003	\$1,000.00	2017-3-1	3 年	4,573,940,000.00	4,533,082,669.02	
18 新湖中宝 MTN001	100.00	2018-3-29	3 年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00
18 中宝 01	100.00	2018-3-23	4 年	500,000,000.00		500,000,000.00
18 中宝 02	100.00	2018-9-10	4 年	1,800,000,000.00		1,800,000,000.00
XINHU BVI N2112	\$1,000.00	2018-12-20	3 年	1,647,168,000.00		1,647,168,000.00
小 计				26,046,108,000.00	20,993,775,252.71	4,947,168,000.00

(续上表)

债券名称	按面值 计提利息	溢折价 摊销	本期 偿还	其他减少[注]	期末数
15 新湖债	176,045,161.00	4,289,498.11	1,341,308,000.00		2,151,517,766.72
15 中宝债	365,000,000.00	9,218,963.69		4,993,173,123.99	
15 利得债 02	129,600,000.00	3,408,641.85		1,596,676,645.73	
15 允升债	28,283,783.40	9,257,147.00	46,580,000.00	350,739,812.72	
16 新湖 01	182,000,000.00	2,739,104.21			3,492,900,132.09
17 新湖中宝 MTN001	68,000,000.00				1,000,000,000.00

平安-新湖中宝购房尾款资产支持专项计划	89,175,000.00	2,682,540.18			1,419,392,997.48
17 浙南教育 ZR001	6,394,155.25				100,000,000.00
XINHU BVI N2003	295,783,602.37	247,340,018.33			4,780,422,687.35
18 新湖中宝 MTN001	51,791,780.83				1,000,000,000.00
18 中宝 01	29,178,083.32	-5,779,517.21			494,220,482.79
18 中宝 02	43,466,301.37	-11,021,264.72			1,788,978,735.28
XINHU BVI N2112	5,888,208.18	-74,518,854.14			1,572,649,145.86
小 计	1,470,606,075.72	187,616,277.30	1,387,888,000.00	6,940,589,582.44	17,800,081,947.57

[注]：15 中宝债、15 利得债 02、15 允升债本期转入一年内到期的非流动负债。

### 29. 预计负债

项 目	期末数	期初数	形成原因
嘉兴高级中学 BOT 移交差额	60,000,000.00	60,000,000.00	[注]
合 计	60,000,000.00	60,000,000.00	

[注]：子公司嘉兴市南湖国际教育投资有限公司采用建设经营移交方式（BOT）举办嘉兴高级中学（含嘉兴市秀洲现代实验学校），按特许办学协议及《关于嘉兴高级中学资产移交的说明》的规定，嘉兴市南湖国际教育投资有限公司未来应移交的净资产比接管时净资产多 6,000 万元，该差额作为公司的现时义务确认为预计负债。

### 30. 递延收益

#### (1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
政府补助	265,254,235.94	698,694.00	8,156,355.36	257,796,574.58
合 计	265,254,235.94	698,694.00	8,156,355.36	257,796,574.58

#### (2) 政府补助明细情况

项 目	期初数	本期新增补助金额	本期计入当期损益	期末数	与资产相关/与收益相关
土地整理补偿	28,950,666.67			28,950,666.67	与资产相关
2.05MWp 光伏发电项目	7,900,000.00		7,900,000.00		与资产相关

杭州·白沙坞桥梁建造补助	690,000.00			690,000.00	与资产相关
平阳县西湾围垦工程省补助资金	7,000,000.00			7,000,000.00	与资产相关
契税返还	218,861,205.00			218,861,205.00	与资产相关
城新线墨城段修复工程	295,000.00			295,000.00	与资产相关
教育建设补助	1,557,364.27	698,694.00	256,355.36	1,999,702.91	与资产相关
小 计	265,254,235.94	698,694.00	8,156,355.36	257,796,574.58	

### 31. 其他非流动负债

#### (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
中国长城资产管理股份有限公司	480,000,000.00	640,000,000.00
中国华融资产管理股份有限公司		1,170,000,000.00
中国信达资产管理股份有限公司		320,597,800.00
中信信托有限责任公司	400,000,000.00	400,000,000.00
中国东方资产管理股份有限公司	960,000,000.00	
杭州工商信托股份有限公司	699,100,000.00	
家具设备储备金	320,443.12	23,058.11
合 计	2,539,420,443.12	2,530,620,858.11

#### (2) 其他说明

1) 2017 年长城资产受让了长城华西银行股份有限公司对本公司的债权 80,000 万元，对于该债权转让，公司作为负债处理。其中 16,000 万元需在借款发放一年内归还，故在借款当期计入其他流动负债列报，另有 16,000 万元需在借款发放起两年内归还，故本期转入一年内到期的非流动负债。

2) 2017 年华融资产受让了允升投资对本公司的债权 90,000 万元，对于该债权转让，公司作为负债处理。其中借款期限一年以内的负债 9,000 万元在借款当期计入其他流动负债并于本期偿还，剩余 81,000 万元本期转入一年内到期的非流动负债。

2017 年华融资产受让了海南满天星旅业开发有限公司（以下简称满天星公司）的股东对满天星公司的债权 40,000 万元，对于该债权转让，满天星公司作为负债处理。其中借款

期限一年以内的负债 4,000 万元在借款当期计入其他流动负债并于本期偿还, 其余 36,000 万元本期转入一年内到期的非流动负债。

3) 2017 年信达资产受让了本公司对子公司九江中宝的债权 20,000 万元, 借款当期已归还 12,940.22 万元, 本期偿还 1,001.78 万元, 剩余 6,058.00 万元本期转入一年内到期的非流动负债。

2017 年信达资产受让了允升投资对子公司九江中宝的债权 50,000 万元, 其中借款期限一年以内的负债 15,000 万元于借款当期计入其他流动负债并已于本期偿还, 另有上期转为一年内到期的非流动负债 10,000 万元已于本期偿还, 剩余 25,000 万元本期转入一年内到期的非流动负债。

4) 2016 年公司将持有的上海新湖城市开发有限公司 80% 的股权转让给中信信托有限责任公司, 转让价格为 40,000 万元, 公司有权回购该项股权, 且预计回购可能性较大, 故收到的转让款作为负债处理, 计入其他非流动负债。

5) 2018 年中国东方资产管理股份有限公司受让了允升投资对本公司的债权 96,000 万元, 对于该债权转让, 公司作为负债处理, 故将其计入其他非流动负债列报。

6) 2018 年本公司将持有的浙江新湖金融信息服务有限公司 (以下简称新湖金服) 30% 的股权转让给杭州工商信托股份有限公司 (以下简称杭工信), 转让价格为 30,000 万元, 本公司对标的股权负有购买义务。同时, 杭工信受让了本公司对新湖金服的债权 37,910 万元, 对于上述股权和债权转让, 公司作为负债处理, 故将其计入其他非流动负债列报。

2018 年本公司将持有的南通新湖置业有限公司 40% 的股权转让给杭工信, 转让价格为 2,000 万元, 本公司对标的股权负有购买义务, 对于该股权转让, 公司作为负债处理, 故将其计入其他非流动负债列报。

### 32. 股本

项 目	期初数	本期增减变动 (减少以 “-” 表示)					期末数
		发行 新股	送股	公积金 转股	其他	小计	
股份总数	8,599,343,536.00						8,599,343,536.00

### 33. 资本公积

#### (1) 明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	7,887,281,273.17	46,069,523.23		7,933,350,796.40
其他资本公积	80,833,212.30	30,736,752.51	83,015,053.58	28,554,911.23
合计	7,968,114,485.47	76,806,275.74	83,015,053.58	7,961,905,707.63

(2) 其他说明

1) 股本溢价本期增加 46,069,523.23 元, 其中①: 公司本期收购子公司少数股东股权, 购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算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 12,280,594.98 元; ②公司本期股票期权激励计划第一期行权未行权已失效, 等待期内已确认的资本公积 33,788,928.25 元从其他资本公积明细转入股本溢价。

2) 其他资本公积本期增加 30,736,752.51 元, 其中: ①公司实施的股票期权激励计划, 根据《企业会计准则第 11 号——股份支付》的规定, 将该股票期权在本期应分摊的费用 20,950,663.01 元计入资本公积(其他资本公积); ②本期本公司之联营公司资本公积增加, 本公司权益法核算相应增加资本公积(其他资本公积) 9,786,089.50 元。

3) 其他资本公积本期减少 83,015,053.58 元, 其中: ①本期本公司之联营公司资本公积减少, 本公司权益法核算相应减少资本公积(其他资本公积) 49,226,125.33 元; ②公司本期股票期权激励计划第一期行权未行权已失效, 等待期内已确认的资本公积 33,788,928.25 元从其他资本公积明细转入股本溢价。

34. 其他综合收益

项目	期初数	会计政策变更影响	本期发生额				期末数
			本期所得税前发生额	减: 前期计入其他综合收益当期转入损益	减: 所得税费用	税后归属于母公司	
不能重分类进损益的其他综合收益		2,349,534.18	2,631,149.01			2,631,149.01	4,980,683.19
其中: 权益法下不能转损益的其他综合收益		2,349,534.18	2,631,149.01			2,631,149.01	4,980,683.19
将重分类进损益的其他综合收益	-209,702,976.84	233,975,833.87	-191,897,773.22	82,831,527.40		-274,729,300.62	-250,456,443.59
其中: 权益法下可转损益的其他综合收益	-544,139,398.97	233,975,833.87	531,301,937.81			531,301,937.81	221,138,372.71



可供出售金融资产公允价值变动损益	-36,695,950.65		-450,846,285.87			-450,846,285.87		-487,542,236.52
外币财务报表折算差额	288,300,845.38		-272,353,425.16			-272,353,425.16		15,947,420.22
其他	82,831,527.40			82,831,527.40		-82,831,527.40		
其他综合收益合计	-209,702,976.84	236,325,368.05 [注]	-189,266,624.21	82,831,527.40		-272,098,151.61		-245,475,760.40

[注]：系本公司之联营公司会计政策变更，影响期初其他综合收益 236,325,368.05 元。

### 35. 盈余公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	1,056,265,202.36	81,758,723.54		1,138,023,925.90
任意盈余公积	2,838,547.34			2,838,547.34
合计	1,059,103,749.70	81,758,723.54		1,140,862,473.24

### 36. 未分配利润

#### (1) 明细情况

项目	本期数	上年同期数
调整前上期末未分配利润	14,789,780,669.53	11,616,786,385.09
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-561,501,606.93	
调整后期初未分配利润	14,228,279,062.60	11,616,786,385.09
加：本期归属于母公司所有者的净利润	2,506,201,669.61	3,321,865,217.75
减：提取法定盈余公积	81,758,723.54	148,870,933.31
应付普通股股利	490,162,587.18	
期末未分配利润	16,162,559,421.49	14,789,780,669.53

