

公司代码：600208

公司简称：新湖中宝

# 新湖中宝股份有限公司

## 2016 年半年度报告

### 重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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、本半年度报告未经审计。

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：保证半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  
无

六、前瞻性陈述的风险声明

本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

## 目录

第一节	释义.....	3
第二节	公司简介.....	3
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	4
第四节	董事会报告.....	5
第五节	重要事项.....	29
第六节	股份变动及股东情况.....	36
第七节	优先股相关情况.....	39
第八节	董事、监事、高级管理人员情况.....	39
第九节	公司债券相关情况.....	41
第十节	财务报告.....	45
第十一节	备查文件目录.....	149

## 第一节 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6月30日

## 第二节 公司简介

### 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、 基本情况变更简介

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
报告期内变更情况查询索引	报告期内未发生变更

#### 四、信息披露及备置地点变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	浙江省杭州市西溪路128号新湖商务大厦11层
报告期内变更情况查询索引	报告期内未发生变更

#### 五、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	新湖中宝	600208	中宝股份

### 第三节 会计数据和财务指标摘要

#### 一、公司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	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)
营业收入	4,140,139,473.40	4,979,614,361.48	-16.86
归属于上市公司股东的净利润	310,271,163.62	438,827,821.14	-29.30
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	276,586,183.19	313,107,696.24	-11.66
经营活动产生的现金流量净额	2,412,056,310.93	-1,298,905,597.00	不适用
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年 度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	21,267,349,520.47	24,123,985,345.25	-11.84
总资产	96,671,746,890.61	89,067,439,340.57	8.54

##### (二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)
基本每股收益(元/股)	0.034	0.054	-37.04
稀释每股收益(元/股)	0.034	0.054	-37.04
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.031	0.039	-20.51
加权平均净资产收益率(%)	1.32	2.16	减少0.84个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	1.18	1.54	减少0.36个百分点

#### 二、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

### 三、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	金额	附注(如适用)
非流动资产处置损益	872,957.63	
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	1,252,069.18	
委托他人投资或管理资产的损益	49,947,600.52	
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	4,974,120.33	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-8,930,057.03	
少数股东权益影响额	-572,664.99	
所得税影响额	-13,859,045.21	
合计	33,684,980.43	

## 第四节 董事会报告

### 一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

#### 报告期内总体经营情况

期内,公司坚持既定战略,稳健经营,各项业务进展顺利。期内,公司实现营业收入 41.40 亿元,归属于上市公司股东的净利润 3.10 亿元,每股收益 0.034 元;加权平均净资产收益率 1.32%。截至 2016 年 6 月末,公司总资产 966.72 亿元,较期初增长 8.54%;归属于母公司所有者权益合计 212.67 亿元。

#### 1、财务情况

期内,公司继续保持稳健的财务状况。截至2016年6月末,公司货币资金余额149.20亿元。现金流大幅改善。期内,经营活动产生的现金净流入24.12亿元,同比增加了37亿元。

期内,公司继续拓展多元化的融资渠道。2016年5月,公司新一轮公司债完成发行,募集资金 35 亿元,债券票面利率为 5.20%。公司积极探索购房尾款资产证券化等新兴的融资方式,进一步拓宽了融资渠道,同时有序置换高成本的信托贷款,有效降低了公司融资成本。

#### 2、地产情况

期内,公司地产预售收入明显增加。实现合同销售面积51.47万平方米,合同销售收入75.99 亿元,较去年同期增加了75.70%。

期内，凭借对地产市场和上海未来发展的清晰判断，进一步加大对上海旧改项目的投入。通过股权转让方式收购了上海黄浦区508号街坊地块，规划建筑面积约43万平方米；近期，又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，规划建筑面积约7.3万平方米。目前，在上海内环核心区项目5个，未结算规划建筑面积约130万平方米，预计上海项目有望占据公司地产销售收入的一半以上。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。

期内，公司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，可建面积约18万平方米，预计将于年底开工；上海·青蓝国际1期已累计销售5万平方米，2期拆迁已接近尾声，即将进入开工阶段；新收购的虹口项目、黄浦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。

## 1) 房地产概况一览表

面积单位：平方米 金额单位：千元

序号	单位名称	项目名称	权益	占地面积	权益占地面积	规划计容建筑面积	权益计容建筑面积	规划建筑面积	权益规划建筑面积	截至2016年6月30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	1,171,371	1,171,371	1,087,831	1,087,831	939,449	5,480,510	931,479	5,421,570
		沈阳·新湖花园	100%	54,933	54,933	137,333	137,333	175,672	175,672	119,716	0	74,003	578,340	0	0
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	22,594	173,800	17,277	136,750
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	132,003	132,003	140,097	140,097	92,903	89,652	82,239	707,410	69,807	632,880
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	70,859	428,370	34,647	183,600
		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	55,174	55,174	55,174	55,174	21,291	21,291	7,984	43,980	4,573	21,600
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	142,137	133,325	581,320	109,500	501,150
8	江苏新湖宝华置业有限公司	南京·仙林翠谷	100%	637,048	637,048	445,986	445,986	554,953	554,953	366,214	193,775	224,615	1,908,810	161,625	1,355,380
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	1,733,507	1,092,070	1,109,154	8,215,710	827,127	5,762,140
		其中：拟发展作出租	100%	69,307	69,307	46,523	46,523	89,883	89,883	0	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	580,179	580,179	560,239	560,239	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	488,306	8,505,650	488,166	8,498,000
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	50,930	3,554,050	0	0
13	上海玛宝房地产开发有限公司	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	规划中	100%	93,950	93,950	230,000	230,000	430,000	430,000	0	0	0	0	0	0
15	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	145,566	2,452,650	134,996	2,129,560
16	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	157,207	194,441	2,102,550	101,938	1,095,070
17	杭州新湖鸬鸟置业有限公司	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
18	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	60,601	2,691,730	53,130	2,277,750

19	嘉兴新湖中房置业有限公司	嘉兴·新中国国际	51%	186,344	95,035	335,410	171,059	490,000	249,900	228,469	166,566	46,036	387,810	30,112	245,600
20	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	905,032	9,052,140	886,147	8,905,840
21	衢州新湖房地产开发有限公司	衢州·新湖景城	100%	480,507	480,507	716,433	716,433	1,094,292	1,094,292	1,094,127	395,143	515,510	2,983,090	373,706	1,985,640
22	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	307,632	5,049,460	160,836	2,456,290
23	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	0	124,247	2,273,570	0	0
24	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	460,509	276,305	96,352	0	66,012	959,760	0	0
25	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	190,601	100,846	908,350	82,653	757,660
26	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	42,096	560,860	34,135	453,620
27	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	909,342	4,176,770	905,011	4,145,040
28	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	652,901	534,717	301,411	1,810,880	273,306	1,603,260
29	其他	-	-	2,684,454	2,503,808	5,560,086	5,200,623	5,705,862	5,280,630	523,346	311,769	359,301	2,096,710	193,110	942,580
	合计	-	-	12,205,814	11,130,240	19,075,709	17,512,634	22,379,750	20,392,580	12,332,502	8,323,342	7,281,531	67,684,280	5,873,281	49,510,980

## 2) 海涂开发项目情况表

面积单位：平方米

单位名称	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

注：1、截止报告期末，启东新湖投资开发有限公司已完成 262.12 万平方米（约合 3931.78 亩）的海涂开发，并取得相应的收入。

2、截止报告期末，平阳县利得海涂围垦开发有限公司已完成南片 349 万平方米（约合 5231.35 亩）的海涂开发，并取得相应的收入。



## 3) 2016 年 1-6 月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

序号	单位名称	项目名称	类别	新开工面积	新竣工面积	在建楼面面积	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	84,606	16,565	89,500	16,919	101,620
		沈阳·新湖花园	住宅	0	0	119,716	15,857	23,712	180,530	0	0
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	59,245	1,217	3,050	78	340
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	0	0	3,251	7,115	1,233	6,000	0	0
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	54,400	8,318	42,420	0	0
			商铺及购物中心	0	0	355,648	43,506	2,966	25,100	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	316	2,200
7	泰安新湖房地产开发有限公司	泰安·新湖绿园	住宅	0	0	50,188	55,963	10,374	52,160	3,752	22,760
8	江苏新湖宝华置业有限公司	南京·仙林翠谷	住宅	58,846	0	172,439	14,413	12,876	118,440	925	13,920
9	苏州新湖置业有限公司	苏州·明珠城	住宅	59,279	0	641,437	71,365	43,159	531,840	12,215	130,370
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	13,469	3,736	143,170	8,281	355,010
12	上海中瀚置业有限公司	上海·青蓝国际	住宅	0	0	153,921	40,041	25,465	1,951,540	0	0
13	上海玛宝房地产开发有限公司	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	规划中	住宅	0	0	0	0	0	0	0	0
15	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	34,366	1,185	51,710	653	10,430
16	浙江新兰得置业有限公司	杭州·新湖果岭	住宅	0	0	238,922	27,869	19,857	256,180	2,181	32,110
17	杭州新湖鸬鸟置业有限公司	杭州·金色童年	酒店	0	0	20,456	0	0	0	0	0
18	杭州新湖明珠置业有限公司	杭州·武林国际	住宅	0	0	3,452	21,874	3,102	175,040	6,831	308,870

19	嘉兴新湖中房置业有限公司	嘉兴·新中国国际	住宅	0	166,566	61,903	58,734	14,392	131,720	30,112	245,600
20	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	648	15,854	129,170	7,865	91,610
21	衢州新湖房地产开发有限公司	衢州·新湖景城	住宅	123,864	0	698,984	162,026	57,662	440,810	1,435	21,940
22	丽水新湖置业有限公司	丽水·新湖国际	住宅	0	0	247,814	53,063	69,686	1,268,070	1,391	25,870
23	乐清新湖置业有限公司	乐清·海德花园	住宅	0	0	376,227	55,112	35,782	625,370	0	0
24	瑞安市中宝置业有限公司	瑞安·新湖广场	住宅	0	0	96,352	28,475	43,076	638,470	0	0
25	浙江澳辰地产发展有限公司	兰溪·香格里拉	住宅	34,593	0	125,275	70,076	8,884	74,540	1,988	15,570
26	舟山新湖置业有限公司	舟山·御景国际	住宅	0	242,563	0	121,274	15,362	196,410	34,135	453,620
27	九江新湖远洲置业有限公司	九江·柴桑春天	住宅	0	53,332	0	89,366	16,276	77,410	17,346	82,800
28	九江新湖中宝置业有限公司	九江·庐山国际	住宅	95,845	95,181	118,184	73,793	56,564	324,430	65,812	362,090
29	其他		住宅	55,150	0	211,577	49,881	7,410	65,660	0	0
	小 计			427,577	557,642	4,009,160	1,333,838	514,713	7,598,740	212,235	2,276,730

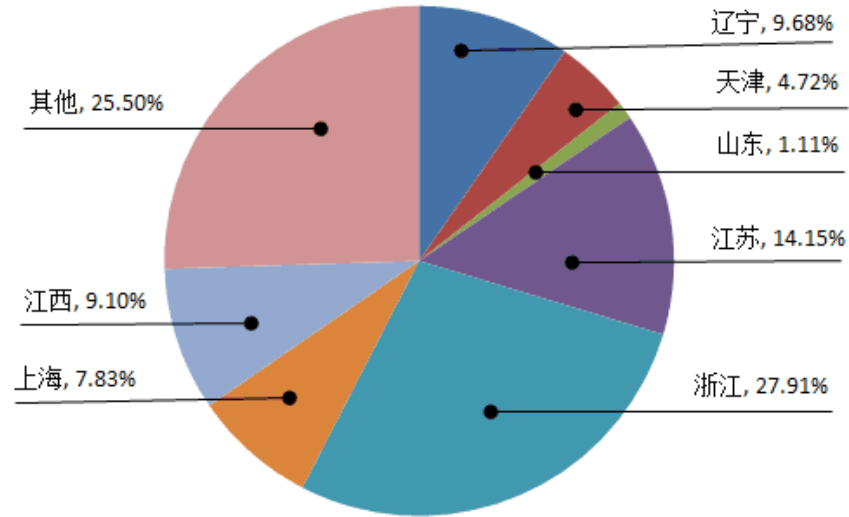
## 4) 2016 年 1-6 月主要房地产项目出租情况表

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	沈阳	沈阳·北国之春	商铺及购物中心	2,436	666,828	否	/
2	沈阳	沈阳·北国之春	办公写字楼	1,056	50,000	否	/
3	杭州	杭州·香格里拉	办公写字楼	654	1,010,093	否	/
4	苏州	苏州·明珠城	商铺及购物中心	10,435	1,138,239	否	/
5	上海	上海·新湖明珠城	商铺及购物中心	5,356	2,731,020	否	/
6	上海	上海·新湖明珠城	办公写字楼	1,897	825,000	否	/
7	丽水	丽水·新湖国际	商铺及购物中心	1,738	540,579	否	/
8	九江	九江·柴桑春天	商铺及购物中心	9,847	1,883,952	否	/

9	绍兴	绍兴·红太阳中心	办公写字楼	772	94,590	否	/
10	绍兴	绍兴·红太阳中心	商铺及购物中心	17,368	2,929,022	否	/
11	兰溪	兰溪·香格里拉	商铺及购物中心	5,053	478,976	否	/
12	衢州	衢州·新湖景城	商铺及购物中心	2,703	137,955	否	/
	合 计			59,315	12,486,254		

5) 2016 半年度房地产项目规划建筑面积按地区分布图



### 3、金融及互联网金融情况

期内，公司进一步完善金融信息服务领域的投资、经营管理，积极打造互联网金控平台。公司进一步布局互联网金融，万得金融服务框架体系逐步成型；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%。公司所投资的保险、证券、银行、期货等金融板块进一步成熟，未来将借助互联网和资本市场实现新的突破。

### 4、企业形象和品牌建设

期内，公司坚持品牌发展战略，持续完善公司业务和产品体系。优化地产产品研发、设计、营造、策划和销售能力，持续提升公司品牌及市场形象。公司被中国指数研究院评为“2016 沪深上市房地产公司综合实力 TOP10”，彰显了公司在国内上市房企中的重要地位。上海·新湖明珠城三期荣获上海市建设工程“白玉兰”（市优质工程）奖。

期内，公司投资者管理工作稳步提升，资本市场形象更趋稳定。公司为维护股价稳定，保护投资者利益，推出并实施了股份回购计划，向市场传递了公司管理层对公司发展的信心。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。

在稳健、持续发展的过程中，公司将继续积极履行社会责任，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。

## (一) 主营业务分析

### 1 财务报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	4,140,139,473.40	4,979,614,361.48	-16.86
营业成本	3,314,240,574.40	3,835,955,390.76	-13.60
销售费用	122,646,937.24	114,699,379.82	6.93
管理费用	299,621,299.87	252,323,330.03	18.74
财务费用	517,681,022.67	342,897,576.43	50.97
经营活动产生的现金流量净额	2,412,056,310.93	-1,298,905,597.00	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-3,438,044,780.46	-4,506,562,699.08	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-117,613,258.24	1,622,463,504.60	-107.25
研发支出	5,633,589.50	5,280,294.20	6.69

财务费用变动原因说明:本期与上年同期相比融资总额增加,主要系发行了 120 亿元公司债。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要系本期回购公司股份 19.67 亿元所致。

## 2 其他

### (1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

虽然公司本期房地产预售收入大幅增加，但由于各项目开发周期的原因使本期竣工交房的项目较少，导致本期房地产结算收入比上年同期降低 28%、公司净利润同比降低 29.30%。

### (2) 公司前期各类融资、重大资产重组事项实施进度分析说明

1) 根据公司第八届董事会第五十一次会议和 2014 年度第五次临时股东大会决议，公司向中国银行间市场交易商协会（以下简称“交易商协会”）申请注册中期票据并发行。2016 年 3 月 31 日，交易商协会出具了《接受注册通知书》（中市协注[2016]MTN173 号），接受公司中期票据注册，注册金额 33 亿元，注册额度自该通知书落款之日起 2 年内有效。公司已于 2016 年 4 月 8 日取得该通知书。截至本报告日，本期中期票据尚未发行。

2) 根据公司第八届董事会第六十五次会议和 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，公司收到中国证监会出具的《关于核准新潮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）。公司已于 2016 年 5 月 20 日完成债券发行工作，实际发行总额为人民币 35 亿元，票面利率 5.20%。

### (3) 经营计划进展说明

期内，公司各项业务活动均按照既定计划进展顺利。详见本节“报告期内总体经营情况”。

## (二) 行业、产品或地区经营情况分析

### 1、 主营业务分行业、分产品情况

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	2,196,064,656.08	1,501,921,377.99	31.61	-27.76	-25.94	减少 1.67 个百分点
海涂开发	115,416,719.37	56,893,690.49	50.71	1.67	3.35	减少 0.79 个百分点
商业贸易	1,739,700,183.38	1,736,296,518.78	0.2	0.42	0.12	增加 0.3 个百分点
其他	74,947,650.10	11,819,933.62	84.23	2.28	23.87	减少 2.75 个百分点

## 2、主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
浙江	2,784,815,388.71	5.58
辽宁	101,964,844.41	-0.56
江西	444,887,100.37	34.59
江苏	269,172,374.23	-82.09
上海	500,325,007.26	29.77
山东	24,964,493.95	不适用

## 主营业务分地区情况的说明：

(1) 占公司营业收入总额或营业利润总额 10%以上的地区

单位：元 币种：人民币

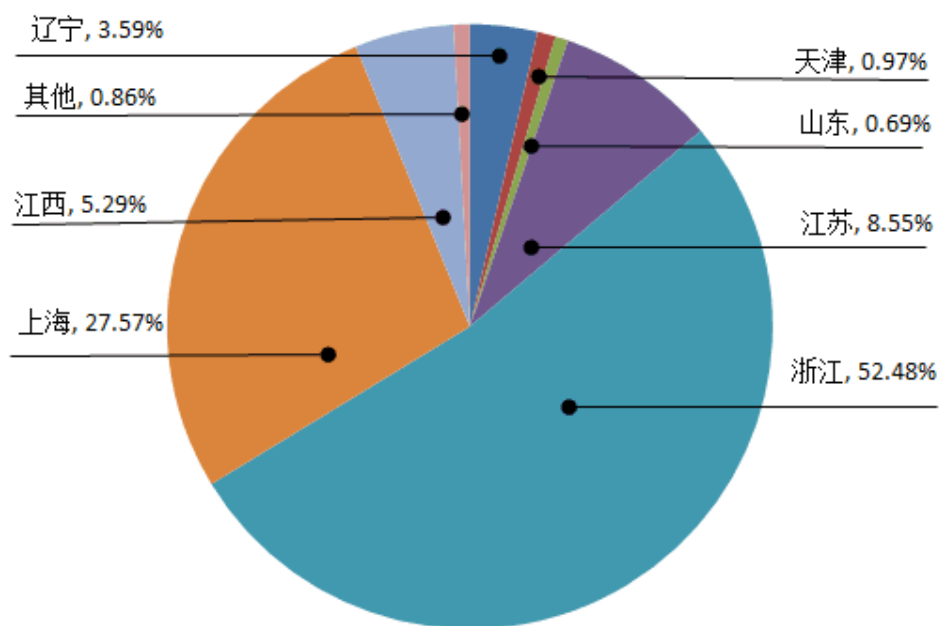
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
浙江	2,784,815,388.71	2,553,658,701.09	8.3	5.58	10.69	减少 4.24 个百分点
上海	500,325,007.26	177,158,810.02	64.59	29.77	-31.68	增加 31.85 百分点
江西	444,887,100.37	347,397,430.52	21.91	34.59	56.24	减少 10.82 个百分点

