

公司代码：600208

公司简称：新湖中宝

# 新湖中宝股份有限公司

## 2016 年年度报告

### 重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

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

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

### 五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司于2016年度实施了股份回购计划，回购股票500,326,892股，支付现金1,966,738,152.75元。根据上海证券交易所《上市公司以集中竞价交易方式回购股份业务指引（2013年修订）》第二十八条“上市公司当年实施股份回购所支付的现金视同现金红利，与该年度利润分配中的现金红利合并计算”，上述实施股份回购所支付的现金纳入现金红利计算后2016年度现金红利已满足上市公司利润分配政策的相关规定。综合考虑股东利益及公司发展需求，2016年度不再进行其他方式的利润分配，也不以公积金转增股本。

### 六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本年度报告中有涉及公司经营和发展战略等未来计划的前瞻性陈述，该计划不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

### 七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

### 八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、 重大风险提示

适用 不适用  
无

十、 其他

适用 不适用

## 目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	4
第三节	公司业务概要.....	8
第四节	经营情况讨论与分析.....	9
第五节	重要事项.....	35
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	50
第七节	优先股相关情况.....	56
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	57
第九节	公司治理.....	62
第十节	公司债券相关情况.....	66
第十一节	财务报告.....	71
第十二节	备查文件目录.....	189

## 第一节 释义

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
新湖中宝、公司、本公司	指	新湖中宝股份有限公司
大股东、控股股东、新湖集团	指	浙江新湖集团股份有限公司
新湖控股	指	新湖控股有限公司
宁波嘉源	指	宁波嘉源实业发展有限公司
浙江恒兴力	指	浙江恒兴力控股集团有限公司
报告期、本报告期	指	2016年1月1日至2016年12月31日

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、 公司信息

公司的中文名称	新湖中宝股份有限公司
公司的中文简称	新湖中宝
公司的外文名称	XINHU ZHONGBAO CO., LTD.
公司的外文名称缩写	XINHU ZHONGBAO
公司的法定代表人	林俊波

### 二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	虞迪锋	高莉
联系地址	浙江省杭州市西溪路128号新湖商务大厦11层	浙江省杭州市西溪路128号新湖商务大厦11层
电话	0571-87395003	0571-85171837
传真	0571-87395052	0571-87395052
电子信箱	yudf@600208.net	gaoli@600208.net

### 三、 基本情况简介

公司注册地址	浙江省嘉兴市中山路禾兴路口
公司注册地址的邮政编码	314000
公司办公地址	浙江省杭州市西溪路128号新湖商务大厦11层
公司办公地址的邮政编码	310007
公司网址	www.600208.net
电子信箱	xhzb@600208.net

## 四、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体名称	《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	浙江省杭州市西溪路128号新湖商务大厦11层

## 五、公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上交所	新潮中宝	600208	中宝股份

## 六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	杭州市江干区钱江路1366号华润大厦B座28层
	签字会计师姓名	林国雄、景彩子
报告期内履行持续督导职责的保荐机构	名称	西南证券股份有限公司
	办公地址	陆家嘴东路166号中保大厦1楼北侧大厅
	签字的保荐代表人姓名	胡晓莉、王文毅
	持续督导的期间	2016年1月1日至2016年12月31日

## 七、近三年主要会计数据和财务指标

## (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2016年	2015年	本期比上年同期增减 (%)	2014年
营业收入	13,626,242,154.83	11,636,298,826.34	17.10	11,038,339,077.92
归属于上市公司股东的净利润	5,838,460,777.01	1,160,723,279.77	403.00	1,081,922,249.92
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	553,005,497.72	1,009,188,710.44	-45.20	638,494,300.58
经营活动产生的现金流量净额	4,628,101,820.72	701,793,577.02	559.47	-5,008,432,532.98
	2016年末	2015年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2014年末
归属于上市公司股东的净资产	29,053,701,444.73	24,123,985,345.25	20.43	19,220,774,485.86
总资产	111,571,619,779.86	89,067,439,340.57	25.27	70,849,233,162.20

**(二) 主要财务指标**

主要财务指标	2016 年	2015 年	本期比上年同期增 减(%)	2014 年
基本每股收益(元/股)	0.66	0.14	371.43	0.17
稀释每股收益(元/股)	0.66	0.14	371.43	0.17
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.06	0.12	-50.00	0.10
加权平均净资产收益率(%)	24.37	5.89	增加18.48个百分点	8.09
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	2.31	5.12	减少2.81个百分点	4.77

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

**八、境内外会计准则下会计数据差异**

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

适用 不适用

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

适用 不适用

**(三) 境内外会计准则差异的说明:**

适用 不适用

**九、2016 年分季度主要财务数据**

单位: 元 币种: 人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	1,936,438,230.45	2,203,701,242.95	4,570,008,082.07	4,916,094,599.36
归属于上市公司股东的净利润	112,975,445.68	197,295,717.94	384,118,038.66	5,144,071,574.73
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	96,886,817.91	179,699,365.28	366,657,793.20	-90,238,478.67
经营活动产生的现金流量净额	917,164,894.30	1,494,891,416.63	1,467,594,571.78	748,450,938.01

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

## 十、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	2016 年金额	附注 (如适用)	2015 年金额	2014 年金额
非流动资产处置损益	493,198,801.88		104,699,181.67	429,751,415.14
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	4,871,285.66		3,010,893.31	4,675,010.15
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	3,208,048.02		0.00	0.00
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	5,099,460,371.88	注	0.00	0.00
委托他人投资或管理资产的损益	96,057,638.85		20,838,682.71	242,054.79
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-219,109,777.24		35,068,477.94	-816,949.78
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	6,382,772.67		-9,173,363.75	10,995,265.64
少数股东权益影响额	-1,985,843.04		-11,303.67	-41,505.23
所得税影响额	-196,628,019.39		-2,897,998.88	-1,377,341.37
合计	5,285,455,279.29		151,534,569.33	443,427,949.34

注:根据《企业会计准则》相关规定,公司原按可供出售金融资产核算的对中信银行的投资,从 2016 年 12 月 1 日起改按权益法进行核算,由此调整长期股权投资的账面价值而产生投资收益-9.07 亿元及营业外收入 57.39 亿元。

## 十一、采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	191,726,816.13	76,800,595.53	-114,926,220.60	8,872,900.74
衍生金融资产				4,732,446.49
可供出售金融资产	6,218,939,692.68	1,912,551,608.92	-4,306,388,083.76	-897,880,282.95
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	73,633,010.00	39,726.59	-73,593,283.41	-2,425,452.25
合计	6,484,299,518.81	1,989,391,931.04	-4,494,907,587.77	-886,700,387.97

### 第三节 公司业务概要

#### 一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

公司主要业务为地产开发。目前在全国 20 余个城市开发 40 余个住宅和商业地产项目，总开发面积达 3000 万平方米，规模和实力居行业前列。公司以“价值地产”为理念，深刻把握大势、合理选择时机、准确定位产品、不断提升品质，“新湖地产”品牌价值进一步提升。

报告期内，地产市场量价稳步回升。根据国家统计局数据，2016 年全国商品房销售面积 15.73 亿平方米，较上年增长 22.5%；商品房销售额达 11.76 万亿元，较上年增加 34.8%。同时，市场二元分化现象持续，地产市场区域差距进一步拉大。根据市场形势和未来趋势，公司进一步优化区域布局，聚焦一、二线主流城市，增加以上海为中心的长三角区域的地产项目占比，地产主业发展基础进一步夯实。

公司对市场环境、未来展望等进行了分析论述，详见本报告经营情况讨论与分析。

#### 二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

√适用 □不适用

报告期末，公司可供出售金融资产 5,294,886,060.92 元，比去年同期减少了 33.56%；长期股权投资 24,257,864,596.94 元，比去年同期增加了 230.81%，主要系公司原按可供出售金融资产核算的对中信银行的投资，从 2016 年 12 月 1 日起改按权益法进行核算，期末该项长期股权投资的账面价值为 161.97 亿元。

其中：境外资产 18,908,463,898.03（单位：元 币种：人民币），占总资产的比例为 16.95%。

境外资产主要系公司直接持有的中信银行 H 股 23.20 亿股，公司按权益法核算，期末该项长期股权投资的账面价值为 161.97 亿元。

#### 三、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

报告期内，公司的核心竞争优势进一步强化。经过多年的潜心打造，公司地产、金融及金融科技的双主业发展战略逐步成型，在战略、规模、品牌、管理等方面已具备一定的核心竞争力，为公司持续、健康、稳定发展打下坚实基础。

1、前瞻清晰的发展战略。基于对自身核心竞争力以及行业发展趋势、市场机遇的判断，公司确定了地产、金融及金融科技双主业的发展战略。公司在地产行业耕耘二十余年，将充分发挥地产主业既有优势、加速地产项目价值释放，为公司转型发展提供坚实支撑。同时，经过多年的战略布局，公司在金融和金融科技领域的机构、技术、服务的一体化平台已逐渐成体系，未来将进一步加大协同整合力度。

2、优质丰富的资源储备。公司目前土地储备约 3000 万平方米，可满足公司 5-8 年的开发需求；土地成本相对较低，为公司盈利空间提供保障；项目区域分布合理，主要分布在以上海为中心的长三角区域。同时，公司投资的大量金融及金融科技股权价值提升巨大，业绩优良。

3、稳健高效的财务管理。公司一贯坚持财务稳健的经营风格，处理好稳健经营与快速成长的关系，始终把控制资金风险放在第一位。多年来，公司的资产负债率、综合资金成本在同行业中均保持合理水平，这为公司持续发展提供了有力保障。

4、优秀稳定的管理团队。公司核心管理层的长期稳定为企业的持续稳定发展提供了重要支持。通过长期的业务和经营实践，公司培养和凝聚了一大批管理团队和业务精英。这些管理团队和业务精英素质高、能力强、经验丰富，有创新能力，具备在复杂市场环境下实现企业平稳健康发展的能力。

5、规范高效的公司治理。按照法律法规要求，结合公司发展实际，公司建立了完整规范的业务管理制度、流程，有效实施风控机制，强化对风险的识别、管理和控制能力，为公司快速稳健发展奠定了基础和保障。

## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、经营情况讨论与分析

期内，面对复杂的宏观和行业环境，公司科学把握政策动向，灵活应对市场变化，地产业务继续保持良好的发展势头，金融及金融科技一体化平台建设有序推进，经营业绩创历史新高。

期内，公司实现营业收入 136.26 亿元，其中地产业务收入 100.75 亿元（不含合作项目），分别较上年增长 17.10%和 43.95%；归属于上市公司股东的净利润达 58.38 亿元，同比增长 403.00%，每股收益 0.66 元，加权平均净资产收益率 24.37%；期末，公司总资产 1115.72 亿元，同比增长 25.27%，归属于上市公司股东的净资产 290.54 亿元，同比增长 20.43%；期末，公司预收款项 133.30 亿元，比期初增加 41.35%，上述指标体现了公司经营业绩优良，财务状况健康。

#### 1、财务情况

期内，融资渠道持续畅通，负债结构进一步优化。公司帐面资产负债率 73.20%，与上年基本持平；预收款项达 133.30 亿元，扣除预收款项后的资产负债率仅为 61.26%，负债率继续保持在行业较低水平。

期内，公司加强销售资金及时回款，流动性管理更加稳健。期末，公司持有货币资金 191.69 亿元；公司的经营性现金流平衡情况良好，经营性现金流量净额为 46.28 亿元，比上年同期增加 559.47%。相对充裕的资金状况将使公司能够更加灵活地应对市场变化和捕捉市场机遇。

期内，公司把握住了资本市场政策机遇，拓展了以公司债为主的债券融资渠道，优化了资本结构。公开发行公司债 35 亿实施完成，债券票面利率为 5.20%；非公开发行公司债和购房尾款资产支持专项计划已报上交所审批；境外发行美元债券于 2016 年 11 月获得公司股东大会审议通过，于 2017 年 1 月收到国家发展和改革委员会下发的《企业借用外债规模登记证明》，于 2017 年 3 月 1 日完成发行，票面年利率为 6%，发行总额 7 亿美元的债券，创下境内民营房企境外首次发债最大规模。本次债券成功发行为公司进一步调整负债结构、拓展融资渠道，建立境外市场良好信用打下基础。

期内，公司坚持资金统一管理，积极优化债务结构，有效降低了公司综合资金成本。公司年末融资余额为 588 亿元，其中公司债占比为 25.89%；各类融资 2016 年全年加权平均融资成本 7.57%，同比下降了 0.99 个百分点，其中银行借款平均融资成本 6.40%，同比下降了 0.7 个百分点；至 2016 年末，各类融资加权平均融资成本 6.69%，其中银行借款平均融资成本 5.72%。公司 2016 年利息资本化金额约 25 亿元，利息资本化率 65.26%。公司债务结构更趋稳定、安全。

## 2、地产业务情况

期内，公司凭借准确的市场研判、灵活的经营策略、良好的品牌优势，有效把握市场结构性机遇，取得较好的销售业绩。全年实现合同销售面积 112 万平方米、合同销售收入 160 亿元，同比增长分别达 14.52%和 47.42%，销售均价约 14300 元；实现结算面积 106 万平方米、结算收入 105 亿元（不含合作项目）。

期内，公司持续优化产品设计和研发。立足客户需求，强化产品研发、产品品质持续提高。期内，累计新开工面积约 96 万平方米，新增住宅产品中，140 平方米以下中小户型产品占比约 70%，更好地契合了市场需求。

期内，优质土地资源获取卓有成效。公司面对一线城市和区域中心城市土地市场价格高涨的局面，坚持审慎的土地获取策略，采取多种方式获取项目，新增土地储备面积约 21 万平方米，新增总建筑面积约 115 万平方米，实现了土地储备的合理增长。截至 2016 年末，公司现有开发项目近 40 个（不含海涂开发项目），项目土地面积约 1230 万平方米，按公司权益计算约为 1080 万平方米；总建筑面积约 2300 万平方米，权益总建筑面积约 2060 万平方米。

期内，上海旧改项目进展顺利。上海·新湖明珠城已累计结算约 49 万平方米，地块西侧动迁接近尾声，2017 年计划新开工面积 20 万平方米；上海·青蓝国际 1 期已累计销售 8 万平方米，2 期拆迁已接近尾声，即将进入开工阶段；亚龙古城项目、天虹项目、玛宝项目已进入前期拆迁准备和设计论证阶段。上海旧改项目的良好进展获得了当地政府和居民的高度认可。

期内，公司环上海战略布局取得实质性进展。凭借对地产市场和上海未来发展的清晰判断，持续发力上海旧改。通过股权转让方式收购了上海黄浦区 508 号街坊地块，总建筑面积约 43 万平方米；以变更开发建设单位的方式取得上海市虹口区乍浦路街道 32 坊 2/1 丘地块，总建筑面积约 11.79 万平方米。目前，在上海内环核心区项目 5 个，未结算总建筑面积约 130 万平方米。公司密集布局上海旧改，成功完成了地产业务向一、二线城市集中的战略转型，进一步增强公司在上海核心区域的地产项目储备和盈利能力，同时也有效提升了公司可售项目的变现能力。

## 1) 主要房地产项目概况一览表

面积单位：平方米 金额单位：千元 币种：人民币

序号	公司名称	项目名称	权益 (%)	占地面积	权益占地面积	规划计容建筑面积	权益规划计容建筑面积	总建筑面积	权益总建筑面积	截至 2016 年 12 月 31 日					
										累计开工面积	累计竣工面积	累计合同销售面积	累计合同销售收入	累计结算面积	累计结算收入
1	沈阳新湖房地产开发有限公司	沈阳·北国之春	100	525,339	525,339	1,099,968	1,099,968	1,165,185	1,165,185	1,087,831	1,087,831	966,720	5,615,410	949,289	5,522,570
		沈阳·新湖花园	100	54,933	54,933	137,333	137,333	175,840	175,840	175,840	62,109	86,036	691,691	45,300	367,557
2	沈阳沈北金谷置业有限公司	沈阳·仙林金谷	100	268,162	268,162	382,899	382,899	436,532	436,532	97,854	53,910	27,024	194,413	19,299	146,488
3	沈阳新湖明珠置业有限公司	沈阳·新湖湾	100	283,038	283,038	383,567	383,567	383,567	383,567	13,976	0	0	0	0	0
4	天津新湖凯华投资有限公司	天津·香格里拉	100	145,059	145,059	130,286	130,286	134,628	134,628	134,628	89,652	82,239	707,410	71,795	644,097
5	义乌北方(天津)国际商贸城有限公司	天津·义乌商贸城	100	625,468	625,468	828,290	828,290	915,402	915,402	522,184	166,536	109,385	675,629	69,075	367,774
		其中:拟发展作出租	100	141,791	141,791	280,309	280,309	303,116	303,116	303,116	0	0	0	0	0
6	滨州新湖房地产开发有限公司	滨州·新湖玫瑰园	100	123,801	123,801	154,231	154,231	157,435	157,435	21,291	21,291	7,984	43,980	5,174	25,101
7	泰安新湖房地产开发有限公司	泰安·新湖绿园	100	120,129	120,129	163,863	163,863	192,325	192,325	192,325	176,926	157,153	712,108	137,276	636,413
8	江苏新湖宝华置业有限公司	南京·仙林翠谷	35	637,048	222,967	445,986	156,095	554,953	194,234	419,493	270,993	277,738	2,430,503	220,818	1,868,320
9	苏州新湖置业有限公司	苏州·明珠城	100	1,041,089	1,041,089	1,563,733	1,563,733	2,050,773	2,050,773	1,910,798	1,466,808	1,150,056	8,868,024	1,105,098	8,077,100
		其中:拟发展作出租	100	43,473	43,473	74,175	74,175	84,526	84,526	84,526	0	0	0	0	0
10	南通新湖置业有限公司	南通·新湖长江公园	100	314,757	314,757	560,239	560,239	605,609	605,609	200,118	0	0	0	0	0
11	上海新湖房地产开发有限公司	上海·新湖明珠城	98	228,717	224,143	838,027	821,266	900,000	882,000	549,344	549,344	491,714	8,623,588	488,648	8,522,403
12	上海中瀚置业有限公司	上海·青蓝国际	100	64,784	64,784	213,009	213,009	325,262	325,262	153,921	0	78,774	5,458,299	0	0
13	上海玛宝房地产开发有限公司	拆迁、规划中	100	21,486	21,486	60,160	60,160	98,160	98,160	0	0	0	0	0	0
14	上海亚龙古城房地产开发有限公司	拆迁、规划中	100	93,950	93,950	230,000	230,000	430,000	430,000	0	0	0	0	0	0
15	上海新湖天虹城市开发有限公司	拆迁、规划中	100	17,352	17,352	72,878	72,878	117,878	117,878	0	0	0	0	0	0
16	杭州新湖美丽洲置业有限公司	杭州·香格里拉	100	832,601	832,601	461,464	461,464	533,224	533,224	308,859	253,483	148,331	2,488,309	137,130	2,163,382
17	浙江新兰得置业有限公司	杭州·新湖果岭	100	360,929	360,929	433,115	433,115	505,688	505,688	396,129	290,674	219,699	2,520,312	175,447	1,872,052
18	杭州新湖鸣鸟置业有限公司	杭州·金色童年	100	138,982	138,982	138,995	138,995	186,855	186,855	20,456	0	0	0	0	0
		其中:拟发展作出租	100	64,627	64,627	71,545	71,545	78,021	78,021	20,456	0	0	0	0	0
19	杭州新湖明珠置业有限公司	杭州·武林国际	70	26,256	18,379	84,019	58,813	128,741	90,119	128,741	125,289	67,343	3,011,480	58,938	2,586,850
20	浙江新湖海创地产发展有限公司	规划中	100	17,634	17,634	88,170	88,170	116,170	116,170	0	0	0	0	0	0

2016 年年度报告

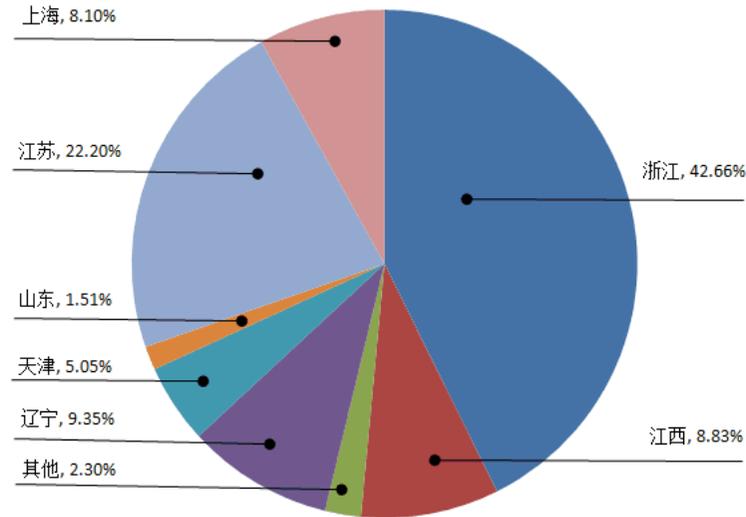
21	嘉兴新湖中房置业有限公司	嘉兴·新中花园	51	186,344	95,035	335,410	171,059	490,000	249,900	228,469	166,566	138,174	1,250,646	94,841	815,375
22	海宁绿城新湖房地产开发有限公司	海宁·百合新城	50	942,344	471,172	915,811	457,906	1,254,737	627,369	1,254,737	1,254,737	900,834	9,025,420	900,834	9,025,420
23	衢州新湖房地产开发有限公司	衢州·新湖景城	100	480,507	480,507	716,329	716,329	1,094,160	1,094,160	1,094,127	493,778	575,244	3,517,825	404,579	2,209,237
24	丽水新湖置业有限公司	丽水·新湖国际	100	191,050	191,050	427,838	427,838	470,074	470,074	470,074	222,260	366,012	6,113,730	161,323	2,465,023
25	乐清新湖置业有限公司	乐清·海德花园	65	186,967	121,529	259,281	168,533	376,227	244,548	376,227	199,565	148,617	2,715,106	104,083	1,883,599
26	瑞安市中宝置业有限公司	瑞安·新湖广场	60	159,845	95,907	407,000	244,200	621,058	372,635	166,407	0	83,341	1,282,483	0	0
		其中:拟发展作出租	60	29,232	17,539	75,000	45,000	154,703	92,822	0	0	0	0	0	0
27	浙江澳辰地产发展有限公司	兰溪·香格里拉	100	319,817	319,817	366,850	366,850	503,604	503,604	315,876	227,675	102,370	915,249	90,576	827,810
28	舟山新湖置业有限公司	舟山·御景国际	100	105,623	105,623	168,997	168,997	242,563	242,563	242,563	242,563	50,252	667,615	45,823	598,509
29	温岭新湖地产发展有限公司	规划中	100	82,220	82,220	123,330	123,330	173,330	173,330	0	0	0	0	0	0
30	九江新湖远洲置业有限公司	九江·柴桑春天	70	635,400	444,780	952,803	666,962	1,073,216	751,251	1,072,461	1,072,461	923,668	4,287,556	921,615	4,272,267
31	九江新湖中宝置业有限公司	九江·庐山国际	100	406,935	406,935	733,416	733,416	964,631	964,631	759,739	557,582	350,083	2,078,769	321,640	1,872,412
32	其他	-	-	2,684,454	2,503,808	5,578,168	5,218,705	5,725,922	5,300,650	560,359	472,423	382,501	2,200,481	193,110	942,580
合 计				12,323,020	10,833,365	19,455,465	17,602,499	23,103,749	20,691,601	12,874,827	9,524,456	7,891,292	76,096,036	6,721,711	57,712,339

2016 年度海涂开发项目情况表

面积单位：平方米

公司名称	项目名称	权益	占地面积	权益占地面积	已完成海涂开发面积
启东新湖投资开发有限公司	启东圆陀角项目	100%	4,000,000	4,000,000	2,621,186
平阳县利得海涂围垦开发有限公司	温州西湾项目	80%	8,060,000	6,448,000	3,490,000

2) 2016 年度房地产项目总建筑面积按地区分布图



3) 2016 年度主要房地产项目开发情况一览表

面积单位：平方米 金额单位：千元 币种：人民币

序号	公司名称	项目名称	类别	新开工面积	新竣工面积	期末在建楼面面积	期末可供出售楼面面积	合同销售面积	合同销售收入	结算面积	结算收入
1	沈阳新湖房地产开发有限公司	沈阳·北国之春	住宅	0	0	0	62,369	43,836	224,400	34,729	202,620
		沈阳·新湖花园	住宅	56,124	62,109	113,731	4,698	35,745	293,881	45,300	367,557
2	沈阳沈北金谷置业有限公司	沈阳·仙林金谷	住宅	0	0	43,944	54,815	5,647	23,663	2,100	10,078
3	沈阳新湖明珠置业有限公司	沈阳·新湖湾	住宅	0	0	13,976	13,994	0	0	0	0
4	天津新湖凯华投资有限公司	天津·香格里拉	住宅	41,725	0	44,976	7,115	1,233	6,000	1,988	11,217
5	义乌北方(天津)国际商贸城有限公司	天津·义乌商贸城	住宅	0	0	0	21,333	41,385	240,500	34,428	184,174
			商铺及购物中心	0	0	355,648	38,047	8,425	74,279	0	0

6	滨州新湖房地产开发有限公司	滨州·新湖玫瑰园	住宅	0	0	0	13,307	0	0	917	5,701
7	泰安新湖房地产开发有限公司	泰安·新湖绿园	住宅	0	34,789	15,399	33,660	34,202	182,948	31,528	158,023
8	江苏新湖宝华置业有限公司	南京·仙林翠谷	住宅	112,125	77,218	148,500	14,544	65,999	640,133	60,118	526,860
9	苏州新湖置业有限公司	苏州·明珠城	住宅	236,570	374,738	443,990	69,845	84,061	1,184,154	290,186	2,445,330
10	南通新湖置业有限公司	南通·新湖长江公园	住宅	0	0	200,118	0	0	0	0	0
11	上海新湖房地产开发有限公司	上海·新湖明珠城	住宅	0	0	0	10,061	7,144	261,108	8,763	379,413
12	上海中瀚置业有限公司	上海·青蓝国际	住宅	0	0	153,921	12,197	53,309	3,855,789	0	0
13	上海玛宝房地产开发有限公司	拆迁、规划中	住宅	0	0	0	0	0	0	0	0
14	上海亚龙古城房地产开发有限公司	拆迁、规划中	住宅	0	0	0	0	0	0	0	0
15	上海新湖天虹城市开发有限公司	拆迁、规划中	住宅	0	0	0	0	0	0	0	0
16	杭州新湖美丽洲置业有限公司	杭州·香格里拉	住宅	0	0	55,376	37,386	3,950	87,369	2,787	44,252
17	浙江新兰得置业有限公司	杭州·新湖果岭	住宅	0	133,467	105,455	29,252	45,115	673,942	75,690	809,092
18	杭州新湖鸚鸟置业有限公司	杭州·金色童年	酒店	0	0	20,456	0	0	0	0	0
19	杭州新湖明珠置业有限公司	杭州·武林国际	住宅	0	0	3,452	15,132	9,844	494,790	12,639	617,970
20	浙江新湖海创地产发展有限公司	规划中		0	0	0	0	0	0	0	0
21	嘉兴新湖中房置业有限公司	嘉兴·新中花园	住宅	0	166,566	61,903	34,343	106,530	994,556	94,841	815,375
22	海宁绿城新湖房地产开发有限公司	海宁·百合新城	住宅	0	0	0	4,846	11,656	102,450	22,552	211,190
23	衢州新湖房地产开发有限公司	衢州·新湖景城	住宅	123,864	98,635	600,349	171,807	117,396	975,545	32,308	245,537
24	丽水新湖置业有限公司	丽水·新湖国际	住宅	0	0	247,814	56,333	128,066	2,332,340	1,878	34,603
25	乐清新湖置业有限公司	乐清·海德花园	住宅	0	199,565	176,662	58,194	60,152	1,066,906	104,083	1,883,599
26	瑞安市中宝置业有限公司	瑞安·新湖广场	住宅	70,055	0	166,407	11,146	60,405	961,193	0	0
27	浙江澳辰地产发展有限公司	兰溪·香格里拉	住宅	34,593	37,074	88,201	68,552	10,408	81,439	9,911	85,720
28	舟山新湖置业有限公司	舟山·御景国际	住宅	0	242,563	0	113,118	23,518	303,165	45,823	598,509

29	温岭新湖地产发展有限公司	规划中	住宅	0	0	0	0	0	0	0	0
30	九江新湖远洲置业有限公司	九江·柴桑春天	住宅	0	53,332	0	75,040	30,602	188,196	33,950	210,027
31	九江新湖中宝置业有限公司	九江·庐山国际	住宅	202,683	118,046	202,157	77,331	105,236	592,319	114,146	631,242
32	其他	-	住宅	82,891	160,654	87,936	39,964	30,610	169,431	0	0
	<b>小 计</b>			<b>960,630</b>	<b>1,758,756</b>	<b>3,350,371</b>	<b>1,148,429</b>	<b>1,124,474</b>	<b>16,010,496</b>	<b>1,060,665</b>	<b>10,478,089</b>

注[1]：本表数据未考虑权益比例。

注[2]：住宅区附带的商铺、车位、储藏室、公共配套设施等均含在“住宅”类别内，不单独列示。

期内，公司商业地产和城镇化综合项目稳步推进。期内，天津静海义乌小商品国际商贸城已进入实质招商阶段。温州西湾项目正稳步有序推进中：南片各项道路、景观、市政工程正如期开展；北片总长 4.7 公里围堤工程除 300 米龙口部位外已全线贯通；水闸工程围堰完成并满足挡潮要求，灌注桩、搅拌桩全部完成；北片一期 800 亩回填造地工程促淤阶段完成。启东新湖长江公园项目已进入开工阶段。

### 3、金融及金融科技情况

期内，公司进一步布局金融和金融科技领域的机构、技术、服务的一体化平台。公司收购 Total Partner 及其子公司 Summit Idea，中信银行的股权投资纳入权益法核算；增资杭州恩牛网络技术有限公司，持股比例增加至 23.15%；布局金融服务领域，与万得进行深度战略合作；认购通卡联城网络科技有限公司的新增股权，增资完成后占其股本总额的 34%。

### 4、公司管理和内控情况

期内，公司对系统内主要子公司的内控情况进行核查，积极落实整改方案，推动管理提升。

期内，公司地产业务一贯坚持对品质和价值孜孜以求的态度，在项目设计、工程技术、工程质量、物资采购等方面均细化了管理节点，进一步建立健全有关工作标准、管控制度，有效提升了项目品质。同时，公司进一步加强了成本管理。不断强化标准化应用，深化与合作伙伴的关系，加大集团采购力度，发挥采购规模效益。加强工程质量管控，开展内部工程质量考评，持续提升开发效益。

期内，公司加强对投资的金融企业和其它企业的内控和管理。公司所投资的金融企业均合规经营，有规范的内控管理制度。同时，公司对所投资的企业也建立了有效的管理流程，以控制投资风险。

### 5、企业形象和品牌建设

期内，证券市场再次暴跌，公司为维护中小投资者利益，向市场传递公司管理层对公司发展的信心，推出并实施了股份回购计划。截至 2016 年 6 月 27 日，本次回购方案已实施完毕，共回购股票 500,326,892 股。

期内，公司继续强化品牌建设，地产业务品牌得到显著提升。公司在深入分析客户需求基础上，针对性提高了产品研发、设计、营造、策划和销售能力，公司行业地位和影响力持续提升。公司荣获“2016 沪深上市房地产公司综合实力 TOP10”等多项荣誉。

期内，在稳健、持续发展的过程中公司积极履行社会责任，承担对股东、债权人、员工、客户、上下游合作方等利益相关者的责任和义务，致力于推动企业与自然、社会的和谐发展。

## 二、报告期内主要经营情况

详见第四节一、管理层讨论和分析。

## (一) 主营业务分析

## 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	13,626,242,154.83	11,636,298,826.34	17.10
营业成本	10,861,162,471.56	8,646,113,705.25	25.62
销售费用	419,130,643.57	420,170,490.50	-0.25
管理费用	390,172,502.46	315,784,015.59	23.56
财务费用	1,196,099,713.23	877,996,738.69	36.23
经营活动产生的现金流量净额	4,628,101,820.72	701,793,577.02	559.47
投资活动产生的现金流量净额	-2,245,553,993.36	-9,395,273,031.89	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	1,648,995,388.00	11,207,240,635.05	-85.29
研发支出	7,126,070.21	8,998,846.08	-20.81

财务费用变动原因说明: 本期融资增加。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明: 本期房地产销售增加。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明: 本期非股权类投资减少。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明: 上期非公开发行股票和发行公司债券。

## 1. 收入和成本分析

√适用 □不适用

## (1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产	10,074,548,016.67	7,556,754,710.73	24.99	43.95	78.05	减少 14.36 个百分点
商业贸易	3,200,631,326.88	3,179,982,037.96	0.65	-23.27	-23.73	增加 0.6 个百分点
海涂开发	157,477,043.70	77,722,451.29	50.65	-41.60	-45.29	增加 3.33 个百分点
其他	163,914,043.65	30,184,705.43	81.59	7.67	-55.56	增加 26.21 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
浙江	7,814,712,561.65	6,546,916,775.91	16.22	37.94	27.42	增加 6.92 个百分点
其中:浙江(房地产)	5,136,245,120.06	3,884,556,843.87	24.37	182.24	207.15	增加 6.13 个百分点
上海	1,065,506,158.84	640,464,469.51	39.89	-52.01	-29.42	减少 19.24 个百分点
其中:上海(房地产)	379,428,229.90	92,657,658.15	75.58	-78.22	-82.91	增加 6.79 个百分点
江苏	2,935,751,227.30	2,220,657,822.30	24.36	45.76	78.14	减少 13.75 个百分点
辽宁	580,253,654.30	496,908,514.16	14.36	34.59	48.53	减少 8.04 个百分点
天津	195,391,509.63	168,212,487.36	13.91	429.11	311.09	不适用

山东	163,689,316.41	108,011,814.36	34.01	-31.98	-43.39	增加 13.30 个百分点
江西	841,266,002.77	671,933,066.35	20.13	-11.95	-9.39	减少 2.26 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

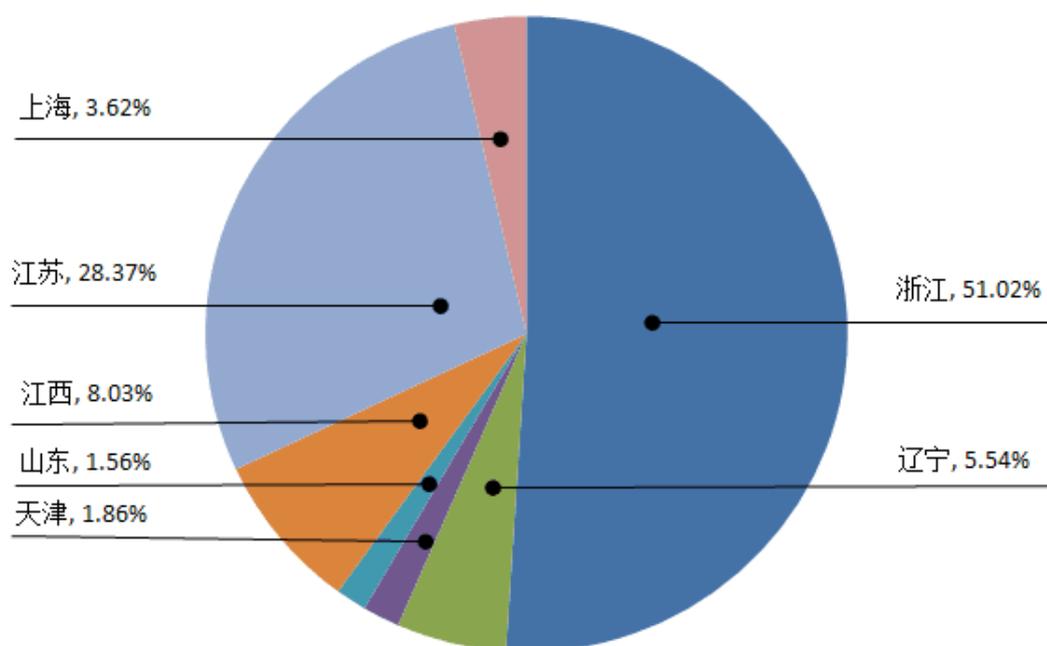
√适用 □不适用

#### 2016 年度主要房地产业务分地区情况一览表

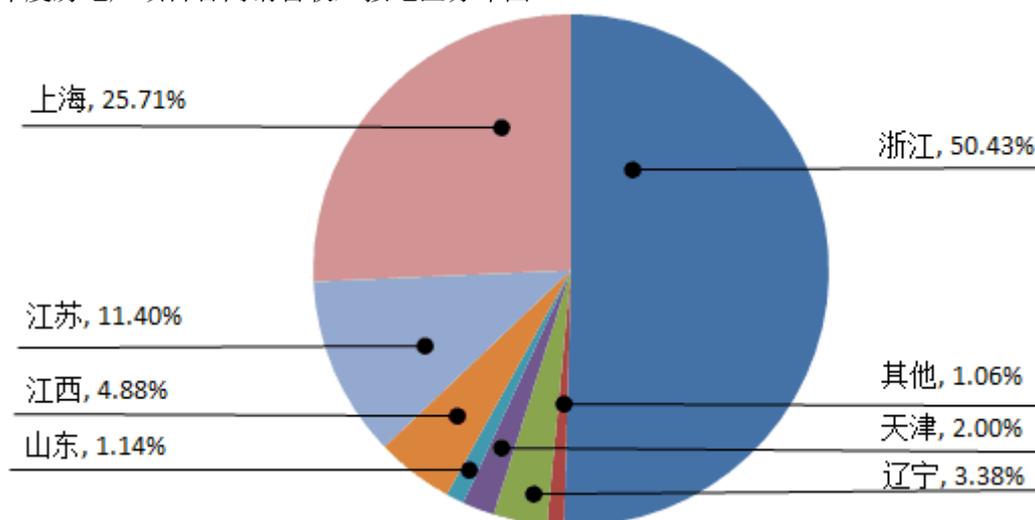
面积单位：平方米 金额单位：千元 币种：人民币

地区	合同销售面积	合同销售收入	销售收入占比	结算面积	结算收入	结算收入占比
浙江	577,040	8,073,695	50.43%	402,512	5,345,847	51.02%
上海	60,453	4,116,897	25.71%	8,763	379,413	3.62%
江苏	150,060	1,824,287	11.40%	350,304	2,972,190	28.37%
辽宁	85,228	541,944	3.38%	82,129	580,255	5.54%
天津	51,043	320,779	2.00%	36,416	195,391	1.86%
山东	34,202	182,948	1.14%	32,445	163,724	1.56%
江西	135,838	780,515	4.88%	148,096	841,269	8.03%
其他	30,610	169,431	1.06%	0	0	0.00%
合计	1,124,474	16,010,496	100.00%	1,060,665	10,478,089	100.00%

