

# 新湖中宝股份有限公司

600208

## 2013 年年度报告

## 重要提示

一、 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、 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

六、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？  
否

## 目录

第一节	释义及重大风险提示.....	4
第二节	公司简介.....	5
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	7
第四节	董事会报告.....	9
第五节	重要事项.....	30
第六节	股份变动及股东情况.....	36
第七节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	41
第八节	公司治理.....	45
第九节	内部控制.....	50
第十一节	备查文件目录.....	51

## 第一节 释义及重大风险提示

### 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	2013 年 1 月 1 日至 2013 年 12 月 31 日

### 二、重大风险提示：

无

## 第二节 公司简介

### 一、公司信息

公司的中文名称	新湖中宝股份有限公司
公司的中文名称简称	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报纸名称	《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、公司报告期内注册变更情况

#### (一) 基本情况

公司报告期内注册情况未变更。

#### (二) 公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见公司 2011 年年度报告公司基本情况。

(三) 公司上市以来，主营业务的变化情况

2006 年 11 月 17 日，经公司 2006 年第三次临时股东大会表决通过，公司完成重大资产重组，主营业务从商业贸易变更为房地产开发和销售。

(四) 公司上市以来，历次控股股东的变更情况

1999 年 6 月 23 日，公司上市，第一大股东为中国圣出瑞资源投资控股有限公司。

2003 年 10 月，中国圣出瑞资源投资控股有限公司将所持有的本公司股份转让给浙江恒兴力。股份转让完成后，浙江恒兴力成为本公司第一大股东。

2006 年 7 月 20 日，浙江恒兴力的原股东分别将所持有的浙江恒兴力股权转让给新湖集团。转让完成后，新湖集团成为公司的控股股东。

此后，公司控股股东未发生变更。

**七、其他有关资料**

公司聘请的会计师事务所名称（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

## 第三节 会计数据和财务指标摘要

### 一、报告期末公司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	2013 年	2012 年	本期比上年同期增减 (%)	2011 年
营业收入	9,209,040,364.56	9,908,655,442.57	-7.06	6,688,298,540.05
归属于上市公司股东的净利润	983,137,478.08	2,309,431,581.17	-57.43	1,407,209,199.20
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	256,164,996.66	1,891,990,904.44	-86.46	784,803,924.72
经营活动产生的现金流量净额	-861,632,484.00	-115,774,182.96	不适用	-2,549,703,745.08
	2013 年末	2012 年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2011 年末
归属于上市公司股东的净资产	12,900,222,266.58	12,572,878,926.99	2.60	9,779,750,093.39
总资产	58,579,251,340.62	46,459,599,769.13	26.09	35,307,862,599.20

#### (二) 主要财务数据

主要财务指标	2013 年	2012 年	本期比上年同期增减 (%)	2011 年
基本每股收益 (元 / 股)	0.16	0.37	-56.76	0.23
稀释每股收益 (元 / 股)	0.16	0.37	-56.76	0.23
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0.04	0.30	-86.67	0.13
加权平均净资产收益率 (%)	7.67	20.85	减少 13.18 个百分点	15.44
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	2.00	17.08	减少 15.08 个百分点	8.61

### 二、非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2013 年金额	附注 (如适用)	2012 年金额	2011 年金额
非流动资产处置损益	411,546,161.49		169,369,803.48	238,485,600.46
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	16,815,862.85		236,851,109.33	494,649,233.30
计入当期损益的对非金融企				4,300,000.00

业收取的资金占用费				
委托他人投资或管理资产的损益	2,265,894.91		5,080,679.06	
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	165,866,423.30		72,253,823.31	18,211,055.72
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	62,043,567.73		-2,987,345.05	-9,248,263.88
其他符合非经常性损益定义的损益项目	131,879,522.01	主要系公司本期提供咨询服务,取得偶发性收入108,830,188.68元。		
少数股东权益影响额	-593,363.00		-175,348.19	-300,815.75
所得税影响额	-62,851,587.87		-62,952,045.21	-123,691,535.37
<b>合计</b>	<b>726,972,481.42</b>		<b>417,440,676.73</b>	<b>622,405,274.48</b>

### 三、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(不含衍生金融资产)	7,090,699.06	27,726,244.26	20,635,545.20	1,438,858.44
可供出售金融资产	204,228,733.85	621,801,219.82	417,572,485.97	164,629,891.90
<b>合计</b>	<b>211,319,432.91</b>	<b>649,527,464.08</b>	<b>438,208,031.17</b>	<b>166,068,750.34</b>

## 第四节 董事会报告

### 一、 董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

#### 1、报告期内总体经营情况

期内，面对复杂的外部环境和日益激烈的行业竞争，公司坚持既定战略，稳健经营，适度扩张，经营规模持续扩大，经营效率不断提升。期内，公司实现营业收入 92 亿元，归属于上市公司股东的净利润达 9.83 亿元；每股收益 0.16 元；加权平均净资产收益率 7.67%。

#### 2、公司主营业务及其经营状况

##### (1) 财务情况

期内，公司持续提升管理效率和经营能力，各类业务收入稳步增长，公司实现营业收入 92 亿元，其中，实现房地产业务收入 43 亿元（不含合作项目），毛利率 37.57%。截至 2013 年 12 月 31 日，公司总资产 586 亿元，同比增长 26%；归属于上市公司股东的所有者权益 129 亿元，同比增长 3%。

期内，公司高度重视财务稳健和资金安全，保证了相对充裕的现金流应对政策和市场的变化。截至 2013 年 12 月 31 日，公司货币资金余额 100 亿元，流动比率 179%，均保持在合理范围内。

期内，公司的负债结构得到进一步优化。公司帐面资产负债率 75.82%；期末预收款项达 70 亿元，扣除预收款项后的资产负债率仅为 63.91%，继续保持在行业较低水平。尽管加大了投资力度，公司的经营性现金流的流入和流出总体仍然保持平衡。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。公司主要融资渠道为银行及信托公司等金融机构，年末融资余额为 291 亿元，其中银行借款的平均融资成本 7.95%，各类融资加权平均融资成本 10.15%。利息资本化金额 18 亿元，利息资本化率 74%。

##### (2) 地产业务情况

期内，公司顺应市场需求变化，加大设计优化力度，加快开发节奏、加大销售力度，住宅地产进入收获期。全年实现销售近百亿元，同比增长近 80%；全年实现销售面积 88.37 万平方米，同比增长 58.14%；住宅每平方米平均售价为 10676 元；实现结算面积 66.56 万平方米，结算金额 55.11 亿元。

期内，公司适度加大土地储备，在个别市场低谷时期投资数个优质项目。期内，公司新投资了温州乐清、瑞安等项目，新增土地储备面积 140 万平方米，规划建筑面积 266 万平方米，实现了土地储备的合理增长；截至 2013 年末，公司现有土地开发项目 30 余个（不含海涂开发项目），项目土地面积 1096 万平方米，按公司权益计算为 941 万平方米；规划建筑面积 1901 万平方米，权益规划建筑面积 1601 万平方米。公司项目进入二十余个大中城市，主要位于长三角地区和环渤海湾地区，战略布局更为合理均衡。

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，品质提升较快。期内，累计新增住宅面积约 96 万平方米，新增住宅产品中，140 平方米以下中小户型产品占比超 80%，有效适应了市场需求。

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进入招商阶段，预计 2015 年开业。温州西湾项目正积极推进中，南片区域正持续从一级开发转二级公开出让阶段，北片区域围堤建设正常推进，主堤工程推进 2000 余米，子堤工程推进 1800 余米。启东长江口圆陀角旅游度假区项目 2013 年公开出让 56 万平方米，目前已进入开工阶段。

##### (3) 金融业务情况

期内，公司梳理了金融股权的对外投资架构，继续大力投资金融等新业务增长点。转让了成都农商行和吉林银行股权，拟竞价入股温州银行股份有限公司，金融股权架构更加清晰。

期内，公司以竞价方式竞得温州银行定向增发股份 35,000 万股，投资总额 133,000 万元人民币，占温州银行本次增资扩股后股份总额的 13.96%。目前，这一事项正提交中国银行业监督管理委员会等相关部门审核。

按照对金融板块的整体布局，公司拟收购新湖控股持有的阳光保险集团 6.26% 的股权，并逐步将所投资控股的金融企业整合归拢到移动互联网金融平台上，形成协同、整合效应，实现资源、业务、客户、产品在互联网平台上的共享。

#### **(4) 公司管理和内控情况**

期内，公司聘请浙江凯通企业管理咨询有限公司开展内控建设，对公司系统内主要子公司的内控情况进行核查及对内控缺陷进行确认，积极落实整改方案，推动管理提升。按各级监管单位及公司的整体要求，公司重新制定/修订了《信息披露事务管理制度》、《独立董事工作制度》、《关联交易管理制度》、《对外担保管理制度》、《对外投资管理制度》、《募集资金管理办法》等一系列内控制度，力求将相关风险落在可控范围之内。

坚持多元化融资和安全稳健的财务管理是公司资金管理的优势所在。公司对资本市场保持高度敏锐，在第一时间快速启动非公开发行，以进一步优化公司的资本结构。期内，公司启动了新一期的非公开发行计划，募集资金总额不超过 550,000 万元，募集资金投向“上海新湖明珠城三期三标段、四标段”和“上海新湖·青蓝国际”两个棚户区项目。

期内，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。

#### **(5) 企业形象和品牌建设**

期内，公司继续强化品牌建设，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。公司在内部管理和风险控制、社会责任、建筑节能、物业管理等方面也取得了良好的成绩，获得了社会的广泛认可。

期内，公司地产业务品牌得到显著提升。公司产品研发、设计、营造、策划和销售能力持续提高，公司产品品质越来越得到市场认同。公司入选“2013中国房地产开发企业百强”、“2013中国房地产开发企业经营绩效10强”、“2013中国房地产开发企业城市覆盖十强”，成为浙系地产领军品牌之一。2013年5月，在中国房地产研究会、中国房地产业协会与中国房地产测评中心主办的2013中国房地产上市公司测评中，发行人总排名中位列第42名，在发展速度专项排名中位列第5名。

期内，公司投资者关系管理工作稳步提升，资本市场形象更趋稳定。积极与机构投资者交流，不定期参加机构投资者论坛，主动推介公司；引入投资者关系互动平台、电话留言等多渠道方式，加强与普通投资者的联系；与多家媒体进行业务合作，积极化解负面报道，尽量避免对公司形象的冲击。公司得到了资本市场投资者的广泛认同。

#### **(6) 其他**

期内，公司转让了金洲管道的全部股权和部分大智慧股权，实现了较高的投资收益，有效平滑了公司业绩波动。

1) 主要房地产项目概况一览表

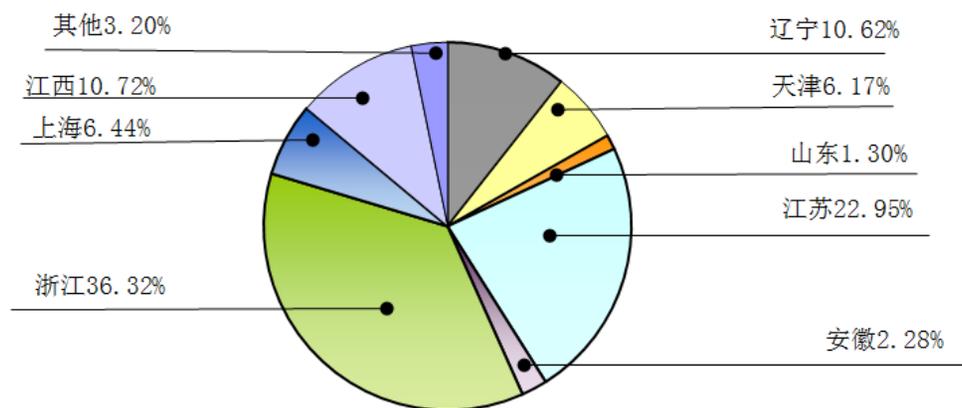
序号	公司名称	项目名称	权益	占地面积	权益占地面积	规划建筑面积	权益规划建筑面积	面积单位：平方米 金额单位：万元					
								截至 2013 年 12 月 31 日					
								累计开工面积	累计竣工面积	累计合同销售面积	累计合同销售收入	累计结算面积	累计结算收入
1	沈阳新湖房地产开发有限公司	沈阳·北国之春	100%	580,272	580,272	1,308,705	1,308,705	1,087,831	893,569	824,650	460,540	781,529	434,106
2	沈阳沈北金谷置业有限公司	沈阳·仙林金谷	100%	268,162	268,162	436,532	436,532	97,854	34,565	18,355	14,757	13,466	10,604
3	沈阳新湖明珠置业有限公司	沈阳·新湖湾	100%	136,624	136,624	273,248	273,248	0	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	140,097	140,097	92,903	66,959	71,127	65,012	66,562	60,717
5	天津新湖中宝投资有限公司	天津·新湖美丽洲	100%	69,544	69,544	117,297	117,297	0	0	0	0	0	0
6	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	915,402	915,402	522,184	0	23,875	12,632	0	0
		其中：拟发展作出租		309,149	309,149	484,580	484,580						
7	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	21,291	4,336	7,617	4,196	2,957	1,082
8	泰安新湖房地产开发有限公司	泰安·新湖绿园	100%	120,129	120,129	192,325	192,325	142,144	61,863	91,697	36,339	58,200	24,230
9	江苏新湖宝华置业有限公司	南京·仙林翠谷	100%	637,048	637,048	508,000	508,000	226,937	140,014	149,256	118,827	127,479	92,411
10	苏州新湖置业有限公司	苏州·明珠城	100%	1,041,089	1,041,089	2,050,773	2,050,773	1,117,471	858,604	739,435	507,180	555,128	358,360
		其中：拟发展作出租		79,198	79,198	109,959	109,959						
11	南通新湖置业有限公司	南通·新湖长江公园	100%	251,005	251,005	451,860	451,860	0	0	0	0	0	0
12	南通启阳建设开发有限公司	南通·新湖长江公园	100%	127,089	127,089	317,723	317,723	0	0	0	0	0	0
13	南通启新置业有限公司	规划中	100%	533,456	533,456	1,034,462	1,034,462	0	0	0	0	0	0
14	芜湖长江长置业有限公司	芜湖·长江长现代城	100%	154,079	154,079	432,770	432,770	432,770	432,770	375,827	187,602	371,862	186,242
15	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	900,000	882,000	549,344	493,675	415,335	610,443	413,802	605,835
16	上海中瀚置业有限公司	上海·青蓝国际	100%	64,784	64,784	325,262	325,262	153,921	0	0	0	0	0
17	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	300,568	253,483	138,258	219,626	131,029	200,773
18	浙江新兰得置业有限公司	杭州·新湖果岭	100%	360,929	360,929	455,279	455,279	291,374	38,026	111,034	116,935	32,744	35,199
19	杭州新湖鸣鸟置业有限公司	规划中	90%	138,982	125,084	152,880	137,592	0	0	0	0	0	0
		其中：拟发展作出租		64,627	58,164	71,089	63,980						
20	杭州新湖明珠置业有限公司	杭州·武林国际	70%	26,256	18,379	128,741	90,119	128,741	0	36,653	158,196	0	0
21	嘉兴新湖中房置业有限公司	嘉兴·新中国国际	51%	186,344	95,035	490,000	249,900	166,143	0	1,350	1,114	0	0
22	海宁绿城新湖房地产开发有限公司	海宁·百合新城	50%	942,344	471,172	1,254,737	627,369	1,254,737	1,054,685	777,854	738,792	735,598	679,978
23	桐乡新湖升华置业有限公司	桐乡·香格里拉	100%	202,012	202,012	207,467	207,467	127,928	127,928	115,924	75,939	113,289	74,884
24	衢州新湖房地产开发有限公司	衢州·新湖景城	100%	480,507	480,507	893,121	893,121	500,206	344,284	348,290	170,427	316,067	141,769
25	丽水新湖置业有限公司	丽水·新湖国际	100%	191,050	191,050	431,688	431,688	222,260	0	147,407	221,953	0	0

26	乐清新湖置业有限公司	乐清·海德公园	65%	186,967	121,529	372,676	242,239	199,993	0	43,760	100,648	0	0
27	瑞安市中宝置业有限公司	规划中	60%	159,845	95,907	407,000	244,200	0	0	0	0	0	0
28	平阳伟成置业有限公司	规划中	51%	410,714	209,464	905,407	461,758	0	0	0	0	0	0
29	浙江澳辰地产发展有限公司	兰溪·香格里拉	100%	319,817	319,817	503,604	503,604	194,852	101,002	75,530	69,979	72,666	67,636
30	舟山新湖保亿置业有限公司	舟山·御景国际	55%	105,623	58,093	242,563	133,410	242,563	0	13,511	19,766	0	0
31	九江新湖远洲置业有限公司	九江·柴桑春天	70%	635,400	444,780	1,073,216	751,251	1,073,216	932,685	769,021	342,748	758,323	336,399
32	九江新湖中宝置业有限公司	九江·庐山国际	70%	406,935	284,855	964,631	675,242	557,056	204,862	111,289	65,897	89,217	47,650
33	其他	-	-	266,444	-	609,330	-	468,196	272,587	267,971	141,342	193,110	94,258
小 计				<b>10,959,096</b>	<b>9,412,966</b>	<b>19,013,434</b>	<b>16,007,333</b>	<b>10,172,483</b>	<b>6,315,897</b>	<b>5,675,026</b>	<b>4,460,890</b>	<b>4,833,028</b>	<b>3,452,133</b>
<b>海涂开发项目</b>													
	公司名称	项目名称	权益	占地面积 (平方米)	权益占地面 积	已完成海 涂开发面 积	/	/	/	/	/	/	/
34	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	1,820,000							
35	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	/	/	/	/	/	/	/
小 计				<b>12,060,000</b>	<b>8,110,600</b>	<b>5,310,000</b>		/	/	/	/	/	/
合 计				<b>23,019,096</b>	<b>17,523,566</b>	<b>/</b>	/	/	/	/	/	/	/

注：1、启东新湖投资开发有限公司截至 2013 年已完成 182 万平方米（约合 2729 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 2012 年已完成南片 349 万平方米（约合 5231.35 亩）的海涂开发，并于 2012 年 12 月被平阳县国土资源局收储。

## 2) 2013 年房地产项目规划建筑面积按地区分布图



3) 2013 年主要房地产项目开发情况一览表

序号	公司名称	项目名称	类别	新开工面积	新竣工面积	在建楼面积	可供出售楼面积	面积单位：平方米		金额单位：万元	
								合同销售面积	合同销售收入	结算面积	结算收入
1	沈阳新湖房地产开发有限公司	沈阳·北国之春	住宅	152,649	158,444	194,262	195,647	76,943	57,138	89,549	74,945
2	沈阳沈北金谷置业有限公司	沈阳·仙林金谷	住宅	0	34,565	63,289	63,484	5,497	4,581	13,466	10,604
3	沈阳新湖明珠置业有限公司	沈阳·新湖湾	住宅	0	0	0	0	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	3,252	15,633	25,944	5,615	5,497	3,297	15,692	11,499
5	天津新湖中宝投资有限公司	天津·新湖美丽洲	住宅	0	0	0	0	0	0	0	0
6	义乌北方（天津）国际商贸城有限公司	天津·义乌商贸城	住宅	101,744	0	101,744	79,530	23,875	12,632	0	0
			商铺及购物中心	74,316	0	420,440	0	0	0	0	0
7	滨州新湖房地产开发有限公司	滨州·新湖玫瑰园	住宅	0	0	16,955	12,535	1,977	1,066	2,059	762
8	泰安新湖房地产开发有限公司	泰安·新湖绿园	住宅	35,836	20,078	80,281	11,574	41,330	12,861	16,415	7,037
9	江苏新湖宝华置业有限公司	南京·仙林翠谷	住宅	0	17,005	86,923	13,882	26,706	30,538	12,092	10,460
10	苏州新湖置业有限公司	苏州·明珠城	住宅	228,987	243,171	258,867	99,839	177,163	150,041	126,516	99,431
11	南通新湖置业有限公司	南通·新湖长江公园	住宅	0	0	0	0	0	0	0	0
12	南通启阳建设开发有限公司	南通·新湖长江公园	住宅	0	0	0	0	0	0	0	0
13	南通启新置业有限公司	规划中	住宅	0	0	0	0	0	0	0	0
14	芜湖长江长置业有限公司	芜湖·长江长现代城	住宅	0	0	0	5,387	5,350	3,363	5,329	4,130
15	上海新湖房地产开发有限公司	上海·新湖明珠城	住宅	0	0	55,669	7,010	8,853	15,524	11,529	24,137
16	上海中瀚置业有限公司	上海·青蓝国际	住宅	0	0	153,921	0	0	0	0	0
17	杭州新湖美丽洲置业有限公司	杭州·香格里拉	住宅	0	0	47,085	30,510	1,622	4,330	1,160	1,953
18	浙江新兰得置业有限公司	杭州·新湖果岭	住宅	132,959	0	253,348	22,535	34,459	38,914	0	0
19	杭州新湖鸬鸟置业有限公司	规划中	住宅	0	0	0	0	0	0	0	0
20	杭州新湖明珠置业有限公司	杭州·武林国际	住宅	0	0	128,741	46,161	21,922	100,940	0	0
21	嘉兴新湖中房置业有限公司	嘉兴·新中国国际	住宅	2,510	0	166,143	54,332	1,350	1,114	0	0
22	海宁绿城新湖房地产开发有限公司	海宁·百合新城	住宅	0	92,589	200,052	109,748	43,811	63,725	65,994	99,173
23	桐乡新湖升华置业有限公司	桐乡·香格里拉	住宅	0	0	0	4,126	4,607	2,210	1,972	1,155
24	衢州新湖房地产开发有限公司	衢州·新湖景城	住宅	98,768	0	155,922	34,401	36,331	30,199	21,445	16,001
25	丽水新湖置业有限公司	丽水·新湖国际	住宅	0	0	222,260	30,865	83,787	137,386	0	0
26	乐清新湖置业有限公司	乐清·海德公园	住宅	199,993	0	199,993	135,599	43,760	100,648	0	0
27	瑞安市中宝置业有限公司	规划中	住宅	0	0	0	0	0	0	0	0
28	平阳伟成置业有限公司	规划中	住宅	0	0	0	0	0	0	0	0

29	浙江澳辰地产发展有限公司	兰溪·香格里拉	住宅	75,100	101,002	93,850	38,109	6,810	7,173	72,666	67,636
30	舟山新湖保亿置业有限公司	舟山·御景国际	住宅	0	0	242,563	27,299	13,511	19,766	0	0
31	九江新湖远洲置业有限公司	九江·柴桑春天	住宅	0	73,624	140,531	81,606	63,851	45,787	77,626	53,540
32	九江新湖中宝置业有限公司	九江·庐山国际	住宅	210,100	204,862	352,194	69,232	65,475	44,431	89,217	47,650
33	其他	-	住宅	150,000	0	195,609	67,053	89,171	55,740	42,870	20,949
<b>小 计</b>				<b>1,466,214</b>	<b>960,973</b>	<b>3,856,586</b>	<b>1,246,079</b>	<b>883,658</b>	<b>943,404</b>	<b>665,597</b>	<b>551,062</b>

注【1】：本表数据未考虑权益比例。

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

#### 4) 2013 年度主要房地产项目出租情况表

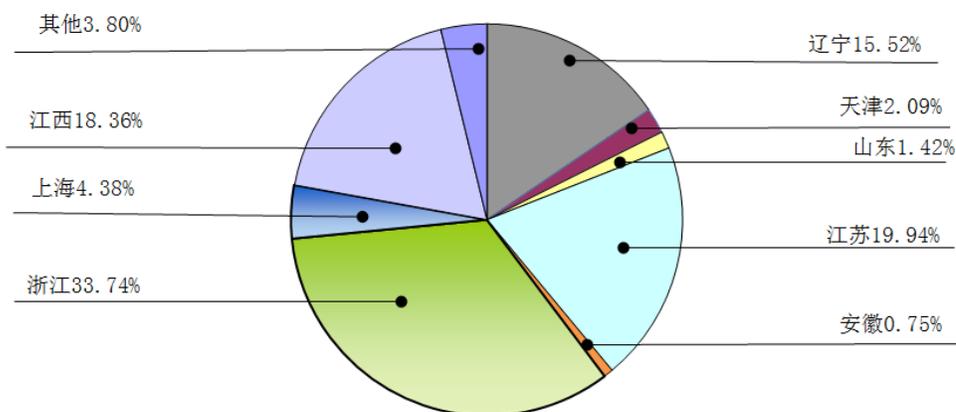
序号	公司名称	项目名称	物业类型	可供出租房地 产楼面面积(平 方米)	已出租房地 产楼面面积 (平 方米)	出租率	2013 年度租金 收入 (元/年)	每平方米平均 租金 (元/平方 米/年)
1	沈阳新湖房地产开发有限公司	沈阳·北国之春	办公写字楼	9,170	2,939	32.05%	440,856	149.98
2	杭州新湖美丽洲置业有限公司	杭州·香格里拉	办公写字楼	654	654	100.00%	1,025,356	2830.17
3	苏州新湖置业有限公司	苏州·明珠城	商铺及购物中心	19,796	11,937	60.30%	1,547,409	129.63
4	上海新湖房地产开发有限公司	上海·新湖明珠城	商铺及购物中心	21,326	10,985	51.51%	11,262,010	1025.22
5	海宁绿城新湖房地产开发有限公司	海宁·百合新城	商铺及购物中心	11,891	8,887	74.74%	3,704,744	416.87
6	九江新湖远洲置业有限公司	九江·柴桑春天	商铺及购物中心	10,858	10,858	100.00%	2,150,000	198.02
7	绍兴市百大房产有限责任公司	绍兴·红太阳中心	办公写字楼	1,607	1,243	77.35%	236,677	190.41
			商铺及购物中心	22,226	20,369	91.64%	5,611,117	275.47
<b>合 计</b>				<b>97,528</b>	<b>67,872</b>	<b>/</b>	<b>25,978,169</b>	<b>/</b>

5) 2013 年房地产业务分地区情况一览表

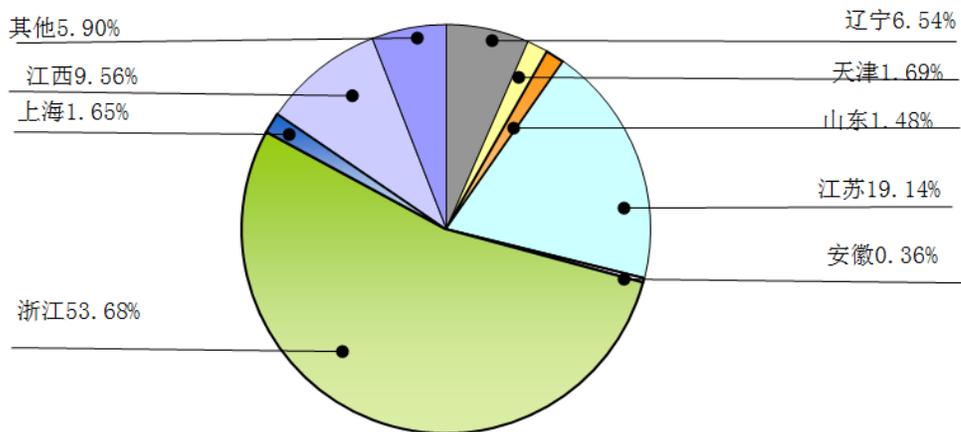
面积单位：平方米 金额单位：万元

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	82,440	61,719	6.54%	103,015	85,549	15.52%
天津	29,372	15,929	1.69%	15,692	11,499	2.09%
山东	43,307	13,927	1.48%	18,474	7,799	1.42%
江苏	203,869	180,579	19.14%	138,608	109,891	19.94%
安徽	5,350	3,363	0.36%	5,329	4,130	0.75%
浙江	291,970	506,405	53.68%	163,237	185,918	33.74%
上海	8,853	15,524	1.65%	11,529	24,137	4.38%
江西	129,326	90,218	9.56%	166,843	101,190	18.36%
其他	89,171	55,740	5.90%	42,870	20,949	3.80%
<b>合计</b>	<b>883,658</b>	<b>943,404</b>	<b>100.00%</b>	<b>665,597</b>	<b>551,062</b>	<b>100.00%</b>

6) 2013 年房地产项目结算收入按地区分布图



7) 2013 年房地产项目合同销售收入按地区分布图



## (一) 主营业务分析

### 1、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	9,209,040,364.56	9,908,655,442.57	-7.06
营业成本	6,974,893,614.85	6,157,528,526.37	13.27
销售费用	321,422,557.34	255,629,529.54	25.74
管理费用	307,799,041.15	269,999,318.82	14.00
财务费用	613,629,033.03	413,093,115.81	48.54
经营活动产生的现金流量净额	-861,632,484.00	-115,774,182.96	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-1,519,918,980.39	-129,872,518.58	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	4,522,593,409.61	2,366,952,880.26	91.07

### 2、收入

#### (1) 主要销售客户的情况

报告期内，公司向前 5 名客户销售额合计为 339,226.35 万元，占公司年度销售总额的 36.84%。

### 3、成本

#### (1) 成本分析表

分行业情况					
分行业	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 (%)
房地产	2,699,026,102.26	38.79	964,134,343.21	15.70	179.94
海涂开发	269,544,962.15	3.87	1,957,210,195.44	31.86	-86.23
商业贸易	3,963,784,157.64	56.96	3,186,515,252.13	51.88	24.39
酒店服务	0	0	14,757,023.03	0.24	-100.00
其他	26,248,344.89	0.38	19,753,103.40	0.32	32.88

#### (2) 主要供应商情况

报告期内，公司向前 5 名供货商采购额合计为 343,142.67 万元，占公司年度采购总额的 39.93%。

### 4、费用

本期财务费用 613,629,033.03 元，比上年同期增加 48.54%，主要系本期借款增加所致。

本期所得税费用 366,020,120.23 元，比上年同期减少 61.48%，主要系本期利润总额减少所致。

### 5、现金流

本期经营活动产生的现金净流量-861,632,484.00 元，比上年同期增加流出 644.24%，主要系本期支付土地款及房地产项目投入增加。

本期投资活动产生的现金净流量-1,519,918,980.39 元，比上年同期增加流出 1,070.32%，主要系本期预付温州银行增发股份认购款。

本期筹资活动产生净现金流量 4,522,593,409.61 元，比上年同期增加流入 91.07%，主要系本期借款增加所致。

6、其它

(1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

报告期，公司实现归属于母公司的净利润为 98,313.75 万元，比去年同期减少 57.43%，主要因为去年同期子公司平阳利得海涂开发收入得以实现，实现合并利润 15.86 亿元。

(二) 行业、产品或地区经营情况分析

1、 主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产	4,323,392,522.70	2,699,026,102.26	37.57	128.40	179.94	减少 11.5 个百分点
海涂开发	629,291,886.03	269,544,962.15	57.17	-86.42	-86.23	减少 0.58 个百分点
商业贸易	3,969,020,508.10	3,963,784,157.64	0.13	24.33	24.39	减少 0.05 个百分点
其他	148,852,324.04	26,248,344.89	82.37	4.95	32.88	减少 3.7 个百分点

2、 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
浙江	4,682,054,737.65	-40.78
辽宁	855,489,195.00	172.70
安徽	41,297,673.90	-33.98
江西	1,011,898,764.60	131.50
江苏	1,741,126,794.03	160.63
上海	545,710,559.49	49.47
天津	114,988,187.20	1,260.28
其他	77,991,329.00	-33.05

(三) 资产、负债情况分析

1、 资产负债情况分析表

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	10,049,909,108.70	17.16	7,265,773,004.79	15.64	38.32	主要系预收房款及融资增加所致
交易性金融资产	28,611,730.26	0.05	7,090,699.06	0.02	303.51	主要系本期新设的金融服务子公司购买交易性金融资产
应收票据	0.00	0.00	30,968,000.00	0.07	-100.00	银行承兑汇票到期

						兑现
应收账款	3,122,071,737.82	5.33	4,280,470,192.56	9.21	-27.06	
其他应收款	677,789,955.59	1.16	362,276,917.57	0.78	87.09	主要系股权转让款、债权转让款增加所致
存货	32,384,870,560.13	55.28	23,923,033,965.56	51.49	35.37	主要系购置土地和项目投入增加
一年内到期的非流动资产			102,500,000.00	0.22	-100.00	主要系一年内到期的信托产品到期收回
可供出售金融资产	621,801,219.82	1.06	204,228,733.85	0.44	204.46	主要系委托国投瑞银基金管理有限公司管理境外投资资产及出售金洲管道股票
长期股权投资	6,207,774,224.61	10.6	6,527,627,238.25	14.05	-4.90	
投资性房地产	318,250,638.65	0.54	218,552,815.56	0.47	45.62	本期用于出租的房产增加
长期待摊费用	3,120,454.21	0.01	20,920,564.35	0.05	-85.08	主要系长期待摊费用摊销所致
其他非流动资产	1,551,469,900.00	2.65			100.00	主要系预付温州银行增发股份认购款
短期借款	2,827,890,000.00	4.83	3,587,600,000.00	7.72	-21.18	
应付账款	1,593,005,135.56	2.72	761,895,335.02	1.64	109.08	主要系应付工程款增加
预收款项	6,975,583,332.47	11.91	4,281,766,683.80	9.22	62.91	主要系预收房款增加及启东圆陀角岸线综合整治工程的预收款增加
一年内到期非流动负债	7,882,340,000.00	13.46	7,327,177,677.00	15.77	7.58	
其他流动负债	3,893,318,891.54	6.65	2,671,183,142.27	5.75	45.75	主要系本期信托融资增加
长期借款	13,025,720,000.00	22.24	6,853,084,942.00	14.75	90.07	本期借款增加
应付债券	1,396,255,176.22	2.38	1,393,168,291.82	3.00	0.22	
其他非流动负债	2,904,944,813.45	4.96	2,090,572,406.74	4.50	38.95	主要系本期长期信托融资增加

## 2、公允价值计量资产、主要资产计量属性变化相关情况说明

报告期，公司采用公允价值计量的资产情况可参见“第三节 会计数据和财务指标摘要\三、采用公允价值计量项目”。其出售情况可参见“第四节 董事会报告\一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析\（五）投资状况分析\（1）证券投资情况、（4）买卖其他上市公司股权情况”

### （四）核心竞争力分析

公司的核心竞争优势没有发生变化。自成立以来，公司以地产为主业，以市场化运作为依托，经过多年的用心打造，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、发展战略明晰。**除适度介入金融资源领域外，在地产行业的战略布局上，公司近年来前瞻性地配置了大量的大型城镇化综合项目，例如温州西湾城镇化项目，江苏启东长江口圆陀角旅游度假区项目等。公司的这些布局，正好与国家新一轮城镇化战略高度吻合，将给公司带来持续的价值增长。

**2、适度多元化布局。**公司有别于其他专业地产公司，是一家在多元化的综合实力支撑下的地产企业。在做好地产主业的同时，公司适度布局了银行、券商、保险等金融高效投资，不仅有利于平滑地产风险，而且逐步形成了与地产之间的良性互动，提高资产回报率，提升公司价值。

**3、土地储备优质。**公司目前住宅和商业开发土地储备超 1000 万平方米，海涂开发土地面积约 800 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。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，市场空间大，为公司发展提供了良好的发展空间。在积淀了十几年的地产开发经验之后，公司具备了经营大规模综合型项目的开发能力和经营实力。

**4、财务管理稳健。**公司延续了财务稳健的经营风格，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，也成为现阶段公司重要的核心竞争优势之一。

**5、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，公司凝聚了一大批业务精英和管理团队。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。

