

新湖中宝股份有限公司

2013 年年度报告摘要

一、 重要提示

1.1 本年度报告摘要摘自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

1.2 公司简介

股票简称	新湖中宝	股票代码	600208
股票上市交易所	上交所		
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	
电话	0571-87395003	0571-85171837	
传真	0571-87395052	0571-87395052	
电子信箱	yudf@600208.net	gaoli@600208.net	

二、 主要财务数据和股东变化

2.1 主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	2013 年(末)	2012 年(末)	本年(末)比上 年(末)增减 (%)	2011 年(末)
总资产	58,579,251,340.62	46,459,599,769.13	26.09	35,307,862,599.20
归属于上市公司股东的 净资产	12,900,222,266.58	12,572,878,926.99	2.60	9,779,750,093.39
经营活动产生的现金流 量净额	-861,632,484.00	-115,774,182.96	不适用	-2,549,703,745.08
营业收入	9,209,040,364.56	9,908,655,442.57	-7.06	6,688,298,540.05
归属于上市公司股东的 净利润	983,137,478.08	2,309,431,581.17	-57.43	1,407,209,199.20
归属于上市公司股东的 扣除非经常性损益的净 利润	256,164,996.66	1,891,990,904.44	-86.46	784,803,924.72
加权平均净资产收益率 (%)	7.67	20.85	减少 13.18 个 百分点	15.44
基本每股收益(元/股)	0.16	0.37	-56.76	0.23
稀释每股收益(元/股)	0.16	0.37	-56.76	0.23

2.2 前 10 名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数	100,890	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	98,769			
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	报告期内增 减	持有有限售条 件股份数量	质押或冻结的股 份数量

浙江新潮集团股份有限公司	境内非国有法人	57.49	3,598,372,636	23,242,542	0	质押 3,179,618,97
宁波嘉源实业发展有限公司	境内非国有法人	7.39	462,275,400	0	0	质押 444,730,000
重庆卓智恒远投资中心（有限合伙）	境内非国有法人	4.5	281,922,150	-3,000,000	0	无 0
浙江恒兴力控股集团有限公司	境内非国有法人	2.36	147,722,400	0	0	质押 146,150,000
中国工商银行—富国天惠精选成长混合型证券投资基金(LOF)	境内非国有法人	1.44	90,000,000	5,000,000	0	无 0
交通银行—富国天益价值证券投资基金	境内非国有法人	0.91	57,001,550	31,700,104	0	无 0
招商银行股份有限公司—富国天合稳健优选股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.86	53,837,345	26,495,002	0	无 0
全国社保基金一一四组合	境内非国有法人	0.58	36,580,421	13,301,535	0	无 0
中国建设银行—富国天博创新主题股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.56	35,000,377	3,200,377	0	无 0
嘉兴市现代服务业发展投资集团有限公司	境内非国有法人	0.43	27,008,840	700,000	0	无 0
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称		持有无限售条件股份的数量		股份种类及数量		
浙江新潮集团股份有限公司		3,598,372,636		人民币普通股	3,598,372,636	
宁波嘉源实业发展有限公司		462,275,400		人民币普通股	462,275,400	
重庆卓智恒远投资中心（有限合伙）		281,922,150		人民币普通股	281,922,150	
浙江恒兴力控股集团有限公司		147,722,400		人民币普通股	147,722,400	
中国工商银行—富国天惠精选成长混合型证券投资基金(LOF)		90,000,000		人民币普通股	90,000,000	
交通银行—富国天益价值证券投资基金		57,001,550		人民币普通股	57,001,550	

招商银行股份有限公司—富国天合稳健优选股票型证券投资基金	53,837,345	人民币普通股	53,837,345
全国社保基金一一四组合	36,580,421	人民币普通股	36,580,421
中国建设银行—富国天博创新主题股票型证券投资基金	35,000,377	人民币普通股	35,000,377
嘉兴市现代服务业发展投资集团有限公司	27,008,840	人民币普通股	27,008,840
上述股东关联关系或一致行动的说明	浙江恒兴力为新湖集团的全资子公司，宁波嘉源为新湖集团的控股子公司。新湖集团、浙江恒兴力、宁波嘉源为一致行动人。公司未知其他股东之间是否存在关联关系。		