2016 年度房地产项目结算收入按地区分布图



2016 年度房地产项目合同销售收入按地区分布图



## (2). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产	房地产开发成本	7,556,754,710.73	69.68	4,244,288,871.00	49.22	78.05	本期房地产结算收入增加，相应地房地产开发成本增加
商业贸易	购货成本	3,179,982,037.96	29.32	4,169,325,325.10	48.35	-23.73	本期商业贸易结算收入减少，相应地商业贸易购货成本减少
海涂开发	海涂开发成本	77,722,451.29	0.72	142,068,505.45	1.65	-45.29	本期海涂开发结算收入减少，相应地海涂开发成本减少
其他	其它成本	30,184,705.43	0.28	67,928,718.05	0.79	-55.56	去年同期结转影视剧本成本

成本分析其他情况说明

□适用 √不适用

## (3). 主要销售客户及主要供应商情况

√适用 □不适用

前五名客户销售额 257,340.27 万元，占年度销售总额 18.89%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0.00 万元，占年度销售总额 0.00 %。

前五名供应商采购额 266,792.88 万元，占年度采购总额 35.92%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0.00 万元，占年度采购总额 0.00%。

## 2. 费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)	情况说明
销售费用	419,130,643.57	420,170,490.50	-0.25	
管理费用	390,172,502.46	315,784,015.59	23.56	本期计提股权激励费用
财务费用	1,196,099,713.23	877,996,738.69	36.23	本期融资增加
所得税费用	218,333,676.89	452,856,194.90	-51.79	本期计提递延所得税资产增加

## 3. 研发投入

### 研发投入情况表

√适用 □不适用

单位：元

本期费用化研发投入	7,126,070.21
本期资本化研发投入	0.00
研发投入合计	7,126,070.21
研发投入总额占营业收入比例 (%)	0.05
公司研发人员的数量	26
研发人员数量占公司总人数的比例 (%)	1.42
研发投入资本化的比重 (%)	0.00

### 情况说明

√适用 □不适用

公司子公司新潮期货有限公司符合《国家重点支持的高新技术领域》和国家发展改革委员会等部门公布的《当前优先发展的高技术产业化重点领域指南（2007 年度）》规定的研发项目共 2 项：“新潮投资家”交易决策系统开发项目和新潮新高 A、新高 B 交易系统。当期研发费用计入当期损益未形成无形资产。

## 4. 现金流

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)	变动原因
经营活动产生的现金流量净额	4,628,101,820.72	701,793,577.02	559.47	本期房地产销售增加
投资活动产生的现金流量净额	-2,245,553,993.36	-9,395,273,031.89	不适用	本期非股权类投资减少
筹资活动产生的现金流量净额	1,648,995,388.00	11,207,240,635.05	-85.29	上期非公开发行股票和发行公司债券

2016 年公司经营活动产生的现金流净额为 46.28 亿元，净利润 58.47 亿元，两者差异主要系公司对中信银行的股权投资核算方式转变产生的营业外收入。

**(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明**

√适用 □不适用

2015 年，公司通过 QDII 资管计划认购 Total Partner 发行的境外票据。Total Partner 的全资子公司 Summit Idea 认购 UBS London 持有的 22.93 亿股中信银行 H 股股份，认购价为每股 5.73 港元，认购后股份由 Summit Idea 持有。公司通过资管计划享有上述中信银行 H 股股份的最终经济利益，将该投资列入可供出售金融资产核算。

2016 年 11 月 29 日，公司收购了 Total Partner 100% 的股份，从而直接持有 Summit Idea 100% 的股份以及中信银行 H 股股份。公司合计持有中信银行 H 股 23.20 亿股，占中信银行总股本的 4.74%，占中信银行 H 股总股本的 15.59%，为中信银行的第二大股东。2016 年 11 月 16 日，公司推荐董事获得中国银监会的批准进入中信银行董事会。据此，公司对中信银行已有重大影响，根据《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》，公司将从 2016 年 12 月 1 日起对持有的中信银行股份按权益法进行核算。

根据《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》以及《企业会计准则应用指南》的相关规定，投资方因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，应当按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的原股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当转入改按权益法核算的当期损益。上述计算所得的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额应调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。

基于以上原因，公司对中信银行的投资转为权益法核算时，调整长期股权投资的账面价值产生投资收益-9.07 亿元，营业外收入 57.39 亿元。

**(三) 资产、负债情况分析**

√适用 □不适用

**1. 资产及负债状况**

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	19,169,431,411.40	17.18	15,931,802,925.46	14.28	20.32	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	76,800,595.53	0.07	191,726,816.13	0.17	-59.94	主要系本期金融服务子公司处置该类金融资产所致
应收账款	89,369,675.91	0.08	76,294,144.51	0.07	17.14	
预付款项	2,060,946,223.88	1.85	935,615,204.54	0.84	120.28	主要系本期预付上海旧改项目拆迁相关款项所致
其他应收款	1,063,185,456.11	0.95	434,697,661.84	0.39	144.58	主要系本期应收股权转让款

存货	51,701,252,239.04	46.34	49,096,349,562.67	44.00	5.31	
其他流动资产	4,035,424,214.75	3.62	4,351,479,506.96	3.90	-7.26	
可供出售金融资产	5,294,886,060.92	4.75	7,969,104,144.68	7.14	-33.56	主要系本期将对中信银行的投资从可供出售金融资产转为长期股权投资核算所致
长期股权投资	24,257,864,596.94	21.74	7,332,907,214.99	6.57	230.81	主要系本期将对中信银行的投资转为长期股权投资核算所致
投资性房地产	353,373,957.74	0.32	338,853,129.38	0.30	4.29	
固定资产	213,531,641.53	0.19	226,874,169.71	0.20	-5.88	
在建工程	636,242,822.30	0.57	5,248,576.83	-	12,022.20	子公司购买商务楼尚处于装修阶段
递延所得税资产	430,935,511.76	0.39	226,851,130.22	0.20	89.96	本期计提递延所得税资产
短期借款	4,162,600,000.00	3.73	2,972,380,000.00	2.66	40.04	本期借款增加
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	39,726.59	-	73,633,010.00	0.07	-99.95	主要系本期金融服务子公司处置该类金融负债所致
应付票据	163,870,000.00	0.15	429,100,000.00	0.38	-61.81	应付票据到期承兑
预收款项	13,329,502,799.56	11.95	9,430,385,867.41	8.45	41.35	主要系本期预收房款增加所致
应付职工薪酬	11,427,366.31	0.01	7,946,670.14	0.01	43.80	
应付股利	10,387,227.10	0.01	7,787,227.10	0.01	33.39	
一年内到期的非流动负债	4,561,484,135.41	4.09	13,457,313,597.75	12.06	-66.10	主要系本期借款到期偿还所致
其他流动负债	6,874,329,572.82	6.16	4,751,110,056.90	4.26	44.69	本期借款增加
长期借款	29,045,334,590.34	26.03	14,910,477,393.00	13.36	94.80	本期借款增加
应付债券	14,909,494,339.93	13.36	11,254,232,944.69	10.09	32.48	本期发行公司债券
其他非流动负债	3,350,000,000.00	3.00	1,548,751,607.50	1.39	116.30	本期借款增加

## 2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

截至报告期末，公司总资产中受限的金额为 43,232,105,188.48 元，资产受限制的原因主要是抵押、质押和不能提前赎回的理财产品，明细情况如下：

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	3,306,326,214.22	注
其他应收款	90,231,572.26	质押
存货	26,513,996,117.98	抵押
长期股权投资	10,228,802,581.95	质押
可供出售金融资产	2,201,171,291.44	质押
投资性房地产	210,010,419.17	抵押
固定资产	46,055,665.06	抵押
在建工程	635,511,326.40	抵押
合计	43,232,105,188.48	/

注：期末使用受限制的货币资金为 3,306,326,214.22 元，其中：银行存款中用于质押的定期存款 321,304,000.00 元，其他 450,554.39 元，其他货币资金中银行承兑汇票保证金 65,740,000.00 元、银行贷款保证金 130,982,413.11 元、按揭担保保证金 106,405,132.33 元、期货客户保证金 2,613,029,338.35 元、开工保证金 58,580,713.95 元、其他 9,834,062.09 元。

## 3. 其他说明

适用 不适用

## (四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

## 房地产行业经营性信息分析

## 1. 报告期内房地产储备情况

适用 不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	上海	132,788.00	0	363,038.00	否	0	0
2	浙江	1,449,996.00	0	3,202,336.00	否	0	0
3	浙江	0	4,570,000.00	0	是	4,570,000.00	80.00
4	江苏	989,902.00	0	1,918,667.00	否	0	0
5	江苏	0	1,378,814.00	0	否	0	0

## 2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：千元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	期末在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	辽宁	沈阳·北国之春	住宅	在建项目	525,339	1,099,968	1,165,185	0	1,087,831	4,663,510	28,101
2	辽宁	沈阳·新湖花园	住宅	在建项目	54,933	137,333	175,840	113,731	62,109	950,000	203,326
3	辽宁	沈阳·仙林金谷	住宅	在建项目	268,162	382,899	436,532	43,944	53,910	1,630,000	86,572
4	辽宁	沈阳·新湖湾	住宅	在建项目	283,038	383,567	383,567	13,976	0	1,650,000	44,776
5	天津	天津·香格里拉	住宅	在建项目	145,059	130,286	134,628	44,976	89,652	820,000	22,474
6	天津	天津·义乌商贸城	住宅、商业	在建项目	625,468	828,290	915,402	355,648	166,536	3,700,000	206,819
7	山东	滨州·新湖玫瑰园	住宅	在建项目	123,801	154,231	157,435	0	21,291	520,000	11,729
8	山东	泰安·新湖绿园	住宅	在建项目	120,129	163,863	192,325	15,399	176,926	680,000	77,816
9	江苏	南京·仙林翠谷	住宅	在建项目	637,048	445,986	554,953	148,500	270,993	2,387,490	232,868
10	江苏	苏州·明珠城	住宅、商业	在建项目	1,041,089	1,563,733	2,050,773	443,990	1,466,808	8,237,000	1,008,640
11	江苏	南通·新湖长江公园	住宅	在建项目	314,757	560,239	605,609	200,118	0	2,210,000	85,433
12	上海	上海·新湖明珠城	住宅	在建项目	228,717	838,027	900,000	0	549,344	8,438,280	374,089
13	上海	上海·青蓝国际	住宅	在建项目	64,784	213,009	325,262	153,921	0	10,492,340	931,479
14	浙江	杭州·香格里拉	住宅	在建项目	832,601	461,464	533,224	55,376	253,483	4,114,750	213,167
15	浙江	杭州·新湖果岭	住宅	在建项目	360,929	433,115	505,688	105,455	290,674	2,750,000	316,464
16	浙江	杭州·金色童年	住宅、酒店	在建项目	138,982	138,995	186,855	20,456	0	800,000	62,248
17	浙江	杭州·武林国际	住宅	在建项目	26,256	84,019	128,741	3,452	125,289	2,510,000	27,475
18	浙江	嘉兴·新中花园	住宅	在建项目	186,344	335,410	490,000	61,903	166,566	2,550,000	258,022
19	浙江	海宁·百合新城	住宅	竣工项目	942,344	915,811	1,254,737	0	1,254,737	4,709,330	0
20	浙江	衢州·新湖景城	住宅、商业	在建项目	480,507	716,329	1,094,160	600,349	493,778	3,263,030	385,284
21	浙江	丽水·新湖国际	住宅	在建项目	191,050	427,838	470,074	247,814	222,260	5,470,000	308,675
22	浙江	乐清·海德花园	住宅	在建项目	186,967	259,281	376,227	176,662	199,565	4,160,000	662,493

23	浙江	瑞安·新湖广场	住宅、商业	在建项目	159,845	407,000	621,058	166,407	0	4,770,790	404,463
24	浙江	兰溪·香格里拉	住宅	在建项目	319,817	366,850	503,604	88,201	227,675	2,822,830	185,082
25	浙江	舟山·御景国际	住宅	竣工项目	105,623	168,997	242,563	0	242,563	2,334,810	192,408
26	江西	九江·柴桑春天	住宅	竣工项目	635,400	952,803	1,073,216	0	1,072,461	2,850,000	5,654
27	江西	九江·庐山国际	住宅	在建项目	406,935	733,416	964,631	202,157	557,582	3,650,000	318,512
28	其他	其他	住宅	在建项目	344,410	668,665	816,419	87,936	472,423	2,925,530	240,949
		合计			9,750,334	13,971,424	17,258,708	3,350,371	9,524,456	96,059,690	6,895,017

## 3. 报告期内房地产销售情况

√适用 □不适用

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已预售面积(平方米)
1	辽宁	沈阳·北国之春	住宅	106,205	43,836
2	辽宁	沈阳·新湖花园	住宅	40,443	35,745
3	辽宁	沈阳·仙林金谷	住宅	60,462	5,647
4	辽宁	沈阳·新湖湾	住宅	13,994	0
5	天津	天津·香格里拉	住宅	8,348	1,233
6	天津	天津·义乌商贸城	住宅	62,718	41,385
			商铺及购物中心	46,472	8,425
7	山东	滨州·新湖玫瑰园	住宅	13,307	0
8	山东	泰安·新湖绿园	住宅	67,862	34,202
9	江苏	南京·仙林翠谷	住宅	80,543	65,999
10	江苏	苏州·明珠城	住宅	153,906	84,061
11	上海	上海·新湖明珠城	住宅	17,205	7,144
12	上海	上海·青蓝国际	住宅	65,506	53,309
13	浙江	杭州·香格里拉	住宅	41,336	3,950
14	浙江	杭州·新湖果岭	住宅	74,367	45,115
15	浙江	杭州·武林国际	住宅	24,976	9,844
16	浙江	嘉兴·新中花园	住宅	140,873	106,530
17	浙江	海宁·百合新城	住宅	16,502	11,656
18	浙江	衢州·新湖景城	住宅	289,203	117,396
19	浙江	丽水·新湖国际	住宅	184,399	128,066
20	浙江	乐清·海德花园	住宅	118,346	60,152
21	浙江	瑞安·新湖广场	住宅	71,551	60,405
22	浙江	兰溪·香格里拉	住宅	78,960	10,408
23	浙江	舟山·御景国际	住宅	136,636	23,518
24	江西	九江·柴桑春天	住宅	105,642	30,602
25	江西	九江·庐山国际	住宅	182,567	105,236
26	其他	其他	住宅	70,574	30,610
		合计		2,272,903	1,124,474

## 情况说明

报告期内，公司销售前三的项目所在城市为上海、丽水、苏州，其房地产行业发展状况如下：

表：上海、丽水、苏州的房地产行业发展状况

面积单位：万平方米 金额单位：亿元 币种：人民币

	上海		丽水		苏州	
	面积	同比 (%)	面积	同比 (%)	面积	同比 (%)
房屋施工面积	15111.24	0.1	1074.11	6.1	12124.10	7.4
其中：住宅施工面积	8073.94	-3.6	703.79	0.9	8554.74	7.8
房屋新开工面积	2840.95	9.1	0	0	2966.51	37.8
其中：住宅新开工面积	1436.13	-8.0	0	0	2310.14	45.1
房屋竣工面积	2550.64	-3.6	181.40	24.0	1882.07	13.8
其中：住宅竣工面积	1532.88	-3.5	119.17	8.8	1402.80	10.1
房屋销售面积	2705.69	11.3	240.64	31.9	2494.05	16.9
其中：住宅销售面积	2019.80	0.5	191.75	31.7	2258.60	16.4

注：施工、新开工、竣工、销售数据来自各市统计局统计数据。

### (1) 上海

2016 年上海地产调控政策层层加码，但上海房地产市场的量、价仍实现了大幅提高。2016 年上海商品住宅成交量创近七年来新高，成交均价突破 5 万元/平方米。同时因土地资源进一步稀缺，住宅用地土地成交面积下降 45%，土地市场价格继续攀升，个别地块楼面价突破 10 万/平方米，创下历史新高。

期内，公司在上海的销售项目主要为“上海·青蓝国际”。上海·青蓝国际项目是上海市新一轮 365 旧城改造的重点项目之一，是闸北区旧城棚户区改造的民生工程项目。项目位于上海闸北区内环线内，与虹口区相邻。东依东宝兴路、南临芷江中路、西达宝昌路，北至青云路。本项目作为成片开发、整体翻新的整街坊项目在环境和档次上与周边零星开发、新老楼盘混杂的情况相比，具有明显的市场号召力和比较优势。项目总建筑面积约 32 万平方米，目前项目一期已累计销售 8 万平方米，去化速度较快；二期拆迁已接近尾声，即将进入开工阶段。

### (2) 丽水

随着 2016 年全国地产行情的全面启动，丽水地产市场开始升温。全年丽水市商品房销售面积 240.64 万平方米，其中住宅销售面积 191.75 万平方米，比 2015 年分别增加了 31.9%和 31.7%。丽水市城区近几年的住宅用地推出量相对较少，2016 年有所增加也仅出让 29.37 万平方米，在同等规模城市中属低库存状态。

期内，本公司丽水在售项目为“丽水·新湖国际”。该项目位于丽水市莲都区东南向，地处江滨地段，为该市“东进南拓”规划之核心地带，紧邻城市滨江景观大道、古城岛、南明山风景区，拥有 1 万多方配套商业街。项目累计销售面积已达 36 万平方米，在丽水获得了良好的口碑及品牌影响力。

### (3) 苏州

2016 年苏州地产市场热度不减。全年苏州市商品房销售面积 2494.05 万平方米，其中住宅销售面积 2258.60 万平方米，比 2015 年分别增加了 16.9%和 16.4%。销售量快速放大的同时，是新开工面积的放大，比 2015 年增加了 37.8%，但土地成交面积并未大幅增加，仅比 2015 年略有增长（8.8%）。

期内，本公司苏州在售项目为“苏州·明珠城”。该项目位于太湖新城苏州湾核心位置，西北面由太湖环抱，拥有 2.3 公里原生态太湖水岸线，宽约 40 米的湖岸绿化带，南接 13 万平方米的双生态公园和吴江市中心，通过苏震桃跨湖大桥与苏州市区直接相连。苏州市政府未来拟将苏州湾打造为苏州的“维多利亚港”，项目区域前景优越。项目总建筑面积约 205 万方米，现已竣工约 150 万平方米，在建约 40 万平方米。项目产品定位上覆盖联排别墅、情景花园洋房、多层住宅、小高层住宅、高层住宅、单身公寓等全系列产品。项目自 2006 年年底开始销售，累计销售面积已达 115 万平方米。项目前期已在苏州获得了良好的口碑及品牌影响力，期内项目所在区域受市场热捧，房价增幅较大，未来市场前景继续看好。

## 4. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	辽宁	沈阳·北国之春	商铺及购物中心	8,857	2,114,936	否	/
2	浙江	杭州·香格里拉	办公写字楼	654	1,993,577	否	/
3	江苏	苏州·明珠城	商铺及购物中心	10,679	2,429,421	否	/
4	上海	上海·新湖明珠城	商铺及购物中心	4,563	4,654,260	否	/
			办公写字楼	1,897	1,584,524	否	/
5	浙江	丽水·新湖国际	商铺及购物中心	2,248	1,193,013	否	/
6	江西	九江·柴桑春天	商铺及购物中心	6,070	2,413,881	否	/
7	浙江	绍兴·红太阳中心	办公写字楼	720	153,220	否	/
			商铺及购物中心	17,198	5,443,145	否	/
8	浙江	兰溪·香格里拉	商铺及购物中心	4,711	840,543	否	/
9	浙江	衢州·新湖景城	商铺及购物中心	2,703	272,100	否	/
		合计		60,301	23,092,620	否	/

## 5. 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：千元 币种：人民币

期末融资总额	期内整体平均融资成本(%)	期末整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
58,771,087.21	7.57	6.69	2,507,420.49

## (五) 投资状况分析

## 1、 对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

单位：千元 币种：人民币

报告期内投资额	3,902,900.00
投资额增减变动数	2,006,330.55
上年同期投资额	1,896,569.45
投资额增减幅度(%)	105.79

## (1) 重大的股权投资

√适用 □不适用

单位：千元 币种：人民币

被投资的公司名称	主要经营活动	占被投资公司权益的比例(%)	投资金额
阳光保险集团股份有限公司	保险, 投资等	4.06	1,890,000.00
上海亚龙古城房地产开发有限公司	房地产开发等	100.00	320,000.00

## (2) 重大的非股权投资

□适用 √不适用

## (3) 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

## 1) 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产情况

单位：元 币种：人民币

资产类别	期初数		当期增减变动		期末数		报告期投资收益
	投资成本	账面价值	成本变动	公允价值变动	投资成本	账面价值	
国债逆回购							252.43
股票	812,450.00	701,400.00	-94,500.00	-10,500.00	717,950.00	596,400.00	8,779.87
基金	4,850,000.00	7,393,413.58	-1,200,000.00	-1,927,901.00	3,650,000.00	4,265,512.58	3,568,728.43
资产管理	178,400,000.00	183,632,002.55	-108,975,336.00	-2,750,217.88	69,424,664.00	71,906,448.67	12,559,633.25
衍生金融资产	0.00	0.00	32,234.27	0.00	32,234.27	32,234.27	3,053,376.85
合计	184,062,450.00	191,726,816.13	-110,237,601.73	-4,688,618.88	73,824,848.27	76,800,595.52	19,190,770.83

## 2) 以公允价值计量的可供出售权益工具投资情况

单位：元 币种：人民币

证券代码	证券简称	初始投资成本	期末账面价值	报告期购入	公允价值变动情况	资金来源
600037	歌华有线	299,999,998.34	311,171,291.44	0.00	-126,134,054.82	自筹
02366	星美文化旅游	119,439,404.84	30,729,087.24	0.00	7,970,074.77	自筹
	国投瑞银-新湖中宝境外投资资产管理计划	1,311,755,979.72	1,298,931,195.53	10,676,109.88	65,577,838.92	自筹
	国投瑞银新湖中宝境外资产配置1号资产管理计划	272,040,000.00	271,720,034.71	0.00	-1,319,965.29	自筹
	合计	2,003,235,382.90	1,912,551,608.92	10,676,109.88	-53,906,106.42	

**(六) 重大资产和股权出售**

√适用 □不适用

根据本公司第九届董事会第二十一次会议决议，公司将全资子公司江苏新湖宝华置业有限公司 65%的股权以人民币 71,000 万元转让给安信信托股份有限公司，本期已收到股权转让价款 40,000 万元，剩余股权转让款项将于标的股权完成相关工商变更登记后六个月内支付完毕。本次交易产生股权处置投资收益 4.96 亿元，另根据《企业会计准则》相关核算规定，对剩余股权按公允价值重新计量，相应产生投资收益 2.67 亿元，两项收益合计 7.64 亿元，占利润总额的 12.60%。

**(七) 主要控股参股公司分析**

√适用 □不适用

## 1、主要子公司经营情况

单位：千元 币种：人民币

公司名称	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	净利润
苏州新湖置业有限公司	房地产	苏州·明珠城	300,000.00	2,527,191.67	652,931.58	224,125.66
乐清新湖置业有限公司	房地产	乐清·海德花园	100,000.00	2,399,039.40	138,405.40	113,376.22
浙江新兰得置业有限公司	房地产	杭州·新湖果岭	204,080.00	1,244,137.48	385,350.16	129,482.11
上海新湖房地产开发有限公司	房地产	上海·新湖明珠城	200,000.00	6,792,827.18	1,089,771.55	145,372.38
嘉兴新湖中房置业有限公司	房地产	嘉兴·新中花园	150,000.00	1,694,691.69	238,228.65	121,963.37

## 2、本年度取得和处置子公司情况

## (1) 本期取得重要子公司情况

1) 根据本公司之孙公司上海新湖城市开发有限公司(以下简称上海城开)与上海亚龙投资(集团)有限公司、上海亚龙企业有限公司(以下简称原股东)于 2016 年 3 月签订的《关于上海亚龙古城房地产开发有限公司之股权及债权转让协议》，上海城开以 32,000 万元受让原股东持有的上海亚龙古城房地产开发有限公司 100%股权。上海城开已于 2016 年 3 月 29 日前付讫全部股权转让款，并办理了相应的财产权交接手续。上海亚龙古城房地产开发有限公司已于 2016 年 4 月 7 日完成相关工商变更登记手续，故公司自 2016 年 4 月起将其纳入合并财务报表范围。

2) 2016 年 11 月 29 日，公司收购了 Total Partner 100%的股份，从而直接持有 Summit Idea 100%的股份以及中信银行 H 股股份。公司合计持有中信银行 H 股 23.20 亿股，占中信银行总股本的 4.74%，占中信银行 H 股总股本的 15.59%，为中信银行的第二大股东。2016 年 11 月 6 日，公司推荐的董事获得中国银监会的批准进入中信银行董事会。据此，公司对中信银行已有重大影响，根据《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》，公司从 2016 年 12 月 1 日起对持有的中信银行股份按权益法进行核算。详见第十一节财务报告十六其他重要事项之说明。

## (2) 本期处置重要子公司情况

详见本节(六)重大资产和股权出售之说明。

## (八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

### 三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

#### (一) 行业格局和趋势

适用 不适用

##### 1、地产

2016 年房地产政策经历了从宽松到热点城市持续收紧的过程, 随着热点城市房价地价快速上涨, 热点城市调控政策不断收紧, 限购限贷力度及各项监管措施频频加码; 同时, 中央加强房地产长效机制建设, 区域一体化、新型城镇化等继续突破前行, 为行业长期发展积极构建良好环境。

“房子是用来住, 不是用来炒的”, 2017 年房产的投资属性回归到居住属性将成为房地产调控的主旋律, 但是区域分化将更加明显, 都市圈、城市集群的效应正在逐渐形成。

公司经历了地产行业的多轮调控, 得益于自身的战略清晰、专业能力和稳定的管理团队, 每次都能从容应对, 既能充分享受市场繁荣带来的规模增长, 也能在历次调控中捕捉市场机会。随着行业集中度的提升, 预计未来地产行业的经营模式有可能随之发生变化, 对公司来说, 较强的综合开发能力和稳健经营的优势将更有利于在竞争中胜出。

##### 2、金融及金融科技

随着社会对综合金融服务的需求, 分业经营体制下的单一金融服务已经无法满足大部分客户的需要, 发展综合金融业务是大势所趋。经济发展造就的大批高净值人群将带来资产保值增值、传承相关的巨大需求, 未来银行、券商、信托、基金、财富管理公司将根据市场及政策导向, 构建打造综合性的理财规划服务平台。

金融科技在经历了近几年的爆发式增长后, 已受到监管部门的重视, 未来金融科技与传统金融行业将出现更多融合, 行业边界逐渐模糊。金融科技改变支付习惯、借贷方式和投资理财渠道, 网络数据、社交和金融领域的更多合作, 将实现金融科技行业的快速扩张, 同时也给公司近年来布局的金融和金融科技板块带来更多的发展机遇。

#### (二) 公司发展战略

适用 不适用

在做好传统地产主业的同时, 公司将积极谋求向金融及金融科技的转型, 实现地产、金融及金融科技的双主业战略, 逐步向金融+地产产业生态的综合性产融结合企业延伸, 构建多元发展增长模式, 提升公司价值。

##### 1、地产

随着房地产调控长效机制的陆续出台, 房地产市场将进入平稳发展的新常态。公司将顺应大势, 深入研究政策、研究市场、研究产品, 优化战略布局, 积极调整地产区域结构和产品结构,

完善一二线主流市场布局，特别是加大对上海等一线城市的投入。优化管控模式，聚焦首次置业、改善性需求等主流产品，提升产品品质，促进公司价值快速增长。

## 2、金融及金融科技

经过近年来的系统整合，公司涵盖保险、证券、银行、期货等主要业务的金融及金融科技板块已初具雏形。公司将积极把握行业爆发的有利时机，加强与 51 信用卡、万得等金融科技公司的合作，不断整合金融资源，深化金融科技业务创新，利用大数据和云计算等金融科技进一步增强各金融板块的协同性，着力营造一体化的金融服务能力，力求在金融及金融科技领域打造核心竞争力。

### (三) 经营计划

√适用 □不适用

#### 1、积极整合资源，加快布局和构建金融一体化服务能力

公司将进一步加大对金融及金融科技板块的整合力度。积极推进与万得、51信用卡等金融科技公司的业务合作，逐步推进公司所持有的保险、证券、银行、期货等金融业务与金融科技公司的业务协调，实现客户、网络、资源、业务、产品的共享，提升客户体验与资金粘性，与客户共创价值，提高现有金融资产的运营效率和效益，分享金融和金融科技行业未来的高成长空间。

#### 2、探索地产产业链延伸，加快构建地产产业链生态圈

公司将探索地产主业向上、下游的延伸，并形成相关产业协调发展的产业结构。地产产业链范围广、规模大。公司在地产业务方面具备良好的产业基础，将在做大做强传统住宅地产的基础上，围绕地产产业链做to B端的产业延伸，寻找地产各子产业链中的优质龙头企业，打造地产产业链上、下游，通过对企业孵化赋能、嫁接产业资源、提供金融服务等方式帮助企业做产业整合，逐步形成互联共助的地产产业链生态圈。

#### 3、聚焦以上海为中心的一二线主流市场，坚持有质量的增长

进一步深化聚焦上海、环绕上海的战略布局。公司地产业务区域布局以上海内环为核心，分上海内环、上海都市圈、环上海城市带三圈向外辐射，与上海大都市圈规划相融合。做精上海内环，目前上海五大旧改项目总建筑面积 180 万方，力争成为上海滩的标杆项目；做强上海都市圈，目前公司在上海一小时车程都市圈内有启东、嘉兴、苏州、舟山四个区域，总建筑面积 700 万平方米，这些区域将成为上海近郊最完美的居住场所，力争在这些区域打响新湖品牌；做大环上海城市带，江苏、浙江的大中小城市是新湖地产的大本营和根据地，新湖在这些区域浸润多年，要进一步发挥新湖的品牌优势，进一步深耕做大。

把握主流市场需求，持续强化项目开发能力。一是围绕市场和客户需求变化，不断优化产品性价比，提升产品品质和附加值，提升市场竞争力。二是充分研判市场环境，合理规划项目推进节奏，精准制定项目营销策略，进一步增强对市场变化的把握和应对能力。整合营销资源，强化对主流客户需求的覆盖，在满足刚需的同时，深度挖掘改善性需求产品的个性化需求，促进销售

回笼。三是紧密结合不同城市的市场动态、政策导向，最大程度实现项目去化。对市场去化难度较大的三、四线城市项目，要采取小规模分批投资开发策略，避免存货积压；要多方利用移动互联网技术创新等销售策略，提升销售的广度、深度和针对性，刺激需求释放。适时探索地产产业链生态圈，构筑公司新的业态方向和利润增长点。

#### 4、灵活运用资本市场工具，拓宽多元化融资渠道

积极开辟多元化融资渠道。公司将充分发挥资本市场融资平台的优势，合理安排融资节奏、拓展多元化融资渠道，创新融资方式，坚持资本市场与货币市场并举的融资策略，构建全方位融资体系。抓紧时机，充分运用公司债、可转债、公司增发等多种资本市场融资方式，优化公司资产负债结构，为公司下一步发展夯实基础。

积极研究和创新金融产品。整合金融资源，通过融资创新提高融资效率，降低资金成本，尝试包括REITS、住宅开发基金、境外发债、PPP等融资方式。深化与信托、基金等金融机构的合作力度，加强融资与营销环节的双向互动，以更高的融资规模和较低的资金成本赢得持续增长的优势。

#### 5、进一步健全公司治理，保障公司持续健康发展

持续强化内控建设。进一步完善公司组织架构、完善法人治理结构与风险防范机制，在制度层面保障公司实现长期健康发展。高度重视内幕信息及知情人登记管理，进一步深化内幕交易防控工作。根据投资者特征开展有针对性的投资者关系管理活动，通过及时、主动与投资者交流，提升公司价值。

构建长效用人机制。公司将有序推进团队建设和专业能力提升，优化人才结构，完善市场化激励与考核机制，重视团队稳定、创新、协作，创造优秀的企业文化，为公司后续发展提供人力支持。强化绩效考核，建立反映绩效与能力差异的奖酬文化，激励价值创造，更好地满足客户需求，为股东创造价值，为员工提供职业发展的平台。

### (四) 可能面对的风险

适用 不适用

公司正在开发建设的房地产项目预售情况较为良好，但公司主营业务经营中的风险因素仍然存在，公司未来发展面临的主要风险如下：

**1、行业风险。**目前房地产行业已经进入新一轮调控周期，流动性的收缩、杠杆率的下降将给行业带来较大的不确定性，如何灵活调整经营策略、前瞻应对市场波动，将是公司下阶段面临的重要挑战。

**2、管理风险。**公司房地产开发经营业务主要由公司及地区公司控股的项目子公司负责具体运作，随着公司业务规模的持续扩大，以及发展的区域不断延伸，将会对现有管理团队提出更高的要求，如果公司人力资源储备、风险控制、项目管理等方面不能及时跟进，公司将面临一定的管理风险。

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

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

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

2017 年度主要房地产项目开发计划表

面积单位：平方米 金额单位：千元 币种：人民币

序号	公司名称	2017 年计划新开工面积	2017 年计划新竣工面积	2017 年计划合同销售面积	2017 年计划合同销售收入	2017 年计划结算面积	2017 年计划结算收入
1	沈阳新湖房地产开发有限公司	77,355	57,607	73,200	553,900	56,883	458,900
2	沈阳沈北金谷置业有限公司	0	31,871	11,100	51,800	11,103	50,550
3	沈阳新湖明珠置业有限公司	0	0	10,000	50,000	0	0
4	天津新湖凯华投资有限公司	0	0	2,600	14,000	0	0
5	天津新湖中宝投资有限公司	12,402	0	10,800	80,500	0	0
6	义乌北方（天津）国际商贸城有限公司	0	0	14,300	106,300	40,757	296,250
7	滨州新湖房地产开发有限公司	58,314	0	18,900	86,500	1,800	11,140
8	泰安新湖房地产开发有限公司	0	14,170	11,500	218,000	19,199	152,530
9	江苏新湖宝华置业有限公司	173,574	0	73,300	910,000	523	6,130
10	苏州新湖置业有限公司	185,000	0	74,400	1,205,000	8,698	104,760
11	上海新湖房地产开发有限公司	198,227	0	3,500	250,000	2,317	105,000
12	上海中瀚置业有限公司	179,603	153,921	12,000	1,001,000	75,000	5,143,710
13	杭州新湖美丽洲置业有限公司	0	43,348	30,600	790,000	11,582	348,400
14	浙江新兰得置业有限公司	146,700	99,158	36,800	1,002,000	59,549	947,110
15	杭州新湖鸚鸟置业有限公司	30,000	26,932	0	0	0	0
16	杭州新湖明珠置业有限公司	0	0	13,800	899,000	11,586	544,430
17	浙江新湖海创地产发展有限公司	11,617	0	0	0	0	0
18	嘉兴新湖中房置业有限公司	148,000	62,325	69,700	905,000	61,316	627,220
19	海宁绿城新湖房地产开发有限公司	0	0	0	0	4,846	20,000
20	衢州新湖房地产开发有限公司	0	0	92,800	997,800	10,305	99,200
21	丽水新湖置业有限公司	0	93,989	49,500	1,204,000	95,178	1,724,300
22	温州新湖房地产开发有限公司	40,142	0	0	0	0	0
23	浙江新湖房地产集团有限公司瑞安分公司	0	0	19,600	490,000	0	0
24	乐清新湖置业有限公司	0	0	65,500	1,784,000	7,516	187,900
25	瑞安市中宝置业有限公司	243,640	0	75,800	1,486,500	0	0
26	浙江澳辰地产发展有限公司	25,965	0	46,000	399,500	20,593	146,700
27	舟山新湖置业有限公司	0	0	72,900	1,010,000	34,013	399,790
28	温岭新湖地产发展有限公司	123,330	0	32,000	1,020,000	0	0
29	九江新湖远洲置业有限公司	0	0	58,300	363,500	62,736	393,340
30	九江新湖中宝置业有限公司	177,968	95,845	133,000	902,000	76,000	520,000
31	内蒙古合和置业有限公司	0	5,045	21,000	225,300	11,100	150,000
	合计	1,831,837	684,211	1,132,900	18,005,600	682,600	12,437,360