#### (2) 调整期初未分配利润明细

系本公司之联营公司会计政策变更，影响期初未分配利润-561,501,606.93 元。

#### (二) 合并利润表项目注释

##### 1. 营业收入/营业成本

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	17,160,928,138.54	12,273,943,718.82	17,457,198,703.25	12,544,273,936.81
其他业务收入	66,186,557.88	37,727,300.80	42,725,302.27	25,806,609.35
合 计	17,227,114,696.42	12,311,671,019.62	17,499,924,005.52	12,570,080,546.16

## 2. 税金及附加

项 目	本期数	上年同期数
消费税		173.68
营业税	68,919,169.77	187,457,781.24
城市维护建设税	48,780,680.98	47,215,043.94
教育费附加	20,905,305.16	20,235,016.41
地方教育附加	13,942,057.74	13,491,211.50
土地增值税	863,308,145.46	1,190,495,711.50
房产税	14,766,811.15	16,904,086.65
土地使用税	29,343,367.62	30,012,239.79
印花税	14,403,681.25	17,185,032.82
其他	230,500.30	146,070.06
合 计	1,074,599,719.43	1,523,142,367.59

## 3. 销售费用

项 目	本期数	上年同期数
广告宣传费	110,778,764.68	182,588,715.27
职工薪酬	70,550,341.29	138,757,316.33
租赁费	4,582,919.40	18,032,898.05
折旧费	3,700,326.80	14,277,863.79
办公费	7,050,272.13	31,003,974.64
劳务费	58,698,042.93	65,037,012.29
期货准备金		5,605,968.94

差旅费	3,639,726.76	12,127,970.37
业务招待费	3,649,827.36	5,563,434.69
销售代理费	39,843,772.18	14,323,095.80
其他	12,656,140.88	29,300,869.34
合 计	315,150,134.41	516,619,119.51

#### 4. 管理费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	164,498,952.16	146,922,513.82
业务招待费	63,144,805.74	55,294,236.87
折旧费	23,458,426.29	20,403,452.59
股权激励费用	20,950,663.01	43,441,178.76
办公费	41,073,115.29	46,348,639.78
差旅费	18,304,257.00	14,610,234.41
交通费	13,135,224.93	12,987,044.32
中介机构费	19,221,959.08	37,375,571.36
咨询服务费	27,898,688.20	35,425,354.57
租赁费	10,783,847.68	9,682,326.01
会务费	2,496,236.80	2,626,926.77
其他	15,258,167.01	19,162,765.53
合 计	420,224,343.19	444,280,244.79

#### 5. 财务费用

项 目	本期数	上年同期数
利息支出	2,034,935,291.81	1,730,387,492.48
减：利息收入	318,600,499.04	389,531,673.14
汇兑损失	3,265,122.68	62,114,794.15
减：汇兑收益	53,189,076.57	
其他	31,586,394.43	90,319,637.00

合 计	1,697,997,233.31	1,493,290,250.49
-----	------------------	------------------

#### 6. 资产减值损失

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失	112,996,991.86	3,786,733.48
存货跌价损失	36,671,260.66	-78,958,258.70
可供出售金融资产减值损失	7,000,000.00	427,693,285.48
在建工程减值损失	765,388.92	
无形资产减值损失	114,441,572.03	
合 计	271,875,213.47	352,521,760.26

#### 7. 其他收益

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
与资产相关的政府补助	8,156,355.36	206,616.60	8,156,355.36
与收益相关的政府补助	2,837,404.00	7,177,263.23	2,837,404.00
其他	413,466.25		413,466.25
合 计	11,407,225.61	7,383,879.83	11,407,225.61

本期计入其他收益的政府补助情况详见本财务报表附注合并财务报表项目注释其他之政府补助说明。

#### 8. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
权益法核算的长期股权投资收益	2,310,578,477.53	2,482,386,682.79
处置长期股权投资产生的投资收益	-627,721.86	251,858,628.21
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	7,137,910.98	10,189,952.61
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	-7,032,326.33	56,102,822.96
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	149,922,999.05	66,768,809.85

丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		178,842,392.37
理财产品收益	29,633,609.79	136,087,428.23
合 计	2,489,612,949.16	3,182,236,717.02

9. 公允价值变动收益

项 目	本期数	上年同期数
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-87,311,663.85	25,176,970.60
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		-2,946,229.74
合 计	-87,311,663.85	25,176,970.60

10. 资产处置收益

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
固定资产处置收益	-597,713.09	515,100.31	-597,713.09
合 计	-597,713.09	515,100.31	-597,713.09

11. 营业外收入

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
接受捐赠	34,000.00	2,000.00	34,000.00
罚没收入	646,672.50	673,555.00	646,672.50
违约金	2,030,798.60	4,507,606.61	2,030,798.60
无法支付的款项	19,364.97	22,000.00	19,364.97
权益法核算新增投资成本小于可辨认净资产公允价值差额		384,945,880.30	
其他	991,513.41	701,350.53	991,513.41
合 计	3,722,349.48	390,852,392.44	3,722,349.48

12. 营业外支出

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
-----	-----	-------	---------------

非流动资产毁损报废损失	239,195.71	165,236.91	239,195.71
延迟交房违约金		321,001.40	
地方水利建设基金	1,251,074.51	3,052,782.26	
对外捐赠	20,553,000.00	20,088,997.30	20,553,000.00
罚款支出	1,125,586.05	472,924.25	1,125,586.05
其他	1,081,892.09	3,106,792.10	1,081,892.09
合 计	24,250,748.36	27,207,734.22	22,999,673.85

### 13. 所得税费用

#### (1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
当期所得税费用	1,012,803,412.48	974,566,567.44
递延所得税费用	-177,983,281.15	-145,840,482.85
合 计	834,820,131.33	828,726,084.59

#### (2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期数	上年同期数
利润总额	3,528,179,431.94	4,178,947,042.70
按适用税率计算的所得税费用	882,044,857.99	1,044,736,760.68
子公司适用不同税率的影响		
调整以前期间所得税的影响	1,375,888.62	-4,437,139.77
非应税收入的影响	-576,499,879.53	-796,686,315.39
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	14,864,366.96	28,793,084.92
研发费用加计扣除影响		-85,000.00
其他永久性差异对当期所得税影响	330,342,674.14	408,532,216.80
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-9,962,000.50	-9,807,575.54
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	198,810,199.53	161,837,534.90
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	-6,343,423.67	-4,157,482.01
对前期暂时性差异前期已确认而在本期不再确认	187,447.79	

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		
所得税费用	834,820,131.33	828,726,084.59

#### 14. 其他综合收益的税后净额

其他综合收益的税后净额详见本财务报表附注合并资产负债表项目注释之其他综合收益说明。

### (三) 合并现金流量表项目注释

#### 1. 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
往来款	282,003,460.53	133,666,244.56
除税费返还外的其他政府补助	3,536,098.00	44,752,063.23
押金、保证金、代收款等	859,717,136.71	1,991,354,291.16
用于按揭担保的保证金	72,170,959.86	57,219,650.69
银行存款利息收入	288,237,629.36	269,832,639.62
保证金转入自有资金账户		101,022,035.99
其他	68,653,785.42	75,219,675.69
合 计	1,574,319,069.88	2,673,066,600.94

#### 2. 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
往来款	277,601,061.10	117,477,056.23
押金、保证金、代收款等	766,538,511.21	2,024,423,296.89
管理费用	214,639,880.77	234,269,168.30
销售费用	255,305,839.43	369,041,781.83
用于按揭担保的保证金	10,489,246.48	59,267,099.73
捐赠支出	21,013,000.00	19,588,997.30
其他	57,864,710.11	37,065,141.99
合 计	1,603,452,249.10	2,861,132,542.27

3. 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
收回拆出款项	846,540,975.14	211,956,288.38
赎回理财产品	6,613,000,000.00	21,063,380,000.00
投资意向金	870,000,000.00	
其他	2,684,722.23	136,915,450.98
合 计	8,332,225,697.37	21,412,251,739.36

4. 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
拆出款项	3,415,184,857.01	224,125,000.00
收购债权		50,400,000.00
购买理财产品	4,673,000,000.00	22,118,380,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额如 为负数		36,371,698.45
投资意向金	870,000,000.00	
其他	13,730,000.00	85,948,563.98
合 计	8,971,914,857.01	22,515,225,262.43

5. 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
拆入款项	1,055,394,600.00	590,840,417.50
收到筹资票据贴现	272,425,329.23	
银行承兑汇票保证金	50,000,000.00	95,000,000.00
用于银行借款质押的定期存单		250,000,000.00
贷款保证金	897,985,391.89	193,744,682.57
信托保障基金	28,216,500.00	37,048,500.00
其他	921,608.29	8,962,949.67
合 计	2,304,943,429.41	1,175,596,549.74



6. 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
归还拆入款项	1,153,355,424.65	288,324,976.53
质押的贷款保证金	1,144,721,305.99	169,830,924.17
用于银行借款质押的定期存单	20,000,000.00	
银行承兑汇票保证金	50,000,000.00	79,260,000.00
银行咨询费等其他融资费用	258,783,935.58	130,576,564.35
支付筹资票据承兑	176,780,000.00	156,890,000.00
收购子公司少数股东股权	100,981,536.55	30,930,000.00
信托保障基金	22,961,000.00	20,393,000.00
债券发行费用	71,274,288.35	9,442,500.00
其他	14,539.66	
合 计	2,998,872,030.78	885,647,965.05

7. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	2,693,359,300.61	3,350,220,958.11
加: 资产减值准备	271,875,213.47	352,521,760.26
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	67,988,954.91	53,418,202.79
无形资产摊销	5,854,468.35	7,051,731.64
长期待摊费用摊销	5,353,935.47	2,524,050.53
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)	597,713.09	-515,100.31
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	239,195.71	165,236.91
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	87,311,663.85	-25,176,970.60
财务费用(收益以“-”号填列)	1,955,930,330.57	1,859,414,817.08
投资损失(收益以“-”号填列)	-2,489,612,949.16	-3,182,236,717.02

递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-156,175,987.04	-174,364,632.59
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-21,807,294.11	28,524,149.74
存货的减少(增加以“-”号填列)	-8,109,440,274.81	-5,327,161,136.87
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	446,808,005.05	896,146,775.91
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	1,463,042,055.13	4,227,587,000.63
其他		-384,945,880.30
经营活动产生的现金流量净额	-3,778,675,668.91	1,683,174,245.91
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	14,583,268,372.24	16,220,406,014.05
减: 现金的期初余额	16,220,406,014.05	15,863,105,197.18
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	-1,637,137,641.81	357,300,816.87

