

公司代码：600208

公司简称：新湖中宝

# 新湖中宝股份有限公司

## 2015 年年度报告

### 重要提示

- 一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 二、公司全体董事出席董事会会议。
- 三、天健会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 四、公司负责人林俊波、主管会计工作负责人潘孝娜及会计机构负责人（会计主管人员）胡倩倩声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。
- 五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案  
公司2015年度分红派息预案为：以分红派息股权登记日股份（剔除已回购的库存股）为基数，每10股派送人民币0.5元（含税）现金股息。
- 六、前瞻性陈述的风险声明  
本年度报告中有涉及公司经营和发展战略等未来计划的前瞻性陈述，该计划不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。
- 七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况  
否
- 八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？  
否
- 九、重大风险提示  
无
- 十、其他

## 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.....	8
第四节	管理层讨论与分析.....	9
第五节	重要事项.....	34
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	43
第七节	优先股相关情况.....	53
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	54
第九节	公司治理.....	58
第十节	公司债券相关情况.....	62
第十一节	财务报告.....	66
第十二节	备查文件目录.....	176

## 第一节 释义

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
新湖中宝、公司、本公司	指	新湖中宝股份有限公司
大股东、控股股东、新湖集团	指	浙江新湖集团股份有限公司
新湖控股	指	新湖控股有限公司
宁波嘉源	指	宁波嘉源实业发展有限公司
浙江恒兴力	指	浙江恒兴力控股集团有限公司
报告期、本报告期	指	2015年1月1日至2015年12月31日

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、 公司信息

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

### 二、 联系人和联系方式

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

### 三、 基本情况简介

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

## 四、信息披露及备置地点

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

## 五、公司股票简况

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

## 六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	杭州市西溪路 128 号 10 层
	签字会计师姓名	林国雄、景彩子
报告期内履行持续督导职责的保荐机构	名称	西南证券股份有限公司
	办公地址	陆家嘴东路 166 号中保大厦 1 楼北侧大厅
	签字的保荐代表人姓名	葛鑫、王文毅
	持续督导的期间	2015 年 1 月 1 日至 2015 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	2015年	2014年	本期比上年同期增减 (%)	2013年
营业收入	11,636,298,826.34	11,038,339,077.92	5.42	9,209,040,364.56
归属于上市公司股东的净利润	1,160,723,279.77	1,081,922,249.92	7.28	983,137,478.08
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,009,188,710.44	638,494,300.58	58.06	256,164,996.66
经营活动产生的现金流量净额	701,793,577.02	-5,008,432,532.98	不适用	-861,632,484.00
	2015年末	2014年末	本期末比上年同期末增 减 (%)	2013年末
归属于上市公司股东的净资产	24,123,985,345.25	19,220,774,485.86	25.51	12,900,222,266.58
总资产	89,067,439,340.57	70,849,233,162.20	25.71	58,579,251,340.62
期末总股本	9,099,670,428.00	8,032,815,867.00	13.28	6,258,857,807.00

## (二) 主要财务指标

主要财务指标	2015年	2014年	本期比上年同期增减 (%)	2013年
基本每股收益 (元 / 股)	0.14	0.17	-17.65	0.16
稀释每股收益 (元 / 股)	0.14	0.17	-17.65	0.16
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0.12	0.10	20	0.04
加权平均净资产收益率 (%)	5.89	8.09	减少2.20个百分点	7.67
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	5.12	4.77	增加0.35个百分点	2.00

## 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

## 九、2015 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	1,353,786,536.77	3,625,827,824.71	1,604,698,385.80	5,051,986,079.06
归属于上市公司股东的净利润	151,402,707.31	287,425,113.83	155,170,707.33	566,724,751.30
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	42,493,442.69	270,614,253.55	155,895,743.77	540,185,270.43
经营活动产生的现金流量净额	-1,771,611,964.63	472,706,367.63	1,421,980,362.23	578,718,811.79

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	2015 年金额	附注 (如适用)	2014 年金额	2013 年金额
非流动资产处置损益	104,699,181.67		429,751,415.14	365,693,857.65
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免				
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	3,010,893.31		4,675,010.15	16,815,862.85
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费				
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
非货币性资产交换损益				
委托他人投资或管理资产的损益	20,838,682.71		242,054.79	2,265,894.91
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备				
债务重组损益				
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等				
交易价格显失公允的交易产生的超过公				

允价值部分的损益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、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	35,068,477.94		-816,949.78	211,718,727.14
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回				
对外委托贷款取得的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益				
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-9,173,363.75		10,995,265.64	62,043,567.73
其他符合非经常性损益定义的损益项目				131,879,522.01
少数股东权益影响额	-11,303.67		-41,505.23	-593,363.00
所得税影响额	-2,897,998.88		-1,377,341.37	-62,851,587.87
合计	151,534,569.33		443,427,949.34	726,972,481.42

#### 十一、 采用公允价值计量的项目

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	14,196,803.80	191,726,816.13	177,530,012.33	18,149,414.95
衍生金融资产	0.00	0.00	0.00	-838,960.00
可供出售金融资产	971,447,264.12	6,218,939,692.68	5,247,492,428.56	/
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	157,807,040.00	73,633,010.00	-84,174,030.00	-387,976.01
合计	1,143,451,107.92	6,484,299,518.81	5,340,848,410.89	16,922,478.94

### 第三节 公司业务概要

#### 一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

公司主要业务为地产开发。目前在全国 20 余个城市开发 30 多个住宅和商业地产项目，总开发面积达 2200 万平方米，规模和实力居行业前列。公司以“价值地产”为理念，深刻把握大势、合理选择时机、准确定位产品、不断提升品质，创造了“新湖地产”的优秀品牌。

报告期内，国家宏观经济步入新常态，地产调控政策有所放松，稳投资、促需求、去库存成为当前地产市场的主基调。在此背景下，地产市场量价稳步回升。根据国家统计局数据，2015 年全国商品房销售额和销售面积分别增长 14.4%和 6.5%，房地产市场运行环境显著改善。同时，市场二元分化现象持续，地产市场区域差距进一步拉大。根据市场形势和未来趋势，公司进一步聚焦主流城市，适度增加上海等优质区域的地产项目占比；同时，积极针对市场主流需求，加快开发和销售节奏。

#### 二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

报告期末，公司可供出售金融资产 7,969,104,144.68 元，比去年同期增加了 347.34%，其中：境外资产 6,542,579,714.47（单位：元 币种：人民币），占总资产的比例为 7.35%。

经公司第八届董事会第五十三次会议及 2015 年度第三次临时股东大会决议通过，公司与国投瑞银签订《国投瑞银-新湖中宝境外投资资产管理计划资产管理合同》，委托国投瑞银进行境外投资资产管理，委托财产合计最高不超过 8.5 亿美元。截至 2015 年 12 月 31 日，公司此项境外投资资产管理净额为人民币 4,641,794,392.02 元。

经公司第九届董事会第二次会议及 2015 年度第九次临时股东大会决议通过，公司与国投瑞银签订《国投瑞银新湖中宝境外资产配置 1 号资产管理计划资产管理合同》，委托国投瑞银进行境外投资资产管理，委托财产合计最高不超过人民币 40 亿元。截至 2015 年 12 月 31 日，公司此项境外投资资产管理净额为人民币 1,001,000,000.00 元。

#### 三、报告期内核心竞争力分析

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

1、发展战略前瞻清晰。公司未来将实施“地产+互联网金控”双主业战略。经过近年来的系统整合，公司互联网金控平台已逐渐成形。公司在地产行业耕耘二十余年，未来也将充分发挥地产主业既有优势、加速地产项目价值释放，为公司转型发展提供支撑。

2、资产质量优质。公司目前土地储备约 1200 万平方米，海涂开发土地面积约 600 万平方米，可满足公司 5-8 年的开发需求，而且土地成本相对较低；公司项目均衡分布在经济相对发达



的一二三线城市，购买力水平高，市场相对稳定，项目资源优质；上海一线城市储备价值占比一半，利润空间保持较高水平。同时，公司投资的大量金融股权价值提升巨大，业绩优良。

3、财务稳健高效。公司一贯坚持财务稳健的经营风格，处理好稳健经营与快速成长的关系，始终把控制资金风险放在第一位。多年来，公司的资产负债率、综合资金成本在同行业中均保持合理水平。这为公司未来继续扩大规模提供了充足的杠杆空间，也成为公司重要的核心竞争优势之一。

4、管理团队优秀。公司核心管理层的长期稳定为企业的持续稳定发展提供了重要支持。通过长期的业务和经营实践，公司凝聚了一大批管理团队和业务精英。这些管理团队和业务精英素质高、能力强、诚恳敬业、经验丰富，拥有广泛和稳定的业务网络，能够有效及时地为客户提供全面细致的服务，促进公司价值的持续提升。

5、公司治理规范高效。健全有效的公司内部治理机制及对风险的认知能力和管控能力是公司持续健康发展的有利保障。按照法律法规要求，结合公司发展实际，公司建立了完整规范的业务管理制度、流程，控制合规风险；同时，建立健全和有效实施风控机制，强化对风险的识别、管理和控制能力，为公司快速稳健发展奠定了基础和保障。

## 第四节 管理层讨论与分析

### 一、管理层讨论与分析

报告期内，公司坚持“地产+互联网金控”的战略布局。地产业务稳健扩展；金融及互联网金融投资取得重大突破。期内，公司实现营业收入 116.36 亿元，归属于上市公司股东的净利润达 11.61 亿元；每股收益 0.14 元；加权平均净资产收益率 5.89%。

截至 2015 年 12 月 31 日，公司总资产 891 亿元，同比增长 25.71%；归属于上市公司股东的净资产 241 亿元，同比增长 25.51%；流动比率 199.18%，均保持在合理范围内。期内，公司实现营业收入 116 亿元，同比增长 5.42%，其中，实现地产业务收入 70 亿元（不含合作项目），较上年增长 10.24%，毛利率 39.35%。

#### 1、财务情况

期内，公司财务稳健，负债结构进一步优化。公司帐面资产负债率 71.48%，与上年基本持平；期末预收款项达 94.30 亿元，扣除预收款项后的资产负债率仅为 60.89%，负债率继续保持在行业较低水平。

期内，公司重视现金流管理，加强销售资金及时回款。尽管加大了投资力度，公司的经营性现金流平衡情况保持良好，经营性现金流量净额为 7 亿元。截至报告期末，公司持有货币资金 159 亿元。

期内，公司把握住了资本市场政策机遇，拓展了以公司债为主的债券融资以及非公开发行等股权融资渠道，有效降低了公司综合资金成本。公司年末融资余额为 450 亿元，其中公司债占比

为 28.41%；各类融资加权平均融资成本 8.56%，同比下降了 1.13 个百分点，其中银行借款平均融资成本 7.10%，同比下降了 0.72 个百分点。利息资本化金额约 26 亿元，利息资本化率 71.90%。相对充裕的资金状况将使公司能够更加灵活地应对市场变化和捕捉市场机遇。

## 2、地产业务情况

期内，公司凭借准确的市场研判、灵活的经营策略、良好的品牌优势，有效把握市场结构性机遇，取得较好的销售业绩。全年实现合同销售收入 109 亿元、合同销售面积 98 万平方米，同比增长分别达 48.83%和 60.79%；住宅每平方米平均售价为 11000 元；实现结算面积 62 万平方米，结算金额 70 亿元，结算毛利率为 39.35%（不含合作项目）。

期内，公司坚持普通刚需住宅产品定位，加大设计优化，产品设计更加精准，整体品质提升明显，为销售的稳步增长奠定基础。期内，累计新开工面积约 106 万平方米，新增住宅产品中，140 平方米以下中小户型产品占比约 70%，更好地契合了市场需求。

期内，公司积极把握改善性需求释放时机，加快高端产品开发节奏，提升高端产品项目的效益。杭州·武林国际、上海·青蓝国际、苏州·明珠城等项目销售情况良好。借助上海·新湖明珠城三期和上海·青蓝国际两个项目的热销，把握住了此轮上海楼市的市场机会，取得了较好的销售业绩。

期内，公司坚持审慎的土地获取策略，新增土地储备面积约 43 万平方米，新增规划建筑面积约 85 万平方米，实现了土地储备的合理增长。截至 2015 年末，公司现有开发项目 30 余个（不含海涂开发项目），项目土地面积约 1200 万平方米，按公司权益计算约为 1000 万平方米；规划建筑面积约 2200 万平方米，权益规划建筑面积约 1800 万平方米。

期内，公司新增上海两大旧改项目，通过股权收购的方式收购了上海虹口青云路 167 弄地块和黄浦区 508 号街坊地块，特别是黄浦地块地理位置优越，该地块位于上海市黄浦区中华路以东、方浜中路以南、松雪街以西、复兴东路以北，总面积约 9.4 万平方米，其中地上建筑面积约 23 万平方米。收购完成后，公司在上海内环核心区项目达到 4 个，未来一线城市销售收入占比将达到 50%，进一步增强公司在上海核心区域的地产项目储备和盈利能力，同时也有效提升了公司可售项目的变现能力。

期内，公司商业地产和城镇化综合项目稳步推进。期内，天津静海义乌小商品国际商贸城已进入实质招商阶段。温州西湾项目正积极推进中，南片区域二级出让全部完成，北片区域围堤建设进度正常，主堤工程推进 3200 余米，子堤工程推进 2800 余米，北片一期 800 亩回填造地工程开工。启东长江口圆陀角旅游度假区项目处于开工阶段，西地块一期部分已结项。

## 1) 主要房地产项目概况一览表

面积单位：平方米 金额单位：千元

序号	公司名称	项目名称	权益 (%)	占地面积	权益占地 面积	规划计容 建筑面积	权益计容 建筑面积	规划建筑 面积	权益规划 建筑面积	截至 2015 年 12 月 31 日					
										累计开工 面积	累计竣工 面积	累计合同 销售面积	累计合同 销售收入	累计结算 面积	累计结算 收入
1	沈阳新湖房地产开发有限公司	沈阳·北国之春	100	525,339	525,339	1,099,968	1,099,968	1,171,371	1,171,371	1,087,831	1,087,831	922,884	5,391,010	914,560	5,319,950
		沈阳·新湖花园	100	54,933	54,933	137,333	137,333	175,672	175,672	119,716	0	50,291	397,810	0	0
2	沈阳沈北金谷置业有限公司	沈阳·仙林金谷	100	268,162	268,162	382,899	382,899	436,532	436,532	97,854	53,910	21,377	170,750	17,199	136,410
3	沈阳新湖明珠置业有限公司	沈阳·新湖湾	100	283,038	283,038	383,567	383,567	383,567	383,567	13,976	0	0	0	0	0
4	天津新湖凯华投资有限公司	天津·香格里拉	100	145,059	145,059	132,003	132,003	140,097	140,097	92,903	89,652	81,006	701,410	69,807	632,880
5	义乌北方(天津)国际商贸城有限公司	天津·义乌商贸城	100	625,468	625,468	828,290	828,290	915,402	915,402	522,184	166,536	59,575	360,850	34,647	183,600
		其中：拟发展作出租	100	141,791	141,791	280,309	280,309	303,116	303,116	303,116	0	0	0	0	0
6	滨州新湖房地产开发有限公司	滨州·新湖玫瑰园	100	123,801	123,801	55,174	55,174	55,174	55,174	21,291	21,291	7,984	43,980	4,257	19,400
7	泰安新湖房地产开发有限公司	泰安·新湖绿园	100	120,129	120,129	163,863	163,863	192,325	192,325	192,325	142,137	122,951	529,160	105,748	478,390
8	江苏新湖宝华置业有限公司	南京·仙林翠谷	100	637,048	637,048	445,986	445,986	554,953	554,953	307,368	193,775	211,739	1,790,370	160,700	1,341,460
9	苏州新湖置业有限公司	苏州·明珠城	100	1,041,089	1,041,089	1,563,733	1,563,733	2,050,773	2,050,773	1,674,228	1,092,070	1,065,995	7,683,870	814,912	5,631,770
		其中：拟发展作出租	100	69,307	69,307	46,523	46,523	89,883	89,883	0	0	0	0	0	0
10	南通新湖置业有限公司	南通·新湖长江公园	100	314,757	314,757	580,179	580,179	560,239	560,239	200,118	0	0	0	0	0
11	上海新湖房地产开发有限公司	上海·新湖明珠城	98	228,717	224,143	838,027	821,266	900,000	882,000	549,344	549,344	484,570	8,362,480	479,885	8,142,990
12	上海中瀚置业有限公司	上海·青蓝国际	100	64,784	64,784	213,009	213,009	325,262	325,262	153,921	0	25,465	1,602,510	0	0
13	上海玛宝房地产开发有限公司	规划中	100	21,486	21,486	60,160	60,160	98,160	98,160	0	0	0	0	0	0
14	杭州新湖美丽洲置业有限公司	杭州·香格里拉	100	832,601	832,601	461,464	461,464	533,224	533,224	308,859	253,483	144,381	2,400,940	134,343	2,119,130
15	浙江新兰得置业有限公司	杭州·新湖果岭	100	360,929	360,929	433,115	433,115	505,688	505,688	396,129	157,207	174,584	1,846,370	99,757	1,062,960
16	杭州新湖鸣鸟置业有限公司	杭州·金色童年	100	138,982	138,982	138,995	138,995	186,855	186,855	20,456	0	0	0	0	0
		其中：拟发展作出租	100	64,627	64,627	71,545	71,545	78,021	78,021	20,456	0	0	0	0	0
17	杭州新湖明珠置业有限公司	杭州·武林国际	70	26,256	18,379	84,019	58,813	128,741	90,119	128,741	125,289	57,499	2,516,690	46,299	1,968,880
18	嘉兴新湖中房置业有限公司	嘉兴·新中国际	51	186,344	95,035	335,410	171,059	490,000	249,900	228,469	0	31,644	256,090	0	0
19	海宁绿城新湖房地产开发有限公司	海宁·百合新城	50	942,344	471,172	915,811	457,906	1,254,737	627,369	1,254,737	1,254,737	889,178	8,922,970	878,282	8,814,230
20	衢州新湖房地产开发有限公司	衢州·新湖景城	100	480,507	480,507	716,433	716,433	1,094,292	1,094,292	970,263	395,143	457,848	2,542,280	372,271	1,963,700
21	丽水新湖置业有限公司	丽水·新湖国际	100	191,050	191,050	427,838	427,838	470,074	470,074	470,074	222,260	237,946	3,781,390	159,445	2,430,420
22	乐清新湖置业有限公司	乐清·海德公园	65	186,967	121,529	259,281	168,533	376,227	244,548	376,227	0	88,465	1,648,200	0	0
23	瑞安市中宝置业有限公司	瑞安·新湖广场	60	159,845	95,907	407,000	244,200	460,509	276,305	96,352	0	22,936	321,290	0	0
24	浙江澳辰地产发展有限公司	兰溪·香格里拉	100	319,817	319,817	366,850	366,850	503,604	503,604	281,283	190,601	91,962	833,810	80,665	742,090
25	舟山新湖置业有限公司	舟山·御景国际	100	105,623	105,623	168,997	168,997	242,563	242,563	242,563	0	26,734	364,450	0	0

26	九江新湖远洲置业有限公司	九江·柴桑春天	70	635,400	444,780	952,803	666,962	1,073,216	751,251	1,073,216	1,019,129	893,066	4,099,360	887,665	4,062,240
27	九江新湖中宝置业有限公司	九江·庐山国际	100	406,935	406,935	733,416	733,416	964,631	964,631	557,056	439,536	244,847	1,486,450	207,494	1,241,170
28	其他	-	100	2,684,454	-	5,560,086	-	5,705,862	-	468,196	311,769	351,891	2,031,050	193,110	942,580
	合计			12,111,864	10,374,721	18,845,709	15,817,125	21,949,750	18,497,071	11,905,680	7,765,700	6,766,818	60,085,540	5,661,046	47,234,250

注：本表数据未考虑权益比例

### 2015 年度海涂开发项目情况表

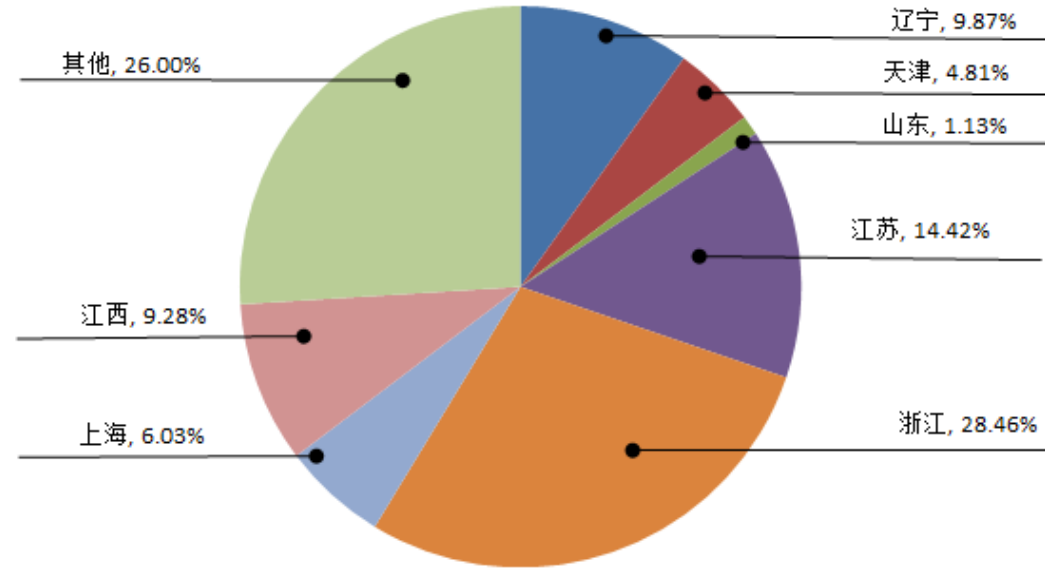
面积单位：平方米

公司名称	项目名称	权益	占地面积	权益占地面积	已完成海涂开发面积
启东新湖投资开发有限公司	启东圆陀角项目	100%	4,000,000	4,000,000	2,621,186
平阳县利得海涂围垦开发有限公司	温州西湾项目	51%	8,060,000	4,110,600	3,490,000

注：1、启东新湖投资开发有限公司截至 2015 年已完成 262.12 万平方米（约合 3931.78 亩）的海涂开发，并取得相应的收入。

2、平阳县利得海涂围垦开发有限公司截至 2015 年已完成南片 349 万平方米（约合 5231.35 亩）的海涂开发，并取得相应的收入。

### 2) 2015 年度房地产项目规划建筑面积按地区分布图



3) 2015 年度主要房地产项目开发情况一览表

面积单位：平方米      金额单位：千元

序号	公司名称	项目名称	类别	新开工面积	新竣工面积	在建楼面面积	可供出售楼面面积	合同销售面积	合同销售收入(千元)	结算面积	结算收入(千元)
1	沈阳新湖房地产开发有限公司	沈阳·北国之春	住宅	0	76,320	0	101,171	47,167	338,470	53,711	431,290
		沈阳·新湖花园	住宅	57,607	0	119,716	39,569	35,800	270,800	0	0
2	沈阳沈北金谷置业有限公司	沈阳·仙林金谷	住宅	0	19,345	43,944	60,462	1,017	8,280	1,284	9,790
3	沈阳新湖明珠置业有限公司	沈阳·新湖湾	住宅	0	0	13,976	13,994	0	0	0	0
4	天津新湖凯华投资有限公司	天津·香格里拉	住宅	0	0	3,251	8,348	439	8,380	1,132	10,290

5	义乌北方(天津)国际商贸城有限公司	天津·义乌商贸城	住宅	0	101,744	0	62,718	6,328	30,840	5,223	26,300	
			商铺及购物中心	0	64,792	355,648	25,618	5,286	24,060	0	0	
6	滨州新湖房地产开发有限公司	滨州·新湖玫瑰园	住宅	0	0	0	13,307	0	0	694	4,550	
7	泰安新湖房地产开发有限公司	泰安·新湖绿园	住宅	0	80,274	50,188	66,337	20,061	104,010	47,548	236,090	
8	江苏新湖宝华置业有限公司	南京·仙林翠谷	住宅	41,778	38,789	113,593	15,016	39,465	350,660	16,944	224,620	
9	苏州新湖置业有限公司	苏州·明珠城	住宅	181,558	233,466	582,158	69,176	248,835	1,997,860	184,409	1,514,970	
10	南通新湖置业有限公司	南通·新湖长江公园	住宅	0	0	200,118	0	0	0	0	0	
11	芜湖长江长置业有限公司	芜湖·长江长现代城	住宅	0	0	0	0	2,938	16,990	3,239	28,040	
12	上海新湖房地产开发有限公司	上海·新湖明珠城	住宅	0	55,669	0	17,205	12,366	403,740	44,370	1,742,320	
13	上海中瀚置业有限公司	上海·青蓝国际	住宅	0	0	153,921	24,819	25,465	1,602,510	0	0	
14	上海玛宝房地产开发有限公司	规划中	住宅	0	0	0	0	0	0	0	0	
15	杭州新湖美丽洲置业有限公司	杭州·香格里拉	住宅	0	0	55,376	35,551	3,816	128,210	1,311	34,600	
16	浙江新兰得置业有限公司	杭州·新湖果岭	住宅	0	0	238,922	36,720	46,812	482,590	3,526	51,750	
17	杭州新湖鸬鸟置业有限公司	杭州·金色童年	酒店	14,279	0	20,456	0	0	0	0	0	
18	杭州新湖明珠置业有限公司	杭州·武林国际	住宅	0	12,352	3,452	24,976	14,429	630,600	14,253	671,920	
19	嘉兴新湖中房置业有限公司	嘉兴·新中国际	住宅	0	0	228,469	73,126	15,146	127,390	0	0	
20	海宁绿城新湖房地产开发有限公司	海宁·百合新城	住宅	0	200,052	0	16,502	50,936	694,800	125,223	1,731,200	
21	衢州新湖房地产开发有限公司	衢州·新湖景城	住宅	250,156	0	575,120	56,338	90,603	634,090	7,479	99,190	
22	丽水新湖置业有限公司	丽水·新湖国际	住宅	153,825	63,543	247,814	32,193	44,637	773,500	56,476	903,060	
23	乐清新湖置业有限公司	乐清·海德公园	住宅	176,234	0	376,227	90,894	44,705	641,720	0	0	
24	瑞安市中宝置业有限公司	瑞安·新湖广场	住宅	96,352	0	96,352	32,720	22,936	321,290	0	0	
25	浙江澳辰地产发展有限公司	兰溪·香格里拉	住宅	86,431	70,822	90,682	78,960	13,937	112,950	7,278	58,630	
26	舟山新湖置业有限公司	舟山·御景国际	住宅	0	0	242,563	136,636	7,990	97,790	0	0	
27	九江新湖远洲置业有限公司	九江·柴桑春天	住宅	0	86,444	54,087	105,642	58,782	305,090	92,797	496,090	
28	九江新湖中宝置业有限公司	九江·庐山国际	住宅	0	115,433	117,520	130,357	66,627	389,520	75,046	459,340	
29	其他	-	住宅	0	0	156,427	57,291	55,367	364,480	0	0	
小 计				0	1,058,220	1,219,045	4,139,980	1,425,646	981,890	10,860,620	741,943	8,734,040

注 1: 本表数据未考虑权益比例。

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

### 3、互联网金控情况

期内，公司积极打造互联网金控平台，公司所投资的保险、证券、银行、期货等金融板块已初步成型，未来将借助互联网和资本市场实现新的突破。

在金融信息服务领域，成立了浙江新湖金融信息服务有限公司，专司互联网金融领域的投资、经营管理。同时，公司与上海万得信息技术股份有限公司进行合资合作，构建机构投资者之间金融资产交易的信息服务平台。

在投资管理方面，认购歌华有线非公开发行股票，认购金额 3 亿元；以 5000 万美元认购 U51.COM INC. 发行的 4,891,982 股优先股；拟出资不超过 5 亿元人民币，与中新融创共同设立并购基金。

### 4、公司管理和内控情况

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

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

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

### 5、公司再融资情况

期内，为进一步增强资金实力，优化债务结构，公司抓住机遇，成功实施非公开发行、公司债等融资方式，有效降低了融资成本，同时也表明公司稳健的经营风格、审慎的财务管理和良好的信用持续获得资本市场的认同。

期内，公司非公开发行 A 股股票方案于 2015 年 6 月获得中国证监会的核准通知书，11 月成功发行并办理完毕股份登记工作，募集资金约 50 亿元，募集资金投向苏州·明珠城五期项目、丽水·新湖国际三期项目、瑞安·新湖广场项目和偿还贷款。

期内，公司敏锐把握政策变化，充分运用资本市场各种融资工具，启动了公司债发行方案，公开发行公司债 35 亿、非公开发行公司债 50 亿均实施完成，债券票面利率分别为 5.50% 和 6.99%，进一步优化了公司债务结构。

## 6、企业形象和品牌建设

期内，证券市场经历了一轮暴涨到暴跌的巨变。在此背景下，公司积极展开投资者关系管理以维护资本市场形象。在连续千股跌停的背景下，公司为维护股价稳定，维护投资者利益，推出了6亿元的员工持股计划和10-20亿元的股权回购计划（2016年2月已开始实施），向市场传递了公司团队对公司发展的坚定信心。

期内，公司继续强化品牌建设，地产业务品牌得到显著提升。公司在深入分析客户需求基础上，针对性提高了产品研发、设计、营造、策划和销售能力，获得了客户、合作伙伴、员工和股东等利益相关方的高度认可。公司荣获“2015年度十佳品牌房企”、“2015年度最具价值地产上市公司”等多项荣誉。

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

## 二、报告期内主要经营情况

详见“第四节 一、管理层讨论和分析。”

### (一)主营业务分析

#### 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	11,636,298,826.34	11,038,339,077.92	5.42
营业成本	8,646,113,705.25	8,596,467,864.64	0.58
销售费用	420,170,490.50	346,073,064.65	21.41
管理费用	315,784,015.59	290,143,744.94	8.84
财务费用	877,996,738.69	655,590,233.09	33.92
经营活动产生的现金流量净额	701,793,577.02	-5,008,432,532.98	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-9,395,273,031.89	412,547,203.82	-2,377.38
筹资活动产生的现金流量净额	11,207,240,635.05	6,541,471,575.45	71.33
研发支出	8,828,355.66	8,621,441.07	2.4

财务费用变动原因说明:本期融资增加。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:本期房地产销售增加。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:本期对外投资增加。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:本期非公开发行股票和发行公司债券。



## 1. 收入和成本分析

## (1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元 币种:人民币

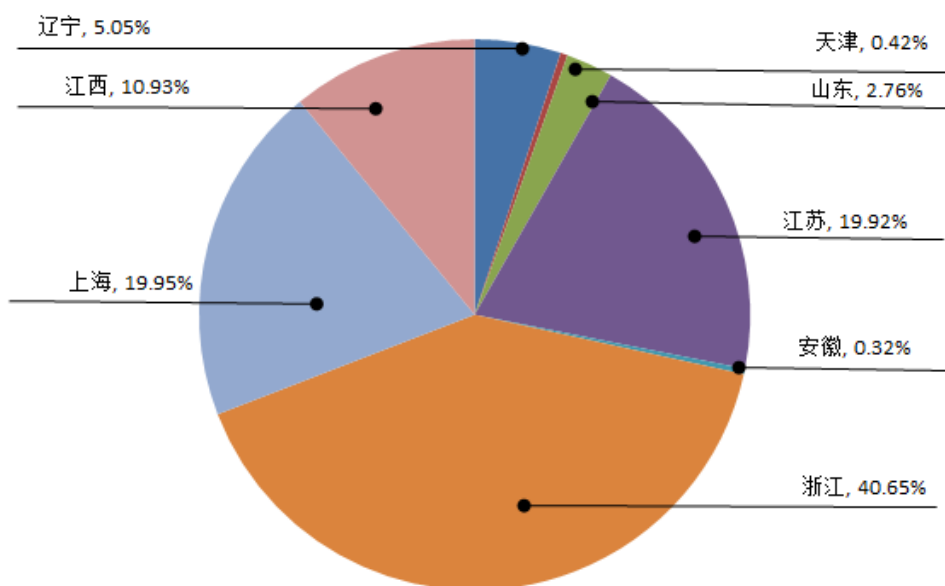
主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产	6,998,423,841.90	4,244,288,871.00	39.35	10.24	-0.62	增加 6.62 个百分点
商业贸易	4,171,468,437.33	4,169,325,325.10	0.05	1.62	1.98	减少 0.36 个百分点
海涂开发	269,671,874.84	142,068,505.45	47.32	-22.45	-23.19	增加 0.51 个百分点
其他	152,240,189.93	67,928,718.05	55.38	-7.90	182.67	减少 30.08 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
浙江	5,665,150,247.13	5,138,192,929.39	9.30	-27.5	-20.83	减少 7.64 个百分点
辽宁	431,136,866.00	334,561,385.04	22.40	-19.24	-15.05	减少 3.82 个百分点
安徽	28,036,279.00	23,537,015.59	16.05	27.46	4.6	增加 18.35 个百分点
江西	955,428,802.00	741,547,793.59	22.39	88.26	118.74	减少 10.81 个百分点
江苏	2,014,125,864.84	1,246,584,251.28	38.11	86.82	84.7	增加 0.71 个百分点
上海	2,220,359,756.13	907,473,743.13	59.13	166.12	84.4	增加 18.11 个百分点
天津	36,928,349.90	40,919,114.39	-10.81	-78.62	-72.69	减少 24.08 个百分点
山东	240,638,179.00	190,795,187.19	20.71	5,870.87	3,418	增加 55.28 个百分点