(2) 2016 半年度主要房地产业务分地区情况一览表

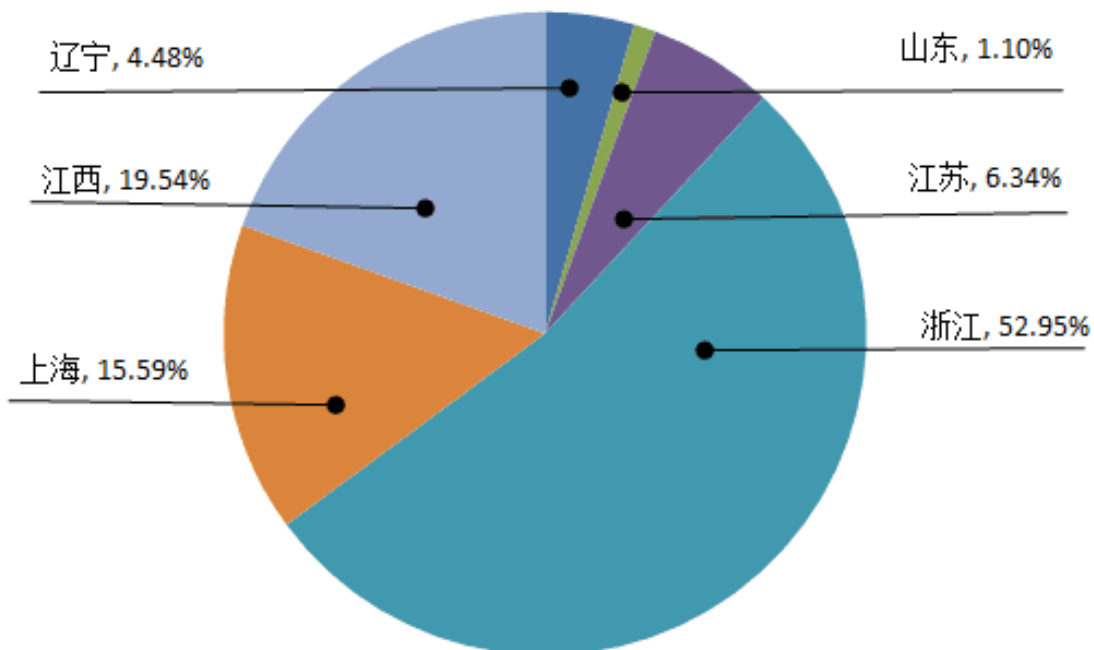
面积单位：平方米 金额单位：千元

地区	合同销售面积	合同销售收入	销售收入占比	结算面积	结算收入	结算收入占比
辽宁	41,494	273,080	3.59%	16,997	101,960	4.48%
天津	12,517	73,520	0.97%	0	0	0.00%
山东	10,374	52,160	0.69%	4,068	24,960	1.10%
江苏	56,035	650,280	8.55%	13,140	144,290	6.34%
浙江	284,842	3,987,490	52.48%	86,591	1,205,620	52.95%
上海	29,201	2,094,710	27.57%	8,281	355,010	15.59%
江西	72,840	401,840	5.29%	83,158	444,890	19.54%
其他	7,410	65,660	0.86%	0	0	0.00%
合计	514,713	7,598,740	100.00%	212,235	2,276,730	100.00%

(3) 2016 半年度房地产项目合同销售收入按地区分布图



(4) 2016 半年度房地产项目结算收入按地区分布图



### (三) 核心竞争力分析

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+互联网金控”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、公司未来将实施“地产+互联网金控”双主业战略。经过近年来的系统整合，公司互联网金控平台已逐渐成形。公司在地产行业耕耘二十余年，逐步形成了以上海为中心的上海内环、上海近郊、环上海城市带的三圈布局；未来也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支撑。

2、资产质量优质。公司目前土地储备约 1200 万平方米，海涂开发土地面积约 600 万平方米，可满足公司 5-8 年的开发需求，而且土地成本相对较低；公司项目均衡分布在经济相对发达的一二三线城市，购买力水平高，市场相对稳定，项目资源优质；上海一线城市储备价值占比一半，利润空间保持较高水平。同时，公司投资的大量金融股权价值提升巨大，业绩优良。

3、财务稳健高效。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。这为公司未来继续扩大规模提供了充足的杠杆空间，也成为公司重要的核心竞争优势之一。

4、管理团队优秀。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、诚恳敬业、经验丰富，拥有广泛和稳定的业务网络，能够有效及时地为客户提供全面细致的服务，促进公司价值的持续提升。

5、公司治理规范高效。健全有效的公司内部治理机制及对风险的认知能力和管控能力是公司持续健康发展的有利保障。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，控制合规风险；同时，建立健全和有效实施风控机制，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。

### (四) 投资状况分析

#### 1、 对外股权投资总体分析

单位：千元

报告期内投资额	2,456,601.29
投资额增减变动数	1,898,895.29
上年同期投资额	557,706.00
投资额增减幅度(%)	340.48



被投资的公司情况：

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 (%)
阳光保险集团股份有限公司	保险、投资等	4.06
上海亚龙古城房地产开发有限公司	房地产开发	100.00
浩韵控股集团有限公司	投资、咨询、业务外包	45.00
上海新湖瑞丰金融服务有限公司	资产管理	91.67
上海新湖城市开发有限公司	房地产开发	100.00
新湖中宝投资管理有限公司	投资	100.00
浙江新湖金融信息服务有限公司	金融服务	100.00
平阳县利得海涂围垦开发有限公司	海涂开发	80.00
平阳伟成置业有限公司	房地产开发	100.00
平阳隆恒置业有限公司	房地产开发	100.00
平阳安瑞置业有限公司	房地产开发	100.00

### (1) 证券投资情况

√适用 □不适用

序号	证券品种	证券代码	证券简称	最初投资金额 (元)	持有数量 (股)	期末账面价值 (元)	占期末证券投资总比例 (%)	报告期损益 (元)
1	股票	601318	中国平安	434,450.00	10,000.00	320,400.00	51.25	-39,600.00
2	股票	601166	兴业银行	378,000.00	20,000.00	304,800.00	48.75	-25,044.43
期末持有的其他证券投资					/			
报告期已出售证券投资损益				/	/	/	/	
合计				812,450.00	/	625,200.00	100%	-64,644.43

## (2) 持有其他上市公司股权情况

√适用 □不适用

单位：元

证券代码	证券简称	最初投资成本	期初持股比例 (%)	期末持股比例 (%)	期末账面值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
02066.HK	盛京银行	450,000,000.00	5.18	5.18	2,265,850,627.49	187,161,679.20	-22,557,290.64	长期股权投资	增资方式取得
02366.HK	星美文化	119,439,404.84	4.93	4.93	15,874,210.72		-6,884,801.75	可供出售金融资产	认购非公开发行募集股份、配股
600037	歌华有线	299,999,998.34	1.46	1.46	308,937,032.82		-128,368,313.44	可供出售金融资产	认购非公开发行募集股份
00998.HK	中信银行	111,200,739.64	0.06	0.06	111,089,446.16		-4,991,495.77	可供出售金融资产	二级市场购买
	合计	980,640,142.82	/	/	2,701,751,317.19	187,161,679.20	-162,801,901.60	/	/

## 持有其他上市公司股权情况的说明

1) 盛京银行股份有限公司（以下简称“盛京银行”）系在香港联交所上市的公司，截止报告日，其尚未公告 2016 年半年报，公司暂按其中期业绩公告核算对其享有的权益。2016 年 1-6 月权益法核算确认的投资收益为 187,161,679.20 元，确认的其他权益变动为-22,557,290.64 元。期末，本公司持有盛京银行 30,000 万股，持股比例为 5.18%。

2) 期末，公司持有星美文化集团控股有限公司（以下简称“星美文化”）39,945,228 股，持股比例 4.93%，按照 2016 年 6 月最后一个交易日的收盘价 0.465 港元/股计算其公允价值为人民币 15,874,210.72 元。

3) 期末，公司持有北京歌华有线电视网络股份有限公司（以下简称“歌华有线”）20,311,442 股，持股比例 1.46%，按照 2016 年 6 月最后一个交易日的收盘价 15.21 元/股计算其公允价值为 308,937,032.82 元。

4) 期末, 公司持有中信银行股份有限公司(以下简称“中信银行”)H股 27,598,000 股, 持股比例 0.06%, 按照 2016 年 6 月最后一个交易日的收盘价 4.71 港元/股计算其公允价值为人民币 111,089,446.16 元。

### (3) 持有金融企业股权情况

√适用 □不适用

所持对象名称	最初投资金额(元)	期初持股比例 (%)	期末持股比例 (%)	期末账面价值(元)	报告期损益(元)	报告期所有者权益变动(元)	会计核算科目	股份来源
长城证券股份有限公司	70,725,600.00	0.53	0.53	70,725,600.00	3,730,000.00		可供出售金融资产	认购非公开发行募集股份
新湖期货有限公司	416,500,000.00	91.67	91.67	416,500,000.00	14,022,954.46	139,315.58	长期股权投资	受让股权及增资方式取得
湘财证券股份有限公司	110,000,000.00	3.44	3.44	110,000,000.00			可供出售金融资产	受让股权及增资方式取得
温州银行股份有限公司	1,319,500,000.00	13.96	13.96	1,509,207,831.42	70,244,744.46	-2,909,242.36	长期股权投资	认购非公开发行募集股份
阳光保险集团股份有限公司	1,890,000,000.00		4.06	1,890,000,000.00			可供出售金融资产	受让股权方式取得
盛京银行股份有限公司	450,000,000.00	5.18	5.18	2,265,850,627.49	187,161,679.20	-22,557,290.64	长期股权投资	增资方式取得
中信银行股份有限公司	111,200,739.64	0.06	0.06	111,089,446.16		-4,991,495.77	可供出售金融资产	二级市场购买
合计	4,367,926,339.64	/	/	6,373,373,505.07	275,159,378.12	-30,318,713.19	/	/

## 2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

## (1) 委托理财情况

√适用 □不适用

单位:千元 币种:人民币

合作方名称	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	预计收益	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	资金来源并说明是否为募集资金	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	59.18	200,000	59.18	是	/	否	否	自有资金	
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	50.30	170,000	50.30	是	/	否	否	自有资金	
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	2,755.56	1,000,000	2,755.56	是	/	否	否	募集资金	
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	2,498.63	800,000	2,498.63	是	/	否	否	募集资金	
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	1,972.60	600,000	1,972.60	是	/	否	否	自有资金	
中信银行延安支行	保本浮动收益类	60,000	2016-1-8	2016-2-16	注1	179.51	60,000	179.51	是	/	否	否	自有资金	
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	920.55	800,000	920.55	是	/	否	否	募集资金	
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	92.60	100,000	92.60	是	/	否	否	自有资金	
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	92.60	100,000	92.60	是	/	否	否	自有资金	

## 2016 年半年度报告

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	46.30	50,000	46.30	是	/	否	否	自有资金
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	113.42	300,000	113.42	是	/	否	否	自有资金
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	113.42	300,000	113.42	是	/	否	否	自有资金
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	75.62	200,000	75.62	是	/	否	否	自有资金
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	1,564.93	800,000	1,564.93	是	/	否	否	募集资金
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	126.33	106,000	126.33	是	/	否	否	自有资金
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	72.33	100,000	72.33	是	/	否	否	自有资金
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	1,637.26	200,000	1,637.26	是	/	否	否	自有资金
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	206.58	100,000	206.58	是	/	否	否	自有资金
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	206.58	100,000	206.58	是	/	否	否	自有资金
广发银行嘉兴分行	保本浮动收益类	30,000	2016-3-10	2016-3-29	理财计划存续期内每日计算	50.10	30,000	50.10	是	/	否	否	自有资金
广发银行嘉兴分行	保本浮动收益类	50,000	2016-3-11	2016-3-29	理财计划存续期内每日计算	61.64	50,000	61.64	是	/	否	否	自有资金
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	569.86	800,000	569.86	是	/	否	否	募集资金
中信银行延	保本浮动收	60,000	2016-1-8	2016-4-12	注2	507.53	60,000	507.53	是	/	否	否	自有资金

2016 年半年度报告

安支行	益类													
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	7,875.00	1,000,000	7,875.00	是	/	否	否	募集资金	
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	1,196.71	800,000	1,196.71	是	/	否	否	募集资金	
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	1,196.71	800,000	1,196.71	是	/	否	否	募集资金	
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	133.56	50,000	133.56	是	/	否	否	自有资金	
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	2,612.50	1,000,000	2,612.50	是	/	否	否	募集资金	
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	640.38	130,000	643.95	是	/	否	否	自有资金	
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	1,104.66	800,000	1,104.66	是	/	否	否	募集资金	
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	1,712.22	200,000	1,712.22	是	/	否	否	自有资金	
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	138.08	100,000	138.08	是	/	否	否	自有资金	
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	48.33	30,000	48.33	是	/	否	否	自有资金	
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	133.77	50,000	133.77	是	/	否	否	自有资金	
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	1,058.63	800,000	1,058.63	是	/	否	否	募集资金	
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	534.25	100,000	534.25	是	/	否	否	自有资金	

2016 年半年度报告

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	4,226.85			是	/	否	否	自有资金	
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	535.75	69.76		是	/	否	否	自有资金	
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	824.11			是	/	否	否	自有资金	
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	1,648.22			是	/	否	否	自有资金	
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	1,648.22			是	/	否	否	自有资金	
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	2,147.95			是	/	否	否	募集资金	
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	95.75			是	/	否	否	自有资金	
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	7,922.22			是	/	否	否	募集资金	
中国光大银行浙大支行	本金保护型理财产品	300,000	2016-1-7	2017-1-6	理财计划存续期内每日计算	11,431.23			是	/	否	否	自有资金	
中国光大银行浙大支行	本金保护型理财产品	300,000	2016-1-7	2017-1-6	理财计划存续期内每日计算	11,431.23			是	/	否	否	自有资金	
交通银行嘉兴南湖支行	保本浮动收益型	40,000	2016-3-16	2017-3-16	实际存续天数和对应的实际年化收益率计算	1,240.00			是	/	否	否	自有资金	
合计	/	16,126,000	/	/	/	75,509.76	12,886,000	32,431.56	/		/	/	/	
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《关于使用闲置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《关于使用闲置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 2016 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《关于使用闲置募集资金用于现金管理的议案》, 同意公司使用部分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



### 3、募集资金使用情况

#### (1) 募集资金总体使用情况

√适用 □不适用

单位:千元 币种:人民币

募集年份	募集方式	募集资金总额	本报告期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向
2014 年	非公开发行	5,437,176.56	160,489.63	5,449,025.22	569.52	尚未使用的募集资金存放在公司开立的监管账户中,未变更投资项目。
2015 年	非公开发行	4,976,700.00	1,145,665.18	2,051,176.40	2,958,373.72	公司使用部分闲置募集资金在不超过 180,000 万元的额度内进行现金管理,其余尚未使用的募集资金存放在公司开立的监管账户中,未变更投资项目。
合计	/	10,413,876.56	1,306,154.81	7,500,201.62	2,958,943.24	/
募集资金总体使用情况说明			注			

[注]募集资金总额小于已累计投入募集资金总额的原因系募集资金账户各年度产生的利息收入。

#### (1) 2014 年募集资金

经中国证券监督管理委员会证监许可(2014)885号文核准,本公司由主承销商西南证券股份有限公司采用非公开发行方式,向特定对象非公开发行人民币普通股(A股)股票1,773,958,060股,发行价为每股人民币3.10元,共计募集资金5,499,269,986.00元,坐扣承销和保荐费用59,493,429.88元后的募集资金为5,439,776,556.12元,已由主承销商西南证券股份有限公司于2014年11月19日汇入本公司募集资金监管账户。另减除律师、会计师等其他发行费用2,600,000.00元后,公司本次募集资金净额为5,437,176,556.12元。上述募集资金到位情况业经天健会计师事务所(特殊普通合伙)验证,并由其出具《验资报告》(天健验(2014)246号)。

本公司2016年1-6月实际使用募集资金16,048.97万元,2016年1-6月收到的银行存款利息扣除银行手续费等的净额为46.73万元;累计已使用募集资金544,902.52万元,累计收到的银行存款利息扣除银行手续费等的净额为1,241.81万元。

截至2016年6月30日,尚未使用的募集资金总额为56.95万元,系累计收到的银行存款利息扣除银行手续费等的净额。

#### (2) 2015 年募集资金

经中国证券监督管理委员会证监许可〔2015〕1165 号文核准，本公司由主承销商西南证券股份有限公司采用非公开发行方式，向特定对象非公开发行人民币普通股（A 股）股票 961,538,461 股，发行价为每股人民币 5.20 元，共计募集资金 4,999,999,997.20 元，坐扣承销和保荐费用 20,000,000.00 元后的募集资金为 4,979,999,997.20 元，已由主承销商西南证券股份有限公司于 2015 年 11 月 16 日汇入本公司募集资金监管账户。另减除会计师费、律师费等与发行权益性证券直接相关的新增外部费用 3,300,000.00 元后，公司本次募集资金净额为 4,976,699,997.20 元。上述募集资金到位情况业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）验证，并由其出具《验资报告》（天健验〔2015〕456 号）。

本公司 2016 年 1-6 月实际使用募集资金 114,566.51 万元，收到的银行存款利息扣除银行手续费等的净额为 2,918.99 万元；累计已使用募集资金 205,117.63 万元，累计收到的银行存款利息扣除银行手续费等的净额为 3,285.01 万元。

截至 2016 年 6 月 30 日，尚未使用的募集资金总额为 295,837.37 万元（另有尚未支付的律师费 100.00 万元），其中募集资金账户余额为 115,937.37 万元（包括累计收到的银行存款利息扣除银行手续费等的净额及尚未支付的律师费 100.00 万元），进行现金管理的金额为 180,000.00 万元。

## (2) 募集资金承诺项目情况

√适用 □不适用

单位:千元 币种:人民币

承诺项目名称	是否变更项目	募集资金拟投入金额	募集资金本报告期投入金额	募集资金累计实际投入金额	是否符合计划进度	项目进度	预计收益	产生收益情况	是否符合预计收益	未达到计划进度和收益说明	变更原因及募集资金变更程序说明
上海新湖明珠城三期三、四标段	否	2,965,732.67	6,790.08	2,975,045.17	是	28.02%	1,157,580.00	755,254.70	是	无	无
上海新湖·青蓝国际	否	2,471,443.89	153,699.55	2,473,980.05	是	47.32%	1,248,800.00	项目尚在建设中	是	无	无
苏州新湖明珠城五期	否	1,988,350.00	244,881.33	625,214.81	是	67.17%	882,990.00	项目尚在建设中	是	无	无
丽水新湖国际三期	否	994,175.00	190,929.83	392,837.95	是	100.00%	715,960.00	项目尚在建设中	是	无	无
瑞安新湖广场(曾用名:瑞安新湖城)	否	994,175.00	141,594.01	409,863.64	是	20.92%	1,101,080.00	项目尚在建设中	是	无	无
偿还贷款	否	1,000,000.00	568,260.00	623,260.00	是	62.33%			是	无	无
合计	/	10,413,876.56	1,306,154.80	7,500,201.62	/	/	5,106,410.00	/	/	/	/
募集资金承诺项目使用情况说明											

注:地产项目的项目进度系开工面积与规划建筑面积的比例;产生收益情况系截至2016年6月30日该承诺项目累计实现的净利润。

## (3) 募集资金变更项目情况

适用 不适用

## 4、主要子公司、参股公司分析

单位:千元 币种:人民币

公司名称	所处行业	主要产品或服务	净利润
启东新湖投资开发有限公司	海涂开发	海涂开发	45,038.85
上海新湖房地产开发有限公司	房地产	上海·新湖明珠城	133,824.09
盛京银行股份有限公司	金融业	存款、贷款等	3,616,388.00
温州银行股份有限公司	金融业	存款、贷款等	503,294.49

## 5、非募集资金项目情况

适用 不适用

单位:千元 币种:人民币

项目名称	项目金额	项目进度	本报告期投入金额	累计实际投入金额	项目收益情况
上海·亚龙古城项目	31,903,000.00	项目前期	20,632.40	1,210,629.21	本期尚未产生收益
合计	31,903,000.00	/	20,632.40	1,210,629.21	/

## 二、利润分配或资本公积金转增预案

## (一) 报告期实施的利润分配方案的执行或调整情况

2016年5月9日,公司2015年度股东大会审议通过了《关于2015年度利润分配预案的议案》,向全体股东每10股派发现金股利0.50元(含税)。2016年7月8日,该利润分配方案已实施完毕。

## (二) 半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
---------	---

## 三、其他披露事项

## (一) 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及说明

适用 不适用

## (二) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

## 第五节 重要事项

### 一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

适用 不适用

### 二、资产交易、企业合并事项

适用 不适用

#### (一) 公司收购、出售资产和企业合并事项已在临时公告披露且后续实施无变化的

事项概述及类型	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)
收购上海亚龙古城房地产开发有限公司股权及债权	临 2016-039、临 2016-040、临 2016-041、临 2016-042、 临 2016-047 (www.sse.com.cn)