(2) 本期收到的处置子公司的现金净额

项 目	本期数
本期预收处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	1,500,000.00
其中: 嘉兴南湖国际教育文化交流中心	1,500,000.00
加: 以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	244,960,000.00
其中: 新湖期货有限公司	48,960,000.00
杭州兴和投资发展有限公司	196,000,000.00
处置子公司收到的现金净额	246,460,000.00

(3) 现金和现金等价物的构成

项 目	期末数	期初数
1) 现金	14,583,268,372.24	16,220,406,014.05

其中：库存现金	971,251.66	926,318.54
可随时用于支付的银行存款	13,845,065,214.31	14,944,529,282.21
可随时用于支付的其他货币资金	737,231,906.27	1,274,950,413.30
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
2) 现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
3) 期末现金及现金等价物余额	14,583,268,372.24	16,220,406,014.05
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

### (3) 现金流量表补充资料的说明

期末银行存款中用于质押的定期存款 50,534,975.06 元、其他 450,554.39 元，其他货币资金中银行承兑汇票保证金 50,000,000.00 元、银行贷款保证金 1,008,522,847.69 元、按揭担保保证金 111,340,417.37 元、开工保证金 53,939,779.81 元、不能随时动用的结构性存款 135,000,000.00 元、其他 24,927,856.55 元。

### (四) 其他

#### 1. 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	1,434,716,430.87	详见本财务报表附注货币资金之说明
其他应收款	36,693,346.00	质押
存货	30,382,831,172.35	抵押
长期股权投资	10,617,439,561.98	质押
可供出售金融资产	2,212,332,486.78	质押
投资性房地产	748,461,889.20	抵押
固定资产	14,717,956.33	抵押
合 计	45,447,192,843.51	

#### 2. 外币货币性项目

## (1) 明细情况

项 目	期末外币余额	折算汇率	期末折算成人民币余额
货币资金			2,675,157,369.24
其中：美元	267,434,559.18	6.8632	1,835,456,681.39
港币	958,343,152.26	0.8762	839,700,687.85
应付利息			111,424,553.78
其中：美元	14,776,438.37	6.8632	101,413,651.82
港元	11,425,361.74	0.8762	10,010,901.96
长期借款			6,844,786,529.58
其中：港币	7,811,899,714.20	0.8762	6,844,786,529.58
应付债券			6,353,071,833.21
其中：美元	925,671,965.44	6.8632	6,353,071,833.21

## (2) 境外经营实体说明

境外子公司名称	注册地	记账本位币	选择依据
香港新湖投资有限公司	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 (BVI) Holding Company Limited	英属维尔京群岛	美元	
Xinhu (Oversea)2017 Investment Co.,Ltd	英属维尔京群岛	美元	
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	

Xinhu (BVI) 2018 Holding Company Limited	英属维尔京群岛	美元
--	---------	----

### 3. 政府补助

#### (1) 明细情况

##### 1) 与资产相关的政府补助

项目	期初递延收益	本期新增补助	本期摊销	期末递延收益	本期摊销列报项目	说明
土地整理补偿	28,950,666.67			28,950,666.67		
2.05MWp 光伏发电项目	7,900,000.00		7,900,000.00		其他收益	
桥梁补助款	690,000.00			690,000.00		
平阳县西湾围垦工程省补助资金	7,000,000.00			7,000,000.00		
城新线墨城段修复工程	295,000.00			295,000.00		
契税返还	218,861,205.00			218,861,205.00		
教育建设补助	1,557,364.27	698,694.00	256,355.36	1,999,702.91	其他收益	
小计	265,254,235.94	698,694.00	8,156,355.36	257,796,574.58		

##### 2) 与收益相关，且用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的政府补助

项目	金额	列报项目	说明
政府奖励	120,000.00	其他收益	
职工职业培训补贴	473,384.00	其他收益	
教育补助	2,237,600.00	其他收益	
其他	6,420.00	其他收益	
小计	2,837,404.00		

(2) 本期计入当期损益的政府补助金额为 10,993,759.36 元。

## 六、合并范围的变更

其他原因的合并范围变动

### 1. 合并范围增加

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额（万元）	出资比例（%）

冠瑞投资有限公司	新设	2018-1-19	尚未出资	100
温岭锦辉置业有限公司	新设	2018-3-28	2,550.00	51
浙江瓯瓯实业有限公司	新设	2018-12-13	尚未出资	100
启东新湖建设发展有限公司	新设	2018-10-9	尚未出资	100
深圳纵横区块科技有限公司	新设	2018-1-24	尚未出资	100
浙江新湖乐居科技有限公司	新设	2018-2-6	尚未出资	100
浙江智新科技有限公司	新设	2018-12-14	1,000.00	100
Xinhu (BVI) 2018 Holding Company Limited	新设	2018-9-3	尚未出资	100

## 2. 合并范围减少

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	期初至处置日净利润
东阳新湖艺人经纪有限公司	注销	2018-12-13	822,757.34	-2,376.99

## 七、在其他主体中的权益

### (一) 在重要子公司中的权益

#### 1. 重要子公司的构成

##### (1) 基本情况

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
沈阳沈北金谷置业有限公司	沈阳	沈阳	房地产业		100.00	设立
沈阳青蓝装饰工程有限公司	沈阳	沈阳	装修、景观园林工程		100.00	设立
沈阳新湖明珠置业有限公司	沈阳	沈阳	房地产业		100.00	设立
天津新湖凯华投资有限公司	天津	天津	房地产业		100.00	设立
天津新湖中宝投资有限公司	天津	天津	房地产业	100.00		设立

义乌北方(天津)国际商贸城有限公司	天津	天津	市场建设、房地产开发		100.00	设立
天津新湖物业发展有限公司	天津	天津	市场管理及服务		100.00	设立
天津海建市政工程有限公司	天津	天津	市政、装修、景观		100.00	设立
滨州新湖房地产开发有限公司	滨州	滨州	房地产业		100.00	设立
南通新湖置业有限公司	南通	南通	房地产业		100.00	设立
南通启阳建设开发有限公司	南通	南通	房地产业		100.00	设立
南通启新置业有限公司	南通	南通	房地产业		100.00	设立
南通启仁置业有限公司	南通	南通	房地产业		100.00	设立
启东新湖建设发展有限公司	南通	南通	房地产业		100.00	设立
苏州充橙商业管理有限公司	吴江	吴江	商业管理		100.00	设立
上海新湖城市开发有限公司	上海	上海	房地产业		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		100.00	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
浙江瓯瓿实业有限公司	杭州	杭州	房地产业		100.00	设立
嘉兴新湖中房置业有限公司	嘉兴	嘉兴	房地产业	51.00		设立
舟山新湖置业有限公司	舟山	舟山	房地产业	45.00	55.00	设立
丽水新湖置业有限公司	丽水	丽水	房地产业		100.00	设立
温岭新湖地产发展有限公司	温岭	温岭	房地产业		100.00	设立
温岭锦辉置业有限公司	温岭	温岭	房地产业		51.00	设立

乐清新湖置业有限公司	乐清	乐清	房地产业		65.00	设立
瑞安市中宝置业有限公司	瑞安	瑞安	房地产业		60.00	设立
平阳伟成置业有限公司	平阳	平阳	房地产业	51.00	49.00	设立
平阳隆恒置业有限公司	平阳	平阳	房地产业	51.00	49.00	设立
平阳安瑞置业有限公司	平阳	平阳	房地产业	51.00	49.00	设立
平阳宝瑞置业有限公司	平阳	平阳	房地产业	51.00	49.00	设立
九江新湖中宝置业有限公司	九江	九江	房地产业		100.00	设立
启东新湖投资开发有限公司	南通	南通	江海滩涂围垦	100.00		设立
启东三水汇生态环境科技有限公司	南通	南通	健身、垂钓、会议服务；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
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
浙江新湖金融信息服务有限公司	杭州	杭州	金融服务	100.00		设立
浙江新湖智脑投资管理合伙企业(有限合伙)	杭州	杭州	投资	50.00	50.00	设立
浙江新湖乐居科技有限公司	杭州	杭州	计算机软件开发	100.00		设立
浙江智新科技有限公司	杭州	杭州	投资	100.00		设立
深圳纵横区块科技有限公司	深圳	深圳	计算机软件开发		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
嘉兴南湖国际实验中学	嘉兴	嘉兴	普通中学		100.00	设立



嘉兴市南湖区南湖国际罗马都市幼儿园	嘉兴	嘉兴	学前教育		100.00	设立
嘉兴经济技术开发区世贸新城幼儿园	嘉兴	嘉兴	教育服务		60.00	设立
嘉兴南湖国际教育文化交流中心	嘉兴	嘉兴	教育培训		80.00	设立
嘉兴中宝教育科技有限公司	嘉兴	嘉兴	教育设备的销售、售后服务		80.00	设立
新湖影视传播有限公司	杭州	杭州	影视投资、广告、文化教育培训等	100.00		设立
上海众孚实业有限公司	上海	上海	实业投资		100.00	设立
上海融喆投资发展有限公司	上海	上海	投资		60.00	设立
香港新湖投资有限公司	香港	香港	投资	100.00		设立
泰昌投资有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资		100.00	设立
香港新澳投资有限公司	香港	香港	投资	100.00		设立
香港冠盛投资有限公司	香港	香港	投资		100.00	设立
澳洲兴澳投资有限公司	澳大利亚	澳大利亚	投资		100.00	设立
Xinhu (BVI) Holding Company Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资		100.00	设立
Xinhu (Oversea) 2017 Investment Company Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资		100.00	设立
Xinhu (BVI) 2018 Holding Company Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资		100.00	设立
冠瑞投资有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资		100.00	设立
泰信控股有限公司	开曼群岛	开曼群岛	投资		100.00	设立
泰融控股有限公司	开曼群岛	开曼群岛	投资		100.00	设立
冠宏投资有限公司	开曼群岛	开曼群岛	投资		100.00	设立

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
泰安新湖房地产开发有限公司	泰安	泰安	房地产业		100.00	同一控制下企业合并
苏州新湖置业有限公司	吴江	吴江	房地产业		100.00	同一控制下企业合并
上海中瀚置业有限公司	上海	上海	房地产业	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	90.00	9.80	同一控制下企业合并
九江新湖远洲置业有限公司	九江	九江	房地产业	100.00		同一控制下企业合并
上海玛宝房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业		100.00	非同一控制下企业合并
上海亚龙古城房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业		100.00	非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		50.50	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	80.00		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

杭州大清谷旅游开发有限公司	杭州	杭州	旅游服务		90.00	非同一控制下企业合并
嘉兴新国浩商贸有限公司	嘉兴	嘉兴	商业贸易		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
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

(2) 在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明

1) 本公司持股 60% 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%。

2) 本公司持股 80% 的嘉兴南湖国际教育文化交流中心持有嘉兴中宝教育科技有限公司 100% 股权，故本公司对嘉兴中宝教育科技有限公司的表决权比例为 100%。

