

---

公司代码：600208

公司简称：新湖中宝

# 新湖中宝股份有限公司

## 2017 年年度报告

## 重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

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

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

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司2017年度利润分配预案为：以分红派息股权登记日股份数为基数，向全体股东每10股派发现金股利人民币0.57元（含税）。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、重大风险提示

无

十、其他

适用 不适用

## 目录

第一节	释义.....	3
第二节	公司简介和主要财务指标 .....	3
第三节	公司业务概要 .....	7
第四节	经营情况讨论与分析 .....	8
第五节	重要事项 .....	38
第六节	普通股股份变动及股东情况 .....	52
第七节	优先股相关情况 .....	57
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况 .....	58
第九节	公司治理 .....	62
第十节	公司债券相关情况 .....	67
第十一节	财务报告 .....	73
第十二节	备查文件目录 .....	221

## 第一节 释义

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
新湖中宝、公司、本公司	指	新湖中宝股份有限公司
大股东、控股股东、新湖集团	指	浙江新湖集团股份有限公司
新湖控股	指	新湖控股有限公司
宁波嘉源	指	宁波嘉源实业发展有限公司
浙江恒兴力	指	浙江恒兴力控股集团有限公司
报告期、本报告期	指	2017年1月1日至2017年12月31日

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、 公司信息

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

### 二、 联系人和联系方式

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

### 三、 基本情况简介

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

#### 四、信息披露及备置地点

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

#### 五、公司股票简况

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

#### 六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	杭州市江干区钱江路1366号华润大厦B座
	签字会计师姓名	叶喜撑、许松飞
报告期内履行持续督导职责的保荐机构	名称	西南证券股份有限公司
	办公地址	上海市陆家嘴东路166号中保大厦1楼北侧大厅
	签字的保荐代表人姓名	胡晓莉、王文毅
	持续督导的期间	2017年1月1日至2017年12月31日

#### 七、近三年主要会计数据和财务指标

##### (一)主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2017年	2016年	本期比上年同期增减(%)	2015年
营业收入	17,499,924,005.52	13,626,242,154.83	28.43	11,636,298,826.34
归属于上市公司股东的净利润	3,321,865,217.75	5,838,460,777.01	-43.10	1,160,723,279.77
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,428,945,061.92	553,005,497.72	339.23	1,009,188,710.44
经营活动产生的现金流量净额	1,683,174,245.91	4,628,101,820.72	-63.63	701,793,577.02

	2017年末	2016年末	本期末 比上年 同期末 增减(% )	2015年末
归属于上市公司股东的净资产	32,206,639,463.86	29,053,701,444.73	10.85	24,123,985,345.25
总资产	124,569,083,000.82	111,571,619,779.86	11.65	89,067,439,340.57

## (二) 主要财务指标

主要财务指标	2017年	2016年	本期比上年同期增减(%)	2015年
基本每股收益(元/股)	0.39	0.66	-40.91	0.14
稀释每股收益(元/股)	0.39	0.66	-40.91	0.14
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.28	0.06	366.67	0.12
加权平均净资产收益率(%)	10.84	24.37	减少 13.53 个百分点	5.89
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	7.92	2.31	增加 5.61 个百分点	5.12

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

## 八、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

(三)境内外会计准则差异的说明:

适用 不适用

## 九、2017 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	1,536,487,335.19	2,554,417,229.19	5,233,972,304.84	8,175,047,136.30
归属于上市公司股东的净利润	380,489,021.63	94,286,986.67	1,255,484,353.73	1,591,604,855.72
归属于上市公司股东的扣除非经常性	347,807,041.63	78,124,211.12	863,512,085.34	1,139,501,723.83

损益后的净利润				
经营活动产生的现金流量净额	1,726,644,503.52	1,729,283,468.51	-1,720,790,781.59	-51,962,944.53

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

## 十、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2017 年金额	附注 (如适用)	2016 年金额	2015 年金额
非流动资产处置损益	252,208,491.61		493,198,801.88	104,699,181.67
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	7,383,879.83		4,871,285.66	3,010,893.31
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	13,534,921.86		3,208,048.02	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	563,788,272.67		5,099,460,371.88	
委托他人投资或管理资产的损益	136,087,428.23		96,057,638.85	20,838,682.71
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	91,469,746.17		-219,109,777.24	35,068,477.94
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-18,083,202.91		6,382,772.67	-9,173,363.75
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
少数股东权益影响额	-1,268,314.61		-1,985,843.04	-11,303.67
所得税影响额	-152,201,067.02		-196,628,019.39	-2,897,998.88
合计	892,920,155.83		5,285,455,279.29	151,534,569.33

## 十一、采用公允价值计量的项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	76,800,595.53	600,235,715.17	523,435,119.64	91,469,746.17
可供出售金融资产	1,912,551,608.92	1,925,757,793.99	13,206,185.07	40,076,809.85

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	39,726.59	0.00	-39,726.59	0.00
合计	1,989,391,931.04	2,525,993,509.16	536,601,578.12	131,546,556.02

### 第三节 公司业务概要

#### 一、 报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

公司主要业务为地产开发。目前在全国 20 余个城市开发 50 余个住宅和商业地产项目，总开发面积达 3000 万平方米，规模和实力居行业前列。公司以“价值地产”为理念，深刻把握大势、合理选择时机、准确定位产品、不断提升品质，“新湖地产”品牌价值进一步提升。

报告期内，地产市场基本保持平稳。根据国家统计局数据，2017 年全国商品房销售面积 16.94 亿平方米，较上年增长 7.7%；商品房销售额达 13.37 万亿元，较上年增加 13.7%。同时，市场二元分化现象持续，地产市场区域差距进一步拉大。根据市场形势和未来趋势，公司将进一步坚持高质量发展，做强做大。

公司对市场环境、未来展望等进行了分析论述，详见本报告经营情况讨论与分析。

#### 二、 报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

√适用 □不适用

报告期末，公司存货 59,369,558,918.32 元，比期初增加了 14.83%，主要系本期房地产投资增加所致；公司可供出售金融资产 10,544,806,920.51 元，比期初增加了 99.15%，主要系本期投资增加所致；应付债券 20,993,775,252.71 元，比期初增加了 40.81%，主要系本期发行 7 亿美元境外债券所致。

其中：境外资产 25,279,122,008.96（单位：元 币种：人民币），占总资产的比例为 20.29%。

境外资产主要系公司直接持有的中信银行 H 股 24.46 亿股，公司按权益法核算，期末该项长期股权投资的账面价值为人民币 182 亿元。

#### 三、 报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用



报告期内，公司在夯实地产业务的同时，加快转型步伐，前瞻布局未来，加大了对金融及金融科技和聚焦于高科技的股权投资力度，为公司未来可持续发展奠定扎实基础，开拓广阔发展空间。

1、前瞻布局，持续转型。公司在做强做大地产业务的同时，一直持续转型，除稳健、合规布局金融股权外，近年更是加大了对金融科技和其他高科技领域的布局，并且渐成规模和体系，为公司未来的发展打开广阔空间。

2、资产优质，利润丰厚。公司土地储备主要分布在以上海为中心的长三角经济发达地区，目前土地储备约 3000 万平方米，至少可满足公司未来 5-8 年的开发需求；土地取得成本较低，为公司持续盈利提供了充分保障。公司投资的大量金融及金融科技股权升值空间巨大。

3、财务稳健，风控有效。公司在金融机构和资本市场具有良好的信用和声誉，能够从资本市场、金融机构等多元渠道获取资金，资产负债率、综合资金成本在同行业中均保持较低水平。

4、治理规范，团队优秀。公司建立了完整规范的业务管理制度、流程，有效实施风控机制，强化对风险的识别、管理和控制能力。公司培养和凝聚了一大批管理团队和业务精英，具备在复杂市场环境下实现企业规范、健康、持续发展的能力。公司激励方式完善，通过股权激励等使公司和员工利益高度统一，形成了强大凝聚力。

## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、经营情况讨论与分析

期内，公司实现营业收入 175 亿元，其中地产业务收入 127.55 亿元（不含合作项目），分别同比增长 28.43% 和 26.61%；归属于上市公司股东的净利润 33.22 亿元，每股收益 0.39 元，加权平均净资产收益率 10.84%。期末，公司总资产 1245.69 亿元，比期初增加 11.65%，归属于上市公司股东的净资产 322.07 亿元，比期初增加 10.85%；预收款项 155.77 亿元，比期初增加 16.86%。上述指标体现了公司经营业绩优良，财务状况健康。

#### 1、财务情况

期内，公司继续创新融资方式，融资渠道畅通，负债结构持续优化。公司账面资产负债率 73.59%，与上年基本持平；预收款项达 155.77 亿元，扣除预收款项后的资产负债率仅为 61.08%，负债率继续在行业中保持较低水平。

期内，公司加强销售资金回笼，流动性管理稳健。期末，公司持有货币资金 178.08 亿元，经营性现金流量净额为 16.83 亿元。

期内，公司在总体融资趋紧情况下，把握住了资本市场机遇，灵活运用境内外融资渠道，拓展了境外美元债券、中期票据、ABS 等多种融资工具，优化资本结构。2017 年 3 月 1 日，公司成功完成了 7 亿美元境外美元债券的发行，票面年利率 6%，系境内民营房企境外首次发债最大规模、同等信用评级发行利率最低、参与路演机构数量最多。本次债券成功发行为公司进一步优化负债结构、拓展融资渠道，建立境外市场良好信用打下基础。“新湖中宝股份有限公司 2017 年度第一期中期票据”和“平安-新湖中宝购房尾款资产支持专项计划”也于 2017 年 11 月成功发行，合计募集资金 25 亿元。

期内，公司积极优化债务结构，加强现金管理，资金成本持续下降。年末融资余额为 686 亿元，其中银行借款占比 51.99%，公司债占比 31.97%，其他类型借款占比 16.04%。全年加权平均融资成本 6.48%，同比下降了 1.09 个百分点，其中银行借款平均融资成本 5.81%，同比下降 0.59 个百分点；期末加权平均融资成本 6.38%，其中银行借款平均融资成本 5.84%。全年利息资本化金额约 24.31 亿元，利息资本化率 58.41%。公司债务结构更趋稳定、安全。

## 2、地产业务情况

期内，公司坚持地产业务高质量发展。全年实现合同销售面积 92 万平方米、合同销售收入 132 亿元，销售均价约 14350 元；实现结算面积 87 万平方米、结算收入 143 亿元（含合作项目），同比增长 37%；结算均价 16533 元，结算毛利率 37.35%，同比提高 12.36 个百分点。

期内，公司持续提升产品品质。新开工面积约 130 万平方米，新竣工面积 79 万平方米。从设计、工艺、景观、精装、物业管理等各个环节都坚持高品质开发。“最美新湖三月天”，每年 3 月在新湖项目所在城市举办的郁金香花博会是对公司用心营造美好生活的最好代言。公司开发的每一个项目都成为当地市场的品质标杆，塑造了新湖地产良好的品牌形象。

期内，公司继续取得优质土地资源。新增土地储备面积约 54 万平方米，新增总建筑面积约 125 万平方米，实现了合理增长。公司现有开发项目约 50 个（不含海涂开发项目），项目土地面积约 1300 万平方米，权益面积约 1100 万平方米；总建筑面积约 2450 万平方米，权益总建筑面积约 2200 万平方米。

期内，上海旧改项目进展顺利。（1）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。（2）上海 青蓝国际新竣工面积 15 万平方米，已累计结算 8 万平方米。（3）亚龙项目、天虹项目、玛宝项目已通过拆迁征询，进入拆迁阶段。目前，公司上海五大旧改项目合计建筑面积达 180 万平方米，名列行业前茅，显示了公司聚焦上海、发力旧改的前瞻眼光和坚定信心。

期内，公司商业地产和城镇化综合项目稳步推进。（1）天津静海义乌小商品国际商贸城招商进展顺利，将于 2018 年开业。（2）温州西湾项目稳步推进：南片三横四纵主道路已全部完成基础填筑，部分已完成路面工程，沿线桥梁和绿化景观工程按计划实施；北片总长 4.7 公里围堤工程其主体水闸工程已完成通水验收，并基本完成堵口合拢施工；北片一期 800 亩回填造地工程已具备完工验收条件。（3）启东新湖长江公园项目加速推进，首期住宅将于 2018 年下半年进入销售阶段，旅游、酒店、商业等项目加速实施中。

1) 主要房地产项目概况一览表

面积单位：平方米 金额单位：千元 币种：人民币

序号	公司名称	项目名称	权益	占地面积	权益占地面积	规划计容建筑面积	权益规划计容建筑面积	总建筑面积	权益总建筑面积	截至 2017 年 12 月 31 日					
										累计开工面积	累计竣工面积	累计合同销售面积	累计合同销售收入	累计结算面积	累计结算收入
1	沈阳新湖房地产开发有限公司	沈阳·北国之春	100%	525,339	525,339	1,099,968	1,099,968	1,165,185	1,165,185	1,165,185	1,087,831	1,016,358	5,908,231	981,782	5,719,995
		沈阳·新湖花园	100%	54,933	54,933	137,333	137,333	175,840	175,840	175,840	119,716	104,500	877,351	89,113	723,168
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	84,283	50,505	294,583	42,029	253,959
3	沈阳新湖明珠置业有限公司	沈阳·新湖湾	100%	283,038	283,038	383,567	383,567	383,567	383,567	13,976	0	0	0	0	0
4	天津新湖凯华投资有限公司	天津·香格里拉	100%	145,059	145,059	130,286	130,286	134,628	134,628	134,628	130,905	99,057	791,786	79,147	686,872
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	174,066	1,408,885	95,864	535,742
6	滨州新湖房地产开发有限公司	滨州·新湖玫瑰园	100%	123,801	123,801	154,231	154,231	157,525	157,525	86,495	21,291	9,915	64,585	6,772	37,687
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	191,372	191,372	191,372	191,372	181,419	864,838	170,566	806,657
8	江苏新湖宝华置业有限公司	南京·仙林翠谷	35%	637,048	222,967	445,986	156,095	558,152	195,353	558,152	270,993	311,253	2,850,049	221,179	1,875,782
9	苏州新湖置业有限公司	苏州·明珠城	100%	1,041,089	1,041,089	1,561,330	1,561,330	2,112,214	2,112,214	1,910,798	1,466,808	1,192,366	9,615,186	1,110,598	8,236,799
		其中：拟发展作出租	100%	44,443	44,443	83,074	83,074	176,352	176,352	176,352	0	0	0	0	0
10	南通新湖置业有限公司	南通·新湖长江公园	100%	314,757	314,757	560,239	560,239	605,609	605,609	200,118	0	0	0	0	0
11	上海新湖房地产开发有限公司	上海·新湖明珠城	98%	228,717	224,143	838,027	821,266	900,000	882,000	549,344	549,344	492,228	8,642,410	489,135	8,537,552
12	上海中瀚置业有限公司	上海·青蓝国际	100%	64,784	64,784	206,070	206,070	333,525	333,525	153,921	153,921	85,274	5,947,356	77,095	5,352,178
13	上海玛宝房地产开发有限公司	拆迁、规划中	100%	21,486	21,486	60,160	60,160	98,160	98,160	0	0	0	0	0	0
14	上海亚龙古城房地产开发有限公司	拆迁、规划中	100%	93,950	93,950	230,000	230,000	430,000	430,000	0	0	0	0	0	0
15	上海新湖天虹城市开发有限公司	拆迁、规划中	100%	17,352	17,352	72,878	72,878	117,878	117,878	0	0	0	0	0	0
16	杭州新湖美丽洲置业有限公司	杭州·香格里拉	100%	832,601	832,601	461,464	461,464	533,224	533,224	302,555	302,555	173,808	3,321,918	154,764	2,684,614
17	浙江新兰得置业有限公司	杭州·新湖果岭	100%	360,929	360,929	433,115	433,115	551,665	551,665	550,061	389,832	245,009	3,161,163	244,165	3,075,340
18	杭州新湖鸣鸟置业有限公司	杭州·金色童年	100%	138,982	138,982	138,995	138,995	186,855	186,855	26,392	26,392	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	26,392	0	0	0	0	0
19	杭州新湖明珠置业有限公司	杭州·武林国际	100%	26,256	26,256	84,019	84,019	128,741	128,741	128,741	128,741	76,493	3,568,664	69,386	3,175,194

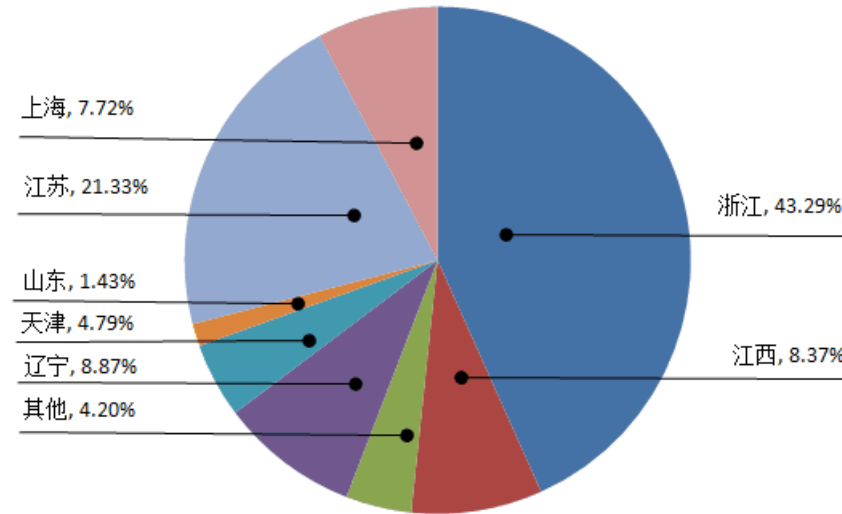
20	浙江新湖海创地产发展有限公司	规划中	100%	17,634	17,634	88,170	88,170	116,170	116,170	0	0	0	0	0	0
21	嘉兴新湖中房置业有限公司	嘉兴·新中花园	51%	191,626	97,729	342,276	174,561	497,870	253,914	349,698	229,465	163,058	1,559,026	159,456	1,521,031
22	海宁绿城新湖房地产开发有限公司	海宁·百合新城	50%	942,344	471,172	915,811	457,906	1,254,737	627,369	1,254,737	1,254,737	905,680	9,046,798	905,680	9,046,798
23	衢州新湖房地产开发有限公司	衢州·新湖景城	100%	480,507	480,507	716,329	716,329	1,094,160	1,094,160	1,094,127	493,778	659,890	4,407,264	411,676	2,274,396
24	丽水新湖置业有限公司	丽水·新湖国际	100%	191,050	191,050	427,838	427,838	470,074	470,074	470,074	369,502	409,405	7,034,614	256,394	4,120,196
25	乐清新湖置业有限公司	乐清·海德花园	65%	186,967	121,529	259,281	168,533	376,227	244,548	376,227	199,565	223,003	4,578,958	114,641	2,180,081
26	瑞安市中宝置业有限公司	瑞安·新湖广场	60%	159,845	95,907	406,143	243,686	648,276	388,966	525,107	0	150,470	2,547,364	0	0
		其中：拟发展作出租	60%	31,888	19,133	103,430	62,058	183,133	109,880	183,133	0	0	0	0	0
27	浙江澳辰地产发展有限公司	兰溪·香格里拉	100%	319,817	319,817	366,850	366,850	503,604	503,604	315,876	227,675	150,948	1,335,019	110,594	987,243
28	舟山新湖置业有限公司	舟山·御景国际	100%	105,623	105,623	168,997	168,997	242,563	242,563	242,563	242,563	96,925	1,293,681	93,370	1,203,996
29	温岭新湖地产发展有限公司	温岭·双溪春晓	100%	82,220	82,220	123,330	123,330	203,819	203,819	125,127	0	0	0	0	0
30	九江新湖远洲置业有限公司	九江·柴桑春天	70%	635,400	444,780	952,803	666,962	1,072,461	750,723	1,072,461	1,072,461	950,410	4,459,819	946,480	4,429,433
31	九江新湖中宝置业有限公司	九江·庐山国际	100%	406,935	406,935	733,416	733,416	964,631	964,631	922,191	653,427	463,297	3,001,491	353,507	2,168,533
32	其他			3,214,707	2,903,219	6,555,261	5,997,554	6,796,457	6,132,808	654,259	477,468	426,370	2,723,331	403,733	2,387,285
合计				12,858,555	11,243,347	20,429,225	18,400,200	24,357,123	21,728,624	14,170,063	10,311,161	8,811,707	89,304,370	7,587,126	72,020,531

2017 年度海涂开发项目情况表

面积单位：平方米

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

## 2) 2017 年度房地产项目总建筑面积按地区分布图



## 3) 2017 年度主要房地产项目开发情况一览表

面积单位：平方米 金额单位：千元 币种：人民币

序号	公司名称	项目名称	类别	新开工面积	新竣工面积	期末在建楼面面积	期末可供出售楼面面积	合同销售面积	合同销售收入	结算面积	结算收入
1	沈阳新湖房地产开发有限公司	沈阳·北国之春	住宅	77,354	0	77,354	75,295	49,638	292,821	32,493	197,425
		沈阳·新湖花园	住宅	0	57,607	56,124	31,909	18,464	185,660	43,813	355,611
2	沈阳沈北金谷置业有限公司	沈阳·仙林金谷	住宅	0	30,373	13,571	31,334	23,481	100,170	22,730	107,471
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	41,253	3,723	29,356	16,818	84,376	7,352	42,775

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	6,961	14,372	99,427	26,789	167,968
			商铺及购物中心	0	0	355,648	270,840	50,309	633,829	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	65,204	0	65,204	11,376	1,931	20,605	1,598	12,586
7	泰安新湖房地产开发有限公司	泰安·新湖绿园	住宅	0	14,446	0	5,655	24,266	152,730	33,290	170,244
8	江苏新湖宝华置业有限公司	南京·仙林翠谷	住宅	138,659	0	287,159	51,735	33,515	419,546	361	7,462
9	苏州新湖置业有限公司	苏州·明珠城	住宅	0	0	274,067	50,208	42,310	747,162	5,500	159,699
			商铺及购物中心	0	0	169,923	0	0	0	0	0
10	南通新湖置业有限公司	南通·新湖长江公园	住宅	0	0	200,118	0	0	0	0	0
11	上海新湖房地产开发有限公司	上海·新湖明珠城	住宅	0	0	0	10,844	514	18,822	487	15,149
12	上海中瀚置业有限公司	上海·青蓝国际	住宅	0	153,921	0	5,697	6,500	489,057	77,095	5,352,178
13	上海玛宝房地产开发有限公司	拆迁、规划中	住宅	0	0	0	0	0	0	0	0
14	上海亚龙古城房地产开发有限公司	拆迁、规划中	住宅	0	0	0	0	0	0	0	0
15	上海新湖天虹城市开发有限公司	拆迁、规划中	住宅	0	0	0	0	0	0	0	0
16	杭州新湖美丽洲置业有限公司	杭州·香格里拉	住宅	0	49,072	0	26,820	25,477	833,609	17,634	521,232
17	浙江新兰得置业有限公司	杭州·新湖果岭	住宅	153,932	99,158	160,229	3,942	25,310	640,851	68,718	1,203,288
18	杭州新湖鸬鸟置业有限公司	杭州·金色童年	酒店	0	26,392	0	0	0	0	0	0
19	杭州新湖明珠置业有限公司	杭州·武林国际	住宅	0	3,452	0	6,998	9,150	557,184	10,448	588,344
20	浙江新湖海创地产发展有限公司	规划中	商业商务	0	0	0	0	0	0	0	0
21	嘉兴新湖中房置业有限公司	嘉兴·新中花园	住宅	121,229	62,899	120,233	9,459	24,884	308,380	64,615	705,656
22	海宁绿城新湖房地产开发有限公司	海宁·百合新城	住宅	0	0	0	0	4,846	21,378	4,846	21,378
23	衢州新湖房地产开发有限公司	衢州·新湖景城	住宅	0	0	600,349	148,682	84,646	889,439	7,097	65,159
24	丽水新湖置业有限公司	丽水·新湖国际	住宅	0	147,242	100,572	14,484	43,393	920,884	95,071	1,655,173
25	乐清新湖置业有限公司	乐清·海德花园	住宅	0	0	176,662	33,052	74,386	1,863,852	10,558	296,482

26	瑞安市中宝置业有限公司	瑞安·新湖广场	住宅	158,289	0	324,696	10,221	67,129	1,264,881	0	0
			商铺及购物中心	200,411	0	200,411	0	0	0	0	0
27	浙江澳辰地产发展有限公司	兰溪·香格里拉	住宅	0	0	88,201	38,675	48,578	419,770	20,018	159,433
28	舟山新湖置业有限公司	舟山·御景国际	住宅	0	0	0	66,445	46,673	626,066	47,547	605,487
29	温岭新湖地产发展有限公司	温岭·双溪春晓	住宅	125,127	0	125,127	0	0	0	0	0
30	九江新湖远洲置业有限公司	九江·柴桑春天	住宅	0	0	0	48,298	26,742	172,263	24,865	157,166
31	九江新湖中宝置业有限公司	九江·庐山国际	住宅	162,452	95,845	268,764	97,359	113,214	922,722	31,867	296,121
32	其他	-	住宅	93,900	5,045	176,791	21,853	43,869	522,850	210,623	1,444,705
小 计				1,296,557	786,705	3,858,902	1,121,492	920,415	13,208,334	865,415	14,308,192

注 1：本表数据未考虑权益比例。

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



### 3、金融及金融科技投资情况

期内，公司继续完善在金融领域的布局。（1）出资 21.73 亿港元参与中信银行（国际）有限公司的增资扩股，完成后占其总股本的 6%。（2）出资 7.44 亿元配股增资温州银行，完成后占其总股本的 18.15%。（3）出资 8000 万美元入股亚太交易有限公司（Asia Pacific Exchange Pte. Ltd.），完成后占其总股本的 20%。（4）出资 6881 万元增资湘财证券，完成后公司和新湖控股分别持有湘财证券 3.58% 和 74.12% 的股份，公司合计持有湘财证券 39.16% 的权益。（5）将公司所持有的 62% 新湖期货股权转让给新湖集团，转让完成后，公司持有新湖期货 29.67% 的股份，有利于推进新湖期货的上市进程。

期内，公司加大在金融科技领域的投资力度。（1）出资 5000 万美元进一步增资杭州恩牛网络技术有限公司境外平台 51 Credit Card Inc.，完成后占其总股本的 26.56%。51 信用卡作为金融科技独角兽企业，2018 年 3 月正式向香港联合证券交易所提出上市申请，预计上市后公司持有的股权价值将大幅上升。（2）出资 2.76 亿元认购金砖丝路（银川）股权投资合伙企业（有限合伙）股权，占其总出资额的 14.43%；金砖丝路主要投资了三六零科技股份有限公司，目前持有三六零科技 1.09% 的股份。（3）2018 年 2 月，出资 13.68 亿元增持万得信息技术股份有限公司股份，完成后占其总股本的 7.02%。

期内，公司积极投资高科技领域。（1）2016 年 5 月，入股通卡联城网络科技有限公司，占其股份比例为 25.5%。通卡联城由多家金卡工程城市卡联盟成员单位共同发起设立，引入蚂蚁金服等战略投资者，定位于城市卡公司的“移动互联网服务商”，将重点推进公交扫码支付业务和互联网金融业务。（2）2017 年 4 月，入股浙江邦盛科技有限公司，目前占其股份比例为 7.98%。邦盛科技是国内最早专注于金融领域实时风控、致力于为国内金融机构提供高性能的事中风险监控解决方案的企业，与 200 余家金融机构达成业务合作。邦盛科技具备独立自主的大数据技术研发能力，在流式计算、实时计算、复杂事件处理、机器学习、数据挖掘等技术领域拥有国内尖端的科研团队。独立研发的流式大数据极速处理平台“流立方”，数据集群吞吐能力少量节点即可高达百万笔每秒，平均延时 1 毫秒，数据处理性能国际领先。以“流立方”产品为支点，未来技术可应用于政务、港务、票务、轨道交通、电信、公共安全等领域。

（3）2017 年 12 月，入股杭州云英网络科技有限公司，占其股份比例为 5.66%。云英网络是恒生电子成立的创新子公司，聚焦于财富管理业务，为各大金融机构开展财富

管理业务提供服务。（4）2018年2月，入股杭州云毅网络科技有限公司，占其股份比例为4.17%。云毅网络是恒生电子成立的创新子公司，主要为资产管理机构、资管业务外包机构、托管机构、证券经纪商等客户提供大资管领域的创新类的IT平台和服务。（5）2018年3月，入股上海趣美信息有限公司，占其股份比例为19.02%。趣美信息在量化分析、机器人分析和智能投顾上采用最前沿的人工智能、机器学习和大数据技术，打造新一代智能化的金融投顾服务。（6）2018年4月，入股杭州趣链科技有限公司，占其股份比例为6.55%。趣链科技是首批通过工信部国家标准测试的区块链公司，核心技术为自主可控的国产联盟链平台，并服务于数字票据、数据交易、股权债券、供应链金融、物流管理等众多领域。公司致力于具有颠覆性意义的区块链技术，具有非常领先的技术价值和应用价值。

此外，公司认缴浙江浙商产融投资合伙企业（有限合伙）20亿出资份额，截至期末占该合伙企业已认缴出资额的3.97%。该合伙企业通过设立浙商产融控股有限公司进行投资运营，开展股权投资、并购重组、产业整合及资产证券化等投资业务。

#### 4、公司管理和内控情况

期内，公司进一步完善地产业务管理架构：在设计管理中心、成本管理中心、工程管理中心、营销管理中心之外新增酒店管理事业部、商业管理事业部，在上海新增上海地产产品中心。进一步加强成本管理，不断强化标准化应用，深化与合作伙伴的战略关系，加大集团采购力度，发挥采购规模效益，有效降低成本。加强工程质量管控，开展内部工程质量考评，持续提升开发品质。

期内，公司加强对投资的投后管理，建立了有效的管理流程，赋能于被投资企业，帮助其完善公司治理、价钱内控管理、拓展市场空间、提升经营业绩。

#### 5、社会责任履行情况

期内，公司继续践行新湖“财富共享才最有价值”的理念，不断加大社会慈善公益事业投入，践行企业社会责任。公司约1亿元的精准扶贫和慈善事业的三年

（2017-2019年）计划，主要用于开展深度贫困地区的教育脱贫、乡村振兴等项目，重点帮助提升贫困地区学前教育水平和资助贫困家庭学生。公司成立慈善小组积极推进精准扶贫和慈善工作，作为发起人之一共同发起建立的浙江新湖慈善基金会已全部完成申报程序。

## 二、报告期内主要经营情况

详见第四节一、管理层讨论和分析。

### (一) 主营业务分析

#### 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	17,499,924,005.52	13,626,242,154.83	28.43
营业成本	12,570,080,546.16	10,861,162,471.56	15.73
销售费用	516,619,119.51	419,130,643.57	23.26
管理费用	444,280,244.79	390,172,502.46	13.87
财务费用	1,493,290,250.49	1,196,099,713.23	24.85
经营活动产生的现金流量净额	1,683,174,245.91	4,628,101,820.72	-63.63
投资活动产生的现金流量净额	-6,432,765,189.41	-2,245,553,993.36	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	5,178,194,854.55	1,648,995,388.00	214.02
研发支出	6,787,917.24	7,126,070.21	-4.75

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明: 本期房地产投资增加。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明: 本期股权投资增加。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明: 上期回购公司股票。

#### 1. 收入和成本分析

√适用 □不适用

##### (1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产	12,755,257,749.45	7,991,769,907.88	37.35	26.61	5.76	增加 12.36 个百分点
商业贸易	4,459,455,304.37	4,455,990,274.10	0.08	39.33	40.13	减少 0.57 个百分点
海涂开发	69,259,103.83	56,135,556.82	18.95	-56.02	-27.77	减少 31.7 个百分点
其他	173,226,545.60	40,378,198.01	76.69	5.68	33.77	减少 4.90 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
浙江	8,661,864,016.59	7,025,687,084.21	18.89	10.84	7.31	增加 2.67 个百分点
其中: 浙江 (房地产)	5,800,426,150.61	4,185,507,925.30	27.84	12.93	7.75	增加 3.47 个百分点
上海	7,133,503,482.18	4,166,006,239.26	41.60	569.49	550.47	增加 1.71 个百分点
其中: 上海 (房地产)	5,367,327,076.66	2,511,342,757.41	53.21	1,314.58	2,610.35	减少 22.37 个百分点
江苏	149,583,292.10	118,690,805.20	20.65	-94.90	-94.63	减少 4.00 个百分点
辽宁	660,507,597.58	570,371,895.86	13.65	13.83	14.78	减少 0.71 个百分点
天津	215,590,745.43	198,882,605.55	7.75	10.34	18.23	减少 6.16 个百分点

山东	182,862,230.13	158,007,973.18	13.59	11.71	46.29	减少 20.42 个百分点
江西	453,287,339.24	306,627,333.55	32.35	-46.12	-54.37	增加 12.22 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

