



## 2014 年半年度报告

## 重要提示

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

二、 公司全体董事出席董事会会议。

三、 公司半年度财务报告未经审计。

四、 公司负责人林俊波、主管会计工作负责人潘孝娜及会计机构负责人（会计主管人员）胡倩倩声明：保证本半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.....	4
第二节	公司简介.....	5
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	6
第四节	董事会报告.....	8
第五节	重要事项.....	21
第六节	股份变动及股东情况.....	27
第七节	优先股相关情况.....	31
第八节	董事、监事、高级管理人员情况.....	32
第九节	财务报告（未经审计）.....	33
第十节	备查文件目录.....	154

# 第一节 释义

## 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
新湖中宝、公司、本公司	指	新湖中宝股份有限公司
大股东、控股股东、新湖集团	指	浙江新湖集团股份有限公司
新湖控股	指	新湖控股有限公司
宁波嘉源	指	宁波嘉源实业发展有限公司
浙江恒兴力	指	浙江恒兴力控股集团有限公司
报告期、本报告期	指	2014 年 1 月 1 日至 2014 年 6 月 30 日

## 第二节 公司简介

### 一、 公司信息

公司的中文名称	新湖中宝股份有限公司
公司的中文名称简称	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、 基本情况变更简介

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

### 四、 信息披露及备置地点变更情况简介

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

### 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、 公司报告期内的注册变更情况

公司报告期内注册情况未变更。

### 七、 其他有关资料

无

## 第三节 会计数据和财务指标摘要

### 一、 公司主要会计数据和财务指标

#### (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	本报告期（1—6月）	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业收入	2,865,915,569.97	3,152,277,345.82	-9.08
归属于上市公司股东的净利润	275,356,956.62	227,158,836.80	21.22
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-62,615,393.44	102,450,264.05	-161.12
经营活动产生的现金流量净额	-2,453,815,087.77	2,742,551.37	-89,571.98
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	13,101,151,509.44	12,900,222,266.58	1.56
总资产	61,441,396,777.07	58,579,251,340.62	4.89

#### (二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期(1—6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
基本每股收益（元/股）	0.044	0.036	22.22
稀释每股收益（元/股）	0.044	0.036	22.22
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	-0.010	0.016	-162.50
加权平均净资产收益率（%）	2.12	1.80	增加 0.32 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	-0.48	0.81	减少 1.29 个百分点

### 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	金额	附注（如适用）
非流动资产处置损益	335,245,754.15	主要系处置上海大智慧股份有限公司股份产生的投资收益
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	2,873,842.35	
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	1,763,059.65	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-797,326.93	
少数股东权益影响额	-102,180.78	

所得税影响额	-1,010,798.38	
合计	<b>337,972,350.06</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，公司坚持既定战略，稳健经营，适度扩张。期内，公司实现营业收入 28.66 亿元，归属于上市公司股东的净利润 2.75 亿元，每股收益 0.044 元，加权平均净资产收益率 2.12%。

期内，公司管理效率和经营能力持续提升。公司实现营业收入28.66亿元，其中，实现地产业务收入15.96亿元（不含合作项目），毛利率34.26%。截至2014年6月末，公司总资产614.41亿元，同比增长6.59%；净资产143.68亿元，同比增长1.42%。

期内，公司继续保持稳健的财务状况。截至2014年6月末，公司货币资金余额86.30亿元，资产负债率76.61%，剔除预收账款后公司其他负债占总资产的比例为64.25%，总体杠杆比率处于合理水平，为公司把握市场机遇、发展金融等新兴业务提供稳定支撑。

期内，在地产整体成交量显著下滑的背景下，公司顺应市场需求变化，坚持主流产品定位和积极的营销策略。实现房地产销售收入34.90亿元，销售面积31.40万平方米；实现结算收入16.81亿元，结算面积18.83万平方米。坚持审慎的拿地策略，上半年仅新投资了沈阳于洪区项目，新增土地储备面积15万平方米，规划建筑面积22万平方米。

期内，公司互联网金融平台取得了突破性进展。按照对金融板块的整体布局，公司转让锦泰财产保险股份有限公司股份，收购新湖控股持有的阳光保险集团股份有限公司 6.26%的股份，近期公司重要参股公司湘财证券股份有限公司（以下简称“湘财证券”）还将与上海大智慧股份有限公司（以下简称“大智慧”）进行重大资产重组。在此基础上，公司逐步将所投资控股的金融企业整合到移动互联网金融平台上，形成协同、整合效应，以分享互联网金融的巨大成长空间。

期内，公司积极拓展多元化的融资渠道。公司 2013 年启动的非公开发行计划已于 2014 年 7 月 30 日通过中国证监会发行审核委员会的审核。该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。上述项目皆是上海市旧城改造的重点项目，符合当前政府政策支持导向。

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。

1) 主要房地产项目概况一览表

面积单位：平方米 金额单位：万元

序号	公司名称	项目名称	权益	占地面积	权益占地面积	规划建筑面积	权益规划建筑面积	截至 2014 年 6 月 30 日					
								累计开工面积	累计竣工面积	累计合同销售面积	累计合同销售收入	累计结算面积	累计结算收入
1	沈阳新湖房地产开发有限公司	沈阳·北国之春	100%	580,272	580,272	1,308,705	1,308,705	1,087,831	930,454	860,378	494,163	791,580	446,139
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	19,885	16,303	13,522	10,645
3	沈阳新湖明珠置业有限公司	沈阳·新湖湾	100%	283,038	283,038	397,232	397,232	13,976	0	0	0	0	0
4	天津新湖凯华投资有限公司	天津·香格里拉	100%	145,059	145,059	140,097	140,097	92,903	66,959	77,446	67,360	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	33,387	17,895	0	0
		其中：拟发展作出租	100%	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	6,480	7,984	4,398	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	192,325	61,863	95,781	39,152	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	265,590	140,014	155,241	126,375	134,414	98,699
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	1,492,670	858,604	778,868	537,881	616,846	405,417
		其中：拟发展作出租	100%	79,198	79,198	109,959	109,959						
11	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	377,233	188,845	376,312	187,609
12	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	437,096	664,774	415,933	610,717
13	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
14	杭州新湖美丽洲置业有限公司	杭州·香格里拉	100%	832,601	832,601	461,464	461,464	300,568	253,483	138,738	224,456	131,572	201,713
15	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	157,207	118,530	126,498	95,152	99,312
16	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	40,889	173,938	0	0
17	嘉兴新湖中房置业有限公司	嘉兴·新中国际	51%	186,344	95,035	490,000	249,900	228,469	0	15,025	11,687	0	0
18	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	789,212	757,397	740,457	688,776
19	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	115,924	75,967
20	衢州新湖房地产开发有限公司	衢州·新湖景城	100%	480,507	480,507	893,121	893,121	720,107	344,284	352,808	173,850	318,841	143,909
21	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	316,249	158,717	167,290	257,799	0	0
22	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	60,205	138,472	0	0
23	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
24	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	119,751	76,032	70,552	73,027	67,916
25	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	14,918	22,082	0	0
26	九江新湖远洲置业有限公司	九江·柴桑春天	70%	635,400	444,780	1,073,216	751,251	1,073,216	932,685	809,642	366,318	774,655	346,785
27	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	151,763	85,325	102,281	56,352
28	其他	-	-	1,727,690	1,246,098	3,471,662	2,403,395	631,637	272,587	294,755	168,405	193,110	94,258
<b>合计</b>				<b>11,105,510</b>	<b>9,559,380</b>	<b>19,137,418</b>	<b>16,131,317</b>	<b>11,190,149</b>	<b>6,651,573</b>	<b>5,989,030</b>	<b>4,809,864</b>	<b>5,021,345</b>	<b>3,620,243</b>

海涂开发项目情况表

面积单位：平方米

公司名称	项目名称	权益	占地面积	权益占地面积	已完成海涂开发面积
启东新湖投资开发有限公司	启东圆陀角项目	100%	4,000,000	4,000,000	1,820,000
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
合 计			<b>12,060,000</b>	<b>8,110,600</b>	<b>5,310,000</b>

注：1、启东新湖投资开发有限公司截至 2014 年 6 月 30 日已完成 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) 2014 年 1-6 月主要房地产项目开发情况一览表

面积单位：平方米 金额单位：万元

序号	公司名称	项目名称	类别	新开工面积	新竣工面积	在建楼面面积	可供出售楼面面积	合同销售面积	合同销售收入	结算面积	结算收入
1	沈阳新湖房地产开发有限公司	沈阳·北国之春	住宅	0	36,885	157,377	163,678	35,728	33,623	10,051	12,033
2	沈阳沈北金谷置业有限公司	沈阳·仙林金谷	住宅	0	0	63,289	60,134	1,530	1,546	56	41
3	沈阳新湖明珠置业有限公司	沈阳·新湖湾	住宅	13,976	0	13,976	0	0	0	0	0
4	天津新湖凯华投资有限公司	天津·香格里拉	住宅	0	0	25,944	6,269	6,319	2,348	0	0
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	0	0	101,744	64,266	9,512	5,263	0	0
			商铺及购物中心	0	0	420,440	44,506	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	2,144	14,811	13,307	367	202	0	0
8	泰安新湖房地产开发有限公司	泰安·新湖绿园	住宅	50,181	0	130,462	7,490	4,084	2,813	0	0
9	江苏新湖宝华置业有限公司	南京·仙林翠谷	住宅	38,653	0	125,576	9,097	5,985	7,548	6,935	6,288
10	苏州新湖置业有限公司	苏州·明珠城	住宅	375,199	0	634,066	58,328	39,433	30,701	61,718	47,057
11	芜湖长江长置业有限公司	芜湖·长江长现代城	住宅	0	0	0	3,495	1,406	1,243	4,450	1,367
12	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	54,919	21,761	54,331	2,131	4,882
13	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
14	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	30,029	480	4,830	543	940
15	浙江新兰得置业有限公司	杭州·新湖果岭	住宅	0	119,181	134,167	41,895	7,496	9,563	62,408	64,113
16	杭州新湖明珠置业有限公司	杭州·武林国际	住宅	0	0	128,741	41,586	4,236	15,742	0	0
17	嘉兴新湖中房置业有限公司	嘉兴·新中国际	住宅	62,326	0	228,469	68,706	13,675	10,573	0	0
18	海宁绿城新湖房地产开发有限公司	海宁·百合新城	住宅	0	0	200,052	98,390	11,358	18,605	4,859	8,798
19	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	0	0	2,635	1,083
20	衢州新湖房地产开发有限公司	衢州·新湖景城	住宅	219,901	0	375,823	29,759	4,518	3,423	2,774	2,140
21	丽水新湖置业有限公司	丽水·新湖国际	住宅	93,989	158,717	157,532	53,396	19,883	35,846	0	0
22	乐清新湖置业有限公司	乐清·海德公园	住宅	0	0	199,993	52,721	16,445	37,824	0	0

23	瑞安市中宝置业有限公司	规划中	住宅	0	0	0	0	0	0	0	0
24	浙江澳辰地产发展有限公司	兰溪·香格里拉	住宅	0	18,749	75,101	37,292	502	573	361	280
25	舟山新湖保亿置业有限公司	舟山·御景国际	住宅	0	0	242,563	25,472	1,407	2,316	0	0
26	九江新湖远洲置业有限公司	九江·柴桑春天	住宅	0	0	140,531	85,783	40,621	23,570	16,332	10,386
27	九江新湖中宝置业有限公司	九江·庐山国际	住宅	0	0	352,194	64,021	40,474	19,428	13,064	8,702
28	其他	-	住宅	163,441	0	359,050	55,248	26,784	27,063	0	0
<b>合 计</b>				<b>1,017,666</b>	<b>335,676</b>	<b>4,538,576</b>	<b>1,173,913</b>	<b>314,004</b>	<b>348,974</b>	<b>188,317</b>	<b>168,110</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。

3) 2014 年 1-6 月主要房地产项目出租情况表

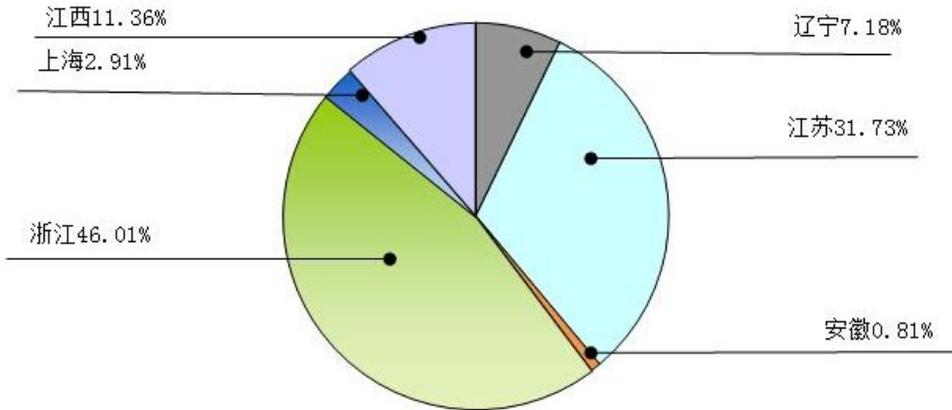
序号	公司名称	项目名称	物业类型	可供出租房地 产楼面面积 (平方米)	已出租房地 产楼面面积 (平方米)	出租率	2014 年半年 度租金收入 (元/年)	每平方米 平均租金 (元/平 方米/年)
1	沈阳新湖房地产开发有限公司	沈阳·北国之春	办公写字楼	9,170	2,939	32.05%	220,428	150.00
2	杭州新湖美丽洲置业有限公司	杭州·香格里拉	办公写字楼	654	654	100.00%	925,356	2829.83
3	苏州新湖置业有限公司	苏州·明珠城	商铺及购物中心	19,796	13,912	70.28%	874,599	125.73
4	上海新湖房地产开发有限公司	上海·新湖明珠城	商铺及购物中心	21,326	16,736	78.48%	6,002,574	717.32
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	10,600	89.14%	3,054,301	576.28
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%	1,360,000	250.51
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	1,114	69.32%	105,860	190.05
			商铺及购物中心	22,226	20,226	91.00%	2,744,176	271.35
<b>合 计</b>				<b>97,528</b>	<b>77,039</b>	<b>/</b>	<b>15,287,294</b>	<b>/</b>

4) 2014 年 1-6 月主要房地产业务分地区情况一览表

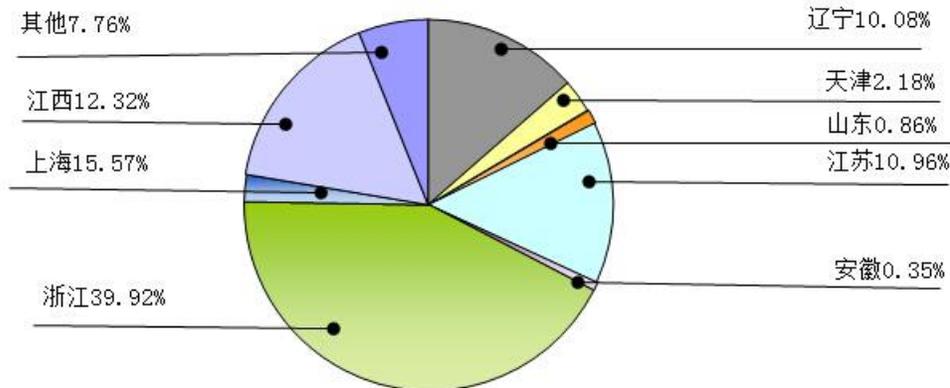
面积单位：平方米 金额单位：万元

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	37,258	35,169	10.08%	10,107	12,074	7.18%
天津	15,831	7,611	2.18%	0	0	0.00%
山东	4,451	3,015	0.86%	0	0	0.00%
江苏	45,418	38,249	10.96%	68,653	53,345	31.73%
安徽	1,406	1,243	0.35%	4,450	1,367	0.81%
浙江	80,000	139,295	39.92%	73,580	77,354	46.01%
上海	21,761	54,331	15.57%	2,131	4,882	2.91%
江西	81,095	42,998	12.32%	29,396	19,088	11.36%
其他	26,784	27,063	7.76%	0	0	0.00%
<b>合计</b>	<b>314,004</b>	<b>348,974</b>	<b>100.00%</b>	<b>188,317</b>	<b>168,110</b>	<b>100.00%</b>

5) 2014 年 1-6 月房地产项目结算收入按地区分布图



6) 2014 年 1-6 月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、 财务报表相关科目变动分析表**

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)	变动说明
营业收入	2,865,915,569.97	3,152,277,345.82	-9.08	
营业成本	2,240,587,879.38	2,360,346,185.53	-5.07	
销售费用	84,221,994.42	62,711,688.62	34.30	本期广告投入增加
管理费用	203,788,638.93	224,112,196.23	-9.07	
财务费用	346,072,818.48	225,983,685.56	53.14	本期借款增加所致
经营活动产生的现金流量净额	-2,453,815,087.77	2,742,551.37	-89,571.98	本期房地产投入增加
投资活动产生的现金流量净额	283,969,141.97	291,073,666.32	-2.44	
筹资活动产生的现金流量净额	119,967,470.79	-268,542,526.89	不适用	

**2、 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，公司出售大智慧股份 89,072,391 股，实现投资收益 320,423,309.50 元。

**(2) 公司前期各类融资、重大资产重组事项实施进度分析说明**

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。

2014 年 7 月 30 日，中国证监会发行审核委员会审核通过了公司非公开发行股票的申请。截至报告日，公司尚未收到中国证监会的书面核准文件。

2014 年 8 月 5 日，公司第八届董事会第三十八次会议审议通过了《关于实施 2013 年度利润分配方案后调整非公开发行股票发行价格和发行数量的议案》。公司 2013 年度利润分配方案实施完毕后，本次非公开发行股票的发行价格由不低于 3.07 元/股调整为不低于 3.01 元/股；发行数量由不超过 179,100 万股（含 179,100 万股）调整为不超过 182,700 万股（含 182,700 万股）。