3) 本公司直接持有温州新湖房地产开发有限公司 90% 股权，本公司持股 98% 的上海新湖房地产开发有限公司持有温州新湖房地产开发有限公司 10% 股权，故本公司对温州新湖房地产开发有限公司的表决权比例为 100%。

2. 重要的非全资子公司

单位：万元

子公司名称	少数股东持股比例 (%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
上海融喆投资发展有限公司	40.00	4,368.07		5,287.20
嘉兴新湖中房置业有限公司	49.00	214.17		11,220.53
乐清新湖置业有限公司	35.00	17,766.88	17,500.00	6,516.81
平阳县利得海涂围垦开发有限公司	20.00	-575.89		44,591.90

3. 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：万元

(1) 资产和负债情况

子公司名称	期末数					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
上海融喆投资发展有限公司	342,576.90	8,692.84	351,269.74	308,051.74	30,000.00	338,051.74

嘉兴新湖中房置业有限公司	169,943.85	8,985.99	178,929.84	127,443.31	28,587.50	156,030.81
乐清新湖置业有限公司	69,544.87	480.66	70,025.53	50,693.80	712.26	51,406.06
平阳县利得海涂围垦开发有限公司	937,624.38	1,618.83	939,243.21	529,554.21	81,729.50	611,283.71

(续上表)

子公司名称	期初数					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
上海融喆投资发展有限公司	365,272.96	3,320.43	368,593.39	346,305.58	19,990.00	366,295.58
嘉兴新湖中房置业有限公司	121,147.22	5,204.90	126,352.12	103,890.17		103,890.17
乐清新湖置业有限公司	278,404.29	4,456.56	282,860.85	263,915.98	1,087.91	265,003.89
平阳县利得海涂围垦开发有限公司	1,005,540.61	3,237.09	1,008,777.70	359,798.21	359,556.30	719,354.51

(2) 损益和现金流量情况

子公司名称	本期数			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
上海融喆投资发展有限公司	132,555.23	10,920.18	10,920.18	122,206.64
嘉兴新湖中房置业有限公司	7,703.12	437.08	437.08	60,714.39
乐清新湖置业有限公司	312,037.28	50,762.51	50,762.51	57,885.64
平阳县利得海涂围垦开发有限公司	81,526.05	38,536.31	38,536.31	-7,268.62

(续上表)

子公司名称	上年同期数			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
上海融喆投资发展有限公司	0.06	-2,617.78	-2,617.78	75,489.91
嘉兴新湖中房置业有限公司	70,579.11	-1,360.91	-1,360.91	13,846.65
乐清新湖置业有限公司	29,648.19	4,016.42	4,016.42	164,765.64
平阳县利得海涂围垦开发有限公司		-739.61	-739.61	92,403.25

(二) 在合营企业或联营企业中的权益

1. 重要的合营企业或联营企业

(1) 基本情况

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
杭州湖新投资有限公司	杭州	杭州	投资、策划、咨询	50.00		权益法核算
杭州新想投资管理有限公司	杭州	杭州	投资管理、投资咨询、房地产业		50.00	权益法核算
新湖控股有限公司	杭州	杭州	实业投资	48.00		权益法核算
盛京银行股份有限公司	沈阳	沈阳	金融服务	5.18		权益法核算
中信银行股份有限公司	北京	北京	金融服务		4.99	权益法核算
温州银行股份有限公司	温州	温州	金融服务	18.15		权益法核算
江苏新湖宝华置业有限公司	句容	句容	房地产业	35.00		权益法核算
内蒙古合和置业有限公司	呼和浩特	呼和浩特	房地产开发、销售	20.00		权益法核算
甘肃西北矿业集团有限公司	兰州	兰州	有色金属产业投资	34.40		权益法核算
新湖期货有限公司	上海	上海	商品、金融期货经纪	7.67	22.00	权益法核算
恩施裕丰房地产开发有限公司	恩施	恩施	房地产业		48.00	权益法核算
通卡联城网络科技有限公司	杭州	杭州	计算机信息服务	25.50		权益法核算
万得信息技术股份有限公司	上海	上海	计算机信息服务		7.02	权益法核算
杭州趣链科技有限公司	杭州	杭州	技术开发咨询、计算机信息服务		49.00	权益法核算
上海趣美信息技术有限公司	上海	上海	技术开发咨询、计算机信息服务		19.02	权益法核算
杭州谐云科技有限公司	杭州	杭州	技术开发咨询、计算机信息服务		12.30	权益法核算
浙江邦盛科技有限公司	杭州	杭州	技术开发咨询、计算机信息服务		10.13	权益法核算

ASIA PACIFIC EXCHANGE PTE LTD.	新加坡	新加坡	金融服务		20.00	权益法核算
青岛精确芯元投资合伙企业(有限合伙)	青岛	青岛	投资管理、资产管理		52.23	权益法核算

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

公司持有盛京银行、温州银行股份有限公司（以下简称温州银行）、中信银行、万得信息、上海趣美信息技术有限公司（以下简称趣美信息）、杭州谐云科技有限公司和浙江邦盛科技有限公司（以下简称邦盛科技）的股权比例分别为5.18%、18.15%、4.99%、7.02%、19.02%、12.30%和10.13%，分别为该七家公司的第四大股东、单一第一大股东、第二大股东、第三大股东、第三大股东、第二大股东和第二大股东，且公司在该七家公司董事会派有董事，对该七家公司具有重大影响。

(3) 持有 50%或以上表决权但不具有重大影响的依据

公司持有青岛精确芯元投资合伙企业（有限合伙）的表决权比例为 52.23%，根据合伙协议约定，合伙人会议事项须由代表三分之二以上实缴出资额的合伙人同意方可通过，故公司对其不具有控制，按权益法进行核算。

## 2. 重要联营企业的主要财务信息

单位：万元

项 目	期末数/本期数			
	新潮控股有限公司	盛京银行股份有限公司	温州银行股份有限公司	中信银行股份有限公司
流动资产	2,497,446.37	[注 1]	[注 1]	[注 1]
非流动资产	350,297.27			
资产合计	2,847,743.64	98,543,294.00	22,778,245.18	606,671,400.00
流动负债	1,579,015.07			
非流动负债	638,515.22			
负债合计	2,217,530.29	92,840,345.60	21,404,889.65	561,362,800.00
少数股东权益	187,485.18	57,161.60		1,642,500.00
归属于母公司所有者权益	442,728.17	5,645,786.80	1,373,355.52	43,666,100.00
按持股比例计算的净资产份额	212,509.52	292,190.70	249,282.38	2,182,872.22

调整事项	16,960.99	4,944.47	206.01	-174,740.36
商誉	25,811.64	4,944.47	206.01	
内部交易未实现利润	-8,850.65			
其他				-174,740.36
对联营企业权益投资的账面价值	229,470.51	297,135.17	249,488.40	2,008,131.86
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		89,635.26		1,020,266.68
营业收入	398,989.92	1,588,546.60	361,764.07	16,485,400.00
净利润	-39,268.80	512,871.70	51,010.28	4,451,300.00
终止经营的净利润				
其他综合收益	-37,273.85	127,827.90	10,311.30	1,250,900.00
综合收益总额	-76,542.65	640,699.60	61,321.58	5,702,200.00
本期收到的来自联营企业的股利		5,400.00		63,847.52

(续上表)

项 目	期初数/上年同期数			
	新潮控股有限公司	盛京银行股份有限公司	温州银行股份有限公司	中信银行股份有限公司
流动资产	2,680,280.60	[注1]	[注1]	[注1]
非流动资产	375,428.28			
资产合计	3,055,708.88	103,061,743.10	22,411,193.13	567,769,100.00
流动负债	1,750,945.23			
非流动负债	573,596.81			
负债合计	2,324,542.04	97,836,177.50	21,099,159.19	526,525,800.00
少数股东权益	209,891.95	57,428.10		1,279,500.00
归属于母公司所有者权益	521,274.89	5,168,137.50	1,312,033.94	39,963,800.00
按持股比例计算的净资产份额	250,211.95	267,470.55	238,151.70	1,997,793.91
调整事项	21,491.64	4,944.47	206.01	-176,322.54
商誉	25,811.64	4,944.47	206.01	
内部交易未实现利润	-4,320.00			
其他				-176,322.54[注2]
对联营企业权益投资的账面价值	271,703.59	272,415.02	238,357.71	1,821,471.37

存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		155,228.49		1,001,980.11
营业收入	338,565.11	1,324,968.30	397,072.43	15,670,800.00
净利润	-5,699.47	758,005.50	90,224.00	4,256,600.00
终止经营的净利润				
其他综合收益	14,575.61	-24,393.90	-1,780.93	-1,064,200.00
综合收益总额	8,876.14	733,611.60	88,443.07	3,192,400.00
本期收到的来自联营企业的股利		7,500.00	6,650.00	49,883.81

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

[注 2]：系不归属于公司的中信银行优先股权利及中信银行可辨认净资产公允价值与账面净资产的份额差异。

### 3. 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：万元

项 目	期末数/本期数	期初数/上年同期数
联营企业		
投资账面价值合计	436,131.69	165,565.14
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	-1,673.34	-642.02
其他综合收益	235.07	
综合收益总额	-1,438.27	-642.02

### 4. 合营企业或联营企业发生的超额亏损

合营企业或联营企业名称	前期累积未确认的损失	本期未确认的损失(或本期分享的净利润)	本期末累积未确认的损失
内蒙古合和置业有限公司	1,076.58	-2,168.62	

## 八、与金融工具相关的风险

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



本公司在日常活动中面临各种与金融工具相关的风险，主要包括信用风险、流动风险及市场风险。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。

本公司的信用风险主要来自银行存款和应收款项。为控制上述相关风险，本公司分别采取了以下措施。

1. 银行存款

本公司将银行存款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

本公司持续对采用信用方式交易的客户进行信用评估。根据信用评估结果，本公司选择与经认可的且信用良好的客户进行交易，并对其应收款项余额进行监控，以确保本公司不会面临重大坏账风险。

本公司本期单笔金额最大的应收账款客户为政府机关，信用优良、坏账风险极小。该笔金额占应收账款期末余额合计数的 92.08%。除此之外，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 2018 年 12 月 31 日，本公司应收账款的 4.28%源于余额二至五名客户(2017 年 12 月 31 日前五名客户：49.48%)，本公司虽然信用风险集中，但总体信用风险不重大。

(1) 本公司的应收款项中未逾期且未减值的金额，以及虽已逾期但未减值的金额和逾期账龄分析如下：

项 目	期末数				
	未逾期未减值	已逾期未减值			合 计
		1 年以内	1-2 年	2 年以上	
应收利息	6,852,010.65				6,852,010.65
应收股利					
小 计	6,852,010.65				6,852,010.65

(续上表)

