

公司代码：600622

公司简称：嘉宝集团

# 上海嘉宝实业（集团）股份有限公司 2016 年年度报告

## 重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、众华会计师事务所（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、公司负责人钱明、主管会计工作负责人金红及会计机构负责人（会计主管人员）金红声明：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2016年度利润分配预案为：以公司2016年12月31日的总股本682,606,009股为基数，每10股派发现金红利2.1元（含税），以资本公积每10股转增3股。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实际承诺，敬请投资者注意投资风险。

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、重大风险提示

适用 不适用

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险，敬请查阅本报告第四节“经营情况讨论与分析”中“可能面对的风险”内容。

## 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.....	26
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	42
第七节	优先股相关情况.....	52
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	53
第九节	公司治理.....	59
第十节	公司债券相关情况.....	62
第十一节	财务报告.....	65
第十二节	备查文件目录.....	159

## 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
本公司、公司、嘉宝集团	指	上海嘉宝实业（集团）股份有限公司
光大安石	指	光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司
安石资管	指	光大安石（北京）资产管理有限公司
光控安石	指	光控安石（北京）投资管理有限公司
嘉宝投资公司	指	上海嘉宝实业集团投资管理有限公司
奇伊管理公司	指	上海奇伊投资管理咨询有限公司
报告期	指	2016 年度
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

## 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	上海嘉宝实业（集团）股份有限公司
公司的中文简称	嘉宝集团
公司的外文名称	SHANGHAI JIABAO INDUSTRY & COMMERCE (GROUP) CO., LTD.
公司的外文名称缩写	JB
公司的法定代表人	钱明

### 二、 联系人和联系方式

	董事会秘书
姓名	孙红良
联系地址	上海市嘉定区依玛路333弄1-6号嘉宝大厦10-15F
电话	021-59529711
传真	021-59536931
电子信箱	jbdm@jbjt.com

### 三、 基本情况简介

公司注册地址	上海市嘉定区清河路55号6-7F
公司注册地址的邮政编码	201800
公司办公地址	上海市嘉定区依玛路333弄1-6号嘉宝大厦10-15F
公司办公地址的邮政编码	201801
公司网址	<a href="http://www.jbjt.com">http://www.jbjt.com</a>
电子信箱	jbdm@jbjt.com

## 四、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体名称	上海证券报
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	公司董事会办公室

## 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	上海证券交易所	嘉宝集团	600622	G嘉宝

## 六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	众华会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	上海市黄浦区中山南路100号金外滩国际广场6楼
	签字会计师姓名	莫旭巍、奚晓茵
报告期内履行持续督导职责的保荐机构	名称	东方花旗证券有限公司
	办公地址	上海市中山南路318号东方国际金融广场24层
	签字的保荐代表人姓名	张勇、钟凌
	持续督导的期间	2014年10月23日至公司债券到期偿付完毕
报告期内履行持续督导职责的财务顾问	名称	中信证券股份有限公司
	办公地址	北京市朝阳区亮马桥路48号23楼
	签字的保荐代表人姓名	马滨、孙鹏
	持续督导的期间	2016年2月3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	2016年	2015年	本期比上年同期增减(%)	2014年
营业收入	2,363,561,340.73	2,095,542,399.06	12.79	1,637,371,483.78
归属于上市公司股东的净利润	295,754,272.96	274,637,474.52	7.69	358,646,268.53
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	249,994,601.96	166,403,758.43	50.23	237,334,921.72
经营活动产生的现金流量净额	1,740,733,328.29	789,594,420.57	120.46	-1,588,707,324.31
	2016年末	2015年末	本期末比上年同期末增减(%)	2014年末
归属于上市公司股东的净资产	5,107,624,546.96	3,149,560,104.27	62.17	2,963,890,243.17
总资产	14,357,512,495.27	9,279,091,881.73	54.73	8,927,933,396.05
期末总股本	682,606,009.00	514,303,802.00	32.72	514,303,802.00

**(二) 主要财务指标**

主要财务指标	2016年	2015年	本期比上年同期增减(%)	2014年
基本每股收益(元/股)	0.44	0.53	-16.98	0.70
稀释每股收益(元/股)	0.44	0.53	-16.98	0.70
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.37	0.32	15.63	0.46
加权平均净资产收益率(%)	6.06	8.99	减少2.93个百分点	12.78
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	5.13	5.44	减少0.31个百分点	8.46

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

适用 不适用

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

适用 不适用

**(三) 境内外会计准则差异的说明:**

适用 不适用

**九、2016 年分季度主要财务数据**

单位: 万元 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	79,251.23	38,617.78	22,015.63	96,471.49
归属于上市公司股东的净利润	10,400.58	2,940.11	3,895.64	12,339.10
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	10,210.74	1,566.70	2,452.12	10,769.90
经营活动产生的现金流量净额	42,093.51	53,457.68	56,989.03	21,533.11

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

## 十、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2016 年金额	附注 (如适用)	2015 年金额	2014 年金额
非流动资产处置损益	12,864,246.07		61,994,515.44	-3,145.54
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	9,279,083.30			
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-7,500,000.00			
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	24,559,601.35		39,314,960.35	43,916,354.55
对外委托贷款取得的损益	14,641,878.59		2,798,106.64	6,163,666.67
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	7,987,850.05		51,566,124.91	125,612,582.45
少数股东权益影响额	-819,764.69		-11,362,085.87	-10,502,398.47
所得税影响额	-15,253,223.67		-36,077,905.38	-43,875,712.85
合计	45,759,671.00		108,233,716.09	121,311,346.81

## 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	60,505,048.58	79,282,316.75	18,777,268.17	-6,563,594.05
可供出售金融资产	194,352,202.37	206,560,791.82	12,208,589.45	113,850.04
合计	254,857,250.95	285,843,108.57	30,985,857.62	-6,449,744.01

### 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

##### 1、主要业务、经营模式

公司主要从事房地产开发业务，以自主开发销售为主，同时积极探索新的发展模式和盈利模式。

##### 2、行业情况说明

2016 年以来，我国房地产市场分化态势明显。一方面，一、二线城市涨幅过快，局部投机成分上升；另一方面，三、四线城市库存高企，市场低迷。针对部分城市市场过热的情况，相关政府部门陆续出台调控政策，对市场加以规范引导。过去一年，公司房地产开发业务主要集中在上海及周边区域。以 3 月 25 日“沪九条”和 10 月 8 日新“沪六条”出台为分界线，上海市场热度总体上呈逐渐下降态势。上海全年新建商品房销售面积 2705.69 万平方米，比上年同期增长 11.3%。从销售结构看，住宅销售面积微增、增速回落明显，办公楼和商业营业用房成交量则保持较快增长。2016 年，上海市商品住宅销售面积 2019.8 万平方米，增长 0.5%；办公楼销售面积 306.4 万平方米，增长 55.2%；商业营业用房销售面积 205.87 万平方米，增长 81.1%。

#### 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

1、报告期公司非公开发行股份 168,302,207 股，募集资金净额 1,796,500,989.54 元，发行完成后公司总股本为 682,606,009 股，公司资产总额增加 1,796,500,989.54 元，归属于母公司所有者权益增加 1,796,500,989.54 元。具体情况详见本报告第六节“普通股股份变动及股东情况”中的“普通股股份变动情况说明”的相关内容。

2、报告期公司出资 15.44 亿元人民币受让光大安石和安石资管各 51%股权，迅速获得优质的房地产私募基金管理类资产、品牌及优质管理团队。具体情况详见本报告第五节“重要事项”中的“重大关联交易”的相关内容。

3、报告期公司资产负债表科目变动情况详见本报告第四节“经营情况讨论与分析”之“资产、负债情况分析”的相关内容。

### 三、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

#### 1、品牌形象进一步提升

报告期内，公司秉承“诚信铸业、求实求精”的核心价值观，贯彻“品质地产、品位生活”的开发理念，严把质量关，以工匠精神着力打造精品楼盘，继续得到业界和用户认可。梦之湾景苑获评“上海市优秀住宅金奖”；嘉定大融城项目获得第四批全国绿色施工样板工程、上海市优质工程“白玉兰奖”等奖项。通过持续培育、打造、宣传，公司品牌形象进一步提升。

#### 2、管理团队日益成熟稳健

报告期内，公司管理团队继续保持稳定，同时不断加强人力资源建设，积极引进各类房地产专业人才。经过多年积累，公司管理团队对房地产市场的认知、判断和把握能力不断增强，实践经验日益丰富。报告期内，管理团队较好地把握了行业发展趋势与转型机遇，通过涉足轻资产业务，使公司在行业竞争中赢得先机。

#### 3、持续经营能力不断增强

公司确立了“轻重并举、双轮驱动”的发展战略，在加快房地产开发的同时，着力探索和推进房地产资产管理业务。通过受让光大安石和安石资管各 51% 股权，迅速获得优质的房地产私募基金管理类资产、品牌及优秀管理团队，打通了房地产项目投前投后管理通道，增强了公司投融资和盈利能力，为公司持续经营奠定了坚实的基础。

## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、经营情况讨论与分析

2016 年，在公司股东大会和董事会的正确领导下，公司经营班子围绕“四五”（2016-2020 年）战略规划和年度预算目标，深入贯彻落实国资国企改革相关要求，真抓实干，奋力拼搏，围绕地产主业，加大开发力度，强化公司管理，提升核心竞争能力；积极探索“轻重并举、双轮驱动”的发展道路，推动转型迈新步，为可持续发展增后劲，努力开创公司工作新局面。2016 年公司实现营业收入 23.64 亿元、归属于公司所有者的净利润 2.96 亿元，分别完成预算目标的 107.4%、134.4%。主要工作如下：

#### 1、抓主业发展，推进项目开发和品牌塑造。

一年来，公司始终把房地产开发作为公司主导产业，抓好抓实抓细。一是抓品质、抓进度，各项目进展基本符合预期；二是抓销售、抓回笼，主要销售指标均创公司历史新高；三是抓品牌、



抓形象，梦之湾景苑获评“上海市优秀住宅金奖”；嘉定大融城项目获得第四批全国绿色施工样板工程、上海市优质工程“白玉兰奖”等奖项；四是抓前期物业管理和售后服务，提升物业管理品质及前期物业服务能力。

#### 2、抓管理提升，推进完善内控建设和绩效考核。

结合公司信息化建设，不断加强各项基础管理。一是健全制度流程，完善内控体系，修订工程签证等有关管理制度；二是加强配合协作，提高能力水平，持续提升设计引领、现场把控、成本管控、销售实现等能力；三是注重规范运作，提升治理水平，推动内部审计工作由财务领域向经营管理领域延伸；四是加强绩效管理，提高团队效能，员工的考核评价与部门业绩相关联，员工最终考核工资与部门考核得分相挂钩，提升了公司员工团队意识、效率意识、责任意识和担当意识。

#### 3、抓资金保障，推进多渠道融资。

充分发挥上市企业作用，利用直接融资功能，增强公司实力，扩大资产规模，提升抗风险能力。在房地产宏观调控的大背景下，果断抓住难得的房地产企业融资窗口，年初顺利实现股权融资约 18 亿元。同时，还注重与银行等金融机构建立良好合作关系，努力拓宽融资渠道，为公司发展提供资金支持。

#### 4、抓转型升级，推进探索发展新模式。

认真贯彻落实“轻重并举、双轮驱动”的发展战略，一方面通过设立专业子公司、以认购基金份额的方式投入国内商业办公项目；另一方面，以现金方式出资 15.44 亿元人民币，受让光大安石和安石资管各 51% 股权，迅速获得优质的房地产私募基金管理类资产、品牌及优秀管理团队，打通了房地产投资项目的投前投后管理通道，增强了公司投融资和盈利能力。

## 二、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 23.64 亿元，实现归属于公司所有者的净利润 2.96 亿元，较上年同期相比增长 12.8% 和 7.7%，分别完成年初预算计划的 107.4% 和 134.4%。报告期公司营业收入和归属于公司所有者的净利润均超过年初预算计划，主要是报告期房地产开发业务结转商品房销售收入与年初预算相比增加。

## (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:万元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	236,356.13	209,554.24	12.79
营业成本	164,426.75	154,042.14	6.74
税金及附加	25,992.98	18,676.34	39.18
销售费用	4,335.48	3,621.37	19.72
管理费用	5,601.46	3,277.63	70.90
财务费用	1,631.33	3,501.10	-53.41
公允价值变动收益	-779.52	-194.16	-301.48
投资收益	2,937.05	2,205.87	33.15
营业外收入	3,034.32	11,378.39	-73.33
营业外支出	771.20	22.33	3,353.65
其他综合收益的税后净额	915.64	5,656.94	-83.81
经营活动产生的现金流量净额	174,073.33	78,959.44	120.46
投资活动产生的现金流量净额	-47,088.56	22,367.08	-310.53
筹资活动产生的现金流量净额	83,103.05	-17,727.71	不适用

## 1. 收入和成本分析

√适用 □不适用

报告期公司主营业务收入主要为房地产开发业务结转梦之湾、梦之晨项目商品房销售收入。

## (1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:万元 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	232,136.08	162,426.07	30.03	15.21	10.42	增加 3.03 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	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 (%)
商品房销售	227,079.97	160,970.75	29.11	15.27	10.57	增加 3.01 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 (%)
华东地区	234,893.96	164,426.75	30.00	15.30	10.62	增加 2.96 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

报告期公司房地产开发业务梦之湾项目结转营业收入 131,183.00 万元,营业成本 95,359.50 万元。

报告期公司房地产开发业务梦之晨项目结转营业收入 86,049.18 万元,营业成本 61,634.73 万元。

报告期公司房地产开发业务主要分布于华东地区。

## (2). 成本分析表

单位: 万元

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
房地产业务	房地产成本	162,426.07	98.78	147,099.83	95.49	10.42	
分产品情况							
分产品	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
商品房销售	房地产成本	160,970.75	97.90	145,578.77	94.51	10.57	

## (3). 主要销售客户及主要供应商情况

√适用 □不适用

前五名客户销售额 5,611.47 万元,占年度销售总额 1.43%;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 45,695.19 万元,占年度采购总额 24.92%;其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0.00 万元,占年度采购总额 0.00%。

## 2. 费用

√适用 □不适用

(1) 报告期公司销售费用为 4,335.48 万元,与上年相比增加 19.72%,主要原因为房地产开发业务营销费用增加;

(2) 报告期公司管理费用为 5,601.46 万元,与上年相比增加 70.90%,主要原因为收购光大安石和安石资管各 51%股权相关费用等;

(3) 报告期公司财务费用为 1,631.33 万元,与上年相比减少 53.41%,主要原因为利息收入增加。

### 3. 现金流

适用 不适用

(1) 报告期公司经营活动产生的现金流量净额为 174,073.33 万元，主要原因是房地产开发业务梦之缘、梦之晨项目收到商品房预售款。报告期公司经营活动产生的现金流量净额远大于本期净利润，主要是房地产开发业务收到的商品房预售款较多。

(2) 报告期公司投资活动产生的现金流量净额为-47,088.56 万元，主要原因是本期受让光大安石、安石资管各 51%股权，公司按约定将股权受让款转入银行共管账户。

(3) 报告期公司筹资活动产生的现金流量净额为 83,103.05 万元，主要原因是收到非公开发行股票募集资金。

#### (二)非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

报告期公司营业外收入占利润总额的比例与上年相比大幅减少，主要原因是上年公司结转物业动迁补偿款等收入较多，报告期该项收益减少。

## (三) 资产、负债情况分析

√适用□不适用

## 1. 资产及负债状况

单位：万元

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	415,250.21	28.91	126,424.56	13.62	228.46	注 1
以公允价值计量且 其变动计入当期损 益的金融资产	7,928.23	0.55	6,050.50	0.65	31.03	注 2
应收账款	3,439.90	0.24	71.43	0.01	4,715.45	注 2
预付款项	1,457.59	0.10	1,038.66	0.11	40.33	注 3
其他应收款	15,059.82	1.05	8,156.20	0.88	84.64	注 2
其他流动资产	40,559.44	2.82	26,670.32	2.87	52.08	注 4
长期股权投资	46,781.72	3.26	29,577.47	3.19	58.17	注 5
商誉	126,369.22	8.80	0.00	0.00		注 6
递延所得税资产	7,872.72	0.55	5,227.58	0.56	50.60	注 7
长期待摊费用	2,252.16	0.16	73.08	0.01	2,981.60	注 2
短期借款	9,900.00	0.69	0.00	0.00		注 2
应付账款	30,912.75	2.15	15,983.90	1.72	93.40	注 8
预收款项	379,589.81	26.44	222,592.77	23.99	70.53	注 9
应付职工薪酬	7,923.53	0.55	3,897.92	0.42	103.28	注 2
应交税费	22,356.43	1.56	11,061.52	1.19	102.11	注 10
应付利息	11.84	0.00	2,017.93	0.22	-99.41	注 11
其他应付款	288,840.80	20.11	126,304.44	13.61	128.69	注 12
一年内到期的非流 动负债	0.00	0.00	9,500.00	1.02	-100.00	注 13
长期借款	4,000.00	0.28	85,327.27	9.20	-95.31	注 14
预计负债	750.00	0.05	0.00	0.00		注 15
股本	68,260.60	4.75	51,430.38	5.54	32.72	注 16
资本公积	223,943.69	15.59	61,123.81	6.59	266.38	注 17
少数股东权益	78,042.55	5.43	34,058.66	3.67	129.14	注 18

注 1：报告期末公司货币资金为 415,250.21 万元，与上年期末数相比增加 228.46%，主要是本期非公开发行股票募集资金及房地产开发业务收到商品房预售款；

注 2：报告期末公司以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收账款、其他应收款、其他非流动资产、短期借款、应付职工薪酬与上年期末数相比大幅增加，主要是本期收购光大安石、安石资管各 51% 股权，报告期末光大安石、安石资管纳入公司资产负债表合并报表范围。

注 3: 报告期末公司预付账款为 1,457.59 万元,与上年期末数相比增加 40.33%,主要是本期房地产开发业务预付款增加;

注 4: 报告期末公司其他流动资产为 40,559.44 万元,与上年期末数相比增加 52.08%,主要是光大安石、安石资管纳入公司合并报表范围及房地产开发业务预缴税金;

注 5: 报告期末公司长期股权投资为 46,781.72 万元,与上年期末数相比增加 58.17%,主要是本期投资上海光渝投资中心(有限合伙)财产份额;

注 6: 报告期末公司商誉为 126,369.22 万元,主要是本期公司受让光大安石 51%股权,购并日公司收购价格超过享有的光大安石可辨认净资产公允价值部分,公司合并报表计入商誉。

注 7: 报告期末公司递延所得税资产为 7,872.72 万元,与上年期末相比增加 50.60%,主要是公司内部未实现利润递延所得税资产;

注 8: 报告期末公司应付账款为 30,912.75 万元,与上年期末数相比增加 93.40%,主要是本期房地产开发业务梦之晨项目结转收入,公司对应计提的应付工程款;

注 9: 报告期末公司预收款项为 379,589.81 万元,与上年期末数相比增加 70.53%,主要是本期房地产开发业务梦之缘、梦之晨项目商品房预售款;

注 10: 报告期末公司应交税费为 22,356.43 万元,与上年期末数相比增加 102.11%,主要是光大安石、安石资管纳入公司合并报表范围及公司房地产开发业务结转收入计提的应交税费;

注 11: 报告期末公司应付利息为 11.84 万元,与上年期末数相比减少 99.41%,主要是本期偿还部分长期借款,期末计提应付利息减少;

注 12: 报告期末公司其他应付款为 288,840.80 万元,与上年期末数相比增加 128.69%,主要是报告期末应付的收购光大安石、安石资管股权受让款;

注 13: 报告期末公司一年内到期的非流动负债为 0.00 万元,与上年期末数相比减少 100.00%,主要是本期偿还一年内到期的长期借款;

注 14: 报告期末公司长期借款为 4,000.00 万元,与上年期末数相比减少 95.31%,主要是本期偿还了部分长期借款;

注 15: 报告期末公司预计负债为 750.00 万元,主要是计提的诉讼案件所涉的土地补偿款,详见本报告第五节“重要事项”之“重大诉讼、仲裁事项”的相关说明;

注 16: 报告期末公司股本为 68,260.60 万元,与上年期末数相比增加 32.72%,主要是本期非公开发行股票;

注 17: 报告期末公司资本公积为 223,943.69 万元,与上年期末数相比增加 266.38%,主要是本期非公开发行股票溢价部分;

注 18: 报告期末公司少数股东权益为 78,042.55 万元,与上年期末数相比增加 129.14%,主要是控股子公司光大安石、安石资管、上海锦博置业有限公司纳入公司合并报表范围;

## 2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

报告期公司与 EBA Investments (Advisory) Limited (中文名为光大安石投资(咨询)有限公司) 签订《股权购买协议》，公司以现金方式出资 1,543,878,681 元人民币，受让光大安石投资(咨询)有限公司持有的光大安石、安石资管各 51% 股权。根据《股权购买协议》约定，公司于报告期内以公司名义与光大安石投资(咨询)有限公司开设了银行共管账户(用于支付股权转让款)，共管账户内任何资金划转均需公司及光大安石投资(咨询)有限公司共同授权。报告期内公司按照约定向共管账户划转第一期股权受让款 787,378,127.31 元，该事项详见公司临 2017-001 号公告。报告期末该账户余额为 787,378,127.31 元。

## 3. 其他说明

√适用 □不适用

报告期公司通过非同一控制下的企业合并收购光大安石、安石资管各 51% 股权，本次股权收购购并日为 2016 年 12 月 31 日。公司根据光大安石、安石资管在购并日经审计的财务报表，经分析后认为：光大安石、安石资管在购并日的可辨认资产、负债公允价值为其财务报表的资产、负债账面价值。公司收购光大安石价格超过购并日公司享有的可辨认净资产公允价值部分计入商誉。本次股权收购形成的商誉为 1,263,692,231.81 元。

## (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	上海嘉定	56,710.00		115,664.86	否		

## 2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元 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	上海嘉定	紫提湾	住宅	竣工项目	123,128.00	176,736.00	274,386.43		274,386.43	157,936.99	441.37
2	上海嘉定	梦之湾	住宅	竣工项目	108,082.90	173470.32	229,050.50		229,050.50	232,734.91	8,642.20
3	上海嘉定	梦之缘	商住办	在建项目	74,122.70	157,723.10	231,534.40	231,534.40		240,856.00	37,581.55
4	上海浦东	前滩后院	住宅	在建项目	25,736.20	30,883.44	60,610.00	60,610.00		193,120.00	18,586.32
5	昆山花桥	梦之晨	住宅	竣工项目	66,666.67	200,000.00	256,495.52		256,495.52	135,000.00	21,308.05
6	昆山花桥	梦之悦	住宅	在建项目	79,580.10	175,076.00	216,268.91	216,268.91		185,666.80	19,041.82
7	上海嘉定	云翔佳苑	动迁配套 房	在建项目	74,152.90	180,933.07	226,915.91	226,915.91		107,775.80	15,518.14
8	上海嘉定	宝菊清水园	动迁配套 房	竣工项目	28,398.40	56,796.80	77,293.09		77,293.09	42,112.00	1,192.25
9	上海嘉定	嘉宝大厦	商办	在建项目	10,313.60	14,400.00	23,965.00	23,965.00		23,000.00	3,157.70
10	上海嘉定	梦之月	住宅	在建项目	19,329.10	34,792.00	51,644.69	51,644.69		38,720.00	2,751.82



### 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	上海嘉定	紫提湾	住宅	21,095	11,599
2	上海嘉定	梦之湾	住宅	58,495	53,383
3	上海嘉定	梦之缘	商住办	128,287	60,469
4	昆山花桥	梦之晨	住宅	59,644	59,644
5	上海嘉定	宝菊清水园	动迁配套房	10,467	1,253

### 4. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元 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	上海		工业类	75,573	1,624.96	否	
2	上海		办公类	9,437	639.12	否	
3	上海		商业类	30,810	2,792.03	否	

### 5. 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：万元 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
109,900	5.31	984.33

### 6. 其他说明

√适用 □不适用

报告期内房地产资产管理业务

#### A、股权型投资

为探索轻资产发展模式，延伸房地产产业链，公司于2015年成立了上海嘉宝实业集团投资管理有限公司，主要从事房地产私募基金LP业务；成立了上海奇伊投资管理咨询有限公司，主要提供房地产管理咨询服务。有关情况如下：