三、 管理层讨论与分析

1、报告期内总体经营情况

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

2、公司主营业务及其经营状况

(1) 财务情况

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

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

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

(2) 地产业务情况

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

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

期内，公司坚持普通刚需住宅产品定位，加大设计优化，产品设计更加精准，品质提升较快。期内，累计新增住宅面积约96万平方米，新增住宅产品中，140平方米以下中小户型产品占比超80%，有效适应了市场需求。

期内，公司商业地产和城镇化综合项目稳步推进。期内，天津静海义乌小商品国际商贸城进入招商阶段，预计2015年开业。温州西湾项目正积极推进中，南片区域正持续从一级开发转二级公开出让阶段，北片区域围堤建设正常推进，主堤工程推进2000余米，子堤工程推进1800余米。启东长江口圆陀角旅游度假区项目2013年公开出让56万平方米，目前已进入开工阶段。

(3) 金融业务情况

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

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

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

(4) 公司管理和内控情况

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

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

期内，公司进一步加强了成本管理。不断强化标准化应用，深化与合作伙伴的关系，加大集团采购力度，发挥采购规模效益。加强工程质量管控，开展内部工程质量考评，持续提升开发效益。

(5) 企业形象和品牌建设

期内，公司继续强化品牌建设，获得了客户、合作伙伴、员工和股东等利益相关方的高度认可。公司在内部管理和风险控制、社会责任、建筑节能、物业管理等方面也取得了良好的成绩，获得了社会的广泛认可。

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

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

(6) 其他

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

1) 主要房地产项目概况一览表

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2013年12月31日					
								累计开工面积	累计竣工面积	累计合同销售面积	累计合同销售收入	累计结算面积	累计结算收入
1	沈阳新湖房地产开发有限公司	沈阳·北国之春	100%	580,272	580,272	1,308,705	1,308,705	1,087,831	893,569	824,650	460,540	781,529	434,106
2	沈阳沈北金谷置业有限公司	沈阳·仙林金谷	100%	268,162	268,162	436,532	436,532	97,854	34,565	18,355	14,757	13,466	10,604
3	沈阳新湖明珠置业有限公司	沈阳·新湖湾	100%	136,624	136,624	273,248	273,248	0	0	0	0	0	0
4	天津新湖凯华投资有限公司	天津·香格里拉	100%	145,059	145,059	140,097	140,097	92,903	66,959	71,127	65,012	66,562	60,717
5	天津新湖中宝投资有限公司	天津·新湖美丽洲	100%	69,544	69,544	117,297	117,297	0	0	0	0	0	0
6	义乌北方(天津)国际商贸城有限公司	天津·义乌商贸城	100%	625,468	625,468	915,402	915,402	522,184	0	23,875	12,632	0	0
		其中：拟发展作出租		309,149	309,149	484,580	484,580						
7	滨州新湖房地产开发有限公司	滨州·新湖玫瑰园	100%	123,801	123,801	55,174	55,174	21,291	4,336	7,617	4,196	2,957	1,082
8	泰安新湖房地产开发有限公司	泰安·新湖绿园	100%	120,129	120,129	192,325	192,325	142,144	61,863	91,697	36,339	58,200	24,230
9	江苏新湖宝华置业有限公司	南京·仙林翠谷	100%	637,048	637,048	508,000	508,000	226,937	140,014	149,256	118,827	127,479	92,411
10	苏州新湖置业有限公司	苏州·明珠城	100%	1,041,089	1,041,089	2,050,773	2,050,773	1,117,471	858,604	739,435	507,180	555,128	358,360
		其中：拟发展作出租		79,198	79,198	109,959	109,959						
11	南通新湖置业有限公司	南通·新湖长江公园	100%	251,005	251,005	451,860	451,860	0	0	0	0	0	0
12	南通启阳建设开发有限公司	南通·新湖长江公园	100%	127,089	127,089	317,723	317,723	0	0	0	0	0	0
13	南通启新置业有限公司	规划中	100%	533,456	533,456	1,034,462	1,034,462	0	0	0	0	0	0
14	芜湖长江长置业有限公司	芜湖·长江长现代城	100%	154,079	154,079	432,770	432,770	432,770	432,770	375,827	187,602	371,862	186,242
15	上海新湖房地产开发有限公司	上海·新湖明珠城	98%	228,717	224,143	900,000	882,000	549,344	493,675	415,335	610,443	413,802	605,835
16	上海中瀚置业有限公司	上海·青蓝国际	100%	64,784	64,784	325,262	325,262	153,921	0	0	0	0	0
17	杭州新湖美丽洲置业有限公司	杭州·香格里拉	100%	832,601	832,601	461,464	461,464	300,568	253,483	138,258	219,626	131,029	200,773
18	浙江新兰得置业有限公司	杭州·新湖果岭	100%	360,929	360,929	455,279	455,279	291,374	38,026	111,034	116,935	32,744	35,199
19	杭州新湖鸣鸟置业有限公司	规划中	90%	138,982	125,084	152,880	137,592	0	0	0	0	0	0
		其中：拟发展作出租		64,627	58,164	71,089	63,980						
20	杭州新湖明珠置业有限公司	杭州·武林国际	70%	26,256	18,379	128,741	90,119	128,741	0	36,653	158,196	0	0
21	嘉兴新湖中房置业有限公司	嘉兴·新中国国际	51%	186,344	95,035	490,000	249,900	166,143	0	1,350	1,114	0	0
22	海宁绿城新湖房地产开发有限公司	海宁·百合新城	50%	942,344	471,172	1,254,737	627,369	1,254,737	1,054,685	777,854	738,792	735,598	679,978
23	桐乡新湖升华置业有限公司	桐乡·香格里拉	100%	202,012	202,012	207,467	207,467	127,928	127,928	115,924	75,939	113,289	74,884
24	衢州新湖房地产开发有限公司	衢州·新湖景城	100%	480,507	480,507	893,121	893,121	500,206	344,284	348,290	170,427	316,067	141,769
25	丽水新湖置业有限公司	丽水·新湖国际	100%	191,050	191,050	431,688	431,688	222,260	0	147,407	221,953	0	0