项 目	期初数				
	未逾期未减值	已逾期未减值			合 计
		1 年以内	1-2 年	2 年以上	
应收利息	9,759,388.89				9,759,388.89
应收股利					
小 计	9,759,388.89				9,759,388.89

(2) 本公司无单项计提减值的应收款项情况。

## (二) 流动风险

流动风险,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、金融机构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。本公司已从多家金融机构取得授信额度以满足营运资金需求和资本开支。

### 金融负债按剩余到期日分类

项 目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1年以内	1-3年	3年以上
金融机构借款	55,569,247,740.58	67,230,657,708.51	15,641,623,186.87	17,723,785,074.58	33,865,249,447.06
应付票据	110,000,000.00	110,000,000.00	110,000,000.00		
应付账款	2,014,218,064.83	2,014,218,064.83	2,014,218,064.83		
应付利息	709,808,345.53	709,808,345.53	709,808,345.53		
其他应付款	1,881,349,909.46	1,881,349,909.46	1,881,349,909.46		
应付债券	25,340,671,530.01	28,532,747,144.42	9,113,676,676.07	17,007,478,687.53	2,411,591,780.82
小 计	85,625,295,590.41	100,478,781,172.75	29,470,676,182.76	34,731,263,762.11	36,276,841,227.88

(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	46,604,880,410.68	53,354,593,257.47	16,120,200,313.45	23,668,466,093.36	13,565,926,850.66
应付票据	7,280,000.00	7,280,000.00	7,280,000.00		
应付账款	1,974,178,135.34	1,974,178,135.34	1,974,178,135.34		
应付利息	555,789,985.80	555,789,985.80	555,789,985.80		
其他应付款	2,037,340,398.61	2,037,340,398.61	2,037,340,398.61		
应付债券	21,818,418,777.63	25,071,706,002.80	2,177,755,512.30	19,212,364,006.50	3,681,586,484.00
小 计	72,997,887,708.06	83,000,887,780.02	22,872,544,345.50	42,880,830,099.86	17,247,513,334.66

## (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。本公司面临的市场利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的借款有关。

截至2018年12月31日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币36,941,818,775.31元(2017年12月31日：人民币19,219,478,455.12元)，在其他变量不变的假设下，假定利率变动50个基准点，将会对本公司的利润总额和股东权益产生一定的影响。

#### 2. 外汇风险

外汇风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司面临的汇率变动的风险主要与本公司外币货币性资产和负债以及外币计价的可供出售金融资产有关。截至2018年12月31日，以外币计价的可供出售金融资产余额为4,488,308,009.91元。因此，本公司所承担的外汇变动市场风险较大。

本公司期末外币货币性资产和负债情况见本财务报表附注合并财务报表项目注释其他之外币货币性项目说明，以外币计价的可供出售金融资产情况见本财务报表附注合并财务报表项目注释可供出售金融资产之说明。

## 九、公允价值的披露

### (一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值明细情况

项 目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合 计
持续的公允价值计量				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	357,149,494.96	1,125,660,253.80		1,482,809,748.76
交易性金融资产	357,149,494.96	1,125,660,253.80		1,482,809,748.76
其中：权益工具投资	84,372,653.11			84,372,653.11
债务工具投资	165,635,716.25			165,635,716.25
基金及资产管理计划	107,141,125.60	1,125,660,253.80		1,232,801,379.40
2. 可供出售金融资产	2,829,550,278.71	239,139,334.22		3,068,689,612.93
权益工具投资	2,829,550,278.71	239,139,334.22		3,068,689,612.93

持续以公允价值计量的资产总额	3,186,699,773.67	1,364,799,588.02		4,551,499,361.69
----------------	------------------	------------------	--	------------------

(二) 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

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。

(三) 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

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。

## 十、关联方及关联交易

(一) 关联方情况

1. 本公司的母公司情况

(1) 本公司的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
浙江新潮集团股份有限公司	杭州	能源、农业等投资开发	29,790 万元	40.18	40.23

本公司的母公司情况的说明

浙江新潮集团股份有限公司（以下简称新潮集团）直接持有本公司 32.41%的股份，并通过其全资子公司浙江恒兴力控股集团有限公司间接持有本公司 2.44%的股份，通过其持股 99%的子公司宁波嘉源实业发展有限公司间接持有本公司 5.38%的股份。黄伟直接持有本公司 16.86%的股份，并持有新潮集团 57.61%的股份，黄伟直接和间接持有本公司的股权比例为 40.01%。

(2) 本公司最终控制方是黄伟。

2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注在其他主体中的权益之说明。

3. 本公司的合营和联营企业情况

(1) 本公司的合营和联营企业

本公司重要的合营或联营企业详见本财务报表附注在其他主体中的权益之说明。本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本公司关系
海宁绿城新潮房地产开发有限公司	原合营企业，本期已注销
杭州湖新投资有限公司	合营企业

新湖控股有限公司	联营企业
盛京银行股份有限公司	联营企业
内蒙古合和置业有限公司	联营企业
甘肃西北矿业集团有限公司	联营企业
温州银行股份有限公司	联营企业
江苏新湖宝华置业有限公司	联营企业
中信银行股份有限公司	联营企业
新湖期货有限公司	联营企业
恩施裕丰房地产开发有限公司	联营企业
杭州趣链科技有限公司	联营企业

#### 4. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
嘉兴南湖国际实验学校	由本公司二级子公司嘉兴市南湖国际教育投资有限公司 BOT 特许经营的学校
嘉兴高级中学	由本公司二级子公司嘉兴市南湖国际教育投资有限公司 BOT 特许经营的学校
嘉兴市秀洲现代实验学校	由本公司二级子公司嘉兴市南湖国际教育投资有限公司 BOT 特许经营的学校
湘财证券股份有限公司	母公司的控股子公司
上海新湖绿城物业服务有限公司	母公司的控股子公司
浙江新湖绿城物业服务有限公司	母公司的控股子公司
衢州新湖绿城物业服务有限公司	母公司的控股子公司
沈阳新湖绿城物业服务有限公司	母公司的控股子公司
宁波嘉源实业发展有限公司	股东、同一母公司
浙江恒兴力控股集团有限公司	股东、同一母公司
哈高科绥棱二塑防水工程有限公司	母公司的控股子公司
黑龙江省哈高科营养食品有限公司	母公司的控股子公司
浙江新湖创业投资有限公司	母公司的控股子公司
中信银行（国际）有限公司	本公司联营企业控股子公司

#### (二) 关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 明细情况

1) 采购商品和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
浙江新湖绿城物业服务有限公司	物业服务	14,735,687.00	13,861,308.21
浙江新湖绿城物业服务有限公司	咨询服务		943,396.22
上海新湖绿城物业服务有限公司	物业服务	54,249,645.08	48,888,722.98
衢州新湖绿城物业服务有限公司	物业服务	5,567,815.64	1,827,618.96
沈阳新湖绿城物业服务有限公司	物业服务	6,132,170.71	6,914,042.45
湘财证券股份有限公司	佣金支出		1,267,798.61
哈高科绥棱二塑防水工程有限公司	防水工程	6,654,260.39	8,923,228.71
黑龙江省哈高科营养食品有限公司	粮油货款	637,124.93	894,498.19

2) 出售商品和提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
内蒙古合和置业有限公司	工程、营销服务费		1,415,094.34
江苏新湖宝华置业有限公司	工程、营销服务费	14,294,829.25	10,225,121.69
江苏新湖宝华置业有限公司	电梯	2,619,956.89	6,446,189.77
上海新湖绿城物业服务有限公司	商品销售	249,451.46	9,478.83

2. 关联租赁情况

(1) 明细情况

1) 公司出租情况

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的 租赁收入	上年同期确认的 租赁收入
沈阳新湖绿城物业服务有限公司	房产		27,619.05
上海新湖绿城物业服务有限公司	车位	676,568.87	
江苏新湖宝华置业有限公司	车辆	201,724.14	533,333.35

2) 公司承租情况

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的 租赁费	上年同期确认的 租赁费
浙江新湖绿城物业服务有限公司	房产	711,412.11	130,401.94

上海新湖绿城物业服务有限公司	房产	56,603.77
----------------	----	-----------

3. 关联担保情况

(1) 明细情况

1) 本公司及子公司作为担保方

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
新湖控股有限公司	192,000,000.00	2018/12/14	2019/12/7	否
浙江新湖集团股份有限公司	149,000,000.00	2018/3/9	2019/3/8	否
浙江新湖集团股份有限公司	51,000,000.00	2018/6/8	2019/6/7	否
浙江新湖集团股份有限公司	34,000,000.00	2018/6/8	2019/6/7	否
浙江新湖集团股份有限公司	21,000,000.00	2018/7/2	2019/7/1	否
浙江新湖集团股份有限公司	250,000,000.00	2018/7/25	2019/7/25	否
浙江新湖集团股份有限公司	495,000,000.00	2017/8/11	2019/8/9	否
浙江新湖集团股份有限公司	100,000,000.00	2018/8/16	2019/8/15	否
浙江新湖集团股份有限公司	140,000,000.00	2018/9/5	2019/9/1	否
浙江新湖集团股份有限公司	140,000,000.00	2018/9/10	2019/9/1	否
浙江新湖集团股份有限公司	200,000,000.00	2018/10/12	2019/10/11	否
浙江新湖集团股份有限公司	200,000,000.00	2018/10/22	2019/10/22	否
浙江新湖集团股份有限公司	100,000,000.00	2018/11/20	2019/7/12	否
浙江新湖集团股份有限公司	125,000,000.00	2018/11/23	2019/11/22	否

2) 本公司及子公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
浙江新湖集团股份有限公司	150,000,000.00	2018/2/12	2019/3/9	否
浙江新湖集团股份有限公司	50,000,000.00	2018/6/13	2019/6/12	否
浙江新湖集团股份有限公司	25,000,000.00	2018/7/18	2019/7/11	否
浙江新湖集团股份有限公司、黄伟、李萍	200,000,000.00	2017/9/28	2019/9/27	否
浙江新湖集团股份有限公司、黄伟、李萍	50,000,000.00	2018/1/23	2019/1/23	否
浙江新湖集团股份有限公司、黄伟、李萍	200,000,000.00	2018/6/7	2019/6/3	否

