

新湖中宝股份有限公司

600208

2009 年年度报告

目录

一、重要提示.....	2
二、公司基本情况.....	2
三、会计数据和业务数据摘要.....	3
四、股本变动及股东情况.....	5
五、董事、监事和高级管理人员.....	11
六、公司治理结构.....	14
七、股东大会情况简介.....	16
八、董事会报告.....	17
九、监事会报告.....	31
十、重要事项.....	32
十一、财务报告.....	40

一、重要提示

(一) 本公司董事会、监事会及其董事、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。

(二) 公司全体董事出席董事会会议。

(三) 天健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。

(四)

公司负责人姓名	林俊波
主管会计工作负责人姓名	潘孝娜
会计机构负责人（会计主管人员）姓名	王丽平

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）王丽平声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

(五) 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

(六) 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

二、公司基本情况

(一) 公司信息

公司的法定中文名称	新湖中宝股份有限公司
公司的法定中文名称缩写	新湖中宝
公司的法定英文名称	XINHU ZHONGBAO CO., LTD.
公司的法定英文名称缩写	XINHU ZHONGBAO
公司法定代表人	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	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

(三) 基本情况简介

注册地址	浙江省嘉兴市中山路禾兴路口
注册地址的邮政编码	314000
办公地址	浙江省杭州市西溪路 128 号新湖商务大厦 11 层
办公地址的邮政编码	310007
公司国际互联网网址	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》
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	上海证券交易所	新湖中宝	600208	中宝股份

(六) 其他有关资料

公司首次注册登记日期	1993 年 2 月 23 日	
公司首次注册登记地点	浙江省嘉兴市中山路禾兴路口	
首次变更	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
公司聘请的会计师事务所名称	天健会计师事务所有限公司	
公司聘请的会计师事务所办公地址	杭州市教工路 18 号世贸丽晶城欧美中心 14 层 D 区	

三、会计数据和业务数据摘要

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

项目	金额
营业利润	1,576,736,006.31
利润总额	1,604,913,323.83
归属于上市公司股东的净利润	1,150,170,256.16
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	1,033,172,250.51
经营活动产生的现金流量净额	2,519,034,558.59

(二) 非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-5,811,318.64	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	3,729,245.58	
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）	586,900.00	
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	122,675,353.66	系新湖创业 2009 年 1-8 月的归属于母公司股东的合并净利润
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	6,285,316.30	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-11,538,783.70	
所得税影响额	1,317,087.82	
少数股东权益影响额（税后）	-245,795.37	
合计	116,998,005.65	

(三) 报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2009年	2008年		本期比上年同期增减(%) (注2)	2007年	
		调整后(注1)	调整前		调整后(注1)	调整前
营业收入	6,379,362,378.87	4,793,749,807.29	3,504,859,206.95	33.08	4,417,963,570.12	3,006,280,632.64
利润总额	1,604,913,323.83	1,491,662,591.98	1,029,220,099.39	7.59	1,071,845,357.71	616,062,668.30
归属于上市公司股东的净利润	1,150,170,256.16	1,099,815,852.56	840,545,397.65	4.58	629,429,304.28	415,966,332.87
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,033,172,250.51	615,181,291.73	606,854,730.28	67.95	410,963,578.97	413,275,685.60
经营活动产生的现金流量净额	2,519,034,558.59	-1,351,161,061.19	-1,318,701,901.04	不适用	753,295,263.58	-439,731,609.42
	2009年末	2008年末		本年末比上年末增减(%) (注2)	2007年末	
		调整后(注1)	调整前		调整后(注1)	调整前
总资产	21,945,320,909.67	15,325,744,003.16	13,833,079,634.62	43.19	12,753,608,869.80	10,293,702,498.02
所有者权益(或股东权益)	6,306,358,451.21	5,312,977,885.42	4,488,848,180.81	18.70	4,235,129,922.75	3,675,889,134.13

主要财务指标	2009年	2008年		本期比上年同期增减(%) (注2)	2007年	
		调整后 (注1)	调整前		调整后 (注1)	调整前
基本每股收益(元/股)	0.34	0.32	0.30	6.25	0.19	0.15
稀释每股收益(元/股)	0.34	0.32	0.30	6.25	0.19	0.15
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.34	0.22	0.22	54.55	0.15	0.15
加权平均净资产收益率(%)	19.72	23.05	20.61	减少3.33个百分点	20.84	17.08
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	19.61	15.07	14.88	增加4.54个百分点	15.57	16.97
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	0.74	-0.40	-0.47	不适用	0.22	-0.25
	2009年末	2008年末		本期末比上年同期末增减(%) (注2)	2007年末	
		调整后 (注1)	调整前		调整后 (注1)	调整前
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	1.86	1.57	1.59	18.47	1.25	2.08

注1、“调整后”指标系按新潮中宝吸收合并新潮创业进行追溯调整而成。

注2、“本期比上年同期增减”指标系按本期与上年同期“调整后”指标相比较计算而成。

(四) 采用公允价值计量的项目

单位:元 币种:人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产(不含衍生金融资产)	7,580,737.75	7,694,289.03	-1,888,720.00	2,002,271.28
合计	7,580,737.75	7,694,289.03	-1,888,720.00	2,002,271.28

四、股本变动及股东情况

(一) 股本变动情况

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、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	2,196,318,784	77.83				-1,994,865,343	-1,994,865,343	201,453,441	5.95
其中：境内非国有法人持股	2,196,318,784	77.83				-1,994,865,343	-1,994,865,343	201,453,441	5.95
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									
1、人民币普通股	625,531,331	22.17				2,557,417,654	2,557,417,654	3,182,948,985	94.05
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	2,821,850,115	100.00				562,552,311	562,552,311	3,384,402,426	100

股份变动的批准情况

2009年7月公司收到中国证券监督管理委员会《关于核准新湖中宝股份有限公司吸收合并浙江新湖创业投资股份有限公司的批复》（证监许可[2009]682号），核准新湖中宝股份有限公司以新增562,552,311股股份吸收合并浙江新湖创业投资股份有限公司。

股份变动的过户情况

新湖中宝股份有限公司换股吸收合并浙江新湖创业投资股份有限公司的方案已经中国证券监督管理委员会证监许可[2009]682号文件核准，并于2009年8月28日完成换股。

2、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
浙江新湖集团股份有限公司	1,950,784	1,950,784	0	0	股改承诺	2009年2月16日
浙江新湖集团股份有限公司	2,112,000,000	2,112,000,000	0	0	非公开发行	2009年11月30日
浙江恒兴力控股集团有限公司	82,368,000	82,368,000	0	0	股改承诺	2009年2月16日
合计	2,196,318,784	2,196,318,784	0	0	/	/

(二) 证券发行与上市情况

1、前三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(元)	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
股票类						
股票	2007年9月3日	16.06	99,620,000	2008年9月4日	99,620,000	
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
公司债	2008年7月2日	100	14,000,000	2008年7月18日	14,000,000	

2、公司股份总数及结构的变动情况

2009年7月公司收到中国证券监督管理委员会《关于核准新湖中宝股份有限公司吸收合并浙江新湖创业投资股份有限公司的批复》(证监许可[2009]682号),核准新湖中宝股份有限公司以新增562,552,311股股份吸收合并浙江新湖创业投资股份有限公司。公司于2009年8月28日在中国登记结算公司完成换股手续。

新湖中宝吸收合并新湖创业后,由28.22亿元增加到33.84亿元,总资产由138.33亿元增加到153.26亿元,负债总额由87.53亿元增加到94.28亿元,资产负债率由63.28%减少到61.51%。

3、现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

(三) 股东和实际控制人情况

1、股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数		134,787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	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
浙江新湖集团股份有限公司	境内非	63.36	2,144,473,468	-22,736,649		质押 2,039,550,845

	国有法人					
宁波嘉源实业发展有限公司	境内非国有法人	7.59	256,819,666	0	200,564,433	无
浙江恒兴力控股集团有限公司	境内非国有法人	2.42	82,068,000	-300,000		质押 75,000,000
中国农业银行—鹏华动力增长混合型证券投资基金(LOF)	境内非国有法人	1.19	40,155,700	-6,163,661		无
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	0.61	20,676,241	10,996,626		无
华夏成长证券投资基金	境内非国有法人	0.52	17,516,962	-9,282,854		无
中国工商银行—广发稳健增长证券投资基金	境内非国有法人	0.50	16,999,648	16,999,648		无
嘉兴市社会发展投资集团有限公司	境内非国有	0.42	14,282,669	0		无

	法人					
中国银行—大成财富管理 2020 生命周期证券投资基金	境内非国有法人	0.35	12,000,000	8,553,130		无
交通银行—华夏蓝筹核心混合型证券投资基金 (LOF)	境内非国有法人	0.33	11,154,176	-1,946,174		无
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		2,144,473,468		人民币普通股		
浙江恒兴力控股集团有限公司		82,068,000		人民币普通股		
宁波嘉源实业发展有限公司		56,255,233		人民币普通股		
中国农业银行—鹏华动力增长混合型证券投资基金 (LOF)		40,155,700		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		20,676,241		人民币普通股		
华夏成长证券投资基金		17,516,962		人民币普通股		
中国工商银行—广发稳健增长证券投资基金		16,999,648		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		
中国银行—大成财富管理 2020 生命周期证券投资基金		12,000,000		人民币普通股		
交通银行—华夏蓝筹核心混合型证券投资基金 (LOF)		11,154,176		人民币普通股		
上述股东关联关系或一致行动的说明		<p>浙江恒兴力控股集团有限公司为浙江新潮集团股份有限公司的全资子公司，宁波嘉源实业发展有限公司为浙江新潮集团股份有限公司的控股子公司。浙江新潮集团股份有限公司、浙江恒兴力控股集团有限公司、宁波嘉源实业发展有限公司为一致行动人。</p> <p>公司未知其他股东之间是否存在关联关系。</p>				

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	宁波嘉源实业发展有限公司	200,564,433	2010年3月22日	200,564,433	
2	中国工商银行绍兴市分行	230,253	2010年3月22日	230,253	
3	绍兴市世纪盛经营有限公司	230,166	2010年3月22日	230,166	
4	中国银行杭州信托咨询公司绍兴办事处	190,476	2010年3月22日	190,476	
5	绍兴电器厂(绍兴市农机修理制造厂)	115,085	2010年3月22日	115,085	
6	绍兴显建锋塑料厂	57,542	2010年3月22日	57,542	
7	中国工商银行浙江信托投资公司绍兴市办事处	57,542	2010年3月22日	57,542	
8	绍兴市福利针纺厂	7,944	2010年3月22日	7,944	

2、控股股东及实际控制人情况

(1) 控股股东情况

○ 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	邹丽华
成立日期	1994年11月30日
注册资本	297,900,000
主要经营业务或管理活动	能源、农业、交通、建材工业、贸易、投资等

(2) 实际控制人情况

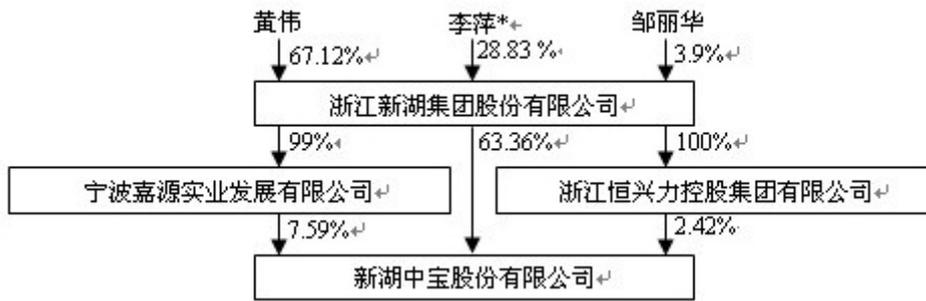
○ 自然人

姓名	黄伟
国籍	中华人民共和国
是否取得其他国家或地区居留权	否
最近5年内的职业及职务	新湖控股有限公司董事长

(3) 控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



3、其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

五、董事、监事和高级管理人员

(一) 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
林俊波	董事长	女	39	2009年10月21日	2012年10月21日	0	0		51	否
赵伟卿	副董事长、总裁	男	51	2009年10月21日	2012年10月21日	0	0		51	否
林兴	董事	男	47	2009年10月21日	2012年10月21日	0	0		1	是
钱春	董事	男	44	2009年10月21日	2012年10月21日	0	0		1	否
潘孝娜	董事、财务总监兼副总裁	女	35	2009年10月21日	2012年10月21日	0	0		41	否
虞迪锋	董事、董事会秘书兼副总裁	男	39	2009年10月21日	2012年10月21日	0	0		41	否
姚先国	独立董事	男	57	2009年10月21日	2012年10月21日	0	0		8	否
卢建平	独立董事	男	47	2009年10月21日	2012年10月21日	0	0		8	否
柯美兰	独立董事	女	57	2009年10月21日	2012年10月21日	0	0		8	否
叶正猛	监事会主席	男	52	2009年10月21日	2012年10月21日	0	0		1	是

陈立波	监事	女	53	2009年 10月21 日	2012年 10月21 日	0	0		19	否
陆襄	监事	男	55	2009年 10月21 日	2012年 10月21 日	12,483	21,733	换股吸收合并浙江新湖创业投资股份有限公司	19	否
周丹承	副总裁	男	46	2009年 10月21 日	2012年 10月21 日	0	0		30	否
陈谦	副总裁	男	44	2009年 10月21 日	2012年 10月21 日	0	0		30	否

林俊波：1999年起历任浙江新湖创业投资股份有限公司董事会秘书、杭州新湖美丽洲置业有限公司总经理、新湖控股有限公司副总裁兼浙江新湖房地产集团有限公司董事长，本公司副董事长、总裁。现任本公司董事长。

赵伟卿：赵伟卿，男，1959年出生，中共党员，大学学历。1998年起历任浙江新湖房地产集团有限公司副总经理、常务副总经理、沈阳新湖房地产开发有限公司总经理，本公司副总裁。现任本公司副董事长、总裁。