### 三、公司股权激励情况及其影响

适用 不适用

#### (一) 相关股权激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

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股权激励情况

适用 不适用

### 四、重大关联交易

适用 不适用

#### (一) 与日常经营相关的关联交易

##### 1、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

(1) 2016 年 4 月 16 日，公司发布《新湖中宝股份有限公司关于与上海新湖绿城物业服务有限公司、浙江新湖绿城物业服务服务有限公司日常关联交易的公告》（临 2016-061），预计 2016 年度与上海新湖绿城物业服务有限公司、浙江新湖绿城物业服务服务有限公司及该两家公司的分、子公司（以下简称“新湖绿城物业”）发生日常关联交易约 12,000.00 万元，包括支付前期物业服务费、空置房物业管理费、案场服务费、园区活动服务费等。截至 2016 年 6 月 30 日，已结算的关联交易金额为 4,268.70 万元。

(2) 2016 年 4 月 16 日，公司发布《新湖中宝股份有限公司关于向关联人销售商品房的关联交易公告》（临 2016-062），截至本次关联交易止，过去 12 个月内公司与不同关联人之间的此项关联交易金额为人民币 6,360.87 万元。截至本报告期末，商品房购买人均已按照约定支付购房款项，本期确认收入 3,627.66 万元。期末应收房款金额为 2,346.29 万元。

## (二) 资产收购、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

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

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）。

## (三) 关联债权债务往来

### 1、 临时公告未披露的事项

√适用 □不适用

单位：千元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
海宁绿城新湖房地产开发有限公司	合营公司				305,255.29	-150,000.00	155,255.29
合计					305,255.29	-150,000.00	155,255.29
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额（元）		0.00					
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额（元）		0.00					
关联债权债务形成原因		经营往来					
关联债权债务清偿情况		正常					
与关联债权债务有关的承诺		无					
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		无					

**(四) 其他**

## 1、向关联方借款

单位：千元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	借款利率	本期数	上年同期数
盛京银行股份有限公司	银行借款	[注 1]	248,950.00	1,020,000.00
盛京银行股份有限公司	借款利息	[注 1]	25,981.24	38,137.73
温州银行股份有限公司	银行借款	[注 2]	467,500.00	992,500.00
温州银行股份有限公司	借款利息	[注 2]	34,363.65	47,015.10

[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。

## 2、其他

(1) 盛京银行股份有限公司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，本期尚未解付，期末未到期应付票据 16,000 万元。盛京银行股份有限公司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。盛京银行股份有限公司本期为天津海建市政工程有限公司承兑银行承兑汇票 13,069 万元，本期已解付 3,069 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 10,000 万元。

(2) 本公司期末在盛京银行股份有限公司的存款余额为 458,021,312.91 元，本期收到存款利息 4,348,307.71 元，存款利率为中国人民银行公布的存款利率；本公司期末在温州银行股份有限公司的存款余额为 33,625,223.69，本期收到存款利息 1,390,922.85 元，存款利率为中国人民银行公布的存款利率。

**五、重大合同及其履行情况****1 托管、承包、租赁事项**

适用 不适用

## 2 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	浙江绿城材料设备有限公司	30,000.00	2015-12-15	2015-12-15	2016-12-15	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝	公司本部	浙江绿城装饰工程有限公司	12,000.00	2015-11-12	2015-11-12	2016-11-12	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝	公司本部	浙江绿城装饰工程有限公司	80,000.00	2016-4-8	2016-4-8	2016-7-9	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	22,000.00	2015-8-19	2015-8-19	2016-8-12	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	5,000.00	2015-10-22	2015-10-22	2016-10-20	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	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	济和集团有限公司	9,999.00	2016-3-10	2016-3-10	2016-9-10	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	2016-5-26	2016-5-26	2016-11-26	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	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	23,680.00	2016-4-28	2016-4-28	2016-10-28	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	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	40,000.00	2015-12-24	2015-12-24	2016-12-23	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	12,514.18	2015-7-24	2015-7-24	2016-7-5	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	11,838.05	2015-7-15	2015-7-15	2016-7-5	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	6,784.20	2016-6-27	2016-6-27	2016-9-23	连带责任担保	否	否	0	是	否	



2016 年半年度报告

新湖中宝	公司本部	民丰特种纸股份有限公司	1,883.59	2016-4-18	2016-4-18	2016-7-15	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	1,883.59	2016-4-18	2016-4-18	2016-7-15	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	1,797.53	2016-4-18	2016-4-18	2016-7-15	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	3,866.32	2016-4-22	2016-4-22	2016-7-22	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	1,567.37	2016-4-22	2016-4-22	2016-7-22	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	4,418.24	2016-5-19	2016-5-19	2016-8-17	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	3,021.91	2016-5-26	2016-5-26	2016-8-17	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	1,528.19	2016-6-8	2016-6-8	2016-9-6	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	1,426.31	2016-6-7	2016-6-7	2016-9-2	连带责任担保	否	否	0	是	否	
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	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	100,000.00	2015-7-29	2015-7-29	2016-7-29	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	2016-5-20	2016-5-20	2018-5-20	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	2016-6-3	2016-6-3	2018-6-3	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）										1,123,676.25			
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）										1,852,028.48			
公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计										3,246,585.17			
报告期末对子公司担保余额合计（B）										13,214,530.37			
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）										15,066,558.85			
担保总额占公司净资产的比例（%）										68.48			
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）										1,245,000.00			
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）										13,286,530.37			
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）										4,066,281.62			
上述三项担保金额合计（C+D+E）										14,531,530.37			

### 3 其他重大合同或交易

公司与万得信息技术股份有限公司（以下简称“万得”）及其创始股东签署《合资合作协议》，约定公司与万得及其创始股东将进行金融业务领域的全方位合资合作，签约各方将共同选择万得旗下一境内公司为目标公司，本公司向目标公司增资 28 亿元人民币，取得和持有目标公司 20% 的相应股权。上述《合资合作协议》已分别于 2015 年 9 月 24 日和 2015 年 10 月 13 日经公司第八届董事会第六十七次会议和 2015 年第七次临时股东大会审议通过（详见公告临 2015-106、2015-107、2015-110 号）。截至报告期末，该事项尚未完成。

## 六、承诺事项履行情况

适用  不适用

### (一) 上市公司、持股 5% 以上的股东、控股股东及实际控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

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	/	/

## 七、聘任、解聘会计师事务所情况

适用  不适用

## 八、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5% 以上股份的股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

适用  不适用

### 九、可转换公司债券情况

适用 不适用

### 十、公司治理情况

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 3 次、董事会会议 6 次、监事会会议 3 次，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。

### 十一、其他重大事项的说明

#### (一) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

适用 不适用

#### (二) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

适用 不适用

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	962,710,076	10.58	0	0	0	0	0	962,710,076	11.20
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	0	0	962,710,076	11.20
其中：境内非国有法人持股	962,710,076	10.58	0	0	0	0	0	962,710,076	11.20
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股份	8,136,960,352	89.42	0	0	0	-500,326,892	-500,326,892	7,636,633,460	88.80
1、人民币普通股	8,136,960,352	89.42	0	0	0	-500,326,892	-500,326,892	7,636,633,460	88.80
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	9,099,670,428	100.00	0	0	0	-500,326,892	-500,326,892	8,599,343,536	100.00

## 2、股份变动情况说明

2016年2月3日，公司2016年第一次临时股东大会审议通过了《关于以集中竞价交易方式回购股份的议案》，拟通过上海证券交易所交易系统以集中竞价交易方式回购公司股份，回购资金总额为人民币10-20亿元，回购股份价格不超过5.20元/股，回购期限为自股东大会审议通过回购股份方案之日起6个月内，本次回购的股份将予以注销，从而减少公司的注册资本。公司于2016年3月22日披露了《回购报告书》，于3月25日首次实施了回购。截至2016年6月27日本次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。

### (二) 限售股份变动情况

适用 不适用

## 二、股东情况

### (一) 股东总数:

截止报告期末股东总数(户)	136,461
截止报告期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	
浙江新湖集团 股份有限公司	-600,000,000	3,206,910,170	37.29	0	质 押	2,689,389,440	境内非国 有法人
黄伟	600,000,000	600,000,000	6.98	0	无	0	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	425,750,000	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	288,461,538	无	0	未知
中国证券金融股 份有限公司	12,720,864	214,063,462	2.49	0	无	0	国有法人

浙江恒兴力控股集团有限公司	0	209,991,540	2.44	0	质押	150,140,000	境内非国有法人
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	192,307,693	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	192,307,692	无	0	未知
华安未来资产—工商银行—新湖中宝定增1号资产管理计划	0	178,580,645	2.08	0	无	0	未知
中信证券股份有限公司	-1,647,754	176,603,600	2.05	0	无	0	国有法人
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				
浙江新湖集团股份有限公司	3,206,910,170	人民币普通股	3,206,910,170				
黄伟	600,000,000	人民币普通股	600,000,000				
宁波嘉源实业发展有限公司	462,334,913	人民币普通股	462,334,913				
中国证券金融股份有限公司	214,063,462	人民币普通股	214,063,462				
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				
华安未来资产—工商银行—新湖中宝定增1号资产管理计划	178,580,645	人民币普通股	178,580,645				
中信证券股份有限公司	176,603,600	人民币普通股	176,603,600				
湘财证券—光大银行—新湖灿鸿集合资产管理计划	106,218,733	人民币普通股	106,218,733				
财通基金—平安银行—中国北方工业公司	96,774,194	人民币普通股	96,774,194				
前海人寿保险股份有限公司—海利年年	88,576,067	人民币普通股	88,576,067				
上述股东关联关系或一致行动的说明	黄伟先生为新湖集团的控股股东，浙江恒兴力为新湖集团的全资子公司，宁波嘉源为新湖集团的控股子公司。黄伟先生、新湖集团、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

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	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	2016 年 11 月 25 日	0	锁定期 1 年
2	华安未来资产-宁波银行-安盈 5 号资产管理计划	192,307,693	2016 年 11 月 25 日	0	锁定期 1 年
3	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	2016 年 11 月 25 日	0	锁定期 1 年
4	海通国际控股有限公司 - 客户资金 (交易所)	96,153,846	2016 年 11 月 25 日	0	锁定期 1 年
5	中欧盛世资产-兴业银行-景鑫 6 号资产管理计划	96,153,846	2016 年 11 月 25 日	0	锁定期 1 年
6	中国北方工业公司	96,153,846	2016 年 11 月 25 日	0	锁定期 1 年
7	中国工商银行绍兴市分行	414,455	2010 年 3 月 22 日	0	/
8	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	/
9	绍兴电器厂 (绍兴市农机修理制造厂)	207,152	2010 年 3 月 22 日	0	/
10	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	/
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

## 三、控股股东或实际控制人变更情况

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、高级管理人员情况**

## 一、持股变动情况

## (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情况

适用 不适用

**(二) 董事、监事、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	期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	期末持有股票期权数量
林俊波	董事长	0	10,000,000	0	0	10,000,000
叶正猛	副董事长	0	10,000,000	0	0	10,000,000
赵伟卿	董事、总裁	0	8,000,000	0	0	8,000,000
黄芳	董事	0	8,000,000	0	0	8,000,000
卢翔	常务副总裁	0	6,000,000	0	0	6,000,000
潘孝娜	副总裁、财务总监	0	6,000,000	0	0	6,000,000
虞迪锋	副总裁、董秘	0	6,000,000	0	0	6,000,000
合计	/	0	54,000,000	0	0	54,000,000

**二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况**

□适用 √不适用



## 第九节 公司债券相关情况

√适用 □不适用

### 一、公司债券基本情况

单位:万元 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	350,000	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(品种一)	16 新湖 01	136380	2016-5-20	2021-5-20	350,000	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

#### 公司债券其他情况的说明

“16 新湖 01” 债券为 5 年期, 附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。若债券持有人行使回售选择权, 则回售部分债券的到期日为 2019 年 5 月 20 日。

### 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

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	北京市西城区金融大街 28 号盈泰中心 2 号楼 10 层
	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

注: “15 新湖债”、“16 新湖 01” 的债券受托管理人和资信评级机构均相同。

### 三、公司债券募集资金使用情况

#### 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。截止本报告期末, 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，本公司将在中国境内公开发行不超过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。截止本报告期末，本期公司债券募集资金余额为142.85万元（包括累计收到的银行存款利息扣除银行手续费等的净额42.85万元）。

#### 四、公司债券资信评级机构情况

根据中国证券监督管理委员会《公司债券发行试点办法》、《上市公司证券发行管理办法》和《上海证券交易所公司债券上市规则》的有关规定，本公司委托信用评级机构联合信用评级有限公司（以下简称“联合信用”）对本公司主体长期信用状况和2015年、2016年公开发行的公司债券（债券简称“15新湖债”、“16新湖01”）进行了跟踪评级。本公司前次主体信用评级结果为AA+、“15新湖债”前次评级结果为AA、“16新湖01”前次评级结果为AA+；评级机构为联合信用，评级时间分别为2015年2月13日和2016年4月28日。联合信用在对本公司经营状况、行业和其他情况进行综合分析评估的基础上，于2016年6月13日出具了《新湖中宝股份有限公司公司债券2016年跟踪评级报告》（联合[2016]594号），评定公司主体信用等级为“AA+”，评级展望为“稳定”；同时评定“15新湖债”和“16新湖01”的债项信用等级为“AA+”。本次信用评级报告《新湖中宝股份有限公司公司债券2016年跟踪评级报告》（联合[2016]594号）详见上海证券交易所网站（www.sse.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

##### 1、获得担保情况

15新湖债和16新湖01均为无担保债券。

##### 2、偿债计划

###### （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。公司已于2016年7月25日完成了“15新湖债”2016年的付息工作。

###### （2）16新湖01

本债券的付息日为 2017 年至 2021 年每年 5 月 20 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 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，则回售部分债券的付息日为 2017 年至 2019 年每年 5 月 20 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。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期债券第 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。本债券第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照上海证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

## 六、公司债券持有人会议召开情况

因实施股份回购，公司于 2016 年 2 月 24 日召开“15 新湖债”2016 年第一次债券持有人会议审议《关于不要求公司提前清偿债务及提供额外担保的议案》。因出席债券持有人会议的债券持有人或其代理人所持有的表决权的债券不足本期未偿还的债券总额的 50%（含 50%）以上，本次债券持有人会议不满足《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（详见公告临 2016-033）。

## 七、公司债券受托管理人履职情况

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，并于 2016 年 6 月 28 日公告了《新湖中宝股份有限公司 2015 年公司债券受托管理事务报告（2015 年度）》。

## 八、截至报告期末和上年末（或本报告期和上年同期）下列会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

主要指标	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减 (%)	变动原因
流动比率	191.02%	199.18%	-4.1	
速动比率	60.96%	61.52%	-0.91	
资产负债率	77.24%	71.48%	8.06	
贷款偿还率	100%	100%	0	
	本报告期 (1-6 月)	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)	变动原因
EBITDA 利息保障倍数	1.13	2.85	-60.35	虽然公司本期房地产预售收入大幅增加，但由于各项目开发周期的原因使本期竣工交房的项目较少，导致公司本期净利润同比降低；同时由于公司融资总额增加导致本期利息支出增加。
利息偿付率	76.36%	97.49%	-21.67	

### 九、报告期末公司资产情况

截至报告期末，公司总资产 966.72 亿元，其中，期末受限制的资产金额为 408.76 亿元，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。

### 十、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

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。

### 十一、公司报告期内的银行授信情况

截至报告期末，公司银行授信额度为 679.59 亿元，未使用银行授信额度为 419.50 亿元，公司按时足额偿还银行贷款本息。

### 十二、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

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。

### 十三、公司发生重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

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 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。

本次回购资金累计支付 19.67 亿元，按 2015 年 12 月 31 日审计的财务数据测算，回购资金约占公司总资产的 2.21%，约占归属于上市公司股东的净资产的 8.15%。根据公司经营、财务及未来发展情况，公司认为人民币 19.67 亿元的股份回购金额不会对公司的经营、财务和未来发展产生重大影响。回购股份完成注销后公司总股本为 859,934.35 万股，公司股权分布情况符合公司上市的条件。因此，回购股份完成注销后不会改变公司的上市公司地位。

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

□适用 √不适用

### 二、财务报表

#### 合并资产负债表

2016年6月30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	14,919,600,769.54	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	195,835,381.88	191,726,816.13
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、3	157,475,113.02	76,294,144.51
预付款项	七、4	1,044,337,639.09	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	21,765,475.27	13,910,920.15
应收股利	七、6	87,730,000.00	
其他应收款	七、7	440,831,610.85	434,697,661.84
买入返售金融资产			
存货	七、8	52,648,159,022.26	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	14,989,000.00	6,992,000.00
其他流动资产	七、10	7,794,577,219.12	4,351,479,506.96
流动资产合计		77,325,301,231.03	71,038,868,742.26
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	七、11	9,052,636,721.20	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	7,487,257,584.15	7,332,907,214.99
投资性房地产	七、13	305,416,103.94	338,853,129.38
固定资产	七、14	225,853,548.83	226,874,169.71
在建工程	七、15	596,989,984.59	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	262,218,095.00	265,418,203.62
开发支出	七、17	868,324,778.75	839,126,199.31
商誉	七、18		
长期待摊费用	七、19	6,292,613.07	5,678,841.57
递延所得税资产	七、20	497,415,370.05	226,851,130.22
其他非流动资产	七、21	44,040,860.00	818,508,988.00
非流动资产合计		19,346,445,659.58	18,028,570,598.31
资产总计		96,671,746,890.61	89,067,439,340.57
<b>流动负债：</b>			
短期借款	七、22	3,895,885,169.90	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	73,633,010.00	73,633,010.00
衍生金融负债			
应付票据	七、24	368,842,403.00	429,100,000.00
应付账款	七、25	1,341,372,850.02	1,356,194,130.07
预收款项	七、26	13,598,210,648.91	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	3,773,750.77	7,946,670.14
应交税费	七、28	1,070,011,388.81	1,406,176,569.63
应付利息	七、29	860,244,451.72	410,154,894.09
应付股利	七、30	447,754,403.90	7,787,227.10
其他应付款	七、31	1,405,537,472.38	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	10,828,907,946.01	13,457,313,597.75
其他流动负债	七、33	6,586,781,307.68	4,751,110,056.90
流动负债合计		40,480,954,803.10	35,665,463,757.43
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	七、34	17,546,087,323.15	14,910,477,393.00
应付债券	七、35	14,894,445,655.43	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	226,184,706.67	226,018,698.53
递延所得税负债	七、20	2,320,830.48	1,748,188.31
其他非流动负债	七、38	1,461,199,102.50	1,548,751,607.50
非流动负债合计		34,190,237,618.23	28,001,228,832.03
负债合计		74,671,192,421.33	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	7,661,280,255.89	8,851,330,027.78
减：库存股			
其他综合收益	七、41	-1,992,103,859.51	-945,540,711.80
专项储备			
盈余公积	七、42	787,114,239.21	787,114,239.21
一般风险准备			
未分配利润	七、43	6,211,715,348.88	6,331,411,362.06
归属于母公司所有者权益合计		21,267,349,520.47	24,123,985,345.25
少数股东权益		733,204,948.81	1,276,761,405.86
所有者权益合计		22,000,554,469.28	25,400,746,751.11
负债和所有者权益总计		96,671,746,890.61	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6月30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		4,211,978,412.74	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		3,294,449.98	3,673,212.97
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十七、1	144,501,145.53	44,289,001.40
预付款项		5,715,237.08	22,154,315.60
应收利息		27,239,996.29	12,536,178.58
应收股利		751,887,800.00	534,157,800.00
其他应收款	十七、2	12,840,746,896.56	11,114,996,908.31
存货		334,747.45	334,747.45
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产		9,492,000.00	6,492,000.00
其他流动资产		3,790,671,029.96	1,838,267,279.61
流动资产合计		21,785,861,715.59	18,658,534,415.81
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产		8,563,313,064.32	7,505,584,190.28
持有至到期投资			
长期应收款		3,243,984,000.00	3,520,000,000.00
长期股权投资	十七、3	11,760,111,328.51	11,837,010,128.10
投资性房地产		55,112,378.30	56,084,011.40
固定资产		20,371,490.49	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		819,402.63	869,312.97
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		139,420,240.09	
其他非流动资产		9,421,000.00	578,500,000.00
非流动资产合计		23,792,552,904.34	23,518,768,249.51
资产总计		45,578,414,619.93	42,177,302,665.32
<b>流动负债：</b>			
短期借款		1,809,000,000.00	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			
应付账款		370,080.60	772,137.10
预收款项		7,148,026.00	7,802,164.19
应付职工薪酬		1,595,638.19	1,606,680.97
应交税费		3,686,879.00	22,658,998.75
应付利息		639,593,903.97	290,770,510.66
应付股利		431,754,403.90	1,787,227.10
其他应付款		3,189,418,908.26	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		5,316,290,567.50	6,087,413,597.75
其他流动负债		1,930,000,000.00	700,000,000.00
流动负债合计		13,328,858,407.42	10,933,264,098.54
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		1,774,700,000.00	1,793,000,000.00
应付债券		11,940,012,738.99	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		1,461,199,102.50	1,241,397,307.50
非流动负债合计		15,175,911,841.49	11,482,323,854.14
负债合计		28,504,770,248.91	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		7,905,103,239.32	9,334,883,995.77
减：库存股			
其他综合收益		-2,060,747,284.17	-1,149,540,459.62
专项储备			
盈余公积		709,176,373.56	709,176,373.56
未分配利润		1,920,768,506.31	1,767,524,374.93
所有者权益合计		17,073,644,371.02	19,761,714,712.64
负债和所有者权益总计		45,578,414,619.93	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—6 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		4,140,139,473.40	4,979,614,361.48
其中：营业收入	七、44	4,140,139,473.40	4,979,614,361.48
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		4,441,448,856.08	4,666,812,100.32
其中：营业成本	七、44	3,314,240,574.40	3,835,955,390.76
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			
营业税金及附加	七、45	215,175,831.69	345,668,351.06
销售费用	七、46	122,646,937.24	114,699,379.82
管理费用	七、47	299,621,299.87	252,323,330.03
财务费用	七、48	517,681,022.67	342,897,576.43
资产减值损失	七、49	-27,916,809.79	-224,731,927.78
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	七、50	1,911,805.75	2,716,991.09
投资收益（损失以“－”号填列）	七、51	353,852,080.10	393,682,661.88
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		294,542,468.20	266,400,303.31
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		54,454,503.17	709,201,914.13
加：营业外收入	七、52	4,418,347.66	4,586,301.89
其中：非流动资产处置利得		1,007,399.99	4,194.50
减：营业外支出	七、53	13,082,456.63	9,180,903.46
其中：非流动资产处置损失		134,442.36	52,040.47