浙江新潮集团股份有限公司、黄伟、李萍	98,000,000.00	2018/11/8	2019/11/7	否
新潮控股有限公司	250,000,000.00	2017/6/23	2019/6/23	否
新潮控股有限公司	31,000,000.00	2018/7/30	2019/7/30	否
新潮控股有限公司、黄伟、李萍	500,000,000.00	2017/2/8	2019/2/7	否
新潮控股有限公司、黄伟、李萍	135,000,000.00	2018/5/24	2019/5/23	否
新潮控股有限公司、黄伟、李萍	60,000,000.00	2018/10/16	2019/10/14	否
黄伟、李萍	675,000,000.00	2014/12/22	2019/12/15	否
黄伟、李萍	600,000,000.00	2016/12/23	2019/12/23	否
黄伟、李萍	119,650,000.00	2017/1/6	2019/1/5	否
黄伟、李萍	250,000,000.00	2017/1/25	2020/1/24	否
黄伟、李萍	300,000,000.00	2017/3/7	2019/3/6	否
黄伟、李萍	20,000,000.00	2017/7/24	2019/1/24	否
黄伟、李萍	810,000,000.00	2017/7/28	2019/7/28	否
黄伟、李萍	245,000,000.00	2017/8/22	2020/6/28	否
黄伟、李萍	360,000,000.00	2017/8/23	2019/8/23	否
黄伟、李萍	2,791,100,000.00	2017/8/28	2026/8/15	否
黄伟、李萍	640,000,000.00	2017/10/12	2020/10/11	否
黄伟、李萍	1,000,000,000.00	2017/11/30	2020/12/1	否
黄伟、李萍	760,000,000.00	2017/12/18	2019/12/17	否
黄伟、李萍	700,000,000.00	2018/1/4	2020/1/4	否
黄伟、李萍	600,000,000.00	2018/1/5	2019/1/5	否
黄伟、李萍	85,000,000.00	2018/1/31	2021/1/25	否
黄伟、李萍	9,545,810,000.00	2018/3/9	2027/8/10	否
黄伟、李萍	80,000,000.00	2018/5/16	2019/5/15	否
黄伟、李萍	33,000,000.00	2018/6/11	2019/6/10	否
黄伟、李萍	55,000,000.00	2018/8/27	2019/8/26	否
黄伟、李萍	20,000,000.00	2018/8/28	2020/2/28	否
黄伟、李萍	430,000,000.00	2018/8/28	2020/6/7	否
黄伟、李萍	200,000,000.00	2018/9/14	2021/9/14	否



黄伟、李萍	380,000,000.00	2018/9/29	2021/12/20	否
黄伟、李萍	300,000,000.00	2018/10/24	2021/9/4	否
黄伟、李萍	100,000,000.00	2018/11/8	2019/11/7	否
黄伟、李萍	960,000,000.00	2018/11/9	2021/11/8	否
黄伟	600,000,000.00	2016/10/25	2022/10/24	否
黄伟	400,000,000.00	2016/10/25	2022/10/24	否
黄伟	3,010,000,000.00	2017/5/11	2022/10/24	否
黄伟	500,000,000.00	2018/1/18	2019/11/12	否
黄伟	1,282,386,000.00	2018/2/5	2020/1/23	否
黄伟	200,000,000.00	2018/5/28	2019/6/26	否
合 计	29,800,946,000.00			

#### 4. 关联方资金拆借

##### (1) 拆入资金

关联方	拆入	归还
嘉兴高级中学	30,000,000.00	22,000,000.00
嘉兴市秀洲现代实验学校	42,500,000.00	53,000,000.00
嘉兴南湖国际实验学校	39,000,000.00	36,000,000.00
海宁绿城新潮房地产开发有限公司		205,000,000.00
江苏新潮宝华置业有限公司	60,000,000.00	135,139,533.80
小 计	171,500,000.00	451,139,533.80

##### (2) 拆出资金

关联方	拆出	收回
甘肃西北矿业集团有限公司	42,000,000.00	42,000,000.00
恩施裕丰房地产开发有限公司	29,233,857.01	43,050,000.00
杭州湖新投资有限公司	1,200.00	
新潮控股有限公司	2,740,000,000.00	300,000,000.00
小 计	2,811,235,057.01	385,050,000.00

#### 5. 向关联方借款

关联方	关联交易内容	借款利率	期末数/本期数	上年期末数/上期同期数
盛京银行股份有限公司	银行借款	[注 1]	543,000,000.00	248,950,000.00
盛京银行股份有限公司	借款利息	[注 1]	24,201,483.10	15,894,938.96
温州银行股份有限公司	银行借款	[注 2]	1,602,000,000.00	280,000,000.00
温州银行股份有限公司	借款利息	[注 2]	105,119,604.28	8,166,666.67
中信银行股份有限公司	银行借款	[注 3]	5,856,010,000.00	1,786,000,000.00
中信银行股份有限公司	借款利息	[注 3]	129,446,743.13	108,688,811.21

[注 1]: 盛京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]: 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 3]: 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. 本企业的关键管理人员之间的交易

##### 薪酬与交易

项目	本期数	上年同期数
关键管理人员报酬	488.00 万元	448.00 万元
商品房买卖	8,707,754.29	
应收账款	6,390,000.00	
预收账款	10,986,668.00	

#### 7. 其他关联交易

(1) 经公司第九届董事会第三十一次会议和 2017 年第三次临时股东大会审议通过，公司与新潮集团签署《新潮期货有限公司股权转让协议》，新潮集团以 9,600 万元受让公司所持有的新潮期货有限公司（以下简称新潮期货）8%的股权。截至资产负债表日，该股权转让事宜已经中国证券监督管理委员会上海监管局核准，公司已收到新潮期货股权转让款 4,896 万元，并办妥新潮期货的工商变更登记手续。

(2) 根据公司子公司新潮金服与浙江新潮创业投资有限公司（以下简称新潮创投）签署《股权转让协议》等，新潮金服以 1,634.04 万元作价受让新潮创投持有的趣美信息 11.70% 的股权，同时以现金 1,500 万元认购趣美信息新增股权。此次股权变更后，新潮金服将持有趣美信息 19.02% 的股权。截至报表日，该股权受让及增资事宜均已完成。

公司境外子公司香港新澳投资有限公司从新潮创投受让趣美信息持有的境外平行架构 FINANLYTICS INC. 17,659,706 股 Series A 优先股，同时以 1 美元价格获得 FINANLYTICS INC.

新发的 11,040,698 股 Series B 优先股。截至报表日，该股权受让及增资事宜均已完成。

(3) 根据公司子公司浙江新湖智脑投资管理合伙企业(有限合伙)(以下简称智脑投资)与新湖创投等签署《股权转让协议》，智脑投资以 1,000 万元作价受让新湖创投持有的杭州云毅网络科技有限公司 2.0833% 股权。截至报表日，该股权受让事宜已完成。

(4) 根据子公司智脑投资与新湖控股有限公司签订的《股权转让协议》，新湖控股有限公司本期将持有的邦盛科技 6% 股权转让给智脑投资，转让价款为 1.32 亿元。截至资产负债表日，该项股权转让已完成，并已办妥工商变更登记手续。

(5) 本公司期末在盛京银行的存款余额为 69,109,478.66 元，本期收到存款利息 1,001,854.69 元，存款利率为中国人民银行公布的存款利率。

(6) 本公司期末在温州银行的存款余额为 29,515,767.77 元，本期收到存款利息 1,854,102.90 元，存款利率为中国人民银行公布的存款利率。

(7) 本公司期末在中信银行的存款余额为 5,672,430,027.75 元，本期收到存款利息 23,396,388.54 元，存款利率为中国人民银行公布的存款利率。

(8) 本公司期初在中信银行尚未赎回理财产品 11.5 亿元，本期向中信银行购买理财累计 22.37 亿元，期末均已到期赎回，本期收到理财产品收益 7,828,261.65 元。

### (三) 关联方应收应付款项

#### 1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	上海新湖绿城物业服务有 限公司			9,763.20	390.53
小计				9,763.20	390.53
预付款项					
	上海新湖绿城物业服务有 限公司	618,722.98		149,445.20	
	沈阳新湖绿城物业服务有 限公司			371,074.40	
小计		618,722.98		520,519.60	
其他应收款					
	甘肃西北矿业集团有限公 司	44,377,998.74	1,775,119.95	41,169,950.66	1,646,798.03

	浙江新湖集团股份有限公司	47,040,000.00	1,881,600.00	196,000,000.00	7,840,000.00
	恩施裕丰房地产开发有限公司	30,110,468.26	1,204,418.73	50,674,003.76	2,026,960.15
	沈阳新湖绿城物业服务有 限公司			1,200.00	48.00
	新湖控股有限公司	2,478,359,027.77	99,134,361.11		
	上海新湖绿城物业服务有 限公司	1,634,842.22	65,393.69		
	杭州湖新投资有限公司	1,200.00	80.00		
小 计		2,601,523,536.99	104,060,973.48	287,845,154.42	11,513,806.18

## 2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
应付账款			
	浙江新湖绿城物业服务有 限公司	241,499.62	1,971,986.62
	沈阳新湖绿城物业服务有 限公司		1,877,044.84
	哈高科绥棱二塑防水工程有 限公司	3,136,547.64	3,043,343.60
	上海新湖绿城物业服务有 限公司	5,434,655.72	8,956,200.58
小 计		8,812,702.98	15,848,575.64
预收账款			
	江苏新湖宝华置业有限公司	201,724.14	
小 计		201,724.14	
其他应付款			
	海宁绿城新湖房地产开发有 限公司		255,255,293.20
	内蒙古合和置业有限公司	14,000,000.00	14,000,000.00
	嘉兴市秀洲现代实验学校	20,593,995.41	32,516,898.02
	嘉兴高级中学	29,763,817.83	18,552,263.78
	嘉兴南湖国际实验学校	11,056,008.39	11,547,096.01
	哈高科绥棱二塑防水工程有 限公司	604,873.95	304,521.00
	江苏新湖宝华置业有限公司	92,539,117.96	182,309,002.96
	上海新湖绿城物业服务有 限公司		306,810.25

	沈阳新潮绿城物业服务有限公司	29,630.50	
	黑龙江省哈高科营养食品有限公司	27,000.00	
小 计		168,614,444.04	514,791,885.22

### 3. 其他关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
其他流动资产			
	中信银行股份有限公司		1,150,000,000.00
小 计			1,150,000,000.00

#### (四) 关联方承诺

经公司第九届董事会第四十一次会议审议通过，公司拟出资 122,996.4216 万元通过增资和受让股权的方式增加对杭州趣链科技有限公司的投资，投资完成后，公司合计将持有其 49% 的股权。截至报表日，该股权受让及增资事宜已完成工商变更登记手续。根据合同约定待履行的出资义务为 78,451.83 万元。

## 十一、股份支付

### (一) 股份支付总体情况

#### 1. 明细情况

公司本期授予的各项权益工具总额	
公司本期行权的各项权益工具总额	
公司本期失效的各项权益工具总额	160,760,000 股
公司期末发行在外的股票期权行权价格的范围和合同剩余期限	本公司发行在外的股份期权的标的股票价格范围在 2.76 元/股至 5.76 元/股之间；合同的剩余期限为：离第二期行权剩余 3 天，离第三期行权剩余 1 年零 3 天。
公司期末发行在外的其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	