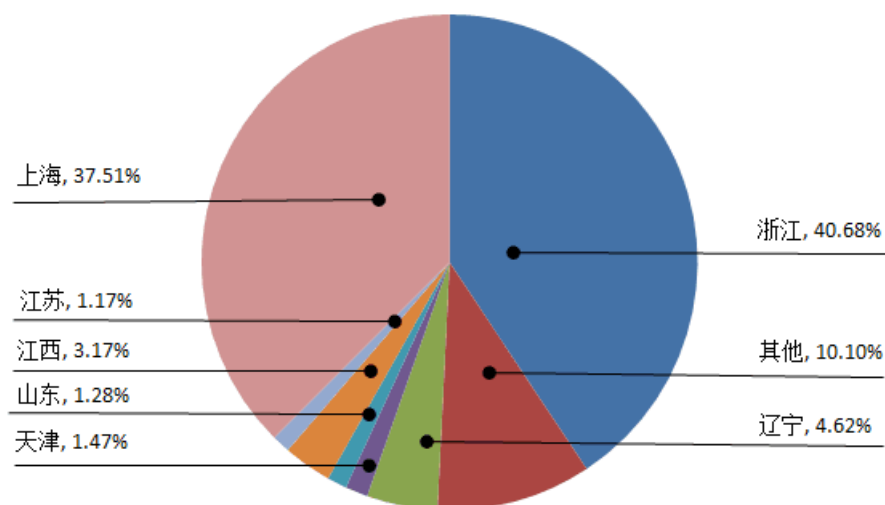
√适用 □不适用

2017 年度主要房地产业务分地区情况一览表

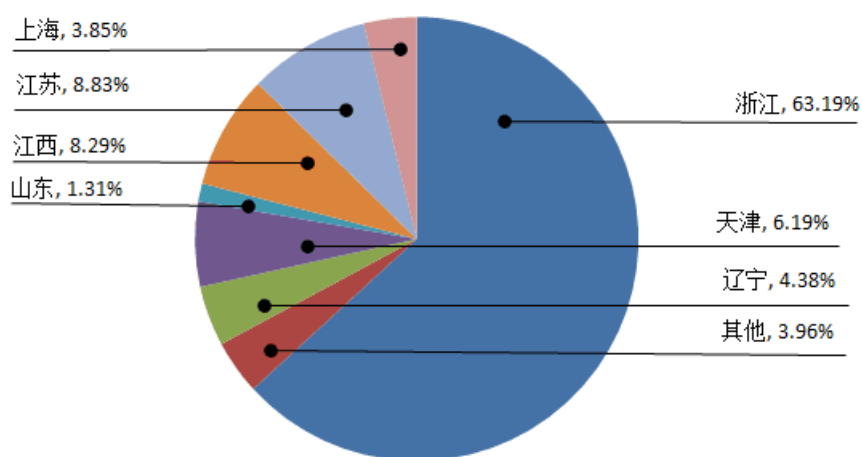
面积单位：平方米 金额单位：千元 币种：人民币

地区	合同销售面积	合同销售收入	销售收入占比	结算面积	结算收入	结算收入占比
浙江	454,472	8,346,294	63.19%	346,552	5,821,632	40.68%
上海	7,014	507,879	3.85%	77,582	5,367,327	37.51%
江苏	75,825	1,166,708	8.83%	5,861	167,161	1.17%
辽宁	91,583	578,651	4.38%	99,036	660,507	4.62%
天津	81,499	817,632	6.19%	34,141	210,743	1.47%
山东	26,197	173,335	1.31%	34,888	182,830	1.28%
江西	139,956	1,094,985	8.29%	56,732	453,287	3.17%
其他	43,869	522,850	3.96%	210,623	1,444,705	10.10%
合计	920,415	13,208,334	100.00%	865,415	14,308,192	100.00%

2017 年度房地产项目结算收入按地区分布图



2017 年度房地产项目合同销售收入按地区分布图



## (2). 产销量情况分析表

□适用 √不适用

## (3). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产	房地产开发成本	7,991,769,907.88	63.71	7,556,754,710.73	69.68	5.76	
商业贸易	购货成本	4,455,990,274.10	35.52	3,179,982,037.96	29.32	40.13	本期商业贸易结算收入增加,相应的商业贸易购货成本增加
海涂开发	海涂开发成本	56,135,556.82	0.45	77,722,451.29	0.72	-27.77	
其他	其它成本	40,378,198.01	0.32	30,184,705.43	0.28	33.77	本期收入增加,相应的成本增加

## 成本分析其他情况说明

□适用 √不适用

## (4). 主要销售客户及主要供应商情况

√适用 □不适用

前五名客户销售额 267,526.42 万元,占年度销售总额 15.29%;其中前五名客户销售额中关联方销售额 0.00 万元,占年度销售总额 0.00 %。

前五名供应商采购额 287,433.42 万元，占年度采购总额 32.56%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0.00 万元，占年度采购总额 0.00%。

## 2. 费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)	情况说明
销售费用	516,619,119.51	419,130,643.57	23.26	
管理费用	444,280,244.79	390,172,502.46	13.87	
财务费用	1,493,290,250.49	1,196,099,713.23	24.85	
所得税费用	828,726,084.59	218,333,676.89	279.57	本期房地产结算收入增加，计提的所得税费用增加

## 3. 研发投入

### 研发投入情况表

√适用 □不适用

单位：元

本期费用化研发投入	6,787,917.24
本期资本化研发投入	0.00
研发投入合计	6,787,917.24
研发投入总额占营业收入比例 (%)	0.04
公司研发人员的数量	27
研发人员数量占公司总人数的比例 (%)	1.94
研发投入资本化的比重 (%)	0.00

### 情况说明

√适用 □不适用

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

## 4. 现金流

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)	变动原因
经营活动产生的现金流量净额	1,683,174,245.91	4,628,101,820.72	-63.63	本期房地产投资增加
投资活动产生的现	-6,432,765,189.41	-2,245,553,993.36	不适用	本期股权投

现金流量净额				资增加
筹资活动产生的现金流量净额	5,178,194,854.55	1,648,995,388.00	214.02	上期回购公司股票

## (二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

√适用 □不适用

本期投资收益较去年同期大幅增加，主要原因为公司持有的中信银行 4.99% 的股份，从 2016 年 12 月 1 日起，对持有的中信银行股份按照权益法核算。本期对中信银行权益法核算时确认的投资收益为 2,088,936,941.86 元。近三年，中信银行利润水平稳定增长，公司未来在持有中信银行股份的期间内，也会获得稳定的投资收益。

## (三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

### 1. 资产及负债状况

单位：千元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	17,808,436.94	14.30	19,169,431.41	17.18	-7.10	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	600,235.72	0.48	76,800.60	0.07	681.55	主要系本期香港新湖投资该类金融资产所致
预付款项	1,451,988.63	1.17	2,060,946.22	1.85	-29.55	
应收股利			31,500.00	0.03	-100.00	本期收到温州银行股利
其他应收款	690,790.59	0.55	1,063,185.46	0.95	-35.03	主要系本期收回股权转让款所致
存货	59,369,558.92	47.66	51,701,252.24	46.34	14.83	
一年内到期的非流动资产	29,676.50	0.02	9,500.00	0.01	212.38	本期由其他非流动资产转入
其他流动资产	2,106,465.75	1.69	4,035,424.21	3.62	-47.80	理财产品到期赎回
可供出售金融资产	10,544,806.92	8.47	5,294,886.06	4.75	99.15	本期对金融科技投资增加
长期股权投资	27,695,128.31	22.23	24,257,864.60	21.74	14.17	
投资性房地产	1,043,631.59	0.84	353,373.96	0.32	195.33	本期在建工程完工转入
固定资产	470,652.73	0.38	213,531.64	0.19	120.41	本期存货转入
在建工程	1,400.58	-	636,242.82	0.57	-99.78	本期在建工程完工转出
递延所得税资产	603,587.86	0.48	430,935.51	0.39	40.06	本期计提递延所得税资产

短期借款	2,734,058.18	2.19	4,162,600.00	3.73	-34.32	短期借款到期偿还
应付票据	7,280.00	0.01	163,870.00	0.15	-95.56	应付票据到期承兑
应付账款	1,974,178.14	1.58	1,577,815.57	1.41	25.12	
预收款项	15,576,663.90	12.50	13,329,502.80	11.95	16.86	
应交税费	1,730,062.99	1.39	1,306,563.44	1.17	32.41	本期计提所得税费用
应付股利	65,487.23	0.05	10,387.23	0.01	530.46	本期子公司宣告发放股利
其他应付款	2,037,340.40	1.64	1,551,138.79	1.39	31.34	主要系本期预收股权转让款
一年内到期的非流动负债	11,258,207.66	9.04	4,561,484.14	4.09	146.81	本期其他非流动负债转入一年内到期非流动负债
其他流动负债	1,369,095.41	1.10	6,874,329.57	6.16	-80.08	本期处置新湖期货公司,其账面的应付期货保证金不再纳入合并范围,导致其他非流动负债大幅减少
长期借款	30,466,660.30	24.46	29,045,334.59	26.03	4.89	
应付债券	20,993,775.25	16.85	14,909,494.34	13.36	40.81	本期发行境外债券
其他非流动负债	2,530,620.86	2.03	3,350,000.00	3.00	-24.46	本期其他非流动负债转入一年内到期非流动负债

## 2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

截至报告期末,公司总资产中受限的金额为 42,799,001,318.65 元,资产受限制的原因主要是抵押、质押和不能随时动用的结构性存款,明细情况如下:

单位:元 币种:人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	1,588,030,929.59	注
其他应收款	111,734,716.48	质押
存货	30,040,918,622.09	抵押
长期股权投资	9,818,063,980.90	质押
可供出售金融资产	334,571,231.58	质押
投资性房地产	652,066,970.24	抵押
固定资产	253,614,867.77	抵押
合计	42,799,001,318.65	

注:期末使用受限制的货币资金为 1,588,030,929.59 元,其中:银行存款中用于质押的定期存款 61,130,346.93 元,其他 450,554.39 元,其他货币资金中银行承兑汇票保证金 50,000,000.00 元、银行贷款保证金 370,981,310.46 元、按揭担保保



证金 116,953,528.37 元、开工保证金 51,226,401.11 元、不能随时动用的结构性存款 925,000,000.00 元，其他 12,288,788.33 元。

### 3. 其他说明

适用 不适用

#### (四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

#### 房地产行业经营性信息分析

##### 1. 报告期内房地产储备情况

适用 不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	上海	132,788		363,038	否		
2	浙江	1,638,687		3,657,563	否		
3	浙江		4,570,000		是	4,570,000	80%
4	江苏	989,902		1,918,667	否		
5	江苏		1,378,814		否		
6	其他	160,640		77,107	是	77,107	50.50%

## 2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：千元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	辽宁	沈阳·北国之春	住宅	在建项目	525,339	1,099,968	1,165,185	77,354	1,087,831	4,683,510	76,815
2	辽宁	沈阳·新湖花园	住宅	在建项目	54,933	137,333	175,840	56,124	119,716	1,000,000	112,782
3	辽宁	沈阳·仙林金谷	住宅	在建项目	268,162	382,899	436,532	13,571	84,283	1,630,000	84,560
4	辽宁	沈阳·新湖湾	住宅	在建项目	283,038	383,567	383,567	13,976	-	1,650,000	33,310
5	天津	天津·香格里拉	住宅	在建项目	145,059	130,286	134,628	3,723	130,905	820,000	139,379
6	天津	天津·义乌商贸城	住宅、商业	在建项目	625,468	828,290	915,402	355,648	166,536	3,700,000	299,338
7	山东	滨州·新湖玫瑰园	住宅	在建项目	123,801	154,231	157,525	65,204	21,291	520,000	27,238
8	山东	泰安·新湖绿园	住宅	竣工项目	120,129	163,863	191,372	-	191,372	713,200	52,635
9	江苏	南京·仙林翠谷	住宅	在建项目	637,048	445,986	558,152	287,159	270,993	2,387,490	260,236
10	江苏	苏州·明珠城	住宅、商业	在建项目	1,041,089	1,561,330	2,112,214	443,990	1,466,808	9,300,000	405,578
11	江苏	南通·新湖长江公园	住宅	在建项目	314,757	560,239	605,609	200,118	-	2,210,000	68,955
12	上海	上海·新湖明珠城	住宅	在建项目	228,717	838,027	900,000	-	549,344	9,500,000	319,729
13	上海	上海·青蓝国际	住宅	在建项目	64,784	206,070	333,525	-	153,921	10,835,840	1,303,846
14	浙江	杭州·香格里拉	住宅	在建项目	832,601	461,464	533,224	-	302,555	4,114,750	235,725
15	浙江	杭州·新湖果岭	住宅	在建项目	360,929	433,115	551,665	160,229	389,832	3,661,760	190,991
16	浙江	杭州·金色童年	住宅、酒店	在建项目	138,982	138,995	186,855	-	26,392	800,000	170,316
17	浙江	杭州·武林国际	住宅	竣工项目	26,256	84,019	128,741	-	128,741	2,570,000	37,321
18	浙江	嘉兴·新中花园	住宅	在建项目	191,626	342,276	497,870	120,233	229,465	3,185,000	181,856
19	浙江	海宁·百合新城	住宅	竣工项目	942,344	915,811	1,254,737	-	1,254,737	4,709,330	-
20	浙江	衢州·新湖景城	住宅、商业	在建项目	480,507	716,329	1,094,160	600,349	493,778	3,263,030	390,975
21	浙江	丽水·新湖国际	住宅	在建项目	191,050	427,838	470,074	100,572	369,502	5,470,000	287,973
22	浙江	乐清·海德花园	住宅	在建项目	186,967	259,281	376,227	176,662	199,565	4,160,000	275,588
23	浙江	瑞安·新湖广场	住宅、商业	在建项目	159,845	406,143	648,276	525,107	-	4,770,790	506,492
24	浙江	兰溪·香格里拉	住宅	在建项目	319,817	366,850	503,604	88,201	227,675	2,822,830	136,301
25	浙江	舟山·御景国际	住宅	竣工项目	105,623	168,997	242,563	-	242,563	2,346,000	11,175

26	浙江	温岭·双溪春晓	住宅	新开工项目	82,220	123,330	203,819	125,127	-	3,105,070	216,935
27	江西	九江·柴桑春天	住宅	竣工项目	635,400	952,803	1,072,461	-	1,072,461	2,815,000	2,745
28	江西	九江·庐山国际	住宅	在建项目	406,935	733,416	964,631	268,764	653,427	3,650,000	371,725
29	其他	其他	住宅	在建项目	443,112	990,094	1,213,790	176,791	477,468	4,724,870	192,169
		合计			9,936,538	14,412,850	18,012,248	3,858,902	10,311,161	105,118,470	6,392,688

### 3. 报告期内房地产销售情况

√适用 □不适用

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已预售面积 (平方米)
1	辽宁	沈阳·北国之春	住宅	124,933	49,638
2	辽宁	沈阳·新湖花园	住宅	50,373	18,464
3	辽宁	沈阳·仙林金谷	住宅	54,815	23,481
4	辽宁	沈阳·新湖湾	住宅	13,994	
5	天津	天津·香格里拉	住宅	46,174	16,818
6	天津	天津·义乌商贸城	住宅	21,333	14,372
			商铺及购物中心	321,149	50,309
7	山东	滨州·新湖玫瑰园	住宅	13,307	1,931
8	山东	泰安·新湖绿园	住宅	29,921	24,266
9	江苏	南京·仙林翠谷	住宅	85,250	33,515
10	江苏	苏州·明珠城	住宅	92,518	42,310
11	上海	上海·新湖明珠城	住宅	11,358	514
12	上海	上海·青蓝国际	住宅	12,197	6,500
13	浙江	杭州·香格里拉	住宅	52,297	25,477
14	浙江	杭州·新湖果岭	住宅	29,252	25,310
15	浙江	杭州·武林国际	住宅	16,148	9,150
16	浙江	嘉兴·新中花园	住宅	34,343	24,884
17	浙江	海宁·百合新城	住宅	4,846	4,846
18	浙江	衢州·新湖景城	住宅	233,328	84,646
19	浙江	丽水·新湖国际	住宅	57,877	43,393
20	浙江	乐清·海德花园	住宅	107,438	74,386
21	浙江	瑞安·新湖广场	住宅	77,350	67,129
22	浙江	兰溪·香格里拉	住宅	87,253	48,578
23	浙江	舟山·御景国际	住宅	113,118	46,673
24	江西	九江·柴桑春天	住宅	75,040	26,742
25	江西	九江·庐山国际	住宅	210,573	113,214
26	其他	其他	住宅	65,722	43,869
		总计		2,041,907	920,415

#### 情况说明

报告期内,对公司销售和利润贡献较大的地产项目所在城市为上海、杭州、温州,其房地产业发展状况如下:

## 上海、杭州、温州的房地产行业发展状况

面积单位：万平方米 金额单位：亿元 币种：人民币

	上海		杭州		温州	
	面积	同比 (%)	面积	同比 (%)	面积	同比 (%)
房屋施工面积	15362	1.7	11523	-0.3	4721	-0.1%
其中：住宅施工面积	8014	-0.7	5939	-1.0	/	/
房屋新开工面积	2618	-7.8	2177	1.9	/	/
其中：住宅新开工面积	1403	-2.3	1244	1.6	/	/
房屋竣工面积	3388	32.8	2086	8.5	681	-11.7%
其中：住宅竣工面积	1863	21.5	1171	5.2	/	/
房屋销售面积	1692	-37.5	2054	-11.7	1070	38.3%
其中：住宅销售面积	1342	-33.6	1520	-19.5	/	/

数据来源：各市统计局。

## (1) 上海

2017 年，受严厉的楼市调控政策影响，上海房地产市场价格基本平稳，但供给不足使成交规模下降明显。全市房屋销售面积 1692 万平方米，同比下降 37.5%；其中住宅销售面积 1342 万平方米，同比下降 33.6%。

公司在上海共有 5 个旧城区改造项目，其中期内在销项目为“上海·新湖明珠城”和“上海·青蓝国际”。

上海·新湖明珠城项目是普陀区 365 旧城区改造重点项目，也是上海市内环线以内最大的“365”旧城改造项目之一。项目位于普陀区东新地块，东、南毗邻苏州河，北抵轻轨明珠线，西至东新支路及合德里地块边缘。项目自 2001 年起，已完成建设约 55 万平方米，累计销售和结算面积 49 万平方米，取得了良好的社会效益和经济，彻底改变了该区域的面貌。

上海·青蓝国际项目是上海市新一轮 365 旧城改造的重点项目之一，是闸北区旧城棚户区改造的民生工程项目。项目位于上海闸北区内环线内，与虹口区相邻，东依东宝兴路、南临芷江中路、西达宝昌路，北至青云路。本项目作为成片开发、整体翻新的整街坊项目在环境和档次上与周边零星开发、新老楼盘混杂的情况相比，具有明显的市场号召力和比较优势。项目总建筑面积约 33 万平方米，截至报告期末，项目一期已竣工，累计销售面积 8.53 万平方米，累计结算面积 7.71 万平方米；项目二期将于 2018 年进入全面开工阶段，预计新开工面积为 18 万平方米。

## (2) 杭州

2017 年，因城中村改造加速等多种原因，杭州房地产需求持续“火爆”，但受制于供给不足，全年成交规模小幅下降。全市房屋销售面积 2054 万平方米，同比下降 11.7%；其中住宅销售面积 1520 万平方米，同比下降 19.5%。

期内，公司位于杭州的在销项目为“杭州·香格里拉”、“杭州·武林国际”和“杭州·新湖果岭”。

杭州·香格里拉项目位于杭州城西古墩路北段，距离武林广场 23 公里，占地 1259 亩，总建筑面积约 53 万平方米，已开发建设逾 30 万平方米。项目拥有稀缺的环境资源，整个园区被大观山、小观山、太璞山等五座山峦近 3000 余亩原生态山林环抱，内有 300 余亩天然水系，1300 余米水杉大道贯穿园区，千余年青山绿水生态滋养，造就了每立方米 29000 余个负氧离子的天然氧吧，达到国家一级疗养院环境标准。项目销售状况持续良好，已成为杭城稀缺高端山地别墅标杆。

杭州·武林国际项目位于杭州主城区武林板块核心区域，距离杭州商业核心武林广场仅 700 米，属于公司高层顶配产品“国际”系，是杭州极其稀缺的核心地段城市豪宅。项目总占地面积约为 2.6 万平方米，规划总建筑面积约 13 万平方米。项目目前已实景交付，基本完成销售。

杭州·新湖果岭项目位于杭州未来科技城核心区域。项目规划、建筑及景观设计全面融入“城市山居生活”的理念，将建设成为生态环境良好、交通便捷、景色优美、配套齐全、人文气息浓郁的杭州新型山居社区。本项目规划总建筑面积约 55 万平方米，截至期末项目累计销售面积 25 万平方米，成为该区域刚需及改善型住宅的标杆楼盘。2017 年新开工的 15 万平方米，预计将于 2018 年起陆续进入销售阶段。

### （3）温州

温州房地产市场经过几年的调整，在城中村改造加速等因素影响下于 2017 年出现井喷。全市房屋竣工面积 680.8 万平方米，同比下降 11.7%，房屋销售面积 1070.3 万平方米，同比增长 38.3%。

期内，公司在温州的销售项目为“乐清·海德花园”和“瑞安·新湖广场”。

乐清·海德花园项目位于温州乐清市滨海新城中心城区，紧邻 2000 亩湿地公园，以国际化的建筑形制，呈现 38 万方当地人居价值标杆。项目总建筑面积 38 万平方米，截至期末项目累计销售面积 22 万平方米，剩余可售面积仅 3 万平方米，在当地获得了良好的口碑及品牌影响力。

瑞安·新湖广场项目位于温州瑞安市滨海新区最核心的位置，城市主干路万松东路与港口大道交叉区域，为土地资源稀缺，人口集聚的瑞安城市发展新的重点区域。项目总建筑面积 65 万平方米，截至期末项目累计销售面积 15 万平方米，在建面积 32 万平方米，未来两年将持续为公司做出贡献。

#### 4. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	辽宁	沈阳·北国之春	商铺及购物中心	9,390	3,463,832	否	/
2	浙江	杭州·香格里拉	办公写字楼	262	810,317	否	/
3	江苏	苏州·明珠城	商铺及购物中心	8,396	3,394,869	否	/
4	上海	上海·新湖明珠城	办公写字楼	1,897	1,728,571	否	/
			商铺及购物中心	1,138	1,174,131	否	/
		上海·虹桥绿谷广场	办公写字楼	20,193	12,793,116	否	/
5	浙江	丽水·新湖国际	商铺及购物中心	2,695	1,335,025	否	/
6	江西	九江·柴桑春天	商铺及购物中心	3,147	2,070,522	否	/
7	浙江	绍兴·红太阳中心	办公写字楼	748	124,890	否	/
			商铺及购物中心	15,187	4,676,644	否	/
8	浙江	兰溪·香格里拉	商铺及购物中心	8,414	1,453,389	否	/
9	浙江	衢州·新湖景城	商铺及购物中心	10,718	1,358,823	否	/
10	浙江	嘉兴·新中花园	商铺及购物中心	112	57,143	否	/
合计				82,298	34,441,272	否	/

#### 5. 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：千元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
68,581,820.41	6.48	2,430,516.63

**(五) 投资状况分析****1、对外股权投资总体分析**

√适用 □不适用

单位：千元 币种：人民币

报告期内投资额	10,030,117.81
投资额增减变动数	6,127,217.81
上年同期投资额	3,902,900.00
投资额增减幅度(%)	156.99

**(1) 重大的股权投资**

√适用 □不适用

单位：千元 币种：人民币

被投资的公司名称	主要经营活动	占被投资公司权益的比例(%)	投资金额
浙江浙商产融投资合伙企业(有限合伙)	私募股权投资, 投资管理, 投资咨询等	3.97	2,000,000.00
中信银行(国际)有限公司	金融服务	6.00	1,816,211.09
新湖地产集团有限公司	房地产开发经营	100.00	1,750,000.00
温州银行股份有限公司	吸收存款、发放贷款等	18.15	743,662.64
51 CREDIT CARD INC.	金融服务	26.56	988,494.79
中信银行股份有限公司	金融服务	4.99	541,771.87
AISA Pacific Exchange Pte. Ltd.	金融服务	20.00	522,736.00

**(2) 重大的非股权投资**

□适用 √不适用



## (3) 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

## 1) 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产情况

单位：元 币种：人民币

资产类别	期初数		当期增减变动		期末数		报告期投资收益
	投资成本	账面价值	成本变动	公允价值变动	投资成本	账面价值	
债券	0.00	0.00	346,706,104.10	-2,613,552.26	346,706,104.10	344,092,551.84	17,868,926.54
股票	717,950.00	596,400.00	216,706,312.00	34,543,586.41	217,424,262.00	251,846,298.41	17,172,812.56
基金	3,650,000.00	4,265,512.58		31,352.33	3,650,000.00	4,296,864.92	132.47
资产管理	69,424,664.00	71,906,448.67	-69,424,664.00	-2,481,784.67	0.00	0.00	5,511,860.56
衍生金融资产	32,234.27	32,234.27	-32,234.27	0.00	0.00	0.00	25,739,043.44
合计	73,824,848.27	76,800,595.52	493,955,517.83	29,479,601.82	567,780,366.10	600,235,715.17	66,292,775.57

## 2) 以公允价值计量的可供出售权益工具投资情况

单位：元 币种：人民币

证券代码	证券简称	初始投资成本	期末账面价值	报告期购入	公允价值变动情况	资金来源
600037	歌华有线	299,999,998.34	263,845,631.58	0.00	-47,325,659.86	自筹
02366	星美文化旅游	119,439,404.84	25,041,583.14	0.00	-5,687,504.10	自筹
832950	益盟股份	85,172,159.98	60,150,480.00	85,172,159.98	-25,021,679.98	自筹
02016	浙商银行	701,903,564.77	727,027,606.17	701,903,564.77	25,124,041.40	自筹
	国投瑞银-新湖中宝境外投资资产管理计划	1,311,755,979.72	614,930,252.83	-692,875,763.04	8,874,820.34	自筹
	国投瑞银新湖中宝境外资产配置1号资产管理计划	272,040,000.00	234,762,240.27	-36,615,664.15	-342,130.29	自筹
	合计	2,790,311,107.65	1,925,757,793.99	57,584,297.56	-44,378,112.49	

**(六) 重大资产和股权出售**

√适用 □不适用

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

同时，公司全资子公司浙江允升投资集团有限公司（以下简称允升投资）与新湖集团签署《杭州兴和投资发展有限公司股权转让协议》，新湖集团以 40,000 万元作价受让允升投资所持有的杭州兴和投资发展有限公司（以下简称“兴和投资”）100% 的股权。期内，允升投资已收到兴和投资股权转让款 20,400 万元，并办妥兴和投资的工商变更登记手续。本次交易产生的股权处置投资收益 2.57 亿元，另根据《企业会计准则》相关核算规定，对剩余股权按公允价值重新计量，相应产生投资收益 1.79 亿元，两项收益合计 4.36 亿元，占利润总额的 10.44%。

**(七) 主要控股参股公司分析**

√适用 □不适用

**1、主要子公司经营情况**

单位：千元 币种：人民币

公司名称	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	净利润
上海中瀚置业有限公司	房地产	上海·青蓝国际	61,064.97	8,938,330.04	1,512,941.49	1,419,789.21
杭州新湖明珠置业有限公司	房地产	杭州·武林国际	100,000.00	637,719.46	129,089.30	107,524.91
丽水新湖置业有限公司	房地产	丽水·新湖国际	50,000.00	4,667,535.16	265,393.18	175,449.45
浙江新兰得置业有限公司	房地产	杭州·新湖果岭	204,080.00	2,036,645.57	673,520.84	288,170.68

**2、本年的处置子公司情况**

详见“本节（六）重大资产和股权处置”之说明。

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

单位：千元 币种：人民币

公司名称	营业收入	营业利润	净利润
上海中瀚置业有限公司	5,352,178.29	1,899,491.17	1,419,789.21
盛京银行股份有限公司	13,249,683.00	8,228,957.00	7,574,139.00
中信银行股份有限公司	156,708,000.00	52,369,000.00	42,878,000.00

## 4、投资收益中占比 10%以上的股权投资项目

单位：千元 币种：人民币

公司名称	账面投资收益	占投资收益总额的比例 (%)
中信银行股份有限公司	2,088,936.94	65.64
盛京银行股份有限公司	392,296.36	12.33
新湖期货有限公司（处置收益和公允价值重新计量收益）	436,152.14	13.71

## (八) 公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

## 三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

## (一) 行业格局和趋势

√适用 □不适用

## 1、地产

十九大报告指出，要“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居”。

公司将顺应新时代的要求，适时调整发展战略，坚持高质量发展地产业务，为建设美好生活作出应有的贡献。

## 2、金融科技及其他高科技投资

随着计算机和通信技术的飞速发展，以信息技术为代表的科学技术取得了长足进步。区块链、大数据、人工智能等底层技术逐渐成熟，开始进入初步应用阶段。特别是区块链技术及相关行业的加速发展，给数字经济时代带来巨变的可能。掌握这些底层技术的科技公司开始尝试利用底层技术来提供金融和类金融服务，从而促进了金融和科技的融合进而推动金融科技发展。

金融科技在经历了近几年快速增长后，已受到监管部门的重视。可以预见，金融机构和非金融机构利用现代科技进行金融创新，创造出新的金融模式、应用、流程和产品，将对金融市场的运行和演化产生重大的影响。未来金融科技与传统金融行业将出现更多融合，行业边界逐渐模糊，并将进入新一轮的快速扩张阶段，这将给公司近年来前瞻性布局的金融和金融科技板块带来更多的发展机遇。

## (二) 公司发展战略

√适用 □不适用

公司在夯实地产业务的同时，将加大对金融及金融科技和聚焦于高科技的股权投资力度，建立多元发展增长模式，提升公司价值。

### 1、地产

公司地产业务将坚持高质量发展，做强做大。优化区域战略布局，完善一二线主流市场布局，特别是加大对上海等一线城市的投入。积极拓展城镇化综合项目和特色小镇建设，探索发展住房租赁业务。进一步研究产品，提升产品品质，适度加快项目周转，促进公司价值快速增长。

### 2、金融科技及高科技投资

在规范稳健发展原有银行、证券、保险、期货等传统金融业务的基础上，要加快布局区块链、大数据、人工智能等高科技领域。加强与 51 信用卡、万得信息等金融科技公司的合作，不断整合金融资源，深化金融科技业务创新，利用大数据和人工智能等金融科技进一步增强各金融板块的协同性，着力营造一体化的金融服务能力，力求在金融科技及高科技领域打造核心竞争力。

## (三) 经营计划

适用 不适用

### 1、进一步加大对金融科技和高科技领域的投资力度

金融科技领域将在近年投资布局的基础上，加大引导金融科技企业与金融行业的融合，扩展金融科技企业的应用场景，帮助提升传统金融企业信息化、网络化、智能化水平。

公司将进一步布局区块链、大数据、人工智能等高科技领域，重点投资真正具有自主研发能力、自主知识产权和核心竞争力的行业领先企业。近年区块链正带来划时代巨变的曙光，具有巨大的应用前景，将构建起一个真正可信的互联网体系，从根本上解决价值交换和价值转移中的欺诈、寻租现象，大大降低社会组织和社会交易的成本，将使得经济、社会更加真实、透明、公平和公正。公司将深入研究探索该领域的技术和应用，并在产业化上有所作为。

### 2、进一步坚持高质量发展地产业务

加快项目周转速度。充分研判市场环境，合理规划项目推进节奏，精准制定项目营销策略，进一步增强对市场变化的把握和应对能力，切实加快开发节奏，加大销售力度。

做精上海内环、做强上海都市圈、做大长三角区域。公司目前在上海为核心的长三角区域有 2000 万平方米的土地储备。公司将进一步提升在该区域的规模、业绩和品牌影响力。

积极拓展城镇化综合项目和特色小镇建设。顺应产业升级和新型城镇化发展趋势，公司正以启东新湖长江公园项目和温州西湾项目为基地，积极实践从传统住宅开发向集旅游、产业、人居为一体的城镇化综合项目的升级。

加大对住宅产业化、智能家居等新型住宅技术的研究，积极尝试应用。寻找地产各子产业链中的细分龙头企业，通过孵化赋能、嫁接资源、提供金融服务等方式帮助企业做产业整合，共建地产产业链生态圈。

### 3、进一步充实公司资金实力，坚持稳健财务运营

在防风险、去杠杆的金融背景下，公司积极拓展融资渠道，创新融资方式，优化负债结构，在保持公司总资产规模合理增长的同时，将资产负债率和融资成本控制在合理水平。

### 4、进一步提升公司治理内控，积极履行社会责任

公司将持续提升管理水平，强化内控建设。进一步加强人才建设和公司文化建设，为团队提供良好的职业发展平台，为公司凝聚优秀的专业化人才，提升团队专业化水平，为公司发展创造更多的价值。

公司将进一步为慈善公益事业投入资金、人才。推进新湖“益贫乡村”公益项目、“新湖乡村幼儿园计划”的进展，扩大项目覆盖，为社会作出更大贡献。

## 2018 年度主要房地产项目开发计划表

		面积单位：平方米		金额单位：千元		币种：人民币	
序号	公司名称	2018 年计划新开工面积	2018 年计划新竣工面积	2018 年计划合同销售面积	2018 年计划合同销售收入	2018 年计划结算面积	2018 年计划结算收入
1	沈阳新湖房地产开发有限公司	0	0	58,210	500,000	12,860	113,470
2	沈阳沈北金谷置业有限公司	0	0	12,220	100,000	14,200	97,500
3	沈阳新湖明珠置业有限公司	40,000	0	16,080	100,000	0	0
4	天津新湖凯华投资有限公司	0	3,723	17,880	98,000	49,270	283,000
5	天津新湖中宝投资有限公司	117,192	0	66,660	808,000	0	0
6	义乌北方（天津）国际商贸城有限公司	0	0	31,260	401,000	20,000	230,030
7	滨州新湖房地产开发有限公司	57,953	0	40,680	236,000	4,630	38,800
8	泰安新湖房地产开发有限公司	0	0	3,490	61,000	10,400	112,590