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

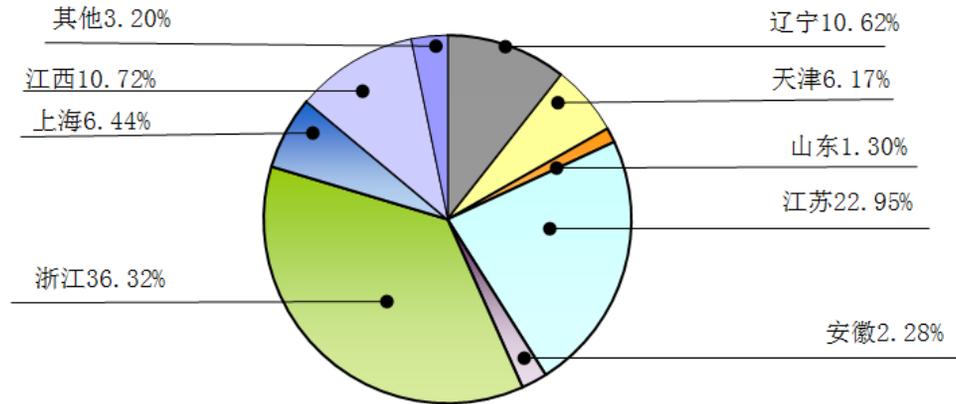
海涂开发项目

	公司名称	项目名称	权益	占地面积 (平方米)	权益占地面 积	已完成海 涂开发面 积	/	/	/	/	/	/	/
34	启东新湖投资开发有限公司	启东圆陀角项目	100%	4,000,000	4,000,000	1,820,000							
35	平阳县利得海涂围垦开发有限公司	温州西湾项目	51%	8,060,000	4,110,600	3,490,000	/	/	/	/	/	/	/
小 计				12,060,000	8,110,600	5,310,000		/	/	/	/	/	/
合 计				23,019,096	17,523,566	/	/	/	/	/	/	/	/