2015 年度主要房地产业务分地区情况一览表

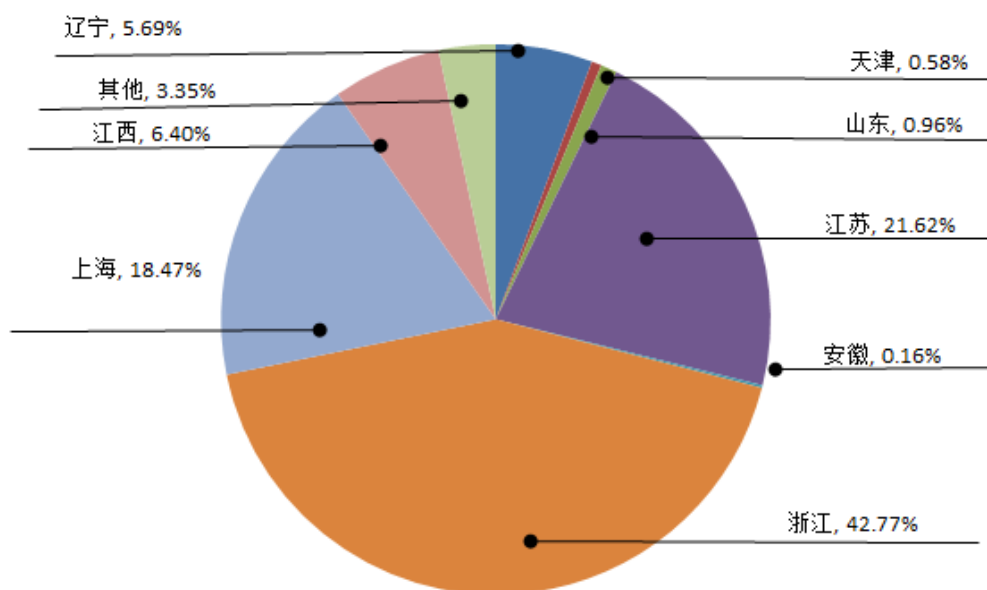
面积单位:平方米 金额单位:千元

地区	合同销售面积	合同销售收入	销售收入占比	结算面积	结算收入	结算收入占比
辽宁	83,984	617,550	5.69%	54,995	441,080	5.05%
天津	12,053	63,280	0.58%	6,355	36,590	0.42%
山东	20,061	104,010	0.96%	48,242	240,640	2.76%
江苏	288,300	2,348,520	21.62%	201,353	1,739,590	19.92%
安徽	2,938	16,990	0.16%	3,239	28,040	0.32%
浙江	355,947	4,644,930	42.77%	215,546	3,550,350	40.65%
上海	37,831	2,006,250	18.47%	44,370	1,742,320	19.95%
江西	125,409	694,610	6.40%	167,843	955,430	10.93%
其他	55,367	364,480	3.35%	0	0	0.00%
合计	981,890	10,860,620	100.00%	741,943	8,734,040	100.00%

2015 年度房地产项目结算收入按地区分布图



2015 年度房地产项目合同销售收入按地区分布图



## (2). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产	房地产开发成本	4,244,288,871.00	49.22	4,270,679,304.27	49.84	-0.62	
海涂开发	海涂开发成本	142,068,505.45	1.65	184,961,705.85	2.16	-23.19	
商业贸易	购货成本	4,169,325,325.10	48.35	4,088,266,308.44	47.72	1.98	
其他	其它成本	67,928,718.05	0.79	24,031,450.11	0.28	182.67	

## (3). 主要销售客户及主要供应商情况

报告期内,公司向前5名客户销售额合计为374,423.67万元,占公司年度销售总额的32.18%;  
公司向前5名供货商采购额合计为370,531.49万元,占公司年度采购总额的42.67%。

## 2. 费用

单位：元币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)	情况说明
销售费用	420,170,490.50	346,073,064.65	21.41	本期房地产预售收入增加
管理费用	315,784,015.59	290,143,744.94	8.84	——
财务费用	877,996,738.69	655,590,233.09	33.92	本期融资增加
所得税费用	452,856,194.90	349,673,355.05	29.51	本期房地产结算收入增加

## 3. 研发投入

## 研发投入情况表

单位：元

本期费用化研发投入	8,828,355.66
本期资本化研发投入	0
研发投入合计	8,828,355.66
研发投入总额占营业收入比例 (%)	0.08
公司研发人员的数量	26
研发人员数量占公司总人数的比例 (%)	1.45
研发投入资本化的比重 (%)	0

## 情况说明

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

## 4. 现金流

单位：元币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例(%)	变动原因
经营活动产生的现金流量净额	701,793,577.02	-5,008,432,532.98	不适用	本期房地产销售增加
投资活动产生的现金流量净额	-9,395,273,031.89	412,547,203.82	-2,377.38	本期对外投资增加
筹资活动产生的现金流量净额	11,207,240,635.05	6,541,471,575.45	71.33	本期非公开发行股票和发行公司债券

其他说明：

2015 年公司经营活动产生的现金流净额为 7.02 亿元，净利润 10.42 亿元，两者差异主要系房地产项目开发周期较长、项目结转利润滞后于投入，以及公司净利润除了房地产业务的净利润以外尚有其他投资收益。

### (二)非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

## (三) 资产、负债情况分析

## 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	15,931,802,925.46	17.89	12,752,155,568.04	18.00	24.93	本期预收房款增加、非公开发行股票和发行公司债券
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	191,726,816.13	0.22	14,196,803.80	0.02	1,250.49	主要系本期金融服务子公司购买该类金融资产所致
应收账款	76,294,144.51	0.09	1,157,737,522.67	1.63	-93.41	主要系平阳利得公司收回土地收储款所致
预付款项	935,615,204.54	1.05	228,576,391.40	0.32	309.32	主要系子公司预付拆迁款所致
存货	49,096,349,562.67	55.12	42,789,574,351.01	60.40	14.74	
其他流动资产	4,351,479,506.96	4.89	2,118,521,730.47	2.99	105.40	本期购买理财产品
可供出售金融资产	7,969,104,144.68	8.95	1,781,431,716.12	2.51	347.34	主要系本期境外投资资产增加所致
长期股权投资	7,332,907,214.99	8.23	6,532,911,914.15	9.22	12.25	
投资性房地产	338,853,129.38	0.38	401,332,583.75	0.57	-15.57	
固定资产	226,874,169.71	0.25	241,292,082.32	0.34	-5.98	
在建工程	5,248,576.83	0.01	4,321,615.80	0.01	21.45	
其他非流动资产	818,508,988.00	0.92	588,706,638.00	0.83	39.04	主要系预付房屋购置款所致
短期借款	2,972,380,000.00	3.34	3,082,900,000.00	4.35	-3.58	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	73,633,010.00	0.08	157,807,040.00	0.22	-53.34	主要系本期金融服务子公司处置该类金融负债所致
应付票据	429,100,000.00	0.48	950,550,000.00	1.34	-54.86	应付票据到期承兑
应付账款	1,356,194,130.07	1.52	1,507,643,548.14	2.13	-10.05	
预收款项	9,430,385,867.41	10.59	6,797,606,240.80	9.59	38.73	主要系本期预收房款增加所致
应付利息	410,154,894.09	0.46	196,158,776.14	0.28	109.09	主要系本期应付债券利息增加所致
其他应付款	1,363,281,734.34	1.53	2,049,501,903.46	2.89	-33.48	
一年内到期的非流动负债	13,457,313,597.75	15.11	10,648,636,630.00	15.03	26.38	
其他流动负债	4,751,110,056.90	5.33	4,985,357,441.37	7.04	-4.70	
长期借款	14,910,477,393.00	16.74	13,389,640,000.00	18.90	11.36	

应付债券	11,254,232,944.69	12.64	1,466,923,705.73	2.07	667.20	本期发行公司债券
其他非流动负债	1,548,751,607.50	1.74	3,459,209,670.00	4.88	-55.23	部分其他非流动负债转入 一年内到期非流动负债核 算所致

#### (四) 行业经营性信息分析

##### 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	21,486		60,160	否	/	/
2	江苏启东	989,902		1,918,667	否	/	/
3	江苏启东	/	1,378,814	/	否	/	/
4	温州平阳	1,350,142		2,990,836	是	2,990,836	51%
5	温州平阳	/	4,570,000	/	是	4,570,000	51%

## 2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用□不适用

单位：千元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	沈阳	沈阳·北国之春	住宅	在建项目	525,339	1,099,968	1,171,371	-	1,087,831	4,663,510	189,900
2	沈阳	沈阳·新湖花园	住宅	在建项目	54,933	137,333	175,672	119,716	-	950,000	138,540
3	沈阳	沈阳·仙林金谷	住宅	在建项目	268,162	382,899	436,532	43,944	53,910	1,630,000	37,620
4	沈阳	沈阳·新湖湾	住宅	在建项目	283,038	383,567	383,567	13,976	-	1,650,000	43,670
5	天津	天津·香格里拉	住宅	在建项目	145,059	132,003	140,097	3,251	89,652	705,000	17,330
6	天津	天津·义乌商贸城	住宅、商业	在建项目	625,468	828,290	915,402	355,648	166,536	3,700,000	159,310
7	滨州	滨州·新湖玫瑰园	住宅	在建项目	123,801	55,174	55,174	-	21,291	310,000	12,370
8	泰安	泰安·新湖绿园	住宅	在建项目	120,129	163,863	192,325	50,188	142,137	640,000	143,950
9	南京	南京·仙林翠谷	住宅	在建项目	637,048	445,986	554,953	113,593	193,775	2,387,490	212,610
10	苏州	苏州·明珠城	住宅、商业	在建项目	1,041,089	1,563,733	2,050,773	582,158	1,092,070	8,237,000	784,540
11	南通	南通·新湖长江公园	住宅	在建项目	314,757	580,179	560,239	200,118	-	2,210,000	246,510
12	上海	上海·新湖明珠城	住宅	在建项目	228,717	838,027	900,000	-	549,344	8,438,280	1,387,770
13	上海	上海·青蓝国际	住宅	在建项目	64,784	213,009	325,262	153,921	-	6,778,070	1,352,380
14	杭州	杭州·香格里拉	住宅	在建项目	832,601	461,464	533,224	55,376	253,483	4,114,750	258,120
15	杭州	杭州·新湖果岭	住宅	在建项目	360,929	433,115	505,688	238,922	157,207	2,750,000	276,110
16	杭州	杭州·金色童年	住宅、酒店	在建项目	138,982	138,995	186,855	20,456	-	1,800,000	23,540
17	杭州	杭州·武林国际	住宅	在建项目	26,256	84,019	128,741	3,452	125,289	2,495,000	64,920
18	嘉兴	嘉兴·新中国际	住宅	在建项目	186,344	335,410	490,000	228,469	-	2,550,000	336,060
19	海宁	海宁·百合新城	住宅	竣工项目	942,344	915,811	1,254,737	-	1,254,737	4,709,330	436,790
20	衢州	衢州·新湖景城	住宅、商业	在建项目	480,507	716,433	1,094,292	575,120	395,143	3,263,030	230,450
21	丽水	丽水·新湖国际	住宅	在建项目	191,050	427,838	470,074	247,814	222,260	5,470,000	336,790
22	乐清	乐清·海德公园	住宅	在建项目	186,967	259,281	376,227	376,227	-	4,160,000	593,020
23	瑞安	瑞安·新湖广场	住宅、商业	新开工项目	159,845	407,000	460,509	96,352	-	4,770,790	321,040
24	兰溪	兰溪·香格里拉	住宅	在建项目	319,817	366,850	503,604	90,682	190,601	2,822,830	229,750
25	舟山	舟山·御景国际	住宅	在建项目	105,623	168,997	242,563	242,563	-	2,300,000	374,960
26	九江	九江·柴桑春天	住宅	在建项目	635,400	952,803	1,073,216	54,087	1,019,129	2,850,000	109,510
27	九江	九江·庐山国际	住宅	在建项目	406,935	733,416	964,631	117,520	439,536	3,650,000	250,490
28	其他	其他	住宅	在建项目	344,410	650,583	796,359	156,427	311,769	2,925,530	298,300
		合计			9,750,334	13,876,046	16,942,087	4,139,980	7,765,700	92,930,610	8,866,350

## 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	沈阳	沈阳·北国之春	住宅	101,171	47,167
2	沈阳	沈阳·新湖花园	住宅	39,569	35,800
3	沈阳	沈阳·仙林金谷	住宅	60,462	1,017
4	沈阳	沈阳·新湖湾	住宅	13,994	-
5	天津	天津·香格里拉	住宅	8,348	439
6	天津	天津·义乌商贸城	住宅	62,718	6,328
			商铺及购物中心	25,618	5,286
7	滨州	滨州·新湖玫瑰园	住宅	13,307	-
8	泰安	泰安·新湖绿园	住宅	66,337	20,061
9	南京	南京·仙林翠谷	住宅	15,016	39,465
10	苏州	苏州·明珠城	住宅	69,176	248,835
11	芜湖	芜湖·长江长现代城	住宅	-	2,938
12	上海	上海·新湖明珠城	住宅	17,205	12,366
13	上海	上海·青蓝国际	住宅	24,819	25,465
14	杭州	杭州·香格里拉	住宅	35,551	3,816
15	杭州	杭州·新湖果岭	住宅	36,720	46,812
16	杭州	杭州·武林国际	住宅	24,976	14,429
17	嘉兴	嘉兴·新中国国际	住宅	73,126	15,146
18	海宁	海宁·百合新城	住宅	16,502	50,936
19	衢州	衢州·新湖景城	住宅	56,338	90,603
20	丽水	丽水·新湖国际	住宅	32,193	44,637
21	乐清	乐清·海德公园	住宅	90,894	44,705
22	瑞安	瑞安·新湖广场	住宅	32,720	22,936
23	兰溪	兰溪·香格里拉	住宅	78,960	13,937
24	舟山	舟山·御景国际	住宅	136,636	7,990
25	九江	九江·柴桑春天	住宅	105,642	58,782
26	九江	九江·庐山国际	住宅	130,357	66,627
27	其他	其他	住宅	57,291	55,367
		合计		1,425,646	981,890

## 情况说明:

2015 年度, 公司销售前三城市为上海、杭州、苏州, 其房地产行业发展状况如下:

表:上海、杭州、苏州的房地产行业发展状况

面积单位: 万平方米 金额单位: 亿元

	上海		杭州		苏州	
	面积/金额	同比 (%)	面积/金额	同比 (%)	面积/金额	同比 (%)
土地出让面积	601.9	-29.3	378.5	-28.92	397.06	-22.5
房屋施工面积	15095.33	2.8	11142.68	6.1	11286	3.5
其中: 住宅施工面积	8372.12	-1.8	5925.55	2.5	7939	3.7



房屋新开工面积	2605.08	-6.4	2029.33	-15.8	2153	31.4
其中：住宅新开工面积	1560.28	0.8	998.79	-18.5	1592	-28.0
房屋竣工面积	2647.18	14.4	1665.23	10.9	1653	8.2
其中：住宅竣工面积	1588.95	3.5	1070.27	15.3	1275	12.9
房屋销售面积	2431.36	16.6	1481.48	32.1	2133.73	33.4
其中：住宅销售面积	2009.17	12.8	1291.64	35.9	1940.92	34.2
住宅库存去化周期（月）	4.1	/	12	/	3.6	/

注：土地出让面积数据来自各市土地拍卖信息；施工、新开工、竣工、销售数据来自各市统计局统计数据；库存去化周期数据来自中国房产信息集团（CRIC）。

### （1）上海

上海是少数几个未放开限购的城市之一，2015 年上海房地产市场的量、价仍实现了大幅提高。2015 年上海商品住宅成交量创近六年来新高，成交均价更是大幅攀升，12 月上海新建住宅均价 36935 元/平米，创历史新高。同时因土地资源进一步稀缺（成交面积下降 29.3%），土地市场价格继续攀升。2015 年上海商品住宅用地楼面均价创近六年新高，溢价率同比上升 55%。上海房地产市场整体呈现供不应求状态，促使去库存加速，住宅库存去化周期已降至 4.1 个月。

期内，公司在上海的销售项目为“上海·新湖明珠城”和“上海·青蓝国际”。

上海·新湖明珠城项目是普陀区 365 旧城区改造重点项目，也是上海市内环线以内最大的“365”旧城改造项目之一。项目位于普陀区东新地块，东、南毗邻苏州河，北抵轻轨明珠线，西至东新支路及合德里地块边缘。项目规划总建筑面积约 90 万平方米，自 2001 年起，已完成拆迁、建设约 55 万平方米，取得了良好的社会效益和经济效益。

上海·青蓝国际项目是上海市新一轮 365 旧城改造的重点项目之一，是闸北区旧城棚户区改造的民生工程项目。项目位于上海闸北区内环线内，与虹口区相邻。东依东宝兴路、南临芷江中路、西达宝昌路，北至青云路。本项目作为成片开发、整体翻新的整街坊项目在环境和档次上与周边零星开发、新老楼盘混杂的情况相比，具有明显的市场号召力和比较优势。项目规划总建筑面积约 32 万平方米，目前项目一期约 15 万平方米已在售，去化速度较快。二期目前已完成拆迁，将于 2016 年下半年动工。

### （2）杭州

2015 年杭州房地产市场迅速复苏。全年住宅销售面积 1291.64 万平方米，比 2014 年增加了 35.9%；土地出让市场“前冷后热”，前八个月多数地块以底价成交，9 月后土地成交热度高涨，9-12 月平均溢价率约为 30%；楼市去库存效果显著，去化周期减到 12 个月的合理水平。

期内，公司在杭州的销售项目为“杭州·香格里拉”、“杭州·武林国际”和“杭州·新湖果岭”。

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

杭州·武林国际项目位于杭州主城区武林板块核心区域，距离杭州商业核心武林广场仅 700 米，属于公司高层顶配产品“国际”系，是杭州极其稀缺的核心地段城市豪宅。项目总占地面积约为 2.6 万平方米，规划总建筑面积约 12.9 万平方米。项目目前已实景交付，在售房源不足 100 套。

杭州·新湖果岭项目位于杭州未来科技城核心区域。本项目规划总建筑面积约 50.50 万平方米，已开发建设约 40 万平方米。项目规划、建筑及景观设计全面融入“城市山居生活”的理念，将建设成为生态环境良好、交通便捷、景色优美、配套齐全、人文气息浓郁的杭州新型山居社区。项目目前售价引领该区域，已成为该区域刚需及改善型住宅的标杆楼盘。

### (3) 苏州

2015 年苏州地产市场量价飙升，成交量创 2010 年来新高。全年苏州市商品房销售面积 2133.73 万平方米，其中住宅销售面积 1940.92 万平方米，比 2014 年分别增加了 33.4% 和 34.2%。在销售量快速放大的同时，是土地出让面积和新开工面积的缩小，分别比 2014 年下降了 22.5% 和 28.0%。开工的大幅减少和销售的大幅增加使得苏州的库存量快速减少，其年末住宅库存去化周期下降为 3.6 个月，是全国住宅库存去化周期最小的城市。

期内，本公司苏州在售项目为“苏州·明珠城”。该项目位于太湖新城苏州湾核心位置，西北面由太湖环抱，拥有 2.3 公里原生态太湖水岸线，宽约 40 米的湖岸绿化带，南接 13 万平方米的双生态公园和吴江市中心，通过苏震桃跨湖大桥与苏州市区直接相连。苏州市政府未来拟将苏州湾打造为苏州的“维多利亚港”，项目区域前景优越。项目规划总建筑面积约 205 万平方米，现已竣工约 109 万平方米，在建约 58 万平方米。项目产品定位上覆盖联排别墅、情景花园洋房、多层住宅、小高层住宅、高层住宅、单身公寓等全系列产品。项目自 2006 年年底开始销售，销售面积已达约 100 万平方米。项目前期已在苏州获得了良好的口碑及品牌影响力，近期项目所在区域受市场热捧，房价接近翻倍，未来市场前景继续看好。

## 4. 报告期内房地产出租情况

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地 建筑面积(平方 米)	出租房地 产的租金收入	是否采 用公允 价值计 量模式	租金收 入/房地 产公允 价值(%)
1	沈阳	沈阳·北国之春	商铺及购物中心	2,436	1,222,518	否	/
2	杭州	杭州·香格里拉	办公写字楼	654	2,020,186	否	/
3	苏州	苏州·明珠城	商铺及购物中心	10,088	1,792,634	否	/
4	上海	上海·新湖明珠城	商铺及购物中心	9,596	9,819,240	否	/
5	上海	上海·新湖明珠城	办公写字楼	1,897	1,762,500	否	/
6	海宁	海宁·百合新城	商铺及购物中心	8,490	2,308,334	否	/
7	丽水	丽水·新湖国际	商铺及购物中心	920	548,547	否	/
8	九江	九江·柴桑春天	商铺及购物中心	10,520	3,444,516	否	/
9	绍兴	绍兴·红太阳中心	办公写字楼	1,004	179,874	否	/
10	绍兴	绍兴·红太阳中心	商铺及购物中心	20,935	5,774,135	否	/
11	兰溪	兰溪·香格里拉	商铺及购物中心	5,053	1,077,999	否	/
12	衢州	衢州·新湖景城	商铺及购物中心	2,703	219,461	否	/
		合计		74,296	30,169,944		

## 5. 报告期内公司财务融资情况

√适用□不适用

单位：千元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
45,050,481.36	8.56	2,576,391.15

## 融资情况分类：

项目	金额
银行金融机构融资	17,835,477.39
非银行金融机构融资	14,417,933.97
公司债券融资	12,797,070.00
小计	45,050,481.36

## (五) 投资状况分析

## 1、 对外股权投资总体分析

单位：千元币种：人民币

报告期内投资额	1,896,569.45
投资额增减变动数	364,711.45
上年同期投资额	1,531,858.00
投资额增减幅度(%)	23.81

## (1) 重大的股权投资

单位：千元币种：人民币

被投资的公司名称	主要经营活动	占被投资公司权益的比例(%)	投资金额
U51.COMINC.	投资	14.29	324,680.00
上海万得信息技术股份有限公司	计算机软硬件开发销售、计算机技术服务	1.00	600,000.00
北京歌华有线电视网络股份有限公司	广播电视服务	1.46	300,000.00
上海玛宝房地产开发有限公司	房地产开发	100.00	207,502.71

## (2) 重大的非股权投资

详见本年度报告第三节公司业务概要二。

## (3) 以公允价值计量的金融资产

## 1) 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产情况

单位：元币种：人民币

资产类别	期初数		当期增减变动		期末数		报告期投资收益
	投资成本	账面价值	成本变动	公允价值变动	投资成本	账面价值	
国债逆回购	18,000	18,017.26	-18,000	-17.26			203.3
股票			812,450	-111,050.00	812,450	701,400.00	0
基金	13,850,000	14,196,803.80	-9,000,000	1,024,499.13	4,850,000	7,393,413.58	9,263,676.88
资产管理			178,400,000	5,232,002.55	178,400,000	183,632,002.55	2,740,100.35
合计	13,868,000	14,214,821.06	170,194,450	6,145,434.42	184,062,450	191,726,816.13	12,003,980.53

## 2) 以公允价值计量的可供出售权益工具投资情况

单位：元币种：人民币

证券代码	证券简称	初始投资成本	期末账面价值	报告期购入	公允价值变动情况	资金来源
02366	星美文化	119,439,404.84	22,759,012.47		11,219,946.11	自筹
00998	中信银行H股	111,200,739.64	116,080,941.93	111,200,739.64	4,880,202.29	自筹
600037	歌华有线	299,999,998.34	437,305,346.26	299,999,998.34	137,305,347.92	自筹
-	国投瑞银-新湖中宝境外投资资产管理计划	6,042,695,116.07	4,641,794,392.02	5,218,000,000.00	-1,536,779,466.44	自筹
-	国投瑞银新湖中宝境外资产配置1号资产管理计划	1,000,000,000.00	1,001,000,000.00	1,000,000,000.00	1,000,000.00	自筹
	合计	7,573,335,258.89	6,218,939,692.68	6,629,200,737.98	-1,382,373,970.12	

**(六) 重大资产和股权出售**

根据本公司第八届董事会第四十七次会议决议，并经中国保险监督管理委员会《关于锦泰财产保险股份有限公司股权转让的批复》（保监许可〔2015〕102号）核准，公司将持有的锦泰财产保险股份有限公司2亿股以人民币2.7亿元的价格转让，本期已收到全部股权转让款，实现损益104,094,841.53元，占利润总额的6.97%。

**(七) 主要控股参股公司分析****1、主要子公司经营情况**

单位：千元币种：人民币

公司名称	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	净利润
平阳县利得海涂围垦开发有限公司	海涂开发	海涂开发	60,346.20	10,295,614.79	3,858,918.13	164,944.86
启东新湖投资开发有限公司	海涂开发	海涂开发	75,000.00	1,512,219.40	538,375.94	103,090.10
上海新湖房地产开发有限公司	房地产	上海·新湖明珠城	200,000.00	6,822,040.23	1,074,399.16	729,086.96
苏州新湖置业有限公司	房地产	苏州·明珠城	300,000.00	3,445,687.46	528,805.92	268,174.96
丽水新湖置业有限公司	房地产	丽水·新湖国际	50,000.00	2,740,147.24	218,892.87	102,029.27

**2、本年度取得和处置子公司情况**

根据本公司之子公司新湖地产集团有限公司与自然人吴某（以下简称“新湖地产”）于2015年12月17日签订的《股权转让合同》，新湖地产以207,502,708.00元受让其持有的上海玛宝房地产开发有限公司100%股权。新湖地产已于2015年12月25日支付股权转让款168,002,166.40元，办理了相应的财产权交接手续。上海玛宝房地产开发有限公司已于2015年12月25日完成相关工商变更登记手续，故公司自2015年12月起将其纳入合并财务报表范围。

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

单位：千元币种：人民币

公司名称	营业收入	营业利润	净利润
上海新湖房地产开发有限公司	1,753,897.69	968,700.41	729,086.96
苏州新湖置业有限公司	1,522,154.53	355,623.96	268,174.96
新湖控股有限公司	3,865,318.66	1,189,792.84	792,888.92
盛京银行股份有限公司	14,184,156.00	8,126,617.00	6,223,827.00

温州银行股份有限公司	9,233,647.28	1,100,109.03	812,295.03
海宁绿城新湖房地产开发有限公司	1,734,262.96	529,273.64	380,427.02

**4、子公司或参股公司经营状况（适用于单个公司的经营业绩与上一年度相比变动 30%以上，且对公司合并经营业绩造成重大影响的情况）**

单位：千元币种：人民币

公司名称	本期净利润	上期净利润	变动幅度(%)	变动原因
上海新湖房地产开发有限公司	729,086.96	93,670.18	678.36	本期房地产结算收入增加
苏州新湖置业有限公司	268,174.96	11,183.80	2,297.89	本期房地产结算收入增加
海宁绿城新湖房地产开发有限公司	380,427.02	129,230.33	194.38	本期房地产结算收入增加

**5、投资收益中占比 10%以上的股权投资项目**

单位：千元币种：人民币

公司名称	账面投资收益	占投资收益总额的比例(%)
盛京银行股份有限公司	321,459.90	32.81
新湖控股有限公司	199,950.26	20.41
海宁绿城新湖房地产开发有限公司	190,213.51	19.41
温州银行股份有限公司	113,371.91	11.57
锦泰财产保险股份有限公司（处置收益）	104,094.84	10.62

**三、公司关于公司未来发展的讨论与分析**

**(一) 行业竞争格局和发展趋势**

**1、地产**

随着地产政策调节回归市场化，供求关系、信贷环境以及城市差异、城市规划等基本市场化因素将主导未来地产市场走势，而行业的分化也将愈加明显。

在此背景下，一二线城市市场需求强劲，量价齐升；部分二线和三四线城市需求发力但库存压力仍然较大；地产企业的分化也在加剧，资金实力雄厚、信用良好的企业更易获得融资成本较低的资金支持，并得到优质的项目。

**2、金融及互联网金融**

金融业将伴随居民财富增长和利率市场化大潮成为未来 10 年中国经济的主题。利率市场化的出现，导致居民财富在增长的同时，资产配置也将发生变化，居民在权益类资产、另类投资上的配置比例将进一步上升。

互联网金融的兴起，使金控协同有望进一步提升。互联网金融改变支付习惯、借贷方式和投资理财渠道，这也给非银行金融机构和非金融机构留下巨大的创新空间，网络数据、社交和金融

领域的更多合作，将实现互联网金融的快速扩张，同时也给公司近年来布局的互联网金控带来更多的机遇。

## (二) 公司发展战略

公司将积极谋求向金融及互联网金融的转型。在做好传统地产主业的同时，全力打造金融及互联网金控平台，提升公司价值。

### 1、地产

优化战略布局，积极调整地产区域结构和产品结构，完善一二线主流市场布局，特别是加大对上海等一线城市的投入。优化管控模式，聚焦首次置业、改善性需求等主流产品，提升产品品质，强化精细化管理水平，提升专业化运作能力，促进公司价值快速增长。

### 2、金融及互联网金融

经过近年来的系统整合，公司涵盖保险、证券、银行、期货等主要业务的互联网金控平台已初具雏形。公司将积极把握行业爆发的有利时机，增加与万得等金融互联网公司的合作，不断整合互联网金融资源，深化“互联网”金融业务创新，利用互联网、大数据和云计算等进一步增强各金融板块的协同性，力求在互联网金融领域打造核心竞争力。

## (三) 经营计划

### 1、打造金融及互联网金控平台

公司将以金融信息服务公司成立为契机，进一步加大对金融及互联网板块的整合力度。积极推进与万得咨询等互联网金融公司的业务合作，整合U51.com等互联网流量平台，逐步将所持有的保险、证券、银行、期货等金融相关业务整合到统一的互联网金控平台上，实现网络、资源、业务、客户、产品在互联网金控平台上的共享，最大限度获取客户价值，分享金融和互联网行业未来的高成长空间。

### 2、聚焦一二线主流市场

**聚焦主流市场，优化土地储备布局。**公司已于近期通过股权转让方式收购了上海虹口、黄浦两个旧改项目，成功完成了地产业务向一、二线城市的转移，成为在上海内环拥有丰富土地储备的上市公司。目前，新湖上海内环内四大旧改项目可售建筑面积达100万平方米，未来销售收入将占据公司销售收入的半壁江山。公司将加快上海旧改项目的拆迁进度，依托公司在上海核心区域的优质土地资源，精细运作，打响新湖地产在上海的品牌知名度和影响力。

**把握主流市场需求，灵活调整产品结构。**一是围绕市场和客户需求变化，不断优化产品性价比，提升产品品质和附加值，提升市场竞争力。引进业内知名专业人士，从产品设计到工艺打造，以及园区服务进行全方位的投入和提升。强化对主流客户需求的覆盖，在满足刚需的同时，深度挖掘改善性需求产品的个性化需求，促进销售回笼。二是紧密结合不同城市的市场动态、政策导向，最大程度实现项目去化。对市场去化难度较大的三、四线城市项目，要采取小规模分批投资开发策略，避免存货积压；要多方利用移动互联网技术创新等销售策略，提升销售的广度、深度和针对性，刺激需求释放。

### 3、灵活运用资本市场工具

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

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

### 4、进一步健全公司治理

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

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



2016 年度主要房地产项目开发计划表

面积单位：平方米 金额单位：千元

序号	公司名称	2016 年计划新开工面积	2016 年计划新竣工面积	2016 年计划合同销售面积	2016 年计划合同销售收入	2016 年计划结算面积	2016 年计划结算收入
1	沈阳新湖房地产开发有限公司	50,000	48,000	83,000	602,000	97,000	642,000
2	沈阳沈北金谷置业有限公司	10,000	36,000	10,000	40,000	9,000	36,000
3	沈阳新湖明珠置业有限公司	20,000	0	7,000	51,000	0	0
4	天津新湖凯华投资有限公司	47,000	3,000	1,000	13,000	1,000	13,000
5	义乌北方（天津）国际商贸城有限公司	36,000	303,000	26,000	178,000	26,000	178,000
6	滨州新湖房地产开发有限公司	20,000	0	2,000	9,000	1,000	7,000
7	泰安新湖房地产开发有限公司	0	31,000	22,000	150,000	12,000	100,000
8	江苏新湖宝华置业有限公司	97,000	79,000	36,000	319,000	55,000	486,000
9	苏州新湖置业有限公司	234,000	375,000	105,000	1,500,000	203,000	1,689,000
10	南通新湖置业有限公司	43,000	0	42,000	250,000	0	0
11	上海新湖房地产开发有限公司	160,000	0	11,000	404,000	14,000	533,000
12	上海中瀚置业有限公司	170,000	0	61,000	4,814,000	0	0
13	杭州新湖美丽洲置业有限公司	28,000	0	10,000	300,000	2,000	42,000
14	浙江新兰得置业有限公司	109,000	133,000	37,000	502,000	81,000	865,000
15	杭州新湖鸬鸟置业有限公司	20,000	0	0	0	0	0
16	杭州新湖明珠置业有限公司	0	0	19,000	1,000,000	19,000	1,050,000
17	嘉兴新湖中房置业有限公司	60,000	166,000	32,000	251,000	56,000	449,000
18	海宁绿城新湖房地产开发有限公司	0	0	15,000	161,000	25,000	270,000
19	衢州新湖房地产开发有限公司	124,000	99,000	84,000	653,000	34,000	241,000
20	丽水新湖置业有限公司	0	0	87,000	1,701,000	15,000	323,000
21	乐清新湖置业有限公司	0	200,000	60,000	1,200,000	92,000	1,710,000
22	瑞安市中宝置业有限公司	70,000	0	55,000	793,000	0	0
23	浙江澳辰地产发展有限公司	35,000	36,000	22,000	202,000	49,000	465,000
24	舟山新湖置业有限公司	0	243,000	66,000	860,000	95,000	1,225,000
25	九江新湖远洲置业有限公司	0	0	82,000	495,000	91,000	571,000
26	九江新湖中宝置业有限公司	95,000	95,000	96,000	583,000	107,000	645,000
27	其他	116,000	156,000	15,000	150,000	113,000	650,000
	合计	1,544,000	2,003,000	1,086,000	17,181,000	1,197,000	12,190,000

#### (四) 可能面对的风险

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

**1、行业风险。**在行业步入发展新常态之后，公司将面临市场规模整体增速放缓、波动加剧，房地产项目开发盈利水平趋势性下降，区域市场分化加剧、投资风险加大，房地产行业发展模式转变和创新等方面的行业共性挑战。

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

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

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

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

## 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

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

#### (二) 公司近三年（含报告期）的普通股利润分配方案或预案、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股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)

2015 年	0	0.50	0	454,983,521.40	1,160,723,279.77	39.20
2014 年	0	0.56	0	455,735,390.15	1,081,922,249.92	42.12
2013 年	0	0.62	0	388,049,184.03	983,137,478.08	39.47

注：上表中 2015 年度现金分红数额（含税）以 2015 年 12 月末公司总股份数为基数计算，由于公司自 2016 年 2 月起实施股份回购计划，实际分红数额以分红派息股权登记日股份（剔除已回购的库存股）为基数计算。