9	江苏新湖宝华置业有限公司	0	98,184	61,720	900,000	75,770	775,860
10	苏州新湖置业有限公司	190,255	0	68,920	1,210,000	5,440	84,000
11	南通新湖置业有限公司	267,771	0	97,000	1,000,000	0	0
12	南通启阳建设开发有限公司	25,000	0	0	0	0	0
13	南通启仁置业有限公司	183,271	0	0	0	0	0
14	上海新湖房地产开发有限公司	202,569	0	1,050	72,000	1,010	52,000
15	上海中瀚置业有限公司	179,603	0	2,420	350,000	8,180	880,890
16	杭州新湖美丽洲置业有限公司	34,000	0	17,080	800,000	18,350	701,600
17	浙江新兰得置业有限公司	0	0	25,340	850,000	2,970	131,940
18	杭州新湖鸬鸟置业有限公司	111,438	0	0	0	0	0
19	杭州新湖明珠置业有限公司	0	0	6,650	450,000	7,400	400,000
20	浙江新湖海创地产发展有限公司	22,605	0	0	0	0	0
21	嘉兴新湖中房置业有限公司	275,325	0	87,930	1,319,000	4,380	41,530
22	衢州新湖房地产开发有限公司	0	322,927	109,510	1,500,000	159,870	1,328,490
23	丽水新湖置业有限公司	0	153,825	9,530	301,000	159,870	3,128,020
24	乐清新湖置业有限公司	0	176,234	18,190	597,000	126,550	2,995,880
25	瑞安市中宝置业有限公司	123,169	131,770	60,960	1,501,000	90,000	1,444,670
26	浙江澳辰地产发展有限公司	130,000	29,647	0	570,000	29,200	228,400
27	舟山新湖置业有限公司	0	0	0	804,000	40,370	642,830
28	温岭新湖地产发展有限公司	34,000	0	0	3,005,000	0	0
29	九江新湖远洲置业有限公司	0	0	0	254,000	41,530	265,090
30	九江新湖中宝置业有限公司	64,892	106,838	49,600	900,000	115,110	831,920
31	其他	186,528	0	267,540	1,352,000	5,620	66,000
	合计	2,245,571	1,023,148	1,129,920	20,039,000	1,002,980	14,874,510

注：本表数据未考虑权益比例

#### (四) 可能面对的风险

√适用 □不适用

公司地产项目开发建设的情况良好，但公司业务经营中的风险因素仍然存在，公司未来发展面临的主要风险如下：

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

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

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

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

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

#### (五) 其他

适用 不适用

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

适用 不适用

## 第五节 重要事项

### 一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

#### (一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

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

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

单位：元 币种：人民币

分红年度	每10股送红股	每10股派息数(元)	每10股转增数	现金分红的数额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司普通	占合并报表中归属于上市公司普

	数 (股)	(含税)	(股)		股股东的净利润	普通股股东的净利润的比率 (%)
2017 年	0	0.57	0	490,162,581.55	3,321,865,217.75	14.76
2016 年	0	0	0	0	5,838,460,777.01	0
2015 年	0	0.50	0	429,967,176.80	1,160,723,279.77	37.04

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

### (三) 以现金方式要约回购股份计入现金分红的情况

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

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

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

适用  不适用

## 二、承诺事项履行情况

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

适用  不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与再融资相关的承诺	其他	新湖中宝、新湖集团、黄伟	详见公告临 2014-073 号	2014 年 2 月 19 日	否	是	/	/
	其他	公司董事、高级管理人员、新湖集团、黄伟	详见公告临 2015-057 号	2015 年 1 月 16 日	否	是	/	/
其他对公司中小股东所作承诺	解决同业竞争	新湖集团、黄伟	避免同业竞争	2010 年 5 月 5 日，期限：在其实际控制新湖中宝及哈尔滨高科技(集团)股份有限公司期间	是	是	/	/
其他承诺	其他	黄伟	详见公告临 2017-018 号	2017 年 3 月 9 日至 2017 年 9 月 9 日	是	是	/	



**(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目****是否达到原盈利预测及其原因作出说明** 已达到  未达到  不适用**三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况** 适用  不适用**四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明** 适用  不适用**五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明****(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明** 适用  不适用

1、本公司自 2017 年 5 月 28 日起执行财政部制定的《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自 2017 年 6 月 12 日起执行经修订的《企业会计准则第 16 号——政府补助》。本次会计政策变更采用未来适用法处理。

2、本公司编制 2017 年度报表执行《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2017〕30 号)，将原列报于“营业外收入”和“营业外支出”的非流动资产处置利得和损失和非货币性资产交换利得和损失变更为列报于“资产处置收益”。此项会计政策变更采用追溯调整法，调减 2016 年度营业外收入 1,415,876.42 元，营业外支出 4,499,452.16 元，调减资产处置收益 3,083,575.74 元。

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

单位：元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	2,700,000.00
境内会计师事务所审计年限	10

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

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

## 七、面临暂停上市风险的情况

### (一) 导致暂停上市的原因

适用 不适用

### (二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

## 八、面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

## 九、破产重整相关事项

适用 不适用

## 十、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

## 十一、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

适用 不适用

## 十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

## 十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

### (一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

事项概述	查询索引
2015 年员工持股计划	临 2015-078、临 2015-079、临 2015-080、临 2015-091、临 2015-099、临 2015-104、临 2017-79、临 2017-80、临 2017-83(www. sse. com. cn)
2015 年股票期权激励计划	临 2015-137、临 2015-138、临 2015-139、临 2016-001、临 2016-002 (www. sse. com. cn)

**(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况**

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用**十四、重大关联交易****(一) 与日常经营相关的关联交易**

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用**(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易**

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
参与温州银行配股	临 2016-165、临 2016-167、临 2016-175、临 2017-075
转让兴和投资股权	临 2017-98、临 2017-99
增资中信银行（国际）有限公司	临 2017-103、临 2017-105、临 2017-111

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用**(三) 共同对外投资的重大关联交易**

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

**(四) 关联债权债务往来**

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

**(五) 其他**

适用 不适用

**十五、重大合同及其履行情况**

**(一) 托管、承包、租赁事项**

1、托管情况

适用 不适用

2、承包情况

适用 不适用

3、租赁情况

适用 不适用

## (二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：千元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
新湖中宝	公司本部	美都能源股份有限公司	100,000.00	2017-5-27	2017-5-27	2018-5-26	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	29,000.00	2017-8-1	2017-8-1	2018-6-30	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	2017-12-15	2017-12-15	2018-12-14	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	2017-12-22	2017-12-22	2018-12-21	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝	公司本部	美都经贸浙江有限公司	20,000.00	2017-4-25	2017-4-25	2018-4-20	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝	公司本部	美都经贸浙江有限公司	20,000.00	2017-11-9	2017-11-9	2018-5-8	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝	公司本部	美都经贸浙江有限公司	30,000.00	2017-11-22	2017-11-22	2018-5-22	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	10,000.00	2017-3-17	2017-3-17	2018-3-17	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝	公司本部	济和集团有限公司	20,000.00	2017-4-11	2017-4-11	2018-4-11	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	2017-9-7	2017-9-7	2018-3-7	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	27,499.00	2017-10-19	2017-10-19	2018-4-19	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	4,802.64	2017-9-28	2017-9-28	2018-1-10	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	4,099.75	2017-10-10	2017-10-10	2018-1-8	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	9,435.38	2017-10-17	2017-10-17	2018-2-5	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	4,207.31	2017-10-24	2017-10-24	2018-1-22	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	4,013.60	2017-10-27	2017-10-27	2018-1-24	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝	公司本部	民丰特种纸股份有限公司	2,769.03	2017-11-9	2017-11-9	2018-1-18	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	1,013.77	2017-11-9	2017-11-9	2018-1-14	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝	公司本部	民丰特种纸股份有限公司	5,008.46	2017-11-14	2017-11-14	2018-2-5	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	10,206.42	2017-11-14	2017-11-14	2018-5-24	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝	公司本部	民丰特种纸股份有限公司	2,079.66	2017-10-12	2017-10-12	2018-1-8	连带责任担保	否	否	0	是	否	
浙江允升投资集团有限公司	全资子公司	民丰特种纸股份有限公司	2,032.17	2017-10-23	2017-10-23	2018-1-21	连带责任担保	否	否	0	是	否	
浙江允升投资集团有限公司	全资子公司	民丰特种纸股份有限公司	4,068.10	2017-10-23	2017-10-23	2018-1-21	连带责任担保	否	否	0	是	否	
浙江允升投资集团有限公司	全资子公司	民丰特种纸股份有限公司	5,087.73	2017-12-22	2017-12-22	2018-3-12	连带责任担保	否	否	0	是	否	
浙江允升投资集团有限公司	全资子公司	民丰特种纸股份有限公司	120,000.00	2017-5-3	2017-5-3	2018-5-11	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝	公司本部	新湖集团	300,000.00	2016-9-21	2016-9-21	2018-9-21	连带责任担保	否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	500,000.00	2016-10-27	2016-10-27	2018-10-27	连带责任担保	否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	149,000.00	2017-4-21	2017-4-21	2018-4-20	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	200,000.00	2017-4-27	2017-4-27	2018-4-25	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	2017-5-3	2017-5-3	2018-5-3	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	280,000.00	2017-6-1	2017-6-1	2018-5-23	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	51,000.00	2017-6-6	2017-6-6	2018-6-5	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	2017-7-18	2017-7-18	2018-1-20	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	500,000.00	2017-8-11	2017-8-11	2019-8-9	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	250,000.00	2017-8-23	2017-8-23	2018-8-22	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	50,000.00	2017-9-6	2017-9-6	2018-9-5	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	50,000.00	2017-11-9	2017-11-9	2018-11-8	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	50,000.00	2017-12-27	2017-12-27	2018-12-26	连带责任担保	否	否	0	是	是	母公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）							2,425,322.02						
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）							3,225,322.02						
公司及其子公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计							8,807,926.50						

报告期末对子公司担保余额合计 (B)	17,980,136.50
公司担保总额情况 (包括对子公司的担保)	
担保总额 (A+B)	21,205,458.52
担保总额占公司净资产的比例 (%)	64.46
其中:	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)	2,680,000.00
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)	16,443,899.80
担保总额超过净资产50%部分的金额 (E)	4,755,665.86
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	23,879,565.66
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	无
担保情况说明	无

### (三) 委托他人进行现金资产管理的情况

#### 1、委托理财情况

##### (1). 委托理财总体情况

√适用 □不适用

单位：千元 币种：人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
银行理财产品	自有资金	4,600,000.00	1,150,000.00	0.00
银行理财产品	募集资金	1,800,000.00	0.00	0.00

#### 其他情况

√适用 □不适用

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

公司第九届董事会第二十七次会议和 2016 年年度股东大会审议通过《关于 2017 年度日常关联交易的议案》，同意 2017 年度公司与中信银行发生购买理财产品的日常关联交易最高额度不超过 12 亿元（在额度范围内可滚动使用）。

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《关于使用募集资金用于现金管理的议案》，同意公司使用部分短期闲置募集资金在不超过 180,000 万元的额度内进行现金管理，择机购买安全性高、流动性好、满足保本要求的理财产品等投资产品，单个投资产品的投资期限不超过十二个月。

## (2). 单项委托理财情况

√适用 □不适用

单位：千元 币种：人民币

受托人	委托理财类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	资金来源	资金投向	报酬确定方式	年化收益率	预期收益(如有)	实际收益或损失	实际收回情况	是否经过法定程序	未来是否有委托理财计划	减值准备计提金额(如有)
中国光大银行浙大支行	银行理财产品	600,000	2017-1-10	2017-1-24	自有资金	投资范围为境内外市场具有良好收益性与流动性的金融工具，包括银行存款、货币市场工具、债券类产品、新股	保本浮动收益	2.80-4.00%	/	759.45	600,000	是	是	/
中国光大银行浙大支行	银行理财产品	700,000	2017-2-15	2017-3-21	自有资金		保本浮动收益	2.80-4.00%	/	2,278.36	700,000	是	是	/
中国光大银行浙大支行	银行理财产品	600,000	2017-4-5	2017-6-30	自有资金		保本浮动收益	2.80-4.30%	/	5,449.32	600,000	是	是	/
中国光大银行	银行理	500,000	2017-4-5	2017-7-11	自有		保本浮动	2.80-4.30%	/	5,713.70	500,000	是	是	/



行浙大支行	财产品				资金	申购类信托计划、准债券类产品、利率衍生品和信用衍生品等。	收益								
中国光大银行浙大支行	银行理财财产品	1,500,000	2017-7-11	2017-12-27	自有资金		保本浮动收益	3.80-4.70%	/	32,642.47	1,500,000	是	是	/	
中国光大银行浙大支行	银行理财财产品	600,000	2017-7-11	2017-8-9	自有资金		保本浮动收益	3.80-4.70%	/	2,145.21	600,000	是	是	/	
中国光大银行浙大支行	银行理财财产品	700,000	2017-8-15	2017-12-28	自有资金		保本浮动收益	3.80-4.60%	/	11,909.59	700,000	是	是	/	
联合银行杭州三墩支行	银行理财财产品	500,000	2017-4-10	2017-5-11	自有资金	同业借款，投资比例 100%	非保本浮动收益	4.40%	/	1,868.49	500,000	是	是	/	
中国工商银行普陀支行	银行理财财产品	580,000	2017-4-25	2017-6-1	自有资金	投资 20-100%的债券、存款等高流动性资产，0-80%的其他资产或资产组合	保本浮动收益	3.00%	/	1,811.51	580,000	是	是	/	
渤海银行杭州凤起支行	银行理财财产品	633,000	2017-7-11	2017-8-25	自有资金	结构性存款产品，其结构性衍生产品部分与 3 个月美元计伦敦同业拆借利率 (Libor) 挂钩	保本浮动收益	4.00%	/	3,121.60	633,000	是	是	/	
中信银行杭州分行	银行理财财产品	780,000	2017-6-1	2017-6-27	自有资金	投资 30-100%的货币市场类和固定收益类资产，0-70%的非标准化债权资产和其他类资产等	非保本浮动收益	3.60%	/	1,923.29	780,000	是	是	/	
中信银行杭州分行	银行理财财产品	1,200,000	2017-10-12	2017-11-16	自有资金		非保本浮动收益	4.70%	/	5,408.20	1,200,000	是	是	/	
中信银行杭州分行	银行理财财产品	1,100,000	2017-11-20	2017-12-25	自有资金		非保本浮动收益	4.00%	/	4,746.60	1,100,000	是	是	/	
中信银行杭州分行	银行理财财产品	1,000,000	2017-12-27	2018-1-2	自有资金		非保本浮动收益	4.00%	/	591.8	1,000,000	是	是	/	

其他情况

适用 不适用

(3). 委托理财减值准备

适用 不适用

2、委托贷款情况

(1). 委托贷款总体情况

适用 不适用

(2). 单项委托贷款情况

适用 不适用

(3). 委托贷款减值准备

适用 不适用

3、其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

## 十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

1、重大投资

事项概述	查询索引
联合发起设立浙江浙商产融投资合伙企业（有限合伙）	临 2017-034、临 2017-035（www.sse.com.cn）
增资中信银行（国际）有限公司	临 2017-103、临 2017-105、临 2017-111（www.sse.com.cn）

## 十七、积极履行社会责任的工作情况

(一) 上市公司扶贫工作情况

适用 不适用

### 1. 精准扶贫规划

公司推进和实施精准扶贫和慈善事业计划。具体情况如下：

#### (1) 基本方略

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

#### (2) 总体目标

公司计划三年（2017-2019 年）精准扶贫和慈善事业支出约 1 亿元，主要用于贫困地区的教育脱贫和乡村振兴等项目，重点帮助提升贫困地区学前教育水平和资助贫困家庭学生。

### （3）保障措施

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

## 2. 年度精准扶贫概要

捐助新家园协会 2000 万元港币，以推进该协会各项慈善扶贫工作。

## 3. 精准扶贫成效

单位：万元 币种：人民币

指 标	数量及开展情况
一、总体情况	
其中：1. 资金	1,892.12
二、分项投入	
1. 产业发展脱贫	
其中：1.1 产业扶贫项目类型	<input type="checkbox"/> 农林产业扶贫 <input type="checkbox"/> 旅游扶贫 <input type="checkbox"/> 电商扶贫 <input type="checkbox"/> 资产收益扶贫 <input type="checkbox"/> 科技扶贫 <input checked="" type="checkbox"/> 其他
1.2 产业扶贫项目个数（个）	9
1.3 产业扶贫项目投入金额	1,892.12

## 4. 后续精准扶贫计划

作为主要发起人之一共同发起的浙江新潮慈善基金会将经浙江省民政厅核准正式成立。这标志新潮慈善公益事业进入一个新起点、新阶段，我们要不忘初心，砥砺前行，继续践行新潮“财富共享才最有价值”的理念，不断进行新开拓，取得新业绩，为社会作出更大贡献。

2018 年度主要慈善公益项目安排：

### （1）“新潮乡村幼儿园计划”

新潮中宝坚决响应党中央的号召，决定将其慈善资源聚焦深度贫困地区的脱贫攻坚工作，特别是在深度贫困地区的农村实施“新潮乡村幼儿园计划”。2018 年计划投

入 3000 万，将云南省傈僳族自治州作为其重点支持的区域，并将在沪滇对口帮扶工作的框架下适当兼顾其他贫困地区。云南省怒江自治州属于中央确定的“三区三州”，中央和社会高度关注；怒江州农村学前教育资源缺口很大。新湖慈善基金会创办乡村幼儿园，三年达到新湖乡村幼儿园在全州覆盖。

## （2）新湖“益贫乡村”公益项目

该项目由新湖慈善基金会、新湖·恩施裕丰房地产开发有限公司与我国著名扶贫专家李小云教授发起的小云助贫中心、盛家坝乡政府、龙洞河村委会共同发起，在恩施州恩施市盛家坝乡龙洞河村枫香河自然村开展为期两年的深度性贫困与乡村振兴综合性治理实验，并由新湖慈善基金会捐助启动性资金 300 万元。

项目将以枫香河益贫合作社、枫香河益贫儿童乐园作为公益建设的抓手，以此与政府和其他社会资源协力，在基础设施、产业、社会福利等方面进行投入。同时，构建综合性产业合作社，解决农户在种植生产方面的技术难题，推动枫香河益贫合作社与外部市场对接，将村子里已初具规模的种植畜牧产业（畜牧、烤烟、茶叶等）推向消费终端，从而帮助农户快速持续地增加收入。

项目的目标是：将枫香河自然村建设成文化、自然、生态一体化的持续益贫示范乡村，同时为解决整村深度性贫困问题和乡村振兴，提供一个样板方案。

项目安排时间为两年，已于 2017 年 12 月在恩施正式启动，2018 年是关键一年，力争实现项目取得实质性突破和进展，并形成雏形。

## （二）社会责任工作情况

√适用 □不适用

详见上交所网站（www.sse.com.cn）披露的《2017 年度公司社会责任报告》。

## （三）环境信息情况

1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明  
□适用 √不适用

2. 重点排污单位之外的公司

√适用 □不适用

公司及下属子公司不属于重点排污单位。报告期内，公司及下属子公司严格遵守国家和地方关于环境保护的法律法规及各项规定的要求，在项目开发过程中严格履行项目所在地环保部门的各项审批手续，不存在违反环保法律法规的行为和污染事故纠纷，未因环境违法受到环保部门的行政处罚。

**(四) 其他说明**

适用 不适用

**十八、可转换公司债券情况****(一) 转债发行情况**

适用 不适用

**(二) 报告期转债持有人及担保人情况**

适用 不适用

**(三) 报告期转债变动情况**

适用 不适用

**报告期转债累计转股情况**

适用 不适用

**(四) 转股价格历次调整情况**

适用 不适用

**(五) 公司的负债情况、资信变化情况及在未来年度还债的现金安排**

适用 不适用

**(六) 转债其他情况说明**

适用 不适用

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

报告期内，公司普通股股份总数及股本结构未发生变化。

**2、普通股股份变动情况说明**

适用 不适用

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

适用 不适用

**4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容**

适用 不适用

**(二) 限售股份变动情况**

适用 不适用

**二、证券发行与上市情况****(一) 截至报告期内证券发行情况**

适用 不适用

单位：股 币种：人民币

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

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

(二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

(三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、 股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	97,634
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	102,285
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	/
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	/

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

单位：股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例 (%)	持有有限 售条件 股份数 量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
浙江新潮集团股份 有限公司	0	2,786,910,170	32.41	0	质押	1,713,908,414	境内非国 有法人
黄伟	429,967,233	1,449,967,233	16.86	0	质押	1,449,967,233	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	192,500,000	境内非国 有法人

中国证券金融股份有限公司	178,610,012	379,952,759	4.42	0	无	0	国有法人
浙江恒兴力控股集团 集团有限公司	0	209,991,540	2.44	0	质押	83,460,000	境内非国 有法人
中国北方工业公司	0	192,928,040	2.24	0	无	0	未知
中国银河证券股份 有限公司	未知	192,287,693	2.24	0	无	0	未知
江信基金－民生银 行－江信基金定增 31号资产管理计划	-171,986,800	116,474,738	1.35	0	无	0	未知
华澳国际信托有限 公司－华澳·臻智 56号－新湖中宝员 工持股计划集合资 金信托计划	106,218,733	106,218,733	1.24	0	无	0	其他
泰康人寿保险有限 责任公司－投连－ 创新动力	未知	104,963,631	1.22	0	无	0	未知
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	2,786,910,170	人民币普通股	2,786,910,170				
黄伟	1,449,967,233	人民币普通股	1,449,967,233				
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	379,952,759	人民币普通股	379,952,759				
浙江恒兴力控股集 团有限公司	209,991,540	人民币普通股	209,991,540				
中国北方工业公司	192,928,040	人民币普通股	192,928,040				
中国银河证券股份 有限公司	192,287,693	人民币普通股	192,287,693				
江信基金－民生银 行－江信基金定增 31号资产管理计划	116,474,738	人民币普通股	116,474,738				
华澳国际信托有限 公司－华澳·臻智 56号－新湖中宝员 工持股计划集合资 金信托计划	106,218,733	人民币普通股	106,218,733				
泰康人寿保险有限 责任公司－投连－ 创新动力	104,963,631	人民币普通股	104,963,631				
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

√适用 □不适用

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限 售条件股份 数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市 交易股份数 量	

1	中国工商银行绍兴市分行	414,455	2010年3月22日	0	/
2	中国银行杭州信托咨询公司绍兴办事处	342,857	2010年3月22日	0	/
3	绍兴电器厂(绍兴市农机修理制造厂)	207,152	2010年3月22日	0	/
4	中国工商银行浙江信托投资公司绍兴市办事处	103,576	2010年3月22日	0	/
5	绍兴显建锋塑料厂	103,575	2010年3月22日	0	/
上述股东关联关系或一致行动的说明		公司未知上述股东之间是否存在关联关系。			

### (三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

## 四、 控股股东及实际控制人情况

### (一) 控股股东情况

#### 1 法人

适用 不适用

名称	浙江新潮集团股份有限公司
单位负责人或法定代表人	林俊波
成立日期	1994年11月30日
主要经营业务	能源、农业、交通、建材工业、贸易、投资等
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	截止2017年12月31日,持有哈尔滨高科技(集团)股份有限公司58,094,308股,持股比例为16.08%;持有上海大智慧股份有限公司410,499,823股股份,持股比例为20.65%。
其他情况说明	/

#### 2 自然人

适用 不适用

#### 3 公司不存在控股股东情况的特别说明

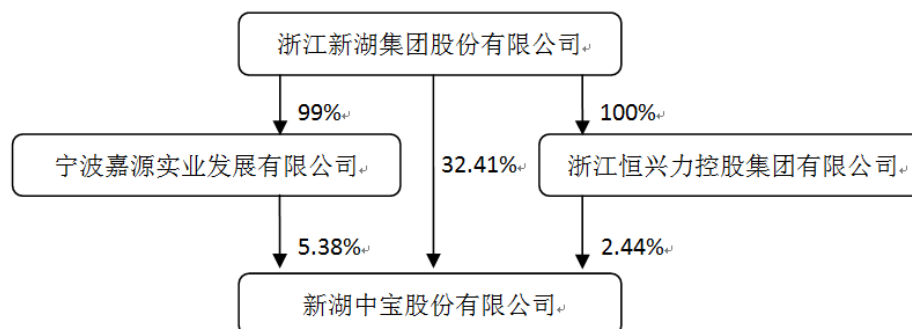
适用 不适用

#### 4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

适用 不适用

#### 5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用





**(二) 实际控制人情况****1 法人**

□适用 √不适用

**2 自然人**

√适用 □不适用

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

**3 公司不存在实际控制人情况的特别说明**

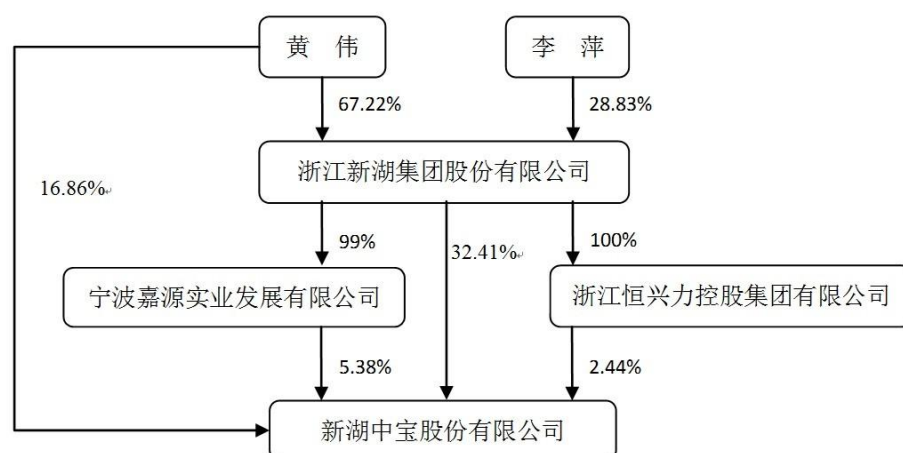
□适用 √不适用

**4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期**

□适用 √不适用

**5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图**

√适用 □不适用

**6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司**

□适用 √不适用

**(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍**

□适用 √不适用

**五、 其他持股在百分之十以上的法人股东**

□适用 √不适用

**六、 股份限制减持情况说明**

适用 不适用

**第七节 优先股相关情况**

适用 不适用

## 第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、持股变动情况及报酬情况

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

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
林俊波	董事长	女	47	2009年10月21日	2018年11月16日	15,648,000	15,648,000	0	/	0	是
叶正猛	副董事长	男	60	2015年11月16日	2018年11月16日	0	0	0	/	0	是
赵伟卿	董事、总裁	男	59	2009年10月21日	2018年11月16日	12,000,000	12,000,000	0	/	100	是
黄芳	董事	女	45	2015年11月16日	2018年11月16日	550,000	550,000	0	/	0	是
王晓梅	独立董事	女	47	2014年8月21日	2018年11月16日	0	0	0	/	12	否
金雪军	独立董事	男	60	2012年10月29日	2018年11月16日	0	0	0	/	12	否
王泽霞	独立董事	女	53	2012年10月29日	2018年11月16日	0	0	0	/	12	否
徐永光	监事会主席	男	67	2012年10月29日	2018年11月16日	0	0	0	/	12	否
黄立程	监事	男	28	2015年11月16日	2018年11月16日	0	0	0	/	60	否
汤云霞	监事	女	55	2015年11月16日	2018年11月16日	522,500	522,500	0	/	40	否
潘孝娜	副总裁兼财务总监	女	43	2009年10月21日	2018年11月16日	4,320,000	4,320,000	0	/	100	否
虞迪锋	副总裁兼董事会秘书	男	47	2009年10月21日	2018年11月16日	2,880,000	2,880,000	0	/	100	否
合计	/	/	/	/	/	35,920,500	35,920,500	0	/	448	/

姓名	主要工作经历
林俊波	1999年起历任浙江新潮创业投资股份有限公司董事会秘书、杭州新潮美丽洲置业有限公司总经理、新潮控股有限公司副总裁兼浙江新潮房地产集团有限公司董事长，本公司副董事长、总裁。现任本公司董事长。
叶正猛	1980年起历任永嘉县人民政府办公室秘书，共青团温州市委副书记、书记，洞头县委、县政府历任副书记、县长、书记，温州市委副秘书长，温州市人民政府副秘书长、办公室主任。2000年-2017年任浙江新潮集团股份有限公司副董事长、总经理，2017年起任浙江新潮集团股份有限公司监事会主席，2015年起任本公司副董事长。
赵伟卿	1998年起历任浙江新潮房地产集团有限公司副总经理、常务副总经理、沈阳新潮房地产开发有限公司总经理，本公司副总裁，副董事长。现任本公司董事、总裁。
黄芳	2001年起历任农行杭州市保俶支行副行长（主持工作），省农行营业部公司业务部、营业部个人金融部副总经理、总经理，新潮控股有限公司副总裁兼财务总监，现任浙江新潮集团股份有限公司董事、副总裁兼财务总监、本公司董事。
王晓梅	曾在IBM任职近二十年，担任包括IBM大数据与分析业务全球负责人、IBM新兴市场大数据中心总监、IBM软件部大数据与分析全球总监等高层职务。现任知盛数据集团有限公司全球首席执行官、本公司独立董事。
金雪军	1991年起历任浙江大学经济系副系主任、对外经贸学院副院长、经济与金融系系主任、经济学院副院长。现任浙江大学应用经济研究中心主任、浙江省公共政策研究院执行院长、本公司独立董事。
王泽霞	2002年起历任杭州电子科技大学财经学院副院长，财经学院院长、会计学院院长。现就职于杭州电子科技大学会计学院，并任本公司独立董事。
徐永光	1984年起历任共青团中央组织部副部长、部长，1989年起任中国青少年发展基金会秘书长。曾任第十届、第十一届全国政协委员。现任南都公益基金会理事长、中国慈善联合会副会长、国务院参事室特约研究员、本公司监事会主席。
黄立程	曾任职于新潮控股有限公司投资部，现任上海新潮房地产开发有限公司董事长、上海玛宝房地产开发有限公司董事兼总经理。
汤云霞	1994年起历任浙江兴财房地产公司总裁助理、上海中瀚置业有限公司总经理，现任衢州新潮房地产开发有限公司董事长、本公司监事。
潘孝娜	1998年起历任浙江新潮集团股份有限公司财务部经理助理、财务部副经理，宁波嘉源实业有限公司总经理，浙江新潮集团股份有限公司财务总监兼财务部经理，本公司董事、副总裁兼财务总监。现任本公司副总裁兼财务总监。
虞迪锋	2001年起历任中国农业银行浙江省分行营业部办公室副主任、中国农业银行杭州解放路支行副行长，本公司董事、副总裁兼董事会秘书。现任本公司副总裁兼董事会秘书。

其它情况说明

适用 不适用

## (二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

单位：股

姓名	职务	年初持有股票期权数量	报告期新授予股票期权数量	报告期内可行权股份	报告期股票期权行权股份	股票期权行权价格(元)	期末持有股票期权数量	报告期末市价(元)
林俊波	董事长	10,000,000	0	4,000,000	0	/	10,000,000	5.22
叶正猛	副董事长	10,000,000	0	4,000,000	0	/	10,000,000	5.22
赵伟卿	董事、总	8,000,000	0	3,200,000	0	/	8,000,000	5.22

	裁							
黄芳	董事	8,000,000	0	3,200,000	0	/	8,000,000	5.22
潘孝娜	副总裁、 财务总监	6,000,000	0	2,400,000	0	/	6,000,000	5.22
虞迪锋	副总裁、 董事会 秘书	6,000,000	0	2,400,000	0	/	6,000,000	5.22
合计	/	48,000,000	0	19,200,000	0	/	48,000,000	/

## 二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

### (一) 在股东单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
林俊波	新湖集团	董事长	2011年6月	2020年7月
叶正猛	新湖集团	监事会主席	2017年7月	2020年7月
赵伟卿	新湖集团	董事	2011年6月	2020年7月
黄芳	新湖集团	董事、副总裁兼财务总监	2013年8月	2020年7月
在股东单位任职情况的说明	无			

### (二) 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
林俊波	温州银行股份有限公司	董事	2014年9月	2021年3月
赵伟卿	盛京银行股份有限公司	董事	2014年5月	2021年3月
黄芳	中信银行股份有限公司	董事	2016年11月	2018年5月
金雪军	浙江省公共政策研究院	执行院长	2009年9月	/
王晓梅	知盛数据集团有限公司	全球首席执行官	2017年9月	/
潘孝娜	浙江康盛股份有限公司	独立董事	2016年7月	2019年7月
在其他单位任职情况的说明	/			

## 三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	由董事会薪酬与考核委员会考核，并经董事会批准，董事、监事的报酬还需由股东大会批准，
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	根据公司相关薪酬与考评管理办法，综合公司年度经营业绩、高级管理人员任期目标和年度绩效考核等指标，确定公司高级管理人员的报酬及相应福利待遇。董事、监事则是根据其履行职责情况确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	公司董事、监事及高级管理人员应付报酬合计为 448 万元。
报告期末全体董事、监事和	公司董事、监事及高级管理人员实际获得的报酬合计为 448 万元。

高级管理人员实际获得的报酬合计	
-----------------	--

#### 四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

#### 五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

适用 不适用

#### 六、母公司和主要子公司的员工情况

##### (一) 员工情况

母公司在职员工的数量	104
主要子公司在职员工的数量	1,290
在职员工的数量合计	1,394
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	39
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
管理人员	156
销售人员	320
技术人员	565
财务人员	128
行政人员	225
合计	1,394
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
硕士及以上	103
本科	576
大专	487
大专以下	228
合计	1,394

##### (二) 薪酬政策

适用 不适用

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

##### (三) 培训计划

适用 不适用

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

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

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

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

#### **(四) 劳务外包情况**

适用 不适用

## **第九节 公司治理**

### **一、 公司治理相关情况说明**

适用 不适用

报告期内，公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上交所股票上市规则》等法律法规的要求，扎实推进各项制度管理，期内共计召开年度股东大会1次、临时股东大会5次、董事会会议13次、监事会会议4次，针对公司投资计划、利润分配、募集资金使用、关联交易、发行公司债等重要事项进行审议，进一步完善了公司治理结构和公司治理制度，公司决策机构、监督机构及经营管理层之间权责明确，运作规范。