**(3) 经营计划进展说明**

第一，销售计划。公司 2014 年计划实现 153 亿销售，但受全国地产市场成交量整体下滑的影响，上半年公司仅完成全年销售目标的两成。随着限购限贷政策的放松，预计地产市场销售将逐步有所回升。下半年公司将继续把狠抓营销作为工作的重中之重，坚持以刚性需求为主导，坚持以中小户型为主的产

品路线，采取各种措施加快成熟项目的销售，提升公司整体经营规模和周转速度。

第二，资金计划。公司将充分运用银行、信托、金融产品创新、借力合作伙伴等多种渠道融资，努力寻求与基金、信托、保险公司等的合作。积极争取扩大融资规模，通过逐步加强项目合作力度，为公司发展争取更多的资源支持。

第三，再融资计划。公司将抓紧做好非公开发行的相关工作，争取在年内完成，并进一步加快募集资金投向的棚户区改造项目，这将有利于提高公司的竞争能力和综合实力。

## (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	1,596,324,044.92	1,049,386,115.11	34.26	20.45	44.00	减少 10.75 个百分点
海涂开发	23,957,513.89	11,105,934.39	53.64	-18.42	-31.50	增加 8.85 个百分点
商业贸易	1,169,963,655.83	1,163,501,734.82	0.55	-26.99	-27.27	增加 0.38 个百分点
其他	57,456,277.86	8,698,533.59	84.86	-12.58	-2.31	减少 1.59 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	1,556,567,103.82	-28.79
辽宁	120,746,645.00	2,227.84
安徽	13,669,848.00	-35.46
江西	190,882,676.00	-20.89
江苏	560,050,467.89	100.94
上海	405,784,751.79	78.13
山东	0.00	-100.00

## (三) 核心竞争力分析

公司的核心竞争优势得到了进一步提升。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。**公司以地产为主业，适度辅以金融、资源的发展战略日益清晰。除适度介入金融领域，打造互联网金融平台外，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、互联网金融平台逐步成型。**公司整合金融资源，重要参股公司湘财证券将与大智慧进行重大资产重组，并逐步将所投资控股的金融企业整合到移动互联网金融平台上，形成协同、整合效应，以分享互联网金融的巨大成长空间。

**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。

#### (四) 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	8,580.00
投资额增减变动数	-16,829.82
上年同期投资额	25,409.82
投资额增减幅度(%)	-66.23

##### 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(%)
滁州长城国际动漫旅游创意园有限公司	动漫、教育培训基地和主题公园建设经营管理；旅游服务等	10.00%
启东江海乡村俱乐部有限公司	健身、垂钓、会议服务；农	100.00%

	作物种植、销售、租赁	
香港新澳投资有限公司	投资	100.00%
平阳新湖房地产开发有限公司	房地产开发	99.80%
义乌北方（天津）国际商贸城有限公司	市场管理及服务	100.00%
上海新湖瑞丰金融服务有限公司	资产管理	91.67%

(1) 证券投资情况

序号	证券品种	证券代码	证券简称	最初投资金额（元）	持有数量（股）	期末账面价值（元）	占期末证券总投资比例（%）	报告期损益（元）
1	国债	204007	新质押式国债 7 天回购	17,000,000.00	170,000.00	17,019,063.33	69.23	5,233.27
2	基金	660001	农银行业成长	2,000,000.00	1,990,071.57	3,040,431.34	12.37	-143,683.17
3	基金	160603	鹏华普天收益	2,000,000.00	1,865,088.80	1,490,205.95	6.06	9,325.44
4	基金	519680	交银增利债券 A/B	1,000,000.00	997,140.94	1,033,736.01	4.21	68,005.01
5	基金	519995	长信金利趋势	450,000.00	1,091,737.88	597,944.84	2.43	-6,441.25
6	基金	570007	诺德优选 30	703,748.25	694,444.44	583,333.33	2.37	3,472.22
7	基金	257070	国联安优选行业	496,251.75	496,251.75	528,011.86	2.15	-27,790.10
8	基金	530001	建信恒久价值	200,000.00	378,836.11	208,776.58	0.85	-8,826.88
9	国债	131801	新质押式国债 7 天回购	42,000.00	420.00	42,036.31	0.17	-143.42
10	国债	131810	新质押式国债 1 天回购	39,000.00	390.00	39,010.47	0.16	10.47
报告期已出售证券投资损益				/	/	/	/	234,901.09
<b>合计</b>				<b>23,931,000.00</b>	<b>/</b>	<b>24,582,550.02</b>	<b>100</b>	<b>134,062.68</b>

(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	期初持股比例 (%)	期末持股比例 (%)	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
02366	星美文化	119,439,404.84	7.10	7.10	33,291,850.99	0	-14,745,469.72	可供出售金融资产	认购非公开发行募集股份、配股
合计		<b>119,439,404.84</b>	/	/	<b>33,291,850.99</b>	<b>0</b>	<b>-14,745,469.72</b>	/	/

(3) 持有金融企业股权情况

所持对象名称	最初投资金额 (元)	期初持股比例 (%)	期末持股比例 (%)	期末账面价值 (元)	报告期损益 (元)	报告期所有者权益变动 (元)	会计核算科目	股份来源
长城证券有限责任公司	70,725,600.00	0.72	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	91.67	91.67	416,500,000.00	19,625,693.61	/	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	7.32	6.82	1,832,767,764.07	182,680,793.78	30,658,695.57	长期股权投资	增资方式取得
湘财证券股份有限公司	110,000,000.00	3.44	3.44	110,000,000.00	/	/	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	18.18	18.18	164,454,631.13	-448,046.75	2,177,262.57	长期股权投资	发起设立并出资取得
合计	<b>1,247,225,600</b>	/	/	<b>2,594,447,995.20</b>	<b>201,858,440.64</b>	<b>32,835,958.14</b>	/	/

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

本报告期公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

本报告期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	本报告期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向
2007	非公开发行	159,329.55	0	159,329.55	0	/
合计	/	159,329.55	0	159,329.55	0	/

经中国证监会证监发行字〔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	募集资金本报告期投入金额	募集资金累计实际投入金额	是否符合计划进度	项目进度	预计收益	产生收益情况	是否符合预计收益	未达到计划进度和收益说明	变更原因及募集资金变更程序说明
沈阳新湖·北国之春	否	25,000	0	25,000	是	100%	12,677	23,126	是	无	无
桐乡新湖·香格里拉	否	10,000	0	10,000	是	78.69%	13,491	7,579	是	无	无
衢州新湖·新湖景城	否	15,000	0	15,000	是	81.56%	32,760	30,474	是	无	无
杭州新湖·香格里拉	否	25,000	0	25,000	是	80.14%	76,739	47,403	是	无	无
句容新湖·仙林翠谷	否	20,000	0	20,000	是	80.27%	37,813	20,036	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
合计	/	100,000	0	100,000	/	/	179,778	135,849	/	/	/

注：产生收益情况系截至 2014 年 6 月 30 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 84,868 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

单位：元

公司名称	所处行业	主要产品或服务	净利润
九江新湖远洲置业有限公司	房地产	九江·柴桑春天	28,966,268.88
苏州新湖置业有限公司	房地产	苏州·明珠城	85,161,077.25
浙江新兰得置业有限公司	房地产	杭州·新湖果岭	109,920,087.59
海宁绿城新湖房地产开发有限公司	房地产	海宁·百合新城	49,398,433.28
盛京银行股份有限公司	金融业	存款、贷款等	2,664,835,266.00
<b>合 计</b>			<b>2,938,281,133.00</b>

5、 非募集资金项目情况

报告期内，公司无非募集资金投资项目。

二、 利润分配或资本公积金转增预案

(一) 报告期实施的利润分配方案的执行或调整情况

2014 年 5 月 16 日，公司 2013 年度股东大会审议通过了《关于 2013 年度利润分配预案的议案》，向全体股东每 10 股派发现金股利 0.62 元（含税），共计 388,049,184.03 元。截至 2014 年 7 月 17 日，该利润分配方案已实施完毕。

三、 其他披露事项

(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) 其他披露事项**

报告期无其他披露事项。

## 第五节 重要事项

### 一、 重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

### 二、 破产重整相关事项

本报告期公司无破产重整相关事项。

### 三、 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
认购温州银行股份有限公司定向增发股份	临 2013-19、临 2013-67、临 2013-90 (www.sse.com.cn)
转让大智慧股份	临 2013-95、临 2013-97、临 2013-102、临 2014-063 (www.sse.com.cn)
转让吉林银行股份有限公司股份	临 2013-92 (www.sse.com.cn)
收购阳光保险集团股份有限公司股份	临 2014-020、临 2014-066、临 2014-070 (www.sse.com.cn)
转让锦泰财产保险股份有限公司股份	临 2014-052 (www.sse.com.cn)
转让桐乡新湖升华置业有限公司股权	临 2014-055 (www.sse.com.cn)

### 四、 公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

### 五、 重大关联交易

#### (一) 与日常经营相关的关联交易

##### 1、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

2014 年 4 月 26 日，公司发布《新湖中宝关于与上海新湖绿城物业服务有限公司、浙江新湖绿城物业服务有限公司日常关联交易的公告》(临 2014-034)，预计 2014 年度与上海新湖绿城物业股份有限公司、浙江新湖绿城物业股份有限公司及该两家公司的分、子公司(以下简称“新湖绿城物业”)发生日常关联交易约 5500 万元，包括支付前期物业服务费、空置房物业管理费、案场服务费、园区活动费等。截至 2014 年 6 月 30 日，已结算的关联交易金额为 11,675,062.11 元。

##### 2、 临时公告未披露的事项

单位：元 币种：人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式	市场价格	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
湘财证券有限责任公司	母公司的控股子公司	接受劳务	佣金支出	协商价	/	1,027,610.00	14.56	电汇	/	/
哈高科绥棱二塑防水工程有限公司	母公司的控股子公司	购买商品	防水工程	协商价	/	5,133,949.54	72.74	电汇	/	/
湘财证券有限责任公司	母公司的控股子公司	其它流入	房屋租赁	协商价	/	896,784.00	12.70	电汇	/	/
<b>合 计</b>				/	/	<b>7,058,343.54</b>	<b>100</b>	/	/	/
大额销货退回的详细情况					无					
关联交易的必要性、持续性、选择与关联方（而非市场其他交易方）进行交易的原因					上述关联交易是基于公司 2014 年度的项目开发和日常经营的需要，遵循了公平、公正的市场化原则，不存在损害公司及控股子公司利益的情况，对公司财务报表未产生重大影响。					
关联交易对上市公司独立性的影响					无					
公司对关联方的依赖程度，以及相关解决措施（如有）					无					
关联交易的说明					无					

(二) 资产收购、出售发生的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

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

(三) 关联债权债务往来

1、 临时公告未披露的事项

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
嘉兴高级中学	其他	/	/	/	13,965,494.86	-283,853.87	13,681,640.99
嘉兴市秀	其他	4,710,493.33	6,339,100.60	11,049,593.93	/	/	/

洲现代实验学校								
嘉兴南湖国际实验学校	其他	1,946,397.54	5,870,381.80	7,816,779.34	0.00	1,044,633.46	1,044,633.46	
海宁绿城新湖房地产开发有限公司	合营公司	/	/	/	475,255,293.20	-120,000,000.00	355,255,293.20	
甘肃西北矿业集团有限公司	联营公司	145,549,647.74	6,245,000.00	151,794,647.74	/	/	/	
内蒙古和合置业有限公司	联营公司	/	/	/	/	2,000,000.00	2,000,000.00	
<b>合计</b>		<b>152,206,538.61</b>	<b>18,454,482.40</b>	<b>170,661,021.01</b>	<b>489,220,788.06</b>	<b>-117,239,220.41</b>	<b>371,981,567.65</b>	
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额(元)								0
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额(元)								0
关联债权债务形成原因								经营往来
关联债权债务清偿情况								正常
与关联债权债务有关的承诺								无
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响								无

## 六、 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

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	18,458,400.00	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	
新湖中宝	公司本部	民丰特种纸股份有限公司	24,611,200.00	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	
新湖中宝	公司本部	民丰特种纸股份有限公司	47,253,504.00	2014年2月24日	2014年2月24日	2015年2月23日	连带责任担保	否	否	0	是	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	

新湖中宝	公司本部	美都控股股份有限公司	32,000,000.00	2014年2月19日	2014年2月19日	2014年8月19日	连带责任担保	否	否	0	是	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
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
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
新湖中宝	公司本部	美都控股股份有限公司	33,000,000.00	2014年5月9日	2014年5月9日	2014年11月9日	连带责任担保	否	否	0	是	否
新湖中宝	公司本部	美都控股股份有限公司	20,000,000.00	2014年3月4日	2014年3月4日	2015年3月3日	连带责任担保	否	否	0	是	否
新湖中宝	公司本部	美都控股股份有限公司	30,000,000.00	2014年4月8日	2014年4月8日	2015年4月7日	连带责任担保	否	否	0	是	否
新湖中宝	公司本部	美都控股股份有限公司	26,580,000.00	2014年4月22日	2014年4月22日	2014年10月22日	连带责任担保	否	否	0	是	否
新湖中宝	公司本部	美都控股股份有限公司	50,000,000.00	2014年4月28日	2014年4月28日	2015年4月27日	连带责任担保	否	否	0	是	否
新湖中宝	公司本部	济和集团有限公司	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
新湖中宝	公司本部	济和集团有限公司	30,000,000.00	2014年6月9日	2014年6月9日	2014年12月9日	连带责任担保	否	否	0	是	否
新湖中宝	公司本部	济和集团有限公司	6,320,000.00	2014年6月16日	2014年6月16日	2015年6月16日	连带责任担保	否	否	0	是	否
新湖中宝	公司本部	济和集团有限公司	23,680,000.00	2014年6月3日	2014年6月3日	2014年12月3日	连带责任担保	否	否	0	是	否
新湖中宝	公司本部	浙江绿城材料设备有限公司	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
新湖中宝	公司本部	浙江绿城材料设备有限公司	12,000,000.00	2014年1月15日	2014年1月15日	2014年12月14日	连带责任担保	否	否	0	是	否
新湖中宝	公司本部	浙江绿城装饰工程有限公司	40,000,000.00	2014年1月7日	2014年1月7日	2015年1月6日	连带责任担保	否	否	0	是	否
新湖中宝	公司本部	浙江绿城装饰工程有限公司	20,000,000.00	2014年5月19日	2014年5月19日	2015年5月19日	连带责任担保	否	否	0	是	否
新湖中宝	公司本部	浙江绿城装饰工程有限公司	604,594.00	2014年3月26日	2014年3月26日	2014年9月26日	连带责任担保	否	否	0	是	否
新湖中宝	公司本部	浙江绿城装饰工程有限公司	2,205,000.00	2014年4月1日	2014年4月1日	2014年10月1日	连带责任担保	否	否	0	是	否
新湖中宝	公司本部	浙江绿城装饰工程有限公司	4,900,000.00	2014年4月2日	2014年4月2日	2014年10月2日	连带责任担保	否	否	0	是	否
新湖中宝	公司本部	浙江绿城装饰工程有限公司	210,000.00	2014年4月10日	2014年4月10日	2014年10月10日	连带责任担保	否	否	0	是	否
新湖中宝	公司本部	浙江绿城装饰工程有限公司	1,400,000.00	2014年4月30日	2014年4月30日	2014年10月30日	连带责任担保	否	否	0	是	否
新湖中宝	公司本部	浙江绿城装饰工程有限公司	1,400,000.00	2014年5月5日	2014年5月5日	2014年11月5日	连带责任担保	否	否	0	是	否
新湖中宝	公司本部	浙江绿城装饰工程有限公司	15,000,000.00	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
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

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	
新湖中宝	公司本部	绿城房产建设管理有限公司	28,500,000.00	2014年1月14日	2014年1月14日	2015年1月1日	连带责任担保	否	否	0	是	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	
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	
新湖中宝	公司本部	绿城房产建设管理有限公司	15,000,000.00	2014年1月9日	2014年1月9日	2014年12月9日	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝	公司本部	绿城房产建设管理有限公司	10,000,000.00	2014年6月10日	2014年6月10日	2014年12月20日	连带责任担保	否	否	0	是	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	2014年4月23日	2014年4月23日	2015年4月22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9月5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
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	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）									485,053,098.00				
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）									1,424,622,698.00				
<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									3,732,100,000.00				
报告期末对子公司担保余额合计（B）									8,919,100,000.00				
<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）									10,343,722,698.00				
担保总额占公司净资产的比例（%）									71.99				
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）									590,000,000.00				
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）									5,696,299,594.00				
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）									3,159,670,306.75				
上述三项担保金额合计（C+D+E）（注）									6,286,299,594.00				

注：“上述三项担保金额合计”为上述“为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额”、“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”和“担保总额超过净资产50%部分的金额”三项的加总。若一个担保事项同时出现上述两项或三项情形，在合计中只计算一次。

### （三）其他重大合同或交易

本报告期公司无其他重大合同或交易。

## 七、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、浙江恒兴力	增持本公司股份，增持金额不低于 3 亿元人民币	2014 年 2 月 8 日 期限：2014 年 8 月 7 日前	是	是	/	/
其他承诺	解决同业竞争	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	/	/

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

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。

## 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	-428,598	-428,598	1,171,615	0.02
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	-428,598	-428,598	1,171,615	0.02
其中：境内非国有法人持股	1,600,213	0.03	0	0	0	-428,598	-428,598	1,171,615	0.02
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股份	6,257,257,594	99.97	0	0	0	428,598	428,598	6,257,686,192	99.98
1、人民币普通股	6,257,257,594	99.97	0	0	0	428,598	428,598	6,257,686,192	99.98
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

新湖中宝于 2009 年换股吸收合并浙江新湖创业投资股份有限公司（以下简称“新湖创业”），本次上市流通的有限售条件股份为原新湖创业遗留的有限售条件股份，本次有限售条件股份上市流通数量为 428,598 股。

