

## 新湖中宝股份有限公司 2008 年年度报告摘要

### § 1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。  
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，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 公司全体董事出席董事会会议。

1.3 浙江天健东方会计师事务所有限公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

1.4 公司负责人邹丽华、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）苏鹃华声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

### § 2 公司基本情况简介

#### 2.1 基本情况简介

股票简称	新湖中宝
股票代码	600208
上市交易所	上海证券交易所
公司注册地址和办公地址	浙江省嘉兴市中山路禾兴路口 浙江省杭州市西溪路 128 号新湖商务大厦 11 层
邮政编码	310007
公司国际互联网网址	www.600208.net
电子信箱	xhzb@600208.net

#### 2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	虞迪锋	李晨
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	lichen@600208.net

### § 3 会计数据和业务数据摘要：

#### 3.1 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	2008 年	2007 年	本年比上年 增减 (%)	2006 年
营业收入	3,504,859,206.95	3,006,280,632.64	16.58	2,088,007,502.79
利润总额	1,029,220,099.39	616,062,668.30	67.06	308,009,302.06
归属于上市公司股东的净利润	840,545,397.65	415,966,332.87	102.07	237,447,103.73
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	606,854,730.28	413,275,685.60	46.84	215,688,220.50
经营活动产生的现金流量净额	-1,318,701,901.04	-439,731,609.42	不适用	-880,231,277.72

	2008 年末	2007 年末	本年末比上年末增减 (%)	2006 年末
总资产	13,833,079,634.62	10,293,702,498.02	34.38	7,019,576,346.83
所有者权益(或股东权益)	4,488,848,180.81	3,675,889,134.13	22.12	1,978,976,813.92

### 3.2 主要财务指标

	2008 年	2007 年	本年比上年增减 (%)	2006 年
基本每股收益 (元 / 股)	0.30	0.15	100.00	0.14
稀释每股收益 (元 / 股)	0.30	0.15	100.00	0.14
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0.22	0.15	46.66	0.13
全面摊薄净资产收益率 (%)	18.73	11.32	增加 7.41 个百分点	12.00
加权平均净资产收益率 (%)	20.61	17.08	增加 3.53 个百分点	13.09
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率 (%)	13.52	11.24	增加 2.28 个百分点	11.04
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	14.88	16.97	减少 2.09 个百分点	12.05
每股经营活动产生的现金流量净额 (元 / 股)	-0.4673	-0.25	不适用	-0.58
	2008 年末	2007 年末	本年末比上年末增减 (%)	2006 年末
归属于上市公司股东的每股净资产 (元 / 股)	1.59	2.08	-23.56	1.31

#### 非经常性损益项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	241,308,884.05
计入当期损益的政府补助, 但与公司正常经营业务密切相关, 符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	380,000.00
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	-218,522.32
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	-2,503,223.10
对外委托贷款取得的损益	2,083,333.33
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-7,165,831.33
少数股东权益影响额	355,042.25
所得税影响额	-549,015.51
合计	233,690,667.37

### 3.3 境内外会计准则差异:

□适用 √不适用

§ 4 股本变动及股东情况

4.1 股份变动情况表

√适用 □不适用

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、国家持股									
2、国有法人持股	1,726,668	0.09				-1,726,668	-1,726,668	0	0.00
3、其他内资持股	1,489,521,056	84.46		147,231,924	736,159,620	-176,593,816	706,797,728	2,196,318,784	77.83
其中：境内非国有法人持股	1,489,521,056	84.46		147,231,924	736,159,620	-176,593,816	706,797,728	2,196,318,784	77.83
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									
有限售条件股份合计	1,491,247,724	84.55		147,231,924	736,159,620	-178,320,484	705,071,060	2,196,318,784	77.83
二、无限售条件流通股									
1、人民币普通股	272,408,598	15.45		29,133,708	145,668,541	178,320,484	353,122,733	625,531,331	22.17
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
无限售条件流通股合计	272,408,598	15.45		29,133,708	145,668,541	178,320,484	353,122,733	625,531,331	22.17
三、股份总数	1,763,656,322	100.00		176,365,632	881,828,161		1,058,193,793	2,821,850,115	100.00

限售股份变动情况表

√适用 □不适用

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
浙江新湖集团股份有限公司	1,338,421,056	17,201,816	792,731,544	2,113,950,784	股改承诺	2008年2月14日
嘉兴市社会发展资产经营投资有限公司	1,726,668	1,726,668	0	0	股改承诺	2008年2月14日
海富通基金管理有限公司	20,000,000	32,000,000	12,000,000	0	非公开发行	2008年9月5日
华夏基金管理有限公司	19,500,000	31,200,000	11,700,000	0	非公开发行	2008年9月5日

上投摩根基金管理有限公司	15,000,000	24,000,000	9,000,000	0	非公开发行	2008年9月5日
建信基金管理有限公司	13,120,000	20,992,000	7,872,000	0	非公开发行	2008年9月5日
深圳市银信宝投资发展有限公司	12,000,000	19,200,000	7,200,000	0	非公开发行	2008年9月5日
富国基金管理有限公司	10,000,000	16,000,000	6,000,000	0	非公开发行	2008年9月5日
中信证券股份有限公司	10,000,000	16,000,000	6,000,000	0	非公开发行	2008年9月5日
浙江恒兴力控股集团有限公司	51,480,000	0	30,888,000	82,368,000	股改承诺	
合计	1,491,247,724	178,320,484	883,391,544	2,196,318,784	/	/

4.2 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数					70,860 户	
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	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量	
浙江新湖集团股份有限公司	境内非国有法人	76.80	2,167,210,117	2,113,950,784	质押	1,755,529,500
浙江恒兴力控股集团有限公司	境内非国有法人	2.92	82,368,000	82,368,000	质押	82,368,000
深圳市银信宝投资发展有限公司	境内非国有法人	0.62	17,534,480			
嘉兴市社会发展投资集团有限公司	境内非国有法人	0.51	14,282,669			
中国农业银行—富国天瑞强势地区精选混合型开放式证券投资基金	境内非国有法人	0.44	12,470,020			
上海子江投资发展有限公司	境内非国有法人	0.37	10,426,386			
中信证券股份有限公司	境内非国有法人	0.36	10,247,760			
交通银行—汉兴证券投资基金	境内非国有法人	0.28	8,000,000			
中国银行—嘉实沪深300指数证券投资基金	境内非国有法人	0.19	5,342,453			
北京惠德科贸中心	境内非国有法人	0.15	4,233,018			
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		
浙江新湖集团股份有限公司	53,259,333			人民币普通股		
深圳市银信宝投资发展有限公司	17,534,480			人民币普通股		
嘉兴市社会发展投资集团有限公司	14,282,669			人民币普通股		
中国农业银行—富国天瑞强势地区精选混合型开放式证券投资基金	12,470,020			人民币普通股		
上海子江投资发展有限公司	10,426,386			人民币普通股		
中信证券股份有限公司	10,247,760			人民币普通股		
交通银行—汉兴证券投资基金	8,000,000			人民币普通股		
中国银行—嘉实沪深300指数证券投资基金	5,342,453			人民币普通股		
北京惠德科贸中心	4,233,018			人民币普通股		

汉盛证券投资基金	3,500,000	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	2006年7月20日,浙江新湖集团股份有限公司协议受让浙江恒兴力控股集团有限公司全部股权,收购完成后,浙江恒兴力控股集团有限公司为浙江新湖集团股份有限公司的全资子公司。 公司未知其它股东之间是否存在关联关系。	

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

适用 不适用

4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

4.3.2.1 法人控股股东情况

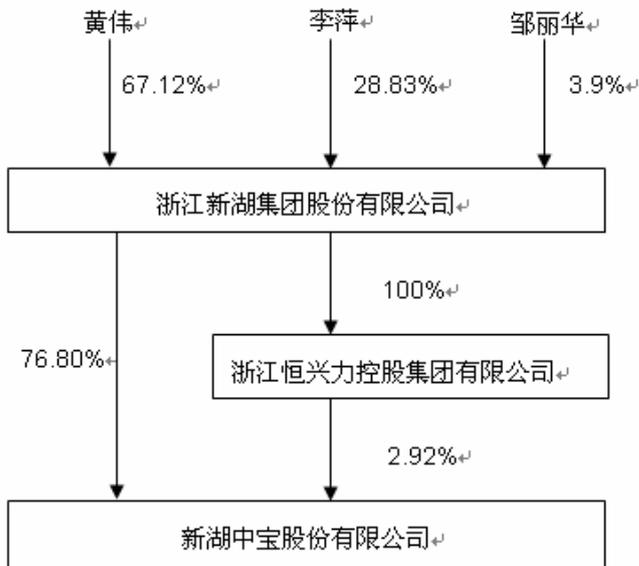
单位:元 币种:人民币

名称	法定代表人	注册资本	成立日期	主营业务
浙江新湖集团股份有限公司	邹丽华	297,900,000	1994年11月30日	能源、农业、交通、建材工业、贸易、投资等

4.3.2.2 自然人实际控制人情况

姓名	国籍	是否取得其他国家或地区居留权	最近五年内的职业	最近五年内的职务
黄伟	中华人民共和国	否	新湖控股有限公司	董事长

4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



§ 5 董事、监事和高级管理人员

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：万股

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)	报告期被授予的股权激励情况				是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴	持有本公司的股票期权	被授予的限制性股票数量
									可行权股数	已行权数量	行权价(元)	期末股票市价(元)			
邹丽华	董事长	女	55	2007年5月18日~2010年5月18日	0	0	0	1	0	0	9.975	4.04	是	1280	0
林俊波	副董事长、总裁	女	38	2007年5月18日~2010年5月18日	0	0	0	31	0	0	9.975	4.04	否	640	0
刘全民	董事、副总裁	男	46	2007年5月18日~2010年5月18日	0	0	0	28	0	0	9.975	4.04	否	320	0
王俊	董事、副总裁	男	52	2007年5月18日~2010年5月18日	0	0	0	28	0	0	9.975	4.04	否	480	0

林兴	董事	男	46	2007年5月18日~2010年5月18日	0	0	0	1	0	0	9.975	4.04	是	160	0
钱春	董事	男	43	2007年5月18日~2010年5月18日	0	0	0	1	0	0	9.975	4.04	否	160	0
姚先国	独立董事	男	56	2007年5月18日~2010年5月18日	0	0	0	8	0	0	0	0	否	0	0
卢建平	独立董事	男	46	2007年5月18日~2010年5月18日	0	0	0	8	0	0	0	0	否	0	0
柯美兰	独立董事	女	56	2007年5月18日~2010年5月18日	0	0	0	8	0	0	0	0	否	0	0
沈建伟	监事会主席	男	51	2007年5月18日~2010年5月18日	0	0	0	20.2	0	0	9.975	4.04	否	0	0

陈立波	监事	女	52	2007年5月18日~2010年5月18日	0	0	0	13	0	0	9.975	4.04	否	0	0
陆襄	监事	男	54	2007年5月18日~2010年5月18日	0.7093	1.2483	资本公积转增	13	0	0	9.975	4.04	否	0	0
吕晨	副总裁	男	47	2007年5月18日~2010年5月18日	0	0	0	28	0	0	9.975	4.04	否	320	0
赵伟卿	副总裁	男	50	2007年5月18日~2010年5月18日	0	0	0	28	0	0	9.975	4.04	否	480	0
潘孝娜	财务总监	女	34	2007年5月18日~2010年5月18日	0	0	0	25	0	0	9.975	4.04	否	160	0
虞迪锋	副总裁、 董事会秘书	男	38	2008年1月31日~2010年5月18日	0	0	0	25	0	0	9.975	4.04	否	80	0
合计	/	/	/	/			/	266.2			/	/	/	/	