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

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

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

4、关于投资者关系管理。公开、公平、守信地对待公司相关投资者，持续提升投资者关系管理。根据《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》、上交所《关于推进上市公司召开投资者说明会工作的通知》、浙江证监局《关于印发〈浙江辖区上市公司投资者接待日工作指引〉的通知》等要求，完善投资者关系管理，开通投资者互动平台，举行 2016 年度业绩说明会，就公司的经营业绩、发展战略、分配方案等情况与广大投资者沟通，聆听投资者意见并传递公司信息，切实维护投资者的合法权益。

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

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



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

适用 不适用

## 二、 股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2017 年第一次临时股东大会	2017-4-5	www. sse. com. cn	2017-4-6
2017 年第二次临时股东大会	2017-4-24	www. sse. com. cn	2017-4-25
2016 年年度股东大会	2017-5-19	www. sse. com. cn	2017-5-20
2017 年第三次临时股东大会	2017-10-10	www. sse. com. cn	2017-10-11
2017 年第四次临时股东大会	2017-10-17	www. sse. com. cn	2017-10-18
2017 年第五次临时股东大会	2017-11-9	www. sse. com. cn	2017-11-10

股东大会情况说明

适用 不适用

## 三、 董事履行职责情况

### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
林俊波	否	13	13	12	0	0	否	5
叶正猛	否	13	13	12	0	0	否	4
赵伟卿	否	13	13	12	0	0	否	2
黄芳	否	13	13	12	0	0	否	5
金雪军	是	13	13	12	0	0	否	1
王泽霞	是	13	13	12	0	0	否	0
王晓梅	是	13	12	12	1	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	13
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	12
现场结合通讯方式召开会议次数	0

### (二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

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

适用 不适用

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

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

期内，薪酬与考核委员会共召开了一次会议，对董事、监事津贴和高管薪酬发表了专业意见，拟订了 2016 年度董事、监事和高级管理人员的薪酬标准并提交公司董事会审议。

期内，提名委员会对公司人力资源部的运作及子公司高级管理人员的选择标准和选择提出了一些建议；同时根据公司经营活动情况、资产规模和股权结构对公司管理层结构和总部部门调整向董事会提出建议。公司地产业务组织架构逐步完善，在设计管理中心、成本管理中心、工程管理中心、营销管理中心之外新增酒店管理事业部、商业管理事业部，在上海新增上海地产产品中心；同时将成本管理中心按职责及专业划分为土建景观部、安装部、装饰部、合约部、采购部，完善了公司管理的专业划分和员工人才梯队建设。

期内，战略决策委员会作为负责公司长期发展战略和重大投资决策的专门机构，针对宏观环境和行业形势的变化，提出在夯实地产业务的同时，要加快转型步伐，前瞻布局未来，加大了对金融及金融科技和聚焦于高科技的股权投资力度。

#### 五、 监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

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

适用 不适用

	是否独立完整	情况说明

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

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

2010年5月5日，新湖集团、实际控制人黄伟先生出具了《避免同业竞争承诺函》，对避免同业竞争做出了一系列承诺（详见公告临2010-28号）。截至2017年12月31日，公司控股股东及实际控制人严格遵守了上述承诺。

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

适用 不适用

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

#### 八、 是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

详见上交所网站（www.sse.com.cn）披露的《2017年度内部控制评价报告》。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

#### 九、 内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

内部控制审计报告与公司内部控制评价报告意见一致。

是否披露内部控制审计报告：是

#### 十、 其他

适用 不适用

## 第十节 公司债券相关情况

√适用 □不适用

### 一、公司债券基本情况

单位:千元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率 (%)	还本付息方式	交易场所
新湖中宝股份有限公司2015年公司债券	15 新湖债	122406	2015-7-23	2020-7-23	3,500,000	5.50	注	上交所
新湖中宝股份有限公司2016年公司债券(品种一)	16 新湖 01	136380	2016-5-19	2021-5-20	3,500,000	5.20	注	上交所
新湖中宝股份有限公司非公开发行2015年公司债券	15 中宝债	125828	2015-9-14	2019-9-14	5,000,000	6.99	注	上交所

注: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。

### 公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

公司已于2017年5月22日完成“16新湖01”2017年的付息工作。

公司已于2017年7月24日完成“15新湖债”2017年的付息工作。

公司已于2017年9月14日完成“15中宝债”2017年的付息工作。

### 公司债券其他情况的说明

√适用 □不适用

债券名称	选择权设置	执行情况
15 新湖债	附第3年末发行人上调票面利率选择和债券持有人回售选择权	尚未涉及
16 新湖 01	附第3年末发行人上调票面利率选择和债券持有人回售选择权	尚未涉及
15 中宝债	附第2年末发行人上调票面利率选择和债券持有人回售选择权	已于2017年8月-9月实施回售,最终回售金额为0元。

### 二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

项目		15 新湖债、16 新湖 01、15 中宝债
债券受托管理人	名称	国泰君安证券股份有限公司
	办公地址	中国(上海)自由贸易试验区商城路618号
	联系人	魏璿

	联系电话	010-59312983
资信评级机构	名称	联合信用评级有限公司
	办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 12 层

其他说明：

适用 不适用

### 三、公司债券募集资金使用情况

适用 不适用

#### 1、15 新湖债

经中国证券监督管理委员会证监许可[2015]1654 号文核准，本公司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 2017 年 12 月 31 日，本期公司债券募集资金已按照募集说明书约定用途全部使用完毕。

#### 2、16 新湖 01

经中国证券监督管理委员会证监许可[2016]587 号文核准，本公司向社会公开发行面值不超过 35 亿元（含 35 亿元）的公司债券。根据公司 2016 年 5 月 17 日公告的本期公司债券募集说明书的相关内容，公司对本期公司债券募集资金的使用计划为偿还公司金融机构借款、调整债务结构和补充流动资金。公司已于 2016 年 5 月 20 日收到募集资金。截止 2017 年 12 月 31 日，本期公司债券募集资金已按照募集说明书约定用途全部使用完毕。

#### 3、15 中宝债

经公司第八届董事会第六十五次会议和 2015 年第六次临时股东大会审议，公司拟非公开发行不超过 50 亿元公司债。根据本期公司债券募集说明书的相关内容，公司对本期公司债券募集资金的使用计划为偿还公司金融机构借款、调整债务结构和补充流动资金。公司已于 2015 年 9 月 15 日收到募集资金。截止 2017 年 12 月 31 日，本期公司债券募集资金已按照募集说明书约定用途全部使用完毕。

### 四、公司债券评级情况

适用 不适用

报告期内，公司委托联合信用评级有限公司对公司主体长期信用状况和“15 新湖债”、“16 新湖 01”进行跟踪评级。联合信用评级有限公司于 2017 年 6 月 27 日出具的信用等级报告中确定主体长期信用等级为 AA+级，评级展望为“稳定”，“15 新湖债”、“16 新湖 01”信用等级为 AA+级，详见上交所网站（www.see.com.cn）。

报告期内，公司委托联合信用评级有限公司对公司主体长期信用状况和“15 中宝债”进行跟踪评级。联合信用评级有限公司于 2017 年 6 月 27 日出具的信用等级报告中确定主体长期信用等级为 AA+级，评级展望为“稳定”，“15 中宝债”信用等级为 AA+级，详见上证债券信息网（bond.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

适用 不适用

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

### 1、15 新湖债

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

本期债券已按照偿债计划于 2017 年 7 月 24 日完成偿付当期利息。

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

### 2、16 新湖 01

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

本期债券已按照偿债计划于 2017 年 5 月 22 日完成偿付当期利息。

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

### 3、15 中宝债

本债券的付息日为 2016 年至 2019 年每年的 9 月 14 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 2017 年间每年 9 月 14 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 2 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 2 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人按照上交所和证券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

本期债券已按照偿债计划于 2017 年 9 月 14 日完成偿付当期利息；于 2017 年 8-9 月实施回售，最终回售金额为 0 元；同时公司上调票面利率 31 个基点，即 2017 年 9 月 14 日至 2019 年 9 月 13 日起本期债券票面利率为 7.30%。

为了保证本期债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人设立募集资金专项监管账户。发行人、受托管理人与监管银行中国光大银行股份有限公司杭州浙大支行签订《资金账户监管协议》，并在监管银行处设立了专项监管

账户，专门用于募集资金的接收、转取及偿债资金的归集。截至本报告签署日，均按照募集说明书约定提取，未发生过本息逾期偿还的情况。

## 六、公司债券持有人会议召开情况

适用 不适用

## 七、公司债券受托管理人履职情况

适用 不适用

### 1、15 新潮债

期内，国泰君安证券股份有限公司严格履行《债券受托管理协议》约定的责任：

- (1) 对本期债券募集资金的使用情况进行了监督；
- (2) 督促发行人依照《募集说明书》中对信息披露责任的履行；
- (3) 对发行人的偿债能力和增信措施的有效性进行持续关注和调查，2016 年债券受托管理事务报告已于 2017 年 6 月 29 日在上交所网站（www.sse.com.cn）披露。

### 2、16 新潮 01

期内，国泰君安证券股份有限公司严格履行《债券受托管理协议》约定的责任：

- (1) 对本期债券募集资金的使用情况进行了监督；
- (2) 督促发行人依照《募集说明书》中对信息披露责任的履行；
- (3) 对发行人的偿债能力和增信措施的有效性进行持续关注和调查，2016 年债券受托管理事务报告已于 2017 年 6 月 29 日在上交所网站（www.sse.com.cn）披露。

### 3、15 中宝债

期内，国泰君安证券股份有限公司严格履行《债券受托管理协议》约定的责任：

- (1) 对本期债券募集资金的使用情况进行了监督；
- (2) 督促发行人依照《募集说明书》中对信息披露责任的履行；
- (3) 对发行人的偿债能力和增信措施的有效性进行持续关注和调查，2016 年债券受托管理事务报告已于 2017 年 6 月 29 日在上证债券信息网（bond.sse.com.cn）披露。

## 八、截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

适用 不适用

单位：千元 币种：人民币

主要指标	2017 年	2016 年	本期比	变动原因
------	--------	--------	-----	------



			上年同期增减 (%)	
息税折旧摊销前利润	5,972,328.52	7,453,165.30	-19.87	
流动比率	220.08	229.65	-4.17	
速动比率	61.02	77.95	-21.72	
资产负债率 (%)	73.59	73.2	0.53	
EBITDA 全部债务比	0.09	0.13	-30.77	本期利润总额减少
利息保障倍数	1.42	1.93	-26.42	
现金利息保障倍数	1.55	2.35	-34.04	本期房地产投资增加, 导致经营活动产生的现金流量净额减少
EBITDA 利息保障倍数	1.44	1.94	-25.77	
贷款偿还率 (%)	100	100	0	
利息偿付率 (%)	98.91	98.18	0.74	

### 九、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

√适用 □不适用

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

### 十、公司报告期内的银行授信情况

√适用 □不适用

截至报告期末, 公司银行授信额度为 845.26 亿元, 未使用银行授信额度为 471.62 亿元, 公司按时足额偿还银行贷款本息。

### 十一、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

√适用 □不适用

报告期内, 公司均按照公司债券募集说明书相关约定或承诺执行。

### 十二、公司发生的重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

√适用 □不适用

期内, 公司累计新增借款 98 亿元, 为 2016 年经审计净资产 299 亿元的 32.78%; 其中通过金融机构新增借款 31 亿元, 通过发行债券新增借款 67 亿元, 公司资产负债率为 73.59%。本年度新增借款主要系日常经营所需, 对公司偿债能力无重大影响。

## 第十一节 财务报告

### 一、 审计报告

√适用 □不适用

## 审 计 报 告

天健审〔2018〕4298 号

新湖中宝股份有限公司全体股东：

### 一、 审计意见

我们审计了新湖中宝股份有限公司(以下简称新湖中宝公司)财务报表,包括 2017 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表,2017 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表,以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了新湖中宝公司 2017 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2017 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

### 二、 形成审计意见的基础

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

### 三、 关键审计事项

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

#### (一) 房地产销售收入确认

## 1. 关键审计事项

2017 年度新湖中宝公司房地产销售收入 127.55 亿元,占营业收入总额的 72.89%。房地产销售收入确认政策详见财务报表附注三(二十六),由于房地产的销售收入系公司关键业绩指标之一,且对当期财务报表影响重大,故我们将房地产销售收入确认确定为关键审计事项。

## 2. 审计中的应对

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

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

(3) 对已达到交付条件尚未交付的房地产进行抽查盘点;

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

(5) 获取各房地产项目本年开盘预售进度,检查房屋预售证取得情况、销售合同、收款凭证等;并了解同时期项目所在地区周边类似楼盘的销售价格,并与公司的销售价格进行比较。

## (二) 存货的计价与分摊

### 1. 关键审计事项

截至 2017 年 12 月 31 日,新湖中宝公司房地产业务的存货余额为 593.70 亿元,占期末资产总额的 47.66%。存货的计价与分摊政策详见财务报表附注三(十一),由于房地产业务的存货核算涉及大量归集、分摊和预估等事项,涉及新湖中宝公司管理层(以下简称管理层)的重大估计和判断,且房地产业务的存货在期末资产中所占比重较高,故我们将存货的计价与分摊确定为关键审计事项。

### 2. 审计中的应对

(1) 了解与存货核算相关的内部控制的设计和运行情况,测试相关内部控制执行的有效性;

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

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

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

### (三) 股权投资

#### 1. 关键审计事项

截至 2017 年 12 月 31 日，新湖中宝公司可供出售金融资产和长期股权投资账面价值合计为 382.40 亿元，占期末资产总额的 30.70%。由于股权投资的分类和核算涉及管理层的重大判断，对公司财务报表影响重大，故我们将股权投资确定为关键审计事项。

#### 2. 审计中的应对

(1) 了解与股权投资相关的内部控制的设计和运行情况，测试相关内部控制执行的有效性；

(2) 检查投资合同、被投资方公司章程、合伙协议、组织架构及关键管理人员的委派情况等文件，了解投资目的，核对账面记录，检查股权投资分类和核算方法；

(3) 取得被投资单位资产负债表日的财务报表或审计报告，涉及权益法核算调整的，根据取得被投资单位的财务报表及其他信息，复核账面的权益法核算调整金额；

(4) 复核股权投资减值准备的计算过程。

### 四、其他信息

管理层对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

## **五、管理层和治理层对财务报表的责任**

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估新湖中宝公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

新湖中宝公司治理层（以下简称治理层）负责监督新湖中宝公司的财务报告过程。

## **六、注册会计师对财务报表审计的责任**

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(四) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对新湖中宝公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致新湖中宝公司不能持续经营。

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

(六) 就新湖中宝公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

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

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：叶喜撑

（项目合伙人）

中国·杭州

中国注册会计师：许松飞

二〇一八年四月二十六日

## 二、 财务报表

## 合并资产负债表

2017 年 12 月 31 日

编制单位：新湖中宝股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	七、1	17,808,436,943.64	19,169,431,411.40
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	600,235,715.17	76,800,595.53
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、3	77,366,333.65	89,369,675.91
预付款项	七、4	1,451,988,626.16	2,060,946,223.88
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	9,759,388.89	28,718,103.94
应收股利	七、6		31,500,000.00
其他应收款	七、7	690,790,585.38	1,063,185,456.11
买入返售金融资产			
存货	七、8	59,369,558,918.32	51,701,252,239.04
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	七、9	29,676,500.00	9,500,000.00
其他流动资产	七、10	2,106,465,746.63	4,035,424,214.75
流动资产合计		82,144,278,757.84	78,266,127,920.56
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
可供出售金融资产	七、11	10,544,806,920.51	5,294,886,060.92
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、12	27,695,128,306.22	24,257,864,596.94
投资性房地产	七、13	1,043,631,594.18	353,373,957.74
固定资产	七、14	470,652,733.74	213,531,641.53
在建工程	七、15	1,400,580.78	636,242,822.30
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	264,355,878.54	273,613,582.84

开发支出	七、17	872,875,475.27	872,858,875.27
商誉			
长期待摊费用	七、18	16,664,778.38	4,265,984.33
递延所得税资产	七、19	603,587,855.36	430,935,511.76
其他非流动资产	七、20	911,700,120.00	967,918,825.67
非流动资产合计		42,424,804,242.98	33,305,491,859.30
资产总计		124,569,083,000.82	111,571,619,779.86
<b>流动负债：</b>			
短期借款	七、21	2,734,058,176.24	4,162,600,000.00
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、22		39,726.59
衍生金融负债			
应付票据	七、23	7,280,000.00	163,870,000.00
应付账款	七、24	1,974,178,135.34	1,577,815,566.41
预收款项	七、25	15,576,663,898.73	13,329,502,799.56
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	七、26	16,093,275.84	11,427,366.31
应交税费	七、27	1,730,062,990.05	1,306,563,436.75
应付利息	七、28	555,789,985.80	531,040,064.65
应付股利	七、29	65,487,227.10	10,387,227.10
其他应付款	七、30	2,037,340,398.61	1,551,138,792.17
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			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、31	11,258,207,658.26	4,561,484,135.41
其他流动负债	七、32	1,369,095,414.21	6,874,329,572.82
流动负债合计		37,324,257,160.18	34,080,198,687.77
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	七、33	30,466,660,301.10	29,045,334,590.34
应付债券	七、34	20,993,775,252.71	14,909,494,339.93
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、35	60,000,000.00	60,000,000.00



递延收益	七、36	265,254,235.94	227,166,052.54
递延所得税负债	七、19	28,929,878.73	1,075,992.63
其他非流动负债	七、37	2,530,620,858.11	3,350,000,000.00
非流动负债合计		54,345,240,526.59	47,593,070,975.44
负债合计		91,669,497,686.77	81,673,269,663.21
<b>所有者权益</b>			
股本	七、38	8,599,343,536.00	8,599,343,536.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、39	7,968,114,485.47	7,977,663,131.66
减：库存股			
其他综合收益	七、40	-209,702,976.84	-50,324,424.41
专项储备			
盈余公积	七、41	1,059,103,749.70	910,232,816.39
一般风险准备			
未分配利润	七、42	14,789,780,669.53	11,616,786,385.09
归属于母公司所有者权益合计		32,206,639,463.86	29,053,701,444.73
少数股东权益		692,945,850.19	844,648,671.92
所有者权益合计		32,899,585,314.05	29,898,350,116.65
负债和所有者权益总计		124,569,083,000.82	111,571,619,779.86

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

2017年12月31日

编制单位：新湖中宝股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		9,075,665,932.89	7,341,769,931.95
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		3,404,041.10	3,352,446.38
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十七、1	2,236,723.00	32,844,190.80
预付款项		40,212,929.00	21,844,359.60
应收利息		16,545,623.02	31,945,808.15
应收股利		467,377,054.00	485,657,800.00
其他应收款	十七、2	11,683,834,424.78	14,182,512,905.33

存货		324,096.06	327,134.25
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		10,458,000.00	5,000,000.00
其他流动资产		8,169,683.13	1,043,490,149.40
流动资产合计		21,308,228,506.98	23,148,744,725.86
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产		10,686,992,291.40	9,280,761,127.84
持有至到期投资			
长期应收款		3,003,984,000.00	2,833,984,000.00
长期股权投资	十七、3	13,229,836,890.23	11,186,441,395.65
投资性房地产		52,197,479.00	54,140,745.20
固定资产		19,444,721.79	20,031,898.89
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		814,002.34	862,825.61
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			112,774,225.09
其他非流动资产		6,940,000.00	704,078,000.00
非流动资产合计		27,000,209,384.76	24,193,074,218.28
资产总计		48,308,437,891.74	47,341,818,944.14
<b>流动负债：</b>			
短期借款		2,054,260,000.00	1,669,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			150,000,000.00
应付账款		379,841.67	113,285.00
预收款项		808,362.00	2,135,357.80
应付职工薪酬		2,045,800.53	1,807,098.59
应交税费		10,378,477.23	15,043,219.00
应付利息		345,340,878.79	320,225,861.12
应付股利		1,787,227.10	1,787,227.10
其他应付款		4,424,380,528.93	4,314,750,979.37
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		2,128,700,000.00	1,485,400,000.00
其他流动负债		250,000,000.00	2,359,788,480.00
流动负债合计		9,218,081,116.25	10,320,051,507.98

<b>非流动负债：</b>			
长期借款		2,823,000,000.00	4,683,610,000.00
应付债券		14,454,361,914.09	11,947,367,549.91
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		1,450,000,000.00	1,330,000,000.00
非流动负债合计		18,727,361,914.09	17,960,977,549.91
负债合计		27,945,443,030.34	28,281,029,057.89
<b>所有者权益：</b>			
股本		8,599,343,536.00	8,599,343,536.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		8,294,815,077.32	8,223,779,898.56
减：库存股			
其他综合收益		-1,395,362,066.40	-1,080,792,529.81
专项储备			
盈余公积		981,165,884.05	832,294,950.74
未分配利润		3,883,032,430.43	2,486,164,030.76
所有者权益合计		20,362,994,861.40	19,060,789,886.25
负债和所有者权益总计		48,308,437,891.74	47,341,818,944.14

法定代表人：林俊波 主管会计工作负责人：潘孝娜 会计机构负责人：胡倩倩

**合并利润表**  
2017 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		17,499,924,005.52	13,626,242,154.83
其中：营业收入	七、43	17,499,924,005.52	13,626,242,154.83
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		16,899,934,288.80	13,652,820,273.54
其中：营业成本	七、43	12,570,080,546.16	10,861,162,471.56

利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、44	1,523,142,367.59	769,440,548.15
销售费用	七、45	516,619,119.51	419,130,643.57
管理费用	七、46	444,280,244.79	390,172,502.46
财务费用	七、47	1,493,290,250.49	1,196,099,713.23
资产减值损失	七、48	352,521,760.26	16,814,394.57
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	七、49	25,176,970.60	-3,009,549.23
投资收益（损失以“－”号填列）	七、50	3,182,236,717.02	353,463,579.79
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		2,482,386,682.79	576,362,535.07
资产处置收益（损失以“－”号填列）	七、51	515,100.31	-3,083,575.74
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
其他收益	七、52	7,383,879.83	
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		3,815,302,384.48	320,792,336.11
加：营业外收入	七、53	390,852,392.44	5,766,227,660.87
减：营业外支出	七、54	27,207,734.22	21,506,790.67
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		4,178,947,042.70	6,065,513,206.31
减：所得税费用	七、55	828,726,084.59	218,333,676.89
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		3,350,220,958.11	5,847,179,529.42
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		3,021,367,428.81	5,789,095,107.15
2. 终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		328,853,529.30	58,084,422.27
（二）按所有权归属分类			
1. 少数股东损益		28,355,740.36	8,718,752.41
2. 归属于母公司股东的净利润		3,321,865,217.75	5,838,460,777.01
六、其他综合收益的税后净额	七、56	-159,378,552.43	895,216,287.39
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-159,378,552.43	895,216,287.39
（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		-159,378,552.43	895,216,287.39
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		-461,998,314.50	-195,196,000.98
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		-42,593,814.32	1,262,157,747.31
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		345,213,576.39	-51,639,744.20
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		3,190,842,405.68	6,742,395,816.81
归属于母公司所有者的综合收益总额		3,162,486,665.32	6,733,677,064.40
归属于少数股东的综合收益总额		28,355,740.36	8,718,752.41
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.39	0.66
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.39	0.66

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  
2017年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十七、4	2,301,944,652.82	1,833,143,062.48
减：营业成本	十七、4	2,179,425,722.98	1,665,387,232.46
税金及附加		4,380,385.59	8,267,146.73
销售费用			
管理费用		135,467,494.84	133,246,983.69
财务费用		722,801,883.86	766,488,645.26
资产减值损失		411,151,875.61	18,843,593.63
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		51,594.72	-320,766.59
投资收益（损失以“－”号填列）	十七、5	2,752,800,501.88	1,877,250,651.50
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		430,354,560.80	527,254,740.97
资产处置收益（损失以“－”号填列）			484,019.90
其他收益			

二、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,601,569,386.54	1,118,323,365.52
加：营业外收入		1.12	81.72
减：营业外支出		85,829.50	-88,099.48
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,601,483,558.16	1,118,411,546.72
减：所得税费用		112,774,225.09	-112,774,225.09
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,488,709,333.07	1,231,185,771.81
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,488,709,333.07	1,231,185,771.81
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-314,569,536.59	68,747,929.81
（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		-314,569,536.59	68,747,929.81
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		54,159,252.86	-116,552,897.87
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		-368,728,789.45	185,300,827.68
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		1,174,139,796.48	1,299,933,701.62
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

2017 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		20,802,110,245.06	18,295,349,781.23

客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还		329,924.64	18,991,766.62
收到其他与经营活动有关的现金	七、57	2,673,066,600.94	1,445,819,491.47
经营活动现金流入小计		23,475,506,770.64	19,760,161,039.32
购买商品、接受劳务支付的现金		16,782,175,683.93	10,981,070,076.66
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		419,759,113.50	369,264,511.83
支付的各项税费		1,729,265,185.03	1,687,678,775.31
支付其他与经营活动有关的现金	七、57	2,861,132,542.27	2,094,045,854.80
经营活动现金流出小计		21,792,332,524.73	15,132,059,218.60
经营活动产生的现金流量净额		1,683,174,245.91	4,628,101,820.72
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		3,504,284,695.66	417,795,415.73
取得投资收益收到的现金		891,977,052.06	283,297,533.51
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		806,170.98	1,819,300.35
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			300,991,019.56
收到其他与投资活动有关的现金	七、57	21,412,251,739.36	2,270,981,770.86
投资活动现金流入小计		25,809,319,658.06	3,274,885,040.01
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		41,639,835.98	446,301,703.75
投资支付的现金		9,649,036,604.20	2,510,896,274.52
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		36,183,144.86	359,498,497.62
支付其他与投资活动有关的现金	七、57	22,515,225,262.43	2,203,742,557.48
投资活动现金流出小计		32,242,084,847.47	5,520,439,033.37

投资活动产生的现金流量净额		-6,432,765,189.41	-2,245,553,993.36
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
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		23,243,490,000.00	27,951,814,573.77
发行债券收到的现金		7,194,636,927.99	3,874,880,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	七、57	1,175,596,549.74	2,894,563,863.27
筹资活动现金流入小计		31,613,723,477.73	34,721,258,437.04
偿还债务支付的现金		21,383,245,616.99	24,176,693,479.20
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		4,166,635,041.14	4,220,531,670.65
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		51,095,000.00	18,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	七、57	885,647,965.05	4,675,037,899.19
筹资活动现金流出小计		26,435,528,623.18	33,072,263,049.04
筹资活动产生的现金流量净额		5,178,194,854.55	1,648,995,388.00
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-71,303,094.18	32,129,637.69
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		357,300,816.87	4,063,672,853.05
加：期初现金及现金等价物余额		15,863,105,197.18	11,799,432,344.13
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		16,220,406,014.05	15,863,105,197.18

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

2017 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,559,883,775.86	1,966,054,976.64
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		131,553,639.05	83,528,665.17
经营活动现金流入小计		2,691,437,414.91	2,050,840,721.13
购买商品、接受劳务支付的现金		2,582,610,102.64	1,635,632,650.17
支付给职工以及为职工支付的现金		27,702,653.02	22,207,841.84
支付的各项税费		26,265,725.63	38,749,751.54
支付其他与经营活动有关的现金		64,911,722.08	52,766,662.08
经营活动现金流出小计		2,701,490,203.37	1,749,356,905.63
经营活动产生的现金流量净额		-10,052,788.46	301,483,815.50
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		2,460,430,560.99	1,235,977,703.22
取得投资收益收到的现金		1,434,027,529.85	867,068,127.18



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		33,969,447,270.31	21,170,090,966.22
投资活动现金流入小计		37,863,905,361.15	23,273,637,253.62
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		193,827.25	112,328.21
投资支付的现金		4,966,725,882.61	2,069,256,109.88
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		34,311,841,751.54	22,358,229,256.54
投资活动现金流出小计		39,278,761,461.40	24,427,597,694.63
投资活动产生的现金流量净额		-1,414,856,100.25	-1,153,960,441.01
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		7,938,260,000.00	11,196,510,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		17,121,515,748.80	16,112,177,140.13
筹资活动现金流入小计		25,059,775,748.80	27,308,687,140.13
偿还债务支付的现金		9,160,098,480.00	9,901,739,670.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,435,039,318.81	2,069,240,719.17
支付其他与筹资活动有关的现金		12,039,489,119.90	12,270,553,382.12
筹资活动现金流出小计		22,634,626,918.71	24,241,533,771.29
筹资活动产生的现金流量净额		2,425,148,830.09	3,067,153,368.84
<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>		1,000,239,941.38	2,214,676,743.33
加：期初现金及现金等价物余额		7,294,310,351.69	5,079,633,608.36
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		8,294,550,293.07	7,294,310,351.69

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**  
2017 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	8,599,343,536.00				7,977,663,131.66		-50,324,424.41		910,232,816.39		11,616,786,385.09	844,648,671.92	29,898,350,116.65
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	8,599,343,536.00				7,977,663,131.66		-50,324,424.41		910,232,816.39		11,616,786,385.09	844,648,671.92	29,898,350,116.65
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)					-9,548,646.19		-159,378,552.43		148,870,933.31		3,172,994,284.44	-151,702,821.73	3,001,235,197.40
(一)综合收益总额							-159,378,552.43				3,321,865,217.75	28,355,740.36	3,190,842,405.68
(二)所有者投入和减少资本					-9,548,646.19							-45,363,562.09	-54,912,208.28
1. 股东投入的普通股												-30,000,000.00	-30,000,000.00
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					43,441,178.76								43,441,178.76
4. 其他					-52,989,824.95							-15,363,562.09	-68,353,387.04
(三)利润分配									148,870,933.31		-148,870,933.31	-134,695,000.00	-134,695,000.00
1. 提取盈余公积									148,870,933.31		-148,870,933.31		
2. 提取一般风险准													

2017 年年度报告

备													
3. 对所有者（或股东）的分配												-134,695,000.00	-134,695,000.00
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、本期末余额	8,599,343,536.00				7,968,114,485.47		-209,702,976.84		1,059,103,749.70		14,789,780,669.53	692,945,850.19	32,899,585,314.05

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	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

2017 年年度报告

三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-500,326,892.00			-873,666,896.12		895,216,287.39		123,118,577.18		5,285,375,023.03	-432,112,733.94	4,497,603,365.54
（一）综合收益总额						895,216,287.39				5,838,460,777.01	8,718,752.41	6,742,395,816.81
（二）所有者投入和减少资本	-500,326,892.00			-873,666,896.12							-540,337,201.09	-1,914,330,989.21
1. 股东投入的普通股	-500,326,892.00			-1,186,411,260.75							-22,400,398.00	-1,709,138,550.75
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额				76,439,673.87								76,439,673.87
4. 其他				236,304,690.76							-517,936,803.09	-281,632,112.33
（三）利润分配								123,118,577.18		-553,085,753.98	99,505,714.74	-330,461,462.06
1. 提取盈余公积								123,118,577.18		-123,118,577.18		
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配										-429,967,176.80	-20,600,000.00	-450,567,176.80
4. 其他											120,105,714.74	120,105,714.74
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	8,599,343,536.00			7,977,663,131.66		-50,324,424.41		910,232,816.39		11,616,786,385.09	844,648,671.92	29,898,350,116.65

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**  
2017 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	8,599,343,536.00				8,223,779,898.56		-1,080,792,529.81		832,294,950.74	2,486,164,030.76	19,060,789,886.25
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	8,599,343,536.00				8,223,779,898.56		-1,080,792,529.81		832,294,950.74	2,486,164,030.76	19,060,789,886.25
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)					71,035,178.76		-314,569,536.59		148,870,933.31	1,396,868,399.67	1,302,204,975.15
(一) 综合收益总额							-314,569,536.59			1,488,709,333.07	1,174,139,796.48
(二) 所有者投入和减少资本					71,035,178.76					57,029,999.91	128,065,178.67
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					43,441,178.76						43,441,178.76
4. 其他					27,594,000.00					57,029,999.91	84,623,999.91
(三) 利润分配									148,870,933.31	-148,870,933.31	
1. 提取盈余公积									148,870,933.31	-148,870,933.31	
2. 对所有者(或股											

东)的分配										
3. 其他										
(四) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本期期末余额	8,599,343,536.00				8,294,815,077.32		-1,395,362,066.40	981,165,884.05	3,883,032,430.43	20,362,994,861.40

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	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	-500,326,892.00				-1,111,104,097.21		68,747,929.81		123,118,577.18	718,639,655.83	-700,924,826.39

额（减少以“-”号填列）										
（一）综合收益总额						68,747,929.81			1,231,185,771.81	1,299,933,701.62
（二）所有者投入和减少资本	-500,326,892.00				-1,111,104,097.21				40,539,638.00	-1,570,891,351.21
1. 股东投入的普通股	-500,326,892.00				-1,186,411,260.75					-1,686,738,152.75
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额					76,439,673.87					76,439,673.87
4. 其他					-1,132,510.33				40,539,638.00	39,407,127.67
（三）利润分配								123,118,577.18	-553,085,753.98	-429,967,176.80
1. 提取盈余公积								123,118,577.18	-123,118,577.18	
2. 对所有者（或股东）的分配									-429,967,176.80	-429,967,176.80
3. 其他										
（四）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（五）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（六）其他										
四、本期期末余额	8,599,343,536.00				8,223,779,898.56		-1,080,792,529.81	832,294,950.74	2,486,164,030.76	19,060,789,886.25