## (五) 投资状况分析

### 1、对外股权投资总体分析

单位：万元

报告期内投资额	105,747.06
投资额增减变动数	-15,567.26
上年同期投资额	121,314.32
投资额增减幅度(%)	-12.83%

### 被投资的公司情况

单位：万元

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(%)
浙江澳辰地产发展有限公司	房地产开发	100
乐清新湖置业有限公司	房地产开发	65
平阳伟成置业有限公司	房地产开发	51
上海新湖瑞丰金融服务有限公司	资产管理	100
杭州安睿东枢纽投资合伙企业（有限合伙）	投资与资产管理	28.37
苏州望湖建筑装饰有限公司	建筑装修装饰	100
星美文化集团控股有限公司	电视剧制作和片库发行	7.1
上海融喆投资发展有限公司	投资	60
南通启新置业有限公司	房地产开发	100
新湖控股有限公司	实业投资	48
天津海建市政工程有限公司	市政、装修、景观	100
嘉兴中宝教育科技有限公司	教育设备的销售、售后	51
上海新湖房地产开发有限公司	房地产开发	98
瑞安市中宝置业有限公司	房地产开发	60
泰昌投资有限公司	投资	100

### (1) 证券投资情况

序	证券	证券代	证券简称	最初投资金	持有数量	期末账面价	占期末	报告期损益
---	----	-----	------	-------	------	-------	-----	-------

号	品种	码		额(元)	(股)	值(元)	证券总 投资比 例(%)	(元)
1	国债	204007	新质押式国债 7天回购	8,200,000.00	82,000.00	8,213,830.06	28.71	13,830.06
2	国债	204004	新质押式国债 4天回购	8,000,000.00	80,000.00	8,011,511.11	28.00	11,511.11
3	基金	660001	农银行业成长	2,000,000.00	1,990,071.57	3,184,114.51	11.13	935,930.66
4	国债	204001	新质押式国债 1天回购	3,000,000.00	30,000.00	3,000,944.72	10.49	944.72
5	基金	160603	鹏华普天收益	2,000,000.00	1,865,088.80	1,480,880.51	5.18	85,794.09
6	基金	519680	交银增利债券 A/B	1,000,000.00	997,140.94	965,731.00	3.38	4,187.99
7	基金	A8000 4	中国红稳定价 值	700,000.00	700,000.00	778,400.00	2.72	234,500.00
8	基金	519995	长信金利趋势	450,000.00	1,091,737.88	604,386.09	2.11	-110,156.35
9	基金	570007	诺德优选 30	703,748.25	694,444.44	579,861.11	2.03	75,000.00
10	基金	257070	国联安优选行 业	496,251.75	496,251.75	555,801.96	1.94	183,613.15
期末持有的其他证券投资				1,219,827.36	/	1,236,269.19	4.31	26,976.25
报告期已出售证券投资损益				/	/	/	/	-225,600.28
合计				27,769,827.36	/	28,611,730.26	100	1,236,531.40

(2) 持有其他上市公司股权情况

单位：元

证券 代码	证券简 称	最初投资成本	占该公司 股权比例 (%)	期末账面价 值	报告期损益	报告期 所有者 权益变 动	会计 核算 科目	股份 来源
601519	大智慧 [注 1]	170,356,405.69	4.48	246,110,352.36	311,555,532.09	-17,694.79	长期 股权 投资	认购非 公开发 行募集 股份
02366	星美文 化[注 2]	119,439,404.84	7.10	47,558,769.87	-37,788,697.89	0	长期 股权 投资	认购非 公开发 行募集 股份、 配股
合计		<b>289,795,810.53</b>	/	<b>293,669,122.23</b>	<b>273,766,834.20</b>	<b>-17,694.79</b>	/	/

[注 1]2013 年大智慧权益法核算确认的投资收益为 1,079,846.16 元，大智慧处置损益为 310,475,685.93 元。

[注 2]2014 年 1 月 16 日，经开曼群岛公司注册处更名注册，勤+缘媒体服务有限公司更名为星美文化集团控股有限公司。

(3) 持有非上市金融企业股权情况

所持对象名称	最初投资金额 (元)	持有数量 (股)	占该公司 股权比例 (%)	期末账面价值 (元)	报告期损益 (元)	报告期所有 者权益变动 (元)	会计核 算科目	股份来 源
长城证 券有限 责任公 司	70,725,600.00	14,920,000.00	0.72	70,725,600.00	/	/	长期股 权投资	认购非 公开发 行募集 股份
新湖期 货有限 公司	416,500,000.00	206,250,000.00	91.67	416,500,000.00	42,915,038.87	/	长期股 权投资	受让股 权及增 资方式 取得
盛京银 行股份 有限公 司	450,000,000.00	300,000,000.00	7.32	1,619,428,274.72	397,166,145.79	-20,813,171.46	长期股 权投资	增资方 式取得
吉林银 行有限 公司	180,000,000.00	100,000,000.00	1.42	180,000,000.00	12,252,560.00	/	长期股 权投资	认购非 公开发 行募集 股份
湘财证 券股份 有限公 司	110,000,000.00	110,000,000.00	3.44	110,000,000.00	/	/	长期股 权投资	受让股 权及增 资方式 取得
锦泰财 产保险 股份有 限公司	200,000,000.00	200,000,000.00	18.18	162,725,415.31	-8,701,600.72	-2,677,713.85	长期股 权投资	发起设 立并出 资取得
<b>合计</b>	<b>1,427,225,600.00</b>	<b>931,170,000.00</b>	<b>/</b>	<b>2,559,379,290.03</b>	<b>443,632,143.94</b>	<b>-23,490,885.31</b>	<b>/</b>	<b>/</b>

(4) 买卖其他上市公司股份的情况

股份名称	期初股份数 量(股)	报告期买入 股份数量 (股)	使用的资金 数量(元)	报告期卖出 股份数量 (股)	期末股份数 量(股)	产生的投资收 益(元)
金洲管道	24,458,531	3,161,356	0.00	27,619,887	0	163,049,213.80
大智慧	128,703,770	38,611,131	0.00	86,340,000	80,974,901	310,475,685.93
星美文化	332,876,894	66,575,379	29,613,039.23	0	39,945,228	0.00

报告期内卖出申购取得的新股产生的投资收益总额 0 元。

1) 根据金洲管道 2013 年半年度权益分配方案,以资本公积金向全体股东每 10 股转增 2 股,股权登记日为 2013 年 10 月 9 日。股权登记日公司持有金洲管道 15,806,781 股,转增后公司持股增加 3,161,356 股。

2) 根据大智慧 2012 年度利润分配方案,以资本公积金向全体股东每 10 股转增 3 股,股权登记日为 2013 年 6 月 19 日。股权登记日公司持有大智慧 128,703,770 股,转增后公司持股增加 38,611,131 股。

3) 公司原持有勤+缘股份为 332,876,894 股。勤+缘 2012 年 12 月 21 日股东大会决议通过公司 10 股并 1 股的并股方案,并于 2013 年 2 月 28 日实施,并股后公司持有勤+缘股份 33,287,689 股。2013 年 3 月 27 日,勤+缘实施供股方案,以持有的每一股股份获配发一股新股,配股后,公司持有 66,575,378 股。2013 年 7 月 9 日,勤+缘公告并股方案,每 10 股并 1 股,并股后公司持股数为 6,657,538 股。2013 年 8 月 7 日,勤+缘公告,按照持股数每 1 股获配 5 股,配股后公

司持股数为 39,945,228 股。2014 年 1 月 16 日，经开曼群岛公司注册处更名注册，勤+缘媒体服务有限公司更名为星美文化集团控股有限公司。

2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

本年度公司无委托贷款事项。

3、募集资金使用情况

(1) 募集资金总体使用情况

单位：万元 币种：人民币

募集年份	募集方式	募集资金总额	本年度已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向
2007	非公开发行	159,329.55	0	159,329.55	0	/
合计	/	159,329.55	0	159,329.55	0	/

经中国证券监督管理委员会证监发行字〔2007〕229 号文核准，本公司于 2007 年 8 月 20 日至 29 日采用向特定对象非公开发行股票的方式，发行 A 股股票 9,962 万股（面值人民币 1 元），发行价格人民币 16.06 元/股，募集资金总额人民币 159,989.72 万元，扣除发行费用后募集资金净额人民币 159,259.72 万元。募集资金于 2007 年 8 月 29 日到位，并经中磊会计师事务所中磊验字[2007]3002 号验资报告验证。募集资金取得利息收入和支付银行手续费后净额为人民币 159,329.55 万元，截至 2008 年 12 月 31 日已全部使用完毕。

(2) 募集资金承诺项目使用情况

单位：万元 币种：人民币

承诺项目名称	是否变更项目	募集资金拟投入金额	募集资金本年度投入金额	募集资金实际累计投入金额	是否符合计划进度	项目进度	预计收益	产生收益情况	是否符合预计收益	未达到计划进度和收益说明	变更原因及募集资金变更程序说明
沈阳新湖·北国之春	否	25,000	0	25,000	是	100%	12,677	23,346	是	无	无
桐乡新湖·香格里拉	否	10,000	0	10,000	是	78.69%	13,491	7,756	是	无	无
衢州新湖·新湖景城	否	15,000	0	15,000	是	53.74%	32,760	32,571	是	无	无

杭州新湖·香格里拉	否	25,000	0	25,000	是	80.03%	76,739	47,820	是	无	无
句容新湖·仙林翠谷	否	20,000	0	20,000	是	80.27%	37,813	18,413	是	无	无
蚌埠新湖·山水华庭	否	5,000	0	5,000	是	100%	6,298	7,231	是	无	无
<b>合计</b>	/	<b>100,000</b>	<b>0</b>	<b>100,000</b>	/	/	<b>179,778</b>	<b>137,137</b>	/	/	/

注：产生收益情况系截至 2013 年 12 月 31 日项目累计实现的净利润。

(1) 用于已取得项目的后续开发的投资情况

公司在非公开发行募集资金全部到位后，按照发行报告书的资金使用说明将其中 100,000 万元以增资形式注入下属六家房地产子公司。

(2) 用于回购信托公司持有的项目股权的投资情况

一是收购新湖控股向金信信托回购的杭州新湖美丽洲置业有限公司（即杭州新湖·香格里拉项目）80%的股权，计划投入募集资金 16,000 万元，实际已投入募集资金 16,000 万元。

二是收购新湖集团向江西国际信托投资股份有限公司回购的九江新湖远洲置业有限公司 51%的股权，计划投入募集资金 7,000 万元，实际已投入募集资金 7,000 万元，九江新湖远洲置业有限公司累计实现净利润 81,971 万元，项目进度完成 100.00%。

(3) 剩余部分用于补充公司流动资金和偿还部分债务的情况。

截至 2008 年 12 月 31 日，剩余 36,329.55 万元募集资金，已全部用于补充公司流动资金和偿还部分债务。

4、主要子公司、参股公司分析

(1) 主要子公司、参股公司经营情况

单位：元

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
江苏新湖宝华置业有限公司	房地产	南京·仙林翠谷	300,000,000.00	601,567,828.99	353,449,656.29	30,713,435.80
九江新湖远洲置业有限公司	房地产	九江·柴桑春天	100,000,000.00	820,974,913.95	296,898,057.72	141,855,758.41
九江新湖中宝置业有限公司	房地产	九江·庐山国际	100,000,000.00	1,779,664,616.49	134,900,458.22	54,052,039.15
启东新湖投资开发有限公司	房地产	海涂开发	75,000,000.00	2,319,333,625.57	416,063,252.90	272,188,506.64
衢州新湖房地产开发有限公司	房地产	衢州·新湖景城	280,000,000.00	701,539,089.07	352,201,863.91	38,747,193.20
沈阳新湖房	房地	沈阳·北	270,000,000.00	2,938,699,903.12	802,067,840.31	126,509,942.92

地产开发有 限公司	产	国之春				
苏州新湖置 业有限公司	房地 产	苏州·明 珠城	300,000,000.00	3,860,524,248.59	529,447,160.23	187,562,299.24
新湖期货有 限公司	金融	金融	225,000,000.00	3,388,753,484.98	651,582,207.80	45,296,116.29
浙江澳辰地 产发展有限 公司	房地 产	兰溪·香 格里拉	100,000,000.00	654,407,167.74	113,463,814.27	69,978,307.24
上海新湖房 地产开发有 限公司	房地 产	上海·新 湖明珠 城	200,000,000.00	1,859,889,953.88	801,642,021.77	52,371,018.29
海宁绿城新 湖房地产开 发有限公司	房地 产	海宁·百 合新城	20,000,000.00	1,780,163,377.49	296,047,885.54	242,999,947.92
<b>合计</b>			<b>1,970,000,000.00</b>	<b>20,705,518,209.87</b>	<b>4,747,764,218.96</b>	<b>1,262,274,565.10</b>

(2) 本年度取得和处置子公司情况

根据本公司与雨田集团有限公司于 2013 年 8 月 9 日签订的《股权转让协议》，本公司以 14,280 万元的价格将持有的上海新湖明珠置业有限公司 70% 的股权转让给雨田集团有限公司。公司获得的处置收益 4,953.62 万元。

(3) 子公司或参股公司经营情况（适用净利润或投资收益占净利润 10% 以上的情况）

公司名称	营业收入	营业利润	净利润
启东新湖投资开发有限公司	629,291,886.03	354,642,176.54	272,188,506.64
沈阳新湖房地产开发有限公司	749,894,983.00	165,371,493.39	126,509,942.92
苏州新湖置业有限公司	1,008,782,622.75	250,709,684.41	187,562,299.24
九江新湖远洲置业有限公司	537,545,441.53	188,852,722.36	141,855,758.41
盛京银行股份有限公司	8,865,275,000.00	6,233,938,000.00	4,875,602,000.00
海宁绿城新湖房地产开发有限公司	995,462,716.00	325,925,068.70	242,999,947.92

(4) 经营业绩与上一年度报告期内相比变动在 30% 以上，且对公司合并经营业绩造成重大影响的子公司或参股子公司变动情况分析

公司名称	本期净利润	上期净利润	变动幅度	变动原因
平阳县利得海涂围垦开发有限公司	-108,198,264.39	1,585,842,362.98	不适用	去年同期实现较大海涂开发收益

5、非募集资金项目情况

单位：万元 币种：人民币

项目名称	项目金额	项目进度	本年度投入金额	累计实际投入金额	项目收益情况
乐清新湖置业有限公司·乐清海德公园	489,462	已开工	142,849.89	142,849.89	本期尚未产生收益
瑞安市中宝置业有限公司·	400,000	前期	84,150.89	84,150.89	本期尚未产

万松城市综合体					生收益
平阳伟成置业有限公司·西湾项目	565,790	前期	151,706.08	151,706.08	本期尚未产生收益
南通启新置业有限公司·南通启新项目	356,000	前期	103,698.82	103,698.82	本期尚未产生收益
合计	1,811,252	/	482,405.68	482,405.68	/

## 二、 董事会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、房地产行业依然是国民经济中重要的基础行业

经济增长、城镇化、人口红利等基本力量决定了未来 20 年中国房地产业仍将保持一定的增长，近年以抑制房价上涨为主要目标，以限购、限贷、限价等行政措施为主要手段的地产调控，虽然暂时遏制了房价的过快上涨，但并没有从根本上解决问题，并且还经济带来诸多的不利影响。2014 年，随着新一届政府改革措施的逐步落实，房地产行业发展的基础条件如中国经济的继续保持增长、居民收入的增长，刚性需求和改善性需求大量存在等因素仍能保持，我们认为，房地产仍是改善民生、带动经济发展的行业，依然在中国经济转型升级中占据重要地位。面对中国新型城镇化和产业转型升级快速推进的历史拐点，我们依然看好行业中长期发展。

#### 2、房地产调控政策将会趋向市场化

2014 年，新一届政府对房地产的调控将更多地倾向于以市场化的方式来解决地产行业存在的问题，政策越来越市场化，去杠杆，去投资，去投机的作用将更加明显，并强调让市场发挥调节作用，通过“市场配置”和“政府保障”相结合的住房供应体系，来满足不同阶层的住房需求。近期地产再融资开闸则更加有利于建立市场化调控的长效机制，促进地产市场健康稳定发展。

#### 3、区域、行业和市场分化的格局越来越明显

一是房地产市场在区域供求关系不平衡状态下出现了显著的分化。受限于区域经济发展过程中不同城市功能定位和竞争力变化，房地产市场城市分化特征将持续分化。具有经济资源禀赋、土地稀缺的一二线城市成为商品房成交的主流市场，三四线城市则视其供求关系的不同出现了或面临着较大的分化风险。二是随着房地产行业集中度的日渐提升，千亿级销售企业数量快速增加，行业竞争日趋激烈。未来，对土地、资金、人才、渠道等综合资源的整合能力将成为企业市场竞争力的核心。三是在经济转型、消费升级持续推进，移动互联网崛起并快速对社会产生影响的情况下，人们的行为习惯、消费模式正在潜移默化中改变。房地产作为不动产虽具有较为深厚的行业特性，但如何适应市场变化，持续保持行业地位和竞争优势是公司未来发展中的主要挑战。

面对新的竞争格局，特别是在中国经济步入新的发展时期和房地产业面临分化调整大格局下，公司必须保持清醒的头脑并做出前瞻性的判断与决策，充分关注外部政策经济形势变化带来的影响，仔细研究互联网和大数据时代来临带来的机遇，积极调整经营模式，快速应变，促进公司市场价值、资产规模、盈利能力持续提升。

### (二) 公司发展战略

公司将继续坚持以地产为主业，适当辅之于金融、资源等高效投资的发展战略。公司在 2013 年实现百亿收入发展目标的基础上，进一步明确了以地产、金融双主业的发展模式。通过地产与金融协同发展，提升资源获取、客户把握能力，强化服务、创新能力，追求有质量、均衡和风险可控的可持续增长。

## 1、地产业务领域

一是优化地产行业的战略布局，积极调整地产资源结构和地产产品结构。二是优化管控模式，提升产品品质，强化精细化管理水平，提升专业化运作能力，促进公司价值增长。三是积极探索商业地产经营、房地产基金等业务。四是继续完善土地一级开发方式，拿地策略依旧坚持适度获取，销售与拿地规模相匹配，确保公司主业维持可持续的发展和增长。

## 2、金融领域

一是整合金融资源，打造互联网金融平台，拟将所投资控股的金融企业整合到互联网金融平台上，形成协同、整合效应。二是积极探索社区金融业务模式，打造一个轻资产、以社区金融服务为主业的服务型企业，通过互联网金融与社区金融有机融合，满足社区居民金融服务需求。

## (三) 经营计划

### 1、加快开发节奏、加大销售回笼力度

低成本土地储备为公司加快开发周转奠定基础。经过多年积累，公司地产业务已经到了销售上规模的爆点。公司一直坚持有节奏的拿地策略，土地成本较低，这为公司快速周转留出了足够的空间，为加快开发节奏和加大销售力度奠定了基础。

提升产品设计研发能力，灵活适应市场需求变化。围绕市场和客户需求变化，不断优化产品性价比，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。紧跟市场需求加大面向刚需的中小户型产品的投放，深度挖掘大户型产品的个性化需求，促进销售回笼。

创新营销模式，打造多渠道营销平台。首先是内练内功，进一步完善营销管理体系，优化营销激励制度。加强对营销人员培训，落实全员营销政策等方面入手，以打造专业化的销售团队，提高营销效率。其次是与外部专业机构开展营销代理合作。公司与易居建立深层次的战略合作联盟，在房地产代理销售、地产电商服务平台和房地产信息资讯管理等领域实现紧密合作，为公司提供售前、售中、售后全过程的专业服务。第三是开展网络营销。公司将合作搭建地产电商平台，通过移动互动特点实现精准锁客与意向转化，加快公司项目周转。拓宽营销路径，搭建互联网金融 O2O 服务平台，并为相关房产销售提供金融等附加服务。

### 2、整合金融资源，打造互联网金融平台

一是打造互联网金融平台。公司拟将所持有的金融公司相关业务逐步整合到统一的互联网金融平台上。公司拟在收购温州银行、阳光保险部分股权的基础上，将所投资控股的金融企业整合到互联网金融平台上，实现网络、资源、业务、客户、产品在互联网金融平台上的共享，通过互联网金融平台向客户提供包括投行、保险、证券代理、信托等全方位的金融服务和创新产品，分享金融行业未来的高成长空间。

二是积极探索社区金融服务平台。公司拟合资成立社区金融服务公司，通过整合互联网技术以及现代化的社区服务，打造全新的社区金融运营商，形成以社区为中心集成银行、保险、券商、期货等跟各金融领域商户服务资源。随着产品、技术、服务平台以及服务模式等经验的积累，在时机和条件成熟对外输出服务，扩大社区金融服务规模。

### 3、充分运用资本力量，持续提升资金运用效率

充分利用资本市场各类工具，在传统融资方式基础上，创新合作模式，扩大资金来源，降低资金成本，以确保企业发展的资金需求。

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，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。一方面，保持融资成本优势，优化资本结构，合理匹配债务融资规模；另一方面，深化与境内外银行、保险等金融机构的合作，探索产融结合的新路径，力争取得较大突破。

加快销售资金的回笼。不断提高公司资产的流动性，保持合理的资产负债比例，并使债务

结构更加合理化。坚持“现金为王”的策略，确保经营的安全性和稳健性。

积极研究和创新金融产品。关注金融创新，加强海内外基金合作，降低资金成本，继续尝试包括住宅开发基金、境外发债等融资方式。

#### 4、进一步推进公司治理，强化队伍建设

公司将谨遵相关法律法规，规范运作并不断完善公司治理结构，建立、健全内部管理和控制制度，提高公司治理水平，进一步形成高效、规范、科学、有序的治理模式。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。

继续加强对人才梯队的培养和建设，完善培训机制，打造精干高效的团队，打造一支管理水平高、专业技能强、市场反应快的管理团队，提升组织效能。优化考核激励机制。建立反映绩效与能力差异的奖励文化，落实公司长短期战略，提升公司业绩、增强核心竞争力。

大力推进人文关怀和员工能力培养，强化绩效考核，激励价值创造，通过加强人才规划和盘点、完善内部人才市场运营，加强优质人才供应。更好地满足客户需求，为股东创造回报，为员工提供职业发展的平台。

#### 2014 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：万元

序号	公司名称	新开工面积	新竣工面积	合同销售面积	合同销售收入	结算面积	结算收入
1	沈阳新湖房地产开发有限公司	45,000	73,000	97,000	80,600	102,000	80,000
2	沈阳沈北金谷置业有限公司	0	62,000	18,000	10,000	10,000	6,000
3	沈阳新湖明珠置业有限公司	0	0	0	0	0	0
4	天津新湖凯华投资有限公司	0	25,260	8,600	5,500	8,490	5,770
5	天津新湖中宝投资有限公司	6,000	0	0	0	0	0
6	义乌北方(天津)国际商贸城有限公司	23,000	176,060	46,000	25,000	67,370	44,000
7	滨州新湖房地产开发有限公司	0	0	6,300	5,000	10,880	7,420
8	泰安新湖房地产开发有限公司	50,850	0	39,950	25,000	360	330
9	江苏新湖宝华置业有限公司	75,800	32,600	23,000	26,500	15,580	17,790
10	苏州新湖置业有限公司	375,200	0	115,000	94,600	100,780	81,000
11	南通新湖置业有限公司	200,100	0	0	0	0	0
12	南通启阳建设开发有限公司	0	0	0	0	0	0
13	南通启新置业有限公司	0	0	0	0	0	0
14	芜湖长江长置业有限公司	0	0	5,400	7,890	6,410	8,450
15	上海新湖房地产开发有限公司	0	0	42,000	156,000	11,000	15,000
16	上海中瀚置业有限公司	0	0	0	0	0	0
17	杭州新湖美丽洲置业有限公司	0	0	9,200	25,000	0	0
18	浙江新兰得置业有限公司	60,000	120,000	50,000	55,000	64,850	64,000
19	杭州新湖鸿鸟置业有限公司	50,000	0	0	0	0	0
20	杭州新湖明珠置业有限公司	0	113,000	36,600	150,000	58,900	244,000
21	嘉兴新湖中房置业有限公司	65,200	0	81,000	70,000	0	0
22	海宁绿城新湖房地产开发有限公司	0	0	39,800	68,000	11,900	21,210
23	桐乡新湖升华置业有限公司	79,600	0	0	0	2,640	1,050
24	衢州新湖房地产开发有限公司	403,000	47,200	40,200	40,460	44,530	38,100
25	丽水新湖置业有限公司	126,700	160,000	83,000	150,000	105,530	165,000
26	浙江新湖房地产集团有限公司瑞安分公司	41,580	0	0	0	0	0
27	乐清新湖置业有限公司	372,700	0	102,000	220,500	0	0

28	瑞安市中宝置业有限公司	80,000	0	0	0	0	0
29	平阳伟成置业有限公司	0	0	0	0	0	0
30	浙江澳辰地产发展有限公司	48,350	19,000	35,300	30,000	1,180	3,260
31	舟山新湖保亿置业有限公司	0	0	70,000	103,850	0	0
32	九江新湖远洲置业有限公司	0	0	93,000	62,000	52,200	42,180
33	九江新湖中宝置业有限公司	0	116,200	86,400	60,090	64,030	45,570
34	其他	51,800	55,970	81,800	63,990	12,300	17,160
	<b>合计</b>	<b>2,154,880</b>	<b>1,000,290</b>	<b>1,209,550</b>	<b>1,534,980</b>	<b>750,930</b>	<b>907,290</b>

注：本表数据未考虑权益比例

#### (四) 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

根据公司2013年度经营计划，公司将从以下几方面保证资金需要：

1、坚持一贯稳健的财务政策，加快销售进度和销售资金的回笼，2014年度计划销售回款约100-150亿元人民币。

2、2014年，公司将以项目开发贷款融资为主，以信托及其他新型融资方式为辅，拓宽合作渠道，融通银企关系，提高融资效率、降低融资成本，确保公司的资金需要。2014年公司计划新增股权和债权融资80亿元，其中股权融资55亿元。

3、公司将采取切实有力措施，落实公司的发展战略规划及财务预算，加强对公司资金的管理与监控，使公司的开发经营计划和公司的现金流量计划更加协调一致，确保开发经营计划实施到位，在提高资金使用效率的同时保证经营活动资金的需求。

#### (五) 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、政策风险。**新一届中央政府着力建立健全长效机制，在热点城市房价仍然上涨的背景下，现有的行政化调控手段很难在短期内退出，预期未来较长一段时间内房地产调控政策都不会放松，整体调控基调将依然延续，市场的竞争将更加激烈，房地产市场发展面临政策不确定性风险。房产税的改革试点推进，可能给公司的销售情况带来压力，最终影响公司销售预期和毛利率。

**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。**经历了2013年的回暖行情，房地产市场的量价已处于历史高位，下行风险不断增加。而市场流动性在宏观货币政策调控下的阶段性松紧变化也将对商品房销售产生一定的影响。任何环节出现问题，可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，错过最佳的销售时期等，造成项目预期经营目标难以如期实现。

**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。

### 三、 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

√ 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

√ 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

√ 不适用

#### 四、 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，公司对《公司章程》中关于利润分配的条款进行修订，并进一步制定了《分红管理制度》和《2012-2014 年股东回报规划》。

(二) 报告期内盈利且母公司未分配利润为正，但未提出现金红利分配预案的，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

不适用

(三) 公司近三年（含报告期）的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(%)
2013 年	0	0.62	0	388,049,184.03	983,137,478.08	39.47
2012 年	0	0.61	0	381,790,326.23	2,309,431,581.17	16.53
2011 年	0	0	0	0	1,407,209,199.20	0

#### 五、 积极履行社会责任的工作情况

(一) 社会责任工作情况

详见同日披露于上交所网站的《新湖中宝股份有限公司 2013 年公司社会责任报告》。

## 第五节 重要事项

### 一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

### 二、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

√ 不适用

### 三、破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

### 四、资产交易、企业合并事项

(一) 公司收购、出售资产和企业合并事项已在临时公告披露且后续实施无变化的

事项概述及类型	查询索引
转让成都农村商业银行股份有限公司股权	临 2013-37 (www.sse.com.cn)
认购温州银行定向增发股份	临 2013-19、临 2013-67、临 2013-90 (www.sse.com.cn)
转让金洲管道股权	临 2013-30、临 2013-86 (www.sse.com.cn)
转让大智慧股权	临 2013-95、临 2013-97、临 2013-102 (www.sse.com.cn)
转让吉林银行股份有限公司股权	临 2013-92 (www.sse.com.cn)

(二) 临时公告未披露或有后续进展的情况

#### 1、 出售资产情况

单位：元 币种：人民币

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产出售定价原则	所涉及的资产是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	资产出售为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例(%)	关联关系
江苏朱方置业股份有限公司	镇江新湖置业有限公司	2013年12月31日	49,980,000	0	29,534,603.14	否	评估价	是	是	2.20	否
雨田集团有限公司	上海新湖明珠置业有限公司	2013年12月30日	142,800,000	-5,177,851.13	49,536,192.42	否	协商价	是	是	3.70	否

### 五、公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

六、重大关联交易

√ 不适用

七、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

√ 不适用

(二) 担保情况

单位：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	民丰特种纸股份有限公司	30,000,000.00	2011年10月28日	2011年10月28日	2014年10月27日	连带责任担保	否	否	0	是	否	否
新湖中宝	公司本部	民丰特种纸股份有限公司	30,000,000.00	2011年11月25日	2011年11月25日	2014年11月24日	连带责任担保	否	否	0	是	否	否
新湖中宝	公司本部	民丰特种纸股份有限公司	18,290,700.00	2013年11月8日	2013年11月8日	2014年11月7日	连带责任担保	否	否	0	是	否	否
新湖中宝	公司本部	民丰特种纸股份有限公司	24,387,600.00	2013年12月6日	2013年12月6日	2014年9月25日	连带责任担保	否	否	0	是	否	否
新湖中宝	公司本部	民丰特种纸股份有限公司	11,248,780.50	2013年9月25日	2013年9月25日	2014年3月25日	连带责任担保	否	否	0	是	否	否
新湖中宝	公司本部	民丰特种纸股份有限公司	7,560,156.00	2013年12月12日	2013年12月12日	2014年6月12日	连带责任担保	否	否	0	是	否	否
新湖中宝	公司本部	美都控股股份有限公司	48,000,000.00	2013年10月28日	2013年10月28日	2014年10月27日	连带责任担保	否	否	0	是	否	否
新湖中宝	公司本部	美都控股股份有限公司	32,000,000.00	2013年8月21日	2013年8月21日	2014年2月21日	连带责任担保	否	否	0	是	否	否
新湖中宝	公司本部	美都控股股份有限公司	40,000,000.00	2013年4月1日	2013年4月1日	2014年4月1日	连带责任担保	否	否	0	是	否	否
新湖中宝	公司本部	美都控股股份有限公司	20,000,000.00	2013年10月24日	2013年10月24日	2014年10月23日	连带责任担保	否	否	0	是	否	否
新湖中宝	公司本部	美都控股股份有限公司	20,000,000.00	2013年10月28日	2013年10月28日	2014年10月27日	连带责任担保	否	否	0	是	否	否
新湖中宝	公司本部	美都控股股份有限公司	20,000,000.00	2013年10月30日	2013年10月30日	2014年10月29日	连带责任担保	否	否	0	是	否	否
新湖中宝	公司本部	济和集团有限公司	40,000,000.00	2013年11月11日	2013年11月11日	2014年11月11日	连带责任担保	否	否	0	是	否	否

				日	日	日							
新湖中宝	公司本部	济和集团有限公司	30,000,000.00	2013年12月9日	2013年12月9日	2014年6月9日	连带责任担保	否	否	0	是	否	否
新湖中宝	公司本部	济和集团有限公司	6,320,000.00	2013年6月28日	2013年6月28日	2014年6月28日	连带责任担保	否	否	0	是	否	否
新湖中宝	公司本部	济和集团有限公司	23,680,000.00	2013年12月2日	2013年12月2日	2014年6月2日	连带责任担保	否	否	0	是	否	否
新湖中宝	公司本部	浙江绿城材料设备有限公司	100,000,000.00	2013年10月21日	2013年10月21日	2014年10月21日	连带责任担保	否	否	0	是	否	否
新湖中宝	公司本部	浙江绿城材料设备有限公司	12,000,000.00	2013年10月24日	2013年10月24日	2014年4月24日	连带责任担保	否	否	0	是	否	否
新湖中宝	公司本部	浙江绿城装饰工程管理有限公司	30,000,000.00	2013年3月1日	2013年3月1日	2014年1月1日	连带责任担保	否	否	0	是	否	否
新湖中宝	公司本部	浙江绿城装饰工程管理有限公司	20,000,000.00	2013年5月20日	2013年5月20日	2014年5月20日	连带责任担保	否	否	0	是	否	否
新湖中宝	公司本部	浙江绿城装饰工程管理有限公司	3,500,000.00	2013年8月27日	2013年8月27日	2014年2月27日	连带责任担保	否	否	0	是	否	否
新湖中宝	公司本部	浙江绿城装饰工程管理有限公司	5,600,000.00	2013年9月11日	2013年9月11日	2014年3月11日	连带责任担保	否	否	0	是	否	否
新湖中宝	公司本部	浙江绿城装饰工程管理有限公司	240,389.00	2013年10月22日	2013年10月22日	2014年4月22日	连带责任担保	否	否	0	是	否	否
新湖中宝	公司本部	浙江绿城装饰工程管理有限公司	1,400,000.00	2013年10月24日	2013年10月24日	2014年4月24日	连带责任担保	否	否	0	是	否	否
新湖中宝	公司本部	浙江绿城装饰工程管理有限公司	386,736.00	2013年11月1日	2013年11月1日	2015年5月1日	连带责任担保	否	否	0	是	否	否
新湖中宝	公司本部	浙江绿城装饰工程管理有限公司	350,000.00	2013年12月4日	2013年12月4日	2014年6月4日	连带责任担保	否	否	0	是	否	否
新湖中宝	公司本部	浙江绿城装饰工程管理有限公司	15,000,000.00	2013年7月22日	2013年7月22日	2014年7月22日	连带责任担保	否	否	0	是	否	否
新湖中宝	公司本部	浙江绿城家居发展有限公司	10,000,000.00	2013年12月24日	2013年12月24日	2014年12月23日	连带责任担保	否	否	0	是	否	否
新湖中宝	公司本部	绿城房产建设管理有限公司	20,000,000.00	2013年10月11日	2013年10月11日	2014年10月11日	连带责任担保	否	否	0	是	否	否
新湖中宝	公司本部	绿城房产建设管理有限公司	900,000.00	2013年11月12日	2013年11月12日	2015年4月30日	连带责任担保	否	否	0	是	否	否
新湖中宝	公司本部	绿城房产建设管理有限公司	600,000.00	2013年11月12日	2013年11月12日	2015年4月30日	连带责任担保	否	否	0	是	否	否

新湖中宝	公司本部	新湖集团	200,000,000.00	2013年6月18日	2013年6月18日	2015年4月30日	连带责任担保	否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	50,000,000.00	2013年6月8日	2013年6月8日	2014年6月7日	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	140,000,000.00	2013年9月6日	2013年9月6日	2015年3月31日	连带责任担保	否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	200,000,000.00	2013年12月23日	2013年12月23日	2015年4月30日	连带责任担保	否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	浙江恒兴力	200,000,000.00	2013年12月20日	2013年12月20日	2014年12月31日	连带责任担保	否	否	0	是	是	母公司的全资子公司
浙江新湖房地产集团有限公司	全资子公司	海宁绿城新湖房地产开发有限公司	52,000,000.00	2013年3月15日	2013年3月15日	2015年3月25日	连带责任担保	否	否	0	是	是	合营公司
浙江新湖房地产集团有限公司	全资子公司	海宁绿城新湖房地产开发有限公司	60,000,000.00	2013年6月20日	2013年6月20日	2015年6月17日	连带责任担保	否	否	0	是	是	合营公司
浙江新湖房地产集团有限公司	全资子公司	海宁绿城新湖房地产开发有限公司	10,000,000.00	2013年6月20日	2013年6月20日	2015年6月17日	连带责任担保	否	否	0	是	是	合营公司
浙江新湖房地产集团有限公司	全资子公司	海宁绿城新湖房地产开发有限公司	10,000,000.00	2013年6月20日	2013年6月20日	2015年3月25日	连带责任担保	否	否	0	是	是	合营公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）										1,483,464,361.50			
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）										1,543,464,361.50			
<b>公司对子公司的担保情况</b>													
报告期内对子公司担保发生额合计										4,577,300,000.00			
报告期末对子公司担保余额合计（B）										6,671,740,000.00			
<b>公司担保总额情况（包括对子公司的担保）</b>													
担保总额（A+B）										8,215,204,361.50			
担保总额占公司净资产的比例（%）										57.99			