四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		45,790,394.20	704,607,312.56
减：所得税费用	七、54	-161,155,798.72	203,764,584.84
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		206,946,192.92	500,842,727.72
归属于母公司所有者的净利润		310,271,163.62	438,827,821.14
少数股东损益		-103,324,970.70	62,014,906.58
六、其他综合收益的税后净额	七、55	-1,046,563,147.71	1,046,277,852.99
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-1,046,563,147.71	1,046,277,852.99
（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		-1,046,563,147.71	1,046,277,852.99
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		-105,059,588.71	85,621,536.29
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		-820,965,565.16	960,807,870.58
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		-432,279.10	-151,553.88
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		-839,616,954.79	1,547,120,580.71
归属于母公司所有者的综合收益总额		-736,291,984.09	1,485,105,674.13
归属于少数股东的综合收益总额		-103,324,970.70	62,014,906.58
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.034	0.054
（二）稀释每股收益(元/股)		0.034	0.054

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—6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	1,055,457,973.48	1,124,405,238.81
减：营业成本	十七、4	952,690,808.57	1,086,969,205.48
营业税金及附加		3,785,639.27	166,254.19
销售费用			
管理费用		70,495,827.83	32,472,748.66
财务费用		421,156,273.88	231,619,618.38
资产减值损失		1,768,092.02	-3,338,019.02
加：公允价值变动收益（损失以“-”号		-378,762.99	803,828.15

填列)			
投资收益(损失以“—”号填列)	十七、5	837,677,798.19	804,993,852.47
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		288,289,414.45	272,683,212.07
二、营业利润(亏损以“—”号填列)		442,860,367.11	582,313,111.74
加:营业外收入		484,019.92	725,081.81
其中:非流动资产处置利得		484,019.90	
减:营业外支出		-446,681.06	900,614.12
其中:非流动资产处置损失			
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		443,791,068.09	582,137,579.43
减:所得税费用		-139,420,240.09	
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		583,211,308.18	582,137,579.43
五、其他综合收益的税后净额		-911,206,824.55	1,027,951,639.82
(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		-911,206,824.55	1,027,951,639.82
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		-105,059,588.71	85,621,536.29
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		-806,147,235.84	942,330,103.53
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		-327,995,516.37	1,610,089,219.25
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—6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		8,344,827,206.19	7,267,014,689.41
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		6,656,459.24	25,026,302.81
收到其他与经营活动有关的现金	七、56	256,302,701.90	263,543,387.92
经营活动现金流入小计		8,607,786,367.33	7,555,584,380.14
购买商品、接受劳务支付的现金		4,172,404,123.89	7,228,589,943.26
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		211,669,104.48	195,837,853.07
支付的各项税费		1,140,089,835.00	1,002,116,989.80
支付其他与经营活动有关的现金	七、56	671,566,993.03	427,945,191.01
经营活动现金流出小计		6,195,730,056.40	8,854,489,977.14
经营活动产生的现金流量净额		2,412,056,310.93	-1,298,905,597.00
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		215,950,332.65	1,042,364,093.94
取得投资收益收到的现金		40,752,069.50	5,456,585.68
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,199,415.98	40,625.33
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	七、56	600,800,000.00	9,736,297.29
投资活动现金流入小计		858,701,818.13	1,057,597,602.24
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		393,960,606.75	23,200,864.12
投资支付的现金		1,602,367,494.22	5,537,559,369.07
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	
支付其他与投资活动有关的现金	七、56	1,940,920,000.00	3,400,068.13
投资活动现金流出小计		4,296,746,598.59	5,564,160,301.32
投资活动产生的现金流量净额		-3,438,044,780.46	-4,506,562,699.08
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			533,952,627.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		11,809,515,169.90	9,855,667,500.00
发行债券收到的现金		3,874,880,000.00	230,810,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	七、56	976,377,999.97	1,079,499,556.48
筹资活动现金流入小计		16,660,773,169.87	11,699,929,683.48
偿还债务支付的现金		9,967,916,991.34	5,703,976,510.00

分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,531,987,521.44	2,115,022,742.22
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		10,000,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	七、56	5,278,481,915.33	2,258,466,926.66
筹资活动现金流出小计		16,778,386,428.11	10,077,466,178.88
筹资活动产生的现金流量净额		-117,613,258.24	1,622,463,504.60
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		9,224,918.54	-165,790.69
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-1,134,376,809.23	-4,183,170,582.17
加：期初现金及现金等价物余额		11,799,432,344.13	9,285,881,190.50
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		10,665,055,534.90	5,102,710,608.33

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—6 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		986,249,316.24	1,402,030,904.48
收到的税费返还		1,257,079.32	
收到其他与经营活动有关的现金		42,734,545.55	61,268,580.61
经营活动现金流入小计		1,030,240,941.11	1,463,299,485.09
购买商品、接受劳务支付的现金		968,781,266.19	1,039,639,687.65
支付给职工以及为职工支付的现金		16,196,338.34	13,762,220.91
支付的各项税费		28,769,187.61	13,572,516.41
支付其他与经营活动有关的现金		34,420,909.02	21,198,995.11
经营活动现金流出小计		1,048,167,701.16	1,088,173,420.08
经营活动产生的现金流量净额		-17,926,760.05	375,126,065.01
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		169,500,000.00	388,700,000.00
取得投资收益收到的现金		31,811,528.42	69,799.87
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		6,344,306,366.33	3,177,380,000.00
投资活动现金流入小计		6,546,118,351.75	3,566,149,799.87
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		12,328.21	201,318.57
投资支付的现金		1,377,676,109.88	4,643,000,000.00
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		9,065,744,400.00	4,921,479,982.50
投资活动现金流出小计		10,443,432,838.09	9,564,681,301.07
投资活动产生的现金流量净额		-3,897,314,486.34	-5,998,531,501.20

<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			533,952,627.00
取得借款收到的现金		6,495,700,000.00	2,649,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		7,700,570,000.00	7,934,460,000.00
筹资活动现金流入小计		14,196,270,000.00	11,117,412,627.00
偿还债务支付的现金		3,787,750,000.00	2,665,010,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		497,655,866.05	1,031,070,121.73
支付其他与筹资活动有关的现金		6,947,277,446.71	4,420,770,000.00
筹资活动现金流出小计		11,232,683,312.76	8,116,850,121.73
筹资活动产生的现金流量净额		2,963,586,687.24	3,000,562,505.27
<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>		-951,654,559.15	-2,622,842,930.92
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>		4,127,979,049.21	1,677,765,049.08

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—6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				-1,190,049,771.89		-1,046,563,147.71				-119,696,013.18	-543,556,457.05	-3,400,192,281.83
(一)综合收益总额							-1,046,563,147.71				310,271,163.62	-103,324,970.70	-839,616,954.79
(二)所有者投入和减少资本	-500,326,892.00				-1,190,049,771.89							-420,231,486.35	-2,110,608,150.24
1.股东投入的普通股													
2.其他权益工具持有者投入资本													
3.股份支付计入所有者权益的金额					37,763,014.63								37,763,014.63
4.其他	-500,326,892.00				-1,227,812,786.52							-420,231,486.35	-2,148,371,164.87
(三)利润分配											-429,967,176.80	-20,000,000.00	-449,967,176.80
1.提取盈余公积													
2.提取一般风险准备													
3.对所有者(或股东)的分配											-429,967,176.80	-20,000,000.00	-449,967,176.80
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	8,599,343,536.00				7,661,280,255.89		-1,992,103,859.51		787,114,239.21		6,211,715,348.88	733,204,948.81	22,000,554,469.28

2016 年半年度报告

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“－”号填列)	105,316,100.00				427,805,137.35		1,046,277,852.99				-16,907,569.01	-18,361,488.73	1,544,130,032.60
(一)综合收益总额							1,046,277,852.99				438,827,821.14	62,014,906.58	1,547,120,580.71
(二)所有者投入和减少资本	105,316,100.00				427,805,137.35							-80,376,395.31	452,744,842.04
1.股东投入的普通股	105,316,100.00				428,636,527.00								533,952,627.00
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					-610,153.14								-610,153.14
4.其他					-221,236.51							-80,376,395.31	-80,597,631.82
(三)利润分配											-455,735,390.15		-455,735,390.15
1.提取盈余公积													
2.提取一般风险准备													
3.对所有者(或股东)的分配											-455,735,390.15		-455,735,390.15
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	8,138,131,967.00				4,855,065,894.86		1,393,438,002.69		691,330,541.13		5,705,299,601.51	1,267,263,344.86	22,050,529,352.05

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—6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				-1,429,780,756.45		-911,206,824.55			153,244,131.38	-2,688,070,341.62
(一)综合收益总额							-911,206,824.55			583,211,308.18	-327,995,516.37
(二)所有者投入和减少资本	-500,326,892.00				-1,429,780,756.45						-1,930,107,648.45
1.股东投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额					37,763,014.63						37,763,014.63
4.其他	-500,326,892.00				-1,467,543,771.08						-1,967,870,663.08
(三)利润分配										-429,967,176.80	-429,967,176.80
1.提取盈余公积											
2.对所有者(或股东)的分配											
3.其他										-429,967,176.80	-429,967,176.80
(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				7,905,103,239.32		-2,060,747,284.17		709,176,373.56	1,920,768,506.31	17,073,644,371.02

## 2016年半年度报告

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)	105,316,100.00				427,805,137.35		1,027,951,639.82			126,402,189.28	1,687,475,066.45
(一)综合收益总额							1,027,951,639.82			582,137,579.43	1,610,089,219.25
(二)所有者投入和减少资本	105,316,100.00				427,805,137.35						533,121,237.35
1. 股东投入的普通股	105,316,100.00				446,683,136.86						551,999,236.86
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					-221,236.51						-221,236.51
(三)利润分配										-455,735,390.15	-455,735,390.15
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配											
3. 其他										-455,735,390.15	-455,735,390.15
(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	8,138,131,967.00				5,338,619,862.85		1,185,083,680.69		613,392,675.48	1,487,608,671.65	16,762,836,857.67

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

新潮中宝股份有限公司（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、定向发行以及吸收合并浙江新潮创业投资股份有限公司，截至 2016 年 6 月 30 日公司注册资本为人民币 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 962,710,076 股；无限售条件的流通股份 A 股 7,636,633,460 股。

本公司经营范围：煤炭（无储存）的销售。实业投资，百货、针纺织品、五金交电、石化产品、化工产品（不含化学危险品）、家俱、电子计算机及配件、建筑材料、金属材料、木竹材、电子产品、通讯设备（不含无线）、机电设备、黄金饰品、珠宝玉器的销售，经营进出口业务、投资管理，信息咨询服务，国内广告设计制作发布，代理广告业务，电子计算机网络系统及软件的研发、技术服务，房地产中介服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

子公司主营业务：房地产开发经营等。

本财务报表业经公司 2016 年 8 月 26 日第九届董事会第十四次会议批准对外报出。

#### 2. 合并财务报表范围

本公司将沈阳新潮房地产开发有限公司、新潮地产集团有限公司和浙江允升投资集团有限公司等 76 家子公司纳入本期合并财务报表范围，详见本财务报表附注合并范围的变更和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

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：

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

## 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

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

### 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

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

### 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

### 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

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：

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）	4	4
其中：1 年以内分项，可添加行		
1 年以内	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：

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

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

## 11. 存货

### 1. 存货的分类

存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出



租的开发产品、周转房、库存材料、库存设备、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

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

#### 1. 共同控制、重要影响的判断

按照相关约定对某项安排所共有的控制，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). 如果采用成本计量模式的：

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

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

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

## 16. 在建工程

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

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

## 17. 借款费用

### 1. 借款费用资本化的确认原则

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

### 2. 借款费用资本化期间

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

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

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

### 3. 借款费用资本化率以及资本化金额

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

## 18. 无形资产

### (1). 计价方法、使用寿命、减值测试

1) 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 1. 收入确认原则

#### (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。

## (2) 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。

## (3) 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。

## (4) 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。

## (5) 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。

5) 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。

(6) 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。

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。

## 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

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

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

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

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。

## 28. 其他重要的会计政策和会计估计

### (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。

### (3) 与回购公司股份相关的会计处理方法

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

## 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

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%、6%、5%、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
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%、5%
企业所得税	应纳税所得额	25%、16.5%、30%
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%
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%

[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	16.5%
香港新澳投资有限公司	16.5%
新湖期货（香港）有限公司	16.5%
澳洲兴澳投资有限公司	30%
除上述以外的其他纳税主体	25%

### 2. 税收优惠

无

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	704,545.76	775,296.98
银行存款	10,999,248,866.64	11,713,507,705.42
其他货币资金	3,919,647,357.14	4,217,519,923.06
合计	14,919,600,769.54	15,931,802,925.46
其中：存放在境外的款项总额	511,226,788.06	436,265,368.05

其他说明

期末使用受限制的货币资金为 4,254,545,234.64 元，其中：银行存款中用于质押的定期存款

1,335,918,260.64 元；其他货币资金中银行承兑汇票保证金 268,842,403.00 元、银行贷款保证金 308,795,350.19 元、按揭担保保证金 98,917,183.19 元、期货客户保证金 2,160,120,275.01 元、开工保证金 56,387,563.12、其他 25,564,199.49 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	195,835,381.88	191,726,816.13
其中：债务工具投资	625,200.00	701,400.00
权益工具投资		
衍生金融资产		
其他	195,210,181.88	191,025,416.13
合计	195,835,381.88	191,726,816.13

## 3、应收账款

### (1). 应收账款分类披露

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	170,860,134.63	100.00	13,385,021.61	7.83	157,475,113.02	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	170,860,134.63	/	13,385,021.61	/	157,475,113.02	86,512,719.30	/	10,218,574.79	/	76,294,144.51

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	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	135,691,015.25	5,427,640.61	4.00
1-2 年	23,747,364.00	1,899,789.12	8.00
2-3 年	480,000.00	96,000.00	20.00
3-5 年	9,960,327.00	4,980,163.50	50.00
5 年以上	981,428.38	981,428.38	100.00
小 计	170,860,134.63	13,385,021.61	7.83

(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 3,166,446.82 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

(3). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

期末余额前 5 名的应收账款合计数为 37,461,696.00 元，占应收账款期末余额合计数的比例 21.93%，相应计提的坏账准备合计数为 1,498,467.84 元。

#### 4、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

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	951,575,145.39	91.12	825,195,815.48	88.19
1 至 2 年	47,089,233.21	4.51	54,651,259.70	5.84
2 至 3 年	16,661,961.92	1.60	11,656,251.79	1.25
3 年以上	29,011,298.57	2.77	44,111,877.57	4.72
合计	1,044,337,639.09	100	935,615,204.54	100

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
瑞安市安阳街道	15,000,000.00	认购土地定金
杭州市国土资源局西湖分局	11,720,771.80	认购土地定金
启东市财政局	11,070,000.00	预付报批费
小 计	37,790,771.80	

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况：

期末余额前 5 名的预付款项合计数为 847,234,058.00 元，占预付款项期末余额合计数的比例为 81.13%。

## 5、 应收利息

√适用 □不适用

## (1). 应收利息分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
定期存款	1,161,449.40	9,805,364.60
委托理财	20,604,025.87	4,105,555.55
合计	21,765,475.27	13,910,920.15

## 6、 应收股利

√适用 □不适用

## (1). 应收股利

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
盛京银行股份有限公司	84,000,000.00	
长城证券股份有限公司	3,730,000.00	
合计	87,730,000.00	

## 7、 其他应收款

## (1). 其他应收款分类披露

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	524,101,852.06	100.00	83,270,241.21	15.89	440,831,610.85	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	524,101,852.06	/	83,270,241.21	/	440,831,610.85	528,002,440.18	/	93,304,778.34	/	434,697,661.84

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

单位：元 币种：人民币

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	312,753,581.61	12,510,143.26	4.00
1-2 年	94,443,433.09	7,555,474.65	8.00
2-3 年	36,773,998.56	7,354,799.71	20.00
3-5 年	48,562,030.43	24,281,015.22	50.00
5 年以上	31,568,808.37	31,568,808.37	100.00
小 计	524,101,852.06	83,270,241.21	15.89

(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-9,883,494.33 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

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	151,042.80

(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	231,245,430.41	254,399,923.36
往来款	135,549,514.72	130,227,227.46
股权债权转让款	40,445,999.00	40,445,999.00
应收暂付款	91,698,710.58	81,868,861.88
其他	25,162,197.35	21,060,428.48
合计	524,101,852.06	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
上海逸合投资管理有限公司	往来款	75,277,440.00	1年以内	14.36	3,011,097.60
苏州市住房置业担保有限公司	按揭保证金	74,819,450.00	0-5年	14.27	14,517,056.00
长城国际动漫游戏股份有限公司	股权转让款	40,445,999.00	1-2年	7.72	3,235,679.92
甘肃西北矿业集团有限公司	往来款	36,357,878.47	0-2年	6.94	1,580,308.36
浙江杭州未来科技城管理委员会	项目保证金	27,940,000.00	1年以内	5.33	1,117,600.00
合计	/	254,840,767.47	/	48.62	23,461,741.88

## 8、存货

## (1). 存货分类

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	930,585.00		930,585.00	916,820.00		916,820.00
在产品						
库存商品	31,813,384.12	430,739.56	31,382,644.56	2,305,205.96	430,739.56	1,874,466.40
开发成本	45,154,468,537.05	14,759,510.34	45,139,709,026.71	43,896,153,941.24	216,586,808.16	43,679,567,133.08
开发产品	7,683,662,280.99	209,383,352.36	7,474,278,928.63	5,486,431,897.56	74,294,268.73	5,412,137,628.83
低值易耗品	1,857,837.36		1,857,837.36	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	52,873,902,624.52	225,743,602.26	52,648,159,022.26	49,388,831,379.12	292,481,816.45	49,096,349,562.67