## § 6 董事会报告

### 6.1 管理层讨论与分析

#### 一、报告期内主要经营情况。

2008 年是中国经济极不平凡的一年，也是公司各项工作富有成效的一年。公司围绕做强做大、全面提升公司价值这一战略目标，从容应对经济和行业调整，公司各项经营平稳快速发展，投资灵活高效，公司治理和激励机制得到了进一步完善，并顺利完成了年初制定的各项经营目标。期内，公司房地产及其他业务持续健康增长。全年实现营业收入 35.05 亿元，同比增长 16.58%；归属于母公司股东的净利润达 8.41 亿元，同比增长 102.07%。每股收益 0.30 元，净资产收益率（扣除非经常性损益后加权平均）14.88%，规模和效益又上了一个新的台阶。

报告期内，公司充分把握了资本市场发展带来的机遇，完成了 14 亿元公司债券的发行工作，推出了股票期权激励计划，并适时启动了换股吸收合并浙江新潮创业投资股份有限公司的工作，为公司未来的成长和发展打开了新的空间。

报告期内，公司顺应宏观经济走势，密切关注政策动向，有效控制投资节奏，充分利用地产和金融行业调整时期，敏锐把握金融行业高成长的投资机会，形成了涉及多个金融领域成规模的股权投资。

#### 二、公司主营业务及其经营状况

2008 年公司主营业务分行业、分产品情况表。

单位：万元

分行业	主营业务收入	主营业务成本	毛利率 (%)	主营业务收入比上年增减 (%)	主营业务成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产 (注)	265,944	161,158	39.40	+26.35	+21.96	增加 2.18 个百分点
商业贸易	73,554	73,224	0.45	-11.54	-11.98	增加 0.49 个百分点
酒店服务	4,122	2,286	44.54	+6.35	+8.34	减少 1.02 个百分点
其他	6,866	1,239	81.95	+120.35	-31.79	增加 40.26 个百分点
<b>合计</b>	<b>350,486</b>	<b>237,907</b>	<b>32.12</b>	<b>+16.58</b>	<b>+8.51</b>	<b>增加 5.05 个百分点</b>

注：本表数据不包含海宁绿城新潮房地产开发有限公司、上海新潮房地产开发有限公司等未纳入合并范围的联营、合营企业的房地产结算收入。

#### (一) 房地产业务

报告期内，公司对房地产市场总体方向做出了正确的判断，策略性地规避了盲目扩张、高价拿地可能带来的财务风险，较好地踏准了房地产行业周期和投资节奏，房地产业务进展比较顺利。期内实现结算面积 67.05 万平米；结算金额 45.50 亿元（未考虑权益比例），同比增长 19.81%。

期内，公司集团化管理模式进一步完善。顺应品牌战略对房地产集团化管理模式作了适度调整，全面改良了房产品开发全过程的业务流程，提升、整合从产品研发、规划设计、工程管理、成本控制到营销客服的房地产开发全流程管理，提升了开发全过程的品质控制水平和管理水平。

期内，公司深入实施客户细分战略，加大了对品牌建设的投入力度，加强了对项目的精细化管理，从产品质量、小区环境、社区建设、售后服务等房地产开发的各个环节，将“大众精品”的开发理念，高性价比的“价值地产”形象，贯穿于开发始终，增强了公司产品的市场竞争力和品牌影响力。

1、房地产公司和项目概况一览表；

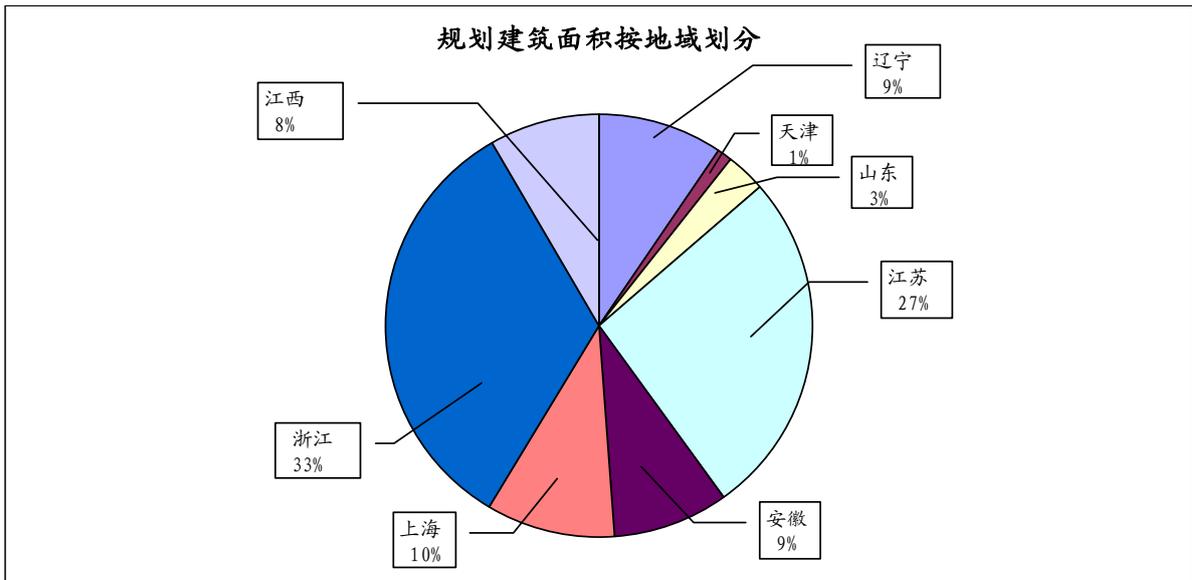
面积单位：平方米 金额单位：万元

序号	公司	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	至 2008 年 12 月 31 日止			
								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	404,456	404,456	900,000	900,000	479,697	202,333	457,784	189,706
2	沈阳沈北金谷置业有限公司	沈阳·香格里拉	100	121,261	121,261	181,000	181,000	0	0	0	0
3	天津新湖凯华投资有限公司	天津·香格里拉	85	145,059	123,300	123,000	104,550	0	0	0	0
4	滨州新湖房地产开发有限公司	新湖·玫瑰园	100	136,626	136,626	205,000	205,000	0	0	0	0
5	泰山新湖房地产开发有限公司	泰山·新湖绿园	100	120,129	120,129	177,000	177,000	0	0	0	0
6	淮安新湖房地产开发有限公司	淮安·翔宇花园	55	170,467	93,757	250,000	137,500	214,029	44,367	203,712	43,020
7	镇江新湖置业有限公司	镇江·涌金花园	100	594,505	594,505	630,000	630,000	0	0	0	0
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	20,665	12,385	16,759	10,208
9	苏州新湖置业有限公司	苏州·明珠城	83.33	1,106,091	921,706	1,660,000	1,383,278	139,863	69,602	80,778	40,229
10	蚌埠新湖置业有限公司	蚌埠·山水华庭	100	198,318	198,318	251,000	251,000	185,264	38,861	156,130	30,210
11	芜湖长江长置业有限公司	芜湖·长江现代城	100	210,215	210,215	586,000	586,000	257,980	105,650	247,631	96,705
12	黄山市新湖房地产开发有限公司	黄山·维多利亚广场	100	107,190	107,190	180,000	180,000	178,393	39,687	178,393	39,687
13	上海新湖房地产开发有限公司	上海·新湖明珠城	45	228,717	102,923	900,000	405,000	325,315	402,442	320,002	393,368
14	上海中瀚置业有限公司	上海·新湖景城	49.13	64,784	31,827	206,000	101,204	0	0	0	0
15	浙江新湖房地产集团有限公司	杭州·新河公寓	100	3,550	3,550	14,700	14,700	14,700	5,300	14,700	5,300
16		杭州·东新园	100	49,448	49,448	123,000	123,000	107,305	36,600	102,440	34,944
17	杭州新湖房地产开发有限公司	杭州·新湖北国之春	100	15,921	15,921	64,000	64,000	63,406	22,054	63,406	22,054
18	杭州新湖美丽洲置业有限公司	杭州·新湖香格里拉	100	832,601	832,601	350,000	350,000	103,042	127,364	87,574	103,299

19	浙江新兰得置业有限公司	新湖·果岭	51	360,929	184,074	430,000	172,000	0	0	0	0
20	杭州新湖明珠置业有限公司	规划中	70	26,256	18,379	84,019	58,813				
21	嘉兴新湖房地产开发有限公司	嘉兴·新湖绿都	100	90,672	90,672	161,000	161,000	156,035	44,764	155,693	44,626
22	嘉善新湖房地产开发有限公司	嘉善·风泽泗洲	100	163,887	163,887	97,000	97,000	90,231	46,260	85,533	44,473
23	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	1,116,000	558,000	389,670	237,723	299,148	161,399
24	桐乡新湖升华置业有限公司	桐乡·新湖香格里拉	51.92	202,012	104,885	210,000	109,032	21,328	15,149	0	0
25	衢州新湖房地产开发有限公司	衢州·新湖景城	100	480,507	480,507	759,000	759,000	113,807	31,962	95,154	24,671
26	瑞安外滩房地产开发有限公司	温州·瑞安外滩	100	48,068	48,068	250,000	250,000	217,407	78,003	217,407	78,003
27		龙港·新湖绿都	100	68,725	68,725	107,000	107,000	59,829	23,042	48,716	17,604
28	九江新湖远洲置业有限公司	九江·柴桑春天	70	635,400	444,780	960,000	672,000	268,751	77,675	256,284	74,177
<b>合计:</b>				<b>8,165,186</b>	<b>6,779,929</b>	<b>11,482,719</b>	<b>9,245,077</b>	<b>3,406,717</b>	<b>1,661,223</b>	<b>3,087,244</b>	<b>1,453,684</b>

注：1、本表数据未考虑权益比例。  
2、本表数据包括未纳入合并报表范围的联营合营企业的房地产结算收入等。

## 2、房地产项目按地区分布图



3、2008 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	开工面积	竣工面积	面积单位：平方米		金额单位：万元	
					合同销售面积	合同销售收入	结算面积	结算收入
1	沈阳新湖房地产开发有限公司	沈阳·北国之春	41,358	123,904	48,347	27,887	89,413	49,346
2	沈阳沈北金谷置业有限公司	沈阳·香格里拉	0	0	0	0	0	0
3	天津新湖凯华投资有限公司	天津·香格里拉	0	0	0	0	0	0
4	滨州新湖房地产开发有限公司	新湖·玫瑰园	0	0	0	0	0	0
5	泰安新湖房地产开发有限公司	泰山·新湖绿园	0	0	0	0	0	0
6	淮安新湖房地产开发有限公司	淮安·翔宇花园	0	74,380	10,088	10,903	55,681	14,703
7	镇江新湖置业有限公司	镇江·涌金花园	0	0	0	0	0	0
8	江苏新湖宝华置业有限公司	南京·仙林翠谷	0	80,702	7,241	3,131	16,759	10,208
9	苏州新湖置业有限公司	苏州·明珠城	141,244	130,766	12,641	6,910	80,778	40,229
10	蚌埠新湖置业有限公司	蚌埠·山水华庭	32,679	0	28,604	8,379	2,303	392
11	芜湖长江长置业有限公司	芜湖·长江长现代城	85,313	112,822	93,975	18,800	103,966	48,828
12	黄山市新湖房地产开发有限公司	黄山·维多利亚广场	0	0	1,077	286	2,306	591
13	上海新湖房地产开发有限公司	上海·新湖明珠城	0	0	8,990	26,394	68,066	119,325
14	上海中翰置业有限公司	上海·新湖景城	0	0	0	0	0	0
15	杭州新湖美丽洲置业有限公司	杭州·新湖香格里拉	65,980	92,487	14,182	23,063	62,069	69,999
16	浙江新兰得置业有限公司	新湖·果岭	20,220	0	0	0	0	0
17	杭州新湖明珠置业有限公司	规划中	0	0	0	0	0	0
18	嘉兴新湖房地产开发有限公司	嘉兴·新湖绿都	0	0	7,405	804	8,948	1,108
19	嘉善新湖房地产开发有限公司	嘉善·风泽泗洲	0	0	5,861	1,925	5,972	2,818
20	海宁绿城新湖房地产开发有限公司	海宁·百合新城	155,146	145,776	56,951	64,727	92,912	69,852
21	桐乡新湖升华置业有限公司	桐乡·新湖香格里拉	64,240	63,688	6,868	4,458	0	0
22	衢州新湖房地产开发有限公司	衢州·新湖景城	117,408	0	25,462	9,154	14,983	4,306
23	瑞安外滩房地产开发有限公司	温州·瑞安外滩	0	0	0	0	185	227
24		龙港·新湖绿都	47,672	0	9,653	4,164	927	240
25	九江新湖远洲置业有限公司	九江·柴桑春天	139,160	126,464	15,338	5,419	65,251	22,782
	<b>合计:</b>		<b>910,419</b>	<b>950,990</b>	<b>352,683</b>	<b>216,403</b>	<b>670,519</b>	<b>454,956</b>
注：本表数据未考虑权益比例。								