(二) 限售股份变动情况

单位：股

股东名称	期初限售股数	报告期解除限售股数	报告期增加限售股数	报告期末限售股数	限售原因	解除限售日期
绍兴市世纪盛经营有限公司	414,299	356,773	-57,526	0	股权分置改革	2014 年 5 月 19 日
宁波嘉源实业发展有限公司	0	59,513	59,513	0	股权分置改革	2014 年 5 月 19 日
绍兴市福利织造有限公司	14,299	12,312	-1,987	0	股权分置改革	2014 年 5 月 19 日
合计	428,598	428,598	0	0	/	/

二、 股东情况

(一) 截止报告期末股东总数及持有公司 5% 以上股份的前十名股东情况

单位：股

报告期末股东总数		94,878				
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数		0				
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	60.74	3,801,447,297	203,074,661	0	质押 3,730,425,070
宁波嘉源实业发展有限公司	境内非国有法人	7.39	462,334,913	59,513	0	质押 452,260,000
重庆卓智恒远投资中心（有限合伙）	境内非国有法人	4.50	281,922,150	0	0	无 0
浙江恒兴力控股集团有限公司	境内非国有法人	3.36	209,991,540	62,269,140	0	质押 165,100,000
中国工商银行股份有限公司	境内非国	1.20	75,000,000	-15,000,000	0	无 0

一富国天惠精选成长混合型证券投资基金(LOF)	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	0.83	52,000,000	-5,001,550	0	无	0
中国工商银行一申万菱信新动力股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.51	31,668,035	7,999,866	0	无	0
中国工商银行一南方隆元产业主题股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.48	30,223,179	30,223,179	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	0.48	30,000,000	-5,000,377	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	0	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	3,801,447,297	人民币普通股 3,801,447,297
宁波嘉源实业发展有限公司	462,334,913	人民币普通股 462,334,913
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	209,991,540	人民币普通股 209,991,540
中国工商银行股份有限公司一富国天惠精选成长混合型证券投资基金(LOF)	75,000,000	人民币普通股 75,000,000
交通银行一富国天益价值证券投资基金	52,000,000	人民币普通股 52,000,000
中国工商银行一申万菱信新动力股票型证券投资基金	31,668,035	人民币普通股 31,668,035
中国工商银行一南方隆	30,223,179	人民币普通股 30,223,179

元产业主题股票型证券投资基金			
中国建设银行—富国天博创新主题股票型证券投资基金	30,000,000	人民币普通股	30,000,000
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。		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用		

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	中国银行杭州信托咨询公司绍兴办事处	342,857	2010年3月22日	0	/
3	绍兴电器厂(绍兴市农机修理制造厂)	207,152	2010年3月22日	0	/
4	中国工商银行浙江信托投资公司绍兴市办事处	103,576	2010年3月22日	0	/
5	绍兴显建锋塑料厂	103,575	2010年3月22日	0	/

三、 控股股东或实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东或实际控制人没有发生变更。

## 第七节 优先股相关情况

本报告期公司无优先股事项。

## 第八节 董事、监事、高级管理人员情况

### 一、 持股变动情况

#### (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动情况

报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

### 二、 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。

## 第九节 财务报告（未经审计）

### 合并资产负债表 2014 年 6 月 30 日

编制单位：新湖中宝股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	1	8,630,449,689.37	10,049,909,108.70
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	2	27,089,592.12	28,611,730.26
应收票据			
应收账款	3	3,067,721,683.70	3,122,071,737.82
预付款项	4	349,903,778.31	408,254,642.98
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	5	915,827,543.40	677,789,955.59
买入返售金融资产			
存货	6	36,303,085,761.98	32,384,870,560.13
一年内到期的非流动资产	7	20,000,000.00	
其他流动资产	8	1,976,854,570.78	1,744,915,203.92
流动资产合计		51,290,932,619.66	48,416,422,939.40
<b>非流动资产：</b>			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产	9	751,018,917.10	621,801,219.82
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	11	5,853,078,592.69	6,207,774,224.61
投资性房地产	12	311,220,245.79	318,250,638.65
固定资产	13	236,890,067.11	240,193,128.35
在建工程	14	7,872,642.54	5,603,557.14
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	15	264,841,038.28	267,145,480.85

开发支出	15	752,513,025.35	720,825,294.13
商誉	16		
长期待摊费用	17	2,372,267.64	3,120,454.21
递延所得税资产	18	239,481,920.91	226,644,503.46
其他非流动资产	19	1,731,175,440.00	1,551,469,900.00
非流动资产合计		10,150,464,157.41	10,162,828,401.22
资产总计		61,441,396,777.07	58,579,251,340.62
<b>流动负债：</b>			
短期借款	21	5,431,207,040.00	2,827,890,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据	22	1,170,000,000.00	336,000,000.00
应付账款	23	753,428,698.55	1,593,005,135.56
预收款项	24	7,599,552,165.27	6,975,583,332.47
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	25	3,921,732.12	5,648,499.40
应交税费	26	1,179,599,656.92	1,345,106,719.04
应付利息	27	116,743,980.78	249,415,373.87
应付股利	28	16,787,227.10	16,787,227.10
其他应付款	29	2,229,109,639.21	1,900,858,622.46
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债	30	7,811,050,000.00	7,882,340,000.00
其他流动负债	31	3,420,250,206.65	3,893,318,891.54
流动负债合计		29,731,650,346.60	27,025,953,801.44
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	32	13,686,730,000.00	13,025,720,000.00
应付债券	33	1,397,922,629.16	1,396,255,176.22
长期应付款			
专项应付款			
预计负债	34	60,000,000.00	60,000,000.00
递延所得税负债	18	307,885.33	347,379.54
其他非流动负债	35	2,196,681,133.47	2,904,944,813.45
非流动负债合计		17,341,641,647.96	17,387,267,369.21
负债合计		47,073,291,994.56	44,413,221,170.65
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	36	6,258,857,807.00	6,258,857,807.00

资本公积	37	850,724,142.61	925,172,801.37
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	38	596,588,530.81	596,588,530.81
一般风险准备			
未分配利润	39	5,398,433,071.57	5,123,076,114.95
外币报表折算差额		-3,452,042.55	-3,472,987.55
归属于母公司所有者权益合计		13,101,151,509.44	12,900,222,266.58
少数股东权益		1,266,953,273.07	1,265,807,903.39
所有者权益合计		14,368,104,782.51	14,166,030,169.97
负债和所有者权益总计		61,441,396,777.07	58,579,251,340.62

法定代表人：林俊波

主管会计工作负责人：潘孝娜

会计机构负责人：胡倩倩

## 母公司资产负债表

2014 年 6 月 30 日

编制单位：新湖中宝股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		943,773,985.28	2,000,709,271.96
交易性金融资产		2,523,941.96	2,446,611.51
应收票据			
应收账款	1	50,088,617.15	7,637,333.60
预付款项		7,662,661.00	5,761,381.00
应收利息			
应收股利		68,246,374.47	88,246,374.47
其他应收款	2	7,305,999,281.82	6,525,393,197.89
存货		385,854.13	385,854.13
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		25,282,723.58	65,194,315.95
流动资产合计		8,403,963,439.39	8,695,774,340.51
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产		717,727,066.11	621,801,219.82
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	3	10,804,531,837.81	10,856,367,703.30
投资性房地产		58,998,910.70	59,970,543.80
固定资产		21,719,602.53	22,056,585.80
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		738,791.88	776,672.52
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产		1,330,000,000.00	1,330,000,000.00
非流动资产合计		12,933,716,209.03	12,890,972,725.24
资产总计		21,337,679,648.42	21,586,747,065.75
<b>流动负债：</b>			
短期借款		1,494,000,000.00	1,095,090,000.00
交易性金融负债			
应付票据		250,000,000.00	
应付账款		924,314.01	2,400,016.00

预收款项		11,013,519.51	6,166,411.70
应付职工薪酬		1,209,398.17	1,504,364.08
应交税费		2,861,349.02	5,832,749.20
应付利息		36,769,846.07	135,105,132.03
应付股利		1,787,227.10	1,787,227.10
其他应付款		2,346,860,147.10	1,695,745,729.71
一年内到期的非流动负债		2,748,400,000.00	2,872,100,000.00
其他流动负债		600,000,000.00	1,166,097,500.00
流动负债合计		7,493,825,800.98	6,981,829,129.82
<b>非流动负债:</b>			
长期借款		2,145,000,000.00	2,266,000,000.00
应付债券		1,397,922,629.16	1,396,255,176.22
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债		916,980,000.00	2,049,980,000.00
非流动负债合计		4,459,902,629.16	5,712,235,176.22
负债合计		11,953,728,430.14	12,694,064,306.04
<b>所有者权益（或股东权益）:</b>			
实收资本（或股本）		6,258,857,807.00	6,258,857,807.00
资本公积		1,158,893,524.99	1,218,596,714.03
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		518,650,665.16	518,650,665.16
一般风险准备			
未分配利润		1,447,549,221.13	896,577,573.52
所有者权益（或股东权益）合计		9,383,951,218.28	8,892,682,759.71
负债和所有者权益（或股东权益）总计		21,337,679,648.42	21,586,747,065.75

法定代表人：林俊波

主管会计工作负责人：潘孝娜

会计机构负责人：胡倩倩

**合并利润表**  
2014 年 1—6 月

编制单位：新湖中宝股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		2,865,915,569.97	3,152,277,345.82
其中：营业收入	1	2,865,915,569.97	3,152,277,345.82
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		3,024,558,127.85	3,083,198,468.03
其中：营业成本	1	2,240,587,879.38	2,360,346,185.53
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	141,453,206.08	212,858,388.30
销售费用	3	84,221,994.42	62,711,688.62
管理费用	4	203,788,638.93	224,112,196.23
财务费用	5	346,072,818.48	225,983,685.56
资产减值损失	6	8,433,590.56	-2,813,676.21
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	7	-183,364.24	589,217.71
投资收益（损失以“－”号填列）	8	519,317,289.06	178,773,798.67
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		182,020,912.12	105,104,761.85
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		360,491,366.94	248,441,894.17
加：营业外收入	9	3,892,411.92	55,973,793.10
减：营业外支出	10	4,062,578.29	2,893,917.82
其中：非流动资产处置损失		119,515.40	146,734.08
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		360,321,200.57	301,521,769.45
减：所得税费用	11	83,818,874.27	68,008,714.27
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		276,502,326.30	233,513,055.18
归属于母公司所有者的净利润		275,356,956.62	227,158,836.80
少数股东损益		1,145,369.68	6,354,218.38
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	12	0.044	0.036
（二）稀释每股收益	12	0.044	0.036
七、其他综合收益	13	-60,991,344.21	-51,899,029.69
八、综合收益总额		215,510,982.09	181,614,025.49
归属于母公司所有者的综合收益总额		214,365,612.41	175,259,807.11
归属于少数股东的综合收益总额		1,145,369.68	6,354,218.38

法定代表人：林俊波

主管会计工作负责人：潘孝娜

会计机构负责人：胡倩倩

**母公司利润表**  
2014 年 1—6 月

编制单位：新湖中宝股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	1	769,747,608.80	1,146,309,747.02
减：营业成本	1	714,902,343.76	1,119,242,809.21
营业税金及附加		2,795,164.72	1,033,739.70
销售费用			
管理费用		9,254,456.09	36,413,880.66
财务费用		329,848,607.41	188,177,291.42
资产减值损失		1,957,252.37	846,451.67
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		77,330.45	-64,484.74
投资收益（损失以“－”号填列）	2	840,671,648.53	710,641,502.28
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		157,321,695.48	120,548,334.38
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		551,738,763.43	511,172,591.90
加：营业外收入		800.00	462,583.35
减：营业外支出		767,915.82	1,021,005.27
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		550,971,647.61	510,614,169.98
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		550,971,647.61	510,614,169.98
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		-46,266,819.49	-51,644,748.61
七、综合收益总额		504,704,828.12	458,969,421.37

法定代表人：林俊波

主管会计工作负责人：潘孝娜

会计机构负责人：胡倩倩

## 合并现金流量表

2014 年 1—6 月

编制单位：新湖中宝股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,805,844,370.34	5,479,351,556.94
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		1,507,591.82	
收到其他与经营活动有关的现金	1	389,876,330.83	379,205,779.50
经营活动现金流入小计		4,197,228,292.99	5,858,557,336.44
购买商品、接受劳务支付的现金		5,383,094,714.74	4,927,390,787.52
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		165,652,911.61	147,383,910.31
支付的各项税费		555,281,438.20	403,087,540.15
支付其他与经营活动有关的现金	2	547,014,316.21	377,952,547.09
经营活动现金流出小计		6,651,043,380.76	5,855,814,785.07
经营活动产生的现金流量净额		-2,453,815,087.77	2,742,551.37
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		1,455,256,923.03	736,242,231.19
取得投资收益收到的现金		483,423.90	277,461,254.32
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,787,693.00	868,043.40
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			79,000,000.00
收到其他与投资活动有关的现金	3	90,000,000.00	635,282,933.80
投资活动现金流入小计		1,549,528,039.93	1,728,854,462.71
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		39,009,899.00	12,988,421.11
投资支付的现金		1,136,548,998.96	709,292,375.28
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	90,000,000.00	715,500,000.00
投资活动现金流出小计		1,265,558,897.96	1,437,780,796.39
投资活动产生的现金流量净额		283,969,141.97	291,073,666.32
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			39,900,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			39,900,000.00
取得借款收到的现金		10,199,150,000.00	8,234,160,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	5	1,284,614,437.45	1,031,352,740.00
筹资活动现金流入小计		11,483,764,437.45	9,305,412,740.00
偿还债务支付的现金		8,473,036,500.00	7,075,690,064.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,551,841,853.69	1,165,886,369.34
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	6	1,338,918,612.97	1,332,378,833.55
筹资活动现金流出小计		11,363,796,966.66	9,573,955,266.89
筹资活动产生的现金流量净额		119,967,470.79	-268,542,526.89
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		263,708.75	113,253.52
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-2,049,614,766.26	25,386,944.32
加：期初现金及现金等价物余额		7,340,191,501.41	5,199,243,739.60
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		5,290,576,735.15	5,224,630,683.92

法定代表人：林俊波

主管会计工作负责人：潘孝娜

会计机构负责人：胡倩倩

**母公司现金流量表**  
2014 年 1—6 月

编制单位：新湖中宝股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		730,120,605.78	1,220,353,010.06
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		10,686,013.08	8,489,427.96
经营活动现金流入小计		740,806,618.86	1,228,842,438.02
购买商品、接受劳务支付的现金		551,997,603.47	1,107,087,627.84
支付给职工以及为职工支付的现金		12,859,642.36	10,174,756.56
支付的各项税费		8,145,240.93	11,487,211.54
支付其他与经营活动有关的现金		9,355,676.08	18,315,510.64
经营活动现金流出小计		582,358,162.84	1,147,065,106.58
经营活动产生的现金流量净额		158,448,456.02	81,777,331.44
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		861,261,619.49	748,634,884.45
取得投资收益收到的现金		30,000,000.00	277,418,485.40
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		800.00	661,573.40
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		6,268,812,686.50	4,470,726,308.28
投资活动现金流入小计		7,160,075,105.99	5,497,441,251.53
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		50,128.20	238,446.06
投资支付的现金		186,766,771.25	755,100,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		6,097,665,603.98	5,572,413,517.87
投资活动现金流出小计		6,284,482,503.43	6,327,751,963.93
投资活动产生的现金流量净额		875,592,602.56	-830,310,712.40
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		2,078,000,000.00	3,898,890,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		2,437,745,555.56	3,751,420,057.69
筹资活动现金流入小计		4,515,745,555.56	7,650,310,057.69
偿还债务支付的现金		4,222,906,500.00	2,867,800,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		674,846,300.82	416,483,532.58
支付其他与筹资活动有关的现金		1,794,488,349.97	3,467,470,079.90
筹资活动现金流出小计		6,692,241,150.79	6,751,753,612.48
筹资活动产生的现金流量净额		-2,176,495,595.23	898,556,445.21
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-1,142,454,536.65	150,023,064.25
加：期初现金及现金等价物余额		1,998,770,119.45	995,551,886.57
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		856,315,582.80	1,145,574,950.82

法定代表人：林俊波

主管会计工作负责人：潘孝娜

会计机构负责人：胡倩倩

**合并所有者权益变动表**  
2014 年 1—6 月

编制单位：新湖中宝股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额									
	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		
一、上年年末余额	6,258,857,807.00	925,172,801.37			596,588,530.81		5,123,076,114.95	-3,472,987.55	1,265,807,903.39	14,166,030,169.97
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	925,172,801.37			596,588,530.81		5,123,076,114.95	-3,472,987.55	1,265,807,903.39	14,166,030,169.97
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		-74,448,658.76					275,356,956.62	20,945.00	1,145,369.68	202,074,612.54
（一）净利润							275,356,956.62		1,145,369.68	276,502,326.30
（二）其他综合收益		-61,012,289.21						20,945.00		-60,991,344.21
上述（一）和（二）小计		-61,012,289.21					275,356,956.62	20,945.00	1,145,369.68	215,510,982.09
（三）所有者投入和减少资本		-13,436,369.55								-13,436,369.55
1. 所有者投入资本										
2. 股份支付计入所有者权益的金额		-13,436,369.55								-13,436,369.55
3. 其他										
（四）利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配										
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	850,724,142.61			596,588,530.81		5,398,433,071.57	-3,452,042.55	1,266,953,273.07	14,368,104,782.51