林兴：2000年起历任浙江新湖集团股份有限公司副总经理、财务负责人，本公司总裁。现任浙江新湖集团股份有限公司常务副总经理、财务负责人。现任本公司董事。

钱春：曾供职于全国人大常委会财经委员会、中国安泰公司、中国华融信托投资公司。1999年起历任本公司董事会秘书、常务副总裁。现任本公司董事。

潘孝娜：1998年起历任浙江新湖集团股份有限公司财务部经理助理、财务部副经理，宁波嘉源实业有限公司总经理，浙江新湖集团股份有限公司财务总监兼财务部经理，本公司财务总监。现任本公司董事、财务总监兼副总裁。

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，本公司董事会秘书兼副总裁。现任本公司董事、董事会秘书兼副总裁。

姚先国：历任浙江大学经济学系主任、工商管理学院常务副院长、对外经贸学院常务副院长、经济学院常务副院长。现任浙江大学公共管理学院院长。现任本公司独立董事。

卢建平：历任浙江大学对外经贸学院副院长，浙江大学公共管理系主任，中国人民大学法学院教授。现任北京师范大学刑法研究院常务副院长。现任本公司独立董事。

柯美兰：曾任中国注册会计师协会财务部主任。现任本公司独立董事。

叶正猛：1980年起历任永嘉县人民政府办公室秘书，共青团温州市委副书记、书记，洞头县委、县政府 历任副书记、县长、书记，温州市委副秘书长，温州市人民政府副秘书长、办公室主任。2000年起任浙江新湖集团股份有限公司副董事长、总经理。现任本公司监事会主席。

陈立波：2000年起历任浙江新湖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、第六届监事会监事。现任本公司监事。

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

周丹承：曾供职于杭州天苑房产开发有限公司，杭州通和房地产开发有限公司。2009年1月起任杭州新湖明珠置业有限公司总经理。现任本公司副总裁。

陈谦：曾供职于杭州市第一汽车运输公司，杭州市信托投资公司，华门房地产集团。2009年6月起任浙江澳辰地产发展有限公司总经理。现任本公司副总裁。

(二) 在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
林俊波	浙江新湖集团股份有限公司	副董事长	2009年5月20日		否

林兴	浙江新潮集团股份有限公司	常务副总经理兼财务总监	2006年12月1日		是
叶正猛	浙江新潮集团股份有限公司	副董事长、总经理	2000年12月1日		是

在其他单位任职情况

姓名	其他单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
姚先国	浙江大学公共管理学院	院长	2005年7月1日		是
卢建平	北京师范大学刑法研究院	常务副院长	2008年4月1日	2010年4月1日	是

(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	本公司董事、独立董事、监事的津贴由股东大会审议通过。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	独立董事的报酬依据实际履职情况及浙江上市公司平均水平确定，董事、监事的津贴为其参加会议的车旅费等的补偿。内部董事、监事和高级管理人员的报酬由董事会薪酬与考核委员会依据履职情况、工作业绩及行业薪酬水平提出议案，并经董事会审议通过后执行。

(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
邹丽华	董事长	离任	换届
刘全民	董事、副总裁	离任	换届
王俊	董事、副总裁	离任	换届
沈建伟	监事会主席	离任	换届
吕晨	副总裁	离任	换届
叶正猛	监事会主席	聘任	换届
周丹承	副总裁	聘任	换届
陈谦	副总裁	聘任	换届

(五) 公司员工情况

在职员工总数	1,206
公司需承担费用的离退休职工人数	25
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
技术人员	385
销售人员	362
财务人员	205
行政人员	229
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
研究生学历及以上	51
本科学历	354
大专学历	466

六、公司治理结构

(一) 公司治理的情况

本报告期内，公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规的要求，建立了较为完善的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。公司董事会认为公司法人治理的实际状况符合《上市公司治理准则》的要求。具体内容如下：

1、关于股东和股东大会：公司平等对待所有股东，确保股东能充分行使权利，保护其合法权益；能够严格按照相关法律法规的要求召集、召开股东大会。公司的治理结构确保所有股东，特别是中小股东享有平等的权利，并承担相应的义务。

2、关于控股股东与上市公司：报告期内公司控股股东认真履行诚信义务，行为合法规范，没有利用其特殊的地位谋取额外的利益。控股股东不行使行政职能，公司董事会、监事会和内部机构能够独立运作。公司关联交易公平合理，公司对关联交易的定价依据、协议的订立以及履行情况均及时充分的披露。

3、关于董事与董事会：公司严格按照《公司法》、《公司章程》规定的选聘程序选举董事，公司董事会由九名董事组成，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。专业委员会设立以来，公司各相关部门做好与各专门委员会的工作衔接。公司各位董事能够积极参加有关培训，熟悉有关的法律法规，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。

4、关于监事和监事会：公司监事会有三名监事组成，其中一名为职工代表，人数和人员构成符合法律、法规的要求。根据《监事会议事规则》，各位监事能够本着对股东负责的精神，严格按照法律、法规及《公司章程》的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。

5、关于相关利益者：公司本着公开、公平、守信的原则，对待公司相关利益者。不仅维护股东的利益，同时能够充分尊重和维护银行及其他债权人、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。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。

6、关于信息披露：公司董事会设立专门机构并配备相应人员，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。报告期内，公司认真做到披露信息真实、准确、完整、及时。

(二) 董事履行职责情况

1、董事参加董事会的出席情况

董事姓名	是否独立董事	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
姚先国	是	21	6	14	1	0	否
柯美兰	是	21	7	14	0	0	否
卢建平	是	21	7	14	0	0	否
邹丽华	否	16	6	10	0	0	否
林俊波	否	21	7	14	0	0	否
赵伟卿	否	5	1	4	0	0	否
林兴	否	21	7	14	0	0	否
钱春	否	21	7	14	0	0	否
潘孝娜	否	5	1	4	0	0	否
虞迪锋	否	5	1	4	0	0	否

刘全民	否	16	6	10	0	0	否
王 俊	否	16	6	10	0	0	否
年内召开董事会会议次数				21			
其中：现场会议次数				7			
通讯方式召开会议次数				14			
现场结合通讯方式召开会议次数				0			

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

3、独立董事相关工作制度的建立健全情况、主要内容及独立董事履职情况

公司认真执行《独立董事年报工作制度》，按照工作制度的具体要求，公司独立董事认真行使公司所赋予的权利，及时了解公司的经营管理信息，全面关注公司的发展状况，积极出席公司 2009 年召开的相关会议，对公司董事会审议的相关事项发表了独立客观的意见，忠实履行职责，充分发挥独立董事的独立作用，积极维护公司全体股东尤其是中小股东的合法权益。

(三) 公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面不存在不独立的情况。

(四) 公司内部控制制度的建立健全情况

内部控制建设的总体方案	公司通过不断完善内部控制环境，建立和健全业务流程和各项规章制度，建立有效的考核和激励机制，以确保内部控制制度的有效实施。
内部控制制度建立健全的工作计划及其实施情况	公司依据《公司法》和公司章程，结合房地产业务的特点，对现有的业务流程和管理制度进行了重新制订和完善，设计中心、营销中心、成本中心、工程中心分工明确，并相互配合，相互制约，相互监督；通过制订业务流程和能够预防和及时发现、纠正公司运营过程中可能出现的重要错误和舞弊，保护公司资产的安全和完整，使内部控制更加完整、合理、有效；公司还建立了完善的财务体系，保证会计记录和会计信息的真实、准确和及时，从而，保证了内部控制目标的达成。
内部控制检查监督部门的设置情况	内部控制检查监督部门的设置情况 公司设置审计部，对公司内部控制制度的执行进行监督，定期对内部控制制度的健全有效性进行评估并提出意见，使内部审计对公司内部控制的有效性发挥更重要的作用。
内部监督和内部控制自我评价工作开展情况	公司内部审计部门定期不定期对公司及公司所属子公司的经营活动、财务收支、经济效益等进行内部审计监督，并对其内部控制制度的建立和执行情况进行检查和评价。公司对发生的经济业务及其产生的信息和数据进行稽核，不仅包括通常对企业采用的凭证审核、各种帐目的核对、实物资产的盘点、制度检查等等，还包括由审计人员及各职能部门专业人士组成的审计小组，对采购和销售等生产经营环节进行的独立审计。
董事会对内部控制有关工作的安排	公司董事会每年审查公司内部控制的自我评价报告，并提出健全和完善的意见；通过下设审计委员会，定期听取公司各项制度和流程的执行情况，审计委员会定期组织公司内部审计机构对公司内

	部控制制度执行情况进行检查。
与财务核算相关的内部控制制度的完善情况	规范财务会计管理行为，强化财务和会计核算，在制度规范建设方面，公司在贯彻执行《企业会计准则》和国家其他规定前提下，制定了一系列财务管理制度。在制度规范建设方面，公司在贯彻执行《企业会计准则》和国家其他规定前提下，对各岗位的职责权限予以明确。通过实施穿行测试、抽查有关凭证等必要的程序，公司的会计系统能够确认并记录所有真实的交易；能够及时、充分详细地描述交易，并且计量交易的价值。
内部控制存在的缺陷及整改情况	随着公司经营规模的扩大，公司的审计职能还需要进一步加强，会计内部流程还需要进一步梳理清晰。

(五) 高级管理人员的考评及激励情况

公司已建立了目标、责任、业绩考评体系，并不断地进行优化，使其更具科学性、有效性、激励性。

(六) 公司披露了内部控制的自我评价报告或履行社会责任的报告

新湖中宝股份有限公司社会责任报告

披露网址：www.sse.com.cn

1、公司是否披露内部控制的自我评价报告：是

披露网址：www.sse.com.cn

2、公司是否披露了审计机构对公司内部控制报告的核实评价意见：否

(七) 公司建立年报信息披露重大差错责任追究制度的情况

公司第七届第七次董事会审议通过了《关于制定〈年报信息披露重大差错责任追究制度〉的议案》，对年报信息责任追究做了具体规定，明确了对年报信息披露责任人的问责措施。

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更正等情况。

七、股东大会情况简介

(一) 年度股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2008年年度股东大会	2009年6月30日	《中国证券报》《上海证券报》	2009年7月1日

(二) 临时股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2009年第一次临时股东大会	2009年1月6日	《中国证券报》《上海证券报》	2009年1月7日
2009年第二次临时股东大会	2009年1月20日	《中国证券报》《上海证券报》	2009年1月21日
2009年第三次临时股东大会	2009年7月24日	《中国证券报》《上海证券报》	2009年7月25日
2009年第四次临时股东大会	2009年10月9日	《中国证券报》《上海证券报》	2009年10月10日
2009年第五次临时股东大会	2009年10月21日	《中国证券报》《上海证券报》	2009年10月22日
2009年第六次临时股东大会	2009年11月11日	《中国证券报》《上海证券报》	2009年11月12日

八、董事会报告

(一) 管理层讨论与分析

一、报告期内总体经营情况

2009年虽然世界经济和中国经济跌宕起伏，公司各项业务却卓有成效，取得了良好的业绩，跃上了发展的新台阶，充分体现了公司把握大势、应对危机、高效投资、规范管理的能力。

报告期内，公司地产及其他业务持续健康增长。全年实现营业收入63.79亿元，净利润11.5亿元，每股收益0.34元，净资产收益率（扣除非经常性损益后加权平均）19.61%，同比提高4.54个百分点。

期内，基于公司长远发展利益的考虑，控股股东自废“壳资源”，完成了换股吸收合并浙江新湖创业投资股份有限公司的工作，新增无限售流通股于2009年9月4日在上海证券交易所上市。这是境内资本市场首例两家上市公司且民营控股的上市公司之间的吸收合并案例，产生了良好的市场影响和示范效应。吸收合并完成后，公司产业架构更加清晰，规模效应更加明显，未来发展空间更为广阔。

期内，公司始终致力于规范运作和稳健经营，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，增资了成都农村商业银行、吉林银行，投资了上海大智慧股份有限公司，扩展了金融股权投资的规模和实力。

期内，公司品牌有了显著提升。“新湖地产”品牌入选“2009年中国房地产企业品牌20强”；公司入选“2009年中国最具价值地产上市公司”，连续二年入选“沪深300指数”、“上证180指数”成分股和中证“金牛百强”，成长为浙江省市值最大的上市公司，公司在资本市场的影响力得到了较大提高。

二、公司主营业务及其经营状况

2009年公司主营业务分行业、分产品情况表

单位：万元

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	营业利润率比上年增减 (%)
分行业						
房地产 [注]	394,214	207,665	47.32	2.29	2.88	减少0.30个百分点
商业贸易	229,978	229,722	0.11	181.45	182.35	减少0.32个百分点
酒店服务	2,661	1,811	31.94	-35.44	-20.78	减少12.6个百分点
其他	11,083	2,012	81.85	36.10	21.64	增加2.16个百分点
合计	637,936	441,210	30.84	33.08	53.65	减少9.26个百分点

注：本表数据不包含未纳入合并范围的合营企业的房地产结算收入。

(一) 地产业务

期内，公司顺应地产市场走势变化，及时调整开竣工计划，较好地踏准了地产投资和销售节奏，使公司的地产业务规模和经营业绩快速增长。截至2009年12月31日，累计实现合同销售收入人民币76.4亿元，较去年同期增加253.7%；实现结算面积72.13万平方米，结算收入47.9亿元，同比分别增长17.9%和9.6%。2009年，项目的平均销售价格为人民币6885元/平方米。销售收入创历史最好业绩。

期内，公司坚持稳健的财务策略，始终保持理性的杠杆运用、成本控制，土地和工程款等支付时间安排合理。截至 2009 年 12 月 31 日，公司货币资金余额 56.13 亿元，资产负债率 69.5%，流动比率 160.8%，均保持在合理范围内。

期内，公司不断加大项目拓展力度，通过公开投标、收购、合作等多种方式取得新的土地储备，实现了土地储备的合理增长，为未来发展奠定了良好基础。截至 2009 年 12 月 31 日，公司已进入 30 多个城市，共有储备项目 32 个，土地储备占地面积 860.5 万平方米，按公司权益计算为 743.88 万平方米，总建筑面积累计已达 1262.1 万平方米，按公司权益计算为 1095.89 万平方米。