## (2). 存货跌价准备

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					430,739.56
开发成本[注]	216,586,808.16				201,827,297.82	14,759,510.34
开发产品[注]	74,294,268.73		201,827,297.82	66,738,214.19		209,383,352.36
影视剧本	1,170,000.00					1,170,000.00
合计	292,481,816.45		201,827,297.82	66,738,214.19	201,827,297.82	225,743,602.26

[注]舟山·御景国际项目本期竣工, 期初开发成本计提的存货跌价转入开发产品。

## (3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明:

期末存货余额中含借款费用资本化金额 1,058,030.84 万元。



## (4). 其他说明

## 1) 存货——开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	期初数	期末数
沈阳·仙林金谷	2009年6月	2018年11月	163,000	567,146,982.74	602,839,048.56
沈阳·北国之春七期	2010年12月	2018年12月	120,000	162,877,980.53	193,833,454.79
天津·香格里拉	2009年4月	2017年10月	70,500	105,768,261.19	120,865,476.55
沈阳·新湖湾	2014年4月	2018年12月	165,000	576,560,718.52	595,431,229.77
沈阳·新湖花园	2014年10月	2018年12月	95,000	638,996,566.38	715,634,825.27
滨州·新湖玫瑰园	2009年8月	2018年8月	31,000	52,016,524.10	55,429,543.69
泰安·新湖绿园	2009年	2016年12月	64,000	113,171,772.86	137,394,504.13
南京·仙林翠谷	2006年5月	2020年	238,749	448,095,591.88	556,991,125.47
苏州·明珠城	2006年8月	2018年	823,700	2,011,914,172.36	2,400,135,461.31
上海·青蓝国际	2012年7月	2019年12月	788,356	4,942,535,122.52	5,348,989,112.48
瑞安·金银座公寓	2015年9月	2019年6月	41,967	109,980,097.90	162,905,095.24
杭州·武林国际	2009年8月	2017年1月	249,500	85,017,716.02	88,910,748.77
丽水·新湖国际	2011年8月	2019年6月	547,000	2,224,850,651.94	2,363,845,286.82
舟山·御景国际	2012年6月	已竣工	230,000	2,129,710,316.70	0
湖州·龙溪苑	[注2]	[注2]		31,715,933.94	31,715,933.94
南通启阳·长江公园	[注1]	[注1]	121,500	222,378,706.94	225,799,156.94
南通新湖·长江公园	2014年6月	2019年4月	221,000	756,227,179.07	800,724,974.81
南通启新·长江公园	[注1]	[注1]	459,300	1,189,164,949.68	1,205,330,983.09
南通启仁·长江公园	[注1]	[注1]	181,400	480,923,461.64	489,430,914.41
杭州·金色童年	2014年9月	2019年9月	180,000	234,510,287.81	264,965,250.24
杭州·香格里拉	2004年9月	2020年12月	411,475	1,247,798,043.55	1,355,058,681.33
衢州·新湖景城	2004年	2018年12月	326,303	561,604,045.91	732,447,990.68
九江·柴桑春天	2005年10月	已竣工	285,000	172,572,202.34	0
杭州·新湖果岭	2007年	2018年	275,000	976,329,308.65	1,108,745,474.11
兰溪·香格里拉	2010年5月	2022年	282,283	558,405,176.09	660,631,496.96
平阳·新湖庄园	[注1]	[注1]	32,000	76,578,450.45	78,811,217.54
上海·新湖明珠城	2002年10月	2019年	843,828	2,972,782,070.70	3,191,171,162.32
启东·圆陀角岸线综合整治工程	[注3]	[注3]	150,000	375,731,539.26	405,659,143.39
九江·庐山国际	2010年12月	2019年12月	365,000	1,001,426,036.85	805,411,810.44
嘉兴·新中国际	2012年4月	2020年7月	255,000	1,910,445,161.07	1,207,594,419.57
平阳·海涂开发	[注3]	[注3]	1,020,000	2,871,698,883.66	3,039,463,718.81
天津·义乌商贸城	2011年5月	2018年10月	370,000	1,776,363,797.04	1,910,539,470.20
天津·团泊项目	[注1]	[注1]	41,586	213,376,428.94	221,208,286.94
乐清·海德花园	2013年8月	2018年12月	416,000	2,883,706,255.62	3,239,096,763.18
瑞安·新湖广场	2015年8月	2019年5月	477,079	2,210,300,782.49	2,400,318,043.99

平阳·伟成置业	[注 1]	[注 1]	565,790	2,174,926,364.88	2,231,909,230.16
平阳·隆恒置业	[注 1]	[注 1]	929,193	3,243,683,409.01	3,328,121,975.50
平阳·安瑞置业	[注 1]	[注 1]	322,064	1,345,483,857.54	1,383,131,247.09
上海·玛宝项目	[注 1]	[注 1]	432,459	239,379,132.47	283,347,067.23
上海·亚龙古城国际花园(暂定)	[注 1]	[注 1]	3,190,300		1,210,629,211.33
小计				43,896,153,941.24	45,154,468,537.05

[注 1] 该 10 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，目前正在修缮过程中。

[注 3] 该 2 个项目为海涂开发项目。

## 2) 存货——开发产品

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
沈阳·北国之春一至六期 [注 1]	2007 年-2014 年	255,356,344.61	255,024.00	24,468,563.77	231,142,804.84
沈阳·北国之春七 [注 1]	2013 年-2015 年	354,212,842.85	1,908,693.06	63,730,121.74	292,391,414.17
沈阳·仙林金谷	2013 年-2015 年	174,709,326.97		295,121.33	174,414,205.64
天津·香格里拉	2010 年-2013 年	110,262,038.89			110,262,038.89
新湖地产·车库	2008 年	526,260.00			526,260.00
湖州·龙溪苑	2004 年 7 月	210,434.98			210,434.98
杭州·香格里拉	2008 年-2011 年	517,445,617.01		5,345,355.66	512,100,261.35
衢州·新湖景城	2007 年-2014 年	46,733,745.50		4,399,332.67	42,334,412.83
九江·柴桑春天	2006 年-2016 年	200,707,141.23	154,822,044.96	50,701,241.24	304,827,944.95
杭州·新湖果岭 [注 1]	2010 年-2015 年	199,219,243.07	-348,653.11	25,989,062.41	172,881,527.55
滨州·新湖玫瑰园 [注 1]	2012 年-2014 年	89,475,251.74	1,053,653.70	1,749,920.03	88,778,985.41
泰安·新湖绿园 [注 1]	2011 年-2015 年	88,178,260.02	154,237.00	16,595,889.17	71,736,607.85
苏州·明珠城 [注 2]	2008 年-2015 年	393,018,895.93	1,274,217.01	63,643,908.15	330,649,204.79
南京·仙林翠谷 [注 1]	2008 年-2015 年	21,644,323.62	95,760.00	6,334,375.30	15,405,708.32
温州·新湖广场	2009 年 11 月	315,318.13		315,318.13	
上海·新湖明珠城一期	2005 年 11 月	5,961,751.31		2,005,397.24	3,956,354.07
上海·新湖明珠城二期 [注 1]	2007 年 11 月	27,113,059.09	-978,934.76		26,134,124.33
上海·新湖明珠城三期一 标、二标 [注 2]	2007 年 11 月	54,092,129.13	24,835,063.11	28,734,092.73	50,193,099.51
上海·新湖明珠城三期三 标	2015 年 11 月	204,310,942.43		58,483,140.54	145,827,801.89
兰溪·香格里拉	2013 年-2015 年	352,734,543.05		12,158,263.42	340,576,279.63
九江·庐山国际	2013 年-2016 年	788,659,855.35	359,192,574.46	296,696,189.28	851,156,240.53
杭州·武林国际 [注 1]	2014 年-2015 年	1,062,237,111.90	-9,425,750.18	204,355,670.26	848,455,691.46
丽水·新湖国际	2014 年-2015 年	227,759,581.17		16,525,846.46	211,233,734.71
天津·义乌商贸城	2014 年	311,547,879.58			311,547,879.58

舟山·御景国际	2016年4月		2,348,108,562.29	467,660,828.87	1,880,447,733.42
嘉兴·新中国际	2016年4月		865,156,186.29	198,684,656.00	666,471,530.29
小计		5,486,431,897.56	3,746,102,677.83	1,548,872,294.40	7,683,662,280.99

[注1] 沈阳·北国之春一至六期、沈阳·北国之春七期、杭州·新湖果岭、滨州·新湖玫瑰园、泰安·新湖绿园、南京·仙林翠谷、上海·新湖明珠城二期、杭州·武林国际的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元和上海·新湖明珠城三期一标、二标本期增加数24,835,063.11元系投资性房地产转入。

## 9、一年内到期的非流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
信托保障基金	14,989,000.00	6,992,000.00
合计	14,989,000.00	6,992,000.00

## 10、其他流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
存出保证金	2,874,338,560.38	1,858,936,261.35
理财产品	2,291,970,000.00	1,866,850,000.00
待摊费用	62,448,352.00	110,062,166.15
预缴的房产预售相关税金	984,030,773.69	514,006,360.66
待抵扣进项税额	6,311,333.05	1,124,718.80
信托保障基金	4,500,000.00	500,000.00
其他 [注]	1,570,978,200.00	
合计	7,794,577,219.12	4,351,479,506.96

[注]其他：08新湖债于2016年7月4日到期兑付和付息（因2016年7月2日为非工作日顺延至2016年7月4日），公司按照规定于在本期兑付、兑息日2个交易日前（2016年6月30日）将08新湖债的利息足额划付至中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。

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

√适用 □不适用

### (1). 可供出售金融资产情况

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：	9,052,636,721.20		9,052,636,721.20	7,969,104,144.68		7,969,104,144.68
按公允价值计量的	5,405,592,269.20		5,405,592,269.20	6,218,939,692.68		6,218,939,692.68
按成本计量的	3,647,044,452.00		3,647,044,452.00	1,750,164,452.00		1,750,164,452.00
合计	9,052,636,721.20		9,052,636,721.20	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	7,479,210,025.50		7,479,210,025.50
公允价值	5,405,592,269.20		5,405,592,269.20
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	-2,077,225,448.80		-2,077,225,448.80
累计计入其他综合收益的外币折算差额	3,607,692.50		3,607,692.50
已计提减值金额			

[注] 公允价值 5,405,592,269.20 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 3,841,691,579.50 元，份额净值为 0.61 元/份；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 1,128,000,000.00 元，份额净值为 1.128 元/份；③期末，公司持有星美文化集团控股有限公司 39,945,228 股，按照 2016 年 6 月最后一个交易日的收盘价 0.465 港元/股计算其公允价值为 15,874,210.72 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 6 月最后一个交易日的收盘价 15.21 元/股计算其公允价值为 308,937,032.82 元；⑤期末，公司持有中信银行股份有限公司 27,598,000 股，按照 2016 年 6 月最后一个交易日的收盘价 4.71 港元/股计算其公允价值为 111,089,446.16 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					10.83	
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2]	
北京财智云投资管理有限公司	7,000,000.00			7,000,000.00					8.75	
上海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3]	
U51.com Inc.	324,680,000.00	6,880,000.00[注1]		331,560,000.00					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	
合计	1,750,164,452.00	1,896,880,000.00		3,647,044,452.00					/	6,299,696.80

[注1] 本期增加系外币折算差额调整。

[注2] 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，故公司对其作为可供出售金融资产核算。

[注3] 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) 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	4,494,941,415.40	0.85467	3,841,691,579.50
星美文化集团控股有限公司	港元	18,574,531.02	0.85467	15,874,210.72
中信银行股份有限公司	港元	129,986,580.00	0.85467	111,089,446.16
U51.com Inc.	美元	50,000,000.00	6.6312	331,560,000.00
小 计				4,300,215,236.38

## 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	其他		
一、合营企业											
海宁绿城新湖房地产开发有限公司	102,852,620.76			6,253,053.75						109,105,674.51	
杭州湖新投资有限公司											
小计	102,852,620.76			6,253,053.75						109,105,674.51	
二、联营企业											
新湖控股有限公司	2,839,645,626.86			20,370,711.71	-79,593,055.71					2,780,423,282.86	
内蒙古合和置业有限公司[注]											
盛京银行股份有限公司	2,185,246,238.93			187,161,679.20	-22,557,290.64		84,000,000.00			2,265,850,627.49	
甘肃西北矿业集团有限公司	711,295,381.42			9,746,443.79		-1,132,510.33				719,909,314.88	
温州银行股份有限公司	1,441,872,329.32			70,244,744.46	-2,909,242.36					1,509,207,831.42	
浩韵控股集团有限公司	51,995,017.70	50,000,000.00		765,835.29						102,760,852.99	
小计	7,230,054,594.23	50,000,000.00		288,289,414.45	-105,059,588.71	-1,132,510.33	84,000,000.00			7,378,151,909.64	
合计	7,332,907,214.99	50,000,000.00		294,542,468.20	-105,059,588.71	-1,132,510.33	84,000,000.00			7,487,257,584.15	

[注] 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。

**13、投资性房地产**

√适用 □不适用

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**

√适用 □不适用

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			
(1) 外购			
(2) 存货\固定资产\在建工程转入			
(3) 企业合并增加			
3. 本期减少金额	31,812,426.69	552,683.19	32,365,109.88
(1) 处置			
(2) 其他转出			
(3) 转入存货	31,812,426.69	552,683.19	32,365,109.88
4. 期末余额	382,220,437.36	19,098,274.27	401,318,711.63
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	7,042,437.55	285,307.77	7,327,745.32
(1) 计提或摊销	7,042,437.55	285,307.77	7,327,745.32
3. 本期减少金额	6,177,317.46	78,512.30	6,255,829.76
(1) 处置			
(2) 其他转出			
(3) 转入存货	6,177,317.46	78,512.30	6,255,829.76
4. 期末余额	92,845,965.98	3,056,641.71	95,902,607.69
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			
(2) 其他转出			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	289,374,471.38	16,041,632.56	305,416,103.94
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

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	47,325.80	2,828,912.85		10,050,222.70	195,990.04	13,122,451.39
(1) 购置		2,828,912.85		10,050,222.70	195,990.04	13,075,125.59
(2) 在建工程转入						
(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	99,793.00	2,967,286.35		2,836,760.77	2,290.00	5,906,130.12
(1) 处置或报废	99,793.00	2,967,286.35		2,836,760.77	2,290.00	5,906,130.12
4. 期末余额	226,137,267.61	51,377,210.52	12,990,564.67	95,007,586.58	14,854,459.90	400,367,089.28
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	4,319,860.51	3,994,892.94	608,993.46	4,157,708.01	649,417.08	13,730,872.00
(1) 计提	4,319,860.51	3,994,892.94	608,993.46	4,157,708.01	649,417.08	13,730,872.00
3. 本期减少金额	83,355.90	2,743,750.55		2,664,901.62	1,921.78	5,493,929.85
(1) 处置或报废	83,355.90	2,743,750.55		2,664,901.62	1,921.78	5,493,929.85
4. 期末余额	58,290,231.37	38,912,140.32	8,285,806.77	58,312,888.25	10,712,473.74	174,513,540.45
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	167,847,036.24	12,465,070.20	4,704,757.90	36,694,698.33	4,141,986.16	225,853,548.83
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

## 15、在建工程

√适用 □不适用

## (1). 在建工程情况

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
虹桥绿谷广场 C 栋	590,270,431.36		590,270,431.36			
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	4,121,615.80		4,121,615.80
其他	2,397,937.43		2,397,937.43	926,961.03		926,961.03
合计	596,989,984.59		596,989,984.59	5,248,576.83		5,248,576.83

## (2). 重要在建工程项目本期变动情况

√适用 □不适用

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。期初支付了首付款 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。

## (3). 本期计提在建工程减值准备情况：

□适用 √不适用

## 16、无形资产

## (1). 无形资产情况

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	186,754.10						186,754.10
(1) 购置	186,754.10						186,754.10
3. 本期减少金额							
4. 期末余额	14,891,360.26	131,728,841.32	159,158,156.64	20,905,509.36	1,400,000.00	1,310,000.00	329,393,867.58
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	990,387.17	2,087,719.40		286,922.82		21,833.33	3,386,862.72
(1) 计提	990,387.17	2,087,719.40		286,922.82		21,833.33	3,386,862.72
3. 本期减少金额							
4. 期末余额	10,084,057.89	54,438,342.13		2,413,205.88		240,166.68	67,175,772.58
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	4,807,302.37	77,290,499.19	159,158,156.64	18,492,303.48	1,400,000.00	1,069,833.32	262,218,095.00
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，目前正在办理探矿权转采矿权登记手续。

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 0.00%

## (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	2,233,781.94				13,807,247.65
贵州省纳雍县沙子岭煤矿勘探[注 2]	418,051,836.11	13,617,222.74				431,669,058.85
贵州省纳雍县旧院煤矿勘探[注 2]	409,500,897.49	13,347,574.76				422,848,472.25
合计	839,126,199.31	29,198,579.44				868,324,778.75

[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

适用 不适用

### (1). 商誉账面原值

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

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

子公司杭州大清谷旅游开发有限公司, 其未来经营获利能力已较低, 前期已对该公司商誉全额计提减值准备。

### 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	1,933,843.73	1,205,130.26		6,197,725.88
其他	209,829.16		114,941.97		94,887.19
合计	5,678,841.57	1,933,843.73	1,320,072.23		6,292,613.07

### 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	84,803,638.68	21,200,909.67	107,766,428.92	26,941,607.23
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损	1,231,404,905.08	307,851,226.27	273,614,771.88	68,403,692.97
预提费用(成本)	68,692,474.96	17,173,118.74	89,809,877.08	22,452,469.27
未来可抵扣的费用	755,818.08	188,954.52	819,416.40	204,854.10
视同销售转入固定资产	599,307.60	149,826.90	623,500.64	155,875.16
出租开发产品累计摊销	30,005,173.24	7,501,293.31	33,925,001.04	8,481,250.26
预售款预计利润影响	552,854,065.76	138,213,516.44	390,580,848.24	97,645,212.06
其他	20,546,096.80	5,136,524.20	10,264,676.68	2,566,169.17
合计	1,989,661,480.20	497,415,370.05	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
非同一控制企业合并资产评估增值				
可供出售金融资产公允价值变动	9,283,321.92	2,320,830.48	6,992,753.24	1,748,188.31
合计	9,283,321.92	2,320,830.48	6,992,753.24	1,748,188.31

## (3). 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	82,760,112.08	97,393,310.53
可抵扣亏损	193,837,452.28	396,305,176.09
合计	276,597,564.36	493,698,486.62

## (4). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√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	419,785,341.98	423,999,746.71	
2017年	30,675,491.17	138,331,459.06	
2018年	47,367,671.25	53,076,069.09	
2019年	125,698,398.61	273,526,696.01	
2020年	151,822,906.11	696,286,733.44	
合计	775,349,809.12	1,585,220,704.31	/

## 21、其他非流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预付投资款		567,000,000.00
房屋购置款		228,604,032.00
信托保障基金	38,491,000.00	18,497,000.00
其他	5,549,860.00	4,407,956.00
合计	44,040,860.00	818,508,988.00

其他说明：

1) 公司与新湖控股签订《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股份有限公司（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。本期公司已付清全部股权转让款，该股份转让事宜已在深圳联合产权交易所完成股权过户手续。过户完成后，公司持有阳光保险集团42,000万股股份，占其总股本的4.24%。

2) 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。根据合同规定，上海新湖房地产开发有限公司期初支付了首付款228,604,032.00元，本期支付了购房的尾款及购房税费，并办妥房地产登记手续后转入在建工程。

3) 根据《中国银监会办公厅关于做好信托业保障基金筹集和管理等有关具体事项的通知》和《信托业保障基金管理办法》，自2015年4月1日起，融资性资金信托由融资人按新发行金额的1%认购保障基金。根据上述规定，公司自2015年4月1日后借入的部分信托贷款需要与信托公司签订《中国信托业保障基金合同》，并由公司缴纳中国信托业保障基金。