合并所有者权益变动表（续上表）

2014 年 1—6 月

编制单位：新湖中宝股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	上年同期金额									
	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		
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	1,340,237,215.74	13,913,116,142.73
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	1,340,237,215.74	13,913,116,142.73
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		-71,416,899.95					227,158,836.80	-254,281.08	-41,518,234.37	113,969,421.40
（一）净利润							227,158,836.80		6,354,218.38	233,513,055.18
（二）其他综合收益		-51,644,748.61						-254,281.08		-51,899,029.69
上述（一）和（二）小计		-51,644,748.61					227,158,836.80	-254,281.08	6,354,218.38	181,614,025.49
（三）所有者投入和减少资本		-19,772,151.34							-11,872,452.75	-31,644,604.09
1. 所有者投入资本									39,900,000.00	39,900,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额		8,455,395.91								8,455,395.91
3. 其他		-28,227,547.25							-51,772,452.75	-80,000,000.00
（四）利润分配									-36,000,000.00	-36,000,000.00
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配									-36,000,000.00	-36,000,000.00
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、本期末余额	6,258,857,807.00	1,127,258,689.78			507,872,516.42		4,837,603,814.32	-3,226,244.76	1,298,718,981.37	14,027,085,564.13

法定代表人：林俊波

主管会计工作负责人：潘孝娜

会计机构负责人：胡倩倩

## 母公司所有者权益变动表

2014 年 1—6 月

编制单位：新湖中宝股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额							
	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	所有者权益合计
一、上年年末余额	6,258,857,807.00	1,218,596,714.03			518,650,665.16		896,577,573.52	8,892,682,759.71
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	1,218,596,714.03			518,650,665.16		896,577,573.52	8,892,682,759.71
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		-59,703,189.04					550,971,647.61	491,268,458.57
（一）净利润							550,971,647.61	550,971,647.61
（二）其他综合收益		-46,266,819.49						-46,266,819.49
上述（一）和（二）小计		-46,266,819.49					550,971,647.61	504,704,828.12
（三）所有者投入和减少资本		-13,436,369.55						-13,436,369.55
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额		-13,436,369.55						-13,436,369.55
3. 其他								
（四）利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								
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	1,158,893,524.99			518,650,665.16		1,447,549,221.13	9,383,951,218.28

## 母公司所有者权益变动表（续上表）

2014 年 1—6 月

编制单位：新湖中宝股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	上年同期金额							
	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	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
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
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		-43,189,352.70					510,614,169.98	467,424,817.28
（一）净利润							510,614,169.98	510,614,169.98
（二）其他综合收益		-51,644,748.61						-51,644,748.61
上述（一）和（二）小计		-51,644,748.61					510,614,169.98	458,969,421.37
（三）所有者投入和减少资本		8,455,395.91						8,455,395.91
1．所有者投入资本								
2．股份支付计入所有者权益的金额		8,455,395.91						8,455,395.91
3．其他								
（四）利润分配								
1．提取盈余公积								
2．提取一般风险准备								
3．对所有者（或股东）的分配								
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	1,370,223,582.64			429,934,650.77		990,537,940.30	9,049,553,980.71

法定代表人：林俊波

主管会计工作负责人：潘孝娜

会计机构负责人：胡倩倩

## 新湖中宝股份有限公司 财务报表附注

2014 年 1-6 月

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 2014 年 6 月 30 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 1,171,615 股；无限售条件的流通股份 A 股 6,257,686,192 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）、家具、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%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.2%、12%
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。根据国家税务总局国税发[2004]100 号文、国税发[2010]53 号文以及房地产项目开发所在地地方税务局的有关规定，从事房地产开发的子公司按照房地产销售收入和预收房款的一定比例（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、建筑装潢材料（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，国家有专营专项规定的按规定办理）	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	69848383-2

					政许可的凭许可证有效期限经营)	
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；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。)	55863978-6
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	RMB6, 250. 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、城市基础设施建设、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；文化艺术衍生作品的策划。（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目。）	57435032-5
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	06838458-1

					潢设计服务。(涉及资质的凭资质证书经营)(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)	
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	RMB5,000.00	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(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。	08000500-3

					(经营项目涉及行政许可的, 凭许可证件经营)	
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、道路土方工程、室内装修设计施工、物业管理、酒店类企业管理。	08154342-8
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
平阳新湖房地产开发有限公司	全资子公司	平阳	房地产开发	RMB1,000.00	房地产开发、经营(凭资质证书经营); 投资信息咨询服务(不含证券、期货咨询); 建筑材料销售; 室内装潢服务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)	09330558-2
启东江海乡村俱乐部有限公司	全资子公司	南通	健身、垂钓、会议服务; 农作物种植、销售、租赁	RMB100.00	许可经营项目: 无。一般经营项目: 健身服务, 垂钓服务, 会议服务, 体育用品、日用品销售; 谷物、蔬菜、园艺作物种植、销售; 园艺作物租赁。	08819215-7
香港新澳投资有限公司	全资子公司	香港	投资	USD1.00	投资	

(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	62,500,000.00		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	12,409.90		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场管理有限公司	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	50,000,000.00		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
平阳新湖房地产开发有限公司	10,000,000.00		99.80[注 5]	100.00	是
启东江海乡村俱乐部有限公司	1,000,000.00		100.00	100.00	是
香港新澳投资有限公司			100.00	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	13,669,544.08	16,330,455.92	
天津新湖中宝投资有限公司			
九江新湖中宝置业有限公司	41,817,989.34		
启东新湖投资开发有限公司			
嘉兴新湖中房置业有限公司	66,694,463.67	6,805,536.33	
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	36,654,467.73	8,345,532.27	
新湖影视传播有限公司	13,577,450.77	1,422,549.23	
嘉兴南湖国际教育文化交流中心	192,296.74		

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	4,394,590.70	605,409.30	
天津义乌北方国际商贸城市市场管理有限公司			
乐清新湖置业有限公司	26,432,710.23	8,567,289.77	
苏州望湖建筑装饰有限公司			
平阳伟成置业有限公司	4,448,357.06	451,642.94	
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	39,166,315.03	833,684.97	
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			
平阳新湖房地产开发有限公司			
启东江海乡村俱乐部有限公司			
香港新澳投资有限公司			

[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。

[注 5] 本公司持股 99.80%的温州新湖房地产开发有限公司持有该公司 100.00%股权，故本公司持有该公司 99.80%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,金属材料(除专控)木材,建筑工程机械设备的	74213162-4

					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: 小商品市场商品房屋预售 (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	50,719,361.48		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	97,759,297.98		

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	16,441,067.00		
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			
温州新湖房地产开发有限公司	190,422.82		

[注] 本公司直接持有该公司 90%股权，本公司持股 98%的上海新湖房地产开发有限公司持有该公司 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	70441071-0

					售；社会经济咨询服务；市场调查。	
新湖期货有限公司	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、经营。一般经营项目:无。	78828354-3
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	-278,759.38	781,759.38	
嘉兴新国浩商贸有限公司			
新湖期货有限公司	56,067,556.90		
浙江新兰得置业有限公司			
丰宁承龙矿业有限公司	29,548,782.80		
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	820,176,719.60		

## (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) 本期公司控股子公司温州新湖房地产开发有限公司出资设立平阳新湖房地产开发有限公司，于 2014 年 3 月 11 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 330326000099948 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 1,000 万元，温州新湖房地产开发有限公司出资 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。

2) 本期公司全资子公司启东新湖投资开发有限公司出资设立启东江海乡村俱乐部有限公司，于 2014 年 3 月 25 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 320681000320516 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 100 万元，启东新湖投资开发有限公司出资 100 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) 本期公司设立香港新澳投资有限公司，于 2014 年 6 月 18 日办妥 BVI 登记手续，并取得注册号为 2109887 的《公司注册证书》，同日取得公司以 1 美元/股持有该公司 1 万股股权的《股权证》，截至 2014 年 6 月 30 日公司尚未实际出资。由于公司拥有对其的实质控制权，故自该公司设立之日起，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  
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
平阳新湖房地产开发有限公司	10,035,978.65	35,978.65
启东江海乡村俱乐部有限公司	998,963.33	-1,036.67
香港新澳投资有限公司		

(四) 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	6.1528
	美元：人民币	实收资本	6.5642
	美元：人民币	利润表项目	6.1386
	美元：人民币	现金流量表项目	6.1386
泰昌投资有限公司	美元：人民币	资产负债类项目	6.1528
	美元：人民币	实收资本	6.2050
	美元：人民币	利润表项目	6.1386
	美元：人民币	现金流量表项目	6.1386

**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			771,800.09			1,084,147.32
小 计			771,800.09			1,084,147.32
银行存款：						

人民币			5,832,352,745.27			7,856,299,504.47
美元	4,727,286.59	6.1528	29,086,048.93	4,714,179.66	6.0969	28,741,881.97
小计			5,861,438,794.20			7,885,041,386.44
其他货币资金：						
人民币			2,768,239,095.08			2,163,783,574.94
小计			2,768,239,095.08			2,163,783,574.94
合计			8,630,449,689.37			10,049,909,108.70

(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 3,339,872,954.22 元，其中：银行存款中用于质押的定期存款 593,573,577.74 元、其他 10,500,000.00 元；其他货币资金中银行承兑汇票保证金 785,000,000.00 元、银行贷款保证金 104,967,358.32 元、按揭担保保证金 86,276,671.75 元、期货客户保证金 1,509,333,822.10 元、开工保证金 79,014,322.00，用于质押的理财产品 159,000,000.00 元、其他 12,207,202.31 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	17,100,110.11	19,359,465.62
衍生金融资产	2,507,042.10	885,486.00
其他	7,482,439.91	8,366,778.64
合 计	27,089,592.12	28,611,730.26

(2) 期末交易性金融资产变现未受到重大限制。

## 3. 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	3,335,781,766.89	100.00	268,060,083.19	8.04
小计	3,335,781,766.89	100.00	268,060,083.19	8.04
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备				
合计	3,335,781,766.89	100.00	268,060,083.19	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	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

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	2,643,869.02	0.08	105,754.76	1,075,500.40	0.03	43,020.02
1-2 年	3,329,506,052.00	99.81	266,360,484.16	3,390,427,452.00	99.87	271,234,196.16
2-3 年	2,547,502.00	0.08	509,500.40	2,307,502.00	0.07	461,500.40
3-5 年						
5 年以上	1,084,343.87	0.03	1,084,343.87	1,125,143.87	0.03	1,125,143.87
小计	3,335,781,766.89	100.00	268,060,083.19	3,394,935,598.27	100.00	272,863,860.45

(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 (%)
平阳县滨海新区建设管理委员会	非关联方	3,321,466,949.00	1-2 年	99.57
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	0.09
购房户李先生	非关联方	2,280,000.00	2-3 年	0.07
湘财证券股份有限公司	母公司的控股子公司	896,784.00	1 年以内	0.02
小 计		3,331,604,060.00		99.87

(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) 其他说明

期末, 已有账面价值 184,000.00 万元的应收账款用于担保。

#### 4. 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	207,563,759.81	59.32		207,563,759.81
1-2 年	41,624,469.40	11.90		41,624,469.40
2-3 年	25,391,410.89	7.26		25,391,410.89
3-5 年	2,451,236.29	0.70		2,451,236.29
5 年以上	72,872,901.92	20.82		72,872,901.92
合 计	349,903,778.31	100.00		349,903,778.31

(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	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

(2) 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
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	27,909,829.66	1 年以内	预付工程款
南通启益建设集团有限公司	非关联方	26,997,163.35	1 年以内	预付工程款
长业建设集团有限公司	非关联方	18,188,306.00	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	16,511,195.02	5 年以上	动迁安置款
小 计		119,606,494.03		

(3) 无预付持有公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位款项。

(4) 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
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	16,511,195.02	动迁安置款, 工程未结束
小 计	46,511,195.02	

5. 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	991,620,632.48	100.00	75,793,089.08	7.64

小 计	991,620,632.48	100.00	75,793,089.08	7.64
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备				
合 计	991,620,632.48	100.00	75,793,089.08	7.64

(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	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

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	802,180,577.06	80.90	32,087,223.08	600,326,393.33	81.03	24,013,055.73
1-2 年	114,529,158.38	11.55	9,162,332.67	69,538,126.56	9.39	5,563,050.12
2-3 年	30,942,112.95	3.12	6,188,422.59	28,917,668.29	3.90	5,783,533.66
3-5 年	31,227,346.70	3.15	15,613,673.35	28,734,813.85	3.88	14,367,406.93
5 年以上	12,741,437.39	1.28	12,741,437.39	13,320,675.92	1.80	13,320,675.92
小 计	991,620,632.48	100.00	75,793,089.08	740,837,677.95	100.00	63,047,722.36

(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
雨田集团有限公司	非关联方	294,593,140.00	1 年以内	29.71	股权及债权转让款

上海港航股权投资有限公司	非关联方	152,000,000.00	1 年以内	15.33	股权转让款
甘肃西北矿业集团有限公司	联营企业	151,794,647.74	0-2 年	15.31	往来款
上海逸合投资管理有限公司	联营股东	65,988,160.00	1 年以内	6.65	往来款
苏州市住房置业担保有限公司	非关联方	32,773,300.00	0-4 年	3.30	按揭保证金
小 计		697,149,247.74		70.30	

(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。

## 6. 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	111,668.00		111,668.00
开发成本	33,713,508,931.46	10,540,601.81	33,702,968,329.65	29,452,325,029.96	10,540,601.81	29,441,784,428.15
库存商品	17,165,541.52	496,501.55	16,669,039.97	6,824,833.56	496,501.55	6,328,332.01
开发产品	2,585,823,806.89	40,842,487.99	2,544,981,318.90	2,941,129,811.03	42,799,880.91	2,898,329,930.12
低值易耗品	1,827,818.96		1,827,818.96	1,788,615.35		1,788,615.35
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	35,357,586.50		35,357,586.50
合 计	36,354,965,353.33	51,879,591.35	36,303,085,761.98	32,438,707,544.40	53,836,984.27	32,384,870,560.13

### (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	496,501.55				496,501.55
开发产品	42,799,880.91	492,001.10		2,449,394.02	40,842,487.99
小 计	53,836,984.27	492,001.10		2,449,394.02	51,879,591.35

#### 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 605,962.48 万元。

2) 期末，已有账面价值 1,524,269.54 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	346,351	287,126,609.98	379,946,387.18
沈阳·仙林金谷	2009年6月	2016年10月	163,000	567,550,542.17	599,339,597.95
沈阳·北国之春七期	2010年12月	2015年12月	100,000	481,049,727.95	523,687,219.83
天津·香格里拉	2009年4月	2016年	65,000	60,527,834.23	101,281,703.41
沈阳·新湖湾	2014年4月	2018年12月	165,000	246,137,245.52	510,114,876.22
沈阳·新湖花园	2014年5月	2018年12月	95,000	394,927,309.07	420,720,296.01
滨州·新湖玫瑰园	2009年8月	2015年12月	31,000	116,712,988.46	122,982,663.01
泰安·新湖绿园	2009年	2015年12月	56,000	126,779,354.82	185,768,936.02
南京·仙林翠谷	2006年5月	2018年	230,000	279,377,448.74	344,936,982.44
苏州·明珠城	2006年8月	2018年	780,000	1,644,784,005.40	1,925,902,184.25
上海·青蓝国际	2012年7月	2018年12月	677,807	1,688,352,034.88	2,422,529,718.65
瑞安·金座银座	[注1]	[注1]	34,585	82,311,618.89	84,648,148.95
杭州·武林国际	2009年8月	2015年6月	232,000	1,875,640,402.74	2,033,320,916.31
丽水·新湖国际	2011年8月	2018年6月	437,000	3,485,511,562.39	3,714,656,076.48
舟山·御景国际	2012年6月	2015年12月	185,000	1,505,671,820.59	1,653,223,167.70
湖州·龙溪苑	[注2]	[注2]		29,010,093.34	29,082,248.34
南通启阳·长江公园	[注1]	[注1]	100,000	204,735,214.07	209,161,279.40
南通新湖·长江公园	2014年6月	2016年12月	172,500	438,176,966.39	472,699,406.75
南通启新·长江公园	[注1]	[注1]	356,000	1,036,988,184.74	1,051,741,336.84
杭州·新湖鸬鸟项目	[注1]	[注1]	80,000	156,397,710.93	165,889,104.83
杭州·香格里拉	2004年9月	2017年	250,000	813,718,197.26	890,692,947.48
桐乡·香格里拉	2007年8月	2015年6月	78,000	57,030,617.24	58,146,172.43
衢州·新湖景城	2004年	2017年12月	302,540	285,473,845.06	354,899,109.64
九江·柴桑春天	2005年10月	2015年8月	285,000	338,789,216.81	408,925,908.23

杭州·新湖果岭	2007 年	2018 年	256,446	1,093,789,457.25	555,610,028.01
兰溪·香格里拉	2010 年 5 月	2022 年	282,283	626,355,633.30	717,141,580.29
平阳·新湖庄园	[注 1]	[注 1]	32,000	70,894,658.39	72,239,671.38
上海·新湖明珠城	2002 年 10 月	2019 年	843,828	520,967,148.45	943,157,692.36
启东·圆陀角岸线综合整治工程	[注 3]	[注 3]	150,000	461,669,156.87	474,930,364.41
九江·庐山国际	2010 年 12 月	2017 年 12 月	300,000	1,305,517,584.66	1,411,196,622.17
嘉兴·新中国国际	2012 年 4 月	2017 年 12 月	360,000	1,356,475,820.97	1,429,870,485.59
平阳·海涂开发	[注 3]	[注 3]	1,020,000	1,777,222,246.62	2,121,490,763.29
义乌·商贸城	2011 年 5 月	2016 年 1 月	272,379	1,647,478,456.50	1,843,950,259.99
天津·团泊项目	2013 年 6 月	2016 年 6 月	41,586	177,335,827.83	188,462,456.72
乐清·海德公园	2013 年 8 月	2017 年 9 月	489,462	1,853,268,834.39	2,027,697,214.75
瑞安·万松城市综合体	[注 1]	[注 1]	400,000	841,508,875.28	1,276,899,694.81
平阳·西湾项目	[注 1]	[注 1]	565,790	1,517,060,777.78	1,986,565,709.34
小 计				29,452,325,029.96	33,713,508,931.46