此外，公司还积极参与土地一级开发，截止 2009 年 12 月末，已取得了天津、大连等多个一级开发项目。适度增加土地一级开发项目，不仅能分享一级市场的收益，而且能为二级市场开发进行提前储备。

期内，公司强化了地产的品牌战略和专业管理。设计、工程、造价、营销四大中心职能和人员进一步强化，公司的产品研发、品质控制、开发水平等得到了全面提升，进一步扩大了浙系地产商对品质追求的影响力。

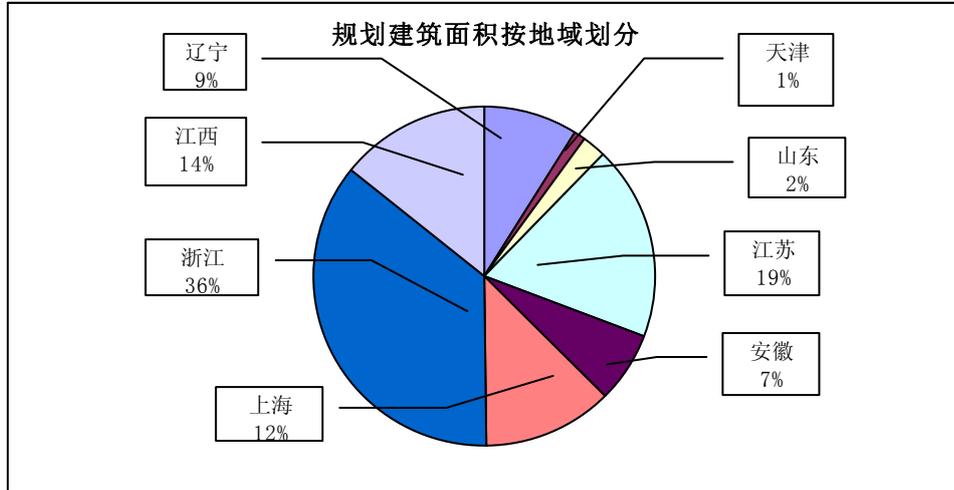
1、房地产公司和项目概况一览表；

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 2009 年 12 月 31 日			
								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	848,799	848,799	576,638	259,868	530,291	231,280
2	沈阳沈北金谷置业有限公司	沈阳·香格里拉	100%	268,162	268,162	269,824	269,824	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	151,413	128,701	0	0	0	0
4	滨州新湖房地产开发有限公司	新湖·玫瑰园	100%	123,801	123,801	128,294	128,294	0	0	0	0
5	泰安新湖房地产开发有限公司	泰山·新湖绿园	100%	120,129	120,129	140,000	140,000	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	264,638	145,551	253,723	58,131	236,453	52,726
7	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	65,755	40,321	63,843	39,002
8	苏州新湖置业有限公司	苏州·明珠城	100%	1,042,658	1,042,658	1,563,987	1,563,987	284,740	149,634	204,334	105,684
9	蚌埠新湖置业有限公司	蚌埠·山水华庭	100%	198,318	198,318	259,508	259,508	229,914	52,978	219,737	48,459
10	芜湖长江长置业有限公司	芜湖·长江长现代城	100%	154,079	154,079	432,778	432,778	326,736	149,930	276,179	119,982
11	黄山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	178,465	39,706	178,465	39,706
12	上海新湖房地产开发有限公司	上海·新湖明珠城	95%	228,717	217,281	900,000	855,000	370,267	509,543	361,021	485,261
13	上海中瀚置业有限公司	新湖·青蓝国际	100%	64,784	64,784	344,714	344,714	0	0	0	0
14	上海新湖明珠置业有限公司	新湖·华商大公馆	70%	219,796	153,857	290,256	203,179	0	0	0	0
15	浙江新湖房地产集团有限公司	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·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·香格里拉	100%	832,601	832,601	461,464	461,464	122,742	178,535	101,047	122,812
19	浙江新兰得置业有限公司	新湖·果岭	100%	360,929	360,929	520,246	520,246	25,558	24,771	0	0
20	杭州新湖明珠置业有限公司	新湖·武林国际公寓	70%	26,256	18,379	129,600	90,720	0	0	0	0
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	160,594	160,594	158,419	45,361	158,356	45,346
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	95,483	48,626	92,937	47,343
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	552,845	388,783	390,005	250,131
24	桐乡新湖升华置业有限公司	桐乡·香格里拉	79.34%	202,012	160,276	170,000	134,878	92,361	59,499	27,908	17,626
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	210,870	70,083	108,966	29,803
26	瑞安外滩房地产开发有限公司	瑞安外滩	100%	48,068	48,068	222,382	222,382	217,726	78,339	217,726	78,339
27		新湖绿都	100%	68,725	68,725	108,516	108,516	104,121	49,302	49,496	17,892
28	温州新湖房地产开发有限公司	新湖庄园	99.5%	40,738	40,534	77,985	77,595	0	0	0	0
29		新湖广场	99.5%	32,675	32,512	80,916	80,511	60,718	33,548	49,505	27,458
30	浙江澳辰地产发展有限公司	新湖·香格里拉	51%	319,817	163,107	451,095	230,058	0	0	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	1,050,000	735,000	446,465	147,011	361,820	111,496
32	九江新湖中宝置业有限公司	九江·庐山国际	70%	407,137	284,996	732,846	512,992	0	0	0	0
	合 计			8,605,350	7,438,884	12,621,555	10,958,992	4,558,957	2,447,923	3,808,636	1,932,643

2、房地产项目按地区分布图



3、2009年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	填制单位	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	74,926	58,038	96,941	57,535	72,507	41,574
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	28,779	0	14,833	14,106	0	0
4	滨州新湖房地产开发有限公司	新湖·玫瑰园	20,527	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	18,253	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	4,973	43,673	39,694	13,764	32,741	9,706
7	江苏新湖宝华置业有限公司	南京·仙林翠谷	0	0	45,090	27,936	47,085	28,794
8	苏州新湖置业有限公司	苏州·明珠城	127,651	100,482	144,877	80,032	123,557	65,455
9	蚌埠新湖置业有限公司	蚌埠·山水华庭	0	48,935	44,650	14,117	63,607	18,249
10	芜湖长江长置业有限公司	芜湖·长江长现代城	15,000	29,238	68,756	44,280	28,548	23,277
11	上海新湖房地产开发有限公司	上海·新湖明珠城	0	0	44,952	107,101	41,019	91,893
12	上海中瀚置业有限公司	新湖·青蓝国际	0	0	0	0	0	0
13	上海新湖明珠置业有限公司	新湖·华商大公馆	0	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	51,225	23,035	19,700	51,171	13,474	19,514
15	浙江新兰得置业有限公司	新湖·果岭	47,051	0	25,558	24,771	0	0
16	杭州新湖明珠置业有限公司	新湖·武林国际公寓	0	0	0	0	0	0
17	嘉善新湖房地产开发有限公司	嘉善·风泽泗洲	0	0	5,252	2,366	7,404	2,870

18	海宁绿城新湖房地产开发有限公司	海宁·百合新城	0	0	163,175	151,060	90,857	88,732
19	桐乡新湖升华置业有限公司	桐乡·香格里拉	0	0	71,033	44,350	27,908	17,626
20	衢州新湖房地产开发有限公司	衢州·新湖景城	74,229	33,444	97,063	38,121	13,812	5,132
21	瑞安外滩房地产开发有限公司	新湖绿都	0	0	44,292	26,260	780	288
22	温州新湖房地产开发有限公司	新湖广场	0	80,916	17,734	10,610	49,505	27,458
23	浙江澳辰地产发展有限公司	新湖·香格里拉	0	0	0	0	0	0
24	九江新湖远洲置业有限公司	九江·柴桑春天	192,687	119,874	177,714	69,336	105,536	37,319
25	九江新湖中宝置业有限公司	九江·庐山国际	0	0	0	0	0	0
26	其他房地产公司		0	0	2,776	952	3,055	1,075
	小 计		655,301	537,635	1,124,090	777,869	721,395	478,962

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合营企业。

4、2009年房地产业务分地区情况一览表

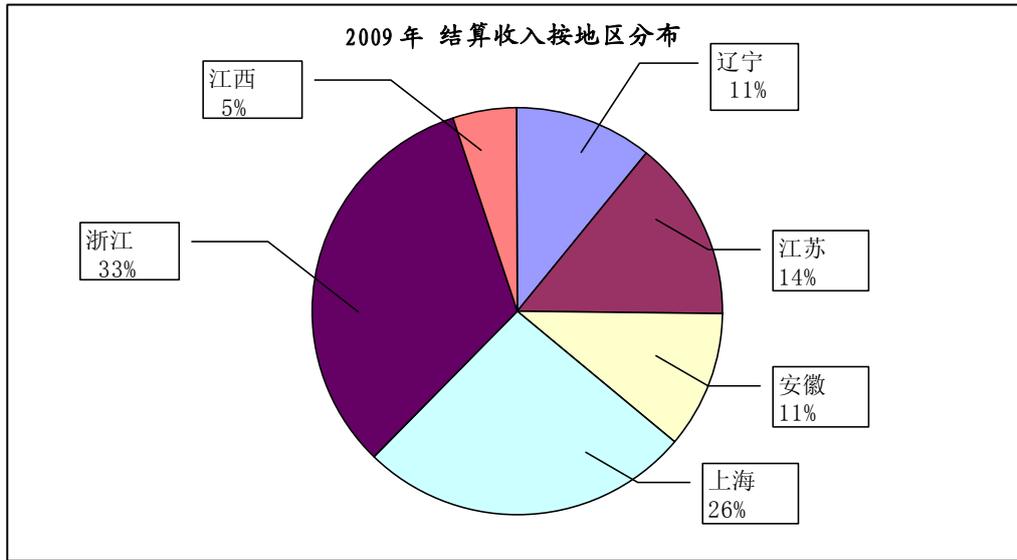
面积单位：平方米 金额单位：万元

地区	合同销售面积	合同销售收入	结算面积	结算收入	净利润	比例 (%)
辽宁	96,941	57,535	72,507	41,574	10,041	7.85%
天津	14,833	14,106	—	—	—	—
江苏	229,661	121,732	203,383	103,955	17,024	13.32%
安徽	113,406	58,397	92,155	41,526	9,265	7.25%
浙江	446,584	349,661	206,795	162,695	33,787	26.43%
上海	44,952	107,101	41,019	91,893	48,631	38.04%
江西	177,714	69,336	105,536	37,319	9,092	7.11%
合 计	1,124,090	777,869	721,395	478,962	127,841	100.00%

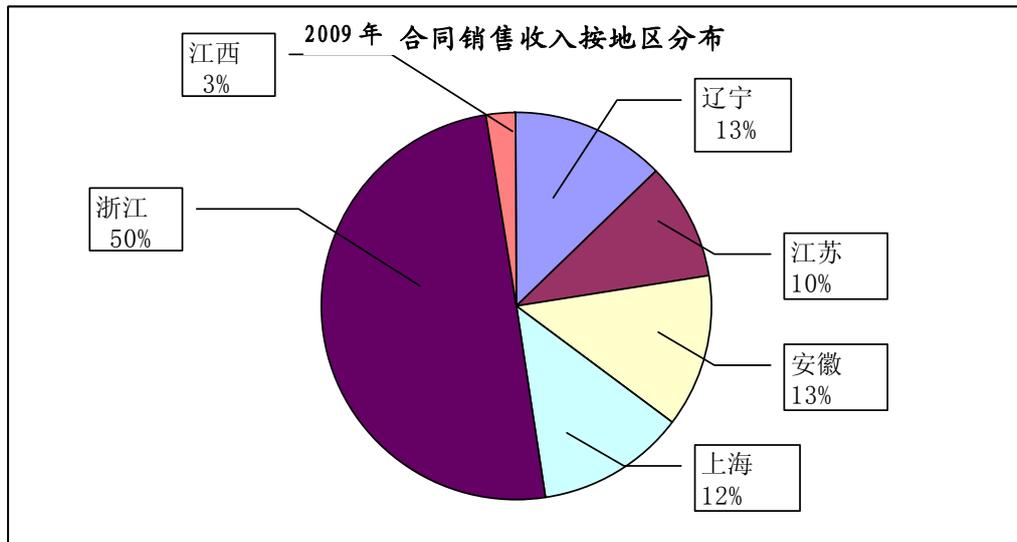
注：1、本表数据未考虑权益比例。

2、本表数据包括未纳入合并报表范围的合营企业的房地产结算收入、净利润。

5、2009 年结算收入按地区分布饼状图；



6、2009 年合同销售收入按地区分布饼状图；



(二) 公司其他业务

2009 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 2009 年实现营业收入 2742 万元。教育产业社会效应和品牌影响力进一步提升，2009 年实现营业收入 7700 万元。