单位：万元；币种：人民币

被投资单位名称	主要业务	所占权益比例	认缴金额	本期投入金额	累计投入金额	备注
上海光翎投资中心(有限合伙)	投资管理、资产管理(除金融业务)等	14.06%	45,000	0	0	详见注 a
上海光渝投资中心(有限合伙)	投资管理、资产管理等	50.00%	105,500	105,500	105,500	详见注 b

a、认购上海光翎投资中心(有限合伙)财产份额并提供管理咨询业务。2016年1月14日,公司第八届董事会第十五次会议审议通过了《关于出资4.5亿元投资上海光翎投资中心(有限合伙)的议案》,该事项详见公司临2016-003号公告。根据该次董事会决议精神,公司全资子公司——嘉宝投资公司作为权益级有限合伙人,于2016年1月14日与上海光控浦燕股权投资管理有限公司(普通合伙人)、上海光妍投资中心(有限合伙)、宜兴光控投资有限公司签订了《上海光翎投资中心(有限合伙)合伙合同》,详见公司临2016-004号公告。根据该合伙合同约定:嘉宝投资公司认缴4.5亿元上海光翎投资中心(有限合伙)(以下简称“合伙企业”)财产份额,占认缴总金额的14.06%,最终投资上海市静安区沪太路319街坊87丘地块的商业办公项目。同日,公司全资子公司——奇伊管理公司与合伙企业等单位签署了《委托管理合同》,合伙企业委托奇伊管理公司和光控安石共同就合伙企业的业务、经营以及投资组合的管理等事项提供咨询服务。2016年8月1日,合伙企业取得了私募投资基金备案证明。该项事宜详见公司临2016-036号公告。2016年11月,上海光翎投资中心(有限合伙)将其普通合伙人更换为光控安石。

b、认购上海光渝投资中心(有限合伙)财产份额。2016年7月15日,公司第八届董事会第二十一次会议审议通过了《关于投资上海光渝投资中心(有限合伙)的议案》,该事宜详见公司临2016-026号公告。根据该次董事会决议精神,公司全资子公司——嘉宝投资公司于2016年7月29日与上海光控嘉鑫股权投资管理有限公司(普通合伙人)、宜兴光控投资有限公司等单位签订了附条件生效的《上海光渝投资中心(有限合伙)合伙合同》,详见公司临2016-033号公告。根据该合伙合同约定:嘉宝投资公司投资总金额为11.1亿元,占认购总金额的50.00%,其中认购合伙企业优先级份额8.75亿元,认购合伙企业权益级份额2.35亿元;认购资金通过包括但不限于设立“大融城特定专项资产管理计划”(“大融城计划”)等途径,投资于国内商办地产。因公司关联方宜兴光控投资有限公司同时参与认购合伙企业财产份额,本次交易构成关联交易,已经公司2016年第一次临时股东大会批准,详见公司临2016-035公告。关联董事、关联股东分别在董事会、股东大会上回避表决。上述大融城计划资管合同已于2016年7月15日签署,其投资起始日为2016年8月3日。2016年第三季度,公司已完成对上海光渝投资中心(有限合伙)1.8亿元权益级份额和8.75亿元优先级份额的出资,并已收回300万元权益级份额、8.75亿元优先级份额和取得对应投资收益。11月,上海光渝投资中心(有限合伙)将其普通合伙人更换为光控安石,同时将合伙企业认缴出资额变更为47,010万元人民币,其中公司和宜兴光控投资有限公司认购的权益级份额保持不变。

此外，关于公司认购上海光彬投资中心(有限合伙)和上海光丹投资中心(有限合伙)财产份额之事，具体内容详见 2016 年半年度报告。报告期内，公司和相关合伙人未实际出资。因经营需要，上述两个合伙企业的全体合伙人于 2017 年 4 月签署协议，终止履行上述合伙协议。

## B、债权型投资

投资类型	资金来源	签约方	投资份额（份）	投资期限	产品类型	本期投资盈亏（万元）	是否涉诉
专项资管计划 (注 a)	自有资金，非募集资金	首誉光控资产管理有限公司	114,800,000.00	一年半	资产管理计划	670.24	否
专项资管计划 (注 b)	自有资金，非募集资金	首誉光控资产管理有限公司	120,000,000.00	一年以内	资产管理计划	504.94	否

注 a：2016 年 1 月 21 日，公司与首誉光控资产管理有限公司签订资产管理合同，公司购买首誉光控-广州海伦堡流金岁月二号专项资产管理计划 11,480 万份份额。报告期公司收回 3,571.56 万份，报告期末公司持有该项资管计划份额 7,908.44 万份。

注 b：2016 年 4 月 11 日，公司与首誉光控资产管理有限公司签订资产管理合同，公司购买 12,000 万份首誉光控-重庆英利定向资产管理计划份额。报告期末公司已全部收回该项资管计划份额。

## (五) 投资状况分析

### 1、 对外股权投资总体分析

适用  不适用

报告期内，公司对外股权投资金额为 173,237.87 万元，与上年相比增加 660.99%。报告期公司对外股权投资情况如下：

被投资单位名称	主要业务	期末持股比例	本期发生额（万元）
上海尧琛实业有限公司	企业管理	100.00%	500.00
上海嘉宝宜合置业有限公司	房地产开发	100.00%	500.00
上海锦博置业有限公司	房地产开发	51.00%	17,850.00
光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司	房地产投资咨询	51.00%	154,260.83
光大安石(北京)资产管理有限公司	投资咨询、资产管理咨询	51.00%	127.04

**(1) 重大的股权投资**

√适用 □不适用

1、关于受让光大安石、安石资管各51%股权之事，详见本报告第五节重要事项之重大关联交易的相关内容。

2、2016年4月11日，公司与上海西上海集团置业有限公司签订协议，出资人民币17,850万元，通过增资入股、控股经营的方式投资上海锦博置业有限公司51%股权，共同开发上海嘉定新城A03-5地块（梦之星项目）。该次增资的工商登记变更手续于2016年7月11日办妥。上述地块项目土地面积2.44万平方米，容积率1.6，规划建筑面积5.5万平方米。

**(2) 重大的非股权投资**

√适用 □不适用

除房地产开发业务和房地产资产管理业务投资外，公司无其他重大的非股权投资情况。报告期公司房地产开发业务投资和房地产资产管理业务投资情况详见本报告第五节“经营情况讨论与分析”之“行业经营性信息分析”的相关内容。

**(3) 以公允价值计量的金融资产**

√适用 □不适用

金额单位：万元

会计科目	账面投资成本	年末账面余额	报告期投资收益	报告期计入当期损益的公允价值变动	报告期计入其他综合收益的公允价值变动
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	8,892.99	7,928.23	123.16	-779.52	
可供出售金融资产	1,192.02	20,656.08	11.39		915.64

注：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产为公司二级市场股票、基金投资及公司下属控股子公司对外担任 GP 的投资。

②可供出售金融资产为公司持有的上市公司法人股。

**(六) 重大资产和股权出售**

√适用 □不适用

2016年6月16日，本公司与上海市嘉定区土地储备中心签署了《征收补偿协议书》。该协议约定：由上海市嘉定区土地储备中心对本公司位于上海市嘉定区戩浜镇杨家村14-1宗地块实施协议征收，补偿金额为43,830,581元。该项征收补偿预计完成后增加公司当年度营业外收入约3,989万元。该事宜详见公司临2016-023号公告。报告期内，上述地块尚未交付对方，公司未结转收益。

**(七) 主要控股参股公司分析**

√适用□不适用

## (1) 主要子公司情况

单位:万元 币种:人民币

公司名称	业务性质	主要产品/服务	注册 资本	持股比 例%	总资产	净资产	净利润
上海嘉宝神马房地产有限公司	房地产开发经营	住宅	3,000	100.00	61,287.33	38,848.46	4,205.05
上海嘉宝奇伊房地产经营有限公司	房地产开发经营	住宅	9,000	100.00	90,898.39	23,846.91	92.01
上海嘉宝新菊房地产有限公司	房地产开发经营	住宅	56,000	100.00	145,192.95	86,648.22	17,584.05
上海盛创科技园发展有限公司	科技园建设, 实业投资等	商办	8,000	51.00	19,375.44	17,382.90	-9.75
上海嘉宝联友房地产有限公司	房地产开发经营	商住办	54,000	65.00	279,273.21	52,115.56	-1,614.60
上海嘉宏房地产有限责任公司	房地产开发经营	住宅、物业租赁	3,000	90.00	34,079.56	28,448.28	1,237.30
昆山嘉宝网尚置业有限公司	房地产开发经营	住宅	45,000	100.00	182,167.24	50,975.24	7,951.08
上海嘉宝锦熙置业有限公司	房地产开发经营	住宅	10,000	60.00	155,483.96	9,902.91	-70.70
上海锦博置业有限公司	房地产开发经营	住宅	35,000	51.00	74,984.69	34,950.77	-49.23
上海嘉宝实业集团投资管理有限公司	投资管理、资产管理	投资管理、资产管理	5,000	100.00	17,989.73	5,179.45	179.45
上海奇伊投资管理咨询有限公司	投资管理、投资及企业管理咨询	咨询服务	500	100.00	1,863.69	935.12	435.12
光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司	房地产投资咨询	咨询服务	10,415.87	51.00	78,128.69	54,689.43	22,445.13
光大安石(北京)资产管理有限公司	投资咨询, 资产管理咨询	咨询服务	123.11	51.00	7,568.79	939.61	315.91

注: 报告期公司受让光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司、光大安石(北京)资产管理有限公司各 51% 股权, 本次股权收购并日为 2016 年 12 月 31 日。光大安石、安石资管纳入公司 2016 年 12 月 31 日的资产负债表合并报表范围, 不纳入公司 2016 年度利润表及现金流量表合并报表范围。

## (2) 对归属母公司净利润影响达到 10%以上的子公司情况

单位:万元 币种:人民币

公司名称	业务性质	主要产品/服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润
上海嘉宝新菊房地产有限公司	房地产开发	住宅	56,000	145,192.95	86,648.22	132,226.44	17,584.05
昆山嘉宝网尚置业有限公司	房地产开发	住宅	45,000	182,167.24	50,975.24	86,049.18	7,951.08
上海嘉宝神马房地产有限公司	房地产开发	住宅	3,000	61,287.33	38,848.46	9,978.66	4,205.05

## (3) 与公司主业关联度较小的子公司的目的和未来经营计划

单位:万元 币种:人民币

公司名称	业务性质	注册资本	持有目的	未来计划
上海嘉宝劳动服务有限公司	劳动服务、劳力输出	50	解决历史遗留的员工安置问题	控制风险、继续持有
上海嘉宝集团鸵鸟发展有限公司	物业租赁	2,000	持有物业	待清算
上海嘉定颐和苗木有限公司	苗木种植、苗木培育	500	配套房地产开发业务	继续持有

## (八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

### 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

2016 年底的中央经济工作会议提出：要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位，综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段，加快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制。在此精神指引下，可以预计，未来一段时期国家将会出台一系列组合拳，加大库存去化力度，进一步促进房地产市场平稳健康发展。相关政策措施将会引导房地产企业更加重视品质品牌、加强管理、管控成本。同时，开发商之间并购、整合力度会进一步加大，市场集中度会进一步提升。

在房地产资产管理业务方面，随着住宅开发建设的放缓，房地产行业高速增长的阶段基本结束，但大型城市特别是一线城市核心区商办存量资产的改造、运营和管理，依然会为整个行业带来较好的投资机会。未来房地产行业对私募基金平台的要求，将会更关注于其存量物业改造能力、持续运营能力、内容提供能力以及产品创新能力。这给有规模、有能力、有实力的私募基金平台带来较大的发展空间。

#### (二) 公司发展战略

适用 不适用

公司将继续执行“一业为主、适度多元、本土做强、逐步向外”的基本战略，着力推进“轻重并举、双轮驱动”的发展战略。一方面加大房地产开发力度，优化产品结构，强化服务意识，提升能力水平；另一方面，依托光大安石平台自身“融、投、管、退”的全链条服务优势，战略聚焦于主动管理有稳定现金流的持有型资产，积极发展资产证券化，构建符合投资者投资预期与风险偏好的多元化创新金融产品体系，持续稳定地为投资者提供良好的业绩回报。

公司将推动核心业务向多元化、规模化、国际化、品牌化和综合型、专业型、创新型、优质型发展；拓展公司发展空间，增强公司发展后劲；力争使净资产收益率在沪深房地产上市公司中处于中上游水平，使公司在 2020 年底成为“发展模式创新、行业优势明显，产品质量上乘、品牌效应显著，专业能力领先、综合实力突出、具有自身特色的房地产综合开发和运营的大型企业。

### (三) 经营计划

√适用□不适用

2017 年，是公司转型发展的关键一年。公司董事会将继续秉承“诚信铸业、求实求精”的核心价值观，牢记“回报股东、善待员工、回馈社会”的公司使命，坚持“轻重并举、双轮驱动”的发展战略，积极进取，奋发有为，努力使公司发展再上一个新台阶。公司 2017 年预算目标：实现营业收入约 30 亿元、营业成本约 18 亿元、三项费用约 3.6 亿元、归属于公司所有者净利润约 4.4 亿元。主要工作思路如下：

1、要按照“品质地产、品位生活”的理念，做好既有项目开发。要着力推进梦之缘、前滩后苑、梦之悦、梦之月、云翔佳苑等项目建设，推动梦之星项目如期开工，加快盛创三期项目前期准备。要采取更为积极的销售策略，使项目销售情况符合公司预期。此外，要在充分市场调研的基础上，适时参与住宅土地竞拍，增加土地资源储备。

2、要有“时不我待、只争朝夕”的紧迫感，加快扩大基金管理规模，促进轻资产业务发展。公司将加大资源倾斜力度，加大对轻资产业务的扶持，在光大控股的支持下，使之继续保持乃至扩大其在房地产私募基金行业的领先优势。

3、要按照“加强管理、提增效益”的方针，进一步加强租赁物业管理，确保物业完好率，加大闲置物业招租力度，增加物业租赁收入。

4、要按照“提升服务、塑造品牌”的原则，进一步促进下属物业公司管理规范化、精细化，增强服务意识，提升服务能力，使之成为公司品牌形象提升的推动力。

5、要以规范运作为根本，以绩效提升为目标，进一步完善制度流程，加强内控管理，强化审计监督，提升“四项能力”；进一步加强人力资源管理，以个人绩效和部门绩效提升，带动公司整体绩效提升。

6、要进一步加大资本运作力度，拓宽融资渠道，优化资本结构，强化资金保障，满足公司双主业发展需要。

7、要加强团队融合，加快品牌联动，增强核心竞争能力。要加强团队整合，实现优势互补，产生 1+1 大于 2 的效应；同时加快嘉宝地产品牌和光大安石私募基金品牌的联动，使公司各项业务产生品牌溢价，获得品牌增值，从而提升公司核心竞争能力。



#### (四) 可能面对的风险

√适用□不适用

##### 1、政策风险

房地产行业发展受政策影响较大，而各项政策措施的出台或变更具有不确定性。如果国家在土地资源、产品结构、融资等领域进行政策调整，将会对行业走向、公司房产开发业务产生一定影响；公司房地产资产管理主要依托光大安石平台开展私募基金业务，国家关于私募基金业务监管政策、监管制度的变化，以及货币政策、利率政策的调整，均可能对公司资产管理业务造成一定影响。为此，公司将加强对政策的分析和研究，积极应对，最大限度地降低政策变化给公司带来的不利影响。

##### 2、市场风险

由于房地产市场波动的复杂性，增加了对市场走势正确研判的难度。公司房地产开发项目目前主要位于上海市及周边区域，项目集中度较高，如该区域市场需求或价格发生较大变化，将对公司的经营业绩产生影响。在房地产市场区域分化格局加剧的背景下，区域经济、产业、资源及人口发展等因素波动，均可能会对公司管理基金的底层资产现金回流及持有价值造成一定的影响。公司将加强市场调研，积极优化区域布局，及时调整产品结构、营销策略，努力实现公司持续健康发展。

##### 3、财务风险

公司所处的房地产开发行业和房地产资产管理行业是典型的资金密集型、资本密集型行业，充裕的现金流和充足的资金保障对公司的运营和发展起到重要作用。随着公司规模不断扩大、项目的不断拓展，相关业务对公司的融资能力提出了更高的要求。公司将进一步加强资金管理，拓宽融资渠道，确保资金链安全、项目运营顺畅。

##### 4、商誉减值风险

截止 2016 年底，公司商誉余额 12.64 亿元，主要系公司受让光大安石 51%股权的价格超过购并日公司享有的可辨认净资产公允价值。在业绩承诺期内，如果光大安石未能完成预估净利润目标或其他原因，可能使公司出现计提商誉减值的风险。为此，公司将加强与股权转让方的沟通，加强对光大安石的管理，促进光大安石持续健康发展。

## 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

2014年3月31日，公司第七届董事会第十六次会议审议通过了《关于修改〈公司章程〉的议案》（主要包括利润分配政策调整等）（具体内容详见公司临2014-004号公告），并经公司股东大会批准。该次修订后的《公司章程》，符合监管部门的有关要求，分红标准明确和清晰，相关的决策程序和机制完备。报告期内严格执行现金分红政策，无调整情况。

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

单位：元 币种：人民币

分红年度	每10股送红股数(股)	每10股派息数(元)(含税)	每10股转增数(股)	现金分红的数额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率(%)
2016年		2.10	3.00	143,347,261.89	295,754,272.96	48.47
2015年		2.10		143,347,261.89	274,637,474.52	52.20
2014年		2.10		108,003,798.42	358,646,268.53	30.11

#### (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

#### (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
与股改相关的承诺								
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺								
与重大资产重组相关的承诺								
与首次公开发行相关的承诺								
与再融资相关的承诺	股份限售	上海嘉定建业投资开发有限公司（原名称为嘉定建业投资开发公司）；上海南翔资产经营有限公司；北京光控安宇投资中心（有限合伙）；上海安霞投资中心（有限合伙）；中邮创业基金管理股份有限公司；嘉实基金管理有限公司；卫保川	在公司 2015 年非公开发行股票完毕后，其认购的标的股份自发行结束之日起 36 个月内不得转让	2015 年 6 月 30 日（2016 年 2 月 3 日 -2019 年 2 月 4 日）	是	是	不适用	不适用
其他对公司中小股东所作承诺	其他	上海嘉定建业投资开发有限公司；上海嘉定伟业投资开发有限公司；上海嘉加(集团)有限公司	在一年内（指在 2016 年 7 月 11 日之前），不抛售持有的嘉宝集团股票。	2015 年 7 月 10 日，一年	是	是	不适用	不适用
其他对公司中小股东所作承诺	盈利预测及补偿	中国光大控股有限公司；光大安石投资（咨询）有限公司	详见注 1	2016 年 11 月 2 日	是	是	不适用	不适用
其他对公司中小股东所作承诺	解决同业竞争	中国光大控股有限公司	详见注 2	2016 年 11 月 2 日	否	是	不适用	不适用
其他对公司中小股东所作承诺	其他	中国光大控股有限公司	详见注 3	2016 年 11 月 2 日（2016 年 12 月 31 日 -2021 年 12 月 30 日）	是	是	不适用	不适用

注 1: 光大安石投资（咨询）有限公司（以下简称“光大安石投资”）承诺光大安石、安石资管（以下合称“目标公司”）合计在 2016 会计年度、2017 会计年度、2018 会计年度（前述三个会计年度合称“业绩承诺期”）累计实现的归属于目标公司所有者的净利润合计不低于 69,097.84 万元（“承诺净利润”），其中预计 2016 会计年度实现的净利润不低于 21,091.00 万元，预计 2017 会计年度实现的净利润不低于 22,611.61 万元，预计 2018 会计年度实现的净利润不低于 25,395.23 万元。若在业绩承诺期届满后，目标公司在业绩承诺期内经审计累计实现的归属于目标公司所有者的净利润不足上述承诺净利润，则就对应的不足承诺净利润部分（即不足承诺净利润部分 51%），光大安石投资有义务将等额现金以符合适用法律的方式补偿予本公司。光大安石投资承诺在业绩承诺期内的每一会计年度结束后，若经资产评估机构评估，本公司存在因目标公司未能完成当年度的年度预估净利润或因其他相关原因而导致本公司发生商誉减值，则光大安石投资应将金额相当于当期商誉减值额的现金以符合适用法律的方式补偿予本公司，补偿金额合计不超过交易对价的 55%。中国光大控股有限公司（以下简称“光大控股”）就上述业绩补偿事宜作出如下主要承诺：就光大安石投资上述补偿义务、及本公司为实现上述债权而支出的全部合理费用（包括诉讼费、律师费等，如有），若光大安石投资未能在确定其应补偿金额后的 10 个工作日内履行上述补偿义务，光大控股有义务代其向本公司补偿（包括本公司为实现上述债权而支出的全部合理费用），本公司亦有权向光大控股追索。以上情况详见公司临 2016-046 号公告。

注 2: 为避免光大控股及其下属公司发生与光大安石或安石资管之业务实质构成同业竞争而给本公司、光大安石、安石资管造成不利影响，光大控股特作出如下声明及承诺：（1）光大安石、安石资管及其下属公司系为光大控股下属排他的从事投资于中国境内房地产项目的多币种房地产私募投资基金管理相关的投资管理、资产管理及投资咨询业务（以下简称“目标公司业务”）的主体。（2）光大控股及光大控股附属公司目前没有实质从事与目标公司业务构成竞争关系的业务。（3）光大控股自身不会、并且光大控股将确保光大控股下属公司将来亦不会从事任何与目标公司业务构成实质竞争关系的业务。（4）如因光大控股未履行所作出的承诺给目标公司造成损失的，光大控股将赔偿目标公司的实际损失。若届时前述实际损失难以确定，则本公司有权要求光大控股按光大控股和/或光大控股下属公司违反上述避免同业竞争承诺而从事目标公司业务所取得的全部收入之金额赔偿予目标公司。详见公司临 2016-046 号公告。

注 3: 光大控股向本公司作出如下保证及承诺：（1）光大控股有义务确保目标公司关键人士自公司受让目标公司股权的资产交割日起 5 年（“服务期”）内，在目标公司或其下属公司担任全职工作；且光大控股有义务确保目标公司关键人士在服务期内，不会自营或为他人经营与目标公司有竞争关系的业务（指与目标公司及其下属公司实质从事投资于中国境内房地产项目的多币种房地产私募投资基金管理相关的投资管理、资产管理及投资咨询业务；但若上述关键人士已经向本公司披露的兼职或者因为管理基金投资项目而在被投资企业或项目中的兼职不在禁止之列）。虽有上述承诺，若确需调整关键人士、或其职位、或其服务期限的，则需经目标公司董事会决议批准后方可执行。（2）光大控股有义务确保目标公司关键人士在其任职期间及其从目标公司或其下属公司离职后均承担保密义务，包括但不限于：不泄露、不使用、不使他人获得或使用目标公司的商业秘密；不传播、不扩散不利于目标公司的消息或报道。详见公司临 2016-046 号公告。

**(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

报告期公司受让光大安石投资（咨询）有限公司持有的光大安石和安石资管各 51% 股权，光大安石投资（咨询）有限公司承诺光大安石和安石资管 2016 会计年度、2017 会计年度、2018 会计年度累计实现的归属于目标公司所有者的净利润合计不低于 69,097.84 万元，其中预计 2016 会计年度实现的净利润不低于 21,091.00 万元。根据众华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的众会字（2017）第 1730 号专项审核报告，2016 年度光大安石和安石资管合计实现净利润为 22,761.04 万元，超过了 2016 年盈利预测数。

**三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况**

适用  不适用

**四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明**

适用  不适用

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

**（一） 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明**

适用  不适用

**（二） 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明**

适用  不适用

**（三） 与前任会计师事务所进行的沟通情况**

适用  不适用

**（四） 其他说明**

适用  不适用

根据财政部 2016 年 12 月 3 日发布了《增值税会计处理规定》（财税【2016】22 号），本公司自 2016 年 5 月 1 日开始执行该规定，将利润表中的“营业税金及附加”科目调整为“税金及附加”科目，将发生的房产税、土地使用税、印花税等计入“税金及附加”科目。

**六、聘任、解聘会计师事务所情况**

单位：万元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	众华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	55.00
境内会计师事务所审计年限	25

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	众华会计师事务所（特殊普通合伙）	35.00

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

报告期公司在不超过 15 万元范围内支付众华会计师事务所（特殊普通合伙）食宿、交通费。

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

## (一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

□适用 √不适用

## (二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

报告期内:									
起诉(申请)方	应诉(被申请人)方	承担连带责任方	诉讼仲裁类型	诉讼(仲裁)基本情况	诉讼(仲裁)涉及金额	诉讼(仲裁)是否形成预计负债及金额	诉讼(仲裁)进展情况	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况
上海华中实业(集团)有限公司	上海嘉宏房地产有限责任公司		民事诉讼	报告期内,上海华中实业(集团)有限公司就其与本公司控股子公司上海嘉宏房地产有限责任公司(公司持有该公司90%股权)之前的地产合作开发事宜,向上海市嘉定区人民法院递交了民事起诉状。法院于2016年1月19日、2016年7月15日进行了开庭审理。	6328万元(在本案审理过程中原告将诉讼请求从6119.75万元调整为6328万元)	750	经上海市嘉定区人民法院主持调解,华中实业与嘉宏房地产于2017年1月24日自愿达成调解协议。同日,公司收到上海市嘉定区人民法院民事调解书(2015)嘉民三(民)初字第1733号	本诉讼事项增加公司2016年度营业外支出750万元,不会对公司2016年度利润产生重大影响。	公司已于2017年2月24日支付了750万土地补偿款。

