

公司代码：600208 公司简称：新湖中宝

# 新湖中宝股份有限公司

## 2014 年年度报告

### 重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

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

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

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

以2015年4月23日总股本 8,138,131,967股为基数，向全体股东每10股派发现金股利0.56元（含税），共计455,735,390.15元。

六、前瞻性陈述的风险声明

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

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

## 目录

第一节	释义及重大风险提示.....	3
第二节	公司简介.....	4
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	6
第四节	董事会报告.....	9
第五节	重要事项.....	39
第六节	股份变动及股东情况.....	49
第七节	优先股相关情况.....	59
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	60
第九节	公司治理.....	65
第十节	内部控制.....	70
第十一节	财务报告.....	71
第十二节	备查文件目录.....	180

## 第一节 释义及重大风险提示

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
新湖中宝、公司、本公司	指	新湖中宝股份有限公司
大股东、控股股东、新湖集团	指	浙江新湖集团股份有限公司
新湖控股	指	新湖控股有限公司
宁波嘉源	指	宁波嘉源实业发展有限公司
浙江恒兴力	指	浙江恒兴力控股集团有限公司
报告期、本报告期	指	2014 年 1 月 1 日至 2014 年 12 月 31 日

### 二、 重大风险提示

无

## 第二节 公司简介

### 一、 公司信息

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

### 二、 联系人和联系方式

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

### 三、 基本情况简介

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

### 四、 信息披露及备置地点

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

### 五、 公司股票简况

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

### 六、 公司报告期内注册变更情况

#### (一) 基本情况

注册登记日期	2014-12-11
注册登记地点	浙江省
企业法人营业执照注册号	330000000004201
税务登记号码	330401142941287

组织机构代码	14294128-7
--------	------------

## （二）公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见公司 2011 年年度报告公司基本情况。

## （三）公司上市以来，主营业务的变化情况

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

## （四）公司上市以来，历次控股股东的变更情况

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

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

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

此后，公司控股股东未发生变更。

## 七、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	杭州市西溪路 128 号 10 层
	签字会计师姓名	林国雄、景彩子
报告期内履行持续督导职责的保荐机构	名称	西南证券股份有限公司
	办公地址	陆家嘴东路 166 号中保大厦 1 楼北侧大厅
	签字的保荐代表人姓名	葛鑫、王文毅
	持续督导的期间	2014 年 12 月 4 日至 2015 年 12 月 31 日

### 第三节 会计数据和财务指标摘要

#### 一、报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

##### (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2014年	2013年		本期比上年同期增减(%)	2012年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
营业收入	11,038,339,077.92	9,209,040,364.56	9,209,040,364.56	19.86	9,908,655,442.57	9,908,655,442.57
归属于上市公司股东的净利润	1,081,922,249.92	983,137,478.08	983,137,478.08	10.05	2,309,431,581.17	2,309,431,581.17
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	638,494,300.58	256,164,996.66	256,164,996.66	149.25	1,891,990,904.44	1,891,990,904.44
经营活动产生的现金流量净额	-5,008,432,532.98	-861,632,484.00	-861,632,484.00	不适用	-115,774,182.96	-115,774,182.96
	2014年末	2013年末		本期末比上年同期末增减(%)	2012年末	
		调整后	调整前		调整后	调整前
归属于上市公司股东的净资产	19,220,774,485.86	12,900,222,266.58	12,900,222,266.58	49.00	12,572,878,926.99	12,572,878,926.99
总资产	70,849,233,162.20	58,579,251,340.62	58,579,251,340.62	20.95	46,459,599,769.13	46,459,599,769.13

##### (二) 主要财务指标

主要财务指标	2014年	2013年		本期比上年同期增减(%)	2012年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
基本每股收益(元/股)	0.17	0.16	0.16	6.25	0.37	0.37
稀释每股收益(元/股)	0.17	0.16	0.16	6.25	0.37	0.37
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.10	0.04	0.04	150.00	0.30	0.30
加权平均净资产收益率(%)	8.09	7.67	7.67	增加0.42个百分点	20.85	20.85
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	4.77	2.00	2.00	增加2.77个百分点	17.08	17.08

#### 二、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2014 年金额	2013 年金额	2012 年金额
非流动资产处置损益	429,751,415.14	365,693,857.65	171,369,803.48
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免			
计入当期损益的政府补助，但与公司正常	4,675,010.15	16,815,862.85	236,851,109.33

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			
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	242,054.79	2,265,894.91	5,080,679.06
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	-816,949.78	211,718,727.14	70,253,823.31
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	10,995,265.64	62,043,567.73	-2,987,345.05
其他符合非经常性损益定义的损益项目		131,879,522.01	
少数股东权益影响额	-41,505.23	-593,363.00	-175,348.19
所得税影响额	-1,377,341.37	-62,851,587.87	-62,952,045.21
合计	443,427,949.34	726,972,481.42	417,440,676.73

## 三、 采用公允价值计量的项目

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响 金额
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	27,726,244.26	14,196,803.80	-13,529,440.46	1,212,186.59
衍生金融资产	885,486.00		-885,486.00	942,645.00
可供出售金融资产	621,801,219.82	971,447,264.12	349,646,044.30	-27,431,075.44
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		157,807,040.00	157,807,040.00	767,602.83
合计	650,412,950.08	1,143,451,107.92	493,038,157.84	-24,508,641.02



## 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

2014 年是公司战略转型取得重大进展的一年,经过多年前瞻布局,公司“地产+互联网金控”战略逐步成型。地产业务资产质量优质,销售收入稳健增长;金融及互联网金融投资取得重大突破。期内,公司实现营业收入 110.38 亿元,归属于上市公司股东的净利润达 10.82 亿元;每股收益 0.17 元;加权平均净资产收益率 8.09%。

#### 2、公司主营业务及其经营状况

##### (1) 财务情况

截至 2014 年 12 月 31 日,公司总资产 708.50 亿元,同比增长 20.95%;归属于上市公司股东的净资产 192.20 亿元,同比增长 49%;公司货币资金余额 127.52 亿元,流动比率 188.90%,均保持在合理范围内。期内,公司实现营业收入 110.38 亿元,同比增长 19.86%,其中,实现地产业务收入 63.48 亿元(不含合作项目),较上年增长 46.84%,毛利率 32.73%。

期内,公司财务稳健,负债结构进一步优化。公司帐面资产负债率 71.06%;期末预收款项达 67.98 亿元,扣除预收款项后的资产负债率仅为 61.46%,继续保持在行业较低水平。尽管加大了投资力度,公司的经营性现金流平衡情况保持良好。

期内,相对充裕的资金状况将使公司能够更加灵活地应对市场变化。公司主要间接融资渠道为银行及信托公司等金融机构,年末融资余额为 336 亿元,其中银行借款的平均融资成本 7.82%,各类融资加权平均融资成本 9.69%。利息资本化金额 24 亿元,利息资本化率 76%。

##### (2) 地产业务情况

期内,公司克服市场调整困难,创新推广方式和销售模式,积极拼抢市场,地产业务稳健增长。全年实现销售 72.97 亿元;全年实现销售面积 61.07 万平方米;住宅每平方米平均售价为 11950 元;实现结算面积 56.94 万平方米,结算金额 63.48 亿元(不含合作项目)。在行业利润率趋势性下滑的大背景下,公司严控成本,提升管理效益,努力保持了利润率的稳定。

期内,公司坚持普通刚需住宅产品定位,加大设计优化,产品设计更加精准,整体品质提升明显,为销售的稳步增长奠定基础。期内,累计新增住宅面积约 80 万平方米,新增住宅产品中,140 平方米以下中小户型产品占比超 90%,更好地迎合了市场需求。

期内,公司坚持审慎的土地获取策略,新增土地储备面积约 90 万平方米,规划建筑面积约 200 万平方米,实现了土地储备的合理增长;截至 2014 年末,公司现有开发项目 30 余个(不含

海涂开发项目），项目土地面积约 1200 万平方米，按公司权益计算约为 1000 万平方米；规划建筑面积约 2100 万平方米，权益规划建筑面积约 1700 万平方米。

期内，公司商业地产和城镇化综合项目稳步推进。期内，天津静海义乌小商品国际商贸城已进入招商阶段。温州西湾项目正积极推进中，南片区域正持续从一级开发转二级公开出让阶段，北片区域围堤建设进度正常，主堤工程推进 3000 余米，子堤工程推进 2500 余米。启东长江口圆陀角旅游度假区项目已进入开工阶段。

## 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12月31日					
								累计开工面积	累计竣工面积	累计合同销售面积	累计合同销售收入	累计结算面积	累计结算收入
1	沈阳新湖房地产开发有限公司	沈阳·北国之春	100%	525,339	525,339	1,171,371	1,171,371	1,087,831	1,011,511	875,717	505,254	860,849	488,866
		沈阳·新湖花园	100%	54,933	54,933	137,333	137,333	62,109	0	14,491	12,701	0	0
2	沈阳沈北金谷置业有限公司	沈阳·仙林金谷	100%	268,162	268,162	436,532	436,532	97,854	34,565	20,360	16,247	15,915	12,662
3	沈阳新湖明珠置业有限公司	沈阳·新湖湾	100%	283,038	283,038	383,567	383,567	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	89,652	80,567	69,303	68,675	62,259
5	义乌北方(天津)国际商贸城有限公司	天津·义乌商贸城	100%	625,468	625,468	915,402	915,402	522,184	0	47,961	30,595	29,424	15,730
		其中：拟发展作出租	100%	263,335	263,335	383,282	383,282						
6	滨州新湖房地产开发有限公司	滨州·新湖玫瑰园	100%	123,801	123,801	55,174	55,174	21,291	21,291	7,984	4,398	3,563	1,485
7	泰安新湖房地产开发有限公司	泰安·新湖绿园	100%	120,129	120,129	192,325	192,325	192,325	61,863	102,890	42,515	58,200	24,230
8	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	154,986	172,274	143,971	143,756	111,684
9	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	817,160	568,601	630,503	411,680
		其中：拟发展作出租	100%	69,307	69,307	89,883	89,883						
10	南通新湖置业有限公司	南通·新湖长江公园	100%	251,005	251,005	451,860	451,860	200,118	0	0	0	0	0
11	芜湖长江长置业有限公司	芜湖·长江长现代城	100%	154,079	154,079	432,770	432,770	432,770	432,770	377,790	189,547	377,489	188,442
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	472,204	795,874	435,515	640,067
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	308,859	253,483	140,565	227,273	133,032	208,453
15	浙江新兰得置业有限公司	杭州·新湖果岭	100%	360,929	360,929	511,285	511,285	396,129	157,207	127,772	136,378	96,231	101,121
16	杭州新湖鸬鸟置业有限公司	杭州·金色童年	100%	138,982	138,982	152,880	152,880	6,177	0	0	0	0	0
		其中：拟发展作出租	100%	64,627	64,627	71,089	71,089						

17	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	112,937	43,070	188,609	32,046	129,696
18	嘉兴新湖中房置业有限公司	嘉兴·新中国国际	51%	186,344	95,035	490,000	249,900	228,469	0	16,498	12,870	0	0
19	海宁绿城新湖房地产开发有限公司	海宁·百合新城	50%	942,344	471,172	1,254,737	627,369	1,254,737	1,054,685	838,242	822,817	753,059	708,303
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	395,143	367,245	190,819	364,792	186,451
21	丽水新湖置业有限公司	丽水·新湖国际	100%	191,050	191,050	470,062	470,062	316,249	158,717	193,309	300,789	102,969	152,736
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	43,760	100,648	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	119,779	78,025	72,086	73,387	68,346
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	18,744	26,666	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	834,284	379,427	794,868	356,615
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	324,103	178,220	109,693	132,448	78,183
28	其他	-	-	2,331,691	-	4,994,398	-	468,196	311,769	296,524	166,657	193,110	94,258
合 计				11,827,942	9,973,865	21,020,844	17,271,190	11,280,230	6,979,425	6,165,656	5,113,738	5,299,831	4,041,267

注：本表数据未考虑权益比例

### 海涂开发项目

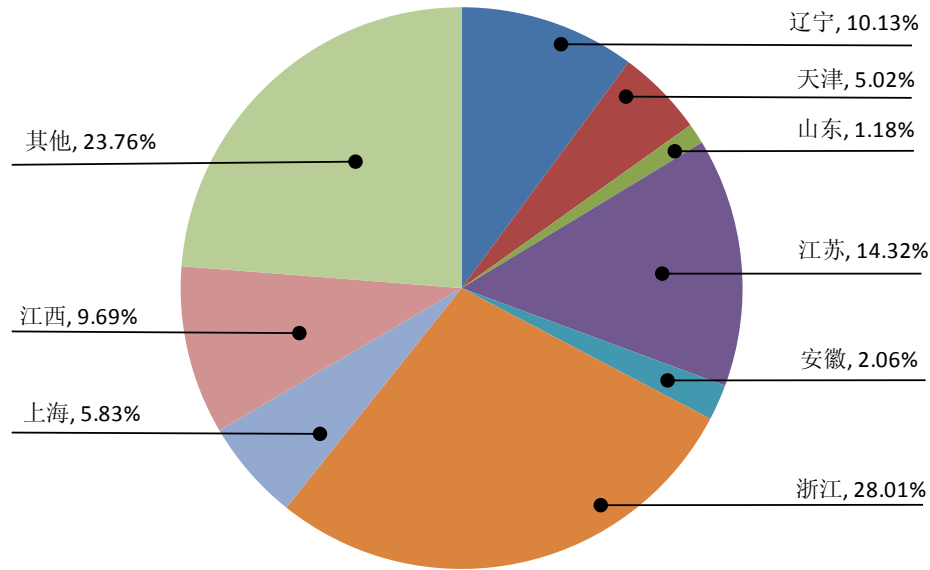
面积单位：平方米

公司名称	项目名称	权益	占地面积	权益占地面积	已完成海涂开发面积
启东新湖投资开发有限公司	启东圆陀角项目	100%	4,000,000	4,000,000	2,358,000
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

注：1、启东新湖投资开发有限公司截至2014年已完成235.8万平方米（约合3537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。

②2014年房地产项目规划建筑面积按地区分布图



③2014年度主要房地产项目开发情况一览表

面积单位：平方米      金额单位：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	117,942	76,320	148,338	51,067	44,714	79,320	54,760
		沈阳·新湖花园	住宅	62,109	0	62,109	32,037	14,491	12,701	0	0
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	61,479	2,005	1,490	2,449	2,058
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	13,994	0	0	0	0

4	天津新湖凯华投资有限公司	天津·香格里拉	住宅	0	22,693	3,251	5,615	9,440	4,291	2,113	1,542
5	义乌北方(天津)国际商贸城有限公司	天津·义乌商贸城	住宅	0	0	101,744	69,046	10,484	5,750	29,424	15,730
			商铺及购物中心	0	0	420,440	30,904	13,602	12,213	0	0
6	滨州新湖房地产开发有限公司	滨州·新湖玫瑰园	住宅	0	16,955	0	13,307	367	202	606	403
7	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	36,214	11,193	6,176	0	0
8	江苏新湖宝华置业有限公司	南京·仙林翠谷	住宅	38,653	14,972	110,604	25,266	23,018	25,144	16,277	19,273
9	苏州新湖置业有限公司	苏州·明珠城	住宅	375,199	0	634,066	162,117	77,725	61,421	75,375	53,320
10	南通新湖置业有限公司	南通·新湖长江公园	住宅	200,118	0	200,118	0	0	0	0	0
11	芜湖长江长置业有限公司	芜湖·长江长现代城	住宅	0	0	0	3,424	1,963	1,945	5,627	2,200
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	29,571	56,869	185,431	21,713	34,232
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	8,291	0	55,376	35,953	2,307	7,647	2,003	7,680
15	浙江新兰得置业有限公司	杭州·新湖果岭	住宅	104,755	119,181	238,922	47,357	16,738	19,443	63,487	65,922
16	杭州新湖鸬鸟置业有限公司	杭州·金色童年	住宅	6,177	0	6,177	0	0	0	0	0
17	杭州新湖明珠置业有限公司	杭州·武林国际	住宅	0	112,937	15,804	39,405	6,417	30,413	32,046	129,696
18	嘉兴新湖中房置业有限公司	嘉兴·新中国国际	住宅	62,326	0	228,469	88,272	15,148	11,756	0	0
19	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	49,360	60,388	84,025	17,461	28,325
20	桐乡新湖升华置业有限公司	桐乡·香格里拉	住宅	0	0	0	0	4,126	939	6,761	1,994
21	衢州新湖房地产开发有限公司	衢州·新湖景城	住宅	219,901	50,859	324,964	15,446	18,955	20,392	48,725	44,682
22	丽水新湖置业有限公司	丽水·新湖国际	住宅	93,989	158,717	157,532	76,830	45,902	78,836	102,969	152,736
23	乐清新湖置业有限公司	乐清·海德公园	住宅	0	0	199,993	135,599	0	0	0	0
24	瑞安市中宝置业有限公司	规划中	住宅	0	0	0	0	0	0	0	0
25	浙江澳辰地产发展有限公司	兰溪·香格里拉	住宅	0	18,777	75,073	43,942	2,495	2,107	721	710

26	舟山新湖保亿置业有限公司	舟山·御景国际	住宅	0	0	242,563	22,066	5,233	6,900	0	0
27	九江新湖远洲置业有限公司	九江·柴桑春天	住宅	0	0	140,531	101,178	65,263	36,679	36,545	20,216
28	九江新湖中宝置业有限公司	九江·庐山国际	住宅	0	119,241	232,953	76,780	66,931	43,796	43,231	30,533
29	其他	-	住宅	0	39,182	156,427	53,479	28,553	25,315	0	0
合 计				1,235,675	791,456	4,300,805	1,416,979	610,680	729,726	586,853	666,012

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。

#### ④2014年度主要房地产项目出租情况表

序号	公司名称	项目名称	物业类型	可供出租房地产楼面面积（平方米）	已出租房地产楼面面积（平方米）	出租率	2014 年年租金收入（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	5,472	2,939	53.71%	220,428	150
2	杭州新湖美丽洲置业有限公司	杭州·香格里拉	办公写字楼	654	654	100.00%	1,892,530	2,894
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%	2,325,278	167
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	15,879	74.46%	11,147,114	702
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	10,830	91.08%	6,042,321	558
6	丽水新湖置业有限公司	丽水·新湖国际	商铺及购物中心	3,988	534	13.39%	119,354	894
7	九江新湖远洲置业有限公司	九江·柴桑春天	商铺及购物中心	10,858	10,858	100.00%	2,827,563	260
8	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%	186,345	167
			商铺及购物中心	22,226	20,445	91.99%	5,716,197	280
合 计				97,818	77,165	-	30,477,130	-

### （3）互联网金控情况

期内，公司积极打造互联网金控平台。增资入股温州银行股份有限公司获得银监会批准，公司成为温州银行单一第一大股东，持股比例为13.96%（哈尔滨高科技（集团）股份有限公司另持有温州银行1.82%的股份）；同时，公司参股公司盛京银行也已于2014年12月29日在香港成功上市。公司所投资的保险、证券、银行、期货等金融板块已初步成型，未来将借助互联网和资本市场实现新的突破。

近期，公司参股公司湘财证券股份有限公司（以下简称“湘财证券”）与上海大智慧股份有限公司（以下简称“大智慧”）换股合并事项已于2015年4月17日获中国证监会并购重组委审核通过。换股合并后，公司及参股公司新湖控股将合计持有大智慧29.88%的股份，公司直接间接持有比例为15.1%。此次交易完成后，大智慧将成为第一家真正意义上的互联网券商，可全面、深入整合大智慧和湘财证券的业务资源，搭建真正以互联网为基础的业务平台，并在此平台基础上进一步整合拓展相关资源，以分享互联网金融的巨大成长空间。

### （4）公司管理和内控情况

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

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

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

### （5）公司再融资情况

期内，公司抓住机遇，成功实施再融资，并启动新一轮非公开发行、公司债和中期票据融资方案。

期内，在地产公司再融资政策放开后，公司敏锐把握政策变化，及时启动再融资方案，并于2014年7月获得中国证监会发审委通过，9月获得中国证监会的核准通知书，12月成功发行并办理完毕股份登记工作，募集资金约55亿元，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”两个棚户区改造项目。



期内，公司充分运用资本市场各种融资工具，启动了新一轮再融资、公司债和中期票据融资方案，拟非公开发行股票募集资金50亿元、发行公司债35亿元和申请注册中期票据35亿元。目前上述方案已经公司董事会、股东大会审议通过，正在积极推进中。

#### (6) 企业形象和品牌建设

期内，公司投资者关系管理工作稳步提升，资本市场形象更趋稳定。凭借清晰战略和坚实转型举措，公司发展潜力和投资价值得到了资本市场的高度认同。

期内，公司继续强化品牌建设，地产业务品牌得到显著提升。公司产品研发、设计、营造、策划和销售能力持续提高，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。杭州·武林国际项目被评为2014年度杭州市建设工程“西湖杯”（建筑工程奖）。公司荣获2014博鳌房地产论坛“中国地产风尚大奖·2014中国最具价值地产上市企业”称号。在中国房地产研究会、中国房地产业协会与中国房地产测评中心主办的2014年中国房地产上市公司综合实力100强测评中，新湖中宝位列49强。

期内，公司金融品牌逐渐凸现。湘财证券、大智慧、新湖期货、温州银行、盛京银行在行业内均具有良好的品牌和优良的业绩。

### (一) 主营业务分析

#### 1 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	11,038,339,077.92	9,209,040,364.56	19.86
营业成本	8,596,467,864.64	6,974,893,614.85	23.25
销售费用	346,073,064.65	321,422,557.34	7.67
管理费用	290,143,744.94	307,799,041.15	-5.74
财务费用	655,590,233.09	613,629,033.03	6.84
经营活动产生的现金流量净额	-5,008,432,532.98	-861,632,484.00	不适用
投资活动产生的现金流量净额	412,547,203.82	-1,519,918,980.39	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	6,541,471,575.45	4,522,593,409.61	44.64
研发支出	8,621,441.07	8,423,250.95	2.35

#### 2 收入

##### (1) 驱动业务收入变化的因素分析

报告期内，公司实现营业收入110.38亿元，同比增长19.86%，其中房地产业务结转收入63.48亿元，同比增长46.84%，主要是由于本期房地产结算面积增加所致。

##### (2) 主要销售客户的情况

报告期内，公司向前5名客户销售额合计为339,260.59万元，占公司年度销售总额的30.73%。

### 3 成本

#### (1) 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产	房地产开发成本	4,270,679,304.27	49.84	2,699,026,102.26	38.79	58.23	本期较上期变动主要是因为本期房地产结算面积增加
海涂开发	海涂开发成本	184,961,705.85	2.16	269,544,962.15	3.87	-31.38	
商业贸易	购货成本	4,088,266,308.44	47.72	3,963,784,157.64	56.96	3.14	
其他	其它成本	24,031,450.11	0.28	26,248,344.89	0.38	-8.45	
合计		8,567,938,768.67	100.00	6,958,603,566.94	100.00	23.13	

#### (2) 主要供应商情况

报告期内，公司向向前5名供货商采购额合计为337,417.28万元，占公司年度采购总额的40.66%。

### 4 费用

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
销售费用	346,073,064.65	321,422,557.34	7.67
管理费用	290,143,744.94	307,799,041.15	-5.74
财务费用	655,590,233.09	613,629,033.03	6.84
所得税费用	349,673,355.05	366,020,120.23	-4.47

### 5 研发支出

#### (1) 研发支出情况表

单位：元

本期费用化研发支出	8,621,441.07
本期资本化研发支出	0
研发支出合计	8,621,441.07
研发支出总额占净资产比例 (%)	0.04
研发支出总额占营业收入比例 (%)	0.08

#### (2) 情况说明

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

## 6 现金流

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)	变动原因
经营活动产生的现金流量净额	-5,008,432,532.98	-861,632,484.00	不适用	本期支付土地款及房地产项目投入增加
投资活动产生的现金流量净额	412,547,203.82	-1,519,918,980.39	不适用	本期处置股权投资收回的现金增加及本期股权投资减少
筹资活动产生的现金流量净额	6,541,471,575.45	4,522,593,409.61	44.64	本期非公开发行股票

其他说明：

2014 年公司经营活动产生的现金流净额为-50.08 亿元，净利润 11.46 亿元，两者差异主要系房地产项目开发周期较长，项目结转利润滞后于投入。

## 7 其他

### (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 320,719,282.41 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

根据本公司第八届董事会第十六次会议和 2013 年度第二次临时股东大会决议，并经中国证券监督管理委员会《关于核准新潮中宝股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可〔2014〕885 号）核准，本期公司获准非公开发行人民币普通股。本次非公开发行共计募集资金净额为 5,437,176,556.12 元，其中计入实收资本 1,773,958,060.00 元，计入资本公积（股本溢价）3,663,218,496.12 元。公司本次增资，业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审验出具了天健验〔2014〕246 号验资报告。公司已于 2014 年 12 月 11 日办妥工商变更登记手续。

### (3) 发展战略和经营计划进展说明

公司已在本节“董事会关于公司未来发展的讨论与分析”中对公司发展战略及计划进行说明，敬请查阅。

## (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	6,348,421,796.00	4,270,679,304.27	32.73	46.84	58.23	减少 4.84 个百分点
海涂开发	347,753,533.79	184,961,705.85	46.81	-44.74	-31.38	减少 10.36 个百分点
商业贸易	4,105,132,328.96	4,088,266,308.44	0.41	3.43	3.14	增加 0.28 个百分点
其他	165,304,901.92	24,031,450.11	85.46	11.05	-8.45	增加 3.09 个百分点
合计	10,966,612,560.67	8,567,938,768.67	21.87	20.90	23.13	减少 1.41 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	7,814,120,366.55	66.9
辽宁	533,822,062.00	-37.6
安徽	21,995,908.00	-46.74
江西	507,492,993.00	-49.85
江苏	1,078,095,873.79	-38.08
上海	834,330,674.33	52.89
天津	172,724,483.00	50.21
其他	4,030,200.00	-94.83
合计	10,966,612,560.67	20.90

主营业务分地区情况的说明

其中: 占公司营业收入总额或营业利润总额 10%以上的地区

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 (%)
浙江	7,814,120,366.55	6,490,304,465.06	16.94	66.90	46.78	增加 11.38 个百分点
江苏	1,078,095,873.79	674,937,741.57	37.4	-38.08	-27.88	减少 8.85 个百分点
上海	834,330,674.33	492,116,530.72	41.02	52.89	96.09	减少 12.99 个百分点

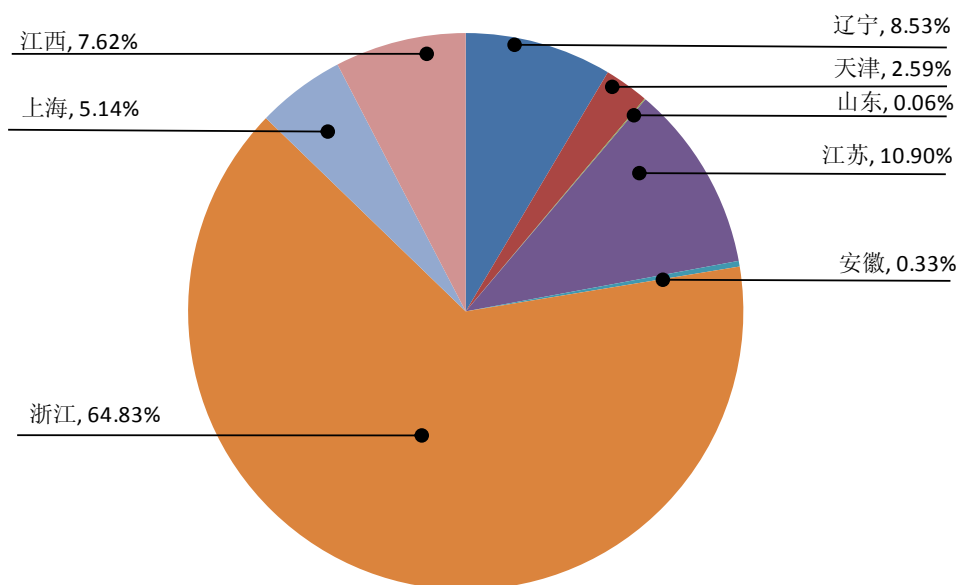
个百分点

2014年度主要房地产业务分地区情况一览表

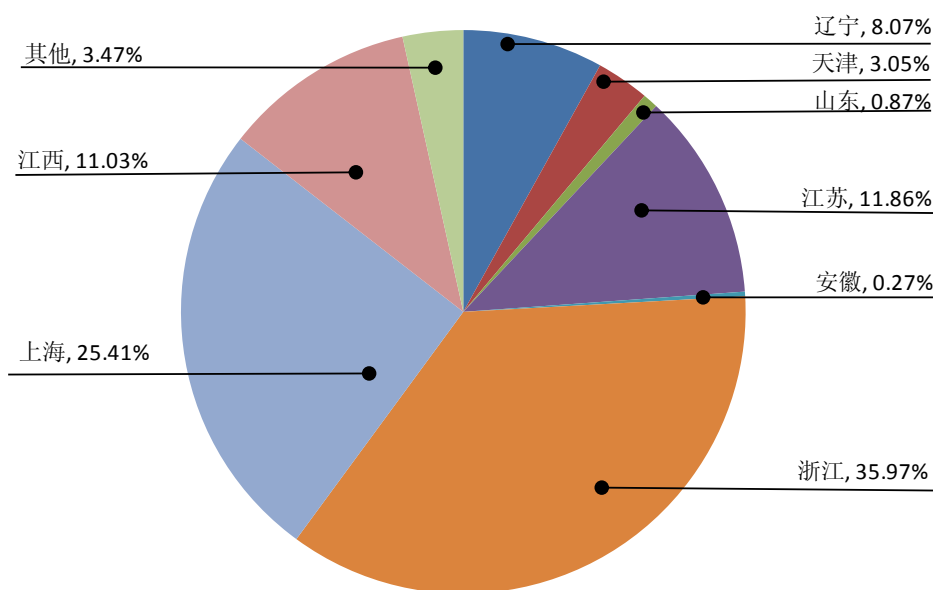
面积单位：平方米 金额单位：万元

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	67,563	58,905	8.07%	81,769	56,818	8.53%
天津	33,526	22,254	3.05%	31,537	17,272	2.59%
山东	11,560	6,378	0.87%	606	403	0.06%
江苏	100,743	86,565	11.86%	91,652	72,593	10.90%
安徽	1,963	1,945	0.27%	5,627	2,200	0.33%
浙江	177,709	262,458	35.97%	274,173	431,745	64.83%
上海	56,869	185,431	25.41%	21,713	34,232	5.14%
江西	132,194	80,475	11.03%	79,776	50,749	7.62%
其他	28,553	25,315	3.47%	0	0	0.00%
合计	610,680	729,726	100.00%	586,853	666,012	100.00%

2014年度房地产项目结算收入按地区分布图



2014年度房地产项目合同销售收入按地区分布图



## (三) 资产、负债情况分析

## 1 资产负债情况分析表

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	12,752,155,568.04	18.00	10,049,909,108.70	17.16	26.89	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	14,196,803.80	0.02	27,726,244.26	0.05	-48.80	系交易性金融资产减少
应收账款	1,157,737,522.67	1.63	3,122,071,737.82	5.33	-62.92	主要系平阳利得公司收回部分土地收储款所致
预付款项	228,576,391.40	0.32	408,254,642.98	0.70	-44.01	预付土地款和工程款减少
存货	42,789,574,351.01	60.40	32,384,870,560.13	55.28	32.13	主要系本期支付土地款及房地产项目投入增加
划分为持有待售的资产	165,852,176.82	0.23	246,110,352.36	0.42	-32.61	部分资产已处置
长期股权投资	6,532,911,914.15	9.22	4,993,979,420.25	8.53	30.82	主要系增加了对温州

资						银行股份有限公司的股权投资
其他非流动资产	588,706,638.00	0.83	1,551,469,900.00	2.65	-62.05	主要系预付温州银行股权投资款转入长期股权投资
短期借款	3,082,900,000.00	4.35	2,827,890,000.00	4.83	9.02	
应付票据	950,550,000.00	1.34	336,000,000.00	0.57	182.90	公司以银行承兑汇票结算方式增加所致
应付股利	1,787,227.10	-	16,787,227.10	0.03	-89.35	子公司支付了以前年度的应分配股利
一年内到期非流动负债	10,648,636,630.00	15.03	7,882,340,000.00	13.46	35.09	主要系一年内到期的长期借款增加
长期借款	13,389,640,000.00	18.90	13,025,720,000.00	22.24	2.79	
递延收益	186,125,758.49	0.26	59,964,813.45	0.10	210.39	系收到与资产相关的政府补助增加