**(五) 其他**

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

**第五节 重要事项****一、普通股利润分配或资本公积金转增预案****(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况**

√适用 □不适用

根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》和浙江证监局《关于进一步落实上市公司分红相关规定的通知》等相关监管规定，公司已对《公司章程》中关于利润分配的条款进行修订，明确了现金分红政策，并制定了《2015-2017 年度股东回报规划》。

**(二) 公司近三年（含报告期）的普通股股利分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案**

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数 (股)	每 10 股派息数 (元) (含税)	每 10 股转增数 (股)	现金分红的数额 (含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率 (%)
2016 年	0	0	0	0	5,838,460,777.01	0
2015 年	0	0.50	0	429,967,176.80	1,160,723,279.77	37.04
2014 年	0	0.56	0	455,735,390.15	1,081,922,249.92	42.12

注：2015 年现金分红金额与 2015 年年报不一致的原因为：公司 2016 年实施了股份回购计划，截至 2015 年度利润分配的分红派息股权登记日股份数为 8,599,343,536.00 股，分红金额为 429,967,176.80 元。

**(三) 以现金方式要约回购股份计入现金分红的情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	现金分红的金额	比例 (%)
2016 年	1,966,738,152.75	33.69

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

√适用 □不适用

报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正，但未提出普通股现金利润分配方案预案的原因	未分配利润的用途和使用计划
公司于 2016 年度实施了股份回购计划，回购股票 500,326,892 股，支	用于补充公司营运资金

付现金 1,966,738,152.75 元。根据上证所《上市公司以集中竞价交易方式回购股份业务指引（2013 年修订）》第二十八条“上市公司当年实施股份回购所支付的现金视同现金红利，与该年度利润分配中的现金红利合并计算”，上述实施股份回购所支付的现金纳入现金红利计算后 2016 年度现金红利已满足上市公司利润分配政策的相关规定。综合考虑股东利益及公司发展需求，2016 年度不再进行其他方式的利润分配，也不以公积金转增股本。

## 二、承诺事项履行情况

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

适用  不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与再融资相关的承诺	其他	新湖中宝、新湖集团、黄伟	详见公告临 2014-073 号	2014 年 2 月 19 日	否	是	/	/
	其他	公司董事、高级管理人员、新湖集团、黄伟	详见公告临 2015-057 号	2015 年 1 月 16 日	否	是	/	/
其他对公司中小股东所作承诺	解决同业竞争	新湖集团、黄伟	避免同业竞争	2010 年 5 月 5 日，期限：在其实际控制新湖中宝及哈尔滨高科技(集团)股份有限公司期间	是	是	/	/

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

已达到  未达到  不适用

## 三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用  不适用

## 四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用  不适用

## 五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

### (一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用  不适用

**(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明**适用 不适用**(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况**适用 不适用**六、聘任、解聘会计师事务所情况**

单位：元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	2,450,000.00
境内会计师事务所审计年限	9年

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	360,000.00

**聘任、解聘会计师事务所的情况说明**适用 不适用**审计期间改聘会计师事务所的情况说明**适用 不适用**七、面临暂停上市风险的情况****(一) 导致暂停上市的原因**适用 不适用**(二) 公司拟采取的应对措施**适用 不适用**八、面临终止上市的情况和原因**适用 不适用**九、破产重整相关事项**适用 不适用**十、重大诉讼、仲裁事项**本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项**十一、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况**适用 不适用**十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明**适用 不适用

### 十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

#### (一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

事项概述	查询索引
2015 年员工持股计划	临 2015-078、临 2015-079、临 2015-080、临 2015-091、临 2015-099、临 2015-104 (www. sse. com. cn)
2015 年股票期权激励计划	临 2015-137、临 2015-138、临 2015-139、临 2016-001、临 2016-002 (www. sse. com. cn)

#### (二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

### 十四、重大关联交易

#### (一) 与日常经营相关的关联交易

##### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

##### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

##### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

#### (二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

##### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
收购阳光保险集团股份有限公司股份	临 2014-020、临 2014-066、临 2014-070、临 2016-026 (www. sse. com. cn)

##### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

2015 年 1 月 22 日，公司第八届第五十四次董事会审议通过《关于参与上海大智慧股份有限公司发行股份及支付现金购买资产交易并签署交易协议的议案》、《关于同意参股公司新湖控股有限公司参与上海大智慧股份有限公司发行股份及支付现金购买资产交易并签署交易协议的议

案》，同意与大智慧等签署《发行股份及支付现金购买资产协议》（详见公告临 2015-011、2015-012）。大智慧于 2016 年 3 月撤回《发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金》申请文件并终止重大资产重组（详见大智慧公告临 2016-018）。

### 3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

### 4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

### (三) 共同对外投资的重大关联交易

#### 1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

#### 2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

### 3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

### (四) 关联债权债务往来

#### 1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

#### 2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

### 3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

### (五) 其他

适用 不适用

#### 1、 向关联方借款

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	借款利率	期末数/本期数	上年期末数/上期同期数
盛京银行股份有限公司	银行借款	[注 1]	248,950,000.00	891,669,893.00
盛京银行股份有限公司	借款利息	[注 1]	33,795,678.94	72,274,941.05
温州银行股份有限公司	银行借款	[注 2]		992,500,000.00
温州银行股份有限公司	借款利息	[注 2]	44,788,886.99	94,223,462.77
中信银行股份有限公司	银行借款	[注 3]	1,903,000,000.00	
中信银行股份有限公司	借款利息	[注 3]	9,237,078.27	

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。

## 2、其他

(1) 盛京银行上期为沈阳新湖房地产开发有限公司承兑银行承兑汇票 16,000 万元，本期已解付，期末无未到期应付票据。盛京银行上期为天津新湖商业管理有限公司承兑银行承兑汇票 10,000 万元，本期已解付，期末无未到期应付票据。盛京银行本期为天津海建市政工程有限公司承兑银行承兑汇票 15,069 万元，本期已解付 13,069 万元；期初未到期应付票据 6,000 万元本期已解付，期末未到期应付票据 2,000 万元。本公司期末在盛京银行的存款余额为 200,840,412.38，本期收到存款利息 10,199,287.59 元，存款利率为中国人民银行公布的存款利率。

(2) 本公司期末在温州银行的存款余额为 689,483,344.32 元，本期收到存款利息 1,926,616.93 元，存款利率为中国人民银行公布的存款利率。

(3) 本公司期末在中信银行的存款余额为 3,032,274,826.45 元，本期（2016 年 12 月）收到存款利息 726,128.96 元，存款利率为中国人民银行公布的存款利率。

## 十五、重大合同及其履行情况

### (一) 托管、承包、租赁事项

#### 1、 托管情况

适用 不适用

#### 2、 承包情况

适用 不适用

#### 3、 租赁情况

适用 不适用

## (二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：千元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）

担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
新湖中宝	公司本部	美都能源股份有限公司	50,000.00	2016/6/20	2016/6/20	2017/6/19	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝	公司本部	美都能源股份有限公司	80,000.00	2016/6/22	2016/6/22	2017/4/10	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝	公司本部	美都能源股份有限公司	93,000.00	2016/6/22	2016/6/22	2017/5/12	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝	公司本部	美都能源股份有限公司	27,000.00	2016/7/15	2016/7/15	2017/7/12	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝	公司本部	济和集团有限公司	30,000.00	2016/3/17	2016/3/17	2017/3/17	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝	公司本部	济和集团有限公司	6,320.00	2016/4/26	2016/4/26	2017/4/26	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝	公司本部	济和集团有限公司	9,999.00	2016/9/12	2016/9/12	2017/3/12	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝	公司本部	济和集团有限公司	23,680.00	2016/10/21	2016/10/21	2017/4/21	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝	公司本部	济和集团有限公司	27,500.00	2016/11/16	2016/11/16	2017/5/16	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝	公司本部	民丰特种纸股份有限公司	10,000.00	2016/3/11	2016/3/11	2017/3/10	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝	公司本部	民丰特种纸股份有限公司	35,000.00	2016/6/8	2016/6/8	2017/6/7	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝	公司本部	民丰特种纸股份有限公司	80,000.00	2016/7/29	2016/7/29	2017/7/28	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝	公司本部	民丰特种纸股份有限公司	763.07	2016/9/20	2016/9/20	2017/2/21	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝	公司本部	民丰特种纸股份有限公司	10,270.23	2016/9/28	2016/9/28	2017/1/26	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝	公司本部	民丰特种纸股份有限公司	2,268.74	2016/9/29	2016/9/29	2017/2/21	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝	公司本部	民丰特种纸股份有限公司	2,268.74	2016/10/11	2016/10/11	2017/1/9	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝	公司本部	民丰特种纸股份有限公司	6,015.07	2016/10/18	2016/10/18	2017/2/3	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝	公司本部	民丰特种纸股份有限公司	5,531.82	2016/10/18	2016/10/18	2017/2/14	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝	公司本部	民丰特种纸股份有限公司	6,328.90	2016/10/24	2016/10/24	2017/1/20	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝	公司本部	民丰特种纸股份有限公司	1,385.49	2016/10/24	2016/10/24	2017/1/20	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝	公司本部	民丰特种纸股份有限公司	346.37	2016/10/24	2016/10/24	2017/1/20	连带责任担保	否	否	0	是	否	

新湖中宝	公司本部	民丰特种纸股份有限公司	5,943.62	2016/10/26	2016/10/26	2017/1/21	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝	公司本部	民丰特种纸股份有限公司	2,034.95	2016/10/26	2016/10/26	2017/2/2	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝	公司本部	民丰特种纸股份有限公司	3,995.80	2016/11/9	2016/11/9	2017/2/7	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝	公司本部	民丰特种纸股份有限公司	2,174.75	2016/11/16	2016/11/16	2017/1/5	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝	公司本部	民丰特种纸股份有限公司	1,742.06	2016/11/18	2016/11/18	2017/2/16	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝	公司本部	民丰特种纸股份有限公司	8,470.08	2016/11/23	2016/11/23	2017/2/21	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝	公司本部	民丰特种纸股份有限公司	2,058.61	2016/11/23	2016/11/23	2017/2/21	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝	公司本部	民丰特种纸股份有限公司	40,000.00	2016/12/7	2016/12/7	2017/12/6	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝	公司本部	民丰特种纸股份有限公司	5,844.00	2016/12/19	2016/12/19	2017/3/17	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝	公司本部	民丰特种纸股份有限公司	4,262.51	2016/12/26	2016/12/26	2017/2/21	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝	公司本部	民丰特种纸股份有限公司	801.22	2016/12/26	2016/12/26	2017/2/25	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝	公司本部	民丰特种纸股份有限公司	6,227.69	2016/12/26	2016/12/26	2017/2/25	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝	公司本部	民丰特种纸股份有限公司	393.91	2016/12/26	2016/12/26	2017/3/4	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝	公司本部	民丰特种纸股份有限公司	6,982.09	2016/12/26	2016/12/26	2017/4/5	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝	公司本部	新湖集团	495,000.00	2015/8/28	2015/8/28	2017/8/27	连带责任担保	否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	200,000.00	2016/4/11	2016/4/11	2017/4/11	连带责任担保	否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	150,000.00	2016/4/22	2016/4/22	2017/4/21	连带责任担保	否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	72,000.00	2016/7/15	2016/7/15	2017/7/15	连带责任担保	否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	98,500.00	2016/7/20	2016/7/20	2017/7/20	连带责任担保	否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	100,000.00	2016/7/27	2016/7/27	2017/7/24	连带责任担保	否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	125,000.00	2016/7/28	2016/7/28	2017/7/28	连带责任担保	否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	300,000.00	2016/9/21	2016/9/21	2018/9/21	连带责任担保	否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	500,000.00	2016/10/27	2016/10/27	2018/10/27	连带责任担保	否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	109,500.00	2016/11/2	2016/11/2	2017/5/2	连带责任担保	否	否	0	是	是	母公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）													2,253,608.72
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）													2,748,608.72
公司及其子公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计													6,954,880.00

报告期末对子公司担保余额合计 (B)	13,970,380.00
公司担保总额情况 (包括对子公司的担保)	
担保总额 (A+B)	16,718,988.72
担保总额占公司净资产的比例 (%)	55.92
其中:	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)	2,150,000.00
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额 (D)	13,870,380.00
担保总额超过净资产50%部分的金额 (E)	1,769,813.66
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	17,790,193.66
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	无
担保情况说明	无

### (三) 委托他人进行现金资产管理的情况

#### 1、委托理财情况

√适用 □不适用

单位:千元 币种:人民币

受托人	委托理财产品类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	报酬确定方式	实际收回本金金额	实际获得收益	是否经过法定程序	计提减值准备金额	是否关联交易	是否涉诉	关联关系
中国光大银行浙大支行	本金保护型理财产品	200,000	2015-12-31	2016-1-4	理财计划存续期内每日计算	200,000	59.18	是	/	否	否	
中国光大银行浙大支行	本金保护型理财产品	170,000	2015-12-31	2016-1-4	理财计划存续期内每日计算	170,000	50.30	是	/	否	否	
浦发银行杭州西湖支行	保本保证收益型	1,000,000	2015-12-10	2016-1-13	根据本产品收益率和实际存续期限计算	1,000,000	2,755.56	是	/	否	否	
中国银行杭州高新支行	保本保证收益型	800,000	2015-12-11	2016-1-18	根据本产品收益率和实际存续期限计算	800,000	2,498.63	是	/	否	否	
北京银行杭州运河支行	保本保证收益型	600,000	2015-12-10	2016-1-19	根据理财本金金额的不同获得不同的年化收益率	600,000	1,972.60	是	/	否	否	
中信银行延安	保本浮动收	60,000	2016-1-8	2016-2-16	注1	60,000	179.51	是	/	否	否	

支行	益类											
中国银行杭州高新支行	保本保证收益型	800,000	2016-2-2	2016-2-17	根据本产品收益率和实际存续期限计算	800,000	920.55	是	/	否	否	
中国光大银行浙大支行	本金保护型理财产品	100,000	2016-3-4	2016-3-17	理财计划存续期内每日计算	100,000	92.60	是	/	否	否	
中国光大银行浙大支行	本金保护型理财产品	100,000	2016-3-4	2016-3-17	理财计划存续期内每日计算	100,000	92.60	是	/	否	否	
中国光大银行浙大支行	本金保护型理财产品	50,000	2016-3-4	2016-3-17	理财计划存续期内每日计算	50,000	46.30	是	/	否	否	
中国光大银行浙大支行	本金保护型理财产品	300,000	2016-3-11	2016-3-17	理财计划存续期内每日计算	300,000	113.42	是	/	否	否	
中国光大银行浙大支行	本金保护型理财产品	300,000	2016-3-11	2016-3-17	理财计划存续期内每日计算	300,000	113.42	是	/	否	否	
中国光大银行浙大支行	本金保护型理财产品	200,000	2016-3-11	2016-3-17	理财计划存续期内每日计算	200,000	75.62	是	/	否	否	
中国银行杭州高新支行	保本保证收益型	800,000	2016-2-19	2016-3-18	根据本产品收益率和实际存续期限计算	800,000	1,564.93	是	/	否	否	
交通银行嘉兴南湖支行	保本浮动收益类	106,000	2016-3-14	2016-3-29	实际存续天数和对应的实际年化收益率计算	106,000	126.33	是	/	否	否	
中信银行嘉兴秀洲支行	保本浮动收益类	100,000	2016-3-17	2016-3-29	实际存续天数和对应的实际年化收益率计算	100,000	72.33	是	/	否	否	
中国光大银行浙大支行	本金保护型理财产品	200,000	2016-1-7	2016-3-30	理财计划存续期内每日计算	200,000	1,637.26	是	/	否	否	
中国光大银行浙大支行	本金保护型理财产品	100,000	2016-3-4	2016-3-30	理财计划存续期内每日计算	100,000	206.58	是	/	否	否	
中国光大银行浙大支行	本金保护型理财产品	100,000	2016-3-4	2016-3-30	理财计划存续期内每日计算	100,000	206.58	是	/	否	否	
广发银行嘉兴分行	保本浮动收益类	30,000	2016-3-11	2016-3-30	理财计划存续期内每日计算	30,000	50.10	是	/	否	否	
广发银行嘉兴分行	保本浮动收益类	50,000	2016-3-10	2016-3-30	理财计划存续期内每日计算	50,000	61.64	是	/	否	否	
中国银行杭州高新支行	保本保证收益型	800,000	2016-3-18	2016-3-31	根据本产品收益率和实际存续期限计算	800,000	569.86	是	/	否	否	
中信银行延安支行	保本浮动收益类	60,000	2016-1-8	2016-4-12	注2	60,000	507.53	是	/	否	否	

浦发银行杭州西湖支行	保本保证收益型	1,000,000	2016-1-15	2016-4-15	根据本产品收益率和实际存续期限计算	1,000,000	7,875.00	是	/	否	否	
中国银行杭州高新支行	保本保证收益型	800,000	2016-4-1	2016-4-22	根据本产品收益率和实际存续期限计算	800,000	1,196.71	是	/	否	否	
中国银行杭州高新支行	保本保证收益型	800,000	2016-4-22	2016-5-13	根据本产品收益率和实际存续期限计算	800,000	1,196.71	是	/	否	否	
广发银行嘉兴分行	保本保证收益型	50,000	2016-4-18	2016-5-18	根据本产品收益率和实际存续期限计算	50,000	133.56	是	/	否	否	
浦发银行杭州西湖支行	保本保证收益型	1,000,000	2016-4-20	2016-5-23	根据本产品收益率和实际存续期限计算	1,000,000	2,612.50	是	/	否	否	
交通银行嘉兴南湖支行	保本浮动收益类	130,000	2016-4-1	2016-6-2	实际存续天数和对应的实际年化收益率计算	130,000	643.95	是	/	否	否	
中国银行杭州高新支行	保本保证收益型	800,000	2016-5-13	2016-6-3	根据本产品收益率和实际存续期限计算	800,000	1,104.66	是	/	否	否	
厦门国际银行上海分行	保本浮动收益型	200,000	2016-3-8	2016-6-8	根据本产品收益率和实际存续期限计算	200,000	1,712.22	是	/	否	否	
交通银行嘉兴南湖支行	保本浮动收益型	100,000	2016-6-2	2016-6-20	实际存续天数和对应的实际年化收益率计算	100,000	138.08	是	/	否	否	
交通银行嘉兴南湖支行	保本浮动收益型	30,000	2016-6-2	2016-6-23	实际存续天数和对应的实际年化收益率计算	30,000	48.33	是	/	否	否	
广发银行嘉兴分行	保本保证收益型	50,000	2016-5-24	2016-6-24	根据本产品收益率和实际存续期限计算	50,000	133.77	是	/	否	否	
中国银行杭州高新支行	保本保证收益型	800,000	2016-6-3	2016-6-24	根据本产品收益率和实际存续期限计算	800,000	1,058.63	是	/	否	否	
中国光大银行浙大支行	本金保护型理财产品	100,000	2016-4-25	2016-6-29	理财计划存续期内每日计算	100,000	534.25	是	/	否	否	
中国光大银行浙大支行	本金保护型理财产品	200,000	2016-1-7	2016-7-28	理财计划存续期内每日计算	200,000	4,226.85	是	/	否	否	
广发银行嘉兴分行	保本浮动收益类	50,000	2016-3-10	2016-7-28	理财计划存续期内每日计算	50,000	535.75	是	/	否	否	
中国光大银行浙大支行	本金保护型理财产品	100,000	2016-4-25	2016-7-28	理财计划存续期内每日计算	100,000	824.11	是	/	否	否	
中国光大银行浙大支行	本金保护型理财产品	200,000	2016-4-25	2016-7-28	理财计划存续期内每日计算	200,000	1,648.22	是	/	否	否	
中国光大银行浙大支行	本金保护型理财产品	200,000	2016-4-25	2016-7-28	理财计划存续期内每日计算	200,000	1,648.22	是	/	否	否	

中国银行杭州高新支行	保本保证收益型	800,000	2016-6-24	2016-7-29	根据本产品收益率和实际存续期限计算	800,000	2,147.95	是	/	否	否	
广发银行嘉兴分行	保本保证收益型	50,000	2016-6-30	2016-7-29	根据本产品收益率和实际存续期限计算	50,000	95.75	是	/	否	否	
浦发银行杭州西湖支行	保本保证收益型	1,000,000	2016-5-26	2016-8-26	根据本产品收益率和实际存续期限计算	1,000,000	7,750.00	是	/	否	否	
交通银行嘉兴南湖支行	保本浮动收益型	40,000	2016-3-16	2016-12-12	实际存续天数和对应的实际年化收益率计算	40,000	880.40	是	/	否	否	
交通银行嘉兴南湖支行	保本浮动收益型	100,000	2016-7-15	2016-7-28	实际存续天数和对应的实际年化收益率计算	100,000	87.30	是	/	否	否	
中国银行杭州高新支行	保本保证收益型	800,000	2016-7-29	2016-8-19	根据本产品收益率和实际存续期限计算	800,000	1,104.66	是	/	否	否	
广发银行嘉兴分行	保本浮动收益类	50,000	2016-8-4	2016-9-5	根据本产品收益率和实际存续期限计算	50,000	138.08	是	/	否	否	
中国银行杭州高新支行	保本保证收益型	800,000	2016-8-19	2016-9-9	根据本产品收益率和实际存续期限计算	800,000	1,058.63	是	/	否	否	
浦发银行杭州西湖支行	保本保证收益型	1,000,000	2016-8-29	2016-11-29	根据本产品收益率和实际存续期限计算	1,000,000	7,625.00	是	/	否	否	
广发银行嘉兴分行	保本浮动收益类	50,000	2016-9-13	2016-10-13	根据本产品收益率和实际存续期限计算	50,000	129.45	是	/	否	否	
交通银行嘉兴南湖支行	保本浮动收益类	80,000	2016-9-12	2016-9-14	实际存续天数和对应的实际年化收益率计算	80,000	7.20	是	/	否	否	
中国银行杭州高新支行	保本保证收益型	800,000	2016-9-12	2016-10-17	根据本产品收益率和实际存续期限计算	800,000	1,687.67	是	/	否	否	
广发银行嘉兴分行	保本浮动收益类	60,000	2016-9-22	2016-10-27	根据本产品收益率和实际存续期限计算	60,000	119.00	是	/	否	否	
广发银行嘉兴分行	保本浮动收益类	25,000	2016-9-30	2016-10-27	根据本产品收益率和实际存续期限计算	25,000	37.40	是	/	否	否	
交通银行嘉兴南湖支行	保本浮动收益类	40,000	2016-10-13	2016-12-12	实际存续天数和对应的实际年化收益率计算	40,000	187.40	是	/	否	否	
广发银行嘉兴分行	保本浮动收益类	300,000	2016-10-13	2016-10-25	根据本产品收益率和实际存续期限计算	300,000	235.10	是	/	否	否	
广发银行嘉兴分行	保本浮动收益类	50,000	2016-10-14	2016-11-14	根据本产品收益率和实际存续期限计算	50,000	129.52	是	/	否	否	
北京银行杭州运河支行	保本保证收益型	300,000	2016-10-14	2016-11-18	根据本产品收益率和实际存续期限计算	300,000	805.48	是	/	否	否	

北京银行杭州运河支行	保本保证收益型	500,000	2016-10-20	2016-12-28	根据本产品收益率和实际存续期限计算	500,000	2,646.58	是	/	否	否	
民生银行嘉兴分行	保本浮动收益型	50,000	2016-10-26	2016-11-29	实际存续天数和对应的实际年化收益率计算	50,000	132.70	是	/	否	否	
交通银行嘉兴南湖支行	保本浮动收益型	60,000	2016-11-7	2016-12-12	实际存续天数和对应的实际年化收益率计算	60,000	164.00	是	/	否	否	
广发银行嘉兴分行	保本浮动收益类	50,000	2016-11-15	2016-12-15	根据本产品收益率和实际存续期限计算	50,000	121.23	是	/	否	否	
北京银行杭州运河支行	保本保证收益型	800,000	2016-11-23	2016-12-28	根据本产品收益率和实际存续期限计算	800,000	2,216.99	是	/	否	否	
浦发银行杭州西湖支行	保本保证收益型	100,000	2016-11-30	2017-1-4	根据本产品收益率和实际存续期限计算	0.00	0.00	是	/	否	否	
浦发银行杭州西湖支行	保本保证收益型	900,000	2016-11-30	2017-3-1	根据本产品收益率和实际存续期限计算	0.00	0.00	是	/	否	否	
广发银行嘉兴分行	保本浮动收益类	50,000	2016-12-16	2017-12-15	根据本产品收益率和实际存续期限计算	0.00	0.00	是	/	否	否	
福建海峡银行温州分行	保本保证收益型	360,000	2016-12-29	2017-2-28	根据本产品收益率和实际存续期限计算	0.00	0.00	是	/	否	否	
浦发银行杭州西湖支行	保本保证收益型	140,000	2016-12-30	2017-2-3	根据本产品收益率和实际存续期限计算	0.00	0.00	是	/	否	否	
中国光大银行浙大支行	本金保护型理财产品	300,000	2016-1-7	2017-1-7	理财计划存续期内每日计算	0.00	0.00	是	/	否	否	
中国光大银行浙大支行	本金保护型理财产品	300,000	2016-1-7	2017-1-7	理财计划存续期内每日计算	0.00	0.00	是	/	否	否	
招商银行吴江支行	保本保证收益型	10,000	2016-10-18	2017-10-17	根据本产品收益率和实际存续期限计算	0.00	0.00	是	/	否	否	
厦门国际银行股份有限公司上海分行	保本浮动收益型	300,000	2016-11-4	2017-2-4	根据本产品收益率和实际存续期限计算	0.00	0.00	是	/	否	否	
合计	/	23,901,000	/	/	/	21,441,000	70,752.44	/	/	/	/	/
逾期未收回的本金和收益累计金额(元)												0.00
委托理财的情况说明												注3

注 1:产品年化收益率确定方式如下: (1) 如果在联系标的观察日伦敦时间上午 11 点, 挂钩标的“美元 3 个月 LIBOR 利率”小于或等于 10.00%, 产品年化收益率为 2.80%; (2) 如果在联系标的观察日伦敦时间上午 11 点, 挂钩标的“美元 3 个月 LIBOR 利率”大于 10.00%, 产品年化收益率为 3.80%。

注 2:产品年化收益率确定方式如下: (1) 如果在联系标的观察日伦敦时间上午 11 点, 挂钩标的“美元 3 个月 LIBOR 利率”小于或等于 10.00%, 产品年化收益率为 3.25%; (2) 如果在联系标的观察日伦敦时间上午 11 点, 挂钩标的“美元 3 个月 LIBOR 利率”大于 10.00%, 产品年化收益率为 4.25%。

注 3: 公司第九届董事会第二次会议和公司 2015 年第九次临时股东大会审议通过了《关于使用自有资金开展短期理财业务的议案》, 同意公司使用最高额度不超过 50 亿元人民币的短期闲置自有资金开展短期理财业务, 择机购买低风险的短期理财产品, 上述额度内资金可滚动使用, 额度有效期自公司股东大会审议通过之日起至 2015 年年度股东大会召开日。

公司第九届董事会第十次会议和公司 2015 年年度股东大会审议通过了《关于使用自有资金开展短期理财业务的议案》, 同意公司使用最高额度不超过 50 亿元人民币的短期闲置自有资金开展短期理财业务, 择机购买低风险的短期理财产品, 上述额度内资金可滚动使用, 额度有效期自公司股东大会审议通过之日起至 2017 年年度股东大会召开日。

公司第九届董事会第三次会议和第九届监事会第二次会议审议通过了《关于使用募集资金用于现金管理的议案》, 同意公司使用部分短期闲置募集资金在不超过 180,000 万元的额度内进行现金管理, 择机购买安全性高、流动性好、满足保本要求的理财产品等投资产品, 单个投资产品的投资期限不超过十二个月。

## 2、委托贷款情况

适用 不适用

## 3、其他投资理财及衍生品投资情况

适用 不适用

**(四) 其他重大合同**

□适用 √不适用

**十六、其他重大事项的说明**

□适用 √不适用

**十七、积极履行社会责任的工作情况****(一) 上市公司扶贫工作情况**

√适用 □不适用

**1. 上市公司 2016 年精准扶贫工作情况统计表**

单位：万元 币种：人民币

指 标	数量及开展情况
一、总体情况	
其中：1. 资金	56.6
二、分项投入	
1. 教育脱贫	
其中：1.1 资助贫困学生投入金额	10
1.2 资助贫困学生人数（人）	20
2. 健康扶贫	
其中：2.1 贫困地区医疗卫生资源投入金额	40.6
3. 其他项目	
其中：3.1. 项目个数（个）	3
3.2. 投入金额	6

**2. 后续精准扶贫计划**

公司拟推进和实施精准扶贫和慈善事业计划。具体情况如下：

**(1) 基本方略**

为全面贯彻《国务院关于印发“十三五”脱贫攻坚规划的通知》精神，认真落实中国证监会《关于发挥资本市场作用服务国家脱贫攻坚战略的意见》，发挥公司优势，服务国家脱贫战略，公司将着力开展各项精准扶贫工作，深刻领会“六个精准和五个一批”的精准扶贫、精准脱贫的基本方略，坚持真扶贫、扶真贫，把帮助贫困群众摆脱贫困、实现共同富裕，作为公司履行社会责任的具体行动之一。

**(2) 总体目标**

未来三年（2017-2019 年）公司计划精准扶贫和慈善事业计划支出约 1 亿元，主要用于贫困地区的教育脱贫、健康脱贫等项目，重点帮助提升贫困地区基础教育水平和资助贫困家庭学生。

**(3) 保障措施**

公司将成立精准扶贫和慈善工作小组，做好精准扶贫工作的统一部署，在已经开展的各项扶贫工作和慈善工作成果基础上，加快选定精准帮扶对象和相关项目。公司董事会授权副董事长领导精准扶贫和慈善工作，负责具体项目的选定、协议签订、项目管理、并决定项目每年投入的具体金额等相关事项。

**(二) 社会责任工作情况**

√适用 □不适用

详见上交所网站（www.sse.com.cn）披露的《2016 年度公司社会责任报告》。

**(三) 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其子公司的环保情况说明**

□适用 √不适用

**(四) 其他说明**

□适用 √不适用

**十八、可转换公司债券情况****(一) 转债发行情况**

□适用 √不适用

**(二) 报告期转债持有人及担保人情况**

□适用 √不适用

**(三) 报告期转债变动情况**

□适用 √不适用

报告期转债累计转股情况

□适用 √不适用

**(四) 转股价格历次调整情况**

□适用 √不适用

**第六节 普通股股份变动及股东情况****一、普通股股本变动情况****(一) 普通股股份变动情况表****1、普通股股份变动情况表**

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	962,710,076	10.58	0	0	0	-961,538,461	-961,538,461	1,171,615	0.01
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	962,710,076	10.58	0	0	0	-961,538,461	-961,538,461	1,171,615	0.01
其中：境内非国有法人持股	962,710,076	10.58	0	0	0	-961,538,461	-961,538,461	1,171,615	0.01
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股	8,136,960,352	89.42	0	0	0	+461,211,569	+461,211,569	8,598,171,921	99.99
1、人民币普通股	8,136,960,352	89.42	0	0	0	+461,211,569	+461,211,569	8,598,171,921	99.99
2、境内上市的外									

资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、普通股股份总数	9,099,670,428	100.00	0	0	0	-500,326,892	-500,326,892	8,599,343,536	100.00

## 2、普通股股份变动情况说明

√适用 □不适用

2016年11月25日，有限售条件股份上市流通。2015年11月25日，公司非公开发行股票在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕登记托管手续，新增股份共计961,538,461股，为有限售条件股份。2016年11月25日，该部分股份限售期到期上市流通。

2016年6月29日，回购股份注销。2016年1月18日，公司第九届董事会第八次会议审议通过了《关于以集中竞价交易方式回购本公司股份的议案》，并于2016年2月3日提交2016年第一次临时股东大会审议通过。截至2016年6月27日，公司已回购股份数量为500,326,892股，本次回购股份方案实施完毕，并于2016年6月29日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司注销了所回购股份。

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

√适用 □不适用

根据2015年财务报告，公司2015年度实现净利润1,160,723,279.77元，以期末股份数9,099,670,428股为基数计算，公司2015年度基本每股收益为0.1276元，每股净资产2.65元；经历本次回购后，以回购后总股本8,599,343,536股为基数计算，在净利润不变的情况下，公司2015年度基本每股收益为0.1350元，每股净资产2.58元，跟回购前相比差异不大。

## 4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□适用 √不适用

### (二) 限售股份变动情况

√适用 □不适用

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
中国工商银行绍兴市分行	414,455	0	0	414,455	股权分置改革	2010年3月22日
中国银行杭州信托咨询公司绍兴办事处	342,857	0	0	342,857	股权分置改革	2010年3月22日
绍兴电器厂(绍兴市农机修理制造厂)	207,152	0	0	207,152	股权分置改革	2010年3月22日
中国工商银行浙江信托投资公司绍兴市办事处	103,576	0	0	103,576	股权分置改革	2010年3月22日
绍兴显建锋塑料厂	103,575	0	0	103,575	股权分置改革	2010年3月22日
中国北方工业公司	96,153,846	96,153,846	0	0	锁定期1年	2016年11月25日
海通国际控股有限公司	96,153,846	96,153,846	0	0	锁定期1年	2016年11月25日
中欧盛世资产管理(上	96,153,846	96,153,846	0	0	锁定期1年	2016年11月25日

海) 有限公司						
江信基金管理有限公 司	288,461,538	288,461,538	0	0	锁定期 1 年	2016 年 11 月 25 日
华安未来资产管理(上 海) 有限公司	192,307,693	192,307,693	0	0	锁定期 1 年	2016 年 11 月 25 日
招商财富资产管理有 限公司	192,307,692	192,307,692	0	0	锁定期 1 年	2016 年 11 月 25 日
合计	962,710,076	961,538,461	0	1,171,615	/	/

## 二、证券发行与上市情况

### (一) 截至报告期内证券发行情况

适用  不适用

单位：股 币种：人民币

股票及其衍生 证券的 种类	发行日期	发行价 格(或 利率)	发行数量	上市日期	获准上市交 易数量	交易终 止日期
普通股股票类						
A 股	2014 年 12 月 3 日	3.10	1,773,958,060	2015 年 12 月 3 日	1,773,958,060	/
A 股	2015 年 3 月 9 日	5.07	105,316,100	2015 年 3 月 9 日	105,316,100	/
A 股	2015 年 11 月 25 日	5.20	961,538,461	2016 年 11 月 25 日	961,538,461	/
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
公司债	2015 年 7 月 23 日	5.50	3,500,000,000	2015 年 8 月 31 日	3,500,000,000	2020 年 7 月 23 日
公司债	2016 年 5 月 19 日	5.20	3,500,000,000	2016 年 6 月 17 日	3,500,000,000	2021 年 5 月 20 日

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用  不适用

### (二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用  不适用

2016 年 6 月 29 日，公司将已回购的股份 500,326,892 股在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司予以注销，公司总股本由 9,099,670,428 股变更为 8,599,343,536 股。

### (三) 现存的内部职工股情况

适用  不适用

## 三、股东和实际控制人情况

### (一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	117,915
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	117,771
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	/
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	/