## 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

报告期内，公司和第一大股东及实际控制人规范运作，诚信经营，不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况，也未被监管机构出具不诚信记录情况。

## 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

### (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

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

1、关于公司全资子公司—嘉宝投资公司认购上海光渝投资中心(有限合伙) 财产份额之事，详见本报告第四节“经营情况讨论与分析”中的“房地产资产管理业务”的相关内容。

2、关于公司全资子公司—奇伊管理公司为上海光渝投资中心（有限合伙）提供管理咨询服务之事。2016年7月15日，公司第八届董事会第二十一次会议审议通过了《关于上海奇伊投资管理咨询有限公司为关联方提供管理咨询服务的议案》，该事宜详见公司临2016-027号公告。根据该次董事会决议精神，奇伊管理公司将接受关联人上海光渝投资中心（有限合伙）与光控安石的共同委托，向上海光渝投资中心（有限合伙）就其业务、经营以及管理事宜提供管理咨询服务并收取一定的管理费。2016年7月29日，奇伊管理公司与相关单位签订了附条件生效的《委托管理合同》，该事宜详见公司临2016-034号公告。上述事宜已经公司2016年第一次临时股东大会批准，详见公司临2016-035号公告。上述交易为关联交易，关联董事、关联股东分别在董事会、股东大会上回避表决。按照上述股东大会决议精神，奇伊管理公司正在按照《委托管理合同》有关约定为相关单位提供管理咨询服务。



### 3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

#### (二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

##### 1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

##### 2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

关于公司受让光大安石、安石资管各 51% 股权之事。根据公司第八届董事会第二十四次会议决议精神（详见公司临 2016-044 号、2016-046 号公告），公司于 2016 年 11 月 2 日与关联人 EBA Investments (Advisory) Limited（中文名为光大安石投资（咨询）有限公司）签订了附条件生效的《股权购买协议》（详见公司临 2016-048 号公告），并经公司 2017 年第二次临时股东大会审议通过（详见公司临 2016-049 号公告）。根据上述协议，公司以现金方式出资 1,543,878,681 元人民币，受让光大安石投资（咨询）有限公司持有的光大安石、安石资管各 51% 股权。本次交易构成了关联交易，关联董事、关联股东分别在董事会、股东大会上回避表决。2016 年 11 月下旬，公司完成了受让上述股权的工商登记变更手续（详见公司临 2016-051 号公告）。2016 年 12 月 28 日，公司根据协议约定向双方指定的共管账户支付了第一期交易对价，即标的资产总对价 51% 的款项计 787,378,127.31 元人民币（详见公司临 2017-002 号公告）。双方确定上述股权受让的资产交割日为 2016 年 12 月 31 日。截至 2017 年 4 月 6 日，公司已根据上述《股权购买协议》的有关约定，将剩余所需支付的交易对价，即标的资产总对价 49% 的款项（756,500,553.69 元人民币），连同上述款项，在统一扣减本次交易所设预提所得税，并完成相应购付汇手续后，汇至股权出让方账户（合计金额为 201,925,502.46 美元）。本次受让光大安石 51% 股权、安石资管 51% 股权所涉及的交易对价支付手续已全部完成。

### 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

关于业绩约定的实现情况，详见本报告本节第二条“承诺的事项履行情况”中的“公司资产或项目盈利预测”的相关说明。

**(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

关于公司全资子公司—嘉宝投资公司与关联方宜兴光控投资有限公司同时参与认购上海光渝投资中心(有限合伙) 财产份额构成关联交易之事宜，详见本报告第四节之“经营情况讨论分析”中的“房地产资产管理业务”的相关内容。

**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

事项概述	查询索引
上海嘉宝公益基金会在不超过 4,000 万元范围内向公司提供资金	详见公司临 2013-001 公告

**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

2014 年 9 月，公司控股子公司上海嘉宝联友房地产有限公司向上海嘉定新城发展有限公司借款人民币 5 亿元（详见公司临 2014-017 号公告）。报告期上海嘉宝联友房地产有限公司已归还上海嘉定新城发展有限公司全部借款。

**3、 临时公告未披露的事项**

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
上海格林风范房地产发展有限公司	联营公司				25,174.70		25,174.70
合计					25,174.70		25,174.70
关联债权债务形成原因		2007 年 12 月，公司与金地（集团）股份有限公司以及上海格林风范房地产发展有限公司达成协议，在开发“格林世界”项目过程中，在出现阶段性资金盈余后，上海格林风范房地产发展有限公司按照其股东持股比例向公司和金地（集团）股份有限公司提供资金。					
关联债权债务对公司的影响		无重大影响					

## (五) 其他

适用 不适用

2015年6月，公司启动非公开发行股票事宜。公司股东嘉定建业投资开发公司（因公司改制报告期内将其名称更改为上海嘉定建业投资开发有限公司）参与认购本次发行股票，构成关联交易。该事宜已经公司2015年第一次临时股东大会审议通过，详见公司临2015-027号公告。2016年1月28日，嘉定建业投资开发有公司以10.81元/股的价格，出资120,997,746.11元认购了11,193,131股票。

## 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：万元 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
上海嘉宝实业（集团）股份有限公司	公司本部	西上海（集团）有限公司	6,000.00	2016-1-2	2016-1-2	2016-12-12	连带责任担保	是	否		是	否	
上海嘉宝实业（集团）股份有限公司	公司本部	西上海（集团）有限公司	6,000.00	2016-1-2	2016-1-2	2016-12-19	连带责任担保	是	否		是	否	
上海嘉宝实业（集团）股份有限公司	公司本部	上海嘉定工业区开发（集团）有限公司	5,000.00	2011-6-21	2011-6-21	2016-6-20	连带责任担保	是	否		是	否	
上海嘉宝实业（集团）股份有限公司	公司本部	西上海（集团）有限公司	12,000.00	2016-12-21	2016-12-23	2018-1-30	连带责任担保	否	否		是	否	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）							24,000.00						
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）							12,000.00						
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	0.00
报告期末对子公司担保余额合计 (B)	0.00
公司担保总额情况 (包括对子公司的担保)	
担保总额 (A+B)	12,000.00
担保总额占公司净资产的比例 (%)	2.35
其中:	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)	0.00
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)	0.00
担保总额超过净资产50%部分的金额 (E)	0.00
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	0.00
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	
担保情况说明	<p>(1) 公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供阶段性贷款担保, 报告期末按揭担保余额102,213.28万元。</p> <p>(2) 关于公司为控股子公司上海嘉宏房地产有限责任公司提供不超过人民币3.0亿元连带责任担保之事, 已经公司第八届董事会第二十次会议审议通过, 该事宜详见公司临2016-020号公告。报告期内, 双方尚未签订担保合同。</p> <p>(3) 关于公司与上海嘉定工业区开发(集团)有限公司继续建立5,000万元相互对等担保关系之事, 已经公司第八届董事会第二十次会议审议通过, 详见公司临2016-021号公告。据此, 双方于2016年6月15日续签了《关于互相提供银行借款担保的合作协议》, 该事宜详见公司临2016-022号公告。报告期内, 双方尚未签订担保合同。</p>

## (三) 委托他人进行现金资产管理的情况

## 1、委托理财情况

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

受托人	委托理财产品类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	报酬确定方式	实际收回本金金额	实际获得收益	是否经过法定程序	计提减值准备金额	是否关联交易	是否涉诉	关联关系
交通银行上海嘉定支行	银行理财	30,000	2016/7/1	2016/9/29	保本浮动收益	30,000	205.87	是		否	否	
上海浦东发展银行上海嘉定支行	银行理财	28,000	2016/11/15	2016/12/20	保本保证收益	28,000	62.92	是		否	否	
交通银行上海嘉定支行	银行理财	20,000	2016/2/4	2016/6/28	保本浮动收益	20,000	228.33	是		否	否	
上海浦东发展银行上海嘉定支行	银行理财	18,000	2016/10/9	2016/11/14	保本保证收益	18,000	42.10	是		否	否	
中国农业银行股份有限公司上海市分行	银行理财	18,000	2016/10/19	2016/11/22	保本保证收益	18,000	41.13	是		否	否	
中国农业银行股份有限公司上海市分行	银行理财	15,000	2016/10/10	2016/11/13	保本保证收益	15,000	34.27	是		否	否	
中国农业银行股份有限公司上海市分行	银行理财	15,000	2016/10/10	2016/11/13	保本保证收益	15,000	34.27	是		否	否	
其他	银行理财	118,000				118,000	559.89	是		否	否	
合计	/	262,000	/	/	/	262,000	1,208.78	/		/	/	/
逾期未收回的本金和收益累计金额(元)						0.00						
委托理财的情况说明						受托人名称为“其他”的委托理财为公司购买的单项金额1.5亿元以下的保本型银行理财产品合计数。						

**2、委托贷款情况**

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

借款方名称	委托贷款金额	贷款期限	贷款利率	借款用途	抵押物或担保人	是否逾期	是否关联交易	是否展期	是否涉诉	关联关系	投资盈亏
上海嘉宝安石置业有限公司	17,736.00	1年	11.00%	开发项目	信用担保	否	否	否	否		1464.19

**委托贷款情况说明**

关于公司向上海嘉宝安石置业有限公司（公司持有该公司 47%股权）提供委托贷款事宜，详见公司临 2015-031 号公告《关于为上海嘉宝安石置业有限公司提供委托贷款的董事会决议》。报告期内公司已全部收回上述委托贷款，并取得相应利息收入。

**3、其他投资理财及衍生品投资情况**

√适用 □不适用

**其他投资理财及衍生品投资情况的说明**

关于认购资管计划份额之事，详见本报告第四节“经营情况讨论与分析”中的房地产资产管理业务相关内容。

**(四) 其他重大合同**

□适用 √不适用

**十六、其他重大事项的说明**

□适用 √不适用

## 十七、积极履行社会责任的工作情况

### (一) 上市公司扶贫工作情况

适用 不适用

### (二) 社会责任工作情况

适用 不适用

公司一直秉承“诚信铸业、求实求精”的核心价值观，坚持“创造价值、受人信赖”的经营理念，奉行“忠诚、敬业、开拓、务实、高效”的嘉宝精神，践行“回报股东、善待员工、回馈社会”的公司使命，通过多种途径，积极履行社会责任，努力回报股东，回馈社会，主要体现在：

#### 1、高起点、高标准，打造商业综合体项目。

2016 年上半年，嘉定重大功能性商业综合体项目——嘉定大融城正式开业。该项目由公司下属上海嘉宝神马房地产有限公司开发建设，由公司参与组建的合资公司持有并运营管理。嘉定大融城是集零售购物、餐饮、娱乐、休闲于一体的现代化购物中心。开业以来，嘉定大融城为市民提供了一个休闲、娱乐的好场所，对完善城市综合服务功能、提升嘉定新城生活品质具有重要意义。

#### 2、重视回报、依法纳税，培育良好股权文化。

公司一贯重视以现金分红的形式努力回报股东，并依法纳税。2016 年实施 2015 年度利润分配方案，现金分红 1.43 亿元，上缴税收 5.28 亿元。此外，公司积极加强投资者关系管理，严格履行信息披露义务，形成了尊重投资者、努力为股东创造最大财富的股权文化。

#### 3、依托公益平台，提升公司社会形象。

为更好地开展社会慈善公益事业，促进社会和谐，公司捐赠 4000 万元设立的上海嘉宝公益基金会运作顺利。2016 年，公司以上海嘉宝公益基金会为载体，支持开展了区教育系统教师节表彰活动、区卫生计生系统“嘉宝杯嘉定最美医生评选”活动等，为促进社会公益事业的发展作出应有的贡献。

#### 4、同创共建，积极开展双拥工作。

为进一步密切军民关系，促进双方共同发展，公司有关人员在 8 月份顶着高温酷暑，慰问了嘉定公安消防支队及下属消防中队，为消防官兵送去了防暑降温用品，以实际行动开展好双拥工作，积极履行好企业的社会责任。

#### 5、注重环境保护，建设文明工地。

在项目建设过程中，公司强调施工文明与工地文明，要求各项目部坚决杜绝野蛮施工，注重工地周围环境保护，努力降低和消除施工噪音污染、粉尘污染，及时清运、合理处置工程施工垃圾。



严格要求总、分包单位落实安全文明施工措施,规范现场材料堆放,践行“尘土不飞扬、泥浆不外流、轮胎不沾泥”的承诺,保持施工现场周围环境整洁文明。

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

适用 不适用

**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

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份			168,302,207				168,302,207	168,302,207	24.66
1、国家持股									
2、国有法人持股			11,193,131				11,193,131	11,193,131	
3、其他内资持股			157,109,076				157,109,076	157,109,076	
其中：境内非国有法人持股			146,914,812				146,914,812	146,914,812	
境内自然人持股			10,194,264				10,194,264	10,194,264	
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股份	514,303,802	100						514,303,802	75.34
1、人民币普通股	514,303,802	100						514,303,802	75.34
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、普通股股份总数	514,303,802	100	168,302,207				168,302,207	682,606,009	100

**2、普通股股份变动情况说明**

√适用□不适用

公司于 2015 年 6 月 30 日召开第八届董事会第八次会议，审议通过了公司 2015 年非公开发行股票相关事宜。该事宜于 2015 年 12 月 23 日经中国证监会发行审核委员会审核通过。公司于 2016 年 1 月 18 日取得中国证监会《关于核准上海嘉宝实业（集团）股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2016]100 号）。本次发行数量为 168,302,207 股，发行价格为 10.81 元/股，募集资金总额为人民币 1,819,346,857.67 元，募集资金净额为 1,796,500,989.54 元，于 2016 年 1 月 29 日到达公司专用账户。公司于 2 月 3 日至中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理了本次非公开发行股份的登记托管手续，取得了《股份登记证明》，公司股本由 514,303,802 股增加至 682,606,009 股。公司于 2016 年 3 月 21 日完成了公司注册资本的工商登记变更手续。

**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

报告期内，公司非公开定向发行股份 168,302,207 股，发行完成后公司总股本为 682,606,009 股，公司资产总额增加 1,796,500,989.54 元，所有者权益增加 1,796,500,989.54 元。2016 年度公司基本每股收益为 0.44 元、2016 年底每股净资产为 7.48 元。具体详见本报告第二节“公司简介和主要财务指标”之“近三年主要会计数据及财务指标”的相关内容。

**4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容**

□适用√不适用

**(二) 限售股份变动情况**

√适用 □不适用

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
北京光控安宇投资中心(有限合伙)			62,185,013	62,185,013	非公开发行	2019年2月4日
上海安霞投资中心(有限合伙)			35,302,365	35,302,365	非公开发行	2019年2月4日
中国农业银行股份有限公司—中邮核心优选混合型证券投资基金			18,223,900	18,223,900	非公开发行	2019年2月4日
中国农业银行股份有限公司—中邮核心成长混合型证券投资基金			13,876,000	13,876,000	非公开发行	2019年2月4日

上海嘉定建业投资开发有限公司			11,193,131	11,193,131	非公开发行	2019年2月4日
卫保川			10,194,264	10,194,264	非公开发行	2019年2月4日
招商银行股份有限公司-中邮核心主题混合型证券投资基金			4,803,337	4,803,337	非公开发行	2019年2月4日
全国社保基金五零四组合			3,398,088	3,398,088	非公开发行	2019年2月4日
全国社保基金一零六组合			3,398,088	3,398,088	非公开发行	2019年2月4日
全国社保基金六零二组合			3,398,088	3,398,088	非公开发行	2019年2月4日
上海南翔资产经营有限公司			2,329,933	2,329,933	非公开发行	2019年2月4日
合计			168,302,207	168,302,207	/	/

## 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	2016 年 2 月 3 日	10.81 元	168,302,207	2019 年 2 月 4 日		
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						

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

报告期内，公司非公开发行股票 168,302,207 股，募集资金净额 1,796,500,989.54 元。非公开发行股票事宜详见本节“普通股股份变动情况说明”。

### (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

报告期内，公司普通股股份总数及股东结构变动详见本节“普通股股份变动情况表”、“普通股股份变动情况说明”及本节“限售股份变动情况”。

报告期内，公司完成非公开发行 A 股股票事宜，使公司资产总额增加 1,796,500,989.54 元，所有者权益增加 1,796,500,989.54 元。

### (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)	30,582
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	22,438

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

单位：股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有限售 条件股份数 量	质押或冻结情 况		股东 性质
					股份 状态	数量	
北京光控安宇 投资中心（有 限合伙）	96,247,005	96,247,005	14.10	62,185,013	无		境内非国 有法人
上海嘉定建业 投资开发有限 公司	11,193,131	73,590,587	10.78	11,193,131	无		国有法人
上海嘉定伟业 投资开发有限 公司	0	43,031,582	6.30		无		境内非国 有法人
上海安霞投资 中心（有限合 伙）	35,302,365	35,302,365	5.17	35,302,365	无		境内非国 有法人
上海嘉加（集 团）有限公司	0	18,240,088	2.67		无		境内非国 有法人
中国农业银行 股份有限公司 —中邮核心优 选混合型证券 投资基金	18,223,900	18,223,900	2.67	18,223,900	无		其他
上海南翔资产 经营有限公司	2,329,933	15,318,433	2.24	2,329,933	无		境内非国 有法人
中国农业银行 股份有限公司 —中邮核心成 长混合型证券 投资基金	14,910,800	14,910,800	2.18	13,876,000	无		其他
上海嘉定缘和 贸易有限公司	400,000	12,501,037	1.83		无		境内非国 有法人
中国建设银行 股份有限公司 —交银施罗德 稳健配置混合 型证券投资基 金	-877,934	11,715,179	1.72		无		其他
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称		持有无限售条件		股份种类及数量			

	流通股的数量	种类	数量
上海嘉定建业投资开发有限公司	62,397,456	人民币普通股	62,397,456
上海嘉定伟业投资开发有限公司	43,031,582	人民币普通股	43,031,582
北京光控安宇投资中心（有限合伙）	34,061,992	人民币普通股	34,061,992
上海嘉加（集团）有限公司	18,240,088	人民币普通股	18,240,088
上海南翔资产经营有限公司	12,988,500	人民币普通股	12,988,500
上海嘉定缘和贸易有限公司	12,501,037	人民币普通股	12,501,037
中国建设银行股份有限公司—交银施罗德稳健配置混合型证券投资基金	11,715,179	人民币普通股	11,715,179
泰康人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—019L—FH002 沪	9,923,794	人民币普通股	9,923,794
全国社保基金一一零组合	7,180,708	人民币普通股	7,180,708
全国社保基金一一一组合	6,000,000	人民币普通股	6,000,000
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、股东上海嘉定建业投资开发有限公司和上海嘉定伟业投资开发有限公司为一致行动人。2、股东北京光控安宇投资中心（有限合伙）和上海安霞投资中心（有限合伙）同属中国光大控股有限公司的下属企业。除此之外，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	北京光控安宇投资中心（有限合伙）	62,185,013	2019年2月4日	62,185,013	承诺非公开发行认购的股份自发行结束之日起36个月内不转让
2	上海安霞投资中心（有限合伙）	35,302,365	2019年2月4日	35,302,365	
3	中国农业银行股份有限公司—中邮核心优选混合型证券投资基金	18,223,900	2019年2月4日	18,223,900	
4	中国农业银行股份有限公司—中邮核心成长混合型证券投资基金	13,876,000	2019年2月4日	13,876,000	
5	上海嘉定建业投资开发有限公司	11,193,131	2019年2月4日	11,193,131	
6	卫保川	10,194,264	2019年2月4日	10,194,264	
7	招商银行股份有限公司—中邮核心主题混合型证券投资基金	4,803,337	2019年2月4日	4,803,337	

8	全国社保基金五零四组合	3,398,088	2019年2月4日	3,398,088	
9	全国社保基金一零六组合	3,398,088	2019年2月4日	3,398,088	
10	全国社保基金六零二组合	3,398,088	2019年2月4日	3,398,088	
上述股东关联关系或一致行动的说明		股东北京光控安宇投资中心（有限合伙）和上海安霞投资中心（有限合伙）同属中国光大控股有限公司的下属企业。除此之外，公司未知其他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

战略投资者或一般法人的名称	约定持股起始日期	约定持股终止日期
北京光控安宇投资中心(有限合伙)	2016年2月4日	2019年2月4日
上海安霞投资中心(有限合伙)	2016年2月4日	2019年2月4日
中国农业银行股份有限公司—中邮核心优选混合型证券投资基金	2016年2月4日	2019年2月4日
中国农业银行股份有限公司—中邮核心成长混合型证券投资基金认购公司非公开发行股票	2016年2月4日	2019年2月4日
战略投资者或一般法人参与配售新股约定持股期限的说明	北京光控安宇投资中心(有限合伙)、上海安霞投资中心(有限合伙)、中国农业银行股份有限公司—中邮核心优选混合型证券投资基金、中国农业银行股份有限公司—中邮核心成长混合型证券投资基金认购公司 2015 年非公开发行股票，分别成为公司前 10 名股东，具体情况详见公司临 2016-009 号公告、本年度报告中“前十名有限售条件股东持股数量及限售条件”等有关内容。	



#### 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

###### 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

报告期内，北京光控安宇投资中心(有限合伙)（以下简称“光控安宇”）、上海安霞投资中心(有限合伙)（以下简称“上海安霞”）通过认购公司非公开发行股票，分别成为公司前 10 名股东。截止报告期末，光控安宇持有公司股份 96,247,005 股，占公司总股本的 14.10%；与其一致行动人上海安霞合计持有公司股份 131,549,370 股，占公司总股本的 19.27%，为第一大股东。截止报告期末，公司原控股股东上海嘉定建业投资开发有限公司（以下简称“嘉定建业”）持有公司股份 73,590,587 股，占公司总股本的 10.78%，与其一致行动人上海嘉定伟业投资开发有限公司合计持有公司股份 116,622,169 股，占公司总股本的 17.08%，为第二大股东。经公司确认，公司第一、二大股东之间不存在一致行动的情形，双方均独立行使表决权，且双方及公司其他股东均未单独或共同持有公司股份比例超过 30%，股权结构较为分散，公司不存在股东单独或共同通过掌握较大比例的股份而控制股东大会的情况。根据《公司法》、《上市公司收购管理办法》及《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规对控股股东的相关定义，公司认为在报告期末本公司不存在控股股东。

###### 4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

适用 不适用

报告期内控股股东变更情况详见公司临 2016-032、临 2016-037 号公告。

###### 5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用

**(二) 实际控制人情况****1 法人**

√适用 □不适用

名称	上海市嘉定区国有资产监督管理委员会
单位负责人或法定代表人	沙建秋
成立日期	2005年9月
主要经营业务	依照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》等法律法规履行出资人职责，监管本区国家出资企业的国有资本，加强国有资产的管理工作。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无
其他情况说明	上海嘉定建业投资开发有限公司（以下简称“建业公司”）及其一致行动人上海嘉定伟业投资开发有限公司合计持有公司17.08%股份，为公司第二大股东。建业公司系上海市嘉定区国有资产监督管理委员会（以下简称“嘉定区国资委”）间接控制的下属公司。截止报告期末，公司董事会由9名成员组成，其中：嘉定区国资委推荐并经股东大会选举产生的董事共4名，中国光大控股有限公司推荐并经股东大会选举产生的董事共2名，其余3名为独立董事。根据《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规对实际控制人的相关定义，公司认为在报告期内嘉定区国资委为公司实际控制人。