**22、短期借款**

√适用 □不适用

**(1). 短期借款分类**

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	400,985,169.90	720,500,000.00
抵押借款	91,970,000.00	204,200,000.00
保证借款	2,342,030,000.00	1,459,000,000.00
信用借款		
质押并保证借款	190,000,000.00	290,000,000.00
抵押并保证借款	810,900,000.00	238,680,000.00
抵押并质押借款	60,000,000.00	
质押、质押并保证借款		60,000,000.00
合计	3,895,885,169.90	2,972,380,000.00

**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	73,633,010.00	73,633,010.00
其中：发行的交易性债券		
衍生金融负债		
其他	73,633,010.00	73,633,010.00
合计	73,633,010.00	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	368,842,403.00	429,100,000.00
合计	368,842,403.00	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	18,530,290.92	27,188,903.74
工程款	1,303,793,846.01	1,299,711,005.18
探矿权转让款		15,000,000.00
其他	19,048,713.09	14,294,221.15
合计	1,341,372,850.02	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	12,648,934,065.90	8,385,104,777.24
启东圆陀角岸线海涂开发预收款	429,374,116.62	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	48,763,245.39	29,351,033.18
合计	13,598,210,648.91	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，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

其他说明

预售房产收款情况

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间
沈阳·北国之春五、六期	10,595,994.00	18,888,368.20	已竣工
沈阳·北国之春七期	10,390,449.95	10,325,323.00	2018 年 12 月
沈阳·新湖花园	560,731,393.21	350,171,176.26	2018 年 12 月
沈阳·仙林金谷一期	1,023,190.00	5,258,000.00	2018 年 11 月
沈阳·仙林金谷二期	10,480,357.96	7,155,559.00	2018 年 11 月
天津新湖·香格里拉一期	1,000,000.00	1,000,000.00	已竣工
天津新湖·香格里拉二期	62,657,288.52	55,105,037.52	2017 年 10 月
杭州·香格里拉	165,339,341.26	143,149,663.26	2020 年 12 月
衢州·新湖景城一期兰馨苑	884,320.00	1,271.00	已竣工
衢州·新湖景城二期玫瑰园	207,192,333.00	193,443,624.00	2016 年 12 月
衢州·新湖景城三期郁金香郡	476,785,176.00	284,154,391.00	2017 年 12 月
衢州·新湖景城四期牡丹园	75,946,835.00		2018 年 12 月
九江·柴桑春天	12,403,207.00	28,992,798.00	已竣工
九江·庐山国际	40,541,983.00	125,706,183.00	2019 年 12 月
苏州·明珠城	2,335,716,267.00	2,009,915,891.00	2018 年
南京·仙林翠谷	490,222,311.00	340,107,998.00	2020 年
杭州·新湖果岭舞谷苑	9,670,000.00	11,325,438.00	已竣工
杭州·新湖果岭山庭	7,841.00	964,976.00	已竣工
杭州·新湖果岭怡庭	698,612,707.00	561,882,311.00	2016 年 9 月



杭州·新湖果岭美山居	173,026,975.00	29,491,707.00	2017年9月
上海·新湖明珠城	25,793,968.00	106,799,500.00	2019年
温州·平阳新湖广场		1,467,200.00	已竣工
泰安·新湖绿园	74,725,212.00	27,472,410.00	2016年12月
滨州·新湖玫瑰园	3,463,122.00	5,114,122.00	2018年8月
兰溪·香格里拉二期	82,379,465.00	34,219,633.00	2022年
杭州·武林国际	24,174,835.00	56,361,932.00	2017年1月
丽水·新湖国际	1,962,875,410.00	1,136,491,844.00	2019年6月
天津·义乌商贸城	227,003,572.00	134,339,588.00	2018年10月
嘉兴·新中国国际	114,496,424.00	238,140,522.00	2020年7月
舟山·御景国际	53,865,531.00	344,381,542.00	已竣工
乐清·海德花园	1,791,825,234.00	1,350,402,056.00	2018年12月
上海·青蓝国际	2,611,259,860.00	667,563,941.00	2019年12月
瑞安·新湖广场	333,843,463.00	105,310,772.00	2019年5月
小计	12,648,934,065.90	8,385,104,777.24	

## 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	197,722,168.16	201,798,932.99	3,725,632.50
二、离职后福利-设定提存计划	144,272.81	9,916,794.05	10,026,148.59	34,918.27
三、辞退福利		504,410.49	491,210.49	13,200.00
四、一年内到期的其他福利				
合计	7,946,670.14	208,143,372.70	212,316,292.07	3,773,750.77

### (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	171,927,907.92	175,584,373.11	1,923,433.80
二、职工福利费		12,245,974.86	12,245,974.86	
三、社会保险费	133,506.77	5,338,268.75	5,389,623.64	82,151.88
其中：医疗保险费	102,328.76	4,614,827.18	4,660,065.47	57,090.47
工伤保险费	5,470.46	342,706.77	346,144.58	2,032.65
生育保险费	25,707.55	380,734.80	383,413.59	23,028.76
四、住房公积金	233,796.00	6,549,517.60	6,739,166.60	44,147.00
五、工会经费和职工教育经费	1,830,030.36	1,649,715.02	1,829,010.77	1,650,734.61
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他	25,165.21	10,784.01	10,784.01	25,165.21
合计	7,802,397.33	197,722,168.16	201,798,932.99	3,725,632.50

## (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	9,298,771.54	9,401,217.03	26,936.21
2、失业保险费	14,891.11	618,022.51	624,931.56	7,982.06
3、企业年金缴费				
合计	144,272.81	9,916,794.05	10,026,148.59	34,918.27

## 28、应交税费

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	16,972,310.54	8,643,456.15
消费税		1,145.26
营业税	3,951,430.00	25,144,706.62
企业所得税	961,271,605.75	1,231,865,759.67
个人所得税	1,257,691.65	40,995,613.43
城市维护建设税	1,141,097.74	2,370,689.98
土地增值税	77,378,376.17	72,304,618.34
房产税	183,504.68	846,553.85
土地使用税	2,755,370.83	3,895,593.71
契税	3,915,351.41	15,941,068.73
印花税	31,041.67	298,744.36
教育费附加	506,615.96	1,012,345.41
地方教育附加	340,288.47	681,671.10
地方水利建设基金	306,703.94	2,174,344.85
其他		258.17
合计	1,070,011,388.81	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	88,043,636.43	92,736,779.44
企业债券利息	761,112,661.89	293,616,569.39
短期借款应付利息	11,088,153.40	23,801,545.26
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
合计	860,244,451.72	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	447,754,403.90	7,787,227.10
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
合计	447,754,403.90	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：

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	232,911,496.90	206,164,454.60
往来款	713,427,193.92	701,436,879.98
应付股权债权转让款	156,298,714.76	15,000,000.00
应付暂收款	107,911,639.25	119,910,943.48
其他	194,988,427.55	320,769,456.28
合计	1,405,537,472.38	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	534,944,849.27	联营股东借款
上海逸合投资管理有限公司	145,841,625.18	联营股东借款
启东市财政局	25,897,602.00	应付规费
合计	706,684,076.45	/

**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	7,272,152,178.51	8,401,990,000.00
1年内到期的应付债券	1,682,080,000.00	1,465,511,235.25
1年内到期的长期应付款		
一年内到期的其他非流动负债	1,874,675,767.50	3,589,812,362.50
合计	10,828,907,946.01	13,457,313,597.75

**33、其他流动负债**

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付期货保证金	4,568,441,923.44	4,006,494,428.73
应付质押保证金	46,064,904.00	5,137,800.00
期货风险准备金	41,497,939.32	38,724,417.12
应付期货投资者保障金	776,540.92	753,411.05
借款[注]	1,930,000,000.00	700,000,000.00
合计	6,586,781,307.68	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浙江省分公司债权转让款 173,000 万元和应付中国民生信托有限公司股权收益权回购款 20,000 万元。

其他说明：

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**

√适用 □不适用

**(1). 长期借款分类**

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	180,000,000.00	643,000,000.00
抵押借款	4,675,389,823.15	5,083,120,000.00
保证借款	1,042,100,000.00	994,680,000.00
信用借款		
抵押并保证借款	9,049,627,500.00	7,231,027,393.00
质押并保证借款	1,517,520,000.00	249,700,000.00
质押、抵押并保证借款	1,081,450,000.00	708,950,000.00
合计	17,546,087,323.15	14,910,477,393.00

**35、应付债券**

√适用 □不适用

**(1). 应付债券**

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 允升债	375,735,368.27	
15 新湖债	3,482,477,999.82	3,480,600,860.38
15 中宝债	4,971,244,898.30	4,967,325,686.26
16 新湖债 01	3,486,289,840.87	
15 利得债	990,190,845.82	988,311,729.25
15 利得债 02	1,588,506,702.35	1,587,184,668.80
合计	14,894,445,655.43	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	其他减少	期末余额
08 新湖债	1,400,000,000.00	2008-7-2	8年	1,400,000,000.00			62,999,100.00	748,764.75		748,764.75	
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		12,236,779.79		14,990,000.00	215,820,000.00	
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	6,531,287.62	-24,264,631.73			375,735,368.27
15 新湖债	3,500,000,000.00	2015-7-23	5年	3,500,000,000.00	3,480,600,860.38		95,986,301.36	1,877,139.44			3,482,477,999.82
15 中宝债	5,000,000,000.00	2015-9-14	4年	5,000,000,000.00	4,967,325,686.26		174,271,232.88	3,919,212.04			4,971,244,898.30
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	20,942,465.75	-13,710,159.13			3,486,289,840.87
15 利得债	1,000,000,000.00	2015-9-24	3年	1,000,000,000.00	988,311,729.25		42,616,438.36	1,879,116.57			990,190,845.82
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		64,977,534.25	1,322,033.55			1,588,506,702.35
合计	/	/	/	16,700,000,000.00	11,254,232,944.69	3,900,000,000.00	480,561,140.01	-28,228,524.51	14,990,000.00	216,568,764.75	14,894,445,655.43

[注 1] 08 新湖债于 2016 年 7 月 1 日到期，期初转入一年内到期的非流动负债。

[注 2] 14 允升债中 215,820,000.00 元将于 2017 年 1 月 14 日至 2017 年 4 月 29 日到期，期末转入一年内到期的非流动负债。

**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**

√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	295,000.00	128,991.86	226,184,706.67	
合计	226,018,698.53	295,000.00	128,991.86	226,184,706.67	/

涉及政府补助的项目：

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		0.00	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			108,865.00	62,635.00	与资产相关
契税返还	182,286,405.00				182,286,405.00	与资产相关
城新线墨城段路面修复补助资金		295,000.00			295,000.00	与资产相关
合计	226,018,698.53	295,000.00	20,126.86	108,865.00	226,184,706.67	/

**38、其他非流动负债**

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	500,000,000.00	527,800,000.00
中国长城资产管理公司杭州办事处	121,199,102.50	363,597,307.50
中国华融资产管理股份有限公司浙江省分公司	840,000,000.00	350,000,000.00
中国信达资产管理股份有限公司江西省分公司		307,354,300.00
合计	1,461,199,102.50	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, 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, 2014 年收到的转让款 27,220 万元已于期初转入一年内到期的非流动负债, 2015 年收到的转让款 2,780 万元期末转入一年内到期的非流动负债。

2) 上期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股份有限公司, 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。

3) 2014 年中国长城资产管理公司杭州办事处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 元已于期初转入一年内到期的非流动负债; 242,398,205.00 元于期末转入一年内到期的非流动负债。

4) 上期中国华融资产管理公司浙江省分公司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, 5,000 万元于期末转入一年内到期的非流动负债。

5) 本期中国华融资产管理公司浙江省分公司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”。

6) 上期中国信达资产管理股份有限公司江西省分公司受让了子公司嘉兴新国浩商贸有限公司对子公司九江新潮中宝置业有限公司的债权 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 3,258.91 万元, 期末剩余 27,476.52 万元转入一年内到期的非流动负债。

### 39、股本

单位: 元 币种: 人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)				小计	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	-500,326,892.00	8,599,343,536.00

其他说明:

公司本期回购股份 500,326,892 股, 占公司总股本的 5.50%, 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所回购的股份, 详见本财务报表附注之十六其他重要事项 3(6)。公司本次减资, 业经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审验并由其出具了天健验[2016]298 号验资报告。公司已于 2016 年 8 月 9 日办妥相关工商登记手续。

## 40、资本公积

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	239,730,984.56	1,466,411,260.75	7,672,731,501.90
其他资本公积	-48,081,750.31	37,763,014.63	1,132,510.33	-11,451,246.01
合计	8,851,330,027.78	277,493,999.19	1,467,543,771.08	7,661,280,255.89

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）本期增加数系公司本期收购子公司少数股东股权，收购成本与按照最新持股比例计算应享有子公司自购买日开始持续计算的可辨认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) 资本溢价（股本溢价）本期减少数系公司当期回购股份数量 500,326,892 股，其中溢价部分为 1,466,411,260.75 元。

3) 其他资本公积本期增加数系本期公司实施的股票期权激励计划第二期行权，将未行权部分股权应摊销的费用 37,763,014.63 元计入资本公积（其他资本公积）。

4) 其他资本公积本期减少数系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	-1,046,563,147.71			-1,046,563,147.71		-1,992,103,859.51
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	-105,059,588.71			-105,059,588.71		7,995,327.80
可供出售金融资产公允价值变动损益	-1,256,259,883.64	-820,965,565.16			-820,965,565.16		-2,077,225,448.80
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	-432,279.10			-432,279.10		-5,705,265.91
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	-1,046,563,147.71			-1,046,563,147.71		-1,992,103,859.51

[注] 根据公司与子公司平阳县利得海涂围垦开发有限公司（以下简称平阳县利得）少数股东章烈成、章雷先生于 2012 年 12 月签署的《平阳县利得可分配利润分配协议》，公司对享有的平阳县利得 2012 年度权益增加额大于应享有的平阳县利得 2012 年度净损益的金额 202,937,242.14 元，作为其他综合收益。本期公司购买少数股东章烈成、章雷先生持有的平阳县利得 29% 股权，转回其他综合收益 120,105,714.74 元。

## 42、 盈余公积

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		0	784,275,691.87
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			787,114,239.21

## 43、 未分配利润

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	310,271,163.62	438,827,821.14
减: 提取法定盈余公积		
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	6,211,715,348.88	5,705,299,601.51

## 44、 营业收入和营业成本

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	4,126,129,208.93	3,306,931,520.88	4,959,048,296.53	3,826,787,781.41
其他业务	14,010,264.47	7,309,053.52	20,566,064.95	9,167,609.35
合计	4,140,139,473.40	3,314,240,574.40	4,979,614,361.48	3,835,955,390.76

## 45、 营业税金及附加

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税		
营业税	91,755,673.36	156,081,483.78
城市维护建设税	8,241,145.76	10,904,928.55
教育费附加	3,635,421.96	4,675,180.38
资源税		
地方教育附加	2,295,272.20	3,116,786.91
土地增值税	109,212,033.42	170,802,908.71
其他	36,284.99	87,062.73
合计	215,175,831.69	345,668,351.06

## 46、销售费用

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	46,454,682.21	47,155,228.28
职工薪酬	31,876,335.66	24,075,088.23
租赁费	1,324,722.60	1,751,028.65
折旧费	2,263,879.88	2,061,740.55
办公费	4,233,033.87	2,505,007.54
劳务费	17,306,959.26	14,596,412.11
差旅费	1,337,120.30	915,819.07
业务招待费	1,036,824.19	890,049.53
销售代理费	7,496,257.57	11,364,460.64
其他	9,317,121.70	9,384,545.22
合计	122,646,937.24	114,699,379.82

## 47、管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	110,158,285.09	103,295,063.63
税金	23,043,622.40	27,878,560.69
业务招待费	18,755,219.18	16,096,993.47
折旧费	13,262,431.57	13,338,880.95
股权激励费用	37,763,014.63	-610,153.14
办公费	14,582,952.12	13,410,010.80
差旅费	7,879,791.34	6,725,827.57
交通费	7,081,028.84	7,880,839.26
中介机构费	6,965,154.65	7,367,699.25
咨询服务费	9,262,777.29	8,224,268.67
租赁费	11,276,059.34	11,993,346.18
会务费	5,485,200.06	4,691,408.48
广告费用	4,121,522.35	4,432,992.16
物业费	4,705,727.17	1,700,960.85
其他	25,278,513.84	25,896,631.21
合计	299,621,299.87	252,323,330.03

## 48、财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	552,127,115.20	396,097,454.01
利息收入	-95,284,885.35	-101,976,059.20
汇兑损失		1,036.54
汇兑收益	-19,492,486.68	69,659.16
其他	80,331,279.50	48,705,485.92
合计	517,681,022.67	342,897,576.43

**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	-6,717,047.51	-227,316,821.69
二、存货跌价损失	-21,199,762.28	2,584,893.91
合计	-27,916,809.79	-224,731,927.78

**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	1,911,805.75	2,321,021.09
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益	2,053,240.00	-293,420.00
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	1,911,805.75	2,716,991.09

**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	294,542,468.20	266,400,303.31
处置长期股权投资产生的投资收益		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	520,888.50	69,799.87
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	4,212,354.00	4,687,443.37
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	6,299,696.80	
处置可供出售金融资产取得的投资收益		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		
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	-1,670,927.92	
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		231,774.80
信托分红及转让收益		52,500.00
理财产品收益	49,947,600.52	
合计	353,852,080.10	393,682,661.88

## 52、营业外收入

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	1,007,399.99	4,194.50	1,007,399.99
其中：固定资产处置利得	1,007,399.99	4,194.50	1,007,399.99
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			
政府补助	1,252,069.18	2,822,863.33	1,252,069.18
罚没收入	516,000.00	27,000.00	516,000.00
违约金	827,947.43	731,775.05	827,947.43
无法支付的款项	12,004.54		12,004.54
其他	802,926.52	1,000,469.01	802,926.52
合计	4,418,347.66	4,586,301.89	4,418,347.66

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
政府奖励	800,000.00	570,000.00	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	60,379.98	与资产相关
教育补助	381,942.32		与收益相关
其他	50,000.00	500,000.00	与收益相关
合计	1,252,069.18	2,822,863.33	/

## 53、营业外支出

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	134,442.36	52,040.47	134,442.36
其中：固定资产处置损失	134,442.36	52,040.47	134,442.36
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		33,200.00	
延迟交房违约金	10,373,533.58	3,610,889.40	10,373,533.58
地方水利建设基金	1,859,078.75	2,916,557.97	
罚款支出	697,786.22	278,192.24	697,786.22
其他	17,615.72	2,290,023.38	17,615.72
合计	13,082,456.63	9,180,903.46	11,223,377.88

## 54、 所得税费用

## (1) 所得税费用表

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	108,835,798.94	186,437,245.60
递延所得税费用	-269,991,597.66	17,327,339.24
合计	-161,155,798.72	203,764,584.84

## (2) 会计利润与所得税费用调整过程：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	45,790,394.20
按法定/适用税率计算的所得税费用	11,447,598.55
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	3,552,763.58
非应税收入的影响	-75,340,763.38
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	12,294,704.50
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-6,009,607.55
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	93,723,128.50
其他永久性差异对当期所得税影响	82,835.89
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	-200,906,458.81
所得税费用	-161,155,798.72

## 55、 其他综合收益

详见附注 41 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：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	19,455,258.97	18,131,868.98
除税费返还外的其他政府补助	1,269,000.30	40,914,683.35
押金、保证金、代收款等	160,753,972.96	130,326,689.11
用于按揭担保的保证金	7,830,699.69	11,521,419.51
银行存款利息收入	54,967,094.35	33,621,954.78
其他	12,026,675.63	29,026,772.19
合计	256,302,701.90	263,543,387.92

## (2). 支付的其他与经营活动有关的现金:

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	24,551,062.59	13,442,948.87
押金、保证金、代收款等	199,398,051.12	145,818,289.35
管理费用	109,202,076.11	109,664,484.10
销售费用	86,442,635.69	85,399,765.29
用于按揭担保的保证金	28,187,049.67	29,521,284.60
自有资金转入分离账户	202,691,412.46	5,483,126.77
其他	21,094,705.39	38,615,292.03
合计	671,566,993.03	427,945,191.01

## (3). 收到的其他与投资活动有关的现金

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	10,000,000.00	
赎回理财产品	590,800,000.00	
其他		9,736,297.29
合计	600,800,000.00	9,736,297.29