其中:	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)	790,000,000.00
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)	4,269,917,125.00
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)	1,132,189,276.52
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	6,192,106,401.52

(三) 其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

八、承诺事项履行情况

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

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
其他承诺	其他	新湖集团	增持本公司股份，增持金额不低于 5 亿元人民币。	2013 年 6 月 24 日 期限：2014 年 1 月 31 日前	是	是	/	/
其他承诺	其他	新湖集团、实际控制人黄伟先生	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	/	/

九、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

是否改聘会计师事务所：	否
	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	220
境内会计师事务所审计年限	6

	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)	36

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

本年度公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

#### **十一、其他重大事项的说明**

报告期内公司无其他重大事项。

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、 股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	1,600,213	0.03	0	0	0	0	0	1,600,213	0.03
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	1,600,213	0.03	0	0	0	0	0	1,600,213	0.03
其中：境内非国有法人持股	1,600,213	0.03	0	0	0	0	0	1,600,213	0.03
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	6,257,257,594	99.97	0	0	0	0	0	6,257,257,594	99.97
1、人民币普通股	6,257,257,594	99.97	0	0	0	0	0	6,257,257,594	99.97
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	6,258,857,807	100	0	0	0	0	0	6,258,857,807	100

#### 2、股份变动情况说明

报告期内，本公司股份无变动情况。

#### (二) 限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

### 二、证券发行与上市情况

#### (一) 截至报告期末近 3 年历次证券发行情况

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

股票类						
A 股	2011 年 8 月 1 日	5.49	50,535,360	2011 年 8 月 8 日	50,535,360	/
A 股	2012 年 7 月 25 日	5.49	48,142,080	2012 年 8 月 1 日	48,142,080	/

(二) 公司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) 2011 年 5 月 5 日召开的公司 2010 年度股东大会审议通过公司 2010 年度利润分配方案，以公司总股本以公司总股本 5,133,483,639 股为基数，向全体股东每 10 股分配股票股利 2 股并派发现金股利 0.25 元。利润分配完成后，总股本由 5,133,483,639 股增加为 6,160,180,317 股。

(2) 2011 年 8 月 8 日公司股权激励计划第二期行权完成后，公司总股本由 6,160,180,317 股增加为 6,210,715,727 股。

(3) 2012 年 8 月 1 日公司股权激励计划第三期行权完成后，公司总股本由 6,210,715,727 股增加为 6,258,857,807 股。

(4) 新湖集团于 2009 年至 2012 年通过上交所集中竞价交易系统和大宗交易系统分三次减持本公司股份，累计减持 304,596,218 股（按 2010 年 4 月 1 日每 10 股送 5 股和 2011 年 7 月 1 日每 10 股送 2 股复权后计算），占公司总股本的 5%（总股本剔除了 2010 年 12 月 1 日、2011 年 6 月 19 日和 2012 年 6 月 19 日三次股权激励行权因素）（详见公司 2012 年 9 月 19 日于上交所网站披露的《减持简式权益变动报告书》）。

(5) 新湖集团于 2013 年 6 月 25 日通知本公司拟在 2014 年 1 月 31 日前通过上交所交易系统增持本公司股份，增持金额不低于 5 亿元人民币（详见公司编号为临 2013-46 号的公告）。截止 2013 年 12 月 31 日，新湖集团通过上交所交易系统合计增持本公司 A 股股份 62,588,487 股，占本公司总股本的 1%；增持金额为 201,099,745.97 元。（详见公司编号为临 2014-002 号的公告）。

(三) 现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东数量和持股情况

单位：股

截止报告期末股东总数		100,890	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数		98,769	
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
浙江新湖集团股份有限公司	境内非国有法人	57.49	3,598,372,636	23,242,542	0	质押 3,179,618,97
宁波嘉源实业发展有限公司	境内非国有法人	7.39	462,275,400	0	0	质押 444,730,000
重庆卓智恒远投资中心（有限合伙）	境内非国有法人	4.5	281,922,150	-3,000,000	0	无 0
浙江恒兴力控股集团有限公司	境内非国有法人	2.36	147,722,400	0	0	质押 146,150,000
中国工商银行	境内非	1.44	90,000,000	5,000,000	0	无 0

一富国天惠精选成长混合型证券投资基金(LOF)	国有法人						
交通银行一富国天益价值证券投资基金	境内非国有法人	0.91	57,001,550	31,700,104	0	无	0
招商银行股份有限公司一富国天合稳健优选股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.86	53,837,345	26,495,002	0	无	0
全国社保基金一一四组合	境内非国有法人	0.58	36,580,421	13,301,535	0	无	0
中国建设银行一富国天博创新主题股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.56	35,000,377	3,200,377	0	无	0
嘉兴市现代服务业发展投资集团有限公司	境内非国有法人	0.43	27,008,840	700,000	0	无	0
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称		持有无限售条件股份的数量		股份种类及数量			
浙江新湖集团股份有限公司		3,598,372,636		人民币普通股	3,598,372,636		
宁波嘉源实业发展有限公司		462,275,400		人民币普通股	462,275,400		
重庆卓智恒远投资中心（有限合伙）		281,922,150		人民币普通股	281,922,150		
浙江恒兴力控股集团有限公司		147,722,400		人民币普通股	147,722,400		
中国工商银行一富国天惠精选成长混合型证券投资基金(LOF)		90,000,000		人民币普通股	90,000,000		
交通银行一富国天益价值证券投资基金		57,001,550		人民币普通股	57,001,550		
招商银行股份有限公司一富国天合稳健优选股票型证券投资基金		53,837,345		人民币普通股	53,837,345		
全国社保基金一一四组合		36,580,421		人民币普通股	36,580,421		
中国建设银行一富国天博创新主题股票型证券投资基金		35,000,377		人民币普通股	35,000,377		
嘉兴市现代服务业发展投资集团有限公司		27,008,840		人民币普通股	27,008,840		
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。					

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	中国工商银行绍兴市分行	414,455	2010年3月22日	0	/
2	绍兴市世纪盛经营有限公司	414,299	2010年3月22日	0	/
3	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	/
4	绍兴电器厂(绍兴市农机修理制造厂)	207,152	2010年3月22日	0	/
5	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	/
6	绍兴显建锋塑料厂	103,575	2010年3月22日	0	/
7	绍兴市福利织造有限公司	14,299	2010年3月22日	0	/

#### 四、 控股股东及实际控制人情况

##### (一) 控股股东情况

###### 1、法人

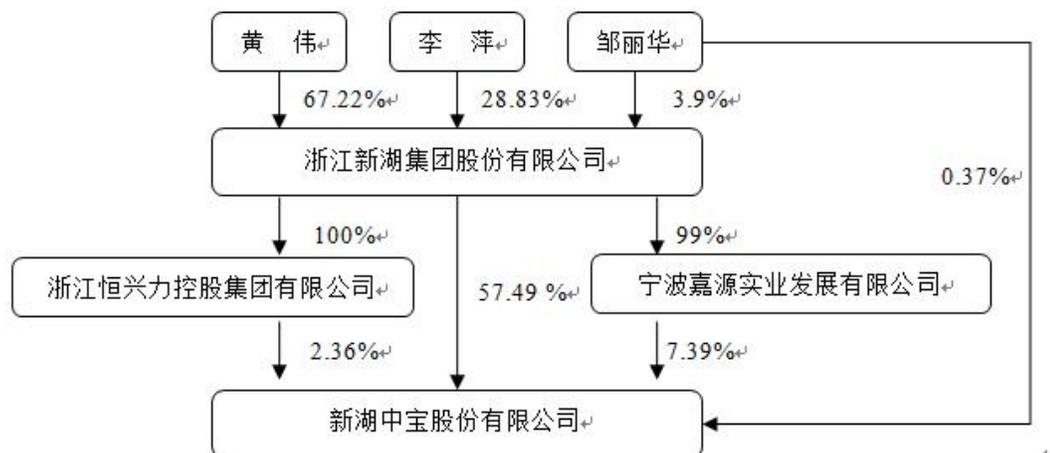
单位：元 币种：人民币

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
组织机构代码	14292841-0
注册资本	297,900,000
主要经营业务	能源、农业、交通、建材工业、贸易、投资等

##### (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
最近5年内的职业及职务	新湖控股有限公司董事长



**五、其他持股在百分之十以上的法人股东**

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

## 第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、 持股变动及报酬情况

#### (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

单位：股

姓名	职务	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	报告期内从公司领取的应付报酬总额(万元)(税前)	报告期内从股东单位获得的应付报酬总额(万元)
林俊波	董事长	女	43	2012年10月29日	2015年10月29日	11,520,000	11,520,000	0	/	1	71.2
赵伟卿	副董事长、总裁	男	55	2012年10月29日	2015年10月29日	8,640,000	8,640,000	0	/	61	1.2
潘孝娜	董事、副总裁兼财务总监	女	39	2012年10月29日	2015年10月29日	2,880,000	2,880,000	0	/	51	/
虞迪锋	董事、副总裁兼董事会秘书	男	43	2012年10月29日	2015年10月29日	1,440,000	1,440,000	0	/	51	/
陈国平	独立董事	男	63	2012年10月29日	2015年10月29日	0	0	0	/	10	/
金雪军	独立董事	男	56	2012年10月29日	2015年10月29日	0	0	0	/	10	/
王泽霞	独立董事	女	49	2012年10月29日	2015年10月29日	0	0	0	/	10	/
徐永光	监事会主席	男	65	2012年10月29日	2015年10月29日	0	0	0	/	10	/
陈立波	监事	女	57	2012年10月29日	2015年10月29日	0	0	0	/	27	/
陆襄	监事	男	59	2012年10月29日	2015年10月29日	39,120	39,120	0	/	26	/
卢翔	常务副总裁	男	43	2012年10月29日	2015年10月29日	0	0	0	/	50	/
周丹承	副总裁	男	50	2012年10月29日	2015年10月29日	0	0	0	/	50	/
<b>合计</b>	/	/	/	/	/	<b>24,519,120</b>	<b>24,519,120</b>	<b>0</b>	/	<b>357</b>	<b>72.4</b>

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。

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。现任本公司副董事长、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，本公司财务总监。现任本公司董事、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，本公司副总裁兼董事会秘书。现任本公司董事、副总裁兼董事会秘书。

陈国平：1992 年起历任临海市市长，浙江省体改委副主任，浙江省人民政府副秘书长，浙江省政协常委。现任浙江大学金融研究院常务副理事长，浙江大学兼职教授，浙江财经学院兼职教授。现任本公司独立董事。

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。现任本公司独立董事。

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。现任本公司独立董事。

徐永光：1984 年起历任共青团中央组织部副部长、部长，1989 年起任中国青少年发展基金会秘书长。现任中国基金会中心网理事长，第十届、第十一届全国政协委员。现任本公司监事会主席。

陈立波：1998 年起任戴梦得大酒店总经理。曾任本公司第三届、第四届、第五届、第六届监事会监事。现任本公司监事。

陆襄：1998 年起任戴梦得大酒店总经理。曾任本公司第三届、第四届、第五届、第六届监事会监事。现任本公司监事。

卢翔：曾任中国美术学院风景建筑设计研究院副院长。现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 1 月起任杭州新湖明珠置业有限公司总经理。现任本公司副总裁。

(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

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	7,224,000	0	0	0	/	7,224,000	3.2
赵伟卿	副董事长、 总裁	5,880,000	0	0	0	/	5,880,000	3.2
潘孝娜	董事、副 总裁兼财 务总监	2,520,000	0	0	0	/	2,520,000	3.2
虞迪锋	董事、副 总裁兼董 事会秘书	2,520,000	0	0	0	/	2,520,000	3.2
周丹承	副总裁	4,200,000	0	0	0	/	4,200,000	3.2
合计	/	22,344,000	0	0	0	/	22,344,000	/

二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

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	2014 年 6 月 28 日

赵伟卿	新湖集团	董事	2011 年 6 月 28 日	2014 年 6 月 28 日
-----	------	----	-----------------	-----------------

(二) 在其他单位任职情况

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
陈国平	浙江大学金融研究院	常务副理事长	2011 年 11 月 1 日	/
金雪军	浙江省公共政策研究院	执行院长	2009 年 9 月 1 日	/
王泽霞	杭州电子科技大学会计学院	院长	2010 年 1 月 1 日	/

三、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

本报告期内公司无董事、监事、高管人员变动。

四、公司核心技术团队或关键技术人员情况

公司第八届董事会由 7 名董事组成，其中 3 名为独立董事；第八届监事会由 3 名监事组成。

五、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职工工的数量	79
主要子公司在职工工的数量	1,565
在职工工的数量合计	1,644
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	50
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
销售人员	427
技术人员	482
财务人员	144
行政人员	387
管理人员	204
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	8
研究生	108
本科	751
大专	569
大专以下	208
合计	1,644

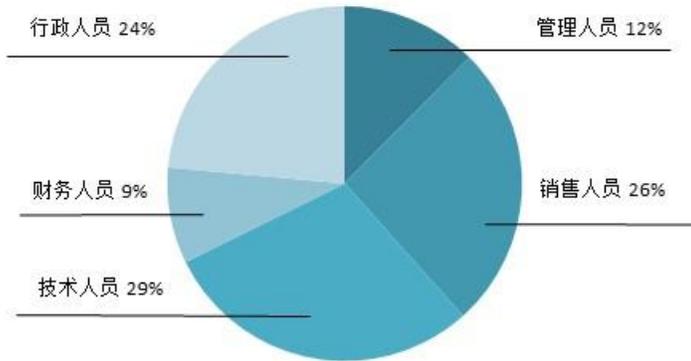
(二) 薪酬政策

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。

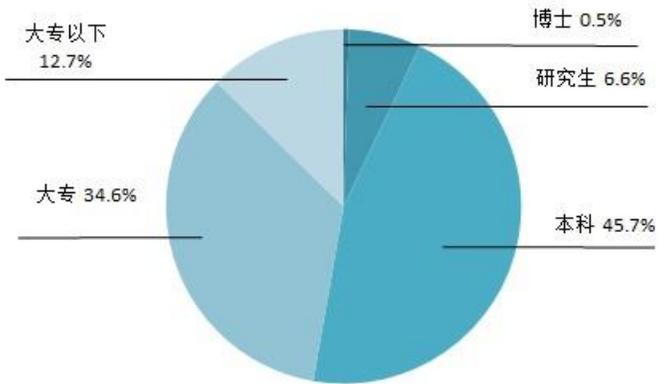
(三) 培训计划

为了配合公司业务不断拓展，为公司储备和培养优秀的后备管理人才，引导新员工尽快适应工作岗位，加强人才梯队建设，公司制定了《校招新员工带教方案》、《社招新员工带教方案》。

(四) 专业构成统计图



(五) 教育程度统计图



## 第八节 公司治理

### 一、公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

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 6 次、董事会会议 24 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。公司关联交易公平合理，公司对关联交易的定价依据、协议的订立以及履行情况均及时充分的披露。平等对待所有股东，确保所有股东，特别是中小股东享有平等的权利，保护其合法权益，并承担相应的义务；严格按照相关法律法规的要求召集、召开股东大会。

2、关于董事会及董事会专门委员会。董事与董事会严格履行职责。报告期内，公司第八届董事会由七名董事组成，其中三名为独立董事。董事会下设审计、提名、薪酬与考核、战略四个专门委员会，专门委员会成员全部由董事组成，各委员会中独立董事占三分之二并担任召集人，审计委员会中有一名独立董事是会计专业人士。董事会及各专门委员会制订了相应的议事规则或工作规程。专门委员会设立以来，公司各相关部门做好与各专门委员会的工作衔接。公司董事积极参加有关培训，学习有关的法律法规，了解作为董事的权利、义务和责任，认真审阅董事会和股东大会的各项议案，以认真负责的态度出席或授权委托参加董事会和股东大会，为公司科学决策提供强有力的支持。

3、关于监事会。公司第八届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持银行及其他债权人、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 2012 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、关于制度建设。1) 根据规定完成内幕知情人管理工作：在编制定期报告期间对相关内幕知情人登记；在公司重大事项停牌期间及时做好内幕知情人登记，并要求相关人员做好保密工作，内幕登记及时上报监管部门。报告期内，公司不存在内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况。2) 按各级监管单位及公司的整体要求，公司重新制定/修订了《信息披露事务管理制度》、《独立董事工作制度》、《关联交易管理制

度》、《对外担保管理制度》、《对外投资管理制度》、《募集资金管理办法》等一系列内控制度。

## 二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2013 年第一次临时股东大会	2013 年 3 月 14 日	1、《关于子公司浙江新湖房地产集团有限公司为海宁绿城新湖房地产开发有限公司提供担保的议案》；2、《关于修改公司<章程>部分条款的议案》	上述议案全部通过	临 2013-015 www.sse.com.cn	2013 年 3 月 15 日
2012 年年度股东大会	2013 年 5 月 24 日	1、《关于〈2012 年年度报告〉及摘要的议案》；2、《关于〈2012 年度董事会工作报告〉的议案》；3、《关于〈2012 年度监事会工作报告〉的议案》；4、《关于〈2012 年度财务决算报告〉的议案》；5、《关于〈2013 年度财务预算报告〉的议案》；6、《关于 2012 年度利润分配预案的议案》；7、《关于本公司继续与加西贝拉压缩机有限公司建立互保关系并提供相互经济担保的议案》；8、《关于本公司 2013 年度对控股子公司提供担保的议案》；9、《关于支付审计机构 2012 年度报酬及聘请 2013 年度公司财务审计机构的议案》；10、《关于董事、监事津贴的议案》	上述议案全部通过	临 2013-039 www.sse.com.cn	2013 年 5 月 25 日
2013 年第二次临时股东大会	2013 年 8 月 19 日	1、《关于公司符合非公开发行 A 股股票条件的议案》；2、《关于公司非公开发行 A 股股票方案的议案》；3、《关于〈新湖中宝股份有限公司非公开发行股票预案〉的议案》；4、《关于〈新湖中宝股份有限公司非公开发行股票募集资金运用可行性分析报告〉的议案》；5、《关于〈新湖中宝股份有限公司前次募集资金使用情况的专项报告〉的议案》；6、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次发行工作相关事宜的议案》	上述议案全部通过	临 2013-068 www.sse.com.cn	2013 年 8 月 20 日
2013 年第三次临时股东大会	2013 年 9 月 2 日	1、《关于修订〈独立董事工作制度〉的议案》；2、《关于修订〈关联交易管理制度〉的议案》	上述议案全部通过	临 2013-072 www.sse.com.cn	2013 年 9 月 3 日
2013 年第四次临时股东大会	2013 年 12 月 5 日	1、《关于增加本公司对控股子公司担保额度的议案》；2、《关于增加本公司与浙江新湖集团股份有限公司等公司相互经济担保额度的议案》	上述议案全部通过	临 2013-088 www.sse.com.cn	2013 年 12 月 6 日
2013 年第五次临时股东大会	2013 年 12 月 30 日	《关于转让上海大智慧股份有限公司股权的议案》	上述议案全部通过	临 2013-102 www.sse.com.cn	2013 年 12 月 31 日

## 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
陈国平	是	24	24	23	0	0	否	0
金雪军	是	24	24	23	0	0	否	1
王泽霞	是	24	24	23	0	0	否	0
林俊波	否	24	24	23	0	0	否	1
赵伟卿	否	24	24	23	0	0	否	1
潘孝娜	否	24	24	23	0	0	否	2
虞迪锋	否	24	24	23	0	0	否	6

年内召开董事会会议次数	24
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	23
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，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

## 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

### (一) 审计委员会

报告期内，审计委员会本着勤勉尽职的原则，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。具体情况如下：

2013 年 1 月 14 日，审计委员会召开了 2013 年第一次会议，审议通过了《2012 年度审计工作计划》。同时，与天健会计师事务所（特殊普通合伙）关于年报审计工作进行沟通，认为：天健会计师事务所的审计计划、审计风险判断及计划的审计重点是合适的，希望天健会计师事务所谨慎执业，提高审计效率，按时完成审计工作。

2013 年 3 月 3 日，审计委员会召开了 2013 年第二次会议，审议通过了《关于年审注册会计师进场前公司出具的财务会计报表的审议意见》，认为：公司编制的财务会计报表的有关数据基本反映了公司截止 2012 年 12 月 31 日的资产负债情况和 2012 年度的生产经营成果，同意以此财务报表为基础开展 2012 年度的财务审计工作。

2013 年 4 月 10 日，审计委员会召开了 2013 年第三次会议，审议通过《2013 年第一季度报告工作计划》。

2013 年 4 月 12 日，审计委员会召开了 2013 年第四次会议，审议通过了《关于年审注册会计师出具初步审计意见后的公司财务会计报表的审议意见》，公司 2012 年度财务会计报表已经按照新企业会计准则及有关财务制度的规定编制，在所有重大方面公允反映了公司 2012 年 12 月 31 日的财务状况以及 2012 年度的经营成果和现金流量，并同意以此财务报表为基础制作公司 2012 年度报告。

2013 年 4 月 18 日，审计委员会召开了 2013 年第五次会议，审议通过 1. 《第八届董事会审计委员会 2012 年度履职情况报告》。2. 《关于天健会计师事务所有限公司从事 2012 年度审

计工作的总结报告》。3.《关于向董事会提交公司 2012 年度财务会计报告、2012 年度审计费用和 2013 年度聘请会计师事务所的议案》。

2013 年 8 月 5 日，审计委员会召开了 2013 年第六次会议，审议通过《2013 年半年度报告工作计划》。

2013 年 10 月 10 日，审计委员会召开了 2013 年第七次会议，审议通过《2013 年第三季度报告工作计划》。

#### （二）薪酬与考核委员会

报告期内，薪酬与考核委员会共召开了一次会议，审议了关于董事、监事、高级管理人员薪酬等事项。

2013 年 4 月 18 日，董事会薪酬与考核委员会发表了《关于董事、监事津贴和高管薪酬的意见》，认为：2012 年度，董事、监事和高级管理人员勤勉尽职，取得了良好的经营业绩，根据第七届董事、监事和高级管理人员的津贴方案，拟定了 2012 年度董事、监事和高级管理人员的薪酬标准。

#### （三）提名委员会

报告期内，公司董事、高级管理人员均未发生变化。提名委员会对公司人力资源部的运作及子公司高级管理人员的选择标准和选择提出了一些建议。

同时，协助薪酬与考核委员会为公司薪酬计划进行调研、论证和发表意见,确保公司发展具有坚实的人力资源基础。

#### （四）战略决策委员会

公司重大投资决策事项，在经过战略决策委员会审议通过后，方提交董事会进行审议。

2013 年 4 月，战略决策委员会审议通过认购温州银行定向增发股份的议案，同意公司与温州银行签订《温州银行定向增发认购意向协议书》，认购温州银行定向增发股份 33000 万股至 37500 万股。“温州市金融综合改革试验区”的设立使温州成为解决经济金融领域突出问题的试验基地，提升金融服务实体经济能力的示范平台，也是体现全国金融改革方向的重要窗口。温州银行作为温州地区具有一定经营规模和经营品牌的城市商业银行，在温州金融综合改革中将发挥积极作用，并可能分享到金改的政策红利。

2013 年 8 月，战略决策委员会审议通过非公开发行 A 股股票的议案，同意公司发行不超过 179,100 万股股份，融资不超过 55 亿元人民币。本次非公开发行有利于加速推进公司的持续、健康发展。

2013 年 12 月，战略决策委员会审议通过减持大智慧股权的议案，同意公司减持剩余大智慧股权，数量为 12131.49 万股。公司于 2009 年投资入股大智慧，2011 年 1 月其股票在上海证券交易所上市。减持大智慧股份能使公司获取较大的投资收益。

### 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	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

完整情况		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。

因股份化改造、行业特点、国家政策、收购兼并等原因存在同业竞争的，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，新湖集团、实际控制人黄伟先生出具了《避免同业竞争承诺函》，对避免同业竞争做出了一系列承诺（详见公司编号为临2010-28的公告）。截至2013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。

## 第九节 内部控制

### 一、内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

公司已建立较为健全的法人治理结构和内部控制体系，现有的内部控制制度主要以基本管理制度为基础，各项管理制度建立之后均能得到较好的贯彻执行。按照财政部、证监会、审计署、银监会、保监会五部委联合发布的《企业内部控制基础规范》、《企业内部控制配套指引》精神，公司已制订内部控制规范实施工作方案，目前各项工作正有序开展。根据《关于 2012 年主板上市公司分类分批实施企业内部控制规范体系的通知》（财办会[2012]30 号）精神，公司将在披露 2013 年公司年报的同时，披露董事会对公司内部控制的自我评价报告以及注册会计师出具的内部控制审计报告。

内部控制自我评价报告详见附件。

### 二、内部控制审计报告的相关情况说明

公司内部控制审计机构天健会计师事务所（特殊普通合伙）为公司出具了标准无保留意见的内部控制审计报告。

内部控制审计报告详见上交所网站。

### 三、年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

报告期内，公司未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息补充及业绩预告修正等情况。

## 第十节 财务会计报告

公司年度财务已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）注册会计师林国雄、景彩子审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

### 一、审计报告

天健审〔2014〕3578号

新湖中宝股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的新湖中宝股份有限公司（以下简称新湖中宝公司）财务报表，包括 2013 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2013 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及财务报表附注。

#### 一、管理层对财务报表的责任

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

#### 二、注册会计师的责任

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

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。审计工作还包括评价

管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、审计意见

我们认为，新湖中宝公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了新湖中宝公司 2013 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况，以及 2013 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

二〇一四年四月二十四日

二、财务报表

合并资产负债表

2013 年 12 月 31 日

会合 01 表

单位：人民币元

编制单位：新湖中宝股份有限公司

资 产	注释号	期末数	期初数	负债和所有者权益	注释号	期末数	期初数
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	10,049,909,108.70	7,265,773,004.79	短期借款	22	2,827,890,000.00	3,587,600,000.00
结算备付金				向中央银行借款			
拆出资金				吸收存款及同业存放			
交易性金融资产	2		7,090,699.06	拆入资金			
应收票据	3		30,968,000.00	交易性金融负债			
应收账款	4	3,122,071,737.82	4,280,470,192.56	应付票据	23	336,000,000.00	457,500,000.00
预付款项	5	408,254,642.98	538,367,602.44	应付账款	24	1,593,005,135.56	761,895,335.02
应收保费				预收款项	25	6,975,583,332.47	4,281,766,683.80
应收分保账款				卖出回购金融资产款			
应收分保合同准备金				应付手续费及佣金			
应收利息				应付职工薪酬	26	5,648,499.40	5,530,771.16
应收股利				应交税费	27	1,345,106,719.04	863,863,730.90
其他应收款	6	677,789,955.59	362,276,917.57	应付利息	28	249,415,373.87	226,950,315.90
买入返售金融资产				应付股利	29	16,787,227.10	16,787,227.10
存货	7	32,384,870,560.13	23,923,033,965.56	其他应付款	30	1,900,858,622.46	1,949,128,907.27
一年内到期的非流动资产	8		102,500,000.00	应付分保账款			
其他流动资产	9	1,744,915,203.92	1,493,687,104.92	保险合同准备金			
流动资产合计		48,416,422,939.40	38,004,167,486.90	代理买卖证券款			
				代理承销证券款			
				一年内到期的非流动负债	31	7,882,340,000.00	7,327,177,677.00
				其他流动负债	32	3,893,318,891.54	2,671,183,142.27
				流动负债合计		27,025,953,801.44	22,149,383,790.42
非流动资产：				非流动负债：			
发放委托贷款及垫款				长期借款	33	13,025,720,000.00	6,853,084,942.00
可供出售金融资产	10	621,801,219.82	204,228,733.85	应付债券	34	1,396,255,176.22	1,393,168,291.82
持有至到期投资				长期应付款			
长期应收款				专项应付款			
长期股权投资	12	6,207,774,224.61	6,527,627,238.25	预计负债	35	60,000,000.00	60,146,575.00
投资性房地产	13	318,250,638.65		递延所得税负债	19	347,379.54	127,620.42
固定资产	14	240,193,128.35	279,631,555.71	其他非流动负债	36	2,904,944,813.45	2,090,572,406.74
在建工程	15	5,603,557.14	7,384,254.70	非流动负债合计		17,387,267,369.21	10,397,099,835.98
工程物资				负债合计		44,413,221,170.65	32,546,483,626.40
固定资产清理				所有者权益(或股东权益)：			
生产性生物资产				实收资本(或股本)	37	6,258,857,807.00	6,258,857,807.00
油气资产				资本公积	38	925,172,801.37	1,198,675,589.73
无形资产	16	267,145,480.85	283,971,925.84	减：库存股			
开发支出	16	720,825,294.13	659,003,273.35	专项储备			
商誉	17			盈余公积	39	596,588,530.81	507,872,516.42
长期待摊费用	18	3,120,454.21	20,920,564.35	一般风险准备			
递延所得税资产	19	226,644,503.46	254,111,920.62	未分配利润	40	5,123,076,114.95	4,610,444,977.52
其他非流动资产	20	1,551,469,900.00		外币报表折算差额		-3,472,987.55	-2,971,963.68
非流动资产合计		10,162,828,401.22	8,455,432,282.23	归属于母公司所有者权益合计		12,900,222,266.58	12,572,878,926.99
				少数股东权益		1,265,807,903.39	1,340,237,215.74
				所有者权益合计		14,166,030,169.97	13,913,116,142.73
资产总计		58,579,251,340.62	46,459,599,769.13	负债和所有者权益总计		58,579,251,340.62	46,459,599,769.13

法定代表人：林俊波

主管会计工作的负责人：潘孝娜

会计机构负责人：胡倩倩

## 母 公 司 资 产 负 债 表

2013 年 12 月 31 日

会企 01 表

编制单位：新湖中宝股份有限公司

单位：人民币元

资 产	注释号	期末数	期初数	负债和所有者权益	注释号	期末数	期初数
流动资产：				流动负债：			
货币资金		2,000,709,271.96	1,038,702,506.82	短期借款		1,095,090,000.00	1,735,500,000.00
交易性金融资产		2,446,611.51	2,419,449.31	交易性金融负债			
应收票据			30,968,000.00	应付票据			87,500,000.00
应收账款	1	7,637,333.60	86,144,161.71	应付账款		2,400,016.00	
预付款项		5,761,381.00	171,540,903.50	预收款项		6,166,411.70	22,661,799.15
应收利息				应付职工薪酬		1,504,364.08	1,155,440.63
应收股利		88,246,374.47	30,470,000.00	应交税费		5,832,749.20	5,980,162.95
其他应收款	2	6,525,393,197.89	3,540,650,167.77	应付利息		135,105,132.03	130,585,370.50
存货		385,854.13	721,615.31	应付股利		1,787,227.10	1,787,227.10
一年内到期的非流动资产			20,000,000.00	其他应付款		1,695,745,729.71	1,316,838,352.31
其他流动资产		65,194,315.95	24,102,717.83	一年内到期的非流动负债		2,872,100,000.00	1,812,500,000.00
流动资产合计		8,695,774,340.51	4,945,719,522.25	其他流动负债		1,166,097,500.00	
				流动负债合计		6,981,829,129.82	5,114,508,352.64
非流动资产：				非流动负债：			
可供出售金融资产		621,801,219.82	204,228,733.85	长期借款		2,266,000,000.00	680,000,000.00
持有至到期投资				应付债券		1,396,255,176.22	1,393,168,291.82
长期应收款				长期应付款			
长期股权投资	3	10,856,367,703.30	11,617,408,026.36	专项应付款			
投资性房地产		59,970,543.80	61,913,810.00	预计负债			
固定资产		22,056,585.80	22,806,255.28	递延所得税负债			
在建工程				其他非流动负债		2,049,980,000.00	1,150,000,000.00
工程物资				非流动负债合计		5,712,235,176.22	3,223,168,291.82
固定资产清理				负债合计		12,694,064,306.04	8,337,676,644.46
生产性生物资产				所有者权益：			
油气资产				实收资本(或股本)		6,258,857,807.00	6,258,857,807.00
无形资产		776,672.52	839,470.84	资本公积		1,218,596,714.03	1,413,412,935.34
开发支出				减：库存股			
商誉				专项储备			
长期待摊费用			14,042,055.56	盈余公积		518,650,665.16	429,934,650.77
递延所得税资产			52,847,933.75	一般风险准备			
其他非流动资产		1,330,000,000.00		未分配利润		896,577,573.52	479,923,770.32
非流动资产合计		12,890,972,725.24	11,974,086,285.64	所有者权益合计		8,892,682,759.71	8,582,129,163.43
资产总计		21,586,747,065.75	16,919,805,807.89	负债和所有者权益总计		21,586,747,065.75	16,919,805,807.89

法定代表人：林俊波

主管会计工作的负责人：潘孝娜

会计机构负责人：胡倩倩

## 合并利润表

2013 年度

会合 02 表

编制单位：新湖中宝股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
一、营业总收入		9,209,040,364.56	9,908,655,442.57
其中：营业收入	1	9,209,040,364.56	9,908,655,442.57
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		8,820,544,377.57	7,491,197,045.16
其中：营业成本	1	6,974,893,614.85	6,157,528,526.37
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	2	458,999,263.80	218,358,504.01
销售费用	3	321,422,557.34	255,629,529.54
管理费用	4	307,799,041.15	269,999,318.82
财务费用	5	613,629,033.03	413,093,115.81
资产减值损失	6	143,800,867.40	176,588,050.61
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	7	1,299,565.20	450,150.41
投资收益（损失以“-”号填列）	8	876,899,014.68	614,331,242.11
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		285,297,137.56	383,738,770.93
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,266,694,566.87	3,032,239,789.93
加：营业外收入	9	84,794,883.34	265,947,693.65
减：营业外支出	10	10,927,528.05	13,536,740.42
其中：非流动资产处置损失		337,546.18	808,865.81
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,340,561,922.16	3,284,650,743.16
减：所得税费用	11	366,020,120.23	950,170,876.67
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		974,541,801.93	2,334,479,866.49
归属于母公司所有者的净利润		983,137,478.08	2,309,431,581.17
少数股东损益		-8,595,676.15	25,048,285.32
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	12	0.16	0.37
（二）稀释每股收益	12	0.16	0.37
七、其他综合收益	13	-212,368,181.69	204,852,773.19
八、综合收益总额		762,173,620.24	2,539,332,639.68
归属于母公司所有者的综合收益总额		770,769,296.39	2,514,284,354.36
归属于少数股东的综合收益总额		-8,595,676.15	25,048,285.32

法定代表人：林俊波

主管会计工作的负责人：潘孝娜

会计机构负责人：胡倩倩

## 母 公 司 利 润 表

2013 年度

会企 02 表

编制单位：新湖中宝股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
一、营业收入	1	2,408,274,439.28	1,989,033,298.98
减：营业成本	1	2,281,261,917.20	1,883,789,757.51
营业税金及附加		7,111,071.61	5,774,802.31
销售费用			
管理费用		65,738,026.93	62,660,106.18
财务费用		595,409,820.31	408,383,506.03
资产减值损失		12,449,244.85	6,634,545.14
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		27,162.20	114,639.16
投资收益（损失以“-”号填列）	2	1,430,201,141.72	777,373,465.05
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		201,585,861.49	157,394,753.21
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		876,532,662.30	399,278,686.02
加：营业外收入		64,962,585.42	4,779,832.91
减：营业外支出		1,487,170.12	1,092,400.80
其中：非流动资产处置净损失		57,263.56	47,586.06
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		940,008,077.60	402,966,118.13
减：所得税费用		52,847,933.75	-52,847,933.75
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		887,160,143.85	455,814,051.88
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益		-211,867,157.82	3,817,907.51
七、综合收益总额		675,292,986.03	459,631,959.39