[注 1] 该 7 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	245,119,311.10		85,592,704.27	159,526,606.83
沈阳·北国之春七期	2013 年	82,776,708.98		5,409,042.81	77,367,666.17
沈阳·仙林金谷	2013 年	90,645,055.89		260,505.33	90,384,550.56
天津·香格里拉	2010 年-2013 年	129,451,326.45			129,451,326.45
芜湖·长江长现代城	2008 年-2012 年	56,187,376.18		15,405,489.50	40,781,886.68
浙江新湖·车库	2008 年	810,345.00		177,878.00	632,467.00

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	534,700,751.44	16,214,501.80	5,483,155.56	545,432,097.68
桐乡·香格里拉	2010 年	28,590,985.74		12,020,768.76	16,570,216.98
衢州·新湖景城 [注]	2007 年-2012 年	81,747,707.67	29,467,491.91	33,627,024.37	77,588,175.21
九江·柴桑春天	2006 年-2013 年	345,113,214.77		44,493,818.56	300,619,396.21
杭州·新湖果岭	2010 年-2014 年	14,522,232.05	626,504,280.55	428,993,662.77	212,032,849.83
滨州·新湖玫瑰园 [注]	2012 年	15,134,770.92	211,838.00		15,346,608.92
泰安·新湖绿园 [注]	2011 年-2013 年	2,604,336.33	3,172,549.62		5,776,885.95
苏州·明珠城一期 [注]	2008 年-2009 年	52,675,738.05	2,445,156.00	3,843,449.77	51,277,444.28
苏州·明珠城二期	2010 年-2012 年	153,505,919.07		20,407,050.60	133,098,868.47
苏州·明珠城三期 [注]	2013 年	466,342,801.19	17,274,025.15	286,456,606.98	197,160,219.36
南京·仙林翠谷	2008 年-2013 年	41,944,133.28		33,513,578.45	8,430,554.83
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	6,197,378.33		159,352.62	6,038,025.71
上海·新湖明珠城二期	2007 年 11 月	56,858,256.84		3,893,193.37	52,965,063.47
上海·新湖明珠城三期一标、二标	2007 年 11 月	150,810,264.64		7,190,372.90	143,619,891.74
兰溪·香格里拉	2013 年	19,949,092.30		2,567,826.37	17,381,265.93
九江·庐山国际	2013 年	364,470,663.51		61,100,366.18	303,370,297.33
小 计		2,941,129,811.03	695,289,843.03	1,050,595,847.17	2,585,823,806.89

[注] 杭州·香格里拉、衢州·新湖景城、滨州·新湖玫瑰园、泰安·新湖绿园、苏州·明珠城一期及苏州·明珠城三期增加数系暂估成本差异调整。

7. 一年内到期的其他非流动资产

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	20,000,000.00		20,000,000.00			

合 计	20,000,000.00		20,000,000.00		
-----	---------------	--	---------------	--	--

8. 其他流动资产

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
存出保证金	1,429,273,621.58	1,244,778,366.73
待摊费用	36,312,451.37	114,494,862.71
预缴的房产预售相关税金	510,331,755.07	384,710,021.18
待抵扣进项税	936,742.76	931,953.30
合 计	1,976,854,570.78	1,744,915,203.92

(2) 其他说明

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

9. 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	751,018,917.10	621,801,219.82
合 计	751,018,917.10	621,801,219.82

(2) 截至报告期末可供出售金融资产的成本（摊余成本）、公允价值、累计计入其他综合收益的公允价值变动金额，以及已计提减值金额

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	合计
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	983,906,176.09	983,906,176.09
公允价值	751,018,917.10	751,018,917.10
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	-161,485,174.86	-161,485,174.86
已计提减值金额		

(3) 其他说明

1) 公司委托国投瑞银基金管理有限公司进行境外投资资产管理，该委托财产期末折合份额为 971,213,891.89 份，份额净值为 0.739 元/份，期末净值为 717,727,066.11 元。

2) 公司持有星美文化集团控股有限公司的股权比例 7.10%，为该公司的第三大股东。根据该公司

2014 年 6 月 6 日的公司股东大会决议，公司不再向该公司董事会派有董事，对该公司不再具有重大影响，故公司对其的长期股权投资重分类为可供出售金融资产。期末公司对星美文化集团控股有限公司的投资 39,945,228 股，按照 2014 年 6 月最后一个交易日的收盘价 1.05 港币/股计算其公允价值为 33,291,850.99 元。

10. 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	141,787	127,243	14,544	9,220	4,940
联营企业							
新湖控股有限公司	48.00	48.00	2,279,137	1,733,778	545,359	116,911	2,653
盛京银行股份有限公司	6.82	6.82	45,333,109	42,783,651	2,549,458	521,094	266,484
内蒙古合和置业有限公司	20.00	20.00	87,758	111,321	-23,563		-878
锦泰财产保险股份有限公司	18.18	18.18	177,610	87,161	90,449	45,232	-246
甘肃西北矿业集团有限公司	34.40	34.40	233,690	183,907	49,783	318	-5,095

11. 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	148,023,942.77	-75,300,783.36	72,723,159.41
新湖控股有限公司	权益法	2,358,127,500.00	2,379,817,415.44	-25,844,574.13	2,353,972,841.31
上海大智慧股份有限公司 [注 1]			246,110,352.36	-246,110,352.36	
内蒙古合和置业有限公司	权益法	10,000,000.00			
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
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 2]	权益法	347,634,332.84	1,619,428,274.72	213,339,489.35	1,832,767,764.07
锦泰财产保险股份有限公司	权益法	200,000,000.00	162,725,415.31	1,729,215.82	164,454,631.13
甘肃西北矿业集团有	权益法	660,522,435.60	636,425,388.94	-17,249,644.17	619,175,744.77

限公司					
星美文化集团控股有限公司[注 3]			47,558,983.07	-47,558,983.07	
吉林银行股份有限公司[注 4]			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
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
滁州长城国际动漫旅游创意园有限公司	成本法	22,300,000.00		22,300,000.00	22,300,000.00
合计		4,396,268,720.44	6,207,774,224.61	-354,695,631.92	5,853,078,592.69

(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				100,000,000.00
新湖控股有限公司	48.00	48.00				
上海大智慧股份有限公司						
内蒙古合和置业有限公司	20.00	20.00				
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				
盛京银行股份有限公司	6.82	6.82				
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						
吉林银行股份有限公司						
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				
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				
滁州长城国际动漫旅游创意园有限公司	10.00	10.00				

合 计						100,000,000.00
-----	--	--	--	--	--	----------------

[注 1] 详见本财务报表附注十一（三）5 其他重要事项之说明。

[注 2] 详见本财务报表附注十一（三）6 其他重要事项之说明。

[注 3] 详见本财务报表附注五（一）9（3）2）之说明。

[注 4] 详见本财务报表附注十一（三）2 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和锦泰财产保险股份有限公司的股权比例分别为 6.82%和 18.18%，为该两家公司的第三大股东。且公司分别在该两家公司董事会派有董事，对该两家公司具有重大影响，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 299,706.63 万元的长期股权投资用于担保。

12. 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	398,280,487.59	436,372.11		398,716,859.70
房屋及建筑物	365,707,002.72	436,372.11		366,143,374.83
土地使用权	32,573,484.87			32,573,484.87
2) 累计折旧和累计摊销小计	80,029,848.94	7,466,764.97		87,496,613.91
房屋及建筑物	77,372,675.38	6,984,611.21		84,357,286.59
土地使用权	2,657,173.56	482,153.76		3,139,327.32
3) 账面净值小计	318,250,638.65	——	——	311,220,245.79
房屋及建筑物	288,334,327.34	——	——	281,786,088.24
土地使用权	29,916,311.31	——	——	29,434,157.55
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	318,250,638.65	—	—	311,220,245.79
房屋及建筑物	288,334,327.34	—	—	281,786,088.24
土地使用权	29,916,311.31	—	—	29,434,157.55

(2) 其他说明

期末，已有账面价值 13,285.09 万元的投资性房地产用于担保。

13. 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	365,746,633.70	10,452,876.70		661,570.00	375,537,940.40
房屋及建筑物	224,586,320.44	519,135.00			225,105,455.44
通用设备	40,688,830.13	4,443,559.90		138,045.00	44,994,345.03
专用设备	10,920,141.93				10,920,141.93
运输工具	77,928,109.84	4,835,619.00		494,676.00	82,269,052.84
其他设备	11,623,231.36	654,562.80		28,849.00	12,248,945.16
	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	125,553,505.35		13,529,309.88	434,941.94	138,647,873.29
房屋及建筑物	41,795,338.46		4,515,008.64		46,310,347.10
通用设备	28,304,077.97		3,327,713.14	128,048.32	31,503,742.79
专用设备	4,810,260.40		505,249.29		5,315,509.69
运输工具	43,893,252.18		4,540,674.00	306,893.62	48,127,032.56
其他设备	6,750,576.34		640,664.81		7,391,241.15
3) 账面净值小计	240,193,128.35	—		—	236,890,067.11
房屋及建筑物	182,790,981.98	—		—	178,795,108.34
通用设备	12,384,752.16	—		—	13,490,602.24
专用设备	6,109,881.53	—		—	5,604,632.24
运输工具	34,034,857.66	—		—	34,142,020.28
其他设备	4,872,655.02	—		—	4,857,704.01
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	240,193,128.35	—	—	236,890,067.11
房屋及建筑物	182,790,981.98	—	—	178,795,108.34
通用设备	12,384,752.16	—	—	13,490,602.24
专用设备	6,109,881.53	—	—	5,604,632.24
运输工具	34,034,857.66	—	—	34,142,020.28
其他设备	4,872,655.02	—	—	4,857,704.01

本期折旧额为 13,529,309.88 元。

(2) 期末，已有账面价值 8,758.12 万元的固定资产用于担保。

#### 14. 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	3,551,026.74		3,551,026.74	1,281,941.34		1,281,941.34
合计	7,872,642.54		7,872,642.54	5,603,557.14		5,603,557.14

##### (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	1,281,941.34	2,269,085.40			3,551,026.74
合计	5,603,557.14	2,269,085.40			7,872,642.54

#### 15. 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	317,842,192.13	856,000.00		318,698,192.13
软件	9,612,384.81	856,000.00		10,468,384.81

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	14,632,809.36			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	50,696,711.28	3,160,442.57		53,857,153.85
软件	5,352,146.56	842,376.16		6,194,522.72
特许权[注 1]	43,999,745.15	2,087,719.40		46,087,464.55
探矿、采矿权[注 2]				
土地使用权	1,213,819.56	208,513.68		1,422,333.24
期货会员资格				
车位使用权	131,000.01	21,833.33		152,833.34
3) 账面净值小计	267,145,480.85	—	—	264,841,038.28
软件	4,260,238.25	—	—	4,273,862.09
特许权[注 1]	87,729,096.17	—	—	85,641,376.77
探矿、采矿权[注 2]	159,158,156.64	—	—	159,158,156.64
土地使用权	13,418,989.80	—	—	13,210,476.12
期货会员资格	1,400,000.00	—	—	1,400,000.00
车位使用权	1,178,999.99	—	—	1,157,166.66
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	267,145,480.85	—	—	264,841,038.28
软件	4,260,238.25	—	—	4,273,862.09
特许权[注 1]	87,729,096.17	—	—	85,641,376.77

探矿、采矿权[注 2]	159,158,156.64	—	—	159,158,156.64
土地使用权	13,418,989.80	—	—	13,210,476.12
期货会员资格	1,400,000.00	—	—	1,400,000.00
车位使用权	1,178,999.99			1,157,166.66

本期摊销额 3,160,442.57 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]	7,461,890.60	1,079,887.95			8,541,778.55
贵州省纳雍县沙子岭煤矿勘探[注 2]	360,334,753.93	15,460,660.89			375,795,414.82
贵州省纳雍县旧院煤矿勘探[注 2]	353,028,649.60	15,147,182.38			368,175,831.98
小 计	720,825,294.13	31,687,731.22			752,513,025.35

[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 657.27 万元的无形资产用于担保；

期末，已有账面价值 64,183.20 万元的开发支出用于担保。

16. 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。

17. 长期待摊费用

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	期末数
装修、房屋改良支出	2,813,627.50	226,746.70	1,024,867.76	2,015,506.44
其他	306,826.71	182,634.00	132,699.51	356,761.20
合 计	3,120,454.21	409,380.70	1,157,567.27	2,372,267.64

18. 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	85,412,208.51	87,213,559.29
可抵扣亏损	57,618,211.51	40,764,790.83
预提费用(成本)	2,328,530.28	5,436,692.40
未来可抵扣的费用	1,137,136.85	4,524,615.30
视同销售转入固定资产	634,408.43	657,223.41
出租开发产品累计摊销	8,383,783.36	8,720,319.17
预售款预计利润影响	82,848,902.22	78,015,332.89
其他	1,118,739.75	1,311,970.17
合 计	239,481,920.91	226,644,503.46
递延所得税负债		
交易性金融工具公允价值变动	307,885.33	347,379.54
合 计	307,885.33	347,379.54

(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	27,683,201.37	20,608,291.66
可抵扣亏损	146,869,171.07	170,634,297.22
小 计	174,552,372.44	191,242,588.88

(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			
2014 年	11,066,579.76	11,066,579.76	
2015 年	13,646,313.14	65,602,675.61	
2016 年	371,464,698.58	413,143,630.80	
2017 年	129,428,278.38	130,853,488.29	
2018 年	61,870,814.38	61,870,814.38	
小 计	587,476,684.24	682,537,188.84	

(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	1,231,541.32
小 计	1,231,541.32
可抵扣差异项目	
资产减值准备	341,648,834.04
可抵扣亏损	230,472,846.04
预提费用（成本）	9,314,121.12
未来可抵扣的费用	4,548,547.40
视同销售转入固定资产	2,537,633.72
出租开发产品累计摊销	33,535,133.44
预售款预计利润影响	331,395,608.88
其他	4,474,959.00
小 计	957,927,683.64

19. 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	1,530,000,000.00	1,330,000,000.00
信托产品	200,000,000.00	220,000,000.00
其他	1,175,440.00	1,469,900.00
合 计	1,731,175,440.00	1,551,469,900.00

(2) 其他说明

1) 上期公司以 3.8 元/股竞得温州银行股份有限公司定向增发股份 35,000 万股,投资总额 133,000 万元人民币。期末投资款已支付,但认购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。

2) 上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。

20. 资产减值准备明细

项 目	期初数	本期计提	本期减少		期末数
			转回	转销	
坏账准备	335,911,582.81	7,941,589.46			343,853,172.27
存货跌价准备	53,836,984.27	492,001.10		2,449,394.02	51,879,591.35
商誉减值准备	15,014,407.86				15,014,407.86
合 计	404,762,974.94	8,433,590.56		2,449,394.02	410,747,171.48

21. 短期借款

项 目	期末数	期初数
抵押借款	457,590,000.00	124,590,000.00
质押借款	286,807,040.00	100,000,000.00
保证借款	3,711,610,000.00	1,416,800,000.00
信用借款	200,000,000.00	200,000,000.00
抵押并保证借款	425,200,000.00	120,000,000.00
质押并保证借款		666,500,000.00

抵押、质押并保证	200,000,000.00	200,000,000.00
抵押并质押借款	150,000,000.00	
合计	5,431,207,040.00	2,827,890,000.00

22. 应付票据

种类	期末数	期初数
银行承兑汇票	1,170,000,000.00	336,000,000.00
合计	1,170,000,000.00	336,000,000.00

下一会计期间将到期的金额为 1,170,000,000.00 元。

23. 应付账款

(1) 明细情况

项目	期末数	期初数
货款	21,477,917.27	32,644,146.77
工程款	691,090,943.36	1,485,757,683.00
探矿权转让款	35,000,000.00	60,000,000.00
其他	5,859,837.92	14,603,305.79
合计	753,428,698.55	1,593,005,135.56

(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 年以上的应付账款主要系尚未结算的工程款项。

24. 预收款项

(1) 明细情况

项目	期末数	期初数
预售房款	6,578,422,664.13	6,127,723,922.71
启东圆陀角岸线海涂开发预收款	614,664,558.73	638,622,072.62
温州西湾项目基础设施建设预收款	382,349,360.00	142,632,200.00
其他	24,115,582.41	66,605,137.14

合 计	7,599,552,165.27	6,975,583,332.47
-----	------------------	------------------

(2) 无预收持有公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位款项。

(3) 预收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。

(5) 预售房产收款情况

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间
沈阳·北国之春五、六期	67,437,158.69	32,008,608.20	2014 年 12 月
沈阳·北国之春七期	245,684,524.00	190,010,521.00	2015 年 12 月
沈阳·仙林金谷一期	10,866,000.00	6,802,000.00	2016 年 10 月
沈阳·仙林金谷二期	7,277,706.00	6,975,923.00	2016 年 10 月
天津新湖·香格里拉二期	47,446,605.02	45,139,836.50	2016 年
芜湖·长江长现代城一、二期	2,399,900.00	2,429,666.00	已竣工
杭州·香格里拉一、二期	48,438,723.04	43,476,515.04	已竣工
桐乡·香格里拉二期		5,276,965.00	已竣工
衢州·新湖景城一期兰馨苑	10,673,282.00	3,389,713.00	已竣工
衢州·新湖景城二期玫瑰园	276,075,025.00	259,346,152.00	2016 年 6 月
九江·柴桑春天	102,503,823.30	34,369,489.30	2015 年 8 月
九江·庐山国际	190,734,010.00	88,466,560.00	2017 年 12 月
苏州·明珠城一期	4,147,696.25	4,088,928.25	已竣工
苏州·明珠城二期	15,698,701.00	17,954,794.00	已竣工
苏州·明珠城三期	1,135,043,756.75	1,232,360,086.00	2018 年
南京·仙林翠谷一期	200,000.00	200,000.00	已竣工
南京·仙林翠谷二期	975,280.00	58,493,809.00	已竣工
南京·仙林翠谷三期	204,595,096.00	152,980,130.00	2016 年
杭州·新湖果岭舞谷苑		3,786,942.00	已竣工
杭州·新湖果岭山庭	2,401,738.00	618,196,472.34	已竣工