三、主要控股及参股公司经营情况

单位：万元

公司名称（均包含下属项目公司）	权益	2009年主要开发项目	2009年总资产	2009年所有者权益	2009年营业收入	2009年净利润
沈阳新湖房地产开发有限公司	100%	沈阳·北国之春	136,250	41,427	41,646	10,200
沈阳沈北金谷置业有限公司	100%	沈阳·香格里拉	25,780	1,730	0	-159
天津新湖凯华投资有限公司	85%	天津·香格里拉	18,874	1,770	0	-657
滨州新湖房地产开发有限公司	100%	新湖·玫瑰园	5,649	2,618	0	-200
泰安新湖房地产开发有限公司	100%	泰山·新湖绿园	18,022	7,156	0	-195
淮安新湖房地产开发有限公司	55%	淮安·翔宇花园	11,688	3,226	9,706	2,201
江苏新湖宝华置业有限公司	100%	南京·仙林翠谷	64,729	35,275	28,810	5,003
苏州新湖置业有限公司	100%	苏州·明珠城	201,082	40,222	65,455	9,820
蚌埠新湖置业有限公司	100%	蚌埠·山水华庭	14,419	10,420	18,265	2,116
芜湖长江长置业有限公司	100%	芜湖·长江长现代城	50,071	14,884	23,971	7,306
上海新湖房地产开发有限公司	95%	上海·新湖明珠城	145,737	107,468	92,360	49,352
杭州新湖美丽洲置业有限公司	100%	杭州·香格里拉	169,933	44,634	19,514	5,304
浙江新兰得置业有限公司	100%	新湖·果岭	90,832	17,809	0	-1,014
嘉兴新湖房地产开发有限公司	100%	嘉兴·新湖绿都	3,269	2,433	720	-237
嘉善新湖房地产开发有限公司	100%	嘉善·风泽泗洲	4,842	3,982	2,870	-966
海宁绿城新湖房地产开发有限公司	50%	海宁·百合新城	191,340	7,951	89,291	22,153
桐乡新湖升华置业有限公司	79.34%	桐乡·香格里拉	62,340	19,677	17,626	3,013
衢州新湖房地产开发有限公司	100%	衢州·新湖景城	75,501	28,808	5,132	499
瑞安外滩房地产开发有限公司	100%	瑞安外滩、新湖绿都	25,818	3,920	625	-428
温州新湖房地产开发有限公司	99.50%	新湖庄园	30,762	11,195	27,615	5,594
	99.50%	新湖广场				
九江新湖远洲置业有限公司	70%	九江·柴桑春天	84,899	18,855	37,327	9,092
浙江允升投资集团有限公司	100%		241,666	72,562	90,778	21,426
新湖期货有限公司	86.11%		167,416	17,086	9,052	2,661
合 计			1,840,919	515,108	580,763	151,884

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 market 环境和竞争态势

2009年，中国房地产行业跌宕起伏。短短一年内，房价和地价经历了从低谷到高峰的快速V型反转。2009年下半年以来，“地王”频现，部分城市房价上涨也较快。为遏制房价过快上涨，打击投资和投机性需求，国家于近期出台了一系列调控政策，重点是在保持政策连续性和稳定性的同时，加快保障性住房建设，加强市场监管，稳定市场预期，遏制部分城市房价过快上涨的势头。

对行业未来的发展，我们有以下基本判断：

- 1、由于中国经济高速增长、人口红利、城市化进程等支撑地产行业成长的基本因素没有发生根本变化，行业中长期前景依然看好。
- 2、政府对地产行业的调控将成为常态，对行业周期的把握将成为地产企业面临的重大挑战。
- 3、行业整合、分化将进一步加快，资金、品牌等优势对行业的整合力度会加大。

（二）公司 2010 年经营计划

针对上述宏观形势和行业态势，2010年公司将着力在以下几方面进一步提升，力争使业务规模和经营效益再跃上一个新台阶，使公司稳步发展成为一家治理规范、规模领先、业绩优良、市值持续成长的优质上市公司。

1、坚持市值最大化战略，做好市值管理。

公司将在进一步做大做强做优主业的同时，合理配置资源，追求资本回报最大化。通过前瞻性投资、多元化融资、专业化管理，形成公司高效创新的核心竞争力。在树立公司核心竞争力的同时，加强投资者关系管理，赢得资本市场的广泛认同。通过上述措施，更好地实现资本的良性增值，有效提升公司价值。

2、坚持品牌战略，狠抓产品品质建设。

要把强化设计、工程、造价、营销四大中心的职能和人员建设作为品牌建设的重要工作来抓。设计中心要进一步强化规划设计的把控和指导力度，形成不同的产品线。同时，要整合国内外优质设计资源，进一步强化建筑、景观、室内设计，优化结构设计，开发出迎合市场需求产品。工程中心要加强质量检查评比，通过交流、推广，在公司内部形成追求产品品质的扩散效应。造价中心要以追求性价比为核心，在提升产品品质的同时，全力做好成本控制工作。营销中心要加强宣传及策划工作，依托“新湖会”客户活动平台，以新湖会投资俱乐部为载体，整合公司的地产、金融资源，为客户分享多渠道的专业化咨询信息。推进营销管理的规范化和标准化，进一步梳理新湖地产产品线及产品特征，形成新湖·香格里拉、新湖明珠城等产品子品牌，逐步形成具有较强影响力的地产品牌。各项目公司要加强与四大中心的沟通、协调，做好品质管理工作，进一步提升产品品质、服务品质和管理品质。

要顺应国家发展低碳经济的趋势，在产品开发上加大环境保护、绿色地产、节能技术、低碳技术等方面的研究和应用，使产品既符合国家产业、环保政策，又能最大限度地满足客户需求。

3、坚持多元化融资策略，进一步扩大融资规模。

继续加强和拓展多元化融资。在进一步巩固银行融资渠道的基础上,积极推进定向增发等资本市场直接融资,通过债券、信托及合作开发等多种方式拓宽资金来源,为公司的可持续发展提供充裕的资金支持,使公司资金来源更加多元、富有弹性。

根据市场形势变化,主动及时地调整经营策略和营销策略,加大营销力度,以合理的价格促进销售,提高资金周转效率,提升市场占有率。针对新增可售项目,加快推盘速度和销售计划,保持充足的市场供应量和强劲持续的现金流回笼,充分挖掘产品自身价值,灵活运用营销策略,合理定价,早销、多销、快销,加快资产周转速度。

4、坚持适度扩张战略,完善土地储备布局。

公司土地储备的总体策略是,在投资节奏把握上与经济周期合拍,确保高效并谨慎投资。土地储备将主要集中在以上海、浙江为重点的长三角区域、以天津、辽宁、山东为重点的环渤海区域和海南国际旅游岛等区域,并确保其所在进入区域内可持续发展及盈利成长性;土地储备总体规模将以满足未来五年左右的发展需求为目标;新增土地储备时机、规模应顺应市场变化情况,保持与存量销售去化之间的合理配比。

在具体投资区域的把握上,一是适度加大对一、二线城市投入,重点加大对一二线城市中心区域的投入。二是在继续加大长三角区域投入的同时,适度加大对大连、天津、沈阳等环渤海湾区域的布局,分享该区域高速成长的收益。三是加强一、二级土地市场联动,适度加大对一级土地市场投入,增强获取优质土地资源的能力。四是适度加大对商业地产投入,并积极探索与一线外资地产企业合作,参与城市中心区域商业地产的探索,不断丰富和完善地产产品类型。

5、坚持人才战略,进一步推进企业文化建设。

通过兼容并蓄,内部培养和外部引入并举,引进高素质专业人才,提升公司管理水平,今年重点引进地产业务相关的设计、营销、工程人员以及投资和财务等方面的中高端人才,为公司长远发展奠定人力资源基础。通过学习培训、岗位实践、调研考察等方式强化培训,不断提升员工的知识结构和岗位工作技能,提升员工专业技能,进一步提高企业凝聚力和员工的积极性。

2010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	单位名称	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	100,000	99,137	100,000	60,000	85,000	50,000
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	20,000	28,779	33,627	35,000	28,612	26,000
4	滨州新湖房地产开发有限公司	新湖·玫瑰园	42,143	20,527	22,000	10,000	0	0
5	泰安新湖房地产开发有限公司	泰山·新湖绿园	71,984	90,236	61,100	22,100	0	0
6	淮安新湖房地产开发有限公司	淮安·翔宇花园	0	0	4,613	2,000	21,882	9,000
7	江苏新湖宝华置业有限公司	南京·仙林翠谷	0	31,000	27,000	30,000	7,500	5,500
8	苏州新湖置业有限公司	苏州·明珠城	220,415	200,284	169,004	100,000	59,431	35,736
9	蚌埠新湖置业有限公司	蚌埠·山水华庭	0	0	13,594	5,111	23,788	9,600

10	芜湖长江长置业有限公司	芜湖·长江长现代城	0	63,316	29,442	30,000	74,168	32,356
11	上海新湖房地产开发有限公司	上海·新湖明珠城	57,938	0	67,500	150,000	67,500	150,000
12	上海中瀚置业有限公司	新湖·青蓝国际	152,780	0	0	0	0	0
13	上海新湖明珠置业有限公司	新湖·华商大公馆	57,597	0	9,154	20,000	0	0
14	杭州新湖美丽洲置业有限公司	杭州·香格里拉	0	112,484	26,300	60,000	42,930	100,000
15	浙江新兰得置业有限公司	新湖·果岭	30,000	22,035	24,900	40,000	17,563	16,000
16	杭州新湖明珠置业有限公司	新湖·武林国际公寓	129,600	0	37,500	150,000	0	0
17	嘉兴新湖房地产有限公司	嘉兴·新湖绿都	0	0	2,710	593	2,773	608
18	嘉善新湖房地产开发有限公司	嘉善·风泽泗洲	0	0	803	400	3,349	1,457
19	海宁绿城新湖房地产开发有限公司	海宁·百合新城	96,282	96,149	125,705	110,007	72,417	88,733
20	桐乡新湖升华置业有限公司	桐乡·香格里拉	40,000	64,240	27,000	20,000	60,000	40,000
21	衢州新湖房地产开发有限公司	衢州·新湖景城	71,500	121,552	65,605	35,000	115,640	50,000
22	瑞安外滩房开公司龙港分公司	新湖绿都	0	57,063	1,782	1,045	57,342	33,559
23	温州新湖房地产开发有限公司	新湖广场	0	0	12,475	6,893	23,688	12,983
24	浙江澳辰地产发展有限公司	新湖·香格里拉	110,000	0	85,000	60,000	0	0
25	九江新湖远洲置业有限公司	九江·柴桑春天	260,000	200,000	100,000	70,000	140,000	70,000
26	九江新湖中宝置业有限公司	九江·庐山国际	200,000	0	20,000	20,000	0	0
	合 计		1,680,238	1,206,803	1,066,814	1,038,149	903,583	731,532

注：本表数据包括未纳入合并报表范围的合营企业。

（三）资金需求、使用计划和来源情况

公司今年计划实现营业收入 90 亿元，费用控制在 8 亿元。为此，公司将多元化扩展资本和融资渠道，确保公司在持续成长中保持良好的财务状况。

- 1、继续加快直接融资步伐，充分运用增发、公司债等资本市场渠道融资。
- 2、加速项目开发，加大营销力度，加快周转，实现销售收入的快速增长。
- 3、通过合作开发方式，降低市场及经营风险，实现强强联合、优势互补，进一步提高市场地位。
- 4、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。
- 5、加强财务控制，增加经营现金流，严格控制成本，缩短开发周期，确保资产结构更趋合理稳健。

五、风险因素及应对策略

1、宏观调控风险。房地产业与国民经济状况联系密切，受经济周期和国家宏观政策影响较大，近期，国家出台了一系列的政策法规，利用行政、税收、金融、信贷等多种手段从土地供应、住宅市场的供给与需求等各个方面对房地产市场进行宏观调控，可能会对公司从事的房地产开发业务产生较大的影响。

2、资金、财务风险。产业政策、信贷政策和资本市场政策的调整，将对公司的外部资金筹措产生影响。目前公司收入主要来源于住宅开发项目的销售，房地产行业的调整会给公司的经营带来一些

压力。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、规模扩大后的管理风险。公司经营规模的扩大和业务范围的拓宽对企业的管理能力、治理结构、决策制度、风险识别控制能力、融资能力等提出了新的更高的要求。

(二) 公司投资情况

单位:万元

报告期内投资额	174,973.85
投资额增减变动数	32,616.87
上年同期投资额	142,356.98
投资额增减幅度(%)	22.91

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(%)	备注
上海新湖明珠置业有限公司	房地产开发	70	
内蒙古合和置业有限公司	房地产开发	20	
上海中瀚置业有限公司	房地产开发	100	
桐乡新湖升华置业有限公司	房地产开发	79.34	
浙江新兰得置业有限公司	房地产开发	100	
镇江新湖置业有限公司	房地产开发	100	
新湖中宝(青岛)置业有限公司	房地产开发	100	
浙江澳辰地产发展有限公司	房地产开发	51	
天津静海青蓝投资有限公司	房地产开发	51	
成都农村商业银行股份有限公司	经营银监会批准的业务	8.27	
上海大智慧股份有限公司	软件开发及销售	11	
新湖期货有限公司	商品和金融期货经济业务	86.11	

1、募集资金使用情况

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

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	81.45%	12,677	5,957	是	无	无
桐乡新湖. 香格里拉	否	10,000	10,000	是	75.25%	13,491	1,937	是	无	无
衢州新湖. 新湖景城	否	15,000	15,000	是	45.26%	32,760	808	是	无	无
杭州新湖. 香格里拉	否	25,000	25,000	是	65.52%	76,739	29,934	是	无	无
句容新湖. 仙林翠谷	否	20,000	20,000	是	40.99%	37,813	5,275	是	无	无
蚌埠新湖. 山水华庭	否	5,000	5,000	是	100.00%	6,298	3,520	是	无	无
合计	/	100,000	100,000	/	/	179,778	/	/	/	/

注: 项目进度系开工面积与规划面积的比例; 产生收益情况系截至 2009 年 12 月 31 日项目累计实现的净利润。

(2) 用于回购信托公司持有的项目股权的投资情况

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

二是收购新湖集团向江西国际信托投资股份有限公司回购的九江新湖远洲置业有限公司 51% 的股权, 计划投入募集资金 7,000 万元, 实际已投入募集资金 7000 万元, 九江新湖远洲置业有限公司累计实现净利润 20,737 万元, 项目进度完成 72.08%。

(3) 剩余部分用于补充公司流动资金和偿还部分债务的情况

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

2、非募集资金项目情况

(1) 对房地产项目公司的投资

收购股权及投资。

公司本期对上海新湖明珠置业有限公司增资 3500 万元。增资后, 上海新湖明珠置业有限公司注册资本增加至 10678 万元, 本公司累计出资 7474.60 万元, 持股比例仍为 70%。期末该公司项目处于前期阶段, 尚未产生收益。