注：1、启东新湖投资开发有限公司截至2013年已完成182万平方米（约合2729亩）的海涂开发，并取得相应的收入。

2、平阳县利得海涂围垦开发有限公司2012年已完成南片349万平方米（约合5231.35亩）的海涂开发，并于2012年12月被平阳县国土资源局收储。

2) 2013年房地产项目规划建筑面积按地区分布图



3) 2013 年主要房地产项目开发情况一览表

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

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

注【1】：本表数据未考虑权益比例。

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

4) 2013 年度主要房地产项目出租情况表

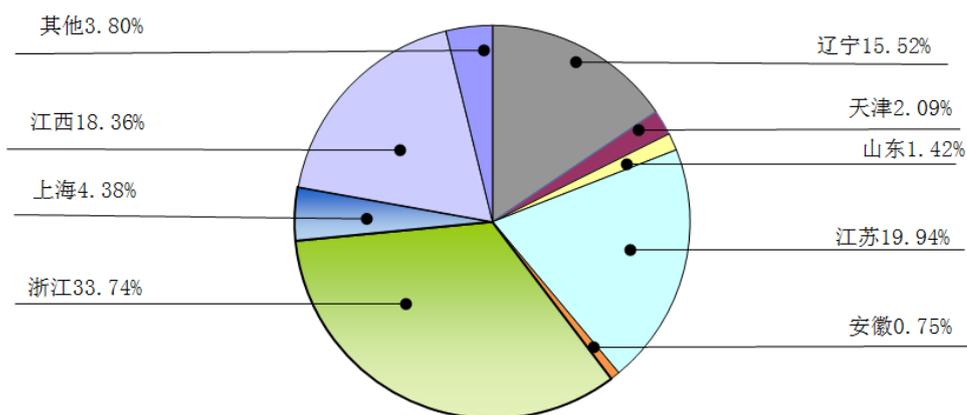
序号	公司名称	项目名称	物业类型	可供出租房地 产楼面面积(平 方米)	已出租房地 产楼面面积 (平 方米)	出租率	2013 年度租金 收入 (元/年)	每平方米平均 租金 (元/平方 米/年)
1	沈阳新湖房地产开发有限公司	沈阳·北国之春	办公写字楼	9,170	2,939	32.05%	440,856	149.98
2	杭州新湖美丽洲置业有限公司	杭州·香格里拉	办公写字楼	654	654	100.00%	1,025,356	2830.17
3	苏州新湖置业有限公司	苏州·明珠城	商铺及购物中心	19,796	11,937	60.30%	1,547,409	129.63
4	上海新湖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

5) 2013 年房地产业务分地区情况一览表

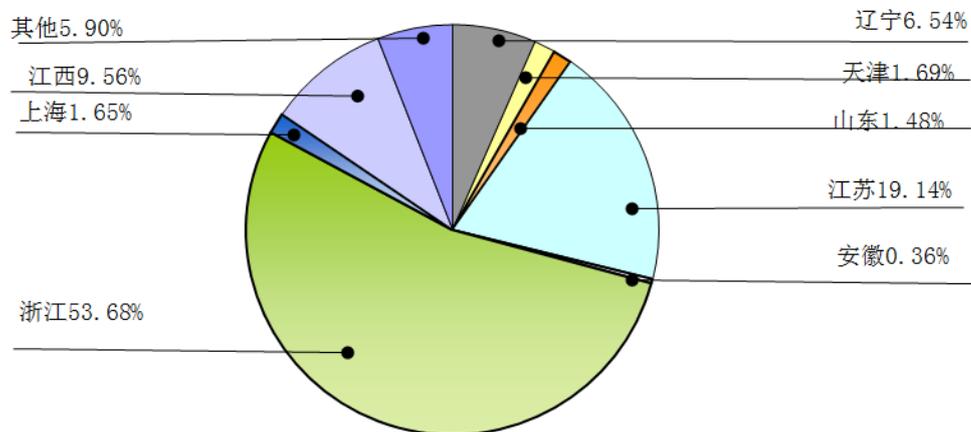
面积单位：平方米 金额单位：万元

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

6) 2013 年房地产项目结算收入按地区分布图



7) 2013 年房地产项目合同销售收入按地区分布图



(一) 主营业务分析

1、利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

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

2、收入

(1) 主要销售客户的情况

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

3、成本

(1) 成本分析表

分行业情况					
分行业	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)
房地产	2,699,026,102.26	38.79	964,134,343.21	15.70	179.94
海涂开发	269,544,962.15	3.87	1,957,210,195.44	31.86	-86.23
商业贸易	3,963,784,157.64	56.96	3,186,515,252.13	51.88	24.39
酒店服务	0	0	14,757,023.03	0.24	-100.00
其他	26,248,344.89	0.38	19,753,103.40	0.32	32.88