法定代表人：林俊波

主管会计工作的负责人：潘孝娜

会计机构负责人：胡倩倩

## 合并现金流量表

2013 年度

会合 03 表

编制单位：新湖中宝股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		13,457,145,756.32	8,523,686,963.12
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			
处置交易性金融资产净增加额			
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		12,277,808.62	4,795,835.45
收到其他与经营活动有关的现金	1	872,089,514.53	610,188,575.36
经营活动现金流入小计		14,341,513,079.47	9,138,671,373.93
购买商品、接受劳务支付的现金		13,304,149,141.21	7,671,254,588.91
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		257,183,291.05	228,831,301.14
支付的各项税费		770,004,890.22	755,368,908.16
支付其他与经营活动有关的现金	2	871,808,240.99	598,990,758.68
经营活动现金流出小计		15,203,145,563.47	9,254,445,556.89
经营活动产生的现金流量净额		-861,632,484.00	-115,774,182.96
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		2,984,461,288.78	906,196,472.88
取得投资收益收到的现金		39,095,386.05	123,162,666.50
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		982,280.35	403,371,389.01
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		148,148,710.72	298,554,995.90
收到其他与投资活动有关的现金	3	306,101,026.24	382,022,065.82
投资活动现金流入小计		3,478,788,692.14	2,113,307,590.11
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		51,149,906.72	588,776,607.61
投资支付的现金		4,534,057,765.81	1,279,462,611.34
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			
支付其他与投资活动有关的现金	4	413,500,000.00	374,940,889.74
投资活动现金流出小计		4,998,707,672.53	2,243,180,108.69
投资活动产生的现金流量净额		-1,519,918,980.39	-129,872,518.58
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		49,900,000.00	269,300,019.20
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		49,900,000.00	5,000,000.00
取得借款收到的现金		21,685,227,500.00	13,454,129,998.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	5	2,084,159,328.10	2,607,811,013.83
筹资活动现金流入小计		23,819,286,828.10	16,331,241,031.03
偿还债务支付的现金		13,794,062,619.00	8,797,757,675.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,927,328,701.18	2,012,600,125.91
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			38,932,934.18
支付其他与筹资活动有关的现金	6	2,575,302,098.31	3,153,930,349.86
筹资活动现金流出小计		19,296,693,418.49	13,964,288,150.77
筹资活动产生的现金流量净额		4,522,593,409.61	2,366,952,880.26
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-94,183.41	-143,555.81
五、现金及现金等价物净增加额		2,140,947,761.81	2,121,162,622.91
加：期初现金及现金等价物余额		5,199,243,739.60	3,078,081,116.69
六、期末现金及现金等价物余额		7,340,191,501.41	5,199,243,739.60

法定代表人：林俊波

主管会计工作的负责人：潘孝娜

会计机构负责人：胡情情

## 母 公 司 现 金 流 量 表

2013 年度

会企 03 表

编制单位：新湖中宝股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,759,157,317.73	2,106,461,808.33
收到的税费返还		978,787.84	1,158,333.93
收到其他与经营活动有关的现金		221,515,796.55	26,851,068.98
经营活动现金流入小计		2,981,651,902.12	2,134,471,211.24
购买商品、接受劳务支付的现金		2,526,085,616.54	2,014,787,351.71
支付给职工以及为职工支付的现金		14,956,813.84	15,165,934.58
支付的各项税费		12,785,431.61	5,568,864.11
支付其他与经营活动有关的现金		47,302,587.01	23,431,588.29
经营活动现金流出小计		2,601,130,449.00	2,058,953,738.69
经营活动产生的现金流量净额		380,521,453.12	75,517,472.55
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,898,209,014.81	407,685,299.84
取得投资收益收到的现金		284,740,835.33	138,812,872.09
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		661,573.40	2,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		13,909,169,022.05	7,608,233,090.88
投资活动现金流入小计		16,092,780,445.59	8,154,733,262.81
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		292,916.15	252,321.54
投资支付的现金		3,342,800,500.00	636,727,114.10
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		15,941,246,002.29	7,192,624,527.13
投资活动现金流出小计		19,284,339,418.44	7,829,603,962.77
投资活动产生的现金流量净额		-3,191,558,972.85	325,129,300.04
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			264,300,019.20
取得借款收到的现金		7,877,707,500.00	4,789,200,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		14,489,127,373.55	4,388,700,405.00
筹资活动现金流入小计		22,366,834,873.55	9,442,200,424.20
偿还债务支付的现金		4,406,440,000.00	3,196,300,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,297,161,403.43	598,647,720.45
支付其他与筹资活动有关的现金		12,848,977,717.51	5,575,873,397.21
筹资活动现金流出小计		18,552,579,120.94	9,370,821,117.66
筹资活动产生的现金流量净额		3,814,255,752.61	71,379,306.54
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		1,003,218,232.88	472,026,079.13
加：期初现金及现金等价物余额		995,551,886.57	523,525,807.44
六、期末现金及现金等价物余额		1,998,770,119.45	995,551,886.57

法定代表人：林俊波

主管会计工作的负责人：潘孝娜

会计机构负责人：胡倩倩

合并所有者权益变动表

2013年度

会合04表

编制单位：新潮中宝股份有限公司

单位：人民币元

项 目	本期数										上年同期数									
	归属于母公司所有者权益								少数股东 权益	所有者 权益合计	归属于母公司所有者权益								少数股东 权益	所有者 权益合计
	实收资本 (或股本)	资本 公积	减： 库 存 股	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备	未分配 利润	其 他			实收资本 (或股本)	资本 公积	减： 库 存 股	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备	未分配 利润	其 他		
一、上年年末余额	6,258,857,807.00	1,198,675,589.73			507,872,516.42	4,610,444,977.52	-2,971,963.68		13,913,116,142.73	6,210,715,727.00	763,066,418.01			462,291,111.23	2,346,594,801.54		1,571,786,073.33	11,351,536,166.72		
加：会计政策变更																				
前期差错更正																				
其他																				
二、本年初余额	6,258,857,807.00	1,198,675,589.73			507,872,516.42	4,610,444,977.52	-2,971,963.68		13,913,116,142.73	6,210,715,727.00	763,066,418.01			462,291,111.23	2,346,594,801.54		1,571,786,073.33	11,351,536,166.72		
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		-273,502,788.36			88,716,014.39	512,631,137.43	-501,023.87		252,914,027.24	48,142,080.00	435,609,171.72			45,581,405.19	2,263,850,175.98		-231,548,857.59	2,561,579,976.01		
（一）净利润						983,137,478.08			974,541,801.93						2,309,431,581.17		25,048,285.32	2,334,479,866.49		
（二）其他综合收益		-211,867,157.82					-501,023.87		-212,368,181.69		204,906,772.48							204,852,773.19		
上述（一）和（二）小计		-211,867,157.82				983,137,478.08	-501,023.87		762,173,620.24		204,906,772.48				2,309,431,581.17		25,048,285.32	2,539,332,639.68		
（三）所有者投入和减少资本		-61,635,630.54							-91,469,266.74	48,142,080.00	230,702,399.24						-14,726,966.59	264,117,512.65		
1. 所有者投入资本									79,900,000.00	48,142,080.00	216,157,939.20						5,000,000.00	269,300,019.20		
2. 股份支付计入所有者权益的金额		17,050,936.51							17,050,936.51		14,544,460.04							14,544,460.04		
3. 其他		-78,686,567.05							-188,420,203.25								-19,726,966.59	-19,726,966.59		
（四）利润分配					88,716,014.39	-470,506,340.65			-417,790,326.26				45,581,405.19	-45,581,405.19			-241,870,176.32	-241,870,176.32		
1. 提取盈余公积					88,716,014.39	-88,716,014.39							45,581,405.19	-45,581,405.19						
2. 提取一般风险准备																				
3. 对所有者的分配						-381,790,326.26			-417,790,326.26								-38,932,934.18	-38,932,934.18		
4. 其他																	-202,937,242.14	-202,937,242.14		
（五）所有者权益内部结转																				
1. 资本公积转增资本																				
2. 盈余公积转增资本																				
3. 盈余公积弥补亏损																				
4. 其他																				
（六）专项储备																				
1. 本期提取																				
2. 本期使用																				
（七）其他																				
四、本期期末余额	6,258,857,807.00	925,172,801.37			596,588,530.81	5,123,076,114.95	-3,472,987.55		14,166,030,169.97	6,258,857,807.00	1,198,675,589.73			507,872,516.42	4,610,444,977.52		1,340,237,215.74	13,913,116,142.73		

法定代表人：林俊波

主管会计工作的负责人：潘孝娜

会计机构负责人：胡倩倩

# 母公司所有者权益变动表

2013 年度

会企 04 表

编制单位：新湖中宝股份有限公司

单位：人民币元

项 目	本期数							上年同期数								
	实收资本	资本公积	减： 库存股	专项 准备	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润	所有者权益合 计	实收资本	资本公积	减： 库存股	专项 准备	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	6,258,857,807.00	1,413,412,935.34			429,934,650.77		479,923,770.32	8,582,129,163.43	6,210,715,727.00	1,178,892,628.59			384,353,245.58		69,691,123.63	7,843,652,724.80
加：会计政策变更																
前期差错更正																
其他																
二、本年初余额	6,258,857,807.00	1,413,412,935.34			429,934,650.77		479,923,770.32	8,582,129,163.43	6,210,715,727.00	1,178,892,628.59			384,353,245.58		69,691,123.63	7,843,652,724.80
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		-194,816,221.31			88,716,014.39		416,653,803.20	310,553,596.28	48,142,080.00	234,520,306.75			45,581,405.19		410,232,646.69	738,476,438.63
（一）净利润							887,160,143.85	887,160,143.85							455,814,051.88	455,814,051.88
（二）其他综合收益		-211,867,157.82						-211,867,157.82		3,817,907.51						3,817,907.51
上述（一）和（二）小计		-211,867,157.82					887,160,143.85	675,292,986.03		3,817,907.51					455,814,051.88	459,631,959.39
（三）所有者投入和减少资本		17,050,936.51						17,050,936.51	48,142,080.00	230,702,399.24						278,844,479.24
1. 所有者投入资本									48,142,080.00	216,157,939.20						264,300,019.20
2. 股份支付计入所有者权益的金额		17,050,936.51						17,050,936.51		14,544,460.04						14,544,460.04
3. 其他																
（四）利润分配					88,716,014.39		-470,506,340.65	-381,790,326.26					45,581,405.19		-45,581,405.19	
1. 提取盈余公积					88,716,014.39		-88,716,014.39						45,581,405.19		-45,581,405.19	
2. 提取一般风险准备																
3. 对所有者（或股东）的分配							-381,790,326.26	-381,790,326.26								
4. 其他																
（五）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																
（六）专项储备																
1. 本期提取																
2. 本期使用																
（七）其他																
四、本期期末余额	6,258,857,807.00	1,218,596,714.03			518,650,665.16		896,577,573.52	8,892,682,759.71	6,258,857,807.00	1,413,412,935.34			429,934,650.77		479,923,770.32	8,582,129,163.43

法定代表人：林俊波

主管会计工作的负责人：潘孝娜

会计机构负责人：胡倩倩

## 新湖中宝股份有限公司 财务报表附注 2013 年度

金额单位：人民币元

### 一、公司基本情况

新湖中宝股份有限公司（以下简称公司或本公司）系 1992 年 8 月经浙江省人民政府股份制试点工作协调小组批准、采取定向募集方式设立的股份制企业。设立时，公司注册资本人民币 5,000 万元，发行股份 500 万股，每股面值人民币 10 元。公司股票于 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湖创业投资股份有限公司，截至 2013 年 12 月 31 日注册资本增加至人民币 6,258,857,807 元，每股面值 1 元，折股份总数 6,258,857,807 股。其中，有限售条件的流通股份 A 股 1,600,213 股；无限售条件的流通股份 A 股 6,257,257,594 股。

主要经营范围：许可经营项目：煤炭（《煤炭经营资格证》有效期至 2016 年 6 月 30 日）的销售。一般经营项目：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。（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。）

子公司主营业务：房地产开发经营等。

### 二、公司主要会计政策和会计估计

#### （一）财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

#### （二）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、经营成果和现金流量等有关信息。

#### （三）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

#### （四）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

## （五）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，按照合并日在被合并方的账面价值计量。公司取得的净资产账面价值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。

## （六）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，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

## （七）现金及现金等价物的确定标准

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

## （八）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资本公积。

### 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，采用交易发生日即期汇率的近似汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。

## （九）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，计入公允价值变动损益；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损益。（2）可供出售金融资产的公允价值变动计入资本公积；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资本公积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. 主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术（包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等）确定其公允价值；初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

### 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) 对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；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。

(3) 按摊余成本计量的金融资产，期末有客观证据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之间的差额确认减值损失。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，或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

产发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，高于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。可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，确认其减值损失，并将原直接计入所有者权益的公允价值累计损失一并转出计入减值损失。

(4) 可供出售金融资产减值的客观证据

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。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，若该权益工具投资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；若该权益工具投资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。

可供出售金融资产发生减值时，原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失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，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值上升直接计入所有者权益。

(十) 应收款项

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

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

2. 按组合计提坏账准备的应收款项

(1) 确定组合的依据及坏账准备的计提方法

确定组合的依据	
组合 1(合并范围内关联方)	合并范围内关联方的应收款项具有类似信用风险特征
组合 2(其他)	相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合 1(合并范围内关联方)	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 2(其他)	账龄分析法

(2) 账龄分析法

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，以下同）	4	4
1-2 年	8	8
2-3 年	20	20
3-5 年	50	50
5 年以上	100	100

3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

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

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

(十一) 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，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

(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及存货跌价准备的计提方法

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。

### (十二) 长期股权投资

#### 1. 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，在个别财务报表和合并财务报表中，将按持股比例享有在合并日被合并方所有者权益账面价值的份额作为初始投资成本。合并日之前所持被合并方的股权投资账面价值加上合并日新增投资成本，与长期股权投资初始投资成本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。

(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,以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和,作为该项投资的初始投资成本;购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的,在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益转入当期投资收益。

2) 在合并财务报表中,对于购买日之前持有的被购买方的股权,按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量,公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益;购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的,与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

(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;投资者投入的,按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本(合同或协议约定价值不公允的除外)。

## 2. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位能够实施控制的长期股权投资采用成本法核算,在编制合并财务报表时按照权益法进行调整;对不具有共同控制或重大影响,并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资,采用成本法核算;对具有共同控制或重大影响的长期股权投资,采用权益法核算。

### 3. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定,与被投资单位相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意的,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的,认定为重大影响。

### 4. 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资,在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的,按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备;对被投资单位不具有共同控制或重大影响、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资,按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的规定计提相应的减值准备。

### 5. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的的处理方法

(1) 公司通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的,按照以下方法进行处理,除非处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的。

#### 1) 丧失对子公司控制权之前处置对其部分投资的处理方法

公司处置对子公司的投资,但尚未丧失对该子公司控制权的,区分个别财务报表和合并财务报表进行相关处理:在个别财务报表中,结转与所处置的股权相对应的长期股权投资的账面价值,处置所得价款与结转的长期股权投资账面价值之间的差额,确认为处置损益。在合并财务报表中,将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。

2) 处置部分股权丧失了对原子公司控制权的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关处理：

在个别财务报表中，结转与所处置的股权相对应的长期股权投资的账面价值，处置所得价款与结转的长期股权投资账面价值之间的差额，确认为处置损益。同时，对于剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产。处置后的剩余股权能够对原有子公司实施共同控制或重大影响的，按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。

在合并财务报表中，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（如果存在相关的商誉，还应扣除商誉）。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

(2) 公司通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，在个别财务报表的处理与不属于一揽子交易的的处理方法一致。在合并财务报表中，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，在合并财务报表中应当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。

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

### (十三) 投资性房地产

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

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

### (十四) 固定资产

#### 1. 固定资产确认条件、计价和折旧方法

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。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧。

## 2. 各类固定资产的折旧方法

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

## 3. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

### (十五) 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。

3. 资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

### (十六) 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。

#### (十七) 无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

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

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

3. 使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

4. 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。

#### (十八) 长期待摊费用

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。

#### (十九) 附回购条件的资产转让

对于附回购条件的资产转让，其实质为以资产作担保的融资行为，对于收到的转让款作负债处理。

#### (二十) 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。

#### (二十一) 股份支付及权益工具

##### 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. 权益工具公允价值的确定方法

(1) 存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定。

(2) 不存在活跃市场的，采用估值技术确定，包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

##### 3. 确认可行权权益工具最佳估计的依据

根据最新取得的可行权职工数变动等后续信息进行估计。

##### 4. 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。

### (二十二) 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。

### (二十三) 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。

### (二十四) 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/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。

#### (二十五) 政府补助

1. 政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。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，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。

2. 对期末有证据表明公司能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

3. 政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

4. 与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。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。

#### (二十六) 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。

#### (二十七) 经营租赁

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。

### 三、税项

#### 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	5%
营业税	应纳税营业额	3%、5%等
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	[注]
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30%后	1.2%、12%

	余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%、5%等
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

[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（0.5%-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。

#### 四、企业合并及合并财务报表

##### （一）子公司情况

##### 1. 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	组织机构代码
沈阳沈北金谷置业有限公司	全资子公司	沈阳	房地产开发	RMB13,000.00	许可经营项目：无。一般经营项目：房地产开发，商品房销售，自有房屋租赁；国内商业贸易（法律法规禁止及应经审批而未获批准的项目除外）。	66254998-3
天津新湖凯华投资有限公司	全资子公司	天津	房地产开发	RMB3,000.00	对房地产、土地开发产业、城市基础建设产业、环保产业投资及管理；房地产开发、商品房销售（国家有专营专项规定的按专营专项规定办理）	66882095-7
滨州新湖房地产开发有限公司	全资子公司	滨州	房地产开发	RMB3,000.00	前置许可经营项目：无。一般经营项目：房地产开发、房地产信息咨询；建筑材料、装饰材料的销售。	79866652-1

桐乡新湖升华置业有限公司	全资子公司	桐乡	房地产开发	RMB19,261.00	许可经营项目：无。一般经营项目：房地产开发经营；物业管理、建筑装饰材料(除危险化学品和易制毒化学品)的销售；室内装潢。(上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。)	79557997-5
嘉兴市南湖国际教育投资有限公司	全资子公司	嘉兴	教育产业的投资、开发	RMB3,500.00	教育产业的投资、开发；教育培训、中介服务；下属学校的后勤服务。	73030017-9
嘉兴南湖国际实验中学	全资子公司	嘉兴	普通中学	RMB1,200.00	全日制普通初级中学	78968082-3
上海众孚实业有限公司	全资子公司	上海	实业投资	RMB10,000.00	实业投资，对教育投资，系统内资产管理，国内贸易，计算机软、硬件的开发及销售，自营和代理各类商品和技术的进出口(国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外)，园林绿化，咨询服务(以上涉及许可经营的凭许可证经营)。	74490330-9
杭州新湖明珠置业有限公司	控股子公司	杭州	房地产开发	RMB10,000.00	杭政储出(2008)28号地块的开发	67988424-3
天津新湖中宝投资有限公司	全资子公司	天津	房地产开发	RMB3,000.00	对房地产业、土地开发产业、城市基础建设产业、环保产业投资、管理；房地产开发；商品房销售。(以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期内经营，国家有专项专营规定的按规定办理)	55035581-8
九江新湖中宝置业有限公司	控股子公司	九江	房地产开发	RMB10,000.00	房地产开发、经营(涉及行政许可的凭许可证有效期限经营)	69848383-2
启东新湖投资开发有限公司	全资子公司	南通	江海滩涂围垦	RMB7,500.00	许可经营项目：无。一般经营项目：江海滩涂围垦及投资开发，港口及其附属设施的投资开发，生态旅游项目开发，市政工程、公路工程施工，园林景观工程、室内外装饰装修工程设计与施工，物业管理、酒店类企业管理，自营和代理一般经营项目商品和技术的进出口业务。	69939262-5
嘉兴新湖中房置业有限公司	控股子公司	嘉兴	房地产开发	RMB15,000.00	许可经营项目：无。一般经营项目：房地产开发与经营；	55863978-6

					房屋租赁，物业管理，项目投资，建筑材料的经营；从事商品和技术的进出口业务。（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。）	
丽水新湖置业有限公司	全资子公司	丽水	房地产开发	RMB5,000.00	许可经营项目：无。一般经营项目：房地产开发。（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。）	55616800-1
沈阳青蓝装饰工程有限公司	全资子公司	沈阳	装修、景观园林工程	RMB2,000.00	许可经营项目：无。一般经营项目：室内外装饰装修，景观工程、园林工程设计、施工。	56467113-3
义乌北方（天津）国际商贸城有限公司	全资子公司	天津	市场建设、房地产开发	RMB3,000.00	市场管理及服务；房地产开发经营；对房地产业、土地开发产业、城市基础建设业、环保产业投资及投资管理；商品房销售；自有房屋租赁；市场建设	56930575-7
舟山新湖保亿置业有限公司	控股子公司	舟山	房地产开发	RMB10,000.00	许可经营项目：无。一般经营项目：房地产开发、经营；房地产信息咨询。（上述经营范围不包含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。）	57650177-2
新湖影视传播有限公司	控股子公司	杭州	影视投资、广告、文化教育培训等	RMB5,000.00	许可经营项目：专题、专栏、综艺、动画片、广播剧、电视剧的制作、复制、发行。营业演出及经纪业务（上述经营范围中涉及前置审批项目的，在批准的有效期限内方可经营）。一般经营项目：电影、电视项目投资；国内广告设计、制作、发布（除媒体及网络广告）；成年人非文化教育培训；三维电脑动画技术研发；文化文艺衍生作品的策划。（上述经营范围不包含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项	57435032-5

					目。)	
嘉兴南湖国际教育文化交流中心	控股子公司	嘉兴	教育培训	RMB20.00	电脑、外语、艺术、出国知识等相关科目的培训，举办冬夏令营、课程交流合作，组织中外国际交流活动，承担国际教育文化交流会议等。	56935637-8
香港新湖投资有限公司	全资子公司	香港	投资	USD1,120.00	节能产业、新能源产业、环保产业等项目投资业务。	
沈阳新湖明珠置业有限公司	全资子公司	沈阳	房地产开发	RMB2,000.00	一般项目：房地产开发、商品房销售、自有房屋租赁。	58386607-5
贵州新湖能源有限公司	全资子公司	毕节	矿产品销售、能源项目投资	RMB5,000.00	能源的开发和利用；矿山机械的经营；矿权投资；专利及技术的转让（凡涉及前置审批或专项许可证的凭相关有效证件经营）。	05331882-1
东阳新湖艺人经纪有限公司	控股子公司	横店	艺人经纪	RMB100.00	许可经营项目：无。一般经营项目：艺人经纪；组织、策划商业演出活动。（上述经营范围不包含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目）	59287360-5

南通新湖置业有限公司	全资子公司	南通	房地产开发	RMB5,000.00	许可经营项目:房地产开发、销售。一般经营项目:房屋出租服务、房屋工程设计,道路土方工程,室内装修设计、施工,物业管理,酒店企业管理。	05347147-1
南通启阳建设开发有限公司	全资子公司	南通	房地产开发	RMB5,000.00	许可经营项目:房地产开发经营。一般经营项目:房屋租赁服务,房屋建筑工程设计服务,室内装饰设计服务,物业管理,土石方工程、建筑装修装饰工程施工,酒店类企业管理服务。	05521612-4
泰昌投资有限公司	全资子公司	香港	投资	USD5.00	节能产业、新能源产业、环保产业、不动产、商业物业等项目投资。	
杭州新湖鸬鸟置业有限公司	控股子公司	杭州	房地产开发	RMB5,000.00	许可经营项目:房地产开发经营。一般经营项目:物业管理,园林绿化工程施工及养护,货物及技术进出口。 (上述经营范围不包含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目)	05671707-8
天津义乌北方国际商贸城市市场管理有限公司	全资子公司	天津	市场管理及服务	RMB500.00	市场管理及服务;商品房销售;自有房屋租赁;物业管理;仓储;货物进出口、技术进出口;房屋信息咨询。	05526922-6
乐清新湖置业有限公司	控股子公司	乐清	房地产开发	RMB10,000.00	许可经营项目:无。一般经营项目:房地产开发、销售、租赁;物业管理。(上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制或许可经营的项目)。	06319458-6
苏州望湖建筑装饰有限公司	全资子公司	吴江	建筑装修装饰	RMB1,000.00	许可经营项目:无。一般经营项目:建筑装修装饰工程的设计与施工;建筑装修装饰材料销售。	06765736-5
平阳伟成置业有限公司	控股子公司	平阳	房地产开发	RMB1,000.00	许可经营项目:无。一般经营项目:房地产开发、经营;室外装饰工程施工;室内装潢设计服务。(涉及资质的凭资质证书经营)(上述经营范	06838458-1

					围不含国家法律法规规定禁止、限制或许可经营的项目)	
上海新湖瑞丰金融服务有限公司	控股子公司	上海	资产管理	RMB3,000.00	资产管理、实业投资、投资管理、投资咨询,从事货物及技术的进出口业务,金属材料、建材、化工产品为原料(除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品)、天然橡胶及橡胶制品(除危险化学品)、轻纺产品、纸张、纸浆、食用农产品(不含生猪产品)、五金交电、日用百货、机械产品、计算机及配件(除计算机信息系统安全专用产品)、饲料、燃料油(除成品油及危险化学品)、棉花、玻璃、煤炭、沥青(除石油、危险化学品、监控化学品、易制毒化学品)、木材(除原木)、汽车配件的销售。(企业经营涉及经营许可的,凭许可证件经营)	06784992-2
嘉兴中宝教育科技有限公司	控股子公司	嘉兴	教育设备的销售、售后服务	RMB10.00	许可经营项目:无。一般经营项目:教育软件的研发;教学用品、教学设备、办公设备及耗品、办公用品、家具、日用百货、床上用品、服装、箱包的销售;教学设备的售后服务(上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制或许可经营的项目)。	07757074-9
上海融喆投资发展有限公司	控股子公司	上海	投资	RMB10,000.00	实业投资、日用百货、五金交电、建筑材料、金属材料、电子产品、机电设备的销售。(经营项目涉及行政许可的,凭许可证件经营)	08000500-3
南通启新置业有限公司	全资子公司	启东	房地产开发	RMB5,000.00	许可经营项目:房地产开发、销售。一般经营项目:自有房屋出租、房屋工程设计、建筑物拆除工程服务、道路	08154342-8

					土方工程、室内装修设计施工、物业管理、酒店类企业管理。	
天津海建市政工程有限公司	全资子公司	天津	市政、装修、景观	RMB500.00	市政工程；室内外装饰装修；景观工程。（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件在有效期内经营，国家有专项专营规定的按规定办理）	08300074-2
瑞安市中宝置业有限公司	控股子公司	瑞安	房地产开发	RMB10,000.00	许可经营项目：无。一般经营项目：房地产开发、销售；实业投资；日用百货、五金交电、建筑材料、金属材料、电子产品（不含电子出版物）、机电设备的销售（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制或许可经营的项目）。	08294014-2

(续上表)

子公司全称	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表
沈阳沈北金谷置业有限公司	130,000,000.00		100.00	100.00	是
天津新湖凯华投资有限公司	34,000,000.00		100.00	100.00	是
滨州新湖房地产开发有限公司	30,000,000.00		100.00	100.00	是
桐乡新湖升华置业有限公司	214,000,000.00		100.00	100.00	是
嘉兴市南湖国际教育投资有限公司	35,000,000.00		100.00	100.00	是
嘉兴南湖国际实验中学	12,000,000.00		100.00	100.00	是
上海众孚实业有限公司	100,000,000.00		100.00	100.00	是
杭州新湖明珠置业有限公司	70,000,000.00		70.00	70.00	是
天津新湖中宝投资有限公司	30,000,000.00		100.00	100.00	是
九江新湖中宝置业有限公司	70,000,000.00		70.00	70.00	是
启东新湖投资开发有限公司	75,000,000.00		100.00	100.00	是
嘉兴新湖中房置业有限公司	76,500,000.00		51.00	51.00	是
丽水新湖置业有限公司	50,000,000.00		100.00	100.00	是
沈阳青蓝装饰工程有限公司	20,000,000.00		100.00	100.00	是
义乌北方(天津)国际商贸城有限公司	30,000,000.00		100.00	100.00	是
舟山新湖保亿置业有限公司	55,000,000.00		55.00	55.00	是
新湖影视传播有限公司	49,000,000.00		70.00	70.00	是

嘉兴南湖国际教育文化交流中心	102,000.00		51.00	51.00	是
香港新湖投资有限公司	73,519,454.10		100.00	100.00	是
沈阳新湖明珠置业有限公司	20,000,000.00		100.00	100.00	是
贵州新湖能源有限公司	50,000,000.00		100.00	100.00	是
东阳新湖艺人经纪有限公司	1,000,000.00		70.00[注 1]	100.00	是
南通新湖置业有限公司	50,000,000.00		100.00	100.00	是
南通启阳建设开发有限公司	50,000,000.00		100.00	100.00	是
泰昌投资有限公司	6,288.40		100.00	100.00	是
杭州新湖鸬鸟置业有限公司	45,000,000.00		90.00	90.00	是
天津义乌北方国际商贸城市管理有限公司	5,000,000.00		100.00	100.00	是
乐清新湖置业有限公司	65,000,000.00		65.00	65.00	是
苏州望湖建筑装饰有限公司	10,000,000.00		100.00	100.00	是
平阳伟成置业有限公司	5,100,000.00		51.00	51.00	是
上海新湖瑞丰金融服务有限公司	30,000,000.00		91.67[注 2]	100.00	是
嘉兴中宝教育科技有限公司	100,000.00		51.00[注 3]	100.00	是
上海融喆投资发展有限公司	60,000,000.00		60.00	60.00	是
南通启新置业有限公司	50,000,000.00		100.00	100.00	是
天津海建市政工程有限公司	5,000,000.00		100.00	100.00	是
瑞安市中宝置业有限公司	100,000,000.00		60.00 [注 4]	100.00	是

(续上表)

子公司全称	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益中冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
沈阳沈北金谷置业有限公司			
天津新湖凯华投资有限公司			
滨州新湖房地产开发有限公司			
桐乡新湖升华置业有限公司			
嘉兴市南湖国际教育投资有限公司			
嘉兴南湖国际实验中学			
上海众孚实业有限公司			

杭州新湖明珠置业有限公司	16,652,416.09	13,347,583.91	
天津新湖中宝投资有限公司			
九江新湖中宝置业有限公司	40,470,137.46		
启东新湖投资开发有限公司			
嘉兴新湖中房置业有限公司	67,575,819.75	5,924,180.25	
丽水新湖置业有限公司			
沈阳青蓝装饰工程有限公司			
义乌北方（天津）国际商贸城有限公司			
舟山新湖保亿置业有限公司	38,434,833.57	6,565,166.43	
新湖影视传播有限公司	13,728,547.03	1,271,452.97	
嘉兴南湖国际教育文化交流中心	208,019.03		
香港新湖投资有限公司			
沈阳新湖明珠置业有限公司			
贵州新湖能源有限公司			
东阳新湖艺人经纪有限公司			
南通新湖置业有限公司			
南通启阳建设开发有限公司			
泰昌投资有限公司			
杭州新湖鸬鸟置业有限公司	4,706,442.61	293,557.39	
天津义乌北方国际商贸城市场管理有限公司			
乐清新湖置业有限公司	29,285,684.89	5,714,315.11	
苏州望湖建筑装饰有限公司			
平阳伟成置业有限公司	4,720,580.95	179,419.05	
上海新湖瑞丰金融服务有限公司			
嘉兴中宝教育科技有限公司			
上海融喆投资发展有限公司	39,921,177.32	78,822.68	
南通启新置业有限公司			
天津海建市政工程有限公司			
瑞安市中宝置业有限公司			

[注 1] 本公司持股 70%的新湖影视传播有限公司持有该公司 100%股权，故本公司间接持有该公司 70%的股权。

[注 2] 本公司持股 91.67%的新湖期货有限公司持有该公司 100%股权，故本公司间接持有该公司 91.67%的股权。

[注 3] 本公司持股 51%的嘉兴南湖国际教育文化交流中心持有该公司 100%股权，故本公司间接持有该公司 51%的股权。

[注 4] 本公司持股 60%的上海融喆投资发展有限公司持有该公司 100%股权，故本公司间接持有该公司 60%的股权。

2. 同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	组织机构代码
沈阳新湖房地产开发有限公司	全资子公司	沈阳	房地产开发	RMB27,000.00	房地产开发、商品房销售(持资质证书经营)、房屋租赁。	74271363-2
泰安新湖房地产开发有限公司	全资子公司	泰安	房地产开发	RMB8,000.00	房地产开发、经营(取得资质证书后方可从事经营活动);房地产信息咨询;批发、零售:建材。(未取得专项许可的项目除外)	73260922-5
江苏新湖宝华置业有限公司	全资子公司	句容	房地产开发	RMB30,000.00	许可经营项目:无。一般经营项目:房地产开发经营。	76912426-4
苏州新湖置业有限公司	全资子公司	吴江	房地产开发	RMB30,000.00	许可经营项目:房地产开发经营。一般经营项目:物业管理;房地产中介;建筑装饰材料、机械设备、卫生洁具销售。	77249146-0
芜湖长江长置业有限公司	全资子公司	芜湖	房地产开发	RMB3,000.00	房地产开发经营(凭资质经营),建筑装饰材料、机电设备批零。	73299104-9
上海中瀚置业有限公司	全资子公司	上海	房地产开发	RMB6,106.50	房地产综合开发经营、销售,物业管理,建筑材料,装饰材料,	74213162-4

					金属材料（除专控）木材，建筑工程机械设备的销售（涉及许可经营的凭许可证经营）。	
浙江新湖房地产集团有限公司	全资子公司	杭州	房地产开发	RMB25,000.00	房地产开发经营。	14292895-5
杭州新湖美丽洲置业有限公司	全资子公司	杭州	房地产开发	RMB35,000.00	许可经营项目：房地产开发、经营。一般经营项目：无。	74291642-1
衢州新湖房地产开发有限公司	全资子公司	衢州	房地产开发	RMB28,000.00	许可经营项目：无。一般经营项目：房地产开发、经营（凭资质证书经营）；建筑材料、装潢材料的销售。（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目）	73993099-4
九江新湖远洲置业有限公司	控股子公司	九江	房地产开发	RMB10,000.00	房地产开发、经营（以上项目涉及行政许可的凭许可证经营）	76975520-X
杭州兴和投资发展有限公司	全资子公司	杭州	实业投资	RMB28,000.00	许可经营项目：无。一般经营项目：实业投资；批发、零售：建筑材料，金属材料，化工原料及产品（除化学危险品及易制毒化学品），百货、办公自动化设备；服务：投资管理、咨询（除证券、期货），经济信息咨询（除商务中介）；其他无需报经审批的一切合法权益。（上述经	78238734-1

					营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。)	
上海新湖房地产开发有限公司	控股子公司	上海	房地产开发	RMB20,000.00	房地产开发经营,物业管理,建筑装潢材料,机械设备(涉及经营许可的凭许可证经营)。	70330710-5
绍兴百大房地产有限责任公司	全资子公司	绍兴	房地产开发	RMB500.00	许可经营项目:无。一般经营项目:小商品市场商品房预售(上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。)	25473541-0
绍兴市红太阳物业管理有限公司	全资子公司	绍兴	物业管理	RMB50.00	许可经营项目:无。一般经营项目:物业管理、房屋租赁、停车服务(上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。)	71252978-9
温州新湖房地产开发有限公司	控股子公司	温州	房地产业	RMB5,000.00	许可经营项目:无。一般经营项目:房地产开发经营(资质暂定三级);咨询服务(不含证券、期货咨询);销售建筑材料、装潢材料;室内装潢。(上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。)	72000512-5

(续上表)