公司本期出资 1000 万元受让内蒙古合和置业有限公司 20% 的股权。期末该公司已有项目竣工, 本期公司按比例确认投资收益 152.14 万元

公司本期出资 22667.60 万元收购上海中瀚置业有限公司 50.872% 的股权, 收购后本公司持有上海中瀚置业有限公司 100% 的股权。期末该公司项目已开工建设, 本期尚未产生收益。

公司本期出资 6500 万元收购桐乡新湖升华置业有限公司 27.42% 的股权, 收购后本公司持有桐乡新湖升华置业有限公司 79.34% 的股权。期末该公司项目进展顺利, 本期实现净利润 3013 万元。

公司本期出资 13500 万元收购浙江新兰得置业有限公司 49% 的股权, 收购后本公司持有浙江新兰得置业有限公司 100% 的股权。期末该公司项目已预售, 本期尚未产生收益。

公司本期出资 100 万元收购新湖中宝 (青岛) 置业有限公司 32.5% 的股权, 收购后本公司持有新湖中宝 (青岛) 置业有限公司 100% 的股权。本期尚未产生投资收益。

公司本期出资 8166.25 万元收购浙江澳辰地产发展有限公司 51% 的股权, 期末该公司项目处于前期阶段, 本期尚未产生收益。

新设公司

公司本期出资 510 万, 与天津凯华奎恩房地产开发有限公司合作成立天津静海青蓝投资有限公司, 本公司占 51% 的股权。该公司从事一级土地开发, 本期尚未产生收益。

(2) 对其他公司的投资

公司本期出资 39000 万元认购成都市农村信用合作联社股份有限公司新增股份 30000 万股, 并在其基础上发起设立成都农村商业银行股份有限公司, 同时增加投资 26250 万元认购其新增股份 18750 万股, 最终持有成都农村商业银行股份有限公司股份 48750 万股, 占股比 8.27%。本期按权益计入投资收益 9,585.30 万元。

本期出资 35200 万元认购上海大智慧网络技术有限公司新增股份, 并在其基础上发起成立上海大智慧股份有限公司, 最终持有上海大智慧股份有限公司 11% 的股权。本期按权益计入投资收益 410.54 万元。

本期本公司全资子公司杭州兴和投资发展有限公司和上海众孚实业有限分别出资 4,050 万元和 2,950 万元认购新湖期货有限公司 30% 和 21.85% 的新增股权, 增资后本公司合并持有该公司 86.11% 的股权, 本期该公司为本公司贡献利润 2,228.53 万元。

(三) 陈述董事会对公司会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正的原因及影响的讨论结果, 以及对有关责任人采取的问责措施及处理结果

报告期内, 公司无会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正。

(四) 董事会日常工作情况

1、董事会会议情况及决议内容

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
第六届董事会第四十次会议	2009 年 2 月 10 日	《中国证券报》第 D16 版、 《上海证券报》第 C9 版	2009 年 2 月 10 日
第六届董事会第四十一次会议	2009 年 2 月 20 日	《中国证券报》第 D16 版、 《上海证券报》第 C9 版	2009 年 2 月 21 日
第六届董事会第四十二次会议	2009 年 2 月 24 日	《中国证券报》第 B2 版、 《上海证券报》第 C20 版	2009 年 2 月 25 日
第六届董事会第四十三次会议	2009 年 3 月 27 日	《中国证券报》第 C36 版、 《上海证券报》第 10 版	2009 年 3 月 28 日
第六届董事会第四十四次会议	2009 年 4 月 22 日		
第六届董事会第四十五次会议	2009 年 6 月 8 日	《中国证券报》第 B3 版、 《上海证券报》第 C7 版	2009 年 6 月 9 日
第六届董事会第四十六次会议	2009 年 6 月 24 日	《中国证券报》第 C12 版、 《上海证券报》第 C14 版	2009 年 6 月 25 日
六届董事会第四十七次会议	2009 年 7 月 6 日	《中国证券报》第 D4 版、 《上海证券报》第 C5 版	2009 年 7 月 7 日
六届董事会第四十八次会议	2009 年 7 月 8 日	《中国证券报》第 D3 版、 《上海证券报》第 C12 版	2009 年 7 月 9 日
六届董事会第四十九次会议	2009 年 8 月 3 日	《中国证券报》第 D19 版、 《上海证券报》第 C17-C18 版	2009 年 8 月 5 日
六届董事会第五十次会议	2009 年 8 月 18 日	《中国证券报》第 C7 版、 《上海证券报》第 C74 版	2009 年 8 月 19 日
六届董事会第五十一次会议	2009 年 9 月 1 日	《中国证券报》第 B14 版、 《上海证券报》第 C20 版	2009 年 9 月 2 日
六届董事会第五十二次会议	2009 年 9 月 8 日		
六届董事会第五十三次会议	2009 年 9 月 21 日	《中国证券报》第 D9 版、 《上海证券报》第 B12 版	2009 年 9 月 22 日
第六届董事会第五十四次会议	2009 年 9 月 29 日	《中国证券报》第 D16 版、 《上海证券报》第 B23 版	2009 年 9 月 30 日
第六届董事会第五十五次会议	2009 年 10 月 12 日	《中国证券报》第 D3 版、	2009 年 10 月 13

		《上海证券报》第 B13 版	日
第七届董事会第一次会议	2009 年 10 月 22 日	《中国证券报》第 D20 版、 《上海证券报》第 B28 版	2009 年 10 月 23 日
第七届董事会第二次会议	2009 年 10 月 26 日	《中国证券报》第 A18 版、 《上海证券报》第 B106 版	2009 年 10 月 27 日
第七届董事会第三次会议	2009 年 11 月 9 日	《中国证券报》第 B3 版、 《上海证券报》第 B29 版	2009 年 11 月 10 日
第七届董事会第四次会议	2009 年 11 月 30 日		
第七届董事会第五次会议	2009 年 12 月 22 日	《中国证券报》第 A20 版、 《上海证券报》第 B18 版	2009 年 12 月 24 日

2、董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，公司共召开了一次年度股东大会，六次临时股东大会，董事会能够按照《公司法》、《证券法》及公司章程的有关规定，严格在股东大会授权的范围内进行决策，认真履行董事会职责，逐项落实股东大会决议内容。

3、董事会下设的审计委员会相关工作制度的建立健全情况、主要内容以及履职情况汇总报告

审计委员会共由 3 名成员组成，并由独立董事担任主任委员。审计委员会独立履行内控机制的监督、检查与评价职能，提出内控机制存在的缺陷和改进建议，向管理层及董事会报告内控机制建设与内控制度执行情况。管理层根据内部控制的检查情况和评价结果，研究和提出相应的整改意见和纠正措施，并责成专人组织落实。

报告期内，审计委员会召开审计委员会会议和沟通会 3 次，表决审议事项 3 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。

在公司 2009 年度审计报告编制过程中，审计委员会主要履行了以下工作职责：

在年审注册会计师进场前认真审阅了公司财务部初步编制的财务会计报表，并出具了书面审议意见，与负责公司年度审计工作的天健会计师事务所的注册会计师协商确定了公司 2009 年度财务报告审计工作的时间安排。在年审注册会计师进场后，审计委员会与其就审计过程中发现的问题以及审计报告提交的时间等进行了沟通和交流，并在审计期间督促其加快工作进度，提高工作效率，按时完成审计任务。在年审注册会计师出具初步审计意见后，审计委员会再一次审阅了公司 2009 年度财务会计报表，并形成书面审议意见；在会计师事务所出具 2009 年度审计报告后，审计委员会召开会议，对天健会计师事务所本年度对公司审计工作进行了总结，同意将其出具的 2009 年年度审计报告及报表附注提交公司董事会审议，并就确定 2009 年度审计费用及聘请 2010 年度会计师事务所的事宜进行了讨论、表决并形成决议。

通过审计委员会的日常履职，保证董事会对管理层的有效监督，进一步完善了公司治理结构。

4、董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

公司第七届董事会下设的薪酬与考核委员会由三名董事组成，召集人由独立董事担任。

期内，薪酬与考核委员会共计召开了二次会议，审议了关于董事、监事、高级管理人薪酬等事项，以及根据《公司章程》和《董事会薪酬与考核委员会工作职责》赋予的职责，研究公司薪酬管理贯彻执行中的情况和问题并形成建议性意见，研究制定了薪酬改革的思路并形成决议。

同时，薪酬与考核委员会正在研究完善对管理层的中长期激励机制，促进股东和经理人团队之间的利益共享和约束机制的建立。

(五) 利润分配或资本公积金转增股本预案

根据天健会计师事务所的审计认定：

2009 年度公司实现归属于母公司所有者的净利润 115,017,025.62 元，根据公司章程及公司法规定，提取法定盈余公积 81,173,812.79 元，加年初未分配利润 1,513,724,170.20 元，因此 2009 年度可供股东分配的利润为 2,582,720,613.57 元。

本年度利润分配预案为：以报告期末总股本 3,384,402,426 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 0.60 元（含税），共计 203,064,145.56 元；向全体股东每 10 股分配股票股利 5 股（含税），共计 1,692,201,213 股，每股面值 1 元，共计 1,692,201,213.00 元。

以上利润分配预案尚需提交 2009 年度股东大会审议通过后方可实施。

(六) 公司前三年分红情况

单位：万元 币种：人民币

分红年度	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于母公司所有者的净利润（注）	占合并报表中归属于母公司所有者的净利润的比率（%）
2007 年度	1,975.30	62,942.93	3.14
2006 年度	1,647.75	36,804.18	4.48

注：该数据系按新湖中宝吸收合并新湖创业进行追溯调整而成。

九、监事会报告

(一) 监事会的工作情况

召开会议的次数	6
监事会会议情况	监事会会议议题
第六届监事会第九次会议	1、《新湖中宝股份有限公司 2008 年年度报告及摘要》； 2、《新湖中宝股份有限公司 2008 年度监事会工作报告》
第六届监事会第十次会议	1、《新湖中宝股份有限公司 2009 年第一季度报告》
第六届监事会第十一次会议	1、《新湖中宝股份有限公司 2009 年半年度报告及摘要》； 2、《关于公司募集资金存放与实际使用情况的专项报告》
第六届监事会第十二次会议	1、《关于监事会换届选举的议题》
第六届监事会第十三次会议	1、《关于监事会换届选举的议题》
第七届监事会第一次会议	1、《关于选举公司监事会主席的议题》；2、《新湖中宝股份有限公司 2009 年第三季度报告及摘要》

(二) 监事会对公司依法运作情况的独立意见

监事会根据国家有关法律法规，对公司依法经营情况、公司决策程序和高管人员履职尽责情况进行了检查监督。监事会认为：公司董事会能够严格按照《公司法》、《公司章程》等法律法规的规定进行规范运作，认真执行股东大会通过的各项决议，逐步完善内部管理，建立了较好的内部管理机制，决策程序符合法律法规的要求。公司董事、经理和其他高管人员履行了诚信勤勉义务，未发现违反法律法规，滥用职权，损害公司和股东利益的情况发生。

(三) 监事会对检查公司财务情况的独立意见

监事会检查了公司和控股子公司的财务制度和财务情况。通过对公司财务报告、会计账目资料的检查监督，监事会认为，公司财务制度完备、管理规范。利润分配方案符合公司实际。天健会计师事务所有限公司出具的审计报告真实、客观的反映了公司财务状况和经营业绩。

(四) 监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

募集资金到位后，公司及时办理了验资手续，并由董事会严格按照发行时所承诺的募集资金使用计划，管理和使用募集资金，同时为方便募集资金的使用和对使用情况进行监督，公司实行了募集资金专项存储制度并设立了专用账户。在募集资金实际投入情况中监事会未发现与已披露的募集资金投向不符。

(五) 监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

报告期内公司向新湖期货有限公司增资 7000 万元，完成后持有其 86.11%的股权；向成都农村商业银行股份有限公司增资 6.525 亿元，完成后持有其 8.27%的股权；以 13500 万元受让浙江新兰得置业有限公司 49%的股权；以 3.52 亿元投资上海大智慧网络技术有限公司 11%的股权。监事会认为，上述股权投资符合公司战略调整方向，转让程序合规，不存在侵害公司利益和股东利益的情况。

(六) 监事会对公司关联交易情况的独立意见

报告期内，经本公司 2009 年第一次临时股东大会审议，通过了《关于〈新湖中宝股份有限公司换股吸收合并浙江新湖创业投资股份有限公司报告书（草案）〉的议案》。监事会认为，该项关联交易，有利

于公司业务、资产、人员的整合，扩展了公司战略合作层面，促进了公司的健康运营。关联交易的程序合法，不存在损害公司利益和中小股东利益的情况。

十、重要事项

(一) 重大诉讼仲裁事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

(二) 破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

(三) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

1、持有非上市金融企业股权情况

所持对象名称	最初投资成本(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	1,939,600.00		长期股权投资	认购非公开发行募集股份
新湖期货经纪有限公司	116,500,000.00	116,250,000.00	86.11	46,500,000.00	22,285,285.71		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	60,000,000.00		长期股权投资	增资方式取得
吉林	180,000,000.00	100,000,000.00	1.88	180,000,000.00			长期	认购

银行有限公司							股权投资	非公开发行募集股份
湘财证券有限责任公司	110,000,000.00	110,000,000.00	3.67	110,000,000.00			长期股权投资	
成都农村商业银行股份有限公司	652,500,000.00	487,500,000.00	8.27	748,352,979.71	95,852,979.71		长期股权投资	增资方式取得
合计	1,579,725,600.00		/	1,605,578,579.71	180,077,865.42		/	/

(四) 资产交易事项

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	该资产贡献的净利润占上市公司净利润的比例(%)	关联关系
杭州市居住区发展中心有限	浙江澳辰地产发展有	2009年4月1	8,166.25	-204.05		否	协商定价	是	是		控股子公司