(2) 主要供应商情况

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

4、费用

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

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

5、现金流

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

本期投资活动产生的现金净流量-1,519,918,980.39元，比上年同期增加流出1,070.32%，主

要系本期预付温州银行增发股份认购款。

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

6、其它

(1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

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

(二) 行业、产品或地区经营情况分析

1、 主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

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

2、 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

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

(三) 资产、负债情况分析

1、 资产负债情况分析表

单位:元

项目名称	本期期末数	本期期末数占	上期期末数	上期期末数占	本期期末金额较上	情况说明

		总资产 的比例 (%)		总资产 的比例 (%)	期期末变 动比例 (%)	
货币资金	10,049,909,108.70	17.16	7,265,773,004.79	15.64	38.32	主要系预收房款及融资增加所致
交易性金融资产	28,611,730.26	0.05	7,090,699.06	0.02	303.51	主要系本期新设的金融服务子公司购买交易性金融资产
应收票据	0.00	0.00	30,968,000.00	0.07	-100.00	银行承兑汇票到期兑现
应收账款	3,122,071,737.82	5.33	4,280,470,192.56	9.21	-27.06	
其他应收款	677,789,955.59	1.16	362,276,917.57	0.78	87.09	主要系股权转让款、债权转让款增加所致
存货	32,384,870,560.13	55.28	23,923,033,965.56	51.49	35.37	主要系购置土地和项目投入增加
一年内到期的非流动资产			102,500,000.00	0.22	-100.00	主要系一年内到期的信托产品到期收回
可供出售金融资产	621,801,219.82	1.06	204,228,733.85	0.44	204.46	主要系委托国投瑞银基金管理有限公司管理境外投资资产及出售金洲管道股票
长期股权投资	6,207,774,224.61	10.6	6,527,627,238.25	14.05	-4.90	
投资性房地产	318,250,638.65	0.54	218,552,815.56	0.47	45.62	本期用于出租的房产增加
长期待摊费用	3,120,454.21	0.01	20,920,564.35	0.05	-85.08	主要系长期待摊费用摊销所致
其他非流动资产	1,551,469,900.00	2.65			100.00	主要系预付温州银行增发股份认购款
短期借款	2,827,890,000.00	4.83	3,587,600,000.00	7.72	-21.18	
应付账款	1,593,005,135.56	2.72	761,895,335.02	1.64	109.08	主要系应付工程款增加
预收款项	6,975,583,332.47	11.91	4,281,766,683.80	9.22	62.91	主要系预收房款增加及启东圆陀角岸线综合整治工程的预收款增加
一年内到期非流动负债	7,882,340,000.00	13.46	7,327,177,677.00	15.77	7.58	
其他流动负债	3,893,318,891.54	6.65	2,671,183,142.27	5.75	45.75	主要系本期信托融资增加

长期借款	13,025,720,000.00	22.24	6,853,084,942.00	14.75	90.07	本期借款增加
应付债券	1,396,255,176.22	2.38	1,393,168,291.82	3.00	0.22	
其他非流动负债	2,904,944,813.45	4.96	2,090,572,406.74	4.50	38.95	主要系本期长期信托融资增加

2、公允价值计量资产、主要资产计量属性变化相关情况说明

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

（四）核心竞争力分析

公司的核心竞争优势没有发生变化。自成立以来，公司以地产为主业，以市场化运作为依托，经过多年的用心打造，在战略、规模、品牌、管理等方面已具备一定的核心竞争力，为公司持续、健康、稳定发展打下坚实基础。

1、发展战略明晰。除适度介入金融资源领域外，在地产行业的战略布局上，公司近年来前瞻性地配置了大量的大型城镇化综合项目，例如温州西湾城镇化项目，江苏启东长江口圆陀角旅游度假区项目等。公司的这些布局，正好与国家新一轮城镇化战略高度吻合，将给公司带来持续的价值增长。