杭州·新湖果岭怡庭	214,008,442.00	80,157,206.00	2016年9月
上海·新湖明珠城	24,480,000.00	12,975,000.00	2019年
温州·永嘉罗马城	707,292.00	707,292.00	已竣工
温州·平阳新湖广场	467,200.00	467,200.00	已竣工
泰安·新湖绿园	134,884,501.00	103,721,200.00	2015年12月
滨州·新湖玫瑰园	11,820,642.00	13,790,142.00	2015年12月
兰溪·香格里拉一期		1,250,000.00	已竣工
兰溪·香格里拉二期	10,181,543.00	7,974,560.00	2022年
杭州·武林国际	958,820,815.08	827,495,417.08	2015年6月
丽水·新湖国际	2,276,102,590.00	2,015,344,201.00	2018年6月
义乌·商贸城	147,607,064.00	83,584,312.00	2016年1月
嘉兴·新中国际	78,832,452.00	9,229,068.00	2017年12月
舟山·御景国际	208,621,817.00	165,275,214.00	2015年12月
乐清·海德公园	139,289,281.00		2017年9月
小 计	6,578,422,664.13	6,127,723,922.71	

25. 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	3,393,507.97	121,935,744.47	123,434,730.14	1,894,522.30
职工福利费	5,440.00	17,866,204.08	17,864,724.08	6,920.00
社会保险费	230,582.72	12,479,147.93	12,479,640.45	230,090.20
其中：医疗保险费	76,957.49	3,777,912.61	3,766,878.34	87,991.76
基本养老保险费	93,182.07	7,434,447.98	7,430,114.91	97,515.14
失业保险费	13,398.25	678,820.39	678,477.35	13,741.29
工伤保险费	5,138.74	285,031.13	285,931.68	4,238.19
生育保险费	27,036.47	300,070.52	300,503.17	26,603.82
其他	14,869.70	2,865.30	17,735.00	

住房公积金	225,561.00	6,015,419.78	6,025,455.28	215,525.50
工会经费	1,168,483.32	630,148.41	523,501.73	1,275,130.00
职工教育经费	603,179.05	1,383,306.13	1,710,405.63	276,079.55
辞退福利		618,960.00	618,960.00	
其他	21,745.34	166,154.37	164,435.14	23,464.57
合 计	5,648,499.40	161,095,085.17	162,821,852.45	3,921,732.12

期末，工会经费和职工教育经费余额 1,551,209.55 元；本期因解除劳动关系给予补偿 618,960.00 元。

应付职工薪酬预计发放时间、金额等安排：按照当期计提金额，在次月发放。

#### 26. 应交税费

项 目	期末数	期初数
增值税	109,678.78	114,114.36
消费税		617.80
营业税	3,870,210.98	16,735,988.31
企业所得税	1,089,043,903.84	1,221,090,237.92
代扣代缴个人所得税	788,501.47	1,218,217.11
城市维护建设税	281,076.97	694,983.98
土地增值税	74,075,204.00	84,116,165.81
房产税	409,729.46	2,349,806.75
土地使用税	2,255,609.42	3,641,636.56
契税	8,218,801.02	8,218,801.02
印花税	233,455.10	448,244.47
教育费附加	120,812.09	294,146.51
地方教育附加	80,215.65	189,585.59
水利建设专项资金	112,296.62	5,994,141.47
其他	161.52	31.38
合 计	1,179,599,656.92	1,345,106,719.04

27. 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	106,723,608.73	153,605,075.65
企业债券利息		62,999,955.00
短期借款应付利息	10,020,372.05	32,810,343.22
合 计	116,743,980.78	249,415,373.87

28. 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	

29. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
押金保证金	135,306,950.15	120,402,356.85
拆借款	1,127,856,537.41	1,077,666,623.70
预收股权转让款	294,180,000.00	
应付暂收款	91,658,263.69	80,556,803.96
其他	580,107,887.96	622,232,837.95
合 计	2,229,109,639.21	1,900,858,622.46

(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
浙江中房置业股份有限公司	455,489,470.00	联营股东的借款
保亿置业集团有限公司	374,025,090.30	联营股东的借款

海宁绿城新湖房地产开发有限公司	355,255,292.90	往来款
成都投资控股集团有限公司	162,000,000.00	预收股权转让款
九江金大地投资股份有限公司	144,651,561.20	联营股东的借款
小 计	1,491,421,414.40	

30. 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	5,304,250,000.00	5,356,540,000.00
一年内到期的其他非流动负债	2,506,800,000.00	2,525,800,000.00
合 计	7,811,050,000.00	7,882,340,000.00

(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	2,562,000,000.00	1,453,500,000.00
保证借款	981,000,000.00	1,626,510,000.00
抵押并保证借款	1,331,250,000.00	1,961,530,000.00
质押并保证借款	30,000,000.00	15,000,000.00
抵押并质押借款	300,000,000.00	300,000,000.00
抵押、质押并保证借款	100,000,000.00	
小 计	5,304,250,000.00	5,356,540,000.00

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
平安银行上海闸北支行	2013-5-22	2015-5-22	人民币	450,000,000.00	
交银国际信托有限公司	2013-9-23	2014-9-23	人民币	400,000,000.00	400,000,000.00
平安银行股份有限公司 杭州分行	2013-4-25	2014-12-31	人民币	329,650,000.00	400,000,000.00
中国农业银行上海市闸 北支行	2010-3-10	2015-2-24	人民币	320,000,000.00	
安信信托投资股份有限 公司	2012-7-11	2014-7-10	人民币	300,000,000.00	300,000,000.00
小 计				1,799,650,000.00	1,100,000,000.00

(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 19,900 万元，系由其他非流动负债转入。

2) 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 30,880 万元，其中 13,730 万元从期初开始转入一年内到期的其他非流动负债，17,150 万元系当期从其他非流动负债转入。

3) 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 30,000 万元，其中 10,000 万元从期初开始转入一年内到期的其他非流动负债，20,000 万元系当期从其他非流动负债转入。

4) 期末应付大业信托有限责任公司（以下简称“大业信托公司”）股权收益权转让款 21,000 万元，系上期由其他非流动负债转入。

5) 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，系上期由其他非流动负债转入。

6) 期末应付中建投信托有限责任公司（以下简称“中建投信托公司”）股权收益权转让款 57,900 万元，系由其他非流动负债转入。

31. 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	2,768,274,412.51	2,682,600,305.75
应付质押保证金	21,372,000.00	15,905,880.00
期货风险准备金	29,802,280.70	27,977,820.00
应付期货投资者保障金	801,513.44	737,385.79
借款[注]	600,000,000.00	1,166,097,500.00
合 计	3,420,250,206.65	3,893,318,891.54

[注] 系期末应付中国华融资产管理股份有限公司浙江省分公司（以下简称“华融资产浙江省分公司”）债权转让款 60,000 万元。

(2) 其他说明

应付期货保证金系子公司新湖期货有限公司的客户存入的期货交易保证金。

32. 长期借款

(1) 长期借款情况

项 目	期末数	期初数
抵押借款	3,111,000,000.00	4,524,980,000.00
质押借款	1,121,830,000.00	300,000,000.00
保证借款	1,355,000,000.00	1,690,000,000.00
抵押并保证借款	5,755,000,000.00	5,125,000,000.00
质押并保证借款	1,289,900,000.00	285,000,000.00
质押、抵押并保证借款	1,054,000,000.00	1,100,000,000.00
信用借款		740,000.00
合 计	13,686,730,000.00	13,025,720,000.00

(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	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	900,000,000.00
安信信托投资股份有限公司	2014-2-21	2015-12-6	人民币	821,830,000.00	
民生银行太仓支行	2013-10-30	2015-11-17	人民币	800,000,000.00	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
小 计				4,061,830,000.00	3,240,000,000.00

33. 应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初应付利息
08 新湖债	1,399,980,000.00	2008.7.2	8 年	1,400,000,000.00	62,999,955.00
合 计	1,399,980,000.00			1,400,000,000.00	62,999,955.00

续上表

债券名称	本期应计利息	本期已付利息	期末应付利息	期末余额
08 新湖债	62,999,955.00	125,999,910.00		1,397,922,629.16
合 计	62,999,955.00	125,999,910.00		1,397,922,629.16

34. 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
合 计	60,000,000.00			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。

35. 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	450,000,000.00	650,000,000.00
中国华融资产管理股份有限公司浙江省分公司	250,000,000.00	250,000,000.00
苏州信托股份有限公司	171,980,000.00	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	1,230,000,000.00	822,500,000.00
递延收益	94,701,133.47	59,964,813.45
合 计	2,196,681,133.47	2,904,944,813.45

(2) 其他说明

1) 前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，并收到债权转让款合计人民币 15 亿元，其中 8.5 亿元期初转入一年内到期非流动负债。本期归还债权转让款 8.51 亿元，对于剩余的 6.49 亿元债权转让款，本公司账面作为负债处理，其中 1.99 亿元期末转入一年内到期的非流动负债。

2) 上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。对于该债权转让，本公司账面作为负债处理。

3) 上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 万元期初转入一年内到期的非流动负债，17,150 万元期末转入一年内到期的非流动负债。

4) 上期本公司将持有的新湖控股 44,985 万股股权收益权转让给中建投信托公司，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，期末转入一年内到期的非流动负债。

5) 上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，期末转入一年内到期的非流动负债。

6) 上期本公司将持有的新湖控股 61,225 万股股权收益权转让给中江信托公司，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 万元期初转入一年内到期的非流动负债，20,000 万元期末转入一年内到期的非流动负债。

7) 上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，上期收到部分转让款 2,750 万元，本期收到剩余转让款 1,750 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。

8) 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。上期公司收到部分转让款余额 79,500 万元，本期公司收到转让款 39,000 万元，累计收到债权转让款 118,500 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	261,646.78		60,379.98		201,266.80	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	34,796,700.00			55,459,200.00	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	59,964,813.45	34,796,700.00	60,379.98		94,701,133.47	

### 36. 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

37. 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）	761,541,422.10			761,541,422.10
其他资本公积	163,631,379.27	22,265,484.38	96,714,143.14	89,182,720.51
合 计	925,172,801.37	22,265,484.38	96,714,143.14	850,724,142.61

(2) 其他说明

1) 其他资本公积本期增加 22,265,484.38 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 1,098,960.01 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）21,166,524.37 元。

2) 其他资本公积本期减少 96,714,143.14 元，其中：①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）-1,107,581.10 元；②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）83,286,394.68 元；③本期第三期行权因达不到行权条件已失效，转回期初等待期内已确认的资本公积（其他资本公积）14,535,329.56 元。

38. 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	593,749,983.47			593,749,983.47
任意盈余公积	2,838,547.34			2,838,547.34
合 计	596,588,530.81			596,588,530.81

39. 未分配利润

项 目	金 额	提取或分配比例
期初未分配利润	5,123,076,114.95	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	275,356,956.62	
减：提取法定盈余公积		10%
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		

应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	5,398,433,071.57	

(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	2,847,701,492.50	3,022,854,969.88
其他业务收入	18,214,077.47	129,422,375.94
营业成本	2,240,587,879.38	2,360,346,185.53

(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	1,596,324,044.92	1,049,386,115.11	1,325,308,249.90	728,721,873.80
商业贸易	1,169,963,655.83	1,163,501,734.82	1,602,455,638.87	1,599,701,674.87
海涂开发	23,957,513.89	11,105,934.39	29,368,049.56	16,213,684.63
其他	57,456,277.86	8,698,533.59	65,723,031.55	8,904,491.74
小 计	2,847,701,492.50	2,232,692,317.91	3,022,854,969.88	2,353,541,725.04

(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	1,556,567,103.82	1,342,134,238.60	2,186,026,265.92	2,020,992,742.20
辽宁	120,746,645.00	91,612,330.95	5,187,065.00	2,665,397.44
安徽	13,669,848.00	15,405,489.50	21,180,046.90	18,233,721.80
江西	190,882,676.00	105,594,184.74	241,280,553.00	92,109,868.01
江苏	560,050,467.89	356,932,947.55	278,717,428.56	131,808,870.80
上海	405,784,751.79	321,013,126.57	227,799,501.50	39,283,999.21
山东			62,664,109.00	48,447,125.58

小计	2,847,701,492.50	2,232,692,317.91	3,022,854,969.88	2,353,541,725.04
----	------------------	------------------	------------------	------------------

(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(%)
上海万钲祥金属材料有限公司	409,441,258.15	14.29
三锋集团有限公司	310,998,975.71	10.85
上海黄金交易所	166,952,206.50	5.83
湖州德耀化工贸易有限公司	77,933,433.27	2.72
广物有色金属(上海)有限公司	70,580,697.08	2.46
小 计	1,035,906,570.71	36.15

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		9,413.03	详见本财务报表附注税项之说明
营业税	85,747,504.49	71,259,271.26	详见本财务报表附注税项之说明
城市维护建设税	5,983,087.96	5,324,049.10	详见本财务报表附注税项之说明
教育费附加	2,591,131.42	2,296,798.23	详见本财务报表附注税项之说明
地方教育附加	1,727,420.94	1,512,330.93	详见本财务报表附注税项之说明
土地增值税	45,315,396.94	132,276,559.55	详见本财务报表附注税项之说明
其他	88,664.33	179,966.20	
合 计	141,453,206.08	212,858,388.30	

3. 销售费用

项 目	本期数	上年同期数
广告宣传费	50,790,670.98	34,511,378.95
职工薪酬	18,232,489.58	15,777,832.22
租赁费	1,917,043.38	2,118,368.50
劳务费	1,899,370.74	921,856.10
折旧摊销费	1,769,169.58	1,453,114.53
办公费	1,217,927.40	1,221,686.42

业务招待费	1,013,833.36	788,017.34
差旅费	945,110.98	764,042.07
会务费	437,896.30	350,032.50
其他	5,998,482.12	4,805,359.99
合 计	84,221,994.42	62,711,688.62

## 4. 管理费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	89,443,107.77	82,686,935.08
税金	20,619,210.53	18,075,708.61
业务招待费	15,926,875.87	17,310,924.50
折旧摊销费	14,255,543.19	15,304,172.43
办公费	10,802,252.48	9,956,687.47
租赁费	10,648,341.62	11,152,576.44
交通费	7,286,745.18	8,903,444.44
中介机构费	6,096,188.64	4,835,291.98
差旅费	5,833,375.45	5,229,588.70
咨询服务费	4,393,078.83	8,926,378.55
会务费	4,227,641.36	5,101,169.13
广告费	3,615,255.11	3,640,053.30
物业费	1,522,085.94	4,733,280.92
股权激励费用	-13,436,369.55	8,455,395.91
其他	22,555,306.51	19,800,588.77
合 计	203,788,638.93	224,112,196.23

## 5. 财务费用

项 目	本期数	上年同期数
利息支出	396,510,634.65	196,572,351.12
减：利息收入	90,481,689.65	38,804,358.13
汇兑损失		7,868.60

减：汇兑收益	721,101.39	21,505.07
其他	40,764,974.87	68,229,329.04
合计	346,072,818.48	225,983,685.56

6. 资产减值损失

项目	本期数	上年同期数
坏账损失	7,941,589.46	-2,813,676.21
存货跌价损失	492,001.10	
合计	8,433,590.56	-2,813,676.21

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	-183,364.24	589,217.71
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益	8,330.00	
合计	-183,364.24	589,217.71

8. 投资收益

(1) 明细情况

项目	本期数	上年同期数
权益法核算的长期股权投资收益	182,020,912.12	105,104,761.85
处置长期股权投资产生的投资收益	335,349,953.05	16,332,782.50
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	41,599.11	22,934.24
处置交易性金融资产取得的投资收益	363,858.58	5,700.66
处置可供出售金融资产取得的投资收益		57,270,551.16
其他	1,540,966.20	37,068.26
合计	519,317,289.06	178,773,798.67

(2) 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	189,754,150.23	196,643,381.70	该公司增发股份导致公司对其持股比例下降
上海大智慧股份有限公司	295,972.91	-13,497,587.20	本期处置该公司
新湖控股有限公司	-15,030,736.74	-55,086,981.28	该公司净利润增加
锦泰财产保险股份有限公司	-448,046.75	-1,232,446.24	该公司净利润增加
甘肃西北矿业集团有限公司	-17,249,644.17	-6,278,032.60	该公司净利润减少
海宁绿城新湖房地产开发有限公司	24,699,216.64	8,514,167.41	该公司净利润增加
星美文化集团控股有限公司		-23,957,739.94	本期重分类为可供出售金融资产
小 计	182,020,912.12	105,104,761.85	

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	15,316.50	596,596.12	15,316.50
其中：固定资产处置利得	15,316.50	596,596.12	15,316.50
政府补助及奖励	2,873,842.35	54,576,379.98	2,873,842.35
罚没收入	93,093.00	97,739.00	93,093.00
违约金	656,244.60	339,771.00	656,244.60
其他	253,915.47	363,307.00	253,915.47
合 计	3,892,411.92	55,973,793.10	3,892,411.92

(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
政府补助		52,000,000.00	与收益相关	
财政补助	2,255,462.37		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	与收益相关	
车辆补助	60,379.98	60,379.98	与资产相关	

其他	558,000.00	140,000.00	与收益相关	
小 计	2,873,842.35	54,576,379.98		

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	119,515.40	146,734.08	119,515.40
其中：固定资产处置损失	119,515.40	146,734.08	119,515.40
延迟交房违约金	43,748.40	162,655.32	43,748.40
水利建设专项资金	2,142,482.89	2,230,657.68	
对外捐赠	1,586,400.00	243,000.00	1,586,400.00
罚款支出	40,213.07	72,683.86	40,213.07
其他	130,218.53	38,186.88	130,218.53
合 计	4,062,578.29	2,893,917.82	1,920,095.40

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	96,695,785.93	96,420,197.47
递延所得税调整	-12,876,911.66	-28,411,483.20
合 计	83,818,874.27	68,008,714.27