公司	限公司 51%的股权	日									
浙江天裕 控股有限 公司	内蒙古 合和置 业有限 公司 20% 的股权	2009 年 4 月 18 日	1,000.00	152.14		否	协商定 价	是	是		联营公 司
浙江升华 房地产开 发有限公 司	桐乡新 湖升华 置业有 限公司 27.42% 的股权	2009 年 9 月 2 日	6,500.00	569.47		否	协商定 价	是	是		控股子 公司
新洲集团 有限公司	浙江新 兰得置 业有限 公司 49% 的股权	2009 年 11 月 6 日	13,500.00	-714.20		否	协商定 价	是	是		全资子 公司
杭州欧佳 特实业有 限公司,浙 江盛隆实 业有限公 司,杭州工 商信托股 份有限公 司	上海中 瀚置业 有限公 司 50.872% 的股权	2009 年 9 月 29 日	22,667.60	-95.92		否	协商定 价	是	是		全资子 公司

2、合并情况

根据 2008 年 12 月 9 日召开的本公司第六届三十七次董事会决议并经 2009 年 1 月 5 日本公司 2009 年第一次临时股东大会决议通过，以及本公司与浙江新潮创业投资股份有限公司（以下简称新潮创业公司）签订的吸收合并协议，本公司通过换股方式吸收合并新潮创业公司，本公司为吸收合并方，新潮创业公司为被吸收合并方。该吸收合并事项于 2009 年 7 月 23 日经中国证券监督管理委员会证监许可〔2009〕682 号文核准。该次吸收合并新增 562,552,311 股股份已于 2009 年 8 月 28 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成股份登记，并于 2009 年 9 月 1 日完成与新潮创业公司资产、负债的交割，本公司于 2009 年 10 月 19 日完成工商变更登记。

（五）报告期内公司重大关联交易事项

1、与日常经营相关的关联交易

单位：元 币种：人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例 (%)	关联交易结算方式	市场价格	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
浙江新潮物业管理有限	联营公司	接受劳务	物业服务	协商定价		3,839,338.00	67.12	电汇		

公司										
上海新湖物业管理有限公司	联营公司	接受劳务	物业服务	协商定价		1,519,157.00	26.56	电汇		
合计				/	/	5,358,495.00	93.68	/	/	/

2、关联债权债务往来

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
		发生额	余额	发生额	余额
嘉兴高级中学	其他	12,275,296.51	0.00	6,500,000.00	10,907,878.21
嘉兴市秀洲现代实验学校	其他	2,924,990.72	1,402,085.00	15,197,163.16	
嘉兴南湖国际实验学校	其他	57,300,932.20		67,604,378.64	3,200,678.17
海宁绿城新湖房地产有限公司	合营公司			91,262,977.50	256,262,977.50
上海新湖物业管理有限公司	联营公司	11,509,411.13		2,986,253.72	4,400,651.08
合计		84,010,630.56	1,402,085.00	183,550,773.02	274,772,184.96
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额（元）		0.00			
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额（元）		0.00			
关联债权债务形成原因		经营往来			
与关联债权债务有关的承诺		无			
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		无			

(六) 重大合同及其履行情况

1、为公司带来的利润达到公司本期利润总额 10%以上（含 10%）的托管、承包、租赁事项

(1) 托管情况

本年度公司无托管事项。

(2) 承包情况

本年度公司无承包事项。

(3) 租赁情况

本年度公司无租赁事项。

2、担保情况

单位:万元 币种:人民币

公司对外担保情况(不包括对控股子公司的担保)

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
新湖中宝股份有限公司	公司本部	民丰特种纸股份有限公司	1,000.00	2009年2月3日	2009年2月3日	2010年2月2日	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝股份有限公司	公司本部	民丰特种纸股份有限公司	800.00	2009年3月24日	2009年3月24日	2010年2月18日	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝股份有限公司	公司本部	民丰特种纸股份有限公司	3,500.00	2009年6月1日	2009年6月1日	2010年5月31日	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝股份有限公司	公司本部	民丰特种纸股份有限公司	2,700.00	2009年8月6日	2009年8月6日	2010年6月30日	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝股份有限公司	公司本部	民丰特种纸股份有限公司	2,500.00	2009年8月6日	2009年8月6日	2010年6月30日	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝股份有限公司	公司本部	加西贝拉压缩机有限公司	3,900.60	2009年12月17日	2009年12月17日	2010年6月17日	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝股份有限公司	公司本部	加西贝拉压缩机有限公司	1,000.00	2009年3月17日	2009年3月17日	2010年3月29日	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝股份有限公司	公司本部	美都控股股份有限公司	4,800.00	2009年10月29日	2009年10月29日	2010年9月30日	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝股份有限公司	公司本部	美都控股股份有限公司	5,200.00	2009年9月10日	2009年9月10日	2010年9月13日	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝股份有限公司	公司本部	济和集团有限公司	3,000.00	2009年12月31日	2009年12月31日	2010年11月30日	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝股份有限公司	公司本部	济和集团有限公司	2,716.39	2009年8月24日	2009年8月24日	2010年3月1日	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝股份有限公司	公司本部	济和集团有限公司	2,000.00	2009年8月4日	2009年8月4日	2010年3月10日	连带责任担保	否	否	0	是	否	
新湖中宝股	公司本部	济和集团有	2,637.59	2009	2009	2010	连带	否	否	0	是	否	

份有限公司		限公司		年7月20日	年7月20日	年1月28日	责任担保							
杭州新湖美丽洲置业有限公司	全资子公司	浙江新湖集团股份有限公司	10,000.00	2009年8月7日	2009年8月7日	2010年8月6日	连带责任担保	否	否	0	是	是	是	母公司
杭州新湖美丽洲置业有限公司	全资子公司	新湖控股有限公司	5,000.00	2008年9月18日	2008年9月18日	2010年6月24日	连带责任担保	否	否	0	是	是	是	联营公司
浙江新湖房地产集团有限公司	全资子公司	海宁绿城新湖房地产开发有限公司	2,000.00	2009年1月16日	2009年1月16日	2011年1月15日	连带责任担保	否	否	0	是	是	是	合营公司
浙江新湖房地产集团有限公司	全资子公司	海宁绿城新湖房地产开发有限公司	2,000.00	2009年1月16日	2009年1月16日	2012年1月15日	连带责任担保	否	否	0	是	是	是	合营公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）								54,754.58						
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）								54,754.58						
公司对控股子公司的担保情况														
报告期内对子公司担保发生额合计								132,500.00						
报告期末对子公司担保余额合计（B）								132,500.00						
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）														
担保总额（A+B）								187,254.58						
担保总额占公司净资产的比例（%）								29.69						
其中：														
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）								15,000.00						
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）														
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）														
上述三项担保金额合计（C+D+E）								15,000.00						

3、委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

4、其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

（七）承诺事项履行情况

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

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》规定的非流通股股份禁售期(12个月)满日前向公司要求偿付其在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	严格履行承诺。

	<p>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> <p>根据 2006 年 8 月 21 日新湖创业股东大会审议通过的《股权分置改革方案》，公司控股股东宁波嘉源实业发展有限公司及其他非流通股股东自获得上市流通权之日起，在 12 个月内部上市交易或转让；在上述锁定期满后的 12 个月内通过证券交易所挂牌交易出售的股份不超过 公司总股本的 5%，在 24 个月内部不超过公司总股本的 10%。</p>	
其他对公司中小股东所作承诺	<p>新湖集团承诺青海碱业 2007 年至 2009 年的净利润分别达到 16000 万元、24000 万元和 36000 万元，如果未达到承诺的净利润状况，新湖集团将无条件以现金方式给予补足本公司在青海碱业实际所持股权所能享受的相应收益。</p>	<p>公司将在青海碱业年报后而及时履行该项承诺。</p>

(八) 聘任、解聘会计师事务所情况

单位:元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所:	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	天健会计师事务所有限公司
境内会计师事务所报酬	128
境内会计师事务所审计年限	1

(九) 上市公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人处罚及整改情况

本年度公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制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) 其他重大事项的说明

本年度公司无其他重大事项。

(十一) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
第六届董事会第三十九次会议决议公告暨 2009 年第二次临时股东大会的通知	《中国证券报》第 D16 版、《上海证券报》第 C19 版	2009 年 1 月 5 日	www.sse.com.cn
2009 年第一次临时股东大会决议公告	《中国证券报》第 B6 版、《上海证券报》第 B3 版	2009 年 1 月 7 日	www.sse.com.cn
关于换股吸收合并浙江新湖创业股份有限公司的债权人公告	同上	2009 年 1 月 7 日	www.sse.com.cn
给予 08 新湖债持有人提前清偿权利申报公告	同上	2009 年 1 月 7 日	www.sse.com.cn
2009 年第二次临时股东大会决议公告	《中国证券报》第 D2 版、《上海证券报》第 C4 版	2009 年 1 月 21 日	www.sse.com.cn
有限售条件股份上市公告	《中国证券报》第 D16 版、《上海证券报》第 C9 版	2009 年 2 月 10 日	www.sse.com.cn
第六届董事会第四十次会议决议公告	同上	2009 年 2 月 10 日	www.sse.com.cn
第六届监事会第九次会议决议公告	同上	2009 年 2 月 10 日	www.sse.com.cn
关于公司募集资金存放与实际使用情况的专项报告	同上	2009 年 2 月 10 日	www.sse.com.cn
大股东股份质押公告	《中国证券报》第 C18 版、《上海证券报》第 10 版	2009 年 2 月 21 日	www.sse.com.cn

第六届董事会第四十一次会议决议公告	同上	2009年2月21日	www.sse.com.cn
更正公告	《中国证券报》第D19版、《上海证券报》第C24版	2009年2月24日	www.sse.com.cn
给予08新湖债持有人提前清偿权利申报结果的公告	同上	2009年2月24日	www.sse.com.cn
第六届董事会第四十二次会议	《中国证券报》第B2版、《上海证券报》第C20版	2009年2月25日	www.sse.com.cn
大股东股份解除质押及质押公告	《中国证券报》第C12版、《上海证券报》第C7版	2009年3月13日	www.sse.com.cn
关于拟委托中国结算上海分公司代理债券兑付兑息相关事宜的公告	同上	2009年3月13日	www.sse.com.cn
大股东股份质押公告	《中国证券报》第D59版、《上海证券报》第C16版	2009年3月25日	www.sse.com.cn
大股东股份解除质押及质押公告	《中国证券报》第C36版、《上海证券报》第10版	2009年3月28日	www.sse.com.cn
为沈阳新湖房地产开发有限公司提供担保的决议公告	同上	2009年3月28日	www.sse.com.cn
大股东股份解除质押公告	《中国证券报》第D27版、《上海证券报》第C10版	2009年4月1日	www.sse.com.cn
大股东股份质押公告	《中国证券报》第C17版、《上海证券报》第14版	2009年4月4日	www.sse.com.cn
关于收到核准新湖期货有限公司变更注册资本和股权批复的公告	《中国证券报》第B2版、《上海证券报》第C46版	2009年4月15日	www.sse.com.cn
大股东股份解除质押及质押公告	《中国证券报》第C11版、《上海证券报》第C13版	2009年5月5日	www.sse.com.cn
关于中国证监会审核本公司换股吸收合并浙江新湖创业投资股份有限公司事宜的停牌公告	《中国证券报》第D6版、《上海证券报》第C15版	2009年5月7日	www.sse.com.cn
关于本公司换股吸收合并浙江新湖创业投资股份有限公司事宜获中国证监会并购重组审核委员会审核通过的公告	《中国证券报》第B7版、《上海证券报》第C20版	2009年5月12日	www.sse.com.cn
大股东股份解除质押及质押公告	《中国证券报》第D10版、《上海证券报》第C23版	2009年6月5日	www.sse.com.cn
第六届董事会第四十五次会议决议公告暨召开2008年度股东大会的通知	《中国证券报》第B3版、《上海证券报》第C7版	2009年6月9日	www.sse.com.cn
大股东股份解除质押及质押公告	《中国证券报》第B5版、《上海证券报》第C12版	2009年6月23日	www.sse.com.cn
第六届董事会第四十六次会议决议公告	《中国证券报》第C12版、《上海证券报》第C14版	2009年6月25日	www.sse.com.cn
对外投资公告	《中国证券报》第D11版、《上海证券报》第封11版	2009年6月26日	www.sse.com.cn
08新湖债付息公告	同上	2009年6月26日	www.sse.com.cn
2008年年度股东大会决议公告	《中国证券报》第C11版、《上海证券报》第C20版	2009年7月1日	www.sse.com.cn
六届董事会第四十七次会议关于非公开发行股票决议公告	《中国证券报》第D4版、《上海证券报》第C5版	2009年7月7日	www.sse.com.cn
六届董事会第四十八次会议决议公告暨召开2009年第三次临时股东大会的通知	《中国证券报》第D3版、《上海证券报》第C12版	2009年7月9日	www.sse.com.cn
关于与美都控股股份有限公司建立互保并提供相互经济担保的议案	同上	2009年7月9日	www.sse.com.cn
关于为控股子公司提供担保的公告	同上	2009年7月9日	www.sse.com.cn