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

单位：股

前十名股东持股情况

股东名称 (全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例(%)	持有有 限售条 件股份 数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
浙江新潮集团股份 有限公司	-1,020,000,000	2,786,910,170	32.41	0	质押	1,514,498,414	境内非国 有法人
黄伟	1,020,000,000	1,020,000,000	11.86	0	质押	1,020,000,000	境内自然 人
宁波嘉源实业发展 有限公司	0	462,334,913	5.38	0	质押	366,500,000	境内非国 有法人
江信基金—民生银 行—江信基金定增 31号资产管理计划	0	288,461,538	3.35	0	无	0	未知
浙江恒兴力控股集 团有限公司	0	209,991,540	2.44	0	质押	190,400,000	境内非国 有法人
中国证券金融股份 有限公司	149	201,342,747	2.34	0	无	0	国有法人
中国北方工业公司	96,774,194	192,928,040	2.24	0	无	0	未知
华安未来资产—宁 波银行—安盈5号 资产管理计划	0	192,307,693	2.24	0	无	0	未知
招商财富—招商银 行—海通创新2号 专项资产管理计划	0	192,307,692	2.24	0	无	0	未知
湘财证券—光大银 行—新潮灿鸿集合 资产管理计划	0	106,218,733	1.24	0	无	0	其他
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的 数量		股份种类及数量				
			种类	数量			
浙江新潮集团股份有限公司	2,786,910,170		人民币普通股	2,786,910,170			
黄伟	1,020,000,000		人民币普通股	1,020,000,000			
宁波嘉源实业发展有限公司	462,334,913		人民币普通股	462,334,913			
江信基金—民生银行—江信基金定增31号资产管理计划	288,461,538		人民币普通股	288,461,538			
浙江恒兴力控股集团有限公司	209,991,540		人民币普通股	209,991,540			
中国证券金融股份有限公司	201,342,747		人民币普通股	201,342,747			
中国北方工业公司	192,928,040		人民币普通股	192,928,040			
华安未来资产—宁波银行—安盈5号资产管理计划	192,307,693		人民币普通股	192,307,693			
招商财富—招商银行—海通创新2号专项资产管理计划	192,307,692		人民币普通股	192,307,692			
湘财证券—光大银行—新潮灿鸿集合资产管理计划	106,218,733		人民币普通股	106,218,733			
上述股东关联关系或一致行动的说明	黄伟先生为新潮集团的控股股东，浙江恒兴力为新潮集团的全资子公司，宁波嘉源为新潮集团的控股子公司。黄伟先生、新潮集团、浙江恒兴力、宁波嘉源为一致行动人。公司未知其他股东之间是否存在关联关系。						

表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	/
---------------------	---

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	中国工商银行绍兴市分行	414,455	2010年3月22日	0	/
2	中国银行杭州信托咨询公司绍兴办事处	342,857	2010年3月22日	0	/
3	绍兴电器厂(绍兴市农机修理制造厂)	207,152	2010年3月22日	0	/
4	中国工商银行浙江信托投资公司绍兴市办事处	103,576	2010年3月22日	0	/
5	绍兴显建锋塑料厂	103,575	2010年3月22日	0	/
上述股东关联关系或一致行动的说明		公司未知上述股东之间是否存在关联关系。			

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

适用 不适用

名称	浙江新湖集团股份有限公司
单位负责人或法定代表人	林俊波
成立日期	1994年11月30日
主要经营业务	能源、农业、交通、建材工业、贸易、投资等
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	截止2016年12月31日,持有哈尔滨高科技(集团)股份有限公司58,094,308股,持股比例为16.08%
其他情况说明	/

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

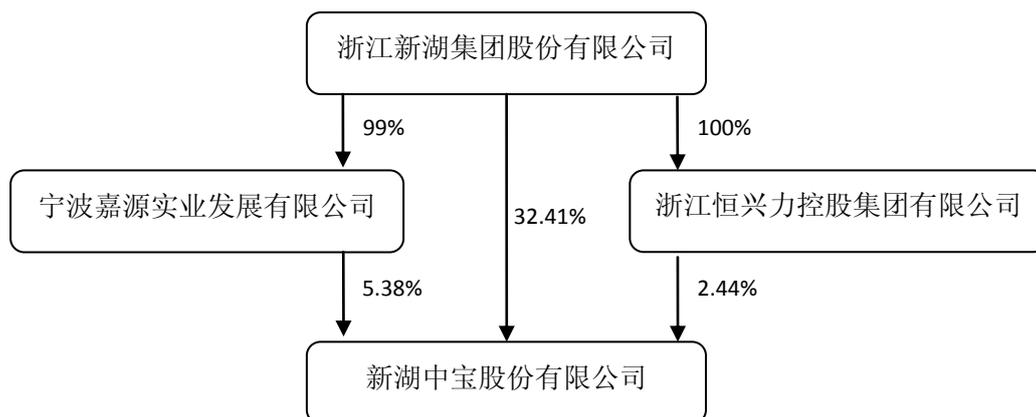
适用 不适用

4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

适用 不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



## (二) 实际控制人情况

### 1 法人

适用 不适用

### 2 自然人

适用 不适用

姓名	黄伟
国籍	中华人民共和国
是否取得其他国家或地区居留权	否
主要职业及职务	新湖控股有限公司董事长
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	目前控股哈尔滨高科技(集团)股份有限公司，曾控股“新湖创业”，后“新湖创业”被本公司吸收合并

### 3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

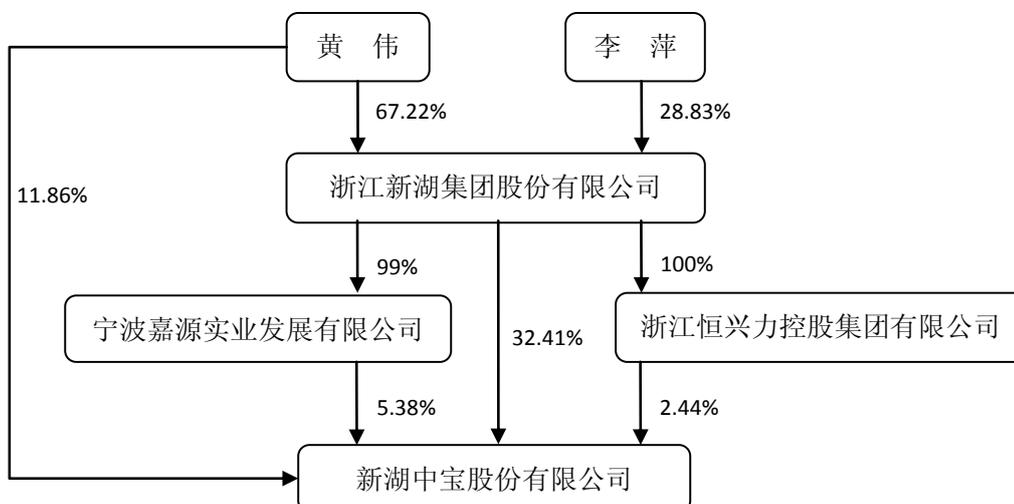
适用 不适用

### 4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

适用 不适用

### 5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



**6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司**

适用 不适用

**(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍**

适用 不适用

**五、其他持股在百分之十以上的法人股东**

适用 不适用

**六、股份限制减持情况说明**

适用 不适用

**第七节 优先股相关情况**

适用 不适用

## 第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、持股变动情况及报酬情况

#### (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
林俊波	董事长	女	46	2009年10月21日	2018年11月16日	15,648,000	15,648,000	0	/	0	是
叶正猛	副董事长	男	59	2015年11月16日	2018年11月16日	0	0	0	/	0	是
赵伟卿	董事、总裁	男	58	2009年10月21日	2018年11月16日	12,000,000	12,000,000	0	/	100	是
黄芳	董事	女	44	2015年11月16日	2018年11月16日	550,000	550,000	0	/	0	是
王晓梅	独立董事	女	46	2014年8月21日	2018年11月16日	0	0	0	/	12	否
金雪军	独立董事	男	59	2012年10月29日	2018年11月16日	0	0	0	/	12	否
王泽霞	独立董事	女	52	2012年10月29日	2018年11月16日	0	0	0	/	12	否
徐永光	监事会主席	男	66	2012年10月29日	2018年11月16日	0	0	0	/	12	否
黄立程	监事	男	27	2015年11月16日	2018年11月16日	0	0	0	/	60	否
汤云霞	监事	女	54	2015年11月16日	2018年11月16日	522,500	522,500	0	/	35	否
卢翔	常务副总裁	男	46	2011年4月22日	2016年8月8日	0	0	0	/	70	否
潘孝娜	副总裁兼财务总监	女	42	2009年10月21日	2018年11月16日	4,320,000	4,320,000	0	/	100	否
虞迪锋	副总裁兼董事会秘书	男	46	2009年10月21日	2018年11月16日	2,880,000	2,880,000	0	/	100	否
合计	/	/	/	/	/	35,920,500	35,920,500	0	/	513	/

姓名	主要工作经历
林俊波	1999年起历任浙江新湖创业投资股份有限公司董事会秘书、杭州新湖美丽洲置业有限公司总经理、新湖控股有限公司副总裁兼浙江新湖房地产集团有限公司董事长，本公司副董事长、总裁。现任本公司董事长。
叶正猛	1980年起历任永嘉县人民政府办公室秘书，共青团温州市委副书记、书记，洞头县委、县政府 历任副书记、县长、书记，温州市委副秘

	书长，温州市人民政府副秘书长、办公室主任。2000年起任浙江新湖集团股份有限公司副董事长、总经理，2015年起任本公司副董事长。
赵伟卿	1998年起历任浙江新湖房地产集团有限公司副总经理、常务副总经理、沈阳新湖房地产开发有限公司总经理，本公司副总裁，副董事长。现任本公司董事、总裁。
黄芳	2001年起历任农行杭州市保俶支行副行长（主持工作），省农行营业部公司业务部、营业部个人金融部副总经理、总经理，新湖控股有限公司副总裁兼财务总监，现任浙江新湖集团股份有限公司董事、副总裁兼财务总监、杭州中泰深冷技术股份有限公司董事、本公司董事。
王晓梅	1999年起历任 IBM 信息管理部数据库全球技术支持部门组长、商业发展经理、全球高级咨询顾问、全球高级经理，IBM 新兴市场大数据中心总监，现任 IBM 软件部大数据与分析全球总监、本公司独立董事。
金雪军	1991年起历任浙江大学经济系副系主任、对外经贸学院副院长、经济与金融系系主任、经济学院副院长。现任浙江大学应用经济研究中心主任、浙江省公共政策研究院执行院长、本公司独立董事。
王泽霞	2002年起历任杭州电子科技大学财经学院副院长，财经学院院长、会计学院院长。现就职于杭州电子科技大学会计学院，并任本公司独立董事。
徐永光	1984年起历任共青团中央组织部副部长、部长，1989年起任中国青少年发展基金会秘书长。曾任第十届、第十一届全国政协委员。现任南都公益基金会理事长、中国慈善联合会副会长、国务院参事室特约研究员、本公司监事会主席。
黄立程	现任职于新湖控股有限公司投资部。
汤云霞	1994年起历任浙江兴财房地产公司总裁助理、上海中瀚置业有限公司总经理，现任衢州新湖房地产开发有限公司董事长、本公司监事。
卢翔	曾任中国美术学院风景建筑设计研究院副院长。2011年起至2016年8月任本公司常务副总裁。
潘孝娜	1998年起历任浙江新湖集团股份有限公司财务部经理助理、财务部副经理，宁波嘉源实业有限公司总经理，浙江新湖集团股份有限公司财务总监兼财务部经理，本公司董事、副总裁兼财务总监。现任本公司副总裁兼财务总监。
虞迪锋	2001年起历任中国农业银行浙江省分行营业部办公室副主任、中国农业银行杭州解放路支行副行长，本公司董事、副总裁兼董事会秘书。现任本公司副总裁兼董事会秘书。

其它情况说明

□适用 √不适用

**(二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况**

√适用□不适用

单位:股

姓名	职务	年初持有股票期权数量	报告期新授予股票期权数量	报告期内可行权股份	报告期股票期权行权股份	股票期权行权价格(元)	期末持有股票期权数量	报告期末市价(元)
林俊波	董事长	0	10,000,000	0	0	/	10,000,000	4.16

叶正猛	副董事长	0	10,000,000	0	0	/	10,000,000	4.16
赵伟卿	董事、总裁	0	8,000,000	0	0	/	8,000,000	4.16
黄芳	董事	0	8,000,000	0	0	/	8,000,000	4.16
卢翔	常务副总裁	0	6,000,000	0	0	/	6,000,000	4.16
潘孝娜	副总裁、财务总监	0	6,000,000	0	0	/	6,000,000	4.16
虞迪锋	副总裁、董事会秘书	0	6,000,000	0	0	/	6,000,000	4.16
合计	/	0	54,000,000	0	0	/	54,000,000	/

## 二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

### (一) 在股东单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
林俊波	新湖集团	董事长	2011年6月28日	2017年7月7日
叶正猛	新湖集团	副董事长、总裁	2011年6月28日	2017年7月7日
赵伟卿	新湖集团	董事	2011年6月28日	2017年7月7日
黄芳	新湖集团	董事、副总裁兼财务总监	2013年8月18日	2017年7月7日
在股东单位任职情况的说明	无			

### (二) 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
林俊波	温州银行股份有限公司	董事	2014年9月27日	2017年9月26日
赵伟卿	盛京银行股份有限公司	董事	2014年5月31日	2017年5月30日
黄芳	中信银行股份有限公司	董事	2016年11月16日	2018年5月25日
金雪军	浙江省公共政策研究院	执行院长	2009年9月1日	/
王晓梅	IBM 全球总部	IBM 软件部大数据与分析全球总监	2014年4月	/
潘孝娜	浙江康盛股份有限公司	独立董事	2016年7月18日	2019年7月17日
虞迪锋	浙江华铁建筑安全科技股份有限公司	独立董事	2014年6月3日	2017年6月2日
在其他单位任职情况的说明	无			

**三、董事、监事、高级管理人员报酬情况**

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	由董事会薪酬与考核委员会考核，并经董事会批准，董事、监事的报酬还需由股东大会批准，
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	根据公司相关薪酬与考评管理办法，综合公司年度经营业绩、高级管理人员任期目标和年度绩效考核等指标，确定公司高级管理人员的报酬及相应福利待遇。董事、监事则是根据其履行职责情况确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	公司董事、监事及高级管理人员应付报酬合计为 513 万元。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	公司董事、监事及高级管理人员实际获得的报酬合计为 513 万元。

**四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况**

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
卢翔	常务副总裁	解聘	辞职

**五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明**

□适用 √不适用

## 六、母公司和主要子公司的员工情况

### (一) 员工情况

母公司在职员工的数量	92
主要子公司在职员工的数量	1,741
在职员工的数量合计	1,833
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	30
<b>专业构成</b>	
专业构成类别	专业构成人数
管理人员	226
销售人员	485
技术人员	580
财务人员	176
行政人员	366
合计	1,833
<b>教育程度</b>	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	127
本科	837
大专	629
大专以下	240
合计	1,833

### (二) 薪酬政策

√适用 □不适用

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

### (三) 培训计划

√适用 □不适用

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

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

2、针对后备人才梯队，公司制定了《后备人才梯队培养方案》，面向证券、投资、营销、工程、行政、人事等各条线后备储备人才，在开展专业化的课程培训的基础上，丰富后备人才成长

形式，适时组织内部后备人才座谈会，加强不同条线后备人才沟通，分享各条线专业知识，促进后备人才的共同成长。

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

#### (四) 劳务外包情况

适用 不适用

#### 七、其他

适用 不适用

## 第九节 公司治理

### 一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

报告期内，公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上交所股票上市规则》等法律法规的要求，扎实推进各项制度管理，期内共召开股东大会 8 次、董事会会议 18 次、监事会会议 5 次，进一步完善了公司治理结构和公司治理制度，公司决策机构、监督机构及经营管理层之间权责明确，运作规范。

1、关于控股股东和股东大会。控股股东认真履行诚信义务，行为合法规范，没有利用其特殊的地位谋取额外的利益。控股股东不行使行政职能，公司董事会、监事会和内部机构能够独立运作。严格按照相关法律法规的要求召集、召开股东大会。

2、关于董事会。董事与董事会严格履行职责。公司董事会由七名董事组成，其中三名为独立董事。董事会下设审计、提名、薪酬与考核、战略四个专门委员会，专门委员会成员全部由董事组成，各委员会中独立董事占三分之二并担任召集人，审计委员会中有一名独立董事是会计专业人士。董事会及各专门委员会制订了相应的议事规则或工作规程。专门委员会设立以来，公司各相关部门做好与各专门委员会的工作衔接。公司董事积极参加有关培训，学习有关的法律法规，了解作为董事的权利、义务和责任，认真审阅董事会和股东大会的各项议案，以认真负责的态度出席或授权委托参加董事会和股东大会，为公司科学决策提供强有力的支持。

3、关于监事会。公司监事会由三名监事组成。本着对全体股东负责的精神，监事严格按照法律、法规、《公司章程》及《监事会议事规则》等规定认真履行自己的职责，规范运作，对公司财务以及公司董事、高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督。

4、关于投资者关系。公开、公平、守信地对待公司相关利益者。公司不仅维护股东的利益，同时能够充分尊重和维护银行及其他债权人、职工、客户等其他相关利益者的合法权益，在经济交往中，做到诚实守信，公平交易，使公司稳健成长。根据国台办《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》、上交所《关于推进上市公司召开投资者说明

会工作的通知》、浙江证监局《关于印发〈浙江辖区上市公司投资者接待日工作指引〉的通知》等要求，完善投资者关系管理，开通投资者互动平台，举行 2015 年度业绩说明会，就公司的经营业绩、发展战略、分配方案等情况与广大投资者沟通。同时，公司有较强的社会责任意识，在公益事业、环境保护、低碳经济等方面积极相应国家号召。

5、关于信息披露。依法履行信息披露义务、接待来访、回答咨询等。公司能够按照法律、法规、《公司章程》和《信息披露管理制度》的规定，真实、准确、完整、及时地披露有关信息，并做好信息披露前的保密工作，确保所有股东均能公平、公正地获得信息。在不涉及经营机密的基础上，在公司网站上主动披露决策、经营及管理信息，使所有投资者有平等的机会获得信息。

6、关于利益相关者。公司尊重投资者、债权人、员工、消费者等利益相关者的合法权利，并积极合作推动公司持续健康发展。

公司治理与中国证监会相关规定的要求是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因  
适用 不适用

## 二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2016 年第一次临时股东大会	2016-2-3	www.sse.com.cn	2016-2-4
2016 年第二次临时股东大会	2016-3-25	www.sse.com.cn	2016-3-26
2015 年年度股东大会	2016-5-9	www.sse.com.cn	2016-5-10
2016 年第三次临时股东大会	2016-9-12	www.sse.com.cn	2016-9-13
2016 年第四次临时股东大会	2016-9-22	www.sse.com.cn	2016-9-23
2016 年第五次临时股东大会	2016-11-3	www.sse.com.cn	2016-11-4
2016 年第六次临时股东大会	2016-12-5	www.sse.com.cn	2016-12-6
2016 年第七次临时股东大会	2016-12-26	www.sse.com.cn	2016-12-27

股东大会情况说明

适用 不适用

## 三、董事履行职责情况

### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况 出席股东大会的次数
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	
林俊波	否	18	18	17	0	0	否	5
叶正猛	否	18	18	17	0	0	否	6
赵伟卿	否	18	18	17	0	0	否	2
黄芳	否	18	18	17	0	0	否	7
金雪军	是	18	18	17	0	0	否	3
王泽霞	是	18	18	17	0	0	否	1
王晓梅	是	18	18	17	0		否	0

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	18
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	17
现场结合通讯方式召开会议次数	0

### (二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

### (三) 其他

适用 不适用

### 四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议，存在异议事项的，应当披露具体情况

适用 不适用

期内，公司董事会下设审计委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会和战略决策委员会均按照工作细则的规定，以认真负责、勤勉诚信的态度履行职责。

期内，审计委员会独立履行内控机制的监督、检查与评价职能，提出内控机制存在的缺陷和改进建议，向管理层及董事会报告内控机制建设与内控制度执行情况。本着勤勉尽职的原则，审计委员会依法规范地履行职责，召开审计委员会会议和沟通会 7 次，表决审议事项 9 项，对定期财务报告、担保事项、审计师聘任、审计费用、内部控制制度建设等事项进行审议。

期内，薪酬与考核委员会共召开了一次会议，对董事、监事津贴和高管薪酬发表了专业意见，拟订了 2015 年度董事、监事和高级管理人员的薪酬标准并提交公司董事会审议。

期内，提名委员会对公司人力资源部的运作及子公司高级管理人员的选择标准和选择提出了一些建议；根据公司经营活动情况、资产规模和股权结构对公司管理层结构向董事会提出建议。

期内，战略决策委员会作为负责公司长期发展战略和重大投资决策的专门机构，针对宏观环境和行业形势的变化，提出要合理调整主业结构，坚持地产、金融及金融科技的双主业发展战略，地产业务完成聚焦上海、环绕上海的战略布局，并加大对金融及金融科技领域的投资和整合力度，求得安全、高效的发展，实现股东利益最大化。

### 五、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

### 六、公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

适用 不适用

	是否独立完整	情况说明
--	--------	------

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

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

2010年5月5日，新湖集团、实际控制人黄伟先生出具了《避免同业竞争承诺函》，对避免同业竞争做出了一系列承诺（详见公告临2010-28号）。截至2016年12月31日，公司控股股东及实际控制人严格遵守了上述承诺。

#### 七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

公司结合《股权激励计划实施考核办法》，通过对考评体系的不断优化，已建立了目标、责任、业绩相结合的考评体系，使其更具科学性、有效性、激励性；考评结果决定高级管理人员的薪金、奖励、股权激励及聘用。

#### 八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

详见上交所网站（www.sse.com.cn）披露的《2016年度内部控制评价报告》。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

#### 九、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

内部控制审计报告与公司内部控制评价报告意见一致

是否披露内部控制审计报告：是

#### 十、其他

适用 不适用

## 第十节 公司债券相关情况

√适用 □不适用

### 一、公司债券基本情况

单位:元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
新湖中宝股份有限公司2015年公司债券	15 新湖债	122406	2015-7-23	2020-7-23	3,500,000	5.50%	采用单利按年计息,不计复利,每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。	上交所
新湖中宝股份有限公司2016年公司债券(品种一)	16 新湖01	136380	2016-5-19	2021-5-20	3,500,000	5.20%	采用单利按年计息,不计复利,每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。	上交所

公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

公司已于2016年7月25日完成“15新湖债”2016年的付息工作。

公司债券其他情况的说明

√适用 □不适用

债券名称	选择权设置	执行情况
15 新湖债	附第3年末发行人上调票面利率选择和债券持有人回售选择权	尚未涉及
16 新湖01	附第3年末发行人上调票面利率选择和债券持有人回售选择权	尚未涉及

### 二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

项目		15 新湖债、16 新湖01
债券受托管理人	名称	国泰君安证券股份有限公司
	办公地址	中国(上海)自由贸易试验区商城路618号
	联系人	魏璿
	联系电话	010-59312983
资信评级机构	名称	联合信用评级有限公司
	办公地址	北京市朝阳区建国门外大街2号PICC大厦12层

其他说明:

□适用 √不适用

### 三、公司债券募集资金使用情况

√适用 □不适用

#### 1、15 新湖债

经中国证券监督管理委员会证监许可[2015]1654号文核准,本公司将在向社会公开发行面值不超过35亿元(含35亿元)的公司债券。根据公司2015年7月21日公告的本期公司债券募集

说明书的相关内容，公司对本期公司债券募集资金的使用计划为偿还公司银行贷款、调整债务结构和补充流动资金。公司已于 2015 年 7 月 27 日收到募集资金。截止 2016 年 12 月 31 日，本期公司债券募集资金已按照募集说明书约定用途全部使用完毕。

#### 2、16 新湖 01

经中国证券监督管理委员会证监许可[2016]587 号文核准，本公司将在向社会公开发行面值不超过 35 亿元（含 35 亿元）的公司债券。根据公司 2016 年 5 月 17 日公告的本期公司债券募集说明书的相关内容，公司对本期公司债券募集资金的使用计划为偿还公司金融机构借款、调整债务结构和补充流动资金。公司已于 2016 年 5 月 20 日收到募集资金。截止 2016 年 12 月 31 日，本期公司债券募集资金已按照募集说明书约定用途全部使用完毕。

### 四、公司债券评级情况

适用 不适用

报告期内，公司委托联合信用评级有限公司对公司主体长期信用状况和拟发行的 2016 年公司债券进行综合分析和评估。联合信用评级有限公司于 2016 年 4 月 28 日出具的信用等级报告中确定公司主体长期信用等级为 AA+级，拟发行的 2016 年公司债券信用等级为 AA+级，详见上交所网站（[www.see.com.cn](http://www.see.com.cn)）。

报告期内，公司委托联合信用评级有限公司对公司主体长期信用状况和“15 新湖债”、“16 新湖 01”进行跟踪评级。联合信用评级有限公司于 2016 年 6 月 13 日出具的信用等级报告中确定主体长期信用等级为 AA+级，“15 新湖债”和“16 新湖 01”信用等级为 AA+级，详见上交所网站（[www.see.com.cn](http://www.see.com.cn)）。

### 五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

适用 不适用

债券存续期内，公司债券的偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况与募集说明书的相关承诺一致。

#### (1) 15 新湖债

本债券的付息日为 2016 年至 2020 年每年的 7 月 23 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至期后的第一个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。若债券持有人行使回售选择权，则本期债券回售部分的付息日为自 2016 年至 2018 年间每年 7 月 23 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至期后的第一个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。债券发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度公告后，债券持有人有权选择在本债券第 3 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人按照上交所和证券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

本期债券已按照偿债计划于 2016 年 7 月 25 日完成偿付当期利息。

为了保证本期债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人设立募集资金专项监管账户。发行人、受托管理人与监管银行浙商银行股份有限公司杭州分行签订《资金账户监管协议》，并在监管银行处设立了专项监管账户，专门用于募集资金的接收、转取及偿债资金的归集。截至本报告签署日，均按照募集说明书约定提取，未发生过本息逾期偿还的情况。

## (2) 16 新湖 01

本债券的付息日为 2017 年至 2021 年每年的 5 月 20 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至期后的第一个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。若债券持有人行使回售选择权，则本期债券回售部分的付息日为自 2017 年至 2019 年间每年 5 月 20 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至期后的第一个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。债券发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度公告后，债券持有人有权选择在本债券第 3 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人按照上交所和证券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

截至本报告签署日，本期债券未到付息时间。

为了保证本期债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人设立募集资金专项监管账户。发行人、受托管理人与监管银行中国民生银行股份有限公司签订《资金账户监管协议》，并在监管银行处设立了专项监管账户，专门用于募集资金的接收、转取及偿债资金的归集。截至本报告签署日，均按照募集说明书约定提取，未发生过本息逾期偿还的情况。

## 六、公司债券持有人会议召开情况

适用 不适用

### “15 新湖债” 2016 年第一次债券持有人会议

公司第九届董事会第八次会议审议通过了《关于以集中竞价交易方式回购本公司股份的议案》，该议案已经 2016 年 2 月 3 日公司 2016 年第一次临时股东大会审议通过（详见公司公告 2016-010、011、029）。根据《新湖中宝股份有限公司公开发行 2015 年公司债券募集说明书》及《新湖中宝股份有限公司 2015 年公司债券之债券持有人会议规则》的规定，由债券受托管理人国泰君安证券股份有限公司召集，“15 新湖债” 2016 年第一次债券持有人会议于 2016 年 2 月 24 日在杭州市西溪路 128 号新湖商务大厦 11 层会议室召开，审议《关于不要求公司提前清偿债务及提供额外担保的议案》。

出席本次会议的债券持有人及委托代理人共 42 名，代表有表决权公司债券 16,133,950 张，占本期未偿还债券总张数的 46.10%。投同意票 5,433,390 张，占公司本期未偿还债券总张数的 15.52%；投反对票 7,940,570 张，占公司本期未偿还债券总张数的 22.69%；投弃权票 2,759,990 张；占公司本期未偿还债券总张数的 7.89%。因出席债券持有人会议的债券持有人或其代理人所持有表决权的债券不足本期未偿还的债券总额的 50%（含 50%）以上，不满足《债券持有人会议规则》所规定的债券持有人会议形成有效决议的条件，本次会议未能形成有效决议。。

## 七、公司债券受托管理人履职情况

√适用 □不适用

### （一）15 新湖债

期内，国泰君安证券股份有限公司严格履行《债券受托管理协议》约定的责任：

- 1、对本期债券募集资金的使用情况进行了监督；
- 2、督促发行人依照《募集说明书》中对信息披露责任的履行；
- 3、对发行人的偿债能力和增信措施的有效性进行持续关注和调查，2015 年债券受托管理事务报告已于 2016 年 6 月 29 日在上交所网站（www.sse.com.cn）披露。

### （二）16 新湖 01

期内，国泰君安证券股份有限公司严格履行《债券受托管理协议》约定的责任：

- 1、对本期债券募集资金的使用情况进行了监督；
- 2、督促发行人依照《募集说明书》中对信息披露责任的履行；
- 3、对发行人的偿债能力和增信措施的有效性进行持续关注和调查，并将至少每年向市场公告一次受托管理事务报告。

## 八、截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	2016 年	2015 年	本期比上年同期 增减 (%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	7,453,165,304.46	2,554,981,302.96	191.71	本期净利润增加
流动比率	229.65	199.18	15.3	
速动比率	77.95	61.52	26.71	
资产负债率	73.20	71.48	2.41	
EBITDA 全部债务比	0.13	0.06	116.67	本期净利润增加
利息保障倍数	1.93	0.70	175.71	本期净利润增加
现金利息保障倍数	2.35	1.35	74.07	本期房地产销售增加
EBITDA 利息保障倍数	1.94	0.71	173.24	本期净利润增加
贷款偿还率	100	100	0	
利息偿付率	98.18	94.06	4.38	

## 九、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

√适用 □不适用

报告期内，公司其他债券和债务融资工具均按照合同约定期限支付，不存在到期未支付的情况。

## 十、公司报告期内的银行授信情况

√适用 □不适用

截至报告期末，公司银行授信额度为 683.32 亿元，未使用银行授信额度为 377.43 亿元，公司按时足额偿还银行贷款本息。

#### 十一、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

√适用 □不适用

报告期内，公司均按照公司债券募集说明书相关约定或承诺执行。

#### 十二、公司发生的重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

√适用 □不适用

报告期内，公司总体经营情况稳定，房地产业务销售资金回笼情况良好，偿债能力公司主体信用等级由 AA 级上升到 AA+级。

期内，公司回购股份方案实施完毕，回购股份数量为 500,326,892 股，支付的总金额为 19.67 亿元；回购股份于 2016 年 6 月 29 日注销，公司总股本由 9,099,670,428 股变更为 8,599,343,536 股。（详见公司公告临 2016-010、011、029、096）（www.sse.com.cn）。

期内，公司累计新增借款 137.21 亿元，为 2015 年经审计净资产 254.01 亿元的 54.01%；其中通过金融机构新增借款 113.03 亿元，通过发行债券新增借款 24.18 亿元，公司资产负债率为 73.20%。本年度新增借款主要系日常经营所需，对公司偿债能力无重大影响。

## 第十一节 财务报告

### 一、审计报告

√适用 □不适用

## 审 计 报 告

天健审〔2017〕4818 号

新湖中宝股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的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 2016 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2016 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，以及财务报表附注。

### 一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是新湖中宝公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）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。

### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。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。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

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、审计意见

我们认为，新湖中宝公司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 2016 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况，以及 2016 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：林国雄

中国·杭州

中国注册会计师：景彩子

二〇一七年四月二十七日

## 二、财务报表

合并资产负债表  
2016 年 12 月 31 日

编制单位：新湖中宝股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	七、1	19,169,431,411.40	15,931,802,925.46
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	七、2	76,800,595.53	191,726,816.13
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、3	89,369,675.91	76,294,144.51
预付款项	七、4	2,060,946,223.88	935,615,204.54
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息	七、5	28,718,103.94	13,910,920.15
应收股利	七、6	31,500,000.00	
其他应收款	七、7	1,063,185,456.11	434,697,661.84
买入返售金融资产			
存货	七、8	51,701,252,239.04	49,096,349,562.67
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产	七、9	9,500,000.00	6,992,000.00
其他流动资产	七、10	4,035,424,214.75	4,351,479,506.96
流动资产合计		78,266,127,920.56	71,038,868,742.26
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
可供出售金融资产	七、11	5,294,886,060.92	7,969,104,144.68
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、12	24,257,864,596.94	7,332,907,214.99
投资性房地产	七、13	353,373,957.74	338,853,129.38
固定资产	七、14	213,531,641.53	226,874,169.71
在建工程	七、15	636,242,822.30	5,248,576.83
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	七、16	273,613,582.84	265,418,203.62
开发支出	七、17	872,858,875.27	839,126,199.31
商誉			
长期待摊费用	七、19	4,265,984.33	5,678,841.57
递延所得税资产	七、20	430,935,511.76	226,851,130.22
其他非流动资产	七、21	967,918,825.67	818,508,988.00
非流动资产合计		33,305,491,859.30	18,028,570,598.31

资产总计		111,571,619,779.86	89,067,439,340.57
<b>流动负债:</b>			
短期借款	七、22	4,162,600,000.00	2,972,380,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	七、23	39,726.59	73,633,010.00
衍生金融负债			
应付票据	七、24	163,870,000.00	429,100,000.00
应付账款	七、25	1,577,815,566.41	1,356,194,130.07
预收款项	七、26	13,329,502,799.56	9,430,385,867.41
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	七、27	11,427,366.31	7,946,670.14
应交税费	七、28	1,306,563,436.75	1,406,176,569.63
应付利息	七、29	531,040,064.65	410,154,894.09
应付股利	七、30	10,387,227.10	7,787,227.10
其他应付款	七、31	1,551,138,792.17	1,363,281,734.34
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	七、32	4,561,484,135.41	13,457,313,597.75
其他流动负债	七、33	6,874,329,572.82	4,751,110,056.90
流动负债合计		34,080,198,687.77	35,665,463,757.43
<b>非流动负债:</b>			
长期借款	七、34	29,045,334,590.34	14,910,477,393.00
应付债券	七、35	14,909,494,339.93	11,254,232,944.69
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债	七、36	60,000,000.00	60,000,000.00
递延收益	七、37	227,166,052.54	226,018,698.53
递延所得税负债	七、20	1,075,992.63	1,748,188.31
其他非流动负债	七、38	3,350,000,000.00	1,548,751,607.50
非流动负债合计		47,593,070,975.44	28,001,228,832.03
负债合计		81,673,269,663.21	63,666,692,589.46
<b>所有者权益</b>			
股本	七、39	8,599,343,536.00	9,099,670,428.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、40	7,977,663,131.66	8,851,330,027.78
减：库存股			

其他综合收益	七、41	-50,324,424.41	-945,540,711.80
专项储备			
盈余公积	七、42	910,232,816.39	787,114,239.21
一般风险准备			
未分配利润	七、43	11,616,786,385.09	6,331,411,362.06
归属于母公司所有者权益合计		29,053,701,444.73	24,123,985,345.25
少数股东权益		844,648,671.92	1,276,761,405.86
所有者权益合计		29,898,350,116.65	25,400,746,751.11
负债和所有者权益总计		111,571,619,779.86	89,067,439,340.57

法定代表人：林俊波

主管会计工作负责人：潘孝娜

会计机构负责人：胡倩倩

### 母公司资产负债表

2016年12月31日

编制单位：新湖中宝股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		7,341,769,931.95	5,081,632,971.89
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		3,352,446.38	3,673,212.97
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十七、1	32,844,190.80	44,289,001.40
预付款项		21,844,359.60	22,154,315.60
应收利息		31,945,808.15	12,536,178.58
应收股利		485,657,800.00	534,157,800.00
其他应收款	十七、2	14,182,512,905.33	11,114,996,908.31
存货		327,134.25	334,747.45
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产		5,000,000.00	6,492,000.00
其他流动资产		1,043,490,149.40	1,838,267,279.61
流动资产合计		23,148,744,725.86	18,658,534,415.81
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产		9,280,761,127.84	7,505,584,190.28
持有至到期投资			
长期应收款		2,833,984,000.00	3,520,000,000.00
长期股权投资	十七、3	11,186,441,395.65	11,837,010,128.10
投资性房地产		54,140,745.20	56,084,011.40
固定资产		20,031,898.89	20,720,606.76
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		862,825.61	869,312.97
开发支出			

商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		112,774,225.09	
其他非流动资产		704,078,000.00	578,500,000.00
非流动资产合计		24,193,074,218.28	23,518,768,249.51
资产总计		47,341,818,944.14	42,177,302,665.32
<b>流动负债：</b>			
短期借款		1,669,000,000.00	976,680,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		150,000,000.00	
应付账款		113,285.00	772,137.10
预收款项		2,135,357.80	7,802,164.19
应付职工薪酬		1,807,098.59	1,606,680.97
应交税费		15,043,219.00	22,658,998.75
应付利息		320,225,861.12	290,770,510.66
应付股利		1,787,227.10	1,787,227.10
其他应付款		4,314,750,979.37	2,843,772,782.02
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		1,485,400,000.00	6,087,413,597.75
其他流动负债		2,359,788,480.00	700,000,000.00
流动负债合计		10,320,051,507.98	10,933,264,098.54
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		4,683,610,000.00	1,793,000,000.00
应付债券		11,947,367,549.91	8,447,926,546.64
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债		1,330,000,000.00	1,241,397,307.50
非流动负债合计		17,960,977,549.91	11,482,323,854.14
负债合计		28,281,029,057.89	22,415,587,952.68
<b>所有者权益：</b>			
股本		8,599,343,536.00	9,099,670,428.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		8,223,779,898.56	9,334,883,995.77
减：库存股			
其他综合收益		-1,080,792,529.81	-1,149,540,459.62
专项储备			
盈余公积		832,294,950.74	709,176,373.56
未分配利润		2,486,164,030.76	1,767,524,374.93