### (三) 以现金方式要约回购股份计入现金分红的情况

公司本年度无以现金方式要约回购股份计入现金分红的情况。

### (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

适用 不适用

### (一) 公司、股东、实际控制人、收购人、董事、监事、高级管理人员或其他关联方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与再融资相关的承诺	其他	新湖集团	若平阳县政府在合同规定期限内仍未支付款项，为保证全体股东的利益，将以现金方式向上市公司足额补足未支付款项。	2014 年 7 月 22 日 期限：《收储合同》和《补充协议》规定的合同期限	是	是	/	/
与再融资相关的承诺	其他	新湖中宝、新湖集团、黄伟	详见公告临 2014-073 号	2014 年 2 月 19 日	否	是	/	/
与再融资相关的承诺	其他	公司董事、高级管理人员、新湖集团、黄伟	详见公告临 2015-057 号	2015 年 1 月 16 日	否	是	/	/
其他承诺	解决同业竞争	新湖集团、黄伟	避免同业竞争	2010 年 5 月 5 日，期限：在其实际控制新湖中宝及哈尔滨高科技（集团）股份有限公司期间	是	是	/	/

**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、董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明****(一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明**

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

**(三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明**

□适用 √不适用

**五、聘任、解聘会计师事务所情况**

单位：元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	2,450,000.00
境内会计师事务所审计年限	8 年

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	360,000.00
保荐人	西南证券股份有限公司	13,000,000.00

**聘任、解聘会计师事务所的情况说明**

□适用 √不适用

**六、破产重整相关事项**

□适用 √不适用

**七、重大诉讼、仲裁事项**

□适用 √不适用

**八、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

**九、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明**

报告期内公司及其控股股东、实际控制人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。

## 十、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励情况及其影响

√适用 □不适用

### (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

事项概述	查询索引
2012 年股权激励计划行权	临 2015-022、临 2015-023、临 2015-030 (www.sse.com.cn)
2015 年员工持股计划	临 2015-078、临 2015-079、临 2015-080、临 2015-091、临 2015-099、临 2015-104 (www.sse.com.cn)
2015 年股票期权激励计划	临 2015-137、临 2015-138、临 2015-139、临 2016-001、临 2016-002 (www.sse.com.cn)

## 十一、重大关联交易

√适用 □不适用

### (一) 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

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

#### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

2015 年 1 月 22 日，公司第八届第五十四次董事会审议通过《关于参与上海大智慧股份有限公司发行股份及支付现金购买资产交易并签署交易协议的议案》、《关于同意参股公司新潮控股有限公司参与上海大智慧股份有限公司发行股份及支付现金购买资产交易并签署交易协议的议案》，同意与大智慧等签署《发行股份及支付现金购买资产协议》，大智慧将以新增发行股份及部分现金购买公司及新潮控股持有的湘财证券股份（详见公告临 2015-011、2015-012）。

大智慧于 2016 年 3 月撤回《发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金》申请文件并终止重大资产重组（详见大智慧公告临 2016-018），交易各方还需对本次重大资产重组终止后的善后事宜进行沟通。

### (二) 其他

#### 1、向关联方借款

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	借款利率	本期数	上期同期数
盛京银行股份有限公司	银行借款	[注 1]	891,669,893.00	985,000,000.00
盛京银行股份有限公司	借款利息	[注 1]	72,274,941.05	73,690,599.27
温州银行股份有限公司	银行借款	[注 2]	992,500,000.00	992,500,000.00
温州银行股份有限公司	借款利息	[注 2]	94,223,462.77	45,153,750.00

[注 1] 盛京银行为本公司提供贷款的利率在中国人民银行公布的贷款利率区间内。

[注 2] 温州银行为本公司提供贷款的利率在中国人民银行公布的贷款利率区间内。

## 2、其他

(1) 盛京银行股份有限公司上期为沈阳沈北金谷置业有限公司承兑银行承兑汇票 21,000 万元, 本期已解付, 期末无未到期应付票据。盛京银行股份有限公司本期为沈阳新湖房地产开发有限公司承兑银行承兑汇票 16,000 万元, 本期尚未解付, 期初未到期应付票据 21,428 万元本期已解付, 期末未到期应付票据 16,000 万元。盛京银行股份有限公司为新湖中宝股份有限公司承兑银行承兑汇票 20,000 万元, 期初未到期应付票据 20,000 万元和本期银行承兑汇票 20,000 万元本期均已解付, 期末无未到期应付票据。盛京银行股份有限公司为天津义乌北方国际商贸城市管理有限公司承兑银行承兑汇票 20,000 万元, 本期已解付 10,000 万元, 期末未到期应付票据 10,000 万元。盛京银行股份有限公司为天津海建市政工程有限公司承兑银行承兑汇票 6,000 万元, 本期尚未解付, 期末未到期应付票据 6,000 万元。本公司期末在盛京银行股份有限公司的存款余额为 503,617,820.21 元, 本期收到存款利息 29,259,072.58 元, 存款利率为中国人民银行公布的存款利率。

(2) 本公司期末在温州银行股份有限公司的存款余额为 87,037,267.89, 本期收到存款利息 742,216.06 元, 存款利率为中国人民银行公布的存款利率。

## 十二、重大合同及其履行情况

### (一) 托管、承包、租赁事项

适用 不适用

## (二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：千元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
新湖中宝	公司本部	浙江绿城材料设备有限公司	12,000.00	2015/3/27	2015/3/27	2016/3/27	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝	公司本部	浙江绿城材料设备有限公司	75,000.00	2015/10/19	2015/10/19	2016/4/19	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝	公司本部	浙江绿城材料设备有限公司	30,000.00	2015/12/15	2015/12/15	2016/12/15	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝	公司本部	浙江绿城装饰工程有限公司	40,000.00	2015/1/4	2015/1/4	2016/1/3	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝	公司本部	浙江绿城装饰工程有限公司	30,000.00	2015/5/25	2015/5/25	2016/5/25	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝	公司本部	浙江绿城装饰工程有限公司	12,000.00	2015/11/12	2015/11/12	2016/11/12	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝	公司本部	浙江绿城装饰工程有限公司	65,000.00	2015/1/30	2015/1/30	2016/1/29	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝	公司本部	浙江绿城装饰工程有限公司	15,000.00	2015/2/11	2015/2/11	2016/2/11	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝	公司本部	蓝城房产建设管理集团有限公司	600.00	2015/4/30	2015/4/30	2016/12/31	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝	公司本部	美都能源股份有限公司	48,000.00	2015/10/30	2015/10/30	2016/10/29	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝	公司本部	美都能源股份有限公司	32,000.00	2015/8/19	2015/8/19	2016/2/19	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝	公司本部	美都能源股份有限公司	93,000.00	2015/11/16	2015/11/16	2016/11/15	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝	公司本部	美都能源股份有限公司	50,000.00	2015/2/9	2015/2/9	2016/2/8	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝	公司本部	美都能源股份有限公司	22,000.00	2015/8/19	2015/8/19	2016/8/12	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝	公司本部	美都能源股份有限公司	5,000.00	2015/10/22	2015/10/22	2016/10/20	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝	公司本部	美都能源股份有限公司	50,000.00	2015/12/9	2015/12/9	2016/12/8	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝	公司本部	济和集团有限公司	9,999.00	2015/9/10	2015/9/10	2016/3/10	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝	公司本部	济和集团有限公司	27,500.00	2015/11/26	2015/11/26	2016/5/26	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝	公司本部	济和集团有限公司	6,320.00	2015/6/16	2015/6/16	2016/4/30	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝	公司本部	济和集团有限公司	23,680.00	2015/10/28	2015/10/28	2016/4/28	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝	公司本部	济和集团有限公司	18,000.00	2015/3/18	2015/3/18	2016/3/18	连带责任担保	否	否	0	是	否	

新湖中宝	公司本部	济和集团有限公司	12,000.00	2015/9/29	2016/9/29	2016/4/20	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝	公司本部	民丰特种纸股份有限公司	10,000.00	2015/4/3	2015/4/3	2016/4/2	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝	公司本部	民丰特种纸股份有限公司	50,000.00	2015/12/24	2015/12/24	2016/12/23	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝	公司本部	民丰特种纸股份有限公司	10,000.00	2015/9/28	2015/9/28	2016/3/27	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝	公司本部	民丰特种纸股份有限公司	12,254.50	2015/7/24	2015/7/24	2016/7/5	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝	公司本部	民丰特种纸股份有限公司	11,592.40	2015/7/15	2015/7/15	2016/7/5	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝	公司本部	民丰特种纸股份有限公司	4,061.28	2015/11/27	2015/11/27	2016/2/25	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝	公司本部	民丰特种纸股份有限公司	4,316.77	2015/12/28	2015/12/28	2016/3/27	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝	公司本部	民丰特种纸股份有限公司	3,896.16	2015/12/23	2015/12/23	2016/4/3	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝	公司本部	新湖集团	50,000.00	2015/4/15	2015/4/15	2016/4/14	连带责任担保	否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	100,000.00	2015/7/29	2015/7/29	2016/7/29	连带责任担保	否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	495,000.00	2015/8/28	2015/8/28	2017/8/27	连带责任担保	否	否	0	是	是	母公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）							1,428,220.11						
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）							1,428,220.11						
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							5,715,584.19						
报告期末对子公司担保余额合计（B）							12,234,914.19						
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）							13,663,134.30						
担保总额占公司净资产的比例（%）							53.79						
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）							645,000.00						
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）							11,206,724.19						
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）							962,760.93						
上述三项担保金额合计（C+D+E）							12,814,485.12						



(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1、委托理财情况

√适用 □不适用

单位:千元 币种:人民币

受托人	委托理财产品类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	报酬确定方式	实际收回本金金额	实际获得收益	是否经过法定程序	计提减值准备金额	是否关联交易	是否涉诉	关联关系
中国光大银行浙大支行	保本保证收益型	950,000	2015/12/8	2015/12/28	理财计划存续期内每日计算	950,000	1,717.81	是	/	否	否	
中信银行嘉兴秀洲支行	保本保证收益型	80,000	2015/12/10	2015/12/30	理财计划存续期内每日计算	80,000	113.97	是	/	否	否	
中国光大银行浙大支行	本金保护型理财产品	370,000	2015/12/31	2016/1/4	理财计划存续期内每日计算	/	/	是	/	否	否	
北京银行运河支行	保本保证收益型	600,000	2015/12/10	2016/1/19	根据理财本金金额的不同获得不同的年化收益率	/	1,050.00	是	/	否	否	
上海浦东发展银行西湖支行	保证收益型	1,000,000	2015/12/11	2016/1/13	根据本产品收益率和实际存续期限计算	/	1,722.22	是	/	否	否	
中国银行高新支行	保证收益型	800,000	2015/12/11	2016/1/18	根据本产品收益率和实际存续期限计算	/	1,333.33	是	/	否	否	
合计	/	3,800,000	/	/	/	1,030,000	5,937.33	/	/	/	/	/
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						<p>公司第九届董事会第二次会议和公司2015年第九次临时股东大会审议通过了《关于使用闲置自有资金开展短期理财业务的议案》，同意公司使用最高额度不超过50亿元人民币的闲置自有资金开展短期理财业务，择机购买低风险的短期理财产品，上述额度内资金可滚动使用。</p> <p>公司第九届董事会第三次会议和第二次会议审议通过了《关于使用闲置募集资金用于现金管理的议案》，同意公司使用部分闲置募集资金择机</p>						

	购买安全性高、流动性好、满足保本要求的理财产品等投资产品，单个投资产品的投资期限不超过十二个月。
--	--

## 2、委托贷款情况

适用 不适用

### (四) 其他重大合同

公司与上海万得信息技术股份有限公司（以下简称“万得”）及其创始股东签署《合资合作协议》，约定公司与万得及其创始股东将进行金融业务领域的全方位合资合作，签约各方将共同选择万得旗下一境内公司为目标公司，本公司向目标公司增资 28 亿元人民币，取得和持有目标公司 20%的相应股权。上述《合资合作协议》已分别于 2015 年 9 月 24 日和 2015 年 10 月 13 日经公司第八届董事会第六十七次会议和 2015 年第七次临时股东大会审议通过（详见公告临 2015-106、2015-107、2015-110 号）。截至报告期末，该事项尚未完成。

## 十三、其他重大事项的说明

适用 不适用

## 十四、积极履行社会责任的工作情况

详见上交所网站（www.sse.com.cn）披露的《2015 年度公司社会责任报告》。

## 十五、可转换公司债券情况

适用 不适用

## 第六节 普通股股份变动及股东情况

### 一、普通股股本变动情况

#### (一) 普通股股份变动情况表

##### 1、普通股股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	1,775,129,675	22.10	961,538,461	0	0	-1,773,958,060	-812,419,599	962,710,076	10.58
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	1,775,129,675	22.10	961,538,461	0	0	-1,773,958,060	-812,419,599	962,710,076	10.58
其中：境内非国有法人持股	1,775,129,675	22.10	961,538,461	0	0	-1,773,958,060	-812,419,599	962,710,076	10.58
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股份	6,257,686,192	77.90	105,316,100	0	0	1,773,958,060	1,879,274,160	8,136,960,352	89.42
1、人民币普通股	6,257,686,192	77.90	105,316,100	0	0	1,773,958,060	1,879,274,160	8,136,960,352	89.42
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	8,032,815,867	100	1,066,854,561	0	0	0	1,066,854,561	9,099,670,428	100.00

## 2、普通股股份变动情况说明

2015年3月9日，公司股权激励行权股份105,316,100股上市流通。2015年2月9日，公司第八届董事会第五十六次会议审议通过了《关于股权激励计划股票期权符合行权条件的议案》，公司第八届监事会第十次会议审议通过了《对股权激励计划行权对象的核查意见》，同意205个激励对象行权，行权数量为105,316,100份，行权日为2015年2月11日。

2015年11月25日，公司非公开发行股票完成。2014年12月，公司第八届董事会第四十九次会议审议通过了关于发行人非公开发行股票的相关议案，并于2015年1月5日提交2015年第一次临时股东大会审议通过。2015年5月20日，本次非公开发行股票经中国证监会发行审核委员会审核，获得通过。2015年11月25日，本次发行新增股份在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕登记托管手续，新增股份共计961,538,461股，为有限售条件流通股，预计上市时间为2016年11月25日。

2015年12月3日，有限售条件流通股上市流通。2014年12月3日，公司非公开发行股票在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕登记托管手续，新增股份共计1,773,958,060股，为有限售条件流通股。2015年12月3日，该部分股份限售期到期上市流通。

## 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）

公司非公开发行完成前后公司资产结构对比如下（发行前财务数据取自公司2015年第三季度财务报告，发行后财务数据假设在2015年第三季度财务报告的基础上只受本次发行的影响而变动）：

财务指标		发行前	发行后	增减额	增减率
总股本（股）		8,138,131,967.00	9,099,670,428	961,538,461.00	11.82%
总资产（元）		87,752,390,113.40	92,729,090,110.60	4,976,699,997.20	5.67%
归属于母公司所有者权益（元）		20,784,799,662.87	25,761,499,660.07	4,976,699,997.20	23.94%
每股净资产（元）		2.55	2.83	0.28	10.98%
资产负债率	合并报表	74.86%	70.84%	-4.02%	-5.37%
	母公司	59.93%	53.57%	-6.36%	-10.61%

## (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
前海人寿保险股份有限公司—自有资金华泰组合	178,658,064	178,658,064	0	0	锁定期1年	2015年12月3日
华安未来资产—工商银行—新湖中宝定增1号资产管理计划	178,580,645	178,580,645	0	0	锁定期1年	2015年12月3日
国华人寿保险股份有限公司—万能三号	177,419,354	177,419,354	0	0	锁定期1年	2015年12月3日
中信证券股份有限公司	177,419,354	177,419,354	0	0	锁定期1年	2015年12月3日
全国社保基金五零一组合	113,000,001	113,000,001	0	0	锁定期1年	2015年12月3日
财通基金—平安银行—中国北方工业公司	96,774,194	96,774,194	0	0	锁定期1年	2015年12月3日
申万菱信基金—光大银行—申万菱信资产—华宝瑞森林定增1号	91,290,300	91,290,300	0	0	锁定期1年	2015年12月3日
申万菱信（上海）资产—工商银行—中融信托—中融—瑞林集合资金信托计划	86,129,054	86,129,054	0	0	锁定期1年	2015年12月3日
财通基金—交通银行—富春定增59号资产管理计划	80,280,645	80,280,645	0	0	锁定期1年	2015年12月3日
财通基金—平安银行—华宇投资有限公司	48,387,097	48,387,097	0	0	锁定期1年	2015年12月3日
博时基金—兴业银行—西藏自治区投资有限公司	48,387,096	48,387,096	0	0	锁定期1年	2015年12月3日
财通基金—兴业银行—李自英	32,258,065	32,258,065	0	0	锁定期1年	2015年12月3日
博时基金—兴业银行—广州证券股份有限公司	32,161,290	32,161,290	0	0	锁定期1年	2015年12月3日
财通基金—上海银行—广州证券股份有限公司	31,612,903	31,612,903	0	0	锁定期1年	2015年12月3日
财通基金—工商银行—富春定增61号资产管理计划	28,841,936	28,841,936	0	0	锁定期1年	2015年12月3日
财通基金—工商银行—富春定增62号资产管理计划	28,841,936	28,841,936	0	0	锁定期1年	2015年12月3日
财通基金—光大银行—中国银河证券股份有限公司	19,354,839	19,354,839	0	0	锁定期1年	2015年12月3日
财通基金—工商银行—外贸信托—恒盛定向增发投资集合资金信托计划	19,354,839	19,354,839	0	0	锁定期1年	2015年12月3日
财通基金—工商银行—财通基金—富春定增37号资产管理计划	19,354,839	19,354,839	0	0	锁定期1年	2015年12月3日
财通基金—工商银行—广亚汇智3号资产管理计划	19,229,032	19,229,032	0	0	锁定期1年	2015年12月3日

财通基金—光大银行—财通基金—国贸东方定增组合 2 号资产管理计划	18,064,516	18,064,516	0	0	锁定期 1 年	2015 年 12 月 3 日
财通基金—工商银行—上海逸合投资管理有限公司	16,129,032	16,129,032	0	0	锁定期 1 年	2015 年 12 月 3 日
财通基金—平安银行—郝慧	11,935,484	11,935,484	0	0	锁定期 1 年	2015 年 12 月 3 日
财通基金—兴业银行—陈索文	11,290,323	11,290,323	0	0	锁定期 1 年	2015 年 12 月 3 日
财通基金—兴业银行—上海盛宇股权投资中心（有限合伙）	11,290,322	11,290,322	0	0	锁定期 1 年	2015 年 12 月 3 日
财通基金公司—工行—杭州新天地集团有限公司	9,677,419	9,677,419	0	0	锁定期 1 年	2015 年 12 月 3 日
财通基金—兴业银行—钱慧敏	9,677,419	9,677,419	0	0	锁定期 1 年	2015 年 12 月 3 日
财通基金—光大银行—财通基金—德邦惠芯 1 号资产管理计划	9,619,355	9,619,355	0	0	锁定期 1 年	2015 年 12 月 3 日
财通基金—工商银行—富春定增 63 号资产管理计划	9,612,903	9,612,903	0	0	锁定期 1 年	2015 年 12 月 3 日
财通基金—平安银行—锐成投资管理有限公司	8,387,097	8,387,097	0	0	锁定期 1 年	2015 年 12 月 3 日
财通基金—工商银行—富春定增 35 号资产管理计划	7,741,935	7,741,935	0	0	锁定期 1 年	2015 年 12 月 3 日
财通基金—上海银行—富春橙智定增 38 号资产管理计划	7,419,355	7,419,355	0	0	锁定期 1 年	2015 年 12 月 3 日
财通基金—光大银行—财通基金—金睿和定增 1 号资产管理计划	7,096,774	7,096,774	0	0	锁定期 1 年	2015 年 12 月 3 日
财通基金—上海银行—东北证券定增 1 号资产管理计划	7,096,774	7,096,774	0	0	锁定期 1 年	2015 年 12 月 3 日
财通基金—工商银行—富春定增分级 30 号资产管理计划	6,451,613	6,451,613	0	0	锁定期 1 年	2015 年 12 月 3 日
财通基金—工商银行—富春允能定增 1 号资产管理计划	6,451,613	6,451,613	0	0	锁定期 1 年	2015 年 12 月 3 日
财通基金—工商银行—富春定增 26 号资产管理计划	6,451,613	6,451,613	0	0	锁定期 1 年	2015 年 12 月 3 日
财通基金—兴业银行—东北证券股份有限公司	6,451,613	6,451,613	0	0	锁定期 1 年	2015 年 12 月 3 日
财通基金—光大银行—财通基金—国贸东方钱塘定增组合资产管理计划	5,645,161	5,645,161	0	0	锁定期 1 年	2015 年 12 月 3 日
财通基金—工商银行—财通基金—富春定增 21 号资产管理计划	5,483,871	5,483,871	0	0	锁定期 1 年	2015 年 12 月 3 日
财通基金—光大银行—财通基金—广亚汇智 1 号资产管理计划	5,322,581	5,322,581	0	0	锁定期 1 年	2015 年 12 月 3 日
财通基金—工商银行—富春定增 19 号资产管理计划	4,838,709	4,838,709	0	0	锁定期 1 年	2015 年 12 月 3 日
财通基金—平安银行—华安证券股份有限公司	4,193,548	4,193,548	0	0	锁定期 1 年	2015 年 12 月 3 日
财通基金—光大银行—财通基金—中油巨大稳赢 1 号资产管理计划	4,193,548	4,193,548	0	0	锁定期 1 年	2015 年 12 月 3 日
财通基金—工商银行—富春定增 36 号资产管理计划	4,193,548	4,193,548	0	0	锁定期 1 年	2015 年 12 月 3 日
财通基金—工商银行—财通基金—富春定增 51 号资产管理计划	3,225,807	3,225,807	0	0	锁定期 1 年	2015 年 12 月 3 日

财通基金—招商银行—英大证券有限责任公司	3,225,807	3,225,807	0	0	锁定期1年	2015年12月3日
财通基金—光大银行—财通基金—玖昌1号资产管理计划	3,225,807	3,225,807	0	0	锁定期1年	2015年12月3日
财通基金—工商银行—财通基金—同安定增保1号资产管理计划	3,225,806	3,225,806	0	0	锁定期1年	2015年12月3日
财通基金—平安银行—张永珍	3,225,806	3,225,806	0	0	锁定期1年	2015年12月3日
财通基金—光大银行—财通基金—元普定增3号资产管理计划	3,225,806	3,225,806	0	0	锁定期1年	2015年12月3日
财通基金—工商银行—上海同安投资管理有限公司	3,225,806	3,225,806	0	0	锁定期1年	2015年12月3日
财通基金—光大银行—财通基金—安信定增1号资产管理计划	3,225,806	3,225,806	0	0	锁定期1年	2015年12月3日
财通基金—兴业银行—华润深国投信托—博道定增宝1号集合资金信托计划	3,225,806	3,225,806	0	0	锁定期1年	2015年12月3日
财通基金—上海银行—景闰2号资产管理计划	2,838,710	2,838,710	0	0	锁定期1年	2015年12月3日
财通基金—兴业银行—浙江厚道资产管理有限公司	2,580,645	2,580,645	0	0	锁定期1年	2015年12月3日
财通基金—光大银行—财通基金—旗峰创新2号资产管理计划	2,580,645	2,580,645	0	0	锁定期1年	2015年12月3日
财通基金—光大银行—财通基金—富春源通定增1号资产管理计划	2,580,645	2,580,645	0	0	锁定期1年	2015年12月3日
财通基金—光大银行—财通基金—富春101号资产管理计划	2,451,613	2,451,613	0	0	锁定期1年	2015年12月3日
财通基金—光大银行—财通基金—富春国1号资产管理计划	2,354,839	2,354,839	0	0	锁定期1年	2015年12月3日
财通基金—兴业银行—定增精选1号资产管理计划	2,258,065	2,258,065	0	0	锁定期1年	2015年12月3日
财通基金—光大银行—财通基金—顺金财富定向增发5号资产管理计划	2,000,000	2,000,000	0	0	锁定期1年	2015年12月3日
财通基金—工商银行—富春定增31号资产管理计划	1,935,484	1,935,484	0	0	锁定期1年	2015年12月3日
财通基金—光大银行—财通基金—汇聚信定增1号资产管理计划	1,935,484	1,935,484	0	0	锁定期1年	2015年12月3日
财通基金—工商银行—富春长城1号资产管理计划	1,612,904	1,612,904	0	0	锁定期1年	2015年12月3日
中国工商银行股份有限公司—财通可持续发展主题股票型证券投资基金	1,612,903	1,612,903	0	0	锁定期1年	2015年12月3日
财通基金—工商银行—富春定增55号资产管理计划	1,516,129	1,516,129	0	0	锁定期1年	2015年12月3日
财通基金—光大银行—财通基金—国贸东方西湖定增组合资产管理计划	1,129,032	1,129,032	0	0	锁定期1年	2015年12月3日
财通基金—光大银行—财通基金—尚元定增1号资产管理计划	967,742	967,742	0	0	锁定期1年	2015年12月3日
财通基金—光大银行—财通基金—华辉创富定增1号资产管理计划	967,742	967,742	0	0	锁定期1年	2015年12月3日
财通基金—光大银行—财通基金—富春120号资产管理计划	967,742	967,742	0	0	锁定期1年	2015年12月3日

财通基金—工商银行—富春定增 27 号资产管理计划	583,870	583,870	0	0	锁定期 1 年	2015 年 12 月 3 日
中国工商银行绍兴市分行	414,455	0	0	414,455	股权分置改革	2010 年 3 月 22 日
中国银行杭州信托咨询公司绍兴办事处	342,857	0	0	342,857	股权分置改革	2010 年 3 月 22 日
绍兴电器厂(绍兴市农机修理制造厂)	207,152	0	0	207,152	股权分置改革	2010 年 3 月 22 日
中国工商银行浙江信托投资公司绍兴市办事处	103,576	0	0	103,576	股权分置改革	2010 年 3 月 22 日
绍兴显建锋塑料厂	103,575	0	0	103,575	股权分置改革	2010 年 3 月 22 日
江信基金-民生银行-江信基金定增 31 号资产管理计划	0	0	288,461,538	288,461,538	锁定期 1 年	2016 年 11 月 25 日
华安未来资产-宁波银行-安盈 5 号资产管理计划	0	0	192,307,693	192,307,693	锁定期 1 年	2016 年 11 月 25 日
招商财富-招商银行-海通创新 2 号专项资产管理计划	0	0	192,307,692	192,307,692	锁定期 1 年	2016 年 11 月 25 日
海通国际控股有限公司 - 客户资金 (交易所)	0	0	96,153,846	96,153,846	锁定期 1 年	2016 年 11 月 25 日
中欧盛世资产—兴业银行—景鑫 6 号资产管理计划	0	0	96,153,846	96,153,846	锁定期 1 年	2016 年 11 月 25 日
中国北方工业公司	0	0	96,153,846	96,153,846	锁定期 1 年	2016 年 11 月 25 日
合计	1,775,129,675	1,773,958,060	961,538,461	962,710,076	/	/



## 二、证券发行与上市情况

### (一) 截至报告期内证券发行情况

单位：股 币种：人民币

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

### (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

1、2015 年 3 月 9 日，公司股权激励行权股份 105,316,100 股上市流通，公司总股本由 8,032,815,867 股增加为 8,138,131,967 股。

2、2015 年 11 月 25 日，公司非公开发行股票完成，新增股份共计 961,538,461 股，公司总股本由 8,138,131,967 股增加为 9,099,670,428 股。

## 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)	159,223
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	154,961
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	/
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	/

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

单位：股

前十名股东持股情况							
股东名称(全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例(%)	持有有限售条件股份数量	质押或冻结情况		股东性质
					股份状态	数量	
浙江新潮集团股份有限公司	0	3,806,910,170	41.84	0	质押	2,437,239,226	境内非国有法人

宁波嘉源实业发展有限公司	0	462,334,913	5.08	0	质押	454,780,000	境内非国有法人
江信基金—民生银行—江信基金定增 31 号资产管理计划	288,461,538	288,461,538	3.17	288,461,538	无	0	未知
浙江恒兴力控股集团有限公司	0	209,991,540	2.31	0	质押	153,560,000	境内非国有法人
中国证券金融股份有限公司	201,342,598	201,342,598	2.21	0	无	0	国有法人
华安未来资产—宁波银行—安盈 5 号资产管理计划	192,307,693	192,307,693	2.11	192,307,693	无	0	未知
招商财富—招商银行—海通创新 2 号专项资产管理计划	192,307,692	192,307,692	2.11	192,307,692	无	0	未知
华安未来资产—工商银行—新湖中宝定增 1 号资产管理计划	0	178,580,645	1.96	0	无	0	未知
中信证券股份有限公司	-2,704,823	178,251,354	1.96	0	无	0	境内非国有法人
湘财证券—光大银行—新湖灿鸿集合资产管理计划	106,218,733	106,218,733	1.17	0	无	0	未知

## 前十名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量	
		种类	数量
浙江新湖集团股份有限公司	3,806,910,170	人民币普通股	3,806,910,170
宁波嘉源实业发展有限公司	462,334,913	人民币普通股	462,334,913
浙江恒兴力控股集团有限公司	209,991,540	人民币普通股	209,991,540
中国证券金融股份有限公司	201,342,598	人民币普通股	201,342,598
华安未来资产—工商银行—新湖中宝定增 1 号资产管理计划	178,580,645	人民币普通股	178,580,645
中信证券股份有限公司	178,251,354	人民币普通股	178,251,354
湘财证券—光大银行—新湖灿鸿集合资产管理计划	106,218,733	人民币普通股	106,218,733
国华人寿保险股份有限公司—万能三号	103,051,986	人民币普通股	103,051,986
财通基金—平安银行—中国北方工业公司	96,774,194	人民币普通股	96,774,194
财通基金—交通银行—富春定增 59 号资产管理计划	80,280,645	人民币普通股	80,280,645
上述股东关联关系或一致行动的说明	浙江恒兴力为新湖集团的全资子公司,宁波嘉源为新湖集团的控股子公司。新湖集团、浙江恒兴力、宁波嘉源为一致行动人。公司未知其他股东之间是否存在关联关系。		

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

## 前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	江信基金-民生银行-江信基金定增31号资产管理计划	288,461,538	2016年11月25日	0	锁定期1年
2	华安未来资产-宁波银行-安盈5号资产管理计划	192,307,693	2016年11月25日	0	锁定期1年
3	招商财富-招商银行-海通创新2号专项资产管理计划	192,307,692	2016年11月25日	0	锁定期1年
4	海通国际控股有限公司 - 客户资金(交易所)	96,153,846	2016年11月25日	0	锁定期1年
5	中欧盛世资产-兴业银行-景鑫6号资产管理计划	96,153,846	2016年11月25日	0	锁定期1年
6	中国北方工业公司	96,153,846	2016年11月25日	0	锁定期1年
7	中国工商银行绍兴市分行	414,455	2010年3月22日	0	/
8	中国银行杭州信托咨询公司绍兴办事处	342,857	2010年3月22日	0	/
9	绍兴电器厂(绍兴市农机修理制造厂)	207,152	2010年3月22日	0	/
10	中国工商银行浙江信托投资公司绍兴市办事处	103,576	2010年3月22日	0	/
上述股东关联关系或一致行动的说明		公司未知上述股东之间是否存在关联关系。			

## (三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前10名股东

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
江信基金-民生银行-江信基金定增31号资产管理计划	2015年11月25日	/
华安未来资产-宁波银行-安盈5号资产管理计划	2015年11月25日	/
招商财富-招商银行-海通创新2号专项资产管理计划	2015年11月25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	上述股东因认购公司非公开发行股份成为前10名股东,该部分股份为有限售条件流通股,限售期自上市之日起12个月。	

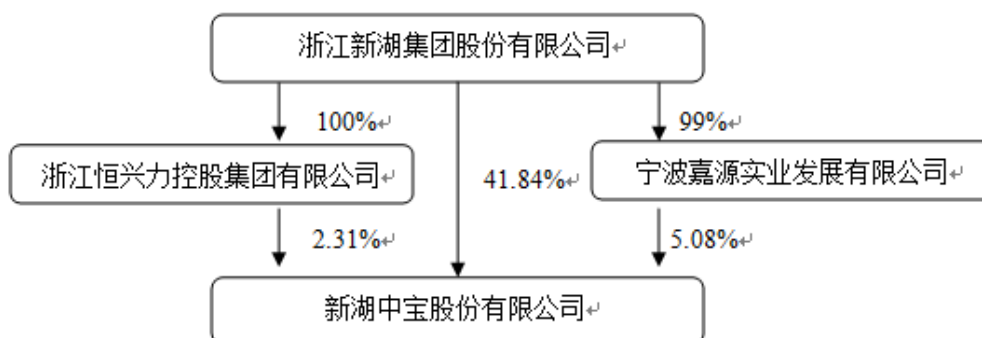
#### 四、控股股东及实际控制人情况

##### (一) 控股股东情况

###### 1 法人

名称	浙江新湖集团股份有限公司
单位负责人或法定代表人	林俊波
成立日期	1994 年 11 月 30 日
主要经营业务	能源、农业、交通、建材工业、贸易、投资等
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	截止 2015 年 12 月 31 日,持有哈尔滨高科技(集团)股份有限公司 58,094,308 股,持股比例为 16.08%
其他情况说明	/