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	2014年1-6月
归属于公司普通股股东的净利润	A	275,356,956.62
非经常性损益	B	337,972,350.06
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	-62,615,393.44

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	6
发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F \times G/K-H \times I/K-J$	6,258,857,807.00
基本每股收益	$M=A/L$	0.044
扣除非经常损益基本每股收益	$N=C/L$	-0.010

(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	-83,286,394.68	5,586,768.22
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		58,800,573.05
小 计	-83,286,394.68	-53,213,804.83
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	21,166,524.37	2,359,549.83
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	-1,107,581.10	790,493.61
小 计	22,274,105.47	1,569,056.22

外币财务报表折算差额	20,945.00	-254,281.08
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小计	20,945.00	-254,281.08
合计	-60,991,344.21	-51,899,029.69

(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	119,195,853.71
除税费返还外的其他政府补助	37,610,162.37
押金、保证金、代收款等	165,859,172.44
用于按揭担保的保证金	13,241,816.17
银行存款利息收入	33,999,904.36
其他	19,969,421.78
合计	389,876,330.83

2. 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期数
往来款	56,970,470.52
押金、保证金、代收款等	229,898,120.82
管理费用	92,931,989.74
销售费用	61,419,963.75
用于按揭担保的保证金	19,153,291.71
自有资金转入分离账户	65,352,424.26
其他	21,288,055.41
合计	547,014,316.21

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	90,000,000.00
合 计	90,000,000.00

4. 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数
拆出款项	90,000,000.00
合 计	90,000,000.00

5. 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数
拆入款项	136,633,907.20
收到筹资票据贴现	888,808,000.02
用于银行借款质押的定期存单	204,590,000.00
票据保证金	36,000,000.00
贷款保证金	18,050,000.00
其他	532,530.23
合 计	1,284,614,437.45

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	221,484,720.53
支付筹资票据承兑	300,000,000.00
银行咨询费等其他融资费用	87,176,089.97
银行承兑汇票保证金	695,000,000.00
质押的贷款保证金	35,257,802.47
合 计	1,338,918,612.97

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	276,502,326.30	233,513,055.18
加: 资产减值准备	8,433,590.56	-2,813,676.21
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	20,996,074.85	18,531,465.13
无形资产摊销	3,160,442.57	3,286,059.83
长期待摊费用摊销	1,078,659.76	2,648,828.35
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)	84,678.66	-447,859.11
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	19,520.24	-2,002.93
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	183,364.24	-589,217.71
财务费用(收益以“-”号填列)	441,679,758.17	262,964,605.29
投资损失(收益以“-”号填列)	-519,317,289.06	-178,773,798.67
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-12,837,417.45	-28,516,920.94
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-39,494.21	105,437.74
存货的减少(增加以“-”号填列)	-2,744,426,057.36	-1,870,509,151.79
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-201,747,738.39	-175,095,402.69
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	285,850,862.90	1,729,985,733.99
其他	-13,436,369.55	8,455,395.91
经营活动产生的现金流量净额	-2,453,815,087.77	2,742,551.37
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	5,290,576,735.15	5,224,630,683.92
减: 现金的期初余额	7,340,191,501.41	5,199,243,739.60
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	-2,049,614,766.26	25,386,944.32

(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		
② 处置子公司及其他营业单位收到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 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
④ 处置子公司的净资产		
流动资产		
非流动资产		
流动负债		
非流动负债		
(3) 现金和现金等价物的构成		
项 目	期末数	期初数
1) 现金	5,290,576,735.15	5,224,630,683.92
其中: 库存现金	771,800.09	1,434,672.92
可随时用于支付的银行存款	5,257,365,216.46	5,160,316,343.75
可随时用于支付的其他货币资金	32,439,718.60	62,879,667.25
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	5,290,576,735.15	5,224,630,683.92

(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 593,573,577.74 元和其他 10,500,000.00 元，其他货币资金中银行承兑汇票保证金、期货客户保证金、贷款保证金、按揭保证金、开工保证金、用于质押的理财产品等 2,735,799,376.48 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
浙江新潮集团股份有限公司	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
浙江新潮集团股份有限公司	29,790 万元	71.41	71.48	黄伟	14292841-0

本公司的母公司情况的说明

浙江新潮集团股份有限公司直接持有本公司 60.74%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 3.36%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。黄伟持有浙江新潮集团股份有限公司 67.22%的股份，黄伟间接持有本公司的股权比例为 48.00%。

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									
海宁绿城新潮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									
新潮控股有限公司	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	439,600	6.82	6.82	联营企业	11780993-8
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	兰州	解子征	有色金属产业投资	62,500	34.40	34.40	联营企业	66004257-2

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
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
哈高科绥棱二塑防水工程有限公司	母公司的控股子公司	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有限公司	物业服务	协商价	1,752,755.58	9.83	1,379,518.31	12.76
上海新湖绿城物业服务有限公司	物业服务	协商价	7,956,959.13	44.61	3,132,105.65	28.97
衢州新湖绿城物业服务有限公司	物业服务	协商价			300,000.00	2.77

沈阳新湖绿城物业服务有限公司	物业服务	协商价	758,277.50	4.25	3,432,199.08	31.75
嘉兴新湖绿城物业服务有限公司	物业服务	协商价	380,375.90	2.13		
杭州新湖酒店管理有限公司	会议服务	协商价	826,694.00	4.63	1,358,668.00	12.57
湘财证券股份有限公司	佣金支出	协商价	1,027,610.00	5.76	1,208,642.00	11.18
哈高科绥棱二塑防水工程有限公司	防水工程	协商价	5,133,949.54	28.79		

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	896,784.00

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	2014/2/11	2015/2/10	否
浙江新湖集团股份有限公司	本公司	30,000,000.00	2014/2/13	2015/2/12	否
浙江新湖集团股份有限公司	本公司	16,000,000.00	2014/4/11	2015/4/10	否
浙江新湖集团股份有限公司	本公司	12,910,000.00	2014/5/28	2015/5/27	否
浙江新湖集团股份有限公司	本公司	35,000,000.00	2014/1/26	2015/1/26	否
浙江新湖集团股份有限公司	本公司	25,000,000.00	2014/2/28	2015/2/28	否
浙江新湖集团股份有限公司、黄伟	本公司	100,000,000.00	2014/6/17	2015/6/16	否
浙江新湖集团股份有限公司、黄伟	本公司	175,000,000.00	2014/2/18	2014/8/18	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	2014/5/26	2014/11/25	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、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	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	210,000,000.00	2013/1/10	2014/7/10	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
新湖控股有限公司	本公司	55,000,000.00	2014/1/26	2015/1/26	否

黄伟、李萍	本公司	30,000,000.00	2014/2/28	2015/2/27	否
黄伟、李萍	本公司	30,000,000.00	2014/4/16	2015/4/15	否
黄伟、李萍	本公司	20,000,000.00	2014/3/31	2015/3/30	否
黄伟、李萍	本公司	25,000,000.00	2014/5/16	2015/5/15	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	本公司	150,000,000.00	2014/1/2	2014/12/24	否
黄伟、李萍	本公司	100,000,000.00	2014/1/3	2014/12/24	否
黄伟、李萍	本公司	50,000,000.00	2014/2/27	2015/2/26	否
黄伟、李萍	本公司	50,000,000.00	2014/3/28	2015/3/19	否
黄伟、李萍	本公司	42,000,000.00	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	199,000,000.00	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、李萍	浙江新湖房地产集团有限公司	219,900,000.00	2014/4/11	2015/10/10	否
黄伟、李萍	浙江新兰得置业有限公司	200,000,000.00	2014/3/27	2017/3/13	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

黄伟、李萍	平阳县利得海涂围垦开发有限公司	110,500,000.00	2014/1/2	2014/12/31	否
黄伟、李萍	平阳县利得海涂围垦开发有限公司	46,500,000.00	2014/1/27	2015/1/27	否
黄伟、李萍	平阳县利得海涂围垦开发有限公司	66,200,000.00	2014/4/25	2015/4/25	否
黄伟、李萍	平阳县利得海涂围垦开发有限公司	500,000,000.00	2014/1/14	2019/1/9	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	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	苏州新湖置业有限公司	300,000,000.00	2014/4/30	2016/4/30	否
黄伟、李萍	杭州新湖明珠置业有限公司	729,650,000.00	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、李萍	义乌北方(天津)国际商贸城有限公司	100,100,000.00	2014/3/24	2015/3/23	否
黄伟、李萍	义乌北方(天津)国际商贸城有限公司	35,200,000.00	2014/4/11	2015/4/10	否
黄伟、李萍	义乌北方(天津)国际商贸城有限公司	36,800,000.00	2014/4/17	2015/4/16	否
黄伟、李萍	义乌北方(天津)国际商贸城有限公司	33,100,000.00	2014/4/30	2015/4/29	否
黄伟	本公司	28,000,000.00	2014/2/14	2015/2/14	否
黄伟	本公司	100,000,000.00	2014/6/17	2015/6/16	否
黄伟	本公司	169,800,000.00	2013/5/24	2014/11/23	否
黄伟	本公司	74,800,000.00	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	本公司	54,000,000.00	2014/6/27	2016/6/26	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
小计		12,609,740,000.00			
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	2014/4/23	2015/4/22	否
本公司	浙江新湖集团股份有限公司	140,000,000.00	2013/9/6	2015/9/5	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
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	10,000,000.00	2013/6/20	2015/3/25	否
小计		652,000,000.00			

4. 关联方资金拆借

(1) 资金拆入

关联方	拆入	归还
嘉兴高级中学	3,974,760.75	4,258,614.62
嘉兴市秀洲现代实验学校	4,000,000.00	10,339,100.60
嘉兴南湖国际实验学校	1,044,633.46	5,870,381.80
海宁绿城新湖房地产开发有限公司		120,000,000.00
小 计	9,019,394.21	140,468,097.02

(2) 资金拆出

关联方	拆出	收回
甘肃西北矿业集团有限公司	6,245,000.00	
小 计	6,245,000.00	

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]	36,515,916.65	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. 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 30,000 万元，本期尚未解付，期末未到期应付票据 30,000 万元。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，期初未到期应付票据 30,000 万元本期已解付，期末未到期应付票据 30,000 万元。盛京银行股份有限公司本期为沈阳新湖明珠置业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 1,038,466,623.98 元，本期收到存款利息 3,783,891.71，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
应收账款	湘财证券股份有限公司	896,784.00	35,871.36		
小计		896,784.00	35,871.36		
其他应收款	嘉兴市秀洲现代实验学校	11,049,593.93	441,983.76	4,710,493.33	188,419.73
	嘉兴南湖国际实验学校	7,816,779.34	312,671.17	1,946,397.54	77,855.90
	沈阳新湖绿城物业服务服务有限公司	2,151,263.23	86,050.53	4,016,199.14	160,647.97
	上海新湖绿城物业服务服务有限公司	7,285,132.94	291,405.32		
	甘肃西北矿业集团有限公司	151,794,647.74	7,691,785.91	145,549,647.74	5,821,985.91
小计		180,097,417.18	8,823,896.69	156,222,737.75	6,248,909.51
预付账款	沈阳新湖绿城物业服务服务有限公司	910,529.46		532,143.66	
	上海新湖绿城物业服务服务有限公司	500,000.00			
	哈高科绥棱二塑防水工程有限公司			500,000.00	
小计		1,410,529.46		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有限公司	150,000.00	550,000.00
	浙江新湖绿城物业服务有限公司		1,000,000.00
	上海新湖绿城物业服务有限公司	4,686,833.62	4,683,175.38
	沈阳新湖绿城物业服务有限公司	418,162.39	3,092,178.16
	哈高科绥棱二塑防水工程有限公司	1,433,205.75	544,264.21
小计		6,688,201.76	9,869,617.75
预收账款	内蒙古合和置业有限公司	2,000,000.00	
小计		2,000,000.00	
其他应付款	海宁绿城新湖房地产开发有限公司	355,255,293.20	475,255,293.20
	上海新湖绿城物业服务有限公司	7,101.80	958.21
	衢州新湖绿城物业服务有限公司	246.13	1,475.64
	嘉兴南湖国际实验学校	1,044,633.46	
	嘉兴高级中学	13,681,640.99	13,965,494.86
	湘财证券股份有限公司	290,000.00	290,000.00
小计		370,278,915.58	489,513,221.91

## 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 2.83 元/股至 3.22 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，第二期行权已达到行权条件，第三期行权因达不到行权条件已失效。 [注]

[注]第二期行权有效期为 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	18,656,763.00
以权益结算的股份支付确认的费用总额	18,656,763.00

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

授予日股票价格：3.50 元(2012 年 2 月 14 日的股票收盘价)。

行权价格：依据激励计划，行权价格为 5.19 元。

各期的剩余期限：依据激励计划，各期股票期权的剩余期限如下所示：

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

第三个行权期	3-4	3.5
--------	-----	-----

无风险利率：取整存整取存款一年期利率 3.5%作为无风险利率。

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

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

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

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

公式参数表示如下：

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

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

行权期	期权份数	授权日期权公允价值	期权剩余期限(年)	公允价值
第一个行权期	82,008,000.00	0.07	1.50	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 2014 年 6 月 30 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，第二期已达到行权条件，第三期因未达到行权条件已失效，本期计算权益工具成本费用为-13,436,369.55 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	已达到行权条件
第三个行权期	82,008,000	未达到行权条件，已失效
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	中国进出口银行	18,458,400.00	2014/11/7	担保金额为美元按 6.1528 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	24,611,200.00	2014/9/25	
民丰特种纸股份有限公司	中国进出口银行	47,253,504.00	2015/2/23	
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	2014/8/19	
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	
美都控股股份有限公司	平安银行杭州分行	33,000,000.00	2014/11/9	
美都控股股份有限公司	北京银行杭州平海支行	20,000,000.00	2015/3/3	
美都控股股份有限公司	北京银行杭州平海支行	30,000,000.00	2015/4/7	
美都控股股份有限公司	农行德清支行	26,580,000.00	2014/10/22	
美都控股股份有限公司	兴业银行杭州分行	50,000,000.00	2015/4/27	
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	2014/12/9
济和集团有限公司	中信银行凤起支行	6,320,000.00	2015/6/16
济和集团有限公司	中信银行凤起支行	23,680,000.00	2014/12/3
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	2014/12/14
浙江绿城装饰工程管理有限公司	南京银行杭州分行	40,000,000.00	2015/1/6
浙江绿城装饰工程管理有限公司	华夏银行解放支行	20,000,000.00	2015/5/19
浙江绿城装饰工程管理有限公司	华夏银行解放支行	604,594.00	2014/9/26
浙江绿城装饰工程管理有限公司	华夏银行解放支行	2,205,000.00	2014/10/1
浙江绿城装饰工程管理有限公司	华夏银行解放支行	4,900,000.00	2014/10/2
浙江绿城装饰工程管理有限公司	华夏银行解放支行	210,000.00	2014/10/10
浙江绿城装饰工程管理有限公司	华夏银行解放支行	1,400,000.00	2014/10/30
浙江绿城装饰工程管理有限公司	华夏银行解放支行	1,400,000.00	2014/11/5
浙江绿城装饰工程管理有限公司	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	中信银行杭州西湖支行	20,000,000.00	2014/10/11
绿城房产建设管理有限公司	中信银行杭州西湖支行	28,500,000.00	2015/1/1
绿城房产建设管理有限公司	中信银行杭州西湖支行	900,000.00	2015/4/30
绿城房产建设管理有限公司	中信银行杭州西湖支行	600,000.00	2015/4/30
绿城房产建设管理有限公司	华夏银行解放支行	15,000,000.00	2014/12/9
绿城房产建设管理有限公司	华夏银行解放支行	10,000,000.00	2014/12/20
小 计		772,622,698.00	

(2) 截至 2014 年 6 月 30 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 43.59 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 52.6717 亿元, 已支付 47.7884 亿元, 尚未支付 4.8833 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 123.43 亿元, 已支付 76.40 亿元, 尚未支付 47.03 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 6.05 亿, 尚未支付 0.35 亿元。

## 十、资产负债表日后事项

(一) 重要的资产负债表日后事项说明

1. 新湖集团增持本公司股份计划

2014年2月8日,新湖集团及其控股子公司浙江恒兴力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。

截止2014年8月7日,本次增持计划实施完毕。新湖集团和浙江恒兴力通过上海证券交易所交易系统增持了本公司A股股份164,890,350股,占本公司已发行股份总额(6,258,857,807股)的2.63%;增持金额为485,767,185.00元。本次增持后,新湖集团及其控股子公司合计持有本公司股份4,479,236,623股,占本公司股份总额的71.57%。

2. 公司拟与新湖控股签订《阳光保险集团股份转让协议》,收购新湖控股持有的阳光保险集团42000万股股份(占其总股本的6.26%),转让价格为189,000.00万元。该事项已经2014年7月4日召开的公司第八届董事会第三十六次会议及2014年7月21日召开的2014年度第二次临时股东大会审议通过,尚需经保险主管部门审核批准后生效。

3. 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。

2014年7月30日,中国证监会发行审核委员会审核通过了公司非公开发行股票的申请。截止报告日,公司尚未收到中国证监会的书面核准文件。

2014年8月5日,公司第八届董事会第三十八次会议审议通过了《关于实施2013年度利润分配方案后调整非公开发行股票发行价格和发行数量的议案》。公司2013年度利润分配方案实施完毕后,本次非公开发行股票的发行价格由不低于3.07元/股调整为不低于3.01元/股;发行数量由不超过179,100万股(含179,100万股)调整为不超过182,700万股(含182,700万股)。

4. 2014年8月12日,公司第八届董事会第三十九次会议审议通过了《关于与上海大智慧股份有限公司签署重组意向书的议案》和《关于同意参股公司新湖控股有限公司与上海大智慧股份有限公司等签署重组意向书的议案》。

大智慧及其全资子公司上海大智慧财汇数据科技有限公司(以下简称“财汇科技”)拟与湘财证券现有全体股东签订《重组意向书》,大智慧、财汇科技拟通过向湘财证券股东非公开发行大智慧股份及支付现金的方式购买湘财证券100%的股份。