4、2008 年房地产业务分地区情况一览表

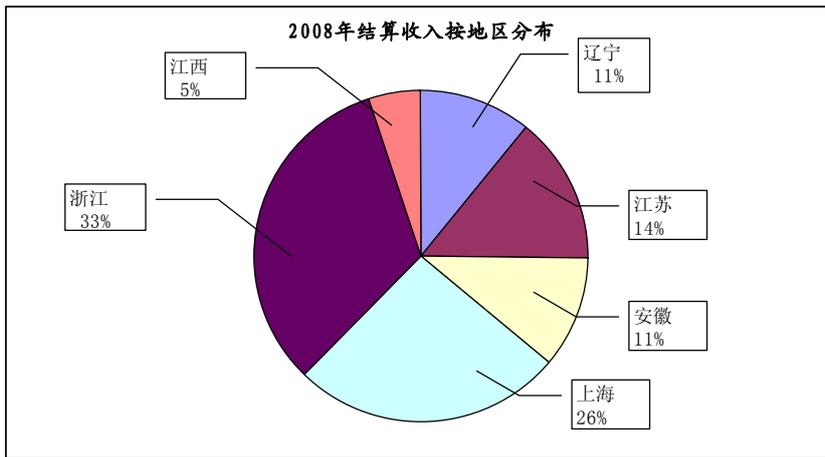
面积单位：平方米 金额单位：万元

分地区	合同销售面积	合同销售收入	结算面积	结算收入	净利润	比例 (%)
辽宁	48,347	27,887	89,413	49,346	10,311	8.42%
江苏	29,970	20,944	153,218	65,141	9,952	8.12%
安徽	123,656	27,465	108,575	49,811	12,504	10.21%
浙江	126,383	108,295	185,996	148,551	30,994	25.30%
上海	8,990	26,394	68,066	119,325	55,315	45.15%
江西	15,338	5,419	65,251	22,782	3,438	2.81%
合计	352,683	216,403	670,519	454,956	122,514	100.00%

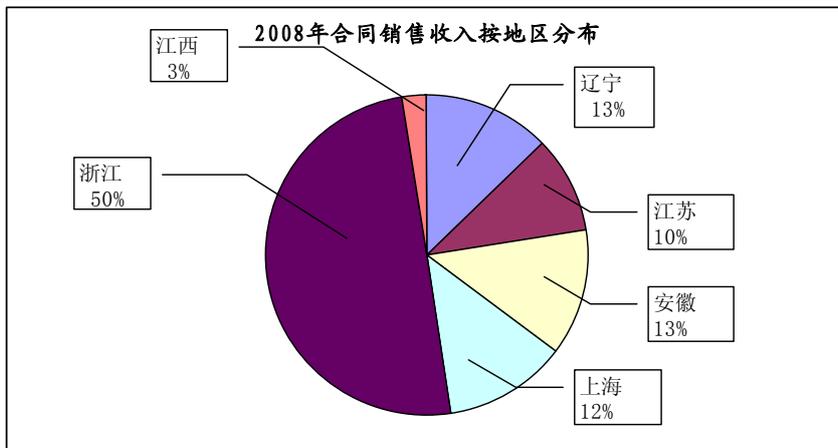
注：1、本表数据未考虑权益比例。

2、本表数据包括未纳入合并报表范围的联营合营企业的房地产结算收入、净利润。

5、2008 年结算收入按地区分布图；



6、2008 年合同销售收入按地区分布图；



(二) 公司其他业务

2008 年, 公司的酒店、教育等其他业务继续保持了经营业绩的稳定。酒店 2008 年实现营业收入 4122 万元, GOP (折旧+利润) 948 万元。教育产业已经形成显著的社会效应和品牌影响力, 2008 年实现营业收入 6690 万元, GOP1570 万元。

(三) 对外投资情况

1、募集资金使用情况

经相关部门核准, 本公司于 2007 年 8 月 20 日至 29 日采用向特定对象非公开发行股票的方式, 发行 A 股股票 9962 万股 (面值人民币 1 元), 发行价格人民币 16.06 元/股, 募集资金总额人民币 159,989.72 万元, 扣除发行费用募集资金净额人民币 159,259.72 万元, 募集资金于 2007 年 8 月 29 日到位, 并经中磊会计师事务所中磊验字[2007]3002 号验资报告验证。截止 2008 年 12 月 31 日末, 已累计使用 159,259.72 万元, 其中本期已使用 36,647.00 万元, 报告期末募集资金已全部使用完毕。

2、承诺项目使用情况

(1) 用于已取得项目的后续开发的投资情况:

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

单位: 万元 币种: 人民币

承诺项目名称	是否变更项目	拟投入金额	实际投入金额	是否符合计划进度	项目进度	预计收益	产生收益情况	是否符合预计收益	未达到计划进度和收益说明	变更原因及募集资金变更程序说明
沈阳新湖. 北国之春	否	25,000	25,000	是	23.22%	12,677	1,625	是	无	无
桐乡新湖. 香格里拉	否	10,000	10,000	是	86.26%	13,491	—	是	无	无
衢州新湖. 新湖景城	否	15,000	15,000	是	35.21%	32,760	417	是	无	无
杭州新湖. 香格里拉	否	25,000	25,000	是	54.42%	76,739	24,648	是	无	无
句容新湖. 仙林翠谷	否	20,000	20,000	是	39.00%	37,813	272	是	无	无
蚌埠新湖. 山水华庭	否	5,000	5,000	是	100%	6,298	1,404	是	无	无
合计	/	100,000	100,000	/	/	179,778	28,366	/	/	/

注: 项目进度系开工面积与规划建筑面积的比例, 产生收益情况系截止 2008 年 12 月 31 日项目累计实现的净利润, 部分项目因尚未结算故暂未产生收益。

(2) 用于回购信托公司持有的项目股权的投资情况

一是收购新湖控股向金信信托回购的杭州新湖美丽洲置业有限公司 80% 的股权, 计划投入募集资金 16,000 万元, 实际已投入募集资金 16,000 万元, 杭州新湖美丽洲置业有限公司累计实现净利润 24,648 万元, 项目进度完成 54.42 %。

二是收购新湖集团向江西国际信托投资股份有限公司回购的九江新湖远洲置业有限公司 51% 的股权, 计划投入募集资金 7,000 万元, 实际已投入募集资金 7000 万元, 九江新湖远洲置业有限公司累计实现净利润 11,645 万元, 项目进度完成 59.90%。

(3) 剩余部分用于补充公司流动资金和偿还部分债务的情况

截止 2008 年 12 月 31 日, 剩余 36,259.72 万元募集资金, 已全部用于补充公司流动资金和偿还部分债务。

3、非募集资金项目情况

1) 对房地产项目公司的投资

收购股权及增资。公司出资 3741.3333 万元对浙江新兰得置业有限公司进行增资, 增资后占该公司 51% 的股权, 目前该房产项目已开工, 尚未产生收益。

新设公司。公司全资子公司浙江新湖房地产集团有限公司与杭州汽轮动力科技有限公司共同出资成立杭州新湖明珠置业有限公司，其中浙江新湖房地产集团有限公司出资 7000 万元，占该公司 70% 的股权。目前该房产项目处于前期阶段。

(2) 对其他公司的投资

公司出资 45000 万元认购盛京银行股份有限公司 3 亿股股份，占该公司 8.83% 的股权，其中 2007 年支付 15000 万元，2008 年支付 30000 万元。

公司作为成都市农村信用合作联社股份有限公司的发起人之一，以 1 元/股的价格认购成都农信社 3 亿股股份，占其新设后总股本的 7.75%。报告期末尚未完成工商登记手续。

公司出资 13000 万元对丰宁承龙矿业有限公司进行股权收购，占该公司 80% 的股权，目前该项目处于探矿阶段。

公司出资 62828 万元对新湖控股有限公司进行增资，增资后占该公司 40% 的股权。

公司出资 7787.65 万元对上海中农国际水产城市市场管理有限公司进行股权收购，占该公司 70% 的股权，目前该项目处于前期阶段，尚未产生收益。

公司全资子公司浙江允升投资集团有限公司出资 18000 万元入股吉林银行股份有限公司，占该公司 1.88% 的股权。

(四) 报告期公司主要财务数据同比发生重大变动的说明

单位：万元

资产负债表项目	年末数	年初数	增减额	增减率%	原因
其他应收款	16314	26723	-10409	-38.95	对联营公司增资后成为公司的子公司,对其的应收款合并抵消
存货	787546	609839	177707	29.14	本期合并范围增加,房地产项目开发投入增加
其他流动资产	29859	10180	19679	193.31	期货业务增长,相应的存出保证金增加
长期股权投资	190759	63279	127480	201.46	对外投资及按权益法核算的投资收益增加
无形资产	28753	11535	17218	149.27	本期合并范围增加
其他非流动资产	6034	0	6034	-	购买集合资金信托产品
短期借款	145065	94790	50275	53.04	新增借款
预收账款	115631	248233	-132602	-53.42	预售房产交付结转收入
应付利息	7437	0	7437	-	本期发行公司债券计提利息
其他应付款	95535	26254	69281	263.89	本期合并范围增加
一年内到期的非流动负债	108539	37932	70607	186.14	长期借款转入
其他流动负债	64487	15808	48679	307.94	期货业务增长,客户存入期货交易保证金增加
应付债券	138331	0	138331	-	本期发行公司债券

股本	282185	176366	105819	60.00	送股及资本公积转增
资本公积	53348	142315	-88967	-62.51	资本公积转增股本
盈余公积	12016	8628	3388	39.27	本年净利润提取
未分配利润	101335	40280	61055	151.58	本年利润转入
利润表项目	本年数	上年数	增减额	增减率%	原因
营业收入	350486	300628	49858	16.58	房地产业务收入增长
营业税金及附加	19787	14400	5387	37.41	销售收入增长,相应结转的税金等增长
销售费用	10287	5213	5074	97.33	期货业务销售费用本年度并入
管理费用	17644	13323	4321	32.43	本期合并范围增加
财务费用	12040	4131	7909	191.45	本期公司发行债券及银行借款增加,利息支出大幅增加
投资收益	56,290	23,207	33,083	142.56	股权转让收益及按权益法核算的投资收益增加
现金流量表项目	本年数	上年数	增减额	增减率%	原因
经营活动产生的现	-131870	-43973	-87897	-199.89	房地产预售收入减少
投资活动产生的现	-132763	-67949	-64814	-95.39	股权投资增加