###### 2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

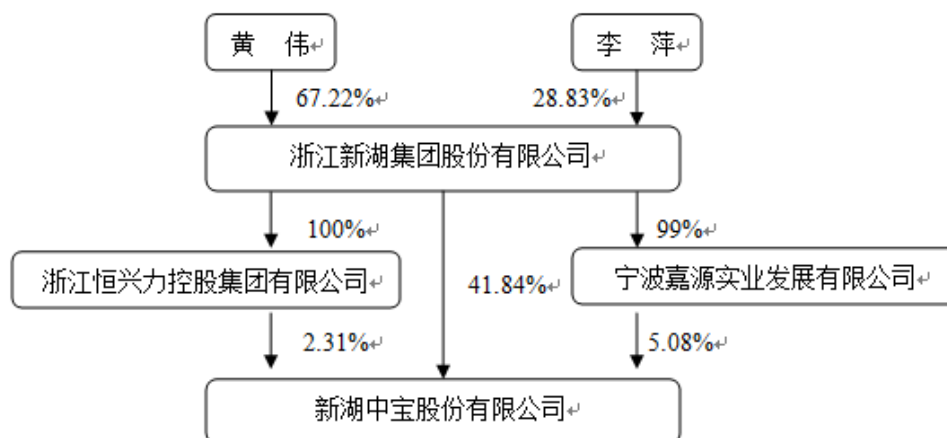


##### (二) 实际控制人情况

###### 1 自然人

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

## 2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



## 五、股份限制减持情况说明

适用 不适用

## 第七节 优先股相关情况

适用 不适用

## 第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、持股变动情况及报酬情况

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

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
林俊波	董事长	女	45	2009年10月21日	2018年11月16日	11,520,000	15,648,000	4,128,000	股权激励行权	1	是
叶正猛	副董事长	男	58	2015年11月16日	2018年11月16日	0	0	0	/	1	是
赵伟卿	董事、总裁	男	57	2009年10月21日	2018年11月16日	8,640,000	12,000,000	3,360,000	股权激励行权	101	是
黄芳	董事	女	43	2015年11月16日	2018年11月16日	0	550,000	550,000	股权激励行权	1	是
王晓梅	独立董事	女	45	2014年8月21日	2018年11月16日	0	0	0	/	10	否
金雪军	独立董事	男	58	2012年10月29日	2018年11月16日	0	0	0	/	10	否
王泽霞	独立董事	女	51	2012年10月29日	2018年11月16日	0	0	0	/	10	否
徐永光	监事会主席	男	65	2012年10月29日	2018年11月16日	0	0	0	/	10	否
陈立波	监事	女	59	2009年10月21日	2015年11月16日	0	0	0	/	30	否
陆襄	监事	男	61	2009年10月21日	2015年11月16日	39,120	39,120	0	/	30	否
黄立程	监事	男	26	2015年11月16日	2018年11月16日	0	0	0	/	1	是
汤云霞	监事	女	53	2015年11月16日	2018年11月16日	2,304,000	522,500	-1,781,500	股权激励行权,二级市场买卖	36	否
卢翔	常务副总裁	男	45	2011年4月22日	2018年11月1日	0	0	0	/	70	否
周丹承	副总裁	男	52	2009年10月21日	2015年11月16日	0	2,400,000	2,400,000	股权激励行权	70	否
潘孝娜	副总裁兼财务总监	女	41	2009年10月21日	2018年11月16日	2,880,000	4,320,000	1,440,000	股权激励行权	70	否
虞迪锋	副总裁兼董事会秘书	男	45	2009年10月21日	2018年11月16日	1,440,000	2,880,000	1,440,000	股权激励行权	70	否
合计	/	/	/	/	/	26,823,120	38,359,620	11,536,500	/	521	/

姓名	主要工作经历
林俊波	1999 年起历任浙江新湖创业投资股份有限公司董事会秘书、杭州新湖美丽洲置业有限公司总经理、新湖控股有限公司副总裁兼浙江新湖房地产集团有限公司董事长，本公司副董事长、总裁。现任本公司董事长。
叶正猛	1980 年起历任永嘉县人民政府办公室秘书，共青团温州市委副书记、书记，洞头县委、县政府 历任副书记、县长、书记，温州市委副秘书长，温州市人民政府副秘书长、办公室主任。2000 年起任浙江新湖集团股份有限公司副董事长、总经理，2015 年起任本公司副董事长。
赵伟卿	1998 年起历任浙江新湖房地产集团有限公司副总经理、常务副总经理、沈阳新湖房地产开发有限公司总经理，本公司副总裁，副董事长。现任本公司董事、总裁。
黄芳	2001 年起历任农行杭州市保俶支行副行长（主持工作），省农行营业部公司业务部、营业部个人金融部副总经理、总经理，新湖控股有限公司副总裁兼财务总监，现任浙江新湖集团股份有限公司董事、副总裁兼财务总监、杭州中泰深冷技术股份有限公司董事、本公司董事。
王晓梅	1999 年起历任 IBM 信息管理部数据库全球技术支持部门组长、商业发展经理、全球高级咨询顾问、全球高级经理，IBM 新兴市场大数据中心总监，现任 IBM 软件部大数据与分析全球总监、本公司独立董事。
金雪军	1991 年起历任浙江大学经济系副系主任、对外经贸学院副院长、经济与金融系系主任、经济学院副院长。现任浙江大学应用经济研究中心主任、浙江省公共政策研究院执行院长、本公司独立董事。
王泽霞	2002 年起历任杭州电子科技大学财经学院副院长，财经学院院长。现任杭州电子科技大学会计学院院长、本公司独立董事。
徐永光	1984 年起历任共青团中央组织部副部长、部长，1989 年起任中国青少年发展基金会秘书长。曾任第十届、第十一届全国政协委员。现任南都公益基金会理事长、中国慈善联合会副会长、国务院参事室特约研究员、本公司监事会主席。
陈立波	2000 年起历任浙江新湖集团股份有限公司审计部经理。2005 年 5 月起任本公司总裁助理、审计部经理，本公司第三届、第四届、第五届、第六届、第七届、第八届监事会监事。
陆襄	1998 年起历任戴梦得大酒店总经理、本公司第三届、第四届、第五届、第六届、第七届、第八届监事会监事。
黄立程	现任职于新湖控股有限公司投资部。
汤云霞	1994 年起历任浙江兴财房地产公司总裁助理、上海中瀚置业有限公司总经理，现任衢州新湖房地产开发有限公司董事长、本公司监事。
卢翔	曾任中国美术学院风景建筑设计研究院副院长。2011 年起任本公司常务副总裁。
周丹承	曾供职于杭州天苑房产开发有限公司，杭州通和房地产开发有限公司。2009 年起任杭州新湖明珠置业有限公司总经理。曾任本公司副总裁。
潘孝娜	1998 年起历任浙江新湖集团股份有限公司财务部经理助理、财务部副经理，宁波嘉源实业有限公司总经理，浙江新湖集团股份有限公司财务总监兼财务部经理，本公司董事、副总裁兼财务总监。现任本公司副总裁兼财务总监。
虞迪锋	2001 年起历任中国农业银行浙江省分行营业部办公室副主任、中国农业银行杭州解放路支行副行长，本公司董事、副总裁兼董事会秘书。现任本公司副总裁兼董事会秘书。

**(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况**

√适用 □不适用

单位:股

姓名	职务	年初持有股票期权数量	报告期新授予股票期权数量	报告期内可行权股份	报告期股票期权行权股份	股票期权行权价格(元)	期末持有股票期权数量	报告期末市价(元)
林俊波	董事长	4,128,000	0	4,128,000	4,128,000	5.07	0	4.77
赵伟卿	董事、总裁	3,360,000	0	3,360,000	3,360,000	5.07	0	4.77
黄芳	董事	1,248,000	0	1,248,000	1,248,000	5.07	0	4.77
潘孝娜	副总裁、财务总监	1,440,000	0	1,440,000	1,440,000	5.07	0	4.77
虞迪锋	副总裁、董秘	1,440,000	0	1,440,000	1,440,000	5.07	0	4.77
周丹承	副总裁	2,400,000	0	2,400,000	2,400,000	5.07	0	4.77
汤云霞	监事	240,000	0	240,000	240,000	5.07	0	4.77
合计	/	14,256,000	0	14,256,000	14,256,000	/	0	/

注：汤云霞女士自 2015 年 11 月始任公司监事，其被授予的股票期权及其行权均发生于任职监事之前。

**二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况****(一) 在股东单位任职情况**

√适用 □不适用

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

**(二) 在其他单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
金雪军	浙江省公共政策研究院	执行院长	2009年9月1日	/
王泽霞	杭州电子科技大学会计学院	院长	2010年1月1日	/
王晓梅	IBM 全球总部	IBM 软件部大数据与分析全球总监	2014年4月	/
黄芳	杭州中泰深冷技术股份有限公司	董事	2011年7月18日	2017年7月18日
在其他单位任职	无			



情况的说明	
-------	--

### 三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	由董事会薪酬与考核委员会考核，并经董事会批准，董事、监事的报酬还需由股东大会批准，
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	根据公司相关薪酬与考评管理办法，综合公司年度经营业绩、高级管理人员任期目标和年度绩效考核等指标，确定公司高级管理人员的报酬及相应福利待遇。董事、监事则是根据其履行职责情况确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	公司董事、监事及高级管理人员应付报酬合计为 521 万元。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	公司董事、监事及高级管理人员实际获得的报酬合计为 521 万元。

### 四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
叶正猛	副董事长	选举	换届
黄芳	董事	选举	换届
潘孝娜	董事	离任	换届
虞迪锋	董事	离任	换届
陈立波	监事	离任	换届
陆襄	监事	离任	换届
黄立程	监事	选举	换届
汤云霞	监事	选举	换届
周丹承	副总裁	离任	换届

### 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	79
主要子公司在职员工的数量	1,711
在职员工的数量合计	1,790
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	21
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	
销售人员	473
技术人员	567
财务人员	170
行政人员	361
管理人员	219
合计	1,790
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	118

本科	816
大专	622
大专以下	234
合计	1,790

## (二) 薪酬政策

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

## (三) 培训计划

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

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

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

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

## 第九节 公司治理

### 一、公司治理相关情况说明

报告期内，公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上交所股票上市规则》等法律法规的要求，扎实推进各项制度管理，期内共召开股东大会 11 次、董事会会议 23 次，进一步完善了公司治理结构和公司治理制度，公司决策机构、监督机构及经营管理层之间权责明确，运作规范。

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

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

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

4、关于投资者关系。公开、公平、守信地对待公司相关利益者。公司不仅维护股东的利益，同时能够充分尊重和维护银行及其他债权人、职工、客户等其他相关利益者的合法权益，在经济交往中，做到诚实守信，公平交易，使公司稳健成长。根据国台办《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》、上交所《关于推进上市公司召开投资者说明会工作的通知》、浙江证监局《关于印发〈浙江辖区上市公司投资者接待日工作指引〉的通知》等要求，完善投资者关系管理，开通投资者互动平台，举行 2014 年度业绩说明会，就公司的经营业绩、发展战略、分配方案等情况与广大投资者沟通。同时，公司有较强的社会责任意识，在公益事业、环境保护、低碳经济等方面积极相应国家号召。

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

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

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

## 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 年第一次临时股东大会	2015-1-5	www.sse.com.cn	2015-1-6
2015 年第二次临时股东大会	2015-2-9	www.sse.com.cn	2015-2-10
2015 年第三次临时股东大会	2015-2-25	www.sse.com.cn	2015-2-26
2014 年年度股东大会	2015-5-18	www.sse.com.cn	2015-5-19
2015 年第四次临时股东大会	2015-6-8	www.sse.com.cn	2015-6-9
2015 年第五次临时股东大会	2015-7-29	www.sse.com.cn	2015-7-30

2015 年第六次临时股东大会	2015-8-14	www. sse. com. cn	2015-8-15
2015 年第七次临时股东大会	2015-10-13	www. sse. com. cn	2015-10-14
2015 年第八次临时股东大会	2015-11-16	www. sse. com. cn	2015-11-17
2015 年第九次临时股东大会	2015-12-7	www. sse. com. cn	2015-12-8
2015 年第十次临时股东大会	2015-12-21	www. sse. com. cn	2015-12-22

### 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
王晓梅	是	23	22	22	1	0	否	0
金雪军	是	23	23	22	0	0	否	3
王泽霞	是	23	23	22	0	0	否	2
林俊波	否	23	23	22	0	0	否	8
叶正猛	否	5	5	5	0	0	否	2
赵伟卿	否	23	23	22	0	0	否	4
黄芳	否	5	5	5	0	0	否	2
潘孝娜	否	18	18	17	0	0	否	11
虞迪锋	否	18	18	17	0	0	否	11

年内召开董事会会议次数	23
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	22
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

报告期内，独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他事项提出异议。

### 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

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

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

期内，薪酬与考核委员会共召开了三次会议，对股权激励对象的行权资格与行权条件、董事、监事津贴和高管薪酬发表了专业意见，并拟定了《股权激励计划实施考核办法》并提交公司董事会审议。

期内，提名委员会对公司人力资源部的运作及子公司高级管理人员的选择标准和选择提出了一些

建议；根据公司经营情况、资产规模和股权结构对董事会人员组成结构向董事会提出建议。2015 年 10 月，因公司换届对董事候选人进行审查并向董事会提出候选人建议，提名林俊波、赵伟卿、叶正猛、黄芳、王晓梅、金雪军、王泽霞为公司第九届董事会董事候选人，其中王晓梅、金雪军、王泽霞为独立董事候选人。

期内，战略决策委员会作为负责公司长期发展战略和重大投资决策的专门机构，针对宏观环境和行业形势的变化，提出要合理调整主业结构，坚持“地产+互联网金控”双主业发展战略，地产业务向上海等一线城市聚焦，并加大对金融及互联网金融领域的投资和整合力度，求得安全、高效的发展，实现股东利益最大化。

## 五、监事会发现公司存在风险的说明

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 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

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

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

2010 年 5 月 5 日，新潮集团、实际控制人黄伟先生出具了《避免同业竞争承诺函》，对避免同业竞争做出了一系列承诺（详见公告临 2010-28 号）。截至 2015 年 12 月 31 日，公司控股股东及实际控制人严格遵守了上述承诺。

## 七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

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

## 八、是否披露内部控制审计报告

√适用 □不适用

详见上交所网站（www.sse.com.cn）披露的《2015 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

内部控制审计报告与公司内部控制评价报告意见一致

是否披露内部控制审计报告：是

## 第十节 公司债券相关情况

适用 不适用

### 一、公司债券基本情况

单位：千元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
新湖中宝股份有限公司 2008 年公司债券	08 新湖债	122009	2008-7-2	2016-7-2	1,399,980	9%	按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。	上交所
新湖中宝股份有限公司 2015 年公司债券	15 新湖债	122406	2015-7-23	2020-7-23	3,500,000	5.50%	采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	上交所

### 二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

项目		08 新湖债	15 新湖债
债券受托管理人	名称	西南证券有限责任公司	国泰君安证券股份有限公司
	办公地址	上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 906 室	中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号
	联系人	胡晓丽	魏璿
	联系电话	021-68419900	010-59312983
资信评级机构	名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	联合信用评级有限公司
	办公地址	上海市汉口路 398 号华盛大厦 14 楼	北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 12 层

### 三、公司债券募集资金使用情况

#### 1、08 新湖债

经中国证券监督管理委员会证监许可[2008]589 号文核准，本公司获准发行债券面值不超过 14 亿元的公司债券。根据公司 2008 年 6 月 18 日公告的本期公司债券募集说明书相关内容，公司

拟用发行募集资金中的 3 亿元偿还公司银行贷款, 剩余募集资金用于补充公司流动资金。截止 2015 年 12 月 31 日, 本期公司债券募集资金已按照募集说明书约定用途全部使用完毕。

## 2、15 新湖债

经中国证券监督管理委员会证监许可[2015]1654 号文核准, 本公司将在向社会公开发行面值不超过 35 亿元(含 35 亿元)的公司债券。根据公司 2015 年 7 月 21 日公告的本期公司债券募集说明书的相关内容, 公司对本期公司债券募集资金的使用计划为偿还公司银行贷款、调整债务结构和补充流动资金。公司已于 2015 年 7 月 27 日收到募集资金。截止 2015 年 12 月 31 日, 本期公司债券募集资金已按照募集说明书约定用途全部使用完毕。

## 四、公司债券资信评级机构情况

报告期内, 公司委托上海新世纪资信评估投资服务有限公司对 08 新湖债券进行跟踪评级。上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2015 年 6 月 19 日出具了《新湖中宝股份有限公司 2008 年公司债跟踪评级报告》, 本次公司主体信用等级为 AA 级, 债项信用等级为 AA 级, 评级展望稳定。公司前次 08 新湖债跟踪评级的主体评级结果为 AA-, 债券信用等级为 AA-, 评级机构为上海新世纪资信评估投资服务有限公司, 评级时间为 2014 年 6 月 5 日, 详见上交所网站 ([www.see.com.cn](http://www.see.com.cn))。

报告期内, 公司委托联合信用评级有限公司对新湖中宝股份有限公司主体长期信用状况和拟发行的 2015 年公司债券进行综合分析和评估。联合信用评级有限公司于 2015 年 2 月 13 日出具的信用等级报告中确定新湖中宝股份有限公司主体长期信用等级为 AA 级, 拟发行的 2015 年公司债券信用等级为 AA 级, 详见上交所网站 ([www.see.com.cn](http://www.see.com.cn))。

## 五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

### 1、获得担保情况

08 新湖债和 15 新湖债均为无担保债券。

### 2、偿债计划

#### (1) 08 新湖债

本债券的付息日为 2009 年至 2016 年间每年的 7 月 2 日(遇非交易日顺延), 债券到期日为 2016 年 7 月 2 日, 到期支付本金及最后一期利息。本次公司债券的持有人有权在债券存续期间第 3 年和第 6 年付息日将其持有的债券全部或部分按面值回售给发行人。公司已于 2015 年 7 月 2 日完成“08 新湖债”2015 年的付息工作。

#### (2) 15 新湖债

本债券的付息日为 2016 年至 2020 年每年的 7 月 23 日(如遇法定节假日或休息日, 则顺延至期后的第一个工作日; 顺延期间付息款项不另计利息)。若债券持有人行使回售选择权, 则本期债券回售部分的付息日为自 2016 年至 2018 年间每年 7 月 23 日(如遇法定节假日或休息日, 则顺

延至期后的第一个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。债券发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度公告后，债券持有人有权选择在本债券第 3 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人按照上交所和证券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

## 六、公司债券持有人会议召开情况

报告期内，本公司未发生触发召开债券持有人会议情况，因此未召开债券持有人会议。

## 七、公司债券受托管理人履职情况

### （一）08 新湖债

期内，西南证券股份有限公司严格履行《债券受托管理协议》约定的责任：

- 1、督促发行人依照《募集说明书》中对信息披露责任的履行；
- 2、对发行人的偿债能力和增信措施的有效性进行持续关注和调查。

### （二）15 新湖债

期内，国泰君安证券股份有限公司严格履行《债券受托管理协议》约定的责任：

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

## 八、截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

主要指标	2015 年	2014 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	2,554,981,302.96	2,291,063,502.10	11.52	
投资活动产生的现金流量净额	-9,395,273,031.89	412,547,203.82	-2,377.38	本期对外投资增加
筹资活动产生的现金流量净额	11,207,240,635.05	6,541,471,575.45	71.33	本期非公开发行股票和发行公司债券
期末现金及现金等价物余额	11,799,432,344.13	9,285,881,190.50	27.07	
流动比率	199.18	188.90	5.44	
速动比率	61.52	54.26	13.38	
资产负债率	71.48	71.06	0.59	
EBITDA 全部债务比	0.06	0.07	-14.29	
利息保障倍数	0.70	0.72	-2.78	
现金利息保障倍数	1.35	-0.50	不适用	
EBITDA 利息保障倍数	0.71	0.73	-2.74	
贷款偿还率	100	100	0	
利息偿付率	94.39	100.24	-5.84	



### 九、报告期末公司资产情况

截止报告期末,公司总资产 8,906,743.93 万元,其中,期末受限制的资产金额为 3,732,393.29 万元,资产受限制的原因主要是抵押、质押和不能提前赎回的理财产品。

### 十、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

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

### 十一、公司报告期内的银行授信情况

截至报告期末,公司银行授信额度为 346 亿元,未使用银行授信额度为 123 亿元,公司按时足额偿还银行贷款本息。

### 十二、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

报告期内,公司均按照公司债券募集说明书相关约定或承诺执行。

### 十三、公司发生重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

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

## 第十一节 财务报告

### 一、审计报告

√适用 □不适用

## 审 计 报 告

天健审〔2016〕3578号

新潮中宝股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的新潮中宝股份有限公司（以下简称新潮中宝公司）财务报表，包括 2015 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2015 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及财务报表附注。

### 一、管理层对财务报表的责任

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

### 二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、 审计意见

我们认为，新湖中宝公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了新湖中宝公司 2015 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况，以及 2015 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

天健会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师：林国雄

中国·杭州

中国注册会计师：景彩子

二〇一六年四月十四日

### 二、 财务报表

**合并资产负债表**  
2015 年 12 月 31 日

编制单位：新湖中宝股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	1	15,931,802,925.46	12,752,155,568.04
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	2	191,726,816.13	14,196,803.80
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	3	76,294,144.51	1,157,737,522.67
预付款项	4	935,615,204.54	228,576,391.40
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息	5	13,910,920.15	
应收股利			
其他应收款	6	434,697,661.84	586,780,635.99
买入返售金融资产			
存货	7	49,096,349,562.67	42,789,574,351.01
划分为持有待售的资产	8		165,852,176.82
一年内到期的非流动资产	9	6,992,000.00	220,000,000.00
其他流动资产	10	4,351,479,506.96	2,118,521,730.47
流动资产合计		71,038,868,742.26	60,033,395,180.20
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
可供出售金融资产	11	7,969,104,144.68	1,781,431,716.12
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	12	7,332,907,214.99	6,532,911,914.15
投资性房地产	13	338,853,129.38	401,332,583.75
固定资产	14	226,874,169.71	241,292,082.32
在建工程	15	5,248,576.83	4,321,615.80
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	16	265,418,203.62	262,601,562.29
开发支出	17	839,126,199.31	784,219,255.03
商誉	18		
长期待摊费用	19	5,678,841.57	2,354,331.62
递延所得税资产	20	226,851,130.22	216,666,282.92
其他非流动资产	21	818,508,988.00	588,706,638.00
非流动资产合计		18,028,570,598.31	10,815,837,982.00
资产总计		89,067,439,340.57	70,849,233,162.20

<b>流动负债：</b>			
短期借款	22	2,972,380,000.00	3,082,900,000.00
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	23	73,633,010.00	157,807,040.00
衍生金融负债			
应付票据	24	429,100,000.00	950,550,000.00
应付账款	25	1,356,194,130.07	1,507,643,548.14
预收款项	26	9,430,385,867.41	6,797,606,240.80
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	27	7,946,670.14	6,235,262.71
应交税费	28	1,406,176,569.63	1,395,963,647.92
应付利息	29	410,154,894.09	196,158,776.14
应付股利	30	7,787,227.10	1,787,227.10
其他应付款	31	1,363,281,734.34	2,049,501,903.46
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	32	13,457,313,597.75	10,648,636,630.00
其他流动负债	33	4,751,110,056.90	4,985,357,441.37
流动负债合计		35,665,463,757.43	31,780,147,717.64
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	34	14,910,477,393.00	13,389,640,000.00
应付债券	35	11,254,232,944.69	1,466,923,705.73
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	36	60,000,000.00	60,000,000.00
递延收益	37	226,018,698.53	186,125,758.49
递延所得税负债	20	1,748,188.31	786,990.89
其他非流动负债	38	1,548,751,607.50	3,459,209,670.00
非流动负债合计		28,001,228,832.03	18,562,686,125.11
负债合计		63,666,692,589.46	50,342,833,842.75
<b>所有者权益</b>			
股本	39	9,099,670,428.00	8,032,815,867.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	40	8,851,330,027.78	4,427,260,757.51
减：库存股			
其他综合收益	41	-945,540,711.80	347,160,149.70

专项储备			
盈余公积	42	787,114,239.21	691,330,541.13
一般风险准备			
未分配利润	43	6,331,411,362.06	5,722,207,170.52
归属于母公司所有者权益合计		24,123,985,345.25	19,220,774,485.86
少数股东权益		1,276,761,405.86	1,285,624,833.59
所有者权益合计		25,400,746,751.11	20,506,399,319.45
负债和所有者权益总计		89,067,439,340.57	70,849,233,162.20

法定代表人：林俊波主管会计工作负责人：潘孝娜会计机构负责人：胡倩倩

### 母公司资产负债表

2015 年 12 月 31 日

编制单位：新湖中宝股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		5,081,632,971.89	4,568,566,382.48
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		3,673,212.97	2,969,737.16
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	1	44,289,001.40	24,344,808.75
预付款项		22,154,315.60	12,731,635.00
应收利息		12,536,178.58	
应收股利		534,157,800.00	24,157,800.00
其他应收款	2	11,114,996,908.31	9,396,828,865.52
存货		334,747.45	352,003.59
划分为持有待售的资产			165,852,176.82
一年内到期的非流动资产		6,492,000.00	
其他流动资产		1,838,267,279.61	83,459,891.09
流动资产合计		18,658,534,415.81	14,279,263,300.41
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产		7,505,584,190.28	1,770,558,310.46
持有至到期投资			
长期应收款		3,520,000,000.00	1,100,000,000.00
长期股权投资	3	11,837,010,128.10	11,060,454,435.33
投资性房地产		56,084,011.40	58,027,277.60
固定资产		20,720,606.76	21,335,726.34
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		869,312.97	700,911.24
开发支出			
商誉			

长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产		578,500,000.00	587,000,000.00
非流动资产合计		23,518,768,249.51	14,598,076,660.97
资产总计		42,177,302,665.32	28,877,339,961.38
<b>流动负债：</b>			
短期借款		976,680,000.00	1,584,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			520,000,000.00
应付账款		772,137.10	138,522.00
预收款项		7,802,164.19	3,564,464.00
应付职工薪酬		1,606,680.97	1,383,104.31
应交税费		22,658,998.75	8,912,182.12
应付利息		290,770,510.66	108,334,236.89
应付股利		1,787,227.10	1,787,227.10
其他应付款		2,843,772,782.02	1,108,288,428.01
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		6,087,413,597.75	3,567,256,630.00
其他流动负债		700,000,000.00	1,550,000,000.00
流动负债合计		10,933,264,098.54	8,453,664,794.43
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		1,793,000,000.00	2,055,070,000.00
应付债券		8,447,926,546.64	1,397,733,705.73
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债		1,241,397,307.50	1,895,509,670.00
非流动负债合计		11,482,323,854.14	5,348,313,375.73
负债合计		22,415,587,952.68	13,801,978,170.16
<b>所有者权益：</b>			
股本		9,099,670,428.00	8,032,815,867.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		9,334,883,995.77	4,910,814,725.50
减：库存股			
其他综合收益		-1,149,540,459.62	157,132,040.87
专项储备			
盈余公积		709,176,373.56	613,392,675.48
未分配利润		1,767,524,374.93	1,361,206,482.37
所有者权益合计		19,761,714,712.64	15,075,361,791.22

负债和所有者权益总计		42,177,302,665.32	28,877,339,961.38
------------	--	-------------------	-------------------

法定代表人：林俊波 主管会计工作负责人：潘孝娜 会计机构负责人：胡倩倩

**合并利润表**  
2015 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		11,636,298,826.34	11,038,339,077.92
其中：营业收入	44	11,636,298,826.34	11,038,339,077.92
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		11,112,858,290.42	10,608,961,891.77
其中：营业成本	44	8,646,113,705.25	8,596,467,864.64
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	45	825,615,991.45	714,869,257.53
销售费用	46	420,170,490.50	346,073,064.65
管理费用	47	315,784,015.59	290,143,744.94
财务费用	48	877,996,738.69	655,590,233.09
资产减值损失	49	27,177,348.94	5,817,726.92
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	50	5,702,444.42	1,113,329.02
投资收益（损失以“－”号填列）	51	979,814,862.01	1,056,074,713.23
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		824,865,304.25	627,744,577.76
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		1,508,957,842.35	1,486,565,228.40
加：营业外收入	52	9,624,147.22	20,966,071.95
其中：非流动资产处置利得		732,877.83	557,832.62
减：营业外支出	53	24,046,231.04	11,853,576.37
其中：非流动资产处置损失		128,537.69	224,776.96
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		1,494,535,758.53	1,495,677,723.98
减：所得税费用	54	452,856,194.90	349,673,355.05
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		1,041,679,563.63	1,146,004,368.93
归属于母公司所有者的净利润		1,160,723,279.77	1,081,922,249.92
少数股东损益		-119,043,716.14	64,082,119.01
六、其他综合收益的税后净额	55	-1,292,700,861.50	278,394,445.77
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-1,292,700,861.50	278,394,445.77



(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		-1,292,700,861.50	278,394,445.77
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		91,801,618.03	73,753,068.96
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		-1,382,373,970.12	204,312,866.66
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		-2,128,509.41	328,510.15
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		-251,021,297.87	1,424,398,814.70
归属于母公司所有者的综合收益总额		-131,977,581.73	1,360,316,695.69
归属于少数股东的综合收益总额		-119,043,716.14	64,082,119.01
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.14	0.17
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.14	0.17

法定代表人：林俊波 主管会计工作负责人：潘孝娜 会计机构负责人：胡倩倩

母公司利润表  
2015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	4	2,546,666,089.11	2,417,655,225.39
减：营业成本	4	2,397,219,071.01	2,277,037,715.29
营业税金及附加		13,688,159.81	1,295,754.56
销售费用			
管理费用		54,556,351.21	41,916,539.80
财务费用		651,739,242.10	666,909,540.24
资产减值损失		-16,562,395.96	3,064,836.90
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		703,475.81	523,125.65
投资收益（损失以“-”号填列）	5	1,512,579,964.10	1,510,669,489.12
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		634,651,792.94	564,821,102.32
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		959,309,100.85	938,623,453.37
加：营业外收入		725,081.81	10,000,800.63
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出		2,197,201.87	1,204,150.80

其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		957,836,980.79	947,420,103.20
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		957,836,980.79	947,420,103.20
五、其他综合收益的税后净额		-1,306,672,500.49	287,830,591.53
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		-1,306,672,500.49	287,830,591.53
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		91,801,618.03	73,753,068.96
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		-1,398,474,118.52	214,077,522.57
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		-348,835,519.70	1,235,250,694.73
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：林俊波 主管会计工作负责人：潘孝娜 会计机构负责人：胡倩倩

#### 合并现金流量表

2015 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		15,905,344,308.23	13,420,446,951.89
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		36,579,077.74	3,654,406.06

收到其他与经营活动有关的现金	56	521,225,204.31	783,890,160.97
经营活动现金流入小计		16,463,148,590.28	14,207,991,518.92
购买商品、接受劳务支付的现金		12,974,974,889.65	16,918,094,786.10
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		339,773,814.84	287,400,631.94
支付的各项税费		1,559,348,071.38	1,075,930,551.34
支付其他与经营活动有关的现金	56	887,258,237.39	934,998,082.52
经营活动现金流出小计		15,761,355,013.26	19,216,424,051.90
经营活动产生的现金流量净额		701,793,577.02	-5,008,432,532.98
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		1,374,934,157.95	1,746,128,458.97
取得投资收益收到的现金		156,663,787.46	32,542,720.75
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		4,367,508.95	930,371.62
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			259,453,011.70
收到其他与投资活动有关的现金	56	546,369,307.29	526,994,826.24
投资活动现金流入小计		2,082,334,761.65	2,566,049,389.28
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		281,764,223.46	62,647,551.71
投资支付的现金		8,666,135,123.84	1,723,258,684.84
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		167,939,043.79	26,499,334.27
支付其他与投资活动有关的现金	56	2,361,769,402.45	341,096,614.64
投资活动现金流出小计		11,477,607,793.54	2,153,502,185.46
投资活动产生的现金流量净额		-9,395,273,031.89	412,547,203.82
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		5,513,992,624.20	5,437,176,556.12
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		40,000.00	
取得借款收到的现金		17,017,227,500.00	23,747,146,300.00
发行债券收到的现金		11,251,940,000.00	69,190,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	56	2,091,492,871.31	2,835,952,414.08
筹资活动现金流入小计		35,874,652,995.51	32,089,465,270.20
偿还债务支付的现金		17,005,112,437.00	19,363,806,500.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,892,895,284.42	3,558,553,481.67
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		54,800,000.00	41,400,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	56	3,769,404,639.04	2,625,633,713.08
筹资活动现金流出小计		24,667,412,360.46	25,547,993,694.75
筹资活动产生的现金流量净额		11,207,240,635.05	6,541,471,575.45
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的</b>		-210,026.55	103,442.80

影响			
五、现金及现金等价物净增加额		2,513,551,153.63	1,945,689,689.09
加：期初现金及现金等价物余额		9,285,881,190.50	7,340,191,501.41
六、期末现金及现金等价物余额		11,799,432,344.13	9,285,881,190.50

法定代表人：林俊波 主管会计工作负责人：潘孝娜 会计机构负责人：胡倩倩

### 母公司现金流量表

2015 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,763,211,654.86	2,658,714,342.09
收到的税费返还		1,199,655.23	1,201,081.02
收到其他与经营活动有关的现金		56,668,328.75	48,250,970.41
经营活动现金流入小计		2,821,079,638.84	2,708,166,393.52
购买商品、接受劳务支付的现金		2,632,755,238.59	2,381,922,092.75
支付给职工以及为职工支付的现金		19,376,492.00	16,398,765.85
支付的各项税费		18,081,290.23	10,891,638.66
支付其他与经营活动有关的现金		31,408,405.13	49,243,513.62
经营活动现金流出小计		2,701,621,425.95	2,458,456,010.88
经营活动产生的现金流量净额		119,458,212.89	249,710,382.64
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		639,003,339.21	1,261,824,180.33
取得投资收益收到的现金		138,004,532.63	184,361,866.14
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		8,965,807,980.78	15,504,545,206.92
投资活动现金流入小计		9,742,815,852.62	16,950,731,253.39
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		335,617.73	15,461.53
投资支付的现金		7,820,779,998.34	753,995,118.07
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		13,127,031,318.45	17,828,715,990.59
投资活动现金流出小计		20,948,146,934.52	18,582,726,570.19
投资活动产生的现金流量净额		-11,205,331,081.90	-1,631,995,316.80
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		5,513,952,624.20	5,437,176,556.12
取得借款收到的现金		13,735,930,000.00	6,101,300,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		13,105,207,229.24	7,363,068,895.48
筹资活动现金流入小计		32,355,089,853.44	18,901,545,451.60
偿还债务支付的现金		7,644,576,630.00	7,141,316,500.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,659,482,866.69	1,603,271,957.88

支付其他与筹资活动有关的现金		11,186,131,859.38	6,472,834,199.01
筹资活动现金流出小计		20,490,191,356.07	15,217,422,656.89
筹资活动产生的现金流量净额		11,864,898,497.37	3,684,122,794.71
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		779,025,628.36	2,301,837,860.55
加：期初现金及现金等价物余额		4,300,607,980.00	1,998,770,119.45
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		5,079,633,608.36	4,300,607,980.00