**2 自然人**

□适用 √不适用

**3 公司不存在实际控制人情况的特别说明**

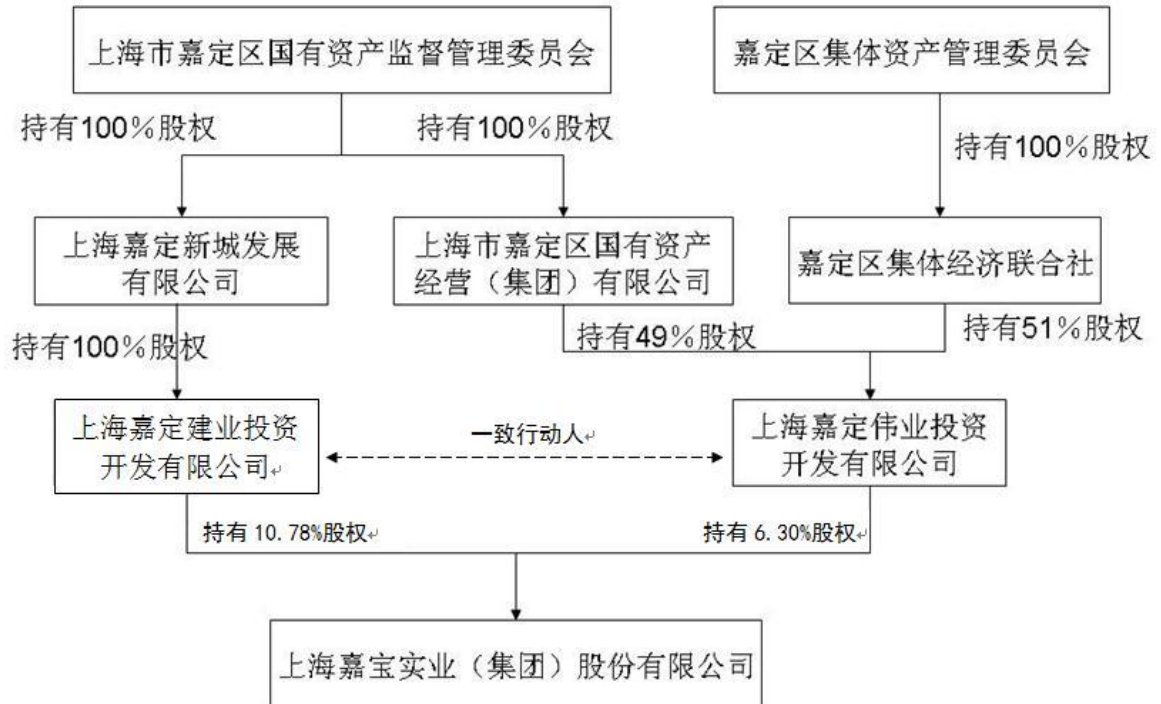
□适用 √不适用

**4 报告期内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

单位：万元 币种：人民币

法人股东名称	单位负责人或法定代表人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务或管理活动等情况
北京光控安宇投资中心(有限合伙)	执行事务合伙人委派代表：潘颖(PAN YING)	2014年1月6日	08965118-3	133,910	项目投资、投资管理、资产管理
上海嘉定建业投资开发有限公司	沈玉玲	1993年5月7日	13367975-8	22,100	财政信用、融资、投资开发
情况说明	上述股东的一致行动人情况详见本报告第六节“截止报告期末前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表”				

**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
钱明	董事长暨总裁	男	53	2014年6月24日	2017年6月23日	76,537	76,537			76.75	否
沈培新	副董事长	男	54	2014年6月24日	2017年6月23日	100	12,300	12,200	二级市场买卖	76.75	否
李俭	董事	男	59	2014年6月24日	2017年6月23日						是
龚侃侃	董事	男	41	2014年6月24日	2017年6月23日						是
陈爽	董事	男	49	2016年5月6日	2017年6月23日						是
PAN YING (潘颖)	董事	男	46	2016年5月6日	2017年6月23日						是
袁树民	独立董事	男	65	2014年6月24日	2017年6月23日					8.00	否
唐耀	独立董事	男	44	2014年6月24日	2017年6月23日					8.00	否
陈乃蔚	独立董事	男	59	2016年11月18日	2017年6月23日					1.33	否
陈旭	监事会主席	男	58	2016年11月18日	2017年6月23日						是
朱建明	监事	男	54	2015年7月28日	2017年6月23日						是
陈静	职工代表监事	女	46	2014年6月24日	2017年6月23日					30.00	否
曹萍	副总裁	女	47	2014年6月24日	2017年6月23日	45,473	45,473			59.80	否
陈正友	副总裁	男	53	2014年6月24日	2017年6月23日					60.80	否
王幸千	副总裁	男	45	2014年6月24日	2017年6月23日					60.31	否
石建良	副总裁	男	39	2014年6月24日	2017年6月23日					170.00	否
孙红良	董事会秘书	男	47	2014年6月24日	2017年6月23日	26,552	26,552			59.80	否
金红	财务负责人	女	43	2014年6月24日	2017年6月23日					62.50	否
蒋丽敏	离任董事	女	54	2014年6月24日	2016年5月6日						是

裴家文	离任董事	男	50	2014年6月24日	2016年5月6日						否
傅强国	离任独立董事	男	61	2014年6月24日	2016年11月18日						否
杨正球	离任监事会主席	男	60	2014年6月24日	2016年11月18日						是
合计	/	/	/	/	/	148,662	160,862	12,200	/	674.04	/

姓名	主要工作经历
钱明	现任公司董事长、总裁等职。
沈培新	现任公司副董事长、党委书记等职。曾任嘉定区华亭镇党委副书记、镇长、党委书记等职。
李俭	现任公司董事，上海嘉定新城发展有限公司协理员。曾任上海嘉定新城发展有限公司执行董事、总裁等职。
龚侃侃	现任公司董事、上海市嘉定区国有资产经营（集团）有限公司党委副书记、董事长、总经理。曾任上海国际汽车城（集团）有限公司副总经理等职。
陈爽	现任公司董事、中国光大控股有限公司执行董事兼首席执行官、中国光大集团有限公司董事兼副总经理等职。曾任诺亚控股有限公司独立董事、光大证券股份有限公司董事等职。
PAN YING（潘颖）	现任公司董事、中国光大控股有限公司管理决策委员会成员、北京光控安宇投资中心（有限合伙）和上海安霞投资中心（有限合伙）执行事务合伙人委派代表等职。曾任光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司董事长、总经理，光大安石（北京）资产管理有限公司董事长、总经理等职。
袁树民	现任公司独立董事、上海金融学院会计学院教授，兼任全筑股份、华丽家族、科泰电源等上市公司独立董事等职。曾任摩恩电气独立董事等职。
唐耀	现任公司独立董事、同昌盛业（北京）资产管理顾问有限公司董事、总经理，兼任国际购物中心协会（ICSC）志愿者领导委员会北京地区主席，中国商业地产联盟专家委员会委员等职。曾任华夏欣柏（北京）经营管理顾问有限公司资产管理部执行董事、成都分公司和沈阳分公司总经理等职。
陈乃蔚	现任公司独立董事、复旦大学教授、复旦大学高级律师学院执行院长，兼任金力泰、交运股份、春秋航空等上市公司独立董事等职。
陈旭	现任公司监事会主席。曾任嘉定区经济委员会副主任兼嘉定区粮食局党组书记、局长；嘉定区经济党工委书记等职。
朱建明	现任公司监事、上海市嘉定区国有资产经营（集团）有限公司监事和党委副书记及纪委书记。曾任嘉定区民防办纪检组组长、党组成员等职。
陈静	现任公司职工代表监事、工会主任、综合办公室副主任。曾任公司党委办公室副主任等职。
曹萍	现任公司副总裁等职。曾任公司党委副书记、工会主任、职工代表监事等职。
陈正友	最近五年任公司副总裁等职。
王幸千	现任公司副总裁等职。曾任公司党委委员等职。

石建良	现任公司副总裁等职。曾任公司总裁助理、上海嘉宏房地产有限责任公司设计管理部经理等职。
孙红良	现任公司董事会秘书、党委副书记、纪委书记等职。曾任公司副总裁等职。
金红	现任公司财务负责人等职。曾任上海嘉宏房地产有限责任公司财务负责人等职。

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

**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
PAN YING (潘颖)	北京光控安宇投资中心 (有限合伙)	执行事务合伙人委派代表	2014年1月6日	不定期
PAN YING (潘颖)	上海安霞投资中心 (有限合伙)	执行事务合伙人委派代表	2014年3月12日	不定期
蒋丽敏	上海嘉加 (集团) 有限公司	董事长、党委书记	2013年8月7日	不定期
在股东单位任职情况的说明				

**(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
袁树民	上海全筑建筑装饰集团股份有限公司	独立董事	2014年3月23日	2017年3月22日
袁树民	华丽家族股份有限公司	独立董事	2014年4月14日	2017年4月13日
袁树民	上海科泰电源股份有限公司	独立董事	2014年10月21日	2017年10月20日
李俭	上海嘉定新城发展有限公司	协理员	2016年9月14日	2017年3月6日
龚侃侃	上海市嘉定区国有资产经营 (集团) 有限公司	董事长、总经理	2015年5月27日	不定期
朱建明	上海市嘉定区国有资产经营 (集团) 有限公司	监事	2015年5月27日	不定期
唐耀	同昌盛业 (北京) 资产管理顾问有限公司	董事、总经理	2009年10月12日	不定期
唐耀	国际购物中心协会 (ICSC) 志愿者领导委员会	北京地区主席	2002年5月	不定期
唐耀	中国商业地产联盟专家委员会	委员	2005年5月	不定期

陈爽	中国光大控股有限公司	执行董事、首席执行官	2004年8月	不定期
陈爽	中国光大集团有限公司	董事、副总经理	2002年7月	不定期
PAN YING (潘颖)	光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司	董事长、总经理	2008年10月	2016年12月
PAN YING (潘颖)	光大安石(北京)资产管理有限公司	董事长、总经理	2013年8月	2016年12月
陈乃蔚	上海金力泰化工股份有限公司	独立董事	2016年8月4日	2019年8月3日
陈乃蔚	上海交运集团股份有限公司	独立董事	2016年4月18日	2019年4月17日
陈乃蔚	春秋航空股份有限公司	独立董事	2017年2月13日	2020年2月12日
陈乃蔚	上海农村商业银行股份有限公司	独立董事	2017年3月30日	2020年2月28日
陈乃蔚	复旦大学	教授	2005年7月	不定期
曹萍	上海嘉宝公益基金会	理事长	2012年11月12日	2017年11月11日
钱明	上海嘉宝公益基金会	理事	2012年11月12日	2017年11月11日
钱明	上海市嘉定区上市公司协会	会长	2016年6月	2020年6月
沈培新	上海嘉宝公益基金会	理事	2012年11月12日	2017年11月11日
陈静	上海嘉宝公益基金会	理事	2012年11月12日	2017年11月11日
孙红良	上海嘉宝公益基金会	监事	2012年11月12日	2017年11月11日
孙红良	上海市嘉定区上市公司协会	秘书长	2016年6月	2020年6月
傅强国	上海市华诚律师事务所	主管合伙人	1998年5月8日	不定期
裴家文	上海蓝天经济城发展有限公司	总经理	2006年10月8日	不定期
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	公司董事、监事的报酬由公司股东大会决定；高级管理人员的报酬由董事会薪酬与考核委员会提出预案，报董事会审议通过。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	董事、监事的津贴由公司根据股东大会决议发放；高级管理人员薪酬根据国有企业薪酬改革的有关精神，结合公司实际情况和个人考评结果决定。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	依据考核实际情况，总共支付 674.04 万元，详见报告第八节报酬情况表。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	674.04 万元



## 四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
PAN YING (潘颖)	董事	选举	股东大会选举
陈爽	董事	选举	股东大会选举
陈乃蔚	独立董事	选举	股东大会选举
陈旭	监事会主席	选举	股东大会选举
蒋丽敏	董事	离任	因工作变动原因提出辞职
裴家文	董事	离任	因工作变动原因提出辞职
傅强国	独立董事	离任	股东大会免职
杨正球	监事会主席	离任	因达退休年龄提出辞职

## 五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

## 六、母公司和主要子公司的员工情况

### (一) 员工情况

母公司在职员工的数量	115
主要子公司在职员工的数量	364
在职员工的数量合计	479
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	249
销售人员	9
技术人员	29
财务人员	20
行政人员	172
合计	479
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
大专及以上	201
大专以下	278
合计	479

### (二) 薪酬政策

√适用□不适用

报告期内，公司不断完善《薪酬体系和薪酬制度》，将员工薪酬水平与公司经济效益和年度绩效考核结果挂钩，并参照市场同类企业薪资行情的变化进行动态管理。公司薪酬管理制度体现了绩效导向、以人为本的管理原则。

### (三) 培训计划

√适用□不适用

为提升地产业务“四个专业能力”，学习掌握地产金融相关知识，不断提高公司员工的整体素质，公司将继续以人为本，进一步加大培训投入，拓宽培训渠道，努力促进公司与员工共同成长。具体措施：

- 1、对公司总部全体管理人员组织地产形势、地产金融、企业精神与职业化素养等主题的综合培训；
- 2、组织设计、项目现场管理、成本、合约、营销等部门，结合本职岗位要求，继续进行条线专业培训；
- 3、开展公司内部经验交流活动，把好的经验、好的做法进行内部交流分享，借鉴学习，共同提高；
- 4、与培训机构加强合作，举办户外拓展活动，增进员工间的了解、合作及有效沟通，增强团队凝聚力；
- 5、继续举办安全生产、人力资源、财务管理等年度常规培训活动。

**(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，公司严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会、上海证券交易所的有关规定，不断完善公司治理结构，健全内控制度，提高治理水平。公司相继修订了《公司章程》、《公司股东大会规则》等制度，进一步完善股东投票和信息披露机制，切实维护中小投资者合法权益。公司董事会和高级管理人员在履职过程中忠于职守，诚信勤勉，规范运作，决策程序合规合法。董事会各专业委员会能够认真履行职责、发挥专业优势，积极建言献策，起到应有作用。同时，公司一如既往地重视投资者关系管理，强化信息披露，切实维护公司及全体股东利益。

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

公司董事会认为，公司法人治理的实际状况与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在重大差异。

**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
2015 年年度股东大会	2016 年 5 月 6 日	上海证券交易所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>	2016 年 5 月 7 日
2016 年第一次临时股东大会	2016 年 8 月 1 日	上海证券交易所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>	2016 年 8 月 2 日
2016 年第二次临时股东大会	2016 年 11 月 18 日	上海证券交易所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>	2016 年 11 月 19 日

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
钱明	否	10	10	8	0	0	否	3
沈培新	否	10	10	8	0	0	否	3
李俭	否	10	10	8	0	0	否	3
龚侃侃	否	10	10	8	0	0	否	3

陈爽	否	5	4	3	1	0	否	2
PAN YING (潘颖)	否	5	5	4	0	0	否	2
袁树民	是	10	10	8	0	0	否	3
唐耀	是	10	10	8	0	0	否	3
陈乃蔚	是	0	0	0	0	0	否	0
蒋丽敏	否	5	5	4	0	0	否	1
裴家文	否	5	5	4	0	0	否	1
傅强国	是	10	3	3	0	7	是	0

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

公司独立董事傅强国先生因出差而无法取得联系，连续多次未亲自出席公司董事会会议，也未委托其他独立董事代为出席会议。鉴于上述情况，根据《公司法》及《公司章程》的有关规定，公司于2016年11月18日召开2016年度第二次临时股东大会，审议通过了《关于调整公司董事会成员的议案》，免去傅强国先生之独立董事职务，同时选举陈乃蔚先生为公司第八届董事会独立董事。

年内召开董事会会议次数	10
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	8
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

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

适用 不适用

报告期内，公司董事会各专业委员会对公司事项均无异议。

报告期内，审计委员会认真履职，积极监督，共召开四次会议，主要审议通过了定期报告、内部控制评价报告、聘任审计机构、支付审计费用、关联交易等议案，对公司规范运作起到了较大的促进作用。

报告期内，提名委员会共召开二次会议。因蒋丽敏女士、裴家文先生工作变动而提出辞职申请，会议同意推荐 PAN YING (潘颖) 先生、陈爽先生为公司第八届董事会董事候选人；因公司独立董事傅强国先生连续多次未出席公司董事会会议、也未委托其他独立董事代其出席，会议同意免去傅强国先生独立董事之职务，同时推荐陈乃蔚先生为公司第八届董事会独立董事候选人。

报告期内，薪酬与考核委员会共召开一次会议，审议通过了《关于确定公司高级管理人员 2015 年度薪酬的议案》等二项议案，并发表意见认为：公司董事、监事和高级管理人员薪酬的决策和发放程序符合公司有关规定。

报告期内，战略委员会共召开一次会议，审议通过了《嘉宝集团“四五”发展战略规划（2016—2020 年）》。

#### 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

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

#### 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

年初，根据公司实际情况，结合国有企业薪酬改革的有关要求，确定公司高级管理人员年度考核主要经济指标。年底，根据年度综合考核和民主测评结果，由董事会薪酬与考核委员会提出薪酬预案，经董事会审议通过后执行，不存在违规发放现象。

《关于建立董事、监事和高级管理人员长期激励与约束机制的暂行规定》（以下简称《暂行规定》）经 2002 年度股东大会通过，2007 年度股东大会修订。根据该《暂行规定》，经公司董事会薪酬与考核委员会决议，公司 2016 年度不计提风险收入。

#### 八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

详见公司于 2017 年 4 月 22 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上披露的《嘉宝集团 2016 年度内部控制评价报告》。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

#### 九、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司聘请众华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2016 年 12 月 31 日的财务报告内部控制的有效性进行了审计，并出具了《上海嘉宝实业（集团）股份有限公司 2016 年度内部控制审计报告》，全文详见上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）

是否披露内部控制审计报告：是

## 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:万元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易所
上海嘉宝实业(集团)股份有限公司2014年公司债	14 嘉宝债	122333.SH	2014年10月23日	2019年10月22日	96,000	5.50%	详见公司债券其他情况的说明注1	上海证券交易所

#### 公司债券付息兑付情况

√适用□不适用

公司债券已于2015年10月23日完成了首期付息,该事宜详见公司临2015-033号公告;另于2016年10月24日完成了第二次付息,该事宜详见公司临2016-042号公告。公司债券不存在付息兑付违约情况。

#### 公司债券其他情况的说明

√适用 □不适用

注1:本次债券票面利率为5.50%,采用单利按年计息,不计复利。每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。本次债券的起息日为2014年10月23日,付息日为2015-2019年期间每年的10月23日。如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个交易日;顺延期间不另计利息。

本次债券到期日为2019年10月22日。若投资者放弃回售选择权,则至2019年10月23日一次兑付本金;若投资者部分或全部行使回售选择权,则回售部分债券的本金在2017年10月23日兑付,未回售部分债券的本金至2019年10月23日兑付。如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个交易日;顺延期间兑付款项不另计息。

### 二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

债券受托管理人	名称	东方花旗证券有限公司
	办公地址	上海市中山南路318号2号楼24层
	联系人	张勇、钟凌
	联系电话	021-23153888
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

本次债券扣除债券承销商相关佣金、费用后的募集资金净额为 9.48 亿元，已按计划全部用于补充公司流动资金，与募集说明书的相关承诺一致。

#### 四、公司债券评级情况

√适用□不适用

2016 年 6 月 7 日，联合信用评级有限公司对本公司上述 2014 年公司债券进行了跟踪信用评级。联合信用评级有限公司在对本公司 2015 年度经营状况等进行综合分析评估的基础上，出具了《上海嘉宝实业（集团）股份有限公司公司债券 2016 年跟踪评级报告》，维持本公司主体信用等级为“AA”，评级展望维持“稳定”，并维持“14 嘉宝债”信用等级为“AA”，与前次评级结果相比没有变化。该信用评级报告详见上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）。

联合信用评级有限公司将根据公司 2016 年度经营状况，对公司债券继续进行跟踪评级，预计在 2017 年 6 月 22 日前出具相关报告。届时，该报告将披露在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）。

#### 五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

√适用□不适用

报告期内，本次债券的增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施并未发生变更。

本次债券由上海市嘉定区国有资产经营（集团）有限公司（以下简称“嘉定国资”）提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。嘉定国资是国有资产授权经营的国有独资公司，实际控制人为上海市嘉定区国资委，资信状况优良。近三年及一期与客户发生业务往来时未曾发生严重违约行为，与国内主要银行也保持着长期的合作伙伴关系，最近三年担保人在偿还银行债务方面未发生违约。

截至 2016 年 12 月 31 日，嘉定国资净资产为 210,789.35 万元，资产负债率为 77.10%，净资产收益率为 0.88%，流动比率为 4.11 倍，速动比率为 1.48 倍。以上财务数据已经审计。

考虑到嘉定国资作为嘉定区实施“国有股权综合管理和投融资”的主体，在嘉定区经济和社会发展中具有举足轻重的地位，资产规模较大，且资信状况和自身盈利能力良好，整体偿债能力较强，其所提供的担保对于公司本期债券的信用状况具有积极作用。

#### 六、公司债券持有人会议召开情况

√适用□不适用

报告期内，未召开公司债券持有人会议。

#### 七、公司债券受托管理人履职情况

√适用□不适用

公司聘请了东方花旗证券有限公司为债券受托管理人，并与其签订了《公司债券受托管理协议》。东方花旗证券有限公司根据《公司债券持有人会议规则》的有关规定，较好地履行了职责，为保护公司债券投资者的利益发挥了积极作用。

## 八、截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

主要指标	2016 年	2015 年	本期比上年 同期增减(%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	44,955.77	45,971.29	-2.21	
流动比率	160.51%	212.29%	-24.39	
速动比率	65.34%	42.98%	52.02	报告期非公开发行股票募集资金及房地产开发业务预售款增加导致公司流动资产大幅增加。
资产负债率	58.99%	62.39%	减少 3.40 个百分点	
EBITDA 全部债务比	0.41	0.24	70.83	报告期公司偿还大部分长期借款。
利息保障倍数	6.86	4.29	59.91	报告期公司利息支出减少。
现金利息保障倍数	24.06	10.22	135.42	报告期经营活动产生的现金流量净额大幅增加。
EBITDA 利息保障倍数	6.96	4.32	61.11	报告期公司利息支出减少。
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00	
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00	

## 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务融资付息兑付情况良好，公司贷款偿还率和利息偿付率均为 100.00%。

## 十、公司报告期内的银行授信情况

□适用√不适用

## 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

## 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

1、2016 年公司非公开发行股票 168,302,207 股，募集资金净额为 1,796,500,989.54 元，具体事宜详见本报告第六节第 2 条“普通股股份变动情况说明”。本次非公开发行股票使公司规模进一步扩大，资产结构进一步优化，资产负债率进一步下降，有效提高了公司的持续融资能力和抗风险能力。

2、2016 年 11 月公司受让光大安石和安石资管各 51%股权，具体事宜详见本报告第五节第十四条“重大关联交易”。本次股权受让使公司迅速获得优质的房地产私募基金管理业务，实现公司业务多元化发展，公司业务规模和投融资能力得到有效提升，盈利能力和核心竞争力得到不断增强。

3、关于上海华中实业(集团)有限公司与本公司控股子公司上海嘉宏房地产有限责任公司(公司持有该公司 90%股权)之前的地产合作开发事宜，向上海市嘉定区人民法院提起民事诉讼之事，详见本年度报告第五节第十条“重大诉讼、仲裁事项”。该诉讼事项增加公司 2016 年度营业外支出 750 万元人民币，公司认为不会对公司经营情况和偿债能力产生重大不利影响。



## 第十一节 财务报告

### 一、审计报告

√适用 □不适用

#### 审计报告

众会字（2017）第 1720 号

上海嘉宝实业（集团）股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的上海嘉宝实业（集团）股份有限公司（以下简称嘉宝公司）财务报表，包括 2016 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2016 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并所有者权益变动表及公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

#### （一）、管理层对合并及公司财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是嘉宝公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制合并及公司财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

#### （二）、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

#### （三）、审计意见

我们认为，嘉宝公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了嘉宝公司 2016 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2016 年度的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量。

众华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师 莫旭巍  
中国注册会计师 奚晓茵

中国，上海

二〇一七年四月二十日

## 二、财务报表

### 合并资产负债表

2016年12月31日

编制单位：上海嘉宝实业（集团）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	4,152,502,107.43	1,264,245,575.18
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	79,282,316.75	60,505,048.58
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、3	34,399,023.74	714,347.37
预付款项	七、4	14,575,855.62	10,386,585.68
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		496,906.67
应收股利			
其他应收款	七、6	150,598,195.86	81,562,007.45
买入返售金融资产			
存货	七、7	7,044,425,023.58	6,635,464,623.47
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、8	405,594,433.58	266,703,234.29
流动资产合计		11,881,376,956.56	8,320,078,328.69
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
可供出售金融资产	七、9	359,466,042.99	306,957,453.54
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、10	467,817,237.53	295,774,695.47
投资性房地产	七、11	189,472,218.86	205,384,912.04
固定资产	七、12	92,673,907.74	97,889,897.20
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	七、13	1,765,065.07	
开发支出			
商誉	七、14	1,263,692,231.81	
长期待摊费用	七、15	22,521,640.48	730,842.50
递延所得税资产	七、16	78,727,194.23	52,275,752.29
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,476,135,538.71	959,013,553.04

资产总计		14,357,512,495.27	9,279,091,881.73
<b>流动负债：</b>			
短期借款	七、17	99,000,000.00	
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			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	七、18	309,127,504.54	159,838,997.87
预收款项	七、19	3,795,898,129.96	2,225,927,714.86
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	七、20	79,235,300.72	38,979,203.67
应交税费	七、21	223,564,347.44	110,615,243.02
应付利息	七、22	118,428.75	20,179,251.97
应付股利	七、23	7,116,833.34	5,645,867.09
其他应付款	七、24	2,888,407,973.73	1,263,044,370.32
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	七、25		95,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		7,402,468,518.48	3,919,230,648.80
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	七、26	40,000,000.00	853,272,722.22
应付债券	七、27	970,266,666.67	970,266,666.67
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、28	7,500,000.00	
递延收益			
递延所得税负债	七、16	49,227,257.40	46,175,110.03
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,066,993,924.07	1,869,714,498.92
负债合计		8,469,462,442.55	5,788,945,147.72
<b>所有者权益</b>			
股本	七、29	682,606,009.00	514,303,802.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、30	2,239,436,920.51	611,238,137.97
减：库存股			