### 三、主要控股及参股公司经营情况

公司名称(均包含下属项目公司)	权益%	2008年主要开发项目	2008年总资产	2008年所有者权益	单位:万元	
					2008年营业收入	2008年净利润
沈阳新湖房地产开发有限公司	100	沈阳·北国之春	113,597	39,293	50,060	10,311
沈阳沈北金谷置业有限公司	100	沈阳·香格里拉				
天津新湖凯华投资有限公司	85	天津·香格里拉				
滨州新湖房地产开发有限公司	100	新湖·玫瑰园	3,885	2,818		-76
济南新湖房地产开发有限公司	100	泰山·新湖绿园	9,286	7,352		-248
新湖中宝(青岛)置业有限公司	67.50	规划中	6,593	6,593		-257
淮安新湖房地产开发有限公司	55	淮安·翔宇花园	10,321	5,953	14,703	3,327
镇江新湖置业有限公司	100	镇江·涌金花园	20,718	9,205		-138
江苏新湖宝华置业有限公司	100	南京·仙林翠谷	50,155	30,272	10,208	1,122

苏州新湖远洲置业有限公司	83.33	苏州·明珠城	193,616	33,402	40,229	5,503
蚌埠新湖置业有限公司	100	蚌埠·山水华庭	21,234	9,804	375	-356
芜湖长江长置业有限公司	100	芜湖·长江长现代城	53,766	16,578	48,828	12,857
黄山市新湖房地产开发有限责任公司	100	黄山·维多利亚广场	3,886	2,810	591	3
上海新湖房地产开发有限公司	45	上海·新湖明珠城	136,109	116,816	119,587	55,315
上海中瀚置业有限公司	49.13	上海·新湖景城	62,742	18,800		-290
浙江新湖房地产集团有限公司	100	杭州·东新园	61,843	36,945	221	0
	100	瑞安·金座银座				
	100	湖州·龙溪苑				
杭州新湖房地产开发有限公司	100	杭州·北国之春	2,794	2,472		-47
杭州新湖美丽洲置业有限公司	100	杭州·香格里拉	117,739	54,331	69,999	18,684
杭州新湖明珠置业有限公司	70	规划中	52,791	9,992		-8
浙江新兰得置业有限公司	51	新湖·果岭	51,487	18,822		-677
嘉兴新湖房地产开发有限公司	100	嘉兴·新湖绿都	4,380	2,670	1,108	280
嘉善新湖房地产开发有限公司	100	嘉善·风泽泗洲	8,695	4,948	2,818	-975
海宁绿城新湖房地产开发有限公司	50	海宁·百合新城	155,731	25,798	69,852	13,729
桐乡新湖升华置业有限公司	51.92	桐乡·香格里拉	38,242	18,164		-720
衢州新湖房地产开发有限公司	100	衢州·新湖景城	55,511	28,245	4,312	-285
瑞安外滩房地产开发有限公司	100	瑞安外滩 (含龙港)	11,224	4,113	467	-439
九江新湖远洲置业有限公司	70	九江·柴桑春天	70,838	14,363	22,782	3,438
浙江允升投资集团有限公司	100		15,225	57,634	50,424	23,801
新湖期货有限公司	71.15		71,911	7,425	3,945	697
蓬莱金奥湾矿业有限公司	100		10,601	3,579		-1,321
丰宁承龙矿业有限公司	80		468	231		-126
合 计			1,414,920	578,192	506,563	143,853
注：本表数据未考虑权益比例。						

#### 四、对未来发展的展望

##### (一) 面临的市场环境和竞争态势

房地产行业与宏观经济紧密相关。2008 年以来，国家出台的一系列房地产宏观政策和全球性的金融危机对房地产市场产生了明显的影响，中国房地产市场逐渐由过热转向理性回归，金融危机的爆发及扩散加速了房地产行业调整的速度。

从短期看，由于市场观望情绪较浓，房地产市场的景气度有所降低，存在交易量萎缩的状况以及房地产存量迅速扩大的情况；由于房地产市场的调整，新开工面积、施工面积和土地购置面积减少，给未来市场供求关系增加了新的变数。然而，从中长期看，决定这个行业未来发展趋势的深层因素，比如人口红利，城镇化的进程等因素并未发生根本性的改变。房地产行业因其产业链长、影响面广和产业关联度高，还将继续成为目前中国经济成长阶段的支柱产业。因此，我们相信，只要决定行业基本面的深层因素依然存在，调整不会改变房地产行业整体的发展方向。

我们判断，中国房地产行业的市场在百年一遇的金融危机冲击下，会陷入一定时期的低迷和调整，但由于城市化进程和居民收入的增长对住宅刚性需求客观存在，经过一段时期的消化和调整，在未来相当长时期内仍将保持稳定增长的态势。在行业低迷和调整之时，对投资的把握是最好的风险控制。在地产周期的不同阶段把握好投资节奏不仅体现了公司的风险控制能力，更体现了公司的核心竞争力。同时，在新的市场形势特别是积极的财政政策、宽松的货币政策支持下，行业销售将逐渐摆脱交易整体萎靡状况，品牌好、性价比高、售后服务好的楼盘将得到消费者的认可。因此，地产企业要加大营销力度，适度控制开竣工面积，同时要立足于练好内功，强化产品创新和成本控制，不断增强专业开发能力。

基于以上判断，公司将顺应宏观政策和行业走势，继续坚定不移地坚持做强做大地产业务，着力于把握金融等成长性行业的投资机会，有效降低各种不利因素的影响，确保公司持续稳定健康发展。

## **(二) 公司 2009 年经营计划**

面对政策和市场环境的变化，公司将根据既定的发展战略，进一步发挥优势，强化整合，努力实现做强做大的目标。

**1、通过吸收合并推进业务整合，提升协同效应，进一步打开发展空间。**若本次新湖中宝吸收合并浙江新潮创业股份有限公司能顺利实施，公司将原新潮创业、新湖中宝各自独立的资产、业务、组织结构、管理体系、业务流程、营销体系及人力资源等进行全面整合，以促进公司的一体化经营，发挥合并双方的资源优势，降低成本，提高运作效率。同时，通过资源的统一调配、产品的统一研发和市场的统一营销，在各业务板块之间形成一定的协同效应，为公司的价值提升和可持续发展奠定更为扎实的基础。

**2、强化地产业务的开发管理，积极应对行业调整的不利影响。**公司将密切关注宏观政策和行业走势，扩展地产业务的整合协同效应。一是充分发挥现金充足、财务状况良好、土地储备项目成本较低的优势，科学开发经营房地产，进一步提升“新湖地产”的品牌形象，增强持续获利能力。二是采取灵活多样的促销手段，提高项目周转效率。根据各地市场的具体环境和项目具体情况，兼顾现金流、利润、周转和机会把握，合理制定价格策略，合理控制开竣工面积，根据市场状况调整开发节奏，使推盘计划和销售进度相匹配。加强成本管理与费用控制，不断增强专业开发能力，更好地适应购房者当前的主流需求。三是坚持审慎灵活的项目获取策略，抓住地产业调控洗牌的时机，适度把握行业并购机会，综合考虑杠杆、成长性和毛利率等因素，审慎增加土地储备，进一步完善开发布局。

**3、进一步充实金融投资板块，平滑房地产行业经营风险。**继续把握金融、资源等成长性行业的高效投资机会，逐步实现公司资产的最优配置，确保公司在周期性波动中持续稳定增长。

4、广开融资渠道，保障公司发展的资金需求。在进一步巩固银行融资渠道的基础上，通过债券、信托及合作开发等多种方式拓宽资金来源。保持适度的开发节奏，合理定价，积极促进销售，加速资金周转。继续加快直接融资步伐，选择合适的时机和方式在资本市场进行融资，确保公司在持续成长中保持良好的财务状况。

5、进一步加强投资者关系管理，提高股东和投资者满意度。不断完善与投资者的沟通机制，拓宽与投资者的沟通渠道，增进公司与投资者之间的互动，通过多种方式让投资者更多地了解公司的经营状况，增强信息披露的有效性，努力形成规范透明的管理体系。

2009 年房地产项目开发计划一览表

面积单位：平方米 金额单位：万元

序号	公司	项目名称	开工面积	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	沈阳·北国之春	60,000	26,495	50,000	30,000	32,807	20,871
2	沈阳沈北金谷置业有限公司	沈阳·香格里拉	20,000	0	0	0	0	0
3	天津新湖凯华投资有限公司	天津·香格里拉	25,000	0	9,600	7,000	0	0
4	滨州新湖房地产开发有限公司	新湖·玫瑰园	50,760	20,760	7,080	3,186	0	0
5	泰安新湖房地产开发有限公司	泰山·新湖绿园	72,500	18,300	31,785	12,334	0	0
6	淮安新湖房地产开发有限公司	淮安·翔宇花园	0	38,700	17,000	4,420	19,762	5,176
7	镇江新湖置业有限公司	镇江·涌金花园	0	0	0	0	0	0
8	江苏新湖宝华置业有限公司	南京·仙林翠谷	18,000	20,000	29,315	17,000	34,162	23,000
9	苏州新湖置业有限公司	苏州·明珠城	35,833	129,868	62,380	30,000	100,000	50,000
10	蚌埠新湖置业有限公司	蚌埠·山水华庭	0	48,935	22,000	7,200	48,600	15,000
11	芜湖长江长置业有限公司	芜湖·长江长现代城	11,604	26,114	26,991	24,421	26,102	21,317
12	上海新湖房地产开发有限公司	上海·新湖明珠城	0	0	58,500	130,000	58,500	130,000
13	上海中瀚置业有限公司	上海·新湖景城	50,000	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	0	19,841	9,700	15,400	14,534	20,699
15	浙江新兰得置业有限公司	新湖·果岭	49,282	20,221	20,210	18,279	0	0
16	杭州新湖明珠置业有限公司	规划中	0	0	0	0	0	0
17	嘉兴新湖房地产开发有限公司	嘉兴·新湖绿都	0	0	5,523	1,344	5,803	1,465
18	嘉善新湖房地产开发有限公司	嘉善·风泽泗洲	0	0	5,920	2,140	13,026	4,000
19	海宁绿城新湖房地产开发有限公司	海宁·百合新城	0	122,960	44,235	45,000	82,383	76,600
20	桐乡新湖升华置业有限公司	桐乡·香格里拉	0	63,688	20,000	13,000	32,261	20,827
21	衢州新湖房地产开发有限公司	衢州·新湖景城	75,400	151,408	26,000	10,000	45,000	18,000

22	瑞安外滩房地产开发有限公司	温州·瑞安外滩	0	0	344	138	344	138
23		龙港·新湖绿都	0	0	17,500	8,000	0	0
24	九江新潮远洲置业有限公司	九江·柴桑春天	113,910	82,000	80,000	25,000	100,000	30,000
	<b>合计:</b>		<b>582,289</b>	<b>789,290</b>	<b>544,083</b>	<b>403,862</b>	<b>613,284</b>	<b>437,093</b>