大股东股份解除质押及质押公告	《中国证券报》第 D11 版、《上海证券报》第 C18 版	2009 年 7 月 14 日	www.sse.com.cn
2009 年第三次临时股东大会决议公告	《中国证券报》第 C2 版、《上海证券报》第 23 版	2009 年 7 月 25 日	www.sse.com.cn
新湖中宝吸收合并新湖创业获得中国证监会核准批复的公告	《中国证券报》第 A20 版、《上海证券报》第 C42 版	2009 年 7 月 30 日	www.sse.com.cn
新湖中宝异议股东收购请求权实施公告	同上	2009 年 7 月 30 日	www.sse.com.cn
大股东股份解除质押及质押公告	《中国证券报》第 A11 版、《上海证券报》第 A11 版	2009 年 8 月 3 日	www.sse.com.cn
收购请求权实施的的第一次提示性公告	同上	2009 年 8 月 3 日	www.sse.com.cn
六届董事会第四十九次会议	《中国证券报》第 D19 版、《上海证券报》第 C17-C18 版	2009 年 8 月 5 日	www.sse.com.cn
六届监事会十一次会议	同上		www.sse.com.cn
收购请求权实施的的第二次提示性公告	同上	2009 年 8 月 5 日	www.sse.com.cn
关于公司募集资金存放与实际使用情况的专项报告	同上	2008 年 8 月 5 日	www.sse.com.cn
收购请求权申请结果公告	《中国证券报》第 D15 版、《上海证券报》第 C23 版	2009 年 8 月 6 日	www.sse.com.cn
关于拟参与投资大连金海海南省岸现代服务业发展区内滨海旅游及其他地产开发项目的公告	《中国证券报》第 D6 版、《上海证券报》第 C55 版	2009 年 8 月 11 日	www.sse.com.cn
六届董事会第五十次会议	《中国证券报》第 C7 版、《上海证券报》第 C74 版	2009 年 8 月 19 日	www.sse.com.cn
大股东股份解除质押及质押公告	《中国证券报》第 B5 版、《上海证券报》第 C79 版	2009 年 8 月 20 日	www.sse.com.cn
大股东股份质押公告	《中国证券报》第 D2 版、《上海证券报》第 C8 版	2009 年 8 月 26 日	www.sse.com.cn
关于公司换股吸收合并浙江新湖创业投资股份有限公司之换股实施结果、股份变动暨新增股份上市公告	《中国证券报》第 D4 版、《上海证券报》第 B12 版	2009 年 9 月 1 日	www.sse.com.cn
大股东股份解除质押及质押公告	同上	2009 年 9 月 1 日	www.sse.com.cn
六届董事会五十一次会议决议公告	《中国证券报》第 B14 版、《上海证券报》第 C20 版	2009 年 9 月 2 日	www.sse.com.cn
收购资产公告	同上	2009 年 9 月 2 日	www.sse.com.cn
对外投资公告	同上	2009 年 9 月 2 日	www.sse.com.cn
大股东股份解除质押及质押公告	《中国证券报》第 C2 版、《上海证券报》第 15 版	2009 年 9 月 5 日	www.sse.com.cn
大股东股份解除质押及质押公告	《中国证券报》第 C14 版、《上海证券报》第 13 版	2009 年 9 月 12 日	www.sse.com.cn
大股东股份解除质押及质押公告	《中国证券报》第 B2 版、《上海证券报》第 B20 版	2009 年 9 月 17 日	www.sse.com.cn
大股东股份解除质押及质押公告	《中国证券报》第 D9 版、《上海证券报》第 B12 版	2009 年 9 月 22 日	www.sse.com.cn
六届五十三次董事会决议公告暨关于召开 2009 年第四次临时股东大会的通知	同上	2009 年 9 月 22 日	www.sse.com.cn
关于董事换届选举的公告	同上	2009 年 9 月 22 日	www.sse.com.cn
关于修改公司《章程》部分条款的公告	同上	2009 年 9 月 22 日	www.sse.com.cn
关于修改公司《总裁工作细则》部分条款的公告	同上	2009 年 9 月 22 日	www.sse.com.cn
关于为控股子公司提供担保的公告	同上	2009 年 9 月 22 日	www.sse.com.cn
关于监事会换届选举的公告	《中国证券报》第 C7 版、《上海	2009 年 9 月 23 日	www.sse.com.cn

	证券报》第 B4 版		
关于大股东股份解除质押及质押公告	《中国证券报》第 B3 版、《上海证券报》第 B28 版	2009 年 9 月 29 日	www.sse.com.cn
第六届董事会第五十四次会议决议公告暨关于召开 2009 年第五次临时股东大会的通知	《中国证券报》第 D16 版、《上海证券报》第 B23 版	2009 年 9 月 30 日	www.sse.com.cn
关于职工监事选举结果的公告	同上	2009 年 9 月 30 日	www.sse.com.cn
第六届监事会第十三次会议决议公告	同上	2009 年 9 月 30 日	www.sse.com.cn
2009 年第四次股东大会决议公告	《中国证券报》第 B8 版、《上海证券报》第 13 版	2009 年 10 月 10 日	www.sse.com.cn
第六届董事会第五十五次会议决议暨股东大会增加提案公告	《中国证券报》第 D3 版、《上海证券报》第 B13 版	2009 年 10 月 13 日	www.sse.com.cn
2009 年第五次临时股东大会决议公告	《中国证券报》第 C7 版、《上海证券报》第 B23 版	2009 年 10 月 22 日	www.sse.com.cn
第七届董事会第一次会议决议公告	《中国证券报》第 D20 版、《上海证券报》第 B28 版	2009 年 10 月 23 日	www.sse.com.cn
第七届监事会第一次会议决议公告	同上	2009 年 10 月 23 日	www.sse.com.cn
第七届董事会第二次会议决议公告暨召开 2009 年第六次临时股东大会的通知	《中国证券报》第 A18 版、《上海证券报》第 B106 版	2009 年 10 月 27 日	www.sse.com.cn
大股东股份解除质押及质押公告	《中国证券报》第 D11 版、《上海证券报》第 B29 版	2009 年 11 月 6 日	www.sse.com.cn
更正公告	《中国证券报》第 B3 版、《上海证券报》第 B29 版	2009 年 11 月 10 日	www.sse.com.cn
2009 年第六次临时股东大会决议公告	《中国证券报》第 C7 版、《上海证券报》第 B21 版	2009 年 11 月 12 日	www.sse.com.cn
关于竞得沈阳市沈北地块的公告	《中国证券报》第 B7 版、《上海证券报》第 B31 版	2009 年 11 月 13 日	www.sse.com.cn
定向增发限售股份上市流通公告	《中国证券报》第 B7 版、《上海证券报》第 B10 版	2009 年 11 月 25 日	www.sse.com.cn
关于会计师事务所更名公告	《中国证券报》第 B5 版、《上海证券报》第 B1 版	2009 年 11 月 26 日	www.sse.com.cn
关于大股东股份解除质押及质押公告	《中国证券报》第 A19 版、《上海证券报》第 B17 版	2009 年 12 月 1 日	www.sse.com.cn
关于大股东股份质押公告	《中国证券报》第 D6 版、《上海证券报》第 B23 版	2009 年 12 月 11 日	www.sse.com.cn
关于取得江西省九江市九土 2009-18 号宗地的公告	《中国证券报》第 C3 版、《上海证券报》第 18 版	2009 年 12 月 12 日	www.sse.com.cn
关于大股东股份质押公告	《中国证券报》第 B3 版、《上海证券报》第 B26 版	2009 年 12 月 16 日	www.sse.com.cn
关于大股东股份解除质押公告	《中国证券报》第 B3 版、《上海证券报》第 B18 版	2009 年 12 月 17 日	www.sse.com.cn
关于大股东股份质押公告	《中国证券报》第 C2 版、《上海证券报》第 18 版	2009 年 12 月 19 日	www.sse.com.cn
第七届董事会第五次会议决议公告暨关于 2010 年第一次临时股东大会的通知	《中国证券报》第 A20 版、《上海证券报》第 B18 版	2009 年 12 月 24 日	www.sse.com.cn
关于与华立集团股份有限公司建立互保关系并提供相互经济担保的公告	同上	2009 年 12 月 24 日	www.sse.com.cn
关于与绿城中国控股有限公司建立互保关系并提供相互经济担保的公告	同上	2009 年 12 月 24 日	www.sse.com.cn
关于不再对青海碱业有限公司追加投资的公告	同上	2009 年 12 月 24 日	www.sse.com.cn
关于大股东股份解除质押的公告	《中国证券报》第 D6 版、《上海证券报》第 B34 版	2009 年 12 月 31 日	www.sse.com.cn

十一、财务会计报告

公司年度财务报告已经天健会计师事务所有限公司注册会计师林国雄、汪华审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

审 计 报 告

天健审（2010）558号

新湖中宝股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的新湖中宝股份有限公司（以下简称新湖中宝公司）财务报表，包括2009年12月31日的合并及母公司资产负债表，2009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

按照企业会计准则的规定编制财务报表是新湖中宝公司管理层的责任。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。

二、注册会计师的责任

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。

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。

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公司 2009 年 12 月 31 日的财务状况以及 2009 年度的经营成果和现金流量。

天健会计师事务所有限公司

中国注册会计师

林国雄

中国·杭州

中国注册会计师

汪 华

报告日期：2010 年 2 月 9 日

合并资产负债表
2009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	年初余额
流动资产：			
货币资金	1	5,613,836,226.71	1,836,605,615.66
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	2	7,694,289.03	7,580,737.75
应收票据	3	2,000,000.00	
应收账款	4	37,879,312.61	37,125,828.61
预付款项	5	912,531,167.39	879,002,682.54
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	119,151,952.51	169,231,629.78
买入返售金融资产			
存货	7	10,193,828,098.39	9,217,881,418.83
一年内到期的非流动			
其他流动资产	8	750,783,511.49	214,443,336.53
流动资产合计		17,637,704,558.13	12,361,871,249.70
非流动资产：			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			9,550,000.00
长期应收款			
长期股权投资	9	3,145,480,578.92	1,963,861,110.69
投资性房地产	10	48,591,520.33	59,783,677.84
固定资产	11	542,652,335.41	498,060,155.56
在建工程	12	8,667,965.57	33,427,851.41
工程物资	13	370,551.71	353,581.68
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	14	287,894,246.68	287,581,337.87
开发支出	14	2,021,344.15	
商誉	15	1,473,305.41	1,473,305.41
长期待摊费用	16	9,090,126.61	14,137,645.37
递延所得税资产	17	111,374,376.75	35,304,087.63
其他非流动资产	18	150,000,000.00	60,340,000.00
非流动资产合计		4,307,616,351.54	2,963,872,753.46
资产总计		21,945,320,909.67	15,325,744,003.16

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：王丽平

合并资产负债表
2009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	年初余额
流动负债：			
短期借款	19	3,488,700,000.00	1,675,650,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据	20	156,000,000.00	103,000,000.00
应付账款	21	355,185,962.42	347,744,017.00
预收款项	22	3,258,981,497.45	1,453,089,647.66
应付职工薪酬	23	4,906,898.82	4,943,490.56
应交税费	24	276,995,316.06	68,719,014.95
应付利息	25	81,373,286.22	74,788,180.04
应付股利	26	1,787,227.10	12,473,805.95
其他应付款	27	1,256,125,825.70	977,995,884.43
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债	28	588,000,000.00	1,085,390,000.00
其他流动负债	29	1,498,484,776.60	642,137,134.80
流动负债合计		10,966,540,790.37	6,445,931,175.39
非流动负债：			
长期借款	30	2,406,570,000.00	1,538,477,478.94
应付债券	31	1,385,392,326.70	1,383,314,778.90
长期应付款			
专项应付款			
预计负债	32	62,519,008.78	60,000,000.00
递延所得税负债	17	134,501.87	750.00
其他非流动负债	33	434,761,166.67	
非流动负债合计		4,289,377,004.02	2,981,793,007.84
负债合计		15,255,917,794.39	9,427,724,183.23
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	34	3,384,402,426.00	2,821,850,115.00
资本公积	35	123,093,938.61	842,435,939.98
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	36	216,141,473.03	134,967,660.24
一般风险准备			
未分配利润	37	2,582,720,613.57	1,513,724,170.20
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		6,306,358,451.21	5,312,977,885.42
少数股东权益		383,044,664.07	585,041,934.51
所有者权益合计		6,689,403,115.28	5,898,019,819.93
负债和所有者权益总计		21,945,320,909.67	15,325,744,003.16

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：王丽平

母公司资产负债表
2009年12月31日

编制单位: 新潮中宝股份有限公司

单位: 元 币种: 人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		829,009,305.34	371,571,620.75
交易性金融资产		2,806,100.00	2,120,000.00
应收票据		2,000,000.00	
应收账款	1	5,987,449.61	10,147,195.37
预付款项		392,248,562.15	397,098,251.84
应收利息			
应收股利			47,400,000.00
其他应收款	2	1,251,666,045.34	1,021,948,957.10
存货		6,127,585.66	11,858,404.07
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		2,489,845,048.10	1,862,144,429.13
非流动资产:			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	3	7,204,301,860.56	4,656,909,634.41
投资性房地产		42,407,260.41	7,369,651.83
固定资产		48,811,048.60	47,951,992.03
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		690,496.05	716,509.93
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		1,091,464.17	1,627,690.05
递延所得税资产			
其他非流动资产		150,000,000.00	42,200,000.00
非流动资产合计		7,447,302,129.79	4,756,775,478.25
资产总计		9,937,147,177.89	6,618,919,907.38

法定代表人: 林俊波

主管会计工作负责人: 潘孝娜

会计机构负责人: 王丽平

母公司资产负债表
2009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	年初余额
流动负债:			
短期借款		2,120,700,000.00	733,300,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		483,295.85	144,876.38
预收款项		55,050,759.10	3,290,396.47
应付职工薪酬		1,288,298.67	423,809.62
应交税费		104,455.07	5,937,054.92
应付利息		67,606,794.53	64,486,964.16
应付股利		1,787,227.10	1,309,808.15
其他应付款		943,493,888.72	608,151,066.24
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		3,190,514,719.04	1,417,043,975.94
非流动负债:			
长期借款			11,635,975.68
应付债券		1,385,392,326.70	1,383,314,778.90
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债		430,000,000.00	
非流动负债合计		1,815,392,326.70	1,394,950,754.58
负债合计		5,005,907,045.74	2,811,994,730.52
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)		3,384,402,426.00	2,821,850,115.00
资本公积		503,990,541.12	753,966,024.74
减:库存股			
专项储备			
盈余公积		138,203,607.38	57,029,794.59
一般风险准备			
未分配利润		904,643,557.65	174,079,242.53
所有者权益(或股东权益)合计		4,931,240,132.15	3,806,925,176.86
负债和所有者权益(或股东权益)总计		9,937,147,177.89	6,618,919,907.38