## 2 公允价值计量资产、主要资产计量属性变化相关情况说明

报告期，公司采用公允价值计量的资产情况可参见“第三节 会计数据和财务指标摘要\三、采用公允价值计量项目”。其出售情况可参见“第四节 董事会报告\一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析\（五）投资状况分析\（1）证券投资情况、（2）持有其他上市公司股权情况、（4）买卖其他上市公司股权情况”

### （四）核心竞争力分析

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

**1、发展战略前瞻清晰。**公司未来将全力打造互联网金控平台。同时，公司在地产行业耕耘二十余年，逐步形成了独有的地产业务发展优势。未来一段时期，公司将充分发挥地产主业既有优势、加速地产项目价值释放，为公司转型发展提供支撑。

**2、资产质量优质。**公司目前住宅和商业开发土地储备接近 1200 万平方米，海涂开发土地面积逾 600 万平方米，可满足公司 5-8 年的开发需求，而且土地成本相对较低。公司项目均衡分布在经济相对发达的一二三线城市，购买力水平高，市场空间大，项目资源优质，为公司发展提供了良好的发展空间。同时，公司投资的金融股权价值提升巨大，业绩优良。

**3、现金流量充沛。**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，也成为公司重要的核心竞争优势之一。

**4、管理团队优秀。**公司核心管理层的长期稳定为企业的持续稳定发展提供了重要支持。通过长期的业务和经营实践，公司凝聚了一大批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。

**5、公司治理规范高效。**在持续经营 20 多年的过程中，公司成功规避了多次市场风险与政策风险，得以稳健成长。这在很大程度上取决于健全有效的公司内部治理机制及对风险的认知能力和管控能力。公司按照法律法规要求及公司发展实际建立了完整的业务及管理制度流程，并建立了配套的规范管理、风险控制体系，为公司持续稳健发展打下坚实基础。

## (五) 投资状况分析

### 1、 对外股权投资总体分析

单位：万元

报告期内投资额	153,185.80
投资额增减变动数	47,438.74
上年同期投资额	105,747.06
投资额增减幅度(%)	44.86

#### 被投资的公司情况

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；农作物种植、销售、租赁	100.00%
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%
平阳隆恒置业有限公司	房地产开发	51.00%
南通启仁置业有限公司	房地产开发	100.00%
嘉兴南湖国际教育文化交流中心	教育培训	80.00%
新湖影视传播有限公司	影视投资、广告、文化教育、培训等	100.00%
杭州新湖鸬鸟置业有限公司	房地产开发	100.00%
杭州鸬鸟旅游开发有限公司	旅游资源开发	100.00%
杭州余杭财经投资有限公司	投资	100.00%



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%
沈阳新湖明珠置业有限公司	房地产开发	100.00%
温州银行股份有限公司	金融服务	13.96%

## (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	基金		千石资本-恒 如轩鸿 1 期	5,000,000.00	5,000,000.00	5,165,006.60	36.38	165,006.60
2	基金	660001	农银行业成长	2,000,000.00	1,990,071.57	3,600,039.47	25.36	415,924.96
3	基金	160603	鹏华普天收益	2,000,000.00	1,865,088.80	1,889,334.95	13.31	408,454.44
4	基金	519680	交银增利债券 A/B	1,000,000.00	997,140.94	1,080,402.21	7.61	186,465.36
5	基金	519995	长信金利趋势	450,000.00	1,091,737.88	912,911.22	6.43	308,525.13
6	基金	570007	诺德优选 30	703,748.25	694,444.44	654,166.66	4.61	74,305.55
7	基金	257070	国联安优选行 业	496,251.75	496,251.75	579,622.04	4.08	23,820.08
8	基金	530001	建信恒久价值	200,000.00	378,836.11	235,711.83	1.66	18,108.37
9	基金		华宝量华对冲 一期 B	2,000,000.00	2,000,630.00	61,591.56	0.43	-758,208.96
10	国债	204007	新式质押式国 债 7 天回购	18,000.00	180.00	18,017.26	0.13	17.26
期末持有的其他证券投资					/			
报告期已售证券投资损益				/	/	/	/	369,767.80
合计				13,868,000.00	/	14,196,803.80	100	1,212,186.59

## (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	期初持股数	期初持股比例 (%)	期末持股数	期末持股比例 (%)	期末账面值	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
02066	盛京银行	450,000,000.00	300,000,000	7.32	300,000,000	5.31	1,947,656,921.27	369,946,695.40	-13,549,082.54	长期股权投资	增资方式取得
02366	星美文化	119,439,404.84	39,945,228	7.10	39,945,228	7.10	10,873,405.66	-27,431,075.44	-9,764,655.91	可供出售金融资产	认购非公开发行募集股份、配股
合计		569,439,404.84	339,945,228	/	339,945,228	/	1,958,530,326.93	342,515,619.96	-23,313,738.45	/	/

## 持有其他上市公司股权情况的说明

(1) 2014 年盛京银行股份有限公司(以下简称“盛京银行”)权益法核算确认的投资收益为 371,777,729.09 元,确认的其他权益变动为 56,183,380.45 元,其他权益变动-69,732,462.99 元。期末,本公司持有盛京银行 30,000 万股,持股比例为 5.31%。

(2) 公司持有星美文化集团控股有限公司(以下简称“星美文化”)的股权比例 7.10%。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按账面价值重分类至可供出售金融资产。2014 年星美文化权益法核算确认的投资收益为-1,691,691.24 元,星美文化重大影响丧失后,剩余股权按公允价值重新计量产生的利得为-25,739,384.20 元。期末,公司持有星美文化 39,945,228 股,按照 2014 年 12 月最后一个交易日的收盘价 0.345 港币/股计算其公允价值为 10,873,405.66 元。

## (3) 持有非上市金融企业股权情况

所持对象名称	最初投资金额 (元)	持有数量(股)	占该公 司股权 比例(%)	期末账面价值(元)	报告期损益(元)	报告期所有者 权益变动(元)	会计核算 科目	股份 来源
长城证券有 限责任公司	70,725,600.00	14,920,000.00	0.72	70,725,600.00			可供出售 金融资产	认购非公开发 行募集股份
新湖期货有 限公司	416,500,000.00	206,250,000.00	91.67	416,500,000.00	45,173,994.37		长期股权 投资	受让股权及增资 方式取得
湘财证券股 份有限公司	110,000,000.00	110,000,000.00	3.44	110,000,000.00			可供出售 金融资产	受让股权及增资 方式取得
锦泰财产保 险股份有限 公司	200,000,000.00	200,000,000.00	18.18	165,852,176.82	259,204.97	2,867,556.54	划分为持 有待售的 资产	发起设立并出资 取得
温州银行股 份有限公司	1,319,500,000.00	350,000,000.00	13.96	1,367,782,137.74	42,612,915.75	5,669,221.99	长期股权 投资	认购非公开发 行募集股份
合计	2,116,725,600.00	881,170,000.00	/	2,130,859,914.56	88,046,115.09	8,536,778.53	/	/

**(4) 买卖其他上市公司股份的情况**

股份名称	期初股份数量（股）	报告期买入股份数量（股）	使用的资金数量（元）	报告期卖出股份数量（股）	期末股份数量（股）	产生的投资收益（元）
大智慧	80,974,901.00	8,097,490.00	0	89,072,391.00	0	320,719,282.41

报告期内卖出申购取得的新股产生的投资收益总额 0.00 元

## 买卖其他上市公司股份的情况的说明

根据大智慧 2013 年度利润分配方案，以资本公积向全体股东每 10 股转增 1 股，股权登记日为 2014 年 4 月 29 日。股权登记日公司持有大智慧 80,974,901 股，转增后公司持股增加 8,097,490 股。

## 2、募集资金使用情况

## (1) 募集资金总体使用情况

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

募集年份	募集方式	募集资金总额	本年度已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向
2014年	非公开发行	543,717.66	364,245.40	364,245.40	179,472.26	尚未使用的募集资金存放在公司开立的监管账户中,未变更投资项目
合计	/	543,717.66	364,245.40	364,245.40	179,472.26	/
募集资金总体使用情况说明	<p>经中国证券监督管理委员会证监许可〔2014〕885号文核准,并经贵所同意,本公司由主承销商西南证券股份有限公司采用非公开发行方式,向特定对象非公开发行人民币普通股(A股)股票1,773,958,060股,发行价为每股人民币3.10元,共计募集资金5,499,269,986.00元,坐扣承销和保荐费用59,493,429.88元后的募集资金为5,439,776,556.12元,已由主承销商西南证券股份有限公司于2014年11月19日汇入本公司募集资金监管账户。另减除律师、会计师等其他发行费用2,600,000.00元后,公司本次募集资金净额为5,437,176,556.12元。上述募集资金到位情况业经天健会计师事务所(特殊普通合伙)验证,并由其出具《验资报告》(天健验〔2014〕246号)。</p> <p>本公司2014年度实际使用募集资金364,245.40万元,2014年度收到的银行存款利息扣除银行手续费等的净额为479.48万元;累计已使用募集资金364,245.40万元,累计收到的银行存款利息扣除银行手续费等的净额为479.48万元。</p> <p>截至2014年12月31日,募集资金余额为179,951.74万元(包括累计收到的银行存款利息扣除银行手续费等的净额)。</p>					

## (2) 募集资金承诺项目情况

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

承诺项目名称	是否变更项目	募集资金拟投入金额	募集资金本年度投入金额	募集资金累计实际投入金额	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
上海新湖明珠城三期三、四标段	否	296,573.27	177,935.26	177,935.26	是	28.02%	115,758	项目尚在建设中	是	无	无
上海新湖·青蓝国际	否	247,144.39	186,310.14	186,310.14	是	47.32%	124,880	项目尚在建设中	是	无	无
合计	/	543,717.66	364,245.40	364,245.40	/	/	240,638	/	/	/	/
募集资金承诺项目使用情况说明											

注：项目进度系开工面积与规划建筑面积的比例。

### (3) 募集资金变更项目情况

适用 不适用

## 3、主要子公司、参股公司分析

### (1) 主要子公司经营情况

单位：万元 币种：人民币

公司名称	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	净利润
启东新湖投资开发有限公司	房地产	海涂开发	7,500.00	168,515.36	43,528.58	12,922.26
衢州新湖房地产开发有限公司	房地产	衢州·新湖景城	28,000.00	72,182.97	50,423.74	15,203.55
杭州新湖明珠置业有限公司	房地产	杭州·武林国际	10,000.00	172,651.07	27,360.69	21,809.89
丽水新湖置业有限公司	房地产	丽水·新湖国际	5,000.00	306,021.19	11,686.36	12,380.44
浙江新兰得置业有限公司	房地产	杭州·新湖果岭	20,408.00	113,274.30	35,399.65	13,717.96
合计			<b>70,908.00</b>	<b>832,644.89</b>	<b>168,399.02</b>	<b>76,034.10</b>

### (2) 本年度取得和处置子公司情况

根据本公司之子公司浙江新湖房地产集团有限公司于2014年10月8日签订的《股权及债权转让协议》，浙江新湖房地产集团有限公司以1,900万元受让杭州余杭财经投资有限公司100%股权。浙江新湖房地产集团有限公司已分别于2014年10月10日及2014年12月4日共支付股权转让款1,900万元，办理了相应的财产权交接手续，并于2014年11月14日完成工商变更登记手续，故自2014年12月起将其纳入合并财务报表范围。

根据浙江新湖房地产集团有限公司之子公司杭州鸬鸟置业有限公司于2014年10月8日签订的《股权及债权转让协议》，杭州鸬鸟置业有限公司以750万元受让杭州鸬鸟旅游开发有限公司100%股权。杭州鸬鸟置业有限公司已分别于2014年10月10日及2014年12月4日共支付股权转让

让款 750 万元，办理了相应的财产权交接手续，并于 2014 年 11 月 14 日完成工商变更登记手续，故自 2014 年 12 月起将其纳入合并财务报表范围。

根据本公司于 2014 年 5 月 22 日签订的《股权转让协议》，公司转让桐乡新湖升华置业有限公司 100% 的股权，转让价款共计人民币 306,950,646.30 元（桐乡新湖升华置业有限公司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）。公司获得处置收益 110,530,110.76 元。

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

单位：万元 币种：人民币

公司名称	营业收入	营业利润	净利润
启东新湖投资开发有限公司	34,775.35	17,260.64	12,922.26
衢州新湖房地产开发有限公司	44,700.86	19,840.60	15,203.55
丽水新湖置业有限公司	152,753.57	16,646.33	12,380.44
浙江新兰得置业有限公司	65,922.96	18,399.63	13,717.96
杭州新湖明珠置业有限公司	129,696.85	29,087.78	21,809.89
海宁绿城新湖房地产开发有限公司	28,949.78	15,512.85	12,923.03
新湖控股有限公司	257,463.38	85,796.94	61,152.93
盛京银行股份有限公司	1,120,476.30	705,872.50	542,383.80

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

单位：万元 币种：人民币

公司名称	本期净利润	上期净利润	变动幅度	变动原因
启东新湖投资开发有限公司	12,922.26	27,218.85	-52.52	本期海涂开发收益减少
衢州新湖房地产开发有限公司	15,203.55	3,874.72	292.38	本期房地产结算收入增加
丽水新湖置业有限公司	12,380.44	-3,066.47	不适用	本期交房结转收入
浙江新兰得置业有限公司	13,717.96	-2,031.74	不适用	本期交房结转收入
杭州新湖明珠置业有限公司	21,809.89	-1,559.98	不适用	本期交房结转收入
海宁绿城新湖房地产开发有限公司	12,923.03	29,604.79	-56.35	本期房地产结算收入减少
新湖控股有限公司	61,152.93	-33,391.45	不适用	本期投资收益及公允价值变动损益增加

(5) 投资收益中占比 10% 以上的股权投资项目

单位：万元 币种：人民币

公司名称	账面投资收益	占投资收益总额的比例 (%)
新湖控股有限公司	16,661.30	15.78
盛京银行股份有限公司	36,994.67	35.03
上海大智慧股份有限公司	32,071.93	30.37

#### 4、非募集资金项目情况

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

项目名称	项目金额	项目进度	本年度投入金额	累计实际投入金额	项目收益情况
平阳隆恒置业有限公司·隆恒置业项目	929,193	前期	276,117.28	276,117.28	本期尚未产生收益
南通启仁置业有限公司·长江公园	144,700	前期	36,955.56	36,955.56	本期尚未产生收益
合计	1,073,893	/	313,072.84	313,072.84	/

## 二、董事会关于公司未来发展的讨论与分析

### (一) 行业竞争格局和发展趋势

#### 1、地产

房地产行业经过十几年的快速发展，逐步进入平稳增长的新常态。过去几年的调控政策使房地产市场的投机需求得到了有效遏制，未来，行政性调控政策将逐渐淡出，原有的限购、限贷等行政调控政策将逐步退出，房地产行业有望进入稳步健康发展的新阶段。

地产企业未来的竞争能力将主要取决于企业的投资能力和经营管理水平。随着地产政策调节回归市场化，地产行业的发展走势受调控政策影响程度日趋减弱，供求关系、信贷环境以及城市规划等基本市场化因素，将主导未来地产市场走势，而行业内的竞争将愈加激烈。

#### 2、金融及互联网金融

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

国九条的出台推动了金融混业发展，金控将成为居民集中配置资产的场所。居民财富增长要求金融市场提供更多的理财服务，而旧有模式发展受阻也使得实体经济呼唤更大更强的金融机构。金控集团将成为居民集中进行资产配置的场所，当前混业经营为做大金控奠定了制度性基础。



互联网金融的兴起，使金控协同有望进一步提升。互联网金融改变支付习惯、借贷方式和投资理财渠道，这也给非银行金融机构和非金融机构留下巨大的创新空间，网络数据、社交和金融领域的更多合作，将实现互联网金融的快速扩张，同时也给公司近年来布局的互联网金控带来更多的发展机遇。

综上，公司将充分关注外部政策经济形势变化带来的影响，抓住金融、大数据、互联网带来的机遇，积极谋求战略转型，融合具有较大发展潜力的金融、互联网等业务板块，促进公司市场价值、资产规模、盈利能力持续提升。

## **(二) 公司发展战略**

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

### **1、地产**

加强产品创新，缩短开发周期，提高成本控制能力，加大销售规模。优化地产行业的战略布局，积极调整地产资源结构和地产产品结构。优化管控模式，提升产品品质，强化精细化管理水平，提升专业化运作能力，促进公司价值增长。

### **2、金融及互联网金融**

夯实互联网金融业务基础，持续扩展互联网金融业务规模。经过近年来的系统整合，公司涵盖保险、证券、银行、期货等主要业务的互联网金控平台已初具雏形。公司将积极把握行业爆发的有利时机，不断整合互联网金融资源，深化“互联网”金融业务创新，利用互联网和大数据进一步增强各金融板块的协同性，力求在互联网金融领域打造核心竞争力。

## **(三) 经营计划**

### **1、整合金融资源，全力打造互联网金控平台**

互联网金控平台的整合。湘财证券与大智慧换股合并完成后，公司将进一步加强与大智慧的融合，继续打造收购整合其他互联网流量平台，逐步将所持有的保险、证券、银行、期货等金融相关业务整合到统一的互联网金控平台上，实现网络、资源、业务、客户、产品在互联网金控平台上的共享，最大限度获取客户价值。

互联网金融业务的创新。公司将不断提供互联网金融的系列创新服务，向客户提供包括保险、证券、银行、期货等全方位的金融服务和创新产品，实现互联网金融业务与核心金融业务用户互相导流，使核心金融板块之间、互联网金融与传统金融之间，形成良好的协同性和交叉销售，实

现公司金融产业基于互联网发展趋势的业务对接和结构优化，分享金融和互联网行业未来的高成长空间。

## 2、强化地产团队、品牌和营销建设,深耕地产主业

2015年，公司将依托低成本的项目资源及多元化融资能力、优秀的管理团队和管理经验等优势，加快去库存、优化存量结构，持续推进项目投资和开发管理的精细化、降本增效，努力实现地产业务持续健康发展。

创新营销模式，打造多渠道营销平台。首先是进一步完善营销管理体系，优化营销激励制度。加强对营销人员培训，落实全员营销政策等方面入手，以打造专业化的销售团队，提高营销效率。其次是开展网络营销。要充分运用各种金融工具帮助快速去化，探索搭建地产电商平台，通过移动互动特点实现精准锁客与意向转化，加快公司项目周转。

提升产品设计研发能力，灵活适应市场需求。围绕市场和客户需求变化，不断优化产品性价比，提升市场竞争力。引进业内知名专业人士，从产品设计到工艺打造，以及园区服务进行全方位的投入和提升。紧跟市场需求加大面向刚需的中小户型产品的投放，深度挖掘大户型产品的个性化需求，促进销售回笼。

## 3、灵活运用资本市场工具，不断夯实公司综合实力

灵活利用资本市场各类工具。在传统融资方式基础上，创新合作模式，扩大资金来源，降低资金成本，以股权融资、债券融资等多种方式保障公司可持续发展。

积极开辟多元化融资渠道。公司将充分发挥资本市场融资平台的优势，合理安排融资节奏、拓展多元化融资渠道，创新融资方式，坚持资本市场与货币市场并举的融资策略，构建全方位融资体系。抓紧时机，争取早日实施公司非公开发行A股、公司债、中期票据或其他债务工具发行计划，优化公司资产负债结构，为公司下一步发展夯实基础。

积极研究和创新金融产品。关注金融创新，降低资金成本，尝试包括REITS、住宅开发基金、境外发债、PPP等融资方式。

## 4、进一步健全公司治理，保障公司持续稳健发展

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

创新用人机制。优化人才结构，完善市场化激励与考核机制，重视团队协作，创造优秀的企业文化，为公司后续发展提供人力支持。继续加强对人才梯队的培养和建设，完善培训机制，打造精干高效的团队，打造一支管理水平高、专业技能强、市场反应快的管理团队，提升组织效能。强化绩效考核，建立反映绩效与能力差异的奖酬文化，激励价值创造，更好地满足客户需求，为股东创造价值，为员工提供职业发展的平台。

2015 年度主要房地产项目开发计划表

面积单位：平方米 金额单位：万元

序号	公司名称	新开工面积	新竣工面积	合同销售面积	合同销售收入	结算面积	结算收入
1	沈阳新湖房地产开发有限公司	30,000	76,320	75,700	60,650	38,300	30,000
2	沈阳沈北金谷置业有限公司	0	63,290	4,300	3,050	3,600	2,700
3	沈阳新湖明珠置业有限公司	0	13,980	9,650	7,100	7,500	5,000
4	天津新湖凯华投资有限公司	0	3,450	3,000	2,200	3,000	2,200
5	义乌北方（天津）国际商贸城有限公司	0	176,540	19,000	13,000	37,550	27,900
6	滨州新湖房地产开发有限公司	20,000	0	3,000	2,100	3,900	2,650
7	泰安新湖房地产开发有限公司	0	44,440	24,550	10,000	34,350	16,050
8	江苏新湖宝华置业有限公司	45,000	22,470	36,600	32,550	18,450	23,800
9	苏州新湖置业有限公司	415,600	228,500	105,700	80,300	180,750	146,800
10	南通新湖置业有限公司	0	0	0	0	0	0
11	芜湖长江长置业有限公司	0	0	3,100	4,150	3,080	4,150
12	上海新湖房地产开发有限公司	0	47,800	6,300	22,000	42,250	173,600
13	上海中瀚置业有限公司	0	0	60,000	318,000	0	0
14	杭州新湖美丽洲置业有限公司	0	0	10,500	30,000	1,800	5,500
15	浙江新兰得置业有限公司	0	0	37,650	40,050	4,050	5,300
16	杭州新湖鸬鸟置业有限公司	30,000	0	0	0	0	0
17	杭州新湖明珠置业有限公司	0	6,520	30,000	135,000	36,000	168,000
18	嘉兴新湖中房置业有限公司	0	0	25,750	20,100	0	0
19	海宁绿城新湖房地产开发有限公司	0	200,050	33,800	42,000	109,850	151,700
20	衢州新湖房地产开发有限公司	173,014	0	53,150	40,950	7,400	8,150
21	丽水新湖置业有限公司	153,813	63,540	52,650	100,200	57,050	93,650
22	乐清新湖置业有限公司	172,683	0	53,050	70,650	0	0
23	瑞安市中宝置业有限公司	164,350	0	65,950	99,000	0	0
24	浙江澳辰地产发展有限公司	36,632	75,100	29,350	27,300	11,800	8,750
25	舟山新湖保亿置业有限公司	0	0	29,000	36,300	0	0
26	九江新湖远洲置业有限公司	0	121,800	90,850	55,750	150,700	89,950
27	九江新湖中宝置业有限公司	0	115,110	58,750	40,050	74,400	49,600

28	其他	63,689	146,220	37,800	30,000	0	0
	合计	1,304,781	1,405,130	959,150	1,322,450	825,780	1,015,450

#### (四) 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

2015年，公司将继续坚持既定的发展战略，努力优化投资结构，提高运营效率，加强精细化管理，实现公司持续平稳健康发展。

1、坚持一贯稳健的财务政策，加快销售进度和销售资金的回笼，2015年度计划销售回款约130亿元人民币。公司将采取切实有力措施，落实公司的发展战略规划及财务预算，加强对公司资金的管理与监控，使公司的开发经营计划和公司的现金流量计划更加协调一致，确保开发经营计划实施到位，在提高资金使用效率的同时保证经营活动资金的需求。

2、2015年，公司计划新增股权和债权融资100亿元，其中股权融资50亿元。

#### (五) 可能面对的风险

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

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

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

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

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

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

### 三、董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

#### (一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

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

适用 不适用

公司根据财政部2014年发布的《企业会计准则第2号——长期股权投资》等八项会计准则变更了相关会计政策,此次会计政策变更依照财政部有关规定和要求进行,对公司财务状况、经营成果和现金流无重大影响。对2014年初合并报表项目调整如下:

被投资单位	交易基本信息	长期股权投资 (+/-)	可供出售金融资产 (+/-)	划分为持有代售的资产 (+/-)
长城证券有限责任公司	初始投资 70,725,600.00 元,持股比例 0.72%	-70,725,600.00	70,725,600.00	
上海钻石交易所有限公司	初始投资 1,958,852.00 元,持股比例 5.00%	-1,958,852.00	1,958,852.00	
湘财证券有限责任公司	初始投资 110,000,000.00 元,持股比例 3.44%	-110,000,000.00	110,000,000.00	
青海碱业有限公司	初始投资 280,000,000.00 元,持股比例 10.83%	-280,000,000.00	280,000,000.00	
浙江古纤道新材料股份有限公司	初始投资 270,000,000.00 元,持股比例 6.25%	-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)	初始投资 55,000,000.00 元,持股比例 28.37%	-55,000,000.00	55,000,000.00	
吉林银行股份有限公司	初始投资 180,000,000.00 元,持股比例 1.42%	-180,000,000.00	180,000,000.00	
上海大智慧股份有限公司	初始投资 143,393,521.33 元,持股比例 4.48%	-246,110,352.36		246,110,352.36
合计	-	-1,213,794,804.36	967,684,452.00	246,110,352.36

#### (三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

适用 不适用

### 四、利润分配或资本公积金转增预案

#### (一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》和浙江证监局《关于进一步落实上市公司分红相关规定的通知》等相关监管规定,公司对《公司章程》中关于利润分配的条款进行修订,并进一步制定了《分红管理制度》和《2012-2014年股东回报规划》。

(二) 报告期内盈利且母公司未分配利润为正，但未提出现金红利分配预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

适用 不适用

(三) 公司近三年（含报告期）的利润分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数 (股)	每 10 股派息数 (元) (含税)	每 10 股转增数 (股)	现金分红的数额 (含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率 (%)
2014 年	0	0.56	0	455,735,390.15	1,081,922,249.92	42.12
2013 年	0	0.62	0	388,049,184.03	983,137,478.08	39.47
2012 年	0	0.61	0	381,790,326.23	2,309,431,581.17	16.53

## 五、积极履行社会责任的工作情况

### (一) 社会责任工作情况

详见披露于上交所网站的《新潮中宝股份有限公司 2014 年公司社会责任报告》。

(二) 属于国家环境保护部门规定的重污染行业的上市公司及其子公司的环保情况说明  
不适用

## 第五节 重要事项

### 一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

适用 不适用

### 二、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

### 三、破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

### 四、资产交易、企业合并事项

适用 不适用

#### (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
认购温州银行定向增发股份	临 2013-19、临 2013-67、临 2013-90、临 2014-095 (www. sse. com. cn)
转让大智慧股权	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权	临 2013-92 (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)
转让锦泰财产保险股份有限公司股份	临 2014-052、临 2014-118 (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)

#### (二) 临时公告未披露或有后续进展的情况

##### 1、收购资产情况

单位:万元 币种:人民币

交易对方或最终控制方	被收购资产	购买日	资产收购价格	自收购日起至本年末为上市公司贡献的净利润	自本年初至本年末为上市公司贡献的净利润(适用于同一控制下的企业合并)	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产收购定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例(%)	关联关系
浙江新源控股集团有限公司	杭州鸬鸟旅游开发有限公司	2014年11月14日	750.00	-0.51		否	公允价值	是	是	0	
浙江新源控股集团有限公司	杭州余杭财经投资有限公司	2014年11月14日	1,900.00	-2.58		否	公允价值	是	是	0	

## 五、公司股权激励情况及其影响

适用 不适用

## 六、重大关联交易

适用 不适用

### (一) 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)
大智慧增发股份购买本公司及本公司参股公司 新湖控股持有的湘财证券股份	临 2014-086 (www.sse.com.cn)

### (二) 其他

#### (1) 向关联方借款

关联方	关联交易内容	借款利率	本期数	上期同期数
盛京银行股份有限公司	银行借款	[注 1]	985,000,000.00	950,000,000.00
盛京银行股份有限公司	借款利息	[注 1]	73,690,599.27	38,437,708.45
温州银行股份有限公司	银行借款	[注 2]	992,500,000.00	
温州银行股份有限公司	借款利息	[注 2]	45,153,750.00	

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

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

#### (2) 其他

1) 盛京银行本期为沈阳沈北金谷置业有限公司承兑银行承兑汇票 51,000 万元，本期已解付 30,000 万元，期末未到期应付票据 21,000 万元。盛京银行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，期初未到期应付票据 30,000 万元和当期票据 30,000 万元都已解付，期末无未到期应付票据。盛京银行为沈阳新湖房地产开发有限公司承兑银行承兑汇票 21,428 万元，本期尚未解付，期末未到期应付票据 21,428 万元。盛京银行为本公司承兑银行承兑汇票 20,000 万元，本期尚未解付，期末未到期应付票据 20,000 万元。本公司期末在盛京银行的存款余额为



820,513,156.38 元，本期收到存款利息 24,548,879.58 元，存款利率为中国人民银行公布的存款利率。

2) 本公司期末在温州银行的存款余额为 130,450,337.63 元，本期收到存款利息 1,323,841.98 元，存款利率为中国人民银行公布的存款利率。

## 七、重大合同及其履行情况

### 1 托管、承包、租赁事项

适用  不适用

### 2 担保情况

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
新湖中宝	公司本部	浙江绿城材料设备有限公司	75,000,000.00	2014-10-31	2014-10-31	2015-10-31	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝	公司本部	浙江绿城材料设备有限公司	30,000,000.00	2014-11-28	2014-11-28	2015-11-27	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝	公司本部	浙江绿城装饰工程管理有限公司	20,000,000.00	2014-1-7	2014-1-7	2015-1-6	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝	公司本部	浙江绿城装饰工程管理有限公司	20,000,000.00	2014-5-19	2014-5-9	2015-5-9	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝	公司本部	浙江绿城装饰工程管理有限公司	12,000,000.00	2014-11-14	2014-11-14	2015-11-14	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	2014-12-31	2014-12-31	2015-12-30	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝	公司本部	蓝城房产建设管理集团有限公司	900,000.00	2013-11-12	2013-11-12	2015-4-30	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝	公司本部	蓝城房产建设管理集团有限公司	600,000.00	2013-11-12	2013-11-12	2015-4-30	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	2014-10-29	2014-10-29	2015-10-28	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	11,000,000.00	2014-8-26	2014-8-26	2015-2-26	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	10,200,000.00	2014-9-3	2014-9-3	2015-3-3	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	10,200,000.00	2014-9-10	2014-9-10	2015-3-10	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	93,000,000.00	2014-11-13	2014-11-13	2015-11-12	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	2014-3-4	2014-3-4	2015-3-3	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	2014-4-8	2014-4-8	2015-4-7	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	27,000,000.00	2014-8-27	2014-8-27	2015-8-26	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	2014-4-28	2014-4-28	2015-4-27	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	2014-11-26	2014-11-26	2015-5-26	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝	公司本部	济和集团有限公司	6,320,000.00	2014-6-16	2014-6-16	2015-6-16	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	2014-11-21	2014-11-21	2015-5-21	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	46,993,920.00	2014-2-24	2014-2-24	2015-2-23	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝	公司本部	民丰特种纸股份有限公司	30,595,000.00	2014-9-23	2014-9-23	2015-3-23	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝	公司本部	民丰特种纸股份有限公司	10,000,000.00	2014-7-23	2014-7-23	2015-4-22	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	2013-6-18	2013-6-18	2015-4-30	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	2013-9-6	2013-9-6	2015-9-5	连带责任担保	否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	200,000,000.00	2013-12-23	2013-12-23	2015-12-23	连带责任担保	否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	50,000,000.00	2014-4-23	2014-4-23	2015-4-22	连带责任担保	否	否	0	是	是	母公司
新湖中宝	公司本部	新湖集团	57,000,000.00	2014-11-19	2014-11-19	2016-5-19	连带责任担保	否	否	0	是	是	母公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）							720,988,920.00						
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）							1,262,488,920.00						
公司对子公司的担保情况													