注：本表数据未考虑权益比例。

### (三) 资金需求、使用计划和来源情况

为保证 2009 年经营计划的顺利实施，公司将多元化扩展资本和融资渠道。资金来源主要渠道主要有：

1、继续保持与银行、信托等金融机构已有的良好合作关系，探索运用并购贷款等创新型融资方式，做好项目融资工作。

2、加速项目开发，加大营销力度，根据市场变化和 demand，主动采取措施，以合理的价格促进销售，提高资金周转效率。

3、资本市场渠道融资。

### (四) 风险因素及应对策略

1、**行业调整风险。**国内外经济急剧下滑，行业复苏低于预期，如果公司不能及时适应宏观政策的变化，则有可能对公司的经营管理、盈利能力、未来发展造成不利的影响。对此，公司将认真研究政策导向和房地产市场形势，合理调整地产开发节奏，通过精耕细作、深入研究客户需求、提高产品价值创造等方式，提高项目的盈利能力，积极应对市场变化。

2、**资金和财务风险。**公司目前财务状况稳健，但房地产行业调整拉长了项目开发周期，成交量的萎缩延缓了资金回笼速度。同时，产业政策、信贷政策和资本市场政策的调整，以及资本市场的重大波动，也将对公司的外部资金筹措产生影响。为此，公司一方面将进一步扩展资本和融资渠道，提高公司直接和间接的融资能力，另一方面，通过加大销售回款的力度，合理使用财务杠杆等方式拓宽资金来源，为公司的稳定发展提供融资支持。

3、**业务整合风险。**尽管公司正在实施的吸收合并新潮创业的方案是在同一集团内二家公司之间进行，双方的业务类型、企业文化等方面比较接近，不涉及公司业务种类变化，整合风险相对较小，但在具体整合过程中仍然面临整合周期长，整合预期效益无法实现的风险。

### (五) 同公允价值计量相关的内部控制制度情况

与公允价值计量相关的项目

单位：万元

项目 (1)	期初金额 (2)	本期公允价值 变动损益 (3)	计入权益的累计 公允价值变动 (4)	本期计提 的减值 (5)	期末金额 (6)
金融资产					
其中：1.以公允价值计 量且其变动计入当期损益 的金融资产	4,085,729.99	-2,503,223.1	-1,888,067.11	0	5,582,506.89
其中：衍生金融资产					
2.可供出售金融资产					
金融资产小计					
合计	4,085,729.99	-2,503,223.1	-1,888,067.11	0	5,582,506.89

6.2 主营业务分行业、产品情况表

请见前述 6.1

6.3 主营业务分地区情况表

请见前述 6.1

6.4 募集资金使用情况

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

承诺项目	是否变更项目	拟投入金额	实际投入金额	是否符合计划进度	预计收益	产生收益情况
沈阳新湖. 北国之春	否	25,000	25,000	是	12,677	1,625
桐乡新湖. 香格里拉	否	10,000	10,000	是	13,491	—
衢州新湖. 新湖景城	否	15,000	15,000	是	32,760	417
杭州新湖. 香格里拉	否	25,000	25,000	是	76,739	24,648
句容新湖. 仙林翠谷	否	20,000	20,000	是	37,813	272
蚌埠新湖. 山水华庭	否	5,000	5,000	是	6,298	1,404
合计	/	100,000	100,000	/	179,778	/
未达到计划进度和预计收益的说明(分具体项目)			无 无 无 无 无 无			
变更原因及变更程序说明(分具体项目)			无 无 无 无 无 无			

变更项目情况

√适用 □不适用

6.5 非募集资金项目情况

√适用 □不适用

6.6 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

□适用 √不适用

6.7 董事会本次利润分配或资本公积金转增股本预案

根据浙江天健东方会计师事务所的审计认定 2008 年度公司实现归属于母公司所有者的净利润 84,054.54 万元, 根据公司章程及公司法规定, 提取法定盈余公积 3,387.61 万元, 支付 2007 年度现

金及股票股利 19,611.86 万元，加年初未分配利润 40,280.19 万元，因此 2008 年度可供股东分配的利润为 101,335.26 万元。

本年度利润分配预案为：以报告期末总股本 2,821,850,115 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 0.54 元（含税），共计 152,379,906.21 元。

以上利润分配预案尚需提交 2008 年度股东大会审议通过后方可实施。

公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

适用 不适用

## §7 重要事项

### 7.1 收购资产

适用 不适用

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	收购价格	自购买日起至本年末为公司贡献的净利润	本年初至本年末为公司贡献的净利润（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）	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
上海紫天投资发展有限公司、温州市瓯海菜篮子有限公司、自然人张锦云及林木法	上海中农国际水产城市管理有限公司 70% 股权	2008 年 6 月 30 日	7,787.65	-693.98		否	是	是
自然人刘万林、王宝山	丰宁承龙矿业有限公司 80% 股权	2008 年 10 月 31 日	13,000	-51.74		否	是	是

### 7.2 出售资产

适用 不适用

单位:万元 币种:人民币

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该出售资产为公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易（如是，说明定价原则）	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
宁波港股份有限公司	本公司及浙江允升投资集团有限公司分别	2008 年 7 月 31 日	40,282.25	-857.23	24,532.49	否	是	是

持有的 嘉兴市 乍浦开 发集团 有限公 司 25.05% 和 23.95% 的股权、 浙江允 升投资 集团有 限公司 持有的 嘉兴市 东方物 流有限 公司 70% 的股权 以及上 海众孚 实业有 限公司 持有的								
---	--	--	--	--	--	--	--	--

7.3 重大担保

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）						
担保对象名称	担保发生日期（协议签署日）	担保金额	担保类型	担保期	担保是否已经履行完毕	是否为关联方担保
民丰特纸股份有限公司	2008年10月16日	2,000	连带责任担保	2008年10月16日~2009年9月9日	否	否
民丰特纸股份有限公司	2008年7月21日	1,250	连带责任担保	2008年7月21日~2009年6月16日	否	否
民丰特纸股份有限公司	2008年6月23日	2,300	连带责任担保	2008年6月23日~2009年5月22日	否	否
民丰特纸股份有限公司	2008年3月10日	1,600	连带责任担保	2008年3月10日~2009年2月5日	否	否
民丰特纸股份有限公司	2008年12月15日	2,000	连带责任担保	2008年12月15日~2009年11月9日	否	否
民丰特纸股份有限公司	2008年4月30日	3,500	连带责任担保	2008年4月30日~2009年4月30日	否	否
民丰特纸股份有限公司	2008年5月9日	2,000	连带责任担保	2008年5月9日~2009年5月9日	否	否
加西贝拉压缩机有限公司	2008年7月3日	1,000	连带责任担保	2008年7月3日~2009年6月26日	否	否

加西贝拉压缩机有限公司	2008 年 6 月 27 日	900	连带责任担保	2008 年 6 月 27 日~2009 年 6 月 26 日	否	否
加西贝拉压缩机有限公司	2008 年 8 月 21 日	1,600	连带责任担保	2008 年 8 月 21 日~2009 年 2 月 21 日	否	否
美都控股股份有限公司	2008 年 8 月 28 日	4,800	连带责任担保	2008 年 8 月 28 日~2009 年 8 月 27 日	否	否
美都控股股份有限公司	2008 年 9 月 12 日	5,200	连带责任担保	2008 年 9 月 12 日~2009 年 9 月 8 日	否	否
浙江新湖集团股份有限公司	2008 年 8 月 6 日	10,000	连带责任担保	2008 年 8 月 6 日~2009 年 8 月 5 日	否	是
新湖控股有限公司	2008 年 9 月 18 日	5,000	连带责任担保	2008 年 9 月 18 日~2009 年 9 月 17 日	否	是
新洲集团有限公司	2008 年 9 月 10 日	10,000	连带责任担保	2008 年 9 月 10 日~2010 年 9 月 10 日	否	否
浙江凌境商贸有限公司	2008 年 9 月 10 日	3,500	连带责任担保	2008 年 9 月 10 日~2010 年 8 月 14 日	否	否
报告期内担保发生额合计					56,650	
报告期末担保余额合计					56,650	
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					51,550	
报告期末对子公司担保余额合计					40,250	
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）						
担保总额					96,900	
担保总额占公司净资产的比例(%)					19.07	
其中：						
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额					15,000	
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					0	
担保总额超过净资产 50% 部分的金额					0	
上述三项担保金额合计					15,000	

7.4 重大关联交易

7.4.1 与日常经营相关的关联交易

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

关联方	向关联方销售产品和提供劳务		向关联方采购产品和接受劳务	
	交易金额	占同类交易金额的比例(%)	交易金额	占同类交易金额的比例(%)
浙江新湖集团股份有限公司			6.61	1.12
浙江新湖物业管理有限公司			210	70.00
上海新湖物业管理有限责任公司			33.67	11.22
合计			250.28	

7.4.2 关联债权债务往来

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	向关联方提供资金		关联方向公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
嘉兴新湖物业管理 有限公司	20	30		
黄山新湖物业管理 有限公司	35	35		
嘉兴南湖国际实验 小学		710.28		
嘉兴市秀洲现代实 验学校		1,227.22		
海宁绿城新湖房地 产开发有限公司			6,524.44	16,500
上海新湖物业管理 有限公司			1,200	1,328
嘉兴高级中学				1,668.32
合计	55	2,002.5	7,724.44	19,496.32

其中：报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额 0.00 元，余额 0.00 元。

7.4.3 2008 年资金被占用情况及清欠进展情况

□适用 √不适用

截止 2008 年末，上市公司未完成非经营性资金占用的清欠工作的，董事会提出的责任追究方案

□适用 √不适用

7.5 委托理财

□适用 √不适用

7.6 承诺事项履行情况

7.6.1 公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

√适用 □不适用

承诺事项	承诺内容	履行情况
股改承诺	根据相关法律、法规和规章的规定，浙江恒兴力控股集团有限公司作出如下承诺：（1）自本次股权分置改革方案实施之日起在三十六个月内不通过证券交易所挂牌交易出售股份。（2）在本次股权分置改革方案实施之日起三十六个月至四十八个月内，通过证券交易所挂牌交易出售的股份，其出售价格不低于每股 3 元。在中宝股份本次股权分置改革方案实施后因利润分配、公积金转增股本、增发新股或配股等情况而导致股份或股东权益发生变化时，该设定价格将相应除权计算。对于本次股权分置改革方案未明确表示同意意见的非流通股股东如果在《上市公司股权分置改革管理办法》规定的非流通股	严格履行承诺。

	<p>股份禁售期(12个月)满日前向公司要求偿付其在本本次股权分置改革中放弃的对价转增股份,则承诺在非流通股股份禁售期满后的五日内,向该部分非流通股股东偿付其在本本次股权分置改革中放弃的对价转增股份。同时,新湖集团偿付上述股份给该部分非流通股股东后,视同新湖集团代该部分非流通股股东在本本次股权分置改革做出了对价安排,因此该部分非流通股股东在办理其持有的非流通股股份上市流通时,应先征得新湖集团的同意,并由上市公司向证券交易所提出该等股份的上市流通申请。</p>	
--	---	--

7.6.2 公司资产或项目存在盈利预测,且报告期仍处在盈利预测期间,公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明:

适用 不适用

7.7 重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

7.8 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

7.8.1 证券投资情况

适用 不适用

7.8.2 持有其他上市公司股权情况

适用 不适用

7.8.3 持有非上市金融企业股权情况

适用 不适用

单位:元

所持对象名称	初始投资金额	持有数量	占该公司股权比例	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
长城证券有限责任公司	70,725,600.00	14,920,000.00	0.72	70,725,600.00	4,864,194.29		长期股权投资	认购非公开发行业募集股

								份
新湖期货经纪有限公司	46,500,000.00	46,250,000.00	71.15	46,500,000.00	4,960,792.97		长期股权投资	受让股权及增资方式取得
盛京银行股份有限公司	450,000,000.00	300,000,000.00	8.83	450,000,000.00	0.00		长期股权投资	增资方式取得
吉林银行股份有限公司	180,000,000.00	100,000,000.00	1.88	180,000,000.00	0.00		长期股权投资	认购非公开发行募集股份
合计	747,225,600.00	461,170,000.00	/	747,225,600.00	9,824,987.26		/	/