法定代表人：林俊波

主管会计工作负责人：潘孝娜

会计机构负责人：胡倩倩

### 三、 公司基本情况

#### 1. 公司概况

适用 不适用

新湖中宝股份有限公司（以下简称公司或本公司）系 1992 年 8 月经浙江省人民政府股份制试点工作协调小组批准、采取定向募集方式设立的股份制企业。设立时，公司注册资本人民币 5,000 万元，发行股份 500 万股，每股面值人民币 10 元。公司现持有统一社会信用代码为 91330000142941287T 的营业执照。公司股票于 1999 年 6 月 23 日在上海证券交易所挂牌交易，股票代码：600208。经过拆细及历年的分红送股、转增、增资配股、定向发行、回购以及吸收合并浙江新湖创业投资股份有限公司，截至 2017 年 12 月 31 日，公司注册资本增加至人民币 8,599,343,536.00 元，每股面值 1 元，折股份总数 8,599,343,536 股。其中，有限售条件的流通股份 A 股 1,171,615 股；无限售条件的流通股份 A 股 8,598,171,921 股。

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

本财务报表业经公司 2018 年 4 月 26 日第九届董事会第四十次会议批准对外报出。

#### 2. 合并财务报表范围

适用 不适用

本公司将沈阳新湖房地产开发有限公司、新湖地产集团有限公司（以下简称新湖地产）和浙江允升投资集团有限公司（以下简称允升投资）等 84 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八合并范围的变更和附注九在其他主体中的权益之说明。

### 四、 财务报表的编制基础

#### 1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

#### 2. 持续经营

适用 不适用

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



## 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：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。

√适用 □不适用

### 1. 遵循企业会计准则的声明

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

### 2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 3. 营业周期

√适用 □不适用

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

### 4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

### 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

#### 1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

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

#### 2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

## 6. 合并财务报表的编制方法

适用 不适用

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

## 7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

## 8. 现金及现金等价物的确定标准

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

## 9. 外币业务和外币报表折算

适用 不适用

### 1. 外币业务折算

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

### 2. 外币财务报表折算

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

## 10. 金融工具

适用 不适用

### 1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

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

## 2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

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

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；（2）与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；（3）不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：1）按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额；2）初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累积摊销额后的余额。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动收益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动收益。（2）可供出售金融资产的公允

价值变动计入其他综合收益；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

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

### 3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：（1）放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；（2）未放弃对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）所转移金融资产的账面价值；（2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）终止确认部分的账面价值；（2）终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

### 4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

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

（2）第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产

或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

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

#### 5. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

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

(2) 对于持有至到期投资、贷款和应收款，先将单项金额重大的金融资产区分开来，单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。测试结果表明其发生了减值的，根据其账面价值高于预计未来现金流量现值的差额确认减值损失。

#### (3) 可供出售金融资产

1) 表明可供出售债务工具投资发生减值的客观证据包括：

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

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

本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查。对于以公允价值计量的权益工具投资，若其于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 50%（含 50%）或低于其成本持续时间超过 12 个月（含 12 个月）的，则表明其发生减值；若其于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 20%（含 20%）但尚未达到 50%的，或低

于其成本持续时间超过 6 个月（含 6 个月）但未超过 12 个月的，本公司会综合考虑其他相关因素，诸如价格波动率等，判断该权益工具投资是否发生减值。对于以成本计量的权益工具投资，公司综合考虑被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等是否发生重大不利变化，判断该权益工具是否发生减值。

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

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

## 11. 应收款项

### (1). 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

√适用 □不适用

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

### (2). 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项：

√适用 □不适用

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
账龄组合	账龄分析法
合并范围内关联往来组合	按其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

√适用 □不适用

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内（含 1 年）	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：**

适用 不适用

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

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。

## 12. 存货

适用 不适用

### 1. 存货的分类

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

### 2. 发出存货的计价方法

(1) 发出存货采用月末一次加权平均法。

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

(3) 发出开发产品按建筑面积平均分摊法核算。

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

(5) 如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚

于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

### 3. 存货可变现净值的确定依据

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

### 4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

### 5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

#### (1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

#### (2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

## 13. 持有待售资产

√适用 □不适用

### 1. 持有待售的非流动资产或处置组的分类

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

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

因公司无法控制的下列原因之一，导致非关联方之间的交易未能在一年内完成，



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

## 2. 持有待售的非流动资产或处置组的计量

### （1）初始计量和后续计量

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

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

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

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

### （2）资产减值损失转回的会计处理

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

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

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

### (3) 不再继续划分为持有待售类别以及终止确认的会计处理

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

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

## 14. 长期股权投资

适用 不适用

### 1. 共同控制、重要影响的判断

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

### 2. 投资成本的确定

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

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

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

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

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

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

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

### 3. 后续计量及损益确认方法

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

### 4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

#### (1) 个别财务报表

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

#### (2) 合并财务报表

1) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且不属于“一揽子交易”的

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

价不足冲减的，冲减留存收益。

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

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

## 15. 投资性房地产

### 折旧或摊销方法

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

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

## 16. 固定资产

### (1). 确认条件

√适用 □不适用

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

### (2). 折旧方法

√适用 □不适用

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

其他设备	年限平均法	5-15	3%-5%	6.33-19.40
------	-------	------	-------	------------

### (3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

适用 不适用

### 17. 在建工程

适用 不适用

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

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

### 18. 借款费用

适用 不适用

#### 1. 借款费用资本化的确认原则

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

#### 2. 借款费用资本化期间

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

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

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

#### 3. 借款费用资本化率以及资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用

的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

## 19. 生物资产

适用 不适用

## 20. 油气资产

适用 不适用

## 21. 无形资产

### (1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

2. 采矿权的摊销采用产量法。探矿权在没有开采之前不进行摊销，转入采矿权开采后按照产量法进行摊销。使用寿命有限的其他无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项 目	摊销方法	摊销年限(年)
土地使用权	按土地使用权许可使用年限摊销	土地证使用年限
特许权	按特许年限摊销	特许年限
软件	按预计可使用年限摊销	5
车位使用权	按车位使用权可使用年限摊销	30

### (2). 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：(1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；(2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；(3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；(4) 有

足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

## 22. 长期资产减值

适用 不适用

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

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

## 23. 长期待摊费用

适用 不适用

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

## 24. 职工薪酬

职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

### (1)、短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

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

### (2)、离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

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

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

1) 根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变

量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间。同时，对设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本；

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

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

### (3)、辞退福利的会计处理方法

√适用  不适用

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

### (4)、其他长期职工福利的会计处理方法

√适用  不适用

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

## 25. 预计负债

√适用  不适用

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



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

## 26. 股份支付

√适用 □不适用

### 1. 股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

### 2. 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

#### (1) 以权益结算的股份支付

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

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

#### (2) 以现金结算的股份支付

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

#### (3) 修改、终止股份支付计划

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

如果修改减少了授予的权益工具的公允价值，公司继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确认取得服务的金额，而不考虑权益工具公允价值的减少；如果修改

减少了授予的权益工具的数量，公司将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理；如果以不利于职工的方式修改了可行权条件，在处理可行权条件时，不考虑修改后的可行权条件。

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

## 27. 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。

## 28. 质量保证金的核算方法

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

## 29. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

## 30. 收入

适用 不适用

### 1. 收入确认原则

#### (1) 销售商品

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

#### (2) 提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能

够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

### (3) 让渡资产使用权

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

### (4) 建造合同

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

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

3) 确定合同完工进度的方法为已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例或实际测定的完工进度。

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

## 2. 收入确认的具体方法

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

### (1) 房地产销售收入

出售开发产品：在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，在同时满足开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再

保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

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

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

## (2) 出租物业收入

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

## (3) 酒店客房、餐饮及娱乐服务收入

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

## (4) 其他业务收入

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

## 31. 政府补助

### (1)、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

√适用 □不适用

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

**(2)、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法**

√适用 □不适用

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

**(3)、其他**

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

2) 政策性优惠贷款贴息的会计处理方法：

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

财政将贴息资金直接拨付给公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

**32. 递延所得税资产/递延所得税负债**

√适用 □不适用

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

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

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

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

事项。

### 33. 租赁

#### (1)、经营租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

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

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

#### (2)、融资租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

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

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

### 34. 分部报告

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

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

### 35. 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

#### 1. 终止经营的确认标准、会计处理方法

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

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

本公司终止经营的情况见本财务报表附注其他重要事项之终止经营的说明。

#### 2. 与回购公司股份相关的会计处理方法

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

### 36. 重要会计政策和会计估计的变更

#### (1)、重要会计政策变更

√适用 □不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
注 1	注 1	注 1
注 2	注 2	注 2

注 1：本公司自 2017 年 5 月 28 日起执行财政部制定的《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自 2017 年 6 月 12 日起执行经修订的《企业会计准则第 16 号——政府补助》。该项会计政策变更采用未来适用法处理。

注 2：本公司编制 2017 年度报表执行《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2017〕30 号），将原列报于“营业外收入”和“营业外支出”的非流动资产处置利得和损失和非货币性资产交换利得和损失变更为列报于“资产处置收

益”。该项会计政策变更采用追溯调整法，调减 2016 年度营业外收入 1,415,876.42 元，营业外支出 4,499,452.16 元，调减资产处置收益 3,083,575.74 元。

## (2)、重要会计估计变更

适用 不适用

## 37. 其他

适用 不适用

## 六、 税项

### 1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务	17%、13%、11%、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%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	[注]
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 20%-30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.2%、12%
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%

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

纳税主体名称	所得税税率（%）
--------	----------



本公司	25%
香港新湖投资有限公司	16.5%
泰昌投资有限公司	[注 1]
香港新澳投资有限公司	16.5%
香港冠盛投资有限公司	16.5%
澳洲兴澳投资有限公司	30%
Xinhu (BVI) Holding Company Limited	[注 1]
Xinhu (Oversea) 2017 Investment Company Limited	[注 1]
Total Partner Global Limited	[注 1]
Summit Idea Limited	[注 1]
泰信控股有限公司	[注 2]
泰融控股有限公司	[注 2]
冠宏投资有限公司	[注 2]
浙江新湖智脑投资管理合伙企业（有限合伙）	[注 3]
除上述以外的其他纳税主体	25%

注 1：系在英属维尔京群岛注册的公司，不对海外公司征收所得税。

注 2：系在开曼群岛注册的公司，不对海外公司征收所得税。

注 3：系有限合伙公司，不对其征收所得税。

## 2. 税收优惠

适用  不适用

## 3. 其他

适用  不适用

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	926,318.54	836,843.97
银行存款	15,006,110,183.53	15,038,024,649.42
其他货币资金	2,801,400,441.57	4,130,569,918.01
合计	17,808,436,943.64	19,169,431,411.40
其中：存放在境外的款项总额	1,313,576,938.69	763,278,739.49

### 其他说明

期末使用受限制的货币资金为 1,588,030,929.59 元，其中：银行存款中用于质押的定期存款 61,130,346.93 元，其他 450,554.39 元，其他货币资金中银行承兑汇票保证金 50,000,000.00 元、银行贷款保证金 370,981,310.46 元、按揭担保保证金

116,953,528.37 元、开工保证金 51,226,401.11 元、不能随时动用的结构性存款 925,000,000.00 元，其他 12,288,788.33 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	600,235,715.17	76,800,595.53
其中：债务工具投资	344,092,551.84	
权益工具投资	251,846,298.41	596,400.00
衍生金融资产		32,234.27
其他	4,296,864.92	76,171,961.26
合计	600,235,715.17	76,800,595.53

## 3、应收账款

### (1). 应收账款分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	89,668,728.43	100.00	12,302,394.78	13.72	77,366,333.65	105,032,136.96	100.00	15,662,461.05	14.91	89,369,675.91
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	89,668,728.43	100.00	12,302,394.78	13.72	77,366,333.65	105,032,136.96	100.00	15,662,461.05	14.91	89,369,675.91

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

□适用 √不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)

1 年以内			
其中:1 年以内分项			
1 年以内	78,062,961.20	3,122,518.45	4.00
1 年以内小计	78,062,961.20	3,122,518.45	4.00
1 至 2 年	1,414,011.85	113,120.95	8.00
2 至 3 年			
3 年以上	2,250,000.00	1,125,000.00	50.00
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上	7,941,755.38	7,941,755.38	100.00
合计	89,668,728.43	12,302,394.78	13.72

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

**(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：**

本期计提坏账准备金额-3,314,699.40 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元，因合并范围变更影响，减少坏账准备 45,366.87 元。

**(3). 本期实际核销的应收账款情况**

适用 不适用

**(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：**

适用 不适用

期末余额前 5 名的应收账款合计数为 44,367,822.00 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 49.48%，相应计提的坏账准备合计数为 1,774,712.88 元。

**(5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款：**

适用 不适用

**(6). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额：**

适用 不适用

#### 4、预付款项

##### (1). 预付款项按账龄列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	1,394,222,682.41	96.02	1,777,302,742.78	86.24
1 至 2 年	18,445,952.75	1.27	248,471,772.99	12.06
2 至 3 年	16,786,144.46	1.16	28,442,965.14	1.38
3 年以上	22,533,846.54	1.55	6,728,742.97	0.32
合计	1,451,988,626.16	100	2,060,946,223.88	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
平阳县滩涂围垦开发建设有限公司	21,832,401.00	预付工程款
启东市财政局	11,070,000.00	预付报批费
小 计	32,902,401.00	

##### (2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况：

√适用 □不适用

期末余额前 5 名的预付款项合计数为 1,379,025,701.00 元，占预付款项期末余额合计数的比例为 94.97%。

#### 5、应收利息

##### (1). 应收利息分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
委托理财		25,479,337.90
银行存款	9,759,388.89	3,238,766.04
合计	9,759,388.89	28,718,103.94

##### (2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

## 6、应收股利

## (1). 应收股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

## (2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利：

□适用 √不适用

## 7、其他应收款

## (1). 其他应收款分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	821,964,116.10	100.00	131,173,530.72	15.96	690,790,585.38	1,188,589,248.29	100.00	125,403,792.18	10.55	1,063,185,456.11
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	821,964,116.10	100.00	131,173,530.72	15.96	690,790,585.38	1,188,589,248.29	100.00	125,403,792.18	10.55	1,063,185,456.11

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收款

□适用 √不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内	518,107,150.95	20,724,286.04	4.00
1 年以内小计	518,107,150.95	20,724,286.04	4.00
1 至 2 年	124,199,284.24	9,935,942.74	8.00
2 至 3 年	58,627,427.92	11,725,485.58	20.00
3 年以上	64,484,873.27	32,242,436.64	50.00
3 至 4 年			

4 至 5 年			
5 年以上	56,545,379.72	56,545,379.72	100.00
合计	821,964,116.10	131,173,530.72	15.96

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

**(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：**

本期计提坏账准备金额 7,101,432.88 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元，因合并范围变更影响，减少坏账准备 1,255,839.21 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

**(3). 本期实际核销的其他应收款情况**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	75,855.13

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

**(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	285,582,473.53	259,725,561.24
往来款	223,280,284.80	360,931,055.62
股权转让款	196,000,000.00	436,000,000.00
应收暂付款	102,226,879.68	84,931,077.68
其他	14,874,478.09	47,001,553.75
合计	821,964,116.10	1,188,589,248.29

**(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
浙江新湖集团股份有限公司	股权转让款	196,000,000.00	1年以内	23.85	7,840,000.00
上海逸合投资管理有限公司	往来款	98,670,325.35	0-2年	12.00	4,498,167.14
苏州市住房置业担保有限公司	按揭保证金	71,842,850.00	0-5年以上	8.74	25,514,696.00
恩施裕丰房地产开发有限公司	往来款	50,674,003.76	1年以内	6.16	2,026,960.15
甘肃西北矿业集团有限公司	往来款	41,169,950.66	1年以内	5.01	1,646,798.03
合计	/	458,357,129.77	/	55.76	41,526,621.32

## (6). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

## (7). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款：

适用 不适用

## (8). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额：

适用 不适用

## 8、存货

## (1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	114,471.00		114,471.00	955,623.00		955,623.00
开发成本	51,417,184,349.08		51,417,184,349.08	43,589,923,559.52		43,589,923,559.52
库存商品	1,189,646.70	417,033.77	772,612.93	63,000,123.76	420,943.20	62,579,180.56
开发产品	8,005,082,690.25	55,446,391.86	7,949,636,298.39	8,241,227,011.20	195,277,242.60	8,045,949,768.60
低值易耗品	1,851,186.92		1,851,186.92	1,844,107.36		1,844,107.36
影视剧本	1,170,000.00	1,170,000.00		1,170,000.00	1,170,000.00	
合计	59,426,592,343.95	57,033,425.63	59,369,558,918.32	51,898,120,424.84	196,868,185.80	51,701,252,239.04

## (2). 存货跌价准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品	420,943.20			3,909.43		417,033.77
开发产品	195,277,242.60	4,436,911.75		144,267,762.49		55,446,391.86
影视剧本	1,170,000.00					1,170,000.00
合计	196,868,185.80	4,436,911.75		144,271,671.92		57,033,425.63



确定可变现净值的具体依据、本期转回或转销存货跌价准备的原因说明：

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

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

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

### (3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明：

√适用 □不适用

期末存货余额中含借款费用资本化金额 1,166,351.34 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	2021 年	163,000	647,736,145.96	609,199,775.74
沈阳·北国之春七期	2010 年	2019 年	120,000	181,504,025.30	244,079,673.14
天津·香格里拉	2009 年	2018 年	82,000	126,542,562.37	265,921,844.51
沈阳·新湖湾	2014 年	2021 年	165,000	621,240,566.45	654,550,833.83
沈阳·新湖花园	2014 年	2019 年	100,000	500,271,646.10	279,577,799.85
滨州·新湖玫瑰园	2009 年	2020 年	52,000	58,801,893.23	85,889,307.77
泰安·新湖绿园	2009 年	已竣工		70,571,267.02	
苏州·明珠城	2006 年	2021 年	930,000	1,155,272,217.81	1,540,288,439.06
上海·青蓝国际	2012 年	2023 年	1,083,584	5,823,702,280.89	3,562,023,254.64
瑞安·金银座公寓	2015 年	2019 年	41,967	182,063,855.91	255,748,450.09
杭州·武林国际	2009 年	已竣工		86,807,814.62	
丽水·新湖国际	2011 年	2019 年	547,000	2,505,724,105.28	1,524,911,516.45
南通启阳·长江公园	[注 1]	[注 1]	121,500	229,636,278.56	237,091,383.81
南通新湖·长江公园	2014 年	2021 年	221,000	841,659,729.04	910,614,631.71
南通启新·长江公园	[注 1]	[注 1]	459,300	1,222,400,286.12	1,268,827,391.50

南通启仁·长江公园	[注 1]	[注 1]	181,400	495,184,733.83	507,887,322.35
杭州·金色童年	2014 年	2021 年	80,000	296,757,769.98	219,692,111.03
杭州·香格里拉	2004 年	2020 年	411,475	1,449,685,555.59	919,930,796.75
衢州·新湖景城	2004 年	2019 年	326,303	672,543,451.20	1,054,188,319.47
杭州·新湖果岭	2007 年	2021 年	366,176	666,949,780.32	265,152,388.98
兰溪·香格里拉	2010 年	2022 年	282,283	590,186,228.46	654,322,872.64
平阳·四季果岭	2016 年	2020 年	32,000	81,557,023.57	119,652,752.92
上海·新湖明珠城	2002 年	2023 年	950,000	3,240,924,322.06	3,447,604,948.03
启东·圆陀角岸线综合整治工程	[注 2]	[注 2]	154,000	416,615,629.13	446,144,434.65
九江·庐山国际	2010 年	2019 年	365,000	669,910,845.03	636,629,794.39
嘉兴·新中花园	2012 年	2020 年	318,500	1,304,097,618.51	963,559,331.23
平阳·海涂开发	[注 2]	[注 2]	1,020,000	2,985,712,393.94	3,128,725,735.62
天津·义乌商贸城	2011 年	2021 年	370,000	1,511,255,870.90	1,775,358,242.93
天津·新湖美丽洲	2017 年	2020 年	70,000	227,262,751.25	253,808,268.15
乐清·海德花园	2013 年	2019 年	416,000	1,237,520,485.68	1,510,671,774.97
瑞安·新湖广场	2015 年	2021 年	477,079	2,601,312,805.60	3,101,826,882.47
平阳·伟成置业	[注 1]	[注 1]	565,790	2,333,516,422.75	2,471,658,875.51
平阳·隆恒置业	[注 1]	[注 1]	929,193	3,503,448,249.35	3,743,155,623.94
平阳·安瑞置业	[注 1]	[注 1]	322,064	1,490,185,183.03	1,599,264,538.34
上海·玛宝项目	[注 1]	[注 1]	725,778	284,455,035.25	4,041,370,501.62
上海·天虹项目	[注 1]	[注 1]	812,437	42,126,979.17	2,988,562,660.87
上海·亚龙项目	[注 1]	[注 1]	3,190,300	1,754,258,603.68	3,430,828,851.28
杭州·海创项目	[注 1]	[注 1]	160,000	2,830,838.28	155,966,604.16
温岭·双溪春晓	2017 年	2020 年	310,507	1,477,690,308.30	1,694,625,104.63
三亚·满天星项目	[注 1]	[注 1]	250,000		847,871,310.05
小 计				43,589,923,559.52	51,417,184,349.08

注 1：该 11 个房地产开发项目尚在开发前期阶段，期末余额主要系前期开发成本。

注 2：该 2 个项目为海涂开发项目。

## 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	172,265,744.07	2,080,297.31	48,895,896.35	125,450,145.03
沈阳·北国之春七期 [注 1]	2013 年-2015 年	219,577,040.80	10,669,365.44	130,036,884.01	100,209,522.23
沈阳·新湖花园	2016 年-2017 年	30,886,468.69	331,648,139.17	303,767,675.05	58,766,932.81
沈阳·仙林金谷	2013 年-2017 年	168,579,394.04	122,655,960.35	92,766,200.10	198,469,154.29
天津·香格里拉	2010 年-2013 年	98,869,555.21		42,168,880.65	56,700,674.56
新湖地产·车库	2008 年	494,695.00			494,695.00
湖州·龙溪苑	2004 年	31,926,368.92			31,926,368.92
杭州·香格里拉	2008 年-2017 年	501,867,900.88	760,914,467.39	347,856,038.40	914,926,329.87
衢州·新湖景城 [注 1]	2007 年-2016 年	209,726,397.70	2,632,078.00	65,097,642.13	147,260,833.57
九江·柴桑春天 [注 2]	2006 年-2016 年	249,304,226.02	19,755,894.31	86,321,283.80	182,738,836.53
杭州·新湖果岭	2010 年-2017 年	283,516,240.15	589,285,035.15	630,194,530.98	242,606,744.32
滨州·新湖玫瑰园 [注 1]	2012 年-2014 年	85,723,034.66	36,032.56	8,631,999.27	77,127,067.95
泰安·新湖绿园	2011 年-2017 年	105,284,453.98	121,730,691.12	149,375,973.91	77,639,171.19
苏州·明珠城 [注 1]	2008 年-2016 年	325,810,961.19	16,236,572.01	63,174,340.74	278,873,192.46
上海·新湖明珠城 [注 1]	2005 年-2015 年	227,937,443.41	19,650,927.23	69,206,643.51	178,381,727.13
兰溪·香格里拉	2013 年-2017 年	425,677,295.30	66,885,400.05	140,902,354.44	351,660,340.91
九江·庐山国际	2013 年-2017 年	892,654,892.28	399,781,348.52	220,306,049.75	1,072,130,191.05
杭州·武林国际	2014 年-2017 年	688,363,605.80	124,129,095.27	338,808,960.91	473,683,740.16
丽水·新湖国际 [注 2]	2014 年-2017 年	204,833,388.15	1,271,510,444.93	1,288,167,492.34	188,176,340.74
天津·义乌商贸城 [注 1]	2014 年-2016 年	607,334,025.28	31,157,143.47	159,158,512.00	479,332,656.75
舟山·御景国际 [注 1]	2016 年	1,704,530,734.77	11,174,811.56	626,748,510.86	1,088,957,035.47
乐清·海德花园 [注 1]	2016 年	759,047,621.96	436,712.93	226,304,004.85	533,180,330.04
嘉兴·新中花园	2016 年-2017 年	247,015,522.94	522,393,872.67	652,414,733.45	116,994,662.16
上海·青蓝国际	2017 年		3,519,188,733.22	2,489,792,736.11	1,029,395,997.11
小 计		8,241,227,011.20	7,943,953,022.66	8,180,097,343.61	8,005,082,690.25

注 1：沈阳·北国之春一至六期等项目本期增加数系暂估成本差异调整。

注 2：九江·柴桑春天本期增加数中的 17,304,221.89 元和丽水·新湖国际本期增加数中 5,388,473.96 元系投资性房地产转入。

## 9、一年内到期的非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
信托保障基金	28,676,500.00	9,500,000.00
资管计划	1,000,000.00	
合计	29,676,500.00	9,500,000.00

## 10、其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
存出保证金		2,203,095,256.18
理财产品	1,150,000,000.00	1,020,000,000.00
待摊费用	30,098,138.12	68,380,797.43
预缴的房产预售相关税金	865,419,077.27	719,447,915.71
待抵扣增值税进项税额	56,248,531.24	14,600,245.43
信托保障基金	4,700,000.00	9,900,000.00
合计	2,106,465,746.63	4,035,424,214.75

## 其他说明

存出保证金系原子公司新湖期货有限公司（以下简称新湖期货）存放在交易所的交易保证金、结算准备金和结算担保金。因本期处置新湖期货部分股权而失去对其控制，期末不再将其纳入合并报告范围。

## 11、可供出售金融资产

## (1). 可供出售金融资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具：						
可供出售权益工具：	10,972,500,205.99	427,693,285.48	10,544,806,920.51	5,294,886,060.92		5,294,886,060.92
按公允价值计量的	1,925,757,793.99		1,925,757,793.99	1,912,551,608.92		1,912,551,608.92
按成本计量的	9,046,742,412.00	427,693,285.48	8,619,049,126.52	3,382,334,452.00		3,382,334,452.00
合计	10,972,500,205.99	427,693,285.48	10,544,806,920.51	5,294,886,060.92		5,294,886,060.92

## (2). 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	1,962,018,337.19		1,962,018,337.19
公允价值	1,925,757,793.99		1,925,757,793.99
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	-36,695,950.66		-36,695,950.66
累计计入其他综合收益的外币折算差额	435,407.46		435,407.46
已计提减值金额			

注：公允价值 1,925,757,793.99 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 614,930,252.83 元；②公司委托国投瑞银基金管理有限公司进行境外资产配置 1 号资产管理计划，该项委托财产期末净值为 234,762,240.27 元；③公司持有星美文化旅

游集团控股有限公司 39,945,228 股，按照 2017 年 12 月最后一个交易日的收盘价 0.75 港元/股计算其公允价值为 25,041,583.14 元；④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 2017 年 12 月最后一个交易日的收盘价 12.99 人民币/股计算其公允价值为 263,845,631.58 元；⑤期末，公司持有上海益盟软件技术股份有限公司 5,932,000 股，按照 2017 年 12 月最后一个交易日的收盘价 10.14 人民币/股计算其公允价值为 60,150,480.00 元；⑥期末，公司持有浙商银行股份有限公司 199,037,000 股，按照 2017 年 12 月最后一个交易日的收盘价 4.37 港元/股计算其公允价值为 727,027,606.17 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	1,492,000.00
上海钻石交易所有限公司	1,958,852.00			1,958,852.00					5	
湘财证券股份有限公司	110,000,000.00	68,809,006.25		178,809,006.25					3.58	
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		55,000,000.00		55,000,000.00	28.37[注 1]	
北京财智云投资管理有限公司	7,000,000.00			7,000,000.00					8.75	
万得信息技术股份有限公司	600,000,000.00			600,000,000.00		372,693,285.48		372,693,285.48	1	
阳光保险集团股份有限公司	1,890,000,000.00			1,890,000,000.00					4.06	25,200,000.00
恩施裕丰房地产开发有限公司	30,800,000.00		30,800,000.00							
51 CREDIT CARD INC.	346,850,000.00	988,494,792.88		1,335,344,792.88					26.56[注 2]	
宁波钱潮涌鑫投资管理合		310,559.00		310,559.00					3.11	

伙企业（有限合伙）									
浙江浙商产融投资合伙企业（有限合伙）		2,000,000,000.00		2,000,000,000.00					3.97
金砖丝路（银川）股权投资有限合伙企业		278,646,513.26		278,646,513.26					14.43
中信银行（国际）有限公司		1,816,211,088.61		1,816,211,088.61					6
ASIA PACIFIC EXCHANGE PTE LTD.		522,736,000.00		522,736,000.00					20.00[注 3]
杭州云英网络科技有限公司		20,000,000.00		20,000,000.00					3.77
合计	3,382,334,452.00	5,695,207,960.00	30,800,000.00	9,046,742,412.00		427,693,285.48		427,693,285.48	/ 26,692,000.00

注 1：公司持有杭州安睿东枢投资合伙企业（有限合伙）的股权比例为 28.37%，根据《合伙协议》规定，公司作为有限合伙人不执行合伙事务，只按合伙协议比例享受利润分配，以其出资额为限对合伙企业的债务承担清偿责任，对该有限合伙企业不具有重大影响，故公司对其投资作为可供出售金融资产核算。

注 2：公司持有 51 CREDIT CARD INC. 的股权比例为 26.56%，根据相关协议，约定公司对其股权有回购权力，故公司对其投资作为可供出售金融资产核算。

注 3：公司持有 ASIA PACIFIC EXCHANGE PTE LTD. 的股权比例为 20%，根据约定公司对其股权有回购权力，故公司对其投资作为可供出售金融资产核算。

#### (4). 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

√适用 □不适用

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
期初已计提减值余额			
本期计提	427,693,285.48		427,693,285.48

其中：从其他综合收益转入			
本期减少			
其中：期后公允价值回升转回	/		
期末已计提减值金余额	427,693,285.48		427,693,285.48

注：本期计提 427,693,285.48 元，其中：①公司对杭州安睿东枢投资合伙企业（有限合伙）的投资成本 5,500 万元，因该合伙企业主要投资的项目浙江中铁房地产有限公司正在办理破产清算手续，故本期计提减值准备 5,500 万元；②公司对万得信息技术股份有限公司（以下简称万得信息）的投资成本 60,000 万元，基于谨慎性原则，根据其最近的股权转让成交价格估算该投资的可回收金额为 22,730.67 万元，故本期计提减值准备 37,269.33 万元。

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

适用  不适用

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	98,220,219.25			-21,230,788.55						76,989,430.70	
杭州湖新投资有限公司											
杭州新想投资管理有限公司											
小计	98,220,219.25			-21,230,788.55						76,989,430.70	
二、联营企业											
新湖控股有限公司	2,723,357,878.04			-76,284,947.41	69,962,910.33					2,717,035,840.96	



内蒙古合和置业有限公司[注1]											
盛京银行股份有限公司	2,419,478,636.30			392,296,355.25	-12,624,760.63		75,000,000.00			2,724,150,230.92	
甘肃西北矿业集团有限公司	715,424,012.76			-5,627,572.09		-6,880,000.00				702,916,440.67	
温州银行股份有限公司	1,550,437,475.12	743,662,644.12		127,709,080.02	-3,232,092.40		35,000,000.00			2,383,577,106.86	
浩韵控股集团有限公司	107,908,668.23		105,451,119.99	-2,457,548.24							
江苏新湖宝华置业有限公司	446,082,866.18			-13,737,934.40			82,008,282.13			350,336,649.65	
中信银行股份有限公司	16,196,954,841.06	541,771,868.06		2,088,936,941.86	-516,104,371.80	17,046,620.31	498,838,055.00		384,945,880.30	18,214,713,724.79	
通卡联城网络科技有限公司		35,000,000.00		-4,100,128.05						30,899,871.95	
新湖期货有限公司[注2]									454,995,785.32	454,995,785.32	
恩施裕丰房地产开发有限公司		42,630,000.00		-3,116,775.60						39,513,224.40	
小计	24,159,644,377.69	1,363,064,512.18	105,451,119.99	2,503,617,471.34	-461,998,314.50	10,166,620.31	690,846,337.13		839,941,665.62	27,618,138,875.52	
合计	24,257,864,596.94	1,363,064,512.18	105,451,119.99	2,482,386,682.79	-461,998,314.50	10,166,620.31	690,846,337.13		839,941,665.62	27,695,128,306.22	

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

注 2：公司本期将持有的该公司 54%股权转让给浙江新湖集团股份有限公司，故自转让日起，公司对该公司股权投资由成本法改为权益法核算。

## 13、投资性房地产

投资性房地产计量模式

## (1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	437,863,493.51	19,098,274.27	456,961,767.78
2. 本期增加金额	739,841,940.31		739,841,940.31
(1) 外购			
(2) 存货\固定资产\ 在建工程转入	739,841,940.31		739,841,940.31
(3) 企业合并增加			
3. 本期减少金额	27,744,857.77		27,744,857.77
(1) 处置			
(2) 其他转出			
(3) 转入存货	27,744,857.77		27,744,857.77
4. 期末余额	1,149,960,576.05	19,098,274.27	1,169,058,850.32
二、累计折旧和累计摊销			
1. 期初余额	100,250,135.77	3,337,674.27	103,587,810.04
2. 本期增加金额	26,329,542.90	562,065.12	26,891,608.02
(1) 计提或摊销	24,584,029.20	562,065.12	25,146,094.32
(2) 固定资产转入	1,745,513.70		1,745,513.70
3. 本期减少金额	5,052,161.92		5,052,161.92
(1) 处置			
(2) 其他转出			
(3) 转入存货	5,052,161.92		5,052,161.92
4. 期末余额	121,527,516.75	3,899,739.39	125,427,256.14
三、减值准备			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	1,028,433,059.30	15,198,534.88	1,043,631,594.18
2. 期初账面价值	337,613,357.74	15,760,600.00	353,373,957.74