子公司全称	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表
沈阳新湖房地产开发有限公司	275,099,791.26		100.00	100.00	是
泰安新湖房地产开发有限公司	79,996,115.00		100.00	100.00	是
江苏新湖宝华置业有限公司	295,959,508.06		100.00	100.00	是

苏州新湖置业有限公司	327,281,310.27		100.00	100.00	是
芜湖长江长置业有限公司	103,026,096.76		100.00	100.00	是
上海中瀚置业有限公司	256,676,000.00		100.00	100.00	是
浙江新湖房地产集团有限公司	270,792,733.83		100.00	100.00	是
杭州新湖美丽洲置业有限公司	422,007,907.98		100.00	100.00	是
衢州新湖房地产开发有限公司	266,902,398.95		100.00	100.00	是
九江新湖远洲置业有限公司	86,556,921.45		70.00	70.00	是
杭州兴和投资发展有限公司	420,679,422.11		100.00	100.00	是
上海新湖房地产开发有限公司	196,000,000.00		98.00	98.00	是
绍兴百大房地产有限责任公司	5,000,000.00		100.00	100.00	是
绍兴市红太阳物业管理有限公司	500,000.00		100.00	100.00	是
温州新湖房地产开发有限公司	49,750,000.00		99.80[注]	100.00	是

(续上表)

子公司全称	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益中冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
沈阳新湖房地产开发有限公司			
泰安新湖房地产开发有限公司			
江苏新湖宝华置业有限公司			
苏州新湖置业有限公司			
芜湖长江长置业有限公司			
上海中瀚置业有限公司			
浙江新湖房地产集团有限公司			
杭州新湖美丽洲置业有限公司			
衢州新湖房地产开发有限公司			
九江新湖远洲置业有限公司	89,069,417.31		
杭州兴和投资发展有限公司			
上海新湖房地产开发有限公司	16,032,840.44		
绍兴百大房地产有限责任公司			

绍兴市红太阳物业管理有限公司			
温州新潮房地产开发有限公司	200,505.34		

[注] 本公司直接持有该公司 90%股权，本公司持股 98%的上海新潮房地产开发有限公司持有该公司 10.00%股权，故本公司持有该公司 99.80%的股权。

3. 非同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	组织机构代码
浙江允升投资集团有限公司	全资子公司	嘉兴	实业投资	RMB40,400.00	从事高等级公路及沿线建设；实业投资；日用百货、皮革制品、针纺制品、五金产品、燃料油、化工产品（不含危险化学品及易制毒化学品）、家具、一般劳保用品、建筑材料、金属材料、电子产品、机械设备、金银饰品的销售；从事进出口业务；社会经济咨询服务；市场调查；建筑安装；路桥工程技术咨询、测量（涉及资质业务的凭资质证书经营）；自有房屋租赁	71250120-9
杭州大清谷旅游开发有限公司	控股子公司	杭州	旅游服务	RMB503.00	许可经营项目：无。一般经营项目：服务：旅游项目的信息咨询，农业生态观光，弓箭，摄影，垂钓，骑马，沙滩排球，公园定向；工艺美术品零售，其他无需报经审批的一切合法项目。（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。）	71958549-2
嘉兴新国浩商贸有限公司	全资子公司	嘉兴	商业贸易	RMB4,660.00	木竹材、建筑装饰材料、机电产品、金属材料、家用电器、五金及配件、服装、鞋帽、电子产品及通讯设备、纸张的销售；社会经济咨询服务；市场调查。	70441071-0
新潮期货有限公司	控股子公司	杭州	商品、金融期货经纪	RMB22,500.00	商品期货经纪、金融期货经纪、期货投资咨询、资产管理。（企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营）	10002267-X
浙江新兰得置业有限公司	全资子公司	杭州	房地产开发	RMB20,408.00	许可经营项目：房地产开发、	78828354-3

公司					经营。一般经营项目：无。	
丰宁承龙矿业有限公司	控股子公司	丰宁	矿产品勘查、购销	RMB1,200.00	矿产资源勘察（金、银、钼） [矿产资源勘察许可证有效期至 2015 年 8 月 25 日]；矿产品购销；五金配件、建材购销	79957349-0
浙江澳辰地产发展有限公司	全资子公司	兰溪	房地产开发	RMB10,000.00	许可经营项目：房地产开发、经营；一般经营项目：室内外装饰、装潢。（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。）	75192390-6
平阳县利得海涂围垦开发有限公司	控股子公司	平阳	海涂开发	RMB6,034.62	许可经营项目：建筑用石料（凝灰岩）露天开采（具体详见采矿许可证）。一般经营项目：海涂开发。（上述经营范围不包含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。）	70436530-7

（续上表）

子公司全称	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表
浙江允升投资集团有限公司	401,473,476.79		100.00	100.00	是
杭州大清谷旅游开发有限公司	14,986,939.32		90.00	90.00	是
嘉兴新国浩商贸有限公司	29,196,913.64		100.00	100.00	是
新湖期货有限公司	416,500,000.00		91.67	91.67	是
浙江新兰得置业有限公司	239,080,000.00		100.00	100.00	是
丰宁承龙矿业有限公司	130,000,000.00		80.00	80.00	是
浙江澳辰地产发展有限公司	155,992,750.00		100.00	100.00	是
平阳县利得海涂围垦开发有限公司	1,110,000,000.00		51.00	51.00	是

（续上表）

子公司全称	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益中冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
浙江允升投资集团有限公司			
杭州大清谷旅游开发有限公司	-288,664.68	791,664.68	
嘉兴新国浩商贸有限公司			
新湖期货有限公司	54,403,296.24		

浙江新兰得置业有限公司			
丰宁承龙矿业有限公司	29,844,881.72		
浙江澳辰地产发展有限公司			
平阳县利得海涂围垦开发有限公司	820,841,968.32		

(二) 合并范围发生变更的说明

1. 报告期新纳入合并财务报表范围的子公司

因直接设立或投资等方式而增加子公司的情况说明

1) 本期公司与上海逸合投资管理有限公司、上海颐腾投资合伙企业(有限合伙)共同出资设立乐清新湖置业有限公司,于2013年3月13日办妥工商设立登记手续,并取得注册号为330382000259054的《企业法人营业执照》。该公司注册资本10,000万元,公司出资6,500万元,占其注册资本的65%,拥有对其的实质控制权,故自该公司成立之日起,将其纳入合并财务报表范围。

2) 本期公司全资子公司苏州新湖置业有限公司出资设立苏州望湖建筑装饰有限公司,于2013年5月3日办妥工商设立登记手续,并取得注册号为320584000366340的《企业法人营业执照》。该公司注册资本1,000万元,苏州新湖置业有限公司出资1,000万元,占其注册资本的100%,拥有对其的实质控制权,故自该公司成立之日起,将其纳入合并财务报表范围。

3) 本期公司与自然人章烈成、章雷共同出资设立平阳伟成置业有限公司,于2013年5月14日办妥工商设立登记手续,并取得注册号为330326000085779的《企业法人营业执照》。该公司注册资本1,000万元,公司出资510万元,占其注册资本的51%,拥有对其的实质控制权,故自该公司成立之日起,将其纳入合并财务报表范围。

4) 本期公司控股子公司新湖期货有限公司出资设立上海新湖瑞丰金融服务有限公司,于2013年5月16日办妥工商设立登记手续,并取得注册号为310101000621956的《企业法人营业执照》。该公司注册资本3,000万元,新湖期货有限公司出资3,000万元,占其注册资本的100%,拥有对其的实质控制权,故自该公司成立之日起,将其纳入合并财务报表范围。

5) 本期公司控股子公司嘉兴南湖国际教育文化交流中心出资设立嘉兴中宝教育科技有限公司,于2013年8月28日办妥工商设立登记手续,并取得注册号为330403000049547的《企业法人营业执照》。该公司注册资本10万元,嘉兴南湖国际教育文化交流中心出资10万元,占其注册资本的100%,拥有对其的实质控制权,故自该公司成立之日起,将其纳入合并财务报表范围。

6) 本期公司出资设立上海融喆投资发展有限公司(关于公司投资上海融喆投资发展有限公

司事项详见本财务报表附注十一（四）18 其他重要事项之说明），于 2013 年 9 月 30 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 310108000552264 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 10,000 万元，公司出资 6,000 万元，占其注册资本的 60%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

7) 本期公司与全资子公司浙江新湖房地产集团有限公司共同出资设立南通启新置业有限公司，于 2013 年 10 月 29 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 320681000316254 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 5,000 万元，公司出资 2,000 万元，占其注册资本的 40%，浙江新湖房地产集团有限公司出资 3,000 万元，占其注册资本的 60%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

8) 本期公司全资子公司义乌北方（天津）国际商贸城有限公司出资设立天津海建市政工程有限公司，于 2013 年 11 月 5 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 120223000121609 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 500 万元，义乌北方（天津）国际商贸城有限公司出资 500 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

9) 本期公司控股子公司上海融喆投资发展有限公司出资设立瑞安市中宝置业有限公司，于 2013 年 11 月 15 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 330381000245235 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 10,000 万元，上海融喆投资发展有限公司出资 10,000 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

## 2. 报告期不再纳入合并财务报表范围的子公司

### (1) 出售股权而减少子公司的情况说明

根据本公司与雨田集团有限公司于 2013 年 8 月 9 日签订的《股权转让协议》，本公司以 14,280 万元将所持有的上海新湖明珠置业有限公司 70%股权转让给雨田集团有限公司。本公司已于 2013 年 8 月 5 日收到部分股权转让款 7,000 万元，并于 2013 年 12 月 30 日办妥控制权的转移手续，故自 2013 年 12 月起不再将其纳入合并财务报表范围。

### (2) 因其他原因减少子公司的情况说明

内蒙古新湖能源发展有限公司已无经营业务，2012 年 11 月 14 日，该公司股东会决议同意公司解散并进行清算。该公司于 2013 年 8 月 9 日办妥注销手续，故自该公司注销时起，不再将其纳入合并财务报表范围。

(三) 本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

1. 本期新纳入合并范围的子公司

名 称	期末净资产	本期净利润
乐清新湖置业有限公司	83,673,385.39	-16,326,614.61
苏州望湖建筑装饰有限公司	10,008,911.35	8,911.35
平阳伟成置业有限公司	9,633,838.68	-366,161.32
上海新湖瑞丰金融服务有限公司	31,518,587.40	1,518,587.40
嘉兴中宝教育科技有限公司	68,613.47	-31,386.53
上海融喆投资发展有限公司	99,802,943.29	-197,056.71
南通启新置业有限公司	49,504,161.11	-495,838.89
天津海建市政工程有限公司	4,998,815.43	-1,184.57
瑞安市中宝置业有限公司	99,809,411.03	-190,588.97

2. 本期不再纳入合并范围的子公司

名 称	处置日净资产	期初至处置日净利润
内蒙古新湖能源发展有限公司	25,672,391.52	-222,731.90
上海新湖明珠置业有限公司	48,102,518.39	-7,396,930.18

(四) 本期出售丧失控制权的股权而减少子公司

子公司	出售日	损益确认方法
上海新湖明珠置业有限公司	2013 年 12 月 30 日	股权转让价格与享有的归属于母公司的所有者权益之间的差额计入当期损益

(五) 境外经营实体主要报表项目的折算汇率

境外经营实体	折算币种	项 目	本期折算汇率
香港新湖投资有限公司	美元：人民币	资产负债类项目	6.0969
	美元：人民币	实收资本	6.5642
	美元：人民币	利润表项目	6.1928
	美元：人民币	现金流量表项目	6.1928
泰昌投资有限公司	美元：人民币	资产负债类项目	6.0969
	美元：人民币	实收资本	6.2050
	美元：人民币	利润表项目	6.1928
	美元：人民币	现金流量表项目	6.1928

## 五、合并财务报表项目注释

### (一) 合并资产负债表项目注释

#### 1. 货币资金

##### (1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	原币金额	汇率	折人民币金额	原币金额	汇率	折人民币金额
库存现金：						
人民币			1,084,147.32			716,046.07
小 计			1,084,147.32			716,046.07
银行存款：						
人民币			7,856,299,504.47			5,584,852,426.72
美元	4,714,179.66	6.0969	28,741,881.97	159,418.10	6.2855	1,002,022.47
小 计			7,885,041,386.44			5,585,854,449.19
其他货币资金：						
人民币			2,163,783,574.94			1,679,202,509.53
小 计			2,163,783,574.94			1,679,202,509.53
合 计			10,049,909,108.70			7,265,773,004.79

##### (2) 因抵押、质押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项的说明

期末使用受限制的货币资金为 2,709,717,607.29 元，其中：银行存款中用于质押的定期存款 797,377,111.11 元，其他货币资金中银行承兑汇票保证金 126,000,000.00 元、银行贷款保证金 87,759,555.85 元、按揭担保保证金 82,945,115.20 元、期货客户保证金 1,536,378,089.25 元、开工保证金 67,933,470.34 元，其他 11,324,265.54 元。

#### 2. 交易性金融资产

##### (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
交易性债券投资	19,359,465.62	
衍生金融资产	885,486.00	
其他	8,366,778.64	7,090,699.06
合 计	28,611,730.26	7,090,699.06

##### (2) 期末交易性金融资产变现未受到重大限制。

3. 应收票据

种 类	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票				30,968,000.00		30,968,000.00
合 计				30,968,000.00		30,968,000.00

4. 应收账款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备				
按组合计提坏账准备				
组合 1				
组合 2	3,394,935,598.27	100.00	272,863,860.45	8.04
小 计	3,394,935,598.27	100.00	272,863,860.45	8.04
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备				
合 计	3,394,935,598.27	100.00	272,863,860.45	8.04

(续上表)

种 类	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备				
按组合计提坏账准备				
组合 1				
组合 2	4,460,287,517.81	100.00	179,817,325.25	4.03
小 计	4,460,287,517.81	100.00	179,817,325.25	4.03
单项金额虽不重大但单项				

计提坏账准备				
合 计	4,460,287,517.81	100.00	179,817,325.25	4.03

2) 组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	1,075,500.40	0.03	43,020.02	4,454,620,056.20	99.87	178,184,802.25
1-2 年	3,390,427,452.00	99.87	271,234,196.16	4,103,492.55	0.09	328,279.42
2-3 年	2,307,502.00	0.07	461,500.40	324,656.85	0.01	64,931.37
3-5 年						
5 年以上	1,125,143.87	0.03	1,125,143.87	1,239,312.21	0.03	1,239,312.21
小 计	3,394,935,598.27	100.00	272,863,860.45	4,460,287,517.81	100.00	179,817,325.25

(2) 无应收持有公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位或其他关联方款项。

(3) 应收账款金额前 5 名情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占应收账款余额的比例 (%)
平阳县滨海新区建设管理委员会[注]	非关联方	3,382,388,349.00	1-2 年	99.63
购房户刘先生	非关联方	4,108,359.00	1-2 年	0.12
购房户金女士	非关联方	2,851,968.00	1-2 年	0.08
购房户李先生	非关联方	2,280,000.00	2-3 年	0.07
购房户李先生	非关联方	892,329.00	5 年以上	0.03
小 计		3,392,521,005.00		99.93

[注] 具体情况详见本财务报表附注十一(四)6 其他重要事项之说明。

(4) 其他说明

期末, 已有账面价值 92,000.00 万元的应收账款用于担保。

## 5. 预付款项

(1) 账龄分析

账 龄	期末数			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	180,297,434.71	44.16		180,297,434.71
1-2 年	85,483,341.46	20.94		85,483,341.46

2-3 年	49,411,453.72	12.10		49,411,453.72
3-5 年	1,709,251.90	0.42		1,709,251.90
5 年以上	91,353,161.19	22.38		91,353,161.19
合 计	408,254,642.98	100.00		408,254,642.98

(续上表)

账 龄	期初数			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	164,662,094.43	30.59		164,662,094.43
1-2 年	164,064,180.49	30.47		164,064,180.49
2-3 年	17,012,117.04	3.16		17,012,117.04
3-5 年	130,593,853.39	24.26		130,593,853.39
5 年以上	62,035,357.09	11.52		62,035,357.09
合 计	538,367,602.44	100.00		538,367,602.44

(2) 无预付持有公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位款项。

(3) 预付其他关联方款项详见本财务报表附注六(三)1 之说明。

(4) 预付款项金额前 5 名情况

单位名称	与本公司关系	期末数	账龄	未结算原因
沈阳于洪新城建设投资集团有限公司	非关联方	71,000,000.00	1-2 年 4000 万元、2-3 年 3100 万元	认购土地定金
瑞安市安阳街道	非关联方	30,000,000.00	1-2 年	认购土地定金
福建省汀江水电工程有限公司	非关联方	26,359,616.66	1 年以内	预付工程款
上海市闸北区青 12 动迁基地指挥部	非关联方	22,828,303.02	5 年以上	动迁安置款
泰安市行政审批中心	非关联方	19,208,891.50	1 年以内	二期规费
小 计		169,396,811.18		

(5) 账龄 1 年以上且金额重大的预付款项未及时结算的原因说明

单位名称	期末数	未结算原因
沈阳于洪新城建设投资集团有限公司	71,000,000.00	认购土地定金
瑞安市安阳街道	30,000,000.00	认购土地定金
上海市闸北区青 12 动迁基地指挥部	22,828,303.02	动迁安置款, 工程未结束
小 计	123,828,303.02	

6. 其他应收款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备				
按组合计提坏账准备				
组合 1				
组合 2	740,837,677.95	100.00	63,047,722.36	8.51
小 计	740,837,677.95	100.00	63,047,722.36	8.51
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备				
合 计	740,837,677.95	100.00	63,047,722.36	8.51

(续上表)

种 类	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备				
按组合计提坏账准备				
组合 1				
组合 2	401,427,366.58	100.00	39,150,449.01	9.75
小 计	401,427,366.58	100.00	39,150,449.01	9.75
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备				
合 计	401,427,366.58	100.00	39,150,449.01	9.75

2) 组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	600,326,393.33	81.03	24,013,055.73	312,180,562.54	77.77	12,487,222.50
1-2 年	69,538,126.56	9.39	5,563,050.12	37,563,127.53	9.36	3,005,050.21

2-3 年	28,917,668.29	3.90	5,783,533.66	28,975,862.42	7.22	5,795,172.48
3-5 年	28,734,813.85	3.88	14,367,406.93	9,689,620.55	2.41	4,844,810.28
5 年以上	13,320,675.92	1.80	13,320,675.92	13,018,193.54	3.24	13,018,193.54
小 计	740,837,677.95	100.00	63,047,722.36	401,427,366.58	100.00	39,150,449.01

(2) 本期实际核销的其他应收款情况

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
天台劳伦斯置业有限公司	车辆款	109,899.91	无法收回	否
上海市电力公司	电力增容费押金	696,000.00	无法收回	否
小 计		805,899.91		

(3) 无应收持有公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位款项。

(4) 应收其他关联方款项详见本财务报表附注六(三)1 之说明。

(5) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例 (%)	款项性质或内容
雨田集团有限公司	非关联方	294,593,140.00	1 年以内	39.76	股权及债权转让款
甘肃西北矿业集团有限公司	联营企业	145,549,647.74	1 年以内	19.65	往来款
上海逸合投资管理有限公司	联营股东	63,518,000.00	1 年以内	8.57	往来款
苏州市住房置业担保有限公司	非关联方	30,429,700.00	0-4 年	4.11	按揭保证金
舟山市国土资源局	非关联方	25,190,000.00	1-2 年	3.40	竣工保证金
小 计		559,280,487.74		75.49	

7. 存货

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	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	111,668.00		111,668.00	3,676,121.48		3,676,121.48
开发成本	29,452,325,029.96	10,540,601.81	29,441,784,428.15	21,991,621,218.73	10,540,601.81	21,981,080,616.92
库存商品	6,824,833.56	496,501.55	6,328,332.01	5,190,364.06	928,545.47	4,261,818.59
开发产品	2,941,129,811.03	42,799,880.91	2,898,329,930.12	1,873,890,437.15	19,649,090.19	1,854,241,346.96
出租开发产品				37,956,155.21		37,956,155.21
低值易耗品	1,788,615.35		1,788,615.35	1,647,906.40		1,647,906.40
影视剧本	1,170,000.00		1,170,000.00	1,170,000.00		1,170,000.00
完成拍摄影视剧	35,357,586.50		35,357,586.50	39,000,000.00		39,000,000.00
合 计	32,438,707,544.40	53,836,984.27	32,384,870,560.13	23,954,152,203.03	31,118,237.47	23,923,033,965.56

(2) 存货跌价准备

1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少		期末数
			转回	转销	
开发成本	10,540,601.81				10,540,601.81
库存商品	928,545.47			432,043.92	496,501.55
开发产品	19,649,090.19	25,411,589.75		2,260,799.03	42,799,880.91
小 计	31,118,237.47	25,411,589.75		2,692,842.95	53,836,984.27

2) 本期计提存货跌价准备的依据

项 目	计提存货跌价准备的依据
开发产品	可变现净值

(3) 其他说明

- 1) 期末存货余额中含借款费用资本化金额 500,493.14 万元。
- 2) 期末，已有账面价值 1,320,322.91 万元的存货用于担保。
- 3) 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·北国之春一至六期	2005年7月	2014年12月	323,000	604,508,073.05	287,126,609.98
沈阳·仙林金谷	2009年6月	2016年10月	130,000	575,732,516.27	567,550,542.17
沈阳·北国之春七期	2010年12月	2015年12月	90,000	395,191,052.12	481,049,727.95
天津·香格里拉	2009年4月	2014年	65,000	194,503,719.56	60,527,834.23
沈阳·新湖湾	[注 1]	[注 1]	80,000	204,185,663.82	246,137,245.52
沈阳·长桥胶带厂地块	[注 1]	[注 1]	87,000	200,993,333.57	394,927,309.07
滨州·新湖玫瑰园	2009年8月	2015年12月	31,000	109,952,135.00	116,712,988.46
泰安·新湖绿园	2009年	2015年12月	56,000	119,607,129.50	126,779,354.82
南京·仙林翠谷	2006年5月	2018年	230,000	261,332,657.03	279,377,448.74
苏州·明珠城	2006年8月	2018年	780,000	1,846,071,060.76	1,644,784,005.40
上海·青蓝国际	2012年7月	2018年12月	677,807	1,433,721,031.85	1,688,352,034.88
瑞安·金座银座	[注 1]	[注 1]	34,585	79,936,874.24	82,311,618.89
杭州·武林国际	2009年8月	2015年6月	232,000	1,586,112,743.19	1,875,640,402.74
丽水·新湖国际	2011年8月	2018年6月	437,000	3,003,086,193.88	3,485,511,562.39

舟山·御景国际	2012年6月	2015年12月	185,000	1,075,153,044.85	1,505,671,820.59
湖州·龙溪苑	[注2]	[注2]		33,642,917.78	29,010,093.34
南通启阳·长江公园	[注1]	[注1]	100,000	194,734,583.75	204,735,214.07
南通新湖·长江公园	[注1]	[注1]	172,500	332,909,256.55	438,176,966.39
南通启新·长江公园	[注1]	[注1]	356,000		1,036,988,184.74
杭州·新湖鸬鸟项目	[注1]	[注1]	80,000	145,424,465.33	156,397,710.93
杭州·香格里拉	2004年9月	2017年	250,000	699,649,483.12	813,718,197.26
桐乡·香格里拉	2007年8月	2015年6月	78,000	53,417,811.46	57,030,617.24
衢州·新湖景城	2004年	2017年	268,156	207,249,304.06	285,473,845.06
九江·柴桑春天	2005年10月	2015年8月	285,000	336,946,339.98	338,789,216.81
杭州·新湖果岭	2007年	2018年	256,446	893,978,602.03	1,093,789,457.25
兰溪·香格里拉	2010年5月	2022年	282,283	973,560,401.85	626,355,633.30
平阳·新湖庄园	[注1]	[注1]	32,000	68,949,144.78	70,894,658.39
上海·华商大公馆				295,439,330.02	
上海·新湖明珠城	2002年10月	2019年	843,828	287,496,676.52	520,967,148.45
启东·圆陀角岸线综合整治工程	[注3]	[注3]	150,000	552,071,885.60	461,669,156.87
九江·庐山国际	2010年12月	2017年12月	300,000	1,424,495,000.65	1,305,517,584.66
嘉兴·新中国国际	2012年4月	2017年12月	360,000	1,096,218,641.72	1,356,475,820.97
平阳·海涂开发	[注3]	[注3]	1,020,000	1,265,435,184.79	1,777,222,246.62
义乌·商贸城	2011年5月	2016年1月	272,379	1,283,889,306.72	1,647,478,456.50
天津·团泊项目	2013年6月	2016年6月	41,586	156,025,653.33	177,335,827.83
乐清·海德公园	2013年8月	2016年9月	489,462		1,853,268,834.39
瑞安·万松城市综合体	[注1]	[注1]	400,000		841,508,875.28
平阳·西湾项目	[注1]	[注1]	565,790		1,517,060,777.78
小计				21,991,621,218.73	29,452,325,029.96

[注1]该10个房地产开发项目尚在开发前期阶段，期末余额主要系支付的土地出让金、利息等前期开发成本。

[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。

4) 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	2007 年-2013 年	27,961,732.83	646,261,879.54	429,104,301.27	245,119,311.10
沈阳·北国之春七期	2013 年		124,009,009.56	41,232,300.58	82,776,708.98
沈阳·仙林金谷	2013 年		158,651,035.99	68,005,980.10	90,645,055.89
天津·香格里拉	2010 年-2013 年	3,857,788.59	220,240,922.33	94,647,384.47	129,451,326.45
芜湖·长江长现代城	2008 年-2012 年	88,718,886.10		32,531,509.92	56,187,376.18
浙江新湖·车库	2008 年	1,236,605.00		426,260.00	810,345.00
湖州·龙溪苑一二期	2004 年 7 月	210,434.98			210,434.98
杭州·香格里拉 [注]	2008 年-2011 年	463,903,090.07	83,204,355.25	12,406,693.88	534,700,751.44
桐乡·香格里拉 [注]	2010 年	38,662,918.22	15,067,603.21	25,139,535.69	28,590,985.74
衢州·新湖景城 [注]	2007 年-2012 年	130,816,665.67	19,358,176.93	68,427,134.93	81,747,707.67
九江·柴桑春天	2006 年-2013 年	397,750,838.37	217,848,824.32	270,486,447.92	345,113,214.77
杭州·新湖果岭 [注]	2010 年-2012 年	14,497,886.90	1,315,716.00	1,291,370.85	14,522,232.05
滨州·新湖玫瑰园 [注]	2012 年	11,050,590.02	11,005,222.56	6,921,041.66	15,134,770.92
泰安·新湖绿园	2011 年-2013 年		56,683,460.52	54,079,124.19	2,604,336.33
苏州·明珠城一期	2008 年-2009 年	58,619,079.68		5,943,341.63	52,675,738.05
苏州·明珠城二期 [注]	2010 年-2012 年	332,754,589.05	28,446,515.61	207,695,185.59	153,505,919.07
苏州·明珠城三期	2013 年		897,276,040.87	430,933,239.68	466,342,801.19
南京·仙林翠谷	2008 年-2013 年	18,448,646.52	81,255,534.04	57,760,047.28	41,944,133.28
温州·罗马城	2003 年 10 月	445,688.19			445,688.19
温州·新湖广场	2009 年 11 月	315,318.13			315,318.13
上海·新湖明珠城一期	2005 年 11 月	19,858,222.85		13,660,844.52	6,197,378.33
上海·新湖明珠城二期	2007 年 11 月	78,308,298.87		21,450,042.03	56,858,256.84
上海·新湖明珠城三期一标、二标	2007 年 11 月	186,473,157.11		35,662,892.47	150,810,264.64
兰溪·香格里拉	2013 年		537,955,916.95	518,006,824.65	19,949,092.30
九江·庐山国际	2013 年		710,656,980.62	346,186,317.11	364,470,663.51

小 计		1,873,890,437.15	3,809,237,194.30	2,741,997,820.42	2,941,129,811.03
-----	--	------------------	------------------	------------------	------------------

[注] 杭州·香格里拉、桐乡·香格里拉、衢州·新湖景城、杭州·新湖果岭、滨州·新湖玫瑰园及苏州·明珠城二期增加数系暂估成本差异调整。

5) 存货——出租开发产品

项目名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
上海新湖明珠城商铺	37,956,155.21		37,956,155.21	
小 计	37,956,155.21		37,956,155.21	

8. 一年内到期的非流动资产

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
信托产品				102,500,000.00		102,500,000.00
合 计				102,500,000.00		102,500,000.00

9. 其他流动资产

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
存出保证金	1,244,778,366.73	1,450,223,402.33
待摊费用	114,494,862.71	43,463,702.59
预缴的房产预售相关税金	384,710,021.18	
待抵扣进项税	931,953.30	
合 计	1,744,915,203.92	1,493,687,104.92

(2) 其他说明

存出保证金系子公司新潮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。

10. 可供出售金融资产

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
可供出售权益工具	621,801,219.82	204,228,733.85
合 计	621,801,219.82	204,228,733.85

(2) 其他说明

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，实际交付的初始委托财产为 700,000,000.00 元，按照每份初始份额面值 1.00 元，折合份额为 700,000,000.00 份。该项委托财产期末净值为 621,801,219.82 元，份额净值为 0.888 元/份。具体情况详见本财务报表附注十一（四）12 其他重要事项之说明。

11. 对合营企业和联营企业投资

单位：万元

被投资单位	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
合营企业							
海宁绿城新湖房地产有限公司	50.00	50.00	178,016	148,411	29,605	99,546	24,300
联营企业							
新湖控股有限公司	48.00	48.00	1,784,738	1,239,833	544,905	336,885	-33,391
上海大智慧股份有限公司	4.48	4.48	343,495	46,496	296,999	89,426	2,419
盛京银行股份有限公司	7.32	7.32	35,540,008	33,383,337	2,156,671	886,528	487,560
内蒙古合和置业有限公司	20.00	20.00	83,410	106,096	-22,686	20,950	-17,216
锦泰财产保险股份有限公司	18.18	18.18	174,060	84,562	89,498	70,190	-4,786
甘肃西北矿业集团有限公司	34.40	34.40	224,687	170,705	53,982	519	-7,122
星美文化集团控股有限公司[注]	7.10	7.10	89,326	22,364	66,962	15,282	-53,839

[注] 2014 年 1 月 16 日，原勤+缘媒体服务有限公司经开曼群岛公司注册处更名为星美文化集团控股有限公司。

12. 长期股权投资

(1) 明细情况

被投资单位	核算方法	投资成本	期初数	增减变动	期末数
海宁绿城新湖房地产开发有限公司	权益法	10,000,000.00	26,523,968.81	121,499,973.96	148,023,942.77
新湖控股有限公司	权益法	2,358,127,500.00	2,067,336,890.98	312,480,524.46	2,379,817,415.44
上海大智慧股份有限公司[注 1]	权益法	143,393,521.33	507,733,600.06	-261,623,247.70	246,110,352.36
内蒙古合和置业有限公司	权益法	10,000,000.00			
成都农村商业银行股份有限公司[注 2]			857,097,792.91	-857,097,792.91	
长城证券有限责任公司	成本法	70,725,600.00	70,725,600.00		70,725,600.00

上海钻石交易所	成本法	1,958,852.00	1,958,852.00		1,958,852.00
盛京银行股份有限公司[注3]	权益法	373,095,800.75	1,244,906,334.08	374,521,940.64	1,619,428,274.72
锦泰财产保险股份有限公司	权益法	200,000,000.00	174,104,729.88	-11,379,314.57	162,725,415.31
甘肃西北矿业集团有限公司	权益法	660,522,435.60	659,938,571.92	-23,513,182.98	636,425,388.94
星美文化集团控股有限公司	权益法	119,439,404.84	56,855,500.75	-9,296,517.68	47,558,983.07
吉林银行股份有限公司	成本法	180,000,000.00	180,000,000.00		180,000,000.00
湘财证券股份有限公司	成本法	110,000,000.00	110,000,000.00		110,000,000.00
青海碱业有限公司	成本法	280,000,000.00	280,000,000.00		280,000,000.00
镇江新湖置业有限公司			20,445,396.86	-20,445,396.86	
浙江古纤道新材料股份有限公司	成本法	270,000,000.00	270,000,000.00		270,000,000.00
杭州安睿东枢纽投资合伙企业(有限合伙)	成本法	55,000,000.00		55,000,000.00	55,000,000.00
合计		4,842,263,114.52	6,527,627,238.25	-319,853,013.64	6,207,774,224.61

(续上表)

被投资单位	持股比例(%)	表决权比例(%)	持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
海宁绿城新湖房地产开发有限公司	50.00	50.00				
新湖控股有限公司	48.00	48.00				
上海大智慧股份有限公司	4.48	4.48				
内蒙古合和置业有限公司	20.00	20.00				
成都农村商业银行股份有限公司						
长城证券有限责任公司	0.72	0.72				
上海钻石交易所	5.00	5.00				1,350,000.00
盛京银行股份有限公司	7.32	7.32				
锦泰财产保险股份有限公司	18.18	18.18				
甘肃西北矿业集团有限公司	34.40	34.40				
星美文化集团控股有限公司	7.10	7.10				
吉林银行股份有限公司	1.42	1.42				12,252,560.00
湘财证券股份有限公司	3.44	3.44				
青海碱业有限公司	10.83	10.83				

镇江新湖置业有限公司						
浙江古纤道新材料股份有限公司	6.25	6.25				
杭州安睿东枢纽投资合伙企业(有限合伙)	28.37	28.37				
合计						13,602,560.00

[注 1] 公司于 2013 年 12 月通过上海证券交易所大宗交易平台减持上海大智慧股份有限公司（以下简称大智慧）8,634 万股，转让价款共计人民币 57,316.11 万元，转让后公司持有大智慧股权 4.48%。由于公司在大智慧派有董事，并未丧失对其的重大影响，故公司期末对大智慧长期股权投资的核算仍采用权益法。

[注 2] 详见本财务报表附注十一（四）5 其他重要事项之说明。

[注 3] 详见本财务报表附注十一（四）7 其他重要事项之说明。

(2) 其他说明

1) 公司持有盛京银行股份有限公司、锦泰财产保险股份有限公司和星美文化集团控股有限公司的股权比例分别为 7.32%、18.18%和 7.10%，为该三家公司的第三大股东。且公司分别在该三家公司董事会派有董事，对该三家公司具有重大影响，故公司对其长期股权投资采用权益法核算。

2) 公司持有杭州安睿东枢纽投资合伙企业（有限合伙）的股权比例为 28.37%，根据《合伙协议》规定，公司作为有限合伙人执行合伙事务，只按合伙协议比例享受利润分配，以其出资额为限对合伙的债务承担清偿责任，对该有限合伙企业不具有重大影响，故公司对其长期股权投资采用成本法核算。

3) 期末，已有账面价值 350,278.47 万元的长期股权投资用于担保。

13. 投资性房地产

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
1) 账面原值小计	276,301,320.10	122,186,141.30	206,973.81	398,280,487.59
房屋及建筑物	249,593,808.40	116,320,168.13	206,973.81	365,707,002.72
土地使用权	26,707,511.70	5,865,973.17		32,573,484.87
2) 累计折旧和累计摊销小计	57,748,504.54	22,313,252.83	31,908.43	80,029,848.94
房屋及建筑物	55,866,413.50	21,538,170.31	31,908.43	77,372,675.38
土地使用权	1,882,091.04	775,082.52		2,657,173.56

3) 账面净值小计	218,552,815.56	—	—	318,250,638.65
房屋及建筑物	193,727,394.90	—	—	288,334,327.34
土地使用权	24,825,420.66	—	—	29,916,311.31
4) 减值准备累计金额小计				
房屋及建筑物				
土地使用权				
5) 账面价值合计	218,552,815.56	—	—	318,250,638.65
房屋及建筑物	193,727,394.90	—	—	288,334,327.34
土地使用权	24,825,420.66	—	—	29,916,311.31