7.8.4 买卖其他上市公司股份的情况

适用 不适用

7.9 公司董事会对公司内部控制出具了自我评估报告，详见公司 2008 年年度报告全文。

7.10 公司披露了履行社会责任报告，详见年报全文。

**§ 8 监事会报告**

监事会认为公司依法运作、公司财务情况、公司募集资金使用、公司收购、出售资产交易和关联交易不存在问题。

§9 财务会计报告

9.1 审计意见

财务报告	<input type="checkbox"/> 未经审计	<input checked="" type="checkbox"/> 审计
审计意见	<input checked="" type="checkbox"/> 标准无保留意见	<input type="checkbox"/> 非标意见
审计意见全文		
<b>审计报告</b>		
浙天会审（2009）99 号		
<p>新湖中宝股份有限公司全体股东：：</p> <p>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）财务报表，包括 2008 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表，2008 年度的利润表和合并利润表，2008 年度的现金流量表和合并现金流量表，2008 年度的股东权益变动表和合并股东权益变动表，以及财务报表附注。</p> <p>一、管理层对财务报表的责任</p> <p>按照企业会计准则的规定编制财务报表是新湖中宝管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。</p> <p>二、注册会计师的责任</p> <p>我们的责任是在实施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职业道德规范，计划和实施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。</p> <p>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，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。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。</p> <p>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。</p> <p>三、审计意见</p> <p>我们认为，新湖中宝财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了新湖中宝 2008 年 12 月 31 日的财务状况以及 2008 年度的经营成果和现金流量。</p>		
浙江天健东方会计师事务所有限公司		中国注册会计师：林国雄、叶喜撑、汪华
中国杭州		2009 年 2 月 6 日

## 9.2 财务报表

## 合并资产负债表

编制单位:新湖中宝股份有限公司

2008 年 12 月 31 日

单位:元 币种:人民币

资产项目	附注	期末余额	年初余额	负债及股东权益项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>				<b>流动负债:</b>			
货币资金	1	1,752,149,795.88	1,831,644,060.83	短期借款	18	1,450,650,000.00	947,900,000.00
结算备付金				向中央银行借款			
拆出资金				吸收存款及同业存放			
交易性金融资产	2	5,582,506.89	4,085,729.99	拆入资金			
应收票据				交易性金融负债			
应收账款	3	36,308,218.46	18,293,756.08	应付票据	19	103,000,000.00	186,400,000.00
预付款项	4	863,454,719.74	733,199,109.77	应付账款	20	239,775,849.40	262,411,837.94
应收保费				预收款项	21	1,156,311,487.61	2,482,332,585.49
应收分保账款				卖出回购金融资产款			
应收分保合同准备金				应付手续费及佣金			
应收利息				应付职工薪酬	22	3,132,639.49	2,501,365.75
应收股利				应交税费	23	58,317,770.60	33,352,273.22
其他应收款	5	163,136,773.66	267,227,358.62	应付利息	24	74,372,665.04	
买入返售金融资产				应付股利			
存货	6	7,875,458,093.92	6,098,386,346.39	其他应付款	25	955,351,677.04	262,541,497.72
一年内到期的非流动资产				应付分保账款			
其他流动资产	7	298,593,336.53	101,799,674.07	保险合同准备金			
<b>流动资产合计</b>		<b>10,994,683,445.08</b>	<b>9,054,636,035.75</b>	代理买卖证券款			
				代理承销证券款			
				一年内到期的非流动负债	26	1,085,390,000.00	379,320,000.00
				其他流动负债	27	644,874,964.87	158,083,524.40
				<b>流动负债合计</b>		<b>5,771,177,054.05</b>	<b>4,714,843,084.52</b>
				<b>非流动负债:</b>			
<b>非流动资产:</b>				长期借款	28	1,538,477,478.94	1,411,986,982.59
发放贷款及垫款				应付债券	29	1,383,314,778.90	
可供出售金融资产				长期应付款			
持有至到期投资				专项应付款			
长期应收款				预计负债	30	60,000,000.00	60,000,000.00
长期股权投资	8	1,907,592,755.81	632,787,047.97	递延所得税负债	31	750.00	8,809,708.23
投资性房地产	9	23,243,545.06	7,595,822.79	其他非流动负债			
固定资产	10	480,792,013.78	421,237,074.17	<b>非流动负债合计</b>		<b>2,981,793,007.84</b>	<b>1,480,796,690.82</b>
在建工程	11	33,427,851.41	5,367,838.50	<b>负债合计</b>		<b>8,752,970,061.89</b>	<b>6,195,639,775.34</b>
工程物资	12	353,581.68		<b>股东权益:</b>			
固定资产清理				股本	32	2,821,850,115.00	1,763,656,322.00
生产性生物资产				资本公积	33	533,484,467.85	1,423,146,029.04
油气资产				减:库存股			
无形资产	13	287,532,562.87	115,353,355.98	盈余公积	34	120,160,951.75	86,284,853.87
开发支出				一般风险准备			
商誉	14	1,473,305.41	16,487,713.27	未分配利润	35	1,013,352,646.21	402,801,929.22
长期待摊费用	15	13,932,880.97	17,389,472.41	外币报表折算差额			
递延所得税资产	16	29,707,692.55	22,848,137.18	<b>归属于母公司所有者权益合计</b>		<b>4,488,848,180.81</b>	<b>3,675,889,134.13</b>
其他非流动资产	17	60,340,000.00		少数股东权益		591,261,391.92	422,173,588.55
<b>非流动资产合计</b>		<b>2,838,396,189.54</b>	<b>1,239,066,462.27</b>	<b>股东权益合计</b>		<b>5,080,109,572.73</b>	<b>4,098,062,722.68</b>
<b>资产总计</b>		<b>13,833,079,634.62</b>	<b>10,293,702,498.02</b>	<b>负债和股东权益合计</b>		<b>13,833,079,634.62</b>	<b>10,293,702,498.02</b>

司法法定代表人: 邹丽华

主管会计工作负责人: 潘孝娜

会计机构负责人: 苏鹃华

## 母 公 司 资 产 负 债 表

编制单位:新湖中宝股份有限公司

2008 年 12 月 31 日

单位:元 币种:人民币

资产项目	附注	期末余额	年初余额	负债及股东权益项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>				<b>流动负债:</b>			
货币资金		371,571,620.75	338,784,511.27	短期借款		733,300,000.00	457,400,000.00
交易性金融资产		2,120,000.00	2,114,000.00	交易性金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	1	10,147,195.37	4,279,871.58	应付账款		144,876.38	785,018.21
预付款项		397,098,251.84	241,404,614.19	预收款项		3,290,396.47	532,357.80
应收利息				应付职工薪酬		423,809.62	384,595.35
应收股利		47,400,000.00	368,617,912.60	应交税费		5,937,054.92	3,561,501.10
其他应收款	2	1,021,948,957.10	778,033,018.77	应付利息		64,486,964.16	
存货		11,858,404.07	14,942,397.73	应付股利		1,309,808.15	1,309,808.15
一年内到期的非流动资产				其他应付款		608,151,066.24	1,176,139,476.53
其他流动资产				一年内到期的非流动负债			
<b>流动资产合计</b>		<b>1,862,144,429.13</b>	<b>1,748,176,326.14</b>	其他流动负债			
<b>非流动资产:</b>				<b>流动负债合计</b>		<b>1,417,043,975.94</b>	<b>1,640,112,757.14</b>
可供出售金融资产				<b>非流动负债:</b>			
持有至到期投资				长期借款		11,635,975.68	13,214,647.41
长期应收款				应付债券		1,383,314,778.90	
长期股权投资	3	4,656,909,634.41	3,333,339,801.41	长期应付款			
投资性房地产		7,369,651.83	7,595,822.79	专项应付款			
固定资产		47,951,992.03	53,215,437.09	预计负债			
在建工程				递延所得税负债			6,455,095.78
工程物资				其他非流动负债			
固定资产清理				非流动负债合计		1,394,950,754.58	19,669,743.19
生产性生物资产				负债合计		2,811,994,730.52	1,659,782,500.33
油气资产				<b>股东权益:</b>			
无形资产		716,509.93	736,392.97	股本		2,821,850,115.00	1,763,656,322.00
开发支出				资本公积		753,966,024.74	1,632,550,902.10
商誉				减:库存股			
长期待摊费用		1,627,690.05	1,392,585.12	盈余公积		57,029,794.59	23,153,696.71
递延所得税资产				未分配利润		174,079,242.53	65,312,944.38
其他非流动资产		42,200,000.00		外币报表折算差额			
<b>非流动资产合计</b>		<b>4,756,775,478.25</b>	<b>3,396,280,039.38</b>	<b>股东权益合计</b>		<b>3,806,925,176.86</b>	<b>3,484,673,865.19</b>
<b>资产总计</b>		<b>6,618,919,907.38</b>	<b>5,144,456,365.52</b>	<b>负债和股东权益合计</b>		<b>6,618,919,907.38</b>	<b>5,144,456,365.52</b>

公司法定代表人:邹丽华

主管会计工作负责人:潘孝娜

会计机构负责人:苏鹃华

## 合并利润表

编制单位:新湖中宝股份有限公司

2008 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项 目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、营业总收入</b>		<b>3,504,859,206.95</b>	<b>3,006,280,632.64</b>
其中: 营业收入	1	3,504,859,206.95	3,006,280,632.64
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
<b>二、营业总成本</b>		<b>3,025,467,077.66</b>	<b>2,619,178,820.88</b>
其中: 营业成本	1	2,379,074,391.94	2,192,579,324.06
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	2	197,869,937.10	144,001,572.88
销售费用	3	102,868,210.62	52,132,174.75
管理费用	4	176,439,718.26	133,234,258.87
财务费用	5	120,402,799.73	41,311,961.97
资产减值损失	6	48,812,020.01	55,919,528.35
加: 公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	7	-2,503,223.10	-455,720.60
投资收益(损失以“-”号填列)	8	562,898,878.97	232,074,963.45
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		555,928,450.48	230,064,236.16
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
<b>三、营业利润(亏损以“-”号填列)</b>		<b>1,039,787,785.16</b>	<b>618,721,054.61</b>
加: 营业外收入	9	1,410,779.89	761,356.29
减: 营业外支出	10	11,978,465.66	3,419,742.60
其中: 非流动资产处置净损失		3,272,177.48	207,610.44
<b>四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)</b>		<b>1,029,220,099.39</b>	<b>616,062,668.30</b>
减: 所得税费用	11	164,478,286.24	180,652,154.18
<b>五、净利润(净亏损以“-”号填列)</b>		<b>864,741,813.15</b>	<b>435,410,514.12</b>
其中: 归属于母公司所有者的净利润		840,545,397.65	415,966,332.87
少数股东损益		24,196,415.50	19,444,181.25
<b>六、每股收益:</b>			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.30	0.15
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.30	0.15