报告期内对子公司担保发生额合计	5,645,290,000.00
报告期末对子公司担保余额合计 (B)	9,570,290,000.00
公司担保总额情况 (包括对子公司的担保)	
担保总额 (A+B)	10,832,778,920.00
担保总额占公司净资产的比例 (%)	52.83
其中:	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)	647,000,000.00
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)	5,818,400,000.00
担保总额超过净资产50%部分的金额 (E)	579,579,260.28
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	7,044,979,260.28
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	
担保情况说明	

### 3 其他重大合同

#### 八、承诺事项履行情况

√适用 □不适用

##### (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
与再融资相关的承诺	其他	新湖中宝、新湖集团、黄伟	详见公司公告 2014-073 号	2014 年 2 月 19 日	否	是	/	/
与再融资相关的承诺	其他	新湖集团	若平阳县政府在合同规定期限内仍未支付款项,为保证全体股东的利益,将以现金方式向上市公司足额补足未支	2014 年 7 月 22 日期限:《收储合同》和《补充协议》规定的合同期限	是	是	/	/

			付款项。					
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	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、黄伟	避免同业竞争	2010年5月5日 期限：在其实际控制新湖中宝及哈尔滨高科技(集团)股份有限公司期间	是	是	/	/

### 九、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

是否改聘会计师事务所：	否	
	原聘任	现聘任
境内会计师事务所名称		天健会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬		235
境内会计师事务所审计年限		7

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	36
保荐人	西南证券股份有限公司	1,000

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

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

## 十一、可转换公司债券情况

适用 不适用

## 十二、执行新会计准则对合并财务报表的影响

公司执行新会计准则,将对长期股权投资、可供出售金融资产、划分为持有待售的资产、资本公积、外币报表折算差额、其他综合收益、交易性金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、衍生金融资产、其他非流动负债、递延收益报表项目产生影响。

### 1、长期股权投资准则变动对于合并财务报告影响（一）

单位：元 币种：人民币

被投资单位	交易基本信息	2013年12月31日		
		长期股权投资 (+/-)	可供出售金融资产 (+/-)	划分为持有待售的资产 (+/-)
长城证券有限责任公司	初始投资 70,725,600.00 元,持股比例 0.72%	-70,725,600.00	+70,725,600.00	
上海钻石交易所	初始投资 1,958,852.00 元,持股比例 5.00%	-1,958,852.00	+1,958,852.00	
吉林银行股份有限公司	初始投资 110,000,000.00 元,持股比例 3.44%	-180,000,000.00	+180,000,000.00	
湘财证券有限责任公司	初始投资 280,000,000.00 元,持股比例 10.83%?	-110,000,000.00	+110,000,000.00	
青海碱业有限公司	初始投资 270,000,000.00 元,持股比例 6.25%	-280,000,000.00	+280,000,000.00	
浙江古纤道新材料股份有限公司	初始投资 55,000,000.00 元,持股比例 28.37%	-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)	初始投资 180,000,000.00 元,持股比例 1.42%	-55,000,000.00	+55,000,000.00	
上海大智慧股份有限公司	初始投资 143,393,521.33 元,持股比例 4.48%	-246,110,352.36		+246,110,352.36
合计	/	-1,213,794,804.36	+967,684,452.00	+246,110,352.36

### 长期股权投资准则变动对于合并财务报告影响（一）的说明

上述会计政策变更,仅对“长期股权投资”和“可供出售金融资产”、“划分为持有待售的资产”三个报表项目金额产生影响,对公司2013年度的财务状况、经营成果及现金流量未产生重大影响。公司自2014年7月1日起将不具有重大影响的长期股权投资调整至可供出售金融资产进行披露和列报,并对前期财务报表进行了追溯调整。

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上海大智慧股份有限公司，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上海大智慧股份有限公司股份。根据新修订的《企业会计准则第2号——长期股权投资》的相关规定，公司将在2013年12月31日仍持有的对上海大智慧股份有限公司的股权投资作为待售资产转入“划分为持有待售的资产”列示。

## 2、 长期股权投资准则变动对于合并财务报表影响（二）

单位：元 币种：人民币

被投资单位	交易基本信息	2013年1月1日			2013年12月31日		
		资本公积 (+/-)	外币报表折算差额 (+/-)	其他综合收益 (+/-)	资本公积 (+/-)	外币报表折算差额 (+/-)	其他综合收益 (+/-)
权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		+52,286,410.68		-52,286,410.68	+52,499,770.48		-52,499,770.48
可供出售金融资产公允价值变动		-133,455,017.84		+133,455,017.84	+78,198,780.18		-78,198,780.18
外币报表折算差额			+2,971,963.68	-2,971,963.68		+3,472,987.55	-3,472,987.55
其他		-202,937,242.14		+202,937,242.14	-202,937,242.14		+202,937,242.14
合计	/	-284,105,849.30	+2,971,963.68	+281,133,885.62	-72,238,691.48	+3,472,987.55	+68,765,703.93

### 长期股权投资准则变动对于合并财务报表影响（二）的说明

根据新修订的《企业会计准则第30号——财务报表列报》的规定，其他综合收益需在资产负债表下单独列报，且对利润表中其他综合收益部分的列报，划分为两类：（1）后续不会重分类至损益的项目；（2）在满足特定条件的情况下，后续可能重分类至损益的项目。该会计政策变更将导致公司“外币报表折算差额”科目以及原先在“资本公积”科目核算的对可供出售金融资产公允价值变动形成的利得或损失、权益法核算单位资本公积变动等变更为“其他综合收益”核算，同时追溯调整前期报表的相关数据。

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

### 3、 准则其他变动的的影响

准则名称	会计政策	会计科目	2013 年 1 月 1 日 影响金额 (+/-)	2013 年 12 月 31 日影响金额(+/-)
《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》	根据新修订的《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》的规定，性质或功能不同的项目，应当在财务报表中单独列报。该会计政策变更将导致公司原“交易性金融资产”科目变更为“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”、“衍生金融资产”核算，原在“其他非流动负债”科目核算的递延收益变更为“递延收益”核算，同时追溯调整前期报表的相关数据。	交易性金融资产	-7,090,699.06	-28,611,730.26
		以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	+7,090,699.06	+27,726,244.26
		衍生金融资产		+885,486.00
		其他非流动负债	-2,572,406.74	-59,964,813.45
		递延收益	+2,572,406.74	+59,964,813.45

### 十三、其他重大事项的说明

适用 不适用



## 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	1,773,958,060	0	0	-428,598	1,773,529,462	1,775,129,675	22.10
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	1,600,213	0.03	1,773,958,060	0	0	-428,598	1,773,529,462	1,775,129,675	22.10
其中：境内非国有法人持股	1,600,213	0.03	1,773,958,060	0	0	-428,598	1,773,529,462	1,775,129,675	22.10
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	77.90
1、人民币普通股	6,257,257,594	99.97	0	0	0	428,598	428,598	6,257,686,192	77.90
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	1,773,958,060	0	0	0	1,773,958,060	8,032,815,867	100

## 2、股份变动情况说明

2014年5月19日,428,598股有限售条件流通股上市流通。该股份为本公司于2009年换股吸收合并浙江新潮创业投资股份有限公司时原新潮创业遗留的有限售条件的流通股。

2014年12月3日,公司非公开发行股份完成。2013年,公司第八届董事会第十六次会议和2013年度第二次临时股东大会审议通过了关于公司非公开发行股票的相关议案。2014年7月30日,本次非公开发行股票经中国证监会发行审核委员会审核,获得通过。2014年12月3日,本次发行新增股份在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕登记托管手续,新增股份共计1,773,958,060,为有限售条件流通股,预计上市时间为2015年12月3日。本次非公开发行股票完成后,公司总股本由6,258,857,807股增加为8,032,815,867股。

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

公司非公开发行完成前后公司资产结构对比如下(发行前财务数据取自公司2014年第三季度财务报告,发行后财务数据假设在2014年第三季度财务报告的基础上只受本次发行的影响而变动):

财务指标		发行前	发行后	增减额	增减率
总股本(股)		6,258,857,807.00	8,032,815,867.00	1,773,958,060.00	28.34%
总资产(元)		65,533,013,473.91	71,032,283,459.91	5,499,269,986.00	8.39%
归属于母公司所有者权益(元)		13,015,995,296.19	18,515,265,282.19	5,499,269,986.00	42.25%
每股净资产(元)		2.08	2.30	0.22	10.58%
资产负债率(%)	合并报表	78.19%	72.14%	-6.05%	-7.74%
	母公司	59.34%	47.83%	-11.51%	-19.40%

## (二) 限售股份变动情况

单位:股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
前海人寿保险股份有限公司—自有资金华泰组合	0	0	178,658,064	178,658,064	锁定期1年	2015年12月3日
华安未来资产—工商银行—新潮中宝定增1号资产管理计划	0	0	178,580,645	178,580,645	锁定期一年	2015年12月3日
国华人寿保险股份有限公司—万能三号	0	0	177,419,354	177,419,354	锁定期1年	2015年12月3日
中信证券股份有限公司	0	0	177,419,354	177,419,354	锁定期	2015年12

					1 年	月 3 日
全国社保基金五零一组合	0	0	113,000,001	113,000,001	锁定期 1 年	2015 年 12 月 3 日
财通基金—平安银行—中 国北方工业公司	0	0	96,774,194	96,774,194	锁定期 1 年	2015 年 12 月 3 日
申万菱信基金—光大银行 —申万菱信资产—华宝瑞 森林定增 1 号	0	0	91,290,300	91,290,300	锁定期 1 年	2015 年 12 月 3 日
申万菱信(上海)资产—工 商银行—中融信托—中融 —瑞林集合资金信托计划	0	0	86,129,054	86,129,054	锁定期 1 年	2015 年 12 月 3 日
财通基金—交通银行—富 春定增 59 号资产管理计划	0	0	80,280,645	80,280,645	锁定期 1 年	2015 年 12 月 3 日
财通基金—平安银行—华 宇投资有限公司	0	0	48,387,097	48,387,097	锁定期 1 年	2015 年 12 月 3 日
博时基金—兴业银行—西 藏自治区投资有限公司	0	0	48,387,096	48,387,096	锁定期 1 年	2015 年 12 月 3 日
财通基金—兴业银行—李 自英	0	0	32,258,065	32,258,065	锁定期 1 年	2015 年 12 月 3 日
博时基金—兴业银行—广 州证券股份有限公司	0	0	32,161,290	32,161,290	锁定期 1 年	2015 年 12 月 3 日
财通基金—上海银行—广 州证券股份有限公司	0	0	31,612,903	31,612,903	锁定期 1 年	2015 年 12 月 3 日
财通基金—工商银行—富 春定增 61 号资产管理计划	0	0	28,841,936	28,841,936	锁定期 1 年	2015 年 12 月 3 日
财通基金—工商银行—富 春定增 62 号资产管理计划	0	0	28,841,936	28,841,936	锁定期 1 年	2015 年 12 月 3 日
财通基金—光大银行—中 国银河证券股份有限公司	0	0	19,354,839	19,354,839	锁定期 1 年	2015 年 12 月 3 日
财通基金—工商银行—外 贸信托—恒盛定向增发投 资集合资金信托计划	0	0	19,354,839	19,354,839	锁定期 1 年	2015 年 12 月 3 日
财通基金—工商银行—财 通基金—富春定增 37 号资 产管理计划	0	0	19,354,839	19,354,839	锁定期 1 年	2015 年 12 月 3 日
财通基金—工商银行—广 亚汇智 3 号资产管理计划	0	0	19,229,032	19,229,032	锁定期 1 年	2015 年 12 月 3 日
财通基金—光大银行—财 通基金—国贸东方定增组 合 2 号资产管理计划	0	0	18,064,516	18,064,516	锁定期 1 年	2015 年 12 月 3 日
财通基金—工商银行—上	0	0	16,129,032	16,129,032	锁定期	2015 年 12

海逸合投资管理有限公司					1 年	月 3 日
财通基金—平安银行—郝慧	0	0	11,935,484	11,935,484	锁定期 1 年	2015 年 12 月 3 日
财通基金—兴业银行—陈索文	0	0	11,290,323	11,290,323	锁定期 1 年	2015 年 12 月 3 日
财通基金—兴业银行—上海盛宇股权投资中心(有限合伙)	0	0	11,290,322	11,290,322	锁定期 1 年	2015 年 12 月 3 日
财通基金公司—工行—杭州新天地集团有限公司	0	0	9,677,419	9,677,419	锁定期 1 年	2015 年 12 月 3 日
财通基金—兴业银行—钱慧敏	0	0	9,677,419	9,677,419	锁定期 1 年	2015 年 12 月 3 日
财通基金—光大银行—财通基金—德邦惠芯 1 号资产管理计划	0	0	9,619,355	9,619,355	锁定期 1 年	2015 年 12 月 3 日
财通基金—工商银行—富春定增 63 号资产管理计划	0	0	9,612,903	9,612,903	锁定期 1 年	2015 年 12 月 3 日
财通基金—平安银行—锐成投资管理有限公司	0	0	8,387,097	8,387,097	锁定期 1 年	2015 年 12 月 3 日
财通基金—工商银行—富春定增 35 号资产管理计划	0	0	7,741,935	7,741,935	锁定期 1 年	2015 年 12 月 3 日
财通基金—上海银行—富春橙智定增 38 号资产管理计划	0	0	7,419,355	7,419,355	锁定期 1 年	2015 年 12 月 3 日
财通基金—光大银行—财通基金—金睿和定增 1 号资产管理计划	0	0	7,096,774	7,096,774	锁定期 1 年	2015 年 12 月 3 日
财通基金—上海银行—东北证券定增 1 号资产管理计划	0	0	7,096,774	7,096,774	锁定期 1 年	2015 年 12 月 3 日
财通基金—工商银行—富春定增分级 30 号资产管理计划	0	0	6,451,613	6,451,613	锁定期 1 年	2015 年 12 月 3 日
财通基金—工商银行—富春允能定增 1 号资产管理计划	0	0	6,451,613	6,451,613	锁定期 1 年	2015 年 12 月 3 日
财通基金—工商银行—富春定增 26 号资产管理计划	0	0	6,451,613	6,451,613	锁定期 1 年	2015 年 12 月 3 日
财通基金—兴业银行—东北证券股份有限公司	0	0	6,451,613	6,451,613	锁定期 1 年	2015 年 12 月 3 日
财通基金—光大银行—财	0	0	5,645,161	5,645,161	锁定期	2015 年 12

通基金—国贸东方钱塘定增组合资产管理计划					1年	月3日
财通基金—工商银行—财通基金—富春定增21号资产管理计划	0	0	5,483,871	5,483,871	锁定期 1年	2015年12 月3日
财通基金—光大银行—财通基金—广亚汇智1号资产管理计划	0	0	5,322,581	5,322,581	锁定期 1年	2015年12 月3日
财通基金—工商银行—富春定增19号资产管理计划	0	0	4,838,709	4,838,709	锁定期 1年	2015年12 月3日
财通基金—平安银行—华安证券股份有限公司	0	0	4,193,548	4,193,548	锁定期 1年	2015年12 月3日
财通基金—光大银行—财通基金—中油巨大稳赢1号资产管理计划	0	0	4,193,548	4,193,548	锁定期 1年	2015年12 月3日
财通基金—工商银行—富春定增36号资产管理计划	0	0	4,193,548	4,193,548	锁定期 1年	2015年12 月3日
财通基金—工商银行—财通基金—富春定增51号资产管理计划	0	0	3,225,807	3,225,807	锁定期 1年	2015年12 月3日
财通基金—招商银行—英大证券有限责任公司	0	0	3,225,807	3,225,807	锁定期 1年	2015年12 月3日
财通基金—光大银行—财通基金—玖昌1号资产管理计划	0	0	3,225,807	3,225,807	锁定期 1年	2015年12 月3日
财通基金—工商银行—财通基金—同安定增保1号资产管理计划	0	0	3,225,806	3,225,806	锁定期 1年	2015年12 月3日
财通基金—平安银行—张永珍	0	0	3,225,806	3,225,806	锁定期 1年	2015年12 月3日
财通基金—光大银行—财通基金—元普定增3号资产管理计划	0	0	3,225,806	3,225,806	锁定期 1年	2015年12 月3日
财通基金—工商银行—上海同安投资管理有限公司	0	0	3,225,806	3,225,806	锁定期 1年	2015年12 月3日
财通基金—光大银行—财通基金—安信定增1号资产管理计划	0	0	3,225,806	3,225,806	锁定期 1年	2015年12 月3日
财通基金—兴业银行—华润深国投信托—博道定增宝1号集合资金信托计划	0	0	3,225,806	3,225,806	锁定期 1年	2015年12 月3日
财通基金—上海银行—景	0	0	2,838,710	2,838,710	锁定期	2015年12

润 2 号资产管理计划					1 年	月 3 日
财通基金—兴业银行—浙江厚道资产管理有限公司	0	0	2,580,645	2,580,645	锁定期 1 年	2015 年 12 月 3 日
财通基金—光大银行—财通基金—旗峰创新 2 号资产管理计划	0	0	2,580,645	2,580,645	锁定期 1 年	2015 年 12 月 3 日
财通基金—光大银行—财通基金—富春源通定增 1 号资产管理计划	0	0	2,580,645	2,580,645	锁定期 1 年	2015 年 12 月 3 日
财通基金—光大银行—财通基金—富春 101 号资产管理计划	0	0	2,451,613	2,451,613	锁定期 1 年	2015 年 12 月 3 日
财通基金—光大银行—财通基金—富春国 1 号资产管理计划	0	0	2,354,839	2,354,839	锁定期 1 年	2015 年 12 月 3 日
财通基金—兴业银行—定增精选 1 号资产管理计划	0	0	2,258,065	2,258,065	锁定期 1 年	2015 年 12 月 3 日
财通基金—光大银行—财通基金—顺金财富定向增发 5 号资产管理计划	0	0	2,000,000	2,000,000	锁定期 1 年	2015 年 12 月 3 日
财通基金—工商银行—富春定增 31 号资产管理计划	0	0	1,935,484	1,935,484	锁定期 1 年	2015 年 12 月 3 日
财通基金—光大银行—财通基金—汇聚信定增 1 号资产管理计划	0	0	1,935,484	1,935,484	锁定期 1 年	2015 年 12 月 3 日
财通基金—工商银行—富春长城 1 号资产管理计划	0	0	1,612,904	1,612,904	锁定期 1 年	2015 年 12 月 3 日
中国工商银行股份有限公司—财通可持续发展主题股票型证券投资基金	0	0	1,612,903	1,612,903	锁定期 1 年	2015 年 12 月 3 日
财通基金—工商银行—富春定增 55 号资产管理计划	0	0	1,516,129	1,516,129	锁定期 1 年	2015 年 12 月 3 日
财通基金—光大银行—财通基金—国贸东方西湖定增组合资产管理计划	0	0	1,129,032	1,129,032	锁定期 1 年	2015 年 12 月 3 日
财通基金—光大银行—财通基金—尚元定增 1 号资产管理计划	0	0	967,742	967,742	锁定期 1 年	2015 年 12 月 3 日
财通基金—光大银行—财通基金—华辉创富定增 1 号资产管理计划	0	0	967,742	967,742	锁定期 1 年	2015 年 12 月 3 日
财通基金—光大银行—财	0	0	967,742	967,742	锁定期	2015 年 12

通基金—富春 120 号资产管理计划					1 年	月 3 日
财通基金—工商银行—富春定增 27 号资产管理计划	0	0	583,870	583,870	锁定期 1 年	2015 年 12 月 3 日
中国工商银行绍兴市分行	414,455	0	0	414,455	股权分 置改革	2015 年 12 月 3 日
中国银行杭州信托咨询公司绍兴办事处	342,857	0	0	342,857	股权分 置改革	2015 年 12 月 3 日
绍兴电器厂(绍兴市农机修理制造厂)	207,152	0	0	207,152	股权分 置改革	2015 年 12 月 3 日
中国工商银行浙江信托投资公司绍兴市办事处	103,576	0	0	103,576	股权分 置改革	2015 年 12 月 3 日
绍兴显建锋塑料厂	103,575	0	0	103,575	股权分 置改革	2015 年 12 月 3 日
绍兴市世纪盛经营有限公司	414,299	414,299	0	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	12,312	12,312	0	0	股权分 置改革	2014 年 5 月 19 日
合计	1,598,226	486,124	1,774,017,573	1,775,129,675	/	/

## 二、证券发行与上市情况

### (一) 截至报告期末近 3 年历次证券发行情况

单位：股 币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格 (或利率)	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
普通股股票类						
A 股	2012 年 7 月 25 日	5.49	48,142,080	2012 年 8 月 1 日	48,142,080	/
A 股	2014 年 12 月 3 日	3.10	1,773,958,060	2015 年 12 月 3 日	/	/

### (二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

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

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

(3) 新湖集团于 2013 年 6 月 25 日通知本公司：新湖集团拟在 2014 年 1 月 31 日前通过上交所交易系统增持本公司股份，增持金额不低于 5 亿元人民币（详见公司编号为临 2013-46 号的公告）。截止 2014 年 1 月 31 日，新湖集团通过上交所交易系统合计增持本公司 A 股股份 168,504,811 股，占本公司总股本(6,258,857,807 股)的 2.69%；增持金额为 526,167,446 元。（详见公司临 2014-008 号公告）。

(4) 新湖集团于 2014 年 2 月 8 日通知本公司：新湖集团及其控股子公司浙江恒兴力拟继续通过上交所交易系统增持本公司股份，增持金额不低于 3 亿元人民币，增持期限为六个月（详见公司编号为临 2014-009 号的公告）。截止 2014 年 8 月 7 日，新湖集团及浙江恒兴力通过上交所交易系统合计增持本公司 A 股股份 164,890,350 股，占本公司股份总额(6,258,857,807 股)的 2.63%；增持金额为 485,767,185 元（详见公司临 2014-083 号公告）。

(5) 2015 年 12 月 3 日公司非公开发行股票发行完成，公司总股本由 6,258,857,807 股增加为 8,032,815,867 股。

### 三、股东和实际控制人情况

#### (一) 股东总数:

截止报告期末股东总数(户)	76,538
年度报告披露日前第五个交易日末的股东总数(户)	110,159

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

单位:股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例 (%)	持有有限售条 件股份数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
浙江新湖集团 股份有限公司	208,537,534	3,806,910,170	47.39	0	质押	3,501,320,906	境内非国 有法人



宁波嘉源实业发展有限公司	59,513	462,334,913	5.76	0	质押	462,330,000	境内非国有法人
重庆卓智恒远投资中心（有限合伙）	-51,815,944	230,106,206	2.86	0	无	/	境内非国有法人
浙江恒兴力控股集团有限公司	62,269,140	209,991,540	2.61	0	质押	206,330,000	境内非国有法人
前海人寿保险股份有限公司—自有资金华泰组合	178,658,064	178,658,064	2.22	178,658,064	无	/	境内非国有法人
华安未来资产—工商银行—新湖中宝定增1号资产管理计划	178,580,645	178,580,645	2.22	178,580,645	无	/	境内非国有法人
国华人寿保险股份有限公司—万能三号	177,419,354	177,419,354	2.21	177,419,354	无	/	境内非国有法人
中信证券股份有限公司	177,419,354	177,419,354	2.21	177,419,354	无	/	境内非国有法人
全国社保基金五零一组合	113,000,001	113,000,001	1.41	113,000,001	无	/	境内非国有法人
财通基金—平安银行—中国北方工业公司	96,774,194	96,774,194	1.20	96,774,194	无	/	境内非国有法人

## 前十名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量	
		种类	数量
浙江新湖集团股份有限公司	3,806,910,170	人民币普通股	3,806,910,170
宁波嘉源实业发展有限公司	462,334,913	人民币普通股	462,334,913
重庆卓智恒远投资中心（有限合伙）	230,106,206	人民币普通股	230,106,206
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
交通银行—富国天益价值证券投资基金	58,000,000	人民币普通股	58,000,000
中国工商银行股份有限公司—富国天惠精选成长混合型证券投资基金（LOF）	39,000,000	人民币普通股	39,000,000
中国工商银行—南方隆元产业主题股票型证券投资基金	37,494,546	人民币普通股	37,494,546
全国社保基金四零一组合	31,999,955	人民币普通股	31,999,955
嘉兴市现代服务业发展投资集团有限公司	25,187,910	人民币普通股	25,187,910
中国银行—南方高增长股票型开放式证券投资基金	24,999,955	人民币普通股	24,999,955

上述股东关联关系或一致行动的说明	浙江恒兴力为新湖集团的全资子公司,宁波嘉源为新湖集团的控股子公司。新湖集团、浙江恒兴力、宁波嘉源为一致行动人。公司未知其他股东之间是否存在关联关系。
------------------	--

## 前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位:股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	前海人寿保险股份有限公司—自有资金华泰组合	178,658,064	2015年12月3日	0	锁定期1年
2	华安未来资产—工商银行—新湖中宝定增1号资产管理计划	178,580,645	2015年12月3日	0	锁定期1年
3	国华人寿保险股份有限公司—万能三号	177,419,354	2015年12月3日	0	锁定期1年
4	中信证券股份有限公司	177,419,354	2015年12月3日	0	锁定期1年
5	全国社保基金五零一组合	113,000,001	2015年12月3日	0	锁定期1年
6	财通基金—平安银行—中国北方工业公司	96,774,194	2015年12月3日	0	锁定期1年
7	申万菱信基金—光大银行—申万菱信资产—华宝瑞森林定增1号	91,290,300	2015年12月3日	0	锁定期1年
8	申万菱信(上海)资产—工商银行—中融信托—中融—瑞林集合资金信托计划	86,129,054	2015年12月3日	0	锁定期1年
9	财通基金—交通银行—富春定增59号资产管理计划	80,280,645	2015年12月3日	0	锁定期1年
10	财通基金—平安银行—华宇投资有限公司	48,387,097	2015年12月3日	0	锁定期1年
上述股东关联关系或一致行动的说明		上述股东不存在关联或一致行动的关系			

## 四、控股股东及实际控制人变更情况

## (一) 控股股东情况

## 1 法人

单位:元 币种:人民币

名称	浙江新湖集团股份有限公司
单位负责人或法定代表人	林俊波
成立日期	1994年11月30日

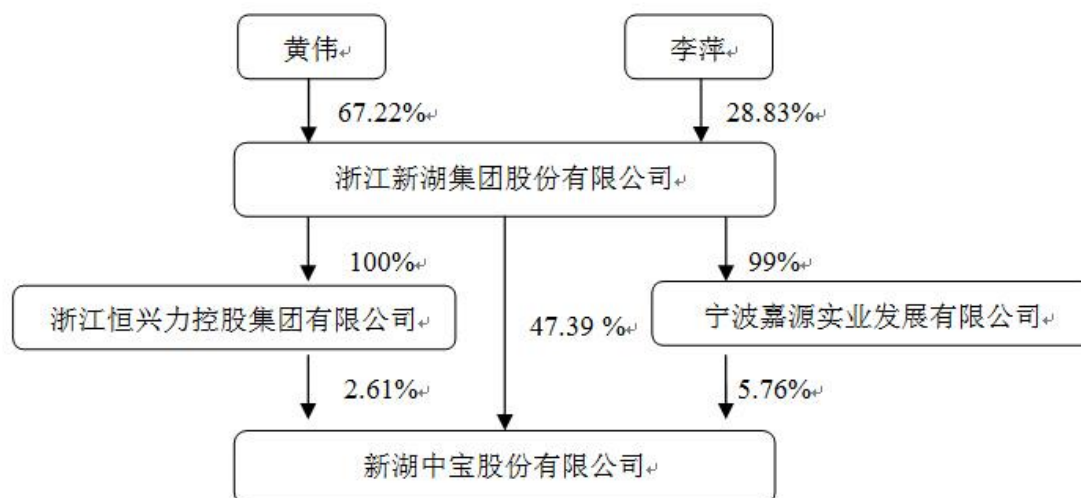
组织机构代码	14292841-0
注册资本	297,900,000
主要经营业务	能源、农业、交通、建材工业、贸易、投资等
未来发展战略	深刻把握中国经济、行业成长和资本市场发展的机遇，踏实践行，规范自律，在快速健康的发展中形成了适度多元化的战略布局，业务覆盖金融资源、地产、股权投资等多个领域
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	截止 2014 年 12 月 31 日，持有哈尔滨高科技(集团)股份有限公司 63,507,589 股，持股比例为 17.58%

## (二) 实际控制人情况

### 1 自然人

姓名	黄伟
国籍	中华人民共和国
是否取得其他国家或地区居留权	否
最近 5 年内的职业及职务	新潮控股有限公司董事长
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	目前控股哈尔滨高科技(集团)股份有限公司，曾控股“新潮创业”，后“新潮创业”被本公司吸收合并

### 2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



## 第七节 优先股相关情况

报告期内，公司无优先股。

## 第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、持股变动情况及报酬情况

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

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司领取的应付报酬总额(万元)(税前)	报告期在其股东单位领薪情况
林俊波	董事长	女	44	2012年10月29日	2015年10月29日	11,520,000	11,520,000	0	/	1	71.2
赵伟卿	副董事长、总裁	男	56	2012年10月29日	2015年10月29日	8,640,000	8,640,000	0	/	71	1.2
潘孝娜	董事、副总裁兼财务总监	女	40	2012年10月29日	2015年10月29日	2,880,000	2,880,000	0	/	71	/
虞迪锋	董事、副总裁兼董事会秘书	男	44	2012年10月29日	2015年10月29日	1,440,000	1,440,000	0	/	71	/
陈国平	独立董事	男	64	2012年10月29日	2014年8月21日	0	0	0	/	0	/
王晓梅	独立董事	女	44	2014年8月21日	2015年10月29日	0	0	0	/	3.6	
金雪军	独立董事	男	57	2012年10月29日	2015年10月29日	0	0	0	/	10	/
王泽霞	独立董事	女	50	2012年10月29日	2015年10月29日	0	0	0	/	10	/
徐永光	监事会主席	男	64	2012年10月29日	2015年10月29日	0	0	0	/	10	/
陈立波	监事	女	58	2012年10月29日	2015年10月29日	0	0	0	/	28.5	/
陆襄	监事	男	60	2012年10月29日	2015年10月29日	39,120	39,120	0	/	26	/
卢翔	常务副总裁	男	44	2012年10月29日	2015年10月29日	0	0	0	/	70	/
周丹承	副总裁	男	51	2012年10月29日	2015年10月29日	0	0	0	/	70	/
合计	/	/	/	/	/	24,519,120	24,519,120	0	/	442.1	72.4

姓名	最近 5 年的主要工作经历
林俊波	1999 年起历任浙江新潮创业投资股份有限公司董事会秘书、杭州新潮美丽洲置业有限公司总经理、新潮控股有限公司副总裁兼浙江新潮房地产集团有限公司董事长，本公司副董事长、总裁。现任本公司董事长。
赵伟卿	1998 年起历任浙江新潮房地产集团有限公司副总经理、常务副总经理、沈阳新潮房地产开发有限公司总经理，本公司副总裁。现任本公司副董事长、总裁。
潘孝娜	1998 年起历任浙江新潮集团股份有限公司财务部经理助理、财务部副经理，宁波嘉源实业有限公司总经理，浙江新潮集团股份有限公司财务总监兼财务部经理，本公司财务总监。现任本公司董事、副总裁兼财务总监。
虞迪锋	2001 年起历任中国农业银行浙江省分行营业部办公室副主任、中国农业银行杭州解放路支行副行长，本公司副总裁兼董事会秘书。现任本公司董事、副总裁兼董事会秘书。
陈国平	1992 年起历任临海市市长，浙江省体改委副主任，浙江省人民政府副秘书长，浙江省政协常委。现任浙江大学金融研究院常务副理事长，浙江大学兼职教授，浙江财经学院兼职教授。曾任本公司独立董事，2014 年已辞职。
王晓梅	1999 年起历任 IBM 信息管理部数据库全球技术支持部门组长、商业发展经理、全球高级咨询顾问、全球高级经理，IBM 新兴市场大数据中心总监，现任 IBM 软件部大数据与分析全球总监。
金雪军	1991 年起历任浙江大学经济系副系主任、对外经贸学院副院长、经济与金融系系主任、经济学院副院长。现任浙江大学应用经济研究中心主任、浙江省公共政策研究院执行院长。现任本公司独立董事。
王泽霞	2002 年起历任杭州电子科技大学财经学院副院长，财经学院院长。现任杭州电子科技大学会计学院院长。现任本公司独立董事。
徐永光	1984 年起历任共青团中央组织部副部长、部长，1989 年起任中国青少年发展基金会秘书长。现任中国基金会中心网理事长，第十届、第十一届全国政协委员。现任本公司监事会主席。
陈立波	2000 年起历任浙江新潮集团股份有限公司审计部经理。2005 年 5 月起任本公司总裁助理、审计部经理，本公司第三届、第四届、第五届、第六届、第七届监事会监事。现任本公司监事。
陆襄	1998 年起任戴梦得大酒店总经理。曾任本公司第三届、第四届、第五届、第六届、第七届监事会监事。现任本公司监事。
卢翔	曾任中国美术学院风景建筑设计研究院副院长。现任本公司常务副总裁。
周丹承	曾供职于杭州天苑房产开发有限公司，杭州通和房地产开发有限公司。2009 年 1 月起任杭州新潮明珠置业有限公司总经理。现任本公司副总裁。