## (2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况：

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 14、固定资产

## (1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	通用设备	专用设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	205,281,344.91	51,889,243.65	13,158,850.61	99,863,101.54	13,144,190.10	383,336,730.81
2. 本期增加金额	285,936,545.04	7,111,078.25	911,830.42	16,139,873.40	2,254,943.74	312,354,270.85
(1) 购置	2,250,357.52	5,981,508.05	911,830.42	14,355,384.08	2,235,143.74	25,734,223.81
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加	643,094.30	1,129,570.20		1,784,489.32	19,800.00	3,576,953.82
(4) 存货转入	283,043,093.22					283,043,093.22
3. 本期减少金额	13,287,551.55	40,678,710.73	44,019.00	15,981,741.28	823,197.96	70,815,220.52
(1) 处置或报废		735,284.73	6,840.00	8,434,689.15	810,577.38	9,987,391.26
(2) 转入投资性房地产	12,683,697.72					12,683,697.72
(3) 企业合并减少	603,853.83	39,943,426.00	37,179.00	7,547,052.13	12,620.58	48,144,131.54
4. 期末余额	477,930,338.40	18,321,611.17	14,026,662.03	100,021,233.66	14,575,935.88	624,875,781.14
二、累计折旧						
1. 期初余额	54,710,926.87	39,166,970.47	8,870,095.16	57,065,798.85	9,991,297.93	169,805,089.28
2. 本期增加金额	10,676,562.18	6,467,832.85	1,216,383.92	12,151,973.14	1,156,057.26	31,668,809.35
(1) 计提	10,498,839.34	5,432,998.86	1,216,383.92	10,539,926.21	1,146,025.26	28,834,173.59
(2) 企业合并增加	177,722.84	1,034,833.99		1,612,046.93	10,032.00	2,834,635.76
3. 本期减少金额	2,187,315.46	33,156,941.26	10,422.48	11,130,207.75	765,964.28	47,250,851.23
(1) 处置或报废		622,713.08	6,498.00	7,529,607.76	759,892.50	8,918,711.34

(2) 转入投资性房地产	1,745,513.70					1,745,513.70
(3) 企业合并减少	441,801.76	32,534,228.18	3,924.48	3,600,599.99	6,071.78	36,586,626.19
4. 期末余额	63,200,173.59	12,477,862.06	10,076,056.60	58,087,564.24	10,381,390.91	154,223,047.40
三、减值准备						
四、账面价值						
1. 期末账面价值	414,730,164.81	5,843,749.11	3,950,605.43	41,933,669.42	4,194,544.97	470,652,733.74
2. 期初账面价值	150,570,418.04	12,722,273.18	4,288,755.45	42,797,302.69	3,152,892.17	213,531,641.53

## (2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

## (3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

## (4). 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

## (5). 未办妥产权证书的固定资产情况

□适用 √不适用

## 15、在建工程

## (1). 在建工程情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
丰宁承龙采矿工程	1,159,707.15		1,159,707.15	200,000.00		200,000.00
虹桥绿谷广场 C 栋[注]				635,511,326.40		635,511,326.40
其他	240,873.63		240,873.63	531,495.90		531,495.90
合计	1,400,580.78		1,400,580.78	636,242,822.30		636,242,822.30

注：公司控股子公司上海新湖房地产开发有限公司购买的虹桥绿谷广场 C 幢本期已出租转入投资性房地产。

## (2). 重要在建工程项目本期变动情况

适用 不适用

## 16、无形资产

### (1). 无形资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	软件	特许权[注 1]	探矿、采矿权[注 2]	土地使用权	期货会员资格	车位使用权	合计
一、账面原值							
1. 期初余额	15,271,416.00	131,728,841.32	173,400,353.80	20,905,509.36	1,400,000.00	1,310,000.00	344,016,120.48
2. 本期增加金额	1,456,469.63						1,456,469.63
(1) 购置	1,434,469.63						1,434,469.63
(2) 内部研发							
(3) 企业合并增加	22,000.00						22,000.00
3. 本期减少金额	13,971,103.24				1,400,000.00		15,371,103.24

(1) 处置							
(2) 企业合并减少	13,971,103.24				1,400,000.00		15,371,103.24
4. 期末余额	2,756,782.39	131,728,841.32	173,400,353.80	20,905,509.36		1,310,000.00	330,101,486.87
二、累计摊销							
1. 期初余额	10,914,348.12	56,526,061.52		2,700,127.98		262,000.02	70,402,537.64
2. 本期增加金额	1,712,604.99	4,175,438.79		573,844.92		43,666.68	6,505,555.38
(1) 计提	1,696,716.13	4,175,438.79		573,844.92		43,666.68	6,489,666.52
(2) 企业合并增加	15,888.86						15,888.86
3. 本期减少金额	11,162,484.69						11,162,484.69
(1) 处置							
(2) 企业合并减少	11,162,484.69						11,162,484.69
4. 期末余额	1,464,468.42	60,701,500.31		3,273,972.90		305,666.70	65,745,608.33
三、减值准备							
四、账面价值							
1. 期末账面价值	1,292,313.97	71,027,341.01	173,400,353.80	17,631,536.46		1,004,333.30	264,355,878.54
2. 期初账面价值	4,357,067.88	75,202,779.80	173,400,353.80	18,205,381.38	1,400,000.00	1,047,999.98	273,613,582.84

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

注 2：探矿、采矿权系子公司丰宁承龙矿业有限公司取得的好村沟金银钼矿探矿权，目前已完成采矿权登记手续。

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 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	
贵州省纳雍县沙子岭煤矿勘探[注]	440,939,249.06	11,430.00				440,950,679.06
贵州省纳雍县旧院煤矿勘探[注]	431,919,626.21	5,170.00				431,924,796.21
合计	872,858,875.27	16,600.00				872,875,475.27

注：该项目支出系子公司贵州新湖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、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	4,211,046.08	15,794,413.93	2,492,824.75	896,069.35	16,616,565.91
其他	54,938.25	24,500.00	31,225.78		48,212.47
合计	4,265,984.33	15,818,913.93	2,524,050.53	896,069.35	16,664,778.38

## 19、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	128,894,043.33	32,223,510.85	114,986,230.84	28,746,557.71
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损	173,417,343.93	43,354,336.00	595,622,855.12	148,905,713.78
预提费用(成本)	79,617,334.52	19,904,333.63	80,187,932.80	20,046,983.20
未来可抵扣的费用	3,830,349.40	957,587.35	1,333,920.28	333,480.07
视同销售转入固定资产	526,728.60	131,682.15	575,114.56	143,778.64
出租开发产品累计摊销	41,096,640.48	10,274,160.12	31,035,476.72	7,758,869.18
预售款预计利润影响	1,039,035,452.42	259,758,863.12	866,658,242.08	216,664,560.52
预提土地增值税清算准备	922,142,500.80	230,535,625.20		

其他	25,791,027.76	6,447,756.94	33,342,274.64	8,335,568.66
合计	2,414,351,421.24	603,587,855.36	1,723,742,047.04	430,935,511.76

## (2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产公允价值变动	242,823.82	60,705.96	4,303,970.53	1,075,992.63
预提土地增值税清算准备	115,476,691.05	28,869,172.77		
合计	115,719,514.87	28,929,878.73	4,303,970.53	1,075,992.63

## (3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债：

□适用 √不适用

## (4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	150,018,265.96	79,070,695.44
可抵扣亏损	340,008,793.65	267,507,745.93
合计	490,027,059.61	346,578,441.37

## (5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2017 年		30,691,068.85	
2018 年	39,875,543.30	49,396,725.59	
2019 年	222,158,090.69	230,952,262.82	
2020 年	301,132,275.94	340,024,454.41	
2021 年	446,729,975.49	418,966,471.76	
2022 年	350,139,289.02		
合计	1,360,035,174.44	1,070,030,983.43	/

## 20、其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币



项目	期末余额	期初余额
预付投资款		685,580,000.00
信托保障基金	20,816,000.00	51,448,000.00
基金及资管计划	890,000,000.00	224,000,000.00
其他	884,120.00	6,890,825.67
合计	911,700,120.00	967,918,825.67

其他说明：

公司全资子公司新湖地产认购“中信·新湖上海棚改契约型基金”89,000万份，每份基金价格1元，合计89,000万元。

## 21、短期借款

### (1). 短期借款分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	50,000,000.00	294,400,000.00
抵押借款	130,000,000.00	291,970,000.00
保证借款	1,055,000,000.00	2,412,030,000.00
信用借款	454,260,000.00	
抵押并保证借款	764,798,176.24	859,200,000.00
抵押并质押借款	60,000,000.00	
质押并保证借款		305,000,000.00
抵押、质押并保证借款	220,000,000.00	
合计	2,734,058,176.24	4,162,600,000.00

### (2). 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

## 22、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

## 23、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	7,280,000.00	163,870,000.00
合计	7,280,000.00	163,870,000.00

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

## 24、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	23,168,227.75	21,570,543.53
工程款	1,931,167,768.18	1,537,387,064.50
其他	19,842,139.41	18,857,958.38
合计	1,974,178,135.34	1,577,815,566.41

### (2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

□适用 √不适用

## 25、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	13,784,027,913.60	12,430,087,336.19
启东圆陀角岸线海涂开发预收款	318,054,688.46	387,313,792.29
温州西湾项目基础设施建设预收款	1,454,608,601.00	471,139,221.00
其他	19,972,695.67	40,962,450.08
合计	15,576,663,898.73	13,329,502,799.56

### (2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

√适用 □不适用

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

### (3). 其他说明

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	预售比例(%)
沈阳·北国之春五、六期	4,322,857.14	6,120,224.00	已竣工	94.18
沈阳·北国之春七期	151,102,138.95	33,599,723.63	2019 年	78.24

沈阳·新湖花园	153,120,612.43	312,290,968.07	2019年	76.61
沈阳·仙林金谷一期	350,000.00	3,258,000.00	2021年	31.71
沈阳·仙林金谷二期	18,321,822.42	15,485,597.86	2021年	87.10
天津新湖·香格里拉一期		1,000,000.00	已竣工	100.00
天津新湖·香格里拉二期	97,895,827.12	54,216,442.57	2018年	61.98
杭州·香格里拉	266,613,739.89	190,651,962.89	2020年	84.11
衢州·新湖景城一期兰馨苑	116,000.00	350,000.00	已竣工	97.47
衢州·新湖景城二期玫瑰园	1,070,036.00	14,351,067.00	已竣工	80.61
衢州·新湖景城三期郁金香郡	1,100,958,870.00	693,171,750.00	2018年	75.73
衢州·新湖景城四期牡丹园	1,039,326,695.00	302,256,913.00	2019年	66.80
九江·柴桑春天	16,042,829.00	6,706,034.00	已竣工	95.16
九江·庐山国际	808,406,984.00	127,725,372.00	2019年	84.47
苏州·明珠城	1,298,709,375.00	699,219,331.00	2021年	95.83
杭州·新湖果岭怡庭		19,076,426.00	已竣工	100.00
杭州·新湖果岭美山居	6,888,718.00	523,141,651.00	已竣工	97.04
上海·新湖明珠城	78,569,598.09	66,947,620.00	2023年	96.07
泰安·新湖绿园	31,695,169.50	39,317,290.00	已竣工	99.12
滨州·新湖玫瑰园	16,249,000.00		2020年	51.78
兰溪·香格里拉二期	125,894,919.00	48,835,361.00	2022年	58.55
杭州·武林国际	119,355,522.00	59,339,972.10	已竣工	83.10
丽水·新湖国际	2,979,128,753.91	2,934,355,585.00	2019年	96.62
天津·义乌商贸城	715,277,160.15	263,812,306.88	2021年	38.60
嘉兴·新中花园	17,430,575.00	417,540,847.19	2020年	94.52
舟山·御景国际	22,684,362.00	25,191,627.00	已竣工	59.33
乐清·海德花园	2,173,833,541.00	395,558,355.00	2019年	86.83
上海·青蓝国际	357,235,963.00	4,280,080,388.00	2023年	89.32
瑞安·新湖广场	2,047,868,568.00	896,486,521.00	2021年	93.64
瑞安·金银座公寓	135,558,277.00		2019年	29.38
小计	13,784,027,913.60	12,430,087,336.19		

## 26、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	11,193,347.19	397,794,730.13	396,431,219.02	12,556,858.30
二、离职后福利-设定提存计划	234,019.12	27,049,859.08	24,529,737.16	2,754,141.04
三、辞退福利		2,346,530.50	1,564,254.00	782,276.50

四、一年内到期的其他福利				
合计	11,427,366.31	427,191,119.71	422,525,210.18	16,093,275.84

## (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	8,919,009.60	329,584,997.97	328,691,160.58	9,812,846.99
二、职工福利费		34,013,202.91	34,013,202.91	
三、社会保险费	198,303.15	12,991,766.98	12,988,702.31	201,367.82
其中:医疗保险费	159,300.23	11,474,153.14	11,472,286.36	161,167.01
工伤保险费	7,956.66	552,720.18	555,316.45	5,360.39
生育保险费	31,046.26	964,893.66	961,099.50	34,840.42
四、住房公积金	193,673.00	16,669,912.52	16,605,867.52	257,718.00
五、工会经费和职工教育经费	1,852,996.23	4,156,626.65	3,751,262.60	2,258,360.28
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他	29,365.21	378,223.10	381,023.10	26,565.21
合计	11,193,347.19	397,794,730.13	396,431,219.02	12,556,858.30

## (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	217,203.47	24,760,551.00	23,381,420.80	1,596,333.67
2、失业保险费	16,815.65	854,903.06	863,911.34	7,807.37
3、企业年金缴费		1,434,405.02	284,405.02	1,150,000.00
合计	234,019.12	27,049,859.08	24,529,737.16	2,754,141.04

## 27、应交税费

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	42,682,355.08	53,462,135.63
消费税	173.68	435.21
营业税	131,965.79	131,965.79
企业所得税	1,589,465,679.34	1,171,115,770.87
个人所得税	1,650,947.32	1,456,941.74
城市维护建设税	2,135,901.77	2,475,698.46
土地增值税	82,975,855.18	66,824,052.05
房产税	791,230.17	576,653.25

契税	3,915,351.41	3,915,351.41
土地使用税	4,138,715.34	3,620,696.02
印花税	663,001.41	1,024,472.58
教育费附加	902,985.67	1,052,745.32
地方教育附加	608,769.09	708,649.23
地方水利建设基金	58.80	197,869.19
合计	1,730,062,990.05	1,306,563,436.75

## 28、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	91,104,584.98	167,182,932.64
企业债券利息	458,429,055.84	348,566,191.51
短期借款应付利息	6,256,344.98	15,290,940.50
合计	555,789,985.8	531,040,064.65

重要的已逾期未支付的利息情况：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 29、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	65,487,227.10	10,387,227.10
合计	65,487,227.10	10,387,227.10

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：  
部分股东未来领取股利。

## 30、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	320,134,687.12	222,268,089.23
拆借款	978,903,416.23	860,148,585.49
应付股权转让款	100,981,536.55	30,000,000.00

预收股权转让款	270,000,000.00	
应付暂收款	39,861,099.35	126,606,316.76
其他	327,459,659.36	312,115,800.69
合计	2,037,340,398.61	1,551,138,792.17

**(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	407,154,063.34	联营股东借款
江苏新湖宝华置业有限公司	182,309,002.96	联营企业借款
上海逸合投资管理有限公司	109,441,560.00	联营股东借款
合计	698,904,626.30	/

其他说明

□适用 √不适用

**31、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	8,831,354,133.34	3,467,864,135.41
1 年内到期的应付债券	824,643,524.92	215,820,000.00
1 年内到期的长期应付款		
1 年内到期的其他非流动负债	1,602,210,000.00	877,800,000.00
合计	11,258,207,658.26	4,561,484,135.41

**32、其他流动负债**

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预提土地增值税清算准备	929,095,414.21	
借款[注]	440,000,000.00	2,536,668,480.00
应付期货保证金		3,970,841,063.50
应付质押保证金		321,357,020.00
期货风险准备金		44,842,462.97
应付期货投资者保障金		620,546.35
合计	1,369,095,414.21	6,874,329,572.82

注：系期末应付中国华融资产管理股份有限公司（以下简称华融资产）债权转让款 13,000 万元、中国信达资产管理股份有限公司（以下简称信达资产）债权转让款 15,000 万元、长城资产管理股份有限公司（以下简称长城资产）债权转让款 16,000 万元。

### 33、长期借款

#### (1). 长期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	7,168,940,051.13	8,087,766,268.18
抵押借款	1,759,775,631.83	4,175,390,822.16
保证借款	7,099,105,038.97	2,807,700,000.00
信用借款	174,000,000.00	150,000,000.00
抵押、保证借款	13,755,889,579.17	10,909,477,500.00
质押、保证借款		1,324,000,000.00
质押、抵押并保证借款	508,950,000.00	1,591,000,000.00
合计	30,466,660,301.10	29,045,334,590.34

### 34、应付债券

#### (1). 应付债券

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
15 新湖债	3,488,536,268.61	3,484,454,892.92
15 中宝债	4,983,954,160.30	4,975,353,037.77
15 利得债[注]		992,332,229.30
15 利得债 02	1,593,268,003.88	1,590,121,995.96
15 允升债	388,062,665.72	379,672,564.76
16 新湖 01	3,490,161,027.88	3,487,559,619.22
17 新湖中宝 MTN001	1,000,000,000.00	
平安-新湖中宝购房尾款资产支持专项计划	1,416,710,457.30	
17 浙南教育 ZR001	100,000,000.00	
XINHU BVI N2003	4,533,082,669.02	
合计	20,993,775,252.71	14,909,494,339.93

## (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
15 新湖债	3,500,000,000	2015-7-23	5 年	3,500,000,000.00	3,484,454,892.92		192,500,000.00	4,081,375.69			3,488,536,268.61
15 中宝债	5,000,000,000	2015-9-14	4 年	5,000,000,000.00	4,975,353,037.77		354,086,301.37	8,601,122.53			4,983,954,160.30
15 利得债 [注]	1,000,000,000	2015-9-24	3 年	1,000,000,000.00	992,332,229.30		85,000,000.00	4,311,295.62	172,000,000.00	824,643,524.92	
15 利得债 02	1,600,000,000	2015-11-27	4 年	1,600,000,000.00	1,590,121,995.96		129,600,000.00	3,146,007.92			1,593,268,003.88
15 允升债	400,000,000	2016-3-28 至 2016-5-10	3 年	400,000,000.00	379,672,564.76		30,800,000.00	8,390,100.96			388,062,665.72
16 新湖 01	3,500,000,000	2016-5-20	5 年	3,500,000,000.00	3,487,559,619.22		182,000,000.00	2,601,408.66			3,490,161,027.88
17 新湖中宝 MTN001	1,000,000,000	2017-11-7	3 年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	10,246,575.34				1,000,000,000.00
平安-新湖中宝购房尾款资产支持专项计划	1,425,000,000.00	2017-11-29	3 年	1,425,000,000.00		1,425,000,000.00	8,062,397.26	-8,289,542.70			1,416,710,457.30
17 浙南教育 ZR001	100,000,000	2017-12-8	4 年	100,000,000.00		100,000,000.00	426,666.67				100,000,000.00
XINHU BVI N2003	4,573,940,000	2017-3-1	3 年	4,573,940,000.00		4,573,940,000.00	236,987,281.23	-40,857,330.98			4,533,082,669.02
合计	/	/	/	22,098,940,000.00	14,909,494,339.93	7,098,940,000.00	1,229,709,221.87	-18,015,562.30	172,000,000.00	824,643,524.92	20,993,775,252.71

注：15 利得债 82,464 万元本期转入一年内到期的非流动负债。



**(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明:**

□适用 √不适用

**(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明:**

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

□适用 √不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

□适用 √不适用

\_\_\_\_\_

**35、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。

**36、递延收益**

递延收益情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	227,166,052.54	38,294,800.00	206,616.60	265,254,235.94	
合计	227,166,052.54	38,294,800.00	206,616.60	265,254,235.94	/

涉及政府补助的项目：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
土地整理补偿	28,950,666.67				28,950,666.67	与资产相关
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	1,000,000.00			7,000,000.00	与资产相关
契税返还	182,286,405.00	36,574,800.00			218,861,205.00	与资产相关
城新线墨城段修复工程	295,000.00				295,000.00	与资产相关
教育建设补助	1,043,980.87	720,000.00	206,616.60		1,557,364.27	与资产相关
合计	227,166,052.54	38,294,800.00	206,616.60		265,254,235.94	

注：政府补助本期计入当期损益情况详见本财务报表附注合并财务报表项目注释其他之政府补助说明。

### 37、其他非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
中国长城资产管理股份有限公司	640,000,000.00	
中国华融资产管理股份有限公司	1,170,000,000.00	2,430,000,000.00
中国信达资产管理股份有限公司	320,597,800.00	270,000,000.00
中国民生信托有限公司		250,000,000.00
中信信托有限责任公司	400,000,000.00	400,000,000.00
家具设备储备金	23,058.11	
合计	2,530,620,858.11	3,350,000,000.00

其他说明：

1) 2017 年长城资产受让了长城华西银行股份有限公司对本公司的债权 80,000 万元，对于该债权转让，公司作为负债处理。其中 16,000 万元需在借款发放一年内归还，故计入其他流动负债列报。

2) 2016 年华融资产受让了子公司上海众孚实业有限公司对本公司的债权 60,000 万元，对于该债权转让，公司作为负债处理。其中借款期限一年以内的负债 6,000 万元计入其他流动负债，其余 54,000 万元计入其他非流动负债，本期已全额偿还该项负债 60,000 万元。

2016 年华融资产受让了嘉兴新国浩商贸有限公司对本公司的债权 60,000 万元，对于该债权转让，公司作为负债处理。其中借款期限一年以内的负债 6,000 万元计入其他流动负债并已于当期偿还，其余 54,000 万元计入其他非流动负债并于本期转入一年内到期的其他非流动负债。

2016 年公司将对子公司温岭新湖地产发展有限公司的债权 150,000 万元转让给华融资产，对于该债权转让，温岭新湖地产发展有限公司作为负债处理。其中借款期限一年以内的负债 15,000 万元计入其他流动负债并于当期偿还，其余 135,000 万元计入其他非流动负债并于当期偿还 54,000 万元，剩余 81,000 万元本期转入一年内到期的其他非流动负债。

2017 年华融资产受让了允升投资对本公司的债权 90,000 万元，对于该债权转让，公司作为负债处理。其中借款期限一年以内的负债 9,000 万元计入其他流动负债，其余 81,000 万元计入其他非流动负债。

2017 年华融资产受让了海南满天星旅业开发有限公司（以下简称满天星公司）的股东对满天星公司的债权 40,000 万元，对于该债权转让，满天星公司作为负债处理。其中借款期限一年以内的负债 4,000 万元计入其他流动负债，其余 36,000 万元计入其他非流动负债。

3) 2016 年信达资产受让了新湖地产对九江新湖中宝置业有限公司（以下简称九江中宝）的债权 30,000 万元，对于该债权转让，九江中宝作为负债处理。其中借款期限一年以内的负债 2,688 万元（扣除当年已偿还的 312 万元）计入其他流动负债并已于当期偿还，其余 27,000 万元本期偿还 11,779 万元，剩余 15,221 万元已转入一年内到期非流动负债。

2017 年信达资产受让了本公司对子公司九江中宝的债权 20,000 万元，本期归还 12,940.22 万元，其余 7,059.78 万元计入其他非流动负债。2017 年信达资产受让了允升投资对子公司九江中宝的债权 50,000 万元，其中借款期限一年以内的负债 15,000 万元计入其他流动负债，剩余借款期限一年以内的负债 10,000 万元计入一年内到期的非流动负债，剩余 25,000 万元计入其他非流动负债。

4) 2016 年本公司将持有的新湖地产 5,000 万股股权收益权转让给中国民生信托有限公司，转让价格为 30,000 万元，该项收益权将由公司回购，故收到的转让款作为负债处理，其中借款期限一年以内的负债 5,000 万元计入其他流动负债，其余 25,000 万元计入其他非流动负债。本期已全额偿还该负债 30,000 万元。

5) 2016 年公司将持有的上海新湖城市开发有限公司（以下简称上海城开）80% 的股权转让给中信信托有限责任公司（以下简称中信信托），转让价格为 40,000 万元，公司有权回购该项股权，且预计回购可能性较大，故收到的转让款作为负债处理，计入其他非流动负债。

### 38、股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

### 39、资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	7,950,437,718.43		63,156,445.26	7,887,281,273.17
其他资本公积	27,225,413.23	60,487,799.07	6,880,000.00	80,833,212.30
合计	7,977,663,131.66	60,487,799.07	70,036,445.26	7,968,114,485.47

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

1) 股本溢价本期减少 63,156,445.26 元系公司本期收购子公司少数股东股权，购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额。

2) 其他资本公积本期增加 60,487,799.07 元，其中①公司实施的股票期权激励计划，根据《企业会计准则第 11 号——股份支付》的规定，将该股票期权在本期应分摊的费用 43,441,178.76 元计入资本公积（其他资本公积）；②本期本公司之联营公司资本公积增加，本公司权益法核算相应增加资本公积（其他资本公积）17,046,620.31 元。

3) 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）6,880,000.00 元。

## 40、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：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	-50,324,424.41	-159,039,078.51	339,473.92		-159,378,552.43		-209,702,976.84
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	-82,141,084.47	-461,998,314.50			-461,998,314.50		-544,139,398.97
可供出售金融资产公允价值变动损益	5,897,863.67	-42,593,814.32			-42,593,814.32		-36,695,950.65
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	-56,912,731.01	345,553,050.31	339,473.92		345,213,576.39		288,300,845.38
其他	82,831,527.40						82,831,527.40
其他综合收益合计	-50,324,424.41	-159,039,078.51	339,473.92		-159,378,552.43		-209,702,976.84

## 41、盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	907,394,269.05	148,870,933.31		1,056,265,202.36
任意盈余公积	2,838,547.34			2,838,547.34
合计	910,232,816.39	148,870,933.31		1,059,103,749.70

## 42、分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	11,616,786,385.09	6,331,411,362.06
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	11,616,786,385.09	6,331,411,362.06
加：本期归属于母公司所有者的净利润	3,321,865,217.75	5,838,460,777.01
减：提取法定盈余公积	148,870,933.31	123,118,577.18
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
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	14,789,780,669.53	11,616,786,385.09

调整期初未分配利润明细：

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

## 43、营业收入和营业成本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	17,457,198,703.25	12,544,273,936.81	13,596,570,430.90	10,844,643,905.41
其他业务	42,725,302.27	25,806,609.35	29,671,723.93	16,518,566.15
合计	17,499,924,005.52	12,570,080,546.16	13,626,242,154.83	10,861,162,471.56

**44、税金及附加**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税	173.68	435.21
营业税	187,457,781.24	355,867,045.74
城市维护建设税	47,215,043.94	37,524,927.83
教育费附加	20,235,016.41	16,206,785.05
地方教育附加	13,491,211.50	10,805,954.07
土地增值税	1,190,495,711.50	314,300,997.37
房产税	16,904,086.65	5,911,853.87
土地使用税	30,012,239.79	20,743,111.94
印花税	17,185,032.82	6,736,456.11
其他	146,070.06	1,342,980.96
合计	1,523,142,367.59	769,440,548.15

**45、销售费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	182,588,715.27	93,326,252.09
职工薪酬	138,757,316.33	128,361,320.87
租赁费	18,032,898.05	16,084,695.05
折旧费	14,277,863.79	13,192,697.36
办公费	31,003,974.64	29,102,095.06
劳务费	65,037,012.29	65,161,464.58
会务费	7,703,475.37	6,774,203.17
期货准备金	5,605,968.94	8,820,178.47
差旅费	12,127,970.37	10,264,605.82
业务招待费	5,563,434.69	4,779,687.45
销售代理费	14,323,095.80	17,269,764.49
其他	21,597,393.97	25,993,679.16
合计	516,619,119.51	419,130,643.57

**46、管理费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	146,922,513.82	124,430,339.34
税金		18,213,690.56
业务招待费	55,294,236.87	39,237,072.89

折旧费	20,403,452.59	18,934,620.08
股权激励费用	43,441,178.76	76,439,673.87
办公费	46,348,639.78	38,036,693.78
差旅费	14,610,234.41	14,750,420.67
交通费	12,987,044.32	10,134,608.21
中介机构费	37,375,571.36	13,957,569.02
咨询服务费	35,425,354.57	14,949,223.57
租赁费	9,682,326.01	4,525,079.04
会务费	2,626,926.77	2,942,212.75
其他	19,162,765.53	13,621,298.68
合计	444,280,244.79	390,172,502.46

#### 47、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,730,387,492.48	1,334,971,308.82
减：利息收入	-389,531,673.14	-202,711,148.10
汇兑损失	62,114,794.15	94,876.55
减：汇兑收益		-62,868,177.73
其他	90,319,637.00	126,612,853.69
合计	1,493,290,250.49	1,196,099,713.23

#### 48、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	3,786,733.48	38,056,474.14
二、存货跌价损失	-78,958,258.70	-21,242,079.57
三、可供出售金融资产减值损失	427,693,285.48	
合计	352,521,760.26	16,814,394.57

#### 49、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	25,176,970.60	-3,009,549.23
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益	-2,946,229.74	1,679,069.64
合计	25,176,970.60	-3,009,549.23



## 50、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	2,482,386,682.79	576,362,535.07
处置长期股权投资产生的投资收益	251,858,628.21	496,290,743.02
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	10,189,952.61	592,905.59
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	56,102,822.96	16,021,990.87
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债取得的投资收益		-2,425,452.25
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	66,768,809.85	40,499,397.90
处置可供出售金融资产取得的投资收益		-230,289,672.22
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	178,842,392.37	267,233,477.01
理财产品收益	136,087,428.23	96,057,638.85
其他		-906,879,984.05
合计	3,182,236,717.02	353,463,579.79

## 51、资产处置收益

单位：元 币种：人民币

项目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
固定资产处置收益	515,100.31	1,029,674.66	515,100.31
其他		-4,113,250.40	
合计	515,100.31	-3,083,575.74	515,100.31

## 52、其他收益

单位：元 币种：人民币

项目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
政府补助	7,383,879.83		7,383,879.83
合计	7,383,879.83		7,383,879.83

## 53、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
----	-------	-------	---------------

接受捐赠	2,000.00	1,002,000.00	2,000.00
政府补助		4,871,285.66	
罚没收入	673,555.00	925,162.20	673,555.00
违约金	4,507,606.61	1,635,966.52	4,507,606.61
无法支付的款项	22,000.00	1,983,792.48	22,000.00
补偿款		15,532,750.54	
股权投资转换损益		5,739,106,878.92	
权益法核算新增投资成本小于可辨认净资产公允价值差额	384,945,880.30		384,945,880.30
其他	701,350.53	1,169,824.55	701,350.53
合计	390,852,392.44	5,766,227,660.87	390,852,392.44

计入当期损益的政府补助

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
财政补助		1,850,763.37	与收益相关
政府奖励		970,000.00	与收益相关
车辆补助		20,126.86	与资产相关
教育补助		1,454,543.30	与收益相关
教育建设补助		175,352.13	与资产相关
其他		400,500.00	与收益相关
合计		4,871,285.66	/

其他说明：

适用 不适用

#### 54、营业外支出

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	165,236.91	8,365.40	165,236.91
其中：固定资产处置损失			
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	20,088,997.30	929,500.00	20,088,997.30
延迟交房违约金	321,001.40	11,750,634.29	321,001.40
地方水利建设基金	3,052,782.26	5,631,701.65	

罚款支出	472,924.25	2,689,885.27	472,924.25
其他	3,106,792.10	496,704.06	3,106,792.10
合计	27,207,734.22	21,506,790.67	24,154,951.96

## 55、所得税费用

### (1) 所得税费用表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	974,566,567.44	434,171,924.08
递延所得税费用	-145,840,482.85	-215,838,247.19
合计	828,726,084.59	218,333,676.89

### (2) 会计利润与所得税费用调整过程：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	4,178,947,042.70
按法定/适用税率计算的所得税费用	1,044,736,760.68
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	-4,437,139.77
非应税收入的影响	-796,686,315.39
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	28,793,084.92
研发费用加计扣除影响	-85,000.00
其他永久性差异对当期所得税影响	408,532,216.80
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-9,807,575.54
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	161,837,534.90
对前期未确认递延所得税资产而在本期确认的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	-4,157,482.01
所得税费用	828,726,084.59

其他说明：

□适用 √不适用

## 56、其他综合收益

√适用 □不适用

详见第十一节财务报告合并财务报表项目注释 40、其他综合收益之说明。

## 57、现金流量表项目

## (1). 收到的其他与经营活动有关的现金：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	133,666,244.56	82,387,648.01
除税费返还外的其他政府补助	44,752,063.23	4,799,306.67
押金、保证金、代收款等	1,991,354,291.16	1,176,633,664.07
用于按揭担保的保证金	57,219,650.69	18,122,174.14
银行存款利息收入	269,832,639.62	131,051,036.19
保证金转入自有资金户的资金	101,022,035.99	
其他	75,219,675.69	32,825,662.39
合计	2,673,066,600.94	1,445,819,491.47

## (2). 支付的其他与经营活动有关的现金：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	117,477,056.23	85,772,402.04
押金、保证金、代收款等	2,024,423,296.89	1,200,072,260.31
管理费用	234,269,168.30	146,157,502.95
销售费用	369,041,781.83	267,930,251.30
用于按揭担保的保证金	59,267,099.73	50,851,157.63
自有资金转入分离账户		293,994,193.54
其他	56,654,139.29	49,268,087.03
合计	2,861,132,542.27	2,094,045,854.80

## (3). 收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回拆出款项	211,956,288.38	163,000,000.00
取得子公司及其他经营单位产生的现金净额		291,362,783.67
赎回理财产品	21,063,380,000.00	1,636,850,000.00
其他	136,915,450.98	179,768,987.19
合计	21,412,251,739.36	2,270,981,770.86