## (4). 支付的其他与投资活动有关的现金

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
拆出款项	45,000,000.00	
收购债权	880,000,000.00	
购买理财产品	1,015,920,000.00	
其他		3,400,068.13
合计	1,940,920,000.00	3,400,068.13

## (5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
拆入款项	200,000.00	124,500,000.00
收到筹资票据贴现	98,104,686.67	617,346,500.00
票据保证金	100,120,000.00	274,284,000.00
用于银行借款质押的定期存单	456,460,000.00	23,400,000.00
贷款保证金	237,821,471.63	35,725,883.00
还款保证金	65,360,000.00	
信托保障基金	500,000.00	
其他	17,811,841.67	4,243,173.48
合计	976,377,999.97	1,079,499,556.48

## (6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

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	160,391,111.00	189,516,666.00
质押的贷款保证金	180,321,347.38	266,276,556.83
用于银行借款质押的定期存单	876,930,533.64	338,700,000.00
银行承兑汇票保证金	70,030,000.00	50,000,000.00
银行咨询费等其他融资费用	91,266,035.32	155,315,548.33
支付筹资票据承兑	194,690,000.00	944,280,000.00
收购小股东债权	15,000,000.00	217,378,155.50
收购小股东股权	146,601,285.24	97,000,000.00
回购公司股票支付的现金	1,966,738,152.75	
08新湖债本金及利息	1,525,978,200.00	
信托保障基金	32,491,000.00	
发行费用	18,044,250.00	
合计	5,278,481,915.33	2,258,466,926.66

## 57、现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

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	206,946,192.92	500,842,727.72
加：资产减值准备	-27,916,809.79	-224,731,927.78
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	21,058,617.32	22,832,797.98
无形资产摊销	3,386,862.72	3,340,727.68
长期待摊费用摊销	1,313,794.40	671,905.65
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）	-872,957.63	38,322.21
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		9,523.76
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-1,911,805.75	-2,716,991.09
财务费用（收益以“-”号填列）	626,775,013.27	442,719,810.25
投资损失（收益以“-”号填列）	-353,852,080.10	-393,682,661.88
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-270,564,239.83	17,124,454.82
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	572,642.17	202,884.42
存货的减少（增加以“-”号填列）	-818,318,042.50	-2,950,310,398.26
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-942,319,505.02	983,205,029.59
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	3,929,995,614.12	302,158,351.07
其他	37,763,014.63	-610,153.14
经营活动产生的现金流量净额	2,412,056,310.93	-1,298,905,597.00



<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	10,665,055,534.90	5,102,710,608.33
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	-1,134,376,809.23	-4,183,170,582.17

**(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	359,500,541.60
其中: 上海亚龙古城房地产开发有限公司	320,000,000.00
上海玛宝房地产开发有限公司	39,500,541.60
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	
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

**(4) 现金和现金等价物的构成**

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	10,665,055,534.90	11,799,432,344.13
其中: 库存现金	704,545.76	775,296.98
可随时用于支付的银行存款	9,663,330,606.00	10,798,059,978.42
可随时用于支付的其他货币资金	1,001,020,383.14	1,000,597,068.73
可用于支付的存放中央银行款项		
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	10,665,055,534.90	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:

不属于现金及现金等价物的货币资金情况的说明:

期末银行存款中用于质押的定期存款 1,335,918,260.64 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 2,918,626,974.00 元,合计 4,254,545,234.64 元,因使用受到限制,不属于现金及现金等价物。

**58、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	4,254,545,234.64	详见附注1 货币资金之说明
存货	28,830,180,272.12	抵押
固定资产	55,022,301.37	抵押
其他应收款	99,827,321.57	质押
其他流动资产	800,000,000.00	不能提前赎回的理财产品
可供出售金融资产	2,269,662,632.82	质押
长期股权投资	3,827,175,494.57	质押
投资性房地产	150,161,269.65	抵押
在建工程	589,349,231.36	抵押
合计	40,875,923,758.10	/

**59、外币货币性项目**

√适用 □不适用

**(1). 外币货币性项目：**

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			511,226,788.06
其中：美元	66,078,483.99	6.6312	438,179,643.03
港币	85,560,783.83	0.85467	73,047,145.03
短期借款			
其中：美元			
港币	78,000,000.00	0.85467	66,585,169.90

**(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
香港新湖投资有限公司	香港	美元	以企业日常经营活动中所使用的货币综合选择
泰昌投资有限公司	香港	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	
新湖期货（香港）有限公司	香港	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	/	-778,433.93

其他说明：

根据本公司之子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)有限公司和上海亚龙企业有限公司(以下简称“原股东”)于2016年3月8日签订的《上海亚龙古城房地产开发有限公司股权及债权转让协议》，上海城开以320,000,000.00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320,000,000.00元。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。

## 2、 同一控制下企业合并

适用 不适用

## 3、 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：

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

## 九、在其他主体中的权益

### 1、 在子公司中的权益

适用 不适用

#### (1). 企业集团的构成

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
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
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
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
平阳新湖房地产开发有限公司	平阳	平阳	房地产业		99.80[注 2]	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、		100	设立

			销售、租赁			
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 3]	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 4]	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
新湖期货（香港）有限公司	香港	香港	期货经纪及衍生品交易		91.67[注 5]	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
嘉兴市南湖区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[注 6]	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	香港	香港	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
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
江苏新湖宝华置业有限公司	句容	句容	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	20	78	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 7]	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	非同一控制下企业合并
嘉兴新国浩商贸有限公司	嘉兴	嘉兴	商业贸易		100	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

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 99.80%的温州新湖房地产开发有限公司持有平阳新湖房地产开发有限公司 100%股权，故本公司对平阳新湖房地产开发有限公司的表决权比例为 100%。

3) 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%。

4) 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%。

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

6) 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%。

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

## (2). 重要的非全资子公司

单位:万元 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	972.42	1,800.00	8,241.37
平阳县利得海涂围垦开发有限公司	20.00	-12,239.57		37,084.90

## (3). 重要非全资子公司的主要财务信息

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	118,276.31	262.15	118,538.46	51,552.46	39,514.77	91,067.23	129,096.46	284.34	129,380.80	59,127.86	40,023.11	99,150.97
平阳县利得海涂围垦开发有限公司	1,118,145.90	2,999.49	1,121,145.39	254,465.39	481,255.52	735,720.91	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	30,886.67	3,241.40	3,241.40	14,000.90	16,623.51	-1,506.59	-1,506.59	10,854.23
平阳县利得海涂围垦开发有限公司		-467.34	-467.34	-9,677.13		17,050.95	17,050.95	89,943.60

## 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:

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:

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	4,900,000.00	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	4,900,000.00	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	4,900,000.00	4,900,000.00	4,900,000.00
差额	-239,730,984.56			
其中:调整资本公积	-239,730,984.56			

## 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

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	权益法核算
新湖控股有限公司	杭州	杭州	实业投资	48		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
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		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	34.4		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
浩韵控股集团有限公司	杭州	杭州	投资、咨询、业务外包	45		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		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、温州银行的股权比例分别为5.18%和13.96%，分别为该两家公司的内资第三、单一第一大股东，且公司在该两家公司董事会派有董事，对该两家公司具有重大影响。

(2). 重要合营企业的主要财务信息

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	76,661.57	100,985.90
其中：现金和现金等价物	23,475.98	21,890.26
非流动资产	2,090.73	2,648.59
资产合计	78,752.30	103,634.49
流动负债	56,931.16	83,063.97
非流动负债		
负债合计	56,931.16	83,063.97
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	21,821.13	20,570.52
按持股比例计算的净资产份额	10,910.57	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	10,910.57	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	9,267.52	370.32
财务费用	-325.35	-179.73
所得税费用	416.87	-418.86
净利润	1,250.61	-1,256.58
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	1,250.61	-1,256.58
本年度收到的来自合营企业的股利		

## (3). 重要联营企业的主要财务信息

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	温州银行股份有限公司	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	温州银行股份有限公司
流动资产	3,274,746.84	[注]	18,158.59	[注]	4,156,747.37		9,989.72	
非流动资产	392,575.03		225,654.98		572,562.53		252,425.18	
资产合计	3,667,321.87	80,615,563.50	243,813.57	18,856,375.85	4,729,309.90	70,162,850.00	262,414.90	15,601,183.71
流动负债	2,629,174.36		35,425.31		3,711,414.13		56,549.20	
非流动负债	318,266.74				284,694.13			
负债合计	2,947,441.10	76,275,790.50	35,425.31	17,817,318.35	3,996,108.26	65,991,354.70	56,549.20	14,610,371.22
少数股东权益	194,400.16	57,174.20	-887.71		195,383.05	44,642.50	-906.61	
归属于母公司股东权益	525,480.61	4,282,598.80	209,275.97	1,039,057.50	537,818.60	4,126,852.80	206,772.31	990,812.48
按持股比例计算的净资产份额	252,230.69	221,640.59	71,990.93	145,021.12	258,152.93	213,580.15	71,129.54	138,287.57
调整事项	25,811.64	4,944.47		5,899.67	25,811.64	4,944.47		5,899.67
--商誉	25,811.64	4,944.47		5,899.67	25,811.64	4,944.47		5,899.67
--内部交易未实现利润								
--其他								
对联营企业权益投资的账面价值	278,042.33	226,585.06	71,990.93	150,920.78	283,964.56	218,524.62	71,129.54	144,187.23
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		204,864.40				251,334.00		
营业收入	161,289.55	778,161.50	583.78	239,170.03	207,286.72	698,966.40	599.53	163,839.04
净利润	4,243.90	361,638.80	2,833.27	50,329.45	27,471.10	319,390.60	-1,342.37	33,862.99
终止经营的净利润								
其他综合收益	-16,581.89	-43,585.80		-2,084.43	17,808.86	-37,211.60		61.65
综合收益总额	-12,337.99	318,053.00	2,833.27	48,245.01	45,279.96	282,179.00	-1,342.37	33,924.64
本年度收到的来自联营企业的股利		8,400.00				8,250.00		

[注] 盛京银行、温州银行属于银行业，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。

## (4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

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	10,276.09	5,199.50
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-158.13	-137.13
--其他综合收益		
--综合收益总额	-158.13	-137.13

## (5). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

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	本期末确认的损失 (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	234.71	5,055.97

## 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 6 月 30 日，本公司应收账款的 21.93% (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：

项 目	期末数				合 计
	未逾期末减值	已逾期末减值			
		1 年以内	1-2 年	2 年以上	
应收利息	21,765,475.27				21,765,475.27
小 计	21,765,475.27				21,765,475.27

(续上表)

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

(2) 本期无单项计提减值的应收款项。

## (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，本公司综合运用发行公司债券、金融机构借款、票据结算等多种融资手段，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。本公司已完成数次公司债券的发行、从多家金融机构取得授信额度以满足营运资金需求和资本开支。

## 金融负债按剩余到期日分类

项 目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
金融机构借款	33,979,999,541.56	37,665,827,668.41	16,936,765,532.03	14,020,469,658.93	6,708,592,477.45
应付票据	368,842,403.00	368,842,403.00	368,842,403.00		
应付账款	1,341,372,850.02	1,341,372,850.02	1,341,372,850.02		
应付利息	860,244,451.72	860,244,451.72	860,244,451.72		
其他应付款	1,405,537,472.38	1,405,537,472.38	1,405,537,472.38		
应付债券	16,576,525,655.43	20,209,512,485.94	2,641,970,075.03	3,267,193,095.85	14,300,349,315.06
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	447,754,403.90	447,754,403.90	447,754,403.90		
小 计	55,053,909,788.01	62,372,724,745.37	24,076,120,198.08	17,287,662,754.78	21,008,941,792.51

(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6月30日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币8,511,180,658.62元，在其他变量不变的假设下，假定利率上升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6月30日，以外币计价的可供出售金融资产余额为4,300,215,236.38元。因此，本公司承担一定的外汇波动风险。

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

√适用 □不适用

## 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位:元 币种:人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
<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	195,835,381.88			195,835,381.88
1. 交易性金融资产	195,835,381.88			195,835,381.88
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	625,200.00			625,200.00
(3) 衍生金融资产				
(4) 其他	195,210,181.88			195,210,181.88
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	5,405,592,269.20			5,405,592,269.20
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	5,405,592,269.20			5,405,592,269.20
(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>	<b>5,601,427,651.08</b>			<b>5,601,427,651.08</b>
(五) 交易性金融负债	73,633,010.00			73,633,010.00
其中: 发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他	73,633,010.00			73,633,010.00
(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>	<b>73,633,010.00</b>			<b>73,633,010.00</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

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。

## 十二、 关联方及关联交易

### 1、 本企业的母公司情况

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 (%)
浙江新湖集团股份有限公司	杭州	能源、农业等投资开发	29,790	45.06	45.11

本企业的母公司情况的说明

浙江新湖集团股份有限公司直接持有本公司 37.29%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 6.98%的股份,黄伟持有浙江新湖集团股份有限公司 67.22%的股份,黄伟直接和间接持有本公司的股权比例为 37.26%。

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附注在其他主体中的权益之说明。

### 3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注在其他主体中的权益之说明。

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

√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

### 4、 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
嘉兴南湖国际实验学校	由本公司二级子公司嘉兴市南湖国际教育投资有限公司 BOT 特许经营的学校
嘉兴高级中学	由本公司二级子公司嘉兴市南湖国际教育投资有限公司 BOT 特许经营的学校
嘉兴市秀洲现代实验学校	由本公司二级子公司嘉兴市南湖国际教育投资有限公司 BOT 特许经营的学校
湘财证券股份有限公司	母公司的控股子公司
上海新湖绿城物业服务有限公司	母公司的控股子公司
浙江新湖绿城物业服务有限公司	母公司的控股子公司
衢州新湖绿城物业服务有限公司	母公司的控股子公司

沈阳新湖绿城物业服务服务有限公司	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
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
潘孝娜	本公司副总裁兼财务总监
黄芳	本公司董事
林琳	本公司董事长林俊波之妹

## 5、关联交易情况

### (1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

√适用 □不适用

采购商品/接受劳务情况表

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服务有限公司	物业服务	6,532,078.08	7,524,101.17
上海新湖绿城物业服务服务有限公司	物业服务	30,564,686.82	13,992,390.87
衢州新湖绿城物业服务服务有限公司	物业服务	800,159.35	1,102,655.72
沈阳新湖绿城物业服务服务有限公司	物业服务	4,525,539.09	1,309,679.37
杭州新湖酒店管理有限公司	会议服务		374,914.00
嘉兴新湖绿城物业服务服务有限公司	物业服务	264,566.00	
湘财证券股份有限公司	佣金支出	978,890.00	2,169,361.00
哈高科绥棱二塑防水工程有限公司	防水工程	4,070,158.36	4,978,879.05

出售商品和提供劳务的关联交易

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	销售面积（平方）	合同金额	收入金额
邹丽华、嵇作法	商品房买卖	341.38	21,435,080.00	20,414,361.90
潘孝娜	商品房买卖	215.33	6,845,322.00	6,519,354.29
林琳	商品房买卖	224.19	9,810,000.00	9,342,857.14



## (2). 关联租赁情况

√适用 □不适用

本公司作为出租方：

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

## (3). 关联担保情况

√适用 □不适用

本公司作为担保方

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
新湖集团	150,000,000.00	2016-4-22	2017-4-21	否
新湖集团	495,000,000.00	2015-8-28	2017-8-27	否
新湖集团	200,000,000.00	2016-4-11	2017-4-11	否
新湖集团	100,000,000.00	2015-7-29	2016-7-29	否
新湖集团	200,000,000.00	2016-5-20	2018-5-20	否
新湖集团	100,000,000.00	2016-6-3	2018-6-3	否

本公司作为被担保方

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
新湖集团、黄伟、李萍	80,000,000.00	2015-8-21	2016-8-20	否
新湖集团、黄伟、李萍	100,000,000.00	2016-4-28	2017-4-26	否
新湖集团、黄伟	200,000,000.00	2016-2-24	2017-2-23	否
新湖集团	35,000,000.00	2015-9-9	2016-9-9	否
新湖集团	140,000,000.00	2016-1-8	2016-10-28	否
新湖集团	25,000,000.00	2016-1-13	2017-1-12	否
新湖集团	80,000,000.00	2016-1-22	2016-10-28	否
新湖集团	33,030,000.00	2016-3-29	2017-2-25	否
新湖控股、黄伟、李萍	249,700,000.00	2015-9-17	2017-3-18	否
新湖控股	55,000,000.00	2015-9-9	2016-9-9	否
新湖控股	980,000,000.00	2016-1-7	2017-1-6	否
新湖控股	50,000,000.00	2016-2-2	2017-2-1	否
新湖控股	30,000,000.00	2016-3-18	2017-2-1	否
黄伟、李萍	250,000,000.00	2013-12-11	2016-12-10	否
黄伟、李萍	500,000,000.00	2014-1-14	2019-1-9	否
黄伟、李萍	275,000,000.00	2014-7-9	2016-7-8	否
黄伟、李萍	105,000,000.00	2014-7-10	2017-4-30	否
黄伟、李萍	623,309,670.00	2014-8-4	2017-8-3	否
黄伟、李萍	300,000,000.00	2014-11-5	2017-3-30	否
黄伟、李萍	417,520,000.00	2014-11-21	2018-10-22	否
黄伟、李萍	395,000,000.00	2014-12-9	2017-11-17	否
黄伟、李萍	692,500,000.00	2014-12-22	2019-12-15	否
黄伟、李萍	299,787,500.00	2015-4-3	2018-2-12	否
黄伟、李萍	299,200,000.00	2015-4-16	2016-11-19	否
黄伟、李萍	400,000,000.00	2015-4-30	2017-3-1	否

黄伟、李萍	625,340,000.00	2015-5-15	2018-5-25	否
黄伟、李萍	250,000,000.00	2015-6-12	2016-12-12	否
黄伟、李萍	199,900,000.00	2015-9-2	2018-9-1	否
黄伟、李萍	300,000,000.00	2015-9-17	2017-3-17	否
黄伟、李萍	64,300,000.00	2015-9-22	2016-9-22	否
黄伟、李萍	200,000,000.00	2015-9-25	2017-1-7	否
黄伟、李萍	500,000,000.00	2015-9-25	2017-10-26	否
黄伟、李萍	350,000,000.00	2015-10-12	2017-10-11	否
黄伟、李萍	100,100,000.00	2015-10-28	2019-6-2	否
黄伟、李萍	500,000,000.00	2015-12-30	2018-1-13	否
黄伟、李萍	500,000,000.00	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	33,000,000.00	2016-3-31	2017-3-30	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	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	80,000,000.00	2016-4-29	2017-4-27	否
黄伟、李萍	25,000,000.00	2016-6-23	2016-6-22	否
黄伟、李萍	40,000,000.00	2016-6-23	2016-6-22	否
黄伟、李萍	92,100,000.00	2016-6-24	2018-6-24	否
黄伟、李萍	650,000,000.00	2016-6-29	2018-6-20	否
黄伟	200,000,000.00	2015-1-13	2017-1-12	否
黄伟	282,100,000.00	2015-1-14	2017-4-29	否
黄伟	300,000,000.00	2016-2-24	2017-2-23	否
黄伟	1,100,000,000.00	2016-2-26	2018-2-26	否
黄伟	100,000,000.00	2016-3-25	2017-5-25	否
黄伟	600,000,000.00	2016-3-31	2018-3-30	否
黄伟	550,000,000.00	2016-4-27	2017-10-27	否

## (4). 关联方资金拆借

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
嘉兴市秀洲现代实验学校	13,000,000.00			
嘉兴南湖国际实验学校	5,500,000.00			
拆出				
嘉兴高级中学	4,500,000.00			
嘉兴市秀洲现代实验学校	7,000,000.00			
嘉兴南湖国际实验学校	5,000,000.00			
海宁绿城新湖房地产开发有限公司	150,000,000.00			

**(5). 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
新湖控股有限公司	股权转让	1,890,000,000.00	

**(6). 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	133.00	124.40

**(7). 其他关联交易**

## 1) 向关联方借款

关联方	关联交易内容	借款利率	本期数	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	1,020,000,000.00
盛京银行股份有限公司	借款利息	[注 1]	25,981,242.19	38,137,733.32
温州银行股份有限公司	银行借款	[注 2]	467,500,000.00	992,500,000.00
温州银行股份有限公司	借款利息	[注 2]	34,363,651.18	47,015,103.26