其他综合收益	七、31	146,467,143.85	137,310,701.77
专项储备			
盈余公积	七、32	216,245,251.24	211,337,536.13
一般风险准备			
未分配利润	七、33	1,822,869,222.36	1,675,369,926.40
归属于母公司所有者权益合计		5,107,624,546.96	3,149,560,104.27
少数股东权益		780,425,505.76	340,586,629.74
所有者权益合计		5,888,050,052.72	3,490,146,734.01
负债和所有者权益总计		14,357,512,495.27	9,279,091,881.73

法定代表人：钱明

主管会计工作负责人：金红

会计机构负责人：金红

**母公司资产负债表**

2016年12月31日

编制单位：上海嘉宝实业（集团）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		2,780,100,007.89	559,052,833.69
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		52,390,846.75	60,094,508.58
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项			
应收利息			496,906.67
应收股利			
其他应收款	十七、1	1,803,427,447.81	1,563,352,674.60
存货		14,960,000.00	165,696.25
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		88,284,904.70	147,840,000.00
流动资产合计		4,739,163,207.15	2,331,002,619.79
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产		315,836,309.47	303,627,720.02
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十七、2	3,660,935,471.34	1,944,041,923.14
投资性房地产		83,806,410.34	89,027,654.54
固定资产		87,868,851.56	92,625,867.93
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			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		347,503.00	677,386.00
递延所得税资产		15,230,321.14	10,086,818.73

其他非流动资产			
非流动资产合计		4,164,024,866.85	2,440,087,370.36
资产总计		8,903,188,074.00	4,771,089,990.15
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项		2,981,257.84	2,701,224.99
应付职工薪酬		45,656,175.30	32,778,840.30
应交税费		42,075,689.89	32,925,100.30
应付利息			
应付股利		7,116,833.34	5,645,867.09
其他应付款		3,592,656,262.54	1,198,776,570.61
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		3,690,486,218.91	1,272,827,603.29
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		40,000,000.00	40,000,000.00
应付债券		970,266,666.67	970,266,666.67
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		49,227,257.40	46,175,110.03
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,059,493,924.07	1,056,441,776.70
负债合计		4,749,980,142.98	2,329,269,379.99
<b>所有者权益：</b>			
股本		682,606,009.00	514,303,802.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		2,276,998,689.64	648,799,907.10
减：库存股			
其他综合收益		146,467,143.85	137,310,701.77
专项储备			
盈余公积		216,245,251.24	211,337,536.13
未分配利润		830,890,837.29	930,068,663.16
所有者权益合计		4,153,207,931.02	2,441,820,610.16
负债和所有者权益总计		8,903,188,074.00	4,771,089,990.15

法定代表人：钱明

主管会计工作负责人：金红

会计机构负责人：金红

**合并利润表**  
2016年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		2,363,561,340.73	2,095,542,399.06
其中:营业收入	七、34	2,363,561,340.73	2,095,542,399.06
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,019,525,904.04	1,831,655,972.32
其中:营业成本	七、34	1,644,267,500.79	1,540,421,360.06
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、35	259,929,848.30	186,763,378.39
销售费用	七、36	43,354,834.70	36,213,693.61
管理费用	七、37	56,014,637.39	32,776,291.66
财务费用	七、38	16,313,308.70	35,010,966.94
资产减值损失	七、39	-354,225.84	470,281.66
加:公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	七、40	-7,795,206.83	-1,941,558.09
投资收益(损失以“-”号填列)	七、41	29,370,455.76	22,058,658.01
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		-5,373,393.52	-19,448,960.18
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		365,610,685.62	284,003,526.66
加:营业外收入	七、42	30,343,156.93	113,783,910.59
其中:非流动资产处置利得		12,864,646.07	61,995,622.55
减:营业外支出	七、43	7,711,977.51	223,270.24
其中:非流动资产处置损失		400.00	1,107.11
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		388,241,865.04	397,564,167.01
减:所得税费用	七、44	97,470,201.61	103,528,260.62
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		290,771,663.43	294,035,906.39
归属于母公司所有者的净利润		295,754,272.96	274,637,474.52
少数股东损益		-4,982,609.53	19,398,431.87
六、其他综合收益的税后净额	七、45	9,156,442.08	56,569,357.37
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		9,156,442.08	56,569,357.37
(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		9,156,442.08	56,569,357.37
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			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		9,156,442.08	56,569,357.37
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			
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		299,928,105.51	350,605,263.76
归属于母公司所有者的综合收益总额		304,910,715.04	331,206,831.89
归属于少数股东的综合收益总额		-4,982,609.53	19,398,431.87
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.44	0.53
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.44	0.53

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

法定代表人：钱明

主管会计工作负责人：金红

会计机构负责人：金红

**母公司利润表**  
2016 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十七、3	19,792,722.29	13,581,931.34
减：营业成本	十七、3	5,355,063.97	5,358,887.93
税金及附加		3,841,786.41	1,644,634.41
销售费用			
管理费用		37,041,865.60	11,177,088.02
财务费用		-65,839,981.78	-30,319,332.56
资产减值损失		-175,355.09	371,687.34
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-7,685,101.83	-2,462,306.09
投资收益（损失以“-”号填列）	十七、4	22,944,168.49	63,925,671.83
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-6,977,308.98	-8,999,952.01
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		54,828,409.84	86,812,331.94
加：营业外收入		13,148,005.64	47,051,923.24
其中：非流动资产处置利得		12,864,646.07	46,962,590.82
减：营业外支出			
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		67,976,415.48	133,864,255.18
减：所得税费用		18,899,264.35	26,223,103.48
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		49,077,151.13	107,641,151.70

五、其他综合收益的税后净额		9,156,442.08	56,569,357.37
（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		9,156,442.08	56,569,357.37
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			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		9,156,442.08	56,569,357.37
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		58,233,593.21	164,210,509.07
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：钱明

主管会计工作负责人：金红

会计机构负责人：金红

### 合并现金流量表

2016年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,932,479,737.58	2,705,509,076.10
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			14,804,162.40
收到其他与经营活动有关的现金	七、46	339,157,005.59	133,007,318.95
经营活动现金流入小计		4,271,636,743.17	2,853,320,557.45
购买商品、接受劳务支付的现金		1,833,911,929.08	1,368,669,612.15
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		62,996,822.63	54,982,249.04
支付的各项税费		527,979,287.37	425,515,609.47
支付其他与经营活动有关的现金	七、46	106,015,375.80	214,558,666.22
经营活动现金流出小计		2,530,903,414.88	2,063,726,136.88
经营活动产生的现金流量净额		1,740,733,328.29	789,594,420.57
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		5,462,191,000.98	4,062,667,645.43
取得投资收益收到的现金		38,251,673.10	44,778,420.24
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		56,359,179.00	10,222,478.63
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			6,923,420.39
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		5,556,801,853.08	4,124,591,964.69
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		672,143.38	78,036,937.55
投资支付的现金		5,592,608,620.68	3,675,044,221.75
质押贷款净增加额		434,406,712.31	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	七、46		147,840,000.00
投资活动现金流出小计		6,027,687,476.37	3,900,921,159.30
投资活动产生的现金流量净额		-470,885,623.29	223,670,805.39
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		1,968,000,989.54	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		171,500,000.00	
取得借款收到的现金			155,732,722.22
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		1,968,000,989.54	155,732,722.22
偿还债务支付的现金		911,611,722.22	100,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		225,358,785.71	233,009,829.34
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			24,990,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		1,136,970,507.93	333,009,829.34
筹资活动产生的现金流量净额		831,030,481.61	-177,277,107.12
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		218.33	64,873.37
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		2,100,878,404.94	836,052,992.21
加：期初现金及现金等价物余额		1,264,245,575.18	428,192,582.97
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		3,365,123,980.12	1,264,245,575.18

法定代表人：钱明

主管会计工作负责人：金红

会计机构负责人：金红

母公司现金流量表

2016年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		23,746,641.87	15,756,258.80
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,357,424,164.81	1,109,269,483.64
经营活动现金流入小计		1,381,170,806.68	1,125,025,742.44
购买商品、接受劳务支付的现金		1,033,472.04	699,877.06
支付给职工以及为职工支付的现金		5,016,011.27	9,651,225.55
支付的各项税费		24,099,493.21	1,996,414.62
支付其他与经营活动有关的现金		578,924,860.07	399,132,690.92
经营活动现金流出小计		609,073,836.59	411,480,208.15
经营活动产生的现金流量净额		772,096,970.09	713,545,534.29
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		3,926,350,167.48	2,225,333,211.93
取得投资收益收到的现金		33,429,301.29	66,058,175.17
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		56,359,179.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			13,810,052.88
收到其他与投资活动有关的现金		228,457,873.35	
投资活动现金流入小计		4,244,596,521.12	2,305,201,439.98
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		69,398.95	77,926,341.55
投资支付的现金		3,866,776,512.18	2,134,589,464.25
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		1,119,568,685.45	
支付其他与投资活动有关的现金		197,000,000.00	147,840,000.00
投资活动现金流出小计		5,183,414,596.58	2,360,355,805.80
投资活动产生的现金流量净额		-938,818,075.46	-55,154,365.82
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金		1,796,500,989.54	
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		1,796,500,989.54	
偿还债务支付的现金			100,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		196,111,055.61	168,053,863.37
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		196,111,055.61	268,053,863.37
筹资活动产生的现金流量净额		1,600,389,933.93	-268,053,863.37
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		218.33	-788.96
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		1,433,669,046.89	390,336,516.14

---

加：期初现金及现金等价物余额		559,052,833.69	168,716,317.55
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>1,992,721,880.58</b>	<b>559,052,833.69</b>

法定代表人：钱明

主管会计工作负责人：金红

会计机构负责人：金红

### 合并所有者权益变动表

2016年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益									少数股东权益	所有者权益合计		
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积			一般风险准备	未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	514,303,802.00				611,238,137.97		137,310,701.77		211,337,536.13		1,675,369,926.40	340,586,629.74	3,490,146,734.01
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	514,303,802.00				611,238,137.97		137,310,701.77		211,337,536.13		1,675,369,926.40	340,586,629.74	3,490,146,734.01
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	168,302,207.00				1,628,198,782.54		9,156,442.08		4,907,715.11		147,499,295.96	439,838,876.02	2,397,903,318.71
(一) 综合收益总额							9,156,442.08				295,754,272.96	-4,982,609.53	299,928,105.51
(二) 所有者投入和减少资本	168,302,207.00				1,628,198,782.54							444,821,485.55	2,241,322,475.09
1. 股东投入的普通股	168,302,207.00				1,628,198,782.54								1,796,500,989.54
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他												444,821,485.55	444,821,485.55
(三) 利润分配									4,907,715.11		-148,254,977.00		-143,347,261.89
1. 提取盈余公积									4,907,715.11		-4,907,715.11		

2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配												-143,347,261.89	-143,347,261.89
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	682,606,009.00				2,239,436,920.51		146,467,143.85		216,245,251.24		1,822,869,222.36	780,425,505.76	5,888,050,052.72

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	514,303,802.00				648,771,310.34		80,741,344.40		200,573,420.96		1,519,500,365.47	488,180,952.71	3,452,071,195.88
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	514,303,802.00				648,771,310.34		80,741,344.40		200,573,420.96		1,519,500,365.47	488,180,952.71	3,452,071,195.88

三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-37,533,172.37		56,569,357.37		10,764,115.17		155,869,560.93	-147,594,322.97	38,075,538.13		
（一）综合收益总额							56,569,357.37				274,637,474.52	19,398,431.87	350,605,263.76		
（二）所有者投入和减少资本												-142,002,754.84	-142,002,754.84		
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															
4. 其他												-142,002,754.84	-142,002,754.84		
（三）利润分配									10,764,115.17		-118,767,913.59	-24,990,000.00	-132,993,798.42		
1. 提取盈余公积									10,764,115.17		-10,764,115.17				
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配											-108,003,798.42	-24,990,000.00	-132,993,798.42		
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													-37,533,172.37		
四、本期期末余额	514,303,802.00				-37,533,172.37		611,238,137.97		137,310,701.77		211,337,536.13		1,675,369,926.40	340,586,629.74	3,490,146,734.01

法定代表人：钱明

主管会计工作负责人：金红

会计机构负责人：金红

母公司所有者权益变动表  
2016年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	514,303,802.00				648,799,907.10		137,310,701.77		211,337,536.13	930,068,663.16	2,441,820,610.16
加:会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	514,303,802.00				648,799,907.10		137,310,701.77		211,337,536.13	930,068,663.16	2,441,820,610.16
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	168,302,207.00				1,628,198,782.54		9,156,442.08		4,907,715.11	-99,177,825.87	1,711,387,320.86
(一)综合收益总额							9,156,442.08			49,077,151.13	58,233,593.21
(二)所有者投入和减少资本	168,302,207.00				1,628,198,782.54						1,796,500,989.54
1.股东投入的普通股	168,302,207.00				1,628,198,782.54						1,796,500,989.54
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
(三)利润分配									4,907,715.11	-148,254,977.00	-143,347,261.89
1.提取盈余公积									4,907,715.11	-4,907,715.11	
2.对所有者(或股东)的分配										-143,347,261.89	-143,347,261.89
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	682,606,009.00				2,276,998,689.64		146,467,143.85		216,245,251.24	830,890,837.29	4,153,207,931.02

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	514,303,802.00				648,799,907.10		80,741,344.40		200,573,420.96	941,099,332.57	2,385,517,807.03
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	514,303,802.00				648,799,907.10		80,741,344.40		200,573,420.96	941,099,332.57	2,385,517,807.03
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							56,569,357.37		10,764,115.17	-11,030,669.41	56,302,803.13
（一）综合收益总额							56,569,357.37			107,641,151.70	164,210,509.07
（二）所有者投入和减少资本											
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											
4. 其他											
（三）利润分配									10,764,115.17	-118,671,821.11	-107,907,705.94
1. 提取盈余公积									10,764,115.17	-10,764,115.17	



2. 对所有者（或股东）的分配										-108,003,798.42	-108,003,798.42
3. 其他										96,092.48	96,092.48
（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	514,303,802.00				648,799,907.10		137,310,701.77		211,337,536.13	930,068,663.16	2,441,820,610.16

法定代表人：钱明

主管会计工作负责人：金红

会计机构负责人：金红

### 三、公司基本情况

#### 1. 公司概况

适用 不适用

上海嘉宝实业(集团)股份有限公司(以下简称本公司)原名上海嘉宝实业股份有限公司。1992年4月28日经上海市经济委员会以沪经企[1992]275号文批准,将原上海嘉宝照明电器公司改组为上海嘉宝实业股份有限公司。1992年5月,经中国人民银行上海市分行金融管理处[1992]沪人金股字第14号文批准,在境内公开发行A股股票,并于1992年12月3日在上海证券交易所上市,股票代码:A股600622。本公司现企业法人营业执照注册号为310000000031246,统一社会信用代码为913100001336360028;注册资本:人民币陆亿捌仟贰佰陆拾万陆仟零玖元;住所:嘉定区清河路55号6-7F;法定代表人姓名:钱明;经营范围:房地产开发经营,自有房屋租赁,实业投资,国内贸易(除专项规定),进出口业务(按外经贸委批件执行),企业管理,企业管理咨询,劳务服务,照明设备的销售。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】

2006年1月5日,本公司公布股权分置改革方案,并于2006年2月10日经本公司相关股东会议审议通过了《上海嘉宝实业(集团)股份有限公司股权分置改革方案》,股权分置改革方案的主要内容为:本公司股权分置方案实施股权登记日在册的流通股股东每持有10股流通股获送2.5股股票。本公司于2006年2月22日公告了《股权分置改革方案实施公告》,2006年2月27公司股票复牌交易。

根据公司2015年7月28日2015年第一次临时股东大会决议和中国证券监督管理委员会核准(证监许可[2016]100号),同意公司非公开发行人民币普通股,增加注册资本人民币168,302,207.00元,变更后的注册资本为人民币682,606,009.00元。

截至2016年12月31日止,本公司总股本为682,606,009.00股,其中514,303,802.00股为无限售条件流通股,其余168,302,207.00股为有限售条件流通股。

#### 2. 合并财务报表范围

适用 不适用

序号	下属子公司	子公司类型	2016年度	2015年度
(1)	上海嘉宝奇伊房地产经营有限公司	全资子公司	合并	合并
(2)	上海盛创科技园发展有限公司	控股子公司	合并	合并
(3)	上海嘉宝神马房地产有限公司	全资子公司	合并	合并
(4)	上海嘉宝新菊房地产有限公司	全资子公司	合并	合并
(5)	上海嘉定颐和电机电脑有限公司	全资子公司	合并	合并
(6)	上海嘉宝贸易发展有限公司	参股子公司	不合并	1-3月合并
(7)	上海嘉宝劳动服务有限公司	控股子公司	合并	合并
(8)	上海嘉宝集团鸵鸟发展有限公司	全资子公司	合并	合并
(9)	上海嘉宝物业服务有限公司	控股子公司	合并	合并
(10)	上海宝菊房地产开发有限公司	全资子公司	合并	合并
(11)	上海嘉定颐和苗木有限公司	全资子公司	合并	合并

(12)	上海嘉宝联友房地产有限公司	控股子公司	合并	合并
(13)	昆山嘉宝网尚置业有限公司	全资子公司	合并	合并
(14)	上海嘉宏房地产有限责任公司	控股子公司	合并	合并
(15)	上海安江实业发展有限公司	控股子公司	不合并	1-4 月合并
(16)	上海嘉宝锦熙置业有限公司	控股子公司	合并	合并
(17)	上海嘉宝实业集团投资管理有限公司	全资子公司	合并	合并
(18)	上海奇伊投资管理咨询有限公司	全资子公司	合并	合并
(19)	上海锦博置业有限公司	控股子公司	合并	不适用
(20)	上海尧琛实业有限公司	全资子公司	合并	不适用
(21)	上海嘉宝宜合置业有限公司	全资子公司	合并	不适用
(22)	光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司	控股子公司	合并	不适用
(23)	光控安石（北京）投资管理有限公司	控股子公司	合并	不适用
(24)	光大安石（北京）资产管理有限公司	控股子公司	合并	不适用
(25)	光控第一太平物业管理（上海）有限公司	控股子公司	合并	不适用
(26)	光控安石（上海）商业管理有限公司	控股子公司	合并	不适用

注：序号为（22）、（23）、（24）、（25）及（26）的五家控股子公司购并日为 2016 年 12 月 31 日，本期仅合并 2016 年 12 月 31 日的资产负债表，不合并 2016 年度利润表及现金流量表。

#### 四、财务报表的编制基础

##### 1. 编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

##### 2. 持续经营

适用  不适用

经本公司评估，自本报告期末起的 12 个月内，本公司持续经营能力良好，不存在导致对本公司持续经营能力产生重大怀疑的因素。

#### 五、重要会计政策及会计估计

##### 1. 遵循企业会计准则的声明

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

##### 2. 会计期间

会计期间自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

##### 3. 记账本位币

记账本位币为人民币。

---

#### 4. 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) 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，认定为同一控制下的企业合并。

合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日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的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日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的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份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。

合并方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

##### (2) 非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，认定为非同一控制下的企业合并。

购买方通过一次交换交易实现的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

购买方的合并成本和购买方在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；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的差额，计入当期损益。

##### (3) 因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的

在编制个别财务报表时，按照原持有的股权投资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。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

在合并财务报表中，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应当转为购买日所属当期收益。

---

## 5. 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

### (1) 合并范围

合并财务报表的合并范围包括本公司及子公司。合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。

### (2) 控制的依据

投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额，视为投资方控制被投资方。相关活动，系为对被投资方的回报产生重大影响的活动。

### (3) 决策者和代理人

代理人仅代表主要责任人行使决策权，不控制被投资方。投资方将被投资方相关活动的决策权委托给代理人的，将该决策权视为自身直接持有。

在确定决策者是否为代理人时，公司综合考虑该决策者与被投资方以及其他投资方之间的关系。

①存在单独一方拥有实质性权利可以无条件罢免决策者的，该决策者为代理人。

②除①以外的情况下，综合考虑决策者对被投资方的决策权范围、其他方享有的实质性权利、决策者的薪酬水平、决策者因持有被投资方中的其他权益所承担可变回报的风险等相关因素进行判断。

### (4) 投资性主体

当同时满足下列条件时，视为投资性主体：

- ①该公司是以向投资者提供投资管理服务为目的，从一个或多个投资者处获取资金；
- ②该公司的唯一经营目的，是通过资本增值、投资收益或两者兼有而让投资者获得回报；
- ③该公司按照公允价值对几乎所有投资的业绩进行考量和评价。

属于投资性主体的，通常情况下符合下列所有特征：

- ①拥有一个以上投资；
- ②拥有一个以上投资者；
- ③投资者不是该主体的关联方；
- ④其所有者权益以股权或类似权益方式存在。

### (5) 合并程序

子公司所采用的会计政策或会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整；或者要求子公司按照本公司的会计政策或会计期间另行编报财务报表。

合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表及合并所有者（股东）权益变动表分别以本公司和子公司的资产负债表、利润表、现金流量表及所有者（股东）权益变动表为基础，在抵销本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表及合并所有者（股东）权益变动表的影响后，由本公司合并编制。

---

本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照本公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当按照本公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

子公司所有者权益中不属于本公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。子公司当期综合收益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中综合收益总额项目下以“归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。有少数股东的，在合并所有者权益变动表中增加“少数股东权益”栏目，反映少数股东权益变动的情况。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余部分仍应当冲减少数股东权益。

本公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的期初数；编制合并利润表时，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；编制现金流量表时，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表；同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数；编制合并利润表时，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；编制合并现金流量表时，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

本公司在报告期内处置子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数；编制合并利润表时，将该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；编制合并现金流量表时，将该子公司以及业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

#### (6) 特殊交易会计处理

##### ①购买子公司少数股东拥有的子公司股权

在合并财务报表中，因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，调整资本公积(资本溢价或股本溢价)，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

##### ②不丧失控制权的情况下处置对子公司长期股权投资

在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，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，应当调整资本公积(资本溢价或股本溢价)，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

### ③处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权时，对于剩余股权的处理

在编制合并财务报表时，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，在丧失控制权时转为当期投资收益。

### ④企业通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，且该多次交易属于一揽子交易的处理

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，应当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。

判断分步处置股权至丧失控制权过程的各项交易是否属于一揽子交易的原则如下：

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明多次交易事项属于一揽子交易：

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

## 6. 现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时，将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小等四个条件的投资确定为现金等价物；权益性投资不作为现金等价物。

## 7. 外币业务和外币报表折算

适用 不适用

外币业务按业务发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外，直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，于资产负债表日采用交易发生日的即期汇率折算。

## 8. 金融工具

适用 不适用

### (1) 金融工具的确认和终止确认

本公司于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。

---

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- ①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ②该金融资产已转移，且符合《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》规定的金融资产终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。

## （2）金融资产的分类

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收款项、可供出售金融资产和持有至到期投资。金融资产的分类取决于本公司对金融资产的持有意图和持有能力。

### ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括持有目的为短期内出售的金融资产，该资产在资产负债表中以交易性金融资产列示。

### ②应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收账款、其他应收款和长期应收款等。

### ③可供出售金融资产

可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类的金融资产。自资产负债表日起 12 个月内将出售的可供出售金融资产在资产负债表中列示为一年内到期的非流动资产。

### ④持有至到期投资

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且管理层有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。自资产负债表日起 12 个月内到期的持有至到期投资在资产负债表中列示为一年内到期的非流动资产。

## （3）金融资产的计量

金融资产于本公司成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，取得时发生的相关交易费用直接计入当期损益。其他金融资产的相关交易费用计入初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量，但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，按照成本计量；应收款项以及持有至到期投资采用实际利率法，以摊余成本计量。



---

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的公允价值变动计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利以及在处置时产生的处置损益，计入当期损益。

除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，可供出售金融资产公允价值变动计入所有者权益，待该金融资产终止确认时，原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算利息，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。

#### （4）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，不终止确认该金融资产。

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（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

因金融资产转移获得了新金融资产或承担了新金融负债的，在转移日按照公允价值确认该金融资产或金融负债（包括看涨期权、看跌期权、担保负债、远期合同、互换等），并将该金融资产扣除金融负债后的净额作为上述对价的组成部分。

公司与金融资产转入方签订服务合同提供相关服务的（包括收取该金融资产的现金流量，并将所收取的现金流量交付给指定的资金保管机构等），就该服务合同确认一项服务资产或服务负债。服务负债应当按照公允价值进行初始计量，并作为上述对价的组成部分。

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（在此种情况下，所保留的服务资产视同未终止确认金融资产的一部分）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（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

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，按照金融资产终止确认部分和未终止确认部分的相对公允价值，对该累计额进行分摊后确定。

#### （5）金融负债的分类

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。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。