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

3、土地储备优质。公司目前住宅和商业开发土地储备超 1000 万平方米，海涂开发土地面积约 800 万平方米，可满足公司 5-8 年的开发需求，而且土地成本相对较低。项目均衡分布在经济相对发达的一二三线城市，购买力水平高，市场空间大，为公司发展提供了良好的发展空间。在积淀了十几年的地产开发经验之后，公司具备了经营大规模综合型项目的开发能力和经营实力。

4、财务管理稳健。公司延续了财务稳健的经营风格，始终把控制资金风险放在第一位。多年来，公司的资产负债率、综合资金成本在同行业中均保持合理水平。这为公司未来继续扩大规模提供了充足的杠杆空间，也成为现阶段公司重要的核心竞争优势之一。

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

（五）董事会关于公司未来发展的讨论与分析

1、行业竞争格局和发展趋势

1) 房地产行业依然是国民经济中重要的基础行业

经济增长、城镇化、人口红利等基本力量决定了未来 20 年中国房地产业仍将保持一定的增长，近年以抑制房价上涨为主要目标，以限购、限贷、限价等行政措施为主要手段的地产调控，虽然暂时遏制了房价的过快上涨，但并没有从根本上解决问题，并且还经济带来诸多的不利影响。2014 年，随着新一届政府改革措施的逐步落实，房地产行业发展的

基础条件如中国经济的继续保持增长、居民收入的增长，刚性需求和改善性需求大量存在等因素仍能保持，我们认为，房地产仍是改善民生、带动经济发展的行业，依然在中国经济转型升级中占据重要地位。面对中国新型城镇化和产业转型升级快速推进的历史拐点，我们依然看好行业中长期发展。

2) 房地产调控政策将会趋向市场化

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

3) 区域、行业和市场分化的格局越来越明显

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

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

2、公司发展战略

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

1) 地产业务领域

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

2) 金融领域

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

3、经营计划

1) 加快开发节奏、加大销售回笼力度

低成本土地储备为公司加快开发周转奠定基础。经过多年积累，公司地产业务已经到了

销售上规模的爆发点。公司一直坚持有节奏的拿地策略，土地成本较低，这为公司快速周转留出了足够的空间，为加快开发节奏和加大销售力度奠定了基础。

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

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

2) 整合金融资源，打造互联网金融平台

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

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

3) 充分运用资本力量，持续提升资金运用效率

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

积极开辟多元化融资渠道。公司将充分发挥资本市场融资平台的优势，坚持资本市场与货币市场并举的融资策略，构建全方位融资体系。一方面，保持融资成本优势，优化资本结构，合理匹配债务融资规模；另一方面，深化与境内外银行、保险等金融机构的合作，探索产融结合的新路径，力争取得较大突破。

加快销售资金的回笼。不断提高公司资产的流动性，保持合理的资产负债比例，并使债务结构更加合理化。坚持“现金为王”的策略，确保经营的安全性和稳健性。

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

4) 进一步推进公司治理，强化人才队伍建设

公司将谨遵相关法律法规，规范运作并不断完善公司治理结构，建立、健全内部管理和控制制度，提高公司治理水平，进一步形成高效、规范、科学、有序的治理模式。高度重视内幕信息及知情人登记管理，进一步深化内幕交易防控工作。根据投资者特征开展有针对性的投资者关系管理活动，通过及时、主动与投资者交流，提升公司价值。