## (二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

√适用□不适用

单位:股

姓名	职务	年初持有股票期权数量	报告期新授予股票期权数量	报告期内可行权股份	报告期股票期权行权股份	股票期权行权价格(元)	期末持有股票期权数量	报告期末市价(元)
林俊波	董事长	7,224,000	0	4,128,000	0	/	4,128,000	7.32
赵伟卿	副董事长、总裁	5,880,000	0	3,360,000	0	/	3,360,000	7.32
潘孝娜	董事、副总裁兼财务	2,520,000	0	1,440,000	0	/	1,440,000	7.32

	总监							
虞迪锋	董事、 副总裁 兼董事 会秘书	2,520,000	0	1,440,000	0	/	1,440,000	7.32
周丹承	副总裁	4,200,000	0	2,400,000	0	/	2,400,000	7.32
合计	/	22,344,000	0	12,768,000	0	/	12,768,000	/

## 二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

### (一) 在股东单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
林俊波	新潮集团	董事长	2011年6月28日	2017年7月7日
赵伟卿	新潮集团	董事	2011年6月28日	2017年7月7日

### (二) 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
陈国平	浙江大学金融研究院	常务副理事长	2011年11月1日	/
金雪军	浙江省公共政策研究院	执行院长	2009年9月1日	/
王泽霞	杭州电子科技大学会计学院	院长	2010年1月1日	/
王晓梅	IBM 全球总部	IBM 软件部大数据与分析全球总监	1999年5月	/

## 三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	由董事会薪酬与考核委员会考核，并经董事会批准，董事、监事的报酬还需由股东大会批准，
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	根据公司相关薪酬与考评管理办法，综合公司年度经营业绩、高级管理人员任期目标和年度绩效考核等指标，确定公司高级管理人员的报酬及相应福利待遇。董事、监事则是根据其履行职责情况确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	公司董事、监事及高级管理人员应付报酬合计为 442.10 万元。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	公司董事、监事及高级管理人员实际获得的报酬合计为 357 万元。

## 四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
陈国平	独立董事	离任	辞职
王晓梅	独立董事	聘任	增补

## 五、母公司和主要子公司的员工情况

### (一) 员工情况

母公司在职员工的数量	81
主要子公司在职员工的数量	1,591
在职员工的数量合计	1,672
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	11
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
管理人员	207
销售人员	461
技术人员	513
财务人员	165
行政人员	326
合计	1,672
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	104
本科	743
大专	616
大专以下	209
合计	1,672

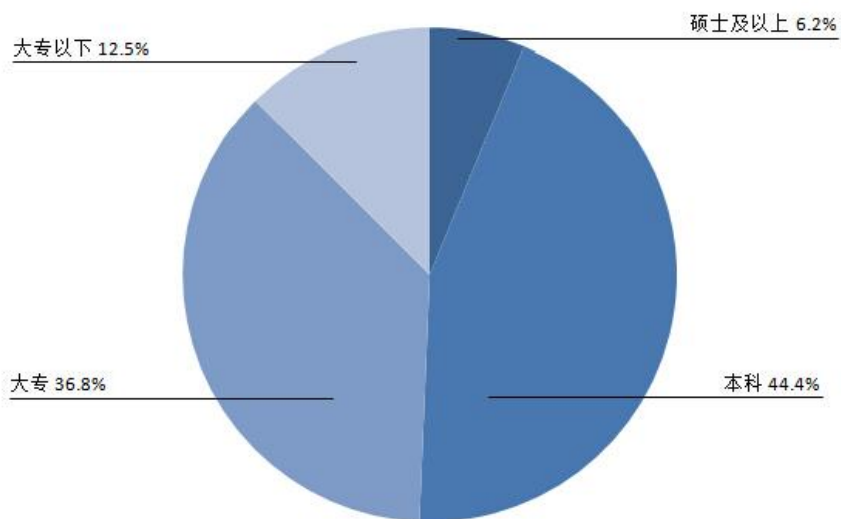
### (二) 薪酬政策

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

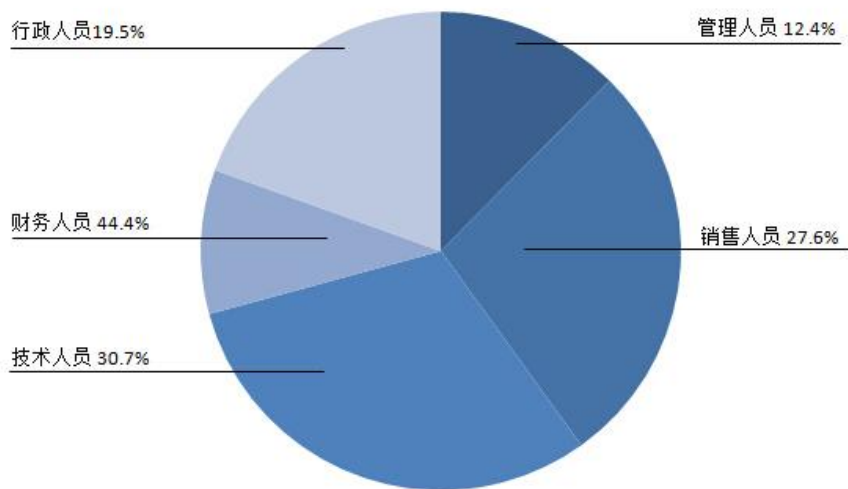
### (三) 培训计划

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

(四) 专业构成统计图



(五) 教育程度统计图





## 第九节 公司治理

### 一、公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

报告期内，公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上交所股票上市规则》等法律法规的要求，扎实推进各项制度管理，期内共召开股东大会 6 次、董事会会议 21 次，进一步完善了公司治理结构和公司治理制度，公司决策机构、监督机构及经营管理层之间权责明确，运作规范。

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

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

3、关于监事会。公司第八届监事会由三名监事组成。本着对全体股东负责的精神，监事严格按照法律、法规、《公司章程》及《监事会议事规则》等规定认真履行自己的职责，规范运作，对公司财务以及公司董事、高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督。

4、关于投资者关系。公开、公平、守信地对待公司相关利益者。公司不仅维护股东的利益，同时能够充分尊重和维持银行及其他债权人、职工、客户等其他相关利益者的合法权益，在经济交往中，做到诚实守信，公平交易，使公司稳健成长。根据国台办《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》、上交所《关于推进上市公司召开投资者说明会工作的通知》、浙江证监局《关于印发〈浙江辖区上市公司投资者接待日工作指引〉的通知》等要求，完善投资者关系管理，开通投资者互动平台，举行 2013 年度业绩说明会，就公司的经营业绩、发展战略、分配方案等情况与广大投资者沟通。同时，公司有较强的社会责任意识，在公益事业、环境保护、低碳经济等方面积极相应国家号召。

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

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

## 二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2014年度第一次临时股东大会	2014年4月14日	《关于增加与美都控股股份有限公司相互经济担保额度的议案》	通过	www.sse.com.cn	2014年4月15日
2013年度股东大会	2014年5月16日	1、《关于〈2013年年度报告〉及摘要的议案》2、《关于〈2013年度董事会工作报告〉的议案》3、《关于〈2013年度监事会工作报告〉的议案》4、《关于〈2013年度财务决算报告〉的议案》5、《关于〈2014年度财务预算报告〉的议案》6、《关于2013年度利润分配预案的议案》7、《关于本公司2014年度对控股子公司提供担保的议案》8、《关于本公司继续与绿城中国控股有限公司等建立互保关系并提供相互经济担保的议案》9、《关于本公司继续与浙江新潮集团股份有限公司等建立互保关系并提供相互经济担保的议案》10、《关于支付审计机构2013年度报酬及聘请2014年度公司财务审计机构的议案》11、《关于董事、监事津贴的议案》12、《关于修改〈公司章程〉的议案》	通过	www.sse.com.cn	2014年5月17日
2014年度第二次临时股东大会	2014年7月21日	《关于收购阳光保险集团股份有限公司股份的议案》	通过	www.sse.com.cn	2014年7月22日
2014年度第三次临时股东大会	2014年8月21日	1、《关于延长公司非公开发行股票股东大会决议有效期的议案》2、《关于提请股东大会延长授权董事会办理公司非公开发行股票相关事宜的有效期的议案》3、《关于提名王晓梅女士为公司第八届董事会独立董事的议案》	通过	www.sse.com.cn	2014年8月22日
2014年度第四次临时股东大会	2014年11月17日	1、《关于调整2014年度控股子公司担保额度的议案》2、《关于调整与浙江新潮集团股份有限公司相互经济担保额度的议案》	通过	www.sse.com.cn	2014年11月18日
2014年度第五次临时股东大会	2014年12月22日	《关于提请股东大会授权发行债务融资工具事宜的议案》	通过	www.sse.com.cn	2014年12月23日

### 三、董事履行职责情况

#### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
陈国平	是	10	10	8	0	0	否	0
王晓梅	是	11	11	11	0	0	否	0
金雪军	是	21	21	19	0	0	否	0
王泽霞	是	21	20	19	1	0	否	1
林俊波	否	21	21	19	0	0	否	2
赵伟卿	否	21	20	19	1	0	否	1
潘孝娜	否	21	21	19	0	0	否	4
虞迪锋	否	21	21	19	0	0	否	6

年内召开董事会会议次数	21
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	19
现场结合通讯方式召开会议次数	0

#### 四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

##### (一) 审计委员会

报告期内，审计委员会本着勤勉尽职的原则，依法规范地履行职责，召开审计委员会会议和沟通会 7 次，表决审议事项 9 项，对定期财务报告、担保事项、审计师聘任、审计费用、内部控制制度建设等事项进行审议。具体情况如下：

2014 年 1 月 4 日，审计委员会召开了 2014 年第一次会议，审议通过了《2013 年度审计工作计划》。同时，与天健会计师事务所（特殊普通合伙）关于年报审计工作进行沟通，认为：天健会计师事务所的审计计划、审计风险判断及计划的审计重点是合适的，希望天健会计师事务所谨慎执业，提高审计效率，按时完成审计工作。

2014 年 3 月 19 日，审计委员会召开了 2014 年第二次会议，审议通过了 1、《关于年审注册会计师进场前公司出具的财务会计报表的审议意见》，认为：公司编制的财务会计报表的有关数据基本反映了公司截止 2013 年 12 月 31 日的资产负债情况和 2013 年度的生产经营成果，同意以此财务报表为基础开展 2013 年度的财务审计工作。

2014 年 4 月 11 日，审计委员会召开了 2014 年第三次会议，审议通过《2014 年第一季度报告工作计划》。

2014 年 4 月 14 日，审计委员会召开了 2014 年第四次会议，审议通过了《关于年审注册会计师出具初步审计意见后的公司财务会计报表的审议意见》，公司 2013 年度财务会计报表已经按照新企业会计准则及有关财务制度的规定编制，在所有重大方面公允反映了公司 2013 年 12 月

31 日的财务状况以及 2013 年度的经营成果和现金流量，并同意以此财务报表为基础制作公司 2013 年度报告。

2014 年 4 月 24 日，审计委员会召开了 2014 年第五次会议，审议通过了 1、《第八届董事会审计委员会 2013 年度履职情况报告》；2、《关于天健会计师事务所有限公司从事 2013 年度审计工作的总结报告》；3、《关于向董事会提交公司 2013 年度财务会计报告、2013 年度审计费用和 2014 年度聘请会计师事务所的议案》。

2014 年 8 月 10 日，审计委员会召开了 2014 年第六次会议，审议通过《2014 年半年度报告工作计划》。

2014 年 10 月 10 日，审计委员会召开了 2014 年第七次会议，审议通过《2014 年第三季度报告工作计划》。

## （二）薪酬与考核委员会

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

2014 年 4 月 24 日，董事会薪酬与考核委员会发表了《关于董事、监事津贴和高管薪酬的意见》，认为：2013 年度，董事、监事和高级管理人员勤勉尽职，取得了良好的经营业绩，根据第七届董事、监事和高级管理人员的津贴方案，拟订了 2013 年度董事、监事和高级管理人员的薪酬标准。

## （三）提名委员会

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

2014 年 8 月，因独立董事陈国平辞职，提名委员会提名王晓梅女士为第八届董事会独立董事。

## （四）战略决策委员会

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

2014 年 12 月，战略决策委员会审议通过非公开发行 A 股股票的议案，同意公司非公开发行 A 股股票，拟募集资金总额人民币 500,000 万元，计划 200,000 万元用于苏州新湖明珠城五期项目、100,000 万元用于丽水新湖国际三期项目、100,000 万元用于瑞安新湖城项目、100,000 万元用于偿还贷款。本次非公开发行有利于加速推进公司的持续、健康发展。

## 五、监事会发现公司存在风险的说明

监事会对报告期内的监督事项无异议。

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

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

因股份化改造、行业特点、国家政策、收购兼并等原因存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

2010年5月5日，新湖集团、实际控制人黄伟先生出具了《避免同业竞争承诺函》，对避免同业竞争做出了一系列承诺（详见公司临2010-28号公告）。截至2014年12月31日，公司控股股东及实际控制人严格遵守了上述承诺。

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

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

## 第十节 内部控制

### 一、内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

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

是否披露内部控制自我评价报告:是

### 二、内部控制审计报告的相关情况说明

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

是否披露内部控制审计报告:是

### 三、年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

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

## 第十一节 财务报告

### 一、审计报告

新湖中宝股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的新湖中宝股份有限公司（以下简称新湖中宝公司）财务报表，包括 2014 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2014 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及财务报表附注。

#### 一、管理层对财务报表的责任

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

#### 二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

#### 三、审计意见

我们认为，新湖中宝公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了新湖中宝公司 2014 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况，以及 2014 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

## 二、财务报表

合并资产负债表  
2014 年 12 月 31 日

编制单位：新湖中宝股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	1	12,752,155,568.04	10,049,909,108.70
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2	14,196,803.80	27,726,244.26
衍生金融资产	3		885,486.00
应收票据			
应收账款	4	1,157,737,522.67	3,122,071,737.82
预付款项	5	228,576,391.40	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	6	586,780,635.99	677,789,955.59
买入返售金融资产			
存货	7	42,789,574,351.01	32,384,870,560.13
划分为持有待售的资产	8	165,852,176.82	246,110,352.36
一年内到期的非流动资产	9	220,000,000.00	
其他流动资产	10	2,118,521,730.47	1,744,915,203.92
流动资产合计		60,033,395,180.20	48,662,533,291.76
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	11	1,781,431,716.12	1,589,485,671.82
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	12	6,532,911,914.15	4,993,979,420.25
投资性房地产	13	401,332,583.75	318,250,638.65
固定资产	14	241,292,082.32	240,193,128.35
在建工程	15	4,321,615.80	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	16	262,601,562.29	267,145,480.85
开发支出	17	784,219,255.03	720,825,294.13
商誉	18		
长期待摊费用	19	2,354,331.62	3,120,454.21
递延所得税资产	20	216,666,282.92	226,644,503.46



其他非流动资产	21	588,706,638.00	1,551,469,900.00
非流动资产合计		10,815,837,982.00	9,916,718,048.86
资产总计		70,849,233,162.20	58,579,251,340.62
<b>流动负债:</b>			
短期借款	22	3,082,900,000.00	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			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	23	157,807,040.00	
衍生金融负债			
应付票据	24	950,550,000.00	336,000,000.00
应付账款	25	1,507,643,548.14	1,593,005,135.56
预收款项	26	6,797,606,240.80	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	27	6,235,262.71	5,648,499.40
应交税费	28	1,395,963,647.92	1,345,106,719.04
应付利息	29	196,158,776.14	249,415,373.87
应付股利	30	1,787,227.10	16,787,227.10
其他应付款	31	2,049,501,903.46	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			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	32	10,648,636,630.00	7,882,340,000.00
其他流动负债	33	4,985,357,441.37	3,893,318,891.54
流动负债合计		31,780,147,717.64	27,025,953,801.44
<b>非流动负债:</b>			
长期借款	34	13,389,640,000.00	13,025,720,000.00
应付债券	35	1,466,923,705.73	1,396,255,176.22
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债	36	60,000,000.00	60,000,000.00
递延收益	37	186,125,758.49	59,964,813.45
递延所得税负债	20	786,990.89	347,379.54
其他非流动负债	38	3,459,209,670.00	2,844,980,000.00
非流动负债合计		18,562,686,125.11	17,387,267,369.21
负债合计		50,342,833,842.75	44,413,221,170.65
<b>所有者权益</b>			
股本	39	8,032,815,867.00	6,258,857,807.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			

资本公积	40	4,427,260,757.51	852,934,109.89
减：库存股			
其他综合收益	41	347,160,149.70	68,765,703.93
专项储备			
盈余公积	42	691,330,541.13	596,588,530.81
一般风险准备			
未分配利润	43	5,722,207,170.52	5,123,076,114.95
归属于母公司所有者权益合计		19,220,774,485.86	12,900,222,266.58
少数股东权益		1,285,624,833.59	1,265,807,903.39
所有者权益合计		20,506,399,319.45	14,166,030,169.97
负债和所有者权益总计		70,849,233,162.20	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：胡情倩

### 母公司资产负债表

2014年12月31日

编制单位：新湖中宝股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		4,568,566,382.48	2,000,709,271.96
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		2,969,737.16	2,446,611.51
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	1	24,344,808.75	7,637,333.60
预付款项		12,731,635.00	5,761,381.00
应收利息			
应收股利		24,157,800.00	88,246,374.47
其他应收款	2	9,396,828,865.52	6,525,393,197.89
存货		352,003.59	385,854.13
划分为持有待售的资产		165,852,176.82	246,110,352.36
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		83,459,891.09	65,194,315.95
流动资产合计		14,279,263,300.41	8,941,884,692.87
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产		1,770,558,310.46	1,409,485,671.82
持有至到期投资			
长期应收款		1,100,000,000.00	
长期股权投资	3	11,060,454,435.33	9,822,572,898.94
投资性房地产		58,027,277.60	59,970,543.80
固定资产		21,335,726.34	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		700,911.24	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		587,000,000.00	1,330,000,000.00
非流动资产合计		14,598,076,660.97	12,644,862,372.88
资产总计		28,877,339,961.38	21,586,747,065.75
<b>流动负债：</b>			
短期借款		1,584,000,000.00	1,095,090,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		520,000,000.00	
应付账款		138,522.00	2,400,016.00
预收款项		3,564,464.00	6,166,411.70
应付职工薪酬		1,383,104.31	1,504,364.08
应交税费		8,912,182.12	5,832,749.20
应付利息		108,334,236.89	135,105,132.03
应付股利		1,787,227.10	1,787,227.10
其他应付款		1,108,288,428.01	1,695,745,729.71
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		3,567,256,630.00	2,872,100,000.00
其他流动负债		1,550,000,000.00	1,166,097,500.00
流动负债合计		8,453,664,794.43	6,981,829,129.82
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		2,055,070,000.00	2,266,000,000.00
应付债券		1,397,733,705.73	1,396,255,176.22
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债		1,895,509,670.00	2,049,980,000.00
非流动负债合计		5,348,313,375.73	5,712,235,176.22
负债合计		13,801,978,170.16	12,694,064,306.04
<b>所有者权益：</b>			
股本		8,032,815,867.00	6,258,857,807.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		4,910,814,725.50	1,349,295,264.69
减：库存股			
其他综合收益		157,132,040.87	-130,698,550.66

专项储备			
盈余公积		613,392,675.48	518,650,665.16
未分配利润		1,361,206,482.37	896,577,573.52
所有者权益合计		15,075,361,791.22	8,892,682,759.71
负债和所有者权益总计		28,877,339,961.38	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—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		11,038,339,077.92	9,209,040,364.56
其中：营业收入	44	11,038,339,077.92	9,209,040,364.56
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		10,608,961,891.77	8,820,544,377.57
其中：营业成本	44	8,596,467,864.64	6,974,893,614.85
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	45	714,869,257.53	458,999,263.80
销售费用	46	346,073,064.65	321,422,557.34
管理费用	47	290,143,744.94	307,799,041.15
财务费用	48	655,590,233.09	613,629,033.03
资产减值损失	49	5,817,726.92	143,800,867.40
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	50	1,113,329.02	1,299,565.20
投资收益（损失以“－”号填列）	51	1,056,074,713.23	876,899,014.68
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		627,744,577.76	285,297,137.56
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		1,486,565,228.40	1,266,694,566.87
加：营业外收入	52	20,966,071.95	84,794,883.34
其中：非流动资产处置利得		557,832.62	717,143.56
减：营业外支出	53	11,853,576.37	10,927,528.05
其中：非流动资产处置损失		224,776.96	337,546.18
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		1,495,677,723.98	1,340,561,922.16
减：所得税费用	54	349,673,355.05	366,020,120.23
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		1,146,004,368.93	974,541,801.93
归属于母公司所有者的净利润		1,081,922,249.92	983,137,478.08
少数股东损益		64,082,119.01	-8,595,676.15

六、其他综合收益的税后净额	55	278,394,445.77	-212,368,181.69
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		278,394,445.77	-212,368,181.69
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		278,394,445.77	-212,368,181.69
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		73,753,068.96	-213,359.80
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		204,312,866.66	-211,653,798.02
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额		328,510.15	-501,023.87
6.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		1,424,398,814.70	762,173,620.24
归属于母公司所有者的综合收益总额		1,360,316,695.69	770,769,296.39
归属于少数股东的综合收益总额		64,082,119.01	-8,595,676.15
八、每股收益：			
(一)基本每股收益(元/股)		0.17	0.16
(二)稀释每股收益(元/股)		0.17	0.16

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—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	4	2,417,655,225.39	2,408,274,439.28
减：营业成本	4	2,277,037,715.29	2,281,261,917.20
营业税金及附加		1,295,754.56	7,111,071.61
销售费用			
管理费用		41,916,539.80	65,738,026.93
财务费用		666,909,540.24	595,409,820.31
资产减值损失		3,064,836.90	12,449,244.85
加：公允价值变动收益（损失以“-”号		523,125.65	27,162.20

填列)			
投资收益 (损失以“—”号填列)	5	1,510,669,489.12	1,430,201,141.72
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		564,821,102.32	201,585,861.49
二、营业利润 (亏损以“—”号填列)		938,623,453.37	876,532,662.30
加:营业外收入		10,000,800.63	64,962,585.42
其中:非流动资产处置利得			456,583.35
减:营业外支出		1,204,150.80	1,487,170.12
其中:非流动资产处置损失			57,263.56
三、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)		947,420,103.20	940,008,077.60
减:所得税费用			52,847,933.75
四、净利润 (净亏损以“—”号填列)		947,420,103.20	887,160,143.85
五、其他综合收益的税后净额		287,830,591.53	-211,867,157.82
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		287,830,591.53	-211,867,157.82
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		73,753,068.96	-213,359.80
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		214,077,522.57	-211,653,798.02
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
六、综合收益总额		1,235,250,694.73	675,292,986.03
七、每股收益:			
(一)基本每股收益(元/股)			
(二)稀释每股收益(元/股)			

法定代表人:林俊波

主管会计工作负责人:潘孝娜

会计机构负责人:胡倩倩

### 合并现金流量表

2014年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		13,420,446,951.89	13,457,145,756.32
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			

收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还		3,654,406.06	12,277,808.62
收到其他与经营活动有关的现金	56	783,890,160.97	872,089,514.53
经营活动现金流入小计		14,207,991,518.92	14,341,513,079.47
购买商品、接受劳务支付的现金		16,918,094,786.10	13,304,149,141.21
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		287,400,631.94	257,183,291.05
支付的各项税费		1,075,930,551.34	770,004,890.22
支付其他与经营活动有关的现金	56	934,998,082.52	871,808,240.99
经营活动现金流出小计		19,216,424,051.90	15,203,145,563.47
经营活动产生的现金流量净额		-5,008,432,532.98	-861,632,484.00
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		1,746,128,458.97	2,984,461,288.78
取得投资收益收到的现金		32,542,720.75	39,095,386.05
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		930,371.62	982,280.35
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		259,453,011.70	148,148,710.72
收到其他与投资活动有关的现金	56	526,994,826.24	306,101,026.24
投资活动现金流入小计		2,566,049,389.28	3,478,788,692.14
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		62,647,551.71	51,149,906.72
投资支付的现金		1,723,258,684.84	4,534,057,765.81
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		26,499,334.27	
支付其他与投资活动有关的现金	56	341,096,614.64	413,500,000.00
投资活动现金流出小计		2,153,502,185.46	4,998,707,672.53
投资活动产生的现金流量净额		412,547,203.82	-1,519,918,980.39
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		5,437,176,556.12	49,900,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			49,900,000.00
取得借款收到的现金		23,747,146,300.00	21,685,227,500.00
发行债券收到的现金		69,190,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	56	2,835,952,414.08	2,084,159,328.10
筹资活动现金流入小计		32,089,465,270.20	23,819,286,828.10
偿还债务支付的现金		19,363,806,500.00	13,794,062,619.00

分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,558,553,481.67	2,927,328,701.18
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		41,400,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	56	2,625,633,713.08	2,575,302,098.31
筹资活动现金流出小计		25,547,993,694.75	19,296,693,418.49
筹资活动产生的现金流量净额		6,541,471,575.45	4,522,593,409.61
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		103,442.80	-94,183.41
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		1,945,689,689.09	2,140,947,761.81
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>		9,285,881,190.50	7,340,191,501.41

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—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,658,714,342.09	2,759,157,317.73
收到的税费返还		1,201,081.02	978,787.84
收到其他与经营活动有关的现金		48,250,970.41	221,515,796.55
经营活动现金流入小计		2,708,166,393.52	2,981,651,902.12
购买商品、接受劳务支付的现金		2,381,922,092.75	2,526,085,616.54
支付给职工以及为职工支付的现金		16,398,765.85	14,956,813.84
支付的各项税费		10,891,638.66	12,785,431.61
支付其他与经营活动有关的现金		49,243,513.62	47,302,587.01
经营活动现金流出小计		2,458,456,010.88	2,601,130,449.00
经营活动产生的现金流量净额		249,710,382.64	380,521,453.12
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		1,261,824,180.33	1,898,209,014.81
取得投资收益收到的现金		184,361,866.14	284,740,835.33
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			661,573.40
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		15,504,545,206.92	13,909,169,022.05
投资活动现金流入小计		16,950,731,253.39	16,092,780,445.59
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		15,461.53	292,916.15
投资支付的现金		753,995,118.07	3,342,800,500.00
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		17,828,715,990.59	15,941,246,002.29
投资活动现金流出小计		18,582,726,570.19	19,284,339,418.44
投资活动产生的现金流量净额		-1,631,995,316.80	-3,191,558,972.85
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		5,437,176,556.12	



取得借款收到的现金		6,101,300,000.00	7,877,707,500.00
收到其他与筹资活动有关的现金		7,363,068,895.48	14,489,127,373.55
筹资活动现金流入小计		18,901,545,451.60	22,366,834,873.55
偿还债务支付的现金		7,141,316,500.00	4,406,440,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,603,271,957.88	1,297,161,403.43
支付其他与筹资活动有关的现金		6,472,834,199.01	12,848,977,717.51
筹资活动现金流出小计		15,217,422,656.89	18,552,579,120.94
筹资活动产生的现金流量净额		3,684,122,794.71	3,814,255,752.61
<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>		2,301,837,860.55	1,003,218,232.88
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>		4,300,607,980.00	1,998,770,119.45

法定代表人：林俊波

主管会计工作负责人：潘孝娜

会计机构负责人：胡倩倩

**合并所有者权益变动表**  
2014 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	6,258,857,807.00				925,172,801.37		-3,472,987.55		596,588,530.81		5,123,076,114.95	1,265,807,903.39	14,166,030,169.97
加: 会计政策变更					-72,238,691.48		72,238,691.48						
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	6,258,857,807.00				852,934,109.89		68,765,703.93		596,588,530.81		5,123,076,114.95	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)	1,773,958,060.00				3,574,326,647.62		278,394,445.77		94,742,010.32		599,131,055.57	19,816,930.20	6,340,369,149.48
(一) 综合收益总额							278,394,445.77				1,081,922,249.92	64,082,119.01	1,424,398,814.70
(二) 所有者投入和减少资本	1,773,958,060.00				3,574,326,647.62							-17,865,188.81	5,330,419,518.81
1. 股东投入的普通股	1,773,958,060.00				3,663,218,496.12								5,437,176,556.12
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额					-13,436,369.55								-13,436,369.55
4. 其他					-75,455,478.95							-17,865,188.81	-93,320,667.76
(三) 利润分配									94,742,010.32		-482,791,194.35	-26,400,000.00	-414,449,184.03
1. 提取盈余公积									94,742,010.32		-94,742,010.32		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配											-388,049,184.03	-26,400,000.00	-414,449,184.03
4. 其他													

(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期末余额	8,032,815,867.00			4,427,260,757.51	347,160,149.70	691,330,541.13		5,722,207,170.52	1,285,624,833.59	20,506,399,319.45	

项目	上期											
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备		
优先股		永续债	其他									
一、上年期末余额	6,258,857,807.00			1,198,675,589.73		-2,971,963.68		507,872,516.42		4,610,444,977.52	1,340,237,215.74	13,913,116,142.73
加：会计政策变更				-284,105,849.30		284,105,849.30						
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年期初余额	6,258,857,807.00			914,569,740.43		281,133,885.62		507,872,516.42		4,610,444,977.52	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)				-61,635,630.54		-212,368,181.69		88,716,014.39		512,631,137.43	-74,429,312.35	252,914,027.24
(一) 综合收益总额						-212,368,181.69				983,137,478.08	-8,595,676.15	762,173,620.24
(二) 所有者投入和减少资本				-61,635,630.54							-29,833,636.20	-91,469,266.74
1. 股东投入的普通股											79,900,000.00	79,900,000.00
2. 其他权益工具持有者												

投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额				17,050,936.51							17,050,936.51
4. 其他				-78,686,567.05						-109,733,636.20	-188,420,203.25
(三) 利润分配							88,716,014.39	-470,506,340.65	-36,000,000.00		-417,790,326.26
1. 提取盈余公积							88,716,014.39	-88,716,014.39			
2. 提取一般风险准备											
3. 对所有者(或股东)的分配								-381,790,326.26	-36,000,000.00		-417,790,326.26
4. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	6,258,857,807.00			852,934,109.89	68,765,703.93	596,588,530.81		5,123,076,114.95	1,265,807,903.39		14,166,030,169.97

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—12 月

单位:元 币种:人民币

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

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	6,258,857,807.00				1,413,412,935.34				429,934,650.77	479,923,770.32	8,582,129,163.43
加：会计政策变更					-81,168,607.16		81,168,607.16				
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	6,258,857,807.00				1,332,244,328.18		81,168,607.16		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)					17,050,936.51		-211,867,157.82		88,716,014.39	416,653,803.20	310,553,596.28
(一) 综合收益总额							-211,867,157.82			887,160,143.85	675,292,986.03
(二) 所有者投入和减少资本					17,050,936.51						17,050,936.51
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额					17,050,936.51						17,050,936.51
4. 其他											
(三) 利润分配									88,716,014.39	-470,506,340.65	-381,790,326.26
1. 提取盈余公积									88,716,014.39	-88,716,014.39	
2. 对所有者(或股东)的分配										-381,790,326.26	-381,790,326.26
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	6,258,857,807.00				1,349,295,264.69		-130,698,550.66		518,650,665.16	896,577,573.52	8,892,682,759.71

法定代表人：林俊波 主管会计工作负责人：潘孝娜 会计机构负责人：胡倩倩

### 三、公司基本情况

#### 1. 公司概况

新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 12 月 31 日公司注册资本增加至人民币 8,032,815,867.00 元，每股面值 1 元，折股份总数 8,032,815,867 股。其中，有限售条件的流通股份 A 股 1,775,129,675 股；无限售条件的流通股份 A 股 6,257,686,192 股。