本公司直接持有湘财证券110,000,000股股份,占其总股本的3.44%。根据《重组意向书》,大智慧

将以新增发行股份方式购买本公司持有的湘财证券股份。

新湖控股为本公司重要参股公司，本公司持股比例为48%。新湖控股直接持有湘财证券2,274,743,460股股份（占总股本的71.15%）。根据《重组意向书》，财汇科技将以现金方式购买新湖控股持有的湘财证券111,903,956股股份（占总股本的3.5%），大智慧将以新增发行股份方式购买新湖控股持有的湘财证券2,162,839,504股股份（占总股本的67.65%）。

该《重组意向书》是意向协议，尚需评估并签署正式协议；正式协议需提交公司董事会和股东大会审议后生效。

## （二）资产负债表日后利润分配情况说明

2014年5月16日，公司2013年度股东大会审议通过了《关于2013年度利润分配预案的议案》，向全体股东每10股派发现金股利0.62元（含税），共计388,049,184.03元。公司以2014年7月16日为股权登记日、2014年7月17日为除权除息日，于2014年7月17日发放现金红利。

## 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）	27,726,244.26	-191,694.24			24,582,550.02
2. 衍生金融资产	885,486.00	8,330.00			2,507,042.10
3. 可供出售金融资产	621,801,219.82		-83,286,394.68		751,018,917.10
金融资产小计	650,412,950.08	-183,364.24	-83,286,394.68		778,108,509.22

### （三）其他

1. 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%。

2. 2014年5月21日公司与上海港航股权投资有限公司签订《股权转让合同》，拟将吉林银行股份有限公司1亿股股份以2.02元/股的价格（扣除吉林银行股份有限公司2013年度现金分红后的价格）

全部转让给上海港航股权投资有限公司。2014 年 5 月 27 日，该交易已完成工商变更登记手续。截至财务报告日，公司已收到全部股权转让款。

3. 2014 年 5 月 19 日公司与成都投资控股集团有限公司签订《股权转让协议》，拟将锦泰财产保险股份有限公司 2 亿股股份转让给成都投资控股集团有限公司，转让价款共计人民币 2.7 亿元。根据转让协议，本公司已于 2014 年 5 月 29 日收到 1.62 亿元股权转让款，剩余款项将在全部手续完成之后的 10 个工作日内支付。该股权转让事项尚待中国保险监督管理委员会等相关部门审查批准后生效。

4. 2014 年 5 月 22 日公司与桐乡市鑫达投资有限公司和桐乡市瑞丰投资有限公司签订《股权转让协议》，公司向桐乡市鑫达投资有限公司和桐乡市瑞丰投资有限公司分别转让桐乡新湖升华置业有限公司（以下简称“桐乡新湖”）90%和 10%的股权，转让价款共计人民币 306,950,646.30 元（桐乡新湖债权债务及存货资产清理形成的净资产变化相应调整股权转让总价，在股权转让款余款中结算）。

截至 2014 年 6 月 30 日，公司已根据《股权转让协议》约定收到上述部分转让款 132,180,000 元，尚未办理工商变更登记手续。

5. 2013 年 12 月 30 日，公司 2013 年第五次临时股东大会审议通过了《关于转让大智慧股权的议案》。同意公司在未来六个月内减持所持有的大智慧，计划减持股份数量为 12131.49 万股。

截至 2014 年 6 月 30 日，公司已将上述股份全部减持完毕，目前，公司已不再持有大智慧股份。

6. 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。经盛京银行 2014 年第二次临时股东大会审议变更注册资本，新增股本 3 亿股，盛京银行股份总额由 409,600 万股变更为 439,600 万股，每股认购价格为 5.5 元。盛京银行已于 2014 年 4 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[2014]1-3 号）。本次增资扩股完成后，盛京银行的注册资本增加至 439,600 万元，本公司持有盛京银行 30,000 万股，持股比例由期初的 7.32%变更为 6.82%，仍为盛京银行第三大股东。

7. 新湖集团计划在 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，新湖集团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，新湖集团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%。

8. 2014 年 2 月 8 日，新湖集团及其控股子公司浙江恒兴力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。

截至 2014 年 6 月 30 日，新湖集团和浙江恒兴力通过上海证券交易所交易系统增持了本公司 A 股股

份 159,427,477 股，占本公司已发行股份总额 (6,258,857,807 股) 的 2.55%；增持金额为 469,514,957.70 元。本次增持后，新湖集团及其控股子公司合计持有本公司股份 4,473,773,750 股，占本公司股份总额的 71.48%。

9. 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。

10. 截至资产负债表日，本公司第一大股东新湖集团已将持有的本公司股份 3,730,425,070 股用于质押，本公司第二大股东宁波嘉源已将持有的本公司股份 452,260,000 股用于质押，本公司第四大股东浙江恒兴力已将持有的本公司股份 165,100,000 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	48,025,904.51	95.72		
组合 2	2,148,659.00	4.28	85,946.36	4.00
小 计	50,174,563.51	100.00	85,946.36	0.17
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备				
合 计	50,174,563.51	100.00	85,946.36	0.17

(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	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		

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	2,148,659.00	100.00	85,946.36			
小 计	2,148,659.00	100.00	85,946.36			

(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 (%)
丽水新湖置业有限公司	二级子公司	9,169,552.19	1 年以内	18.28
沈阳新湖房地产开发有限公司	子公司	7,481,775.52	1 年以内	14.91
九江新湖中宝置业有限公司	子公司	6,539,137.00	1 年以内	13.03
义乌北方(天津)国际商贸城有限公司	二级子公司	5,054,576.02	1 年以内	10.07
浙江新兰得置业有限公司	二级子公司	4,679,004.45	1 年以内	9.33
小 计		32,924,045.18		65.62

(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 (%)
丽水新湖置业有限公司	二级子公司	9,169,552.19	18.28
沈阳新湖房地产开发有限公司	子公司	7,481,775.52	14.91
九江新湖中宝置业有限公司	子公司	6,539,137.00	13.03

义乌北方(天津)国际商贸城有限公司	二级子公司	5,054,576.02	10.07
浙江新兰得置业有限公司	二级子公司	4,679,004.45	9.33
苏州新湖置业有限公司	子公司	4,405,237.10	8.78
九江新湖远洲置业有限公司	子公司	3,972,300.00	7.92
江苏新湖宝华置业有限公司	子公司	2,056,054.67	4.10
衢州新湖房地产开发有限公司	子公司	2,015,719.00	4.02
天津新湖凯华投资有限公司	二级子公司	1,052,940.76	2.10
沈阳沈北金谷置业有限公司	二级子公司	768,255.18	1.53
杭州新湖美丽洲置业有限公司	子公司	581,352.62	1.16
绍兴百大房地产有限责任公司	子公司	250,000.00	0.49
湘财证券股份有限公司	母公司的控股子公司	896,784.00	1.78
小 计		48,922,688.51	97.50

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	6,852,738,045.75	93.52		
组合 2	474,674,382.00	6.48	21,413,145.93	4.51
小 计	7,327,412,427.75	100.00	21,413,145.93	0.29
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备				
合 计	7,327,412,427.75	100.00	21,413,145.93	0.29

(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	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

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	428,510,115.59	90.27	17,140,404.62	462,727,465.84	98.79	18,509,098.63
1-2 年	41,334,266.41	8.71	3,306,741.31	834,266.16	0.18	66,741.29
2-3 年	4,830,000.00	1.02	966,000.00	4,830,000.00	1.03	966,000.00
小 计	474,674,382.00	100.00	21,413,145.93	468,391,732.00	100.00	19,541,839.92

(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
贵州新湖能源有限公司	子公司	661,877,071.66	2 年以内	9.03	往来款
上海中瀚置业有限公司	子公司	553,203,001.59	1 年以内	7.55	往来款
嘉兴新湖中房置业有限公司	子公司	473,708,159.99	2 年以内	6.46	往来款
平阳伟成置业有限公司	子公司	459,224,166.67	2 年以内	6.27	往来款
舟山新湖保亿置业有限公司	二级子公司	444,977,034.22	1 年以内	6.07	往来款
小 计		2,592,989,434.13		35.38	

(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(%)
贵州新湖能源有限公司	子公司	661,877,071.66	9.03

上海中瀚置业有限公司	子公司	553,203,001.59	7.55
嘉兴新湖中房置业有限公司	子公司	473,708,159.99	6.46
平阳伟成置业有限公司	子公司	459,224,166.67	6.27
舟山新湖保亿置业有限公司	二级子公司	444,977,034.22	6.07
九江新湖中宝置业有限公司	子公司	438,764,742.29	5.99
浙江允升投资集团有限公司	子公司	429,364,584.92	5.86
启东新湖投资开发有限公司	子公司	428,538,208.35	5.85
浙江新湖房地产集团有限公司	子公司	392,012,121.84	5.35
乐清新湖置业有限公司	子公司	390,683,430.84	5.33
浙江澳辰地产发展有限公司	二级子公司	384,909,570.60	5.25
丽水新湖置业有限公司	二级子公司	348,332,348.19	4.75
杭州新湖美丽洲置业有限公司	子公司	260,542,322.45	3.56
瑞安市中宝置业有限公司	二级子公司	240,264,526.23	3.28
天津新湖中宝投资有限公司	子公司	230,267,055.55	3.14
甘肃西北矿业集团有限公司	联营企业	151,794,647.74	2.07
杭州兴和投资发展有限公司	二级子公司	132,054,888.90	1.8
杭州新湖明珠置业有限公司	二级子公司	125,748,777.78	1.72
杭州新湖鸬鸟置业有限公司	二级子公司	112,148,725.15	1.53
南通启新置业有限公司	二级子公司	84,697,244.45	1.16
香港新湖投资有限公司	子公司	79,905,909.90	1.09
南通新湖置业有限公司	二级子公司	60,616,555.57	0.83
天津新湖凯华投资有限公司	二级子公司	59,015,910.04	0.81
九江新湖远洲置业有限公司	子公司	25,180,936.46	0.34
丰宁承龙矿业有限公司	子公司	21,321,080.44	0.29
沈阳青蓝装饰工程有限公司	三级子公司	10,867,777.78	0.15
沈阳沈北金谷置业有限公司	二级子公司	1,980,000.00	0.03

滨州新湖房地产开发有限公司	子公司	1,405,641.11	0.02
南通启阳建设开发有限公司	二级子公司	750,000.00	0.01
江苏新湖宝华置业有限公司	子公司	268,888.89	
上海融喆投资发展有限公司	子公司	107,363.89	
小 计		7,004,532,693.49	95.59

### 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
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
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
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
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	2,379,817,415.44	-25,844,574.13	2,353,972,841.31
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	347,634,332.84	1,619,428,274.72	213,339,489.35	1,832,767,764.07
锦泰财产保险股份有限公司	权益法	200,000,000.00	162,725,415.31	1,729,215.82	164,454,631.13
甘肃西北矿业集团有限公司	权益法	660,522,435.60	636,425,388.94	-17,249,644.17	619,175,744.77
上海大智慧股份有限公司			246,110,352.36	-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
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
滁州长城国际动漫旅游创意园有限公司	成本法	22,300,000.00		22,300,000.00	22,300,000.00
合 计		9,410,445,124.97	10,856,367,703.30	-51,835,865.49	10,804,531,837.81

(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				
苏州新湖置业有限公司	100.00	100.00				200,000,000.00
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				
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				
九江新湖远洲置业有限公司	70.00	70.00				
桐乡新湖升华置业有限公司	100.00	100.00				10,000,000.00
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				100,000,000.00
新湖期货有限公司	20.56	20.56				
丰宁承龙矿业有限公司	80.00	80.00				
上海新湖房地产开发有限公司	20.00	20.00				
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				60,000,000.00
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	48.00	48.00				
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				

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	6.82	6.82				
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				
上海大智慧股份有限公司						
上海钻石交易所有限公司	5.00	5.00				
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				
杭州安睿东枢纽投资合伙企业(有限合伙)	28.37	28.37				
滁州长城国际动漫旅游创意园有限公司	10.00	10.00				
合 计						370,000,000.00

(2) 其他说明

期末，已有账面价值 540,645.54 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	765,412,068.88	1,143,097,153.52
其他业务收入	4,335,539.92	3,212,593.50
营业成本	714,902,343.76	1,119,242,809.21

(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	718,775,767.37	713,930,710.66	1,121,101,953.52	1,118,271,176.11
咨询服务[注]	46,636,301.51		21,995,200.00	
小 计	765,412,068.88	713,930,710.66	1,143,097,153.52	1,118,271,176.11

[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	765,412,068.88	713,930,710.66	1,143,097,153.52	1,118,271,176.11
小 计	765,412,068.88	713,930,710.66	1,143,097,153.52	1,118,271,176.11

(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(%)
上海万钲祥金属材料有限公司	409,441,258.15	53.19
三锋集团有限公司	196,847,442.22	25.57
德华集团控股股份有限公司	52,940,951.21	6.88
湖州德耀化工贸易有限公司	22,578,842.31	2.93
上海黄金交易所	10,399,180.00	1.36
小 计	692,207,673.89	89.93

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	370,000,000.00	516,466,900.00
权益法核算的长期股权投资收益	157,321,695.48	120,548,334.38
处置长期股权投资产生的投资收益	313,349,953.05	16,332,782.50
交易性金融资产持有期间取得的投资收益		22,934.24
处置可供出售金融资产取得的投资收益		57,270,551.16
合 计	840,671,648.53	710,641,502.28

(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		80,000,000.00	本期未分红
衢州新湖房地产开发有限公司		54,466,900.00	本期未分红
九江新湖远洲置业有限公司		84,000,000.00	本期未分红
江苏新湖宝华置业有限公司		20,000,000.00	本期未分红
苏州新湖置业有限公司	200,000,000.00	278,000,000.00	本期分红减少
浙江允升投资集团有限公司	100,000,000.00		上期未分红
启东新湖投资开发有限公司	60,000,000.00		上期未分红
桐乡新湖升华置业有限公司	10,000,000.00		上期未分红
小 计	370,000,000.00	516,466,900.00	

(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	189,754,150.23	196,643,381.70	该公司增发股份导致公司对其持股比例下降
上海大智慧股份有限公司	295,972.91	-13,497,587.20	本期处置该公司
新湖控股有限公司	-15,030,736.74	-55,086,981.28	该公司净利润增加
锦泰财产保险股份有限公司	-448,046.75	-1,232,446.24	该公司净利润增加
甘肃西北矿业集团有限公司	-17,249,644.17	-6,278,032.60	该公司净利润减少
小 计	157,321,695.48	120,548,334.38	

(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	550,971,647.61	510,614,169.98
加: 资产减值准备	1,957,252.37	846,451.67
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,358,744.57	1,341,375.04
无形资产摊销	37,880.64	36,883.49
长期待摊费用摊销		
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)	-800.00	-456,583.35
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)	-77,330.45	64,484.74
财务费用(收益以“-”号填列)	632,168,490.47	203,726,532.16
投资损失(收益以“-”号填列)	-840,671,648.53	-710,641,502.28
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)		
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)		326,195.56
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-300,829,749.22	-524,921,679.17
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	126,970,338.11	592,385,607.69
其他	-13,436,369.55	8,455,395.91
经营活动产生的现金流量净额	158,448,456.02	81,777,331.44
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	856,315,582.80	1,145,574,950.82
减: 现金的期初余额	1,998,770,119.45	995,551,886.57
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	-1,142,454,536.65	150,023,064.25
--------------	-------------------	----------------

### 十三、其他补充资料

#### (一) 非经常性损益

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	335,245,754.15	主要系处置大智慧股份产生的投资收益
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)	2,873,842.35	
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		
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	1,763,059.65	

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	-797,326.93	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小 计	339,085,329.22	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“－”表示）	1,010,798.38	
少数股东权益影响额(税后)	102,180.78	
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	337,972,350.06	

(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	2.12	0.044	0.044
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-0.48	-0.010	-0.010

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	275,356,956.62
非经常性损益	B	337,972,350.06

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	-62,615,393.44
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	12,900,222,266.58
发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	E	
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F	
回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	G	
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H	
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	-74,427,713.76
增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J	3
报告月份数	K	6
加权平均净资产	$L = \frac{D+A}{2} + \frac{E \times F}{K} - \frac{G \times H}{K} + \frac{I \times J}{K}$	13,008,059,622.87
加权平均净资产收益率	M=A/L	2.12%
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	N=C/L	-0.48%

(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
其他应收款	915,827,543.40	677,789,955.59	35.12	主要系应收股权转让款增加所致
在建工程	7,872,642.54	5,603,557.14	40.49	在建工程项目支出增加
短期借款	5,431,207,040.00	2,827,890,000.00	92.06	本期借款增加
应付票据	1,170,000,000.00	336,000,000.00	248.21	公司以银行承兑汇票方式结算增加所致
应付账款	753,428,698.55	1,593,005,135.56	-52.70	主要系应付工程款减少
应付职工薪酬	3,921,732.12	5,648,499.40	-30.57	应付工资减少
应付利息	116,743,980.78	249,415,373.87	-53.19	主要系公司债利息已支付
利润表项目	本期数	上年同期数	变动幅度 (%)	变动原因说明

营业税金及附加	141,453,206.08	212,858,388.30	-33.55	本期土地增值税减少所致
销售费用	84,221,994.42	62,711,688.62	34.30	本期广告投入增加
财务费用	346,072,818.48	225,983,685.56	53.14	本期借款增加所致
公允价值变动损益	-183,364.24	589,217.71	-131.12	交易性金融资产市值变动
投资收益	519,317,289.06	178,773,798.67	190.49	本期处置长期股权投资产生的投资收益增加
营业外收入	3,892,411.92	55,973,793.10	-93.05	本期政府补助减少
营业外支出	4,062,578.29	2,893,917.82	40.38	本期对外捐赠增加

## 第十节 备查文件目录

- (一) 载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
- (二) 报告期内在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》及上交所网站公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