法定代表人：林俊波主管会计工作负责人：潘孝娜会计机构负责人：胡倩倩

**合并所有者权益变动表**  
2015 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益									少数股东权益	所有者权益合计		
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积			一般风险准备	未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	8,032,815,867.00				4,427,260,757.51		347,160,149.70		691,330,541.13		5,722,207,170.52	1,285,624,833.59	20,506,399,319.45
加: 会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	8,032,815,867.00				4,427,260,757.51		347,160,149.70		691,330,541.13		5,722,207,170.52	1,285,624,833.59	20,506,399,319.45
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	1,066,854,561.00				4,424,069,270.27		-1,292,700,861.50		95,783,698.08		609,204,191.54	-8,863,427.73	4,894,347,431.66
(一) 综合收益总额							-1,292,700,861.50				1,160,723,279.77	-119,043,716.14	-251,021,297.87
(二) 所有者投入和减少资本	1,066,854,561.00				4,424,069,270.27							170,980,288.41	5,661,904,119.68
1. 股东投入的普通股	1,066,854,561.00				4,461,844,673.06							40,000.00	5,528,739,234.06
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额					-18,656,763.00								-18,656,763.00
4. 其他					-19,118,639.79							170,940,288.41	151,821,648.62
(三) 利润分配									95,783,698.08		-551,519,088.23	-60,800,000.00	-516,535,390.15
1. 提取盈余公积									95,783,698.08		-95,783,698.08		
2. 提取一般风险准备													



2015 年年度报告

(二)所有者投入和减少资本	1,773,958,060.00			3,574,326,647.62							-17,865,188.81	5,330,419,518.81
1. 股东投入的普通股	1,773,958,060.00			3,663,218,496.12								5,437,176,556.12
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				-13,436,369.55								-13,436,369.55
4. 其他				-75,455,478.95							-17,865,188.81	-93,320,667.76
(三)利润分配							94,742,010.32	-482,791,194.35	-26,400,000.00			-414,449,184.03
1. 提取盈余公积							94,742,010.32	-94,742,010.32				
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配								-388,049,184.03	-26,400,000.00			-414,449,184.03
4. 其他												
(四)所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 其他												
(五)专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六)其他												
四、本期期末余额	8,032,815,867.00			4,427,260,757.51		347,160,149.70	691,330,541.13	5,722,207,170.52	1,285,624,833.59			20,506,399,319.45

法定代表人：林俊波 主管会计工作负责人：潘孝娜 会计机构负责人：胡倩倩



**母公司所有者权益变动表**  
2015 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

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

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	6,258,857,807.00				1,349,295,264.69		-130,698,550.66		518,650,665.16	896,577,573.52	8,892,682,759.71
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	6,258,857,807.00				1,349,295,264.69		-130,698,550.66		518,650,665.16	896,577,573.52	8,892,682,759.71
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	1,773,958,060.00				3,561,519,460.81		287,830,591.53		94,742,010.32	464,628,908.85	6,182,679,031.51
（一）综合收益总额							287,830,591.53			947,420,103.20	1,235,250,694.73
（二）所有者投入和减少资本	1,773,958,060.00				3,561,519,460.81						5,335,477,520.81
1. 股东投入的普通股	1,773,958,060.00				3,663,218,496.12						5,437,176,556.12
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					-13,436,369.55						-13,436,369.55
4. 其他					-88,262,665.76						-88,262,665.76
（三）利润分配									94,742,010.32	-482,791,194.35	-388,049,184.03
1. 提取盈余公积									94,742,010.32	-94,742,010.32	
2. 对所有者（或股东）的分配										-388,049,184.03	-388,049,184.03
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	8,032,815,867.00				4,910,814,725.50		157,132,040.87		613,392,675.48	1,361,206,482.37	15,075,361,791.22

法定代表人：林俊波 主管会计工作负责人：潘孝娜 会计机构负责人：胡倩倩

### 三、公司基本情况

#### 1. 公司概况

新潮中宝股份有限公司（以下简称公司或本公司）系 1992 年 8 月经浙江省人民政府股份制试点工作协调小组批准、采取定向募集方式设立的股份制企业。设立时，公司注册资本人民币 5,000 万元，发行股份 500 万股，每股面值人民币 10 元。公司现持有统一社会信用代码为 91330000142941287T 的营业执照。公司股票于 1999 年 6 月 23 日在上海证券交易所挂牌交易，股票代码：600208。经过拆细及历年的分红送股、转增、增资配股、定向发行以及吸收合并浙江新潮创业投资股份有限公司，截至 2015 年 12 月 31 日公司注册资本增加至人民币 9,099,670,428.00 元，每股面值 1 元，折股份总数 9,099,670,428.00 股。其中，有限售条件的流通股份 A 股 962,710,076 股；无限售条件的流通股份 A 股 8,136,960,352 股。

本公司经营范围：煤炭（《煤炭经营资格证》有效期至 2016 年 6 月 30 日）的销售。实业投资，百货、针纺织品、五金交电、石化产品、化工产品（不含化学危险品）、家俱、电子计算机及配件、建筑材料、金属材料、木竹材、电子产品、通讯设备（不含无线）、机电设备、黄金饰品、珠宝玉器的销售，经营进出口业务、投资管理，信息咨询服务，国内广告设计制作发布，代理广告业务，电子计算机网络系统及软件的研发、技术服务，房地产中介服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

子公司主营业务：房地产开发经营等。

本财务报表业经公司 2016 年 4 月 14 日第九届董事会第十次会议批准对外报出。

#### 2. 合并财务报表范围

本公司将沈阳新潮房地产开发有限公司、新潮地产集团有限公司和浙江允升投资集团有限公司等 72 家子公司纳入本期合并财务报表范围，详见本财务报表附注合并范围的变更和附注在其他主体中的权益之说明。

### 四、财务报表的编制基础

#### 1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

#### 2. 持续经营

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

### 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

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

## 1. 遵循企业会计准则的声明

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

## 2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

## 3. 营业周期

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

## 4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

## 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

### (1) 同一控制下企业合并的会计处理方法

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

### (2) 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

## 6. 合并财务报表的编制方法

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

## 7. 现金及现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## 8. 外币业务和外币报表折算

### (1) 外币业务折算

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

## (2) 外币财务报表折算

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

## 9. 金融工具

### 1. 金融资产和金融负债的分类

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

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

### 2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

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

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

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

按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累积摊销额后的余额。

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

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

### 3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

### 4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

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

(2) 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

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

#### 5. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

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

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

#### (3) 可供出售金融资产

1) 表明可供出售债务工具投资发生减值的客观证据包括：

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

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

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

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

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

## 10. 应收款项

### (1). 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

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

### (2). 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项:

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

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

适用 不适用

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

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

适用 不适用

### (3). 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项:

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

## 11. 存货

### 1. 存货的分类

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



以及在开发过程中的开发成本。

## 2. 发出存货的计价方法

(1) 发出存货采用月末一次加权平均法。

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

(3) 发出开发产品按建筑面积平均分摊法核算。

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

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

## 3. 存货可变现净值的确定依据

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

## 4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

## 5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

### (1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

### (2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

## 12. 划分为持有待售资产

公司将同时满足下列条件的非流动资产（不包含金融资产）划分为持有待售的资产：1. 该组成部分必须在其当前状况下仅根据出售此类组成部分的通常和惯用条款即可立即出售；2. 已经就

处置该组成部分作出决议；3. 与受让方签订了不可撤销的转让协议；4. 该项转让很可能在一年内完成。

### 13. 长期股权投资

#### 1. 共同控制、重要影响的判断

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

#### 2. 投资成本的确定

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

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

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

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

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

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

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

产交换取得的，按《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

### 3. 后续计量及损益确认方法

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

### 4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

#### (1) 个别财务报表

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

#### (2) 合并财务报表

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

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

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

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

将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

## 14. 投资性房地产

### (1). 如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

## 15. 固定资产

### (1). 确认条件

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

### (2). 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
----	------	---------	--------	---------

房屋及建筑物	年限平均法	20-45	3-5	2.11-4.85
通用设备	年限平均法	3-20	3-5	4.75-32.33
专用设备	年限平均法	6-15	3-5	6.33-16.17
运输工具	年限平均法	5-12	3-5	7.92-19.40
其他设备	年限平均法	5-15	3-5	6.33-19.40

## 16. 在建工程

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

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

## 17. 借款费用

### 1. 借款费用资本化的确认原则

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

### 2. 借款费用资本化期间

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

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

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

### 3. 借款费用资本化率以及资本化金额

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

## 18. 无形资产

### (1). 计价方法、使用寿命、减值测试

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

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

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

## (2). 内部研究开发支出会计政策

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

## 19. 长期资产减值

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

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

## 20. 长期待摊费用

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

## 21. 职工薪酬

### (1)、短期薪酬的会计处理方法

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

### (2)、离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

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

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤:

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

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

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

### (3)、辞退福利的会计处理方法

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

### (4)、其他长期职工福利的会计处理方法

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

## 22. 预计负债

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

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

## 23. 股份支付

### 1. 股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

### 2. 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

#### (1) 以权益结算的股份支付

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

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

#### (2) 以现金结算的股份支付

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

#### (3) 修改、终止股份支付计划

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

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

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

## 24. 维修基金的核算方法

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

## 25. 收入

### 1. 收入确认原则

#### (1) 房地产销售收入

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

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

## (2) 销售商品

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

## (3) 提供劳务

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

## (4) 让渡资产使用权

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

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

## (5) 建造合同

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



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

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

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

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

#### (6) 其他业务收入

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

#### 2. 收入确认的具体方法

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

## 26. 政府补助

### (1)、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

### (2)、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

## 27. 递延所得税资产/递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清

偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

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

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

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

## 28. 租赁

### (1)、经营租赁的会计处理方法

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

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

## 29. 其他重要的会计政策和会计估计

### 质量保证金的核算方法

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

## 30. 重要会计政策和会计估计的变更

### (1)、重要会计政策变更

适用 不适用

### (2)、重要会计估计变更

适用 不适用

## 六、税项

### 1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务	17%、13%、6%、3%等
消费税	应纳税销售额（量）	5%
营业税	应纳税营业额	3%、5%等
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%、5%
企业所得税	应纳税所得额	25%、16.5%、30%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着	[注]

	物产权产生的增值额	
房产税	从价计征的,按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2% 计缴;从租计征的,按租金收入的 12%计缴	1.2%、12%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的,披露情况说明

适用 不适用

纳税主体名称	所得税税率
香港新湖投资有限公司	16.5%
泰昌投资有限公司	16.5%
香港新澳投资有限公司	16.5%
新湖期货(香港)有限公司	16.5%
澳洲兴澳投资有限公司	30%
除上述以外的其他纳税主体	25%

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

#### (1) 明细情况

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	775,296.98	690,379.29
银行存款	11,713,507,705.42	9,739,016,255.52
其他货币资金	4,217,519,923.06	3,012,448,933.23
合计	15,931,802,925.46	12,752,155,568.04
其中:存放在境外的款项总额	436,265,368.05	29,036,466.96

#### (2) 其他说明

期末使用受限制的货币资金为 4,132,370,581.33 元,其中:银行存款中用于质押的定期存款 915,447,727.00 元,其他货币资金中银行承兑汇票保证金 300,000,000.00 元、银行贷款保证金 375,815,474.44 元、按揭担保保证金 93,881,038.43 元、期货客户保证金 2,378,191,492.84 元、开工保证金 55,073,530.44 元、其他 13,961,318.18 元。

### 2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

交易性金融资产	191,726,816.13	14,196,803.80
其中：债务工具投资		18,017.26
权益工具投资	701,400.00	
衍生金融资产		
其他	191,025,416.13	14,178,786.54
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：债务工具投资		
权益工具投资		
其他		
合计	191,726,816.13	14,196,803.80

### 3、应收账款

#### (1). 应收账款分类披露

##### 1) 类别明细情况

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	86,512,719.30	100	10,218,574.79	11.81	76,294,144.51	1,404,085,785.69	100	246,348,263.02	17.55	1,157,737,522.67
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	86,512,719.30	/	10,218,574.79	/	76,294,144.51	1,404,085,785.69	/	246,348,263.02	/	1,157,737,522.67

##### 2) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内	43,637,355.17	1,745,494.21	4.00
1 年以内小计	43,637,355.17	1,745,494.21	4.00
1 至 2 年	31,693,608.75	2,535,488.70	8.00
2 至 3 年	480,000.00	96,000.00	20.00

3 年以上	9,720,327.00	4,860,163.50	50.00
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上	981,428.38	981,428.38	100.00
合计	86,512,719.30	10,218,574.79	11.81

## (2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况:

本期计提坏账准备金额-236,124,072.23 元; 本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

## (3). 本期实际核销的应收账款情况

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	核销金额
实际核销的应收账款	5,616.00

## (4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况:

期末余额前 5 名的应收账款合计数为 30,377,269.00 元, 占应收账款期末余额合计数的比例为 35.11%, 相应计提的坏账准备合计数为 1,407,729.48 元。

## 4、预付款项

## (1). 预付款项按账龄列示

## 1) 明细情况

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	825,195,815.48	88.19	154,607,435.56	67.63
1 至 2 年	54,651,259.70	5.84	28,092,618.49	12.29
2 至 3 年	11,656,251.79	1.25	30,780,115.06	13.47
3 年以上	44,111,877.57	4.72	15,096,222.29	6.61
合计	935,615,204.54	100.00	228,576,391.40	100.00

## 2) 账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明:

单位名称	期末数	未结算原因
瑞安市安阳街道	30,000,000.00	认购土地定金
沈阳沈北新区区政府	15,000,000.00	预付规费
杭州市国土资源局	11,720,771.80	认购土地定金
小计	56,720,771.80	

## (2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况:

期末余额前 5 名的预付款项合计数为 799,315,296.80 元,占预付款项期末余额合计数的比例为 85.43%。

## 5、 应收利息

√适用 □不适用

## 应收利息分类

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
定期存款	9,805,364.60	
委托贷款		
债券投资		
委托理财	4,105,555.55	
合计	13,910,920.15	

## 6、 其他应收款

## (1). 其他应收款分类披露

## 1) 明细情况

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	528,002,440.18	100.00	93,304,778.34	17.67	434,697,661.84	668,133,855.58	100.00	81,353,219.59	12.18	586,780,635.99
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	528,002,440.18	/	93,304,778.34	/	434,697,661.84	668,133,855.58	/	81,353,219.59	/	586,780,635.99

2) 组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中: 1 年以内分项			
1 年以内	327,855,637.99	13,114,225.52	4.00
1 年以内小计	327,855,637.99	13,114,225.52	4.00
1 至 2 年	64,428,218.50	5,154,257.48	8.00
2 至 3 年	29,427,146.67	5,885,429.33	20.00
3 年以上	74,281,142.03	37,140,571.02	50.00
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上	32,010,294.99	32,010,294.99	100.00
合计	528,002,440.18	93,304,778.34	17.67

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况:

本期计提坏账准备金额 11,951,558.75 元; 本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

(3). 本期实际核销的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	30,000.00

(4). 其他应收款按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金保证金	254,399,923.36	151,439,507.31
往来款	130,227,227.46	239,969,534.33
股权债权转让款	40,445,999.00	170,000,000.00
应收暂付款	81,868,861.88	74,568,507.72
其他	21,060,428.48	32,156,306.22
合计	528,002,440.18	668,133,855.58

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
上海逸合投资管理有限公司	往来款	72,920,400.00	1 年以内	13.81	2,916,816.00
苏州市住房置业担保有限公司	按揭保证金	66,801,950.00	0-5 年	12.65	14,196,356.00

大业信托有限责任公司	贷款保证金	60,000,000.00	1年以内	11.36	2,400,000.00
长城国际动漫游戏股份有限公司	股权转让款	40,445,999.00	1年以内	7.66	1,617,839.96
甘肃西北矿业集团有限公司	往来款	34,753,854.47	0-2年	6.59	1,431,740.09
合计	/	274,922,203.47	/	52.07	22,562,752.05

## 7、存货

### (1). 存货分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	916,820.00		916,820.00	1,308,634.00	92,288.00	1,216,346.00
在产品						
库存商品	2,305,205.96	430,739.56	1,874,466.40	22,850,873.96	452,944.06	22,397,929.90
周转材料						
消耗性生物资产						
建造合同形成的已完工未结算资产						
开发成本	43,896,153,941.24	216,586,808.16	43,679,567,133.08	37,746,664,970.42	10,540,601.81	37,736,124,368.61
开发产品	5,486,431,897.56	74,294,268.73	5,412,137,628.83	5,040,300,600.15	47,637,157.91	4,992,663,442.24
低值易耗品	1,853,514.36		1,853,514.36	1,814,677.76	0	1,814,677.76
影视剧本	1,170,000.00	1,170,000.00		1,170,000.00	1,170,000.00	0
完成拍摄影视剧				35,357,586.50	0	35,357,586.50
合计	49,388,831,379.12	292,481,816.45	49,096,349,562.67	42,849,467,342.79	59,892,991.78	42,789,574,351.01

### (2). 存货跌价准备

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料	92,288.00			92,288.00		
在产品						
库存商品	452,944.06			22,204.50		430,739.56
周转材料						
消耗性生物资产						
建造合同形成的已完工未结算资产						
开发成本	10,540,601.81	206,046,206.35				216,586,808.16
开发产品	47,637,157.91	45,303,656.07		18,646,545.25		74,294,268.73
影视剧本	1,170,000.00					1,170,000.00
合计	59,892,991.78	251,349,862.42		18,761,037.75		292,481,816.45

### (3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明：

期末存货余额中含借款费用资本化金额 897,623.97 万元。



## (4) 其他说明

## 1) 存货——开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (万元)	期初数	期末数
沈阳·仙林金谷	2009年6月	2018年11月	163,000	603,670,946.71	567,146,982.74
沈阳·北国之春七期	2010年12月	2018年12月	120,000	358,124,103.31	162,877,980.53
天津·香格里拉	2009年4月	2017年10月	70,500	89,569,008.77	105,768,261.19
沈阳·新湖湾	2014年4月	2018年12月	165,000	533,096,060.72	576,560,718.52
沈阳·新湖花园	2014年10月	2018年12月	95,000	500,458,513.02	638,996,566.38
滨州·新湖玫瑰园	2009年8月	2018年8月	31,000	43,961,104.67	52,016,524.10
泰安·新湖绿园	2009年	2016年4月	64,000	245,594,017.72	113,171,772.86
南京·仙林翠谷	2006年5月	2020年	238,749	365,482,700.18	448,095,591.88
苏州·明珠城	2006年8月	2018年	823,700	2,299,935,642.64	2,011,914,172.36
上海·青蓝国际	2012年7月	2018年12月	677,807	3,622,321,836.11	4,942,535,122.52
瑞安·金座银座	2015年9月	2019年6月	41,967	87,382,095.41	109,980,097.90
杭州·武林国际	2009年8月	2017年1月	249,500	188,315,557.74	85,017,716.02
丽水·新湖国际	2011年8月	2019年6月	547,000	2,622,926,282.06	2,224,850,651.94
舟山·御景国际	2012年6月	2016年3月	230,000	1,754,745,882.67	2,129,710,316.70
湖州·龙溪苑	[注 2]	[注 2]		29,483,629.84	31,715,933.94
南通启阳·长江公园	[注 1]	[注 1]	121,500	212,267,527.04	222,378,706.94
南通新湖·长江公园	2014年6月	2019年4月	221,000	509,720,642.98	756,227,179.07
南通启新·长江公园	[注 1]	[注 1]	459,300	1,129,579,403.97	1,189,164,949.68
南通启仁·长江公园	[注 1]	[注 1]	181,400	369,555,571.23	480,923,461.64
杭州·金色童年	2014年9月	2019年9月	180,000	210,966,652.74	234,510,287.81
杭州·香格里拉	2004年9月	2020年12月	411,475	1,004,635,873.40	1,247,798,043.55
衢州·新湖景城	2004年	2018年12月	326,303	337,173,419.52	561,604,045.91
九江·柴桑春天	2005年10月	2016年2月	285,000	405,266,354.69	172,572,202.34
杭州·新湖果岭	2007年	2018年	275,000	742,349,412.40	976,329,308.65
兰溪·香格里拉	2010年5月	2022年	282,283	728,888,530.28	558,405,176.09
平阳·新湖庄园	[注 1]	[注 1]	32,000	74,489,231.06	76,578,450.45
上海·新湖明珠城	2002年10月	2019年	843,828	2,376,290,103.25	2,972,782,070.70
启东·圆陀角岸线综合整治工程	[注 3]	[注 3]	150,000	398,325,136.02	375,731,539.26
九江·庐山国际	2010年12月	2019年12月	365,000	1,114,815,527.65	1,001,426,036.85
嘉兴·新中国国际	2012年4月	2020年7月	255,000	1,574,386,168.40	1,910,445,161.07
平阳·海涂开发	[注 3]	[注 3]	1,020,000	2,371,218,016.55	2,871,698,883.66
天津·义乌商贸城	2011年5月	2018年10月	370,000	1,635,356,396.36	1,776,363,797.04
天津·团泊项目	[注 1]	[注 1]	41,586	197,795,928.94	213,376,428.94
乐清·海德公园	2013年8月	2018年12月	416,000	2,300,682,925.19	2,883,706,255.62
瑞安·新湖广场	2015年8月	2019年5月	477,079	1,891,421,803.58	2,210,300,782.49
平阳·伟成置业	[注 1]	[注 1]	565,790	2,055,240,147.28	2,174,926,364.88
平阳·隆恒置业	[注 1]	[注 1]	929,193	2,761,172,816.32	3,243,683,409.01
平阳·安瑞置业	[注 1]	[注 1]	322,064		1,345,483,857.54
上海·玛宝项目	[注 1]	[注 1]	432,459		239,379,132.47
小 计				37,746,664,970.42	43,896,153,941.24

[注 1] 该 9 个房地产开发项目尚在开发前期阶段，期末余额主要系前期开发成本。

[注 2] 该房地产项目系前期业主退回的商品房，目前正在修缮过程中。

[注 3] 该 2 个项目为海涂开发项目。

## 2) 存货——开发产品

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
沈阳·北国之春一至六期 [注]	2007年-2014年	401,712,192.57	58,886,413.87	205,242,261.83	255,356,344.61
沈阳·北国之春七期	2013年-2015年	173,012,940.03	302,617,266.91	121,417,364.09	354,212,842.85
沈阳·仙林金谷	2013年-2015年	108,769,335.41	73,841,750.68	7,901,759.12	174,709,326.97
天津·香格里拉 [注]	2010年-2013年	116,898,596.27	792,792.49	7,429,349.87	110,262,038.89
芜湖·长江长现代城	2008年-2012年	33,685,064.22		33,685,064.22	
新湖地产·车库	2008年	652,520.00		126,260.00	526,260.00
湖州·龙溪苑	2004年7月	210,434.98			210,434.98
杭州·香格里拉 [注]	2008年-2011年	520,386,882.29	11,854,716.40	14,795,981.68	517,445,617.01
衢州·新湖景城 [注]	2007年-2014年	74,832,801.12	2,126,165.08	30,225,220.70	46,733,745.50
九江·柴桑春天	2006年-2015年	254,341,785.90	338,855,886.02	392,490,530.69	200,707,141.23
杭州·新湖果岭	2010年-2015年	200,022,239.15	37,250,136.60	38,053,132.68	199,219,243.07
滨州·新湖玫瑰园 [注]	2012年-2014年	92,663,093.99	620,280.43	3,808,122.68	89,475,251.74
泰安·新湖绿园	2011年-2015年	2,649,244.70	272,516,079.83	186,987,064.51	88,178,260.02
苏州·明珠城 [注]	2008年-2015年	340,533,078.74	1,034,057,158.83	981,571,341.64	393,018,895.93
南京·仙林翠谷	2008年-2015年	19,740,751.32	125,780,902.59	123,877,330.29	21,644,323.62
温州·新湖广场	2009年11月	315,318.13			315,318.13
上海·新湖明珠城一期 [注]	2005年11月	3,919,388.92	3,718,076.91	1,675,714.52	5,961,751.31
上海·新湖明珠城二期 [注]	2007年11月	38,337,430.65	13,396,804.00	24,621,175.56	27,113,059.09
上海·新湖明珠城三期一标、二标	2007年11月	74,256,327.14		20,164,198.01	54,092,129.13
上海·新湖明珠城三期三标	2015年11月		715,468,382.66	511,157,440.23	204,310,942.43
兰溪·香格里拉	2013年-2015年	14,809,184.45	397,062,817.15	59,137,458.55	352,734,543.05
九江·庐山国际	2013年-2015年	699,335,011.68	445,788,583.02	356,463,739.35	788,659,855.35
杭州·武林国际	2014年-2015年	1,354,216,551.62	168,214,616.85	460,194,056.57	1,062,237,111.90
丽水·新湖国际	2014年-2015年	196,381,848.32	703,524,218.19	672,146,485.34	227,759,581.17
天津·义乌商贸城 [注]	2014年	318,618,578.55	26,846,547.46	33,917,246.43	311,547,879.58
小计		5,040,300,600.15	4,733,219,595.97	4,287,088,298.56	5,486,431,897.56

[注] 沈阳·北国之春一至六期、天津·香格里拉、杭州·香格里拉、衢州·新湖景城、滨州·新湖玫瑰园、天津·义乌商贸城中的本期增加数及上海·新湖明珠城一期本期增加数中的 3,461,615.04 元、上海·新湖明珠城二期本期增加数中的 4,065,894.31 系暂估成本差异调整。苏州·明珠城本期增加数中的 38,115,228.05 元、上海·新湖明珠城一期本期增加数 256,461.87 元和上海·新湖明珠城二期本期增加数 9,330,909.69 元系投资性房地产转入。

## 8、划分为持有待售的资产

√适用 □不适用

## (1) 明细情况

项目	期末数	期初数
锦泰财产保险股份有限公司		165,852,176.82
合计		165,852,176.82

## (2) 其他说明:

2014年12月,公司与成都文化旅游发展集团有限公司、成都城乡商贸物流发展投资(集团)有限公司分别签署《股份转让协议》,各转让本公司持有的1亿股锦泰财产保险股份有限公司(以

下简称锦泰财险) 股权, 每股转让价为 1.35 元, 转让价款共计为 2.7 亿。因该交易须经得保监会批复, 故期初公司将该项股权调整至划分为持有待售的资产。本期上述交易已执行完毕。

## 9、一年内到期的非流动资产

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
信托产品		220,000,000.00
信托保障基金	6,992,000.00	
合计	6,992,000.00	220,000,000.00

## 10、其他流动资产

### (1) 明细情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
存出保证金	1,858,936,261.35	1,619,894,311.63
理财产品	1,866,850,000.00	
待摊费用	110,062,166.15	104,097,763.27
预缴的房产预售相关税金	514,006,360.66	391,269,577.09
待抵扣进项税额	1,124,718.80	3,260,078.48
信托保障基金	500,000.00	
合计	4,351,479,506.96	2,118,521,730.47

### (2) 其他说明

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

## 11、可供出售金融资产

√适用 □不适用

### (1). 可供出售金融资产情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具:						
可供出售权益工具:	7,969,104,144.68		7,969,104,144.68	1,781,431,716.12		1,781,431,716.12
按公允价值计量的	6,218,939,692.68		6,218,939,692.68	971,447,264.12		971,447,264.12
按成本计量的	1,750,164,452.00		1,750,164,452.00	809,984,452.00		809,984,452.00
合计	7,969,104,144.68		7,969,104,144.68	1,781,431,716.12		1,781,431,716.12

## (2). 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具		合计
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	7,474,533,915.62			7,474,533,915.62
公允价值[注]	6,218,939,692.68			6,218,939,692.68
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	-1,256,259,883.64			-1,256,259,883.64
已计提减值金额				
累计计入其他综合收益的外币折算差额	665,660.70			665,660.70

[注] 公允价值 6,218,939,692.68 元，其中：①公司委托国投瑞银基金管理有限公司进行境外投资资产管理计划，该项委托财产期末净值为 4,641,794,392.02 元，份额净值为 0.738 元/份；②公司委托国投瑞银基金管理有限公司进行境外资产配置 1 号资产管理计划，该项委托财产期末净值为 1,001,000,000.00 元，份额净值为 1.001 元/份；③期末，公司持有星美文化集团控股有限公司 39,945,228 股，按照 2015 年 12 月最后一个交易日的收盘价 0.68 港元/股计算其公允价值为 22,759,012.47 元；④期末，公司持有北京歌华有线电视网络股份有限公司 20,311,442 股，按照 2015 年 12 月最后一个交易日的收盘价 21.53 人民币/股计算其公允价值为 437,305,346.26 元；⑤期末，公司持有中信银行股份有限公司 27,598,000 股，按照 2015 年 12 月最后一个交易日的收盘价 5.02 港元/股计算其公允价值为 116,080,941.93 元。

## (3). 期末按成本计量的可供出售金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例 (%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
长城证券股份有限公司	70,725,600.00			70,725,600.00					0.53	
上海钻石交易所有限公司	1,958,852.00			1,958,852.00					5.00	650,000.00
湘财证券股份有限公司	110,000,000.00			110,000,000.00					3.44	
青海碱业有限公司	280,000,000.00			280,000,000.00					10.83	
浙江古纤道新材料股份有限公司	270,000,000.00			270,000,000.00					4.73	
杭州安睿东枢投资合伙企业(有限合伙)	55,000,000.00			55,000,000.00					28.37[注 1]	
滁州长城国际动漫旅游创意园有限公司	22,300,000.00		22,300,000.00							
北京财智云投资管理有限公司		7,000,000.00		7,000,000.00					8.75	
上海万得信息技术股份有限公司		600,000,000.00		600,000,000.00					1.00	
恩施裕丰房地产开发有限公司		30,800,000.00		30,800,000.00					35.00[注 2]	
U51.com Inc.		324,680,000.00		324,680,000.00					14.29	
合计	809,984,452.00	962,480,000.00	22,300,000.00	1,750,164,452.00					/	650,000.00

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

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

## (4) 期末以外币计价的可供出售金融资产

项 目	币种	期末外币余额	折算汇率	期末折算成人民币余额
国投瑞银-新湖中宝境外投资资产管理计划	港元	5,540,588,689.18	0.83778	4,641,794,392.02
星美文化集团控股有限公司	港元	27,162,755.04	0.83778	22,759,012.47
中信银行股份有限公司	港元	138,541,960.00	0.83778	116,080,941.93
U51.com Inc.	美元	50,000,000.00	6.4936	324,680,000.00
小 计				5,105,314,346.42

## 12、长期股权投资

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
海宁绿城新湖房地产开发有限公司	62,639,109.45			190,213,511.31			150,000,000.00			102,852,620.76	
杭州湖新投资有限公司											
小计	62,639,109.45			190,213,511.31			150,000,000.00			102,852,620.76	
二、联营企业											
新湖控股有限公司	2,553,380,270.70			199,950,263.56	86,315,092.60					2,839,645,626.86	
内蒙古合和置业有限公司 [注 1]											
盛京银行股份有限公司	1,947,656,921.27			321,459,896.39	2,715,261.06	-4,085,839.79	82,500,000.00			2,185,246,238.93	
甘肃西北矿业集团有限公司 [注 2]	601,453,474.99	127,000,000.00		-2,125,293.57		-15,032,800.00				711,295,381.42	
温州银行股份有限公司	1,367,782,137.74			113,371,908.86	2,718,282.72		42,000,000.00			1,441,872,329.32	
浩韵控股集团有限公司		50,000,000.00		1,995,017.70						51,995,017.70	
小计	6,470,272,804.70	177,000,000.00		634,651,792.94	91,748,636.38	-19,118,639.79	124,500,000.00			7,230,054,594.23	
合计	6,532,911,914.15	177,000,000.00		824,865,304.25	91,748,636.38	-19,118,639.79	274,500,000.00			7,332,907,214.99	

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

[注 2] 该公司股东会决议通过《关于甘肃西北矿业集团有限公司增资的议案》，股东以各自对该公司的债权同比例转为股权，其中公司以债权 127,000,000.00 元转为对其股权 860 万股（每股面值 1 元）。上述事项该公司已于 2015 年 2 月 3 日完成工商变更登记。

**13、投资性房地产**

√适用 □不适用

投资性房地产计量模式

**(1). 采用成本计量模式的投资性房地产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	458,609,795.89	32,365,673.14	490,975,469.03
2. 本期增加金额	7,447,688.23		7,447,688.23
(1) 外购			
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	7,447,688.23		7,447,688.23
(3) 企业合并增加			
3. 本期减少金额	52,024,620.07	12,714,715.68	64,739,335.75
(1) 处置	4,896,108.73		4,896,108.73
(2) 其他转出	47,128,511.34	12,714,715.68	59,843,227.02
4. 期末余额	414,032,864.05	19,650,957.46	433,683,821.51
二、累计折旧和累计摊销			
1. 期初余额	86,043,174.58	3,599,710.70	89,642,885.28
2. 本期增加金额	17,896,208.46	905,138.48	18,801,346.94
(1) 计提或摊销	16,983,292.76	905,138.48	17,888,431.24
(2) 固定资产转入	912,915.70		912,915.70
3. 本期减少金额	11,958,537.15	1,655,002.94	13,613,540.09
(1) 处置	1,472,912.68		1,472,912.68
(2) 其他转出	10,485,624.47	1,655,002.94	12,140,627.41
4. 期末余额	91,980,845.89	2,849,846.24	94,830,692.13
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	322,052,018.16	16,801,111.22	338,853,129.38
2. 期初账面价值	372,566,621.31	28,765,962.44	401,332,583.75

**(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况：**

□适用 √不适用



## 14、固定资产

## (1). 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	通用设备	专用设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	228,572,346.11	46,300,440.26	11,876,917.23	86,800,813.88	12,690,421.57	386,240,939.05
2. 本期增加金额	3,904,408.70	6,576,730.55	1,125,847.44	4,253,601.59	2,366,119.38	18,226,707.66
(1) 购置		6,576,730.55	1,125,847.44	4,253,601.59	2,124,142.38	14,080,321.96
(2) 在建工程转入	116,115.50					116,115.50
(3) 企业合并增加					241,977.00	241,977.00
(4) 存货转入	3,788,293.20					3,788,293.20
3. 本期减少金额	6,287,020.00	1,361,586.79	12,200.00	3,260,290.82	395,781.09	11,316,878.70
(1) 处置或报废	3,605,260.00	1,361,586.79	12,200.00	3,260,290.82	395,781.09	8,635,118.70
(2) 转入投资性房地产	2,681,760.00					2,681,760.00
4. 期末余额	226,189,734.81	51,515,584.02	12,990,564.67	87,794,124.65	14,660,759.86	393,150,768.01
二、累计折旧						
1. 期初余额	46,182,215.39	32,983,791.52	6,507,355.35	51,233,120.48	8,042,373.99	144,948,856.73
2. 本期增加金额	8,784,427.07	5,974,902.19	1,181,047.96	8,624,997.02	2,371,536.84	26,936,911.08
(1) 计提	8,784,427.07	5,974,902.19	1,181,047.96	8,624,997.02	2,157,846.36	26,723,220.60
(2) 企业合并增加					213,690.48	213,690.48
3. 本期减少金额	912,915.70	1,297,695.78	11,590.00	3,038,035.64	348,932.39	5,609,169.51
(1) 处置或报废		1,297,695.78	11,590.00	3,038,035.64	348,932.39	4,696,253.81
(2) 转入投资性房地产	912,915.70					912,915.70
4. 期末余额	54,053,726.76	37,660,997.93	7,676,813.31	56,820,081.86	10,064,978.44	166,276,598.30
三、减值准备						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额						