## (4). 支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
拆出款项	224,125,000.00	355,850,000.00
收购债权	50,400,000.00	880,000,000.00
购买理财产品	22,118,380,000.00	790,000,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 如为负数	36,371,698.45	
其他	85,948,563.98	177,892,557.48
合计	22,515,225,262.43	2,203,742,557.48

## (5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
拆入款项	590,840,417.50	345,480,000.00
收到筹资票据贴现		248,104,686.67
银行承兑汇票保证金	95,000,000.00	363,255,000.00
用于银行借款质押的定期存单	250,000,000.00	1,161,163,727.00
贷款保证金	193,744,682.57	667,525,640.14
信托保障基金	37,048,500.00	21,989,000.00
其他	8,962,949.67	87,045,809.46
合计	1,175,596,549.74	2,894,563,863.27

## (6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
归还拆入款项	288,324,976.53	547,316,398.54
质押的贷款保证金	169,830,924.17	362,676,334.65
用于银行借款质押的定期存单		553,530,000.00
银行承兑汇票保证金	79,260,000.00	134,995,000.00
银行咨询费等其他融资费用	130,576,564.35	177,929,546.52
支付筹资票据承兑	156,890,000.00	558,600,000.00
收购小股东股权	30,930,000.00	272,900,000.00
收购小股东债权		15,000,000.00
信托保障基金	20,393,000.00	66,848,000.00
债券发行费用	9,442,500.00	18,044,250.00
回购股份支付的现金		1,966,738,152.75
其他		460,216.73
合计	885,647,965.05	4,675,037,899.19

## 58、现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	3,350,220,958.11	5,847,179,529.42
加：资产减值准备	352,521,760.26	16,814,394.57
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	53,418,202.79	41,472,865.90
无形资产摊销	7,051,731.64	7,188,668.11
长期待摊费用摊销	2,524,050.53	4,019,675.32
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）	-515,100.31	3,083,575.74
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	165,236.91	8,365.40
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-25,176,970.60	3,009,549.23
财务费用（收益以“-”号填列）	1,859,414,817.08	1,384,449,011.43
投资损失（收益以“-”号填列）	-3,182,236,717.02	-353,463,579.79
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-174,364,632.59	-215,166,051.51
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	28,524,149.74	-672,195.68
存货的减少（增加以“-”号填列）	-5,327,161,136.87	744,878,520.89
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	896,146,775.91	-2,145,174,319.02
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	4,227,587,000.63	5,029,580,689.63
其他	-384,945,880.30	-5,739,106,878.92
经营活动产生的现金流量净额	1,683,174,245.91	4,628,101,820.72
<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	16,220,406,014.05	15,863,105,197.18
减：现金的期初余额	15,863,105,197.18	11,799,432,344.13
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	357,300,816.87	4,063,672,853.05

## (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	55,500,000.00
其中：海南满天星旅业开发有限公司	55,500,000.00

减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	19,316,855.14
其中：海南满天星旅业开发有限公司	19,316,855.14
取得子公司支付的现金净额	36,183,144.86

**(3) 本期收到的处置子公司的现金净额**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	204,000,000.00
其中：杭州兴和投资发展有限公司	204,000,000.00
新湖期货有限公司	
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	240,371,698.45
其中：杭州兴和投资发展有限公司	2,279,124.55
新湖期货有限公司	238,092,573.90
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	-36,371,698.45

注：因处置子公司收到现金净额为负数转入支付其他与投资活动有关的现金。

**(4) 现金和现金等价物的构成**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	16,220,406,014.05	15,863,105,197.18
其中：库存现金	926,318.54	836,843.97
可随时用于支付的银行存款	14,944,529,282.21	14,716,270,095.03
可随时用于支付的其他货币资金	1,274,950,413.30	1,145,998,258.18
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	16,220,406,014.05	15,863,105,197.18
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

√适用 □不适用

期末银行存款中用于质押的定期存款、其他 61,580,901.32 元，其他货币资金中用于担保的保证金、贷款保证金、按揭保证金、开工保证金等 1,526,450,028.27 元，合计 1,588,030,929.59 元，因使用受到限制，不属于现金及现金等价物。

### 59、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

适用 不适用

### 60、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	1,588,030,929.59	详见本财务报表附注货币资金之说明
其他应收款	111,734,716.48	质押
存货	30,040,918,622.09	抵押
长期股权投资	9,818,063,980.90	质押
可供出售金融资产	334,571,231.58	质押
投资性房地产	652,066,970.24	抵押
固定资产	253,614,867.77	抵押
无形资产		
合计	42,799,001,318.65	/

### 61、外币货币性项目

(1). 外币货币性项目：

适用 不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			1,444,262,168.43
其中：美元	164,379,477.95	6.5342	1,074,088,384.83
港币	442,834,851.18	0.83591	370,173,783.60
应付利息			101,510,235.89
其中：美元	14,095,890.41	6.5342	92,105,367.12
港币	11,251,054.26	0.83591	9,404,868.77
长期借款			6,530,045,090.10
其中：美元			
港币	7,811,899,714.20	0.83591	6,530,045,090.10
应付债券			4,533,082,669.02
其中：美元	693,747,156.35	6.5342	4,533,082,669.02



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

√适用 □不适用

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

## 62、政府补助

### (1) 明细情况

#### 1) 与资产相关的政府补助

项目	期初递延收益	本期新增补助	本期摊销	期末递延收益	本期摊销列报项目	说明
土地整理补偿	28,950,666.67			28,950,666.67		
2.05MWp 光伏发电项目	7,900,000.00			7,900,000.00		
杭州·白沙坞桥梁建造补助	690,000.00			690,000.00		
平阳县西湾围垦工程省补助资金	6,000,000.00	1,000,000.00		7,000,000.00		
契税返还	182,286,405.00	36,574,800.00		218,861,205.00		
城新线墨城段修复工程	295,000.00			295,000.00		
教育建设补助	1,043,980.87	720,000.00	206,616.60	1,557,364.27	其他收益	
小计	227,166,052.54	38,294,800.00	206,616.60	265,254,235.94		

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

项 目	金 额	列报项目	说明
政府补助	4,086,573.23	其他收益	
政府奖励	420,000.00	其他收益	
职工职业培训补贴	1,637,280.00	其他收益	
教育补助	987,410.00	其他收益	
其他	46,000.00	其他收益	
小 计	7,177,263.23		

(2) 本期计入当期损益的政府补助金额为 7,383,879.83 元。

### 63、其他

适用 不适用

## 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
海南满天星旅业开发有限公司	2017-3-6	55,500,000	50.50	购买	2017-3-6	办妥工商变更登记手续	0.00	-7,229,095.33

#### (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	海南满天星旅业开发有限公司
--现金	55,500,000.00
合并成本合计	55,500,000.00

减：取得的可辨认净资产公允价值份额	55,500,000.00
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	0.00

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

	海南满天星旅业开发有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	520,789,847.32	490,537,589.02
货币资金	19,316,855.14	19,316,855.14
预付账款	389,263,661.57	389,263,661.57
应收款项		
其他应收款	19,043,066.12	19,043,066.12
存货	91,060,461.64	60,808,203.34
其他流动资产	1,019,963.08	1,019,963.08
固定资产	742,318.06	742,318.06
无形资产	6,111.14	6,111.14
长期待摊费用	337,410.57	337,410.57
负债：	410,888,857.22	410,888,857.22
借款		
应付款项		
应付职工薪酬	291,319.61	291,319.61
其他应付款	410,597,537.61	410,597,537.61
递延所得税负债		
净资产	109,900,990.10	79,648,731.80
减：少数股东权益		
取得的净资产	109,900,990.10	79,648,731.80

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

以交易双方协商价确定。

### (4). 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

□适用 √不适用

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

适用 不适用

2、同一控制下企业合并

适用 不适用

3、反向购买

适用 不适用

4、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
杭州兴和投资发展有限公司	400,000,000	100.00	出售	2017年12月	办妥工商变更登记手续	170,375,132.95						146,932.15
新湖期货有限公司	[注]	54.00		2017年12月	[注]		37.67	276,153,392.95	454,995,785.32	178,842,392.37	以被处置部分股权的处置价款确定	

注：杭州兴和投资发展有限公司（以下简称兴和投资）持有新湖期货 54%股权，故本期公司处置兴和投资 100%的股权时，对新湖期货一并丧失控制权，同时对新湖期货的全资子公司上海新湖瑞丰金融服务有限公司、上海新湖瑞丰资产管理有限公司和新湖国际金融(香港)有限公司也一并丧失控制权。

其他说明：

√适用 □不适用

兴和投资股权处置情况详见本财务报表附注十二关联方及关联交易之说明。

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

□适用 √不适用

## 5、其他原因的合并范围变动

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

√适用 □不适用

### 1、合并范围增加

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例（%）
启东新湖碧海旅游管理有限公司	新设	2017-9-20	2,000 万美元	100
香港冠盛投资有限公司	新设	2017-6-23	尚未出资	100
泰信控股有限公司	新设	2017-9-27	尚未出资	100
泰融控股有限公司	新设	2017-9-27	尚未出资	100
浙江新湖智脑投资管理合伙企业（有限合伙）	新设	2017-11-15	尚未出资	100
平阳宝瑞置业有限公司	新设	2017-10-17	尚未出资	100
冠宏投资有限公司	新设	2017-12-13	尚未出资	100

### 2、合并范围增加

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	期初至处置日净利润
杭州新翼投资管理有限公司	注销	2017-12-15	730.62	-184.08

## 6、其他

□适用 √不适用

## 九、 在其他主体中的权益

## 1、 在子公司中的权益

## (1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
沈阳沈北金谷置业有限公司	沈阳	沈阳	房地产业		100	设立
沈阳青蓝装饰工程有限公司	沈阳	沈阳	装修、景观园林工程		100	设立
沈阳新湖明珠置业有限公司	沈阳	沈阳	房地产业		100	设立
天津新湖凯华投资有限公司	天津	天津	房地产业		100	设立
天津新湖中宝投资有限公司	天津	天津	房地产业	100		设立
义乌北方(天津)国际商贸城有限公司	天津	天津	市场建设、房地产开发		100	设立
天津新湖商业管理有限公司	天津	天津	市场管理及服务		100	设立
天津海建市政工程有限公司	天津	天津	市政、装修、景观		100	设立
滨州新湖房地产开发有限公司	滨州	滨州	房地产业		100	设立
南通新湖置业有限公司	南通	南通	房地产业		100	设立
南通启阳建设开发有限公司	南通	南通	房地产业		100	设立
南通启新置业有限公司	南通	南通	房地产业		100	设立
南通启仁置业有限公司	南通	南通	房地产业		100	设立
苏州充橙商业管理有限公司	吴江	吴江	商业管理		100	设立
上海新湖城市开发有限公司	上海	上海	房地产业		100	设立
上海新湖天虹城市开发有限公司	上海	上海	房地产业		100	设立
杭州新湖明珠置业有限公司	杭州	杭州	房地产业		100	设立
杭州新湖鸪鸟置业有限公司	杭州	杭州	房地产业		100	设立
浙江新湖海创地产发展有限公司	杭州	杭州	房地产业		100	设立
嘉兴新湖中房置业有限公司	嘉兴	嘉兴	房地产业	51		设立
舟山新湖置业有限公司	舟山	舟山	房地产业	45	55	设立
丽水新湖置业有限公司	丽水	丽水	房地产业		100	设立
温岭新湖地产发展有限公司	温岭	温岭	房地产业		100	设立
乐清新湖置业有限公司	乐清	乐清	房地产业		65	设立
瑞安市中宝置业有限公司	瑞安	瑞安	房地产业		60	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
平阳安瑞置业有限公司	平阳	平阳	房地产业	51	49	设立
平阳宝瑞置业有限公司	平阳	平阳	房地产业	51	49	设立
九江新湖中宝置业有限公司	九江	九江	房地产业		100	设立
启东新湖投资开发有限公司	南通	南通	江海滩涂围垦	100		设立
启东三水汇生态环境科技有限公司	南通	南通	健身、垂钓、会议服务；农作物种植、销售、租赁		100	设立
启东新湖碧海旅游管理有限公司	南通	南通	旅游服务、餐饮服务		100	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
浙江新湖智脑投资管理合伙企业	杭州	杭州	投资	50	50	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	设立
新湖影视传播有限公司	杭州	杭州	影视投资、广告、文化教育培训等	100		设立
东阳新湖艺人经纪有限公司	横店	横店	艺人经纪		100	设立
上海众孚实业有限公司	上海	上海	实业投资		100	设立
上海融喆投资发展有限公司	上海	上海	投资		60	设立
香港新湖投资有限公司	香港	香港	投资	100		设立
泰昌投资有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资		100	设立
香港新澳投资有限公司	香港	香港	投资	100		设立
香港冠盛投资有限公司	香港	香港	投资		100	设立
澳洲兴澳投资有限公司	澳大利亚	澳大利亚	投资		100	设立
Xinhu (BVI) Holding Company Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资		100	设立
Xinhu (Oversea) 2017 Investment Company Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资		100	设立
泰信控股有限公司	开曼群岛	开曼群岛	投资		100	设立
泰融控股有限公司	开曼群岛	开曼群岛	投资		100	设立
冠宏投资有限公司	开曼群岛	开曼群岛	投资		100	设立
沈阳新湖房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产业		100	同一控制下企业合并
泰安新湖房地产开发有限公司	泰安	泰安	房地产业		100	同一控制下企业合并
苏州新湖置业有限公司	吴江	吴江	房地产业		100	同一控制下企业合并
上海中瀚置业有限公司	上海	上海	房地产业	100		同一控制下企业合并
上海新湖房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业		98	同一控制下企业合并
新湖地产集团有限公司	杭州	杭州	房地产业	100		同一控制下企业合并
杭州新湖美丽洲置业有限公司	杭州	杭州	房地产业		100	同一控制下企业合并
衢州新湖房地产开发有限公司	衢州	衢州	房地产业		100	同一控制下企业合并
绍兴百大房地产有限责任公司	绍兴	绍兴	房地产业	90	10	同一控制下企业合并
绍兴市红太阳物业管理有限公司	绍兴	绍兴	物业管理	10	90	同一控制下



						企业合并
温州新湖房地产开发有限公司	温州	温州	房地产业	90	9.8	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
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
海南满天星旅业开发有限公司	三亚	三亚	旅游业、房地产业		50.5	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
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
Total Partner Global Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资		100	其他
Summit Idea Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资		100	其他

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

1) 本公司持股 60% 的上海融喆投资发展有限公司持有瑞安市中宝置业有限公司 100% 股权，故本公司对瑞安市中宝置业有限公司的表决权比例为 100%。

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

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

## (2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

子公司名称	少数股东持股比例 (%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
九江新湖远洲置业有限公司	30.00	-57.79	2,850.00	4,457.14
嘉兴新湖中房置业有限公司	49.00	-666.85		11,006.36
乐清新湖置业有限公司	35.00	1,405.75		6,249.94
平阳县利得海涂围垦开发有限公司	20.00	-147.92		36,884.64

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明:

□适用 √不适用

## (3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

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
九江新湖远洲置业有限公司	23,846.90	360.90	24,207.80	9,350.68		9,350.68	32,655.89	1,974.68	34,630.57	10,080.82		10,080.82
嘉兴新湖中房置业有限公司	121,147.22	5,204.90	126,352.12	103,890.17		103,890.17	168,557.00	912.17	169,469.17	145,646.30		145,646.30
乐清新湖置业有限公司	278,404.29	4,456.56	282,860.85	263,915.98	1,087.91	265,003.89	238,267.10	1,636.84	239,903.94	117,063.40	109,000.00	226,063.40
平阳县利得海涂围垦开发有限公司	1,005,540.61	3,237.09	1,008,777.70	359,798.21	359,556.30	719,354.51	1,051,849.06	2,972.91	1,054,821.97	203,284.25	466,374.92	669,659.17

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
九江新湖远洲置业有限公司	15,847.56	-192.62	-192.62	9,883.82	21,067.94	3,466.82	3,466.82	9,525.53
嘉兴新湖中房置业有限公司	70,579.11	-1,360.91	-1,360.91	13,846.65	81,537.51	12,196.34	12,196.34	83,738.96
乐清新湖置业有限公司	29,648.19	4,016.42	4,016.42	164,765.64	188,359.89	11,337.62	11,337.62	51,033.06
平阳县利得海涂围垦开发有限公司		-739.61	-739.61	92,403.25		-729.01	-729.01	-11,835.09

## (4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制:

适用 不适用

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

适用 不适用

## 2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

## (1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明:

适用 不适用

子公司名称	变动时间	变动前持股比例	变动后持股比例
杭州新湖明珠置业有限公司	2017-12-21	70%	100%

## (2). 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响:

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

	杭州新湖明珠置业有限公司
购买成本/处置对价	101,883,234.66
--现金	101,883,234.66
--非现金资产的公允价值	
购买成本/处置对价合计	101,883,234.66
减:按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	38,726,789.40
差额	63,156,445.26
其中:调整资本公积	63,156,445.26
调整盈余公积	
调整未分配利润	

## 其他说明

适用 不适用

## 3、在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

## (1). 重要的合营企业或联营企业

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	主要	注册	业务性质	持股比例(%)	对合营企业或

	经营地	地		直接	间接	联营企业投资的会计处理方法
海宁绿城新湖房地产开发有限公司	海宁	海宁	房地产开发、销售		50.00	权益法核算
杭州湖新投资有限公司	杭州	杭州	投资、策划、咨询	50.00		权益法核算
杭州新想投资管理有限公司	杭州	杭州	投资管理、投资咨询、房地产业		50.00	权益法核算
新湖控股有限公司	杭州	杭州	实业投资	48.00		权益法核算
盛京银行股份有限公司	沈阳	沈阳	金融服务	5.18		权益法核算
中信银行股份有限公司	北京	北京	金融服务		4.99	权益法核算
温州银行股份有限公司	温州	温州	金融服务	18.15		权益法核算
江苏新湖宝华置业有限公司	句容	句容	房地产业	35.00		权益法核算
内蒙古合和置业有限公司	呼和浩特	呼和浩特	房地产开发、销售	20.00		权益法核算
甘肃西北矿业集团有限公司	兰州	兰州	有色金属产业投资	34.40		权益法核算
新湖期货有限公司	上海	上海	商品、金融期货经纪	15.67	22.00	权益法核算
恩施裕丰房地产开发有限公司	恩施	恩施	房地产业		48.00	权益法核算
通卡联城网络科技有限公司	杭州	杭州	计算机信息服务	34.00		权益法核算

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

公司持有盛京银行股份有限公司（以下简称盛京银行）、温州银行股份有限公司（以下简称温州银行）、中信银行的股权比例分别为5.18%、18.15%和4.99%，分别为该三家公司的第四大股东、单一第一大股东、第二大股东，且公司在该三家公司董事会派有董事，对该三家公司具有重大影响。

## (2). 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
	海宁绿城新湖房地产开发有限公司	海宁绿城新湖房地产开发有限公司
流动资产	56,551.89	75,681.81
其中：现金和现金等价物	3,929.36	14,029.16
非流动资产	101.62	632.32
资产合计	56,653.51	76,314.13
流动负债	41,255.62	56,670.08
非流动负债		
负债合计	41,255.62	56,670.08
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	15,397.89	19,644.04

按持股比例计算的净资产份额	7,698.94	9,822.02
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	7,698.94	9,822.02
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入	2,155.34	21,355.99
财务费用	-795.78	-769.26
所得税费用	-518.78	-1,985.80
净利润	-4,246.16	-926.48
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-4,246.16	-926.48
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

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	新湖控股有限公司	盛京银行股份有限公司	新湖控股有限公司	盛京银行股份有限公司
流动资产	2,680,280.60	[注 1]	2,606,924.05	[注 1]
非流动资产	375,428.28		415,365.33	
资产合计	3,055,708.88	103,061,743.10	3,022,289.38	90,548,264.70
流动负债	1,750,945.23		1,736,874.50	
非流动负债	573,596.81		591,539.02	
负债合计	2,324,542.04	97,836,177.50	2,328,413.52	85,910,802.10
少数股东权益	209,891.95	57,428.10	171,283.88	58,019.70
归属于母公司股东权益	521,274.89	5,168,137.50	522,591.98	4,579,442.90
按持股比例计算的净资产份额	250,211.95	267,470.55	250,844.15	237,003.39
调整事项	21,491.64	4,944.47	21,491.64	4,944.47
--商誉	25,811.64	4,944.47	25,811.64	4,944.47
--内部交易未实现利润	-4,320.00		-4,320.00	
--其他				
对联营企业权益投资的账面价值	271,703.59	272,415.02	272,335.79	241,947.86
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		155,228.49		211,998.87
营业收入	338,565.11	1,324,968.30	312,673.93	1,611,387.60
净利润	-5,699.47	758,005.50	604.91	686,452.00

终止经营的净利润				
其他综合收益	14,575.61	-24,393.90	-15,831.53	-71,554.90
综合收益总额	8,876.14	733,611.60	-15,226.61	614,897.10
本年度收到的来自联营企业的股利		7,500.00		8,400.00

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	甘肃西北矿业集团有限公司	温州银行股份有限公司	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	19,204.06	[注 1]	16,797.82	[注 1]
非流动资产	210,856.12		225,655.32	
资产合计	230,060.18	22,411,193.13	242,453.14	20,134,596.66
流动负债	26,661.95		35,390.97	
非流动负债				
负债合计	26,661.95	21,099,159.19	35,390.97	19,065,998.66
少数股东权益	-938.34		-910.32	
归属于母公司股东权益	204,336.57	1,312,033.94	207,972.49	1,068,598.00
按持股比例计算的净资产份额	70,291.64	238,151.70	71,542.40	149,144.08
调整事项		206.01		5,899.67
--商誉		206.01		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	70,291.64	238,357.71	71,542.40	155,043.75
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	391.66	397,072.43	904.33	459,563.82
净利润	-1,635.92	90,224.00	1,529.40	102,855.19
终止经营的净利润				
其他综合收益		-1,780.93		-2,528.64
综合收益总额	-1,635.92	88,443.07	1,529.40	100,326.55
本年度收到的来自联营企业的股利		6,650.00		

	期末余额/ 本期发生额			期初余额/ 上期发生额		
	中信银行股份有限公司	江苏新湖宝华置业有限公司	新湖期货有限公司	中信银行股份有限公司	江苏新湖宝华置业有限公司	新湖期货有限公司
流动资产	[注 1]	182,724.04	[注 1]	[注 1]	165,211.88	
非流动资产		4,966.30			3,240.24	

资产合计	567,769,100.00	187,690.34	537,993.32	593,105,000.00	168,452.12
流动负债		87,219.52			52,979.98
非流动负债					
负债合计	526,525,800.00	87,219.52	464,684.75	554,655,400.00	52,979.98
少数股东权益	1,279,500.00			527,200.00	
归属于母公司股东权益	39,963,800.00	100,470.83	73,308.57	37,922,400.00	115,472.14
按持股比例计算的净资产份额	1,997,793.91	35,164.79	27,615.34	1,798,031.68	40,415.25
调整事项	-176,322.54	-131.12	17,884.24	-178,336.20	4,193.04
--商誉			17,884.24		
--内部交易未实现利润		-131.12			
--其他	-176,322.54[注2]			-178,336.20[注2]	4,193.04[注3]
对联营企业权益投资的账面价值	1,821,471.37	35,033.67	45,499.58	1,619,695.48	44,608.29
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	1,001,980.11			1,023,182.81	
营业收入	15,670,800.00	910.62	192,873.27	15,378,100.00	22,794.81
净利润	4,256,600.00	-3,550.48	7,380.24	4,162,900.00	-209.46
终止经营的净利润					
其他综合收益	-1,064,200.00		-45.72	-472,600.00	
综合收益总额	3,192,400.00	-3,550.48	7,334.52	3,690,300.00	-209.46
本年度收到的来自联营企业的股利	49,883.81	8,200.83			

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

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

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

#### (4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
联营企业：		
投资账面价值合计	7,041.31	10,790.87
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	3,417.61	-49.02
--其他综合收益		
--综合收益总额	3,417.61	-49.02

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

□适用 √不适用

#### (6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

√适用 □不适用



单位:万元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期末确认的损失(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	5,461.64	-4,385.06	1,076.58

## (7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

## (8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

## 4、重要的共同经营

适用 不适用

## 5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明:

适用 不适用

## 十、与金融工具相关的风险

适用 不适用

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

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

## (一) 信用风险

信用风险,是指金融工具的一方不能履行义务,造成另一方发生财务损失的风险。

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

## 1. 银行存款

本公司将银行存款存放于信用评级较高的金融机构,故其信用风险较低。

## 2. 应收款项

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

由于本公司的应收账款风险点分布于多个合作方和多个客户，截至 2017 年 12 月 31 日，本公司应收账款的 49.48% (2016 年 12 月 31 日: 59.82%) 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
	未逾期未减值	已逾期未减值			
		1 年以内	1-2 年	2 年以上	
应收利息	9,759,388.89				9,759,388.89
应收股利					
小 计	9,759,388.89				9,759,388.89

(续上表)

项 目	期初数				合 计
	未逾期未减值	已逾期未减值			
		1 年以内	1-2 年	2 年以上	
应收利息	28,718,103.94				28,718,103.94
应收股利	31,500,000.00				31,500,000.00
小 计	60,218,103.94				60,218,103.94

(2) 本公司无单项计提减值的应收款项情况。

### (二) 流动风险

流动风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。流动风险可能源于无法尽快以公允价值售出金融资产；或者源于对方无法偿还其合同债务；或者源于提前到期的债务；或者源于无法产生预期的现金流量。

为控制该项风险，本公司综合运用票据结算、金融机构借款等多种融资手段，并采取长、短期融资方式适当结合，优化融资结构的方法，保持融资持续性与灵活性之间的平衡。本公司已从多家金融机构取得授信额度以满足营运资金需求和资本开支。

金融负债按剩余到期日分类

项 目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
金融机构借款	46,604,880,410.68	53,354,593,257.47	16,120,200,313.45	23,668,466,093.36	13,565,926,850.66
应付票据	7,280,000.00	7,280,000.00	7,280,000.00		
应付账款	1,974,178,135.34	1,974,178,135.34	1,974,178,135.34		
应付利息	555,789,985.80	555,789,985.80	555,789,985.80		
其他应付款	2,037,340,398.61	2,037,340,398.61	2,037,340,398.61		
应付债券	21,818,418,777.63	25,071,706,002.80	2,177,755,512.30	19,212,364,006.50	3,681,586,484.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债					
应付股利	65,487,227.10	65,487,227.10	65,487,227.10		
小 计	73,063,374,935.16	83,066,375,007.12	22,938,031,572.60	42,880,830,099.86	17,247,513,334.66

(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	43,440,267,205.75	48,613,437,495.34	13,506,730,528.05	30,841,739,986.94	4,264,966,980.35
应付票据	163,870,000.00	163,870,000.00	163,870,000.00		
应付账款	1,577,815,566.41	1,577,815,566.41	1,577,815,566.41		
应付利息	531,040,064.65	531,040,064.65	531,040,064.65		
其他应付款	1,551,138,792.17	1,551,138,792.17	1,551,138,792.17		
应付债券	15,125,314,339.93	18,242,399,133.14	1,188,027,681.06	9,694,446,794.54	7,359,924,657.54
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	39,726.59	39,726.59	39,726.59		
应付股利	10,387,227.10	10,387,227.10	10,387,227.10		
小 计	62,399,872,922.60	70,690,128,005.40	18,529,049,586.03	40,536,186,781.48	11,624,891,637.89

### (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2017年12月31日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币19,219,478,455.12元(2016年12月31日：人民币15,697,050,434.82元)，在其他变量不变的假设下，假定利率变动50个基准点，将会对本公司的利润总额和股东权益产生一定的影响。

#### 2. 外汇风险

外汇风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司面临的汇率变动的风险主要与本公司外币货币性资产和负债以及外币计价的可供出售金融资产有关。截至 2017 年 12 月 31 日，以外币计价的可供出售金融资产余额为 4,365,711,323.63 元。因此，本公司所承担的外汇变动市场风险较大。

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

## 十一、公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末公允价值			
	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	600,235,715.17			600,235,715.17
1. 交易性金融资产	600,235,715.17			600,235,715.17
(1) 债务工具投资	344,092,551.84			344,092,551.84
(2) 权益工具投资	251,846,298.41			251,846,298.41
(3) 衍生金融资产				
(4) 基金及资产管理	4,296,864.92			4,296,864.92
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 可供出售金融资产	1,076,065,300.89	849,692,493.10		1,925,757,793.99
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	1,076,065,300.89	849,692,493.10		1,925,757,793.99
(三) 投资性房地产				
(四) 生物资产				
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	<b>1,676,301,016.06</b>	<b>849,692,493.10</b>		<b>2,525,993,509.16</b>
(五) 交易性金融负债				
(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>				

二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

## 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用  不适用

本公司持有的以公允价值计量的资产和负债在活跃市场中均有报价。

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

适用  不适用

根据基金管理公司提供的资产管理计划资产结构估值表中列示的单位净值确定。

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

适用  不适用

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

适用  不适用

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

适用  不适用

## 7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用  不适用

## 8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用  不适用

## 十二、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

适用  不适用

单位：万元 币种：人民币

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

本企业的母公司情况的说明

浙江新潮集团股份有限公司(以下简称新潮集团)直接持有本公司 32.41%的股份,并通过其全资子公司浙江恒兴力控股集团有限公司间接持有本公司 2.44%的股份,通过其持股 99%的子公司宁波嘉源实业发展有限公司间接持有本公司 5.38%的股份。黄伟直接持有本公司 16.86%的股份,并持有新潮集团 67.22%的股份,黄伟直接和间接持有本公司的股权比例为 43.87%。

本企业最终控制方是黄伟

## 2、本企业的子公司情况

适用 不适用

本企业子公司的情况详见第十一节财务报告九在其他主体中的权益。

## 3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见第十一节财务报告九在其他主体中的权益。

适用 不适用

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
海宁绿城新潮房地产开发有限公司	合营企业
新潮控股有限公司	联营企业
盛京银行股份有限公司	联营企业
内蒙古合和置业有限公司	联营企业
甘肃西北矿业集团有限公司	联营企业
温州银行股份有限公司	联营企业
江苏新潮宝华置业有限公司	联营企业
中信银行股份有限公司	联营企业
新潮期货有限公司	联营企业
恩施裕丰房地产开发有限公司	联营企业

其他说明

适用 不适用

#### 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有限公司	母公司的控股子公司
嘉兴新湖绿城物业服务有限公司	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
黑龙江省哈高科营养食品有限公司	母公司的控股子公司
哈尔滨高科技（集团）股份有限公司	母公司的控股子公司
中信银行（国际）有限公司	本公司联营企业控股子公司
浩韵控股集团有限公司	原联营企业
林俊波	本公司董事长
李萍	本公司最终控制方黄伟之配偶
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
黄立程	本公司最终控制方黄伟之子、本公司之监事
林琳	本公司董事长之胞妹

#### 5、关联交易情况

##### (1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
浙江新湖绿城物业服务有限公司	物业服务	13,861,308.21	17,751,715.90
浙江新湖绿城物业服务有限公司	咨询服务	943,396.22	
上海新湖绿城物业服务有限公司	物业服务	48,888,722.98	67,473,165.07
衢州新湖绿城物业服务有限公司	物业服务	1,827,618.96	3,812,462.69
沈阳新湖绿城物业服务有限公司	物业服务	6,914,042.45	6,149,708.16
嘉兴新湖绿城物业服务有限公司	物业服务		264,566.00
湘财证券股份有限公司	佣金支出	1,267,798.61	1,671,936.00
哈高科绥棱二塑防水工程有限公司	防水工程	8,923,228.71	9,884,232.06
黑龙江省哈高科营养食品有限公司	粮油货款	894,498.19	

## 出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
内蒙古合和置业有限公司	工程、营销服务费	1,415,094.34	1,415,094.34
江苏新湖宝华置业有限公司	工程、营销服务费	10,225,121.69	2,150,628.74
江苏新湖宝华置业有限公司	电梯	6,446,189.77	
上海新湖绿城物业服务有限公司	商品销售	9,478.83	
邹丽华、嵇作法	商品房买卖		20,414,361.90
潘孝娜	商品房买卖		6,519,354.29
黄立程	商品房买卖		24,935,069.52
林琳	商品房买卖		9,342,857.14

## 购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

□适用 √不适用

## (2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

□适用 √不适用

关联托管/承包情况说明

□适用 √不适用

本公司委托管理/出包情况表：

□适用 √不适用

关联管理/出包情况说明

□适用 √不适用

## (3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

√适用 □不适用



单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
沈阳新湖绿城物业服务有限公司	房产	27,619.05	27,619.05
江苏新湖宝华置业有限公司	车辆	533,333.35	

本公司作为承租方：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
浙江新湖绿城物业服务有限公司	房产	130,401.94	58,994.29

关联租赁情况说明

□适用 √不适用

**(4). 关联担保情况**

本公司作为担保方

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
新湖集团	300,000,000.00	2016-9-21	2018-9-21	否
新湖集团	500,000,000.00	2016-10-27	2018-10-27	否
新湖集团	149,000,000.00	2017-4-21	2018-4-20	否
新湖集团	200,000,000.00	2017-4-27	2018-4-25	否
新湖集团	200,000,000.00	2017-5-3	2018-5-3	否
新湖集团	280,000,000.00	2017-6-1	2018-5-23	否
新湖集团	51,000,000.00	2017-6-6	2018-6-5	否
新湖集团	100,000,000.00	2017-7-18	2018-1-20	否
新湖集团	500,000,000.00	2017-8-11	2019-8-9	否
新湖集团	250,000,000.00	2017-8-23	2018-8-22	否
新湖集团	50,000,000.00	2017-9-6	2018-9-5	否
新湖集团	50,000,000.00	2017-11-9	2018-11-8	否
新湖集团	50,000,000.00	2017-12-27	2018-12-26	否