#### 2. 其他说明

2016 年 1 月 4 日，公司第九届董事会第六次会议审议通过了《关于 2015 年股票期权激励计划授予的议案》，确定公司股票期权首次授予日为 2016 年 1 月 4 日。

在该授予日，公司授予激励对象（包括公司董事、监事、高级管理人员及公司认为应当激励的业务骨干员工，但不包括独立董事）40,190 万份股票期权，每份股票期权拥有在授予日

起 4 年内的可行权日以行权价格（每股 5.58 元）行权条件购买 1 股公司的股票的权利。

激励计划有效期为自股票期权授予日起 4 年，可行权日为自股票期权首次授予日（T 日）+12 个月至 T+48 个月。其中：

第一期行权期间为 T 日+12 个月至 T 日+24 个月内的交易日，可行权部分为已授予股票期权总量的 40%；

第二期行权时间为 T 日+24 个月至 T 日+36 个月内的交易日，可行权部分为已授予股票期权总量的 30%；

第三期行权时间为 T 日+36 个月至 T 日+48 个月内的交易日，可行权部分为已授予股票期权总量的 30%。

（二）以权益结算的股份支付情况

授予日权益工具公允价值的确定方法	[注]
可行权权益工具数量的确定依据	在等待期内的每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	107,042,587.39
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	20,950,663.01

[注]：根据《会计准则第 11 号——股份支付》的规定，由于公司授予的股票期权没有现行市价，也没有相同交易条件的期权的市场价格，故本公司采用布莱克—斯科尔斯期权定价模型进行估值。期权定价模型估计确定的授予日股票价格、行权价格、各期的剩余期限、无风险利率及股票波动率等参数如下：

授予日股票价格：4.35 元（2016 年 1 月 4 日的股票收盘价）。

行权价格：依据激励计划，行权价格为 5.58 元。

各期的剩余期限：依据激励计划，各期股票期权的剩余期限如下所示：

行权期	行权期间（年）	平均年化剩余期限（年）
第一个行权期	1-2	1.5
第二个行权期	2-3	2.5
第三个行权期	3-4	3.5

无风险利率：取整存整取存款一年期利率 1.5% 作为无风险利率。

股票波动率：根据自公司上市以来至授权日前一日的 5 日均价计算的年化历史波动率

25.69%。

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

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

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

公式参数表示如下：

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

经计算，公司一次授予、分期行权的期权在 2016 年 1 月 4 日的公允价值结果如下：

行权期	期权份数	授予日期权公允价值	期权剩余期限(年)	公允价值
第一个行权期	160,760,000.00	0.21	1.50	33,788,928.25
第二个行权期	120,570,000.00	0.37	2.50	44,856,658.55
第三个行权期	120,570,000.00	0.52	3.50	62,356,613.00
合计	401,900,000.00			141,002,199.80

## 十二、承诺及或有事项

### （一）重要承诺事项

1. 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 121.22 亿元，已支付 65.65 亿元，待支付 55.57 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. 详见财务报表附注十(四)关联方承诺之说明。

### （二）或有事项

为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

1. 为关联方提供的担保事项详见本财务报表附注十关联方及关联交易之说明。

2. 公司及子公司为非关联方提供的保证事项

#### （1）保证

被担保单位	贷款金融机构	担保借款金额	借款到期日	备注
民丰特种纸股份有限公司	民生银行嘉兴分行	7,847,300.00	2019/9/2	按欧元汇率 7.8473 折算
民丰特种纸股份有限公司	民生银行嘉兴分行	9,468,787.39	2019/1/8	
民丰特种纸股份有限公司	民生银行嘉兴分行	17,501,160.00	2019/5/8	按美元汇率 6.8632 折算
民丰特种纸股份有限公司	民生银行嘉兴分行	10,809,540.00	2019/2/21	
民丰特种纸股份有限公司	建行嘉兴分行	40,000,000.00	2019/5/1	
民丰特种纸股份有限公司	建行嘉兴分行	40,000,000.00	2019/5/6	
民丰特种纸股份有限公司	建行嘉兴分行	40,000,000.00	2019/5/9	
民丰特种纸股份有限公司	建行嘉兴分行	20,000,000.00	2019/11/8	
美都能源股份有限公司	兴业银行杭州分行	50,000,000.00	2019/5/20	
美都能源股份有限公司	兴业银行杭州分行	50,000,000.00	2019/5/20	
济和集团有限公司	中信银行杭州分行	30,000,000.00	2019/3/16	
济和集团有限公司	中国银行开元支行	40,000,000.00	2019/4/26	
合 计		355,626,787.39		

(2) 截至 2018 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 84.07 亿元。

### 十三、资产负债表日后事项

#### (一) 资产负债表日后利润分配情况

根据 2019 年 4 月 25 日公司董事会审议通过的 2018 年度利润分配预案，公司拟以分红派息股权登记日股份数为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利人民币 0.59 元（含税）。该利润分配预案尚待股东大会审议通过。

#### (二) 发行债券

详见本财务报表附注十四（三）其他对投资者决策有影响的重要交易和事项 5 之说明。

### 十四、其他重要事项

#### (一) 终止经营

##### 1. 终止经营损益

项 目	本期数	上年同期数
-----	-----	-------



营业收入		1,769,282,099.63
减：营业成本		1,654,663,481.85
税金及附加		622,799.61
销售费用		175,364,187.07
管理费用		9,635,591.89
财务费用		-133,200,872.36
资产减值损失		266,003.74
加：公允价值变动收益		-7,725,866.66
净敞口套期损益		
投资收益		31,187,897.05
资产处置收益		175,961.73
其他收益		4,132,573.23
营业利润		89,701,473.18
加：营业外收入		513,938.37
减：营业外支出		901,211.51
终止经营业务利润总额		89,314,200.04
减：终止经营业务所得税费用		17,770,418.94
终止经营业务净利润		71,543,781.10
减：本期确认的资产减值损失		
加：本期转回的资产减值损失		
加：终止经营业务处置净收益（税后）		257,309,748.20
其中：处置损益总额		257,309,748.20
减：所得税费用（或收益）		
终止经营损益合计		328,853,529.30
其中：归属于母公司所有者的终止经营损益合计		322,705,788.47

## 2. 终止经营现金流量

项 目	本期数			上年同期数		
	经营活动	投资活动	筹资活动	经营活动	投资活动	筹资活动
	现金流量净额	现金流量净额	现金流量净额	现金流量净额	现金流量净额	现金流量净额
杭州兴和投资发展有限公司				141,572.38	16,365,050.43	-33,000,000.00
新潮期货有限公司				119,866,218.43	31,628,215.33	-222,106,666.67

## (二) 分部信息

### 1. 报告分部的确定依据与会计政策

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，并以行业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

#### 行业分部

项 目	房地产	商业贸易	海涂开发	其他	分部间抵销	合 计
主营业务收入	13,268,337,613.56	4,326,938,837.47	903,826,372.61	131,513,837.06	1,469,688,522.16	17,160,928,138.54
主营业务成本	9,092,458,017.95	4,316,262,940.74	353,537,044.54	70,926,620.16	1,559,240,904.57	12,273,943,718.82

## (三) 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

1. 经公司第九届董事会第三十八次会议审议通过，公司子公司温岭锦辉置业有限公司于2018年3月以总价156,000万元竞得温岭市XQ060301地块的土地使用权。该地块出让面积为39,437平方米，容积率 $>1.0$ 且 $\leq 2.3$ ；出让用途为二类居住用地（R2）/兼容商业，出让期限为住宅70年、商业40年。

2. 经公司第九届董事会第十五次会议及公司2016年度第四次临时股东大会审议通过，并根据2017年9月收到上海证券交易所出具的《关于对新湖中宝股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函【2017】966号），公司可面向合格投资者非公开发行总额不超过35亿元的公司债券。2018年3月，公司发行2018年非公开发行公司债券（第一期），发行规模5亿元，期限4年，票面利率7.5%。2018年9月，公司发行2018年非公开发行公司债券（第二期），发行规模18亿元，期限4年，票面利率7.8%。

3. 经公司第九届董事会第二十六次会议及公司2017年度第二次临时股东大会审议通过

过，股东大会授权公司可在不超过人民币 90 亿元的范围内发行债务融资工具。

根据公司收到中国银行间市场交易商协会出具的《接受注册通知书》（中市协注【2016】MTN173 号），公司可在注册有效期内分期发行中期票据 33 亿元。2018 年 3 月，公司发行了“新潮中宝股份有限公司 2018 年度第一期中期票据”，实际发行总额 10 亿元，期限 3 年，起息日为 2018 年 3 月 29 日，利率为 6.8%，发行价格 100 元。

4. 经公司第九届董事会第三十七次会议审议通过，本公司于 2018 年 2 月在上海联合产权交易所通过网络竞拍方式竞得万得信息 3,866.302 万股股权（占总股本的 6.0183%），竞得价为人民币 136,800 万元。本次入股后公司合计持有万得信息 4,508.7262 万股，占总股份的 7.0183%。本期公司已支付全部投资款，相关工商变更登记手续已完成。

5. 经公司第九届董事会第四十二次会议及 2018 年第一次临时股东大会审议通过，并根据 2018 年 8 月收到国家发展和改革委员会下发的《企业借用外债登记证明》（发改办外资备【2018】579 号），公司可在境外发行不超过 8 亿美元（等值）外币债券。2018 年 12 月，公司完成在境外发行总额 2.4 亿美元的债券，期限 3 年，票面利率 11%。2019 年 3 月，公司完成在境外发行总额 2.75 亿美元的债券，期限 3 年，票面利率 11%。截至报告日，公司已完成发行境外债券 5.15 亿美元。

6. 经公司第十届董事会第五次会议审议通过，公司下属子公司平阳县利得海涂围垦开发有限公司与平阳县国土资源局（以下简称平阳县国土局）就收储平阳县西湾海涂围垦项目海域使用权项下已完成围垦的土地事宜签订《收储合同》，协议约定平阳县国土局收储位于西湾海涂围垦区北片 532,850 平方米（约合 799.275 亩）土地，收储单价 1,530 元/平方米（约合 102 万元/亩），收储总价为人民币 815,260,500 元。

7. 经公司第十届董事会第三次会议及第十届董事会第七次会议审议通过，公司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 6 亿元，不超过人民币 12 亿元，拟回购价格不高于 4.5 元/股，用于维护公司价值及股东权益的库存股回购资金为 3 亿元，剩余回购的股份用于股权激励。截至报告日，公司通过集中竞价交易方式已累计回购股份 6914.5789 万股，占公司总股本的 0.80%，成交最高价为 4.40 元/股，最低价为 3.81 元/股，成交总金额为 28003.02 万元。