(1) 处置或报废						
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值	172,136,008.05	13,854,586.09	5,313,751.36	30,974,042.79	4,595,781.42	226,874,169.71
2. 期初账面价值	182,390,130.72	13,316,648.74	5,369,561.88	35,567,693.40	4,648,047.58	241,292,082.32

## 15、在建工程

√适用 □不适用

### (1). 在建工程情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
丰宁承龙尾矿库	200,000.00		200,000.00	200,000.00		200,000.00
大清谷项目	4,121,615.80		4,121,615.80	4,121,615.80		4,121,615.80
其他	926,961.03		926,961.03			
合计	5,248,576.83		5,248,576.83	4,321,615.80		4,321,615.80

## 16、无形资产

## (1). 无形资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	期货会员资格	车位使用权	软件	特许权[注 1]	探矿、采矿权[注 2]	合计
一、账面原值							
1. 期初余额	14,632,809.36	1,400,000.00	1,310,000.00	11,394,220.81	131,728,841.32	159,158,156.64	319,624,028.13
2. 本期增加金额	6,272,700.00			3,310,385.35			9,583,085.35
(1) 购置	6,272,700.00			3,310,385.35			9,583,085.35
3. 本期减少金额							
4. 期末余额	20,905,509.36	1,400,000.00	1,310,000.00	14,704,606.16	131,728,841.32	159,158,156.64	329,207,113.48
二、累计摊销							
1. 期初余额	1,630,846.92		174,666.68	7,041,768.30	48,175,183.94		57,022,465.84
2. 本期增加金额	495,436.14		43,666.67	2,051,902.42	4,175,438.79		6,766,444.02
(1) 计提	495,436.14		43,666.67	2,051,902.42	4,175,438.79		6,766,444.02
3. 本期减少金额							
4. 期末余额	2,126,283.06		218,333.35	9,093,670.72	52,350,622.73		63,788,909.86
三、减值准备							
1. 期初余额							
2. 本期增加金额							
3. 本期减少金额							
4. 期末余额							
四、账面价值							
1. 期末账面价值	18,779,226.30	1,400,000.00	1,091,666.65	5,610,935.44	79,378,218.59	159,158,156.64	265,418,203.62
2. 期初账面价值	13,001,962.44	1,400,000.00	1,135,333.32	4,352,452.51	83,553,657.38	159,158,156.64	262,601,562.29

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

[注 2] 探矿、采矿权系子公司丰宁承龙矿业有限公司取得的好村沟金银钼矿探矿权，目前正在办理探矿权转采矿权登记手续。

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.00%

## 17、开发支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		内部开发支出	其他	确认为无形资产	转入当期损益	
好村沟金银钼矿勘探[注 1]	9,406,473.93	2,166,991.78				11,573,465.71
贵州省纳雍县沙子岭煤矿勘探[注 2]	391,409,067.01	26,642,769.10				418,051,836.11
贵州省纳雍县旧院煤矿勘探[注 2]	383,403,714.09	26,097,183.40				409,500,897.49
合计	784,219,255.03	54,906,944.28				839,126,199.31

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

[注 2] 该项目支出系子公司贵州新潮能源有限公司对所属贵州省纳雍县沙子岭煤矿、旧院煤矿探矿支出。

## 18、商誉

√适用 □不适用

### (1). 商誉账面原值

单位：元 币种：人民币

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

## (2). 商誉减值准备

单位：元 币种：人民币

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

说明商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法

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

## 19、长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修、房屋改良支出	2,139,723.35	5,265,412.27	1,936,123.21		5,469,012.41
其他	214,608.27	127,833.80	132,612.91		209,829.16
合计	2,354,331.62	5,393,246.07	2,068,736.12		5,678,841.57

## 20、递延所得税资产/递延所得税负债

## (1). 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	107,766,428.92	26,941,607.23	317,358,825.24	79,339,706.33
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损	273,614,771.88	68,403,692.97	129,884,167.40	32,471,041.88
预提费用(成本)	89,809,877.08	22,452,469.27	44,466,396.46	11,116,599.12
未来可抵扣的费用	819,416.40	204,854.10	23,027,777.99	5,756,944.49
视同销售转入固定资产	623,500.64	155,875.16	671,886.66	167,971.67
出租开发产品累计摊销	33,925,001.04	8,481,250.26	33,436,254.79	8,359,063.70
预售款预计利润影响	390,580,848.24	97,645,212.06	306,143,558.28	76,535,889.59
其他	10,264,676.68	2,566,169.17	11,676,264.57	2,919,066.14
合计	907,404,520.88	226,851,130.22	866,665,131.39	216,666,282.92

## (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				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产公允价值变动	6,992,753.21	1,748,188.31	3,147,963.53	786,990.89
合计	6,992,753.21	1,748,188.31	3,147,963.53	786,990.89

## (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	97,393,310.53	29,170,622.23
可抵扣亏损	396,305,176.09	250,145,152.86
合计	493,698,486.62	279,315,775.09

## (4). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2015 年		68,502,944.25	
2016 年	423,999,746.71	426,525,866.15	
2017 年	138,331,459.06	142,370,557.82	
2018 年	53,076,069.09	77,085,391.38	
2019 年	273,526,696.01	286,095,851.74	
2020 年	696,286,733.44		
合计	1,585,220,704.31	1,000,580,611.34	/

## 21、其他非流动资产

## (1) 明细说明

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预付投资款	567,000,000.00	587,060,000.00
房屋购置款	228,604,032.00	
信托保障基金	18,497,000.00	
其他	4,407,956.00	1,646,638.00
合计	818,508,988.00	588,706,638.00

**(2) 其他说明:**

1) 公司与联营公司新湖控股有限公司(以下简称新湖控股)签订《阳光保险集团股份转让协议》,收购新湖控股持有的阳光保险集团有限公司(以下简称阳光保险)42,000万股股份,转让价格为189,000.00万元,截至资产负债表日,预付投资款56,700.00万元。

2) 2014年公司拟向九江金大地投资有限公司收购其持有的九江新湖中宝置业有限公司30%股权,收购价款8,580万元,期初预付投资款2,000万元。本期已支付剩余款项,完成该股权收购,且该公司已于2015年7月14日办妥工商变更登记。

3) 公司控股子公司上海新湖房地产开发有限公司与上海众合地产开发有限公司签订《上海市商品房出售合同》,购买其持有的虹桥绿谷广场C幢,购买价款共计人民币571,510,080.00元。根据合同规定,上海新湖房地产开发有限公司支付了首付款228,604,032.00元。

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

**22、短期借款**

√适用 □不适用

**(1). 短期借款分类**

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
保证借款	1,459,000,000.00	1,516,200,000.00
抵押借款	204,200,000.00	256,470,000.00
质押借款	720,500,000.00	129,000,000.00
质押并保证借款	290,000,000.00	300,000,000.00
抵押并保证借款	238,680,000.00	661,230,000.00
抵押并质押借款		150,000,000.00
质押、质押并保证借款	60,000,000.00	70,000,000.00
合计	2,972,380,000.00	3,082,900,000.00

**23、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债**

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
交易性金融负债	73,633,010.00	157,807,040.00
其中:发行的交易性债券		
衍生金融负债		
其他	73,633,010.00	157,807,040.00
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		
合计	73,633,010.00	157,807,040.00

**24、应付票据**

√适用 □不适用

**(1) 明细情况**

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票		100,000,000.00
银行承兑汇票	429,100,000.00	850,550,000.00
合计	429,100,000.00	950,550,000.00

(2) 本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

**25、应付账款****(1). 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
货款	27,188,903.74	17,946,024.65
工程款	1,299,711,005.18	1,427,169,953.70
探矿权转让款	15,000,000.00	35,000,000.00
其他	14,294,221.15	27,527,569.79
合计	1,356,194,130.07	1,507,643,548.14

**(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款**

□适用 √不适用

**26、预收款项****(1). 预收账款项列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预售房款	8,385,104,777.24	5,725,333,085.46
启东圆陀角岸线海涂开发预收款	544,790,835.99	643,211,605.83
温州西湾项目基础设施建设预收款	471,139,221.00	382,349,360.00
其他	29,351,033.18	46,712,189.51
合计	9,430,385,867.41	6,797,606,240.80

**(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项**

√适用 □不适用

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

**(3). 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况：**

□适用 √不适用



## 其他说明：

## 预售房产收款情况

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	预售比例 (%)
沈阳·北国之春五、六期	18,888,368.20	60,037,173.58	已竣工	92.53
沈阳·北国之春七期	10,325,323.00	30,438,467.00	2018年12月	58.16
沈阳·新湖花园	350,171,176.26	111,729,344.00	2018年12月	55.97
沈阳·仙林金谷一期	5,258,000.00	5,208,000.00	2018年11月	27.95
沈阳·仙林金谷二期	7,155,559.00	7,207,866.00	2018年11月	21.76
天津新湖·香格里拉一期	1,000,000.00		已竣工	99.33
天津新湖·香格里拉二期	55,105,037.52	33,260,581.92	2017年10月	74.00
芜湖·长江长现代城		742,752.00	已竣工	100
杭州·香格里拉	143,149,663.26	36,064,864.26	2020年12月	80.24
衢州·新湖景城一期兰馨苑	1,271.00	4,392,655.00	已竣工	96.42
衢州·新湖景城二期玫瑰园	193,443,624.00	12,617,728.00	2016年12月	77.4
衢州·新湖景城三期郁金香郡	284,154,391.00		2017年12月	54.54
九江·柴桑春天	28,992,798.00	199,292,550.70	2016年2月	89
九江·庐山国际	125,706,183.00	208,095,684.00	2019年12月	61.92
苏州·明珠城	2,009,915,891.00	1,422,356,386.00	2018年	93.73
南京·仙林翠谷	340,107,998.00	221,878,409.00	2020年	93.38
杭州·新湖果岭舞谷苑	11,325,438.00	2,940,000.00	已竣工	77.75
杭州·新湖果岭山庭	964,976.00	3,076,237.00	已竣工	99.7
杭州·新湖果岭怡庭	561,882,311.00	267,676,768.00	2016年9月	86.81
杭州·新湖果岭美山居	29,491,707.00		2017年9月	26.5
上海·新湖明珠城	106,799,500.00	1,144,278,394.00	2019年	96.88
温州·平阳新湖广场	1,467,200.00	467,200.00	已竣工	100
泰安·新湖绿园	27,472,410.00	157,570,396.00	2016年4月	71.49
滨州·新湖玫瑰园	5,114,122.00	7,674,000.00	2018年8月	27.02
兰溪·香格里拉二期	34,219,633.00	29,785,693.00	2022年	17.54
杭州·武林国际	56,361,932.00	43,490,686.00	2017年1月	58.44
丽水·新湖国际	1,136,491,844.00	1,091,850,586.00	2019年6月	86.65
天津·义乌商贸城	134,339,588.00	7,087,876.00	2018年10月	36.58
嘉兴·新中国国际	238,140,522.00	114,543,273.00	2020年7月	30.2
舟山·御景国际	344,381,542.00	240,033,197.00	2016年3月	16.36
乐清·海德公园	1,350,402,056.00	261,536,318.00	2018年12月	64.21
上海·青蓝国际	667,563,941.00		2018年12月	49.34
瑞安·新湖广场	105,310,772.00		2019年5月	41.21
小计	8,385,104,777.24	5,725,333,085.46		

## 27、应付职工薪酬

## (1). 应付职工薪酬列示：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	6,100,089.04	320,931,140.64	319,228,832.35	7,802,397.33
二、离职后福利-设定提存计划	135,173.67	19,209,241.24	19,200,142.10	144,272.81
三、辞退福利		2,873,222.68	2,873,222.68	
四、一年内到期的其他福利				
合计	6,235,262.71	343,013,604.56	341,302,197.13	7,946,670.14

## (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	3,904,948.12	264,225,451.90	262,550,501.03	5,579,898.99
二、职工福利费	110,000.00	28,885,590.15	28,995,590.15	
三、社会保险费	132,119.88	10,517,311.21	10,515,924.32	133,506.77
其中: 医疗保险费	101,050.94	9,239,980.57	9,238,702.75	102,328.76
工伤保险费	4,546.01	651,742.25	650,817.80	5,470.46
生育保险费	26,522.93	625,588.39	626,403.77	25,707.55
四、住房公积金	304,898.00	13,180,141.87	13,251,243.87	233,796.00
五、工会经费和职工教育经费	1,620,458.47	3,765,818.27	3,556,246.38	1,830,030.36
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他	27,664.57	356,827.24	359,326.60	25,165.21
合计	6,100,089.04	320,931,140.64	319,228,832.35	7,802,397.33

## (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	118,675.18	17,859,970.73	17,849,264.21	129,381.70
2、失业保险费	16,498.49	1,349,270.51	1,350,877.89	14,891.11
3、企业年金缴费				
合计	135,173.67	19,209,241.24	19,200,142.10	144,272.81

## 28、应交税费

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	8,643,456.15	7,637,795.99
消费税	1,145.26	1,094.57
营业税	25,144,706.62	17,458,600.81
企业所得税	1,231,865,759.67	1,302,972,107.83
个人所得税	40,995,613.43	1,169,216.31
城市维护建设税	2,370,689.98	1,762,503.05
土地增值税	72,304,618.34	47,273,331.57
房产税	846,553.85	1,597,611.57
土地使用税	3,895,593.71	3,808,148.86
契税	15,941,068.73	8,218,801.02
印花税	298,744.36	724,297.50
教育费附加	1,012,345.41	793,745.26
地方教育附加	681,671.10	535,937.42
地方水利建设基金	2,174,344.85	2,010,114.28
其他	258.17	341.88
合计	1,406,176,569.63	1,395,963,647.92

**29、应付利息**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	92,736,779.44	120,453,444.71
企业债券利息	293,616,569.39	63,330,726.89
短期借款应付利息	23,801,545.26	12,374,604.54
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
合计	410,154,894.09	196,158,776.14

**30、应付股利**

√适用 □不适用

**(1) 明细情况**

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	7,787,227.10	1,787,227.10
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
合计	7,787,227.10	1,787,227.10

**(2) 其他说明**

超过1年未支付的应付股利，系以前年度分配股利，部分股东未来领取。

**31、其他应付款****(1) 按款项性质列示其他应付款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
押金保证金	206,164,454.60	242,688,537.64
往来款	701,436,879.98	1,091,771,846.67
预收股权转让款		162,000,000.00
应付股权债权转让款	15,000,000.00	
应付暂收款	119,910,943.48	74,554,003.32
其他	320,769,456.28	478,487,515.83
合计	1,363,281,734.34	2,049,501,903.46

**(2) 账龄超过1年的重要其他应付款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
浙江中房置业股份有限公司	509,782,959.27	联营股东借款
上海逸合投资管理有限公司	138,609,362.09	联营股东借款
启东市财政局	25,897,602.00	应付规费
合计	674,289,923.36	/

**32、1 年内到期的非流动负债**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	8,401,990,000.00	8,942,000,000.00
1 年内到期的应付债券	1,465,511,235.25	
1 年内到期的长期应付款		
1 年内到期的其他非流动负债	3,589,812,362.50	1,706,636,630.00
合计	13,457,313,597.75	10,648,636,630.00

**33、其他流动负债****(1) 明细情况**

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
应付期货保证金	4,006,494,428.73	3,372,973,613.93
应付质押保证金	5,137,800.00	27,813,800.00
期货风险准备金	38,724,417.12	32,999,581.54
应付期货投资者保障金	753,411.05	1,570,445.90
借款[注]	700,000,000.00	1,550,000,000.00
合计	4,751,110,056.90	4,985,357,441.37

[注]系期末应付中国华融资产管理股份有限公司浙江省分公司债权转让款 60,000 万元和应付中国民生信托有限公司股权收益权回购款 10,000 万元。

**(2) 其他说明**

应付期货保证金系子公司新湖期货有限公司的客户存入的期货交易保证金。

**34、长期借款**

√适用 □不适用

**(1). 长期借款分类**

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	643,000,000.00	420,000,000.00
抵押借款	5,083,120,000.00	4,326,800,000.00
保证借款	994,680,000.00	480,000,000.00
信用借款		
抵押、保证借款	7,231,027,393.00	6,662,770,000.00
质押、保证借款	249,700,000.00	1,055,000,000.00
质押、抵押并保证借款	708,950,000.00	445,070,000.00
合计	14,910,477,393.00	13,389,640,000.00

## 35、应付债券

√适用 □不适用

## (1). 应付债券

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
08 新湖债		1,397,733,705.73
14 允升债	230,810,000.00	69,190,000.00
15 新湖债	3,480,600,860.38	
15 中宝债	4,967,325,686.26	
15 利得债	988,311,729.25	
15 利得债 02	1,587,184,668.80	
合计	11,254,232,944.69	1,466,923,705.73

## (2). 应付债券的增减变动:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	其他减少	期末余额
08 新湖债 [注 1]	1,400,000,000.00	2008-7-2	8 年	1,400,000,000.00	1,397,733,705.73		125,997,345.00	1,497,529.52		1,399,231,235.25	
14 允升债 [注 2]	300,000,000.00	2014-12-4 至 2015-4-29	2 年	300,000,000.00	69,190,000.00	230,810,000.00	22,700,079.41		2,910,000.00	66,280,000.00	230,810,000.00
15 新湖债	3,500,000,000.00	2015-7-23	5 年	3,500,000,000.00		3,500,000,000.00	85,438,356.16	-19,399,139.62			3,480,600,860.38
15 中宝债	5,000,000,000.00	2015-9-14	4 年	5,000,000,000.00		5,000,000,000.00	103,413,698.63	-32,674,313.74			4,967,325,686.26
15 利得债	1,000,000,000.00	2015-9-24	3 年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	22,821,917.80	-11,688,270.75			988,311,729.25
15 利得债 02	1,600,000,000.00	2015-11-27	4 年	1,600,000,000.00		1,600,000,000.00	12,072,328.77	-12,815,331.20			1,587,184,668.80
合计	/	/	/	12,800,000,000.00	1,466,923,705.73	11,330,810,000.00	372,443,725.77	-75,079,525.79	2,910,000.00	1,465,511,235.25	11,254,232,944.69

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

[注 2] 14 允升债中部分将于 2016 年 12 月 3 日至 2016 年 12 月 24 日到期, 期末转入一年内到期的非流动负债。

**36、预计负债**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额	形成原因
对外提供担保			
未决诉讼			
产品质量保证			
重组义务			
待执行的亏损合同			
其他	60,000,000.00	60,000,000.00	[注]
合计	60,000,000.00	60,000,000.00	/

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

**37、递延收益**

√适用 □不适用

**(1) 明细情况**

单位：元 币种人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	186,125,758.49	40,013,700.00	120,759.96	226,018,698.53	
合计	186,125,758.49	40,013,700.00	120,759.96	226,018,698.53	/

**(2) 涉及政府补助的项目**

单位：元 币种：人民币

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
土地整理补偿	28,950,666.67				28,950,666.67	与资产相关
车辆补助	140,886.82		120,759.96		20,126.86	与资产相关
2.05MWp 光伏发电项目	7,900,000.00				7,900,000.00	与资产相关
杭州·白沙坞桥梁建造补助		690,000.00			690,000.00	与资产相关
平阳县西湾围垦工程省补助资金	5,000,000.00	1,000,000.00			6,000,000.00	与资产相关
海塘水闸规范化(达标)管理补助资金		171,500.00			171,500.00	与资产相关
契税返还	144,134,205.00	38,152,200.00			182,286,405.00	与资产相关
合计	186,125,758.49	40,013,700.00	120,759.96		226,018,698.53	/

### 38、其他非流动负债

#### (1) 明细情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
中江国际信托股份有限公司	527,800,000.00	272,200,000.00
安信信托投资股份有限公司		2,185,000,000.00
中国长城资产管理公司杭州办事处	363,597,307.50	623,309,670.00
昆仑信托有限责任公司		298,600,000.00
中国民生信托有限公司		80,100,000.00
中国华融资产管理股份有限公司浙江省分公司	350,000,000.00	
中国信达资产管理股份有限公司江西省分公司	307,354,300.00	
合计	1,548,751,607.50	3,459,209,670.00

#### (2) 其他说明

1) 2014 年本公司将持有的新湖控股 60,012 万股股权收益权转让给中江国际信托股份有限公司，转让价格为 30,000 万元，并收到部分转让款 27,220 万元，本期收到剩余部分转让款 2,780 万元，该项收益权将由公司回购，故收到的转让款作为负债处理，期末转让款 27,220 万元账面转入一年内到期的非流动负债。

2) 2013 年根据本公司与安信信托股份有限公司（以下简称安信信托）签署的编号为 AXXT(2013)JHXT09-TZHZ01 的《投资合作协议》，约定安信信托受让本公司对子公司乐清新湖置业有限公司的债权，受让债权金额不超过 12 亿元，2014 年初债权转让款余额为 79,500 万元，2014 年公司收到转让款 39,000 万元，期末债权转让款 118,500 万元账面转入一年内到期的非流动负债。

3) 2014 年本公司将持有的子公司浙江允升投资集团有限公司 100%的股权收益权转让给安信信托，转让价格为 10 亿元，该项收益权将由公司回购，故收到的转让款作为负债处理，期末转入一年内到期的非流动负债。

4) 2014 年中国长城资产管理公司杭州办事处受让了子公司嘉兴新国浩商贸有限公司对本公司的债权 69,256.63 万元。对于该债权转让，公司作为负债处理，其中 6,925.663 万元期初转入一年内到期的非流动负债且已于当期偿还，期末，将于 2016 年偿还的 259,712,362.50 元转入一年内到期的非流动负债。

5) 2013 年本公司将持有的“新湖长江公园”项目西区 C 地块 100%的项目收益权转让给昆仑信托有限责任公司，转让价格为 29,860 万元，该项收益权将由公司回购，故收到的转让款作为负债处理，期末转入一年内到期的非流动负债。

6) 2013 年本公司将持有的二级子公司浙江新兰得置业有限公司 100%的股权收益权转让给中国民生信托有限公司，转让价格为 30,000 万元，该项收益权将由公司回购，故收到的转让款作为负债处理，上期 21,990 万元转入一年内到期的非流动负债且已于当期偿还，期末剩余 8,010 万元转入一年内到期的非流动负债。



7) 本期本公司将持有的新湖控股 44,985 万股股权收益权转让给中建投信托有限责任公司, 转让价格为 29,920 万元, 该项收益权将由公司回购, 故收到的转让款作为负债处理, 期末转入一年内到期的非流动负债。

8) 本期中国信达资产管理股份有限公司江西省分公司受让了子公司嘉兴新国浩商贸有限公司对子公司九江新湖中宝置业有限公司的债权 35,000 万元。对于该债权转让, 公司作为负债处理, 当期已偿还 4,264.57 万元, 期末剩余 30,735.43 万元。

9) 本期本公司将持有的新湖控股 61,225 万股股权收益权转让给中江国际信托股份有限公司, 转让价格为 50,000 万元, 该项收益权将由公司回购, 故收到的转让款作为负债处理。

10) 本期中国华融资产管理公司浙江省分公司受让了子公司浙江允升投资集团有限公司对本公司的债权 50,000 万元。对于该债权转让, 公司作为负债处理, 其中 15,000 万元期末转入一年内到期的非流动负债。

### 39、股本

#### (1) 明细情况

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	8,032,815,867.00	961,538,461.00			105,316,100.00	1,066,854,561.00	9,099,670,428.00

#### (2) 其他说明

1) 本期公司实施的股票期权激励计划第二期行权, 行权数量为 105,316,100 股, 相应增加注册资本人民币 105,316,100.00 元(每股面值 1 元), 该增资事项业经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审验并由其出具了验资报告(天健验〔2015〕24 号)。公司已于 2015 年 2 月 13 日办妥相关工商变更登记手续。

2) 根据本公司第八届董事会第四十九次会议和 2015 年度第一次临时股东大会决议, 并经中国证券监督管理委员会(以下简称中国证监会)《关于核准新湖中宝股份有限公司非公开发行股票批复》(证监许可〔2015〕1165 号)核准, 本期公司获准非公开发行人民币普通股。本次非公开发行共计募集资金净额为 4,976,699,997.20 元, 其中计入股本 961,538,461.00 元, 计入资本公积(股本溢价) 4,015,161,536.20 元。公司本次增资事项业经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审验并由其出具了验资报告(天健验〔2015〕456 号)。公司已于 2015 年 12 月 13 日办妥相关工商变更登记手续。

## 40、资本公积

## (1) 明细情况

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）	4,437,567,105.03	4,461,844,673.06		8,899,411,778.09
其他资本公积	-10,306,347.52	-610,153.14	37,165,249.65	-48,081,750.31
合计	4,427,260,757.51	4,461,234,519.92	37,165,249.65	8,851,330,027.78

## (2) 其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

1) 资本溢价（股本溢价）本期增加 4,461,844,673.06 元，其中①本期公司实施的股票期权激励计划第二期行权产生的股本溢价 428,636,527.00 元，同时等待期内确认的资本公积 18,046,609.86 元从其他资本公积明细转入至股本溢价；②公司非公开发行股票产生的股本溢价 4,015,161,536.20 元。

2) 其他资本公积本期增加系本期公司实施的股票期权激励计划第二期行权，将未行权部分股权应摊销的费用-610,153.14 元计入资本公积（其他资本公积）。

3) 其他资本公积本期减少 37,165,249.65 元，其中：①本期盛京银行股份有限公司（以下简称盛京银行）增发股份，本公司未同比例增资导致持股比例下降，调整对其长期股权投资账面价值，同时减少资本公积（其他资本公积）4,085,839.79 元；②本期股票期权激励计划第二期行权，已行权期权在期初等待期内已确认的资本公积 18,046,609.86 元从其他资本公积明细转至股本溢价；③本期本公司之联营公司资本公积减少，本公司权益法核算相应减少资本公积（其他资本公积）15,032,800.00 元。

## 41、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益							
其中：重新计算设定受益计划净负债和净资产的变动							
权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额							
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	347,160,149.70	-1,292,753,843.15	-52,981.65		-1,292,700,861.50		-945,540,711.80
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	21,253,298.48	91,748,636.38	-52,981.65		91,801,618.03		113,054,916.51
可供出售金融资产公允价值变动损益	126,114,086.48	-1,382,373,970.12			-1,382,373,970.12		-1,256,259,883.64
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	-3,144,477.40	-2,128,509.41			-2,128,509.41		-5,272,986.81
其他[注]	202,937,242.14						202,937,242.14
其他综合收益合计	347,160,149.70	-1,292,753,843.15	-52,981.65		-1,292,700,861.50		-945,540,711.80

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

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

## 42、 盈余公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	688,491,993.79	95,783,698.08		784,275,691.87
任意盈余公积	2,838,547.34			2,838,547.34
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	691,330,541.13	95,783,698.08		787,114,239.21

## 43、 未分配利润

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	5,722,207,170.52	5,123,076,114.95
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	5,722,207,170.52	5,123,076,114.95
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,160,723,279.77	1,081,922,249.92
减：提取法定盈余公积	95,783,698.08	94,742,010.32
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	455,735,390.15	388,049,184.03
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	6,331,411,362.06	5,722,207,170.52

调整期初未分配利润明细：

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

## 44、 营业收入和营业成本

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	11,591,804,344.00	8,623,611,419.60	10,966,612,560.67	8,567,938,768.67
其他业务	44,494,482.34	22,502,285.65	71,726,517.25	28,529,095.97
合计	11,636,298,826.34	8,646,113,705.25	11,038,339,077.92	8,596,467,864.64

## 45、营业税金及附加

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税	1,145.26	2,322.35
营业税	372,570,552.14	332,083,290.02
城市维护建设税	26,541,497.58	23,503,924.19
教育费附加	11,458,689.03	10,233,613.25
资源税		
地方教育附加	7,357,776.80	6,822,408.83
土地增值税	407,375,974.03	342,039,857.75
其他	310,356.61	183,841.14
合计	825,615,991.45	714,869,257.53

## 46、销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	123,821,937.17	116,094,959.42
职工薪酬	114,973,022.55	97,096,223.70
租赁费	19,248,461.37	18,920,834.39
折旧费	10,460,499.01	9,934,670.21
办公费	29,632,062.02	23,899,899.18
劳务费	12,975,412.22	12,300,358.74
会务费	8,043,183.57	7,886,798.54
期货准备金	13,214,410.18	9,451,289.35
差旅费	9,751,688.98	7,925,081.81
业务招待费	6,104,870.38	4,838,083.52
销售代理费	29,918,903.20	5,972,918.78
其他	42,026,039.85	31,751,947.01
合计	420,170,490.50	346,073,064.65

## 47、管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	116,028,908.26	96,348,153.69
税金	57,603,423.98	46,834,583.16
业务招待费	30,489,154.59	30,155,391.36
折旧费	18,840,551.34	19,341,128.83
股权激励费用	-610,153.14	-13,436,369.55
办公费	32,933,387.52	32,442,541.00
差旅费	12,309,949.04	12,051,244.10
交通费	10,573,940.94	11,115,346.63
中介机构费	11,748,961.52	13,334,532.10
咨询服务费	9,050,914.93	17,086,411.94
租赁费	5,138,247.98	4,435,971.92
会务费	2,636,219.74	4,536,520.80
其他	9,040,508.89	15,898,288.96
合计	315,784,015.59	290,143,744.94

## 48、财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,007,034,633.22	742,807,390.84
利息收入	-200,020,381.86	-187,177,155.23
汇兑损失	-18,993.01	69,203.77
汇兑收益	-20,368,451.98	-285,086.59
其他	91,369,932.32	100,175,880.30
合计	877,996,738.69	655,590,233.09

## 49、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-224,172,513.48	-7,654,160.20
二、存货跌价损失	251,349,862.42	13,471,887.12
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	27,177,348.94	5,817,726.92

## 50、公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产	5,306,474.42	1,509,299.02
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益	-838,960.00	843,540.00
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融负债	395,970.00	-395,970.00
按公允价值计量的投资性房地产		
合计	5,702,444.42	1,113,329.02

## 51、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	824,865,304.25	627,744,577.76
处置长期股权投资产生的投资收益	104,094,841.53	429,418,359.48
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	238,936.35	113,393.26
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	11,765,044.18	532,139.31
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	650,000.00	600,000.00
处置可供出售金融资产取得的投资收益	18,145,999.00	22,000,000.00
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		-25,739,384.20
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债持有期间取得的投资收益	-783,946.01	1,163,572.83
信托分红及转让收益	52,500.00	242,054.79
理财产品收益	20,786,182.71	
合计	979,814,862.01	1,056,074,713.23

## 52、营业外收入

## (1) 明细情况

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	732,877.83	557,832.62	732,877.83
其中：固定资产处置利得	732,877.83	557,832.62	732,877.83
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠	1,000,000.00	2,980,000.00	1,000,000.00
政府补助	3,010,893.31	4,675,010.15	3,010,893.31
罚没收入	112,196.00	10,325,043.00	112,196.00
违约金	1,722,939.44	910,822.69	1,722,939.44
无法支付的款项	817,303.97		817,303.97
其他	2,227,936.67	1,517,363.49	2,227,936.67
合计	9,624,147.22	20,966,071.95	9,624,147.22

## (2) 计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
财政补助		3,955,462.37	与收益相关
政府奖励	870,000.00		与收益相关
发展引导资金	1,692,483.35		与收益相关
车辆补助	120,759.96	120,759.96	与资产相关
其他	327,650.00	598,787.82	与收益相关
合计	3,010,893.31	4,675,010.15	/

## 53、营业外支出

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	128,537.69	224,776.96	128,537.69
其中：固定资产处置损失	128,537.69	224,776.96	128,537.69
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	4,423,200.00	2,206,100.00	4,423,200.00
延迟交房违约金	6,274,745.77	64,489.00	6,274,745.77
地方水利建设基金	8,863,953.52	6,890,835.87	
罚款支出	522,768.90	48,735.37	522,768.90
盘亏毁损损失	63,122.61		63,122.61
其他	3,769,902.55	2,418,639.17	3,769,902.55
合计	24,046,231.04	11,853,576.37	15,182,277.52

## 54、所得税费用

## (1) 所得税费用表

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	462,079,844.78	339,255,523.16
递延所得税费用	-9,223,649.88	10,417,831.89
合计	452,856,194.90	349,673,355.05

## (2) 会计利润与所得税费用调整过程：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	1,494,535,758.53
按法定/适用税率计算的所得税费用	373,633,939.63
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	3,576,689.23
非应税收入的影响	-214,949,864.24
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	9,932,939.94
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-2,756,346.71
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	243,194,933.93
研发费用加计扣除影响	-1,077,680.14
其他永久性差异对当期所得税影响	40,753,827.19
对前期未确认递延所得税资产而在本期确认的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	-2,761,870.49
对前期已确认递延所得税资产而本期不再确认的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	3,309,626.56
所得税费用	452,856,194.90

## 55、其他综合收益

详见附注七“其他综合收益”之说明。



## 56、现金流量表项目

## (1). 收到的其他与经营活动有关的现金:

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	83,553,486.32	162,664,144.00
除税费返还外的其他政府补助	43,912,333.35	133,025,955.19
押金、保证金、代收款等	249,314,194.93	315,672,915.04
用于按揭担保的保证金	22,534,391.25	40,509,639.13
银行存款利息收入	85,923,363.88	68,336,807.14
其他	35,987,434.58	63,680,700.47
合计	521,225,204.31	783,890,160.97