本公司作为被担保方

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
新湖集团	150,000,000.00	2017-1-9	2018-1-8	否
新湖集团	25,000,000.00	2017-2-7	2018-2-6	否
新湖集团、黄伟	200,000,000.00	2017-2-10	2018-2-13	否

新湖集团、黄伟、李萍	30,000,000.00	2017-3-17	2018-3-16	否
新湖集团、黄伟、李萍	100,000,000.00	2017-4-27	2018-4-25	否
新湖集团、黄伟、李萍	50,000,000.00	2017-7-19	2018-1-20	否
新湖集团、黄伟、李萍	80,000,000.00	2017-9-19	2018-9-18	否
新湖集团、黄伟、李萍	200,000,000.00	2017-9-28	2019-9-27	否
新湖控股	500,000,000.00	2017-6-23	2019-6-23	否
新湖控股、黄伟、李萍	500,000,000.00	2017-2-8	2019-2-7	否
江苏新湖宝华置业有限公司	29,200,000.00	2016-10-21	2018-10-21	否
江苏新湖宝华置业有限公司	69,600,000.00	2017-1-4	2018-12-29	否
黄伟、李萍	500,000,000.00	2014-1-14	2019-1-9	否
黄伟、李萍	685,000,000.00	2014-12-22	2019-12-15	否
黄伟、李萍	350,000,000.00	2015-12-30	2018-1-13	否
黄伟、李萍	450,000,000.00	2016-1-20	2018-12-31	否
黄伟、李萍	300,000,000.00	2016-1-27	2018-1-26	否
黄伟、李萍	162,000,000.00	2016-3-21	2018-3-21	否
黄伟、李萍	300,000,000.00	2016-6-24	2018-8-17	否
黄伟、李萍	1,001,000,000.00	2016-7-6	2018-6-20	否
黄伟、李萍	400,000,000.00	2016-8-12	2018-8-12	否
黄伟、李萍	229,800,000.00	2016-8-30	2018-9-27	否
黄伟、李萍	81,000,000.00	2016-11-21	2018-11-21	否
黄伟、李萍	150,000,000.00	2016-11-25	2018-10-24	否
黄伟、李萍	308,000,000.00	2016-12-8	2018-6-8	否
黄伟、李萍	810,000,000.00	2016-12-14	2018-12-14	否
黄伟、李萍	600,000,000.00	2016-12-23	2019-12-23	否
黄伟、李萍	200,000,000.00	2017-1-6	2019-1-5	否
黄伟、李萍	192,000,000.00	2017-1-6	2018-7-24	否
黄伟、李萍	199,900,000.00	2017-1-9	2020-1-8	否
黄伟、李萍	250,000,000.00	2017-1-25	2020-1-24	否
黄伟、李萍	800,000,000.00	2017-3-7	2019-3-6	否
黄伟、李萍	50,000,000.00	2017-4-26	2018-4-25	否
黄伟、李萍	75,000,000.00	2017-5-9	2018-5-8	否
黄伟、李萍	80,000,000.00	2017-5-10	2018-5-9	否
黄伟、李萍	60,000,000.00	2017-5-16	2018-5-15	否
黄伟、李萍	33,000,000.00	2017-6-26	2018-6-25	否
黄伟、李萍	20,000,000.00	2017-7-24	2019-1-24	否
黄伟、李萍	900,000,000.00	2017-7-28	2019-7-27	否
黄伟、李萍	25,000,000.00	2017-8-23	2020-6-28	否
黄伟、李萍	2,022,940,000.00	2017-8-28	2026-8-15	否
黄伟、李萍	55,000,000.00	2017-8-30	2018-8-14	否
黄伟、李萍	50,000,000.00	2017-9-26	2018-9-25	否
黄伟、李萍	800,000,000.00	2017-10-12	2020-10-11	否
黄伟、李萍	60,000,000.00	2017-10-25	2018-10-24	否
黄伟、李萍	1,000,000,000.00	2017-11-30	2020-12-1	否

黄伟、李萍	115,000,000.00	2017-12-5	2019-11-27	否
黄伟、李萍	200,000,000.00	2017-12-18	2019-12-17	否
黄伟、李萍	400,000,000.00	2017-8-23	2019-8-23	否
黄伟	450,000,000.00	2016-3-31	2018-3-30	否
黄伟	200,000,000.00	2016-8-5	2018-8-4	否
黄伟	1,336,000,000.00	2016-8-19	2018-8-17	否
黄伟	600,000,000.00	2016-10-25	2022-10-24	否
黄伟	400,000,000.00	2016-10-25	2022-10-24	否
黄伟	300,000,000.00	2017-2-10	2018-2-13	否
黄伟	3,010,000,000.00	2017-5-11	2023-5-10	否
黄伟	100,000,000.00	2017-5-26	2018-5-26	否
黄伟	50,000,000.00	2017-9-20	2018-7-26	否
黄伟	50,000,000.00	2017-9-27	2018-7-26	否

关联担保情况说明

适用 不适用

#### (5). 关联方资金拆借

##### 1) 拆入资金

单位：元 币种：人民币

关联方	拆入	归还
嘉兴高级中学	11,000,000.00	18,000,000.00
嘉兴市秀洲现代实验学校	75,200,000.00	52,600,000.00
嘉兴南湖国际实验学校	42,500,000.00	35,836,000.00
海宁绿城新湖房地产开发有限公司	150,000,000.00	180,000,000.00
内蒙古合和置业有限公司	14,000,000.00	
江苏新湖宝华置业有限公司	23,044,918.42	10,000,000.00
合计	315,744,918.42	296,436,000.00

##### 2) 拆出资金

单位：元 币种：人民币

关联方	拆出	收回
甘肃西北矿业集团有限公司	40,000,000.00	40,000,000.00
恩施裕丰房地产开发有限公司	138,160,000.00	98,956,288.38
浩韵控股集团有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
合计	188,160,000.00	148,956,288.38

**(6). 关联方资产转让、债务重组情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
哈尔滨高科技(集团)股份有限公司	浩韵控股股权转让 [注 1]	150,000,000.00	
新湖集团	兴和投资股权转让 [注 2]	400,000,000.00	
新湖集团	青海碱业股权转让		280,000,000.00

注 1：根据浩韵控股集团有限公司（以下简称浩韵控股）与本公司 2015 年签订的投资入股协议，本公司以现金 15,000 万元认购浩韵控股股权，增资完成后持股比例为 45%。浩韵控股已于 2016 年完成了工商变更，即本公司持有浩韵控股 45% 股权。截至本次股权转让日，增资款已到位两期共 10,000 万元，尚有 5,000 万元没有到位。

经公司第九届董事会第三十次会议决议通过，公司与哈尔滨高科技（集团）股份有限公司（以下简称哈高科）于 2017 年 9 月签署《股权转让协议》，哈高科以 15,000 万元作价受让公司持有的浩韵控股 45% 的全部股权，其中支付公司 10,000 万元，剩余 5,000 万元出资款由哈高科按进度支付给浩韵控股。期内，公司已收到全部股权转让款，并办妥浩韵控股的工商变更登记手续。

注 2：经公司第九届董事会第三十一次会议审议和 2017 年第三次临时股东大会决议通过，公司全资子公司允升投资与新湖集团签署《杭州兴和投资发展有限公司股权转让协议》，新湖集团以 40,000 万元作价受让允升投资所持有的兴和投资 100% 的股权。期内，允升投资已收到兴和投资股权转让款 20,400 万元，并办妥兴和投资的工商变更登记手续。

**(7). 关键管理人员报酬**

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	448.00	513.00

**(8). 其他关联交易**

√适用 □不适用

## 1) 关联方借款

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	借款利率	期末数/本期数	上年期末数/上期同期数
盛京银行股份有限公司	银行借款	[注 1]	248,950,000.00	248,950,000.00
盛京银行股份有限公司	借款利息	[注 1]	15,894,938.96	33,795,678.94
温州银行股份有限公司	银行借款	[注 2]	280,000,000.00	

温州银行股份有限公司	借款利息	[注 2]	8,166,666.67	44,788,886.99
中信银行股份有限公司	银行借款	[注 3]	1,786,000,000.00	1,903,000,000.00
中信银行股份有限公司	借款利息	[注 3]	108,688,811.21	9,237,078.27

注 1：盛京银行为本公司提供贷款的利率在中国人民银行公布的贷款利率区间内。

注 2：温州银行为本公司提供贷款的利率在中国人民银行公布的贷款利率区间内。

注 3：中信银行为本公司提供贷款的利率在中国人民银行公布的贷款利率区间内。

## 2) 其他

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

② 经公司第九届董事会第三十二次会议和 2017 年第四次临时股东大会审议通过，公司通过境外全资子公司香港冠盛投资有限公司（以下简称香港冠盛）参与中信银行（国际）有限公司（以下简称信银国际）的增资扩股，以 2,172,735,209.06 港元认购信银国际新增股份 726,667,294 股，认购价格 2.99 港元/股，占其本轮增资完成后总股本的 6%。截至资产负债表日，该增资事项已完成。

③ 经公司第九届董事会第三十三次会议审议通过，公司与参股公司新湖控股有限公司（以下简称新湖控股）共同参与湘财证券股份有限公司（以下简称湘财证券）的增资扩股方案，双方根据持股比例以 3.125 元/股的价格分别认购湘财证券定向增发的 22,018,882 股和 455,339,162 股股份，认购金额分别为 68,809,006.25 元和 1,422,934,881.25 元。截至资产负债表日，该增资事项已完成。

④ 新湖控股拟向股东融资不超过 15 亿元，融资形式为全体股东按股权比例配股或借款，配股价格为 1.50 元/股，借款利息为同期金融机构贷款利率。经公司第九届董事会第三十三次会议和 2017 年第五次临时股东大会审议通过，公司拟与新湖集团按股权比例共同参与新湖控股的融资方案。截至报告日，该方案尚未执行。

⑤ 盛京银行本期为本公司的子公司天津海建市政工程有限公司承兑银行承兑汇票 5,000 万元，与期初未到期应付票据 2,000 万元均在本期已解付，期末无未到期应付票据。本公司期末在盛京银行的存款余额为 40,438,164.70 元，本期收到存款利息 4,939,512.90 元，存款利率为中国人民银行公布的存款利率。

⑥ 本公司期末在温州银行的存款余额为 75,017,951.35 元,本期收到存款利息 1,707,289.00 元,存款利率为中国人民银行公布的存款利率。

⑦ 本公司期末在中信银行的存款余额为 963,244,114.17 元,本期收到存款利息 36,360,462.59 元,存款利率为中国人民银行公布的存款利率。

⑧ 本公司本期向中信银行购买理财累计 54.6 亿元,期末未到期理财 11.5 亿元,本期收到理财利息 18,719,753.42 元。

## 6、关联方应收应付款项

### (1). 应收项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	潘孝娜			2,700,000.00	108,000.00
应收账款	黄立程			18,307,835.00	732,313.40
应收账款	上海新湖绿城物业服务 有限公司	9,763.20	390.53		
预付款项	上海新湖绿城物业服务 有限公司	149,445.20		585,500.00	
预付款项	沈阳新湖绿城物业服务 有限公司	371,074.40		617,877.78	
其他应收款	甘肃西北矿业集团有 限公司	41,169,950.66	1,646,798.03	37,961,902.49	1,518,476.10
其他应收款	浙江新湖集团股份有 限公司	196,000,000.00	7,840,000.00	126,000,000.00	5,040,000.00
其他应收款	恩施裕丰房地产开发 有限公司	50,674,003.76	2,026,960.15	800,000.00	32,000.00
其他应收款	沈阳新湖绿城物业服 务有限公司	1,200.00	48.00		

### (2). 应付项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	衢州新湖绿城物业服务 有限公司		1,300,000.00
应付账款	浙江新湖绿城物业服务 有限公司	1,971,986.62	4,459,683.62
应付账款	沈阳新湖绿城物业服务 有限公司	1,877,044.84	1,798,046.37
应付账款	哈高科绥棱二塑防水工 程有限公司	3,043,343.60	2,925,919.72
应付账款	上海新湖绿城物业服务 有限公司	8,956,200.58	6,467,935.84
预收款项	江苏新湖宝华置业有 限公司		290,347.20
其他应付款	海宁绿城新湖房地产开 发有限公司	255,255,293.20	285,255,293.20

其他应付款	内蒙古合和置业有限公司	14,000,000.00	
其他应付款	嘉兴市秀洲现代实验学校	32,516,898.02	12,258,059.21
其他应付款	嘉兴高级中学	18,552,263.78	22,680,225.13
其他应付款	湘财证券股份有限公司		146,258.00
其他应付款	嘉兴南湖国际实验学校	11,547,096.01	7,946,252.27
其他应付款	哈高科绥棱二塑防水工程有限公司	304,521.00	264,397.00
其他应付款	江苏新湖宝华置业有限公司	182,309,002.96	266,369,017.22
其他应付款	上海新湖绿城物业服务有限公司	306,810.25	

## 7、关联方承诺

适用 不适用

## 8、其他

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

## 十三、股份支付

### 1、股份支付总体情况

适用 不适用

单位：股 币种：人民币

公司本期授予的各项权益工具总额	401,900,000
公司本期行权的各项权益工具总额	
公司本期失效的各项权益工具总额	
公司期末发行在外的股票期权行权价格的范围和合同剩余期限	本公司发行在外的股份期权的标的股票价格范围在 4.13 元/股至 5.86 元 /股之间；合同的剩余期限为，离第一期行权剩余 3 天，离第二期行权剩余 1 年零 3 天，离第三期行权剩余 2 年零 3 天。
公司期末发行在外的其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	

#### 其他说明

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

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

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

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

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

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

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

## 2、以权益结算的股份支付情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

授予日权益工具公允价值的确定方法	[注]
可行权权益工具数量的确定依据	在等待期内的每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	119,880,852.63
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	43,441,178.76

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

### 3、以现金结算的股份支付情况

适用  不适用

### 4、股份支付的修改、终止情况

适用  不适用

## 5、其他

适用 不适用

## 十四、承诺及或有事项

### 1、重要承诺事项

适用 不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

截至资产负债表日，本公司已签订正在履行的大额发包合同 115.24 亿元，已支付 75.17 亿元，尚未支付 40.07 亿元，本公司将根据合同约定与实际的履行情况进行支付。

### 2、或有事项

#### (1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

1. 为关联方提供的担保事项详见本财务报表附注十二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
美都能源股份有限公司	平安银行杭州分行	100,000,000.00	2018-5-26	
美都能源股份有限公司	农行德清支行	29,000,000.00	2018-6-30	
美都能源股份有限公司	兴业银行杭州分行	50,000,000.00	2018-12-14	
美都能源股份有限公司	兴业银行杭州分行	50,000,000.00	2018-12-21	
美都经贸浙江有限公司	江苏银行杭州分行	20,000,000.00	2018-4-20	
美都经贸浙江有限公司	南京银行杭州分行	20,000,000.00	2018-5-8	
美都经贸浙江有限公司	南京银行杭州分行	30,000,000.00	2018-5-22	
济和集团有限公司	中信银行杭州分行	10,000,000.00	2018-3-17	
济和集团有限公司	中信银行杭州分行	20,000,000.00	2018-4-11	
济和集团有限公司	中国银行开元支行	9,999,000.00	2018-3-7	
济和集团有限公司	中国银行开元支行	27,499,000.00	2018-4-19	
民丰特种纸股份有限公司	民生银行嘉兴分行	4,802,637.00	2018-1-10	担保金额为美元按
民丰特种纸股份有限公司	民生银行嘉兴分行	4,099,746.11	2018-1-8	

民丰特种纸股份有限公司	民生银行嘉兴分行	9,435,384.80	2018-2-5	6.5342 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	4,207,306.04	2018-1-22	
民丰特种纸股份有限公司	民生银行嘉兴分行	4,013,595.76	2018-1-24	
民丰特种纸股份有限公司	民生银行嘉兴分行	2,769,030.61	2018-1-18	
民丰特种纸股份有限公司	民生银行嘉兴分行	1,013,768.06	2018-1-14	
民丰特种纸股份有限公司	民生银行嘉兴分行	5,008,464.30	2018-2-5	
民丰特种纸股份有限公司	民生银行嘉兴分行	10,206,420.40	2018-5-24	
民丰特种纸股份有限公司	中信银行嘉兴分行	2,079,661.14	2018-1-8	
民丰特种纸股份有限公司	建设银行嘉兴分行	2,032,166.58	2018-1-21	
民丰特种纸股份有限公司	建设银行嘉兴分行	4,068,103.53	2018-1-21	
民丰特种纸股份有限公司	建设银行嘉兴分行	5,087,730.94	2018-3-12	
民丰特种纸股份有限公司	建设银行嘉兴分行	120,000,000.00	2018-5-11	
小计		545,322,015.27		

2) 截至 2017 年 12 月 31 日, 本公司下属房地产子公司为商品房承购人提供阶段性购房按揭贷款担保, 担保余额总计为人民币 98.05 亿元。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项, 也应予以说明:

适用 不适用

### 3、其他

适用 不适用

## 十五、资产负债表日后事项

### 1、重要的非调整事项

适用 不适用

### 2、利润分配情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

拟分配的利润或股利	490,162,581.55
经审议批准宣告发放的利润或股利	注

注：根据 2018 年 4 月 26 日公司董事会审议通过的 2017 年度利润分配预案，公司拟以分红派息股权登记日股份数为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利人民币 0.57 元（含税）。该利润分配预案尚待股东大会审议通过。

### 3、其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

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

2. 经公司第九届董事会第三十七次会议审议通过，本公司于 2018 年 2 月在上海联合产权交易所通过网络竞拍方式竞得万得信息 3,866.302 万股股权（占总股本的 6.0183%），竞得价为人民币 136,800 万元。

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

4. 经公司第九届董事会第二十六次会议及公司 2017 年度第二次临时股东大会审议通过，股东大会授权公司可在不超过人民币 90 亿元的范围内发行债务融资工具。

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

## 十六、其他重要事项

### 1、前期会计差错更正

#### (1). 追溯重述法

适用 不适用

#### (2). 未来适用法

适用 不适用

**2、债务重组**

□适用 √不适用

**3、资产置换****(1). 非货币性资产交换**

□适用 √不适用

**(2). 其他资产置换**

□适用 √不适用

**4、年金计划**

□适用 √不适用

**5、终止经营****(1) 终止经营损益**

单位：元 币种：人民币

项 目	本期数	上年同期数
营业收入	1,769,282,099.63	689,401,598.73
减：营业成本	1,654,663,481.85	547,818,792.86
税金及附加	622,799.61	2,936,153.31
销售费用	175,364,187.07	162,509,172.42
管理费用	9,635,591.89	5,050,911.93
财务费用	-133,200,872.36	-89,648,893.92
资产减值损失	266,003.74	-800,286.73
加：公允价值变动收益	-7,725,866.66	-1,081,648.24
净敞口套期损益		
投资收益	31,187,897.05	14,176,939.52
资产处置收益	175,961.73	-157,413.96
其他收益	4,132,573.23	
营业利润	89,701,473.18	74,473,626.18
加：营业外收入	513,938.37	2,676,806.89
减：营业外支出	901,211.51	45,242.93
终止经营业务利润总额	89,314,200.04	77,105,190.14
减：终止经营业务所得税费用	17,770,418.94	19,020,767.87
终止经营业务净利润	71,543,781.10	58,084,422.27

减:本期确认的资产减值损失		
加:本期转回的资产减值损失		
加:终止经营业务处置净收益(税后)	257,309,748.20	
其中:处置损益总额	257,309,748.20	
减:所得税费用(或收益)		
终止经营损益合计	328,853,529.30	58,084,422.27
其中:归属于母公司所有者的终止经营损益合计	322,705,788.47	53,194,556.22

## (2) 终止经营现金流量

单位:元 币种:人民币

项 目	本期数			上年同期数		
	经营活动	投资活动	筹资活动	经营活动	投资活动	筹资活动
	现金流量净额	现金流量净额	现金流量净额	现金流量净额	现金流量净额	现金流量净额
杭州兴和投资发展有限公司	141,572.38	16,365,050.43	-33,000,000.00	2,713,498.92		-856,265.93
新潮期货有限公司	119,866,218.43	31,628,215.33	-222,106,666.67	-319,822,944.11	89,619,477.21	149,680,000.00

## 6、分部信息

## (1). 报告分部的确定依据与会计政策:

√适用 □不适用

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

## (2). 报告分部的财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	房地产	商业贸易	海涂开发	其他	分部间抵销	合计
主营业	12,755,257,749.45	4,835,515,029.76	69,259,103.83	307,265,908.78	510,099,088.57	17,457,198,703.25

务收入						
主营业 业务成 本	8,132,699,434.1 3	4,832,049,999. 49	56,135,556. 82	40,378,198.0 1	516,989,251. 64	12,544,273,936. 81

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

适用 不适用

## 7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

1. 2017年1月，公司子公司海南满天星以总计64,820万元竞得海棠湾C7片区控规C7-02-01、C7-02-02-a、C7-02-04地块的土地使用权。该批地块土地总面积为160,639.61平方米，规划用地性质为住宿餐饮用地/医疗慈善用地，容积率不高于0.48，地块建筑密度不高于20%，绿地率不低于30%。

2. 2017年11月，公司子公司平阳宝瑞置业有限公司以总价60,061万元竞得平阳县西湾围涂区4个地块的土地使用权。该批地块土地总面积为133,465.00平方米，计容建筑面积合计186,117平方米，规划用地性质为城镇住宅用地/批发零售用地，容积率1.0-2.0，地块建筑密度不超过35%-30%。

2017年12月，公司子公司平阳宝瑞置业有限公司以总价61,855.00万元竞得平阳县西湾围涂区共7块地块的土地使用权。该批地块土地总面积为137,446.00平方米，计容建筑面积合计392,448平方米，规划用地性质分别为城镇住宅用地/批发零售用地（容积率1.0-4.0，建筑密度不超过45%），文体娱乐用地（容积率不高于2，建筑密度不超过50%），科教用地（容积率不高于0.7，建筑密度不超过30%）。

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

本次债券发行依据美国证券法 S 规则向境外机构投资者发售，并在香港联合交易所上市，上市日期为 2017 年 3 月 2 日。

4. 经公司第九届董事会第二十六次会议及公司 2017 年度第二次临时股东大会审议通过，股东大会授权公司可在不超过人民币 90 亿元的范围内发行债务融资工具。

根据公司收到中国银行间市场交易商协会出具的《接受注册通知书》（中市协注【2016】MTN173 号），公司可在注册有效期内分期发行中期票据 33 亿元。2017 年 11 月，公司发行了“新湖中宝股份有限公司 2017 年度第一期中期票据”，实际发行总额 10 亿元，期限 3 年，起息日为 2017 年 11 月 7 日，发行利率为 6.8%，发行价格为 100 元。

2017 年 7 月，公司收到上海证券交易所《关于对平安-新湖中宝购房尾款资产支持证券挂牌转让无异议的函》（上证函[2017]679 号）。2017 年 11 月，公司通过平安证券发起设立的“平安-新湖中宝购房尾款资产支持专项计划”获得认购并正式成立，发行规模 15 亿，期限 2+1 年，起息日为 2017 年 11 月 29 日。其中：优先 A 级资产支持证券 9.75 亿元，预期收益率为 6.1%；优先 B 级资产支持证券 4.5 亿元，预期收益率为 6.6%；次级资产支持证券 0.75 亿元。

5. 经公司第九届董事会第二十三次会议及公司 2016 年第七次临时股东大会审议通过，且经中国银监会浙江银监局的《中国银监会浙江银监局关于温州银行股东资格的批复》（浙银监复[2017]160 号）批复同意，本公司入股温州银行 187,793,597 股股份，入股后合计持有温州银行 537,793,597 股股份，占温州银行增资扩股后总股本的 18.15%。本期公司已支付投资款 743,662,644.12 元，2017 年 9 月 11 日，相关工商变更登记手续已完成。

6. 经公司第九届董事会第二十五次会议审议通过，公司参股设立宁波钱潮涌鑫投资管理合伙企业（有限合伙），同时认缴出资额 20 亿元人民币联合发起设立浙江浙商产融投资合伙企业（有限合伙）。本公司已完成出资 20 亿元。

7. 经公司第九届董事会第三十二次会议和 2017 年第四次临时股东大会审议通过，公司通过境外全资子公司香港冠盛参与信银国际的增资扩股，以 2,172,735,209.06 港元认购信银国际新增股份 726,667,294 股，认购价格 2.99 港元/股，占其本轮增资完成后总股本的 6%。期内，该增资事项已完成。

8. 2017 年 3 月 9 日，公司接到公司实际控制人黄伟先生通知，黄伟先生通过上海证券交易所交易系统增持了公司部分股份。基于对公司未来持续稳定发展的信心，



黄伟先生拟自本次增持之日起 6 个月内以自身名义继续通过上海证券交易所交易系统增持公司股份。截至 2017 年 9 月 8 日, 本次增持股份计划已实施完毕, 黄伟先生通过上海证券交易所集中竞价系统累计增持新湖中宝股份 429, 967, 233 股, 占新湖中宝总股本的 5%, 累计成交金额 21.23 亿元。增持后, 黄伟先生直接持有新湖中宝 1, 449, 967, 233 股股份, 占新湖中宝总股本的 16.86%, 在新湖中宝拥有权益的股份比例为 57.09%。

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 1, 713, 908, 414 股用于质押, 本公司第二大股东黄伟已将持有的本公司股份 1, 449, 967, 233 境内自然人股用于质押, 本公司第三大股东宁波嘉源实业发展有限公司已将持有的本公司股份 192, 500, 000 股用于质押, 本公司第五大股东浙江恒兴力控股集团有限公司已将持有的本公司股份 83, 460, 000 股用于质押。

## 十七、 母公司财务报表主要项目注释

### 1、 应收账款

#### (1). 应收账款分类披露:

适用  不适用

单位: 元 币种: 人民币

种类	期末余额				期初余额					
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	2, 236, 723. 00	100. 00			2, 236, 723. 00	32, 844, 190. 80	100. 00			32, 844, 190. 80
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	2, 236, 723. 00	100. 00			2, 236, 723. 00	32, 844, 190. 80	100. 00			32, 844, 190. 80

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款:

适用  不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
合并范围内关联方	2,236,723.00		
小 计	2,236,723.00		

**(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：**

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

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

**(3). 本期实际核销的应收账款情况**

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

**(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：**

适用 不适用

期末余额前 5 名的应收账款合计数为 2,236,723.00 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 100.00%，不计提坏账准备。

**(5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款：**

适用 不适用

**(6). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额：**

适用 不适用

## 2、其他应收款

## (1). 其他应收款分类披露:

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	11,692,180,889.40	100.00	8,346,464.62	0.07	11,683,834,424.78	14,207,400,779.82	100.00	24,887,874.49	0.18	14,182,512,905.33
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	11,692,180,889.40	100.00	8,346,464.62	0.07	11,683,834,424.78	14,207,400,779.82	100.00	24,887,874.49	0.18	14,182,512,905.33

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款:

□适用 √不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内	50,756,866.36	2,030,274.66	4.00
1 年以内小计	50,756,866.36	2,030,274.66	4.00
1 至 2 年	2,800.34	224.03	8.00
2 至 3 年	622,538.94	124,507.79	20.00
3 年以上	1,054,383.96	527,191.98	50.00
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上	5,664,266.16	5,664,266.16	100.00
合计	58,100,855.76	8,346,464.62	14.37

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
合并范围内关联方	11,634,080,033.64		
小 计	11,634,080,033.64		

(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-16,541,409.87 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(3). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(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	11,684,640,272.88	13,764,034,226.21
股权转让款		436,000,000.00
应收暂付款	20,009.00	22,764.21
其他	7,520,607.52	7,343,789.40
合计	11,692,180,889.40	14,207,400,779.82

## (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
上海玛宝房地产开发有限公司	往来款	1,372,535,087.85	1年以内	11.74	
新湖地产集团有限公司	往来款	1,311,528,520.90	0-5年以上	11.22	
平阳伟成置业有限公司	往来款	959,493,194.44	1年以内	8.21	
香港新湖投资有限公司	往来款	920,523,536.69	1-5年	7.87	
贵州新湖能源有限公司	往来款	867,943,522.62	0-5年以上	7.42	
合计	/	5,432,023,862.50	/	46.46	

## (6). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

## (7). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款:

□适用 √不适用

## (8). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额:

□适用 √不适用

## 3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	4,449,310,901.30		4,449,310,901.30	3,468,192,002.83		3,468,192,002.83
对联营、合营企业投资	8,780,525,988.93		8,780,525,988.93	7,718,249,392.82		7,718,249,392.82

---

合计	13,229,836,890.23	13,229,836,890.23	11,186,441,395.65	11,186,441,395.65
----	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

## (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			
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	1,750,000,000.00		2,020,792,733.83		
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		
绍兴百大房地产有限责任公司	4,500,000.00			4,500,000.00		
绍兴市红太阳物业管理有限公司	50,000.00			50,000.00		
温州新湖房地产开发有限公司	46,142,313.13			46,142,313.13		
启东新湖投资开发有限公司	75,000,000.00			75,000,000.00		
嘉兴新湖中房置业有限公司	76,500,000.00			76,500,000.00		
天津新湖中宝投资有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
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		
贵州新湖能源有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
平阳伟成置业有限公司	5,100,000.00			5,100,000.00		
上海融喆投资发展有限公司	60,000,000.00		60,000,000.00			
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						
平阳安瑞置业有限公司						
平阳宝瑞置业有限公司						
上海拓驿投资管理有限公司						
新湖中宝投资管理有限公司						
浙江新湖金融信息服务有限公司						
香港新澳投资有限公司						
浙江新湖智脑投资管理合伙企业（有限合伙）						
合计	3,468,192,002.83	1,750,000,000.00	768,881,101.53	4,449,310,901.30		

## (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											
新湖控股有限公司	2,723,357,878.04			-76,284,947.41	69,962,910.33					2,717,035,840.96	
内蒙古合和置业有限公司											
盛京银行股份有限公司	2,419,478,636.30			392,296,355.25	-12,624,760.63		75,000,000.00			2,724,150,230.92	
甘肃西北矿业集团有限公司	715,424,012.76			-5,627,572.09		-6,880,000.00				702,916,440.67	
温州银行股份有限公司	1,550,437,475.12	743,662,644.12		127,709,080.02	-3,232,092.40		35,000,000.00			2,383,577,106.86	
浩韵控股集团有限公司	107,908,668.23		105,451,119.99	-2,457,548.24							
江苏新湖宝华置业有限公司	201,642,722.37			-12,745,516.46			82,008,282.13			106,888,923.78	
通卡联城网络科技有限公司		35,000,000.00		-4,100,128.05						30,899,871.95	
新湖期货有限公司				11,564,837.78	-71,644.21		23,505,000.00		127,069,380.22	115,057,573.79	
小计	7,718,249,392.82	778,662,644.12	105,451,119.99	430,354,560.80	54,034,413.09	-6,880,000.00	215,513,282.13		127,069,380.22	8,780,525,988.93	
合计	7,718,249,392.82	778,662,644.12	105,451,119.99	430,354,560.80	54,034,413.09	-6,880,000.00	215,513,282.13		127,069,380.22	8,780,525,988.93	

## 4、营业收入和营业成本：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,297,386,496.63	2,177,051,592.78	1,828,269,566.07	1,663,013,102.26
其他业务	4,558,156.19	2,374,130.20	4,873,496.41	2,374,130.20
合计	2,301,944,652.82	2,179,425,722.98	1,833,143,062.48	1,665,387,232.46

## 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	1,123,835,000.00	540,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	430,354,560.80	527,254,740.97
处置长期股权投资产生的投资收益	1,044,519,519.02	923,862,086.52
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		106,714.06
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	33,610,659.56	35,155,756.36
处置可供出售金融资产取得的投资收益		-236,589,672.22
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	120,480,762.50	87,461,025.81
合计	2,752,800,501.88	1,877,250,651.50

## 6、其他

□适用 √不适用

## 十八、补充资料

## 1、当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	252,208,491.61	
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）	7,383,879.83	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	13,534,921.86	

企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	563,788,272.67	
委托他人投资或管理资产的损益	136,087,428.23	
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	91,469,746.17	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-18,083,202.91	
所得税影响额	-152,201,067.02	
少数股东权益影响额	-1,268,314.61	
合计	892,920,155.83	

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

适用 不适用

## 2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	10.84	0.39	0.39
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	7.92	0.28	0.28

### (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	3,321,865,217.75
非经常性损益	B	892,920,155.83
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	2,428,945,061.92
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	29,053,701,444.73
发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	E	
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F	
回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	G	
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H	

其他	因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动	I1	-168,927,198.62
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J1	6
报告期月份数		K	12
加权平均净资产		$L = D + A/2 + E \times F/K - G \times H/K \pm I \times J/K$	30,658,359,803.49
加权平均净资产收益率		$M = A/L$	10.84%
扣除非经常损益加权平均净资产收益率		$N = C/L$	7.92%

## (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	3,321,865,217.75
非经常性损益	B	892,920,155.83
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	$C = A - B$	2,428,945,061.92
期初股份总数	D	8,599,343,536
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	
发行新股或债转股等增加股份数	F	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	
因回购等减少股份数	H	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	12
发行在外的普通股加权平均数	$L = D + E + F \times G/K - H \times I/K - J$	8,599,343,536
基本每股收益	$M = A/L$	0.39
扣除非经常损益基本每股收益	$N = C/L$	0.28

2) 稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

## 3、境内外会计准则下会计数据差异

适用  不适用

4、其他

适用 不适用

## 第十二节 备查文件目录

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

董事长：林俊波

董事会批准报送日期：2018 年 4 月 26 日

### 修订信息

适用 不适用