(2) 其他说明

期末，已有账面价值 17,046.42 万元的投资性房地产用于担保。

14. 固定资产

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加		本期减少	期末数
1) 账面原值小计	391,940,017.09	29,606,115.95		55,799,499.34	365,746,633.70
房屋及建筑物	253,378,137.09	8,925,118.32		37,716,934.97	224,586,320.44
通用设备	37,936,312.19	3,840,721.36		1,088,203.42	40,688,830.13
专用设备	18,063,116.84	1,211,431.85		8,354,406.76	10,920,141.93
运输工具	71,864,481.55	13,682,092.48		7,618,464.19	77,928,109.84
其他设备	10,697,969.42	1,946,751.94		1,021,490.00	11,623,231.36
	期初数	本期转入	本期计提	本期减少	期末数
2) 累计折旧小计	112,308,461.38		28,570,285.72	15,325,241.75	125,553,505.35
房屋及建筑物	36,347,432.68		9,781,390.62	4,333,484.84	41,795,338.46
通用设备	23,759,348.47		5,380,669.69	835,940.19	28,304,077.97
专用设备	5,878,022.03		1,427,555.36	2,495,316.99	4,810,260.40
运输工具	40,850,114.47		9,731,070.27	6,687,932.56	43,893,252.18
其他设备	5,473,543.73		2,249,599.78	972,567.17	6,750,576.34
3) 账面净值小计	279,631,555.71	—		—	240,193,128.35
房屋及建筑物	217,030,704.41	—		—	182,790,981.98
通用设备	14,176,963.72	—		—	12,384,752.16
专用设备	12,185,094.81	—		—	6,109,881.53
运输工具	31,014,367.08	—		—	34,034,857.66

其他设备	5,224,425.69	—	—	4,872,655.02
4) 减值准备小计				
房屋及建筑物				
通用设备				
专用设备				
运输工具				
其他设备				
5) 账面价值合计	279,631,555.71	—	—	240,193,128.35
房屋及建筑物	217,030,704.41	—	—	182,790,981.98
通用设备	14,176,963.72	—	—	12,384,752.16
专用设备	12,185,094.81	—	—	6,109,881.53
运输工具	31,014,367.08	—	—	34,034,857.66
其他设备	5,224,425.69	—	—	4,872,655.02

本期折旧额为 28,570,285.72 元。

(2) 期末，已有账面价值 7,915.40 万元的固定资产用于担保。

## 15. 在建工程

### (1) 明细情况

工程名称	期末数			期初数		
	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	1,281,941.34		1,281,941.34	3,062,638.90		3,062,638.90
合计	5,603,557.14		5,603,557.14	7,384,254.70		7,384,254.70

### (2) 增减变动情况

工程名称	期初数	本期增加	转入固定 资产	其他减少	期末数
丰宁承龙尾矿库	200,000.00				200,000.00
大清谷项目	4,121,615.80				4,121,615.80
其他	3,062,638.90	4,666,495.34	6,447,192.90		1,281,941.34
合计	7,384,254.70	4,666,495.34	6,447,192.90		5,603,557.14

## 16. 无形资产

### (1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
-----	-----	------	------	-----

1) 账面原值小计	330,346,798.82	744,665.81	13,249,272.50	317,842,192.13
软件	8,908,359.00	744,665.81	40,640.00	9,612,384.81
特许权[注 1]	131,728,841.32			131,728,841.32
探矿、采矿权[注 2]	159,158,156.64			159,158,156.64
土地使用权	27,841,441.86		13,208,632.50	14,632,809.36
期货会员资格	1,400,000.00			1,400,000.00
车位使用权	1,310,000.00			1,310,000.00
2) 累计摊销小计	46,374,872.98	6,519,888.43	2,198,050.13	50,696,711.28
软件	3,809,032.77	1,583,753.79	40,640.00	5,352,146.56
特许权[注 1]	39,824,306.36	4,175,438.79		43,999,745.15
探矿、采矿权[注 2]				
土地使用权	2,654,200.51	717,029.18	2,157,410.13	1,213,819.56
期货会员资格				
车位使用权	87,333.34	43,666.67		131,000.01
3) 账面净值小计	283,971,925.84	—	—	267,145,480.85
软件	5,099,326.23	—	—	4,260,238.25
特许权[注 1]	91,904,534.96	—	—	87,729,096.17
探矿、采矿权[注 2]	159,158,156.64	—	—	159,158,156.64
土地使用权	25,187,241.35	—	—	13,418,989.80
期货会员资格	1,400,000.00	—	—	1,400,000.00
车位使用权	1,222,666.66	—	—	1,178,999.99
4) 减值准备小计				
软件				
特许权[注 1]				
探矿、采矿权[注 2]				
土地使用权				
期货会员资格				
车位使用权				
5) 账面价值合计	283,971,925.84	—	—	267,145,480.85
软件	5,099,326.23	—	—	4,260,238.25

特许权[注 1]	91,904,534.96	—	—	87,729,096.17
探矿、采矿权[注 2]	159,158,156.64	—	—	159,158,156.64
土地使用权	25,187,241.35	—	—	13,418,989.80
期货会员资格	1,400,000.00	—	—	1,400,000.00
车位使用权	1,222,666.66			1,178,999.99

本期摊销额 6,519,888.43 元。

[注 1] 特许权系二级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：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（账面原值 159,158,156.64 元），目前正在办理探矿权转采矿权登记手续。

## (2) 开发项目支出

项 目	期初数	本期增加	本期减少		期末数
			计入当期损益	确认为无形资产	
好村沟金银钼矿勘探[注 1]	5,469,606.68	1,992,283.92			7,461,890.60
贵州省纳雍县沙子岭煤矿勘探[注 2]	330,110,421.34	30,224,332.59			360,334,753.93
贵州省纳雍县旧院煤矿勘探[注 2]	323,423,245.33	29,605,404.27			353,028,649.60
小 计	659,003,273.35	61,822,020.78			720,825,294.13

[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权支出。

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

无形资产期末账面价值中无通过公司内部研发形成的无形资产。

## (3) 其他说明

期末，已有账面价值 668.04 万元的无形资产用于担保。

## 17. 商誉

### (1) 商誉增减变动情况

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初数	本期增加	本期减少	期末数	期末减值准备
杭州大清谷旅游开发有限公司	15,014,407.86			15,014,407.86	15,014,407.86
合 计	15,014,407.86			15,014,407.86	15,014,407.86

(2) 商誉的减值测试方法及减值准备计提方法

二级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。

18. 长期待摊费用

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
装修、房屋改良支出	5,780,483.81	1,447,436.79	4,267,976.18	146,316.92	2,813,627.50
其他	15,140,080.54		14,796,587.31	36,666.52	306,826.71
合 计	20,920,564.35	1,447,436.79	19,064,563.49	182,983.44	3,120,454.21

(2) 其他说明

本期其他减少系转让子公司上海新湖明珠置业有限公司股权所致。

19. 递延所得税资产、递延所得税负债

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	期末数	期初数
递延所得税资产		
资产减值准备	87,213,559.29	56,450,484.43
可抵扣亏损	40,764,790.83	109,199,731.10
预提费用(成本)	5,436,692.40	6,208,693.41
未来可抵扣的费用	4,524,615.30	2,505,160.07
视同销售转入固定资产	657,223.41	702,853.36
出租开发产品累计摊销	8,720,319.17	7,649,582.29
预售款预计利润影响	78,015,332.89	71,314,961.41
其他	1,311,970.17	80,454.55
合 计	226,644,503.46	254,111,920.62
递延所得税负债		
交易性金融工具公允价值变动	347,379.54	127,620.42
合 计	347,379.54	127,620.42

(2) 未确认递延所得税资产的明细

项 目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异	20,608,291.66	6,071,018.53

可抵扣亏损	170,634,297.22	175,084,275.54
小 计	191,242,588.88	181,155,294.07

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	期末数	期初数	备注
可抵扣亏损			
2013 年		13,587,877.09	
2014 年	11,066,579.76	63,686,171.36	
2015 年	65,602,675.61	159,962,709.42	
2016 年	413,143,630.80	340,399,864.09	
2017 年	130,853,488.29	122,700,480.20	
2018 年	61,870,814.38		
小 计	682,537,188.84	700,337,102.16	

(4) 应纳税差异和可抵扣差异项目明细

项 目	金 额
应纳税差异项目	
交易性金融资产价值变动	1,389,518.16
小 计	1,389,518.16
可抵扣差异项目	
资产减值准备	348,854,237.16
可抵扣亏损	163,059,163.32
预提费用（成本）	21,746,769.60
未来可抵扣的费用	18,098,461.20
视同销售转入固定资产	2,628,893.64
出租开发产品累计摊销	34,881,276.68
预售款预计利润影响	312,061,331.56
其他	5,247,880.68
小 计	906,578,013.84

## 20. 其他非流动资产

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
-----	-----	-----

预付投资款	1,330,000,000.00	
信托产品	220,000,000.00	
其他	1,469,900.00	
合计	1,551,469,900.00	

(2) 其他说明

1) 本期公司以 3.8 元/股竞得温州银行定向增发股份 35,000 万股, 投资总额 133,000 万元人民币, 详见本财务报表附注十一(四)10 其他重要事项之说明。

2) 本期公司之子公司平阳县利得海涂围垦开发有限公司认购“苏信理财-信诚 J1303 事务管理集合资金信托计划”信托产品 20,000 万份, 每份信托价格 1 元, 共计 20,000 万元。

3) 本期公司之子公司浙江允升投资集团有限公司认购“海宁卡森集合资产”信托产品 2,000 万份, 每份信托价格 1 元, 共计 2,000 万元。

4) 本期公司之子公司苏州新湖置业有限公司订购吴江经济技术开发区商会大厦 1304 号办公房一套, 并预付购房款 110 万元。

5) 本期公司之子公司瑞安市中宝置业有限公司订购别克旅行车一辆, 并预付购车款 36.99 万元。

21. 资产减值准备明细

(1) 明细情况

项目	期初数	本期计提	本期减少			期末数
			转回	转销	其他	
坏账准备	218,967,774.26	118,389,277.65		805,899.91	639,569.19	335,911,582.81
存货跌价准备	31,118,237.47	25,411,589.75		2,692,842.95		53,836,984.27
商誉减值准备	15,014,407.86					15,014,407.86
合计	265,100,419.59	143,800,867.40		3,498,742.86	639,569.19	404,762,974.94

(2) 其他说明

本期其他减少系转让子公司上海新湖明珠置业有限公司股权所致。

22. 短期借款

项目	期末数	期初数
抵押借款	124,590,000.00	247,090,000.00
质押借款	100,000,000.00	555,000,000.00
保证借款	1,416,800,000.00	1,852,790,000.00

信用借款	200,000,000.00	
抵押并保证借款	120,000,000.00	362,720,000.00
质押并保证借款	666,500,000.00	420,000,000.00
抵押、质押并保证	200,000,000.00	
抵押并质押借款		150,000,000.00
合 计	2,827,890,000.00	3,587,600,000.00

23. 应付票据

种 类	期末数	期初数
银行承兑汇票	336,000,000.00	457,500,000.00
合 计	336,000,000.00	457,500,000.00

下一会计期间将到期的金额为 336,000,000.00 元。

24. 应付账款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
货款	32,644,146.77	5,406,377.82
工程款	1,485,757,683.00	664,563,165.08
探矿权转让款	60,000,000.00	80,000,000.00
其他	14,603,305.79	11,925,792.12
合 计	1,593,005,135.56	761,895,335.02

(2) 无应付持有公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位和其他关联方款项。

(3) 应付其他关联方款项详见本财务报表附注六(三)2之说明。

(4) 账龄超过 1 年以上的应付账款主要系尚未结算的工程款项。

25. 预收款项

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
预售房款	6,127,723,922.71	4,006,310,973.59
启东圆陀角岸线海涂开发预收款	638,622,072.62	248,327,830.65

温州西湾项目基础设施建设预收款	142,632,200.00	
其他	66,605,137.14	27,127,879.56
合计	6,975,583,332.47	4,281,766,683.80

(2) 无预收持有公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位和其他关联方款项。

(3) 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。

(4) 预售房产收款情况

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	预售比例(%)
沈阳·北国之春五、六期	32,008,608.20	416,042,203.20	2014 年 12 月	83.64
沈阳·北国之春七期	190,010,521.00	25,224,245.00	2015 年 12 月	33.80
沈阳·仙林金谷一期	6,802,000.00	49,154,500.00	2016 年 10 月	23.84
沈阳·仙林金谷二期	6,975,923.00	28,382,117.00	2016 年 10 月	18.24
天津新湖·香格里拉一期		100,000.00	已竣工	98.69
天津新湖·香格里拉二期	45,139,836.50	85,668,150.00	2014 年 9 月	49.76
芜湖·长江长现代城一、二期	2,429,666.00	13,279,757.90	已竣工	98.62
杭州·香格里拉一、二期	43,476,515.04	28,448,708.67	已竣工	81.38
桐乡·香格里拉二期	5,276,965.00	2,600,000.00	已竣工	97.28
衢州·新湖景城一期兰馨苑	3,389,713.00	814,111.00	已竣工	91.41
衢州·新湖景城二期玫瑰园	259,346,152.00	64,564,310.00	2016 年 6 月	87.32
九江·柴桑春天	34,369,489.30	108,285,874.30	2015 年 8 月	90.24
九江·庐山国际	88,466,560.00	232,024,356.00	2017 年 12 月	61.00
苏州·明珠城一期	4,088,928.25	2,909,720.00	已竣工	98.30
苏州·明珠城二期	17,954,794.00	39,262,040.00	已竣工	91.53
苏州·明珠城三期	1,232,360,086.00	813,953,528.00	2015 年 6 月	78.82
南京·仙林翠谷一期	200,000.00	1,616,471.00	已竣工	97.75
南京·仙林翠谷二期	58,493,809.00	54,605,747.00	已竣工	98.90
南京·仙林翠谷三期	152,980,130.00		2016 年	63.19
杭州·新湖果岭舞谷苑	3,786,942.00	14,486,435.00	2014 年 1 月	83.37

杭州·新湖果岭山庭	618,196,472.34	290,552,949.00	2014年6月	96.00
杭州·新湖果岭怡庭	80,157,206.00		2016年9月	53.34
上海·新湖明珠城	12,975,000.00	33,730,087.00	2019年	92.42
温州·永嘉罗马城	707,292.00	708,424.00	已竣工	100.00
温州·平阳新湖广场	467,200.00	467,200.00	已竣工	100.00
泰安·新湖绿园	103,721,200.00	67,356,326.52	2015年12月	90.25
滨州·新湖玫瑰园	13,790,142.00	11,089,484.00	2015年12月	35.78
兰溪·香格里拉一期	1,250,000.00	592,839,661.00	已竣工	98.89
兰溪·香格里拉二期	7,974,560.00		2022年	5.11
杭州·武林国际	827,495,417.08	391,504,504.00	2015年6月	34.22
丽水·新湖国际	2,015,344,201.00	636,640,064.00	2018年6月	82.67
义乌·商贸城	83,584,312.00		2016年1月	18.56
嘉兴·新中国际	9,229,068.00		2017年12月	2.42
舟山·御景国际	165,275,214.00		2015年12月	32.41
小计	6,127,723,922.71	4,006,310,973.59		

26. 应付职工薪酬

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	2,550,817.11	197,543,471.02	196,700,780.16	3,393,507.97
职工福利费		23,836,662.05	23,831,222.05	5,440.00
社会保险费	557,616.11	22,988,639.28	23,315,672.67	230,582.72
其中：医疗保险费	124,083.02	7,274,150.78	7,321,276.31	76,957.49
基本养老保险费	145,673.17	13,208,135.14	13,260,626.24	93,182.07
失业保险费	18,682.31	1,380,764.84	1,386,048.90	13,398.25
工伤保险费	6,621.18	526,178.28	527,660.72	5,138.74
生育保险费	28,900.22	485,214.80	487,078.55	27,036.47
其他	233,656.21	114,195.44	332,981.95	14,869.70
住房公积金	163,117.00	9,777,396.40	9,714,952.40	225,561.00
工会经费	1,014,613.04	1,091,026.90	937,156.62	1,168,483.32

职工教育经费	707,129.15	2,155,077.48	2,259,027.58	603,179.05
辞退福利		1,207,785.00	1,207,785.00	
其他	537,478.75	792,690.94	1,308,424.35	21,745.34
合 计	5,530,771.16	259,392,749.07	259,275,020.83	5,648,499.40

27. 应交税费

项 目	期末数	期初数
增值税	114,114.36	-593,034.40
消费税	617.80	
营业税	16,735,988.31	-159,172,147.39
企业所得税	1,221,090,237.92	1,083,534,168.12
代扣代缴个人所得税	1,218,217.11	883,207.27
城市维护建设税	694,983.98	-11,420,015.08
土地增值税	84,116,165.81	-59,065,688.08
房产税	2,349,806.75	1,858,510.48
土地使用税	3,641,636.56	3,634,091.11
契税	8,218,801.02	8,315,704.94
印花税	448,244.47	326,845.02
教育费附加	294,146.51	-6,056,889.53
地方教育附加	189,585.59	-1,990,517.01
水利建设专项资金	5,994,141.47	3,609,495.45
其他	31.38	
合 计	1,345,106,719.04	863,863,730.90

28. 应付利息

项 目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	153,605,075.65	120,709,882.12
企业债券利息	62,999,955.00	62,999,955.00
短期借款应付利息	32,810,343.22	43,240,478.78
合 计	249,415,373.87	226,950,315.90

29. 应付股利

单位名称	期末数	期初数	超过 1 年未支付原因
本公司未支付的股利	1,787,227.10	1,787,227.10	以前年度分配股利，部分股东未来领取
子公司未支付的股利	15,000,000.00	15,000,000.00	以前年度分配股利，部分股东未来领取
合 计	16,787,227.10	16,787,227.10	

30. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
押金保证金	120,402,356.85	114,278,828.16
拆借款	1,077,666,623.70	721,337,098.37
应付股权转让款		550,000,000.00
应付暂收款	80,556,803.96	41,782,164.83
其他	622,232,837.95	521,730,815.91
合 计	1,900,858,622.46	1,949,128,907.27

(2) 无应付持有公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位款项。

(3) 应付其他关联方款项详见本财务报表附注六(三)2 之说明。

(4) 账龄超过 1 年的大额其他应付款主要系借款，未偿还的主要原因系尚未到协议偿付期限。

(5) 金额较大的其他应付款性质或内容的说明

单位名称	期末数	款项性质及内容
海宁绿城新湖房地产开发有限公司	475,255,293.20	往来款
浙江中房置业股份有限公司	432,042,596.67	联营股东的借款
保亿置业集团有限公司	415,595,435.85	联营股东的借款
九江金大地投资股份有限公司	131,355,617.66	联营股东的借款
小 计	1,454,248,943.38	

31. 一年内到期的非流动负债

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
-----	-----	-----

一年内到期的长期借款	5,356,540,000.00	6,009,477,677.00
一年内到期的其他非流动负债	2,525,800,000.00	1,317,700,000.00
合计	7,882,340,000.00	7,327,177,677.00

(2) 一年内到期的长期借款

1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
抵押借款	1,453,500,000.00	1,071,820,413.00
保证借款	1,626,510,000.00	469,000,000.00
抵押并保证借款	1,961,530,000.00	2,738,657,264.00
质押并保证借款	15,000,000.00	730,000,000.00
抵押并质押借款	300,000,000.00	
质押借款		500,000,000.00
抵押、质押并保证借款		300,000,000.00
信用借款		200,000,000.00
小 计	5,356,540,000.00	6,009,477,677.00

2) 金额前 5 名的一年内到期的长期借款

贷 款 单 位	借款起始日	借款到期日	币种	期末数	期初数
交银国际信托有限公司	2012-6-30	2014-6-20	人民币	798,000,000.00	
陆家嘴国际信托有限公司	2012-6-25	2014-6-24	人民币	425,000,000.00	
平安银行股份有限公司杭州分行	2013-4-25	2014-12-31	人民币	400,000,000.00	
交银国际信托有限公司	2013-9-23	2014-9-23	人民币	400,000,000.00	
安信信托投资股份有限公司	2012-7-27	2014-7-27	人民币	300,000,000.00	
小 计				2,323,000,000.00	

(3) 一年内到期的其他非流动负债

1) 期末应付北方国际信托股份有限公司债权转让款 85,000 万元，系由其他非流动负债转入。

2) 期末应付长安国际信托股份有限公司（以下简称长安信托公司）股权收益权转让款 15,000 万元，系由其他非流动负债转入。

3) 期末应付苏州信托股份有限公司（以下简称苏州信托公司）股权收益权转让款 13,730 万元，系由其他非流动负债转入。

4) 期末应付中江国际信托股份有限公司（以下简称中江信托公司）股权收益权转让款 10,000 万元，系由其他非流动负债转入。

5) 本期本公司将持有的新湖控股有限公司 56,412 万股股权收益权转让给大业信托有限责任公司, 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, 具体情况详见本财务报表附注十一(四)13 其他重要事项之说明。

6) 期末应付中国华融资产管理股份有限公司浙江省分公司(以下简称华融资产浙江省分公司)债权转让款 7,850 万元, 系由其他非流动负债转入。

7) 上期根据本公司与中国东方资产管理公司南昌办事处签署的编号为中东赣商 2012-19-1 的《债权转让合同》, 本公司将应收二级子公司丽水新潮置业有限公司的 13 亿债权以 13 亿元的价格转让给中国东方资产管理公司南昌办事处。本公司分别于 2012 年、2013 年收到部分上述转让款计人民币 6 亿元、7 亿元, 并于 2013 年偿还部分债权转让款计人民币 3.9 亿元。期末应付中国东方资产管理公司南昌办事处债权转让款 91,000 万元, 账面作为负债处理。

### 32. 其他流动负债

#### (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付期货保证金	2,682,600,305.75	2,605,439,853.90
应付质押保证金	15,905,880.00	42,890,660.00
期货风险准备金	27,977,820.00	22,438,185.60
应付期货投资者保障金	737,385.79	414,442.77
借款[注]	1,166,097,500.00	
合 计	3,893,318,891.54	2,671,183,142.27

[注] 系期末应付华融资产浙江省分公司债权转让款 60,000 万元及应付安信信托投资股份有限公司债权转让款 56,609.75 万元。

#### (2) 其他说明

应付期货保证金系子公司新潮期货有限公司的客户存入的期货交易保证金。

### 33. 长期借款

#### (1) 长期借款情况

项 目	期末数	期初数
抵押借款	4,524,980,000.00	3,272,500,000.00
质押借款	300,000,000.00	
保证借款	1,690,000,000.00	1,863,895,000.00

抵押并保证借款	5,125,000,000.00	1,416,689,942.00
质押并保证借款	285,000,000.00	
质押、抵押并保证借款	1,100,000,000.00	
信用借款	740,000.00	
抵押并质押借款		300,000,000.00
合 计	13,025,720,000.00	6,853,084,942.00

(2) 金额前 5 名的长期借款

贷 款 单 位	借款起始日	借款到期日	币种	期末数	期初数
中建投信托有限责任公司	2013-12-2	2015-12-2	人民币	1,000,000,000.00	
厦门国际信托有限公司	2013-10-17	2016-10-17	人民币	900,000,000.00	
民生银行太仓支行	2013-10-30	2015-11-17	人民币	800,000,000.00	
中融国际信托有限公司	2012-12-28	2015-12-28	人民币	540,000,000.00	540,000,000.00
民生银行温州分行	2013-10-22	2017-10-22	人民币	470,000,000.00	
小 计				3,710,000,000.00	540,000,000.00

34. 应付债券

(1) 明细情况

债券名称	发行日期	债券期限	面值	利息调整	期末数
08 新湖债	2008.7.2	8 年	1,399,999,000.00	-3,743,823.78	1,396,255,176.22
合 计			1,399,999,000.00	-3,743,823.78	1,396,255,176.22

(2) 其他说明

利息调整系公司债券发行相关费用（其中：发行承销费用 1,400 万元、其他发行费用 372.3995 万元）按实际利率法摊销后的余额。

35. 预计负债

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
嘉兴高级中学 BOT 移交差额	60,000,000.00			60,000,000.00
延迟交房违约金	146,575.00		146,575.00	
合 计	60,146,575.00		146,575.00	60,000,000.00

(2) 其他说明

子公司嘉兴市南湖国际教育投资有限公司采用建设经营移交方式（BOT）举办嘉兴高级中学

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

### 36. 其他非流动负债

#### (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
北方国际信托股份有限公司	650,000,000.00	850,000,000.00
中国东方资产管理公司南昌办事处		600,000,000.00
中国华融资产管理股份有限公司浙江省分公司	250,000,000.00	488,000,000.00
长安国际信托股份有限公司		150,000,000.00
苏州信托股份有限公司	343,480,000.00	
中建投信托有限责任公司	579,000,000.00	
中江国际信托股份有限公司	200,000,000.00	
安信信托投资股份有限公司	822,500,000.00	
递延收益	59,964,813.45	2,572,406.74
合 计	2,904,944,813.45	2,090,572,406.74

#### (2) 其他说明

1) 上期本公司将对子公司浙江允升投资集团有限公司的 15 亿元债权转让给北方国际信托股份有限公司，并收到第一笔标的债权转让款人民币 8.5 亿元，本期收到第二笔标的债权转让款人民币 6.5 亿元。对于收到的上述转让款，本公司账面作为负债处理，其中 8.5 亿元期末转入一年内到期的非流动负债。

2) 根据本公司与中国东方资产管理公司南昌办事处签署的编号为中东赣商 2012-19-1 的《债权转让合同》，本公司将应收二级子公司丽水新湖置业有限公司的 13 亿元债权以 13 亿元的价格转让给中国东方资产管理公司南昌办事处。2012 年本公司收到债权转让款 6 亿元，本期收到剩余转让款 7 亿元，并归还上期转让款中的 3.9 亿元。对于剩余的 9.1 亿元债权转让款，本公司账面作为负债处理，期末转入一年内到期的非流动负债。

3) 本期华融资产浙江省分公司受让了长安信托公司对本公司的债权 25,000 万元。长安信托公司对本公司的债权原为 35,000 万元，期初在一年内到期的非流动负债中列报，本期公司归还长安信托公司人民币 1 亿元后，长安信托公司将剩余债权重组给华融资产浙江省分公司。对于该债权转让，本公司账面作为负债处理。

4) 2011 年本公司子公司平阳县利得海涂围垦开发有限公司（以下简称平阳利得公司）将应收本公司的 5 亿元债权以 5 亿元的价格转让给华融资产浙江省分公司。对于收到的该笔转让款，本公司期初账面作为负债处理，其中 3.5 亿元在一年内到期的非流动负债中列报，本期公司已全部归还该债权转让款人民币 5 亿元。

5) 2011 年华融资产浙江省分公司受让了中国农业银行股份有限公司杭州黄龙支行对本公司子公司杭州新湖美丽洲置业有限公司的债权 23,000 万元和昆仑信托有限公司对本公司二级子公司杭州新湖明珠置业有限公司的债权 18,000 万元，两项合计 41,000 万元。对于上述债权转让，本公司期初账面作为负债处理，其中 7,200 万元在一年内到期的非流动负债中列报。本期公司归还部分债权转让款人民币 33,150 万元，剩余 7,850 万元转入一年内到期的非流动负债。

6) 上期本公司将持有的锦泰财产保险股份有限公司（以下简称锦泰财险公司）20,000 万股股权收益权转让给长安信托公司，转让价格为 15,000 万元，该项收益权将由公司回购，本公司期初账面作为负债处理，期末转入一年内到期的非流动负债。

7) 本期本公司将持有的子公司杭州新湖美丽洲置业有限公司 100% 股权的股权收益权转让给苏州信托公司，转让价格为 48,078 万元，该项收益权将由公司回购，故收到的转让款作为负债处理，其中 13,730 万元期末转入一年内到期的非流动负债，具体情况详见本财务报表附注十一（四）14 其他重要事项之说明。

8) 本期本公司将持有的新湖控股有限公司 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 24,900 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，具体情况详见本财务报表附注十一（四）17 其他重要事项之说明。

9) 本期本公司将持有的甘肃西北矿业集团有限公司 21,500 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 33,000 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，具体情况详见本财务报表附注十一（四）15 其他重要事项之说明。

10) 本期本公司将持有的新湖控股有限公司 61,225 万股股权收益权转让给中江信托公司，转让价格为 30,000 万元，该项收益权将由公司回购，故收到的转让款作为负债处理，其中 10,000 万元期末转入一年内到期的非流动负债，具体情况详见本财务报表附注十一（四）16 其他重要事项之说明。

11) 本期本公司将持有的子公司上海融喆投资发展有限公司 45% 的股权收益权转让给安信信托投资股份有限公司（以下简称安信信托公司），转让价格为 4,500 万元，本期收到部分转让款 2,750 万元。该项股权收益权将由公司回购，故收到的转让款作为负债处理，具体情况详见本财务报表附注十一（四）18 其他重要事项之说明。

12) 根据本公司与安信信托公司签署的编号为 AXXT(2013)JHXT09-TZHZ01 的《投资合作协议》，安信信托公司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。本期公司收到部分转让款 92,500 万元，并已于当期归还 13,000 万元，剩余的 79,500 万元账面作为负债处理。

(3) 政府补助具体情况说明

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
车辆补助	382,406.74		120,759.96		261,646.78	与资产相关
太阳能光电补贴	2,190,000.00				2,190,000.00	与资产相关
2.05MWp 光伏发电项目		7,900,000.00			7,900,000.00	与资产相关
契税返还		20,662,500.00			20,662,500.00	与资产相关
土地整理补偿		28,950,666.67			28,950,666.67	与资产相关
小 计	2,572,406.74	57,513,166.67	120,759.96		59,964,813.45	

37. 股本

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股份总数	6,258,857,807.00			6,258,857,807.00

38. 资本公积

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	840,227,989.15		78,686,567.05	761,541,422.10
其他资本公积	358,447,600.58	17,359,390.01	212,175,611.32	163,631,379.27
合 计	1,198,675,589.73	17,359,390.01	290,862,178.37	925,172,801.37

(2) 其他说明

1) 资本溢价（股本溢价）本期减少 78,686,567.05 元，其中公司本期收购子公司少数股东股权，收购成本与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日开始持续计算的可辨认净资产份额之间的差额 78,686,567.05 元冲减资本公积（股本溢价）。

2) 其他资本公积本期增加 17,359,390.01 元，其中：①公司实施的股票期权激励计划，根据《企业会计准则第 11 号——股份支付》的规定，将该股票期权在本期应分摊的费用 17,050,936.51 元计入资本公积（其他资本公积）；②本期本公司之联营公司资本公积增加，本公司权益法核算相应增加资本公积（其他资本公积） 308,453.50 元。

3) 其他资本公积本期减少 212,175,611.32 元，其中：①本期可供出售金融资产公允价值变动减少资本公积（其他资本公积） 55,698,756.29 元；②本期出售可供出售金融资产相应冲

减资本公积（其他资本公积）155,955,041.73 元；③本期处置联营公司转销原权益法核算形成的资本公积（其他资本公积）521,813.30 元。

### 39. 盈余公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	505,033,969.08	88,716,014.39		593,749,983.47
任意盈余公积	2,838,547.34			2,838,547.34
合 计	507,872,516.42	88,716,014.39		596,588,530.81

### 40. 未分配利润

项 目	金 额	提取或分配比例
期初未分配利润	4,610,444,977.52	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	983,137,478.08	
减：提取法定盈余公积	88,716,014.39	10%
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	381,790,326.26	
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	5,123,076,114.95	

## (二) 合并利润表项目注释

### 1. 营业收入/营业成本

#### (1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
主营业务收入	9,070,557,240.87	9,877,778,311.35
其他业务收入	138,483,123.69	30,877,131.22
营业成本	6,974,893,614.85	6,157,528,526.37

#### (2) 主营业务收入/主营业务成本（分行业）

行业名称	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
房地产	4,323,392,522.70	2,699,026,102.26	1,892,881,891.68	964,134,343.21

商业贸易	3,969,020,508.10	3,963,784,157.64	3,192,233,726.65	3,186,515,252.13
海涂开发	629,291,886.03	269,544,962.15	4,632,266,018.35	1,957,210,195.44
酒店服务			18,560,376.34	14,757,023.03
其他	148,852,324.04	26,248,344.89	141,836,298.33	19,753,103.40
小计	9,070,557,240.87	6,958,603,566.94	9,877,778,311.35	6,142,369,917.21

(3) 主营业务收入/主营业务成本（分地区）

地区名称	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
浙江	4,682,054,737.65	4,421,832,382.71	7,906,321,893.54	5,161,310,063.82
辽宁	855,489,195.00	538,992,207.75	313,709,412.28	178,597,564.84
安徽	41,297,673.90	39,918,818.28	62,549,803.00	52,003,891.32
江西	1,011,898,764.60	616,640,856.60	437,096,824.40	203,566,095.98
江苏	1,741,126,794.03	935,798,066.46	668,047,870.35	370,742,771.17
上海	545,710,559.49	250,969,647.84	365,103,676.78	61,853,651.82
天津	114,988,187.20	94,647,384.47	8,453,243.00	33,998,758.40
其他	77,991,329.00	59,804,202.83	116,495,588.00	80,297,119.86
小计	9,070,557,240.87	6,958,603,566.94	9,877,778,311.35	6,142,369,917.21

(4) 公司前 5 名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
上海黄金交易所	1,320,836,520.00	14.34
启东市寅阳镇人民政府[注]	629,291,886.03	6.83
上海万钲祥金属材料有限公司	602,352,464.01	6.54
湖州德耀化工贸易有限公司	436,928,180.30	4.75
德华集团控股有限公司	402,854,442.27	4.38
小计	3,392,263,492.61	36.84

[注] 根据 2009 年 12 月 12 日启东市人民政府与公司签署的《中国启东圆陀角项目合作投资开发建设协议》，公司成立下属子公司启东新湖投资开发有限公司负责项目地块江滩土地围垦、公共基础设施及部分旅游设施等的建设。2013 年度启东新湖根据建设项目的完工进度确认劳务收入 6.29 亿元。

2. 营业税金及附加

项 目	本期数	上年同期数	计缴标准
消费税	10,030.83	2,963.24	详见本财务报表附注税项之说明
营业税	233,983,636.14	114,548,871.05	详见本财务报表附注税项之说明
城市维护建设税	16,555,992.40	7,851,329.79	详见本财务报表附注税项之说明
教育费附加	7,199,698.40	3,826,384.64	详见本财务报表附注税项之说明
地方教育附加	4,589,376.17	1,967,391.60	详见本财务报表附注税项之说明
土地增值税	196,429,789.32	89,953,281.95	详见本财务报表附注税项之说明
其他	230,740.54	208,281.74	
合 计	458,999,263.80	218,358,504.01	

3. 销售费用

项 目	本期数	上年同期数
广告宣传费	119,430,281.95	80,871,497.05
职工薪酬	86,386,370.26	73,092,630.36
租赁费	18,098,458.39	19,679,243.27
折旧费	9,299,913.42	10,672,385.23
办公费	16,286,439.31	10,077,436.40
劳务费	11,075,292.57	8,116,389.07
会务费	7,962,694.14	7,027,069.88
期货风险准备金	5,539,634.40	6,496,677.93
差旅费	5,365,171.29	4,575,060.40
业务招待费	5,015,919.09	3,843,094.16
其他	36,962,382.52	31,178,045.79
合 计	321,422,557.34	255,629,529.54

4. 管理费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	84,986,151.63	86,559,077.93
税金	44,324,841.75	40,226,727.77
业务招待费	31,730,878.32	27,346,773.41

折旧费	17,099,871.05	22,021,827.96
股权激励费用	17,050,936.51	14,544,460.04
办公费	27,592,805.13	13,578,073.69
差旅费	10,620,574.20	11,443,343.53
交通费	12,079,873.29	8,821,437.35
中介机构费	15,221,192.32	7,919,916.54
咨询服务费	17,545,018.38	7,627,877.11
租赁费	4,720,183.57	6,609,591.42
会务费	3,723,305.77	4,114,109.48
其他	21,103,409.23	19,186,102.59
合 计	307,799,041.15	269,999,318.82