#### （6）金融负债的计量

金融负债于本公司成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，取得时发生的相关交易费用直接计入当期损益；其他金融负债的相关交易费用计入初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值后续计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用。

(7) 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，采用估值技术确定其公允价值，估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

(8) 金融资产减值测试方法及会计处理方法

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

当可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度或非暂时性下降，原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，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，在期后公允价值上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，直接计入所有者权益。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发生的减值损失，如果在以后期间价值得以恢复，也不予转回。

9. 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	应收款项余额前五名
单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法	对于单项金额重大的应收款项，当存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回所有款项时，根据该款项预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，单独进行减值测试，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)	
按款项性质的组合	对于未单项计提坏账准备的应收款项按款项性质特征划分为若干组合，根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定各项组合计提坏账准备的比例，据此计算应计提的坏账准备。
按款项账龄的组合	对于未单项计提坏账准备的应收款项按账龄划分为若干组合，根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定各项组合计提坏账准备的比例，据此计算应计提的坏账准备。

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)	1.00	5.00
其中：1 年以内分项，可添加行		
1—2 年	10.00	40.00
2—3 年	20.00	80.00
3 年以上		100.00
3—4 年	30.00	
4—5 年	60.00	
5 年以上	100.00	

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

组合名称	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
按款项性质的组合	个别认定法	个别认定法

### (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	对于单项金额不重大的应收款项，当存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回所有款项时，应确认坏账准备。
坏账准备的计提方法	根据该款项预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，单独进行减值测试，计提坏账准备。

## 10. 存货

适用 不适用

### (1) 存货的类别

本公司存货分为：原材料、在产品、库存商品、周转材料、委托加工物资、发出商品、开发成本和开发产品等。

### (2) 发出存货的计价方法

在建房地产开发成本根据开发房产的实际支出归集，完工后按实际占用面积分摊计入商品房成本。

库存商品和在产品成本包括原材料、直接人工以及在正常生产能力下按照一定方法分配的制造费用。

### (3) 确定不同类别存货可变现净值的依据

存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。公司确定存货的可变现净值，以取得的确凿证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

---

为生产而持有的材料等,用其生产的产成品的可变现净值高于成本的,该材料仍然按照成本计量;材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本的,该材料按照可变现净值计量。

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货,其可变现净值以合同价格为基础计算。持有存货的数量多于销售合同订购数量的,超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

#### (4) 存货的盘存制度

存货盘存制度采用永续盘存制。

#### (5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品在领用时采用五五摊销法核算成本。

包装物在领用时采用一次转销法核算成本。

### 11. 划分为持有待售资产

适用 不适用

同时满足下列条件的资产,确认为持有待售资产:

- (1) 该资产必须在其当期状况下仅根据出售此类资产的通常和惯用条款即可立即出售;
- (2) 公司已经就处置该部分资产作出决议;
- (3) 公司已经与受让方签订了不可撤销的转让协议;
- (4) 该项转让将在一年内完成。

### 12. 长期股权投资

适用 不适用

#### (1) 共同控制、重大影响的判断标准

按照相关约定对某项安排所共有的控制,并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策,则视为共同控制。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的,不视为共同控制。

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,则视为对被投资单位实施重大影响。

#### (2) 初始投资成本确定

企业合并形成的长期股权投资,按照本附注“同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”的相关内容确认初始投资成本;除企业合并形成的长期股权投资以外,其他方式取得的长期股权投资,按照下述方法确认其初始投资成本:

- ①以支付现金取得的长期股权投资,应当按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。
- ②以发行权益性证券取得的长期股权投资,应当按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。与发行权益行证券直接相关的费用,应当按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的有关规定确定。

---

③在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

④通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

### （3）后续计量及损益确认方法

#### ①成本法后续计量

公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

#### ②权益法后续计量

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，投资方取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；投资方按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；投资方对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。投资方在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与投资方不一致的，按照投资方的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。

投资方确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，投资方负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，投资方在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

投资方计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于投资方的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。投资方与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第8号——资产减值》等的有关规定属于资产减值损失的，全额确认。

#### ③因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的处理

按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金

融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

#### ④处置部分股权的处理

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按本附注“金融工具”的政策核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按本附注“金融工具”的有关政策进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。在编制合并财务报表时，按照本附注“合并财务报表的编制方法”的相关内容处理。

#### ⑤对联营企业或合营企业的权益性投资全部或部分分类为持有待售资产的处理

分类为持有待售资产的对联营企业或合营企业的权益性投资，以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额列示，公允价值减去处置费用低于原账面价值的金额，确认为资产减值损失。对于未划分为持有待售资产的剩余权益性投资，采用权益法进行会计处理。已划分为持有待售的对联营企业或合营企业的权益性投资，不再符合持有待售资产分类条件的，从被分类为持有待售资产之日起采用权益法进行追溯调整。分类为持有待售期间的财务报表作相应调整。

#### ⑥处置长期股权投资的处理

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

### 13. 投资性房地产

#### (1). 如果采用成本计量模式的：

##### 折旧或摊销方法

投资性房地产包括已出租持有并准备增值后转让的土地使用权以及已出租的建筑物，以实际成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，在发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对所有投资性房地产进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)率列示如下：

类别	预计使用寿命(年)	预计净残值率(%)	年折旧(摊销)率(%)
建筑物	20年	4.00	4.80
土地使用权	50年	-	2.00

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值和折旧（摊销）方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

## 14. 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，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产同时满足下列条件的，才能予以确认：

- ①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该固定资产的成本能够可靠地计量。

### (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	直线法	20	4.00	4.80
机器设备	直线法	10	4.00	9.60
运输工具	直线法	5	4.00	19.20
房屋装修费	直线法	3	4.00	32.00
办公设备	直线法	5	4.00	19.20

## 15. 在建工程

适用 不适用

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑费用、其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出以及在资产达到预定可使用状态之前所发生的符合资本化条件的借款费用。

在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

## 16. 借款费用

适用 不适用

发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建活动才能达到预定可使用状态之固定资产的购建的借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，开始资本化并计入该资产的成本。当购建的资产达到预定可使用状态时停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建活动重新开始。

---

在资本化期间内，专门借款（指为购建或者生产符合资本化条件的资产而专门借入的款项）以专门借款当期实际发生的利息费用，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确定应予资本化的利息金额；一般借款则根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所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。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

## 17. 无形资产

### (1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

无形资产包括土地使用权等。无形资产以实际成本计量。

土地使用权按使用年限平均摊销。外购土地及建筑物的价款难以在土地使用权与建筑物之间合理分配的，全部作为固定资产。专利权按法律规定的有效年限平均摊销。

当无形资产的公允价值减去处置费用后的净额和资产预计未来现金流量的现值均低于无形资产账面价值时，确认无形资产存在减值迹象。无形资产存在减值迹象的，其账面价值减记至可收回金额。可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

### (2). 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

根据内部研究开发项目支出的性质以及研发活动最终形成无形资产是否具有较大不确定性，分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；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管理层具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③能够证明该无形资产将如何产生经济利益；
- 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。

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。前期已计入损益的开发支出不在以后期间确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定可使用状态之日起转为无形资产。

当开发支出的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。



## 18. 长期资产减值

适用 不适用

在财务报表中单独列示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，至少每年进行减值测试。固定资产、无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。前述资产减值损失一经确认，如果在以后期间价值得以恢复，也不予转回。

## 19. 长期待摊费用

适用 不适用

长期待摊费用是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

## 20. 职工薪酬

### (1)、短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

在职工提供服务从而增加了其未来享有的带薪缺勤权利时，确认与累积带薪缺勤相关的职工薪酬，并以累积未行使权利而增加的预期支付金额计量。在职工实际发生缺勤的会计期间确认与非累积带薪缺勤相关的职工薪酬。

利润分享计划同时满足下列条件时，公司确认相关的应付职工薪酬：

- ①因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务；
- ②因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。

### (2)、离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

#### ①设定提存计划

公司在职工为其提供服务的会计期间，将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。根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，公司将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

## ② 设定受益计划

公司对设定受益计划的会计处理包括下列四个步骤：

I、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做出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的归属期间。公司将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。

II、设定受益计划存在资产的，公司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，公司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。

III、确定应当计入当期损益的金额。

IV、确定应当计入其他综合收益的金额。

公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。当职工后续年度的服务将导致其享有的设定受益计划福利水平显著高于以前年度时，按照直线法将累计设定受益计划义务分摊确认于职工提供服务而导致企业第一次产生设定受益计划福利义务至职工提供服务不再导致该福利义务显著增加的期间。

报告期末，公司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。

在设定受益计划下，公司在下列日期孰早日将过去服务成本确认为当期费用：

I、修改设定受益计划时。

II、企业确认相关重组费用或辞退福利时。

公司在设定受益计划结算时，确认一项结算利得或损失。

### (3)、辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

公司向职工提供辞退福利的，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。

公司按照辞退计划条款的规定，合理预计并确认辞退福利产生的应付职工薪酬。

### (4)、其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照关于设定提存计划的有关政策进行处理。

除上述情形外，公司按照关于设定受益计划的有关政策，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末，将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

①服务成本。

②其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额。

---

③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。

为简化相关会计处理，上述项目的总净额应计入当期损益或相关资产成本。

长期残疾福利水平取决于职工提供服务期间长短的，公司在职工提供服务的期间确认应付长期残疾福利义务；长期残疾福利与职工提供服务期间长短无关的，公司在导致职工长期残疾的事件发生的当期确认应付长期残疾福利义务。

## 21. 预计负债

适用 不适用

对因产品质量保证、亏损合同等形成的现时义务，其履行很可能导致经济利益的流出，在该义务的金额能够可靠计量时，确认为预计负债。对于未来经营亏损，不确认预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

## 22. 收入

适用 不适用

收入的金额按照本公司在日常经营活动中销售商品和提供劳务时，已收或应收合同或协议价款的公允价值确定。收入按扣除增值税、商业折扣、销售折让及销售退回的净额列示。

与交易相关的经济利益能够流入本公司，相关的收入能够可靠计量且满足下列各项经营活动的特定收入确认标准时，确认相关的收入。

### (1) 销售商品

商品销售在商品所有权上的主要风险和报酬已转移给买方，本公司不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，与交易相关的经济利益很可能流入企业，并且与销售该商品相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

对于房地产开发产品的销售收入，以取得《交付使用许可证》、签订不可逆转的销售合同、售房款收妥、成本能够可靠计量并取得物业管理单位房屋接管验收证明，在同时符合上述标准的次月确认营业收入的实现。

### (2) 提供劳务

提供的劳务在同一会计年度开始并完成的，在劳务已经提供，收到价款或取得收取价款的证据时，确认营业收入的实现；劳务的开始和完成分属不同会计年度的，在劳务合同的总收入、劳务的完成程度能够可靠地确定，与交易相关的价款能够流入，已经发生的成本和为完成劳务将要发生的成本能够可靠地计量时，按完工百分比法确认营业收入的实现；长期合同工程在合同结果已经能够合理地预见时，按结账时已完成工程进度的百分比法确认营业收入的实现。

---

资产管理及咨询服务收入，公司根据服务协议约定的服务金额和计算方法收取服务费，按权责发生制原则确认服务费收入。

### (3) 让渡资产使用权

让渡资产使用权取得的利息收入和使用费收入，在与交易相关的经济利益能够流入企业，且收入的金额能够可靠地计量时，确认收入的实现。

## 23. 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

与资产相关的政府补助，是指公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。

与资产相关的政府补助：①对于政府文件明确规定补助对象的，应当确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益；②对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

### (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

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

与收益相关的政府补助：①用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；②用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益；③按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

## 24. 递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额（包括应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异）计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，视同可抵扣暂时性差异。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

对子公司、联营企业及合营企业投资相关的暂时性差异产生的递延所得税资产和递延所得税负债，予以确认。但本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的，不予确认。

---

## 25. 租赁

### (1)、经营租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

### (2)、融资租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

按租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，租入资产的入账价值与最低租赁付款额之间的差额为未确认融资费用，在租赁期内按实际利率法摊销。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额以长期应付款列示。

## 26. 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

### (1) 商誉

商誉为股权投资成本超过应享有的被投资单位于投资取得日的公允价值份额的差额，或者为非同一控制下企业合并成本超过企业合并中取得的被购买方可辨认净资产于购买日的公允价值份额的差额。

企业合并形成的商誉在合并财务报表上单独列示。购买联营企业和合营企业股权投资成本超过投资时应享有被投资单位的公允价值份额的差额，包含于长期股权投资。

### (2) 公允价值计量

公司于每个资产负债表日以公允价值计量交易性金融资产，可供出售金融资产、私募基金投资等。公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是公司在计量日能够进入的交易市场。公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

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，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，在计量日能够取得相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，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；第三层次输入值，相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

27. 重要会计政策和会计估计的变更

(1)、重要会计政策变更

适用 不适用

(2)、重要会计估计变更

适用 不适用

六、税项

1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	5%、6%、11%、17%
营业税	应纳税营业额	5%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	转让房地产所取得的增值额	超率累进税率 30%-60%

## 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	101,225.08	311,154.262
银行存款	3,331,579,429.32	740,382,018.12
其他货币资金	820,821,453.03	523,552,402.80
合计	4,152,502,107.43	1,264,245,575.18

其他说明

其他原因造成使用权受到限制的资产：

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
共管账户资金	787,378,127.31	-

货币资金年末数比年初数增加 2,888,256,532.25 元，增加比例为 228.46%，增加原因主要为：本期非公开发行股票募集资金及房地产开发业务收到商品房预售款。

### 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	56,082,316.75	60,505,048.58
其中：债务工具投资		
权益工具投资	49,606,176.36	53,362,245.20
衍生金融资产		
其他	6,476,140.39	7,142,803.38
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	23,200,000.00	
其中：债务工具投资		
权益工具投资	23,200,000.00	
其他		
合计	79,282,316.75	60,505,048.58

其他说明：

交易性权益工具投资的公允价值根据上海证券交易所及深圳证券交易所 2016 年度最后一个交易日收盘价确定。指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的权益工具投资系公司下属控股子公司对外担任普通合伙人（以下简称 GP）的投资。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产年末数比年初数增加 18,777,268.17 元，增加比例为 31.03%，增加原因主要为本期增加并表子公司光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司和光大安石（北京）资产管理有限公司所致。

### 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	35,677,487.47	100.00	1,278,463.73	3.58	34,399,023.74	1,989,915.07	100.00	1,275,567.70	64.10	714,347.37
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	35,677,487.47	/	1,278,463.73	/	34,399,023.74	1,989,915.07	/	1,275,567.70	/	714,347.37

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年以内小计	1,164,783.50	10,111.66	0.87
1至2年			
2至3年			
3至4年			
4至5年			
5年以上	1,268,352.07	1,268,352.07	100.00
合计	2,433,135.57	1,278,463.73	52.54



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

组合中，按个别认定法计提坏账准备的应收账款

项目	2016年12月31日		坏账准备
	账面余额		
	金额	比例(%)	
瑞诗房地产开发（上海）有限公司	8,000,000.00	24.06	
上海光兰投资中心（有限合伙）	8,092,458.75	24.34	
广州黄龙信息科技有限公司	6,000,000.00	18.05	
上海光渝投资中心（有限合伙）	2,897,260.27	8.72	
光控安石-上海一号私募投资基金	1,916,917.81	5.77	
首誉光控资产管理有限公司	1,812,500.00	5.45	
重庆英利购物广场管理有限公司	935,000.36	2.81	
上海嘉宝安石置业有限公司	910,704.42	2.74	
其他零星	2,679,510.29	8.06	
合计	33,244,351.90	100.00	

(2). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(3). 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

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
上海光兰投资中心（有限合伙）	项目管理费	8,092,458.75	1年以内	22.68	0.00
瑞诗房地产开发（上海）有限公司	咨询服务费	8,000,000.00	1年以内	22.42	0.00
广州黄龙信息科技有限公司	咨询服务费	6,000,000.00	1年以内	16.82	0.00
上海光渝投资中心（有限合伙）	项目管理费	2,897,260.27	1年以内	8.12	0.00
光控安石-上海一号私募投资基金	项目管理费	1,916,917.81	1年以内	5.37	0.00
合计		26,906,636.83		75.41	0.00

其他说明：

适用 不适用

应收账款年末数比年初数增加 33,684,676.37 元，增加比例为 4,715.45%，增加原因主要为：本期增加并表子公司光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司和光大安石（北京）资产管理有限公司所致。

#### 4、预付款项

##### (1). 预付款项按账龄列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	9,584,911.22	65.76	6,577,576.62	63.33
1 至 2 年	2,111,382.36	14.49	2,921,920.95	28.13
2 至 3 年	2,074,989.75	14.24	514,667.12	4.96
3 年以上	804,572.29	5.51	372,420.99	3.58
合计	14,575,855.62	100.00	10,386,585.68	100.00

##### (2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况：

√适用 □不适用

项目	款项性质	期末余额	账龄	占预付帐款期末余额合计数的比例 (%)
上海市电力公司	预付电费	8,187,052.79	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年、4-5 年、5 年以上	56.17
上海三菱电梯有限公司	预付货款	1,390,700.00	1 年以内	9.54
北京迅合文化传播公司	暂付款	667,990.00	1 年以内	4.58
上海嘉定区沪翔自来水厂	预付水费	565,712.00	1 年以内、1-2 年、2-3 年、5 年以上	3.88
北京中京艺苑房地产开发有限责任公司	预付租金	463,898.57	1 年以内	3.18
合计		11,275,353.36		77.36

其他说明

√适用 □不适用

预付款项年末数比年初数增加 4,189,269.94 元，增加比例为 40.33%，增加原因主要为：公司本期房地产开发业务预付款增加所致。

#### 5、应收利息

##### (1). 应收利息分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
定期存款		
委托贷款		496,906.67
债券投资		
合计	0.00	496,906.67

## 6、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						17,815,493.18	7.42	13,615,493.18	76.43	4,200,000.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	291,078,031.46	94.23	144,679,835.60	49.70	146,398,195.86	222,398,964.92	92.58	145,036,957.47	65.21	77,362,007.45
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	17,815,493.18	5.77	13,615,493.18	76.43	4,200,000.00					
合计	308,893,524.64	/	158,295,328.78	/	150,598,195.86	240,214,458.10	/	158,652,450.65	/	81,562,007.45

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年以内小计	6,087,995.55	332,244.38	5.46
1至2年	19,018.04	7,557.22	39.74
2至3年	28,718.63	22,974.91	80.00
3年以上	144,317,059.09	144,317,059.09	100.00
合计	150,452,791.31	144,679,835.60	

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

组合中，按个别认定法计提坏账准备的其他应收款：

项目	2016年12月31日		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)	
上海市嘉定区住房保障和房屋管理局	36,186,445.32	25.73	0.00
卓越集团(青岛)昌业房地产开发有限公司	20,000,000.00	14.22	0.00
上海钰阙企业管理合伙企业(有限合伙)	18,700,000.00	13.3	0.00
佛山市顺德区顺成企业管理有限公司	15,000,000.00	10.67	0.00
上海绿洲投资控股集团有限公司	14,500,000.00	10.31	0.00
重庆市美家德实业发展有限公司	12,396,798.60	8.82	0.00
上海徐行工业发展有限公司	10,000,000.00	7.11	0.00
其他零星	13,841,996.23	9.84	0.00
合计	140,625,240.15	100	0.00

(2). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(3). 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
嘉宝国际水陆工程公司	往来单位	38,023,101.05	5年以上	12.31	38,023,101.05
上海嘉宝光明灯头有限公司	往来单位	28,297,896.60	5年以上	9.16	28,297,896.60
上海市嘉定区住房保障和房屋管理局	往来单位	36,186,445.32	2-3年	11.71	
卓越集团(青岛)昌业房地产开发有限公司	往来单位	20,000,000.00	1年以内	6.47	
上海钰阙企业管理合伙企业(有限合伙)	往来单位	18,700,000.00	1年以内	6.05	
合计	/	141,207,442.97	/	45.70	66,320,997.65

其他说明:

√适用 □不适用

① 单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款

其他应收款(按单位)	2016年12月31日			
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
上海嘉达利工贸发展公司	17,815,493.18	13,615,493.18	76.43	按可收回金额

② 其他应收款关联方情况

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收总额的比例 (%)
上海嘉宝光明灯头有限公司	参股公司	28,297,896.60	9.16
香港嘉达利发展有限公司	参股公司	8,660,617.69	2.80
上海钊励投资中心(有限合伙)	作为GP的有限合伙企业	826,000.00	0.27
合计		37,784,514.29	12.23

③ 本报告期末其他应收款中无持本公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位欠款。

其他应收款年末数比年初数增加69,036,188.41元,增加比例为84.64%,增加原因主要为:本期增加并表子公司光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司和光大安石(北京)资产管理有限公司所致。

## 7、 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	117,522.45	98,469.61	19,052.84	107,171.11	98,469.61	8,701.50
在产品						
库存商品	148,383.56	146,183.56	2,200.00	148,383.56	146,183.56	2,200.00
周转材料	1,561,970.86	158,199.98	1,403,770.88	1,003,108.02	158,199.98	844,908.04
消耗性生物资产	20,987,859.60		20,987,859.60	20,828,047.60		20,828,047.60
建造合同形成的已完工未结算资产						
开发成本	5,847,890,166.73		5,847,890,166.73	5,039,647,144.39		5,039,647,144.39
开发产品	1,174,121,973.53		1,174,121,973.53	1,574,133,621.94		1,574,133,621.94
合计	7,044,827,876.73	402,853.15	7,044,425,023.58	6,635,867,476.62	402,853.15	6,635,464,623.47

#### 注 1：开发成本

项目名称	2015年12月31日	本期增加	本期减少	2016年12月31日
梦之月	43,591,917.99	27,518,173.16		71,110,091.15
嘉宝大厦项目	179,084,110.52	21,299,413.35		200,383,523.87
盛创企业家园	16,287,648.82	1,427,939.30		17,715,588.12
云翔佳苑大型社居项目	600,440,263.50	155,185,438.07		755,625,701.57
梦之晨	793,270,471.61	404,572,137.76	1,197,842,609.37	
梦之悦	728,902,927.76	190,420,342.14		919,323,269.90
梦之缘	1,432,756,679.54	365,923,644.52		1,798,680,324.06
前滩后院	1,245,313,124.65	93,153,783.80		1,338,466,908.45
梦之星		746,584,759.61		746,584,759.61
合计	5,039,647,144.39	2,006,085,631.71	1,197,842,609.37	5,847,890,166.73

注 2：开发产品明细

项目名称	2015 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2016 年 12 月 31 日
中下塘街车库	315,050.76			315,050.76
南大街二期车库	616,103.65			616,103.65
真新二期车库贮藏室	576,581.93			576,581.93
都市港湾一期住宅	4,282,158.83			4,282,158.83
都市港湾二期住宅	4,460,111.65			4,460,111.65
都市港湾二期地下车库		3,512,119.18	3,512,119.18	
紫提湾车库		14,960,000.00		14,960,000.00
盛创企业家园	16,662,531.13			16,662,531.13
嘉宝公寓	431,146.24		47,767.24	383,379.00
清河路 49 号 608 室	60,000.00			60,000.00
民东二期	381,544.49	1.32		381,545.81
曹杨路 540 号 2910 室	1,342,980.00		1,342,980.00	
菊园西地块一期	6,064,187.58			6,064,187.58
永翔佳苑	15,824,514.91			15,824,514.91
清河公寓 11 号 102 室	167,948.34			167,948.34
紫提湾一期一标	69,689,316.85		12,385,528.41	57,303,788.44
紫提湾一期二标	37,002,948.93		20,988,755.42	16,014,193.51
宝菊清水园	59,913,127.54		8,106,877.98	51,806,249.56
梦之湾	1,356,343,369.11		953,595,058.63	402,748,310.48
梦之晨		1,197,842,609.37	616,347,291.42	581,495,317.95
合计	1,574,133,621.94	1,216,314,729.87	1,616,326,378.28	1,174,121,973.53

(2). 存货跌价准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料	98,469.61					98,469.61
库存商品	146,183.56					146,183.56
周转材料	158,199.98					158,199.98
合计	402,853.15					402,853.15

8、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
预缴税款	201,911,156.31	118,863,234.29
理财产品	183,084,444.70	
国债回购	20,598,832.57	
委托贷款		147,840,000.00
合计	405,594,433.58	266,703,234.29

其他说明

其他流动资产年末数比年初数增加 138,891,199.29 元，增加比例为 52.08%，增加原因主要为：本期增加并表子公司光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司和光大安石（北京）资产管理有限公司，房地产业务预交税金所致。

## 9、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：	370,276,542.56	10,810,499.57	359,466,042.99	317,767,953.11	10,810,499.57	306,957,453.54
按公允价值计量的	207,209,687.58	648,895.76	206,560,791.82	195,001,098.13	648,895.76	194,352,202.37
按成本计量的	163,066,854.98	10,161,603.81	152,905,251.17	122,766,854.98	10,161,603.81	112605251.17
合计	370,276,542.56	10,810,499.57	359,466,042.99	317,767,953.11	10,810,499.57	306,957,453.54