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

子公司主营业务：房地产开发经营等。

本财务报表业经公司 2015 年 4 月 23 日第八届董事会第五十九次会议批准对外报出。

#### 2. 合并财务报表范围

本公司将沈阳新湖房地产开发有限公司、浙江新湖房地产集团有限公司和浙江允升投资集团有限公司等 65 家子公司纳入本期合并财务报表范围，详见本财务报告八、合并范围的变更和九、在其他主体中的权益之说明。

### 四、财务报表的编制基础

#### 1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

#### 2. 持续经营

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

### 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

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

#### 1. 遵循企业会计准则的声明

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

## 2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

## 3. 营业周期

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

## 4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

## 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

### 1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

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

### 2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

## 6. 合并财务报表的编制方法

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

## 7. 现金及现金等价物的确定标准

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

## 8. 外币业务和外币报表折算

### 1. 外币业务折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资



本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其人民币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额计入当期损益或其他综合收益。

## 2. 外币财务报表折算

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

## 9. 金融工具

### 1. 金融资产和金融负债的分类

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

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

### 2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

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

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

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

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

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

### 3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

### 4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

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

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

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

## 5. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

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

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

### (3) 可供出售金融资产

1) 表明可供出售债务工具投资发生减值的客观证据包括：

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

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

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

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

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

**10. 应收款项****(1). 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项**

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

**(2). 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项:**

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

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

适用  不适用

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

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

适用  不适用

**(3). 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项:**

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

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

**11. 存货**

## 1. 存货的分类

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

## 2. 发出存货的计价方法

(1) 发出存货采用月末一次加权平均法。

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

(3) 发出开发产品按建筑面积平均分摊法核算。

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

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

### 3. 存货可变现净值的确定依据

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

### 4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

### 5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

#### (1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

#### (2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

## 12. 划分为持有待售资产

公司将同时满足下列条件的非流动资产（不包含金融资产）划分为持有待售的资产：1. 该组成部分必须在其当前状况下仅根据出售此类组成部分的通常和惯用条款即可立即出售；2. 已经就处置该组成部分作出决议；3. 与受让方签订了不可撤销的转让协议；4. 该项转让很可能在一年内完成。

## 13. 长期股权投资

### 1. 共同控制、重要影响的判断

按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与

方一致同意后才能决策，认定为共同控制。对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，认定为重大影响。

## 2. 投资成本的确定

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

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

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

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

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

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

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

## 3. 后续计量及损益确认方法

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

## 4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的的处理方法

### (1) 个别财务报表

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

## (2) 合并财务报表

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

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

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

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

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

## 14. 投资性房地产

### (1). 如果采用成本计量模式的：

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。

## 15. 固定资产

### (1). 确认条件

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

### (2). 折旧方法

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

**16. 在建工程**

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

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

**17. 借款费用****1. 借款费用资本化的确认原则**

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

**2. 借款费用资本化期间**

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

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

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

**3. 借款费用资本化率以及资本化金额**

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

**18. 无形资产****(1). 计价方法、使用寿命、减值测试**

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

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

项目	摊销方法	摊销年限(年)
土地使用权	按土地使用权许可使用年限摊销	土地证使用年限
特许权	按特许年限摊销	特许年限



软件	按预计可使用年限摊销	5
车位使用权	按车位使用权可使用年限摊销	30

## (2). 内部研究开发支出会计政策

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

## 19. 长期资产减值

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

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

## 20. 长期待摊费用

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

## 21. 职工薪酬

### (1)、短期薪酬的会计处理方法

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

### (2)、离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

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

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

1) 根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变

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

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

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

### (3)、辞退福利的会计处理方法

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

### (4)、其他长期职工福利的会计处理方法

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

## 22. 预计负债

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

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

## 23. 股份支付

### 1. 股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

### 2. 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

#### (1) 以权益结算的股份支付

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

工具数量的最佳估计为基础，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应调整资本公积。

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

#### (2) 以现金结算的股份支付

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

#### (3) 修改、终止股份支付计划

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

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

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

## 24. 收入

### 1. 收入确认原则

#### (1) 房地产销售收入

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

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

## (2) 销售商品

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

## (3) 提供劳务

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

## (4) 让渡资产使用权

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

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

## (5) 建造合同

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

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

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

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

5) 代建房屋和工程签订有不可撤销的建造合同，与代建房屋和工程相关的经济利益能够流入企业，代建房屋和工程的完工程度能够可靠地确定，并且代建房屋和工程有关的成本能够可靠地

计量时，采用完工百分比法确认营业收入的实现。

#### (6) 其他业务收入

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

#### 2. 收入确认的具体方法

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

### 25. 政府补助

#### (1)、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

#### (2)、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

### 26. 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。

### 27. 租赁

#### (1)、经营租赁的会计处理方法

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

公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接

费用，除金额较大的予以资本化并分期计入损益外，均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

## 28. 其他重要的会计政策和会计估计

### (1) 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。

### (2) 质量保证金的核算方法

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

## 29. 重要会计政策和会计估计的变更

### (1)、重要会计政策变更

适用 不适用

受重要影响的报表项目	影响金额
长期股权投资	-1,213,794,804.36
可供出售金融资产	967,684,452.00
划分为持有待售的资产	246,110,352.36
交易性金融资产	-28,611,730.26
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	27,726,244.26
衍生金融资产	885,486.00
其他非流动负债	-59,964,813.45
递延收益	59,964,813.45
资本公积	-72,238,691.48
外币报表折算差额	3,472,987.55
其他综合收益	68,765,703.93
2013 年度利润表项目	0

### 其他说明

本公司自 2014 年 7 月 1 日起执行财政部于 2014 年制定的《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号——合营安排》、《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》，和经修订的《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》、《企业会计准则第 9 号——职工薪酬》、《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》、《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》，同时在本财务报表中采用财政部于 2014 年修订的《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》。

本次会计政策变更业经公司第八届第四十三次董事会审议通过。

### (2)、重要会计估计变更

适用 不适用

## 六、税项

### 1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务	17%、13%、6%、3%等
消费税	应纳税销售额（量）	5%
营业税	应纳税营业额	3%、5%等
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%、5%等
企业所得税	应纳税所得额	16.5%、25%
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%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%

[注]《中华人民共和国土地增值税暂行条例》规定，土地增值税按增值额与扣除项目金额的比率，实行四级超率累进税率（30%~60%）计缴；建造普通标准住宅出售，增值额未超过扣除项目金额 20%的，免缴土地增值税。根据国家税务总局国税发[2004]100 号文、国税发[2010]53 号文以及房地产项目开发所在地地方税务局的有关规定，从事房地产开发的子公司按照房地产销售收入和预收房款的一定比例（1%-4%，个别商铺按 5%）计提和预缴土地增值税，待项目符合清算条件后向税务机关申请清算。

### 存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

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

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	690,379.29	1,084,147.32
银行存款	9,739,016,255.52	7,885,041,386.44
其他货币资金	3,012,448,933.23	2,163,783,574.94
合计	12,752,155,568.04	10,049,909,108.70
其中：存放在境外的款项总额	29,036,466.96	28,741,881.97

#### 其他说明

期末使用受限制的货币资金为 3,466,274,377.54 元，其中：银行存款中用于质押的定期存款 464,400,000.00 元，其他货币资金中银行承兑汇票保证金 546,554,000.00 元、银行贷款保证金 148,066,524.22 元、按揭担保保证金 82,179,377.76 元、期货客户保证金 2,016,960,179.39 元、质押的理财产品 159,000,000.00 元、开工保证金 36,956,264.11 元、其他 12,158,032.06 元。

## 2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
交易性金融资产	14,196,803.80	27,726,244.26
其中：债务工具投资	18,017.26	19,359,465.62
权益工具投资		
衍生金融资产		
其他	14,178,786.54	8,366,778.64
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：债务工具投资		
权益工具投资		
其他		
合计	14,196,803.80	27,726,244.26

## 3、衍生金融资产

√适用 □不适用

项目	期末余额	期初余额
期货合约		885,486.00
合计		885,486.00

## 4、应收账款

## (1). 应收账款分类披露

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,404,085.78	100.00	246,348.26	17.55	1,157,737.52	3,394,935.59	100.00	272,863.86	8.04	3,122,071.73
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	1,404,085.78	/	246,348.26	/	1,157,737.52	3,394,935.59	/	272,863.86	/	3,122,071.73

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

□适用 √不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：



√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内	224,614,873.82	8,984,594.95	4.00
1 年以内小计	224,614,873.82	8,984,594.95	4.00
1 至 2 年	480,000.00	38,400.00	8.00
2 至 3 年	1,175,639,866.00	235,127,973.20	20.00
3 至 5 年	2,307,502.00	1,153,751.00	50.00
5 年以上	1,043,543.87	1,043,543.87	100.00
合计	1,404,085,785.69	246,348,263.02	17.55

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

□ 适用 √ 不适用

## (2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额-26,515,597.43 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

## (3). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

期末余额前 5 名的应收账款合计数为 1,223,940,845.00 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 87.17%，相应计提的坏账准备合计数为 235,869,560.04 元。

## 5、预付款项

## (1). 预付款项按账龄列示

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	154,607,435.56	67.63	180,297,434.71	44.16
1 至 2 年	28,092,618.49	12.29	85,483,341.46	20.94
2 至 3 年	30,780,115.06	13.47	49,411,453.72	12.10
3 年以上	15,096,222.29	6.61	93,062,413.09	22.80
合计	228,576,391.40	100.00	408,254,642.98	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

单位名称	期末数	未结算原因
杭州市国土资源局	11,720,771.80	认购土地定金
瑞安市安阳街道	30,000,000.00	认购土地定金
小 计	41,720,771.80	

## (2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况:

期末余额前 5 名的预付款项合计数为 106,529,658.62 元,占预付款项期末余额合计数的比例为 46.61%。

## 6、其他应收款

## (1). 其他应收款分类披露

单位:元 币种:人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	68,133,855.58	100.00	81,353,219.59	12.18	586,780,635.99	740,837,677.95	100.00	63,047,722.36	8.51	677,789,955.59
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	68,133,855.58	/	81,353,219.59	/	586,780,635.99	740,837,677.95	/	63,047,722.36	/	677,789,955.59

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中,按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中:1 年以内分项			
1 年以内	278,072,048.96	11,122,881.96	4.00
1 年以内小计	278,072,048.96	11,122,881.96	4.00
1 至 2 年	275,381,887.10	22,030,550.97	8.00
2 至 3 年	58,181,587.10	11,636,317.42	20.00
3 至 5 年	39,869,726.37	19,934,863.19	50.00
5 年以上	16,628,606.05	16,628,606.05	100.00
合计	668,133,855.58	81,353,219.59	12.18

组合中,采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款:

适用 不适用

组合中,采用其他方法计提坏账准备的其他应收款:

适用 不适用

## (2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况:

本期计提坏账准备金额 18,861,437.23 元;本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

## (3). 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	1,290.00

## (4). 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金保证金	151,439,507.31	121,494,969.47
往来款	239,969,534.33	224,036,165.97
股权债权转让款	170,000,000.00	317,073,140.00
应收暂付款	74,568,507.72	52,011,495.48
其他	32,156,306.22	26,221,907.03
合计	668,133,855.58	740,837,677.95

## (5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
雨田集团有限公司	债权转让款	170,000,000.00	1-2年	25.44	13,600,000.00
甘肃西北矿业集团有限公司	往来款	158,039,647.74	1年以内	23.65	6,321,585.91
上海逸合投资管理有限公司	往来款	68,219,200.00	0-2年	10.21	5,269,488.00
苏州市住房置业担保有限公司	按揭保证金	33,654,150.00	0-5年	5.04	5,936,161.00
舟山市国土资源局	竣工保证金	25,190,000.00	2-3年	3.77	5,038,000.00
合计	/	455,102,997.74	/	68.11	36,165,234.91

## 7. 存货

## (1). 存货分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,308,634.00	92,288.00	1,216,346.00	111,668.00		111,668.00
在产品						
库存商品	22,850,873.96	452,944.06	22,397,929.90	6,824,833.56	496,501.55	6,328,332.01
周转材料						
消耗性生物资产						
建造合同形成的已完工未结算资产						
开发成本	37,746,664,970.42	10,540,601.81	37,736,124,368.61	29,452,325,029.96	10,540,601.81	29,441,784,428.15
开发产品	5,040,300,600.15	47,637,157.91	4,992,663,442.24	2,941,129,811.03	42,799,880.91	2,898,329,930.12
低值易耗品	1,814,677.76	0	1,814,677.76	1,788,615.35		1,788,615.35
影视剧本	1,170,000.00	1,170,000.00	0	1,170,000.00		1,170,000.00
完成拍摄影视剧	35,357,586.50	0	35,357,586.50	35,357,586.50		35,357,586.50
合计	42,849,467,342.79	59,892,991.78	42,789,574,351.01	32,438,707,544.40	53,836,984.27	32,384,870,560.13

## (2). 存货跌价准备

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料		92,288.00				92,288.00
在产品						
库存商品	496,501.55	0		43,557.49		452,944.06
周转材料						
消耗性生物资产						
建造合同形成的已完工未结算资产						
开发成本	10,540,601.81	0				10,540,601.81
开发产品	42,799,880.91	23,071,044.91		13,442,089.01	4,791,678.90	47,637,157.91
影视剧本		1,170,000.00				1,170,000.00
合计	53,836,984.27	24,333,332.91		13,485,646.50	4,791,678.90	59,892,991.78

开发产品跌价准备其他减少 4,791,678.90 元系由于企业合并范围变更引起。

## (3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明：

期末存货余额中含借款费用资本化金额 683,830.93 万元。

## (4). 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况：

单位：元 币种：人民币

其他说明

## 1) 存货——开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (万元)	期初数	期末数
沈阳·北国之春一至六期	2005年7月	已竣工	346,351	287,126,609.98	
沈阳·仙林金谷	2009年6月	2016年10月	163,000	567,550,542.17	603,670,946.71
沈阳·北国之春七期	2010年12月	2015年12月	100,000	481,049,727.95	358,124,103.31
天津·香格里拉	2009年4月	2017年10月	65,000	60,527,834.23	89,569,008.77
沈阳·新湖湾	2014年4月	2018年12月	165,000	246,137,245.52	533,096,060.72
沈阳·新湖花园	2014年10月	2018年12月	95,000	394,927,309.07	500,458,513.02
滨州·新湖玫瑰园	2009年8月	2018年8月	31,000	116,712,988.46	43,961,104.67
泰安·新湖绿园	2009年	2016年4月	64,000	126,779,354.82	245,594,017.72
南京·仙林翠谷	2006年5月	2018年	230,000	279,377,448.74	365,482,700.18
苏州·明珠城	2006年8月	2018年	823,700	1,644,784,005.40	2,299,935,642.64
上海·青蓝国际	2012年7月	2018年12月	677,807	1,688,352,034.88	3,622,321,836.11
瑞安·金座银座	[注1]	[注1]	41,967	82,311,618.89	87,382,095.41
杭州·武林国际	2009年8月	2015年6月	232,000	1,875,640,402.74	188,315,557.74
丽水·新湖国际	2011年8月	2019年6月	547,000	3,485,511,562.39	2,622,926,282.06

舟山·御景国际	2012年6月	2015年12月	215,000	1,505,671,820.59	1,754,745,882.67
湖州·龙溪苑	[注2]	[注2]		29,010,093.34	29,483,629.84
南通启阳·长江公园	[注1]	[注1]	121,500	204,735,214.07	212,267,527.04
南通新湖·长江公园	2014年6月	2019年4月	183,100	438,176,966.39	509,720,642.98
南通启新·长江公园	[注1]	[注1]	459,300	1,036,988,184.74	1,129,579,403.97
南通启仁·长江公园	[注1]	[注1]	144,700		369,555,571.23
杭州·金色童年	2014年9月	2016年12月	80,000	156,397,710.93	210,966,652.74
杭州·香格里拉	2004年9月	2017年	300,000	813,718,197.26	1,004,635,873.40
桐乡·香格里拉	[注3]	[注3]		57,030,617.24	
衢州·新湖景城	2004年	2017年12月	302,540	285,473,845.06	337,173,419.52
九江·柴桑春天	2005年10月	2015年8月	285,000	338,789,216.81	405,266,354.69
杭州·新湖果岭	2007年	2018年	275,000	1,093,789,457.25	742,349,412.40
兰溪·香格里拉	2010年5月	2022年	282,283	626,355,633.30	728,888,530.28
平阳·新湖庄园	[注1]	[注1]	32,000	70,894,658.39	74,489,231.06
上海·新湖明珠城	2002年10月	2019年	843,828	520,967,148.45	2,376,290,103.25
启东·圆陀角岸线综合整治工程	[注4]	[注4]	150,000	461,669,156.87	398,325,136.02
九江·庐山国际	2010年12月	2017年12月	300,000	1,305,517,584.66	1,114,815,527.65
嘉兴·新中国际	2012年4月	2017年12月	360,000	1,356,475,820.97	1,574,386,168.40
平阳·海涂开发	[注4]	[注4]	1,020,000	1,777,222,246.62	2,371,218,016.55
天津·义乌商贸城	2011年5月	2018年10月	272,379	1,647,478,456.50	1,635,356,396.36
天津·团泊项目	[注1]	[注1]	41,586	177,335,827.83	197,795,928.94
乐清·海德公园	2013年8月	2017年9月	489,462	1,853,268,834.39	2,300,682,925.19
瑞安·万松城市综合体	[注1]	[注1]	477,079	841,508,875.28	1,891,421,803.58
平阳·伟成置业	[注1]	[注1]	565,790	1,517,060,777.78	2,055,240,147.28
平阳·隆恒置业	[注1]	[注1]	929,193		2,761,172,816.32
小计				29,452,325,029.96	37,746,664,970.42

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

[注2] 该房地产项目系前期业主退回的商品房，目前正在修缮过程中。

[注3] 该房地产项目系相关子公司本期处置所致。

[注4] 该2个项目为海涂开发项目。

## 2) 存货——开发产品

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
沈阳·北国之春一至六期	2007年-2014年	245,119,311.10	319,218,376.55	162,625,495.08	401,712,192.57
沈阳·北国之春七期	2013年-2014年	82,776,708.98	321,794,998.78	231,558,767.73	173,012,940.03
沈阳·仙林金谷 [注]	2013年	90,645,055.89	33,116,236.21	14,991,956.69	108,769,335.41
天津·香格里拉 [注]	2010年-2013年	129,451,326.45	4,426,825.87	16,979,556.05	116,898,596.27
芜湖·长江长现代城	2008年-2012年	56,187,376.18		22,502,311.96	33,685,064.22
浙江新湖·车库	2008年	810,345.00		157,825.00	652,520.00
湖州·龙溪苑	2004年7月	210,434.98			210,434.98
杭州·香格里拉 [注]	2008年-2011年	534,700,751.44	21,326,437.20	35,640,306.35	520,386,882.29
桐乡·香格里拉		28,590,985.74		28,590,985.74	
衢州·新湖景城	2007年-2014年	81,747,707.67	185,917,203.21	192,832,109.76	74,832,801.12
九江·柴桑春天 [注]	2006年-2013年	345,113,214.77	57,967,772.14	148,739,201.01	254,341,785.90
杭州·新湖果岭	2010年-2014年	14,522,232.05	585,029,623.08	399,529,615.98	200,022,239.15
滨州·新湖玫瑰园	2012年-2014年	15,134,770.92	79,926,964.90	2,398,641.83	92,663,093.99
泰安·新湖绿园 [注]	2011年-2013年	2,604,336.33	3,069,664.52	3,024,756.15	2,649,244.70
苏州·明珠城 [注]	2008年-2013年	672,524,458.31	56,998,216.19	388,989,595.76	340,533,078.74
南京·仙林翠谷	2008年-2014年	41,944,133.28	83,148,439.74	105,351,821.70	19,740,751.32
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 [注]	2005年11月	6,197,378.33	17,730,604.68	20,008,594.09	3,919,388.92
上海·新湖明珠城二期	2007年11月	56,858,256.84		18,520,826.19	38,337,430.65
上海·新湖明珠城三期一标、二标 [注]	2007年11月	150,810,264.64	967,247.47	77,521,184.97	74,256,327.14
兰溪·香格里拉	2013年-2014年	19,949,092.30	105,952,589.03	111,092,496.88	14,809,184.45
九江·庐山国际	2013年-2014年	364,470,663.51	525,135,653.91	190,271,305.74	699,335,011.68
杭州·武林国际	2014年		2,224,286,794.24	870,070,242.62	1,354,216,551.62
丽水·新湖国际	2014年		1,415,989,258.77	1,219,607,410.45	196,381,848.32
天津·义乌商贸城	2014年		456,025,874.44	137,407,295.89	318,618,578.55
小计		2,941,129,811.0	6,498,028,780.9	4,398,857,991.8	5,040,300,600.1

		3	3	1	5
--	--	---	---	---	---

[注] 沈阳·仙林金谷、天津·香格里拉、杭州·香格里拉、九江·柴桑春天、泰安·新湖绿园本期增加数及苏州·明珠城本期增加数中的 56,396,538.18 元系暂估成本差异调整,上海·新湖明珠城本期增加数中的 18,697,852.15 元、苏州·明珠城本期增加数中的 601,678.01 元系从投资性房地产转入。

## 8、划分为持有待售的资产

单位:元 币种:人民币

项目	期末账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
锦泰财产保险股份有限公司	165,852,176.82	270,000,000.00		2015 年
合计	165,852,176.82	270,000,000.00		/

其他说明:

2014 年 12 月,公司与成都文化旅游发展集团有限公司(以下简称文旅集团)、成都城乡商贸物流发展投资(集团)有限公司(以下简称商物投集团)分别签署《股份转让协议》,各转让本公司持有的 1 亿股锦泰财产保险股份有限公司(以下简称锦泰财险)股权,每股转让价为 1.35 元,转让价款共计为 2.7 亿。因该交易须经得保监会批复,故期末公司将该项股权调整至划分为持有待售的资产。具体情况详见本财务财务报告十五、2 资产负债表日后事项之说明。

## 9、一年内到期的非流动资产

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
信托产品	220,000,000.00	
合计	220,000,000.00	

## 10、其他流动资产

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
存出保证金	1,619,894,311.63	1,244,778,366.73
待摊费用	104,097,763.27	114,494,862.71
预缴的房产预售相关税金	391,269,577.09	384,710,021.18
待抵扣进项税	3,260,078.48	931,953.30
合计	2,118,521,730.47	1,744,915,203.92

其他说明

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

## 11、可供出售金融资产

### (1). 可供出售金融资产情况

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具：						
可供出售权益工具：	1,781,431,716.12		1,781,431,716.12	1,589,485,671.82		1,589,485,671.82
按公允价值计量的	971,447,264.12		971,447,264.12	621,801,219.82		621,801,219.82
按成本计量的	809,984,452.00		809,984,452.00	967,684,452.00		967,684,452.00
合计	1,781,431,716.12		1,781,431,716.12	1,589,485,671.82		1,589,485,671.82

## (2). 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

单位：元 币种：人民币

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	845,333,177.64		845,333,177.64
公允价值	971,447,264.12		971,447,264.12
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	126,114,086.48		126,114,086.48
已计提减值金额			

[注] 公允价值 971,447,264.12 元，其中：①公司委托国投瑞银基金管理有限公司进行境外投资资产管理，该项委托财产期末净值为 960,573,858.46 元，份额净值为 1.040 元/份；②期末，公司持有星美文化集团控股有限公司 39,945,228 股，按照 2014 年 12 月最后一个交易日的收盘价 0.345 港币/股计算其公允价值为 10,873,405.66 元。

## (3). 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例 (%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
长城证券有限责任公司	70,725,600.00			70,725,600.00					0.72	
上海钻石交易所有限公司	1,958,852.00			1,958,852.00					5.00	600,000.00
湘财证券股份有限公司	110,000,000.00			110,000,000.00					3.44	
青海碱业有限公司	280,000,000.00			280,000,000.00					10.83	
浙江古纤道新材料股份有限公司	270,000,000.00			270,000,000.00					4.73	



杭州安睿东枢纽投资合伙企业(有限合伙) [注]	55,000,000.00			55,000,000.00				28.37	
滁州长城国际动漫旅游创意园有限公司	0	22,300,000.00		22,300,000.00				10.00	
吉林银行股份有限公司	180,000,000.00		180,000,000.00	0					
合计	967,684,452.00	22,300,000.00	180,000,000.00	809,984,452.00				/	600,000.00

注：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不执行合伙事务，只按合伙协议比例享受利润分配，以其出资额为限对合伙的债务承担清偿责任，对该有限合伙企业不具有重大影响，故公司对其作为可供出售金融资产核算。

## 12、长期股权投资

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										
海宁绿城新湖房地产开发有限公司	148,023,942.77			64,615,166.68			150,000,000.00			62,639,109.45
小计	148,023,942.77			64,615,166.68			150,000,000.00			62,639,109.45
二、联营企业										
新湖控股有限公司	2,379,817,415.44			166,612,963.69	6,949,891.57					2,553,380,270.70
内蒙古合和置业有限公司[注1]										
盛京银行股份有限公司	1,619,428,274.72			371,777,729.09	56,183,380.45	-69,732,462.99	30,000,000.00			1,947,656,921.27
锦泰财产保险股份有限公司[注2]	162,725,415.31			259,204.97	2,867,556.54				-165,852,176.82	
甘肃西北矿业集团有限公司	636,425,388.94			-16,441,711.18		-18,530,202.77				601,453,474.99
温州银行股份有限公司[注3]		1,319,500,000.00		42,612,915.75	5,669,221.99					1,367,782,137.74
星美文化集团控股有限公司[注4]	47,558,983.07			-1,691,691.24					-45,867,291.83	
小计	4,845,955,477.48	1,319,500,000.00		563,129,411.08	71,670,050.55	-88,262,665.76	30,000,000.00		-211,719,468.65	6,470,272,804.70
合计	4,993,979,420.25	1,319,500,000.00		627,744,577.76	71,670,050.55	-88,262,665.76	180,000,000.00		-211,719,468.65	6,532,911,914.15

其他说明

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

[注2] 详见本财务报告七、8划分为持有待售的资产之说明。

[注3] 公司于2013年8月19日在浙江股权交易中心参与竞拍，以3.8元/股竞得温州银行股份有限公司（以下简称温州银行）定向增发股份35,000万股，占温州银行本次增资扩股后股份总额的13.96%。2014年9月19日，该事项已经中国银监会批准（银监许可〔2014〕645号），故对其的长期股权投资于2014年10月开始按权益法核算。

[注4] 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按账面价值重分类至可供出售金融资产。

## 13、投资性房地产

投资性房地产计量模式

## (1). 采用成本计量模式的投资性房地产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	365,707,002.72	32,573,484.87		398,280,487.59
2. 本期增加金额	132,819,944.74			132,819,944.74
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	132,819,944.74			132,819,944.74
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额	39,917,151.57	207,811.73		40,124,963.30
(1) 处置	13,929,691.66			13,929,691.66
(2) 其他转出	25,987,459.91	207,811.73		26,195,271.64
4. 期末余额	458,609,795.89	32,365,673.14		490,975,469.03
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	77,372,675.38	2,657,173.56		80,029,848.94
2. 本期增加金额	20,743,371.86	963,731.87		21,707,103.73
(1) 计提或摊销	16,203,809.57	963,731.87		17,167,541.44
(2) 固定资产转入	4,539,562.29			4,539,562.29
3. 本期减少金额	12,072,872.66	21,194.73		12,094,067.39
(1) 处置	5,198,325.91			5,198,325.91
(2) 其他转出	6,874,546.75	21,194.73		6,895,741.48
4. 期末余额	86,043,174.58	3,599,710.70		89,642,885.28
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	372,566,621.31	28,765,962.44		401,332,583.75
2. 期初账面价值	288,334,327.34	29,916,311.31		318,250,638.65

## 14、固定资产

## (1). 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	通用设备	专用设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	224,586,320.44	40,688,830.13	10,920,141.93	77,928,109.84	11,623,231.36	365,746,633.70
2. 本期增加金额	17,142,581.22	6,439,391.13	956,775.30	11,134,126.04	1,944,701.21	37,617,574.90
(1) 购置	8,037,262.78	6,351,102.13	956,775.30	11,134,126.04	1,929,031.21	28,408,297.46
(2) 在建工程转入	8,594,183.44					8,594,183.44
(3) 企业合并增加		88,289.00			15,670.00	103,959.00

(4) 存货转入	511,135.00					511,135.00
3. 本期减少金额	13,156,555.55	827,781.00		2,261,422.00	877,511.00	17,123,269.55
(1) 处置或报废		827,781.00		2,181,422.00	298,723.00	3,307,926.00
(2) 转入投资性房地产	13,156,555.55					13,156,555.55
(3) 企业处置减少				80,000.00	578,788.00	658,788.00
4. 期末余额	228,572,346.11	46,300,440.26	11,876,917.23	86,800,813.88	12,690,421.57	386,240,939.05
二、累计折旧						
1. 期初余额	41,795,338.46	28,304,077.97	4,810,260.40	43,893,252.18	6,750,576.34	125,553,505.35
2. 本期增加金额	8,926,439.22	5,404,426.74	1,697,094.95	9,093,515.30	2,115,086.98	27,236,563.19
(1) 计提	8,926,439.22	5,340,952.13	1,697,094.95	9,093,515.30	2,104,426.48	27,162,428.08
(2) 企业合并增加		63,474.61			10,660.5	74,135.11
3. 本期减少金额	4,539,562.29	724,713.19		1,753,647.00	823,289.33	7,841,211.81
(1) 处置或报废		724,713.19		1,704,246.87	282,966.74	2,711,926.80
(2) 转入投资性房地产	4,539,562.29					4,539,562.29
(3) 企业处置减少				49,400.13	540,322.59	589,722.72
4. 期末余额	46,182,215.39	32,983,791.52	6,507,355.35	51,233,120.48	8,042,373.99	144,948,856.73
三、减值准备						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值	182,390,130.72	13,316,648.74	5,369,561.88	35,567,693.40	4,648,047.58	241,292,082.32
2. 期初账面价值	182,790,981.98	12,384,752.16	6,109,881.53	34,034,857.66	4,872,655.02	240,193,128.35

## 15、在建工程

### (1). 在建工程情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
丰宁承龙尾矿库	200,000.00		200,000.00	200,000.00		200,000.00
大清谷项目	4,121,615.80		4,121,615.80	4,121,615.80		4,121,615.80
其他	0		0	1,281,941.34		1,281,941.34
合计	4,321,615.80		4,321,615.80	5,603,557.14		5,603,557.14

## 16、无形资产

## (1). 无形资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	软件	特许权 [注 1]	探矿、采矿权[注 2]	土地使用权	期货会员资格	车位使用权	合计
一、账面原值							
1. 期初余额	9,612,384.81	131,728,841.32	159,158,156.64	14,632,809.36	1,400,000.00	1,310,000.00	317,842,192.13
2. 本期增加金额	1,781,836.00						1,781,836.00
(1) 购置	1,781,836.00						1,781,836.00
(2) 内部研发							
(3) 企业合并增加							
3. 本期减少金额							
(1) 处置							
4. 期末余额	11,394,220.81	131,728,841.32	159,158,156.64	14,632,809.36	1,400,000.00	1,310,000.00	319,624,028.13
二、累计摊销							
1. 期初余额	5,352,146.56	43,999,745.15		1,213,819.56		131,000.01	50,696,711.28
2. 本期增加金额	1,689,621.74	4,175,438.79		417,027.36		43,666.67	6,325,754.56
(1) 计提	1,689,621.74	4,175,438.79		417,027.36		43,666.67	6,325,754.56
3. 本期减少金额							
(1) 处置							
4. 期末余额	7,041,768.30	48,175,183.94		1,630,846.92		174,666.68	57,022,465.84
三、减值准备							
1. 期初余额							
2. 本期增加金额							
(1) 计提							

3. 本期减少金额							
(1) 处置							
4. 期末余额							
四、账面价值							
1. 期末账面价值	4,352,452.51	83,553,657.38	159,158,156.64	13,001,962.44	1,400,000.00	1,135,333.32	262,601,562.29
2. 期初账面价值	4,260,238.25	87,729,096.17	159,158,156.64	13,418,989.80	1,400,000.00	1,178,999.99	267,145,480.85