## (2). 支付的其他与经营活动有关的现金:

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	109,393,657.55	62,422,368.15
押金、保证金、代收款等	236,987,797.43	321,360,226.22
管理费用	123,981,695.67	133,800,002.21
销售费用	284,055,448.21	225,210,753.76
用于按揭担保的保证金	81,714,646.37	41,064,686.52
自有资金转入分离账户	6,416,618.10	104,977,008.46
其他	44,708,374.06	46,163,037.20
合计	887,258,237.39	934,998,082.52

## (3). 收到的其他与投资活动有关的现金

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回拆出款项	293,000,000.00	150,000,000.00
收到股权认购款		162,000,000.00
收到债权认购款	170,000,000.00	51,793,140.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	83,369,307.29	157,411,070.00
其他		5,790,616.24
合计	546,369,307.29	526,994,826.24

## (4). 支付的其他与投资活动有关的现金

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
拆出款项	308,000,000.00	150,000,000.00
退回股权认购款		162,000,000.00
收购债权	21,997,833.60	23,338,315.56
购买理财产品	1,866,850,000.00	
公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	164,223,092.68	5,758,299.08
其他	698,476.17	
合计	2,361,769,402.45	341,096,614.64

## (5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
拆入款项	285,527,000.00	305,439,963.33
收到筹资票据贴现	1,010,342,992.21	1,838,638,000.02
票据保证金	540,284,000.00	146,000,000.00
用于银行借款质押的定期存单	234,400,000.00	492,377,111.11
贷款保证金		40,734,656.58
其他	20,938,879.10	12,762,683.04
合计	2,091,492,871.31	2,835,952,414.08

## (6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
归还拆入款项	246,375,554.00	279,819,731.73
质押的贷款保证金	309,748,950.22	101,041,624.95
用于银行借款质押的定期存单	663,053,727.00	159,400,000.00
银行承兑汇票保证金	294,000,000.00	560,284,000.00
银行咨询费等其他融资费用	324,259,252.32	305,011,104.43
支付筹资票据承兑	1,564,280,000.00	1,200,000,000.00
收购小股东股权	99,800,000.00	20,058,002.00
收购小股东债权	232,378,155.50	
还款保证金	5,360,000.00	
信托保障基金	25,989,000.00	
发行费用	4,160,000.00	
其他		19,249.97
合计	3,769,404,639.04	2,625,633,713.08

## 57、现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	1,041,679,563.63	1,146,004,368.93
加：资产减值准备	27,177,348.94	5,817,726.92
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	43,752,074.00	44,329,969.52
无形资产摊销	7,626,021.86	6,325,754.56
长期待摊费用摊销	2,032,815.35	1,922,663.20
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）	-694,816.87	-340,639.91
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	90,476.73	7,584.25
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-5,702,444.42	-1,113,329.02
财务费用（收益以“-”号填列）	1,085,790,926.69	839,963,577.89
投资损失（收益以“-”号填列）	-979,814,862.01	-1,056,074,713.23
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-10,184,847.30	9,978,220.54

递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	961,197.42	439,611.35
存货的减少（增加以“-”号填列）	-3,387,718,020.87	-8,005,255,703.32
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	392,726,765.76	2,001,398,741.03
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	2,484,071,378.11	-1,836,365.69
其他		
经营活动产生的现金流量净额	701,793,577.02	-5,008,432,532.98
<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	11,799,432,344.13	9,285,881,190.50
减：现金的期初余额	9,285,881,190.50	7,340,191,501.41
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	2,513,551,153.63	1,945,689,689.09

## (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	168,002,166.40
其中：上海玛宝房地产开发有限公司	168,002,166.40
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	63,122.61
其中：上海玛宝房地产开发有限公司	63,122.61
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	167,939,043.79

## (3) 现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	11,799,432,344.13	9,285,881,190.50
其中：库存现金	775,296.98	690,379.29
可随时用于支付的银行存款	10,798,059,978.42	9,274,616,255.52
可随时用于支付的其他货币资金	1,000,597,068.73	10,574,555.69
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	11,799,432,344.13	9,285,881,190.50
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

不属于现金及现金等价物的货币资金情况的说明：

期末银行存款中用于质押的定期存款 915,447,727.00 元,其他货币资金中用于担保的保证金、期货客户保证金、贷款保证金、按揭保证金、开工保证金等 3,216,922,854.33 元,合计 4,132,370,581.33 元,因使用受到限制,不属于现金及现金等价物。

#### 58、所有权或使用权受到限制的资产

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	4,132,370,581.33	详见合并财务报表项目注释 1 货币资金之说明
应收票据		
其他流动资产	1,404,300,000.00	不能提前赎回的理财产品
存货	26,316,301,142.85	抵押
固定资产	31,185,722.80	抵押
无形资产	3,660,749.52	抵押
其他应收款	135,834,613.56	质押
长期股权投资	4,281,517,956.18	质押
投资性房地产	191,209,436.14	抵押
开发支出	827,552,733.60	抵押
合计	37,323,932,935.98	/

#### 59、外币货币性项目

√适用 □不适用

##### (1). 外币货币性项目:

单位:元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中:美元	66,079,420.66	6.4936	429,093,326.00
港币	8,560,770.19	0.83778	7,172,042.05

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

√适用 □不适用

境外子公司名称	主要经营地	记账本位币	选择依据
香港新湖投资有限公司	香港	美元	以企业日常经营活动中所使用的货币综合选择
泰昌投资有限公司	香港	美元	
香港新澳投资有限公司	香港	美元	
澳洲兴澳投资有限公司	澳大利亚	美元	
新湖期货(香港)有限公司	香港	港元	

#### 八、合并范围的变更

##### 1、非同一控制下企业合并

√适用 □不适用

**(1). 本期发生的非同一控制下企业合并**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
上海玛宝房地产开发有限公司	2015-12-25	207,502,708.00	100	购买	2015-12-25	工商变更登记完成日	/	-119,166.02

其他说明：

根据本公司之子公司新湖地产集团有限公司（以下简称新湖地产）与吴某于 2015 年 12 月 17 日签订的《上海玛宝房地产公司股权转让合同》，新湖地产以 207,502,708.00 元受让吴某持有的上海玛宝房地产开发有限公司 100% 股权。新湖地产已于 2015 年 12 月 25 日支付股权转让款 168,002,166.40 元，并办理了相应的财产权交接手续。上海玛宝房地产开发有限公司已于 2015 年 12 月 25 日完成相关工商变更登记手续，故公司自 2015 年 12 月起将其纳入合并财务报表范围。

**(2). 合并成本及商誉**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合并成本	
--现金	207,502,708.00
--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	207,502,708.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	207,502,708.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

合并成本均以现金支付，合并过程无或有对价。

**(3). 被购买方于购买日可辨认资产、负债**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	上海玛宝房地产开发有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	239,500,541.60	20,554,537.50
货币资金	63,122.61	63,122.61
应收款项	30,000.00	30,000.00
存货	239,379,132.47	20,433,128.37

固定资产	28,286.52	28,286.52
无形资产		
负债：	31,997,833.60	31,997,833.60
借款		
应付款项	31,997,833.60	31,997,833.60
递延所得税负债		
净资产	207,502,708.00	-11,443,296.10
减：少数股东权益		
取得的净资产	207,502,708.00	-11,443,296.10

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

以交易双方协商价确定。

(4). 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

适用 不适用

(5). 其他说明：

其他原因的合并范围变动

1. 合并范围增加

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	认缴出资额	出资比例 (100%)
上海新湖瑞丰资产管理有限公司	新设	2015/7/3	1,000 万人民币	100
新湖期货（香港）有限公司	新设	2015/4/28	1,000 万港元	100
嘉兴市南湖国际罗马都市幼儿园	新设	2015/9/15	50 万人民币	100
嘉兴经济技术开发区世贸新城幼儿园	新设	2015/10/9	6 万人民币	60
澳洲兴澳投资有限公司	新设	2015/1/28	11,000 万美元	100
平阳安瑞置业有限公司	新设	2015/5/19	510 万人民币	51
上海拓驿投资管理有限公司	新设	2015/6/4	1,000 万人民币	100

2. 合并范围减少

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	期初至处置日净利润
芜湖长江长置业有限公司	注销	2015/12/30	17,103,339.21	-22,139,739.80

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

适用 不适用

(1). 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
沈阳沈北金谷置业有限公司	沈阳	沈阳	房地产业		100	设立
沈阳青蓝装饰工程有限公司	沈阳	沈阳	装修、景观园林工程		100	设立
沈阳新湖明珠置业有限公司	沈阳	沈阳	房地产业		100	设立
天津新湖凯华投资有限公司	天津	天津	房地产业		100	设立
天津新湖中宝投资有限公司	天津	天津	房地产业	100		设立
义乌北方（天津）国际商贸城有限公司	天津	天津	市场建设、房地产开发	48	52	设立

天津新湖商业管理有限公司	天津	天津	市场管理及服务		100	设立
天津海建市政工程有限公司	天津	天津	市政、装修、景观		100	设立
滨州新湖房地产开发有限公司	滨州	滨州	房地产业	100		设立
南通新湖置业有限公司	南通	南通	房地产业	40	60	设立
南通启阳建设开发有限公司	南通	南通	房地产业	40	60	设立
南通启新置业有限公司	南通	南通	房地产业	40	60	设立
南通启仁置业有限公司	南通	南通	房地产业	40	60	设立
苏州充橙商业管理有限公司	吴江	吴江	商业管理		100	设立
杭州新湖明珠置业有限公司	杭州	杭州	房地产业		70	设立
杭州新湖鸬鸟置业有限公司	杭州	杭州	房地产业		100	设立
嘉兴新湖中房置业有限公司	嘉兴	嘉兴	房地产业	51		设立
舟山新湖置业有限公司	舟山	舟山	房地产业	45	55	设立
丽水新湖置业有限公司	丽水	丽水	房地产业		100	设立
乐清新湖置业有限公司	乐清	乐清	房地产业	65		设立
瑞安市中宝置业有限公司	瑞安	瑞安	房地产业		60.00[注1]	设立
平阳新湖房地产开发有限公司	平阳	平阳	房地产业		99.80[注2]	设立
平阳伟成置业有限公司	平阳	平阳	房地产业	51		设立
平阳隆恒置业有限公司	平阳	平阳	房地产业	51		设立
平阳安瑞置业有限公司	平阳	平阳	房地产业	51		设立
九江新湖中宝置业有限公司	九江	九江	房地产业	70		设立
启东新湖投资开发有限公司	南通	南通	江海滩涂围垦	100		设立
启东三水汇生态环境科技有限公司	南通	南通	健身、垂钓、会议服务； 农作物种植、销售、租赁		100	设立
上海新湖瑞丰金融服务有限公司	上海	上海	资产管理		91.67[注3]	设立
上海新湖瑞丰资产管理有限公司	上海	上海	资产管理		91.67[注4]	设立
上海拓驿投资管理有限公司	上海	上海	投资	100		设立
新湖期货(香港)有限公司	香港	香港	期货经纪及衍生品交易		91.67[注5]	设立
贵州新湖能源有限公司	毕节	毕节	矿产品销售、能源项目投资	100		设立
嘉兴市南湖国际教育投资有限公司	嘉兴	嘉兴	教育产业的投资、开发		100	设立
嘉兴南湖国际实验中学	嘉兴	嘉兴	普通中学		100	设立
嘉兴市南湖区南湖国际罗马都市 幼儿园	嘉兴	嘉兴	学前教育		100.00	设立
嘉兴经济技术开发区世贸新城幼 儿园	嘉兴	嘉兴	教育服务		60	设立
嘉兴南湖国际教育文化交流中心	嘉兴	嘉兴	教育培训		80	设立
嘉兴中宝教育科技有限公司	嘉兴	嘉兴	教育设备的销售、售后服务		80.00[注6]	设立
新湖影视传播有限公司	杭州	杭州	影视投资、广告、文化教育 教育培训等	100		设立
东阳新湖艺人经纪有限公司	横店	横店	艺人经纪		100	设立
上海众孚实业有限公司	上海	上海	实业投资		100	设立
上海融喆投资发展有限公司	上海	上海	投资	60		设立
香港新湖投资有限公司	香港	香港	投资	100		设立
泰昌投资有限公司	香港	香港	投资		100	设立
香港新澳投资有限公司	香港	香港	投资	100		设立
澳洲兴澳投资有限公司	澳大利 亚	澳大利 亚	投资		100	设立
沈阳新湖房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产业	100		同一控制下企业合并
泰安新湖房地产开发有限公司	泰安	泰安	房地产业	100		同一控制下企业合并
江苏新湖宝华置业有限公司	句容	句容	房地产业	100		同一控制下企业合并
苏州新湖置业有限公司	吴江	吴江	房地产业	100		同一控制下企业合并
芜湖长江长置业有限公司	芜湖	芜湖	房地产业	100		同一控制下企业合并
上海中瀚置业有限公司	上海	上海	房地产业	100		同一控制下企业合并
上海新湖房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	20	78	同一控制下企业合并

新湖地产集团有限公司	杭州	杭州	房地产业	100		同一控制下企业合并
杭州新湖美丽洲置业有限公司	杭州	杭州	房地产业	100		同一控制下企业合并
衢州新湖房地产开发有限公司	衢州	衢州	房地产业		100	同一控制下企业合并
绍兴百大房地产有限责任公司	绍兴	绍兴	房地产业	90	10	同一控制下企业合并
绍兴市红太阳物业管理有限公司	绍兴	绍兴	物业管理	10	90	同一控制下企业合并
温州新湖房地产开发有限公司	温州	温州	房地产业	90	9.8[注7]	同一控制下企业合并
九江新湖远洲置业有限公司	九江	九江	房地产业	70		同一控制下企业合并
杭州兴和投资发展有限公司	杭州	杭州	实业投资		100	同一控制下企业合并
上海玛宝房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业		100	非同一控制下企业合并
浙江新兰得置业有限公司	杭州	杭州	房地产业		100	非同一控制下企业合并
浙江澳辰地产发展有限公司	兰溪	兰溪	房地产业		100	非同一控制下企业合并
平阳县利得海涂围垦开发有限公司	平阳	平阳	海涂开发	51		非同一控制下企业合并
新湖期货有限公司	杭州	杭州	商品、金融期货经纪	20.56	71.11	非同一控制下企业合并
丰宁承龙矿业有限公司	丰宁	丰宁	矿产品勘查、购销	80		非同一控制下企业合并
浙江允升投资集团有限公司	嘉兴	嘉兴	实业投资	100		非同一控制下企业合并
杭州大清谷旅游开发有限公司	杭州	杭州	旅游服务		90	非同一控制下企业合并
嘉兴新国浩商贸有限公司	嘉兴	嘉兴	商业贸易		100	非同一控制下企业合并
杭州余杭财经投资有限公司	杭州	杭州	投资		100	非同一控制下企业合并
杭州鸬鸟旅游开发有限公司	杭州	杭州	旅游资源开发		100	非同一控制下企业合并

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

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

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

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

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

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

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

## (2). 重要的非全资子公司

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
杭州新湖明珠置业有限公司	30.00	860.74		9,068.95
九江新湖远洲置业有限公司	30.00	79.56		6,324.88
平阳县利得海涂围垦开发有限公司	49.00	8,082.30		91,086.99



## (3). 重要非全资子公司的主要财务信息

单位:万元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
杭州新湖明珠置业有限公司	129,096.46	284.34	129,380.80	59,127.86	40,023.11	99,150.97	172,295.54	355.53	172,651.07	73,789.53	71,500.84	145,290.37
九江新湖远洲置业有限公司	43,760.89	2,961.50	46,722.39	25,639.47		25,639.47	77,639.17	3,202.03	80,841.20	44,023.49	16,000.00	60,023.49
平阳县利得海涂围垦开发有限公司	1,027,103.76	2,457.72	1,029,561.48	189,034.88	454,634.79	643,669.67	863,231.85	8,151.29	871,383.14	293,985.81	208,000.00	501,985.81

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
杭州新湖明珠置业有限公司	67,192.00	2,869.13	2,869.13	44,520.30	129,696.85	21,809.89	21,809.89	14,899.70
九江新湖远洲置业有限公司	49,758.98	265.21	265.21	18,227.57	20,576.58	-1,272.10	-1,272.10	15,768.09
平阳县利得海涂围垦开发有限公司		16,494.49	16,494.49	77,788.88		1,878.56	1,878.56	208,687.41

## 2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

√适用 □不适用

### (1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明:

子公司名称	变动时间	变动前持股比例	变动后持股比例
九江新湖中宝置业有限公司	2015-1-22、 2015/7/14	70%	100%
舟山新湖置业有限公司	2015/5/29	55%	100%

### (2). 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响:

单位:元 币种:人民币

项 目	九江新湖中宝置业有限公司	舟山新湖置业有限公司
购买成本/处置对价		
--现金	85,800,000.00	34,000,000.00
--非现金资产的公允价值		
购买成本/处置对价合计	85,800,000.00	34,000,000.00
减:按取得/处置的股权比例计算的 子公司净资产份额	85,800,000.00	34,000,000.00
差额	0.00	0.00
其中:调整资本公积		
调整盈余公积		
调整未分配利润		

## 3、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

### (1). 重要的合营企业或联营企业

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业 或联营企业 投资的会计 处理方法
				直接	间接	
海宁绿城新湖房地产开发有限公司	海宁	海宁	房地产开发、 销售		50.00	权益法核算
新湖控股有限公司	杭州	杭州	实业投资	48.00		权益法核算
盛京银行股份有限公司	沈阳	沈阳	金融服务	5.18		权益法核算
内蒙古合和置业有限公司	呼和浩特	呼和浩特	房地产开发、 销售	20.00		权益法核算
甘肃西北矿业集团有限公司	兰州	兰州	有色金属产业 投资	34.40		权益法核算
温州银行股份有限公司	温州	温州	金融服务	13.96		权益法核算
浩韵控股集团有限公司	杭州	杭州	投资、咨询、 业务外包	45.00		权益法核算
杭州湖新投资有限公司	杭州	杭州	投资、策划、 咨询	50.00		权益法核算

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

公司持有盛京银行、温州银行的股权比例分别为 5.18% 和 13.96%，分别为该两家公司的第三、单一第一大股东，且公司在该两家公司董事会派有董事，对该两家公司具有重大影响。

## (2). 重要合营企业的主要财务信息

单位：万元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
	海宁绿城新湖房地产开发有 限公司	海宁绿城新湖房地产开发有 限公司
流动资产	100,985.90	152,034.94
其中：现金和现金等价物	21,890.26	9,044.67
非流动资产	2,648.59	10,246.82
资产合计	103,634.49	162,281.76
流动负债	83,063.97	149,753.94
非流动负债		
负债合计	83,063.97	149,753.94
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	20,570.52	12,527.82
按持股比例计算的净资产份额	10,285.26	6,263.91
调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他		
对合营企业权益投资的账面价值	10,285.26	6,263.91
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入	173,426.30	28,949.78
财务费用	-449.10	132.90
所得税费用	13,946.70	2,491.69
净利润	38,042.70	12,923.03
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	38,042.70	12,923.03
本年度收到的来自合营企业的股利	15,000.00	15,000.00

## (3). 重要联营企业的主要财务信息

单位：万元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额				期初余额/ 上期发生额			
	新湖控股有限公司	盛京银行股份有限公司	甘肃西北矿业集团有限公司	温州银行股份有限公司	新湖控股有限公司	盛京银行股份有限公司	甘肃西北矿业集团有限公司	温州银行股份有限公司 [注 2]
流动资产	4,156,747.37	[注 1]	9,989.72	[注 1]	2,751,958.13	[注 1]	33,240.80	[注 1]
非流动资产	572,562.53		252,425.18		516,315.73		243,471.18	
资产合计	4,729,309.90	70,162,850.00	262,414.90	15,601,183.71	3,268,273.86	50,337,051.40	276,711.98	12,628,263.06
流动负债	3,711,414.13		56,549.20		2,323,099.28		87,547.53	
非流动负债	284,694.13				310,729.23		14,760.00	
负债合计	3,996,108.26	65,991,354.70	56,549.20	14,610,371.22	2,633,828.50	46,723,702.90	102,307.53	11,690,535.24
少数股东权益	195,383.05	44,642.50	-906.61		156,265.38	43,393.20	-436.68	
归属于母公司股东权益	537,818.60	4,126,852.80	206,772.31	990,812.48	478,179.98	3,569,955.30	174,841.13	937,727.82
按持股比例计算的净资产份额	258,152.93	213,580.15	71,129.54	138,287.57	229,526.39	189,689.27	60,145.35	130,878.55
调整事项	25,811.64	4,944.47		5,899.67	25,811.64	5,076.42		5,899.67
--商誉	25,811.64	4,944.47		5,899.67	25,811.64	5,076.42		5,899.67
--内部交易未实现利润								
对联营企业权益投资的账面价值	283,964.56	218,524.62	71,129.54	144,187.23	255,338.03	194,765.69	60,145.35	136,778.21
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		251,334.00				181,518.99		
营业收入	386,531.87	1,418,415.60	1,043.30	923,364.73	257,463.38	1,120,476.30	934.58	317,768.76
净利润	41,656.30	621,133.40	-671.28	81,229.50	37,628.54	540,493.30	-6,827.28	64,602.52
终止经营的净利润								
其他综合收益	17,982.31	5,246.50		1,947.61	-1,441.59	81,427.60		4,067.55
综合收益总额	59,638.62	626,379.90	-671.28	83,177.12	36,186.95	621,920.90	-6,827.28	68,670.07
本年度收到的来自联营企业的股利		8,250.00		4,200.00		3,000.00		1,050.00

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

[注 2] 公司从 2014 年 10 月开始对温州银行按照权益法核算。

## (4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：万元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
联营企业：		
投资账面价值合计	5,199.50	
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-109.91	25.27
--其他综合收益		
--综合收益总额	-109.91	25.27

## (5). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：万元 币种：人民币

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期末确认的损失 (或本期分享的净利润)	本期末累积未确认的损失
内蒙古合和置业有限公司	4,511.85	309.41	4,821.26

## 十、与金融工具相关的风险

√适用 □不适用

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

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

## (一) 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

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

## 1. 银行存款

本公司将银行存款存放于信用评级较高的金融机构，故其信用风险较低。

## 2. 应收款项

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

由于本公司的应收账款风险点分布于多个合作方和多个客户，截至 2015 年 12 月 31 日，本公司应收账款的 35.11% (2014 年 12 月 31 日：87.17%) 源于余额前五名客户，本公司不存在重大的信用集中风险。

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

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

(2) 本期无单项计提减值的应收款项。

## (二) 流动风险

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

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

### 金融负债按剩余到期日分类

项 目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
金融机构借款	32,123,411,363.00	35,830,458,042.27	17,905,892,130.41	11,111,064,951.19	6,813,500,960.67
应付票据	429,100,000.00	429,100,000.00	429,100,000.00		
应付账款	1,356,194,130.07	1,356,194,130.07	1,356,194,130.07		
应付利息	410,154,894.09	410,154,894.09	410,154,894.09		
其他应付款	1,363,281,734.34	1,363,281,734.34	1,363,281,734.34		
应付债券	12,719,744,179.94	15,802,058,704.23	2,311,421,326.42	2,726,051,898.35	10,764,585,479.46
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	73,633,010.00	73,633,010.00	73,633,010.00		
应付股利	7,787,227.10	7,787,227.10	7,787,227.10		
小 计	48,483,306,538.54	55,272,667,742.10	23,857,464,452.43	13,837,116,849.54	17,578,086,440.13

(续上表)

项 目	期初数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
金融机构借款	32,130,386,300.00	36,465,927,020.66	17,902,443,206.96	14,315,405,354.30	4,248,078,459.40
应付票据	950,550,000.00	950,550,000.00	950,550,000.00		
应付账款	1,507,643,548.14	1,507,643,548.14	1,507,643,548.14		
应付利息	196,158,776.14	196,158,776.14	196,158,776.14		
其他应付款	2,049,501,903.46	2,049,501,903.46	2,049,501,903.46		
应付债券	1,466,923,705.73	1,670,059,873.78	131,909,959.67	1,538,149,914.11	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	157,807,040.00	160,109,902.44	160,109,902.44		
应付股利	1,787,227.10	1,787,227.10	1,787,227.10		
小 计	38,460,758,500.57	43,001,738,251.72	22,900,104,523.91	15,853,555,268.41	4,248,078,459.40

### (三) 市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。市场风险主要包括利率风险和外汇风险。

#### 1. 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司面临的市场利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的借款有关。

截至2015年12月31日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币9,126,557,500.00元(2014年12月31日:人民币8,622,580,000.00元)，在其他变量不变的假设下，假定利率上升50个基准点，将会对本公司的利润总额和股东权益产生一定的影响。

#### 2. 外汇风险

外汇风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司面临的汇率变动的风险主要与本公司外币货币性资产和以外币计价的可供出售金融资产有关。截至2015年12月31日，以外币计价的可供出售金融资产余额为5,105,314,346.42元。因此，本公司所承担的外汇变动市场风险较大。

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

## 十一、 公允价值的披露

√适用 □不适用

### 1、 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位:元 币种:人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(一) 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	191,726,816.13			191,726,816.13
1. 交易性金融资产	191,726,816.13			191,726,816.13
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	701,400.00			701,400.00
(3) 衍生金融资产	191,025,416.13			191,025,416.13
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 可供出售金融资产	6,218,939,692.68			6,218,939,692.68
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	6,218,939,692.68			6,218,939,692.68

(3) 其他				
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	6,410,666,508.81			6,410,666,508.81
(五) 交易性金融负债	73,633,010.00			73,633,010.00
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他	73,633,010.00			73,633,010.00
(六) 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
<b>持续以公允价值计量的负债总额</b>	73,633,010.00			73,633,010.00

## 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

本公司持有的以公允价值计量的资产和负债在活跃市场中均有报价。

## 十二、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
浙江新潮集团股份有限公司	杭州	能源、农业等投资开发	29,790	49.17	49.22

本企业的母公司情况的说明

浙江新潮集团股份有限公司直接持有本公司 41.84% 的股份，并通过其全资子公司浙江恒兴力控股集团有限公司间接持有本公司 2.31% 的股份，通过其持股 99% 的子公司宁波嘉源实业发展有限公司间接持有本公司 5.08% 的股份。黄伟持有浙江新潮集团股份有限公司 67.22% 的股份，黄伟间接持有本公司的股权比例为 33.05%。

本企业最终控制方是黄伟。

### 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九“在其他主体中的权益”。

### 3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九“在其他主体中的权益”。

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

√适用 □不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
海宁绿城新潮房地产开发有限公司	合营企业
新潮控股有限公司	联营企业
盛京银行股份有限公司	联营企业
内蒙古合和置业有限公司	联营企业
甘肃西北矿业集团有限公司	联营企业
温州银行股份有限公司	联营企业



#### 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
嘉兴南湖国际实验学校	其他
嘉兴高级中学	其他
嘉兴市秀洲现代实验学校	其他
湘财证券股份有限公司	母公司的控股子公司
上海新湖绿城物业服务有限公司	母公司的控股子公司
浙江新湖绿城物业服务有限公司	母公司的控股子公司
衢州新湖绿城物业服务有限公司	母公司的控股子公司
沈阳新湖绿城物业服务有限公司	母公司的控股子公司
嘉兴新湖绿城物业服务有限公司	母公司的控股子公司
杭州新湖酒店管理有限公司	母公司的控股子公司
句容新湖宝华会议中心有限公司	母公司的控股子公司
宁波嘉源实业发展有限公司	其他
浙江恒兴力控股集团有限公司	其他
哈高科绥棱二塑防水工程有限公司	母公司的控股子公司
李萍	其他
黄芳	其他

其他说明

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
嘉兴南湖国际实验学校	由本公司二级子公司嘉兴市南湖国际教育投资有限公司 BOT 特许经营的学校
嘉兴高级中学	由本公司二级子公司嘉兴市南湖国际教育投资有限公司 BOT 特许经营的学校
嘉兴市秀洲现代实验学校	由本公司二级子公司嘉兴市南湖国际教育投资有限公司 BOT 特许经营的学校
宁波嘉源实业发展有限公司	股东、同一母公司
浙江恒兴力控股集团有限公司	股东、同一母公司
李萍	本公司最终控制方黄伟的配偶
黄芳	本公司董事

#### 5、关联交易情况

##### (1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

√适用 □不适用

##### 1) 采购商品/接受劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
浙江新湖绿城物业服务有限公司	物业服务	17,853,802.56	8,562,337.32
上海新湖绿城物业服务有限公司	物业服务	29,647,848.51	29,267,308.75
衢州新湖绿城物业服务有限公司	物业服务	2,477,876.95	3,450,000.00
沈阳新湖绿城物业服务有限公司	物业服务	5,843,202.74	6,691,671.79
杭州新湖酒店管理有限公司	会议服务	404,489.64	2,100,218.00
嘉兴新湖绿城物业服务有限公司	物业服务	1,098,085.60	901,385.90
湘财证券股份有限公司	佣金支出	4,146,946.00	2,476,082.00
哈高科绥棱二塑防水工程有限公司	防水工程	13,891,020.97	14,811,862.33

## 2) 出售商品/提供劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海新湖绿城物业服务有限公司	车库销售		4,504,340.00
内蒙古合和置业有限公司	工程、营销服务费		1,886,792.45

## (2). 关联租赁情况

√适用 □不适用

本公司作为出租方：

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
湘财证券股份有限公司	房产		1,506,480.00
句容新湖宝华会议中心有限公司	房产	30,000.00	30,000.00
沈阳新湖绿城物业服务有限公司	房产	29,000.00	

## (3). 关联担保情况

√适用 □不适用

1) 本公司作为担保方

单位：元币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
新湖集团	50,000,000.00	2015-4-15	2016-4-14	否
新湖集团	100,000,000.00	2015-7-29	2016-7-29	否
新湖集团	495,000,000.00	2015-8-28	2017-8-27	否

2) 本公司作为被担保方

单位：元币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
新湖集团	30,000,000.00	2015/2/11	2016/2/10	否
新湖集团	30,000,000.00	2015/2/12	2016/2/11	否
新湖集团	35,000,000.00	2015/9/9	2016/9/9	否
新湖集团、黄伟、李萍	50,000,000.00	2015/6/24	2016/6/23	否
新湖集团、黄伟、李萍	80,000,000.00	2015/8/21	2016/8/20	否
新湖控股	55,000,000.00	2015/9/9	2016/9/9	否
新湖控股、黄伟、李萍	249,700,000.00	2015/9/17	2017/3/18	否
黄伟、李萍	258,000,000.00	2013/10/22	2017/10/22	否
黄伟、李萍	250,000,000.00	2013/12/11	2016/12/10	否
黄伟、李萍	500,000,000.00	2014/1/14	2019/1/9	否
黄伟、李萍	300,000,000.00	2014/4/30	2016/4/30	否
黄伟、李萍	1,000,000,000.00	2014/7/1	2016/6/17	否
黄伟、李萍	500,000,000.00	2014/7/9	2016/7/8	否
黄伟、李萍	180,000,000.00	2014/7/10	2017/4/30	否
黄伟、李萍	80,100,000.00	2014/7/17	2016/3/12	否
黄伟、李萍	623,309,670.00	2014/8/4	2017/8/3	否
黄伟、李萍	300,000,000.00	2014/11/5	2017/3/30	否
黄伟、李萍	450,520,000.00	2014/11/21	2018/10/22	否
黄伟、李萍	445,000,000.00	2014/12/9	2017/11/17	否
黄伟、李萍	695,000,000.00	2014/12/22	2019/12/15	否
黄伟、李萍	50,000,000.00	2015/2/11	2016/2/10	否

黄伟、李萍	30,000,000.00	2015/2/28	2016/2/27	否
黄伟、李萍	70,000,000.00	2015/3/19	2016/3/19	否
黄伟、李萍	80,000,000.00	2015/3/20	2016/3/19	否
黄伟、李萍	20,000,000.00	2015/3/31	2016/3/30	否
黄伟、李萍	344,787,500.00	2015/4/3	2018/2/12	否
黄伟、李萍	299,200,000.00	2015/4/16	2016/11/19	否
黄伟、李萍	30,000,000.00	2015/4/24	2016/4/23	否
黄伟、李萍	400,000,000.00	2015/4/30	2017/3/1	否
黄伟、李萍	25,000,000.00	2015/5/15	2016/5/14	否
黄伟、李萍	763,200,000.00	2015/5/15	2018/5/25	否
黄伟、李萍	250,000,000.00	2015/6/12	2016/12/12	否
黄伟、李萍	42,680,000.00	2015/7/27	2016/5/17	否
黄伟、李萍	199,900,000.00	2015/9/2	2018/9/1	否
黄伟、李萍	300,000,000.00	2015/9/17	2017/3/17	否
黄伟、李萍	26,000,000.00	2015/9/22	2016/9/16	否
黄伟、李萍	100,000,000.00	2015/9/25	2016/9/25	否
黄伟、李萍	500,000,000.00	2015/9/25	2017/10/26	否
黄伟、李萍	350,000,000.00	2015/10/12	2017/10/11	否
黄伟、李萍	100,000.00	2015/10/28	2018/8/9	否
黄伟、李萍	50,000,000.00	2015/11/13	2016/5/12	否
黄伟、李萍	150,000,000.00	2015/12/30	2017/12/30	否
黄伟	245,070,000.00	2014/6/27	2016/6/26	否
黄伟	200,000,000.00	2015/1/13	2017/1/12	否
黄伟	297,090,000.00	2015/1/14	2017/4/29	否

## (4). 关联方资金拆借

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
嘉兴高级中学	14,000,000.00			
嘉兴市秀洲现代实验学校	37,500,000.00			
嘉兴南湖国际实验学校	10,000,000.00			
海宁绿城新湖房地产开发有限公司	250,000,000.00			
甘肃西北矿业集团有限公司	30,000,000.00			
拆出				
嘉兴高级中学	20,000,000.00			
嘉兴市秀洲现代实验学校	47,000,000.00			
嘉兴南湖国际实验学校	5,350,000.00			
海宁绿城新湖房地产开发有限公司	350,000,000.00			
甘肃西北矿业集团有限公司	30,000,000.00			

## (5). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	521.00	442.10

## (6). 其他关联交易

## 1) 向关联方借款

关联方	关联交易内容	借款利率	本期数	上期同期数
盛京银行股份有限公司	银行借款	[注 1]	891,669,893.00	985,000,000.00
盛京银行股份有限公司	借款利息	[注 1]	72,274,941.05	73,690,599.27
温州银行股份有限公司	银行借款	[注 2]	992,500,000.00	992,500,000.00
温州银行股份有限公司	借款利息	[注 2]	94,223,462.77	45,153,750.00