所有者权益合计		19,060,789,886.25	19,761,714,712.64
负债和所有者权益总计		47,341,818,944.14	42,177,302,665.32

法定代表人：林俊波

主管会计工作负责人：潘孝娜

会计机构负责人：胡倩倩

## 合并利润表

2016年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		13,626,242,154.83	11,636,298,826.34
其中：营业收入	七、44	13,626,242,154.83	11,636,298,826.34
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		13,652,820,273.54	11,112,858,290.42
其中：营业成本	七、44	10,861,162,471.56	8,646,113,705.25
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	七、45	769,440,548.15	825,615,991.45
销售费用	七、46	419,130,643.57	420,170,490.50
管理费用	七、47	390,172,502.46	315,784,015.59
财务费用	七、48	1,196,099,713.23	877,996,738.69
资产减值损失	七、49	16,814,394.57	27,177,348.94
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	七、50	-3,009,549.23	5,702,444.42
投资收益（损失以“－”号填列）	七、51	353,463,579.79	979,814,862.01
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		576,362,535.07	824,865,304.25
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		323,875,911.85	1,508,957,842.35
加：营业外收入	七、52	5,767,643,537.29	9,624,147.22
其中：非流动资产处置利得		1,415,876.42	732,877.83
减：营业外支出	七、53	26,006,242.83	24,046,231.04
其中：非流动资产处置损失		4,507,817.56	128,537.69
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		6,065,513,206.31	1,494,535,758.53
减：所得税费用	七、54	218,333,676.89	452,856,194.90
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		5,847,179,529.42	1,041,679,563.63
归属于母公司所有者的净利润		5,838,460,777.01	1,160,723,279.77
少数股东损益		8,718,752.41	-119,043,716.14
六、其他综合收益的税后净额	七、55	895,216,287.39	-1,292,700,861.50
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		895,216,287.39	-1,292,700,861.50

(一) 以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益		895,216,287.39	-1,292,700,861.50
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		-195,196,000.98	91,801,618.03
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		1,262,157,747.31	-1,382,373,970.12
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		-51,639,744.20	-2,128,509.41
6. 其他		-120,105,714.74	
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		6,742,395,816.81	-251,021,297.87
归属于母公司所有者的综合收益总额		6,733,677,064.40	-131,977,581.73
归属于少数股东的综合收益总额		8,718,752.41	-119,043,716.14
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.66	0.14
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.66	0.14

法定代表人：林俊波

主管会计工作负责人：潘孝娜

会计机构负责人：胡倩倩

### 母公司利润表

2016年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十七、4	1,833,143,062.48	2,546,666,089.11
减：营业成本	十七、4	1,665,387,232.46	2,397,219,071.01
税金及附加		8,267,146.73	13,688,159.81
销售费用			
管理费用		133,246,983.69	54,556,351.21
财务费用		766,488,645.26	651,739,242.10
资产减值损失		18,843,593.63	-16,562,395.96
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-320,766.59	703,475.81
投资收益（损失以“-”号填列）	十七、5	1,877,250,651.50	1,512,579,964.10
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		527,254,740.97	634,651,792.94
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,117,839,345.62	959,309,100.85
加：营业外收入		484,101.62	725,081.81
其中：非流动资产处置利得		484,019.90	
减：营业外支出		-88,099.48	2,197,201.87

其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,118,411,546.72	957,836,980.79
减：所得税费用		-112,774,225.09	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,231,185,771.81	957,836,980.79
五、其他综合收益的税后净额		68,747,929.81	-1,306,672,500.49
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		68,747,929.81	-1,306,672,500.49
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		-116,552,897.87	91,801,618.03
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		185,300,827.68	-1,398,474,118.52
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		1,299,933,701.62	-348,835,519.70
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：林俊波

主管会计工作负责人：潘孝娜

会计机构负责人：胡倩倩

## 合并现金流量表

2016年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<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		18,295,349,781.23	15,905,344,308.23
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		18,991,766.62	36,579,077.74

收到其他与经营活动有关的现金	七、56	1,445,819,491.47	521,225,204.31
经营活动现金流入小计		19,760,161,039.32	16,463,148,590.28
购买商品、接受劳务支付的现金		10,981,070,076.66	12,974,974,889.65
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		369,264,511.83	339,773,814.84
支付的各项税费		1,687,678,775.31	1,559,348,071.38
支付其他与经营活动有关的现金	七、56	2,094,045,854.80	887,258,237.39
经营活动现金流出小计		15,132,059,218.60	15,761,355,013.26
经营活动产生的现金流量净额		4,628,101,820.72	701,793,577.02
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		417,795,415.73	1,374,934,157.95
取得投资收益收到的现金		283,297,533.51	156,663,787.46
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,819,300.35	4,367,508.95
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		300,991,019.56	
收到其他与投资活动有关的现金	七、56	2,270,981,770.86	546,369,307.29
投资活动现金流入小计		3,274,885,040.01	2,082,334,761.65
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		446,301,703.75	281,764,223.46
投资支付的现金		2,510,896,274.52	8,666,135,123.84
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		359,498,497.62	167,939,043.79
支付其他与投资活动有关的现金	七、56	2,203,742,557.48	2,361,769,402.45
投资活动现金流出小计		5,520,439,033.37	11,477,607,793.54
投资活动产生的现金流量净额		-2,245,553,993.36	-9,395,273,031.89
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			5,513,992,624.20
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			40,000.00
取得借款收到的现金		27,951,814,573.77	17,017,227,500.00
发行债券收到的现金		3,874,880,000.00	11,251,940,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	七、56	2,894,563,863.27	2,091,492,871.31
筹资活动现金流入小计		34,721,258,437.04	35,874,652,995.51
偿还债务支付的现金		24,176,693,479.20	17,005,112,437.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		4,220,531,670.65	3,892,895,284.42
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		18,000,000.00	54,800,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	七、56	4,675,037,899.19	3,769,404,639.04
筹资活动现金流出小计		33,072,263,049.04	24,667,412,360.46
筹资活动产生的现金流量净额		1,648,995,388.00	11,207,240,635.05
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的</b>		32,129,637.69	-210,026.55

影响			
五、现金及现金等价物净增加额		4,063,672,853.05	2,513,551,153.63
加：期初现金及现金等价物余额		11,799,432,344.13	9,285,881,190.50
六、期末现金及现金等价物余额		15,863,105,197.18	11,799,432,344.13

法定代表人：林俊波

主管会计工作负责人：潘孝娜

会计机构负责人：胡倩倩

## 母公司现金流量表

2016年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<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		1,966,054,976.64	2,763,211,654.86
收到的税费返还		1,257,079.32	1,199,655.23
收到其他与经营活动有关的现金		83,528,665.17	56,668,328.75
经营活动现金流入小计		2,050,840,721.13	2,821,079,638.84
购买商品、接受劳务支付的现金		1,635,632,650.17	2,632,755,238.59
支付给职工以及为职工支付的现金		22,207,841.84	19,376,492.00
支付的各项税费		38,749,751.54	18,081,290.23
支付其他与经营活动有关的现金		52,766,662.08	31,408,405.13
经营活动现金流出小计		1,749,356,905.63	2,701,621,425.95
经营活动产生的现金流量净额		301,483,815.50	119,458,212.89
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		1,235,977,703.22	639,003,339.21
取得投资收益收到的现金		867,068,127.18	138,004,532.63
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		500,457.00	
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		21,170,090,966.22	8,965,807,980.78
投资活动现金流入小计		23,273,637,253.62	9,742,815,852.62
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		112,328.21	335,617.73
投资支付的现金		2,069,256,109.88	7,820,779,998.34
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		22,358,229,256.54	13,127,031,318.45
投资活动现金流出小计		24,427,597,694.63	20,948,146,934.52
投资活动产生的现金流量净额		-1,153,960,441.01	-11,205,331,081.90
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			5,513,952,624.20
取得借款收到的现金		11,196,510,000.00	13,735,930,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		16,112,177,140.13	13,105,207,229.24
筹资活动现金流入小计		27,308,687,140.13	32,355,089,853.44
偿还债务支付的现金		9,901,739,670.00	7,644,576,630.00
分配股利、利润或偿付利息支付的		2,069,240,719.17	1,659,482,866.69

现金			
支付其他与筹资活动有关的现金		12,270,553,382.12	11,186,131,859.38
筹资活动现金流出小计		24,241,533,771.29	20,490,191,356.07
筹资活动产生的现金流量净额		3,067,153,368.84	11,864,898,497.37
<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>		2,214,676,743.33	779,025,628.36
加：期初现金及现金等价物余额		5,079,633,608.36	4,300,607,980.00
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		7,294,310,351.69	5,079,633,608.36

法定代表人：林俊波

主管会计工作负责人：潘孝娜

会计机构负责人：胡倩倩

**合并所有者权益变动表**  
2016 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	9,099,670,428.00				8,851,330,027.78		-945,540,711.80		787,114,239.21		6,331,411,362.06	1,276,761,405.86	25,400,746,751.11
加: 会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	9,099,670,428.00				8,851,330,027.78		-945,540,711.80		787,114,239.21		6,331,411,362.06	1,276,761,405.86	25,400,746,751.11
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-500,326,892.00				-873,666,896.12		895,216,287.39		123,118,577.18		5,285,375,023.03	-432,112,733.94	4,497,603,365.54
(一) 综合收益总额							895,216,287.39				5,838,460,777.01	8,718,752.41	6,742,395,816.81
(二) 所有者投入和减少资本	-500,326,892.00				-873,666,896.12							-540,337,201.09	-1,914,330,989.21
1. 股东投入的普通股	-500,326,892.00				-1,186,411,260.75							-22,400,398.00	-1,709,138,550.75
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					76,439,673.87								76,439,673.87
4. 其他					236,304,690.76							-517,936,803.09	-281,632,112.33
(三) 利润分配									123,118,577.18		-553,085,753.98	99,505,714.74	-330,461,462.06
1. 提取盈余公积									123,118,577.18		-123,118,577.18		
2. 提取一般风险准备													

2016 年年度报告

3. 对所有者(或股东)的分配											-429,967,176.80	-20,600,000.00	-450,567,176.80
4. 其他												120,105,714.74	120,105,714.74
(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. 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				7,977,663,131.66		-50,324,424.41		910,232,816.39		11,616,786,385.09	844,648,671.92	29,898,350,116.65

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	8,032,815,867.00				4,427,260,757.51		347,160,149.70		691,330,541.13		5,722,207,170.52	1,285,624,833.59	20,506,399,319.45
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	8,032,815,867.00				4,427,260,757.51		347,160,149.70		691,330,541.13		5,722,207,170.52	1,285,624,833.59	20,506,399,319.45
三、本期增减变动金额(减少以“—”号)	1,066,854,561.00				4,424,069,270.27		-1,292,700,861.50		95,783,698.08		609,204,191.54	-8,863,427.73	4,894,347,431.66

2016 年年度报告

填列)												
(一) 综合收益总额						-1,292,700,861.50				1,160,723,279.77	-119,043,716.14	-251,021,297.87
(二) 所有者投入和减少资本	1,066,854,561.00			4,424,069,270.27							170,980,288.41	5,661,904,119.68
1. 股东投入的普通股	1,066,854,561.00			4,461,844,673.06							40,000.00	5,528,739,234.06
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				-18,656,763.00								-18,656,763.00
4. 其他				-19,118,639.79							170,940,288.41	151,821,648.62
(三) 利润分配								95,783,698.08	-551,519,088.23	-60,800,000.00		-516,535,390.15
1. 提取盈余公积								95,783,698.08	-95,783,698.08			
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配									-455,735,390.15	-60,800,000.00		-516,535,390.15
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 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	9,099,670,428.00			8,851,330,027.78		-945,540,711.80		787,114,239.21		6,331,411,362.06	1,276,761,405.86	25,400,746,751.11

法定代表人：林俊波 主管会计工作负责人：潘孝娜 会计机构负责人：胡倩倩

母公司所有者权益变动表  
2016 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	9,099,670,428.00				9,334,883,995.77		-1,149,540,459.62		709,176,373.56	1,767,524,374.93	19,761,714,712.64
加:会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	9,099,670,428.00				9,334,883,995.77		-1,149,540,459.62		709,176,373.56	1,767,524,374.93	19,761,714,712.64
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	-500,326,892.00				-1,111,104,097.21		68,747,929.81		123,118,577.18	718,639,655.83	-700,924,826.39
(一)综合收益总额							68,747,929.81			1,231,185,771.81	1,299,933,701.62
(二)所有者投入和减少资本	-500,326,892.00				-1,111,104,097.21					40,539,638.00	-1,570,891,351.21
1.股东投入的普通股	-500,326,892.00				-1,186,411,260.75						-1,686,738,152.75
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					76,439,673.87						76,439,673.87
4.其他					-1,132,510.33					40,539,638.00	39,407,127.67
(三)利润分配									123,118,577.18	-553,085,753.98	-429,967,176.80
1.提取盈余公积									123,118,577.18	-123,118,577.18	
2.对所有者(或股东)的分配										-429,967,176.80	-429,967,176.80
3.其他											
(四)所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本(或股本)											
2.盈余公积转增资本(或股本)											
3.盈余公积弥补亏损											
4.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				8,223,779,898.56		-1,080,792,529.81		832,294,950.74	2,486,164,030.76	19,060,789,886.25

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减： 库存 股	其他综合收益	专项 储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先 股	永续 债	其他							
一、上年期末余额	8,032,815,867.00				4,910,814,725.50		157,132,040.87		613,392,675.48	1,361,206,482.37	15,075,361,791.22
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	8,032,815,867.00				4,910,814,725.50		157,132,040.87		613,392,675.48	1,361,206,482.37	15,075,361,791.22
三、本期增减变动金额（减少以 “-”号填列）	1,066,854,561.00				4,424,069,270.27		-1,306,672,500.49		95,783,698.08	406,317,892.56	4,686,352,921.42
（一）综合收益总额							-1,306,672,500.49			957,836,980.79	-348,835,519.70
（二）所有者投入和减少资本	1,066,854,561.00				4,424,069,270.27						5,490,923,831.27
1. 股东投入的普通股	1,066,854,561.00				4,461,844,673.06						5,528,699,234.06
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					-18,656,763.00						-18,656,763.00
4. 其他					-19,118,639.79						-19,118,639.79
（三）利润分配									95,783,698.08	-551,519,088.23	-455,735,390.15
1. 提取盈余公积									95,783,698.08	-95,783,698.08	
2. 对所有者（或股东）的分配										-455,735,390.15	-455,735,390.15
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 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	9,099,670,428.00				9,334,883,995.77		-1,149,540,459.62		709,176,373.56	1,767,524,374.93	19,761,714,712.64

法定代表人：林俊波 主管会计工作负责人：潘孝娜 会计机构负责人：胡倩倩

### 三、公司基本情况

#### 1. 公司概况

适用 不适用

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 2016 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 2017 年 4 月 27 日第九届董事会第二十七次会议批准对外报出。

#### 2. 合并财务报表范围

适用 不适用

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（以下简称新湖地产）和浙江允升投资集团有限公司等 82 家子公司纳入本期合并财务报表范围，详见第十一节财务报告八合并范围的变更和九在其他主体中的权益之说明。

### 四、财务报表的编制基础

#### 1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

#### 2. 持续经营

适用 不适用

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

### 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

#### 1. 遵循企业会计准则的声明

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

#### 2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 3. 营业周期

√适用 □不适用

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

### 4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

### 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

#### 1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

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

#### 2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

### 6. 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

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。

### 7. 现金及现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、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。

### 8. 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

#### 1. 外币业务折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资

本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其人民币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额计入当期损益或其他综合收益。

## 2. 外币财务报表折算

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

## 9. 金融工具

适用 不适用

### 1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：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。

**10. 应收款项****(1). 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项**

√适用 □不适用

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：**

√适用 □不适用

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
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

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

√适用 □不适用

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内（含 1 年）		
其中：1 年以内分项，可添加行		
1 年以内（含，下同）	4	4
1—2 年	8	8
2—3 年	20	20
3 年以上	50	50
3—4 年	50	50
4—5 年	50	50
5 年以上	100	100

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

□适用 √不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

□适用 √不适用

**(3). 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：**

√适用 □不适用

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

**11. 存货**

√适用 □不适用

## 1. 存货的分类

存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、周转房、库存材料、库存设备、在拍影视剧、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。

## 12. 划分为持有待售资产

适用 不适用

公司将同时满足下列条件的非流动资产（不包含金融资产）划分为持有待售的资产：1. 该组成部分必须在其当前状况下仅根据出售此类组成部分的通常和惯用条款即可立即出售；2. 已经就处置该组成部分作出决议；3. 与受让方签订了不可撤销的转让协议；4. 该项转让很可能在一年内完成。

### 13. 长期股权投资

√适用 □不适用

#### 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。

## 14. 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。

## 15. 固定资产

### (1). 确认条件

适用 不适用

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

**(2). 折旧方法**

√适用 □不适用

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

**(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法**

□适用 √不适用

**16. 在建工程**

√适用 □不适用

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

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

**17. 借款费用**

√适用 □不适用

**1. 借款费用资本化的确认原则**

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

**2. 借款费用资本化期间**

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

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

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

**3. 借款费用资本化率以及资本化金额**

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

权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

## 18. 无形资产

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。

### (1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

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合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

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

### (2). 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

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

## 19. 长期资产减值

适用 不适用

对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程使用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。

## 20. 长期待摊费用

适用 不适用

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

## 21. 职工薪酬

### (1)、短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

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

### (2)、离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

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

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

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

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

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

### (3)、辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

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

### (4)、其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行

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

## 22. 预计负债

适用 不适用

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

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

## 23. 股份支付

适用 不适用

### 1. 股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

### 2. 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

#### (1) 以权益结算的股份支付

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

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

#### (2) 以现金结算的股份支付

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

#### (3) 修改、终止股份支付计划

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

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

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

## 24. 收入

适用 不适用

### 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。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。

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。

#### (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已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例或实际测定的完工进度。

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

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) 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。

## 25. 政府补助

### (1)、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

√适用 □不适用

公司取得的、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。与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

### (2)、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

√适用 □不适用

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。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

## 26. 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

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

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

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

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

## 27. 租赁

### (1)、经营租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

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**

□适用 √不适用

**28. 其他重要的会计政策和会计估计**

√适用 □不适用

**(1) 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。

**(2) 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。

**29. 重要会计政策和会计估计的变更****(1)、重要会计政策变更**

□适用 √不适用

**(2)、重要会计估计变更**

□适用 √不适用

**六、税项****1. 主要税种及税率**

主要税种及税率情况

√适用 □不适用

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务	17%、13%、11%、5%、6%、3%等
消费税	应纳税销售额（量）	5%
营业税	应纳税营业额	3%、5%等
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房地产销售收入和预收房款的一定比例（2%-4%，个别商铺按5%）计提和预缴土地增值税，待项目符合清算条件后向税务机关申请清算。

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

√适用 □不适用

纳税主体名称	所得税税率
香港新湖投资有限公司	16.5%
泰昌投资有限公司	[注]
香港新澳投资有限公司	16.5%
新湖国际金融(香港)有限公司	16.5%
澳洲兴澳投资有限公司	30%
Xinhu (BVI) Holding Company Limited	[注]
Xinhu(Oversea) 2017 Investment Company Limited	[注]
Total Partner Global Limited	[注]
Summit Idea Limited	[注]
除上述以外的其他纳税主体	25%

注：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。

## 2. 税收优惠

□适用 √不适用

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	836,843.97	775,296.98
银行存款	15,038,024,649.42	11,713,507,705.42
其他货币资金	4,130,569,918.01	4,217,519,923.06
合计	19,169,431,411.40	15,931,802,925.46
其中：存放在境外的款项总额	763,278,739.49	436,265,368.05

#### 其他说明

期末使用受限制的货币资金为 3,306,326,214.22 元，其中：银行存款中用于质押的定期存款 321,304,000.00 元、其他 450,554.39 元，其他货币资金中银行承兑汇票保证金 65,740,000.00 元、银行贷款保证金 130,982,413.11 元、按揭担保保证金 106,405,132.33 元、期货客户保证金 2,613,029,338.35 元、开工保证金 58,580,713.95 元、其他 9,834,062.09 元。

### 2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
交易性金融资产	76,800,595.53	191,726,816.13
其中：债务工具投资		
权益工具投资	596,400.00	701,400.00
衍生金融资产	32,234.27	
其他	76,171,961.26	191,025,416.13
合计	76,800,595.53	191,726,816.13

## 3、应收账款

## (1). 应收账款分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	105,032,136.96	100.00	15,662,461.05	14.91	89,369,675.91	86,512,719.30	100.00	10,218,574.79	11.81	76,294,144.51
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	105,032,136.96	100.00	15,662,461.05	14.91	89,369,675.91	86,512,719.30	100.00	10,218,574.79	11.81	76,294,144.51

期末单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款

□适用 √不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1年以内			
其中：1年以内分项			
1年以内	84,203,913.47	3,368,156.54	4.00
1年以内小计	84,203,913.47	3,368,156.54	4.00
1至2年	406,204.11	32,496.33	8.00
2至3年	10,200,264.00	2,040,052.80	20.00
3年以上			
3至4年			
4至5年			
5年以上	10,221,755.38	10,221,755.38	100.00
合计	105,032,136.96	15,662,461.05	14.91

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

□适用 √不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

□适用 √不适用

## (2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况:

本期计提坏账准备金额 5,443,886.26 元; 本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

## (3). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

## (4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况:

适用 不适用

期末余额前 5 名的应收账款合计数为 62,826,461.00 元, 占应收账款期末余额合计数的比例为 59.82%, 相应计提的坏账准备合计数为 2,513,058.44 元。

## 4、预付款项

## (1). 预付款项按账龄列示

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	1,777,302,742.78	86.24	825,195,815.48	88.19
1 至 2 年	248,471,772.99	12.06	54,651,259.70	5.84
2 至 3 年	28,442,965.14	1.38	11,656,251.79	1.25
3 年以上	6,728,742.97	0.32	44,111,877.57	4.72
合计	2,060,946,223.88	100.00	935,615,204.54	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明:

单位名称	期末数	未结算原因
上海市虹口区房屋征收事务中心	220,000,000.00	拆迁款项
平阳县滩涂围垦开发建设有限公司	24,416,703.00	预付工程款
启东市财政局	11,070,000.00	预付报批费
小计	255,486,703.00	

## (2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况:

适用 不适用

期末余额前 5 名的预付款项合计数为 1,919,257,363.00 元, 占预付款项期末余额合计数的比例为 93.13%。

## 5、应收利息

## (1). 应收利息分类

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
定期存款	3,238,766.04	9,805,364.60
委托贷款		

债券投资		
委托理财	25,479,337.90	4,105,555.55
合计	28,718,103.94	13,910,920.15

## 6、 应收股利

### (1). 应收股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
温州银行股份有限公司	31,500,000.00	
合计	31,500,000.00	

### (2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利：

□适用 √不适用

## 7、 其他应收款

### (1). 其他应收款分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,188,589,248.29	100.00	125,403,792.18	10.55	1,063,185,456.11	528,002,440.18	100.00	93,304,778.34	17.67	434,697,661.84
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	1,188,589,248.29	100.00	125,403,792.18	10.55	1,063,185,456.11	528,002,440.18	100.00	93,304,778.34	17.67	434,697,661.84

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收款

□适用 √不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内	965,320,737.63	38,612,829.51	4.00

1 年以内小计	965,320,737.63	38,612,829.51	4.00
1 至 2 年	78,485,945.49	6,278,875.64	8.00
2 至 3 年	50,666,339.88	10,133,267.98	20.00
3 年以上	47,474,812.48	23,737,406.24	50.00
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上	46,641,412.81	46,641,412.81	100.00
合计	1,188,589,248.29	125,403,792.18	10.55

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

**(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：**

本期计提坏账准备金额 32,612,587.88 元；本期收回或转回坏账准备金额 305,852.67 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

**(3). 本期实际核销的其他应收款情况**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	207,721.37

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

**(4). 其他应收款按款项性质分类情况**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金保证金	259,725,561.24	254,399,923.36
拆借款	360,931,055.62	130,227,227.46
股权债权转让款	436,000,000.00	40,445,999.00
应收暂付款	84,931,077.68	81,868,861.88
其他	47,001,553.75	21,060,428.48
合计	1,188,589,248.29	528,002,440.18

**(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
安信信托股份有限公司	股权转让款	310,000,000.00	1 年以内	26.08	12,400,000.00
海南满天星旅游开发有限公司	往来款	207,050,000.00	1 年以内	17.42	8,282,000.00

浙江新湖集团股份有限公司	股权转让款	126,000,000.00	1年以内	10.60	5,040,000.00
上海逸合投资管理有限公司	往来款	76,783,853.13	0-2年	6.46	3,468,170.13
苏州市住房置业担保有限公司	按揭保证金	75,182,450.00	0-5年以上	6.33	20,414,154.00
合计	/	795,016,303.13		66.89	49,604,324.13

## 8、存货

### (1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	955,623.00		955,623.00	916,820.00		916,820.00
在产品						
库存商品	63,000,123.76	420,943.20	62,579,180.56	2,305,205.96	430,739.56	1,874,466.40
周转材料						
消耗性生物资产						
建造合同形成的已完工未结算资产						
开发成本	43,589,923,559.52		43,589,923,559.52	43,896,153,941.24	216,586,808.16	43,679,567,133.08
开发产品	8,241,227,011.20	195,277,242.60	8,045,949,768.60	5,486,431,897.56	74,294,268.73	5,412,137,628.83
低值易耗品	1,844,107.36		1,844,107.36	1,853,514.36		1,853,514.36
影视剧本	1,170,000.00	1,170,000.00		1,170,000.00	1,170,000.00	
合计	51,898,120,424.84	196,868,185.80	51,701,252,239.04	49,388,831,379.12	292,481,816.45	49,096,349,562.67

### (2). 存货跌价准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料						
在产品						
库存商品	430,739.56			9,796.36		420,943.20
周转材料						
消耗性生物资产						
建造合同形成的已完工未结算资产						
开发成本[注]	216,586,808.16			0.00	216,586,808.16	
开发产品[注]	74,294,268.73	8,501,250.85	216,586,808.16	104,105,085.14		195,277,242.60
影视剧本	1,170,000.00			0.00		1,170,000.00
合计	292,481,816.45	8,501,250.85	216,586,808.16	104,114,881.50	216,586,808.16	196,868,185.80

注：因舟山·御景国际当期竣工和湖州·龙溪苑已修缮完善转开发产品，本期存货跌价由开发成本转入开发产品。

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说明：

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). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明：

√适用 □不适用

期末存货余额中含借款费用资本化金额 1,088,847.81 万元。

### (4). 其他

#### 1) 存货——开发成本

单位：元 币种：人民币

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	2018年	163,000	567,146,982.74	647,736,145.96
沈阳·北国之春七期	2010年	2018年	120,000	162,877,980.53	181,504,025.30
天津·香格里拉	2009年	2017年	82,000	105,768,261.19	126,542,562.37
沈阳·新湖湾	2014年	2018年	165,000	576,560,718.52	621,240,566.45
沈阳·新湖花园	2014年	2018年	95,000	638,996,566.38	500,271,646.10
滨州·新湖玫瑰园	2009年	2020年	52,000	52,016,524.10	58,801,893.23
泰安·新湖绿园	2009年	2017年	68,000	113,171,772.86	70,571,267.02
南京·仙林翠谷	[注4]	[注4]		448,095,591.88	
苏州·明珠城	2006年	2018年	823,700	2,011,914,172.36	1,155,272,217.81
上海·青蓝国际	2012年	2023年	1,049,234	4,942,535,122.52	5,823,702,280.89
瑞安·金银座公寓	2015年	2019年	41,967	109,980,097.90	182,063,855.91
杭州·武林国际	2009年	2017年	251,000	85,017,716.02	86,807,814.62
丽水·新湖国际	2011年	2019年	547,000	2,224,850,651.94	2,505,724,105.28
舟山·御景国际	2012年	已竣工		2,129,710,316.70	
湖州·龙溪苑	[注2]	[注2]		31,715,933.94	
南通启阳·长江公园	[注1]	[注1]	121,500	222,378,706.94	229,636,278.56
南通新湖·长江公园	2014年	2019年	221,000	756,227,179.07	841,659,729.04
南通启新·长江公园	[注1]	[注1]	459,300	1,189,164,949.68	1,222,400,286.12
南通启仁·长江公园	[注1]	[注1]	181,400	480,923,461.64	495,184,733.83
杭州·金色童年	2014年	2019年	80,000	234,510,287.81	296,757,769.98
杭州·香格里拉	2004年	2020年	411,475	1,247,798,043.55	1,449,685,555.59
衢州·新湖景城	2004年	2018年	326,303	561,604,045.91	672,543,451.20
九江·柴桑春天	2005年	已竣工		172,572,202.34	
杭州·新湖果岭	2007年	2017年	275,000	976,329,308.65	666,949,780.32
兰溪·香格里拉	2010年	2022年	282,283	558,405,176.09	590,186,228.46
平阳·新湖庄园	2016年	2020年	32,000	76,578,450.45	81,557,023.57
上海·新湖明珠城	2002年	2023年	843,828	2,972,782,070.70	3,240,924,322.06
启东·圆陀角岸线综合整治工程	[注3]	[注3]	150,000	375,731,539.26	416,615,629.13
九江·庐山国际	2010年	2019年	365,000	1,001,426,036.85	669,910,845.03
嘉兴·新中花园	2012年	2020年	255,000	1,910,445,161.07	1,304,097,618.51
平阳·海涂开发	[注3]	[注3]	1,020,000	2,871,698,883.66	2,985,712,393.94
天津·义乌商贸城	2011年	2018年	370,000	1,776,363,797.04	1,511,255,870.90
天津·新湖美丽洲	[注1]	[注1]	41,586	213,376,428.94	227,262,751.25

乐清·海德花园	2013 年	2019 年	416,000	2,883,706,255.62	1,237,520,485.68
瑞安·新湖广场	2015 年	2019 年	477,079	2,210,300,782.49	2,601,312,805.60
平阳·伟成置业	[注 1]	[注 1]	565,790	2,174,926,364.88	2,333,516,422.75
平阳·隆恒置业	[注 1]	[注 1]	929,193	3,243,683,409.01	3,503,448,249.35
平阳·安瑞置业	[注 1]	[注 1]	322,064	1,345,483,857.54	1,490,185,183.03
上海·玛宝项目	[注 1]	[注 1]	432,459	239,379,132.47	284,455,035.25
上海·天虹项目	[注 1]	[注 1]	813,611		42,126,979.17
上海·亚龙项目	[注 1]	[注 1]	3,190,300		1,754,258,603.68
杭州·海创项目	[注 1]	[注 1]	154,627		2,830,838.28
温岭·新湖项目	[注 1]	[注 1]	293,000		1,477,690,308.30
小 计				43,896,153,941.24	43,589,923,559.52

注 1：该 12 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：该房地产项目系前期业主退回的商品房，本期已修缮完善转开发产品。

注 3：该 2 个项目为海涂开发项目。

注 4：因南京·仙林翠谷项目股权转让，期末不再纳入合并范围。

## 2) 存货——开发产品

单位：元 币种：人民币

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
沈阳·北国之春一至六期 [注 1]	2007 年-2014 年	255,356,344.61	10,067,103.42	93,157,703.96	172,265,744.07
沈阳·北国之春七期 [注 1]	2013 年-2015 年	354,212,842.85	-3,770,988.90	130,864,813.15	219,577,040.80
沈阳·新湖花园	2016 年		342,054,065.18	311,167,596.49	30,886,468.69
沈阳·仙林金谷 [注 1]	2013 年-2015 年	174,709,326.97	5,322,423.97	11,452,356.90	168,579,394.04
天津·香格里拉 [注 1]	2010 年-2013 年	110,262,038.89	1,201,289.00	12,593,772.68	98,869,555.21
新湖地产·车库	2008 年	526,260.00		31,565.00	494,695.00
湖州·龙溪苑	2004 年	210,434.98	31,715,933.94		31,926,368.92
杭州·香格里拉 [注 1]	2008 年-2011 年	517,445,617.01	7,298,300.50	22,876,016.63	501,867,900.88
衢州·新湖景城 [注 2]	2007 年-2016 年	46,733,745.50	271,548,248.67	108,555,596.47	209,726,397.70
九江·柴桑春天	2006 年-2016 年	200,707,141.23	177,388,903.60	128,791,818.81	249,304,226.02
杭州·新湖果岭	2010 年-2016 年	199,219,243.07	621,199,955.82	536,902,958.74	283,516,240.15
滨州·新湖玫瑰园 [注 1]	2012 年-2014 年	89,475,251.74	1,339,247.78	5,091,464.86	85,723,034.66
泰安·新湖绿园	2011 年-2016 年	88,178,260.02	120,026,543.46	102,920,349.50	105,284,453.98
苏州·明珠城 [注 2]	2008 年-2016 年	393,018,895.93	1,855,091,885.66	1,922,299,820.40	325,810,961.19
南京·仙林翠谷 [注 3]	2008 年-2016 年	21,644,323.62	231,514,656.13	253,158,979.75	
温州·新湖广场	2009 年	315,318.13		315,318.13	
上海·新湖明珠城一期 [注 2]	2005 年	5,961,751.31	1,396,389.34	3,797,084.52	3,561,056.13
上海·新湖明珠城二期 [注 2]	2007 年	27,113,059.09	14,925,014.50	13,434,621.84	28,603,451.75
上海·新湖明珠城三期一标、二标 [注 2]	2007 年	54,092,129.13	8,513,659.27	19,877,356.78	42,728,431.62
上海·新湖明珠城三期三标 [注 1]	2015 年	204,310,942.43	10,014,720.79	61,281,159.31	153,044,503.91
兰溪·香格里拉	2013 年-2016 年	352,734,543.05	149,136,890.10	76,194,137.85	425,677,295.30
九江·庐山国际	2013 年-2016 年	788,659,855.35	647,136,284.47	543,141,247.54	892,654,892.28
杭州·武林国际 [注 1]	2014 年-2015 年	1,062,237,111.90	25,685,025.03	399,558,531.13	688,363,605.80
丽水·新湖国际 [注 1]	2014 年-2015 年	227,759,581.17	-5,015,561.60	17,910,631.42	204,833,388.15
天津·义乌商贸城	2014 年-2016 年	311,547,879.58	466,027,977.28	170,241,831.58	607,334,025.28
舟山·御景国际	2016 年		2,322,118,362.13	617,587,627.36	1,704,530,734.77
乐清·海德花园	2016 年		2,302,679,079.89	1,543,631,457.93	759,047,621.96
嘉兴·新中花园	2016 年		864,369,502.47	617,353,979.53	247,015,522.94

小 计		5,486,431,897.56	10,478,984,911.90	7,724,189,798.26	8,241,227,011.20
-----	--	------------------	-------------------	------------------	------------------

注 1：沈阳·北国之春一至六期、沈阳·北国之春七期、沈阳·仙林金谷、天津·香格里拉、杭州·香格里拉、滨州·新湖玫瑰园、上海·新湖明珠城三期三标、杭州·武林国际、丽水·新湖国际本期增加数系暂估成本差异调整。

注 2：苏州·明珠城本期增加数中的 1,274,217.01 元、衢州·新湖景城 1,587,049.58 元、上海·新湖明珠城一期 1,396,389.34 元、上海·新湖明珠城二期 14,925,014.50 元和上海·新湖明珠城三期一标、二标 8,513,659.27 元系投资性房地产转入。

注 3：因南京·仙林翠谷项目股权转让，期末不再纳入合并范围。

## 9、一年内到期的非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
信托保障基金	9,500,000.00	6,992,000.00
合计	9,500,000.00	6,992,000.00

## 10、其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
存出保证金	2,203,095,256.18	1,858,936,261.35
理财产品	1,020,000,000.00	1,866,850,000.00
待摊费用	68,380,797.43	110,062,166.15
预缴的房产预售相关税金	719,447,915.71	514,006,360.66
待抵扣进项税额	14,600,245.43	1,124,718.80
信托保障基金	9,900,000.00	500,000.00
合计	4,035,424,214.75	4,351,479,506.96

其他说明

存出保证金系子公司新湖期货有限公司存放在交易所的交易保证金、结算准备金和结算担保金。

## 11、可供出售金融资产

### (1) 可供出售金融资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具：						
可供出售权益工具：	5,294,886,060.92		5,294,886,060.92	7,969,104,144.68		7,969,104,144.68
按公允价值计量的	1,912,551,608.92		1,912,551,608.92	6,218,939,692.68		6,218,939,692.68
按成本计量的	3,382,334,452.00		3,382,334,452.00	1,750,164,452.00		1,750,164,452.00

合计	5,294,886,060.92	5,294,886,060.92	7,969,104,144.68	7,969,104,144.68
----	------------------	------------------	------------------	------------------

## (2). 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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	合计
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	1,904,434,039.63		1,904,434,039.63
公允价值	1,912,551,608.92		1,912,551,608.92
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	5,897,863.67		5,897,863.67
已计提减值金额			
累计计入其他综合收益的外币折算差额	2,219,705.62		2,219,705.62