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0

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

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

## 17、开发支出

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额			期末余额
		内部开发支出	其他	确认为无形资产	转入当期损益		
好村沟金银钼矿勘探[注 1]	7,461,890.60	1,944,583.33					9,406,473.93
贵州省纳雍县沙子岭煤矿勘探[注 2]	360,334,753.93	31,074,313.08					391,409,067.01
贵州省纳雍县旧院煤矿勘探[注 2]	353,028,649.60	30,375,064.49					383,403,714.09
合计	720,825,294.13	63,393,960.90					784,219,255.03

其他说明

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

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

## 18、商誉

## (1). 商誉账面原值

单位：元 币种：人民币

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

## (2). 商誉减值准备

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

说明商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法

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

## 19、长期待摊费用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修、房屋改良支出	2,813,627.50	1,131,029.05	1,804,933.20		2,139,723.35
其他	306,826.71	182,634.00	274,852.44		214,608.27
合计	3,120,454.21	1,313,663.05	2,079,785.64		2,354,331.62

## 20、递延所得税资产/递延所得税负债

## (1). 未经抵销的递延所得税资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	317,358,825.24	79,339,706.33	348,854,237.16	87,213,559.29
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损	129,884,167.40	32,471,041.88	163,059,163.32	40,764,790.83
预提费用(成本)	44,466,396.46	11,116,599.12	21,746,769.60	5,436,692.40
未来可抵扣的费用	23,027,777.99	5,756,944.49	18,098,461.20	4,524,615.30
视同销售转入固定资产	671,886.66	167,971.67	2,628,893.64	657,223.41
出租开发产品累计摊销	33,436,254.79	8,359,063.70	34,881,276.68	8,720,319.17
预售款预计利润影响	306,143,558.28	76,535,889.59	312,061,331.56	78,015,332.89
其他	11,676,264.57	2,919,066.14	5,247,880.68	1,311,970.17
合计	866,665,131.39	216,666,282.92	906,578,013.84	226,644,503.46

## (2). 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值				
可供出售金融资产公允价值变动				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产公允价值变动	3,147,963.53	786,990.89	1,389,518.16	347,379.54
合计	3,147,963.53	786,990.89	1,389,518.16	347,379.54

## (3). 未确认递延所得税资产明细

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	29,170,622.23	20,608,291.66
可抵扣亏损	250,145,152.86	170,634,297.22
合计	279,315,775.09	191,242,588.88

## (4). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2014年		11,066,579.76	
2015年	68,502,944.25	65,602,675.61	
2016年	426,525,866.15	413,143,630.80	
2017年	142,370,557.82	130,853,488.29	
2018年	77,085,391.38	61,870,814.38	
2019年	286,095,851.74		
合计	1,000,580,611.34	682,537,188.84	/



**21、其他非流动资产**

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预付投资款	587,060,000.00	1,330,000,000.00
信托产品	0	220,000,000.00
其他	1,646,638.00	1,469,900.00
合计	588,706,638.00	1,551,469,900.00

其他说明：

- 1) 公司与联营公司新湖控股有限公司(以下简称新湖控股)签订《阳光保险集团股份转让协议》，收购新湖控股持有的阳光保险集团有限公司(以下简称阳光保险)42,000万股股份(占其总股本的6.26%)，转让价格为189,000.00万元，截至资产负债表日，预付投资款56,700.00万元。
- 2) 公司拟向九江金大地投资有限公司收购其持有的九江新湖中宝置业有限公司30%股权，期末预付投资款2,000万元。

**22、短期借款****(1). 短期借款分类**

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	256,470,000.00	124,590,000.00
质押借款	129,000,000.00	100,000,000.00
保证借款	1,516,200,000.00	1,416,800,000.00
信用借款		200,000,000.00
抵押并保证借款	661,230,000.00	120,000,000.00
质押并保证借款	300,000,000.00	666,500,000.00
抵押、质押并保证借款	70,000,000.00	200,000,000.00
抵押并质押借款	150,000,000.00	
合计	3,082,900,000.00	2,827,890,000.00

**(2). 已逾期未偿还的短期借款情况**

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为0元

**23、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债**

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
交易性金融负债	157,807,040.00	
其中：发行的交易性债券		
衍生金融负债		
其他	157,807,040.00	
指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
合计	157,807,040.00	

**24、应付票据**

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	100,000,000.00	
银行承兑汇票	850,550,000.00	336,000,000.00
合计	950,550,000.00	336,000,000.00

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0 元。

## 25、应付账款

### (1). 应付账款列示

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
货款	17,946,024.65	32,644,146.77
工程款	1,427,169,953.70	1,485,757,683.00
探矿权转让款	35,000,000.00	60,000,000.00
其他	27,527,569.79	14,603,305.79
合计	1,507,643,548.14	1,593,005,135.56

### (2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

截至 2014 年 12 月 31 日，公司无账龄超过一年的重要应付账款。

## 26、预收款项

### (1). 预收账款列示

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预售房款	5,725,333,085.46	6,127,723,922.71
启东圆陀角岸线海涂开发预收款	643,211,605.83	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	46,712,189.51	66,605,137.14
合计	6,797,606,240.80	6,975,583,332.47

### (2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

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

### (3). 预售房产收款情况

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	预售比例(%)
沈阳·北国之春五、六期	60,037,173.58	32,008,608.20	已竣工	89.33
沈阳·北国之春七期	30,438,467.00	190,010,521.00	2015 年 12 月	44.14
沈阳·新湖花园	111,729,344.00		2018 年 12 月	32.05
沈阳·仙林金谷一期	5,208,000.00	6,802,000.00	2016 年 10 月	25.97
沈阳·仙林金谷二期	7,207,866.00	6,975,923.00	2016 年 10 月	21.03
天津新湖·香格里拉二期	33,260,581.92	45,139,836.50	2017 年 10 月	78.73
芜湖·长江长现代城	742,752.00	2,429,666.00	已竣工	99.19
杭州·香格里拉	36,064,864.26	43,476,515.04	2017 年	79.85
桐乡·香格里拉		5,276,965.00		
衢州·新湖景城一期兰馨苑	4,392,655.00	3,389,713.00	已竣工	95.95
衢州·新湖景城二期玫瑰园	12,617,728.00	259,346,152.00	2016 年 6 月	92.48
九江·柴桑春天	199,292,550.70	34,369,489.30	2015 年 8 月	89.55

九江·庐山国际	208,095,684.00	88,466,560.00	2017年12月	67.03
苏州·明珠城	1,422,356,386.00	1,254,403,808.25	2018年	83.18
南京·仙林翠谷	221,878,409.00	211,673,939.00	2018年	84.37
杭州·新湖果岭舞谷苑	2,940,000.00	3,786,942.00	已竣工	72.56
杭州·新湖果岭山庭	3,076,237.00	618,196,472.34	已竣工	97.74
杭州·新湖果岭怡庭	267,676,768.00	80,157,206.00	2016年9月	47.65
上海·新湖明珠城	1,144,278,394.00	12,975,000.00	2019年	94.26
温州·永嘉罗马城		707,292.00	已竣工	100
温州·平阳新湖广场	467,200.00	467,200.00	已竣工	100
泰安·新湖绿园	157,570,396.00	103,721,200.00	2016年4月	78.41
滨州·新湖玫瑰园	7,674,000.00	13,790,142.00	2018年8月	29.13
兰溪·香格里拉一期		1,250,000.00	已竣工	88.92
兰溪·香格里拉二期	29,785,693.00	7,974,560.00	2022年	11.75
杭州·武林国际	43,490,686.00	827,495,417.08	2015年6月	40.95
丽水·新湖国际	1,091,850,586.00	2,015,344,201.00	2019年6月	69.96
天津·义乌商贸城	7,087,876.00	83,584,312.00	2018年10月	34.99
嘉兴·新中国国际	114,543,273.00	9,229,068.00	2017年12月	15.75
舟山·御景国际	240,033,197.00	165,275,214.00	2015年12月	46.41
乐清·海德公园	261,536,318.00		2017年9月	26
小计	5,725,333,085.46	6,127,723,922.71		

## 27、应付职工薪酬

### (1). 应付职工薪酬列示:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	5,541,919.08	275,187,680.00	274,629,510.04	6,100,089.04
二、离职后福利-设定提存计划	106,580.32	16,271,001.39	16,242,408.04	135,173.67
三、辞退福利		1,335,554.50	1,335,554.50	
四、一年内到期的其他福利				
合计	5,648,499.40	292,794,235.89	292,207,472.58	6,235,262.71

### (2). 短期薪酬列示:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	3,393,507.97	224,682,331.29	224,170,891.14	3,904,948.12
二、职工福利费	5,440.00	24,863,321.63	24,758,761.63	110,000.00
三、社会保险费	124,002.40	9,121,812.00	9,113,694.52	132,119.88
其中: 医疗保险费	76,957.49	7,833,629.60	7,809,536.15	101,050.94
工伤保险费	5,138.74	577,538.71	578,131.44	4,546.01
生育保险费	27,036.47	636,204.15	636,717.69	26,522.93
其他	14,869.70	74,439.54	89,309.24	
四、住房公积金	225,561.00	12,212,306.81	12,132,969.81	304,898.00
五、工会经费和职工教育经费	1,771,662.37	3,837,584.03	3,988,787.93	1,620,458.47
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
其他	21,745.34	470,324.24	464,405.01	27,664.57

合计	5,541,919.08	275,187,680.00	274,629,510.04	6,100,089.04
----	--------------	----------------	----------------	--------------

## (3). 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	93,182.07	14,882,398.95	14,856,905.84	118,675.18
2、失业保险费	13,398.25	1,388,602.44	1,385,502.20	16,498.49
3、企业年金缴费				
合计	106,580.32	16,271,001.39	16,242,408.04	135,173.67

## 28、 应交税费

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	7,637,795.99	114,114.36
消费税	1,094.57	617.80
营业税	17,458,600.81	16,735,988.31
企业所得税	1,302,972,107.83	1,221,090,237.92
个人所得税	1,169,216.31	1,218,217.11
城市维护建设税	1,762,503.05	694,983.98
土地增值税	47,273,331.57	84,116,165.81
房产税	1,597,611.57	2,349,806.75
土地使用税	3,808,148.86	3,641,636.56
契税	8,218,801.02	8,218,801.02
印花税	724,297.50	448,244.47
教育费附加	793,745.26	294,146.51
地方教育附加	535,937.42	189,585.59
地方水利建设基金	2,010,114.28	5,994,141.47
其他	341.88	31.38
合计	1,395,963,647.92	1,345,106,719.04

## 29、 应付利息

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	120,453,444.71	153,605,075.65
企业债券利息	63,330,726.89	62,999,955.00
短期借款应付利息	12,374,604.54	32,810,343.22
合计	196,158,776.14	249,415,373.87

## 30、 应付股利

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	1,787,227.10	16,787,227.10
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
合计	1,787,227.10	16,787,227.10

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：  
以前年度分配股利，部分股东未来领取。

### 31、其他应付款

#### (1). 按款项性质列示其他应付款

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
押金保证金	242,688,537.64	120,402,356.85
往来款	1,091,771,846.67	1,077,666,623.70
预收股权转让款	162,000,000.00	
应付暂收款	74,554,003.32	80,556,803.96
其他	478,487,515.83	622,232,837.95
合计	2,049,501,903.46	1,900,858,622.46

#### (2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
浙江中房置业股份有限公司	459,640,775.93	联营股东借款
保亿置业集团有限公司	371,948,610.79	联营股东借款
上海逸合投资管理有限公司	124,184,356.47	联营股东借款
九江金大地投资股份有限公司	94,628,155.50	联营股东借款
合计	1,050,401,898.69	/

### 32、1 年内到期的非流动负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	8,942,000,000.00	5,356,540,000.00
1 年内到期的应付债券		
1 年内到期的长期应付款		
一年内到期的其他非流动负债	1,706,636,630.00	2,525,800,000.00
合计	10,648,636,630.00	7,882,340,000.00

### 33、其他流动负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
应付期货保证金	3,372,973,613.93	2,682,600,305.75
应付质押保证金	27,813,800.00	15,905,880.00
期货风险准备金	32,999,581.54	27,977,820.00
应付期货投资者保障金	1,570,445.90	737,385.79
借款[注]	1,550,000,000.00	1,166,097,500.00
合计	4,985,357,441.37	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债权转让款 155,000 万元。

其他说明：

应付期货保证金系子公司新湖期货有限公司的客户存入的期货交易保证金。

## 34、长期借款

## (1). 长期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	420,000,000.00	300,000,000.00
抵押借款	4,326,800,000.00	4,524,980,000.00
保证借款	480,000,000.00	1,690,000,000.00
信用借款		740,000.00
抵押并保证借款	6,662,770,000.00	5,125,000,000.00
质押并保证借款	1,055,000,000.00	285,000,000.00
质押、抵押并保证借款	445,070,000.00	1,100,000,000.00
合计	13,389,640,000.00	13,025,720,000.00

## 35、应付债券

## (1). 应付债券

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
08 新湖债	1,397,733,705.73	1,396,255,176.22
14 允升债	69,190,000.00	
合计	1,466,923,705.73	1,396,255,176.22

## (2). 应付债券的增减变动：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
08 新湖债	1,400,000,000.00	2008-7-2	8 年	1,400,000,000.00	1,396,255,176.22		125,999,910.00	1,497,529.51	19,000.00	1,397,733,705.73
14 允升债 10 期	69,190,000.00	2014-12-4 至 2014-12-25	2 年	69,190,000.00		69,190,000.00	330,771.89			69,190,000.00
合计	/	/	/	1,469,190,000.00	1,396,255,176.22	69,190,000.00	126,330,681.89	1,497,529.51	19,000.00	1,466,923,705.73

## 36、预计负债

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额	形成原因
对外提供担保			
未决诉讼			
产品质量保证			
重组义务			
待执行的亏损合同			
其他			
嘉兴高级中学 BOT 移交差额	60,000,000.00	60,000,000.00	见其他说明
合计	60,000,000.00	60,000,000.00	/

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

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。

### 37、递延收益

单位：元 币种人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	59,964,813.45	128,471,705.00	2,310,759.96	186,125,758.49	
合计	59,964,813.45	128,471,705.00	2,310,759.96	186,125,758.49	/

涉及政府补助的项目：

单位：元 币种：人民币

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
车辆补助	261,646.78		120,759.96		140,886.82	与资产相关
太阳能光电补贴[注]	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	123,471,705.00			144,134,205.00	与资产相关
土地整理补偿	28,950,666.67				28,950,666.67	与资产相关
平阳县西湾围垦工程省补助资金		5,000,000.00			5,000,000.00	与资产相关
合计	59,964,813.45	128,471,705.00	120,759.96	2,190,000.00	186,125,758.49	/

其他说明：

注：期初递延收益中太阳能光电补贴系政府对子公司杭州新潮明珠置业有限公司购买安装太阳能发电板的太阳能发电补助。根据中华人民共和国财政部办公厅、中华人民共和国科学技术部办公厅、国家能源局综合司、中华人民共和国住房和城乡建设部办公厅《关于清算 2012 年金太阳和光电建筑应用示范项目的通知》（财办建〔2013〕90 号）的相关规定，对于 2014 年 6 月 30 日后完工并网的项目，取消示范资格并收回此前拨付的补助资金。由于施工计划修改，该项目未能在约定的时间内完工，需退回相关补助资金，故结转其他应付款。

## 38、其他非流动负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
北方国际信托股份有限公司		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
苏州信托股份有限公司		343,480,000.00
中建投信托有限责任公司		579,000,000.00
中江国际信托股份有限公司	272,200,000.00	200,000,000.00
安信信托投资股份有限公司	2,185,000,000.00	822,500,000.00
中国长城资产管理公司杭州办事处	623,309,670.00	0
昆仑信托有限责任公司	298,600,000.00	0
中国民生信托有限公司	80,100,000.00	0
合计	3,459,209,670.00	2,844,980,000.00

## 其他说明：

1) 2012 年本公司将对子公司浙江允升投资集团有限公司的 15 亿元债权转让给北方国际信托股份有限公司，并收到第一笔标的债权转让款人民币 8.5 亿元，2013 年收到第二笔标的债权转让款人民币 6.5 亿元。对于收到的上述转让款，本公司账面作为负债处理，其中 8.5 亿元期初已转入一年内到期的非流动负债。本期公司已归还全部债权转让款人民币 15 亿元。

2) 2013 年中国华融资产管理股份有限公司浙江省分公司受让了长安国际信托股份有限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，期末转入一年内到期的非流动负债。

3) 2013 年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股份有限公司，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 万元期初已转入一年内到期的非流动负债。本期公司归还部分债权转让款人民币 13,730 万元，剩余 34,348 万元转入一年内到期的非流动负债。

4) 2013 年本公司将持有的新湖控股 44,985 万股股权收益权转让给中建投信托有限责任公司，转让价格为 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) 2013 年本公司将持有的甘肃西北矿业集团有限公司 21,500 万股股权收益权转让给中建投信托有限责任公司，转让价格为 33,000 万元，该项收益权将由公司回购，故收到的转让款作为负债处理，期末转入一年内到期的非流动负债。

6) 2013 年本公司将持有的新湖控股 61,225 万股股权收益权转让给中江国际信托股份有限公司（以下简称中江信托），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 万元期初已转入一年内到期的非流动负债。本期公司归还部分债权转让款人民币 10,000 万元，剩余 20,000 万元转入一年内到期的非流动负债。



7) 本期本公司将持有的新湖控股 60,012 万股股权收益权转让给中江信托，转让价格为 30,000 万元，本期收到部分转让款 27,220 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。

8) 2013 年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），并收到部分转让款 2,750 万元，本期收到剩余转让款 1,750 万元。该项股权及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。

9) 2013 年根据本公司与安信信托签署的编号为 AXXT(2013)JHXT09 -TZHZ01 的《投资合作协议》，约定安信信托受让本公司对子公司乐清新湖置业有限公司的债权，受让债权金额不超过 12 亿元期初债权转让款余额为 79,500 万元，本期公司收到转让款 39,000 万元，期末债权转让款 118,500 万元账面作为负债处理。

10) 本期本公司将持有的子公司浙江允升投资集团有限公司 100%的股权收益权转让给安信信托，转让价格为 10 亿元，该项收益权将由公司回购，故收到的转让款作为负债处理。

11) 本期中国长城资产管理公司杭州办事处受让了子公司嘉兴新国浩商贸有限公司对本公司的债权 69,256.63 万元。对于该债权转让，公司作为负债处理，其中 6,925.663 万元期末转入一年内到期的非流动负债。

12) 本期本公司将持有的“新湖长江公园”项目西区 C 地块 100%的项目收益权转让给昆仑信托有限责任公司，转让价格为 29,860 万元，该项收益权将由公司回购，故收到的转让款作为负债处理。

13) 本期本公司将持有的二级子公司浙江新兰得置业有限公司 100%的股权收益权转让给中国民生信托有限公司，转让价格为 30,000 万元，该项收益权将由公司回购，故收到的转让款作为负债处理，其中 21,990 万元期末转入一年内到期的非流动负债。

### 39、股本

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、-）				小计	期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他		
股份总数	6,258,857,807.00	1,773,958,060.00				1,773,958,060.00	8,032,815,867.00

其他说明：

根据本公司第八届董事会第十六次会议和 2013 年度第二次临时股东大会决议，并经中国证券监督管理委员会（以下简称中国证监会）《关于核准新湖中宝股份有限公司非公开发行股票批复》（证监许可〔2014〕885 号）核准，本期公司获准非公开发行人民币普通股。本次非公开

发行共计募集资金净额为 5,437,176,556.12 元，其中计入实收资本 1,773,958,060.00 元，计入资本公积（股本溢价）3,663,218,496.12 元。公司本次增资，业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审验并由其出具了天健验（2014）246 号验资报告。公司已于 2014 年 12 月 11 日办妥相关工商变更登记手续。

#### 40、资本公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	761,541,422.10	3,676,025,682.93		4,437,567,105.03
其他资本公积	91,392,687.79	1,098,960.01	102,797,995.32	-10,306,347.52
合计	852,934,109.89	3,677,124,642.94	102,797,995.32	4,427,260,757.510

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

1) 资本溢价（股本溢价）本期增加 3,676,025,682.93 元，其中：①公司非公开发行股票产生的股本溢价 3,663,218,496.12 元；②公司本期收购子公司少数股东股权，收购成本与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日开始持续计算的可辨认净资产份额之间的差额 12,807,186.81 元增加资本公积（股本溢价）。

2) 其他资本公积本期增加系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）。

3) 其他资本公积本期减少 102,797,995.32 元，其中：①本期本公司之联营公司资本公积减少，本公司权益法核算相应减少资本公积（其他资本公积）18,530,202.77 元；②本期股票期权激励计划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；③本期盛京银行股份有限公司（以下简称盛京银行）增发股份，本公司未同比例增资导致持股比例下降，调整对其长期股权投资账面价值，同时减少资本公积（其他资本公积）69,732,462.99 元。

#### 41、其他综合收益

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益	202,937,242.14						202,937,242.14
其中：重新计算设定受益计划净负债和净资产的变动							
权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额							
其他	202,937,242.14						202,937,242.14

二、以后将重分类进损益的其他综合收益	-134,171,538.21	276,311,427.36	-2,083,018.41		278,394,445.77		144,222,907.56
其中：权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-52,499,770.48	71,670,050.55	-2,083,018.41		73,753,068.96		21,253,298.48
可供出售金融资产公允价值变动损益	-78,198,780.18	204,312,866.66			204,312,866.66		126,114,086.48
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益							
现金流量套期损益的有效部分							
外币财务报表折算差额	-3,472,987.55	328,510.15			328,510.15		-3,144,477.40
其他综合收益合计	68,765,703.93	276,311,427.36	-2,083,018.41		278,394,445.77		347,160,149.70

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

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

#### 42、 盈余公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	593,749,983.47	94,742,010.32		688,491,993.79
任意盈余公积	2,838,547.34			2,838,547.34
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	596,588,530.81	94,742,010.32		691,330,541.13

#### 43、 未分配利润

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	5,123,076,114.95	4,610,444,977.52
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	5,123,076,114.95	4,610,444,977.52
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,081,922,249.92	983,137,478.08
减：提取法定盈余公积	94,742,010.32	88,716,014.39
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		

应付普通股股利	388,049,184.03	381,790,326.26
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	5,722,207,170.52	5,123,076,114.95

调整期初未分配利润明细:

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0 元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0 元。

#### 44、营业收入和营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	10,966,612,560.67	8,567,938,768.67	9,070,557,240.87	6,958,603,566.94
其他业务	71,726,517.25	28,529,095.97	138,483,123.69	16,290,047.91
合计	11,038,339,077.92	8,596,467,864.64	9,209,040,364.56	6,974,893,614.85

#### 45、营业税金及附加

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税	2,322.35	10,030.83
营业税	332,083,290.02	233,983,636.14
城市维护建设税	23,503,924.19	16,555,992.40
教育费附加	10,233,613.25	7,199,698.40
资源税		
地方教育附加	6,822,408.83	4,589,376.17
土地增值税	342,039,857.75	196,429,789.32
其他	183,841.14	230,740.54
合计	714,869,257.53	458,999,263.80

#### 46、销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	118,353,967.59	119,430,281.95
职工薪酬	97,096,223.70	86,386,370.26
租赁费	18,920,834.39	18,098,458.39
折旧费	9,934,670.21	9,299,913.42
办公费	23,899,899.18	16,286,439.31
劳务费	12,300,358.74	11,075,292.57
会务费	7,886,798.54	7,962,694.14
期货风险准备金	5,273,761.54	5,539,634.40
差旅费	7,925,081.81	5,365,171.29
业务招待费	4,838,083.52	5,015,919.09
其他	39,643,385.43	36,962,382.52
合计	346,073,064.65	321,422,557.34

## 47、管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	96,348,153.69	84,986,151.63
税金	46,834,583.16	44,324,841.75
业务招待费	30,155,391.36	31,730,878.32
折旧费	19,341,128.83	17,099,871.05
股权激励费用	-13,436,369.55	17,050,936.51
办公费	32,442,541.00	27,592,805.13
差旅费	12,051,244.10	10,620,574.20
交通费	11,115,346.63	12,079,873.29
中介机构费	13,334,532.10	15,221,192.32
咨询服务费	17,086,411.94	17,545,018.38
租赁费	4,435,971.92	4,720,183.57
会务费	4,536,520.80	3,723,305.77
其他	15,898,288.96	21,103,409.23
合计	290,143,744.94	307,799,041.15

## 48、财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	742,807,390.84	644,329,763.71
减：利息收入	-187,177,155.23	-158,282,604.42
汇兑损失	69,203.77	1,118,302.05
减：汇兑收益	-285,086.59	-6,746.19
其他	100,175,880.30	126,470,317.88
合计	655,590,233.09	613,629,033.03

## 49、资产减值损失

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-7,654,160.20	118,389,277.65
二、存货跌价损失	13,471,887.12	25,411,589.75
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	5,817,726.92	143,800,867.40

## 50、公允价值变动收益

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产	1,509,299.02	1,299,565.20
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益	843,540.00	-2,980.00
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融负债	-395,970.00	
按公允价值计量的投资性房地产		
合计	1,113,329.02	1,299,565.20

## 51、投资收益

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	627,744,577.76	285,297,137.56
处置长期股权投资产生的投资收益	429,418,359.48	365,314,260.27
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	113,393.26	162,566.48
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	532,139.31	-225,600.28
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益	600,000.00	15,183,238.10
处置可供出售金融资产取得的投资收益	22,000,000.00	208,901,517.64
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	-25,739,384.20	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债持有期间取得的投资收益	1,163,572.83	0
信托分红及转让收益	242,054.79	2,265,894.91
合计	1,056,074,713.23	876,899,014.68

## 52、营业外收入

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	557,832.62	717,143.56	557,832.62
其中：固定资产处置利得	557,832.62	717,143.56	557,832.62
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠	2,980,000.00		2,980,000.00
政府补助	4,675,010.15	16,815,862.85	4,675,010.15
罚没收入	10,325,043.00	461,400.00	10,325,043.00
违约金	910,822.69	840,471.50	910,822.69
其他	1,517,363.49	65,960,005.43	1,517,363.49
合计	20,966,071.95	84,794,883.34	20,966,071.95

计入当期损益的政府补助

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
财政补助	3,955,462.37	10,879,102.89	与收益相关
金融扶持		2,376,000.00	与收益相关
重点企业扶持		3,000,000.00	与收益相关
车辆补助	120,759.96	120,759.96	与资产相关
其他	598,787.82	440,000.00	与收益相关
合计	4,675,010.15	16,815,862.85	/

### 53、营业外支出

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	224,776.96	337,546.18	224,776.96
其中：固定资产处置损失	224,776.96	337,546.18	224,776.96
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	2,206,100.00	3,483,000.00	2,206,100.00
延迟交房违约金	64,489.00	1,319,009.76	64,489.00
地方水利建设基金	6,890,835.87	5,371,672.67	
罚款支出	48,735.37	127,075.51	48,735.37
盘亏毁损损失		41,427.48	
其他	2,418,639.17	247,796.45	2,418,639.17
合计	11,853,576.37	10,927,528.05	4,962,740.50

### 54、所得税费用

#### (1) 所得税费用表

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	339,255,523.16	338,332,943.95
递延所得税费用	10,417,831.89	27,687,176.28
合计	349,673,355.05	366,020,120.23

#### (2) 会计利润与所得税费用调整过程：

项目	本期发生额
利润总额	1,495,677,723.98
按法定/适用税率计算的所得税费用	373,919,431.00
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	-8,643,380.29
非应税收入的影响	-144,882,301.84
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	4,435,972.26
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-1,075,393.38
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	82,271,769.96
研发费用加计扣除影响	-1,052,906.37
其他永久性差异对当期所得税影响	31,600,075.20

对前期未确认递延所得税资产而在本期确认的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	-4,128,077.04
对前期已确认递延所得税资产而本期不再确认的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	17,228,165.55
所得税费用	349,673,355.05

## 55、其他综合收益

其他综合收益的税后净额详见本财务报告七、41 其他综合收益之说明。

## 56、现金流量表项目

### (1). 收到的其他与经营活动有关的现金:

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	162,664,144.00	245,978,105.38
除税费返还外的其他政府补助	133,025,955.19	45,634,521.89
押金、保证金、代收款等	315,672,915.04	270,522,531.35
用于按揭担保的保证金	40,509,639.13	18,337,752.95
银行存款利息收入	68,336,807.14	53,089,134.09
土地收回补偿款		116,500,000.00
保证金封闭圈划入自有资金户的资金		60,793,171.30
其他	63,680,700.47	61,234,297.57
合计	783,890,160.97	872,089,514.53

### (2). 支付的其他与经营活动有关的现金:

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	62,422,368.15	219,948,906.05
押金、保证金、代收款等	321,360,226.22	228,277,963.49
管理费用	133,800,002.21	133,928,060.77
销售费用	225,210,753.76	195,889,038.28
用于按揭担保的保证金	41,064,686.52	62,284,520.12
自有资金转入分离账户	104,977,008.46	
其他	46,163,037.20	31,479,752.28
合计	934,998,082.52	871,808,240.99

### (3). 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回拆出款项	150,000,000.00	306,101,026.24
收到股权认购款	162,000,000.00	
收到债权认购款	51,793,140.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	157,411,070.00	
其他	5,790,616.24	
合计	526,994,826.24	306,101,026.24



## (4). 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
拆出款项	150,000,000.00	413,500,000.00
退回股权认购款	162,000,000.00	
收购债权	23,338,315.56	
其他	5,758,299.08	
合计	341,096,614.64	413,500,000.00

## (5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
拆入款项	305,439,963.33	841,917,800.00
收到筹资票据贴现	1,838,638,000.02	879,473,860.00
票据保证金	146,000,000.00	100,300,000.00
用于银行借款质押的定期存单	492,377,111.11	236,000,000.00
贷款保证金	40,734,656.58	24,000,000.00
其他	12,762,683.04	2,467,668.10
合计	2,835,952,414.08	2,084,159,328.10

## (6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
归还拆入款项	279,819,731.73	582,215,951.76
质押的贷款保证金	101,041,624.95	27,511,251.46
用于银行借款质押的定期存单	159,400,000.00	542,252,000.00
银行承兑汇票保证金	560,284,000.00	127,800,000.00
银行咨询费等其他融资费用	305,011,104.43	230,522,895.09
支付筹资票据承兑	1,200,000,000.00	1,065,000,000.00
收购小股东股权	20,058,002.00	
其他	19,249.97	
合计	2,625,633,713.08	2,575,302,098.31

## 57. 现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	1,146,004,368.93	974,541,801.93
加：资产减值准备	5,817,726.92	143,800,867.40
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	44,329,969.52	50,883,538.55
无形资产摊销	6,325,754.56	6,519,888.43
长期待摊费用摊销	1,922,663.20	4,865,385.49
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	-340,639.91	-386,037.78

(收益以“－”号填列)		
固定资产报废损失(收益以“－”号填列)	7,584.25	11,164.40
公允价值变动损失(收益以“－”号填列)	-1,113,329.02	-1,299,565.20
财务费用(收益以“－”号填列)	839,963,577.89	744,008,372.80
投资损失(收益以“－”号填列)	-1,056,074,713.23	-876,899,014.68
递延所得税资产减少(增加以“－”号填列)	9,978,220.54	27,467,417.16
递延所得税负债增加(减少以“－”号填列)	439,611.35	219,759.12
存货的减少(增加以“－”号填列)	-8,005,255,703.32	-6,562,956,621.13
经营性应收项目的减少(增加以“－”号填列)	2,001,398,741.03	1,073,281,963.81
经营性应付项目的增加(减少以“－”号填列)	-1,836,365.69	3,554,308,595.70
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-5,008,432,532.98	-861,632,484.00
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	9,285,881,190.50	7,340,191,501.41
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	1,945,689,689.09	2,140,947,761.81

## (2) 本期支付的取得子公司的现金净额

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	26,500,000.00
其中: 杭州余杭财经投资有限公司	19,000,000.00
杭州鸬鸟旅游开发有限公司	7,500,000.00
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	665.73
其中: 杭州余杭财经投资有限公司	326.41
杭州鸬鸟旅游开发有限公司	339.32
加: 以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	26,499,334.27