8. 截至资产负债表日，本公司第一大股东新潮集团已将持有的本公司股份 1,910,803,200 股用于质押，本公司实际控制人黄伟已将持有的本公司股份 1,215,411,475 股用于质押，本公司第三大股东宁波嘉源实业发展有限公司已将持有的本公司股份 245,820,000 股用于质押，本公司第五大股东浙江恒兴力控股集团有限公司已将持有的本公

司股份 192,400,000 股用于质押。

## 十五、母公司财务报表主要项目注释

### (一) 母公司资产负债表项目注释

#### 1. 应收票据及应收账款

##### (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应收账款	5,284,420.26	2,236,723.00
合 计	5,284,420.26	2,236,723.00

##### (2) 应收账款

#### 1) 明细情况

##### ① 类别明细情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	5,320,688.83	100.00	36,268.57	0.68	5,284,420.26
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
小 计	5,320,688.83	100.00	36,268.57	0.68	5,284,420.26

(续上表)

种 类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	2,236,723.00	100.00			2,236,723.00
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
小 计	2,236,723.00	100.00			2,236,723.00

##### ② 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数
-----	-----

	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	906,714.29	36,268.57	4.00
小 计	906,714.29	36,268.57	4.00

2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备 36,268.57 元。

3) 应收账款金额前 5 名情况

期末余额前 5 名的应收账款合计数为 5,320,688.83 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 100.00%，相应计提的坏账准备合计数为 36,268.57 元。

2. 其他应收款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应收利息	13,332,987.49	16,545,623.02
应收股利	37,377,054.00	467,377,054.00
其他应收款	21,569,734,256.08	11,683,834,424.78
合 计	21,620,444,297.57	12,167,757,101.80

(2) 应收利息

项 目	期末数	期初数
银行存款利息	6,713,928.46	9,759,388.89
委托贷款利息	6,619,059.03	6,786,234.13
小 计	13,332,987.49	16,545,623.02

(3) 应收股利

1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
九江新湖远洲置业有限公司	37,377,054.00	37,377,054.00
新湖地产集团有限公司		430,000,000.00
小 计	37,377,054.00	467,377,054.00

2) 账龄 1 年以上重要的应收股利

项 目	期末数	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据

九江新湖远洲置业有限公司	37,377,054.00	1-2年	尚未收回	否
小计	37,377,054.00			

(4) 其他应收款

1) 明细情况

① 类别明细情况

种类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	21,679,441,937.68	100.00	109,707,681.60	0.51	21,569,734,256.08
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合计	21,679,441,937.68	100.00	109,707,681.60	0.51	21,569,734,256.08

(续上表)

种类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	11,692,180,889.40	100.00	8,346,464.62	0.07	11,683,834,424.78
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合计	11,692,180,889.40	100.00	8,346,464.62	0.07	11,683,834,424.78

② 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	2,579,688,375.82	103,187,535.03	4.00
1-2年	43,900.00	3,512.00	8.00
2-3年	200.00	40.00	20.00
3-5年	1,659,591.95	829,795.98	50.00
5年以上	5,686,798.59	5,686,798.59	100.00

小 计	2,587,078,866.36	109,707,681.60	4.24
-----	------------------	----------------	------

③ 组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
合并范围内关联方	19,092,363,071.32		
小 计	19,092,363,071.32		

2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备 101,361,216.98 元。

3) 其他应收款款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
押金保证金	10,200.00	
往来款	21,624,976,509.08	11,684,640,272.88
股权转让款	47,040,000.00	
应收暂付款	20,009.00	20,009.00
其他	7,395,219.60	7,520,607.52
合 计	21,679,441,937.68	11,692,180,889.40

4) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款 余额的比例 (%)	坏账准备
新潮地产集团有限公司	往来款	4,816,734,300.38	0-5 年以上	22.22	
新潮控股有限公司	往来款	2,478,359,027.77	1 年以内	11.43	99,134,361.11
平阳隆恒置业有限公司	往来款	1,454,753,791.66	0-2 年	6.71	
浙江允升投资集团有限公司	往来款	1,209,598,306.27	1 年以内	5.58	
上海玛宝房地产开发有限公司	往来款	1,167,021,412.46	0-2 年	5.38	
小 计		11,126,466,838.54		51.32	99,134,361.11

3. 长期股权投资

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
-----	-----	-----

	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	5,499,410,901.30		5,499,410,901.30	4,449,310,901.30		4,449,310,901.30
对联营、合营企业投资	8,660,607,776.92		8,660,607,776.92	8,780,525,988.93		8,780,525,988.93
合计	14,160,018,678.22		14,160,018,678.22	13,229,836,890.23		13,229,836,890.23

(2) 对子公司投资

被投资单位	期初数	本期增加	本期减少	期末数	本期计提减值准备	减值准备期末数
上海中瀚置业有限公司	256,676,000.00			256,676,000.00		
新湖地产集团有限公司	2,020,792,733.83			2,020,792,733.83		
九江新湖远洲置业有限公司	86,556,921.45	30,000,000.00		116,556,921.45		
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	46,142,313.13			46,142,313.13		
启东新湖投资开发有限公司	75,000,000.00			75,000,000.00		
嘉兴新湖中房置业有限公司	76,500,000.00			76,500,000.00		
天津新湖中宝投资有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
平阳县利得海涂围垦开发有限公司	1,110,000,000.00			1,110,000,000.00		
香港新湖投资有限公司	73,519,454.10			73,519,454.10		
新湖影视传播有限公司	49,000,002.00			49,000,002.00		
贵州新湖能源有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
平阳伟成置业有限公司	5,100,000.00			5,100,000.00		



舟山新湖置业有限公司	34,000,000.00			34,000,000.00		
平阳隆恒置业有限公司						
平阳县瑞置业有限公司						
平阳宝瑞置业有限公司		5,100,000.00		5,100,000.00		
上海拓驿投资管理有限公司						
新湖中宝投资管理有限公司						
浙江新湖金融信息服务有限公司		1,000,000,000.00		1,000,000,000.00		
香港新澳投资有限公司						
浙江新湖智脑投资管理合伙企业(有限合伙)		5,000,000.00		5,000,000.00		
浙江智新科技有限公司		10,000,000.00		10,000,000.00		
浙江新湖乐居科技有限公司						
小计	4,449,310,901.30	1,050,100,000.00		5,499,410,901.30		

(3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初数	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
合营企业					
杭州湖新投资有限公司					
小计					
联营企业					
新湖控股有限公司	2,717,035,840.96			-194,488,824.18	-178,615,822.05
内蒙古合和置业有限公司				10,920,350.62	
盛京银行股份有限公司	2,724,150,230.92			265,430,414.95	66,155,745.49
甘肃西北矿业集团有限公司	702,916,440.67			-18,274,661.95	

温州银行股份有限公司	2,383,577,106.86			92,590,471.59	18,716,394.42
江苏新潮宝华置业有限公司	106,888,923.78			69,892,510.92	
通卡联城网络科技有限公司	30,899,871.95			-7,370,394.03	
新潮期货有限公司	115,057,573.79		41,140,305.70	2,767,133.68	18,110.11
万得信息技术股份有限公司			1,557,546,325.64	29,985,600.56	-115,096.44
小计	8,780,525,988.93		1,598,686,631.34	251,452,602.16	-93,840,668.47
合计	8,780,525,988.93		1,598,686,631.34	251,452,602.16	-93,840,668.47

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	减值准备期末余额
	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		
合营企业						
杭州湖新投资有限公司						
小计						
联营企业						
新潮控股有限公司	-49,226,125.33				2,294,705,069.40	
内蒙古合和置业有限公司					10,920,350.62	
盛京银行股份有限公司		54,000,000.00		-30,384,684.67	2,971,351,706.69	
甘肃西北矿业集团有限公司					684,641,778.72	
温州银行股份有限公司					2,494,883,972.87	
江苏新潮宝华置业有限公司		65,094,615.38			111,686,819.32	
通卡联城网络科技有限公司	9,786,089.50				33,315,567.42	
新潮期货有限公司	-17,600,000.00				59,102,511.88	
万得信息技术股份有限公司		67,630,893.00		1,595,306,714.52		
小计	-57,040,035.83	186,725,508.38		1,564,922,029.85	8,660,607,776.92	

合 计	-57,040,035.83	186,725,508.38		1,564,922,029.85	8,660,607,776.92
-----	----------------	----------------	--	------------------	------------------

(二) 母公司利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	2,206,080,352.42	2,197,453,839.84	2,297,386,496.63	2,177,051,592.78
其他业务收入	5,592,375.95	2,374,130.20	4,558,156.19	2,374,130.20
合 计	2,211,672,728.37	2,199,827,970.04	2,301,944,652.82	2,179,425,722.98

2. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
成本法核算的长期股权投资收益	726,636,604.41	1,123,835,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	251,452,602.16	430,354,560.80
处置长期股权投资产生的投资收益	397,595,430.13	1,044,519,519.02
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	19,942.82	
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	82,220,856.68	33,610,659.56
理财产品投资收益	26,805,715.08	120,480,762.50
合 计	1,484,731,151.28	2,752,800,501.88

**十六、其他补充资料**

(一) 非经常性损益

1. 非经常性损益明细表

(1) 明细情况

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	-1,464,630.66	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	10,993,759.36	

计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	52,232,468.37	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益	29,633,609.79	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债产生的公允价值变动收益，以及处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-87,206,079.20	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-19,038,128.66	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	413,466.25	
小 计	-14,435,534.75	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“-”表示）	-2,498,115.16	
少数股东权益影响额(税后)	8,031.96	
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	-11,945,451.55	

## （二）净资产收益率及每股收益

### 1. 明细情况

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益(元/股)	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	7.64	0.29	0.29
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	7.68	0.29	0.29

## 2. 加权平均净资产收益率的计算过程

项 目	序号	本期数	
归属于公司普通股股东的净利润	A	2,506,201,669.61	
非经常性损益	B	-11,945,451.55	
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	2,518,147,121.16	
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	32,206,639,463.86	
发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	E		
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F		
回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	G	490,162,587.18	
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H	6	
其他	因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动	I1	-603,483,168.33
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J1	
报告期月份数	K	12	
加权平均净资产	$L = \frac{D+A}{2} + \frac{E \times F}{K} - \frac{G \times H}{K} \pm \frac{I \times J}{K}$	32,789,682,304.97	
加权平均净资产收益率	M=A/L	7.64%	
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	N=C/L	7.68%	

## 3. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

### (1) 基本每股收益的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	2,506,201,669.61
非经常性损益	B	-11,945,451.55
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	2,518,147,121.16
期初股份总数	D	8,599,343,536
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	

发行新股或债转股等增加股份数	F	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	
因回购等减少股份数	H	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	12
发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F \times \frac{G}{K}-H \times \frac{I}{K}-J$	8,599,343,536
基本每股收益	$M=A/L$	0.29
扣除非经常损益基本每股收益	$N=C/L$	0.29

(2) 稀释每股收益的计算过程

稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