注：公允价值 1,912,551,608.92 元，其中：①公司委托国投瑞银基金管理有限公司进行境外投资资产管理计划，该项委托财产期末净值为 1,298,931,195.53 元；②公司委托国投瑞银基金管理有限公司进行境外资产配置 1 号资产管理计划，该项委托财产期末净值为 271,720,034.71 元；③期末，公司持有星美文化旅游集团控股有限公司 39,945,228 股，按照 2016 年 12 月最后一个交易日的收盘价 0.86 港元/股计算其公允价值为 30,729,087.24 元；④期末，公司持有北京歌华有线电视网络股份有限公司 20,311,442 股，按照 2016 年 12 月最后一个交易日的收盘价 15.32 人民币/股计算其公允价值为 311,171,291.44 元。

## (3). 期末按成本计量的可供出售金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例 (%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
长城证券股份有限公司	70,725,600.00			70,725,600.00					0.53	3,730,000.00
上海钻石交易所有限公司	1,958,852.00			1,958,852.00					5.00	
湘财证券股份有限公司	110,000,000.00			110,000,000.00					3.44	
青海碱业有限公司	280,000,000.00		280,000,000.00	0						
浙江古纤道新材料股份有限公司	270,000,000.00			270,000,000.00					4.73	
杭州安睿东枢投资合伙企业（有限合伙）	55,000,000.00			55,000,000.00					28.37[注 1]	
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	600,000,000.00			600,000,000.00					1.00	2,569,696.80
恩施裕丰房地产开发有限公司	30,800,000.00			30,800,000.00					35.00[注 2]	
U51.com Inc.	324,680,000.00	22,170,000.00		346,850,000.00					14.29	
阳光保险集团股份有限公司		1,890,000,000.00		1,890,000,000.00					4.06	25,200,000.00
合计	1,750,164,452.00	1,912,170,000.00	280,000,000.00	3,382,334,452.00					/	31,499,696.80

注 1： 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。

注 2： 公司持有恩施裕丰房地产开发有限公司的股权比例为 35%，但公司尚未派董事，对该公司不具有重大影响，故公司对其作为可供出售金融资产核算。

## (4). 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

适用 不适用

## (5). 可供出售权益工具期末公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备的相关说明:

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

期末以外币计价的可供出售金融资产:

项 目	币种	期末外币余额	折算汇率	期末折算成人民币 余额
国投瑞银-新湖中宝境 外投资资产管理计划	港元	1,452,114,784.11	0.89451	1,298,931,195.53
星美文化旅游集团控股 有限公司	港元	34,352,896.08	0.89451	30,729,087.24
U51.com Inc.	美元	50,000,000.00	6.937	346,850,000.00
小 计				1,676,510,282.77

## 12、长期股权投资

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										
海宁绿城新湖房地产开发有限公司	102,852,620.76			-4,632,401.51						98,220,219.25
杭州湖新投资有限公司										
杭州新想投资管理有限公司										
小计	102,852,620.76			-4,632,401.51						98,220,219.25
二、联营企业										
新湖控股有限公司	2,839,645,626.86			-40,296,423.94	-75,991,324.88					2,723,357,878.04
内蒙古合和置业有限公司[注1]										
盛京银行股份有限公司	2,185,246,238.93			355,264,749.09	-37,032,351.72		84,000,000.00			2,419,478,636.30
甘肃西北矿业集团有限公司	711,295,381.42			5,261,141.67		-1,132,510.33				715,424,012.76
温州银行股份有限公司	1,441,872,329.32			143,594,367.07	-3,529,221.27		31,500,000.00			1,550,437,475.12
浩韵控股集团有限公司	51,995,017.70	50,000,000.00		5,913,650.53						107,908,668.23
江苏新湖宝华置业有限公司[注2]				-733,108.26				446,815,974.44		446,082,866.18
中信银行股份有限公司[注3]				111,990,560.42	-78,643,103.11			16,163,607,383.75		16,196,954,841.06
小计	7,230,054,594.23	50,000,000.00		580,994,936.58	-195,196,000.98	-1,132,510.33	115,500,000.00	16,610,423,358.19		24,159,644,377.69
合计	7,332,907,214.99	50,000,000.00		576,362,535.07	-195,196,000.98	-1,132,510.33	115,500,000.00	16,610,423,358.19		24,257,864,596.94

注1： 该公司期末净资产为负数，公司按权益法核算对其确认长期股权投资账面价值减记至零。

注2： 公司本期将该公司65%股权转让给安信信托股份有限公司，故自转让日起，将对该公司投资转为权益法核算的长期股权投资。

注3： 公司本期将直接持有该公司股权的Summit Idea Limited纳入合并范围，并推荐公司董事黄芳女士担任该公司董事，能够对该公司施加重大影响，故自2016年12月1日起，将对该公司的投资转为权益法核算的长期股权投资。

## 13、投资性房地产

投资性房地产计量模式

## (1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	414,032,864.05	19,650,957.46	433,683,821.51
2. 本期增加金额	57,692,903.06		57,692,903.06
(1) 外购			
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	57,692,903.06		57,692,903.06
3. 本期减少金额	33,862,273.60	552,683.19	34,414,956.79
(1) 处置			
(2) 其他转出	33,862,273.60	552,683.19	34,414,956.79
4. 期末余额	437,863,493.51	19,098,274.27	456,961,767.78
二、累计折旧和累计摊销			
1. 期初余额	91,980,845.89	2,849,846.24	94,830,692.13
2. 本期增加金额	14,909,404.67	566,340.33	15,475,745.00
(1) 计提或摊销	14,909,404.67	566,340.33	15,475,745.00
3. 本期减少金额	6,640,114.79	78,512.30	6,718,627.09
(1) 处置			
(2) 其他转出	6,640,114.79	78,512.30	6,718,627.09
4. 期末余额	100,250,135.77	3,337,674.27	103,587,810.04
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	337,613,357.74	15,760,600.00	353,373,957.74
2. 期初账面价值	322,052,018.16	16,801,111.22	338,853,129.38

## (2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况:

□适用 √不适用

## 14、固定资产

## (1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	通用设备	专用设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	226,189,734.81	51,515,584.02	12,990,564.67	87,794,124.65	14,660,759.86	393,150,768.01
2. 本期增加金额	2,330,225.60	5,463,865.65	191,615.94	21,722,373.06	715,816.69	30,423,896.94
(1) 购置		5,463,865.65	191,615.94	21,722,373.06	715,816.69	28,093,671.34
(2) 在建工程转入	2,282,899.80					2,282,899.80
(3) 企业合并增加						
(4) 存货转入	47,325.80					47,325.80
3. 本期减少金额	23,238,615.50	5,090,206.02	23,330.00	9,653,396.17	2,232,386.45	40,237,934.14
(1) 处置或报废	155,750.50	3,878,607.75	23,330.00	7,562,668.17	575,758.85	12,196,115.27
(2) 转入投资性房地产						
(3) 企业处置减少	23,082,865.00	1,211,598.27		2,090,728.00	1,656,627.60	28,041,818.87
4. 期末余额	205,281,344.91	51,889,243.65	13,158,850.61	99,863,101.54	13,144,190.10	383,336,730.81
二、累计折旧						
1. 期初余额	54,053,726.76	37,660,997.93	7,676,813.31	56,820,081.86	10,064,978.44	166,276,598.30
2. 本期增加金额	8,483,883.28	6,185,214.70	1,215,445.35	9,041,285.97	1,637,631.93	26,563,461.23
(1) 计提	8,483,883.28	6,185,214.70	1,215,445.35	9,041,285.97	1,637,631.93	26,563,461.23
3. 本期减少金额	7,826,683.17	4,679,242.16	22,163.50	8,795,568.98	1,711,312.44	23,034,970.25
(1) 处置或报废	122,776.99	3,668,764.63	22,163.50	6,964,993.78	551,018.99	11,329,717.89
(2) 企业处置减少	7,703,906.18	1,010,477.53		1,830,575.20	1,160,293.45	11,705,252.36
4. 期末余额	54,710,926.87	39,166,970.47	8,870,095.16	57,065,798.85	9,991,297.93	169,805,089.28
三、减值准备						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值	150,570,418.04	12,722,273.18	4,288,755.45	42,797,302.69	3,152,892.17	213,531,641.53
2. 期初账面价值	172,136,008.05	13,854,586.09	5,313,751.36	30,974,042.79	4,595,781.42	226,874,169.71

## (2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

## (3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

## (4). 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

## (5). 未办妥产权证书的固定资产情况

□适用 √不适用

## 15、在建工程

## (1). 在建工程情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
丰宁承龙尾矿库	200,000.00		200,000.00	200,000.00		200,000.00
大清谷项目				4,121,615.80		4,121,615.80
虹桥绿谷广场 C 栋[注 1]	635,511,326.40		635,511,326.40			
其他[注 2]	531,495.90		531,495.90	926,961.03		926,961.03
合计	636,242,822.30		636,242,822.30	5,248,576.83		5,248,576.83

注 1：公司控股子公司上海新湖房地产开发有限公司与上海众合地产开发有限公司签订《上海市商品房出售合同》，购买其持有的虹桥绿谷广场 C 幢，购买价款共计人民币 571,510,080.00 元。期初预付首付款 228,604,032.00 元，本期支付了购房的尾款和购房税费，并已办妥产权登记。现阶段，该房屋正处于装修状态。

注 2：嘉兴南湖国际实验中学风雨操场项目期初在建工程 686,087.40 元，本期增加 1,596,812.40 元，本期转入固定资产 2,282,899.80 元。

## (2). 重要在建工程项目本期变动情况

□适用 √不适用

## (3). 本期计提在建工程减值准备情况：

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 16、无形资产

## (1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	软件	特许权[注 1]	探矿、采矿权[注 2]	土地使用权	期货会员资格	车位使用权	合计
一、账面原值							
1. 期初余额	14,704,606.16	131,728,841.32	159,158,156.64	20,905,509.36	1,400,000.00	1,310,000.00	329,207,113.48
2. 本期增加金额	575,509.84		14,242,197.16				14,817,707.00
(1) 购置	575,509.84						575,509.84
(2) 内部研发			14,242,197.16				14,242,197.16
3. 本期减少金额	8,700.00						8,700.00
(1) 处置	8,700.00						8,700.00
4. 期末余额	15,271,416.00	131,728,841.32	173,400,353.80	20,905,509.36	1,400,000.00	1,310,000.00	344,016,120.48
二、累计摊销							
1. 期初余额	9,093,670.72	52,350,622.73		2,126,283.06		218,333.35	63,788,909.86
2. 本期增加金额	1,829,377.40	4,175,438.79		573,844.92		43,666.67	6,622,327.78
(1) 计提	1,829,377.40	4,175,438.79		573,844.92		43,666.67	6,622,327.78
3. 本期减少金额	8,700.00						8,700.00
(1) 处置	8,700.00						8,700.00
4. 期末余额	10,914,348.12	56,526,061.52		2,700,127.98		262,000.02	70,402,537.64
三、减值准备							
1. 期初余额							
2. 本期增加金额							
3. 本期减少金额							
4. 期末余额							
四、账面价值							
1. 期末账面价值	4,357,067.88	75,202,779.80	173,400,353.80	18,205,381.38	1,400,000.00	1,047,999.98	273,613,582.84
2. 期初账面价值	5,610,935.44	79,378,218.59	159,158,156.64	18,779,226.30	1,400,000.00	1,091,666.65	265,418,203.62

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钼矿探矿权，目前已完成采矿权登记手续。

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 8.21%。

## (2). 未办妥产权证书的土地使用权情况：

适用 不适用

## 17、 开发支出

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初 余额	本期增加金额		本期减少金额		期末 余额
		内部开发支出	其他	确认为无形资产	转入当期损益	
好村沟金银钼矿勘探[注 1]	11,573,465.71	2,668,731.45		14,242,197.16		
贵州省纳雍县沙子岭煤矿勘探[注 2]	418,051,836.11	22,887,412.95				440,939,249.06
贵州省纳雍县旧院煤矿勘探[注 2]	409,500,897.49	22,418,728.72				431,919,626.21
合计	839,126,199.31	47,974,873.12		14,242,197.16		872,858,875.27

注 1： 该项目支出系子公司丰宁承龙矿业有限公司对所属好村沟金银钼矿探矿支出。

注 2： 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。

## 18、商誉

## (1). 商誉账面原值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		企业合并形成的	处置	
杭州大清谷旅游开发有限公司	15,014,407.86		15,014,407.86	
合计	15,014,407.86		15,014,407.86	

## (2). 商誉减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		计提	处置	
杭州大清谷旅游开发有限公司	15,014,407.86		15,014,407.86	
合计	15,014,407.86		15,014,407.86	

说明商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

项目所在地块已公开出让，公司已就该地块前期代垫费用的结算事宜与杭州之江国家旅游度假区管理委员会达成《资金支付协议》，且已于本期确认相关收益。故基于此项资产产生的商誉及其减值准备予以核销。

## 19、长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修、房屋改良支出	5,469,012.41	2,540,083.19	3,798,049.52		4,211,046.08
其他	209,829.16	79,290.52	234,181.43		54,938.25
合计	5,678,841.57	2,619,373.71	4,032,230.95		4,265,984.33

## 20、递延所得税资产/递延所得税负债

## (1). 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产

资产减值准备	114,986,230.84	28,746,557.71	107,766,428.92	26,941,607.23
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损	595,622,855.12	148,905,713.78	273,614,771.88	68,403,692.97
预提费用（成本）	80,187,932.80	20,046,983.20	89,809,877.08	22,452,469.27
未来可抵扣的费用	1,333,920.28	333,480.07	819,416.40	204,854.10
视同销售转入固定资产	575,114.56	143,778.64	623,500.64	155,875.16
出租开发产品累计摊销	31,035,476.72	7,758,869.18	33,925,001.04	8,481,250.26
预售款预计利润影响	866,658,242.08	216,664,560.52	390,580,848.24	97,645,212.06
其他	33,342,274.64	8,335,568.66	10,264,676.68	2,566,169.17
合计	1,723,742,047.04	430,935,511.76	907,404,520.88	226,851,130.22

## (2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
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	4,303,970.53	1,075,992.63	6,992,753.24	1,748,188.31
合计	4,303,970.53	1,075,992.63	6,992,753.24	1,748,188.31

## (3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债：

□适用 √不适用

## (4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	79,070,695.44	97,393,310.53
可抵扣亏损	267,507,745.93	396,305,176.09
合计	346,578,441.37	493,698,486.62

## (5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2016 年		423,999,746.71	
2017 年	30,691,068.85	138,331,459.06	
2018 年	49,396,725.59	53,076,069.09	
2019 年	230,952,262.82	273,526,696.01	
2020 年	340,024,454.41	696,286,733.44	
2021 年	418,966,471.76		
合计	1,070,030,983.43	1,585,220,704.31	/

**21、其他非流动资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预付投资款	685,580,000.00	567,000,000.00
房屋购置款		228,604,032.00
信托保障基金	51,448,000.00	18,497,000.00
基金及资管计划	224,000,000.00	
其他	6,890,825.67	4,407,956.00
合计	967,918,825.67	818,508,988.00

其他说明：

1) 公司与联营公司新湖控股有限公司（以下简称新湖控股）签订《阳光保险集团股份转让协议》，收购新湖控股持有的阳光保险集团有限公司（以下简称阳光保险）42,000万股股份，转让价格为189,000.00万元，期初预付投资款56,700.00万元，本期已支付剩余款项，完成该股权收购。

2) 公司与孙海涛等签署《杭州恩牛网络技术有限公司投资协议》，同意以人民币现金方式投资杭州恩牛网络技术有限公司（以下简称恩牛网络），现金金额为等值于10,000万美元的人民币，本期已支付人民币67,558万元，股权变更手续已于2017年4月6日完成。

3) 公司与通卡联城网络科技有限公司、通卡联城投资管理有限公司、杭州通卡顺连投资管理合伙企业（有限合伙）签署了《投资入股协议》，约定公司以现金人民币3,500万元认购通卡联城网络科技有限公司34%的新增股权。截至资产负债表日，公司已支付增资款1,000万元。

4) 公司全资子公司新湖地产认购“中信·新湖上海棚改契约型基金”22,000万份，每份基金价格1元，合计22,000万元。

**22、短期借款****(1). 短期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	294,400,000.00	720,500,000.00
抵押借款	291,970,000.00	204,200,000.00
保证借款	2,412,030,000.00	1,459,000,000.00
抵押并保证借款	859,200,000.00	238,680,000.00
质押并保证借款	305,000,000.00	290,000,000.00
抵押、质押并保证借款		60,000,000.00
合计	4,162,600,000.00	2,972,380,000.00

**(2). 已逾期未偿还的短期借款情况**

□适用 √不适用

**23、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
交易性金融负债	39,726.59	73,633,010.00
其中：发行的交易性债券		
衍生金融负债	39,726.59	
其他		73,633,010.00
合计	39,726.59	73,633,010.00

**24、应付票据**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票		
银行承兑汇票	163,870,000.00	429,100,000.00
合计	163,870,000.00	429,100,000.00

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

**25、应付账款****(1). 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
货款	21,570,543.53	27,188,903.74
工程款	1,537,387,064.50	1,299,711,005.18
探矿权转让款		15,000,000.00
其他	18,857,958.38	14,294,221.15
合计	1,577,815,566.41	1,356,194,130.07

**(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款**

□适用 √不适用

**26、预收款项****(1). 预收账款项列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预售房款	12,430,087,336.19	8,385,104,777.24
启东圆陀角岸线海涂开发预收款	387,313,792.29	544,790,835.99
温州西湾项目基础设施建设预收款	471,139,221.00	471,139,221.00
其他	40,962,450.08	29,351,033.18
合计	13,329,502,799.56	9,430,385,867.41

**(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项**

√适用 □不适用

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). 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况：

适用 不适用

(4) 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	6,120,224.00	18,888,368.20	已竣工	93.05
沈阳·北国之春七期	33,599,723.63	10,325,323.00	2018 年	78.14
沈阳·新湖花园	312,290,968.07	350,171,176.26	2018 年	94.82
沈阳·仙林金谷一期	3,258,000.00	5,258,000.00	2018 年	29.82
沈阳·仙林金谷二期	15,485,597.86	7,155,559.00	2018 年	33.18
天津新湖·香格里拉一期	1,000,000.00	1,000,000.00	已竣工	99.33
天津新湖·香格里拉二期	54,216,442.57	55,105,037.52	2017 年	82.25
杭州·香格里拉	190,651,962.89	143,149,663.26	2020 年	79.87
衢州·新湖景城一期兰馨苑	350,000.00	1,271.00	已竣工	97.08
衢州·新湖景城二期玫瑰园	14,351,067.00	193,443,624.00	已竣工	78.76
衢州·新湖景城三期郁金香郡	693,171,750.00	284,154,391.00	2017 年	72.39
衢州·新湖景城四期牡丹园	302,256,913.00		2018 年	47.23
九江·柴桑春天	6,706,034.00	28,992,798.00	已竣工	92.05
九江·庐山国际	127,725,372.00	125,706,183.00	2019 年	81.13
苏州·明珠城	699,219,331.00	2,009,915,891.00	2018 年	94.05
南京·仙林翠谷[注]		340,107,998.00		
杭州·新湖果岭舞谷苑		11,325,438.00	已竣工	81.21
杭州·新湖果岭山庭		964,976.00	已竣工	99.7
杭州·新湖果岭怡庭	19,076,426.00	561,882,311.00	已竣工	99.22
杭州·新湖果岭美山居	523,141,651.00	29,491,707.00	2017 年	66.96
上海·新湖明珠城	66,947,620.00	106,799,500.00	2023 年	95.92
温州·平阳新湖广场		1,467,200.00	已竣工	100
泰安·新湖绿园	39,317,290.00	27,472,410.00	2017 年	86.48
滨州·新湖玫瑰园		5,114,122.00	2020 年	27.02
兰溪·香格里拉二期	48,835,361.00	34,219,633.00	2022 年	29.31
杭州·武林国际	59,339,972.10	56,361,932.00	2017 年	81.59
丽水·新湖国际	2,934,355,585.00	1,136,491,844.00	2019 年	86.22
天津·义乌商贸城	263,812,306.88	134,339,588.00	2018 年	67.1
嘉兴·新中花园	417,540,847.19	238,140,522.00	2020 年	80.09
舟山·御景国际	25,191,627.00	344,381,542.00	已竣工	30.76
乐清·海德花园	395,558,355.00	1,350,402,056.00	2019 年	71.27
上海·青蓝国际	4,280,080,388.00	667,563,941.00	2023 年	82.79
瑞安·新湖广场	896,486,521.00	105,310,772.00	2019 年	88.2
小 计	12,430,087,336.19	8,385,104,777.24		

注：本期期末该项目不再纳入合并范围内，故预售情况不在此披露。

**27、应付职工薪酬****(1). 应付职工薪酬列示:**

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	7,802,397.33	351,445,611.26	348,054,661.40	11,193,347.19
二、离职后福利-设定提存计划	144,272.81	20,472,508.47	20,382,762.16	234,019.12
三、辞退福利		901,834.02	901,834.02	
四、一年内到期的其他福利				
合计	7,946,670.14	372,819,953.75	369,339,257.58	11,427,366.31

**(2). 短期薪酬列示:**

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	5,579,898.99	293,888,049.00	290,548,938.39	8,919,009.60
二、职工福利费		27,596,440.42	27,596,440.42	
三、社会保险费	133,506.77	11,360,935.25	11,296,138.87	198,303.15
其中: 医疗保险费	102,328.76	9,977,238.13	9,920,266.66	159,300.23
工伤保险费	5,470.46	538,250.40	535,764.20	7,956.66
生育保险费	25,707.55	845,446.72	840,108.01	31,046.26
四、住房公积金	233,796.00	14,760,195.90	14,800,318.90	193,673.00
五、工会经费和职工教育经费	1,830,030.36	3,502,833.15	3,479,867.28	1,852,996.23
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他	25,165.21	337,157.54	332,957.54	29,365.21
合计	7,802,397.33	351,445,611.26	348,054,661.40	11,193,347.19

**(3). 设定提存计划列示**

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	129,381.70	19,309,560.01	19,221,738.24	217,203.47
2、失业保险费	14,891.11	1,162,948.46	1,161,023.92	16,815.65
3、企业年金缴费				
合计	144,272.81	20,472,508.47	20,382,762.16	234,019.12

**28、应交税费**

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	53,462,135.63	8,643,456.15
消费税	435.21	1,145.26
营业税	131,965.79	25,144,706.62
企业所得税	1,171,115,770.87	1,231,865,759.67
个人所得税	1,456,941.74	40,995,613.43
城市维护建设税	2,475,698.46	2,370,689.98

土地增值税	66,824,052.05	72,304,618.34
房产税	576,653.25	846,553.85
土地使用税	3,620,696.02	3,895,593.71
契税	3,915,351.41	15,941,068.73
印花税	1,024,472.58	298,744.36
教育费附加	1,052,745.32	1,012,345.41
地方教育附加	708,649.23	681,671.10
地方水利建设基金	197,869.19	2,174,344.85
其他		258.17
合计	1,306,563,436.75	1,406,176,569.63

## 29、应付利息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	167,182,932.64	92,736,779.44
企业债券利息	348,566,191.51	293,616,569.39
短期借款应付利息	15,290,940.50	23,801,545.26
合计	531,040,064.65	410,154,894.09

重要的已逾期未支付的利息情况：

□适用 √不适用

## 30、应付股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	10,387,227.10	7,787,227.10
合计	10,387,227.10	7,787,227.10

其他说明，包括重要的超过1年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

超过1年未支付的应付股利，系以前年度分配股利，部分股东未来领取。

## 31、其他应付款

### (1) 按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
押金保证金	222,268,089.23	206,164,454.60
往来款	860,148,585.49	701,436,879.98
应付股权债权转让款	30,000,000.00	15,000,000.00
应付暂收款	126,606,316.76	119,910,943.48
其他	312,115,800.69	320,769,456.28
合计	1,551,138,792.17	1,363,281,734.34

**(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
浙江中房置业股份有限公司	431,813,780.00	联营股东借款
江苏新湖宝华置业有限公司	266,369,017.22	联营企业借款
上海逸合投资管理有限公司	109,441,560.00	联营股东借款
合计	807,624,357.22	/

**32、1 年内到期的非流动负债**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	3,467,864,135.41	8,401,990,000.00
1 年内到期的应付债券	215,820,000.00	1,465,511,235.25
1 年内到期的长期应付款		
1 年内到期的其他非流动负债	877,800,000.00	3,589,812,362.50
合计	4,561,484,135.41	13,457,313,597.75

**33、其他流动负债**

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
应付期货保证金	3,970,841,063.50	4,006,494,428.73
应付质押保证金	321,357,020.00	5,137,800.00
期货风险准备金	44,842,462.97	38,724,417.12
应付期货投资者保障金	620,546.35	753,411.05
借款[注]	2,536,668,480.00	700,000,000.00
合计	6,874,329,572.82	4,751,110,056.90

注：系期末应付中国华融资产管理股份有限公司（以下简称华融资产）债权转让款 194,000 万元、华澳国际信托有限公司债权转让款 47,000 万元、中国信达资产管理股份有限公司（以下简称信达资产）债权转让款 2,688 万元和应付中国民生信托有限公司股权收益权回购款 5,000 万元；其他 4,978.848 万元。

其他说明：

√适用 □不适用

应付期货保证金系子公司新湖期货有限公司的客户存入的期货交易保证金。

**34、长期借款****(1). 长期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	8,087,766,268.18	643,000,000.00
抵押借款	4,175,390,822.16	5,083,120,000.00
保证借款	2,807,700,000.00	994,680,000.00

抵押、保证借款	10,909,477,500.00	7,231,027,393.00
信用借款	150,000,000.00	
质押、保证借款	1,324,000,000.00	249,700,000.00
质押、抵押并保证借款	1,591,000,000.00	708,950,000.00
合计	29,045,334,590.34	14,910,477,393.00

其他说明，包括利率区间：

适用 不适用

### 35、应付债券

#### (1). 应付债券

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
14 允升债		230,810,000.00
15 新湖债	3,484,454,892.92	3,480,600,860.38
15 中宝债	4,975,353,037.77	4,967,325,686.26
15 利得债	992,332,229.30	988,311,729.25
15 利得债 02	1,590,121,995.96	1,587,184,668.80
15 允升债	379,672,564.76	
16 新湖债 01	3,487,559,619.22	
合计	14,909,494,339.93	11,254,232,944.69

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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
14 允升债	300,000,000.00	2014-12-4 至 2015-4-29	2 年	300,000,000.00	230,810,000.00		24,390,509.87		14,990,000.00	215,820,000.00
15 新湖债	3,500,000,000.00	2015-7-23	5 年	3,500,000,000.00	3,480,600,860.38		192,266,561.20	3,854,032.54		
15 中宝债	5,000,000,000.00	2015-9-14	4 年	5,000,000,000.00	4,967,325,686.26		349,500,000.37	8,027,351.51		
15 利得债	1,000,000,000.00	2015-9-24	3 年	1,000,000,000.00	988,311,729.25		85,000,000.00	4,020,500.05		
15 利得债 02	1,600,000,000.00	2015-11-27	4 年	1,600,000,000.00	1,587,184,668.80		129,600,000.00	2,937,327.16		
15 允升债	400,000,000.00	2016-3-28 至 2016-5-10	3 年	400,000,000.00		400,000,000.00	22,057,862.82	-20,327,435.24		
16 新湖债 01	3,500,000,000.00	2016-5-20	5 年	3,500,000,000.00		3,500,000,000.00	112,690,411.64	-12,440,380.78		
合计	/	/	/	15,300,000,000.00	11,254,232,944.69	3,900,000,000.00	915,505,345.90	-13,928,604.76	14,990,000.00	215,820,000.00

注：14 允升债 21,582 万元本期转入一年内到期的非流动负债。

## (3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明:

□适用 √不适用

## (4). 划分为金融负债的其他金融工具说明:

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

□适用 √不适用

## 36、预计负债

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	期末余额	形成原因
其他	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。

## 37、递延收益

递延收益情况

√适用 □不适用

单位: 元 币种人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	226,018,698.53	1,514,333.00	366,978.99	227,166,052.54	
合计	226,018,698.53	1,514,333.00	366,978.99	227,166,052.54	/

涉及政府补助的项目:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	其他变动	期末余额	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
车辆补助	20,126.86		20,126.86			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	6,000,000.00				6,000,000.00	与资产相关
海塘水闸规范化(达标)管理补助资金	171,500.00		171,500.00			与收益相关
契税返还	182,286,405.00				182,286,405.00	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		1,219,333.00	175,352.13		1,043,980.87	与资产相关
合计	226,018,698.53	1,514,333.00	366,978.99		227,166,052.54	/

**38、其他非流动负债**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
中江国际信托股份有限公司		527,800,000.00
中国长城资产管理股份有限公司		363,597,307.50
中国华融资产管理股份有限公司	2,430,000,000.00	350,000,000.00
中国信达资产管理股份有限公司	270,000,000.00	307,354,300.00
中国民生信托有限公司	250,000,000.00	
中信信托有限责任公司	400,000,000.00	
合计	3,350,000,000.00	1,548,751,607.50

其他说明：

1) 2014 年本公司将持有的新潮控股 60,012 万股股权收益权转让给中江国际信托股份有限公司（以下简称中江国际信托），转让价格为 30,000 万元，该项收益权将由公司回购，故收到的转让款作为负债处理，其中 27,220 万元已于期初转入一年内到期的非流动负债并于本期偿还，剩余 2,780 万元本期转入一年内到期的非流动负债。

2015 年本公司将持有的新潮控股 61,225 万股股权收益权转让给中江国际信托，转让价格为 50,000 万元，该项收益权将由公司回购，故收到的转让款作为负债处理，本期全部转入一年内到期的非流动负债。

2) 2014 年中国长城资产管理股份有限公司受让了子公司嘉兴新国浩商贸有限公司对本公司的债权 69,256.63 万元。对于该债权转让，公司作为负债处理，其中 6,925.663 万元已于上期偿还，259,712,362.50 元于期初转入一年内到期的非流动负债并于本期偿还，本期提前偿还剩余的 363,597,307.50 元。

3) 上期华融资产受让了子公司浙江允升投资集团有限公司对本公司的债权 50,000 万元；对于该债权转让，公司作为负债处理，其中 15,000 万元已于期初转入一年内到期的非流动负债，并于本期偿还；35,000 万元于期末转入一年内到期的非流动负债。

本期华融资产受让了子公司上海众孚实业有限公司对本公司的债权 60,000 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 6,000 万元计入其他流动负债，其余 54,000 万元计入其他非流动负债。

本期华融资产受让了嘉兴新国浩商贸有限公司对本公司的债权 60,000 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 6,000 万元计入其他流动负债，其余 54,000 万元计入其他非流动负债。

本期公司将对子公司温岭新潮地产发展有限公司的债权 150,000 万元转让给华融资产；对于该债权转让，温岭新潮地产发展有限公司作为负债处理，其中借款期限一年以内的负债 15,000 万元计入其他流动负债，其余 135,000 万元计入其他非流动负债。

4) 上期信达资产受让了子公司嘉兴新国浩商贸有限公司对子公司九江新湖中宝置业有限公司（以下简称九江中宝）的债权 35,000 万元；对于该债权转让，公司作为负债处理，上期已偿还 4,264.57 万元，本期偿还剩余 30,735.43 万元。

本期信达资产受让了新湖地产对九江中宝的债权 30,000 万元；对于该债权转让，九江中宝作为负债处理，其中借款期限一年以内的负债 2,688 万元（扣除已偿还的 312 万元）计入其他流动负债，其余 27,000 万元计入其他非流动负债。

5) 本期公司将持有的新湖地产 5,000 万股股权收益权转让给中国民生信托有限公司，转让价格为 30,000 万元，该项收益权将由公司回购，故收到的转让款作为负债处理，其中借款期限一年以内的负债 5,000 万元计入其他流动负债，其余 25,000 万元计入其他非流动负债。

6) 本期公司将持有的上海新湖城市开发有限公司（以下简称上海城开）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。

### 39、股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、-）				期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	
股份总数	9,099,670,428.00				-500,326,892.00	8,599,343,536.00

其他说明：

根据本公司 2016 年第一次临时股东大会决议通过的《关于以集中竞价方式回购股份的议案》，公司通过上海证券交易所系统以集中竞价交易方式回购公司股份。截至 2016 年 6 月 29 日，公司回购股份 500,326,892.00 股，支付总金额为 1,966,738,152.75 元，并于当日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司注销所回购股份，分别减少股本 500,326,892.00 元，资本公积 1,466,411,260.75 元。公司本次减资事项业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审验并由其出具了《验资报告》（天健验（2016）298 号）。公司已于 2016 年 8 月 9 日办妥相关工商变更登记手续。

### 40、资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	8,899,411,778.09	519,730,984.56	1,468,705,044.22	7,950,437,718.43
其他资本公积	-48,081,750.31	76,439,673.87	1,132,510.33	27,225,413.23
合计	8,851,330,027.78	596,170,658.43	1,469,837,554.55	7,977,663,131.66

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

1) 资本溢价（股本溢价）本期增加 519,730,984.56 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 239,730,984.56 元增加资本公积（股本溢价）。②本期公司将持有的青海碱业有限公司 10.83%的股权及相关的权利义务转让给浙江新湖集团股份有限公司。该交易属于关联交易，故计入资本公积（股本溢价）2.8 亿元；

2) 资本溢价（股本溢价）本期减少 1,468,705,044.22 元，其中①本期公司注销所回购股份，减少资本公积（股本溢价）1,466,411,260.75 元，详见第十一节财务报告七合并财务报表项目注释 39 股本之说明；②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 2,293,783.47 元减少资本公积（股本溢价）。

3) 其他资本公积本期增加系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 76,439,673.87 元计入资本公积（其他资本公积）。

4) 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）1,132,510.33 元。

## 41、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益							
其中：重新计算设定受益计划净负债和净资产的变动							
权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额							
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	-945,540,711.80	108,442,018.08	-786,774,269.31		895,216,287.39		-50,324,424.41
其中：权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	113,054,916.51	-195,196,000.98			-195,196,000.98		-82,141,084.47
可供出售金融资产公允价值变动损益	-1,256,259,883.64	348,254,201.28	-913,903,546.03		1,262,157,747.31		5,897,863.67
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益							
现金流量套期损益的有效部分							
外币财务报表折算差额	-5,272,986.81	-44,616,182.22	7,023,561.98		-51,639,744.20		-56,912,731.01
其他[注]	202,937,242.14		120,105,714.74		-120,105,714.74		82,831,527.40
其他综合收益合计	-945,540,711.80	108,442,018.08	-786,774,269.31		895,216,287.39		-50,324,424.41

注：根据公司与子公司平阳县利得海涂围垦开发有限公司（以下简称平阳利得）少数股东章烈成、章雷先生于2012年12月签署的《平阳利得可分配利润分配协议》，公司对享有的平阳利得2012年度权益增加额大于应享有的平阳利得2012年度净损益的金额202,937,242.14元，作为其他综合收益。本期子公司新湖地产受让章烈成、章雷先生持有平阳利得29%的股份，故转回该部分股权对应的少数股东应承担的净损益120,105,714.74元。

**42、 盈余公积**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	784,275,691.87	123,118,577.18		907,394,269.05
任意盈余公积	2,838,547.34			2,838,547.34
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	787,114,239.21	123,118,577.18		910,232,816.39

**43、 未分配利润**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	6,331,411,362.06	5,722,207,170.52
调整期初未分配利润合计数(调增+,调减-)		
调整后期初未分配利润	6,331,411,362.06	5,722,207,170.52
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	5,838,460,777.01	1,160,723,279.77
减: 提取法定盈余公积	123,118,577.18	95,783,698.08
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	429,967,176.80	455,735,390.15
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	11,616,786,385.09	6,331,411,362.06

调整期初未分配利润明细:

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

**44、 营业收入和营业成本**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	13,596,570,430.90	10,844,643,905.41	11,591,804,344.00	8,623,611,419.60
其他业务	29,671,723.93	16,518,566.15	44,494,482.34	22,502,285.65
合计	13,626,242,154.83	10,861,162,471.56	11,636,298,826.34	8,646,113,705.25

**45、税金及附加**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税	435.21	1,145.26
营业税	355,867,045.74	372,570,552.14
城市维护建设税	37,524,927.83	26,541,497.58
教育费附加	16,206,785.05	11,458,689.03
资源税		
房产税[注]	5,911,853.87	
土地使用税[注]	20,743,111.94	
车船使用税		
印花税[注]	6,736,456.11	
地方教育附加	10,805,954.07	7,357,776.80
土地增值税	314,300,997.37	407,375,974.03
其他	1,342,980.96	310,356.61
合计	769,440,548.15	825,615,991.45

注：根据财政部《增值税会计处理规定》（财会〔2016〕22号）以及《关于〈增值税会计处理规定〉有关问题的解读》，本公司将2016年5-12月房产税、土地使用税、印花税、车船税和地方水利建设基金的发生额列报于“税金及附加”项目，2016年5月之前的发生额仍列报于“管理费用”项目。