## (3) 本期收到的处置子公司的现金净额

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	186,967,784.94
其中: 桐乡新湖升华置业有限公司	186,967,784.94
减: 丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	314,773.24
其中: 桐乡新湖升华置业有限公司	314,773.24
加: 以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	72,800,000.00
其中: 上海新湖明珠置业有限公司	72,800,000.00
处置子公司收到的现金净额	259,453,011.70

## (4) 现金和现金等价物的构成

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	9,285,881,190.50	7,340,191,501.41
其中：库存现金	690,379.29	1,084,147.32
可随时用于支付的银行存款	9,274,616,255.52	7,087,664,275.33
可随时用于支付的其他货币资金	10,574,555.69	251,443,078.76
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	9,285,881,190.50	7,340,191,501.41
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

不属于现金及现金等价物的货币资金情况的说明：

期末银行存款中用于质押的定期存款 464,400,000.00 元，其他货币资金中用于质押的保证金、期货客户保证金、贷款保证金、按揭保证金、工程保证金等 3,001,874,377.54 元，因使用受到限制，不属于现金及现金等价物。

#### 58、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：无

#### 59、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	3,466,274,377.54	详见本财务报告七、1 货币资金之说明
存货	934,559,631.20	质押
固定资产	21,981,952,842.76	抵押
无形资产	70,725,600.00	质押
长期股权投资	3,154,833,745.69	质押
投资性房地产	243,436,675.36	抵押
固定资产	64,030,847.16	抵押
无形资产	6,464,904.38	抵押
开发支出	774,812,781.10	抵押
合计	30,697,091,405.19	/

#### 60、外币货币性项目

##### (1). 外币货币性项目：

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	4,745,296.12	6.1190	29,036,466.96
其中：美元	4,745,296.12	6.1190	29,036,466.96

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

适用 不适用

## 八、合并范围的变更

### 1、非同一控制下企业合并

#### (1). 本期发生的非同一控制下企业合并

单位: 元 币种: 人民币

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
杭州余杭财经投资有限公司	2014-11-14	19,000,000.00	100	购买	2014-11-14	工商变更登记完成日	/	-25,762.87
杭州鸬鸟旅游开发有限公司	2014-11-14	7,500,000.00	100	购买	2014-11-14	工商变更登记完成日	/	-5,111.28

其他说明:

1) 根据本公司之子公司浙江新湖房地产集团有限公司 (以下简称浙江新湖) 于2014年10月8日签订的《股权及债权转让协议》, 浙江新湖以1,900万元受让杭州余杭财经投资有限公司100%股权。浙江新湖已分别于2014年10月10日及2014年12月4日共支付股权转让款1,900万元, 办理了相应的财产权交接手续。杭州余杭财经投资有限公司已于2014年11月14日完成相关工商变更登记手续, 故公司自2014年12月起将其纳入合并财务报表范围。

2) 根据浙江新湖之子公司杭州新湖鸬鸟置业有限公司 (以下简称鸬鸟置业) 于2014年10月8日签订的《股权及债权转让协议》, 鸬鸟置业以750万元受让杭州鸬鸟旅游开发有限公司100%股权。鸬鸟置业已分别于2014年10月10日及2014年12月4日共支付股权转让款750万元, 办理了相应的财产权交接手续。杭州鸬鸟旅游开发有限公司已于2014年11月14日完成相关工商变更登记手续, 故公司自2014年12月起将其纳入合并财务报表范围。

#### (2). 合并成本及商誉

单位: 元 币种: 人民币

合并成本	
--现金	26,500,000.00
--非现金资产的公允价值	
--发行或承担的债务的公允价值	

—发行的权益性证券的公允价值	
—或有对价的公允价值	
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
—其他	
合并成本合计	26,500,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	26,500,000.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	0

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

以交易双方协商价确定。详见本财务报告八、1 本期发生的非同一控制下企业合并之说明。

### (3). 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元 币种：人民币

	杭州余杭财经投资有限公司		杭州鸬鸟旅游开发有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价
资产：	40,672,502.56	23,121,094.29	9,165,883.00	1,064,357.32
货币资金	326.41	326.41	339.32	339.32
应收款项	14,020,000.00	14,020,000.00		
存货	21,627,361.76	4,075,953.49	9,160,534.18	1,059,008.50
固定资产	24,814.39	24,814.39	5,009.50	5,009.50
无形资产				
可供出售金融资产	5,000,000.00	5,000,000.00		
负债：	21,672,502.56	21,672,502.56	1,665,883.00	1,665,883.00
借款				
应付款项	21,672,502.56	21,672,502.56	1,665,883.00	1,665,883.00
递延所得税负债				
净资产	19,000,000.00	1,448,591.73	7,500,000.00	-601,525.68
减：少数股东权益				
取得的净资产	19,000,000.00	1,448,591.73	7,500,000.00	-601,525.68

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

以交易双方协商价确定。详见本财务报告八、1 本期发生的非同一控制下企业合并之说明。

### (4). 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并且在报告期内取得控制权的交易

适用 不适用

## 2、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例(%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的	丧失控制权之日剩余股权的	按照公允价值重新计量剩余	丧失控制权之日剩余股权公	与原子公司股权投资相关的

						产份额的差额		账面价值	公允价值	股权产生的利得或损失	允价值的确定方法及主要假设	其他综合收益转入投资损益的金额
桐乡新湖升华置业有限公司	186,967,784.94	100	转让	2014-9-25	工商变更登记完成日	110,530,110.76						

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形  
适用 不适用

### 3、其他原因的合并范围变动

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

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	认缴出资额	出资比例
启东江海乡村俱乐部有限公司	新设	2014-3-25	1,000,000.00	100%
南通启仁置业有限公司	新设	2014-10-29	50,000,000.00	100%
平阳新湖房地产开发有限公司	新设	2014-3-11	10,000,000.00	100%
平阳隆恒置业有限公司	新设	2014-7-9	5,100,000.00	51%
香港新澳投资有限公司	新设	2014-6-18	10,000.00 美元	100%

## 九、在其他主体中的权益

## 1、在子公司中的权益

## (1). 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
沈阳沈北金谷置业有限公司	沈阳	沈阳	房地产业		100	设立
天津新湖凯华投资有限公司	天津	天津	房地产业		100	设立
滨州新湖房地产开发有限公司	滨州	滨州	房地产业	100		设立
嘉兴市南湖国际教育投资有限公司	嘉兴	嘉兴	教育产业的投资、开发		100	设立
嘉兴南湖国际实验中学	嘉兴	嘉兴	普通中学		100	设立
上海众孚实业有限公司	上海	上海	实业投资		100	设立
杭州新湖明珠置业有限公司	杭州	杭州	房地产业		70	设立
天津新湖中宝投资有限公司	天津	天津	房地产业	100		设立
九江新湖中宝置业有限公司	九江	九江	房地产业	70		设立
启东新湖投资开发有限公司	南通	南通	江海滩涂围垦	100		设立
嘉兴新湖中房置业有限公司	嘉兴	嘉兴	房地产业	51		设立
丽水新湖置业有限公司	丽水	丽水	房地产业		100	设立
沈阳青蓝装饰工程有限公司	沈阳	沈阳	装修、景观园林工程		100	设立
义乌北方(天津)国际商贸城有限公司	天津	天津	市场建设、房地产开发	48	52	设立
舟山新湖保亿置业有限公司	舟山	舟山	房地产业		55	设立
新湖影视传播有限公司	杭州	杭州	影视投资、广告、文化教育培训等	100		设立
嘉兴南湖国际教育文化交流中心	嘉兴	嘉兴	教育培训		80	设立
香港新湖投资有限公司	香港	香港	投资	100		设立
沈阳新湖明珠置业有限公司	沈阳	沈阳	房地产业		100	设立
贵州新湖能源有限公司	毕节	毕节	矿产品销售、能源项目投资	100		设立
东阳新湖艺人经纪有限公司	横店	横店	艺人经纪		100	设立
南通新湖置业有限公司	南通	南通	房地产业	40	60	设立
南通启阳建设开发有限公司	南通	南通	房地产业	40	60	设立
泰昌投资有限公司	香港	香港	投资		100	设立
杭州新湖鸬鸟置业有限公司	杭州	杭州	房地产业		100	设立
天津义乌北方国际商贸城市场管理有限公司	天津	天津	市场管理及服务		100	设立
乐清新湖置业有限公司	乐清	乐清	房地产业	65		设立
苏州充橙商业管理有限公司	吴江	吴江	商业管理		100	设立
平阳伟成置业有限公司	平阳	平阳	房地产业	51		设立
上海新湖瑞丰金融服务有限公司	上海	上海	资产管理		91.67[注 1]	设立

嘉兴中宝教育科技有限公司	嘉兴	嘉兴	教育设备的销售、售后服务		80.00[注 2]	设立
上海融喆投资发展有限公司	上海	上海	投资	60		设立
南通启新置业有限公司	南通	南通	房地产业	40	60	设立
天津海建市政工程有限公司	天津	天津	市政、装修、景观		100	设立
瑞安市中宝置业有限公司	瑞安	瑞安	房地产业		60.00[注 3]	设立
平阳新湖房地产开发有限公司	平阳	平阳	房地产业		99.80[注 4]	设立
启东江海乡村俱乐部有限公司	南通	南通	健身、垂钓、会议服务;农作物种植、销售、租赁		100	设立
香港新澳投资有限公司	香港	香港	投资	100		设立
南通启仁置业有限公司	南通	南通	房地产业	40	60	设立
平阳隆恒置业有限公司	平阳	平阳	房地产业	51		设立
沈阳新湖房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产业	100		同一控制下企业合并
泰安新湖房地产开发有限公司	泰安	泰安	房地产业	100		同一控制下企业合并
江苏新湖宝华置业有限公司	句容	句容	房地产业	100		同一控制下企业合并
苏州新湖置业有限公司	吴江	吴江	房地产业	100		同一控制下企业合并
芜湖长江长置业有限公司	芜湖	芜湖	房地产业	100		同一控制下企业合并
上海中瀚置业有限公司	上海	上海	房地产业	100		同一控制下企业合并
浙江新湖房地产集团有限公司	杭州	杭州	房地产业	100		同一控制下企业合并
杭州新湖美丽洲置业有限公司	杭州	杭州	房地产业	100		同一控制下企业合并
衢州新湖房地产开发有限公司	衢州	衢州	房地产业		100	同一控制下企业合并
九江新湖远洲置业有限公司	九江	九江	房地产业	70		同一控制下企业合并
杭州兴和投资发展有限公司	杭州	杭州	实业投资		100	同一控制下企业合并
上海新湖房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	20	78	同一控制下企业合并
绍兴百大房地产有限责任公司	绍兴	绍兴	房地产业	90	10	同一控制下企业合并
绍兴市红太阳物业管理有限公司	绍兴	绍兴	物业管理	10	90	同一控制下企业合并
温州新湖房地产开发有限公司	温州	温州	房地产业	90	9.8[注 5]	同一控制下企业合并
浙江允升投资集团有限公司	嘉兴	嘉兴	实业投资	100		非同一控制下企业合并



杭州大清谷旅游开发有限公司	杭州	杭州	旅游服务		90	非同一控制下企业合并
嘉兴新国浩商贸有限公司	嘉兴	嘉兴	商业贸易		100	非同一控制下企业合并
新湖期货有限公司	杭州	杭州	商品、金融期货经纪	20.56	71.11	非同一控制下企业合并
浙江新兰得置业有限公司	杭州	杭州	房地产业		100	非同一控制下企业合并
丰宁承龙矿业有限公司	丰宁	丰宁	矿产品勘查、购销	80		非同一控制下企业合并
浙江澳辰地产发展有限公司	兰溪	兰溪	房地产业		100	非同一控制下企业合并
平阳县利得海涂围垦开发有限公司	平阳	平阳	海涂开发	51		非同一控制下企业合并
杭州余杭财经投资有限公司	杭州	杭州	投资		100	非同一控制下企业合并
杭州鸬鸟旅游开发有限公司	杭州	杭州	旅游资源开发		100	非同一控制下企业合并

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

- 1) 本公司持股 91.67% 的新湖期货有限公司持有上海新湖瑞丰金融服务有限公司 100% 股权，故本公司对上海新湖瑞丰金融服务有限公司的表决权比例为 100%。
- 2) 本公司持股 80% 的嘉兴南湖国际教育文化交流中心持有嘉兴中宝教育科技有限公司 100% 股权，故本公司对嘉兴中宝教育科技有限公司的表决权比例为 100%。
- 3) 本公司持股 60% 的上海融喆投资发展有限公司持有瑞安市中宝置业有限公司 100% 股权，故本公司对瑞安市中宝置业有限公司的表决权比例为 100%。
- 4) 本公司持股 99.80% 的温州新湖房地产开发有限公司持有平阳新湖房地产开发有限公司 100% 股权，故本公司对平阳新湖房地产开发有限公司的表决权比例为 100%。
- 5) 本公司直接持有温州新湖房地产开发有限公司 90% 股权，本公司持股 98% 的上海新湖房地产开发有限公司持有温州新湖房地产开发有限公司 10% 股权，故本公司对温州新湖房地产开发有限公司的表决权比例为 100%。

## (2). 重要的非全资子公司

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例 (%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
杭州新湖明珠置业有限公司	30.00	6,542.97		8,208.21
九江新湖中宝置业有限公司	30.00	1,345.12		5,392.13
九江新湖远洲置业有限公司	30.00	-381.63	2,280.00	6,245.31

## (3). 重要非全资子公司的主要财务信息

单位:万元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
杭州新湖明珠置业有限公司	172,295.54	355.53	172,651.07	73,789.53	71,500.84	145,290.37	201,950.85	1,733.11	203,683.96	157,914.16	40,219.00	198,133.16
九江新湖中宝置业有限公司	191,251.23	409.49	191,660.72	135,086.94	38,600.00	173,686.94	177,582.83	383.63	177,966.46	120,876.42	43,600.00	164,476.42
九江新湖远洲置业有限公司	77,639.17	3,202.03	80,841.20	44,023.49	16,000.00	60,023.49	79,803.65	2,293.84	82,097.49	24,407.69	28,000.00	52,407.69

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
杭州新湖明珠置业有限公司	129,696.85	21,809.89	21,809.89	14,899.70		-1,559.98	-1,559.98	27,363.34
九江新湖中宝置业有限公司	30,532.98	4,483.73	4,483.73	2,423.20	47,650.13	5,405.20	5,405.20	-1,542.25
九江新湖远洲置业有限公司	20,576.58	-1,272.10	-1,272.10	15,768.09	53,754.54	14,185.58	14,185.58	10,805.69

## 2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

### (1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明:

子公司名称	变动时间	变动前持股比例	变动后持股比例
杭州新湖鸬鸟置业有限公司	2014-11-14	90%	100%
新湖影视传播有限公司	2014-6-18	70%	100%
嘉兴南湖国际教育文化交流中心	2014-12-12	51%	80%

### (2). 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响:

单位:元 币种:人民币

	杭州新湖鸬鸟置业有限公司	新湖影视传播有限公司	嘉兴南湖国际教育文化交流中心
购买成本/处置对价			
--现金	5,000,000.00	2.00	58,000.00
--非现金资产的公允价值			
购买成本/处置对价合计	5,000,000.00	2.00	58,000.00
减:按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	4,150,250.72	13,577,450.77	137,487.32
差额	849,749.28	-13,577,448.77	-79,487.32
其中:调整资本公积	849,749.28	-13,577,448.77	-79,487.32
调整盈余公积			
调整未分配利润			

#### 其他说明

注:本期本公司之子公司浙江新湖收购杭州余杭财经投资有限公司,将其持有的鸬鸟置业 10% 股权纳入本公司合并范围。本公司编制合并财务报表时,将上述 10% 股权的账面价值 5,000,000.00 元作为购置成本。

## 3、在合营企业或联营企业中的权益

### (1). 重要的合营企业或联营企业

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
海宁绿城新湖房地产开发有限公司	海宁	海宁	房地产开发、销售		50	权益法核算
新湖控股有限公司	杭州	杭州	实业投资	48		权益法核算
盛京银行股份有限公司	沈阳	沈阳	金融服务	5.31		权益法核算
内蒙古合和置业有限公司	呼和浩特	呼和浩特	房地产开发、销售	20		权益法核算
甘肃西北矿业集团有限公司	兰州	兰州	有色金属产业投资	34.4		权益法核算
温州银行股份有限公司	温州	温州	金融服务	13.96		权益法核算

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

公司持有盛京银行、温州银行的股权比例分别为5.31%和13.96%，分别为该两家公司的第三、单一第一大股东，且公司在该两家公司董事会派有董事，对该两家公司具有重大影响。

## (2). 重要合营企业的主要财务信息

单位：万元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
	海宁绿城新湖房地产开发有限公司	海宁绿城新湖房地产开发有限公司
流动资产	152,034.94	166,156.12
其中：现金和现金等价物	9,044.67	7,078.66
非流动资产	10,246.82	11,860.22
资产合计	162,281.76	178,016.34
流动负债	149,753.94	121,511.55
非流动负债		26,900.00
负债合计	149,753.94	148,411.55
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	12,527.82	29,604.79
按持股比例计算的净资产份额	6,263.91	14,802.39
调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他		
对合营企业权益投资的账面价值	6,263.91	14,802.39
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入	28,949.78	99,546.27
财务费用	132.90	74.92
所得税费用	2,491.69	8,169.26
净利润	12,923.03	24,299.99
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	12,923.03	24,299.99
本年度收到的来自合营企业的股利	15,000.00	

## (3). 重要联营企业的主要财务信息

单位：万元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额				期初余额/ 上期发生额			
	新湖控股有限公司	盛京银行股份有限公司	甘肃西北矿业集团有限公司	温州银行股份有限公司	新湖控股有限公司	盛京银行股份有限公司	甘肃西北矿业集团有限公司	温州银行股份有限公司
流动资产	2,751,958.13	[注 1]	33,240.80	[注 1]	1,230,672.23		47,210.74	
非流动资产	516,315.73		243,471.18		554,065.88		228,719.81	
资产合计	3,268,273.86	50,337,051.40	276,711.98	12,628,263.06	1,784,738.10	35,540,007.60	275,930.55	
流动负债	2,323,099.28		87,547.53		1,067,535.96		30,052.88	
非流动负债	310,729.23		14,760.00		172,297.44		60,652.43	
负债合计	2,633,828.50	46,723,702.90	102,307.53	11,690,535.24	1,239,833.40	33,383,336.50	90,705.31	

少数股东权益	156,265.38	43,393.20	-436.68		102,883.65	41,502.70	217.86	
归属于母公司股东权益	478,179.98	3,569,955.30	174,841.13	937,727.82	442,021.05	2,115,168.40	185,007.38	
按持股比例计算的净资产份额	229,526.39	189,689.27	60,145.35	130,878.55	212,170.11	154,919.36	63,642.54	
调整事项	25,811.64	5,076.42		5,899.67	25,811.64	7,023.46		
--商誉	25,811.64	5,076.42		5,899.67	25,811.64	7,023.46		
--内部交易未实现利润								
--其他								
对联营企业权益投资的账面价值	255,338.03	194,765.69	60,145.35	136,778.21	237,981.74	161,942.83	63,642.54	
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值								
营业收入	257,463.38	1,120,476.30	934.58	317,768.76[注2]	336,885.30	886,527.50	519.43	
净利润	37,628.54	540,493.30	-6,827.28	64,602.52	-37,197.45	485,233.20	-6,835.23	
终止经营的净利润								
其他综合收益	-1,441.59	81,427.60		4,067.55	8,317.24	-27,897.70		
综合收益总额	36,186.95	621,920.90	-6,827.28	68,670.07	-28,880.21	457,335.50	-6,835.23	
本年度收到的来自联营企业的股利		3,000.00		1,050.00				

其他说明

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

[注 2] 温州银行利润表包含的期间为 2014 年度。

#### (4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：万元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
联营企业：		
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	25.27	-3,443.22
--其他综合收益		
--综合收益总额	25.27	-3,443.22

## (5). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位:万元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期末确认的损失 (或本期分享的净利润)	本期末累积未确认的损失
内蒙古合和置业有限公司	22,685.60	-126.36	22,559.25

## 十、与金融工具相关的风险

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

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

## (一) 信用风险

信用风险,是指金融工具的一方不能履行义务,造成另一方发生财务损失的风险。

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

## 1. 银行存款

本公司将银行存款存放于信用评级较高的金融机构,故其信用风险较低。

## 2. 应收款项

由于本公司仅与经认可的且信用良好的第三方进行交易,所以无需担保物。信用风险集中按照客户进行管理。截至2014年12月31日,本公司特定信用风险集中,应收账款的87.17%(2013年12月31日:99.93%)源于余额前五名客户。本公司对应收账款余额未持有任何担保物或其他信用增级。

## (二) 流动风险

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

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

## 金融负债按剩余到期日分类

项 目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
金融机构借款	32,130,386,300.00	36,465,927,020.66	17,902,443,206.96	14,315,405,354.30	4,248,078,459.40
应付票据	950,550,000.00	950,550,000.00	950,550,000.00		

应付账款	1,507,643,548.14	1,507,643,548.14	1,507,643,548.14		
应付利息	196,158,776.14	196,158,776.14	196,158,776.14		
其他应付款	2,049,501,903.46	2,049,501,903.46	2,049,501,903.46		
应付债券	1,466,923,705.73	1,670,059,873.78	131,909,959.67	1,538,149,914.11	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	157,807,040.00	160,109,902.44	160,109,902.44		
应付股利	1,787,227.10	1,787,227.10	1,787,227.10		
小计	38,460,758,500.57	43,001,738,251.72	22,900,104,523.91	15,853,555,268.41	4,248,078,459.40

(续上表)

项目	期初数				
	账面价值	未折现合同金额	1年以内	1-3年	3年以上
金融机构借款	27,747,027,500.00	31,184,328,192.50	15,665,478,429.66	14,838,332,251.73	680,517,511.11
应付票据	336,000,000.00	336,000,000.00	336,000,000.00		
应付账款	1,593,005,135.56	1,593,005,135.56	1,593,005,135.56		
应付利息	249,415,373.87	249,415,373.87	249,415,373.87		
其他应付款	1,900,858,622.46	1,900,858,622.46	1,900,858,622.46		
应付债券	1,396,255,176.22	1,714,998,775.00	125,999,910.00	1,588,998,865.00	
应付股利	16,787,227.10	16,787,227.10	16,787,227.10		
小计	33,239,349,035.21	36,995,393,326.49	19,887,544,698.65	16,427,331,116.73	680,517,511.11

## (三) 市场风险

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

## 1. 利率风险

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

截至2014年12月31日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币8,622,580,000.00元(截至2013年12月31日为人民币7,754,500,000.00元)，在其他变量不变的假设下，假定利率上升50个基点，将会对本公司的利润总额和股东权益产生一定的影响。

## 2. 外汇风险

外汇风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司面临的汇率变动的风险主要与本公司外币货币性资产和负债有关。本公司于中国内地经营，且主要活动以人民币计价。因此，本公司所承担的外汇变动市场风险不重大。

本公司期末外币货币性资产和负债情况见本财务报表附注合并财务报表项目注释其他之外币货币性项目说明。

## 十一、公允价值的披露

## 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位:元 币种:人民币

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(一) 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	14,196,803.80			14,196,803.80
1. 交易性金融资产	14,196,803.80			14,196,803.80
(1) 债务工具投资	18,017.26			18,017.26
(2) 权益工具投资				
(3) 其他	14,178,786.54			14,178,786.54
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 可供出售金融资产	971,447,264.12			971,447,264.12
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	971,447,264.12			971,447,264.12
(3) 其他				
(三) 投资性房地产				
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(四) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	985,644,067.92			985,644,067.92
(五) 交易性金融负债	157,807,040.00			157,807,040.00
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他	157,807,040.00			157,807,040.00
(六) 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
<b>持续以公允价值计量的负债总额</b>	157,807,040.00			157,807,040.00
<b>二、非持续的公允价值计量</b>				
(一) 持有待售资产				
<b>非持续以公允价值计量的资产总额</b>				
<b>非持续以公允价值计量的负债总额</b>				

## 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

本公司持有的以公允价值计量的资产和负债在活跃市场中均有报价。



## 十二、 关联方及关联交易

### 1、 本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
浙江新湖集团股份有限公司	杭州	能源、农业等投资开发	29,790 万元	55.70	55.76

本企业的母公司情况的说明

浙江新湖集团股份有限公司直接持有本公司 47.39%的股份，并通过其全资子公司浙江恒兴力控股集团有限公司间接持有本公司 2.61%的股份，通过其持股 99%的子公司宁波嘉源实业发展有限公司间接持有本公司 5.76%的股份。黄伟持有浙江新湖集团股份有限公司 67.22%的股份，黄伟间接持有本公司的股权比例为 37.44%。

本企业最终控制方是黄伟

### 2、 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九 在其它主体中的权益

### 3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九 在其它主体中的权益

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

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

### 4、 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
嘉兴南湖国际实验学校	其他
嘉兴高级中学	其他
嘉兴市秀洲现代实验学校	其他
湘财证券股份有限公司	母公司的控股子公司
上海新湖绿城物业服务服务有限公司	母公司的控股子公司
浙江新湖绿城物业服务服务有限公司	母公司的控股子公司
衢州新湖绿城物业服务服务有限公司	母公司的控股子公司
沈阳新湖绿城物业服务服务有限公司	母公司的控股子公司
嘉兴新湖绿城物业服务服务有限公司	母公司的控股子公司
杭州新湖酒店管理有限公司	母公司的控股子公司
句容新湖宝华会议中心有限公司	母公司的控股子公司
宁波嘉源实业发展有限公司	其他

浙江恒兴力控股集团有限公司	其他
哈高科绥棱二塑防水工程有限公司	母公司的控股子公司
李萍	其他
邹丽华	其他

其他说明

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

## 5、关联交易情况

### (1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
浙江新湖绿城物业服务有限公司	物业服务	8,562,337.32	10,355,771.86
浙江新湖绿城物业服务有限公司	咨询服务		1,000,000.00
上海新湖绿城物业服务有限公司	物业服务	29,267,308.75	27,007,999.12
句容新湖宝华会议中心有限公司	销售活动服务		250,300.00
衢州新湖绿城物业服务有限公司	物业服务	3,450,000.00	4,600,000.00
沈阳新湖绿城物业服务有限公司	物业服务	6,691,671.79	8,973,825.02
杭州新湖酒店管理有限公司	会议服务	2,100,218.00	2,546,443.00
嘉兴新湖绿城物业服务有限公司	物业服务	901,385.90	285,047.50
湘财证券股份有限公司	佣金支出	2,476,082.00	2,233,010.00
哈高科绥棱二塑防水工程有限公司	防水工程	14,811,862.33	2,938,484.29

出售商品/提供劳务情况表

单位：元 币种：人民币

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

### (2). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
湘财证券股份有限公司	房产	1,506,480.00	1,758,568.00

句容新湖宝华会议中心有限公司	房产	30,000.00	103,716.00
----------------	----	-----------	------------

## (3). 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
新湖集团	200,000,000.00	2013-6-18	2015-4-30	否
新湖集团	50,000,000.00	2014-4-23	2015-4-22	否
新湖集团	140,000,000.00	2013-9-6	2015-9-5	否
新湖集团	200,000,000.00	2013-12-23	2015-12-23	否
新湖集团	57,000,000.00	2014-11-19	2016-5-19	否

本公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
新湖集团	35,000,000.00	2014-1-26	2015-1-26	否
新湖集团	30,000,000.00	2014-2-11	2015-2-10	否
新湖集团	30,000,000.00	2014-2-13	2015-2-12	否
新湖集团	25,000,000.00	2014-2-28	2015-2-28	否
新湖集团	16,000,000.00	2014-4-11	2015-4-10	否
新湖集团	33,030,000.00	2014-11-25	2015-11-24	否
新湖集团、黄伟	100,000,000.00	2014-6-17	2015-6-16	否
新湖集团、黄伟	154,000,000.00	2014-9-11	2015-3-11	否
新湖集团、黄伟	35,000,000.00	2014-11-4	2015-6-23	否
新湖集团、黄伟、李萍	80,000,000.00	2014-8-13	2015-8-12	否
新湖集团、黄伟、李萍	50,000,000.00	2014-9-3	2015-8-19	否
新湖控股	55,000,000.00	2014-1-26	2015-1-26	否
新湖控股	950,000,000.00	2014-12-30	2015-12-29	否
新湖控股、黄伟	50,000,000.00	2014-9-3	2015-9-3	否
新湖控股、黄伟	20,500,000.00	2014-11-20	2015-11-19	否
新湖控股、黄伟、李萍	330,000,000.00	2013-4-15	2015-4-15	否
黄伟、李萍、邹丽华	33,000,000.00	2014-1-2	2015-1-1	否
黄伟、李萍	171,500,000.00	2013-3-5	2015-3-5	否
黄伟、李萍	200,000,000.00	2013-6-9	2015-6-9	否
黄伟、李萍	280,000,000.00	2013-7-5	2015-7-5	否
黄伟、李萍	171,980,000.00	2013-7-18	2015-7-18	否
黄伟、李萍	249,000,000.00	2013-9-25	2015-3-25	否
黄伟、李萍	1,000,000,000.00	2013-12-2	2015-12-2	否
黄伟、李萍	50,000,000.00	2014-2-27	2015-2-26	否
黄伟、李萍	30,000,000.00	2014-2-28	2015-2-27	否
黄伟、李萍	50,000,000.00	2014-3-28	2015-3-19	否
黄伟、李萍	20,000,000.00	2014-3-31	2015-3-30	否
黄伟、李萍	30,000,000.00	2014-4-16	2015-4-15	否
黄伟、李萍	25,000,000.00	2014-5-16	2015-5-15	否
黄伟、李萍	1,000,000,000.00	2014-7-1	2016-6-17	否
黄伟、李萍	500,000,000.00	2014-7-9	2016-7-8	否
黄伟、李萍	692,566,300.00	2014-8-4	2017-8-3	否
黄伟、李萍	250,000,000.00	2014-11-5	2016-11-5	否

黄伟、李萍	40,000,000.00	2014-11-21	2015-11-20	否
黄伟、李萍	50,000,000.00	2014-12-3	2015-11-13	否
黄伟、李萍	22,200,000.00	2014-12-11	2016-12-11	否
黄伟、李萍	470,000,000.00	2013-10-22	2017-10-22	否
黄伟、李萍	54,300,000.00	2014-4-11	2015-10-11	否
黄伟、李萍	33,900,000.00	2014-5-9	2015-11-9	否
黄伟、李萍	89,100,000.00	2014-5-30	2015-11-30	否
黄伟、李萍	42,600,000.00	2014-6-20	2015-12-20	否
黄伟、李萍	53,600,000.00	2014-7-17	2016-1-17	否
黄伟、李萍	26,500,000.00	2014-9-12	2016-3-12	否
黄伟、李萍	199,500,000.00	2014-3-27	2017-3-13	否
黄伟、李萍	800,000,000.00	2013-10-30	2015-11-17	否
黄伟、李萍	500,000,000.00	2014-1-14	2019-1-9	否
黄伟、李萍	46,500,000.00	2014-1-27	2015-1-27	否
黄伟、李萍	66,200,000.00	2014-4-25	2015-4-25	否
黄伟、李萍	700,000,000.00	2014-12-22	2019-12-15	否
黄伟、李萍	100,000,000.00	2013-12-5	2015-12-4	否
黄伟、李萍	250,000,000.00	2013-12-11	2016-12-10	否
黄伟、李萍	100,000,000.00	2013-12-31	2015-12-31	否
黄伟、李萍	200,000,000.00	2013-4-26	2015-4-26	否
黄伟、李萍	250,000,000.00	2013-9-3	2015-9-2	否
黄伟、李萍	250,000,000.00	2013-11-26	2015-11-25	否
黄伟、李萍	300,000,000.00	2013-12-20	2015-12-19	否
黄伟、李萍	300,000,000.00	2014-4-30	2016-4-30	否
黄伟、李萍	280,000,000.00	2014-7-10	2017-4-30	否
黄伟、李萍	100,100,000.00	2014-3-24	2015-3-23	否
黄伟、李萍	35,200,000.00	2014-4-11	2015-4-10	否
黄伟、李萍	36,800,000.00	2014-4-17	2015-4-16	否
黄伟、李萍	33,100,000.00	2014-4-30	2015-4-29	否
黄伟、李萍	397,270,000.00	2014-11-21	2018-10-22	否
黄伟、李萍	70,000,000.00	2014-12-9	2015-12-8	否
黄伟、李萍	715,000,000.00	2014-12-9	2017-11-17	否
黄伟	400,000,000.00	2013-9-23	2015-9-23	否
黄伟	28,000,000.00	2014-2-14	2015-2-14	否
黄伟	100,000,000.00	2014-6-17	2015-6-16	否
黄伟	245,090,000.00	2014-6-27	2016-6-26	否
黄伟	50,000,000.00	2014-8-8	2015-8-8	否
黄伟	100,000,000.00	2014-8-11	2015-8-10	否
黄伟	20,000,000.00	2014-11-6	2015-11-5	否
黄伟	50,000,000.00	2014-11-13	2015-11-12	否