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

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

报，为员工提供职业发展的平台。

2014年度主要房地产项目开发计划表

面积单位：平方米 金额单位：万元

序号	公司名称	新开工面积	新竣工面积	合同销售面积	合同销售收入	结算面积	结算收入
1	沈阳新湖房地产开发有限公司	45,000	73,000	97,000	80,600	102,000	80,000
2	沈阳沈北金谷置业有限公司	0	62,000	18,000	10,000	10,000	6,000
3	沈阳新湖明珠置业有限公司	0	0	0	0	0	0
4	天津新湖凯华投资有限公司	0	25,260	8,600	5,500	8,490	5,770
5	天津新湖中宝投资有限公司	6,000	0	0	0	0	0
6	义乌北方(天津)国际商贸城有限公司	23,000	176,060	46,000	25,000	67,370	44,000
7	滨州新湖房地产开发有限公司	0	0	6,300	5,000	10,880	7,420
8	泰安新湖房地产开发有限公司	50,850	0	39,950	25,000	360	330
9	江苏新湖宝华置业有限公司	75,800	32,600	23,000	26,500	15,580	17,790
10	苏州新湖置业有限公司	375,200	0	115,000	94,600	100,780	81,000
11	南通新湖置业有限公司	200,100	0	0	0	0	0
12	南通启阳建设开发有限公司	0	0	0	0	0	0
13	南通启新置业有限公司	0	0	0	0	0	0
14	芜湖长江长置业有限公司	0	0	5,400	7,890	6,410	8,450
15	上海新湖房地产开发有限公司	0	0	42,000	156,000	11,000	15,000
16	上海中瀚置业有限公司	0	0	0	0	0	0
17	杭州新湖美丽洲置业有限公司	0	0	9,200	25,000	0	0
18	浙江新兰得置业有限公司	60,000	120,000	50,000	55,000	64,850	64,000
19	杭州新湖鸣鸟置业有限公司	50,000	0	0	0	0	0
20	杭州新湖明珠置业有限公司	0	113,000	36,600	150,000	58,900	244,000
21	嘉兴新湖中房置业有限公司	65,200	0	81,000	70,000	0	0
22	海宁绿城新湖房地产开发有限公司	0	0	39,800	68,000	11,900	21,210
23	桐乡新湖升华置业有限公司	79,600	0	0	0	2,640	1,050
24	衢州新湖房地产开发有限公司	403,000	47,200	40,200	40,460	44,530	38,100
25	丽水新湖置业有限公司	126,700	160,000	83,000	150,000	105,530	165,000
26	浙江新湖房地产集团有限公司瑞安分公司	41,580	0	0	0	0	0
27	乐清新湖置业有限公司	372,700	0	102,000	220,500	0	0
28	瑞安市中宝置业有限公司	80,000	0	0	0	0	0
29	平阳伟成置业有限公司	0	0	0	0	0	0
30	浙江澳辰地产发展有限公司	48,350	19,000	35,300	30,000	1,180	3,260
31	舟山新湖保亿置业有限公司	0	0	70,000	103,850	0	0
32	九江新湖远洲置业有限公司	0	0	93,000	62,000	52,200	42,180

33	九江新湖中宝置业有限公司	0	116,200	86,400	60,090	64,030	45,570
34	其他	51,800	55,970	81,800	63,990	12,300	17,160
	合计	2,154,880	1,000,290	1,209,550	1,534,980	750,930	907,290

注：本表数据未考虑权益比例

4、因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

根据公司2013年度经营计划，公司将从以下几方面保证资金需要：

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

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

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

5、可能面对的风险

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

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

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

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

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

四、 涉及财务报告的相关事项

4.1 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

1. 报告期新纳入合并财务报表范围的子公司

因直接设立或投资等方式而增加子公司的情况说明

1) 本期公司与上海逸合投资管理有限公司、上海颐腾投资合伙企业（有限合伙）共同出资设立乐清新湖置业有限公司，于2013年3月13日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为330382000259054的《企业法人营业执照》。该公司注册资本10,000万元，公司出资6,500

万元，占其注册资本的 65%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

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

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

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

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

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

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

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

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

2. 报告期不再纳入合并财务报表范围的子公司

(1) 出售股权而减少子公司的情况说明

根据本公司与雨田集团有限公司于 2013 年 8 月 9 日签订的《股权转让协议》，本公司以 14,280 万元将所持有的上海新湖明珠置业有限公司 70% 股权转让给雨田集团有限公司。

本公司已于 2013 年 8 月 5 日收到部分股权转让款 7,000 万元，并于 2013 年 12 月 30 日办妥控制权的转移手续，故自 2013 年 12 月起不再将其纳入合并财务报表范围。

(2) 因其他原因减少子公司的情况说明

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

新潮中宝股份有限公司

法定代表人：林俊波

2014 年 4 月 24 日