公司法定代表人: 邹丽华

主管会计工作负责人: 潘孝娜

会计机构负责人: 苏鹃华

## 母 公 司 利 润 表

编制单位:新湖中宝股份有限公司

2008 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、营业收入</b>	1	<b>262,721,362.25</b>	<b>453,819,441.93</b>
减: 营业成本	1	258,716,811.08	457,259,739.42
营业税金及附加		217,383.99	961,394.29
销售费用			2,505,371.64
管理费用		29,700,460.39	21,663,537.34
财务费用		90,344,593.61	13,997,751.39
资产减值损失		7,597,306.31	41,942,480.10
加: 公允价值变动收益(损失以“—”号填列)		-994,000.00	6,900.00
投资收益(损失以“—”号填列)	2	461,145,103.49	250,347,922.54
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		118,048,100.00	
<b>二、营业利润(亏损以“—”号填列)</b>		<b>336,295,910.36</b>	<b>165,843,990.29</b>
加: 营业外收入		1,000.00	1,320.93
减: 营业外支出		2,046,211.24	82,554.72
其中: 非流动资产处置净损失			
<b>三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)</b>		<b>334,250,699.12</b>	<b>165,762,756.50</b>
减: 所得税费用		-4,510,279.69	2,277.00
<b>四、净利润(净亏损以“—”号填列)</b>		<b>338,760,978.81</b>	<b>165,760,479.50</b>

公司法定代表人: 邹丽华

主管会计工作负责人: 潘孝娜

会计机构负责人: 苏鹃华

## 合并现金流量表

编制单位:新湖中宝股份有限公司

2008 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,214,133,583.33	4,037,243,573.94
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还		4,660,674.04	290,029.77
收到其他与经营活动有关的现金	1	923,905,689.29	1,277,139,377.56
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>3,142,699,946.66</b>	<b>5,314,672,981.27</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		3,441,435,374.56	3,960,395,244.16
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		84,197,025.84	56,134,261.09
支付的各项税费		401,592,574.94	323,970,906.36
支付其他与经营活动有关的现金	2	534,176,872.36	1,413,904,179.08
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>4,461,401,847.70</b>	<b>5,754,404,590.69</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-1,318,701,901.04</b>	<b>-439,731,609.42</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		708,172,067.51	3,267,394.45
取得投资收益收到的现金		9,746,278.91	91,938,526.80
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		64,600.00	60,028.38
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		20,915,802.74	
收到其他与投资活动有关的现金			5,482,417.03
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>738,898,749.16</b>	<b>100,748,366.66</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		56,172,682.71	24,567,869.50
投资支付的现金		1,868,630,000.00	2,000,000.00
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		140,841,046.37	748,666,667.00
支付其他与投资活动有关的现金		888,000.00	5,000,000.00
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>2,066,531,729.08</b>	<b>780,234,536.50</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-1,327,632,979.92</b>	<b>-679,486,169.84</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金		30,000,000.00	1,796,007,200.00
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金		30,000,000.00	196,110,000.00
取得借款收到的现金		3,110,400,000.00	2,189,500,000.00
发行债券收到的现金		1,386,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>4,526,400,000.00</b>	<b>3,985,507,200.00</b>
偿还债务支付的现金		1,955,069,503.65	1,627,425,352.59
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		345,681,648.46	215,339,738.62
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润			17,900,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	3	177,906,611.11	95,124,875.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>2,478,657,763.22</b>	<b>1,937,889,966.21</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>2,047,742,236.78</b>	<b>2,047,617,233.79</b>
<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>		<b>-598,592,644.18</b>	<b>928,399,454.53</b>
加:期初现金及现金等价物余额		1,565,372,156.42	636,972,701.89
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>966,779,512.24</b>	<b>1,565,372,156.42</b>

公司法定代表人:邹丽华

主管会计工作负责人:潘孝娜

会计机构负责人:苏鹃华

## 母 公 司 现 金 流 量 表

编制单位:新湖中宝股份有限公司

2008 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项 目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		279,357,081.00	483,239,206.49
收到的税费返还		73,621.22	1,320.93
收到其他与经营活动有关的现金		2,883,655,105.21	4,501,217,696.03
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>3,163,085,807.43</b>	<b>4,984,458,223.45</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		278,125,213.21	469,861,782.15
支付给职工以及为职工支付的现金		5,477,456.86	4,514,047.48
支付的各项税费		7,795,432.48	2,801,496.55
支付其他与经营活动有关的现金		3,600,149,453.25	4,211,928,954.45
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>3,891,547,555.80</b>	<b>4,689,106,280.63</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-728,461,748.37</b>	<b>295,351,942.82</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		447,718,100.00	235,346,402.66
取得投资收益收到的现金		602,257,916.09	19,387,352.54
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			50,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>1,049,976,016.09</b>	<b>254,783,755.20</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		786,662.41	2,615,897.95
投资支付的现金		1,663,990,000.00	2,017,188,976.45
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		213,033,233.00	
支付其他与投资活动有关的现金		888,000.00	
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>1,878,697,895.41</b>	<b>2,019,804,874.40</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-828,721,879.32</b>	<b>-1,765,021,119.20</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金			1,599,897,200.00
取得借款收到的现金		2,345,000,000.00	776,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>2,345,000,000.00</b>	<b>2,375,897,200.00</b>
偿还债务支付的现金		684,678,671.73	558,895,352.59
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		68,718,931.10	29,738,006.03
支付其他与筹资活动有关的现金		121,631,660.00	24,430,000.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>875,029,262.83</b>	<b>613,063,358.62</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>1,469,970,737.17</b>	<b>1,762,833,841.38</b>
<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>			
		<b>-87,212,890.52</b>	<b>293,164,665.00</b>
加: 期初现金及现金等价物余额		317,784,511.27	24,619,846.27
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		<b>230,571,620.75</b>	<b>317,784,511.27</b>

公司法定代表人: 邹丽华

主管会计工作负责人: 潘孝娜

会计机构负责人: 苏鹃华

## 合并所有者权益变动表

编制单位:新湖中宝股份有限公司

2008 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项 目	本年金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减:库 存股	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,763,656,322.00	1,422,746,029.04		86,284,853.87		479,164,670.28		430,667,337.25	4,182,519,212.44
加:同一控制下企业合并产生的追溯调整		400,000.00				-784,797.86		-96,199.46	-480,997.32
加:会计政策变更						-75,577,943.20		-8,397,549.24	-83,975,492.44
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	1,763,656,322.00	1,423,146,029.04		86,284,853.87		402,801,929.22		422,173,588.55	4,098,062,722.68
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	1,058,193,793.00	-889,661,561.19		33,876,097.88		610,550,716.99		169,087,803.37	982,046,850.05
(一)净利润						840,545,397.65		24,196,415.50	864,741,813.15
(二)直接计入所有者权益的利得和损失		-11,076,683.83							-11,076,683.83
1.可供出售金融资产公允价值变动净额									
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响		-10,676,683.83							-10,676,683.83
3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响									
4.其他		-400,000.00							-400,000.00
上述(一)和(二)小计		-11,076,683.83				840,545,397.65		24,196,415.50	853,665,129.32
(三)所有者投入和减少资本		3,243,283.64						176,241,387.87	179,484,671.51
1.所有者投入资本								196,087,562.79	196,087,562.79
2.股份支付计入所有者权益的金额		3,243,283.64							3,243,283.64
3.其他								-19,846,174.92	-19,846,174.92
(四)利润分配	176,365,632.00			33,876,097.88		-229,994,680.66		-31,350,000.00	-51,102,950.78
1.提取盈余公积				33,876,097.88		-33,876,097.88			
2.提取一般风险准备									
3.对所有者(或股东)的分配	176,365,632.00					-196,118,582.78		-31,350,000.00	-51,102,950.78
4.其他									
(五)所有者权益内部结转	881,828,161.00	-881,828,161.00							
1.资本公积转增资本(或股本)	881,828,161.00	-881,828,161.00							
2.盈余公积转增资本(或股本)									
3.盈余公积弥补亏损									
4.其他									
四、本期期末余额	2,821,850,115.00	533,484,467.85		120,160,951.75		1,013,352,646.21		591,261,391.92	5,080,109,572.73

公司法定代表人:邹丽华

主管会计工作负责人:潘孝娜

会计机构负责人:苏鹃华

## 合并所有者权益变动表

编制单位:新湖中宝股份有限公司

2008 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项 目	上年金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减:库 存股	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,512,760,292.48	240,901,839.06		121,528,627.85		105,247,174.01		416,396,419.08	2,396,834,352.48
加:同一控制下企业合并产生的追溯调整		400,000.00				-244,715.45		38,821.14	194,105.69
加:会计政策变更		74,460,874.00		-42,206,568.30		-111,204,067.89		26,771,051.89	-52,178,710.30
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	1,512,760,292.48	315,762,713.06		79,322,059.55		-6,201,609.33		443,206,292.11	2,344,849,747.87
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	250,896,029.52	1,107,383,315.98		6,962,794.32		409,003,538.55		-21,032,703.56	1,753,212,974.81
(一)净利润						415,966,332.87		19,444,181.25	435,410,514.12
(二)直接计入所有者权益的利得和损失		-234,317,854.50							-234,317,854.50
1.可供出售金融资产公允价值变动净额									
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响									
3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响									
4.其他		-234,317,854.50							-234,317,854.50
上述(一)和(二)小计		-234,317,854.50				415,966,332.87		19,444,181.25	201,092,659.62
(三)所有者投入和减少资本	99,620,000.00	1,492,977,200.00						-22,566,884.81	1,570,030,315.19
1.所有者投入资本	99,620,000.00	1,492,977,200.00						215,023,341.35	1,807,620,541.35
2.股份支付计入所有者权益的金额									
3.其他								-237,590,226.16	-237,590,226.16
(四)利润分配				6,962,794.32		-6,962,794.32		-17,910,000.00	-17,910,000.00
1.提取盈余公积				6,962,794.32		-6,962,794.32			
2.提取一般风险准备									
3.对所有者(或股东)的分配								-17,910,000.00	-17,910,000.00
4.其他									
(五)所有者权益内部结转	151,276,029.52	-151,276,029.52							
1.资本公积转增资本(或股本)	151,276,029.52	-151,276,029.52							
2.盈余公积转增资本(或股本)									
3.盈余公积弥补亏损									
4.其他									
四、本期期末余额	1,763,656,322.00	1,423,146,029.04		86,284,853.87		402,801,929.22		422,173,588.55	4,098,062,722.68

公司法定代表人:邹丽华

主管会计工作负责人:潘孝娜

会计机构负责人:苏鹃华

## 母 公 司 所 有 者 权 益 变 动 表

编制单位：新湖中宝股份有限公司

2008 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项 目	本 年 金 额					
	股本	资本公积	减：库 存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
<b>一、上年年末余额</b>	<b>1,763,656,322.00</b>	<b>1,632,550,902.10</b>		<b>23,153,696.71</b>	<b>62,665,148.86</b>	<b>3,482,026,069.67</b>
加：会计政策变更					2,647,795.52	2,647,795.52
前期差错更正						
其他						
<b>二、本年初余额</b>	<b>1,763,656,322.00</b>	<b>1,632,550,902.10</b>		<b>23,153,696.71</b>	<b>65,312,944.38</b>	<b>3,484,673,865.19</b>
<b>三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）</b>	<b>1,058,193,793.00</b>	<b>-878,584,877.36</b>		<b>33,876,097.88</b>	<b>108,766,298.15</b>	<b>322,251,311.67</b>
（一）净利润					338,760,978.81	338,760,978.81
（二）直接计入所有者权益的利得和损失						
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额						
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响						
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响						
4. 其他						
上述（一）和（二）小计					338,760,978.81	338,760,978.81
（三）所有者投入和减少资本		3,243,283.64				3,243,283.64
1. 所有者投入资本						
2. 股份支付计入所有者权益的金额		3,243,283.64				3,243,283.64
3. 其他						
（四）利润分配	176,365,632.00			33,876,097.88	-229,994,680.66	-19,752,950.78
1. 提取盈余公积				33,876,097.88	-33,876,097.88	
2. 对所有者（或股东）的分配	176,365,632.00				-196,118,582.78	-19,752,950.78
3. 其他						
（五）所有者权益内部结转	881,828,161.00	-881,828,161.00				
1. 资本公积转增资本（或股本）	881,828,161.00	-881,828,161.00				
2. 盈余公积转增资本（或股本）						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 其他						
<b>四、本期期末余额</b>	<b>2,821,850,115.00</b>	<b>753,966,024.74</b>		<b>57,029,794.59</b>	<b>174,079,242.53</b>	<b>3,806,925,176.86</b>