**46、销售费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	93,326,252.09	123,821,937.17
职工薪酬	128,361,320.87	114,973,022.55
租赁费	16,084,695.05	19,248,461.37
折旧费	13,192,697.36	10,460,499.01
办公费	29,102,095.06	29,632,062.02
劳务费	65,161,464.58	30,994,962.06
会务费	6,774,203.17	8,043,183.57
期货准备金	8,820,178.47	13,214,410.18
差旅费	10,264,605.82	9,751,688.98
业务招待费	4,779,687.45	6,104,870.38
销售代理费	17,269,764.49	29,918,903.20
其他	25,993,679.16	24,006,490.01
合计	419,130,643.57	420,170,490.50

**47、管理费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	124,430,339.34	116,028,908.26
税金	18,213,690.56	57,603,423.98
业务招待费	39,237,072.89	30,489,154.59
折旧费	18,934,620.08	18,840,551.34
股权激励费用	76,439,673.87	-610,153.14
办公费	38,036,693.78	32,933,387.52
差旅费	14,750,420.67	12,309,949.04
交通费	10,134,608.21	10,573,940.94
中介机构费	13,957,569.02	11,748,961.52
咨询服务费	14,949,223.57	9,050,914.93
租赁费	4,525,079.04	5,138,247.98
会务费	2,942,212.75	2,636,219.74
其他	13,621,298.68	9,040,508.89
合计	390,172,502.46	315,784,015.59

**48、财务费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,334,971,308.82	1,007,034,633.22
减：利息收入	-202,711,148.10	-200,020,381.86
汇兑损失	94,876.55	-18,993.01
减：汇兑收益	-62,868,177.73	-20,368,451.98
其他	126,612,853.69	91,369,932.32
合计	1,196,099,713.23	877,996,738.69

**49、资产减值损失**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	38,056,474.14	-224,172,513.48
二、存货跌价损失	-21,242,079.57	251,349,862.42
合计	16,814,394.57	27,177,348.94

**50、公允价值变动收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产	-3,009,549.23	5,306,474.42
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益	1,679,069.64	-838,960.00
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融负债		395,970.00
按公允价值计量的投资性房地产		
合计	-3,009,549.23	5,702,444.42

## 51、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	576,362,535.07	824,865,304.25
处置长期股权投资产生的投资收益	496,290,743.02	104,094,841.53
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	592,905.59	238,936.35
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	16,021,990.87	11,765,044.18
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益	40,499,397.90	650,000.00
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-230,289,672.22	18,145,999.00
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	267,233,477.01	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债持有期间取得的投资收益		-783,946.01
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债取得的投资收益	-2,425,452.25	
信托分红及转让收益		52,500.00
理财产品收益	96,057,638.85	20,786,182.71
其他[注]	-906,879,984.05	
合计	353,463,579.79	979,814,862.01

注：系公司对中信银行股份有限公司的投资由可供出售金融资产转换为按权益法核算的长期股权投资所致，详见第十一节财务报告十六其他重要事项之说明。

## 52、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	1,415,876.42	732,877.83	1,415,876.42
其中：固定资产处置利得	1,415,876.42	732,877.83	1,415,876.42
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠	1,002,000.00	1,000,000.00	1,002,000.00
政府补助	4,871,285.66	3,010,893.31	4,871,285.66
罚没收入	925,162.20	112,196.00	925,162.20
违约金	1,635,966.52	1,722,939.44	1,635,966.52
无法支付的款项	1,983,792.48	817,303.97	1,983,792.48
补偿款	15,532,750.54		15,532,750.54
股权投资转换损益[注]	5,739,106,878.92		5,739,106,878.92
其他	1,169,824.55	2,227,936.67	1,169,824.55
合计	5,767,643,537.29	9,624,147.22	5,767,643,537.29

注：系公司对中信银行股份有限公司的投资由可供出售金融资产转换为按权益法核算的长期股权投资所致，详见第十一节财务报告十六其他重要事项之说明。

计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
财政补助	1,850,763.37		与收益相关
政府奖励	970,000.00	870,000.00	与收益相关
发展引导资金		1,692,483.35	与收益相关
车辆补助	20,126.86	120,759.96	与资产相关
教育补助	1,454,543.30		与收益相关
教育建设补助	175,352.13		与资产相关
其他	400,500.00	327,650.00	与收益相关
合计	4,871,285.66	3,010,893.31	/

### 53、营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	4,507,817.56	128,537.69	4,507,817.56
其中：固定资产处置损失	386,201.76	128,537.69	386,201.76
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	929,500.00	4,423,200.00	929,500.00
延迟交房违约金	11,750,634.29	6,274,745.77	11,750,634.29
地方水利建设基金	5,631,701.65	8,863,953.52	
罚款支出	2,689,885.27	522,768.90	2,689,885.27
盘亏毁损损失		63,122.61	
其他	496,704.06	3,769,902.55	496,704.06
合计	26,006,242.83	24,046,231.04	20,374,541.18

### 54、所得税费用

#### (1) 所得税费用表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	434,171,924.08	462,079,844.78
递延所得税费用	-215,838,247.19	-9,223,649.88
合计	218,333,676.89	452,856,194.90

#### (2) 会计利润与所得税费用调整过程：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	6,065,513,206.31
按法定/适用税率计算的所得税费用	1,516,378,301.58
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	4,307,642.01
非应税收入的影响	-1,429,107,254.73
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	24,056,577.91
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-99,269,224.67
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	91,297,802.66
研发费用加计扣除影响	-1,021,403.34
其他永久性差异对当期所得税影响	230,836,622.16
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	-119,145,386.69
所得税费用	218,333,676.89

**55、其他综合收益**

√适用 □不适用

详见第十一节财务报告七合并财务报表项目注释 41 其他综合收益之说明。

**56、现金流量表项目****(1). 收到的其他与经营活动有关的现金：**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	82,387,648.01	83,553,486.32
除税费返还外的其他政府补助	4,799,306.67	43,912,333.35
押金、保证金、代收款等	1,176,633,664.07	249,314,194.93
用于按揭担保的保证金	18,122,174.14	22,534,391.25
银行存款利息收入	131,051,036.19	85,923,363.88
其他	32,825,662.39	35,987,434.58
合计	1,445,819,491.47	521,225,204.31

**(2). 支付的其他与经营活动有关的现金：**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	85,772,402.04	109,393,657.55
押金、保证金、代收款等	1,200,072,260.31	236,987,797.43
管理费用	146,157,502.95	123,981,695.67
销售费用	267,930,251.30	284,055,448.21
用于按揭担保的保证金	50,851,157.63	81,714,646.37
自有资金转入分离账户	293,994,193.54	6,416,618.10
其他	49,268,087.03	44,708,374.06
合计	2,094,045,854.80	887,258,237.39

## (3). 收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回拆出款项	163,000,000.00	293,000,000.00
收到债权认购款		170,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		83,369,307.29
取得子公司及其他经营单位产生的现金净额	291,362,783.67	
赎回理财产品	1,636,850,000.00	
其他	179,768,987.19	
合计	2,270,981,770.86	546,369,307.29

## (4). 支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
拆出款项	355,850,000.00	308,000,000.00
收购债权	880,000,000.00	21,997,833.60
购买理财产品	790,000,000.00	1,866,850,000.00
公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		164,223,092.68
其他	177,892,557.48	698,476.17
合计	2,203,742,557.48	2,361,769,402.45

## (5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
拆入款项	345,480,000.00	285,527,000.00
收到筹资票据贴现	248,104,686.67	1,010,342,992.21
票据保证金	363,255,000.00	540,284,000.00
用于银行借款质押的定期存单	1,161,163,727.00	234,400,000.00
贷款保证金	667,525,640.14	
信托保障基金	21,989,000.00	
其他	87,045,809.46	20,938,879.10
合计	2,894,563,863.27	2,091,492,871.31

## (6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
归还拆入款项	547,316,398.54	246,375,554.00
质押的贷款保证金	362,676,334.65	309,748,950.22
用于银行借款质押的定期存单	553,530,000.00	663,053,727.00
银行承兑汇票保证金	134,995,000.00	294,000,000.00
银行咨询费等其他融资费用	177,929,546.52	324,259,252.32
支付筹资票据承兑	558,600,000.00	1,564,280,000.00

收购小股东股权	272,900,000.00	99,800,000.00
收购小股东债权	15,000,000.00	232,378,155.50
还款保证金		5,360,000.00
信托保障基金	66,848,000.00	25,989,000.00
债券发行费用	18,044,250.00	4,160,000.00
回购股份支付的现金	1,966,738,152.75	
其他	460,216.73	
合计	4,675,037,899.19	3,769,404,639.04

## 57、现金流量表补充资料

### (1) 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	5,847,179,529.42	1,041,679,563.63
加：资产减值准备	16,814,394.57	27,177,348.94
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	41,472,865.90	43,752,074.00
无形资产摊销	7,188,668.11	7,626,021.86
长期待摊费用摊销	4,019,675.32	2,032,815.35
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）	3,083,575.74	-694,816.87
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	8,365.40	90,476.73
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	3,009,549.23	-5,702,444.42
财务费用（收益以“-”号填列）	1,384,449,011.43	1,085,790,926.69
投资损失（收益以“-”号填列）	-353,463,579.79	-979,814,862.01
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-215,166,051.51	-10,184,847.30
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-672,195.68	961,197.42
存货的减少（增加以“-”号填列）	744,878,520.89	-3,387,718,020.87
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-2,145,174,319.02	392,726,765.76
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	5,029,580,689.63	2,484,071,378.11
其他	-5,739,106,878.92	
经营活动产生的现金流量净额	4,628,101,820.72	701,793,577.02
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	15,863,105,197.18	11,799,432,344.13
减：现金的期初余额	11,799,432,344.13	9,285,881,190.50
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	4,063,672,853.05	2,513,551,153.63

**(2) 本期支付的取得子公司的现金净额**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	320,000,000.00
其中：上海亚龙古城房地产开发有限公司	320,000,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	2,043.98
其中：上海亚龙古城房地产开发有限公司	2,043.98
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	39,500,541.60
其中：上海玛宝房地产开发有限公司	39,500,541.60
取得子公司支付的现金净额	359,498,497.62

**(3) 本期收到的处置子公司的现金净额**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	400,000,000.00
其中：江苏新湖宝华置业有限公司	400,000,000.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	99,008,980.44
其中：江苏新湖宝华置业有限公司	99,008,980.44
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	0.00
处置子公司收到的现金净额	300,991,019.56

**(4) 现金和现金等价物的构成**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	15,863,105,197.18	11,799,432,344.13
其中：库存现金	836,843.97	775,296.98
可随时用于支付的银行存款	14,716,270,095.03	10,798,059,978.42
可随时用于支付的其他货币资金	1,145,998,258.18	1,000,597,068.73
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	15,863,105,197.18	11,799,432,344.13
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

√适用 □不适用

期末银行存款中用于质押的定期存款、其他 321,754,554.39 元，其他货币资金中用于担保的保证金、期货客户保证金、贷款保证金、按揭保证金、开工保证金等 2,984,571,659.83 元，合计 3,306,326,214.22 元，因使用受到限制，不属于现金及现金等价物。

**58、所有者权益变动表项目注释**

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

适用 不适用

**59、所有权或使用权受到限制的资产**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	3,306,326,214.22	详见第十一节财务报告七合并财务报表项目注释1货币资金之说明
其他应收款	90,231,572.26	质押
应收票据		
存货	26,513,996,117.98	抵押
长期股权投资	10,228,802,581.95	质押
可供出售金融资产	2,201,171,291.44	质押
投资性房地产	210,010,419.17	抵押
固定资产	46,055,665.06	抵押
在建工程	635,511,326.40	抵押
合计	43,232,105,188.48	

**60、外币货币性项目****(1). 外币货币性项目：**

适用 不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			763,278,739.49
其中：美元	65,905,724.51	6.937	457,188,010.93
港币	342,213,095.27	0.89451	306,090,728.56
长期借款			
其中：美元			
港币	6,725,532,714.20	0.89451	6,016,056,268.18
应付利息			
港元	107,310,884.97	0.89451	95,990,659.71

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

适用 不适用

境外子公司名称	主要经营地	记账本位币	选择依据
香港新潮投资有限公司	香港	美元	以企业日常经营活动中所使用的货币综合选择
泰昌投资有限公司	英属维尔京群岛	美元	
香港新澳投资有限公司	香港	美元	
澳洲兴澳投资有限公司	澳大利亚	美元	

新湖国际金融(香港)有限公司	香港	港元	
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	
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	

## 八、合并范围的变更

### 1、非同一控制下企业合并

√适用 □不适用

#### (1). 本期发生的非同一控制下企业合并

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
上海亚龙古城房地产开发有限公司	2016-4-7	320,000,000.00	100	购买	2016-4-7	工商变更登记完成日		-2,728,570.32

其他说明：

根据本公司之孙公司上海城开与上海亚龙投资(集团)有限公司、上海亚龙企业有限公司(以下简称原股东)于2016年3月签订的《关于上海亚龙古城房地产开发有限公司之股权及债权转让协议》，上海城开以32,000万元受让原股东持有的上海亚龙古城房地产开发有限公司100%股权。上海城开已于2016年3月29日前付讫全部股权转让款，并办理了相应的财产权交接手续。上海亚龙古城房地产开发有限公司已于2016年4月7日完成相关工商变更登记手续，故公司自2016年4月起将其纳入合并财务报表范围。

#### (2). 合并成本及商誉

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合并成本	
—现金	320,000,000.00
合并成本合计	320,000,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	320,000,000.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

合并成本均以现金支付，合并过程无或有对价。

**(3). 被购买方于购买日可辨认资产、负债**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	上海亚龙古城房地产开发有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	1,190,000,000.00	1,190,000,000.00
货币资金	2,043.98	2,043.98
应收款项	1,145.20	1,145.20
存货	1,189,996,810.82	1,189,996,810.82
负债：	870,000,000.00	870,000,000.00
应付款项	870,000,000.00	870,000,000.00
净资产	320,000,000.00	320,000,000.00
减：少数股东权益		
取得的净资产	320,000,000.00	320,000,000.00

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

以交易双方协商价确定。

**(4). 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失**

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

适用 不适用

**(5). 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明**

适用 不适用

**(6). 其他说明：**

适用 不适用

**2、 同一控制下企业合并**

适用 不适用

**3、 反向购买**

适用 不适用

4、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	股权处置价款	股权处 置比例 (%)	股权处 置方式	丧失控制 权的时点	丧失控 制权时 点的确 定依据	处置价款与处置 投资对应的合并 财务报表层面享 有该子公司净资 产份额的差额	丧失控制 权之日剩 余股权的 比例	丧失控制权之日 剩余股权的账面 价值	丧失控制权之日 剩余股权的公允 价值	按照公允价值重 新计量剩余股权 产生的利得或损 失	丧失控制权 之日剩余股 权公允价值 的确定方法 及主要假设	与原子公司 股权投资相 关的其他综 合收益转入 投资损益的 金额
江苏新湖宝 华置业有限 公司	710,000,000.00	65%	转让	2016-9-30	股权转让 基准日	496,290,743.02	35%	179,582,497.43	446,815,974.44	267,233,477.01	以被处置部 分股权的处 置价款确定	

其他说明:

√适用 □不适用

详见第十一节财务报告十六其他重要事项之说明。

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

□适用 √不适用

5、 其他原因的合并范围变动

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

√适用 □不适用

## 1. 合并范围增加

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	认缴出资额	出资比例 (%)
上海新湖城市开发有限公司	新设	2016/1/18	50,000 万人民币	100
新湖中宝投资管理有限公司	新设	2016/1/22	50,000 万人民币	100
浙江新湖金融信息服务有限公司	新设	2016/2/4	50,000 万人民币	100
浙江新湖海创地产发展有限公司	新设	2016/7/12	5,000 万人民币	100
上海新湖天虹城市开发有限公司	新设	2016/8/31	50,000 万人民币	100
Xinhu (BVI) Holding Company Limited	新设	2016/10/14	1 美元	100
杭州新翼投资管理有限公司	新设	2016/10/27	1,000 万人民币	100
Xinhu (Oversea) 2017 Investment Company Limited	新设	2016/11/3	1 美元	100
温岭新湖地产发展有限公司	新设	2016/11/30	5,000 万人民币	100
Total Partner Global Limited[注]	其他	2016/11/29	1 美元	100
Summit Idea Limited[注]	其他	2016/11/29		100

注：Total Partner Global Limited 及其全资子公司 Summit Idea Limited 自 2016 年 12 月起纳入本公司合并范围。详见第十一节财务报告十六其他重要事项之说明。

## 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
平阳新湖房地产开发有限公司	注销	2016/7/20	9,860,416.07	-41,335.98

## 6、其他

适用  不适用

## 九、在其他主体中的权益

## 1、在子公司中的权益

## (1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
沈阳沈北金谷置业有限公司	沈阳	沈阳	房地产业		100	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	设立
沈阳新湖明珠置业有限公司	沈阳	沈阳	房地产业		100	设立
天津新湖凯华投资有限公司	天津	天津	房地产业		100	设立
天津新湖中宝投资有限公司	天津	天津	房地产业	100		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	48	52	设立
天津新湖商业管理有限公司	天津	天津	市场管理及服务		100	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	设立
滨州新湖房地产开发有限公司	滨州	滨州	房地产业	100		设立
南通新湖置业有限公司	南通	南通	房地产业		100	设立
南通启阳建设开发有限公司	南通	南通	房地产业		100	设立
南通启新置业有限公司	南通	南通	房地产业		100	设立
南通启仁置业有限公司	南通	南通	房地产业		100	设立
苏州充橙商业管理有限公司	吴江	吴江	商业管理		100	设立
上海新湖城市开发有限公司	上海	上海	房地产业		100	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	设立
杭州新湖明珠置业有限公司	杭州	杭州	房地产业		70	设立
杭州新湖鸬鸟置业有限公司	杭州	杭州	房地产业		100	设立
杭州新翼投资管理有限公司	杭州	杭州	房地产业、投资		100	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	设立
嘉兴新湖中房置业有限公司	嘉兴	嘉兴	房地产业	51		设立
舟山新湖置业有限公司	舟山	舟山	房地产业	45	55	设立
丽水新湖置业有限公司	丽水	丽水	房地产业		100	设立
温岭新湖地产发展有限公司	温岭	温岭	房地产业		100	设立
乐清新湖置业有限公司	乐清	乐清	房地产业		65	设立
瑞安市中宝置业有限公司	瑞安	瑞安	房地产业		60.00[注 1]	设立
平阳伟成置业有限公司	平阳	平阳	房地产业	51	49	设立
平阳隆恒置业有限公司	平阳	平阳	房地产业	51	49	设立
平阳县安瑞置业有限公司	平阳	平阳	房地产业	51	49	设立
九江新湖中宝置业有限公司	九江	九江	房地产业		100	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		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	设立
上海新湖瑞丰金融服务有限公司	上海	上海	资产管理		91.67[注 2]	设立
上海新湖瑞丰资产管理有限公司	上海	上海	资产管理		91.67[注 3]	设立
上海拓驿投资管理有限公司	上海	上海	投资	100		设立
新湖中宝投资管理有限公司	杭州	杭州	投资	100		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		设立
新湖国际金融(香港)有限公司	香港	香港	期货经纪及衍生品交易		91.67[注 4]	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		设立
嘉兴市南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	设立
嘉兴南湖国际实验中学	嘉兴	嘉兴	普通中学		100	设立
嘉兴市南湖国际罗马都市幼儿园	嘉兴	嘉兴	学前教育		100	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	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	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[注 5]	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		设立
东阳新湖艺人经纪有限公司	横店	横店	艺人经纪		100	设立
上海众孚实业有限公司	上海	上海	实业投资		100	设立
上海融喆投资发展有限公司	上海	上海	投资	60		设立
香港新湖投资有限公司	香港	香港	投资	100		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	设立
香港新澳投资有限公司	香港	香港	投资	100		设立
澳洲兴澳投资有限公司	澳大利亚	澳大利亚	投资		100	设立
Xinhu (BVI) Holding Company Limited	英属维尔 京群岛	英属维尔 京群岛	投资		100	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	设立
沈阳新湖房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产业	100		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	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		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		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	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		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	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	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	10	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	90	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	9.8[注 6]	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	70		同一控制下 企业合并
杭州兴和投资发展有限公司	杭州	杭州	实业投资		100	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	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	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	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	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	29	非同一控制 下企业合并
新湖期货有限公司	杭州	杭州	商品、金融期货经纪	20.56	71.11	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		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		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	非同一控制

嘉兴新国浩商贸有限公司	嘉兴	嘉兴	商业贸易		100	下企业合并 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	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	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	其他
Summit Idea Limited	英属维尔 京群岛	英属维尔 京群岛	投资		100	其他

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 91.67% 的新湖期货有限公司持有上海新湖瑞丰金融服务有限公司 100% 股权，故本公司对上海新湖瑞丰金融服务有限公司的表决权比例为 100%。

3) 本公司子公司上海新湖瑞丰金融服务有限公司持有上海新湖瑞丰资产管理有限公司 100% 股权，故本公司对上海新湖瑞丰资产管理有限公司的表决权比例为 100%。

4) 本公司持股 91.67% 的新湖期货有限公司持有新湖国际金融（香港）有限公司 100% 股权，故本公司对新湖国际金融（香港）有限公司的表决权比例为 100%。

5) 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%。

6) 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

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

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
杭州新湖明珠置业有限公司	30.00	2,587.98	1,800.00	9,856.93
九江新湖远洲置业有限公司	30.00	1,040.05		7,364.92
嘉兴新湖中房置业有限公司	49.00	5,976.20		11,673.20
乐清新湖置业有限公司	35.00	3,968.17		4,844.19
平阳县利得海涂围垦开发有限公司	20.00	-12,291.90		37,032.56

## (3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	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	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
杭州新湖明珠置业有限公司	98,991.07	443.60	99,434.67	60,053.23	6,525.00	66,578.23	129,096.46	284.34	129,380.80	59,127.86	40,023.11	99,150.97
九江新湖远洲置业有限公司	32,655.89	1,974.68	34,630.57	10,080.82		10,080.82	43,760.89	2,961.50	46,722.39	25,639.47		25,639.47
嘉兴新湖中房置业有限公司	168,557.00	912.17	169,469.17	145,646.30		145,646.30	199,338.45	24.49	199,362.94	142,684.41	45,052.00	187,736.41
乐清新湖置业有限公司	238,267.10	1,636.84	239,903.94	117,063.40	109,000.00	226,063.40	337,967.56	2,577.21	340,544.77	312,241.85	25,800.00	338,041.85
平阳县利得海涂围垦开发有限公司	1,051,849.06	2,972.91	1,054,821.97	203,284.25	466,374.92	669,659.17	1,027,103.76	2,457.72	1,029,561.48	189,034.88	454,634.79	643,669.67

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
杭州新湖明珠置业有限公司	61,797.18	8,626.61	8,626.61	44,302.78	67,192.00	2,869.13	2,869.13	44,520.30
九江新湖远洲置业有限公司	21,067.94	3,466.82	3,466.82	9,525.53	49,758.98	265.21	265.21	18,227.57
嘉兴新湖中房置业有限公司	81,537.51	12,196.34	12,196.34	83,738.96		-1,088.88	-1,088.88	-4,447.14
乐清新湖置业有限公司	188,359.89	11,337.62	11,337.62	51,033.06		-3,294.27	-3,294.27	60,931.80
平阳县利得海涂围垦开发有限公司		-729.01	-729.01	-11,835.09		16,494.49	16,494.49	77,788.88

## (4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制:

适用 不适用

## (5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持:

适用 不适用

## 2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

## (1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明:

适用 不适用

子公司名称	变动时间	变动前持股比例	变动后持股比例
平阳县利得海涂围垦开发有限公司	2016-6-8	51%	80%
平阳伟成置业有限公司	2016-6-12	51%	100%
平阳隆恒置业有限公司	2016-6-12	51%	100%
平阳安瑞置业有限公司	2016-6-12	51%	100%

## (2). 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响:

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

	平阳县利得海涂围垦开发有限公司	平阳伟成置业有限公司	平阳隆恒置业有限公司	平阳安瑞置业有限公司
购买成本/处置对价				
--现金	298,000,000.00	4,900,000.00		
--非现金资产的公允价值				
购买成本/处置对价合计	298,000,000.00	4,900,000.00		
减:按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	537,730,984.56	3,925,493.83	-985,866.61	-333,410.69
差额	-239,730,984.56	974,506.17	985,866.61	333,410.69
其中:调整资本公积	-239,730,984.56	974,506.17	985,866.61	333,410.69
调整盈余公积				
调整未分配利润				

## 3、在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

## (1). 重要的合营企业或联营企业

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
海宁绿城新湖房地产开发有限公司	海宁	海宁	房地产开发、销售		50.00	权益法核算
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		4.74	权益法核算
温州银行股份有限公司	温州	温州	金融服务	13.96		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
浩韵控股集团有限公司	杭州	杭州	投资、咨询、业务外包	45.00		权益法核算

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

公司持有盛京银行股份有限公司（以下简称盛京银行）、温州银行股份有限公司（以下简称温州银行）、中信银行的股权比例分别为5.18%、13.96%和4.74%，分别为该三家公司的第三大股东、单一第一大股东、第二大股东，且公司在该三家公司董事会派有董事，对该三家公司具有重大影响。

## (2). 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
	海宁绿城新湖房地产开发有限公司	海宁绿城新湖房地产开发有限公司
流动资产	75,681.81	100,985.90
其中：现金和现金等价物	14,029.16	21,890.26
非流动资产	632.32	2,648.59
资产合计	76,314.13	103,634.49
流动负债	56,670.08	83,063.97
非流动负债		
负债合计	56,670.08	83,063.97
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	19,644.04	20,570.52
按持股比例计算的净资产份额	9,822.02	10,285.26
调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润		

—其他		
对合营企业权益投资的账面价值	9,822.02	10,285.26
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入	21,355.99	173,426.30
财务费用	-769.26	-449.10
所得税费用	-1,985.80	13,946.70
净利润	-926.48	38,042.70
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-926.48	38,042.70
本年度收到的来自合营企业的股利		15,000.00

## (3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额			期初余额/ 上期发生额		
	新湖控股有限公司	盛京银行股份有限公司	甘肃西北矿业集团有限公司	新湖控股有限公司	盛京银行股份有限公司	甘肃西北矿业集团有限公司
流动资产	2,606,924.05	[注 1]	16,797.82	4,156,747.37	[注 1]	9,989.72
非流动资产	415,365.33		225,655.32	572,562.53		252,425.18
资产合计	3,022,289.38	90,548,264.70	242,453.14	4,729,309.90	70,162,850.00	262,414.90
流动负债	1,736,874.50		35,390.97	3,711,414.13		56,549.20
非流动负债	591,539.02			284,694.13		
负债合计	2,328,413.52	85,910,802.10	35,390.97	3,996,108.26	65,991,354.70	56,549.20
少数股东权益	171,283.88	58,019.70	-910.32	195,383.05	44,642.50	-906.61
归属于母公司股东权益	522,591.98	4,579,442.90	207,972.49	537,818.60	4,126,852.80	206,772.31
按持股比例计算的净资产份额	250,844.15	237,003.39	71,542.40	258,152.93	213,580.15	71,129.54
调整事项	21,491.64	4,944.47		25,811.64	4,944.47	
—商誉	25,811.64	4,944.47		25,811.64	4,944.47	
—内部交易未实现利润	-4,320.00					
—其他						
对联营企业权益投资的账面价值	272,335.79	241,947.86	71,542.40	283,964.56	218,524.62	71,129.54
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		211,998.87			251,334.00	
营业收入	312,673.93	1,611,387.60	904.33	386,531.87	1,418,415.60	1,043.30
净利润	604.91	686,452.00	1,529.40	41,656.30	621,133.40	-671.28
终止经营的净利润						
其他综合收益	-15,831.53	-71,554.90		17,982.31	5,246.50	
综合收益总额	-15,226.61	614,897.10	1,529.40	59,638.62	626,379.90	-671.28
本年度收到的来自联营企业的股利		8,400.00			8,250.00	

	期末余额/ 本期发生额			期初余额/ 上期发生额		
	温州银行股份 有限公司	中信银行股份有 限公司	江苏新湖宝华 置业有限公司	温州银行股份 有限公司	中信银行股 份有限公司	江苏新湖 宝华置业 有限公司
流动资产	[注 1]	[注 1]	165,211.88	[注 1]		
非流动资产			3,240.24			
资产合计	20,134,596.66	593,105,000.00	168,452.12	15,601,183.71		
流动负债			52,979.98			
非流动负债						
负债合计	19,065,998.66	554,655,400.00	52,979.98	14,610,371.22		
少数股东权益		527,200.00				
归属于母公司股东 权益	1,068,598.00	37,922,400.00	115,472.14	990,812.48		
按持股比例计算的 净资产份额	149,144.08	1,798,031.68	40,415.25	138,287.57		
调整事项	5,899.67	-178,336.20	4,193.04	5,899.67		
--商誉	5,899.67			5,899.67		
--内部交易未实现 利润						
--其他		-178,336.20[注 2]	4,193.04[注 3]			
对联营企业权益投 资的账面价值	155,043.75	1,619,695.48	44,608.29	144,187.23		
存在公开报价的联 营企业权益投资的 公允价值		1,023,182.81				
营业收入	459,563.82	15,378,100.00	22,794.81	923,364.73		
净利润	102,855.19	4,162,900.00	-209.46	81,229.50		
终止经营的净利润						
其他综合收益	-2,528.64	-472,600.00		1,947.61		
综合收益总额	100,326.55	3,690,300.00	-209.46	83,177.12		
本年度收到的来自 联营企业的股利				4,200.00		

注 1：盛京银行、温州银行、中信银行属于银行业，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。

注 3：系《股权转让协议》中约定的转让基准日业已存在的归属于公司享有的未分配利润。

#### (4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
联营企业：		
投资账面价值合计	10,790.87	5,199.50
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-49.02	-109.91
--其他综合收益		
--综合收益总额	-49.02	-109.91

## (5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明:

适用 不适用

## (6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

单位:万元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期 累计的损失	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	4,821.26	640.38	5,641.64

## (7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

## (8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

## 4、重要的共同经营

适用 不适用

## 5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明:

适用 不适用

## 十、与金融工具相关的风险

适用 不适用

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

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

由于本公司的应收账款风险点分布于多个合作方和多个客户，截至 2016 年 12 月 31 日，本公司应收账款的 59.82% (2015 年 12 月 31 日：35.11%) 源于余额前五名客户，本公司不存在重大的信用集中风险。

(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：

单位：元 币种：人民币

项 目	期初数				合 计
	未逾期未减值	已逾期未减值			
		1 年以内	1-2 年	2 年以上	
应收利息	13,910,920.15				13,910,920.15
应收股利					
小 计	13,910,920.15				13,910,920.15

(续上表)

项 目	期初数				合 计
	未逾期未减值	已逾期未减值			
		1 年以内	1-2 年	2 年以上	
应收利息	13,910,920.15				13,910,920.15
应收股利					
小 计	13,910,920.15				13,910,920.15

(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

单位：元 币种：人民币

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	43,440,267,205.75	48,613,437,495.34	13,506,730,528.05	30,841,739,986.94	4,264,966,980.35
应付票据	163,870,000.00	163,870,000.00	163,870,000.00		
应付账款	1,577,815,566.41	1,577,815,566.41	1,577,815,566.41		
应付利息	531,040,064.65	531,040,064.65	531,040,064.65		
其他应付款	1,551,138,792.17	1,551,138,792.17	1,551,138,792.17		

应付债券	15,125,314,339.93	18,242,399,133.14	1,188,027,681.06	9,694,446,794.54	7,359,924,657.54
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	39,726.59	39,726.59	39,726.59		
应付股利	10,387,227.10	10,387,227.10	10,387,227.10		
小计	62,399,872,922.60	70,690,128,005.40	18,529,049,586.03	40,536,186,781.48	11,624,891,637.89

(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	32,123,411,363.00	35,830,458,042.27	17,905,892,130.41	11,111,064,951.19	6,813,500,960.67
应付票据	429,100,000.00	429,100,000.00	429,100,000.00		
应付账款	1,356,194,130.07	1,356,194,130.07	1,356,194,130.07		
应付利息	410,154,894.09	410,154,894.09	410,154,894.09		
其他应付款	1,363,281,734.34	1,363,281,734.34	1,363,281,734.34		
应付债券	12,719,744,179.94	15,802,058,704.23	2,311,421,326.42	2,726,051,898.35	10,764,585,479.46
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	73,633,010.00	73,633,010.00	73,633,010.00		
应付股利	7,787,227.10	7,787,227.10	7,787,227.10		
小计	48,483,306,538.54	55,272,667,742.10	23,857,464,452.43	13,837,116,849.54	17,578,086,440.13

### (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2016年12月31日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币15,697,050,434.82元(2015年12月31日：人民币9,126,557,500.00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以外币计价的可供出售金融资产有关。截至2016年12月31日，以外币计价的可供出售金融资产余额为1,676,510,282.77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。

## 十一、公允价值的披露

## 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(一) 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	76,800,595.53			76,800,595.53
1. 交易性金融资产	76,800,595.53			76,800,595.53
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	596,400.00			596,400.00
(3) 衍生金融资产	32,234.27			32,234.27
(4) 基金及资产管理计划	76,171,961.26			76,171,961.26
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 可供出售金融资产	1,912,551,608.92			1,912,551,608.92
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	1,912,551,608.92			1,912,551,608.92
(3) 其他				
(三) 投资性房地产				
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(四) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	1,989,352,204.45			1,989,352,204.45
(五) 交易性金融负债	39,726.59			39,726.59
其中: 发行的交易性债券				
衍生金融负债	39,726.59			39,726.59
其他				
(六) 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
<b>持续以公允价值计量的负债总额</b>	39,726.59			39,726.59
<b>二、非持续的公允价值计量</b>				
(一) 持有待售资产				
<b>非持续以公允价值计量的资产总额</b>				
<b>非持续以公允价值计量的负债总额</b>				

**2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据**

√适用 □不适用

本公司持有的以公允价值计量的资产和负债在活跃市场中均有报价。

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

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

**7、本期内发生的估值技术变更及变更原因**

□适用 √不适用

**8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况**

□适用 √不适用

**十二、关联方及关联交易****1、本企业的母公司情况**

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
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	40.18	40.23

**本企业的母公司情况的说明**

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 11.86% 的股份。黄伟持有新潮集团 67.22% 的股份，黄伟直接和间接持有本公司的股权比例为 38.87%。

本企业最终控制方是黄伟。

**2、本企业的子公司情况**

本企业子公司的情况详见第十一节财务报告九在其他主体中的权益。

### 3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见第十一节财务报告九在其他主体中的权益。

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

√适用 □不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
海宁绿城新湖房地产开发有限公司	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
浩韵控股集团有限公司	联营企业
中信银行股份有限公司	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服务有限公司	母公司的控股子公司
嘉兴新湖绿城物业服务服务有限公司	母公司的控股子公司
杭州新湖酒店管理有限公司	母公司的控股子公司
句容新湖宝华会议中心有限公司	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
恩施裕丰房地产开发有限公司	新湖地产的参股公司
林俊波	本公司董事长
李萍	本公司最终控制方黄伟的配偶
邹丽华、嵇作法	母公司的监事会主席及其配偶
黄芳	本公司董事
潘孝娜	本公司副总裁兼财务总监
黄立程	本公司最终控制方黄伟之子、本公司之监事
林琳	本公司董事长之胞妹

## 5、关联交易情况

### (1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
浙江新湖绿城物业服务有限公司	物业服务	17,751,715.90	17,853,802.56
上海新湖绿城物业服务有限公司	物业服务	67,473,165.07	29,647,848.51
衢州新湖绿城物业服务有限公司	物业服务	3,812,462.69	2,477,876.95
沈阳新湖绿城物业服务有限公司	物业服务	6,149,708.16	5,843,202.74
杭州新湖酒店管理有限公司	会议服务		404,489.64
嘉兴新湖绿城物业服务有限公司	物业服务	264,566.00	1,098,085.60
湘财证券股份有限公司	佣金支出	1,671,936.00	4,146,946.00
哈高科绥棱二塑防水工程有限公司	防水工程	9,884,232.06	13,891,020.97

出售商品/提供劳务情况表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
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	2,150,628.74	
邹丽华、嵇作法	商品房买卖	20,414,361.90	
潘孝娜	商品房买卖	6,519,354.29	
黄立程	商品房买卖	24,935,069.52	
林琳	商品房买卖	9,342,857.14	

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

### (2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表：

适用 不适用

### (3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
句容新湖宝华会议中心有限公司	房产		30,000.00
沈阳新湖绿城物业服务有限公司	房产	27,619.05	29,000.00

本公司作为承租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
浙江新湖绿城物业服务有限公司	房产	58,994.29	