2) 盛京银行股份有限公司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，本期尚未解付，期初和期末未到期应付票据均为 16,000 万元。盛京银行股份有限公司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。盛京银行股份有限公司上期为天津海建市政工程有限公司承兑银行承兑汇票 6,000 万元，本期承兑 13,069 万元，本期已解付 9,069 万元，期末未到期应付票据 10,000 万元。本公司期末在盛京银行股份有限公司的存款余额为 458,021,312.91 元，本期收到存款利息 4,348,307.71，存款利率为中国人民银行公布的存款利率。

3) 本公司期末在温州银行股份有限公司的存款余额为 33,625,223.69，本期收到存款利息 1,390,922.85，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**

√适用 □不适用

**(1). 应收项目**

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	邹丽华、嵇作法	9,950,395.00	398,015.80		
应收账款	潘孝娜	4,700,000.00	188,000.00		
应收账款	黄芳	1,952,543.00	156,203.44	1,952,543.00	156,203.44
应收账款	林琳	6,860,000.00	274,400.00		
预付款项	沈阳新湖绿城物业服务有限公司	129,847.06			
预付款项	上海新湖绿城物业服务有限公司	60,000.00		30,000.00	
其他应收款	嘉兴南湖国际实验学校	934,196.25	37,367.85		

其他应收款	上海新湖绿城物业服务有限公司	142,876.84	5,715.07	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	237,825.61	13,292.14	1,024,928.99	71,046.21
其他应收款	嘉兴新湖绿城物业服务有限公司	101,520.00	4,060.80		
其他应收款	甘肃西北矿业集团有限公司	36,357,878.47	1,580,308.36	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

## (2). 应付项目

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		491,858.00
应付账款	浙江新湖绿城物业服务有限公司	2,866,497.50	1,320,398.50
应付账款	上海新湖绿城物业服务有限公司	1,779,113.15	
应付账款	沈阳新湖绿城物业服务有限公司	1,925,548.01	662,440.33
应付账款	哈高科绥棱二塑防水工程有限公司	3,065,107.83	2,682,572.47
应付账款	嘉兴新湖绿城物业服务有限公司	528,283.00	300,017.00
其他应付款	海宁绿城新湖房地产开发有限公司	155,255,293.20	305,255,293.20
其他应付款	嘉兴市秀洲现代实验学校	1,648,546.97	2,362,913.09
其他应付款	嘉兴高级中学	21,128,490.95	18,942,657.01
其他应付款	湘财证券股份有限公司	181,944.00	109,686.00
其他应付款	嘉兴南湖国际实验学校		2,075,306.97
其他应付款	上海新湖绿城物业服务有限公司	408,221.67	

## 7、关联方承诺

2014年7月4日,公司与新湖控股签订《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42,000万股股份,转让价格为189,000.00万元。该事项已经2014年7月4日召开的公司第八届董事会第三十六次会议及2014年7月21日召开的2014年度第二次临时股东大会审议通过。本期公司已付清全部股权转让款,该股份转让事宜已在深圳联合产权交易所完成股权过户手续。过户完成后,公司持有阳光保险集团42,000万股股份,占其总股本的4.24%。

## 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	
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	本公司发行在外的股份期权的标的股票价格范围在3.31元/股至4.78元/股之间;合同的剩余期限为,离第一期行权剩余1年零187天,离第二期行权剩余2年零187天,离第三期行权剩余3年零187天。

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》,确定公司首期股权激励计划授权日为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. 00 万份股票期权, 每份股票期权拥有在授权日起 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授予日(T 日)+12 个月至 T+48 个月。其中:

第一期行权时间为 T 日+12 个月至 T 日+24 个月内的可行权日, 可行权部分为已授权股票期权总量的 40%;

第二期行权时间为 T 日+24 个月至 T 日+36 个月内的可行权日, 可行权部分为已授权股票期权总量的 30%;

第三期行权时间为 T 日+36 个月至 T 日+48 个月内的可行权日, 可行权部分为已授权股票期权总量的 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	37, 763, 014. 63
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	37, 763, 014. 63

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%。

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

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

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

公式参数表示如下：

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

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

行权期	期权份数	授权日期期权公允价值	期权剩余期限(年)	公允价值
第一个行权期	160,076,000.00	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

## 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

1. 公司与中新融创资本管理有限公司拟以 1:1 的比例，分别认购不超过 5 亿元人民币设立合资公司，作为拟合作的并购基金的普通合伙人，负责并购基金的日常管理机构，同时对外募集不低于 20 亿元的优先级有限合伙份额，共同设立并购基金。并购基金将主要围绕 P2P、互联网消费金融、互联网供应链金融、互联网基金销售、互联网证券、互联网保险等六大领域，寻找该领域的优质项目资源和公司，开展投资并购业务。

该事项已于 2015 年 7 月 8 日经公司第八届董事会第六十三次会议表决通过。公司已于 2015 年 12 月 29 日与中新融创资本管理有限公司旗下的重庆中新融创投资有限公司共同成立了杭州湖新投资有限公司。该公司注册资本 1000 万元，根据该公司章程约定，由公司与重庆中新融创投资

有限公司分别认缴 500 万元。截至 2016 年 6 月 30 日，公司尚未对杭州湖新投资有限公司缴纳出资款。除杭州湖新投资有限公司外，上述的并购基金均尚未成立。

2. 基于上海万得信息技术股份有限公司（以下简称万得）在金融领域积累的显著优势，公司拟与万得及其创始股东签署《合资合作协议》，约定公司与万得及其创始股东将进行金融业务领域的全方位合资合作（以下简称“万得合作平台业务”），该等业务范围包括但不限于：业务范围主要定位是一家金融资产信息平台服务商，主要是股票、基金、债券、期货、保险、外汇等各类境内外标准化金融产品，及票据、凭证、资产证券化产品等各类境内外非标准化金融产品的研究开发、组合设计、线上线下业务合作的各个环节提供相关配套等服务。

签约各方将共同选择万得旗下一境内公司为目标公司，本公司向目标公司增资 28 亿元人民币，取得和持有目标公司 20%的相应股权。该目标公司作为万得合作平台业务的惟一平台，除公司书面同意外，万得及其创始股东在本协议签署前已开展的相关合作平台业务和相应资产（如有）均应无条件纳入目标公司。

为进一步加强公司和万得的长期合作，互利共赢双边关系，公司同时拟以货币资金共计人民币 6 亿元，以增资扩股的方式取得万得 1%的股份，该认股对价应在协议签署后一个月内支付完成。

上述《合资合作协议》已分别于 2015 年 9 月 24 日和 2015 年 10 月 13 日经公司第八届董事会第六十七次会议和 2015 年第七次临时股东大会审议通过。公司已于 2015 年 12 月 7 日以人民币 6 亿元向万得增资，并取得其 1%的股份。

3. 截至资产负债表日，本公司已签订正在履行的土地出让合同 13,226.00 万元，已支付 6,613.00 万元，尚未支付 6,613.00 万元。

4. 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 123.01 亿元，已支付 78.52 亿元，尚未支付 44.49 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

√适用 □不适用

### (1). 资产负债表日存在的重要或有事项

1) 为关联方提供的担保事项详见本财务报表附注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

被担保单位	贷款金融机构	担保借款金额	借款到期日	备注
浙江绿城材料设备有限公司	华夏银行解放支行	30,000,000.00	2016-12-15	
浙江绿城装饰工程有限公司	华夏银行解放支行	12,000,000.00	2016-11-12	
浙江绿城装饰工程有限公司	中信银行杭州分行	80,000,000.00	2016-7-9	
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	农行德清支行	22,000,000.00	2016-8-12	

美都能源股份有限公司	农行德清支行	5,000,000.00	2016-10-20		
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		
济和集团有限公司	中国银行开元支行	9,999,000.00	2016-9-10		
济和集团有限公司	中国银行开元支行	27,500,000.00	2016-11-26		
济和集团有限公司	中信银行风起支行	6,320,000.00	2017-4-26		
济和集团有限公司	中信银行风起支行	23,680,000.00	2016-10-28		
济和集团有限公司	恒丰银行杭州分行	30,000,000.00	2017-3-17		
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	40,000,000.00	2016-12-23		
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	民生银行嘉兴分行	12,514,175.51	2016-7-5	担保金额为美元按6.6312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	11,838,046.95	2016-7-5		
民丰特种纸股份有限公司	民生银行嘉兴分行	6,784,200.02	2016-9-23		
民丰特种纸股份有限公司	中信银行嘉兴分行	1,883,592.36	2016-7-15		
民丰特种纸股份有限公司	中信银行嘉兴分行	1,883,592.36	2016-7-15		
民丰特种纸股份有限公司	中信银行嘉兴分行	1,797,526.02	2016-7-15		
民丰特种纸股份有限公司	中信银行嘉兴分行	3,866,321.16	2016-7-22		
民丰特种纸股份有限公司	中信银行嘉兴分行	1,567,372.98	2016-7-22		
民丰特种纸股份有限公司	中信银行嘉兴分行	4,418,241.44	2016-8-17		
民丰特种纸股份有限公司	中信银行嘉兴分行	3,021,910.85	2016-8-17		
民丰特种纸股份有限公司	中信银行嘉兴分行	1,528,192.53	2016-9-6		
民丰特种纸股份有限公司	中信银行嘉兴分行	1,426,313.03	2016-9-2		
小计		607,028,485.21			

②截至 2016 年 6 月 30 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 67.98 亿元。

## 十五、 资产负债表日后事项

### 1、 利润分配情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	
经审议批准宣告发放的利润或股利	429,967,176.80

### 2、 其他资产负债表日后事项说明

#### (1) 期后重大投资

公司全资子公司新湖地产集团有限公司（以下简称“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《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》，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 15 日经公司第九届董事会第十三次会议表决通过。

目标地块四至：乍浦路商业建筑以东，武昌路以南，吴淞路以西，天潼路以北；项目总占地面积 19,201 平方米，其中规划道路用地 1,989 平方米；规划用途为：商业、办公；规划容积率为：不超过 4.2 万平方米/公顷；总规划建筑面积为：不超过 72,878.4 平方米（上述数据以最终规划部门确认的数据为准）。

目标地块目前处于“毛地状态”，尚未启动房屋征收补偿。

## （2）其他融资事项

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《关于拟设立购房尾款资产支持专项计划的议案》，拟作为原始权益人开展购房尾款资产证券化工作，即由平安证券有限责任公司担任管理人，设立平安-新湖中宝购房尾款资产支持专项计划（专项计划名称以发行时的最终名称为准，以下简称“本次专项计划”或“专项计划”），并通过专项计划发行资产支持证券进行融资。本次专项计划的目标募集总规模不超过 15.90 亿元，产品预期期限拟不超过 3 年。

根据公司 2014 年第五次临时股东大会审议通过的《关于提请股东大会授权发行债务融资工具事宜的议案》的授权，董事会全权办理本次发行专项计划全部相关事宜，不需提交公司股东大会审议，需取得上海证券交易所无异议函后方可实施。

## 十六、 其他重要事项

### 1、 前期会计差错更正

适用 不适用

### 2、 分部信息

适用 不适用

#### （1）、 报告分部的确定依据与会计政策：

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定经营分部。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**

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	2,196,064,656.08	1,801,036,979.67	115,416,719.37	174,299,298.03	160,688,444.22	4,126,129,208.93
主营业务成本	1,511,482,820.45	1,797,633,315.07	56,893,690.49	11,819,933.62	70,898,238.75	3,306,931,520.88

**3、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项**

(1) 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。

(2) 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的期限不超过 10 年（含 10 年）；2016 年 3 月 24 日，公司收到中国证监会出具的《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）。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 5.20%。

(3) 根据公司第八届董事会第五十一次会议和公司 2014 年度第五次临时股东大会决议，公司向中国银行间市场交易商协会（以下简称“交易商协会”）申请注册中期票据并发行。2016 年 3 月 31 日，交易商协会出具了《接受注册通知书》（中市协注〔2016〕MTN173 号），接受公司中期票据注册，注册金额 33 亿元，注册额度自该通知书落款之日起 2 年内有效。公司已于 2016 年 4 月 8 日取得该通知书。截至本报告日，本期中期票据尚未发行。

(4) 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。

(5) 2016 年 1 月 8 日, 公司第九届董事会第七次会议审议通过了《关于签订境外投资资产管理合同之补充合同的议案》, 对 2015 年 2 月签订的《国投瑞银-新湖中宝境外投资资产管理计划资产管理合同》签订补充合同, 补充合同的主要内容为: 修改估值核对日、增加声明与承诺、增加合同三方义务。补充合同的签署有利于进一步明确资管双方的权责义务, 更及时准确地披露资管产品的净值, 提高对委托财产的风险控制能力。

(6) 公司《关于以集中竞价交易方式回购股份的议案》于 2016 年 1 月 19 日经 2016 第九届董事会第八次会议审议通过, 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。在回购资金总额不超过人民币 20 亿元、回购股份价格不超过 5.20 元/股的前提下, 若全额回购, 预计可回购不少于 38,461.54 万股, 占公司目前总股本约 4.23%, 具体回购股份的数量以回购期满时实际回购的股份数量为准。回购股份期限自股东大会审议通过回购股份方案之日起不超过六个月, 如果在此期限内回购资金使用金额达到最高限额或回购股份数量达到最高限额, 则回购方案实施完毕, 回购期限自该日起提前届满。回购的股份将予以注销, 从而减少公司的注册资本。

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) 2016 年 4 月 27 日, 公司实际控制人黄伟先生和控股股东新湖集团签署了《股份转让协议》, 新湖集团向黄伟先生转让其所持有的本公司 600,000,000 股无限售条件流通股股份, 每股价格为 3.33 元, 支付对价为现金人民币 19.98 亿元。

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, 至此新湖集团与黄伟先生协议转让部分公司股份的股权过户已完成。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。

(8) 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。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), 公司土地增值税清算存在不确定性。

(9) 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 2,689,389,440 股用于质押, 本公司第二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 425,750,000 股用于质押, 本公司第六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 150,140,000 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：

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	144,547,295.53	100.00	46,150.00	0.03	144,501,145.53	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	144,547,295.53	/	46,150.00	/	144,501,145.53	44,313,151.40	/	24,150.00	/	44,289,001.40

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	1,153,750.00	46,150.00	4.00
小计	1,153,750.00	46,150.00	4.00

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
合并范围内关联方	143,393,545.53		
小计	143,393,545.53		

## (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 22,000.00 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:

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备
乐清新湖置业有限公司	36,250,000.00	25.08	
上海中瀚有限公司	31,239,822.22	21.61	
九江新湖远洲置业有限公司	15,085,223.03	10.43	
浙江新兰得置业有限公司	7,413,404.19	5.13	
丽水新湖置业有限公司	7,323,893.48	5.07	
小计	97,312,342.92	67.32	

## 2、其他应收款

## (1). 其他应收款分类披露:

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	12,848,513,119.44	100	7,766,222.88	0.06	12,840,746,896.56	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	12,848,513,119.44	/	7,766,222.88	/	12,840,746,896.56	11,121,017,039.17	/	6,020,130.86	/	11,114,996,908.31

组合中,按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

单位:元 币种:人民币

账龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	34,017,680.88	1,360,707.24	4.00
1-2年	44,638,834.29	3,571,106.74	8.00
2-3年	11,379.10	2,275.82	20.00
3-5年	5,664,266.16	2,832,133.08	50.00
小计	84,332,160.43	7,766,222.88	9.21

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
合并范围内关联方	12,764,180,959.01		
小 计	12,764,180,959.01		

(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 1,746,092.02 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	12,800,538,837.48	11,072,534,852.11
股权及债权转让款	40,445,999.00	40,445,999.00
应收暂付款	187,093.90	14,999.00
其他	7,341,189.06	8,021,189.06
合计	12,848,513,119.44	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
瑞安市中宝置业有限公司	往来款	1,711,546,117.69	0-2 年	13.32	
新湖地产集团有限公司	往来款	1,584,463,803.67	1 年以内	12.33	
义乌北方(天津)国际商贸城有限公司	往来款	1,039,716,753.11	0-2 年	8.09	
香港新湖投资有限公司	往来款	938,976,898.80	0-4 年	7.31	
嘉兴新湖中房置业有限公司	往来款	929,416,702.78	0-3 年	7.24	
合计	/	6,204,120,276.05	/	48.29	

## 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	4,381,959,418.87		4,381,959,418.87	4,606,955,533.87		4,606,955,533.87
对联营、合营企业投资	7,378,151,909.64		7,378,151,909.64	7,230,054,594.23		7,230,054,594.23
合计	11,760,111,328.51		11,760,111,328.51	11,837,010,128.10		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	0		
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		
平阳隆恒置业有限公司[注]						
平阳安瑞置业有限公司[注]						
香港新澳投资有限公司[注]						
上海拓驿投资管理有限公司[注]						
新湖中宝投资管理有限公司[注]						
浙江新湖金融信息服务有限公司[注]						
合计	4,606,955,533.87		224,996,115.00	4,381,959,418.87		

[注]：上述 6 家单位因根据该公司《公司章程》的规定，公司尚未缴纳出资额。



## (2) 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
杭州湖新投资有限公司											
小计											
二、联营企业											
新潮控股有限公司	2,839,645,626.86			20,370,711.71	-79,593,055.71					2,780,423,282.86	
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			187,161,679.20	-22,557,290.64		84,000,000.00			2,265,850,627.49	
甘肃西北矿业集团有限公司	711,295,381.42			9,746,443.79		-1,132,510.33				719,909,314.88	
温州银行股份有限公司	1,441,872,329.32			70,244,744.46	-2,909,242.36					1,509,207,831.42	
浩韵控股集团有限公司	51,995,017.70	50,000,000.00		765,835.29						102,760,852.99	
小计	7,230,054,594.23	50,000,000.00		288,289,414.45	-105,059,588.71	-1,132,510.33	84,000,000.00			7,378,151,909.64	
合计	7,230,054,594.23	50,000,000.00		288,289,414.45	-105,059,588.71	-1,132,510.33	84,000,000.00			7,378,151,909.64	

## 4、营业收入和营业成本：

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	1,053,332,259.16	951,719,175.47	1,119,859,560.71	1,085,997,572.38
其他业务	2,125,714.32	971,633.10	4,545,678.10	971,633.10
合计	1,055,457,973.48	952,690,808.57	1,124,405,238.81	1,086,969,205.48

## 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	490,000,000.00	410,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	288,289,414.45	272,683,212.07
处置长期股权投资产生的投资收益	13,648,385.00	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	39,885.64	69,799.87
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	6,299,696.80	
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-6,300,000.00	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	45,700,416.30	
合计	837,677,798.19	804,993,852.47

## 十八、 补充资料

## 1、 当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	872,957.63	
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）	1,252,069.18	
委托他人投资或管理资产的损益	49,947,600.52	
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	4,974,120.33	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-8,930,057.03	
所得税影响额	-13,859,045.21	
少数股东权益影响额	-572,664.99	
合计	33,684,980.43	

## 2、净资产收益率及每股收益

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	1.32	0.034	0.034
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.18	0.031	0.031

## 3、其他

(1) 加权平均净资产收益率的计算过程

项 目	序号	本期数	
归属于公司普通股股东的净利润	A	310,271,163.62	
非经常性损益	B	33,684,980.43	
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	276,586,183.19	
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(第一次)	E1		
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(第二次)	E2		
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数(第一次)	F1		
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数(第二次)	F2		
回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	G	2,396,705,329.55	
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H		
其他	因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动	I	-770,201,658.85
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J	
报告期月份数	K	6	
加权平均净资产	$L = \frac{D+A}{2} + E \times \frac{F}{K} - G \times \frac{H}{K} \pm I \times \frac{J}{K}$	23,487,779,283.91	
加权平均净资产收益率	$M = A/L$	1.32%	
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	$N = C/L$	1.18%	

(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

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	310,271,163.62
非经常性损益	B	33,684,980.43
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	276,586,183.19
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(第一次)	F1	

发行新股或债转股等增加股份数（第二次）	F2	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数（第一次）	G1	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数（第二次）	G2	
因回购等减少股份数	H	500,326,892
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	6
发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F \times G/K-H \times I/K-J$	9,026,562,663
基本每股收益	$M=A/L$	0.034
扣除非经常损益基本每股收益	$N=C/L$	0.031

## 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。

## 第十一节 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
	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：2016 年 8 月 26 日