5. 财务费用

项 目	本期数	上年同期数
利息支出	644,329,763.71	413,320,115.15
减：利息收入	158,282,604.42	64,441,813.06
汇兑损失	1,118,302.05	372,200.70
减：汇兑收益	6,746.19	43.74
其他	126,470,317.88	63,842,656.76
合 计	613,629,033.03	413,093,115.81

6. 资产减值损失

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失	118,389,277.65	180,472,195.83
存货跌价损失	25,411,589.75	-3,884,145.22
合 计	143,800,867.40	176,588,050.61

7. 公允价值变动收益

项 目	本期数	上年同期数
交易性金融资产	1,299,565.20	450,150.41
合 计	1,299,565.20	450,150.41

8. 投资收益

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
成本法核算的长期股权投资收益	13,602,560.00	6,700,164.49
权益法核算的长期股权投资收益	285,297,137.56	383,738,770.93
处置长期股权投资产生的投资收益	411,166,564.11	143,864,993.18
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	162,566.48	19,942.82
可供出售金融资产持有期间取得的投资收益	1,580,678.10	3,142,961.55
处置交易性金融资产取得的投资收益	-225,600.28	302,423.93
处置可供出售金融资产取得的投资收益	163,049,213.80	71,481,306.15
信托分红及转让收益	2,265,894.91	5,080,679.06
合 计	876,899,014.68	614,331,242.11

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期数	上年同期数	本期比上期增减变动的原因
吉林银行股份有限公司	12,252,560.00	6,000,000.00	本期分红增加
上海钻石交易所有限公司	1,350,000.00		本期分红增加
长城证券有限责任公司		700,164.49	本期分红减少
小 计	13,602,560.00	6,700,164.49	

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期数	上年同期数	本期比上期增减变动的原因
盛京银行股份有限公司	393,857,522.17	282,922,735.07	该公司净利润增加
上海大智慧股份有限公司	1,079,846.16	-24,850,037.59	该公司净利润增加
新湖控股有限公司	-161,136,723.14	-85,771,109.58	该公司净利润减少
锦泰财产保险股份有限公司	-8,701,600.72	-14,322,971.01	该公司净利润增加
甘肃西北矿业集团有限公司	-23,513,182.98	-583,863.68	从2012年12月开始按权益法核算
海宁绿城新湖房地产开发有限公司	121,499,973.96	259,285,543.04	该公司净利润减少
星美文化集团控股有限公司	-37,788,697.89	-32,495,132.86	该公司净利润减少
其他		-446,392.46	

小 计	285,297,137.56	383,738,770.93	
-----	----------------	----------------	--

9. 营业外收入

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	717,143.56	26,313,676.11	717,143.56
其中：固定资产处置利得	717,143.56	19,198,813.22	717,143.56
政府补助及奖励	16,815,862.85	236,851,109.33	16,815,862.85
罚没收入	461,400.00	119,000.00	461,400.00
无法支付款项		319,999.75	
违约金	840,471.50	393,858.00	840,471.50
其他	65,960,005.43[注]	1,950,050.46	65,960,005.43
合 计	84,794,883.34	265,947,693.65	84,794,883.34

[注] 其他中主要系本期本公司与浙江省湖州市经济技术开发区管委会达成协议，由后者退还本公司前期支付的土地认购款，并另行向本公司支付补偿款 65,000,000.00 元。

(2) 政府补助明细

项 目	本期数	上年同期数	与资产相关/ 与收益相关	说明
投资落户奖励		211,255,500.00	与收益相关	
财政补助	8,643,000.00	17,880,000.00	与收益相关	启东市财政局对公司子公司启东新湖投资有限公司的财政补助
财政补助	2,236,102.89	3,047,149.37	与收益相关	上海市闸北区投资促进办公室对公司子公司新湖期货有限公司的财政补助
金融扶持	2,376,000.00	2,376,000.00	与收益相关	上海市金融服务办公室对公司子公司新湖期货有限公司的金融扶持
重点企业扶持	3,000,000.00		与收益相关	上海市黄浦区金融服务办公室对公司二级子公司上海新湖瑞丰金融服务有限公司的金融扶持
重点项目补贴		1,000,000.00	与收益相关	
车辆补助	120,759.96		与资产相关	
其他	440,000.00	1,292,459.96	与收益相关	
小 计	16,815,862.85	236,851,109.33		

10. 营业外支出

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	337,546.18	808,865.81	337,546.18
其中：固定资产处置损失	337,546.18	808,865.81	337,546.18
延迟交房违约金	1,319,009.76	174,654.71	1,319,009.76
水利建设专项资金	5,371,672.67	6,957,621.35	
对外捐赠	3,483,000.00	3,062,050.00	3,483,000.00
罚款支出	127,075.51	1,905,666.15	127,075.51
盘亏毁损损失	41,427.48		41,427.48
其他	247,796.45	627,882.40	247,796.45
合 计	10,927,528.05	13,536,740.42	5,555,855.38

11. 所得税费用

项 目	本期数	上年同期数
按税法及相关规定计算的当期所得税	338,332,943.95	1,112,358,178.10
递延所得税调整	27,687,176.28	-162,187,301.43
合 计	366,020,120.23	950,170,876.67

12. 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	2013 年度
归属于公司普通股股东的净利润	A	983,137,478.08
非经常性损益	B	726,972,481.42
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	256,164,996.66
期初股份总数	D	6,258,857,807.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	
发行新股或债转股等增加股份数	F	

增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	
因回购等减少股份数	H	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	12
发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F \times G/K-H \times I/K-J$	6,258,857,807.00
基本每股收益	$M=A/L$	0.16
扣除非经常损益基本每股收益	$N=C/L$	0.04

(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。

### 13. 其他综合收益

项 目	本期数	上年同期数
可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	-55,698,756.29	113,461,271.47
减：可供出售金融资产产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	155,955,041.73	76,315,317.82
小 计	-211,653,798.02	37,145,953.65
按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额	308,453.50	-33,328,046.14
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	521,813.30	1,848,377.17
小 计	-213,359.80	-35,176,423.31
外币财务报表折算差额	-501,023.87	-53,999.29
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小 计	-501,023.87	-53,999.29
其他		202,937,242.14
小 计		202,937,242.14
合 计	-212,368,181.69	204,852,773.19

(三) 合并现金流量表项目注释

1. 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数
往来款	245,978,105.38
除税费返还外的其他政府补助	45,634,521.89
押金、保证金、代收款等	270,522,531.35
用于按揭担保的保证金	18,337,752.95
银行存款利息收入	53,089,134.09
土地补偿款	116,500,000.00
保证金封闭圈划入自有资金户的资金	60,793,171.30
其他	61,234,297.57
合 计	872,089,514.53

2. 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数
往来款	219,948,906.05
押金、保证金、代收款等	228,277,963.49
管理费用	133,928,060.77
销售费用	195,889,038.28
用于按揭担保的保证金	62,284,520.12
其他	31,479,752.28
合 计	871,808,240.99

3. 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数
收回拆出款项	306,101,026.24
合 计	306,101,026.24

4. 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数
-----	-----

拆出款项	413,500,000.00
合 计	413,500,000.00

5. 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数
拆入款项	841,917,800.00
收到筹资票据贴现	879,473,860.00
用于银行借款质押的定期存单	236,000,000.00
票据保证金	100,300,000.00
贷款保证金	24,000,000.00
其他	2,467,668.10
合 计	2,084,159,328.10

6. 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数
归还拆入款项	582,215,951.76
支付筹资票据承兑	1,065,000,000.00
用于银行借款质押的定期存单	542,252,000.00
银行咨询费等其他融资费用	230,522,895.09
银行承兑汇票保证金	127,800,000.00
质押的贷款保证金	27,511,251.46
合 计	2,575,302,098.31

7. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	974,541,801.93	2,334,479,866.49
加: 资产减值准备	143,800,867.40	176,588,050.61
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	50,883,538.55	45,573,415.72

无形资产摊销	6,519,888.43	6,417,357.73
长期待摊费用摊销	4,865,385.49	9,269,568.74
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)	-386,037.78	-25,800,195.52
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	11,164.40	295,385.22
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-1,299,565.20	-450,150.41
财务费用(收益以“-”号填列)	744,008,372.80	554,920,266.77
投资损失(收益以“-”号填列)	-876,899,014.68	-614,331,242.11
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	27,467,417.16	-162,260,825.84
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	219,759.12	73,524.41
存货的减少(增加以“-”号填列)	-6,562,956,621.13	-1,884,158,560.53
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	1,073,281,963.81	-3,869,619,436.34
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	3,554,308,595.70	3,313,228,792.10
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-861,632,484.00	-115,774,182.96
2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
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		
3) 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	7,340,191,501.41	5,199,243,739.60
减: 现金的期初余额	5,199,243,739.60	3,078,081,116.69
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	2,140,947,761.81	2,121,162,622.91

(2) 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

项 目	本期数	上年同期数
1) 取得子公司及其他营业单位的有关信息:		
① 取得子公司及其他营业单位的价格		
② 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物		
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		
③ 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		

④ 取得子公司的净资产		
流动资产		
非流动资产		
流动负债		
非流动负债		
2) 处置子公司及其他营业单位的有关信息:		
① 处置子公司及其他营业单位的价格	142,800,000.00	411,355,600.00
② 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	149,000,000.00	332,355,600.00
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	851,289.28	33,800,604.10
③ 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	148,148,710.72	298,554,995.90
④ 处置子公司的净资产	48,102,518.39	335,088,854.31
流动资产	226,019,231.16	39,392,213.40
非流动资产	50,761,124.01	297,204,854.52
流动负债	228,677,836.78	1,508,213.61
非流动负债		

(3) 现金和现金等价物的构成

项 目	期末数	期初数
1) 现金	7,340,191,501.41	5,199,243,739.60
其中: 库存现金	1,084,147.32	716,046.07
可随时用于支付的银行存款	7,087,664,275.33	5,095,516,449.19
可随时用于支付的其他货币资金	251,443,078.76	103,011,244.34
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		
2) 现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
3) 期末现金及现金等价物余额	7,340,191,501.41	5,199,243,739.60

(4) 现金流量表补充资料的说明

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 797,377,111.11 元,其他货币资金中用于质押的保证金、期货客户保证金、贷款保证金、按揭保证金、开工保证金等 1,912,340,496.18 元,因使用受到限制,故不属于现金及现金等价物。

**六、关联方及关联交易**

(一) 关联方情况

1. 本公司的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质
浙江新湖集团股份有限公司	母公司	股份有限公司	杭州	林俊波	能源、农业等投资开发

(续上表)

母公司名称	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)	本公司最终控制方	组织机构代码
浙江新湖集团股份有限公司	29,790 万元	67.17	67.24	黄伟	14292841-0

本公司的母公司情况的说明

浙江新湖集团股份有限公司直接持有本公司 57.49%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 2.36%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 7.39%的股份。黄伟持有浙江新湖集团股份有限公司 67.22%的股份，黄伟间接持有本公司的股权比例为 45.15%。

2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注四企业合并及合并财务报表之说明。

3. 本公司的合营和联营企业情况

被投资单位	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本(万元)	持股比例(%)	表决权比例(%)	关联关系	组织机构代码
合营企业									
海宁绿城新湖房地产开发有限公司	有限责任	海宁	王学超	房地产开发、销售	2,000	50.00	50.00	合营企业	73777644-4
联营企业									
新湖控股有限公司	有限责任	杭州	黄伟	实业投资	415,385	48.00	48.00	联营企业	72362683-2
盛京银行股份有限公司	股份有限	沈阳	张玉坤	金融服务	409,600	7.32	7.32	联营企业	11780993-8
上海大智慧股份有限公司	股份有限	上海	张长虹	软件开发	180,700	4.48	4.48	联营企业	70313048-5
内蒙古合和置业有限公司	有限责任	呼和浩特	刘索加	房地产开发、销售	5,000	20.00	20.00	联营企业	78301590-2
锦泰财产保险股份有限公司	股份有限	成都	邓明湘	金融保险	110,000	18.18	18.18	联营企业	56719361-6
甘肃西北矿业集团有限公司	有限公司	兰州	宋丽娜	有色金属产业投资	62,500	34.40	34.40	联营企业	66004257-2
星美文化集团控股有限公司	有限公司	开曼群岛	袁鑫	媒体服务	HKD43,880	7.10	7.10	联营企业	

4. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
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	47094040-0

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	47097086-1
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	47097122-3
湘财证券股份有限公司	母公司的控股子公司	18380084-3
上海新湖绿城物业服务服务有限公司	母公司的控股子公司	74728743-3
浙江新湖绿城物业服务服务有限公司	母公司的控股子公司	72008561-2
衢州新湖绿城物业服务服务有限公司	母公司的控股子公司	76392832-5
沈阳新湖绿城物业服务服务有限公司	母公司的控股子公司	75079959-5
嘉兴新湖绿城物业服务服务有限公司	母公司的控股子公司	76521564-4
杭州新湖酒店管理有限公司	母公司的控股子公司	55518377-9
句容新湖宝华会议中心有限公司	母公司的控股子公司	67830001-5
宁波嘉源实业发展有限公司	股东、同一母公司	14413422-7
浙江恒兴力控股集团有限公司	股东、同一母公司	75395120-6
哈尔滨高科技（集团）股份有限公司 （以下简称哈高科）	母公司的控股子公司	12803488-3
哈高科绥棱二塑防水工程有限公司	哈高科的控股子公司	73128115-X
林俊波	本公司及母公司董事长	
李萍	本公司最终控制方黄伟的配偶	
邹丽华	母公司监事长	

## （二）关联交易情况

### 1. 接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期数	占同类交易金额的比例	上期同期数	占同类交易金额的比例
浙江新湖绿城物业服务服务有限公司	物业服务	协商价	10,355,771.86	17.21	10,755,334.34	29.96
浙江新湖绿城物业服务服务有限公司	咨询服务	协商价	1,000,000.00	1.66		
上海新湖绿城物业服务服务有限公司	物业服务	协商价	27,007,999.12	44.87	17,989,757.30	50.11
句容新湖宝华会议中心有限公司	销售活动服务	协商价	250,300.00	0.42	105,000.00	0.29
衢州新湖绿城物业服务服务有限公司	物业服务	协商价	4,600,000.00	7.64	2,000,000.00	5.57
沈阳新湖绿城物业服务服务有限公司	物业服务	协商价	8,973,825.02	14.91	199,171.50	0.55
嘉兴新湖绿城物业服务服务有限公司	物业服务	协商价	285,047.50	0.47		
杭州新湖酒店管理有限公司	会议服务	协商价	2,546,443.00	4.23	2,937,603.00	8.18
湘财证券股份有限公司	佣金支出	协商价	2,233,010.00	3.71	1,910,718.00	5.32
哈高科绥棱二塑防水工程有限公司	防水工程	协商价	2,938,484.29	4.88		

[注] 公司与上海新湖绿城物业服务有限公司、浙江新湖绿城物业服务有限公司本期关联交易中包括以前年度发生但本期结算的物业服务费、空置房物业管理费等 15,184,843.92 元。

2. 关联租赁情况

公司出租情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	年度确认的租赁收益
本公司	湘财证券股份有限公司	房产	2011-5-1	2016-4-30	协商价	1,758,568.00
江苏新湖宝华置业有限公司	句容新湖宝华会议中心有限公司	房产	2013-1-1	2013-12-31	协商价	103,716.00

3. 关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
浙江新湖集团股份有限公司	本公司	30,000,000.00	2013-2-19	2014-2-18	否
浙江新湖集团股份有限公司	本公司	30,000,000.00	2013-2-18	2014-2-17	否
浙江新湖集团股份有限公司	本公司	8,000,000.00	2013-5-30	2014-5-29	否
浙江新湖集团股份有限公司	本公司	35,000,000.00	2013-2-5	2014-2-5	否
浙江新湖集团股份有限公司	本公司	25,000,000.00	2013-12-11	2014-12-10	否
新湖控股有限公司、黄伟、李萍	本公司	330,000,000.00	2013-4-15	2015-4-15	否
新湖控股有限公司、黄伟、李萍	本公司	50,000,000.00	2012-9-19	2014-3-18	否
新湖控股有限公司、黄伟	本公司	20,500,000.00	2013-11-19	2014-11-18	否
新湖控股有限公司、黄伟	本公司	300,000,000.00	2013-1-10	2014-7-10	否
新湖控股有限公司	本公司	55,000,000.00	2013-2-5	2014-2-5	否
新湖控股有限公司	本公司	65,000,000.00	2013-8-14	2014-8-13	否
新湖控股有限公司	本公司	35,000,000.00	2013-8-19	2014-8-18	否
黄伟、李萍、邹丽华	本公司	50,000,000.00	2013-11-22	2014-11-21	否
黄伟、李萍、邹丽华	本公司	40,000,000.00	2013-11-22	2014-11-21	否
黄伟、李萍、邹丽华	本公司	25,000,000.00	2013-5-29	2014-5-28	否
黄伟、李萍、林俊波	本公司	100,000,000.00	2013-4-22	2014-4-21	否
黄伟、李萍	本公司	50,000,000.00	2013-8-29	2014-2-28	否
黄伟、李萍	本公司	30,000,000.00	2013-2-6	2014-2-5	否

黄伟、李萍	本公司	75,000,000.00	2012-7-20	2014-1-20	否
黄伟、李萍	本公司	75,000,000.00	2012-8-2	2014-2-2	否
黄伟、李萍	本公司	300,000,000.00	2012-7-27	2014-7-27	否
黄伟、李萍	本公司	130,000,000.00	2012-9-14	2014-7-27	否
黄伟、李萍	本公司	850,000,000.00	2012-9-27	2015-3-27	否
黄伟、李萍	本公司	200,000,000.00	2013-6-5	2015-6-5	否
黄伟、李萍	本公司	450,000,000.00	2013-8-29	2015-8-29	否
黄伟、李萍	本公司	137,300,000.00	2013-3-5	2014-9-5	否
黄伟、李萍	本公司	171,500,000.00	2013-3-5	2015-3-5	否
黄伟、李萍	本公司	171,980,000.00	2013-7-18	2015-7-18	否
黄伟、李萍	本公司	200,000,000.00	2013-6-9	2015-6-9	否
黄伟、李萍	本公司	78,300,000.00	2013-6-9	2014-12-9	否
黄伟、李萍	本公司	21,700,000.00	2013-6-21	2014-12-21	否
黄伟、李萍	本公司	249,000,000.00	2013-9-25	2015-3-25	否
黄伟、李萍	本公司	1,000,000,000.00	2013-12-2	2015-12-2	否
黄伟、李萍	本公司	300,000,000.00	2013-7-5	2015-7-5	否
黄伟、李萍	本公司	300,000,000.00	2013-9-4	2015-1-19	否
黄伟	本公司	169,900,000.00	2013-5-24	2014-11-23	否
黄伟	本公司	74,900,000.00	2013-6-21	2014-12-20	否
黄伟	本公司	25,000,000.00	2013-7-9	2015-1-8	否
黄伟	本公司	800,000,000.00	2013-9-23	2015-9-23	否
黄伟、李萍	平阳县利得海涂围垦开发有限公司	27,600,000.00	2013-1-29	2014-1-28	否
黄伟、李萍	平阳县利得海涂围垦开发有限公司	111,200,000.00	2013-3-6	2014-3-5	否
黄伟、李萍	平阳县利得海涂围垦开发有限公司	93,500,000.00	2013-4-24	2014-4-23	否
黄伟、李萍	平阳县利得海涂围垦开发有限公司	800,000,000.00	2013-10-30	2015-11-17	否
浙江新湖集团股份有限公司	浙江允升投资集团有限公司	10,000,000.00	2013-6-25	2014-5-24	否
浙江新湖集团股份有限公司、黄伟	浙江允升投资集团有限公司	35,000,000.00	2013-11-1	2014-11-1	否
新湖控股有限公司、黄伟	浙江允升投资集团有限公司	50,000,000.00	2013-9-3	2014-9-3	否

黄伟、李萍	浙江允升投资集团有限公司	53,400,000.00	2012-10-23	2014-4-23	否
黄伟、李萍	浙江允升投资集团有限公司	188,900,000.00	2012-10-23	2014-4-23	否
黄伟、李萍	浙江允升投资集团有限公司	30,000,000.00	2013-3-25	2014-3-24	否
黄伟、李萍	浙江允升投资集团有限公司	100,000,000.00	2013-12-5	2015-12-4	否
黄伟、李萍	浙江允升投资集团有限公司	100,000,000.00	2013-12-31	2015-12-31	否
黄伟、李萍	浙江允升投资集团有限公司	250,000,000.00	2013-12-11	2016-12-10	否
黄伟、李萍	苏州新湖置业有限公司	125,000,000.00	2011-9-22	2014-9-21	否
黄伟、李萍	苏州新湖置业有限公司	50,000,000.00	2013-4-12	2014-6-30	否
黄伟、李萍	苏州新湖置业有限公司	150,000,000.00	2013-4-12	2014-12-30	否
黄伟、李萍	苏州新湖置业有限公司	200,000,000.00	2013-4-26	2015-4-26	否
黄伟、李萍	苏州新湖置业有限公司	250,000,000.00	2013-9-3	2015-9-2	否
黄伟、李萍	苏州新湖置业有限公司	250,000,000.00	2013-11-26	2015-11-25	否
黄伟、李萍	苏州新湖置业有限公司	300,000,000.00	2013-12-20	2015-12-19	否
黄伟、李萍	杭州新湖明珠置业有限公司	800,000,000.00	2013-4-25	2016-4-24	否
黄伟、李萍	丽水新湖置业有限公司	210,000,000.00	2012-11-28	2014-11-27	否
黄伟、李萍	丽水新湖置业有限公司	700,000,000.00	2013-1-31	2014-11-27	否
黄伟、李萍	乐清新湖置业有限公司	470,000,000.00	2013-10-22	2017-10-22	否
黄伟	浙江允升投资集团有限公司	50,000,000.00	2013-11-7	2014-11-6	否
黄伟	浙江允升投资集团有限公司	20,000,000.00	2013-10-18	2014-10-17	否
黄伟	浙江允升投资集团有限公司	50,000,000.00	2013-8-8	2014-8-8	否
黄伟	启东新湖投资开发有限公司	121,510,000.00	2012-3-5	2014-3-4	否
黄伟	启东新湖投资开发有限公司	425,000,000.00	2012-6-25	2014-6-24	否
小计		13,079,190,000.00			
浙江新湖房地产集团有限公司	海宁绿城新湖房地产开发有限公司	52,000,000.00	2013-3-15	2015-3-25	否
浙江新湖房地产集团有限公司	海宁绿城新湖房地产开发有限公司	60,000,000.00	2013-6-20	2015-6-17	否
浙江新湖房地产集团有限公司	海宁绿城新湖房地产开发有限公司	10,000,000.00	2013-6-20	2015-6-17	否
浙江新湖房地产集团有限公司	海宁绿城新湖房地产开发有限公司	10,000,000.00	2013-6-20	2015-3-25	否

本公司	浙江新湖集团股份有限公司	200,000,000.00	2013-6-18	2015-4-30	否
本公司	浙江新湖集团股份有限公司	50,000,000.00	2013-6-8	2014-6-7	否
本公司	浙江新湖集团股份有限公司	140,000,000.00	2013-9-6	2015-3-31	否
本公司	浙江新湖集团股份有限公司	200,000,000.00	2013-12-23	2015-4-30	否
本公司	浙江恒兴力控股集团 集团有限公司	200,000,000.00	2013-12-20	2014-12-31	否
小计		922,000,000.00			

4. 关联方资金拆借

(1) 资金拆入

关联方	拆入	归还
上海新湖绿城物业服务有限公司	8,000,000.00	14,000,000.00
嘉兴高级中学	165,514,716.30	165,517,229.24
嘉兴市秀洲现代实验学校	16,000,000.00	18,748,937.63
嘉兴南湖国际实验学校	15,000,000.00	16,701,392.72
海宁绿城新湖房地产开发有限公司	82,910,000.00	53,000,000.00
小 计	287,424,716.30	267,967,559.59

(2) 资金拆出

关联方	拆出	收回
甘肃西北矿业集团有限公司	146,072,083.34	90,000,000.00
小 计	146,072,083.34	90,000,000.00

5. 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]	950,000,000.00	150,000,000.00
盛京银行股份有限公司	借款利息	[注]	38,437,708.45	6,152,450.61

[注] 盛京银行股份有限公司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。

6. 对外投资的重大关联交易

新湖控股有限公司期初注册资本 382,222 万元（本公司出资 43.49%，浙江新湖集团股份有限公司出资 56.51%），本期增加注册资本 33,163 万元，均由本公司以 1.35 元/股的价格认缴。增资后，新湖控股有限公司注册资本变更为 415,385 万元，公司对其持股比例变更为 48%，浙

江新湖集团股份有限公司对其持股比例变更为 52%。

7. 其他

盛京银行股份有限公司本期为沈阳沈北金谷置业有限公司承兑银行承兑汇票 27,000 万元，期初未到期应付票据 54,000 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青蓝装饰工程有限公司承兑银行承兑汇票 30,000 万元，本期尚未解付，期末未到期应付票据 30,000 万元。本公司期末在盛京银行股份有限公司的存款余额为 499,499,570.22 元，本期收到存款利息 2,788,897.96 元，存款利率为中国人民银行公布的存款利率。

(三) 关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	嘉兴市秀洲现代实验学校	4,710,493.33	188,419.73	1,961,555.70	78,462.23
	嘉兴南湖国际实验学校	1,946,397.54	77,855.90	245,004.82	9,800.19
	沈阳新湖绿城物业服务服务有限公司	4,016,199.14	160,647.97	845,470.58	33,818.82
	甘肃西北矿业集团有限公司	145,549,647.74	5,821,985.91	89,477,564.40	3,579,102.58
小计		156,222,737.75	6,248,909.51	92,529,595.50	3,701,183.82
预付账款	沈阳新湖绿城物业服务服务有限公司	532,143.66			
	哈高科绥棱二塑防水工程有限公司	500,000.00			
小计		1,032,143.66			

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
应付账款	衢州新湖绿城物业服务服务有限公司	550,000.00	75,000.00
	浙江新湖绿城物业服务服务有限公司	1,000,000.00	200,000.00
	上海新湖绿城物业服务服务有限公司	4,683,175.38	
	沈阳新湖绿城物业服务服务有限公司	3,092,178.16	
	哈高科绥棱二塑防水工程有限公司	544,264.21	
小计		9,869,617.75	275,000.00
其他应付款	海宁绿城新湖房地产开发有限公司	475,255,293.20	445,345,293.20
	上海新湖绿城物业服务服务有限公司	958.21	7,601,712.28
	衢州新湖绿城物业服务服务有限公司	1,475.64	
	嘉兴高级中学	13,965,494.86	13,968,007.80
	湘财证券股份有限公司	290,000.00	290,000.00

小 计		489,513,221.91	467,205,013.28
-----	--	----------------	----------------

(四) 关键管理人员薪酬

2013 年度和 2012 年度，本公司关键管理人员报酬总额分别为 357 万元和 425.68 万元。

## 七、股份支付

### (一) 股份支付总体情况

#### 1. 明细情况

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	
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份期权行权价格的范围和合同剩余期限	本公司发行在外的股份期权的标的股票价格范围在 2.63 元/股至 4.49 元/股之间，合同的剩余期限为：第一期行权因达不到行权条件已失效，离第二期行权剩余 1 个月零 14 天，离第三期行权剩余为 1 年 1 个月零 14 天。[注]

[注] 截至报告日，第二期行权已达到行权条件，行权有效期为 2014 年 2 月 15 日至 2015 年 2 月 14 日，下同。

#### 2. 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%。

### (二) 以权益结算的股份支付情况

授予日权益工具公允价值的确定方法	[注]
对可行权权益工具数量的最佳估计的确定方法	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
资本公积中以权益结算的股份支付的累计金额	32,093,132.55
以权益结算的股份支付确认的费用总额	32,093,132.55

[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%。

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

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

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

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	1.50	5,523,950.00
第二个行权期	109,344,000.00	0.17	2.50	18,656,763.00
第三个行权期	82,008,000.00	0.28	3.50	23,167,665.00
合计	273,360,000.00			47,348,378.00

(三) 以股份支付服务情况

以股份支付换取的职工服务总额	截至 2013 年 12 月 31 日，公司授予的股票期权的第一期因未达到行权条件已失效，第二期、第三期尚处于等待期内，本期计算权益工具成本费用为 17,050,936.51 元。
----------------	--

(四) 股份支付的修改情况

根据公司股权激励计划第二十一条规定及公司 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。

根据上述修改情况，各期的可行权数量变更为：

行权期	期权份数	备注
第一个行权期	82,008,000	未达到行权条件，已失效
第二个行权期	109,344,000	
第三个行权期	82,008,000	
合计	273,360,000	

**八、或有事项**

为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

1. 为关联方提供的担保事项详见本财务报表附注六关联方及关联交易之说明。
2. 为非关联方提供的担保事项

## (1) 保证

被担保单位	贷款 金融机构	担保 借款金额	借款 到期日	备注
民丰特种纸股份有限公司	建设银行嘉兴分行	30,000,000.00	2014-10-27	
民丰特种纸股份有限公司	建设银行嘉兴分行	30,000,000.00	2014-11-24	
民丰特种纸股份有限公司	中国进出口银行	18,290,700.00	2014-11-7	担保金额为美元按 6.0969 汇率折算后人民币金额
民丰特种纸股份有限公司	中国进出口银行	24,387,600.00	2014-9-25	
民丰特种纸股份有限公司	中国银行嘉兴分行	11,248,780.50	2014-3-25	
民丰特种纸股份有限公司	中国银行嘉兴分行	7,560,156.00	2014-6-12	
美都控股股份有限公司	杭州联合银行三墩支行	48,000,000.00	2014-10-27	
美都控股股份有限公司	杭州联合银行三墩支行	32,000,000.00	2014-2-21	
美都控股股份有限公司	平安银行杭州分行	40,000,000.00	2014-4-1	
美都控股股份有限公司	平安银行杭州分行	20,000,000.00	2014-10-23	
美都控股股份有限公司	平安银行杭州分行	20,000,000.00	2014-10-27	
美都控股股份有限公司	平安银行杭州分行	20,000,000.00	2014-10-29	
济和集团有限公司	华夏银行武林支行	40,000,000.00	2014-11-11	
济和集团有限公司	中国银行开元支行	30,000,000.00	2014-6-9	
济和集团有限公司	中信银行风起支行	6,320,000.00	2014-6-28	
济和集团有限公司	中信银行风起支行	23,680,000.00	2014-6-2	
浙江绿城材料设备有限公司	中信银行西湖支行	100,000,000.00	2014-10-21	
浙江绿城材料设备有限公司	广发银行西湖支行	12,000,000.00	2014-4-24	
浙江绿城装饰工程有限公司	南京银行杭州分行	30,000,000.00	2014-1-1	
浙江绿城装饰工程有限公司	华夏银行解放支行	20,000,000.00	2014-5-20	
浙江绿城装饰工程有限公司	华夏银行解放支行	3,500,000.00	2014-2-27	
浙江绿城装饰工程有限公司	华夏银行解放支行	5,600,000.00	2014-3-11	
浙江绿城装饰工程有限公司	华夏银行解放支行	240,389.00	2014-4-22	
浙江绿城装饰工程有限公司	华夏银行解放支行	1,400,000.00	2014-4-24	
浙江绿城装饰工程有限公司	华夏银行解放支行	386,736.00	2014-5-1	
浙江绿城装饰工程有限公司	华夏银行解放支行	350,000.00	2014-6-4	
浙江绿城装饰工程有限公司	中信银行杭州分行	15,000,000.00	2014-7-22	
浙江绿城家居发展有限公司	北京银行杭州余杭支行	10,000,000.00	2014-12-23	
绿城房产建设管理有限公司	中信银行西湖支行	20,000,000.00	2014-10-11	
绿城房产建设管理有限公司	中信银行西湖支行	900,000.00	2015-4-30	
绿城房产建设管理有限公司	中信银行西湖支行	600,000.00	2015-4-30	
小 计		621,464,361.50		

(2) 截至 2013 年 12 月 31 日, 本公司下属房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 39.14 亿元。

## 九、承诺事项

1. 截至资产负债表日, 本公司已签订正在履行的土地出让合同 45.7382 亿元, 已支付 33.7266 亿元, 尚未支付 12.0116 亿。

2. 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 118.67 亿元, 已支付 71.49 亿元, 尚未支付 47.18 亿元, 本公司将根据合同约定与实际的履行情况进行支付。

3. 截至资产负债表日, 本公司已签订正在履行的探矿权转让合同 6.4 亿元, 已支付转让款 5.8 亿, 尚未支付 0.6 亿元。

## 十、资产负债表日后事项

### 1. 浙江新湖集团股份有限公司增持本公司股份计划

浙江新湖集团股份有限公司计划在 2014 年 1 月 31 日前通过上海证券交易所系统以集中竞价的方式增持本公司股份, 增持金额不低于 5 亿元人民币。

截至 2014 年 1 月 31 日, 浙江新湖集团股份有限公司通过上海证券交易所交易系统合计增持本公司 A 股股份 168,504,811 股, 占本公司股份总额(6,258,857,807 股)的 2.69%; 增持金额为 526,167,446 元。本次增持计划完成后, 浙江新湖集团股份有限公司及其控股子公司合计持有本公司股份 4,314,286,760 股, 占公司总股本的 68.93%。

2014 年 2 月 8 日, 浙江新湖集团股份有限公司及其控股子公司浙江恒兴力控股集团有限公司拟继续通过上海证券交易所集中竞价方式增持本公司股份, 增持金额不低于 3 亿元人民币, 增持期限为六个月。

2014 年 2 月 25 日, 浙江新湖集团股份有限公司通过上海证券交易所交易系统增持了本公司 A 股股份 1,158,815 股, 约占本公司已发行股份总额(6,258,857,807 股)的 0.02%; 增持金额为 3,316,869.48 元。本次增持后, 浙江新湖集团股份有限公司及其控股子公司合计持有本公司股份 4,315,445,575 股, 占本公司股份总额的 68.95%。

2. 2014 年 1 月 7 日, 公司全资子公司沈阳新湖房地产开发有限公司以 22,915 万元竞得沈阳市于洪区于洪产业大道北 4 号出让地块的土地使用权。该地块土地面积为 146,413.96 平方米, 规划用地性质为居住用地, 土地使用权出让年限为 70 年, 容积率不大于 1.5 且不得小于 1.0, 建筑密度不大于 35%。

3. 公司拟与新湖控股签订《阳光保险集团股份转让意向协议》, 收购新湖控股持有的阳光保险集团 42000 万股股份(占其总股本的 6.26%), 根据审计评估结果双方协商确定转让价格。

2014 年 3 月 20 日召开的公司第八届董事会第三十一次会议已审议通过了该意向协议的议案。正式协议需提交公司董事会和股东大会审议，并需经保险主管部门审核批准后生效。

## 十一、其他重要事项

### (一) 企业合并

企业合并情况详见本财务报表附注四企业合并及合并财务报表之说明。

### (二) 以公允价值计量的资产和负债

项 目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末数
金融资产					
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（不含衍生金融资产）	7,090,699.06	1,302,545.20			27,726,244.26
2. 衍生金融资产		-2,980.00			885,486.00
3. 可供出售金融资产	204,228,733.85		-211,653,798.02		621,801,219.82
金融资产小计	211,319,432.91	1,299,565.20	-211,653,798.02		650,412,950.08

### (三) 外币金融资产和外币金融负债

项 目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末数
金融负债	21,381,315.83				

### (四) 其他

1. 2013 年 2 月 28 日，公司与上海逸合投资管理有限公司（以下简称“上海逸合”）、上海颐腾投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“上海颐腾”）以 152,720 万元的价格联合竞得乐清市滨海新区 H-b12、H-b15-1 出让地块，并共同出资设立乐清新湖置业有限公司。该两宗地块的土地面积分别为 81,123 平方米、105,844 平方米，土地用途为住宅，出让年限 70 年，地块容积率分别为不大于 1.5、不大于 1.3，建筑密度不大于 33%，绿地率不小于 30%。