公司法定代表人：邹丽华

主管会计工作负责人：潘孝娜

会计机构负责人：苏鹃华

## 母 公 司 所 有 者 权 益 变 动 表

编制单位：新湖中宝股份有限公司

2008 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项 目	上年金额					
	股本	资本公积	减：库 存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,512,760,292.48	241,665,329.20		58,397,470.68	168,378,331.18	1,981,201,423.54
加：会计政策变更		49,184,402.42		-42,206,568.29	-261,863,071.98	-254,885,237.85
前期差错更正						
其他						
二、本年初余额	1,512,760,292.48	290,849,731.62		16,190,902.39	-93,484,740.80	1,726,316,185.69
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	250,896,029.52	1,341,701,170.48		6,962,794.32	158,797,685.18	1,758,357,679.50
（一）净利润					165,760,479.50	165,760,479.50
（二）直接计入所有者权益的利得和损失						
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额						
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响						
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响						
4. 其他						
上述（一）和（二）小计					165,760,479.50	165,760,479.50
（三）所有者投入和减少资本	99,620,000.00	1,492,977,200.00				1,592,597,200.00
1. 所有者投入资本	99,620,000.00	1,492,977,200.00				1,592,597,200.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额						
3. 其他						
（四）利润分配				6,962,794.32	-6,962,794.32	
1. 提取盈余公积				6,962,794.32	-6,962,794.32	
2. 对所有者（或股东）的分配						
3. 其他						
（五）所有者权益内部结转	151,276,029.52	-151,276,029.52				
1. 资本公积转增资本（或股本）	151,276,029.52	-151,276,029.52				
2. 盈余公积转增资本（或股本）						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 其他						
四、本期期末余额	1,763,656,322.00	1,632,550,902.10		23,153,696.71	65,312,944.38	3,484,673,865.19

公司法定代表人：邹丽华

主管会计工作负责人：潘孝娜

会计机构负责人：苏鹃华

### 9.3 会计政策、会计估计和核算方法变更的说明

根据财政部 2008 年 8 月 7 日发布的财会[2008]11 号《企业会计准则解释 2 号》第五条的相关规定，本公司的全资子公司浙江允升投资集团有限公司的子公司嘉兴市南湖国际教育投资有限公司对其以 BOT 方式经营的三所学校业务进行了追溯调整。具体如下：

本公司原对应收款项坏账准备的确认标准和计提方法如下：

### 9.4 本报告期无会计差错更正。

### 9.5 与最近一期年度报告相比，合并范围发生变化的具体说明

#### 1. 本期新纳入合并财务报表范围的子公司

##### 1) 因同一控制下企业合并而增加子公司的情况说明

根据子公司沈阳新潮房地产开发有限公司股东会决议，沈阳新潮房地产开发有限公司与浙江新潮集团股份有限公司于 2008 年 10 月签订《股权转让协议》，沈阳新潮房地产开发有限公司以 40 万元受让浙江新潮集团股份有限公司持有的沈阳新潮物业管理有限公司 80% 股权，同月，沈阳新潮房地产开发有限公司单方面向沈阳新潮物业管理有限公司增资 250 万元。经股权受让和增资后，沈阳新潮房地产开发有限公司最终持有沈阳新潮物业管理有限公司 96.67% 股权。由于沈阳新潮房地产开发有限公司和沈阳新潮物业管理有限公司同受浙江新潮集团股份有限公司最终控制且该项控制非暂时的，故该项合并为同一控制下企业合并。沈阳新潮物业管理有限公司已于 2008 年 10 月办妥了工商变更登记，本公司已拥有该公司的实质控制权。为便于核算，将 2008 年 10 月 31 日确定为合并日，将其纳入合并财务报表范围，并相应调整了合并财务报表的比较数据。

##### 2) 本期由于非同一控制下的企业合并而增加子公司的情况说明

#### a 上海中农国际水产城市场经营有限公司

① 根据本公司与上海紫天投资发展有限公司、温州市瓯海菜篮子有限公司、自然人张锦云及自然人林木法于 2008 年 6 月 12 日签订的《股权转让合同》，本公司以 7,787.65 万元受让上海紫天投资发展有限公司、温州市瓯海菜篮子有限公司、自然人张锦云及自然人林木法合计持有的上海中农国际水产城市场经营有限公司 70% 股权。本公司已于 2008 年 6 月 16 日支付上述股权转让款 3,000 万元（剩余款项已于 2008 年 9 月支付），上海中农国际水产城市场经营有限公司于当月末办妥工商变更登记，本公司已拥有该公司的实质控制权。为便于核算，将 2008 年 6 月 30 日确定为购买日，自 2008 年 7 月起将其纳入合并财务报表范围。

##### ② 购买日确定依据的说明：

收购上海中农国际水产城市场经营有限公司的股权转让款合计 7,787.65 万元，本公司已于 2008 年 6 月 16 日支付 3,000 万元（剩余款项 4,787.65 万元已于 2008 年 9 月支付完毕），上海中农国际水产城市场经营有限公司于当月末办妥工商变更登记，同时上海中农国际水产城市场经营有限公司新的董事会于 2008 年 6 月 24 日成立，在新一届董事会中本公司派出董事已占多数，本公司在 2008 年 6 月末已拥有对该公司的实质控制权。便于核算，根据重要性原则，本公司确定上述股权的购买日为 2008 年 6 月 30 日。

##### ③ 商誉的金额及确定方法说明：

因购买价格系按上海中农国际水产城市场经营有限公司在购买日的可辨认净资产公允价值按购买股权比例计算的份额确定，故不存在商誉。

##### ④ 合并成本的构成及其账面价值、公允价值：

因系用货币资金购买，合并成本即为货币资金的账面价值（公允价值）7,787.65 万元。

##### ⑤ 相关交易公允价值的确定方法：

系以上海中农国际水产城市场经营有限公司在购买日审计后净资产为基础，并考虑主要资产的增值和资本化利息协商确定。

#### b 丰宁承龙矿业有限公司

① 经本公司第六届董事会第三十四次会议决议通过，本公司与自然人刘万林、王宝山于 2008 年 9 月 27 日签订《丰宁承龙矿业有限公司股权转让合同》，本公司以 13,000 万元受让自然人刘万林、王宝山合计持有的丰宁承龙矿业有限公司 80% 股权。至 2008 年 10 月 31 日本公司已支付股权转让款 8,617 万元，丰宁承龙矿业有限公司于 2008 年 10 月 16 日办妥工商变更登记，本公司已拥有该公司的实质控制权。为便于核算，将 2008 年 10 月 31 日确定为购买日，自 2008 年 11 月起将其纳入合并财务报表范围。

##### ② 购买日确定依据的说明：

收购丰宁承龙矿业有限公司的股权转让款合计 13,000 万元，本公司已于 2008 年 9 月 27 日支付 3,900 万元，于

2008 年 10 月支付 4,717 万元，截止 2008 年 10 月 31 日累计支付已超过 50%，丰宁承龙矿业有限公司亦于 2008 年 10 月 16 日办妥工商变更登记，本公司在 2008 年 10 月已拥有对该公司的实质控制权。便于核算，根据重要性原则，本公司确定上述股权的购买日为 2008 年 10 月 31 日。

③ 商誉的金额及确定方法说明：

因购买价格系按丰宁承龙矿业有限公司在购买日的可辨认净资产公允价值按购买股权比例计算的份额确定，故不存在商誉。

④ 合并成本的构成及其账面价值、公允价值：

因系用货币资金购买，合并成本即为货币资金的账面价值（公允价值）13,000 万元。

⑤ 相关交易公允价值的确定方法：

浙江勤信资产评估有限公司以 2008 年 8 月 31 日为基准日对丰宁承龙矿业有限公司股东全部权益价值进行了评估，并出具了浙勤评[2008]161 号《评估报告》。上述股权转让价格是以该评估后股东权益 181,935,475.03 元为基础，按股权转让比例协商确定。

C 浙江新兰得置业有限公司

① 经本公司第六届董事会第六次会议决议通过，本公司追加对浙江新兰得置业有限公司投资 3,741.3333 万元。投资款已于 2008 年 1 月 10 日投入到位，浙江新兰得置业有限公司于当月办妥工商变更登记。经本次增资后，本公司持股比例由 40%增加到 51%，本公司已拥有该公司的实质控制权。为便于核算，将 2008 年 1 月 31 日确定为购买日，自 2008 年 2 月起将其纳入合并财务报表范围。

② 购买日确定依据的说明：

对浙江新兰得置业有限公司增资款 3,741.3333 万元，本公司已于 2008 年 1 月 10 日投入到位，并于 2008 年 1 月 11 日办妥工商变更登记，本公司在 2008 年 1 月已拥有对该公司的实质控制权。便于核算，根据重要性原则，本公司确定上述股权的购买日为 2008 年 1 月 31 日。

③ 商誉的金额及确定方法说明：

因增资价格系按浙江新兰得置业有限公司在购买日的可辨认净资产公允价值按购买股权比例计算的份额确定，故不存在商誉。

④ 合并成本的构成及其账面价值、公允价值：

因增资前本公司持有浙江新兰得置业有限公司 40%的股权，合并成本为前次取得股权成本 66,666,667 元和本次增资的货币资金账面价值(公允价值)37,413,333 元，合计 104,080,000.00 元。

⑤ 相关交易公允价值的确定方法：

系以浙江新兰得置业有限公司在购买日审计后净资产为基础，并考虑主要资产的增值确定。

2) 本期以其他方式增加子公司的情况说明

2008 年 10 月，子公司浙江新湖房地产集团有限公司与杭州汽轮动力科技有限公司共同出资设立杭州新湖明珠置业有限公司。该公司于 2008 年 10 月 28 日完成工商设立登记，注册资本为人民币 10,000 万元，其中浙江新湖房地产集团有限公司出资人民币 7,000 万元，占其注册资本的 70%，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。截至 2008 年 12 月 31 日，杭州新湖明珠置业有限公司的净资产为 99,917,242.35 元，成立日至期末的净利润为-82,757.65 元。

2. 本期不再纳入合并范围的子公司

1) 出售股权而减少子公司的情况说明

根据子公司浙江允升投资集团有限公司与宁波港股份有限公司公司于 2008 年 7 月 31 日签订的《股权转让协议》，并经 2008 年 8 月 16 日公司 2008 年第三次临时股东大会审议批准，浙江允升投资集团有限公司将其持有的嘉兴市东方物流有限公司 70%的股权以评估后净资产作价计 2,476.56 万元转让给宁波港股份有限公司，股权转让基准日为 2008 年 7 月 31 日。浙江允升投资集团有限公司已于 2008 年 8 月 5 日收到该股权转让款。本公司自 2008 年 8 月起，不再将其纳入合并财务报表范围。

出售日确定依据的说明：因股权转让款于 2008 年 8 月 5 日全额收到，嘉兴市东方物流有限公司于当月办妥了工商变更登记。便于核算，根据重要性原则，确定出售日为 2008 年 7 月 31 日。

2) 因其他原因减少子公司的情况说明

天台劳伦斯置业有限公司由于项目开发停滞，2008 年 11 月 5 日，该公司董事会决议公司解散。该公司已于 2008 年 12 月 28 日清算完毕，并于 2008 年 12 月 29 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。