## (4). 关联方资金拆借

单位：元币种：人民币

关联方	拆借金额	归还金额	起始日	到期日	说明
拆入					
嘉兴高级中学	10,000,000.00	11,000,000.00			
嘉兴市秀洲现代实验学校	37,000,000.00	13,000,000.00			

嘉兴南湖国际实验学校	15,000,000.00	9,500,000.00			
海宁绿城新湖房地产开发有限公司	100,000,000.00	170,000,000.00			
拆出					
甘肃西北矿业集团有限公司	150,000,000.00	150,000,000.00			

## (5). 关键管理人员报酬

单位：万元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	442.10	357

## (6). 其他关联交易

## 1) 向关联方借款

关联方	关联交易内容	借款利率	本期数	上期同期数
盛京银行股份有限公司	银行借款	[注 1]	985,000,000.00	950,000,000.00
盛京银行股份有限公司	借款利息	[注 1]	73,690,599.27	38,437,708.45
温州银行股份有限公司	银行借款	[注 2]	992,500,000.00	
温州银行股份有限公司	借款利息	[注 2]	45,153,750.00	

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

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

## 2) 其他

(1) 盛京银行本期为沈阳沈北金谷置业有限公司承兑银行承兑汇票 51,000 万元，本期已解付 30,000 万元，期末未到期应付票据 21,000 万元。盛京银行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，期初未到期应付票据 30,000 万元和当期票据 30,000 万元都已解付，期末无未到期应付票据。盛京银行为沈阳新湖房地产开发有限公司承兑银行承兑汇票 21,428 万元，本期尚未解付，期末未到期应付票据 21,428 万元。盛京银行为本公司承兑银行承兑汇票 20,000 万元，本期尚未解付，期末未到期应付票据 20,000 万元。本公司期末在盛京银行的存款余额为 820,513,156.38 元，本期收到存款利息 24,548,879.58 元，存款利率为中国人民银行公布的存款利率。

(2) 本公司期末在温州银行的存款余额为 130,450,337.63 元，本期收到存款利息 1,323,841.98 元，存款利率为中国人民银行公布的存款利率。

## 6. 关联方应收应付款项

## (1). 应收项目

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	湘财证券股份有限公司	1,506,480.00	60,259.20		
预付款项	沈阳新湖绿城物业服务服务有限公司			532,143.66	
预付款项	哈高科绥棱二塑防水工程有限公司			500,000.00	
其他应收款	嘉兴市秀洲现代实验学校			4,710,493.33	188,419.73
其他应收款	嘉兴南湖国际实验学校	848,491.85	33,939.67	1,946,397.54	77,855.90
其他应收款	衢州新湖绿城物业服务服务有限公司	3,515.00	140.6		
其他应收款	上海新湖绿城物业服务服务有限公司	7,674,482.99	306,979.32		
其他应收款	沈阳新湖绿城物业服务服务有限公司	2,197,007.84	87,880.31	4,016,199.14	160,647.97
其他应收款	甘肃西北矿业集团有限公司	158,039,647.74	6,321,585.91	145,549,647.74	5,821,985.91

## (2). 应付项目

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	衢州新湖绿城物业服务服务有限公司	1,056,373.28	550,000.00
应付账款	浙江新湖绿城物业服务服务有限公司	460,801.90	1,000,000.00
应付账款	上海新湖绿城物业服务服务有限公司	5,926,777.26	4,683,175.38
应付账款	沈阳新湖绿城物业服务服务有限公司	1,956,596.93	3,092,178.16
应付账款	哈高科绥棱二塑防水工程有限公司	1,535,299.44	544,264.21
应付账款	杭州新湖酒店管理有限公司	300,000.00	
其他应付款	海宁绿城新湖房地产开发有限公司	405,255,293.20	475,255,293.20
其他应付款	上海新湖绿城物业服务服务有限公司		958.21
其他应付款	衢州新湖绿城物业服务服务有限公司		1,475.64
其他应付款	嘉兴市秀洲现代实验学校	11,983,946.24	
其他应付款	嘉兴高级中学	18,025,866.75	13,965,494.86
其他应付款	湘财证券股份有限公司	699,211.00	290,000.00

## 7、关联方承诺

2014年7月4日,公司与新湖控股签订《阳光保险集团股份转让协议》,收购新湖控股持有的阳光保险42,000万股股份(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,尚需经保险监管部门审核批准后生效。

## 十三、股份支付

## 1、股份支付总体情况

√适用 □不适用

单位:份 币种:人民币

公司本期授予的各项权益工具总额	
公司本期行权的各项权益工具总额	
公司本期失效的各项权益工具总额	82,008,000.00
公司期末发行在外的股票期权行权价格的范围和合同剩余期限	本公司发行在外的股份期权的标的股票价格范围在 2.83 元/股至 7.65 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]
公司期末发行在外的其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	

其他说明

[注] 第二期行权已于 2015 年 2 月 11 日行权。

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

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

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

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

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

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

## 2、以权益结算的股份支付情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

授予日权益工具公允价值的确定方法	[注]
可行权权益工具数量的确定依据	在等待期内的每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	18,656,763.00
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	-13,436,369.55

其他说明

[注]根据《会计准则第 11 号——股份支付》的规定，由于公司授予的股票期权没有现行市价，也没有相同交易条件的期权的市场价格，故本公司采用布莱克—斯科尔斯期权定价模型进行

估值。期权定价模型估计确定的授予日股票价格、行权价格、各期的剩余期限、无风险利率及股票波动率等参数如下：

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

行权价格：依据激励计划，行权价格为 5.19 元。

各期的剩余期限：依据激励计划，各期股票期权的剩余期限如下所示：

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

无风险利率：取整存整取存款一年期利率 3.5% 作为无风险利率。

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

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

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

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

公式参数表示如下：

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

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

行权期	期权份数	授权日期权公允价值	期权剩余期限（年）	公允价值
第一个行权期	82,008,000.00	0.07	1.50	5,523,950.00
第二个行权期	109,344,000.00	0.17	2.50	18,656,763.00
第三个行权期	82,008,000.00	0.28	3.50	23,167,665.00
合计	273,360,000.00			47,348,378.00

### 3、以现金结算的股份支付情况

适用  不适用



#### 4、 股份支付的修改、终止情况

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

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

根据上述修改情况，各期的可行权数量变更为：

行权期	期权份数	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	

#### 十四、 承诺及或有事项

##### 1、 重要承诺事项

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 5.73 亿元，已支付 2.865 亿元，尚未支付 2.865 亿元。

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 131.84 亿元，已支付 82.22 亿元，尚未支付 49.62 亿元，本公司将根据合同约定与实际的履行情况进行支付。

##### 2、 或有事项

###### (1). 资产负债表日存在的重要或有事项

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. 关联方提供的担保事项详见本财务报表附注十（二）3 关联担保情况之说明。

2. 公司及子公司为非关联方提供的保证担保事项

(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
浙江绿城材料设备有限公司	中信银行西湖支行	75,000,000.00	2015-10-31	

浙江绿城材料设备有限公司	华夏银行解放支行	30,000,000.00	2015-11-27	
浙江绿城装饰工程管理有限公司	南京银行杭州分行	20,000,000.00	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	12,000,000.00	2015-11-14	
浙江绿城家居发展有限公司	联合银行蒋村支行	10,000,000.00	2015-12-30	
蓝城房产建设管理集团有限公司	中信银行杭州西湖支行	900,000.00	2015-4-30	
蓝城房产建设管理集团有限公司	中信银行杭州西湖支行	600,000.00	2015-4-30	
美都能源股份有限公司	杭州联合银行三墩支行	48,000,000.00	2015-10-28	
美都能源股份有限公司	杭州联合银行三墩支行	11,000,000.00	2015-2-26	
美都能源股份有限公司	杭州联合银行三墩支行	10,200,000.00	2015-3-3	
美都能源股份有限公司	杭州联合银行三墩支行	10,200,000.00	2015-3-10	
美都能源股份有限公司	平安银行杭州分行	93,000,000.00	2015-11-12	
美都能源股份有限公司	北京银行杭州平海支行	20,000,000.00	2015-3-3	
美都能源股份有限公司	北京银行杭州平海支行	30,000,000.00	2015-4-7	
美都能源股份有限公司	农行德清支行	27,000,000.00	2015-8-26	
美都能源股份有限公司	兴业银行杭州分行	50,000,000.00	2015-4-27	
济和集团有限公司	中国银行开元支行	30,000,000.00	2015-5-26	
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	2015-5-21	
民丰特种纸股份有限公司	中国进出口银行	46,993,920.00	2015-2-23	担保金额为美元按6.119汇率折算后人民币金额
民丰特种纸股份有限公司	民生银行嘉兴分行	30,595,000.00	2015-3-23	
民丰特种纸股份有限公司	建设银行嘉兴分行	10,000,000.00	2015-4-22	
小计		615,488,920.00		

(2) 截至2014年12月31日,本公司下属房地产子公司为商品房承购人提供阶段性购房按揭贷款担保,担保余额总计为人民币46.15亿元。

## 十五、资产负债表日后事项

### 1、利润分配情况

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	455,735,390.15
经审议批准宣告发放的利润或股利	股利分配方案尚待股东大会批准

### 2、其他资产负债表日后事项说明

(1) 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》，拟将锦泰财险 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，后因未取得中国保险监督管理委员会（以下简称中国保监会）等有权机关批准，公司与成都投资控股集团有限公司签署的关于锦泰财险的《股份转让协议》终止。

2014 年 12 月 8 日，公司第八届董事会第四十七次会议审议通过了《关于变更锦泰财产保险股份有限公司股份转让对象的议案》，同意公司与文旅集团、商物投集团分别签署《股份转让协议》，各转让本公司持有的锦泰财险股份 1 亿股，每股转让价为 1.35 元，转让价款合计人民币 2.7 亿元。2015 年 1 月 27 日，该事项已经中国保监会批准（保监许可【2015】102 号）。截至审计报告日，公司已收到全部股权转让款。

(2) 2014 年 12 月 18 日，公司第八届董事会第四十九次会议审议通过了《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 5.17 元/股，发行股份数量不超过 96,711.80 万股（含 96,711.80 万股）、每股面值 1.00 元，本次发行募集资金总额不超过 500,000 万元，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 2015 年 1 月 5 日经本公司 2015 年度第一次临时股东大会决议通过。

(3) 2015 年 1 月 21 日，公司第八届董事会第五十三次会议审议通过了《关于公开发行公司债券的议案》，本次发行公司债券规模不超过人民币 35 亿元（含 35 亿元），可在获得中国证监会核准后，以一次或分期形式在中国境内公开发行本次发行公司债券的期限不超过 7 年（含 7 年）。该议案已于 2015 年 2 月 9 日经本公司 2015 年度第二次临时股东大会决议通过，尚需获得中国证监会等监管机构核准后方可实施。

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

(5) 2015 年 1 月 22 日，公司第八届董事会第五十四次会议审议通过了《关于参与上海大智慧股份有限公司发行股份及支付现金购买资产交易并签署交易协议的议案》及《关于同意参股公

司新湖控股参与上海大智慧股份有限公司发行股份及支付现金购买资产交易并签署交易协议的议案》。公司及参股公司新湖控股拟与上海大智慧股份有限公司（以下简称大智慧）等签署《上海大智慧股份有限公司、上海大智慧财汇数据科技有限公司与湘财证券股份有限公司（以下简称湘财证券）股东之发行股份及支付现金购买资产协议》（以下简称《发行股份及支付现金购买资产协议》）。根据《发行股份及支付现金购买资产协议》，大智慧拟向本公司发行 48,338,814 股股份购买本公司持有的湘财证券 110,000,000 股股份（占总股本的 3.44%）；上海大智慧财汇数据科技有限公司拟以 297,511,753 元现金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%）；大智慧拟向新湖控股发行 950,446,349 股股份购买其持有的湘财证券 2,162,839,504 股份（占总股本的 67.65%）。

上述议案已于 2015 年 2 月 9 日经本公司 2015 年度第二次临时股东大会决议通过，同日，大智慧发行股份及支付现金收购湘财证券 100%股权并募集配套资金事项经大智慧 2015 年度第一次临时股东大会审议通过。此事项经中国证监会上市并购重组审核委员会 2015 年 4 月 17 日召开的 2015 年第 30 次并购重组委工作会议审核获得有条件通过，目前大智慧尚未收到中国证监会的相关核准文件。

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

(7) 2015 年 2 月 13 日，公司第八届董事会第五十七次会议审议通过了《关于拟认购北京歌华有线电视网络股份有限公司非公开发行的 A 股股份的议案》。公司拟以现金人民币叁亿元认购歌华有线非公开发行的 A 股股份，发行价格为人民币 14.95 元/股。本次交易不构成关联交易，不需经公司股东大会审议。本次交易已经北京歌华有线电视网络股份有限公司第五届董事会第十三次会议审议通过、尚需经其股东大会批准，并经中国证监会等部门核准。

(8) 2015 年 4 月 16 日，公司第八届董事会第五十八次会议审议通过了《关于认购 U51.COM INC. 股份的议案》。公司全资子公司泰昌投资有限公司拟以 5,000 万美元认购 U51.COM INC. 发行的优先股，每股价格为 10.220807 美元，股份数量 4,891,982 股，认购后泰昌投资有限公司对 U51.COM INC. 的持股比例为 14.29%。本次交易不构成关联交易，不需经公司股东大会审议。

## 十六、其他重要事项

### 1、分部信息

#### (1). 报告分部的确定依据与会计政策:

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

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

本公司以行业分部为基础确定报告分部,与各分部共同使用的资产、负债按照规模比例在不同的分部之间分配。

#### (2). 报告分部的财务信息

单位:元 币种:人民币

项目	房地产	商业贸易	海涂开发	其他	分部间抵销	合计
主营业务收入	6,353,003,796.00	4,576,078,816.58	347,753,533.79	263,784,634.94	574,008,220.64	10,966,612,560.67
主营业务成本	4,295,755,186.39	4,559,212,796.06	184,961,705.85	24,031,450.11	496,022,369.74	8,567,938,768.67

### 2、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

1. 2014年1月,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,土地用途为居住用地,用地使用权出让年限为70年,容积率不大于1.5且不小于1.0,建筑密度不大于35%。

2. 2014年8月,公司控股子公司平阳隆恒置业有限公司(以下简称平阳隆恒)以58,647.15万元竞得温州平阳西湾围涂区块B-09、B-10、B-14、B-15、B-16、B-17出让地块的土地使用权。该批地块总土地面积为130,327平方米,规划用地性质为住宅、批发零售(允许分割出售),其中住宅出让年限为70年、批发零售出让年限为40年,容积率不大于2.61且不小于1.0,建筑密度不大于30%。

3. 2014年10月,公司控股子公司平阳隆恒以85,725万元竞得温州平阳西湾围涂区块B-27、B-29、B-30、B-31、B-32出让地块的土地使用权。该批地块总土地面积为190,500平方米,土地用途为住宅、批发零售(允许分割出售),其中住宅出让年限为70年、批发零售出让年限为40年,容积率不大于2.0且不小于1.0,建筑密度不大于30%。

4. 2014年11月,公司控股子公司平阳隆恒以93,910万元竞得温州平阳西湾围涂区块A-35、B-34、B-35、B-37、B-38、B-55、B-56、B-57、B-58出让地块的土地使用权。该批地块总土地面积为208,664平方米,土地用途为住宅、批发零售用地,其中住宅出让年限为70年、批发零售出让年限为40年,容积率不大于2.4且不小于1.0,A-35、B-35地块建筑密度不大于50%,B-34、B-37、B-38、B-55、B-56、B-57、B-58地块建筑密度不大于30%。

5. 2014 年 12 月, 公司控股子公司南通启仁置业有限公司(以下简称南通启仁)以 20,185 万元竞得启东圆陀角度假区 13123、13146、13147、1473 四幅出让地块的土地使用权。该批地块总土地面积为 139,098 平方米,土地用途为居住用地,出让年限为 70 年,容积率不大于 2.0 且不小于 1.0,13123 地块建筑密度不大于 25%、13146、13147、1473 地块建筑密度不大于 28%。

6. 2014 年 12 月, 公司控股子公司南通启仁以 18,848 万元竞得启东圆陀角度假区 1474、1475、1476 三幅出让地块的土地使用权。该批地块总土地面积为 128,519 平方米,土地用途为居住用地,出让年限为 70 年,容积率不大于 1.7 且不小于 1.0,1474、1475 地块建筑密度不大于 28%、1476 地块建筑密度不大于 55%。

7. 2014 年 12 月, 公司控股子公司平阳隆恒以 57,301.2 万元竞得温州平阳西湾围涂区块 A-07、A-09、A-10 出让地块的土地使用权。该批地块总土地面积为 127,336 平方米,土地用途为住宅、批发零售用地,其中住宅出让年限为 70 年、批发零售出让年限为 40 年,容积率不大于 4.0 且不小于 1.0,建筑密度不大于 35%。

8. 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》,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 2014 年 12 月 31 日,公司已收到全部股权转让款。

9. 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)。2014 年 9 月 25 日,该交易已完成工商变更登记手续。截至 2014 年 12 月 31 日,公司已收到全部股权转让款。

10. 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 12,131.49 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。

11. 2014 年 12 月 22 日,公司 2014 年第五次临时股东大会审议通过了《关于提请股东大会授权发行债务融资工具事宜的议案》。根据股东大会的授权,公司第八届董事会第五十一次会议于 2014 年 12 月 26 日审议并通过了《关于在境内银行间市场申请发行中期票据的议案》,同意公司向中国银行间市场交易商协会申请注册人民币 35 亿元中期票据并发行。中期票据的发行取决于中国银行间市场交易商协会的批准及市场状况。

12. 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%。

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 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 55.76%。

13. 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。

14. 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 3,501,320,906 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 462,330,000 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 206,330,000 股用于质押。

## 十七、 母公司财务报表主要项目注释

### 1、 应收账款

#### (1). 应收账款分类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	24,405,067.95	100.00	60,259.20	0.25	24,344,808.75	7,637,333.60	100.00			7,637,333.60
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	24,405,067.95	/	60,259.20	/	24,344,808.75	7,637,333.60	/	/	/	7,637,333.60

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

适用  不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内	1,506,480.00	60,259.20	4.00
1 年以内小计	1,506,480.00	60,259.20	4.00
合计	1,506,480.00	60,259.20	4.00

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

□适用 √不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
合并范围内关联方	22,898,587.95		
小计	22,898,587.95		

## (2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 60,259.20 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

## (3). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备
九江新湖中宝置业有限公司	13,190,607.00	54.05	
义乌北方(天津)国际商贸城有限公司	6,785,230.00	27.80	
湘财证券股份有限公司	1,506,480.00	6.17	60,259.20
天津新湖凯华投资有限公司	1,246,030.00	5.11	
衢州新湖房地产开发有限公司	702,373.75	2.88	
小计	23,430,720.75	96.01	60,259.20

## 2、其他应收款

## (1). 其他应收款分类披露：

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面	账面余额	坏账准备	账面



	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	价值	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	价值
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	9,419,375,283.14	100.00	22,546,417.62	0.24	9,396,828,865.52	6,544,935,037.81	100.00	19,541,839.92	0.30	6,525,393,197.89
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	9,419,375,283.14	/	22,546,417.62	/	9,396,828,865.52	6,544,935,037.81	/	19,541,839.92	/	6,525,393,197.89

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内	159,091,351.60	6,363,654.06	4.00
1 年以内小计	159,091,351.60	6,363,654.06	4.00
1 至 2 年	170,011,379.10	13,600,910.33	8.00
2 至 3 年	834,266.16	166,853.23	20.00
3 至 5 年	4,830,000.00	2,415,000.00	50.00
合计	334,766,996.86	22,546,417.62	6.73

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
合并范围内关联方	9,084,608,286.28		
小计	9,084,608,286.28		

## (2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况:

本期计提坏账准备金额 3,004,577.70 元; 本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

## (3). 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	9,242,647,934.02	6,222,092,953.55
股权及债权转让款	170,000,000.00	317,073,140.00
应收暂付款	8,699.00	93,299.00
其他	6,718,650.12	5,675,645.26
合计	9,419,375,283.14	6,544,935,037.81

## (4). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
丽水新湖置业有限公司	往来款	1,042,758,246.05	1 年以内	11.07	
嘉兴新国浩商贸有限公司	往来款	695,171,809.71	1 年以内	7.38	
贵州新湖能源有限公司	往来款	693,168,605.96	0-3 年	7.36	
平阳隆恒置业有限公司	往来款	677,452,500.00	1 年以内	7.19	
义乌北方(天津)国际商贸城有限公司	往来款	593,577,202.78	1 年以内	6.30	
合计	/	3,702,128,364.50	/	39.30	

## 3、长期股权投资

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	4,590,181,630.63		4,590,181,630.63	5,024,176,404.53		5,024,176,404.53
对联营、合营企业投资	6,470,272,804.70		6,470,272,804.70	4,798,396,494.41		4,798,396,494.41
合计	11,060,454,435.33		11,060,454,435.33	9,822,572,898.94		9,822,572,898.94

## (1) 对子公司投资

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额

					备	
沈阳新湖房地产开发有限公司	275,099,791.26			275,099,791.26		
泰安新湖房地产开发有限公司	79,996,115.00			79,996,115.00		
江苏新湖宝华置业有限公司	295,959,508.06			295,959,508.06		
苏州新湖置业有限公司	327,281,310.27			327,281,310.27		
芜湖长江长置业有限公司	103,026,096.76			103,026,096.76		
上海中瀚置业有限公司	256,676,000.00			256,676,000.00		
浙江新湖房地产集团有限公司	270,792,733.83			270,792,733.83		
杭州新湖美丽洲置业有限公司	422,007,907.98			422,007,907.98		
衢州新湖房地产开发有限公司	239,994,775.90		239,994,775.90			
九江新湖远洲置业有限公司	86,556,921.45			86,556,921.45		
桐乡新湖升华置业有限公司	214,000,000.00		214,000,000.00			
滨州新湖房地产开发有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
浙江允升投资集团有限公司	401,473,476.79			401,473,476.79		
新湖期货有限公司	46,500,000.00			46,500,000.00		
丰宁承龙矿业有限公司	130,000,000.00			130,000,000.00		
上海新湖房地产开发有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00		
绍兴百大房地产有限责任公司	4,500,000.00			4,500,000.00		
绍兴市红太阳物业管理有限公司	50,000.00			50,000.00		
温州新湖房地产开发有限公司	46,142,313.13			46,142,313.13		
九江新湖中宝置业有限公司	70,000,000.00			70,000,000.00		
启东新湖投资开发有限公司	75,000,000.00			75,000,000.00		
嘉兴新湖中房置业有限公司	76,500,000.00			76,500,000.00		
天津新湖中宝投资有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
义乌北方(天津)国际商贸城有限	30,000,000.00			30,000,000.00		

公司					
平阳县利得海涂围垦开发有限公司	1,110,000,000.00			1,110,000,000.00	
香港新湖投资有限公司	73,519,454.10			73,519,454.10	
新湖影视传播有限公司	49,000,000.00	2.00		49,000,002.00	
南通新湖置业有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00	
南通启阳建设开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00	
贵州新湖能源有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00	
乐清新湖置业有限公司	65,000,000.00			65,000,000.00	
平阳伟成置业有限公司	5,100,000.00			5,100,000.00	
上海融喆投资发展有限公司	60,000,000.00			60,000,000.00	
南通启新置业有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00	
南通启仁置业有限公司		20,000,000.00		20,000,000.00	
合计	5,024,176,404.53	20,000,002.00	453,994,775.90	4,590,181,630.63	

## (2) 对联营、合营企业投资

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
新湖控股有限公司	2,379,817,415.44			166,612,963.69	6,949,891.57					2,553,380,270.70	
内蒙古合和置业有限公司				0	0						
盛京银行股份有限公司	1,619,428,274.72			371,777,729.09	56,183,380.45	-69,732,462.99	30,000,000.00			1,947,656,921.27	
锦泰财产保险股份有限公司	162,725,415.31			259,204.97	2,867,556.54				-165,852,176.82		
甘肃西北矿业集团有限公司	636,425,388.94			-16,441,711.18	0	-18,530,202.77				601,453,474.99	
温州银行股份有限公司		1,319,500,000.00		42,612,915.75	5,669,221.99					1,367,782,137.74	
小计	4,798,396,494.41	1,319,500,000.00		564,821,102.32	71,670,050.55	-88,262,665.76	30,000,000.00		-165,852,176.82	6,470,272,804.70	
合计	4,798,396,494.41	1,319,500,000.00		564,821,102.32	71,670,050.55	-88,262,665.76	30,000,000.00		-165,852,176.82	6,470,272,804.70	

## 4、营业收入和营业成本：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,411,754,433.37	2,274,664,390.09	2,402,162,060.86	2,278,911,841.00
其他业务	5,900,792.02	2,373,325.20	6,112,378.42	2,350,076.20
合计	2,417,655,225.39	2,277,037,715.29	2,408,274,439.28	2,281,261,917.20

## 5、投资收益

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	479,200,000.00	696,466,900.00
权益法核算的长期股权投资收益	564,821,102.32	201,585,861.49
处置长期股权投资产生的投资收益	465,976,592.65	319,396,782.87
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	71,794.15	62,819.88
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	600,000.00	2,930,678.10
处置可供出售金融资产取得的投资收益		207,766,914.50
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
信托分红		1,991,184.88
合计	1,510,669,489.12	1,430,201,141.72

## 十八、补充资料

## 1、当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	429,751,415.14	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	4,675,010.15	
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	242,054.79	
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	-816,949.78	
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	10,995,265.64	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-1,377,341.37	
少数股东权益影响额	-41,505.23	
合计	443,427,949.34	

## 2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	8.09	0.17	0.17
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.77	0.10	0.10

### 加权平均净资产收益率的计算过程

项目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	1,081,922,249.92
非经常性损益	B	443,427,949.34
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	638,494,300.58
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	5,437,176,556.12
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F	0
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	388,049,184.03
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H	5

因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动	I	189,502,597.27
增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J	6
报告期月份数	K	12
加权平均净资产	$L = \frac{D+A}{2} + \frac{E \times F}{K} - G \times \frac{H}{K} \pm I \times \frac{J}{K}$	13,374,561,848.70
加权平均净资产收益率	$M = A/L$	8.09%
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	$N = C/L$	4.77%

### 3. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

#### (1) 基本每股收益的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	1,081,922,249.92
非经常性损益	B	443,427,949.34
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	$C = A - B$	638,494,300.58
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	1,773,958,060.00
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	0
因回购等减少股份数	H	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	12
发行在外的普通股加权平均数	$L = D + E + F \times \frac{G}{K} - H \times \frac{I}{K} - J$	6,258,857,807.00
基本每股收益	$M = A/L$	0.17
扣除非经常损益基本每股收益	$N = C/L$	0.10

#### (2) 稀释每股收益的计算过程

稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

### 3、 境内外会计准则下会计数据差异

#### (1). 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用



## (2). 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

□适用 √不适用

## 4、会计政策变更相关补充资料

√适用 □不适用

公司根据财政部 2014 年发布的《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》等八项会计准则变更了相关会计政策并对比较财务报表进行了追溯重述，重述后的 2013 年 1 月 1 日、2013 年 12 月 31 日合并资产负债表如下：

单位：元 币种：人民币

项目	2013 年 1 月 1 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	7,265,773,004.79	10,049,909,108.70	12,752,155,568.04
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	7,090,699.06	27,726,244.26	14,196,803.80
衍生金融资产		885,486.00	
应收票据	30,968,000.00		
应收账款	4,280,470,192.56	3,122,071,737.82	1,157,737,522.67
预付款项	538,367,602.44	408,254,642.98	228,576,391.40
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	362,276,917.57	677,789,955.59	586,780,635.99
买入返售金融资产			
存货	23,923,033,965.56	32,384,870,560.13	42,789,574,351.01
划分为持有待售的资产		246,110,352.36	165,852,176.82
一年内到期的非流动资产	102,500,000.00		220,000,000.00
其他流动资产	1,493,687,104.92	1,744,915,203.92	2,118,521,730.47
流动资产合计	38,004,167,486.90	48,662,533,291.76	60,033,395,180.20
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	1,994,456,375.62	1,589,485,671.82	1,781,431,716.12
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	4,737,399,596.48	4,993,979,420.25	6,532,911,914.15
投资性房地产	218,552,815.56	318,250,638.65	401,332,583.75
固定资产	279,631,555.71	240,193,128.35	241,292,082.32
在建工程	7,384,254.70	5,603,557.14	4,321,615.80
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			

无形资产	283,971,925.84	267,145,480.85	262,601,562.29
开发支出	659,003,273.35	720,825,294.13	784,219,255.03
商誉			
长期待摊费用	20,920,564.35	3,120,454.21	2,354,331.62
递延所得税资产	254,111,920.62	226,644,503.46	216,666,282.92
其他非流动资产		1,551,469,900.00	588,706,638.00
非流动资产合计	8,455,432,282.23	9,916,718,048.86	10,815,837,982.00
资产总计	46,459,599,769.13	58,579,251,340.62	70,849,233,162.20
<b>流动负债:</b>			
短期借款	3,587,600,000.00	2,827,890,000.00	3,082,900,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			157,807,040.00
衍生金融负债			
应付票据	457,500,000.00	336,000,000.00	950,550,000.00
应付账款	761,895,335.02	1,593,005,135.56	1,507,643,548.14
预收款项	4,281,766,683.80	6,975,583,332.47	6,797,606,240.80
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	5,530,771.16	5,648,499.40	6,235,262.71
应交税费	863,863,730.90	1,345,106,719.04	1,395,963,647.92
应付利息	226,950,315.90	249,415,373.87	196,158,776.14
应付股利	16,787,227.10	16,787,227.10	1,787,227.10
其他应付款	1,949,128,907.27	1,900,858,622.46	2,049,501,903.46
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	7,327,177,677.00	7,882,340,000.00	10,648,636,630.00
其他流动负债	2,671,183,142.27	3,893,318,891.54	4,985,357,441.37
流动负债合计	22,149,383,790.42	27,025,953,801.44	31,780,147,717.64
<b>非流动负债:</b>			
长期借款	6,853,084,942.00	13,025,720,000.00	13,389,640,000.00
应付债券	1,393,168,291.82	1,396,255,176.22	1,466,923,705.73
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债	60,146,575.00	60,000,000.00	60,000,000.00
递延收益	2,572,406.74	59,964,813.45	186,125,758.49
递延所得税负债	127,620.42	347,379.54	786,990.89
其他非流动负债	2,088,000,000.00	2,844,980,000.00	3,459,209,670.00
非流动负债合计	10,397,099,835.98	17,387,267,369.21	18,562,686,125.11
负债合计	32,546,483,626.40	44,413,221,170.65	50,342,833,842.75

所有者权益：			
股本	6,258,857,807.00	6,258,857,807.00	8,032,815,867.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	914,569,740.43	852,934,109.89	4,427,260,757.51
减：库存股			
其他综合收益	281,133,885.62	68,765,703.93	347,160,149.70
专项储备			
盈余公积	507,872,516.42	596,588,530.81	691,330,541.13
一般风险准备			
未分配利润	4,610,444,977.52	5,123,076,114.95	5,722,207,170.52
归属于母公司所有者 权益合计	12,572,878,926.99	12,900,222,266.58	19,220,774,485.86
少数股东权益	1,340,237,215.74	1,265,807,903.39	1,285,624,833.59
所有者权益合计	13,913,116,142.73	14,166,030,169.97	20,506,399,319.45
负债和所有者权益 总计	46,459,599,769.13	58,579,251,340.62	70,849,233,162.20

## 第十二节 备查文件目录

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

董事长：林俊波

董事会批准报送日期：2015 年 4 月 23 日