2. 2013 年 4 月 28 日，公司与章烈成、章雷以 50,370 万元的价格联合竞得温州平阳县西湾围涂区块 A-19、A-20、A-21、A-22 出让地块，其中公司出资 51%、章烈成出资 41.52%、章雷出资 7.48%。该 4 幅地块总土地面积为 111,843 平方米，土地用途为住宅、批发零售用地（允许分割出售），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，建筑密度不大于 30%。

2013年11月1日，公司控股子公司平阳伟成置业有限公司竞拍获得温州平阳县西湾围涂区块 A-16 地块，竞拍价为 18,505 万元。该幅地块土地面积为 41,122 平方米，土地用途为住宅，出让

年限为70年，容积率不大于1.2，建筑密度不大于35%。

2013年12月20日，公司控股子公司平阳伟成置业有限公司竞得温州平阳县西湾围涂区块A-17、A-24、A-25、A-26、A-27、A-36、A-37、A-38、A-39出让地块，竞买价合计为115,989万元。该9幅地块总土地面积为257,749平方米，土地用途为住宅、批发零售用地（允许分割出售），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，建筑密度不大于30%。

3. 本期公司全资子公司南通新湖置业有限公司和新设子公司南通启新置业有限公司于2013年11月20日和2013年12月2日以总价106,300万元取得启东市寅阳镇15幅地块的土地使用权。该15幅地块的编号分别为13124~13138号，总土地面积为561,586平方米，土地用途为商住，出让年限为居住70年、商业40年，容积率不大于2.5，建筑密度不大于55%。

4. 2013年10月28日，公司与上海逸合共同出资设立的控股子公司上海融喆投资发展有限公司竞拍获得瑞安万松城市综合体一号、二号、三号出让地块。该三宗地块的土地面积分别为66,351.80平方米、64,260.91平方米和29,232.23平方米，土地用途为商住，出让年限住宅用地为70年、商服用地为40年，地块容积率分别为不大于2.54、不大于2.56和不大于2.57，建筑密度不大于40%，绿地率不小于25%。

5. 2013年5月14日公司与上海文俊投资有限公司签订《股权转让协议》，公司向上海文俊投资有限公司转让成都农村商业银行股份有限公司股份48,750万股，每股转让价为1.79元，转让价款共计人民币87,262.50万元，截至2013年12月31日，公司已收到上述全部转让款，相应股权证变更手续已完成。

6. 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）2012年12月7日与平阳县国土资源局（以下简称平阳国土局）签署了《收储合同》，平阳国土局以人民币4,430,393,849.00元收储平阳利得平阳西湾海涂围垦项目海域使用权项下已完成围垦的土地3,487,568.16平方米（约合5,231.35亩），收储合同签订之日后十二个月内，平阳国土局将收储总价款支付给平阳利得，截至2013年12月31日已收到收储款1,048,005,500.00元。现基于原收储合同和其执行的现实情况，双方经友好协商，就土地收储款的支付事宜签订补充协议。同意平阳国土局应支付给平阳利得的土地收储款支付时间在《收储合同》约定的支付时间基础上顺延十八个月。该事项已于2013年12月6日经公司第八届董事会第二十六次会议审议通过。

根据平阳县人民政府（2013）88号专题会议纪要精神，明确围垦土地收储款由平阳县滨海新区建设管理委员会支付给子公司平阳利得，故本期将应收平阳县国土资源局该笔款项转挂应收平阳县滨海新区建设管理委员会。

7. 公司2008年参与盛京银行股份有限公司（以下简称盛京银行）的增资扩股，出资4.5亿元，持有该公司30,000万股，占股本比例为8.12%。经盛京银行2013年第三次临时股东大会

审议分期变更注册资本,首期新增股本4亿股,盛京银行股份总额由369,600万股变更为409,600万股,每股认购价格为5.5元。盛京银行已于2013年12月收到上述全部入股款,本次增资事项业经天健会计师事务所审验,并由其出具了《验资报告》(天健验[2013]1-14号)。本次增资扩股完成后,盛京银行的注册资本增加至409,600万元,本公司持有盛京银行30,000万股,持股比例由8.12%变更为7.32%,仍为盛京银行第三大股东。

8. 2013年8月1日,公司第八届董事会第十六次会议审议通过了《关于公司非公开发行A股股票方案的议案》。公司拟采用非公开发行的方式发行股票,本次发行股票价格不低于3.07元/股,发行股份数量不超过179,100万股(含179,100万股)、每股面值1.00元,本次发行募集资金总额不超过550,000万元,在中国证监会核准后六个月内选择适当时机向特定对象发行股票。该议案已于2013年8月19日经新湖中宝2013年度第二次临时股东大会决议通过。

9. 根据公司第七届董事会第四十六次会议及2011年第五次临时股东大会审议通过的《关于增资新湖控股有限公司的议案》,2013年7月16日公司出资44,770.05万元按1.35元/股的价格对新湖控股有限公司进行增资。增资后,新湖控股有限公司实收资本变更为415,385万元,公司对其持股比例变更为48%,浙江新湖集团股份有限公司对其持股比例变更为52%。

10. 2013年4月10日,公司第八届董事会第九次会议审议通过了《关于与温州银行股份有限公司签订〈温州银行定向增发认购意向协议书〉的议案》。公司拟认购温州银行股份有限公司(以下简称温州银行)定向增发股份33,000万股至37,500万股,认购价格浮动区间设定在温州银行2012年未经会计师事务所审计后每股净资产的1.2倍-1.4倍。

公司于2013年8月19日在浙江股权交易中心参与竞拍,以3.8元/股竞得温州银行定向增发股份35,000万股,投资总额133,000万元人民币,占温州银行本次增资扩股后股份总额的13.96%(温州银行本次增资扩股股份数量规模为78,000万股,增资完成后股份总额为250,800万股)。期末投资款已支付,但认购股份事项尚待中国银行业监督管理委员会等相关部门审查批准后生效。

11. 本公司于2008年以1.8元每股的价格购入吉林银行1亿股股份。2013年12月6日,根据新湖中宝总裁办公室的决定,拟将吉林银行1亿股股份以2.1元/股的价格全部转让给上海港航股权投资有限公司。根据2013年12月9日双方达成的转让协议,双方将按照协商及工商变更手续进度分两次付款。本公司已于2013年12月20日收到5,000万元股权转让款,剩余款项将在中国银行业监督管理委员会审查批准后的45个工作日内(如上述45个工作日内目标股份未完成工商登记的,则为工商变更登记完成之日起3个工作日内)支付。截至2013年12月31日,该交易尚未取得中国银行业监督管理委员会审查批准。

12. 2013年12月6日,公司第八届董事会第二十七次会议决议审议通过了《关于与国投瑞银基金管理有限公司签订境外投资资产管理合同的议案》。本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，委托现金资产最高额为 7 亿元，委托期限为 2 年，托管人：交通银行股份有限公司。

13. 根据 2013 年 1 月公司与大业信托公司签订的《股权收益权转让及回购协议》的约定，大业信托公司拟设立“大业信托·新湖控股股权收益权投资集合资金信托计划”，拟募集不超过 30,000 万元的信托资金受让公司持有的新湖控股对应注册资本 56,412 万元股权的收益权。从信托计划成立之日起满 18 个月，公司应按照约定的价格回购大业信托公司持有的新湖控股对应注册资本 56,412 万元股权的收益权。

截至2013年4月，本公司已收到上述股权收益权的全部转让款30,000万元。鉴于该股权收益权转让实质系公司以新湖控股股权作质押融资，公司因负有对信托计划的股权收益权的回购义务，故对于收到的上述转让款，本公司账面作为负债处理，相应对新湖控股的长期股权投资不作处理。

14. 根据 2013 年 3 月公司与苏州信托公司签订的《股权收益权转让及回购合同》的约定，苏州信托公司拟设立“苏信理财·瑞城 A1201 集合资金信托计划”，该信托计划首期拟募集不超过 33,000 万元的信托资金受让公司持有的美丽洲公司 60%股权的收益权，第二期拟募集不超过 19,000 万元的信托资金受让公司持有的美丽洲公司 40%股权的收益权。从信托计划成立之日起满 24 个月内，公司应按照约定的时间和价格回购苏州信托公司持有的美丽洲公司 60%股权的收益权和 40%股权的收益权。

本公司已于2013年3月5日和2013年7月18日分别收到美丽洲公司60%股权收益权的转让款30,880万元和40%股权收益权的转让款17,198万元。鉴于上述股权收益权转让实质系公司以美丽洲公司股权作质押融资，公司因负有对信托计划的股权收益权的回购义务，故对于收到的上述转让款，本公司账面作为负债处理，相应对美丽洲公司的长期股权投资不作处理。

15. 根据 2013 年 3 月公司与中建投信托公司签订的《股权收益权买入返售合同》的约定，中建投信托公司拟设立“中投·新湖·西北矿业投资集合资金信托计划”，募集不超过 33,000 万元的信托资金受让公司持有的西北矿业公司 21,500 万股股权的收益权。从信托计划成立之日起满 24 个月，公司应按照约定的价格回购中建投信托公司持有的西北矿业公司 21,500 万股股权的收益权。

本公司已于2013年4月收到西北矿业公司21,500万股股权收益权转让款33,000万元。鉴于上述股权收益权转让实质系公司以西北矿业公司股权作质押融资，公司因负有对信托计划的股权收益权的回购义务，故对于收到的上述转让款，本公司账面作为负债处理，相应对西北矿业公司的长期股权投资不作处理。

16. 根据 2013 年 6 月 5 日公司与中江信托公司签订的《股权收益权转让及回购合同》的约定，中江信托公司拟设立“中江国际·金虎 219 号新湖控股股权收益权投资集合资金信托计划”，

拟募集不超过 30,000 万元的信托资金受让公司持有的新湖控股对应注册资本 61,225 万元股权的收益权。从信托计划成立之日起满 18 个月,公司应按照约定的价格回购中江信托公司持有新湖控股对应注册资本 61,225 万元股权的收益权。

本公司已于2013年6月收到新湖控股对应注册资本61,225万元股权收益权的转让款30,000万元。鉴于上述股权收益权转让实质系公司以新湖控股股权作质押融资,公司因负有对信托计划的股权收益权的回购义务,故对于收到的上述转让款,本公司账面作为负债处理,相应对新湖控股的长期股权投资不作处理。

17. 根据 2013 年 8 月公司与中建投信托公司签订的《股权收益权买入返售合同》的约定,中建投信托公司拟设立“中建投·新湖控股股权收益权投资集合资金信托计划”,拟募集不超过 25,000 万元的信托资金受让公司持有的新湖控股对应注册资本 44,985 万元股权的收益权。从信托计划成立之日起满 18 个月,公司应按照约定的价格回购中建投信托公司持有新湖控股对应注册资本 44,985 万元股权的收益权。

本公司已于2013年9月25日收到新湖控股对应注册资本44,985万元股权收益权的转让款24,900万元。鉴于上述股权收益权转让实质系公司以新湖控股股权作质押融资,公司因负有对信托计划的股权收益权的回购义务,故对于收到的上述转让款,本公司账面作为负债处理,相应对新湖控股的长期股权投资不作处理。

18. 根据 2013 年 12 月公司与安信信托公司、上海逸合投资管理有限公司等签订的《投资合作协议》及对应的《股权转让协议》、《股权收益权转让协议》的约定,安信信托公司拟设立“安信新湖中宝滨海新区项目投资集合信托计划”,该信托计划募集规模不超过 130,000 万元,其中 7,500 万元信托资金受让公司持有的上海融喆投资发展有限公司 30%股权及 45%股权的收益权,剩余信托资金向上海融喆投资发展有限公司发放股东借款。

本公司已于 2013 年 12 月 6 日和 2013 年 12 月 23 日分别收到上海融喆投资发展有限公司 30%股权的转让款 3,000 万元和 45%股权收益权的转让款 2,750 万元。根据投资协议约定,从信托计划成立之日起满 24 个月内,公司应按照约定的时间和价格回购安信信托公司持有的上海融喆投资发展有限公司 30%股权和 45%股权的收益权。另约定公司回购上海融喆投资发展有限公司 30%股权后需毫不迟延地转让给上海逸和投资管理有限公司。

鉴于公司持有的上海融喆投资发展有限公司 30%股权实质上已对外转让,对于收到的 3,000 万元股权转让款本公司账面作为处置长期股权投资处理。而股权收益权转让实质系以上海融喆投资发展有限公司股权收益权作质押融资,公司因负有对信托计划的股权收益权的回购义务,故对于收到的 2,750 万元股权收益权转让款,本公司账面作为负债处理,相应对上海融喆投资发展有限公司的长期股权投资不作处理。

19. 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。

20. 截至资产负债表日，本公司第一大股东浙江新湖集团股份有限公司已将持有的本公司股份 3,179,618,970 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 444,730,000 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 146,150,000 股用于质押。

## 十二、母公司财务报表项目注释

### （一）母公司资产负债表项目注释

#### 1. 应收账款

##### （1）明细情况

##### 1) 类别明细情况

种 类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备				
按组合计提坏账准备				
组合 1	7,637,333.60	100.00		
组合 2				
小 计	7,637,333.60	100.00		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备				
合 计	7,637,333.60	100.00		

（续上表）

种 类	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备				
按组合计提坏账准备				
组合 1	84,000,588.80	97.37		
组合 2	2,272,627.00	2.63	129,054.09	5.68

小 计	86,273,215.80	100.00	129,054.09	0.15
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备				
合 计	86,273,215.80	100.00	129,054.09	0.15

2) 组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内				2,000,000.20	88.00	80,000.01
1-2 年				45,594.00	2.01	3,647.52
2-3 年				227,032.80	9.99	45,406.56
小 计				2,272,627.00	100.00	129,054.09

(2) 无应收持有公司 5%以上 (含 5%) 表决权股份的股东单位款项。

(3) 应收账款金额前 5 名情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占应收账款余额的比例 (%)
芜湖长江长置业有限公司	子公司	5,000,000.00	1-2 年	65.47
苏州新湖置业有限公司	子公司	1,089,868.00	1 年以内	14.27
丽水新湖置业有限公司	二级子公司	877,745.00	1 年以内	11.49
沈阳新湖房地产开发有限公司	子公司	626,640.60	1 年以内	8.21
沈阳沈北金谷置业有限公司	二级子公司	43,080.00	1 年以内	0.56
小 计		7,637,333.60		100.00

(4) 应收关联方款项

单位名称	与本公司关系	账面余额	占应收账款余额的比例 (%)
芜湖长江长置业有限公司	子公司	5,000,000.00	65.47
苏州新湖置业有限公司	子公司	1,089,868.00	14.27
丽水新湖置业有限公司	二级子公司	877,745.00	11.49
沈阳新湖房地产开发有限公司	子公司	626,640.60	8.21
沈阳沈北金谷置业有限公司	二级子公司	43,080.00	0.56
小 计		7,637,333.60	100.00

## 2. 其他应收款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备				
按组合计提坏账准备				
组合 1	6,076,543,305.81	92.84		
组合 2	468,391,732.00	7.16	19,541,839.92	4.17
小 计	6,544,935,037.81	100.00	19,541,839.92	0.30
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备				
合 计	6,544,935,037.81	100.00	19,541,839.92	0.30

(续上表)

种 类	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备				
按组合计提坏账准备				
组合 1	3,380,757,184.19	95.30		
组合 2	166,856,524.56	4.70	6,963,540.98	4.17
小 计	3,547,613,708.75	100.00	6,963,540.98	0.20
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备				
合 计	3,547,613,708.75	100.00	6,963,540.98	0.20

2) 组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	462,727,465.84	98.79	18,509,098.63	161,424,524.56	96.74	6,456,980.98
1-2 年	834,266.16	0.18	66,741.29	4,832,000.00	2.90	386,560.00
2-3 年	4,830,000.00	1.03	966,000.00	600,000.00	0.36	120,000.00
小 计	468,391,732.00	100.00	19,541,839.92	166,856,524.56	100.00	6,963,540.98

(2) 无应收持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

(3) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	款项性质或内容
浙江允升投资集团有限公司	子公司	758,363,833.98	1 年以内	11.59	往来款
瑞安市中宝置业有限公司	二级子公司	670,360,479.42	1 年以内	10.24	往来款
贵州新湖能源有限公司	子公司	606,180,944.99	1 年以内	9.26	往来款
浙江新湖房地产集团有限公司	子公司	598,224,450.62	2 年以内	9.14	往来款
嘉兴新湖中房置业有限公司	子公司	429,366,446.66	1 年以内	6.56	往来款
小 计		3,062,496,155.67		46.79	

(4) 其他应收关联方款项

单位名称	与本公司关系	账面余额	占其他应收款余额的比例(%)
浙江允升投资集团有限公司	子公司	758,363,833.98	11.59
瑞安市中宝置业有限公司	二级子公司	670,360,479.42	10.24
贵州新湖能源有限公司	子公司	606,180,944.99	9.26
浙江新湖房地产集团有限公司	子公司	598,224,450.62	9.14
嘉兴新湖中房置业有限公司	子公司	429,366,446.66	6.56
九江新湖中宝置业有限公司	子公司	403,600,791.91	6.17
舟山新湖保亿置业有限公司	二级子公司	374,975,854.78	5.73
浙江澳辰地产发展有限公司	二级子公司	329,592,624.93	5.04
乐清新湖置业有限公司	子公司	312,674,041.67	4.78
平阳伟成置业有限公司	子公司	306,900,277.78	4.69
天津新湖中宝投资有限公司	子公司	220,813,166.66	3.37
杭州新湖美丽州置业有限公司	子公司	207,075,467.24	3.16
浙江新兰得置业有限公司	二级子公司	158,794,874.96	2.43
丽水新湖置业有限公司	二级子公司	95,626,806.88	1.46
平阳县利得海涂围垦开发有限公司	子公司	93,592,717.71	1.43
南通启新置业有限公司	二级子公司	80,626,388.89	1.23
香港新湖投资有限公司	子公司	79,905,909.90	1.22
滨州新湖房地产开发有限公司	子公司	78,017,766.10	1.19
九江新湖远洲置业有限公司	子公司	77,390,378.76	1.18
天津新湖凯华投资有限公司	二级子公司	56,394,971.78	0.86

南通新湖置业有限公司	二级子公司	40,895,277.78	0.62
沈阳沈北金谷置业有限公司	二级子公司	30,000,000.00	0.46
丰宁承龙矿业有限公司	子公司	19,775,923.78	0.30
杭州新湖鸬鸟置业有限公司	二级子公司	15,294,022.03	0.23
义乌北方(天津)国际商贸城有限公司	子公司	14,754,444.44	0.23
杭州新湖明珠置业有限公司	二级子公司	14,256,864.37	0.22
上海中瀚置业有限公司	子公司	2,986,775.01	0.05
上海融喆投资发展有限公司	子公司	101,802.78	0.01
甘肃西北矿业集团有限公司	联营企业	145,549,647.74	2.22
小 计		6,222,092,953.55	95.07

### 3. 长期股权投资

#### (1) 明细情况

被投资单位	核算方法	投资成本	期初数	增减变动	期末数
沈阳新湖房地产开发有限公司	成本法	275,099,791.26	275,099,791.26		275,099,791.26
泰安新湖房地产开发有限公司	成本法	79,996,115.00	79,996,115.00		79,996,115.00
江苏新湖宝华置业有限公司	成本法	295,959,508.06	295,959,508.06		295,959,508.06
苏州新湖置业有限公司	成本法	327,281,310.27	327,281,310.27		327,281,310.27
芜湖长江长置业有限公司	成本法	103,026,096.76	103,026,096.76		103,026,096.76
上海中瀚置业有限公司	成本法	256,676,000.00	256,676,000.00		256,676,000.00
浙江新湖房地产集团有限公司	成本法	270,792,733.83	270,792,733.83		270,792,733.83
杭州新湖美丽洲置业有限公司	成本法	422,007,907.98	422,007,907.98		422,007,907.98
衢州新湖房地产开发有限公司	成本法	239,994,775.90	239,994,775.90		239,994,775.90
九江新湖远洲置业有限公司	成本法	86,556,921.45	86,556,921.45		86,556,921.45
桐乡新湖升华置业有限公司	成本法	214,000,000.00	214,000,000.00		214,000,000.00

滨州新湖房地产开发 有限公司	成本法	30,000,000.00	30,000,000.00		30,000,000.00
浙江允升投资集团有 限公司	成本法	401,473,476.79	401,473,476.79		401,473,476.79
新湖期货有限公司	成本法	46,500,000.00	46,500,000.00		46,500,000.00
上海新湖明珠置业有 限公司			112,876,500.00	-112,876,500.00	
丰宁承龙矿业有限公 司	成本法	130,000,000.00	130,000,000.00		130,000,000.00
浙江新兰得置业有限 公司			239,080,000.00	-239,080,000.00	
上海新湖房地产开发 有限公司	成本法	40,000,000.00	40,000,000.00		40,000,000.00
浙江澳辰地产发展有 限公司			75,992,750.00	-75,992,750.00	
绍兴百大房地产有限 责任公司	成本法	4,500,000.00	4,500,000.00		4,500,000.00
绍兴市红太阳物业管 理有限公司	成本法	50,000.00	50,000.00		50,000.00
温州新湖房地产开发 有限公司	成本法	46,142,313.13	46,142,313.13		46,142,313.13
九江新湖中宝置业有 限公司	成本法	70,000,000.00	70,000,000.00		70,000,000.00
启东新湖投资开发有 限公司	成本法	75,000,000.00	75,000,000.00		75,000,000.00
嘉兴新湖中房置业有 限公司	成本法	76,500,000.00	76,500,000.00		76,500,000.00
天津新湖中宝投资有 限公司	成本法	30,000,000.00	30,000,000.00		30,000,000.00
义乌北方(天津)国 际商贸城有限公司	成本法	30,000,000.00	30,000,000.00		30,000,000.00
平阳县利得海涂围垦 开发有限公司	成本法	1,110,000,000.00	1,110,000,000.00		1,110,000,000.00
香港新湖投资有限公 司	成本法	73,519,454.10	73,519,454.10		73,519,454.10
新湖影视传播有限公 司	成本法	49,000,000.00	49,000,000.00		49,000,000.00
内蒙古新湖能源发展 有限公司			50,000,000.00	-50,000,000.00	

南通新湖置业有限公司	成本法	20,000,000.00	20,000,000.00		20,000,000.00
南通启阳建设开发有限公司	成本法	20,000,000.00	20,000,000.00		20,000,000.00
贵州新湖能源有限公司	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00
乐清新湖置业有限公司	成本法	65,000,000.00		65,000,000.00	65,000,000.00
平阳伟成置业有限公司	成本法	5,100,000.00		5,100,000.00	5,100,000.00
上海融喆投资发展有限公司	成本法	60,000,000.00		60,000,000.00	60,000,000.00
南通启新置业有限公司	成本法	20,000,000.00		20,000,000.00	20,000,000.00
新湖控股有限公司	权益法	2,358,127,500.00	2,067,336,890.98	312,480,524.46	2,379,817,415.44
内蒙古合和置业有限公司	权益法	10,000,000.00			
盛京银行股份有限公司	权益法	373,095,800.75	1,244,906,334.08	374,521,940.64	1,619,428,274.72
锦泰财产保险股份有限公司	权益法	200,000,000.00	174,104,729.88	-11,379,314.57	162,725,415.31
甘肃西北矿业集团有限公司	权益法	660,522,435.60	659,938,571.92	-23,513,182.98	636,425,388.94
成都农村商业银行股份有限公司			857,097,792.91	-857,097,792.91	
上海大智慧股份有限公司	权益法	143,393,521.33	507,733,600.06	-261,623,247.70	246,110,352.36
上海钻石交易所有限公司	成本法	1,958,852.00	1,958,852.00		1,958,852.00
长城证券有限责任公司	成本法	70,725,600.00	70,725,600.00		70,725,600.00
湘财证券股份有限公司	成本法	110,000,000.00	110,000,000.00		110,000,000.00
浙江古纤道新材料股份有限公司	成本法	270,000,000.00	270,000,000.00		270,000,000.00
青海碱业有限公司	成本法	280,000,000.00	280,000,000.00		280,000,000.00
镇江新湖置业有限公司			21,580,000.00	-21,580,000.00	

杭州安睿东枢纽投资 合伙企业(有限合伙)	成本法	55,000,000.00		55,000,000.00	55,000,000.00
合 计		9,557,000,114.21	11,617,408,026.36	-761,040,323.06	10,856,367,703.30

(续上表)

被投资 单位	持股 比例 (%)	表决权 比例 (%)	持股比例与表决权 比例不一致的说明	减值准备	本期计提 减值准备	本期现金红利
沈阳新湖房地产开发有限公司	100.00	100.00				
泰安新湖房地产开发有限公司	100.00	100.00				
江苏新湖宝华置业有限公司	100.00	100.00				20,000,000.00
苏州新湖置业有限公司	100.00	100.00				278,000,000.00
芜湖长江长置业有限公司	100.00	100.00				
上海中瀚置业有限公司	100.00	100.00				
浙江新湖房地产集团有限公司	100.00	100.00				260,000,000.00
杭州新湖美丽洲置业有限公司	100.00	100.00				
衢州新湖房地产开发有限公司	89.29	89.29				54,466,900.00
九江新湖远洲置业有限公司	70.00	70.00				84,000,000.00
桐乡新湖升华置业有限公司	100.00	100.00				
滨州新湖房地产开发有限公司	100.00	100.00				
浙江允升投资集团有限公司	100.00	100.00				
新湖期货有限公司	20.56	20.56				
上海新湖明珠置业有限公司						
丰宁承龙矿业有限公司	80.00	80.00				
浙江新兰得置业有限公司						
上海新湖房地产开发有限公司	20.00	20.00				
浙江澳辰地产发展有限公司						
绍兴百大房地产有限责任公司	90.00	90.00				
绍兴市红太阳物业管理有限公司	10.00	10.00				
温州新湖房地产开发有限公司	90.00	90.00				

九江新湖中宝置业有限公司	70.00	70.00				
启东新湖投资开发有限公司	100.00	100.00				
嘉兴新湖中房置业有限公司	51.00	51.00				
天津新湖中宝投资有限公司	100.00	100.00				
义乌北方（天津）国际商贸城有限公司	100.00	100.00				
平阳县利得海涂围垦开发有限公司	51.00	51.00				
香港新湖投资有限公司	100.00	100.00				
新湖影视传播有限公司	70.00	70.00				
内蒙古新湖能源发展有限公司						
南通新湖置业有限公司	40.00	40.00				
南通启阳建设开发有限公司	40.00	40.00				
贵州新湖能源有限公司	100.00	100.00				
乐清新湖置业有限公司	65.00	65.00				
平阳伟成置业有限公司	51.00	51.00				
上海融喆投资发展有限公司	60.00	60.00				
南通启新置业有限公司	40.00	40.00				
新湖控股有限公司	48.00	48.00				
内蒙古合和置业有限公司	20.00	20.00				
盛京银行股份有限公司	7.32	7.32				
锦泰财产保险股份有限公司	18.18	18.18				
甘肃西北矿业集团有限公司	34.40	34.40				
成都农村商业银行股份有限公司						
上海大智慧股份有限公司	4.48	4.48				
上海钻石交易所有限公司	5.00	5.00				1,350,000.00
长城证券有限责任公司	0.72	0.72				
湘财证券股份有限公司	3.44	3.44				
浙江古纤道新材料股份有限公司	6.25	6.25				

青海碱业有限公司	10.83	10.83				
镇江新湖置业有限公司						
杭州安睿东枢纽投资合伙企业(有限合伙)	28.37	28.37				
合 计						697,816,900.00

(2) 其他说明

期末, 已有账面价值 577,217.37 万元的长期股权投资用于担保。

(二) 母公司利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
主营业务收入	2,402,162,060.86	1,955,895,674.28
其他业务收入	6,112,378.42	33,137,624.70
营业成本	2,281,261,917.20	1,883,789,757.51

(2) 主营业务收入/主营业务成本(分行业)

行业名称	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
商业贸易	2,281,739,255.86	2,278,911,841.00	1,862,042,574.28	1,857,238,426.23
咨询服务[注]	120,422,805.00		93,853,100.00	
小 计	2,402,162,060.86	2,278,911,841.00	1,955,895,674.28	1,857,238,426.23

[注] 咨询服务收入系本公司向子公司提供咨询服务取得的收入。

(3) 主营业务收入/主营业务成本(分地区)

地区名称	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
浙江	2,402,162,060.86	2,278,911,841.00	1,955,895,674.28	1,857,238,426.23
小 计	2,402,162,060.86	2,278,911,841.00	1,955,895,674.28	1,857,238,426.23

(4) 公司前 5 名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
上海黄金交易所	711,492,420.00	29.54

上海万钰祥金属材料有限公司	602,352,464.01	25.01
德华集团控股股份有限公司	215,424,428.47	8.95
金川集团国际贸易有限公司	200,277,386.25	8.32
湖州德耀化工贸易有限公司	178,901,028.09	7.43
小 计	1,908,447,726.82	79.25

2. 投资收益

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
成本法核算的长期股权投资收益	697,816,900.00	333,985,864.49
权益法核算的长期股权投资收益	201,585,861.49	157,394,753.21
处置长期股权投资产生的投资收益	364,114,483.57	208,515,346.17
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	62,819.88	19,942.82
可供出售金融资产持有期间取得的投资收益	1,580,678.10	3,142,961.55
处置交易性金融资产取得的投资收益		162,537.24
处置可供出售金融资产取得的投资收益	163,049,213.80	71,481,306.15
信托分红	1,991,184.88	2,670,753.42
合 计	1,430,201,141.72	777,373,465.05

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期数	上年同期数	本期比上期增减变动的原因
浙江新湖房地产集团有限公司	260,000,000.00	30,000,000.00	本期分红增加
衢州新湖房地产开发有限公司	54,466,900.00	89,285,700.00	本期分红减少
九江新湖远洲置业有限公司	84,000,000.00	84,000,000.00	——
苏州新湖置业有限公司	278,000,000.00		上期未分红
江苏新湖宝华置业有限公司	20,000,000.00	70,000,000.00	本期分红减少
浙江新兰得置业有限公司		60,000,000.00	本期未分红
上海钻石交易所有限公司	1,350,000.00		上期未分红
长城证券有限责任公司		700,164.49	本期未分红
小 计	697,816,900.00	333,985,864.49	

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期数	上年同期数	本期比上期增减变动的原因
盛京银行股份有限公司	393,857,522.17	282,922,735.07	该公司净利润增加
上海大智慧股份有限公司	1,079,846.16	-24,850,037.59	该公司净利润增加
新湖控股有限公司	-161,136,723.14	-85,771,109.58	该公司净利润减少
锦泰财产保险股份有限公司	-8,701,600.72	-14,322,971.01	该公司净利润增加
甘肃西北矿业集团有限公司	-23,513,182.98	-583,863.68	从2012年12月开始按权益法核算
小 计	201,585,861.49	157,394,753.21	

(4) 投资收益汇回重大限制的说明

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

(三) 母公司现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	887,160,143.85	455,814,051.88
加: 资产减值准备	12,449,244.85	6,634,545.14
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,711,632.41	3,618,103.77
无形资产摊销	74,764.13	55,693.09
长期待摊费用摊销		100,778.49
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)	-399,319.79	-4,732,246.85
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-27,162.20	-114,639.16
财务费用(收益以“-”号填列)	609,856,719.24	424,765,684.53
投资损失(收益以“-”号填列)	-1,430,201,141.72	-777,373,465.05
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	52,847,933.75	-52,847,933.75
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)	335,761.18	43,141.48
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	683,251,388.16	184,047,278.16
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-437,538,510.74	-164,493,519.18
其他		
经营活动产生的现金流量净额	380,521,453.12	75,517,472.55

2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
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		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	1,998,770,119.45	995,551,886.57
减: 现金的期初余额	995,551,886.57	523,525,807.44
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	1,003,218,232.88	472,026,079.13

### 十三、其他补充资料

#### (一) 非经常性损益

##### 1. 非经常性损益明细表

项 目	金 额	说 明
非流动性资产处置损益,包括已计提资产减值准备的冲销部分	411,546,161.49	
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(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)	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	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	165,866,423.30	
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	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	主要系公司本期提供咨询服务，取得偶发性收入 108,830,188.68 元。
小 计	790,417,432.29	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“-”表示）	62,851,587.87	
少数股东权益影响额(税后)	593,363.00	
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	726,972,481.42	

(二) 净资产收益率及每股收益

1. 明细情况

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益(元/股)	
		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	7.67	0.16	0.16

扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.00	0.04	0.04
-------------------------	------	------	------

2. 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	983,137,478.08
非经常性损益	B	726,972,481.42
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	256,164,996.66
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	12,572,878,926.99
发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	E	
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F	
回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	G	381,790,326.26
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H	5
因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动	I	-274,003,812.23
增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J	6
报告期月份数	K	12
加权平均净资产	$L = \frac{D+A}{2} + \frac{E \times F}{K} - \frac{G \times H}{K} + \frac{I \times J}{K}$	12,818,228,209.31
加权平均净资产收益率	M=A/L	7.67%
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	N=C/L	2.00%

(三) 公司主要财务报表项目的异常情况及原因说明

资产负债表项目	期末数	期初数	变动幅度 (%)	变动原因说明
货币资金	10,049,909,108.70	7,265,773,004.79	38.32	主要系预收房款及融资增加所致
交易性金融资产	28,611,730.26	7,090,699.06	303.51	主要系本期新设的金融服务子公司购买交易性金融资产
应收票据		30,968,000.00	-100.00	银行承兑汇票到期兑现

其他应收款	677,789,955.59	362,276,917.57	87.09	主要系股权转让款、债权转让款增加
存货	32,384,870,560.13	23,923,033,965.56	35.37	主要系购置土地和项目投入增加
一年内到期的非流动资产		102,500,000.00	-100.00	主要系一年内到期的信托产品到期收回
可供出售金融资产	621,801,219.82	204,228,733.85	204.46	主要系委托国投瑞银基金管理有限公司管理境外投资资产及出售金洲管道股票
投资性房地产	318,250,638.65	218,552,815.56	45.62	本期用于出租的房产增加
长期待摊费用	3,120,454.21	20,920,564.35	-85.08	主要系长期待摊费用摊销所致
其他非流动资产	1,551,469,900.00			主要系预付温州银行增发股份认购款
应付账款	1,593,005,135.56	761,895,335.02	109.08	主要系应付工程款增加
预收款项	6,975,583,332.47	4,281,766,683.80	62.91	主要系预收房款增加及启东圆陀角岸线综合整治工程的预收款增加
其他流动负债	3,893,318,891.54	2,671,183,142.27	45.75	主要系本期信托融资增加
长期借款	13,025,720,000.00	6,853,084,942.00	90.07	本期借款增加
其他非流动负债	2,904,944,813.45	2,090,572,406.74	38.95	主要系本期长期信托融资增加
<b>利润表项目</b>	<b>本期数</b>	<b>上年同期数</b>	<b>变动幅度 (%)</b>	<b>变动原因说明</b>
营业税金及附加	458,999,263.80	218,358,504.01	110.20	本期房地产结算收入增加所致
财务费用	613,629,033.03	413,093,115.81	48.54	本期借款增加所致
公允价值变动收益	1,299,565.20	450,150.41	188.70	交易性金融资产市值变动
投资收益	876,899,014.68	614,331,242.11	42.74	主要系处置长期股权投资产生的投资收益增加
营业外收入	84,794,883.34	265,947,693.65	-68.12	本期政府补助减少
所得税费用	366,020,120.23	950,170,876.67	-61.48	主要系本期利润总额减少所致

## 第十一节 备查文件目录

- (一) 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财务报表。
- (二) 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。
- (三) 报告期内在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长：林俊波  
新湖中宝股份有限公司  
2014-04-24