### (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	11,920,162.45		11,920,162.45
公允价值	207,209,687.58		207,209,687.58
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	195,938,420.89		195,938,420.89
已计提减值金额	648,895.76		648,895.76



(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		
航头股份公司	201,500.00			201,500.00	201,500.00			201,500.00		
上海农村商业银行股份有限公司	2,000,000.00			2,000,000.00						200,000.00
西上海汽车服务股份有限公司	3,537,288.00			3,537,288.00					2.17	1,086,130.00
上海嘉宝光明灯头有限公司	9,000,000.00			9,000,000.00	9,000,000.00			9,000,000.00	10.00	
上海南翔花园房地产有限公司	1,800,000.00			1,800,000.00					10.00	
上海斯考特空调有限公司	1,489,837.33			1,489,837.33	960,103.81			960,103.81	30.00	
上海太平国际货柜有限公司	94,738,229.65			94,738,229.65					15.14	
上海华燕房盟网络科技股份有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00					1.60	
上海安依投资有限公司		300,000.00		300,000.00					0.99	
首誉光控乌镇雅达1号专项资产管理计划		40,000,000.00		40,000,000.00						
合计	122,766,854.98	40,300,000.00		163,066,854.98	10,161,603.81			10,161,603.81	/	1,286,130.00

## 10、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											
香港嘉达利发展有限公司	5,000,000.00									5,000,000.00	5,000,000.00
上海光渝投资中心(有限合伙)		183,596,594.05								183,596,594.05	
小计	5,000,000.00	183,596,594.05								188,596,594.05	5,000,000.00
二、联营企业											
上海高泰精密管材股份有限公司	6,064,209.42			-1,362,300.59						4,701,908.83	
上海格林风范房地产发展有限公司	196,332,909.58			-7,483,137.63						188,849,771.95	
上海嘉定老庙黄金有限公司	9,188,932.50			1,871,059.24			3,434,209.57			7,625,782.17	
上海安亭老庙黄金有限公司	827,756.66			-36,940.72			73,614.25			717,201.69	
上海嘉宝贸易发展有限公司	2,633,759.17			34,010.72						2,667,769.89	
上海嘉宝安石置业有限公司	80,727,128.14			-3,796,013.43						76,931,114.71	

保研咨询(深圳)有限公司									2,727,094.24	2,727,094.24	
重庆悠游光石企业管理 有限公司											
小计	295,774,695.47			-10,773,322.41			3,507,823.82		2,727,094.24	284,220,643.48	
合计	300,774,695.47	183,596,594.05		-10,773,322.41			3,507,823.82		2,727,094.24	472,817,237.53	5,000,000.00

其他说明

本公司被投资单位向投资企业转移资金的能力未受到限制。

长期股权投资年末数比年初数增加 172,042,542.06 元，增加比例为 58.17%，增加原因主要为：公司本期投资上海光渝投资中心（有限合伙）所致；

## 11、投资性房地产

投资性房地产计量模式

### (1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	272,584,025.80	59,620,082.93	332,204,108.73
2. 本期增加金额	1,723,489.00		1,723,489.00
(1) 外购			
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	1,723,489.00		1,723,489.00
(3) 企业合并增加			
3. 本期减少金额	6,614,333.94		6,614,333.94
(1) 处置	757,613.12		757,613.12
(2) 其他转出	5,856,720.82		5,856,720.82
4. 期末余额	267,693,180.86	59,620,082.93	327,313,263.79
二、累计折旧和累计摊销			
1. 期初余额	111,852,810.28	12,745,388.01	124,598,198.29
2. 本期增加金额	12,857,784.34	1,102,326.73	13,960,111.07
(1) 计提或摊销	12,857,784.34	1,102,326.73	13,960,111.07
3. 本期减少金额	2,938,262.83		2,938,262.83
(1) 处置	593,661.19		593,661.19
(2) 其他转出	2,344,601.64		2,344,601.64
4. 期末余额	121,772,331.79	13,847,714.74	135,620,046.53
三、减值准备			
1. 期初余额	2,220,998.40		2,220,998.40
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4. 期末余额	2,220,998.40		2,220,998.40
四、账面价值			
1. 期末账面价值	143,699,850.67	45,772,368.19	189,472,218.86
2. 期初账面价值	158,510,217.12	46,874,694.92	205,384,912.04

## 12、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	机器设备	运输工具	房屋装修改造	办公及其他设备	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	110,490,057.13	2,846,228.56	8,869,522.49	1,183,866.00	4,782,847.82	128,172,522.00
2. 本期增加金额		28,205.14			957,050.46	985,255.60
(1) 购置		28,205.14			263,429.24	291,634.38
(3) 企业合并增加					693,621.22	693,621.22
3. 本期减少金额					8,000.00	8,000.00
(1) 处置或报废					8,000.00	8,000.00
4. 期末余额	110,490,057.13	2,874,433.70	8,869,522.49	1,183,866.00	5,731,898.28	129,149,777.60
二、累计折旧						
1. 期初余额	11,737,190.00	2,724,553.28	6,700,223.19	1,125,417.95	3,895,753.35	26,183,137.77
2. 本期增加金额	5,012,358.72	11,852.56	916,051.97	10,239.96	250,341.85	6,200,845.06
(1) 计提	5,012,358.72	11,852.56	916,051.97	10,239.96	250,341.85	6,200,845.06
3. 本期减少金额					7,600.00	7,600.00
(1) 处置或报废					7,600.00	7,600.00
4. 期末余额	16,749,548.72	2,736,405.84	7,616,275.16	1,135,657.91	4,138,495.20	32,376,382.83
三、减值准备						
1. 期初余额	4,095,660.09	3,826.94				4,099,487.03
2. 本期增加金额						
3. 本期减少金额						
4. 期末余额	4,095,660.09	3,826.94				4,099,487.03
四、账面价值						
1. 期末账面价值	89,644,848.32	134,641.56	1,252,877.33	48,208.09	1,593,332.44	92,673,907.74
2. 期初账面价值	94,657,207.04	117,848.34	2,169,299.30	58,448.05	887,094.47	97,889,897.20

### 13、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	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			
1. 期初余额		0.00	0.00
2. 本期增加金额		1,765,065.07	1,765,065.07
(1) 购置			
(2) 内部研发			
(3) 企业合并增加		1,765,065.07	1,765,065.07
3. 本期减少金额			
4. 期末余额		1,765,065.07	1,765,065.07
二、累计摊销			
1. 期初余额		0.00	0.00
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
(2) 企业合并增加			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额		0.00	0.00
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值		1,765,065.07	1,765,065.07
2. 期初账面价值		0.00	0.00

## 14、商誉

### (1). 商誉账面原值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		企业合并形成的	处置	
光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司		1,263,692,231.81		1,263,692,231.81
合计		1,263,692,231.81		1,263,692,231.81

### (2). 商誉减值准备

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

商誉本年增加 1,263,692,231.81 元，增加原因主要为：公司本期非同一控制购并光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司所致。

## 15、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
房屋修缮费	106,316.50		71,076.50		35,240.00
华亭苗圃	624,526.00		312,263.00		312,263.00
员工保险费		31,280.44			31,280.44
重庆观音桥租赁费		22,142,857.04			22,142,857.04
合计	730,842.50	22,174,137.48	383,339.50		22,521,640.48

其他说明：

长期待摊费用年末数比年初数增加 21,790,797.98 元，增加比例为 2,981.60%，增加原因主要为：本期增加并表子公司光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司和光大安石（北京）资产管理有限公司所致。

## 16、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	16,201,068.96	4,050,267.24	16,545,199.20	4,136,299.80
内部交易未实现利润	209,971,077.68	52,492,769.42	120,232,520.20	30,058,130.05
可抵扣亏损	19,605,303.00	4,901,325.75	28,250,040.60	7,062,510.15
公允价值变动	9,647,538.32	2,411,884.58	1,852,331.56	463,082.89
预计负债	7,500,000.00	1,875,000.00		
预提费用	50,015,530.60	12,503,882.65	40,254,659.24	10,063,664.81
股权投资损失	1,968,258.36	492,064.59	1,968,258.36	492,064.59
合计	314,908,776.92	78,727,194.23	209,103,009.16	52,275,752.29

(2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税 负债	应纳税暂时性差 异	递延所得税 负债
非同一控制企业合并资产评估增值				
可供出售金融资产公允价值变动	195,289,525.12	48,822,381.28	183,080,935.64	45,770,233.91
股权投资贷方差额	1,619,504.48	404,876.12	1,619,504.47	404,876.12
合计	196,909,029.60	49,227,257.40	184,700,440.11	46,175,110.03

(3). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	41,476,640.44	39,229,164.33
可抵扣亏损	264,188.51	
合计	41,740,828.95	39,229,164.33

其他说明：

√适用 □不适用

递延所得税资产年末数比年初数增加 26,451,441.94 元，增加比例为 50.60%，增加原因主要为：公司内部交易未实现利润确认递延所得税资产所致。



## 17、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	99,000,000.00	0.00
合计	99,000,000.00	0.00

### (2). 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

期末质押借款系本期下属子公司光控安石（北京）投资管理有限公司向兴业银行股份有限公司重庆分行取得的99,000,000.00元借款。2016年9月23日，该子公司与兴业银行股份有限公司重庆分行签订了编号为16低0763贷0247号的《流动资金借款合同》，约定该子公司以其持有的存款金额100,000,000.00元的《定期存单》为该子公司与兴业银行股份有限公司重庆分行自2016年9月23日起至2017年2月28日期间发生的债权提供质押担保。

短期借款年末数比年初数增加99,000,000.00元，增加原因主要为：本期增加并表子公司光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司和光大安石（北京）资产管理有限公司所致。

## 18、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
1年以内	246,658,727.38	95,728,926.23
1-2年	22,689,820.38	32,697,434.80
2-3年	19,636,243.80	3,976,265.32
3-4年	3,170,971.48	12,163,851.01
4-5年	1,707,972.99	40,826.00
5年以上	15,263,768.51	15,231,694.51
合计	309,127,504.54	159,838,997.87

### (2). 账龄超过1年的重要应付账款

√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
长业建设集团有限公司	8,134,294.00	尚未结算的工程款
上海嘉定娄塘建筑安装有限公司	10,113,890.00	尚未结算的工程款
合计	18,248,184.00	/

其他说明

√适用 □不适用

应付账款年末数比年初数增加149,288,506.67元，增加比例为93.40%，增加原因主要为：主要是本期房地产开发业务梦之晨项目结转收入，公司对应计提的应付工程款。

## 19、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
1年以内	3,418,609,780.77	1,478,809,719.36
1-2年	374,236,808.69	746,518,766.50
2-3年	2,452,311.50	
3-4年		
4-5年		
5年以上	599,229.00	599,229.00
合计	3,795,898,129.96	2,225,927,714.86

### (2). 账龄超过1年的重要预收款项

√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
购房者	374,211,782.45	未达到结转收入条件
合计	374,211,782.45	/

#### 其他说明

√适用 □不适用

预收账款年末数比年初数增加1,569,970,415.10元，增加比例为70.53%，增加原因主要为：主要是本期房地产开发业务梦之缘、梦之晨项目商品房预售款。

## 20、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	38,979,203.67	99,233,645.76	59,207,239.09	79,005,610.34
二、离职后福利-设定提存计划		4,019,273.92	3,789,583.54	229,690.38
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	38,979,203.67	103,252,919.68	62,996,822.63	79,235,300.72

(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	37,692,863.86	92,209,465.00	52,585,010.46	77,317,318.40
二、职工福利费		1,098,268.80	1,092,968.80	5,300.00
三、社会保险费		2,340,594.52	2,040,392.36	300,202.16
其中:医疗保险费		2,049,882.67	1,770,045.32	279,837.35
工伤保险费		105,983.71	96,221.68	9,762.03
生育保险费		184,728.14	174,125.36	10,602.78
四、住房公积金		2,052,851.00	2,052,851.00	
五、工会经费和职工教育经费	1,286,339.81	1,055,126.64	958,676.67	1,382,789.78
八、其他		477,339.80	477,339.80	
合计	38,979,203.67	99,233,645.76	59,207,239.09	79,005,610.34

(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		3,804,626.28	3,585,175.28	219,451.00
2、失业保险费		214,647.64	204,408.26	10,239.38
3、企业年金缴费				
合计		4,019,273.92	3,789,583.54	229,690.38

应付职工薪酬年末数比年初数增加40,256,097.05元,增加比例为103.28%,增加主要原因为:本期增加并表子公司光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司和光大安石(北京)资产管理有限公司所致。

21、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	18,498,047.97	-5,381.85
营业税		7,176,047.18
企业所得税	118,636,436.20	86,862,096.82
个人所得税	1,600,571.01	1,927,505.20
城市维护建设税	969,393.87	473,506.32
房产税	4,805,606.48	3,170,589.56
土地增值税	78,175,612.32	10,339,636.30
教育费附加	628,388.12	280,296.94
地方教育费附加	165,544.05	132,767.86
河道管理费	81,495.41	70,372.69
土地使用税		187,806.00
车船使用税	3,252.01	
合计	223,564,347.44	110,615,243.02

应交税费年末数比年初数增加112,949,104.42元,增加比例为102.1%,增加主要原因为:本期增加并表子公司光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司和光大安石(北京)资产管理有限公司,同时公司房地产开发业务结转收入计提相应税金所致。

## 22、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		20,179,251.97
短期借款应付利息	118,428.75	
合计	118,428.75	20,179,251.97

## 23、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	7,116,833.34	5,645,867.09
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
合计	7,116,833.34	5,645,867.09

## 24、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
1年以内	1,804,248,947.59	580,915,021.76
1-2年	507,688,606.66	330,530,004.41
2-3年	289,708,701.15	96,817,549.15
3-4年	32,644,508.28	240,886,081.56
4-5年	240,607,435.46	1,395,810.80
5年以上	13,509,774.59	12,499,902.64
合计	2,888,407,973.73	1,263,044,370.32

### (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
上海格林风范房地产发展有限公司	251,657,464.40	往来款
预提土地增值税	125,693,206.52	尚未清算完毕
上海嘉翔城镇建设投资有限公司	601,144,409.00	动迁回购款
合计	978,495,079.92	/

### 其他说明

√适用 □不适用

#### 金额较大的其他应付款

对方名称	金额	性质或内容
EBA Investments(Advisory) Limited	1,395,188,122.86	尚未支付股权收购款
预提土地增值税	125,693,206.52	尚未清算完毕
上海嘉翔城镇建设投资有限公司	641,174,409.00	动迁回购款

其他应付款年末数比年初数增加 1,625,363,603.41 元，增加比例为 128.69%，增加主要原因为：公司本期应付收购光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司和光大安石（北京）资产管理有限公司股权转让款所致。

## 25、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		95,000,000.00
1 年内到期的应付债券		
1 年内到期的长期应付款		
合计	0.00	95,000,000.00

## 26、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		
抵押借款		222,472,722.22
保证借款		
信用借款	40,000,000.00	630,800,000.00
合计	40,000,000.00	853,272,722.22

长期借款分类的说明：

长期借款年末数比年初数减少 813,272,722.22 元，减少比例为 95.31%，减少原因为：公司本期偿还部分长期借款所致。

## 27、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
应付债券面值	960,000,000.00	960,000,000.00
应付债券利息	10,266,666.67	10,266,666.67
合计	970,266,666.67	970,266,666.67

### (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：万元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
14 嘉宝债	96,000	2014/10/23	5 年	96,000	96,000		1,026.67			97,026.67
合计	/	/	/	96,000	96,000		1,026.67			97,026.67

## 28、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
对外提供担保			
未决诉讼		7,500,000.00	根据民事调解书约定
产品质量保证			
合计	0.00	7,500,000.00	/

## 29、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	514,303,802.00	168,302,207.00				168,302,207.00	682,606,009.00

其他说明：

上述股本已经由众华会计师事务所(特殊普通合伙)于2016年1月29日出具众会验字(2016)第0604号验资报告验证确认，注册资本与实收资本核对一致。

## 30、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)	544,617,799.81	1,628,198,782.54		2,172,816,582.35
其他资本公积	66,620,338.16			66,620,338.16
合计	611,238,137.97	1,628,198,782.54		2,239,436,920.51

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

资本公积年末数比年初数增加1,628,198,782.54元，增加比例为266.38%，增加原因为：公司本期增资股本溢价所致；

### 31、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	137,310,701.77	12,208,589.44		3,052,147.36	9,156,442.08		146,467,143.85
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							
可供出售金融资产公允价值变动损益	137,310,701.77	12,208,589.44		3,052,147.36	9,156,442.08		146,467,143.85
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							
其他综合收益合计	137,310,701.77	12,208,589.44		3,052,147.36	9,156,442.08		146,467,143.85

### 32、 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	211,337,536.13	4,907,715.11		216,245,251.24
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	211,337,536.13	4,907,715.11		216,245,251.24

### 33、 未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	1,675,369,926.40	1,519,500,365.47
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	1,675,369,926.40	1,519,500,365.47
加：本期归属于母公司所有者的净利润	295,754,272.96	274,637,474.52
减：提取法定盈余公积	4,907,715.11	10,764,115.17
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	143,347,261.89	108,003,798.42
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	1,822,869,222.36	1,675,369,926.40

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。



### 34、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	2,348,939,638.61	1,644,267,500.79	2,093,179,644.80	1,540,365,860.06
其他业务	14,621,702.12		2,362,754.26	55,500.00
合计	2,363,561,340.73	1,644,267,500.79	2,095,542,399.06	1,540,421,360.06

### 35、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		
营业税	104,779,170.89	101,146,019.61
城市维护建设税	5,207,472.17	1,792,998.48
教育费附加	3,657,150.95	3,053,703.46
资源税		
房产税	5,951,463.10	2,771,690.92
土地使用税	2,954,196.33	
车船使用税	11,145.00	
印花税	1,395,430.50	
土地增值税	132,803,715.03	74,976,905.88
地方教育费附加	2,389,736.31	2,009,821.74
河道管理费	780,368.02	1,012,238.30
合计	259,929,848.30	186,763,378.39

其他说明：

财政部于2016年12月3日发布了《增值税会计处理规定》（财税【2016】22号），本公司自2016年5月1日开始执行该规定，将利润表中的“营业税金及附加”科目调整为“税金及附加”科目，将发生的房产税、土地使用税、印花税等计入“税金及附加”科目。

税金及附加本年数比上年数增加73,166,469.91元，增加比例为39.18%，增加主要原因为：公司房地产业务本期结转收入计提相应税金所致。

### 36、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
销售费用	43,354,834.70	36,213,693.61
合计	43,354,834.70	36,213,693.61

### 37、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
管理费用	56,014,637.39	32,776,291.66
合计	56,014,637.39	32,776,291.66

其他说明：

管理费用本期比上期数增加 23,238,345.73 元，增加比例为：70.90%，增加主要原因为：公司本期非公开增发支付相关中介费用所致。

### 38、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	54,731,666.64	59,134,128.89
利息收入	-38,971,031.56	-24,610,019.46
汇兑损益	19,107.26	-592.25
银行手续费等	533,566.36	487,449.76
合计	16,313,308.70	35,010,966.94

### 39、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	-354,225.84	470,281.66
二、存货跌价损失		
合计	-354,225.84	470,281.66

其他说明：

资产减值损失本期比上期数减少 824,507.50 元，减少比例为：175.32%，减少主要原因为：本期收回原计提坏账的应收款项所致；

### 40、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	-7,795,206.83	-1,941,558.09
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		
合计	-7,795,206.83	-1,941,558.09

其他说明：

公允价值变动收益本期比上期减少 5,853,648.74 元，减少比例为 301.49%，减少原因主要为：本期交易性金融资产公允价值下降所致。

#### 41、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	-5,373,393.52	-19,448,960.18
处置长期股权投资产生的投资收益		251,099.75
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	863,429.15	2,353,642.94
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	368,183.63	24,513,485.02
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	1,399,980.04	1,772,890.22
处置可供出售金融资产取得的投资收益	2,589,041.10	
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
其他	29,523,215.36	12,616,500.26
合计	29,370,455.76	22,058,658.01

其他说明：

按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	2016年度	2015年度
上海格林风范房地产发展有限公司	-7,483,137.63	-10,229,450.27
上海高泰精密管材股份有限公司	-1,362,300.59	-2,412,596.57
上海嘉定老庙黄金有限公司	1,871,059.24	3,432,210.32
上海安亭老庙黄金有限公司	-36,940.72	72,217.82
上海嘉宝安石置业有限公司	1,603,915.46	-10,417,339.13
上海嘉宝贸易发展有限公司	34,010.72	105,997.65
合计	-5,373,393.52	-19,448,960.18

#### 42、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	12,864,646.07	61,995,622.55	12,864,646.07
其中：固定资产处置利得	12,864,646.07	61,995,622.55	12,864,646.07
地方奖励	6,703,718.00	49,784,932.88	6,703,718.00
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部分	9,279,083.30		9,279,083.30
其他	1,495,709.56	2,003,355.16	1,495,709.56
合计	30,343,156.93	113,783,910.59	30,343,156.93

其他说明：

√适用 □不适用

营业外收入本期比上期减少 83,440,753.66 元，减少比例为 73.33%，减少原因主要为：本期公司流动资产处置及地方奖励减少所致。

#### 43、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	400.00	1,107.11	400.00
其中：固定资产处置损失	400.00	1,107.11	400.00
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	200,000.00	200,000.00	200,000.00
其他	11,577.51	22,163.13	11,577.51
未决诉讼	7,500,000.00		7,500,000.00
合计	7,711,977.51	223,270.24	7,711,977.51

其他说明：

营业外支出本期比上期增加 7,488,707.27 元，增加比例为 3,354.10%，增加原因主要为：本期根据诉讼情况计提预计负债所致。

#### 44、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	123,965,482.34	93,017,173.08
递延所得税费用	-26,495,280.73	10,511,087.54
合计	97,470,201.61	103,528,260.62

##### (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	388,241,865.04
按法定/适用税率计算的所得税费用	97,060,466.26
子公司适用不同税率的影响	-1,258.47
调整以前期间所得税的影响	508,423.24
非应税收入的影响	-1,326,417.43
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	102,362.57
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-2,748.26
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	1,129,373.70
所得税费用	97,470,201.61

#### 45、其他综合收益

√适用 □不适用

详见附注

#### 46、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
利息收入	40,845,235.54	45,553,099.49
往来款	290,088,948.68	35,665,931.42
营业外收入等	8,222,821.37	51,788,288.04
合计	339,157,005.59	133,007,318.95

(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
支付各项费用	60,858,517.58	49,502,193.40
支付往来款项	44,077,077.59	164,834,309.69
其他	1,079,780.63	222,163.13
合计	106,015,375.80	214,558,666.22

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

(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
支付委托贷款		147,840,000.00
合计		147,840,000.00

#### 47、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	290,771,663.43	294,035,906.39
加：资产减值准备	-354,225.84	470,281.66
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	6,200,845.06	2,543,447.64
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	383,339.50	471,202.00
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）	-12,864,246.07	-61,994,515.44
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	7,795,206.83	1,941,558.09
财务费用（收益以“-”号填列）	60,131,377.20	59,069,255.52
投资损失（收益以“-”号填列）	-29,370,455.76	14,101,679.77
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-26,451,441.94	-9,954,537.86
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		-268,282.37
存货的减少（增加以“-”号填列）	-409,330,050.59	116,137,749.26
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-61,231,590.83	-126,029,222.77
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,906,859,760.35	478,557,249.66
其他	8,193,146.95	20,512,649.02
经营活动产生的现金流量净额	1,740,733,328.29	789,594,420.57
<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	3,365,123,980.12	1,264,245,575.18
减：现金的期初余额	1,264,245,575.18	428,192,582.97
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	2,100,878,404.94	836,052,992.21

(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	936,068,685.45
光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司	935,364,103.62
光大安石（北京）资产管理有限公司	704,581.83
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	501,661,973.14
光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司	468,645,293.27
光大安石（北京）资产管理有限公司	33,016,679.87
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	0.00
光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司	0.00
光大安石（北京）资产管理有限公司	0.00
取得子公司支付的现金净额	434,406,712.31

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

适用 不适用

(4) 现金和现金等价物的构成

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	3,365,123,980.12	1,264,245,575.18
其中：库存现金	101,225.08	311,154.26
可随时用于支付的银行存款	2,544,201,302.01	740,382,018.12
可随时用于支付的其他货币资金	820,821,453.03	523,552,402.80
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	3,365,123,980.12	1,264,245,575.18
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		

48、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

#### 49、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	787,378,127.31	双方共管的股权转让款账户
应收票据		
存货		
固定资产		
无形资产		
合计	787,378,127.31	/

其他说明：

公司本期受让 EBA Investments (Advisory) Limited 持有的光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司和光大安石（北京）资产管理有限公司各 51% 股权。根据《股权购买协议》约定，公司以公司名义与 EBA Investments (Advisory) Limited 开设了银行共管账户（主要用于支付股权受让款，该账户内任何资金划转均需公司及 EBA Investments (Advisory) Limited 共同授权），并于 2016 年 12 月 28 日，按照约定向共管账户划转第一期股权受让款 787,378,127.31 元。截止审计报告日前，公司已经将全部股权转让款支付完毕。