[注 1] 盛京银行为本公司提供贷款的利率在中国人民银行公布的贷款利率区间内。

[注 2] 温州银行为本公司提供贷款的利率在中国人民银行公布的贷款利率区间内。

2) 盛京银行股份有限公司上期为沈阳沈北金谷置业有限公司承兑银行承兑汇票 21,000 万元, 本期已解付, 期末无未到期应付票据。盛京银行股份有限公司本期为沈阳新湖房地产开发有限公司承兑银行承兑汇票 16,000 万元, 本期尚未解付; 期初未到期应付票据 21,428 万元本期已解付, 期末未到期应付票据 16,000 万元。盛京银行股份有限公司为新湖中宝股份有限公司承兑银行承兑汇票 20,000 万元, 期初未到期应付票据 20,000 万元和本期银行承兑汇票 20,000 万元本期均已解付, 期末无未到期应付票据。盛京银行股份有限公司为天津义乌北方国际商贸城市管理有限公司承兑银行承兑汇票 20,000 万元, 本期已解付 10,000 万元, 期末未到期应付票据 10,000 万元。盛京银行股份有限公司为天津海建市政工程有限公司承兑银行承兑汇票 6,000 万元, 本期尚未解付, 期末未到期应付票据 6,000 万元。本公司期末在盛京银行股份有限公司的存款余额为 503,617,820.21 元, 本期收到存款利息 29,259,072.58 元, 存款利率为中国人民银行公布的存款利率。

3) 本公司期末在温州银行股份有限公司的存款余额为 87,037,267.89, 本期收到存款利息 742,216.06 元, 存款利率为中国人民银行公布的存款利率。

## 6、关联方应收应付款项

√适用 □不适用

## (1). 应收项目

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	湘财证券股份有限公司			1,506,480.00	60,259.20
应收账款	黄芳	1,952,543.00	156,203.44	[注]	
预付款项	上海新湖绿城物业服务有 限公司	30,000.00			
其他应收款	嘉兴南湖国际实验学校			848,491.85	33,939.67
其他应收款	衢州新湖绿城物业服务有			3,515.00	140.60

	限公司				
其他应收款	上海新湖绿城物业服务有 限公司	1,683,909.04	67,356.36	7,674,482.99	306,979.32
其他应收款	沈阳新湖绿城物业服务有 限公司	1,024,928.99	71,046.21	2,197,007.84	87,880.31
其他应收款	甘肃西北矿业集团有限公 司	34,753,854.47	1,431,740.09	158,039,647.74	6,321,585.91
其他应收款	内蒙古合和置业有限公司	135,958.00	5,438.32		

[注]黄芳于2015年11月16日公司第八次临时股东大会被选举为第九届董事会董事,故对其的期初账面余额不披露。

## (2). 应付项目

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	衢州新湖绿城物业服务有 限公司	491,858.00	1,056,373.28
应付账款	浙江新湖绿城物业服务有 限公司	1,320,398.50	460,801.90
应付账款	上海新湖绿城物业服务有 限公司		5,926,777.26
应付账款	沈阳新湖绿城物业服务有 限公司	662,440.33	1,956,596.93
应付账款	哈高科绥棱二塑防水工程有 限公司	2,682,572.47	1,535,299.44
应付账款	杭州新湖酒店管理有限公 司		300,000.00
应付账款	嘉兴新湖绿城物业服务有 限公司	300,017.00	
其他应付款	海宁绿城新湖房地产开发有 限公司	305,255,293.20	405,255,293.20
其他应付款	嘉兴市秀洲现代实验学校	2,362,913.09	11,983,946.24
其他应付款	嘉兴高级中学	18,942,657.01	18,025,866.75
其他应付款	湘财证券股份有限公司	109,686.00	699,211.00
其他应付款	嘉兴南湖国际实验学校	2,075,306.97	

## 7、关联方承诺

2014年7月4日,公司与新湖控股签订《阳光保险集团股份转让协议》,收购新湖控股持有的阳光保险42,000万股股份,转让价格为189,000.00万元。该事项已经2014年7月4日召开的公司第八届董事会第三十六次会议及2014年7月21日召开的2014年度第二次临时股东大会审议通过。2016年1月,该股份转让事宜已在深圳联合产权交易所完成股权过户手续。过户完成后,公司持有阳光保险集团42,000万股股份,占其总股本的4.24%。截至本报告日,公司已付清全部股权转让款项。

## 8、其他

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

### 十三、 股份支付

#### 1、 股份支付总体情况

√适用 □不适用

单位：股 币种：人民币

公司本期授予的各项权益工具总额	
公司本期行权的各项权益工具总额	105,316,100
公司本期失效的各项权益工具总额	
公司期末发行在外的股票期权行权价格的范围和合同剩余期限	
公司期末发行在外的其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	

其他说明

2012年2月14日，公司第七届董事会第五十二次会议审议通过了《关于确定2010年股权激励计划授权日的议案》，确定公司首期股权激励计划授权日为2012年2月14日。

在该授予日，公司授予激励对象（包括公司董事、监事、高级管理人员及公司认为应当激励的业务骨干员工，但不包括独立董事）27,336.00万份股票期权，每份股票期权拥有在授权日起4年内的可行权日以行权价格（每股5.19元）行权条件购买1股公司的股票的权利。

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

第一期行权时间为T日+12个月至T日+24个月内的可行权日，可行权部分为已授权股票期权总量的30%；

第二期行权时间为T日+24个月至T日+36个月内的可行权日，可行权部分为已授权股票期权总量的40%；

第三期行权时间为T日+36个月至T日+48个月内的可行权日，可行权部分为已授权股票期权总量的30%。

#### 2、 以权益结算的股份支付情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

授予日权益工具公允价值的确定方法	[注]
可行权权益工具数量的确定依据	在等待期内的每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	18,656,763.00
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	-610,153.14

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

授予日股票价格：3.50元（2012年2月14日的股票收盘价）。

行权价格：依据激励计划，行权价格为5.19元。

各期的剩余期限：依据激励计划，各期股票期权的剩余期限如下所示：

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

无风险利率：取整存整取存款一年期利率 3.5% 作为无风险利率。

股票波动率：根据自公司上市以来至授权日前一日的 5 日均价计算的年化历史波动率 23.39%。

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

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

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

公式参数表示如下：

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

经计算，公司一次授予、分期行权的期权在 2012 年 2 月 14 日的公允价值结果如下：

行权期	期权份数	授权日期权公允价值	期权剩余期限(年)	公允价值
第一个行权期	82,008,000.00	0.07	1.5	5,523,950.00
第二个行权期	109,344,000.00	0.17	2.5	18,656,763.00
第三个行权期	82,008,000.00	0.28	3.5	23,167,665.00
合计	273,360,000.00			47,348,378.00

### 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

根据公司股权激励计划第二十一条、第二十二条规定及公司 2012 年第一次临时股东大会的授权，由于公司 2010 年度实施 10 送 2 派红利 0.25 元的分配方案，董事会决定对公司股权激励计划的行权价格和数额作相应调整，调整的计算公式为：调整后的行权价格=（调整前的行权价格-0.025）/（1+0.2）；调整后的行权数量=调整前的行权数量\*（1+0.2）。公司调整前的行权价格为 6.25 元/股，行权数量为 22,780 万份，根据调整公式，调整后的行权价格为 5.19 元/股，行权数量为 27,336 万份。

根据公司股权激励计划第二十二条规定及公司 2012 年第一次临时股东大会的授权, 由于公司 2012 年度实施每 10 股派发现金红利 0.61 元的利润分配方案、2013 年度实施每 10 股派发现金红利 0.62 元的利润分配方案, 董事会决定对公司股权激励计划的行权价格作相应调整, 调整的计算公式为: 调整后的行权价格=调整前的行权价格-0.061-0.062。公司调整前的行权价格为 5.19 元/股, 据调整公式, 调整后的行权价格为 5.07 元/股。

根据上述修改情况, 各期的可行权数量变更为:

行权期	期权份数	授权日期期权公允价值	期权剩余期限(年)	公允价值
第一个行权期	82,008,000.00	0.07	1.5	5,523,950.00
第二个行权期	109,344,000.00	0.17	2.5	18,656,763.00
第三个行权期	82,008,000.00	0.28	3.5	23,167,665.00
合计	273,360,000.00			47,348,378.00

#### 十四、 承诺及或有事项

##### 1、 重要承诺事项

适用 不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

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

该事项已于 2015 年 7 月 8 日经公司第八届董事会第六十三次会议表决通过。公司已于 2015 年 12 月 29 日与中新融创资本管理有限公司旗下的重庆中新融创投资有限公司共同成立了杭州湖新投资有限公司。该公司注册资本 1000 万元, 根据该公司章程约定, 由公司与重庆中新融创投资有限公司分别认缴 500 万元。截至 2015 年 12 月 31 日, 公司尚未对杭州湖新投资有限公司缴纳出资款。除杭州湖新投资有限公司外, 上述的并购基金均尚未成立。

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

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



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

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

3. 控股子公司上海新湖房地产开发有限公司（以下简称“上海新湖”）拟与上海众合地产开发有限公司（以下简称“众合地产”）签订《上海市商品房出售合同》，购买其持有的虹桥绿谷广场C幢，购买价款共计人民币571,510,080.00元。该事项已于2015年12月21日经公司第九届董事会第五次会议审议通过。截至2015年12月31日，上海新湖已支付40%的首付款，众合地产在收到上海新湖支付首付款的60个工作日内办理完毕该房屋的解除抵押手续，众合地产完成房屋的抵押解除手续的75日内，上海新湖向众合地产支付剩余房价款。截至本报告日，该房价款已全部付清。

4. 截至资产负债表日，本公司已签订正在履行的大额发包合同134.84亿元，已支付87.80亿元，尚未支付47.04亿元，本公司将根据合同约定与实际的履行情况进行支付。

## 2、或有事项

√适用 □不适用

### (1). 资产负债表日存在的重要或有事项

1) 为关联方提供的担保事项详见本财务报表附注关联方及关联交易之说明。

2) 公司及子公司为非关联方提供的担保事项

被担保单位	贷款金融机构	担保借款金额	借款到期日	备注
浙江绿城材料设备有限公司	广发银行西湖支行	12,000,000.00	2016/3/27	
浙江绿城材料设备有限公司	中信银行西湖支行	75,000,000.00	2016/4/19	
浙江绿城材料设备有限公司	华夏银行解放支行	30,000,000.00	2016/12/15	
浙江绿城装饰工程有限公司	南京银行杭州分行	40,000,000.00	2016/1/3	
浙江绿城装饰工程有限公司	华夏银行解放支行	30,000,000.00	2016/5/25	
浙江绿城装饰工程有限公司	华夏银行解放支行	12,000,000.00	2016/11/12	
浙江绿城装饰工程有限公司	中信银行西湖支行	65,000,000.00	2016/1/29	
浙江绿城装饰工程有限公司	中信银行西湖支行	15,000,000.00	2016/2/11	
蓝城房产建设管理集团有限公司	中信银行杭州西湖支行	600,000.00	2016/12/31	
美都能源股份有限公司	杭州联合银行三墩支行	48,000,000.00	2016/10/29	
美都能源股份有限公司	杭州联合银行三墩支行	32,000,000.00	2016/2/19	
美都能源股份有限公司	平安银行杭州分行	93,000,000.00	2016/11/15	
美都能源股份有限公司	北京银行杭州平海支行	50,000,000.00	2016/2/8	
美都能源股份有限公司	农行德清支行	22,000,000.00	2016/8/12	
美都能源股份有限公司	农行德清支行	5,000,000.00	2016/10/20	
美都能源股份有限公司	兴业银行杭州分行	50,000,000.00	2016/12/8	
济和集团有限公司	中国银行开元支行	9,999,000.00	2016/3/10	
济和集团有限公司	中国银行开元支行	27,500,000.00	2016/5/26	
济和集团有限公司	中信银行风起支行	6,320,000.00	2016/4/30	

济和集团有限公司	中信银行凤起支行	23,680,000.00	2016/4/28	
济和集团有限公司	恒丰银行杭州分行	18,000,000.00	2016/3/18	
济和集团有限公司	恒丰银行杭州分行	12,000,000.00	2016/4/20	
民丰特种纸股份有限公司	建设银行嘉兴分行	10,000,000.00	2016/4/2	
民丰特种纸股份有限公司	建设银行嘉兴分行	50,000,000.00	2016/12/23	
民丰特种纸股份有限公司	中国银行嘉兴分行	10,000,000.00	2016/3/27	
民丰特种纸股份有限公司	民生银行嘉兴分行	12,254,501.46	2016/7/5	担保金额为美元按 6.4936 汇率折算后人 民币金额
民丰特种纸股份有限公司	民生银行嘉兴分行	11,592,402.84	2016/7/5	
民丰特种纸股份有限公司	民生银行嘉兴分行	4,061,278.22	2016/2/25	
民丰特种纸股份有限公司	民生银行嘉兴分行	4,316,766.45	2016/3/27	
民丰特种纸股份有限公司	民生银行嘉兴分行	3,896,160.00	2016/4/3	
小 计		783,220,108.97		

截至 2015 年 12 月 31 日,本公司下属房地产子公司为商品房承购人提供阶段性购房按揭贷款担保,担保余额总计为人民币 69.42 亿元。

## 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

#### (1) 股票期权激励计划

根据公司《2015 年股票期权激励计划》，公司拟向激励对象授予 43,190 万份股票期权，其中首次授予激励对象 456 人，共计 40,190 万股股票期权，另预留 3000 万股。首次授予的股票期权授予价格为 5.58 元/股，自股票期权首次授予日起分 3 期行权（分别是首次授予日起 12 个月、24 个月和 36 个月起，分别可行权 40%、30%、30%）。该项股票期权激励计划相关条款已于 2015 年 12 月 21 日经 2015 年第十次临时股东大会审议通过，并授权董事会办理股票期权激励计划相关事宜。2016 年 1 月 4 日，公司第九届董事会第六次会议审议通过了《关于 2015 年股票期权激励计划授予的议案》，并向首批 456 名激励对象授予了 40,190 万股股票期权。

#### (2) 期后重大投资

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

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

#### (3) 股份回购

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

根据回购方案，公司将通过上海证券交易所系统以集中竞价交易方式回购公司股份，本次回购资金总额为 10 至 20 亿元，回购价格不超过每股 5.20 元。在回购资金总额不超过人民币 20 亿元、回购股份价格不超过 5.20 元/股的前提下，若全额回购，预计可回购不少于 38,461.54 万股，占公司目前总股本约 4.23%，具体回购股份的数量以回购期满时实际回购的股份数量为准。回购股份期限自股东大会审议通过回购股份方案之日起不超过六个月，如果在此期限内回购资金使用金额达到最高限额或回购股份数量达到最高限额，则回购方案实施完毕，回购期限自该日起提前届满。回购的股份将予以注销，从而减少公司的注册资本。

截至本报告日，公司累计已回购股份数量为 64,588,312 股，占公司总股本的比例为 0.71%，成交最高价为 4.07 元/股，成交最低价为 3.92 元/股，累计支付的总金额为 25,912.61 万元。

#### (4) 发行债券

根据公司第八届董事会第六十五次会议和公司 2015 年度第六次临时股东大会决议，公司拟发行公司债券规模不超过人民币 35 亿元（含 35 亿元），可在获得中国证监会核准后，以一次或分期形式在中国境内公开发行本次发行公司债券的期限不超过 10 年（含 10 年）；2016 年 3 月 24 日，公司收到中国证监会出具的《关于核准新潮中宝股份有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》（证监许可〔2016〕587 号）。截至本报告日，本期债券尚未发行。

#### (5) 发行中期票据

2014 年 12 月 22 日，公司 2014 年第五次临时股东大会审议通过了《关于提请股东大会授权发行债务融资工具事宜的议案》。根据股东大会的授权，公司第八届董事会第五十一次会议于 2014 年 12 月 26 日审议并通过了《关于在境内银行间市场申请发行中期票据的议案》，同意公司向中国银行间市场交易商协会申请注册人民币 35 亿元中期票据并发行。2016 年 3 月 30 日，交易商协会召开了 2016 年第 18 次注册会议，决定接受公司中期票据注册，注册金额 33 亿元，注册额度自本通知书落款之日起 2 年内有效。2016 年 4 月 8 日，公司取得中国银行间市场交易商协会出具《接受注册通知书》（中市协注[2016]MTN173 号）。截至本报告日，本期中期票据尚未发行。

## 2、 利润分配情况

适用 不适用

根据 2016 年 4 月 14 日公司董事会审议通过的 2015 年度利润分配预案，公司拟以分红派息股权登记日股份数（剔除已回购的库存股）为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利人民币 0.5 元（含税）。该利润分配预案尚待股东大会审议通过。

## 十六、 其他重要事项

### 1、 终止经营

适用 不适用

### 2、 分部信息

适用 不适用

#### (1). 报告分部的确定依据与会计政策:

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

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

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

#### (2). 报告分部的财务信息

单位:元 币种:人民币

项目	房地产	商业贸易	海涂开发	其他	分部间抵销	合计
主营业务收入	6,998,423,841.90	4,688,156,386.80	269,671,874.84	297,191,522.96	661,639,282.50	11,591,804,344.00
主营业务成本	4,262,246,929.47	4,686,013,274.57	142,068,505.45	67,928,718.05	534,646,007.94	8,623,611,419.60

### 3、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

1)2015 年 6 月,公司控股子公司平阳安瑞置业有限公司分次以总计 127,174 万元竞得温州平阳西湾围涂区块 B-43、B-54、B-60、B-61、B-62、B-63、B-65、B-66 出让地块的土地使用权。该批地块土地总面积为 282,601 平方米,规划用地性质为住宅、批发零售,其中住宅出让年限为 70 年、批发零售出让年限为 40 年,容积率不大于 2.5 且不小于 1.0, B-43 地块建筑密度不大于 35%,其余地块建筑密度不大于 30%。

2)根据本公司第八届董事会第四十七次会议决议,并经中国保险监督管理委员会《关于锦泰财产保险股份有限公司股权转让的批复》(保监许可〔2015〕102 号)核准,公司将持有的锦泰财险股份 2 亿股以人民币 2.7 亿元的价格转让,本期已收到全部股权转让款。

3)根据本公司第八届董事会第四十九届会议和 2015 年度第一次临时股东大会决议,并经中国证监会《关于核准新潮中宝股份有限公司非公开发行股票的批复》(证监许可〔2015〕1165 号)核准,本期公司获准非公开发行人民币普通股。本次发行股票价格不低于 5.12 元/股,发行股份数量不超过 97,656.25 万股(含 97,656.25 万股)、每股面值 1.00 元,本次发行募集资金总额不超过 500,000 万元。本次非公开发行工作已于 2015 年 11 月 16 日结束,实际发行数量 961,538,461 股,发行价格为 5.20 元/股,共计募集资金净额为 4,976,699,997.20 元,其中计入

实收资本 961,538,461.00 元，计入资本公积（股本溢价）4,015,161,536.20 元。公司已于 2015 年 12 月 3 日办妥相关工商变更登记手续。

4) 2015 年 1 月 21 日，公司第八届董事会第五十三次会议审议通过了《关于与国投瑞银、鹏华基金分别签订境外投资资产管理合同的议案》，公司分别与国投瑞银、鹏华基金签订《国投瑞银-新湖中宝境外投资资产管理计划资产管理合同》和《鹏华基金-新湖中宝境外投资资产管理计划资产管理合同》（以下合称“资管合同”），委托国投瑞银、鹏华基金进行境外投资资产管理。委托财产合计最高不超过 8.5 亿美元。该议案已于 2015 年 2 月 25 日经本公司 2015 年度第三次临时股东大会决议通过。

2015 年 11 月 20 日，公司第九届董事会第二次会议审议通过了《关于与国投瑞银签署资管合同的议案》，公司与国投瑞银签订《国投瑞银新湖中宝境外资产配置 1 号资产管理计划资产管理合同》（以下合称“资管合同”），委托国投瑞银进行境外投资资产管理。委托财产合计最高不超过人民币 40 亿元。该议案已于 2015 年 12 月 7 日经本公司 2015 年度第九次临时股东大会决议通过。

5) 根据公司 2012 年第一次临时股东大会审议通过的《新湖中宝股份有限公司 2010 年股票期权激励计划（草案）·修订版》，及公司八届董事会五十六次会议决议同意，林俊波、赵伟卿等 205 名股票期权激励对象已于 2015 年 2 月 11 日行权，行权价格为 5.07 元/股，行权数量 10,531.61 万股，新增注册资本 10,531.61 万股。此次股权激励对象行权后，公司注册资本变更为 8,138,131,967.00 元。本公司已于 2015 年 2 月 13 日完成相关工商变更手续，并于 2015 年 3 月 2 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理了股份变动登记手续。

6) 2015 年 2 月 13 日，公司第八届董事会第五十七次会议审议通过了《关于拟认购北京歌华有线电视网络股份有限公司非公开发行股票的议案》。公司拟以现金人民币叁亿元认购歌华有线非公开发行的 A 股股份，发行价格为人民币 14.95 元/股。本次交易不构成关联交易，不需经公司股东大会审议。本次交易业经北京歌华有线电视网络股份有限公司第五届董事会第十三次会议及公司 2014 年度股东大会审议通过。2015 年 11 月 6 日，该事项业经中国证监会批准（证监许可（2015）2475 号）。2015 年 12 月 2 日，公司认购此次非公开发行股票 20,311,442 股。

7) 2015 年 4 月 16 日，公司第八届董事会第五十八次会议审议通过了《关于认购 U51.COM INC. 股份的议案》。公司全资子公司泰昌投资有限公司拟以 5,000 万美元认购 U51.com Inc. 发行的优先股，每股价格为 10.220807 美元，股份数量 4,891,982 股，认购后泰昌投资有限公司对 U51.com Inc. 的持股比例为 14.29%。本次交易不构成关联交易，不需经公司股东大会审议，此交易已于 2015 年 4 月 28 日完成股权交割。

8) 本公司与保亿置业集团有限公司（以下简称保亿置业）于 2015 年 5 月 15 日签署《股权及债权转让协议》（以下简称协议），约定保亿置业以总价人民币 2 亿元向本公司转让其持有的舟山新湖置业有限公司（以下简称舟山新湖）45% 股权及对舟山新湖拥有的 371,793,060.76 元债权。

由于保亿置业一直负责舟山新湖的经营，截至该项交易日，舟山新湖资产存在减值的可能，故保亿置业愿意对此承担主要责任，即基于其股东身份对舟山新湖的预计未来亏损作一定额度的单方面承担。故在此基础上，双方协商确定本次股权及债权转让的总价为人民币 2 亿元，其中股权转让价格以账面净资产为基础确定为人民币 3,400 万元，相应债权转让价格确定为人民币 16,600 万元。

9) 根据公司第八届董事会第五十三次会议和公司 2015 年度第二次临时股东大会决议，公司拟发行公司债券规模不超过人民币 35 亿元（含 35 亿元），可在获得中国证监会核准后，以一次或分期形式在中国境内公开发行的期限不超过 7 年（含 7 年）。2015 年 7 月 15 日，经中国证监会《关于核准新湖中宝股份有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》（证监许可〔2015〕1654 号）核准，同意公司发行公司债。本次债券发行工作已于 2015 年 7 月 24 日结束，实际发行规模 35 亿元，期限 5 年，票面利率 5.50%。

10) 根据本公司第八届董事会第六十五次会议和 2015 年度第六次临时股东大会决议，通过了《关于非公开发行公司债券的议案》，本次发行公司债券规模不超过人民币 50 亿元（含 50 亿元），可在获得上海证券交易所核准后，以一次或分期形式在中国境内公开发行的期限不超过 7 年（含 7 年）。2015 年 9 月 2 日，公司收到上海证券交易所出具的《关于对新湖中宝股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函〔2015〕1573 号）；本期债券发行工作于 2015 年 9 月 14 日结束，实际发行规模 50 亿元，期限 4 年，票面利率 6.99%。

11) 子公司新湖地产集团有限公司与吴某签订《股权转让合同》，收购其持有的上海玛宝房地产开发有限公司 100% 股权及债权，转让价款共计 239,500,541.60 元，其中股权转让款为 207,502,708.00 元，债权转让款为 31,997,833.60 元。上海玛宝房地产开发有限公司已于 2015 年 12 月 25 日完成相关工商变更登记手续。

根据上海市虹口区规划和土地管理局《关于虹口区青云路 2167 弄地块转让路径和要求》的要求，公司向上海市虹口区房屋征收事务中心专用账户支付 7.2 亿元，用于支付上海玛宝房地产开发有限公司持有的虹口区青云路 167 弄地块（222 街坊）的拆迁相关款项。本项交易已于 2015 年 12 月 21 日经公司第九届董事会第五次会议审议通过。

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

13) 截至资产负债表日，本公司第一大股东新湖集团股份有限公司已将持有的本公司股份 2,437,239,226 股用于质押，本公司第二大股东宁波嘉源实业发展有限公司已将持有的本公司股份 454,780,000 股用于质押，本公司第三大股东浙江恒兴力控股集团有限公司已将持有的本公司股份 153,560,000 股用于质押。

## 十七、 母公司财务报表主要项目注释

## 1、 应收账款

## (1). 应收账款分类披露：

## 1) 明细情况

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	44,313,151.40	100.00	24,150.00	0.05	44,289,001.40	24,405,067.95	100.00	60,259.20	0.25	24,344,808.75
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	44,313,151.40	/	24,150.00	/	44,289,001.40	24,405,067.95	/	60,259.20	/	24,344,808.75

## 2) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内	603,750.00	24,150.00	4.00
1 年以内小计	603,750.00	24,150.00	4.00
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 年以上			
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	603,750.00	24,150.00	4.00

## 3) 组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
合并范围内关联方	43,709,401.40		
小 计	43,709,401.40		

## (2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况:

本期计提坏账准备金额-36,109.20 元; 本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

## (3). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况:

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例 (%)	坏账准备
乐清新湖置业有限公司	26,500,000.00	59.8	
九江新湖远洲置业有限公司	13,744,447.00	31.02	
瑞安市中宝置业有限公司	2,946,807.00	6.65	
绍兴佳星酒店有限公司	603,750.00	1.36	24,150.00
沈阳新湖房地产开发有限公司	292,022.40	0.66	
小 计	44,087,026.40	99.49	24,150.00

## 2、其他应收款

## (1). 其他应收款分类披露:

## 1) 明细情况

单位: 元 币种: 人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	11,121,017,039.17	100	6,020,130.86	0.05	11,114,996,908.31	9,419,375,283.14	100	22,546,417.62	0.24	9,396,828,865.52
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	11,121,017,039.17	/	6,020,130.86	/	11,114,996,908.31	9,419,375,283.14	/	22,546,417.62	/	9,396,828,865.52

## 2) 组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中: 1 年以内分项			



1 年以内	75,477,743.67	3,019,109.75	4.00
1 年以内小计	75,477,743.67	3,019,109.75	4.00
1 至 2 年	2,082,652.60	166,612.21	8.00
2 至 3 年	11,379.10	2,275.82	20.00
3 年以上	5,664,266.16	2,832,133.08	50.00
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	83,236,041.53	6,020,130.86	7.23

3) 组合中, 采用其他方法计提坏账准备的其他应收款:

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
合并范围内关联方	11,037,780,997.64		
小 计	11,037,780,997.64		

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况:

本期计提坏账准备金额-16,526,286.76 元; 本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

(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
往来款	11,072,534,852.11	9,242,647,934.02
股权及债权转让款	40,445,999.00	170,000,000.00
应收暂付款	14,999.00	8,699.00
其他	8,021,189.06	6,718,650.12
合计	11,121,017,039.17	9,419,375,283.14

(4). 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
香港新湖投资有限公司	往来款	900,097,899.90	0-4 年	8.09	
贵州新湖能源有限公司	往来款	766,730,218.46	0-4 年	6.89	
平阳隆恒置业有限公司	往来款	737,831,250.00	0-2 年	6.63	
上海玛宝房地产开发有限公司	往来款	720,000,000.00	1 年以内	6.47	
瑞安市中宝置业有限公司	往来款	669,682,416.63	0-2 年	6.02	
合计	/	3,794,341,784.99	/	34.10	

### 3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	4,606,955,533.87		4,606,955,533.87	4,590,181,630.63		4,590,181,630.63
对联营、合营企业投资	7,230,054,594.23		7,230,054,594.23	6,470,272,804.70		6,470,272,804.70
合计	11,837,010,128.10		11,837,010,128.10	11,060,454,435.33		11,060,454,435.33

#### (1) 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
沈阳新湖房地产开发有限公司	275,099,791.26			275,099,791.26		
泰安新湖房地产开发有限公司	79,996,115.00			79,996,115.00		
江苏新湖宝华置业有限公司	295,959,508.06			295,959,508.06		
苏州新湖置业有限公司	327,281,310.27			327,281,310.27		
芜湖长江长置业有限公司	103,026,096.76		103,026,096.76			
上海中瀚置业有限公司	256,676,000.00			256,676,000.00		
新湖地产集团有限公司	270,792,733.83			270,792,733.83		
杭州新湖美丽洲置业有限公司	422,007,907.98			422,007,907.98		
九江新湖远洲置业有限公司	86,556,921.45			86,556,921.45		
滨州新湖房地产开发有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
浙江允升投资集团有限公司	401,473,476.79			401,473,476.79		
新湖期货有限公司	46,500,000.00			46,500,000.00		
丰宁承龙矿业有限公司	130,000,000.00			130,000,000.00		
上海新湖房地产开发有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00		

绍兴百大房地产有限责任公司	4,500,000.00			4,500,000.00		
绍兴市红太阳物业管理有限公司	50,000.00			50,000.00		
温州新湖房地产开发有限公司	46,142,313.13			46,142,313.13		
九江新湖中宝置业有限公司	70,000,000.00	85,800,000.00		155,800,000.00		
启东新湖投资开发有限公司	75,000,000.00			75,000,000.00		
嘉兴新湖中房置业有限公司	76,500,000.00			76,500,000.00		
天津新湖中宝投资有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
义乌北方(天津)国际商贸城有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
平阳县利得海涂围垦开发有限公司	1,110,000,000.00			1,110,000,000.00		
香港新湖投资有限公司	73,519,454.10			73,519,454.10		
新湖影视传播有限公司	49,000,002.00			49,000,002.00		
南通新湖置业有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
南通启阳建设开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
贵州新湖能源有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
乐清新湖置业有限公司	65,000,000.00			65,000,000.00		
平阳伟成置业有限公司	5,100,000.00			5,100,000.00		
上海融喆投资发展有限公司	60,000,000.00			60,000,000.00		
南通启新置业有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
南通启仁置业有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
舟山新湖置业有限公司		34,000,000.00		34,000,000.00		
合计	4,590,181,630.63	119,800,000.00	103,026,096.76	4,606,955,533.87		

## (2) 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										
杭州湖新投资有限公司										
小计										
二、联营企业										
新湖控股有限公司	2,553,380,270.70			199,950,263.56	86,315,092.60					2,839,645,626.86
内蒙古合和置业有限公司										
盛京银行股份有限公司	1,947,656,921.27			321,459,896.39	2,715,261.06	-4,085,839.79	82,500,000.00			2,185,246,238.93
甘肃西北矿业集团有限公司	601,453,474.99	127,000,000.00		-2,125,293.57		-15,032,800.00				711,295,381.42
温州银行股份有限公司	1,367,782,137.74			113,371,908.86	2,718,282.72		42,000,000.00			1,441,872,329.32
浩韵控股集团有限公司		50,000,000.00		1,995,017.70						51,995,017.70
小计	6,470,272,804.70	177,000,000.00		634,651,792.94	91,748,636.38	-19,118,639.79	124,500,000.00			7,230,054,594.23
合计	6,470,272,804.70	177,000,000.00		634,651,792.94	91,748,636.38	-19,118,639.79	124,500,000.00			7,230,054,594.23

## 4、营业收入和营业成本：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,541,218,436.70	2,394,844,940.81	2,411,754,433.37	2,274,664,390.09
其他业务	5,447,652.41	2,374,130.20	5,900,792.02	2,373,325.20
合计	2,546,666,089.11	2,397,219,071.01	2,417,655,225.39	2,277,037,715.29

## 5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	824,000,000.00	479,200,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	634,651,792.94	564,821,102.32
处置长期股权投资产生的投资收益	18,172,083.98	465,976,592.65
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	189,311.17	71,794.15
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	650,000.00	600,000.00
处置可供出售金融资产取得的投资收益	18,145,999.00	
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
理财产品委托理财投资收益	16,770,777.01	
合计	1,512,579,964.10	1,510,669,489.12

## 十八、 补充资料

## 1、 当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	104,699,181.67	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	3,010,893.31	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益	20,838,682.71	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		

同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、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	35,068,477.94	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-9,173,363.75	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-2,897,998.88	
少数股东权益影响额	-11,303.67	
合计	151,534,569.33	

## 2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	5.89	0.14	0.14
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	5.12	0.12	0.12

## 3、其他

### (1) 加权平均净资产收益率的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	1,160,723,279.77
非经常性损益	B	151,534,569.33
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	1,009,188,710.44
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	19,220,774,485.86
发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产(第一次)	E1	551,999,236.86
发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产(第二次)	E2	4,976,699,997.20
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数(第一次)	F1	10
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数(第二次)	F2	1
回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	G	455,735,390.15
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H	6
其他	I	-1,330,476,264.29
因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动	J	6
增减净资产次月起至报告期期末的累计月数		
报告月份数	K	12
加权平均净资产	$L = \frac{D+A}{2} + \frac{E \times F}{K} - \frac{G \times H}{K} \pm \frac{I \times J}{K}$	19,716,106,080.27

加权平均净资产收益率	M=A/L	5.89%
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	N=C/L	5.12%

## (2) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

## 1) 基本每股收益的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	1,160,723,279.77
非经常性损益	B	151,534,569.33
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	1,009,188,710.44
期初股份总数	D	8,032,815,867
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	
发行新股或债转股等增加股份数（第一次）	F1	105,316,100
发行新股或债转股等增加股份数（第二次）	F2	961,538,461
增加股份次月起至报告期期末的累计月数（第一次）	G1	10
增加股份次月起至报告期期末的累计月数（第二次）	G2	1
因回购等减少股份数	H	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	12
发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F \times G/K-H \times I/K-J$	8,200,707,489
基本每股收益	M=A/L	0.14
扣除非经常损益基本每股收益	N=C/L	0.12

## 2) 稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

## 第十二节 备查文件目录

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

董事长：林俊波

董事会批准报送日期：2016-4-14