## (4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
浙江新湖集团股份有限公司	495,000,000.00	2015-8-28	2017-8-27	否
浙江新湖集团股份有限公司	200,000,000.00	2016-4-11	2017-4-11	否
浙江新湖集团股份有限公司	150,000,000.00	2016-4-22	2017-4-21	否
浙江新湖集团股份有限公司	72,000,000.00	2016-7-15	2017-7-15	否
浙江新湖集团股份有限公司	98,500,000.00	2016-7-20	2017-7-20	否
浙江新湖集团股份有限公司	100,000,000.00	2016-7-27	2017-7-24	否
浙江新湖集团股份有限公司	125,000,000.00	2016-7-28	2017-7-28	否
浙江新湖集团股份有限公司	300,000,000.00	2016-9-21	2018-9-21	否
浙江新湖集团股份有限公司	500,000,000.00	2016-10-27	2018-10-27	否
浙江新湖集团股份有限公司	109,500,000.00	2016-11-2	2017-5-2	否

本公司作为被担保方

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
浙江新湖集团股份有限公司	25,000,000.00	2016-1-13	2017-1-12	否
浙江新湖集团股份有限公司	33,030,000.00	2016-3-29	2017-2-25	否
浙江新湖集团股份有限公司、黄伟	200,000,000.00	2016-2-24	2017-2-23	否
浙江新湖集团股份有限公司、黄伟	105,000,000.00	2016-9-23	2017-3-23	否
浙江新湖集团股份有限公司、黄伟、李萍	100,000,000.00	2016-4-28	2017-4-26	否
浙江新湖集团股份有限公司、黄伟、李萍	80,000,000.00	2016-9-9	2017-9-8	否
浙江新湖集团股份有限公司、黄伟、李萍	50,000,000.00	2016-9-13	2017-9-12	否
新湖控股有限公司	980,000,000.00	2016-1-7	2017-1-6	否
新湖控股有限公司	50,000,000.00	2016-2-2	2017-2-1	否
新湖控股有限公司	30,000,000.00	2016-3-18	2017-2-1	否
新湖控股有限公司、黄伟、李萍	250,000,000.00	2016-11-11	2017-11-18	否
江苏新湖宝华置业有限公司	130,000,000.00	2016-10-21	2018-10-21	否
黄伟、李萍	500,000,000.00	2014-1-14	2019-1-9	否
黄伟、李萍	25,000,000.00	2014-7-10	2017-4-30	否
黄伟、李萍	27,800,000.00	2014-11-5	2017-3-30	否
黄伟、李萍	165,000,000.00	2014-12-9	2017-11-17	否
黄伟、李萍	690,000,000.00	2014-12-22	2019-12-15	否
黄伟、李萍	164,787,500.00	2015-4-3	2018-2-12	否
黄伟、李萍	344,680,000.00	2015-4-30	2017-3-1	否
黄伟、李萍	587,890,000.00	2015-5-15	2018-5-25	否
黄伟、李萍	200,000,000.00	2015-9-2	2019-6-2	否
黄伟、李萍	500,000,000.00	2015-9-25	2017-10-26	否

黄伟、李萍	500,000,000.00	2015-12-30	2018-1-13	否
黄伟、李萍	495,000,000.00	2016-1-20	2018-12-31	否
黄伟、李萍	500,000,000.00	2016-1-27	2018-1-26	否
黄伟、李萍	167,000,000.00	2016-3-21	2018-3-21	否
黄伟、李萍	50,000,000.00	2016-3-28	2017-2-21	否
黄伟、李萍	30,000,000.00	2016-3-31	2017-3-30	否
黄伟、李萍	55,000,000.00	2016-3-31	2017-3-30	否
黄伟、李萍	33,000,000.00	2016-3-31	2017-3-30	否
黄伟、李萍	40,000,000.00	2016-4-1	2017-3-31	否
黄伟、李萍	250,000,000.00	2016-4-8	2017-10-15	否
黄伟、李萍	690,000,000.00	2016-4-12	2017-4-12	否
黄伟、李萍	80,000,000.00	2016-4-29	2017-4-27	否
黄伟、李萍	25,000,000.00	2016-6-23	2017-6-22	否
黄伟、李萍	40,000,000.00	2016-6-23	2017-6-22	否
黄伟、李萍	300,000,000.00	2016-6-24	2018-8-17	否
黄伟、李萍	590,000,000.00	2016-6-29	2018-6-20	否
黄伟、李萍	1,001,000,000.00	2016-7-6	2018-6-20	否
黄伟、李萍	49,788,480.00	2016-7-13	2017-7-13	否
黄伟、李萍	400,000,000.00	2016-8-12	2018-8-12	否
黄伟、李萍	300,000,000.00	2016-8-19	2018-2-26	否
黄伟、李萍	229,800,000.00	2016-8-30	2018-9-27	否
黄伟、李萍	50,000,000.00	2016-9-26	2017-9-25	否
黄伟、李萍	81,000,000.00	2016-11-21	2018-11-21	否
黄伟、李萍	150,000,000.00	2016-11-25	2018-10-24	否
黄伟、李萍	10,000,000.00	2016-12-1	2017-5-23	否
黄伟、李萍	308,000,000.00	2016-12-8	2018-6-8	否
黄伟、李萍	1,500,000,000.00	2016-12-14	2018-12-14	否
黄伟、李萍	600,000,000.00	2016-12-23	2019-12-23	否
黄伟	215,820,000.00	2015-1-14	2017-4-29	否
黄伟	300,000,000.00	2016-2-24	2017-2-23	否
黄伟	1,045,000,000.00	2016-2-26	2018-2-26	否
黄伟	200,000,000.00	2016-3-25	2017-5-25	否
黄伟	450,000,000.00	2016-3-31	2018-3-30	否
黄伟	550,000,000.00	2016-4-27	2017-10-27	否
黄伟	200,000,000.00	2016-8-5	2018-8-4	否
黄伟	1,338,000,000.00	2016-8-19	2018-8-17	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

关联担保情况说明

适用 不适用

#### (5). 关联资金拆借

##### 1) 拆入资金

单位：元 币种：人民币

关联方	拆入	归还
嘉兴高级中学	12,000,000.00	10,500,000.00
嘉兴市秀洲现代实验学校	32,500,000.00	17,000,000.00

嘉兴南湖国际实验学校	30,500,000.00	23,750,000.00
海宁绿城新湖房地产开发有限公司	290,000,000.00	310,000,000.00
浩韵控股集团有限公司	45,000,000.00	45,000,000.00
小 计	410,000,000.00	406,250,000.00

## 2) 拆出资金

单位：元 币种：人民币

关联方	拆出	收回
甘肃西北矿业集团有限公司	35,000,000.00	35,000,000.00
恩施裕丰房地产开发有限公司	800,000.00	
小 计	35,800,000.00	35,000,000.00

## (6). 关联方资产转让、债务重组情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
浙江新湖集团股份有限公司	股权转让	280,000,000.00	0.00

其他说明：本期，经公司第九届董事会第二十三次会议审议通过，公司与新湖集团、青海省海西蒙古族藏族自治州人民政府签订《三方协议》，约定将公司持有的青海碱业有限公司 10.83% 的股权及相关的权利义务作价 2.8 亿元转让给新湖集团。截至 2016 年末，公司已收到转让款 1.54 亿元。

## (7). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	513	521

## (8). 其他关联交易

√适用 □不适用

## (1) 向关联方借款

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	借款利率	期末数/本期数	上年期末数/上期同期数
盛京银行股份有限公司	银行借款	[注 1]	248,950,000.00	891,669,893.00
盛京银行股份有限公司	借款利息	[注 1]	33,795,678.94	72,274,941.05
温州银行股份有限公司	银行借款	[注 2]	0.00	992,500,000.00
温州银行股份有限公司	借款利息	[注 2]	49,430,314.56	94,223,462.77
中信银行股份有限公司	银行借款	[注 3]	1,903,000,000.00	
中信银行股份有限公司	借款利息	[注 3]	9,237,078.27	

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。

## (2) 其他关联交易

1) 盛京银行上期为沈阳新湖房地产开发有限公司承兑银行承兑汇票 16,000 万元,本期已解付,期末无未到期应付票据。盛京银行上期为天津新湖商业管理有限公司承兑银行承兑汇票 10,000 万元,本期已解付,期末无未到期应付票据。盛京银行本期为天津海建市政工程有限公司承兑银行承兑汇票 15,069 万元,本期已解付 13,069 万元;期初未到期应付票据 6,000 万元本期已解付,期末未到期应付票据 2,000 万元。本公司期末在盛京银行的存款余额为 200,840,412.38,本期收到存款利息 10,199,287.59 元,存款利率为中国人民银行公布的存款利率。

2) 本公司期末在温州银行的存款余额为 689,483,344.32 元,本期收到存款利息 1,926,616.93 元,存款利率为中国人民银行公布的存款利率。

3) 本公司期末在中信银行的存款余额为 3,032,274,826.45 元,本期(2016 年 12 月)收到存款利息 726,128.96 元,存款利率为中国人民银行公布的存款利率。

## 6、关联方应收应付款项

### (1). 应收项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	黄芳			1,952,543.00	156,203.44
应收账款	潘孝娜	2,700,000.00	108,000.00		
应收账款	黄立程	18,307,835.00	732,313.40		
预付款项	上海新湖绿城物业服务有限公司	585,500.00		30,000.00	
预付款项	沈阳新湖绿城物业服务有限公司	617,877.78			
其他应收款	上海新湖绿城物业服务有限公司			1,683,909.04	67,356.36
其他应收款	沈阳新湖绿城物业服务有限公司			1,024,928.99	71,046.21
其他应收款	甘肃西北矿业集团有限公司	37,961,902.49	1,518,476.10	34,753,854.47	1,431,740.09
其他应收款	内蒙古合和置业有限公司			135,958.00	5,438.32
其他应收款	浙江新湖集团股份有限公司	126,000,000.00	5,040,000.00		
其他应收款	恩施裕丰房地产开发有限公司	800,000.00	32,000.00		

### (2). 应付项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	衢州新湖绿城物业服务有限公司	1,300,000.00	491,858.00
应付账款	浙江新湖绿城物业服务有限公司	4,459,683.62	1,320,398.50
应付账款	沈阳新湖绿城物业服务有限公司	1,798,046.37	662,440.33
应付账款	哈高科绥棱二塑防水工程有限公司	2,925,919.72	2,682,572.47
应付账款	嘉兴新湖绿城物业服务有限公司		300,017.00
应付账款	上海新湖绿城物业服务有限公司	6,467,935.84	
预收账款	江苏新湖宝华置业有限公司	290,347.20	
其他应付款	海宁绿城新湖房地产开发有限公司	285,255,293.20	305,255,293.20
其他应付款	嘉兴市秀洲现代实验学校	12,258,059.21	2,362,913.09

其他应付款	嘉兴高级中学	22,680,225.13	18,942,657.01
其他应付款	湘财证券股份有限公司	146,258.00	109,686.00
其他应付款	嘉兴南湖国际实验学校	7,946,252.27	2,075,306.97
其他应付款	哈高科绥棱二塑防水工程有限公司	264,397.00	
其他应付款	江苏新湖宝华置业有限公司[注]	266,369,017.22	

注：截止 2016 年 12 月 31 日，应付江苏宝华置业有限公司（以下简称江苏宝华）其他应付款 266,369,017.22 元，系转让该公司股权前的资金拆借。

## 7、关联方承诺

适用 不适用

## 8、其他

适用 不适用

项目名称	关联方	期末数	期初数
其他非流动资产	新湖控股有限公司		567,000,000.00
小计			567,000,000.00

## 十三、股份支付

### 1、股份支付总体情况

适用 不适用

单位：股 币种：人民币

公司本期授予的各项权益工具总额	401,900,000
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	
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 3.26 元/股至 5.07 元 /股之间；合同的剩余期限为，离第一期行权剩余 1 年零 3 天，离第二期行权剩余 2 年零 3 天，离第三期行权剩余 3 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	

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%。

## 2、以权益结算的股份支付情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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	76,439,673.87
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	76,439,673.87

### 其他说明

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%。

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

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

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

公式参数表示如下：

1.  $S_0$  ——授予日股票价格；

2.  $X$  一期权的行权价格；
3.  $r_c$  一无风险利率；
4.  $\sigma$  一股票波动率
5.  $t$  一各期的剩余期限（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：

单位：元 币种：人民币

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

### 3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

### 4、股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

## 十四、承诺及或有事项

### 1、重要承诺事项

适用 不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

截至资产负债表日，本公司已签订正在履行的大额发包合同 115.32 亿元，已支付 79.43 亿元，尚未支付 35.89 亿元，本公司将根据合同约定与实际的履行情况进行支付。

### 2、或有事项

#### (1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

1、为关联方提供的担保事项详见第十一节财务报告十二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担保事项

(1) 保证

单位：元 币种：人民币

被担保单位	贷款金融机构	担保借款金额	借款到期日	备注
美都能源股份有限公司	杭州联合银行三墩支行	80,000,000.00	2017/4/10	
美都能源股份有限公司	平安银行杭州分行	93,000,000.00	2017/5/12	

美都能源股份有限公司	兴业银行杭州分行	50,000,000.00	2017/6/19		
美都能源股份有限公司	农行德清支行	27,000,000.00	2017/7/12		
济和集团有限公司	中国银行开元支行	9,999,000.00	2017/3/12		
济和集团有限公司	中国银行开元支行	27,500,000.00	2017/5/16		
济和集团有限公司	恒丰银行杭州分行	30,000,000.00	2017/3/17		
济和集团有限公司	中信银行凤起支行	23,680,000.00	2017/4/21		
济和集团有限公司	中信银行凤起支行	6,320,000.00	2017/4/26		
民丰特种纸股份有限公司	中国银行嘉兴分行	6,328,902.58	2017/1/20	担保金额为美元按6.937汇率折算后人民币金额	
民丰特种纸股份有限公司	中国银行嘉兴分行	1,385,488.65	2017/1/20		
民丰特种纸股份有限公司	中国银行嘉兴分行	346,373.91	2017/1/20		
民丰特种纸股份有限公司	中国银行嘉兴分行	35,000,000.00	2017/6/7		
民丰特种纸股份有限公司	建设银行嘉兴分行	10,000,000.00	2017/3/10		
民丰特种纸股份有限公司	建设银行嘉兴分行	80,000,000.00	2017/7/28		
民丰特种纸股份有限公司	建设银行嘉兴分行	40,000,000.00	2017/12/6		
民丰特种纸股份有限公司	民生银行嘉兴分行	2,174,749.50	2017/1/5	担保金额为美元按6.937汇率折算后人民币金额	
民丰特种纸股份有限公司	民生银行嘉兴分行	5,943,621.60	2017/1/21		
民丰特种纸股份有限公司	民生银行嘉兴分行	10,270,228.50	2017/1/26		
民丰特种纸股份有限公司	民生银行嘉兴分行	2,034,949.39	2017/2/2		
民丰特种纸股份有限公司	民生银行嘉兴分行	6,015,072.70	2017/2/3		
民丰特种纸股份有限公司	民生银行嘉兴分行	3,995,803.22	2017/2/7		
民丰特种纸股份有限公司	民生银行嘉兴分行	5,531,817.62	2017/2/14		
民丰特种纸股份有限公司	民生银行嘉兴分行	1,742,064.53	2017/2/16		
民丰特种纸股份有限公司	民生银行嘉兴分行	8,470,077.00	2017/2/21		
民丰特种纸股份有限公司	民生银行嘉兴分行	2,058,611.36	2017/2/21		
民丰特种纸股份有限公司	民生银行嘉兴分行	5,844,001.29	2017/3/17		
民丰特种纸股份有限公司	中信银行嘉兴分行	2,268,738.64	2017/1/9		担保金额为美元按6.937汇率折算后人民币金额
民丰特种纸股份有限公司	中信银行嘉兴分行	4,262,509.02	2017/2/21		
民丰特种纸股份有限公司	中信银行嘉兴分行	763,070.00	2017/2/21		
民丰特种纸股份有限公司	中信银行嘉兴分行	2,268,738.64	2017/2/21		
民丰特种纸股份有限公司	中信银行嘉兴分行	801,223.50	2017/2/25		
民丰特种纸股份有限公司	中信银行嘉兴分行	6,227,691.75	2017/2/25		
民丰特种纸股份有限公司	中信银行嘉兴分行	393,910.61	2017/3/4		
民丰特种纸股份有限公司	中信银行嘉兴分行	6,982,090.50	2017/4/5		

小 计	598,608,734.51		
-----	----------------	--	--

(2) 截至 2016 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 76.29 亿元。

## 十五、 资产负债表日后事项

### 1、 重要的非调整事项

#### (1) 期后重大投资

公司拟参股设立宁波钱潮涌鑫投资管理合伙企业(有限合伙), 同时拟认缴出资额 20 亿元人民币联合发起设立浙江浙商产融股权投资基金合伙企业(有限合伙)。本次对外投资目前仍处于筹划阶段。公司第九届董事会第二十五次会议已于 2017 年 3 月 31 日审议通过了《关于参股设立基金管理公司及联合发起设立浙江浙商产融股权投资基金的议案》, 授权公司董事长处理、修订及签署本次投资事项所涉及的相关法律文件。

#### (2) 发行境内债券

2017 年 4 月 6 日, 公司第九届董事会第二十六次会议审议通过了《关于提请股东大会授权发行债务融资工具事宜的议案》, 董事会同意提请股东大会授权公司在不超过人民币 90 亿元的范围内发行债务融资工具, 债务融资工具可一次或多次发行, 且可为若干种类, 债务融资工具的期限最长不超过 8 年, 募集资金将用于公司生产经营需要, 调整债务结构, 补充流动资金及(或)项目投资、项目开发等用途, 每次发行债务融资工具的规模、期限、利率、发行方式等相关发行条款需遵守相关规则的规定。并提请股东大会授权董事会(或其转授权人士)可全权处理与上述事项有关的事宜。该议案已于 2017 年 4 月 24 日经本公司 2017 年度第二次临时股东大会决议通过。

#### (3) 发行境外债券

经公司第九届董事会第十七次会议及 2016 年第五次临时股东大会审议通过, 全资子公司香港新湖投资有限公司通过其在英属维尔京群岛注册成立的新湖(BVI)控股有限公司(Xinhu (BVI) Holding Company Limited)在境外公开发行美元债券。2017 年 1 月, 公司收到国家发展和改革委员会下发的《企业借用外债规模登记证明》(发改办外资备[2017]18 号)。2017 年 3 月 1 日, 新湖(BVI)控股有限公司完成在境外发行总额 7 亿美元的债券。债券由本公司提供无条件及不可撤销的跨境担保, 票面年利率为 6%, 发行价格为债券票面值的 99.595%, 实际利率为 6.15%, 期限为 3 年。本次债券发行依据美国证券法 S 规则向境外机构投资者发售, 并在香港联合交易所有限公司上市, 上市日期为 2017 年 3 月 2 日。

### 2、 利润分配情况

公司于 2016 年度实施了股份回购计划, 回购股票 500,326,892 股, 支付现金 1,966,738,152.75 元。根据上海证券交易所相关规定, 本公司当年实施股份回购所支付的现金视

同现金红利,与该年度利润分配中的现金红利合并计算。根据第九届董事会第二十七次会议决议,公司 2016 年度拟不进行其他方式的利润分配,也不以公积金转增股本。

### 3、其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

## 十六、其他重要事项

### 1、前期会计差错更正

#### (1). 追溯重述法

适用 不适用

#### (2). 未来适用法

适用 不适用

### 2、债务重组

适用 不适用

### 3、资产置换

#### (1). 非货币性资产交换

适用 不适用

#### (2). 其他资产置换

适用 不适用

### 4、年金计划

适用 不适用

### 5、终止经营

适用 不适用

### 6、分部信息

#### (1). 报告分部的确定依据与会计政策:

适用 不适用

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定经营分部。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。

本公司以行业分部为基础确定报告分部,各分部共同使用公司的资产和负债,无法按合理的方法在各分部间分配资产和负债,故不能披露各分部的资产总额和负债总额。

**(2). 报告分部的财务信息**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房地产	商业贸易	海涂开发	其他	分部间抵销	合计
主营业务收入	10,074,548,016.67	3,632,317,872.10	157,477,043.70	321,381,156.41	589,153,657.98	13,596,570,430.90
主营业务成本	7,619,952,653.68	3,611,668,583.18	77,722,451.29	30,184,705.43	494,884,488.17	10,844,643,905.41

**7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项**

√适用 □不适用

1. 2016年5月,公司子公司新湖地产以总计13,226万元竞得杭州未来科技城(CBD区块)09号地块的土地使用权。该批地块土地总面积为17,634平方米,规划用地性质为商业商务用地/城市道路用地,容积率4.5-5.0,地块建筑密度不大于41%。

2. 2016年11月,公司子公司新湖地产以总计146,900万元竞得温岭市XQ060111出让地块的土地使用权。该批地块土地总面积为82,220平方米,规划用地性质为住宅、商业用地,出让期限为住宅70年,商业40年,容积率为大于或等于1.0且不大于1.5,其中商业计容建筑面积不大于5,000平方米。

3. 根据全资子公司上海新湖城市开发有限公司与上海亚龙投资(集团)有限公司、上海亚龙企业有限公司签订《关于上海亚龙古城房地产开发有限公司之股权及债权转让协议》,公司拟收购上海亚龙投资(集团)有限公司、上海亚龙企业有限公司持有的上海亚龙古城房地产开发有限公司100%股权及其对该房产公司享有的债权,转让价款总额合计人民币119,000万元。股权变更完成后,上海新湖城市开发有限公司对上海亚龙古城房地产开发有限公司持有的上海市黄浦区508号街坊地块享有土地后续开发、建设权利。

该事项已于2016年3月8日经公司第九届董事会第九次会议表决通过,并已于2016年3月25日经2016年第二次临时股东大会审议通过。公司已于2016年4月7日办妥相关工商变更登记手续。

4. 根据全资子公司新湖地产与汉荣房地产开发(上海)有限公司(以下简称“汉荣房地产”)签订的《上海市虹口区乍浦路街道32坊2/1丘地块变更建设开发单位协议》(以下简称“协议”):拟采取变更开发建设单位的方式,在新湖地产完成目标地块的房屋征收补偿后,并经上海市虹口区人民政府批准同意后,汉荣房地产放弃对目标地块的开发建设权利,并配合办理将目标地块的开发建设单位变更为新湖地产之手续。

该事项已于2016年8月12日经第九届董事会第十三次会议审议通过,本次交易未构成关联交易,不需经公司股东大会审核批准。

5. 根据公司《2015年股票期权激励计划》,公司拟向激励对象授予43,190万份股票期权,其中首次授予激励对象456人,共计40,190万股股票期权,另预留3000万股。首次授予的股票期权授予价格为5.58元/股,自股票期权首次授予日起分3期行权(分别是首次授予日起12个月、

24个月和36个月起，分别可行权40%、30%、30%）。该项股票期权激励计划相关条款已于2015年12月21日经2015年第十次临时股东大会审议通过，并授权董事会办理股票期权激励计划相关事宜。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》，并向首批456名激励对象授予了40,190万股股票期权。

6. 2016年1月19日，公司第九届董事会第八次会议审议通过《关于以集中竞价交易方式回购股份的议案》，该议案已于2016年2月3日经公司2016年第一次临时股东大会审议通过。

根据回购方案，公司将通过上海证券交易所系统以集中竞价交易方式回购公司股份，本次回购资金总额为10至20亿元，回购价格不超过每股5.20元。

截至2016年6月27日，公司累计已回购股份数量为500,326,892股，占公司总股本的比例为5.50%，成交最高价为4.26元/股，成交最低价为3.71元/股，累计支付的总金额为19.67亿元。公司已于2016年6月29日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司注销所回购股份。

2016年8月8日，公司第九届董事会第十二次会议审议通过了与此回购事项相关的《关于减少公司注册资本的议案》及《关于修改〈公司章程〉的议案》，并已于2016年8月9日办妥相关工商变更登记手续。

7. 根据公司第八届董事会第六十五次会议和公司2015年度第六次临时股东大会决议，公司拟发行公司债券规模不超过人民币35亿元（含35亿元），可在获得中国证监会核准后，以一次或分期形式在中国境内公开发行本次发行公司债券的期限不超过10年（含10年）。2016年3月24日，经中国证监会《关于核准新湖中宝股份有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》（证监许可〔2016〕587号）核准，同意公司发行公司债。本次债券发行工作已于2016年5月20日结束，实际发行规模35亿元，期限5年，票面利率5.2%。

8. 公司原持有江苏宝华100%的股权，将其纳入合并报表范围进行核算。本期公司与安信信托股份有限公司（以下简称安信信托）签订股权转让协议，约定将江苏宝华65%的股权以7.1亿元的价格转让给安信信托。本次交易产生股权处置投资收益4.96亿元，另根据《企业会计准则》相关核算规定，对剩余股权按公允价值重新计量，相应产生投资收益2.67亿元。

9. 2015年，公司通过资管计划认购Total Partner发行的境外票据。Total Partner的全资子公司Summit Idea认购UBS London持有的22.93亿股中信银行H股股份，认购价为每股5.73港元，认购后股份由Summit Idea持有。公司通过资管计划享有上述中信银行H股股份的最终经济利益，将该投资列入可供出售金融资产核算。

2016年11月29日，公司收购了Total Partner100%的股份，从而直接持有Summit Idea100%的股份以及中信银行H股股份。公司合计持有中信银行H股23.20亿股，占中信银行总股本的4.74%，占中信银行H股总股本的15.59%，为中信银行的第二大股东。2016年11月16日，公司推荐的董事获得中国银监会的批准进入中信银行董事会。据此，公司对中信银行已有重大影响，根据《企业会计准则第2号——长期股权投资》，公司将从2016年12月1日起对持有的中信银行股份按权益法进行核算。

根据《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》以及《企业会计准则应用指南》的相关规定，投资方因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，应当按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的原股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当转入改按权益法核算的当期损益。上述计算所得的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额应调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。

由此，公司对中信银行的投资转为权益法核算时，调整长期股权投资的账面价值产生投资收益-9.07 亿元，营业外收入 57.39 亿元。

10. 公司第九届董事会第二十三次会议审议通过了《关于参与温州银行股份有限公司配股的关联交易议案》，拟参与温州银行配股，配股股数7,000万股，配股金额27,720万元；同时如有其他股东放弃配股，本公司拟认购该配股不足部分。本次交易构成关联交易，已经公司2016年第七次临时股东大会决议通过，公司最终配股额度尚需经银监机构批准。

11. 2016 年 6 月 17 日，新湖集团取得了《中国证券登记结算有限责任公司过户登记确认书》，新湖集团已将其持有公司的 600,000,000 股无限售条件流通股股份过户至黄伟先生名下。

2016 年 12 月 20 日，新湖集团取得了《中国证券登记结算有限责任公司过户登记确认书》，新湖集团已将其持有公司的 420,000,000 股无限售条件流通股股份过户至黄伟先生名下。

上述过户完成后，黄伟先生直接持有本公司 1,020,000,000 股股份（占本公司总股本的比例为 11.86%），在本公司拥有权益的股份比例仍为 52.09%；新湖集团直接持有本公司 2,786,910,170 股股份（占本公司总股本的比例为 32.41%），在本公司拥有权益的股份比例为 40.23%。本次协议转让事宜未导致公司实际控制人发生变化，黄伟先生仍为公司的实际控制人。

12. 根据 2006 年 12 月 28 日国家税务总局下发的《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》（国税发〔2006〕187 号），公司各房地产类子公司在所开发项目符合清算条件前按照预收房款的一定比例预缴土地增值税。公司土地增值税清算存在不确定性。

13. 截至资产负债表日，本公司第一大股东新湖集团股份有限公司已将持有的本公司股份 1,514,498,414 股用于质押，本公司第二大股东黄伟已将持有的本公司股份 1,020,000,000 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 366,500,000 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 190,400,000 股用于质押。

## 十七、 母公司财务报表主要项目注释

## 1、 应收账款

## (1). 应收账款分类披露:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

种类	期末余额				期初余额					
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	32,844,190.80	100.00			32,844,190.80	44,313,151.40	100.00	24,150.00	0.05	44,289,001.40
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	32,844,190.80	100.00			32,844,190.80	44,313,151.40	100.00	24,150.00	0.05	44,289,001.40

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款:

□适用 √不适用

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款:

□适用 √不适用

组合中, 采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款:

□适用 √不适用

组合中, 采用其他方法计提坏账准备的应收账款:

√适用 □不适用

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	32,844,190.80		
小 计	32,844,190.80		

## (2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况:

本期计提坏账准备金额-24,150.00 元; 本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

## (3). 本期实际核销的应收账款情况

□适用 √不适用

## (4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况:

√适用 □不适用

期末余额前 5 名的应收账款合计数为 32,844,190.80 元, 占应收账款期末余额合计数的比例为 100.00%, 不计提坏账准备。

## (5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款:

□适用 √不适用

## (6). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额:

□适用 √不适用

## 2、其他应收款

## (1). 其他应收款分类披露:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	14,207,400,779.82	100.00	24,887,874.49	0.18	14,182,512,905.33	11,121,017,039.17	100.00	6,020,130.86	0.05	11,114,996,908.31
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	14,207,400,779.82	100.00	24,887,874.49	0.18	14,182,512,905.33	11,121,017,039.17	100.00	6,020,130.86	0.05	11,114,996,908.31

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款:

□适用 √不适用

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中: 1 年以内分项			
1 年以内	473,987,867.04	18,959,514.69	4.00
1 年以内小计	473,987,867.04	18,959,514.69	4.00
1 至 2 年	622,538.94	49,803.12	8.00
2 至 3 年	1,043,004.86	208,600.97	20.00
3 年以上	11,379.10	5,689.55	50.00
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上	5,664,266.16	5,664,266.16	100.00

合计	481,329,056.10	24,887,874.49	5.17
----	----------------	---------------	------

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

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	13,726,071,723.72		
小计	13,726,071,723.72		

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 18,867,743.63 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

(3). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(4). 其他应收款按款项性质分类情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	13,764,034,226.21	11,072,534,852.11
股权转让款	436,000,000.00	40,445,999.00
应收暂付款	22,764.21	14,999.00
其他	7,343,789.40	8,021,189.06
合计	14,207,400,779.82	11,121,017,039.17

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
新湖地产集团有限公司	往来款	2,057,679,660.00	0-5 年	14.48	
上海亚龙古城房地产开发有限公司	往来款	1,265,073,229.16	1 年以内	8.9	
上海新湖天虹城市开发有限公司	往来款	1,053,626,979.17	1 年以内	7.42	
香港新湖投资有限公司	往来款	981,581,794.88	0-5 年	6.91	
义乌北方(天津)国际商贸城有限公司	往来款	962,656,369.44	0-3 年	6.78	
合计	/	6,320,618,032.65		44.49	

(6). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(7). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款:

适用 不适用

(8). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额:

适用 不适用

### 3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	3,468,192,002.83		3,468,192,002.83	4,606,955,533.87		4,606,955,533.87
对联营、合营企业投资	7,718,249,392.82		7,718,249,392.82	7,230,054,594.23		7,230,054,594.23
合计	11,186,441,395.65		11,186,441,395.65	11,837,010,128.1		11,837,010,128.10

#### (1) 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
沈阳新湖房地产开发有限公司	275,099,791.26			275,099,791.26		
泰安新湖房地产开发有限公司	79,996,115.00		79,996,115.00			
江苏新湖宝华置业有限公司	295,959,508.06		295,959,508.06			
苏州新湖置业有限公司	327,281,310.27			327,281,310.27		
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	270,792,733.83			270,792,733.83		
杭州新湖美丽洲置业有限公司	422,007,907.98		422,007,907.98			
九江新湖远洲置业有限公司	86,556,921.45			86,556,921.45		
滨州新湖房地产开发有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
浙江允升投资集团有限公司	401,473,476.79			401,473,476.79		
新湖期货有限公司	46,500,000.00			46,500,000.00		
丰宁承龙矿业有限公司	130,000,000.00			130,000,000.00		
上海新湖房地产开发有限公司	40,000,000.00		40,000,000.00			
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		
九江新湖中宝置业有限公司	155,800,000.00		155,800,000.00			
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		
义乌北方(天津)国际商贸城有限公司	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		
南通新湖置业有限公司	20,000,000.00		20,000,000.00			
南通启阳建设开发有限公司	20,000,000.00		20,000,000.00			
贵州新湖能源有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
乐清新湖置业有限公司	65,000,000.00		65,000,000.00			
平阳伟成置业有限公司	5,100,000.00			5,100,000.00		
上海融喆投资发展有限公司	60,000,000.00			60,000,000.00		
南通启新置业有限公司	20,000,000.00		20,000,000.00			
南通启仁置业有限公司	20,000,000.00		20,000,000.00			
舟山新湖置业有限公司	34,000,000.00			34,000,000.00		
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						
合计	4,606,955,533.87		1,138,763,531.04	3,468,192,002.83		

## (2) 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										
杭州湖新投资有限公司										
小计										
二、联营企业										
新湖控股有限公司	2,839,645,626.86			-40,296,423.94	-75,991,324.88					2,723,357,878.04
内蒙古合和置业有限公司										
盛京银行股份有限公司	2,185,246,238.93			355,264,749.09	-37,032,351.72		84,000,000.00			2,419,478,636.30
甘肃西北矿业集团有限公司	711,295,381.42			5,261,141.67		-1,132,510.33				715,424,012.76
温州银行股份有限公司	1,441,872,329.32			143,594,367.07	-3,529,221.27		31,500,000.00			1,550,437,475.12
浩韵控股集团有限公司	51,995,017.70	50,000,000.00		5,913,650.53						107,908,668.23
江苏新湖宝华置业有限公司				57,517,256.55				144,125,465.82		201,642,722.37
小计	7,230,054,594.23	50,000,000.00		527,254,740.97	-116,552,897.87	-1,132,510.33	115,500,000.00		144,125,465.82	7,718,249,392.82
合计	7,230,054,594.23	50,000,000.00		527,254,740.97	-116,552,897.87	-1,132,510.33	115,500,000.00		144,125,465.82	7,718,249,392.82

**4、营业收入和营业成本：**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,828,269,566.07	1,663,013,102.26	2,541,218,436.70	2,394,844,940.81
其他业务	4,873,496.41	2,374,130.20	5,447,652.41	2,374,130.20
合计	1,833,143,062.48	1,665,387,232.46	2,546,666,089.11	2,397,219,071.01

**5、投资收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	540,000,000.00	824,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	527,254,740.97	634,651,792.94
处置长期股权投资产生的投资收益	923,862,086.52	18,172,083.98
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	106,714.06	189,311.17
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		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	35,155,756.36	650,000.00
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-236,589,672.22	18,145,999.00
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
理财产品委托理财投资收益	87,461,025.81	16,770,777.01
合计	1,877,250,651.5	1,512,579,964.10

**十八、 补充资料****1、 当期非经常性损益明细表**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	493,198,801.88	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	4,871,285.66	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	3,208,048.02	
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	5,099,460,371.88	注
委托他人投资或管理资产的损益	96,057,638.85	
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		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-219,109,777.24	

除上述各项之外的其他营业外收入和支出	6,382,772.67	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-196,628,019.39	
少数股东权益影响额	-1,985,843.04	
合计	5,285,455,279.29	

注：根据《企业会计准则》相关规定，公司原按可供出售金融资产核算的对中信银行的投资，从 2016 年 12 月 1 日起改按权益法进行核算，由此调整长期股权投资的账面价值而产生投资收益-9.07 亿元及营业外收入 57.39 亿元。

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

## 2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	24.37	0.66	0.66
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.31	0.06	0.06

(1) 加权平均净资产收益率的计算过程：

单位：元 币种：人民币

项目	序号	本期数	
归属于公司普通股股东的净利润	A	5,838,460,777.01	
非经常性损益	B	5,285,455,279.29	
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	553,005,497.72	
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	24,123,985,345.25	
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（第一次）	G1	259,126,064.71	
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（第二次）	G2	940,873,734.54	
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（第三次）	G3	1,196,705,530.30	
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数（第一次）	H1	9	
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数（第二次）	H2	7	
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数（第三次）	H3	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	I	1,487,960,652.02
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J	6
报告期月份数	K	12	
加权平均净资产	$L = \frac{D+A/2+E \times F/K - G \times H/K \pm I \times J/K}{K}$	23,953,682,752.94	
加权平均净资产收益率	$M=A/L$	24.37%	

扣除非经常损益加权平均净资产收益率	N=C/L	2.31%
-------------------	-------	-------

## (2) 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

单位：元 币种：人民币

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	5,838,460,777.01
非经常性损益	B	5,285,455,279.29
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	553,005,497.72
期初股份总数	D	9,099,670,428
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（第一次）	H1	64,588,312
因回购等减少股份数（第二次）	H2	244,881,656
因回购等减少股份数（第三次）	H3	190,856,924
减少股份次月起至报告期期末的累计月数（第一次）	I1	9
减少股份次月起至报告期期末的累计月数（第二次）	I2	7
减少股份次月起至报告期期末的累计月数（第三次）	I3	6
报告期缩股数	J	
报告月份数	K	12
发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F \times G/K - H \times I/K - J$	8,812,953,099
基本每股收益	M=A/L	0.66
扣除非经常损益基本每股收益	N=C/L	0.06

## 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。

## 3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

## 第十二节 备查文件目录

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

董事长：林俊波

董事会批准报送日期：2017年4月27日

## 修订信息

适用 不适用