## 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
光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司	2016年12月31日	1,542,608,322.00	51.00	现金	2016年12月31日	实际控制权变更	0.00	0.00
光大安石(北京)资产管理有限公司	2016年12月31日	1,270,359.00	51.00	现金	2016年12月31日	实际控制权变更	0.00	0.00

#### (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	光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司	光大安石(北京)资产管理有限公司
--现金	1,542,608,322.00	1,270,359.00
--非现金资产的公允价值		
--发行或承担的债务的公允价值		
--发行的权益性证券的公允价值		
--或有对价的公允价值		
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值		
--其他		
合并成本合计	1,542,608,322.00	1,270,359.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	278,916,090.19	4,052,848.25
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	1,263,692,231.81	-2,782,489.25

大额商誉形成的主要原因：

公司通过非同一控制下的企业合并收购光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司、光大安石(北京)资产管理有限公司各51%股权，本次股权收购购并日为2016年12月31日。公司根据光大安石、安石资管在购并日经审计的财务报表，经分析后认为：光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司和光大安石(北京)资产管理公司在购并日的可辨认资产、负债公允价值为其财务报表的资产、负债账面价值。公司收购光大安石价格超过购并日公司享有的可辨认净资产公允价值部分计入商誉。本次股权收购形成的商誉为1,263,692,231.81元。

(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

	光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司		光大安石（北京）资产管理有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：				
货币资金	468,645,293.27	468,645,293.27	33,016,679.87	33,016,679.87
应收款项	29,295,054.50	29,295,054.50	3,949,297.40	3,949,297.40
存货				
固定资产	298,896.99	298,896.99	394,724.23	394,724.23
无形资产	1,670,898.38	1,670,898.38	94,166.69	94,166.69
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	23,200,000.00	23,200,000.00		
预付款项	1,786,775.64	1,786,775.64	308,774.63	308,774.63
其他应收款	109,362,904.71	109,362,904.71	15,750,143.81	15,750,143.81
其他流动资产	104,000,000.00	104,000,000.00		
可供出售金融资产	40,300,000.00	40,300,000.00		
长期股权投资	2,727,094.24	2,727,094.24		
长期待摊费用			22,174,137.48	22,174,137.48
其他非流动资产				
负债：				
借款	99,000,000.00	99,000,000.00		
应付款项	3,332,520.55	3,332,520.55	40,800.00	40,800.00
递延所得税负债				
预收款项	44,812,400.46	44,812,400.46	2,588,102.50	2,588,102.50
应付职工薪酬	30,041,749.99	30,041,749.99	2,600,752.88	2,600,752.88
应交税费	54,620,652.49	54,620,652.49	1,814,117.70	1,814,117.70
应付利息	118,428.75	118,428.75		
其他应付款	2,466,871.00	2,466,871.00	59,248,021.53	59,248,021.53
净资产	546,894,294.49	546,894,294.49	9,396,129.50	9,396,129.50
减：少数股东权益			1,449,368.22	1,449,368.22
取得的净资产	546,894,294.49	546,894,294.49	7,946,761.28	7,946,761.28

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

公司通过非同一控制下的企业合并收购光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司、光大安石（北京）资产管理有限公司各 51% 股权，本次股权收购日为 2016 年 12 月 31 日。公司根据光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司和光大安石（北京）资产管理公司在购并日经审计的财务报表，经分析后认为：光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司和光大安石（北京）资产管理公司在购并日的可辨认资产、负债公允价值为其财务报表的资产、负债账面价值。

---

(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

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) 报告期公司出资设立上海尧琛实业有限公司，注册资金为 5,000,000.00 元，公司持股比例为 100.00%，上海尧琛实业有限公司自成立之日起纳入合并报表范围。

(2) 报告期公司出资设立上海嘉宝宜合置业有限公司，注册资金为 5,000,000.00 元，公司持股比例为 100.00%，上海嘉宝宜合置业有限公司自成立之日起纳入合并报表范围。

(3) 报告期公司增资上海锦博置业有限公司，公司增资金额为 178,500,000.00 元，增资完成后公司持有上海锦博置业有限公司 51.00%股权，上海锦博置业有限公司自增资完成之日起纳入公司合并报表范围。

## 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	
上海嘉宝奇伊房地产经营有限公司	上海	上海	房地产开发经营	100.00		投资设立
上海宝菊房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发经营		100.00	投资设立
上海嘉宏房地产有限责任公司	上海	上海	房地产开发经营, 物业管理	90.00		非同一控制合并
上海嘉宝物业服务服务有限公司	上海	上海	物业管理, 五金交电, 建材等	40.00	54.00	投资设立
上海盛创科技园发展有限公司	上海	上海	科技园建设, 实业投资等	51.00		投资设立
上海嘉宝神马房地产有限公司	上海	上海	房地产开发经营	100.00		投资设立
上海嘉宝新菊房地产有限公司	上海	上海	房地产开发经营	100.00		投资设立
上海嘉定颐和电机电脑有限公司	上海	上海	电机电脑机电产品及物业租赁	100.00		投资设立
上海嘉定颐和苗木有限公司	上海	上海	苗木种植、培育		100.00	投资设立
上海嘉宝劳动服务有限公司	上海	上海	劳动服务、劳力输出	60.00		投资设立
上海嘉宝集团鸵鸟发展有限公司	上海	上海	鸵鸟养殖、孵化屠宰、加工销售	100.00		投资设立
上海嘉宝联友房地产有限公司	上海	上海	房地产开发经营	65.00		投资设立
昆山嘉宝网尚置业有限公司	上海	上海	房地产开发并	100.00		投资设立
上海嘉宝锦熙置业有限公司	上海	上海	房地产开发经营	60.00		投资设立
上海嘉宝实业集团投资管理有限公司	上海	上海	投资管理	100.00		投资设立
上海奇伊投资管理咨询有限公司	上海	上海	投资咨询	100.00		投资设立
上海锦博置业有限公司	上海	上海	房地产开发经营	51		投资设立
上海尧琛实业有限公司	上海	上海	企业管理	100		投资设立
上海嘉宝宜合置业有限公司	上海	上海	房地产开发经营		100	投资设立
光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司	北京	北京	投资咨询	51.00		非同一控制合并
光控安石(北京)投资管理有限公司	北京	北京	投资咨询		51.00	非同一控制合并
光大安石(北京)资产管理有限公司	北京	北京	投资咨询	51.00		非同一控制合并

光控第一太平物业管理（上海）有限公司	上海	上海	物业管理		28.05	非同一控制合并
光控安石（上海）商业管理有限公司	上海	上海	投资咨询，商业管理		51.00	非同一控制合并

(2). 重要的非全资子公司

适用 不适用

单位: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
上海嘉宏房地产有限责任公司	10.00%	1,237,302.85		28,448,283.49
上海盛创科技园发展有限公司	49.00%	-47,793.02		85,176,200.80
上海嘉宝联友房地产有限公司	35.00%	-5,651,088.40		182,404,467.27
上海嘉宝锦熙置业有限公司	40.00%	-282,811.77		39,611,638.74
光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司	49.00%			267,978,204.30
光大安石（北京）资产管理有限公司	49.00%			5,343,281.25

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

其他说明:

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
上海嘉宏房地产有限责任公司	28,464.33	5,615.23	34,079.56	4,644.26	750.00	5,394.26	26,672.01	6,263.46	32,935.47	5,472.98		5,472.98
上海盛创科技园发展有限公司	18,470.82	904.62	19,375.44	1,992.54		1,992.54	20,273.63	957.40	21,231.03	3,838.38		3,838.38
上海嘉宝联友房地产有限公司	278,730.59	542.63	279,273.22	227,157.65		227,157.65	158,779.85	133.35	158,913.20	89,609.77	15,573.27	105,183.04
上海嘉宝锦熙置业有限公司	154,160.65	37.04	154,197.69	144,294.78		144,294.78	136,460.22	10.01	136,470.23	126,496.62		126,496.62
光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司	73,629.00	4,499.69	78,128.69	23,439.26		23,439.26	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
光大安石(北京)资产管理有限公司	5,302.49	2,266.30	7,568.79	6,629.18		6,629.18	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用

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
上海嘉宏房地产有限责任公司	5,487.30	1,222.81	1,222.81	973.30	5,853.15	5,627.35	5,627.35	212.77
上海盛创科技园发展有限公司	19.40	-9.75	-9.75	-1,979.83	4,264.02	2,385.72	2,385.72	-7,668.92
上海嘉宝联友房地产有限公司		-1,614.60	-1,614.60	44,039.42		-315.64	-315.64	1,974.06
上海嘉宝锦熙置业有限公司		-70.70	-70.70	-8,709.41		-16.90	-16.90	47.04
光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
光大安石（北京）资产管理有限公司	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

适用 不适用

(2). 重要合营企业的主要财务信息

适用 不适用

(3). 重要联营企业的主要财务信息

适用 不适用

(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：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	183,596,594.05	
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润		
--其他综合收益		
--综合收益总额		
联营企业：		
投资账面价值合计	284,220,643.48	295,774,695.47
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-11,096,228.17	-55,481,536.44
--其他综合收益		
--综合收益总额	-11,096,228.17	-55,481,536.44

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明：

适用 不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

2、重要的共同经营

适用 不适用

3、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

公司的主要金融工具包括货币资金、应收账款、其他应收款、可供出售金融资产、借款、应付账款、其他应付款及应付债券等，各项金融工具的详细情况详见上述各项目附注。与这些金融工具有关的风险，以及公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

### 1、信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

由于截至目前商品房承购人未发生违约，且该等房产目前的市场价格高于售价，公司认为与该等担保相关的风险较小。

公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

公司采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录，无重大信用集中风险。

### 2、流动性风险

流动性风险是指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。本公司在资金正常和紧张的情况下，确保有足够的流动性来履行到期债务，且与金融机构进行融资磋商，保持一定水平的备用授信额度以降低流动性风险。

### 3、市场风险

金融工具的市场风险，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，包括汇率风险、利率风险和其他价格风险。

#### (1) 汇率风险

汇率风险，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。汇率风险可源于以记账本位币之外的外币进行计价的金融工具。本公司不存在重大汇率风险。

#### (2) 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。利率风险可源于已确认的计息金融工具和未确认的金融工具(如某些贷款承诺)。

公司借款以人民币借款为主，人民币借款主要为浮动利率借款，借款利率根据中国人民银行贷款基准利率浮动。公司目前主要是通过合理安排短期和中长期借款比例来避免利率变动所产生的现金流量风险。

假设在其他条件不变的情况下，利率可能发生的合理变动对当年损益和股东权益的税前影响如下：

项目		本年度		上年度	
		对利润影响	对股东权益影响	对利润影响	对股东权益影响
人民币借款	上升 1%	-1,390,000.00	-1,390,000.00	-9,482,727.22	-9,482,727.22
人民币借款	下降 1%	1,390,000.00	1,390,000.00	9,482,727.22	9,482,727.22

#### (3) 其他价格风险

其他价格风险，是指汇率风险和利率风险以外的市场价格变动而发生波动的风险，无论这些变动是由于与单项金融工具或其发行方有关的因素而引起的，还是由于与市场内交易的所有类似金融工具有关的因素而引起的。其他价格风险可源于商品价格或权益工具价格等的变化。

## 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	56,082,316.75		23,200,000.00	79,282,316.75
1. 交易性金融资产	56,082,316.75			56,082,316.75
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	56,082,316.75			56,082,316.75
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			23,200,000.00	23,200,000.00
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资			23,200,000.00	23,200,000.00
(二) 可供出售金融资产	207,209,687.58			207,209,687.58
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	207,209,687.58			207,209,687.58
(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>	263,292,004.33		23,200,000.00	286,492,004.33
(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>				
<b>二、非持续的公允价值计量</b>				
(一) 持有待售资产				
<b>非持续以公允价值计量的资产总额</b>				
<b>非持续以公允价值计量的负债总额</b>				

### 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

√适用 □不适用

公司持有的可供出售金融资产中的上市公司股票投资，年末公允价值按资产负债表日公开交易市场的收盘价确定。

## 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 (%)
嘉定建业投资开发公司	上海	财政信用、融资、投资开发	10,000.00	10.78	10.78

本企业的母公司情况的说明

公司实际控制人的母公司为上海嘉定新城发展有限公司。

本企业最终控制方是上海市嘉定区国有资产监督管理委员会

### 2、 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

□适用 √不适用

### 3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

□适用 √不适用

### 4、 其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
EBA Investments (Advisory) Limited	其他
上海嘉宝公益基金会	其他
上海嘉宝安石置业有限公司	其他
宜兴光控投资有限公司	其他
首誉光控资产管理有限公司	其他
光大控股创业投资(深圳)有限公司	其他
Everbright Ashmore Investment Management	其他
下属子公司担任 GP 的有限合伙企业	其他
下属子公司担任资产管理人的契约式基金	其他

## 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

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
上海嘉宝安石置业有限公司	整体转让大融城项目		338,992,982.00
上海嘉宝安石置业有限公司	大融城项目代建	18,952,830.18	
光控安石（北京）投资管理有限公司	资产管理费	4,127,358.15	
下属子公司担任 GP 的有限合伙企业	资产管理费	2,405,801.40	

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

上述关联交易系在公司受让光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司和光大安石（北京）资产管理有限公司 51%股权购并日之前发生的交易。

### (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

本公司作为承租方：

适用 不适用

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

本公司作为被担保方

适用 不适用

### (5). 关联方资金拆借

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
上海嘉宝公益基金会	40,000,000.00	2013-4-11	2018-4-10	

## (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
EBA Investments (Advisory) Limited	注 1	1,543,878,681	

注 1：公司本期受让 EBA Investments (Advisory) Limited 持有的光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司和光大安石（北京）资产管理有限公司各 51% 股权。根据《股权购买协议》约定，公司以公司名义与 EBA Investments (Advisory) Limited 开设了银行共管账户（主要用于支付股权受让款，该账户内任何资金划转均需公司及 EBA Investments (Advisory) Limited 共同授权），并于 2016 年 12 月 28 日，按照约定向共管账户划转第一期股权受让款 787,378,127.31 元。截止审计报告日前，公司已经将全部股权转让款支付完毕。

## (7). 其他关联交易

√适用 □不适用

①2016 年 1 月 21 日，公司与首誉光控资产管理有限公司签订资产管理合同，公司购买首誉光控-广州海伦堡流金岁月二号专项资产管理计划 11,480 万份份额。报告期公司收回 3,571.56 万份，报告期末公司持有该项资管计划份额 7,908.44 万份。2016 年度取得收益 670.24 万元。

②2016 年 4 月 11 日，公司与首誉光控资产管理有限公司签订资产管理合同，公司购买 12,000 万份首誉光控-重庆英利定向资产管理计划份额。报告期末公司已全部收回该项资管计划份额。2016 年度取得收益 504.94 万元。

## 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
应收款项	Everbright Ashmore Investment Management	81,680.70			
应收账款	下属子公司担任 GP 的有限合伙企业	10,989,719.02			
应收账款	下属子公司担任资产管理人的契约式基金	2,055,575.34			
其他应收款	香港嘉达利发展有限公司	8,660,617.69	8,660,617.69	8,660,617.69	8,660,617.69
其他应收款	上海嘉宝光明灯头有限公司	28,297,896.60	28,297,896.60	28,297,896.60	28,297,896.60
其他应收款	上海嘉翔城镇建设投资有限公司			1,801,553.98	1,801,553.98

应收账款	上海嘉宝安石置业有限公司	910,704.42			
其他应收款	下属子公司担任GP有限合伙企业	826,000.00			
其他应收款	下属子公司担任资产管理人的契约式基金	850,000.00			

## (2). 应付项目

适用  不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	上海嘉定新城发展有限公司	19,500,000.00	22,839,000.00
其他应付款	上海格林风范房地产发展有限公司	251,746,964.00	251,746,964.00
其他应付款	上海嘉定老庙黄金有限公司	74,500.00	74,500.00
其他应付款	光大控股创业投资(深圳)有限公司	199,325.25	
其他应付款	宜兴光控投资有限公司	110,250.00	
预收账款	下属子公司担任资产管理人的契约式基金	37,500,000.00	
预收账款	下属子公司担任GP有限合伙企业	1,445,626.18	

公司本期合并子公司光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司和光大安石(北京)资产管理有限公司,购并日为2016年12月31日,故上述关联方只披露2016年12月31日余额。

## 7、 关联方承诺

适用  不适用

## 十三、 股份支付

### 1、 股份支付总体情况

适用  不适用

### 2、 以权益结算的股份支付情况

适用  不适用

### 3、 以现金结算的股份支付情况

适用  不适用

### 4、 股份支付的修改、终止情况

适用  不适用

---

#### 十四、 承诺及或有事项

##### 1、 重要承诺事项

适用 不适用

##### 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

截至 2016 年 12 月 31 日公司为关联方及其他单位提供债务担保形成的或有负债

公司名称	担保金额 (万元)	债务到期日	对本公司的财务影响
------	--------------	-------	-----------

---

被担保单位非关联方：

西上海（集团）有限公司	12,000.00	2018-1-30	存在反担保，无影响
-------------	-----------	-----------	-----------

###### (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

## 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	经 2017 年 4 月 20 日第八届第二十六次董事会的会议审议，通过了本公司 2016 年度利润分配预案如下：本年度可供分配的利润为 1,822,869,222.36 元，向全体股东每 10 股派发现金红利 2.10 元（含税），资本公积每 10 股转增 3 股。
-----------	--

### 3、 其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

经 2017 年 4 月 20 日第八届第二十六次董事会的会议审议，公司拟向中国银行间市场交易商协会申请注册和发行总额不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元）的中期票据，并授权公司董事会及其授权人士全权办理与本次发行中期票据相关的事宜。

除上述事项外，截至 2017 年 4 月 20 日，本公司未发生其他影响本财务报表阅读和理解的资产负债表日后事项。

## 十六、 其他重要事项

### 1、 前期会计差错更正

#### (1). 追溯重述法

适用 不适用

#### (2). 未来适用法

适用 不适用

### 2、 债务重组

适用 不适用

### 3、 资产置换

#### (1). 非货币性资产交换

适用 不适用

#### (2). 其他资产置换

适用 不适用

### 4、 年金计划

适用 不适用

### 5、 终止经营

适用 不适用



## 6、分部信息

### (1). 报告分部的确定依据与会计政策:

适用 不适用

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

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

本公司以行业分部/产品分部为基础确定报告分部,与各分部共同使用的资产、负债按照规模比例在不同的分部之间分配。公公司目前主要分为三个分部,分部一为房地产业务,即房地产开发销售,物业租赁等;分部二为服务业务,即房地产物业服务行业及劳务服务业;分部三为咨询及资产管理业务,即相关咨询管理业务及资产管理业务。

### (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	分部一	分部二	分部三	分部间抵销	合计
营业收入	2,346,835,961.88	21,182,158.73	6,533,159.55	10,989,939.43	2,363,561,340.73
营业成本	1,630,693,275.51	20,006,793.32		6,432,568.04	1,644,267,500.79
资产总额	19,360,447,707.86	17,633,246.47	1,055,509,052.50	6,076,077,511.56	14,357,512,495.27
负债总额	11,762,283,977.41	11,707,893.59	438,072,875.52	3,742,602,303.97	8,469,462,442.55

十七、 母公司财务报表主要项目注释

1、 其他应收款

(1). 其他应收款分类披露：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,935,899,634.63	99.09	136,672,186.82	7.06	1,799,227,447.81	1,696,000,216.51	98.96	136,847,541.91	8.07	1,559,152,674.60
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	17,815,493.18	0.91	13,615,493.18	76.43	4,200,000.00	17,815,493.18	1.04	13,615,493.18	76.43	4,200,000.00
合计	1,953,715,127.81	/	150,287,680.00	/	1,803,427,447.81	1,713,815,709.69	/	150,463,035.09	/	1,563,352,674.60

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年以内小计	4,656,777.51	232,838.88	5.00%
1至2年	18,218.04	7,287.22	40.00%
2至3年	13,457.52	10,766.02	80.00%
3年以上	136,421,294.70	136,421,294.70	100.00%
合计	141,109,747.77	136,672,186.82	

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

组合中，按款项性质计提坏账准备的其他应收款

项目	2016年12月31日		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)	
上海嘉定颐和电机电脑有限公司	24,231,395.05	1.35	0.00
上海嘉宝锦熙置业有限公司	1,438,733,891.81	80.16	0.00
上海嘉宝实业集团投资管理有限公司	128,100,000.00	7.14	0.00
上海锦博置业有限公司	203,724,600.00	11.35	0.00
合计	1,794,789,886.86	100.00	0.00

(2). 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

(3). 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
按款项性质的组合	1,794,789,886.86	1,550,810,482.51
按款项账龄的组合	141,109,747.77	145,189,734.00
合计	1,935,899,634.63	1,696,000,216.51

其他说明：

√适用 □不适用

单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
上海嘉达利工贸发展公司	17,815,493.18	13,615,493.18	76.43%	按可收回金额

## 2、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	3,456,373,036.81		3,456,373,036.81	1,728,994,355.81		1,728,994,355.81
对联营、合营企业投资	209,562,434.53	5,000,000.00	204,562,434.53	220,047,567.33	5,000,000.00	215,047,567.33
合计	3,665,935,471.34	5,000,000.00	3,660,935,471.34	1,949,041,923.14	5,000,000.00	1,944,041,923.14

### 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
上海嘉宝奇伊房地产经营有限公司	90,000,000.00			90,000,000.00		
上海盛创科技园发展有限公司	40,800,000.00			40,800,000.00		
上海嘉宝神马房地产有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
上海嘉宝新菊房地产有限公司	560,000,000.00			560,000,000.00		
上海嘉定颐和电机电脑有限公司	7,046,680.81			7,046,680.81		
上海嘉宝劳动服务有限公司	300,000.00			300,000.00		
上海嘉宝集团鸵鸟发展有限公司	19,000,000.00			19,000,000.00		
上海嘉宝物业服务有限公司	1,200,000.00			1,200,000.00		
上海嘉宏房地产有限责任公司	27,000,000.00			27,000,000.00		
上海嘉宝联友房地产有限公司	388,647,675.00			388,647,675.00		
昆山嘉宝网尚置业有限公司	450,000,000.00			450,000,000.00		
上海嘉宝锦熙置业有限公司	60,000,000.00			60,000,000.00		
上海嘉宝实业集团投资管理有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
上海奇伊投资管理咨询有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司		1,542,608,322.00		1,542,608,322.00		
光大安石（北京）资产管理有限公司		1,270,359.00		1,270,359.00		
上海锦博置业有限公司		178,500,000.00		178,500,000.00		
上海尧琛实业有限公司		5,000,000.00		5,000,000.00		
合计	1,728,994,355.81	1,727,378,681.00		3,456,373,036.81		

(1) 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											
香港嘉达利发展有限公司	5,000,000.00									5,000,000.00	5,000,000.00
小计	5,000,000.00									5,000,000.00	5,000,000.00
二、联营企业											
上海高泰精密管材股份有限公司	6,064,209.42			-1,362,300.59						4,701,908.83	
上海格林风范房地产发展有限公司	196,332,909.58			-7,483,137.63						188,849,771.95	
上海嘉定老庙黄金有限公司	9,188,932.50			1,871,059.24			3,434,209.57			7,625,782.17	
上海安亭老庙黄金有限公司	827756.66			-36,940.72			73,614.25			717,201.69	
上海嘉宝贸易发展有限公司	2,633,759.17			34,010.72						2,667,769.89	
小计	215,047,567.33			-6,977,308.98			3,507,823.82			204,562,434.53	
合计	220,047,567.33			-6,977,308.98			3,507,823.82			209,562,434.53	5,000,000.00

### 3、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	15,352,472.03	5,355,063.97	12,581,931.34	5,303,387.93
其他业务	4,440,250.26		1,000,000.00	55,500.00
合计	19,792,722.29	5,355,063.97	13,581,931.34	5,358,887.93

### 4、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		26,010,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-6,977,308.98	-8,999,952.01
处置长期股权投资产生的投资收益		10,389,350.47
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	618,791.60	2,099,190.20
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	187,141.54	24,109,281.72
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	1,399,980.04	1,592,890.22
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后, 剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
其他	27,715,564.29	8,724,911.23
合计	22,944,168.49	63,925,671.83

## 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	12,864,246.07	
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	9,279,083.30	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-7,500,000.00	
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	24,559,601.35	
对外委托贷款取得的损益	14,641,878.59	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	7,987,850.05	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-15,253,223.67	
少数股东权益影响额	-819,764.69	
合计	45,759,671.00	

## 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	6.06	0.44	0.44
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	5.13	0.37	0.37

## 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的原稿。

董事长： 钱明

董事会批准报送日期：2017年4月22日

## 修订信息

适用 不适用