法定代表人:林俊波

主管会计工作负责人:潘孝娜

会计机构负责人:王丽平

合并利润表
2009年1—12月

编制单位：新湖中宝股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		6,379,362,378.87	4,793,749,807.29
其中：营业收入	1	6,379,362,378.87	4,793,749,807.29
利息收入			
二、营业总成本		5,291,649,603.84	3,657,677,426.18
其中：营业成本	1	4,412,098,897.57	2,871,567,276.70
营业税金及附加	2	307,065,220.74	276,673,899.09
销售费用		150,002,690.41	107,625,850.82
管理费用		237,998,893.86	204,589,546.76
财务费用		181,348,972.67	146,679,449.69
资产减值损失	3	3,134,928.59	50,541,403.12
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	4	2,002,271.28	-2,495,063.81
投资收益（损失以“－”号填列）	5	487,020,960.00	327,720,913.25
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		421,173,897.64	75,372,830.12
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		1,576,736,006.31	1,461,298,230.55
加：营业外收入	6	46,262,859.94	43,577,502.62
减：营业外支出	7	18,085,542.42	13,213,141.19
其中：非流动资产处置损失		475,830.21	3,273,826.37
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		1,604,913,323.83	1,491,662,591.98
减：所得税费用	8	378,683,356.53	349,352,683.78
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		1,226,229,967.30	1,142,309,908.20
归属于母公司所有者的净利润		1,150,170,256.16	1,099,815,852.56
少数股东损益		76,059,711.14	42,494,055.64
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.34	0.32
（二）稀释每股收益		0.34	0.32
七、其他综合收益	9	-46,831,157.97	-11,076,683.83
八、综合收益总额		1,179,398,809.33	1,131,233,224.37
归属于母公司所有者的综合收益总额		1,103,339,098.19	1,088,739,168.73
归属于少数股东的综合收益总额		76,059,711.14	42,494,055.64

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：122,675,353.66元。

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：王丽平

母公司利润表
2009年1—12月

编制单位:新湖中宝股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	4	1,336,354,068.69	262,721,362.25
减:营业成本	4	1,329,521,146.39	258,716,811.08
营业税金及附加		701,834.97	217,383.99
销售费用		614,793.64	
管理费用		48,410,794.45	29,700,460.39
财务费用		182,562,285.28	90,344,593.61
资产减值损失		6,914,439.64	7,597,306.31
加:公允价值变动收益(损失以“—”号填列)		686,100.00	-994,000.00
投资收益(损失以“—”号填列)	5	1,042,228,154.51	461,145,103.49
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		300,183,585.80	118,048,100.00
二、营业利润(亏损以“—”号填列)		810,543,028.83	336,295,910.36
加:营业外收入		727,719.65	1,000.00
减:营业外支出		1,340,466.81	2,046,211.24
其中:非流动资产处置损失		29,988.21	1,988,085.64
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		809,930,281.67	334,250,699.12
减:所得税费用		-1,807,846.24	-4,510,279.69
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		811,738,127.91	338,760,978.81
五、每股收益:			
(一)基本每股收益			
(二)稀释每股收益			
六、其他综合收益		-46,831,157.97	
七、综合收益总额		764,906,969.94	338,760,978.81

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:王丽平

合并现金流量表
2009年1—12月

编制单位：新湖中宝股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		8,407,654,197.23	2,819,540,506.52
收到的税费返还		3,899,335.07	4,660,674.04
收到其他与经营活动有关的现金	1	1,040,630,350.82	993,715,472.34
经营活动现金流入小计		9,452,183,883.12	3,817,916,652.90
购买商品、接受劳务支付的现金		5,194,122,097.02	3,695,878,892.18
支付给职工以及为职工支付的现金		123,762,641.12	100,903,056.91
支付的各项税费		587,778,455.49	787,674,093.06
支付其他与经营活动有关的现金	2	1,027,486,130.90	584,621,671.94
经营活动现金流出小计		6,933,149,324.53	5,169,077,714.09
经营活动产生的现金流量净额		2,519,034,558.59	-1,351,161,061.19
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		239,094,786.89	708,269,128.76
取得投资收益收到的现金		276,488,223.40	15,746,278.91
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		513,132.25	109,134.08
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			
投资活动现金流入小计		516,096,142.54	745,040,344.49
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		28,146,046.86	58,172,335.75
投资支付的现金		1,507,249,152.37	1,970,664,340.00
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		30,622,099.33	140,841,046.37
支付其他与投资活动有关的现金			888,000.00
投资活动现金流出小计		1,566,017,298.56	2,170,565,722.12
投资活动产生的现金流量净额		-1,049,921,156.02	-1,425,525,377.63
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		19,900,000.00	30,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		19,900,000.00	30,000,000.00
取得借款收到的现金		6,422,140,000.00	3,335,400,000.00
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	3	197,400,000.00	
筹资活动现金流入小计		6,639,440,000.00	4,751,400,000.00
偿还债务支付的现金		3,948,387,478.94	2,495,069,503.65
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		599,719,316.95	383,027,221.21
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		329,800,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	4	152,793,400.00	177,906,611.11
筹资活动现金流出小计		4,700,900,195.89	3,056,003,335.97
筹资活动产生的现金流量净额		1,938,539,804.11	1,695,396,664.03
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
		3,407,653,206.68	-1,081,289,774.79
加：期初现金及现金等价物余额		1,050,184,093.01	2,131,473,867.80
六、期末现金及现金等价物余额		4,457,837,299.69	1,050,184,093.01

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：王丽平

母公司现金流量表
2009年1—12月

编制单位: 新潮中宝股份有限公司

单位: 元 币种: 人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,474,866,085.18	279,357,081.00
收到的税费返还			73,621.22
收到其他与经营活动有关的现金		4,659,182,604.37	2,883,655,105.21
经营活动现金流入小计		6,134,048,689.55	3,163,085,807.43
购买商品、接受劳务支付的现金		1,817,031,553.02	278,125,213.21
支付给职工以及为职工支付的现金		9,973,744.04	5,477,456.86
支付的各项税费		4,643,838.35	7,795,432.48
支付其他与经营活动有关的现金		4,648,386,995.28	3,600,149,453.25
经营活动现金流出小计		6,480,036,130.69	3,891,547,555.80
经营活动产生的现金流量净额		-345,987,441.14	-728,461,748.37
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		107,939,726.03	447,718,100.00
取得投资收益收到的现金		812,474,010.15	602,257,916.09
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		62,500.00	
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		22,675,983.26	
投资活动现金流入小计		943,152,219.44	1,049,976,016.09
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		127,936.00	786,662.41
投资支付的现金		1,455,515,726.03	1,663,990,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		36,122,500.00	213,033,233.00
支付其他与投资活动有关的现金			888,000.00
投资活动现金流出小计		1,491,766,162.03	1,878,697,895.41
投资活动产生的现金流量净额		-548,613,942.59	-828,721,879.32
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		2,833,140,000.00	2,345,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		109,800,000.00	
筹资活动现金流入小计		2,942,940,000.00	2,345,000,000.00
偿还债务支付的现金		1,252,375,975.68	684,678,671.73
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		228,724,956.00	68,718,931.10
支付其他与筹资活动有关的现金			121,631,660.00
筹资活动现金流出小计		1,481,100,931.68	875,029,262.83
筹资活动产生的现金流量净额		1,461,839,068.32	1,469,970,737.17
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		567,237,684.59	-87,212,890.52
加: 期初现金及现金等价物余额		230,571,620.75	317,784,511.27
六、期末现金及现金等价物余额		797,809,305.34	230,571,620.75

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: 王丽平

合并所有者权益变动表

2009年1—12月

编制单位：新湖中宝股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险	未分配利润			其他
一、上年年末余额	2,821,850,115.00	842,435,939.98			134,967,660.24		1,513,724,170.20		585,041,934.51	5,898,019,819.93
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	2,821,850,115.00	842,435,939.98			134,967,660.24		1,513,724,170.20		585,041,934.51	5,898,019,819.93
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）	562,552,311.00	-719,342,001.37			81,173,812.79		1,068,996,443.37		-201,997,270.44	791,383,295.35
（一）净利润							1,150,170,256.16		76,059,711.14	1,226,229,967.30
（二）其他综合收益		-46,831,157.97								-46,831,157.97
上述（一）和（二）小计		-46,831,157.97					1,150,170,256.16		76,059,711.14	1,179,398,809.33
（三）所有者投入和减少资本	562,552,311.00	-672,510,843.40							-206,756,981.58	-316,715,513.98
1. 所有者投入资本	562,552,311.00	-562,552,311.00								
2. 股份支付计入所有者权益的金额		7,972,356.91								7,972,356.91
3. 其他		-117,930,889.31							-206,756,981.58	-324,687,870.89
（四）利润分配					81,173,812.79		-81,173,812.79		-71,300,000.00	-71,300,000.00
1. 提取盈余公积					81,173,812.79		-81,173,812.79			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配									-71,300,000.00	-71,300,000.00
4. 其他										
（五）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（六）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
四、本期期末余额	3,384,402,426.00	123,093,938.61			216,141,473.03		2,582,720,613.57		383,044,664.07	6,689,403,115.28

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：王丽平

合并所有者权益变动表

2009年1—12月

编制单位：新湖中宝股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险	未分配利润			其他
一、上年年末余额	1,763,656,322.00	1,423,146,029.04			86,284,853.87		402,801,929.22		185,490,485.55	3,861,379,619.68
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他		308,951,472.13			11,410,907.90		244,496,869.67		305,666,005.45	870,525,255.15
二、本年初余额	1,763,656,322.00	1,732,097,501.17			97,695,761.77		647,298,798.89		491,156,491.00	4,731,904,874.83
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）	1,058,193,793.00	-889,661,561.19			37,271,898.47		866,425,371.31		93,885,443.51	1,166,114,945.10
（一）净利润							1,099,815,852.56		42,494,055.64	1,142,309,908.20
（二）其他综合收益		-11,076,683.83								-11,076,683.83
上述（一）和（二）小计		-11,076,683.83					1,099,815,852.56		42,494,055.64	1,131,233,224.37
（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				37,271,898.47		-233,390,481.25		-124,850,000.00	-144,602,950.78
1. 提取盈余公积					37,271,898.47		-37,271,898.47			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配	176,365,632.00								-124,850,000.00	51,515,632.00
4. 其他							-196,118,582.78			-196,118,582.78
（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										
（六）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
四、本期期末余额	2,821,850,115.00	842,435,939.98			134,967,660.24		1,513,724,170.20		585,041,934.51	5,898,019,819.93

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：王丽平

母公司所有者权益变动表

2009年1—12月

编制单位：新湖中宝股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	2,821,850,115.00	753,966,024.74			57,029,794.59		174,079,242.53	3,806,925,176.86
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	2,821,850,115.00	753,966,024.74			57,029,794.59		174,079,242.53	3,806,925,176.86
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	562,552,311.00	-249,975,483.62			81,173,812.79		730,564,315.12	1,124,314,955.29
（一）净利润							811,738,127.91	811,738,127.91
（二）其他综合收益		-46,831,157.97						-46,831,157.97
上述（一）和（二）小计		-46,831,157.97					811,738,127.91	764,906,969.94
（三）所有者投入和减少资本	562,552,311.00	-203,144,325.65						359,407,985.35
1.所有者投入资本	562,552,311.00							562,552,311.00
2.股份支付计入所有者权益的金额		7,972,356.91						7,972,356.91
3.其他		-211,116,682.56						-211,116,682.56
（四）利润分配					81,173,812.79		-81,173,812.79	
1.提取盈余公积					81,173,812.79		-81,173,812.79	
2.提取一般风险准备								
3.对所有者（或股东）的分配								
4.其他								
（五）所有者权益内部结转								
1.资本公积转增资本（或股本）								
2.盈余公积转增资本（或股本）								
3.盈余公积弥补亏损								
4.其他								
（六）专项储备								
1.本期提取								
2.本期使用								
四、本期期末余额	3,384,402,426.00	503,990,541.12			138,203,607.38		904,643,557.65	4,931,240,132.15

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：王丽平

母公司所有者权益变动表

2009年1—12月

编制单位：新湖中宝股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,763,656,322.00	1,632,550,902.10			23,153,696.71		62,665,148.86	3,482,026,069.67
加：会计政策变更							2,647,795.52	2,647,795.52
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	1,763,656,322.00	1,632,550,902.10			23,153,696.71		65,312,944.38	3,484,673,865.19
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	1,058,193,793.00	-878,584,877.36			33,876,097.88		108,766,298.15	322,251,311.67
（一）净利润							338,760,978.81	338,760,978.81
（二）其他综合收益								
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. 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	-19,752,950.78
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								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
四、本期期末余额	2,821,850,115.00	753,966,024.74			57,029,794.59		174,079,242.53	3,806,925,176.86

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：王丽平

十二、备查文件目录

- 1、载有法定代表人、主管会计工作负责人（如设置总会计师，须为总会计师）、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
- 2、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。
- 3、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的原稿。

董事长：林俊波

新湖中宝股份有限公司

2010年2月11日

新湖中宝股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

金额单位：人民币元

一、公司基况

新湖中宝股份有限公司（以下简称公司或本公司）是于 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。经过拆细及历年的分红送股、转增、增资配股以及定向发行，截至 2008 年 12 月 31 日注册资本增加到人民币 282,185.0115 万元。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。

本期，根据本公司与浙江新湖创业投资股份有限公司（以下简称新湖创业）签订的吸收合并协议、合并双方股东大会决议以及中国证券监督管理委员会《关于核准新湖中宝股份有限公司吸收合并浙江新湖创业投资股份有限公司的批复》（证监许可[2009]682 号），本公司以新增 562,552,311 股股份吸收合并新湖创业。新增股份于 2009 年 8 月 28 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成股份登记，并于 2009 年 10 月 19 日完成工商变更登记。换股吸收合并后本公司变更后注册资本变更为人民币 3,384,402,426 元，每股面值 1 元，折股份总数 3,384,402,426 股。其中，有限售条件的流通股份：A 股 201,453,441 股；无限售条件的流通股份 A 股 3,182,948,985 股。

主要经营范围：实业投资，百货、针纺织品、五金交电、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，停车服务（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目）；许可经营项目：煤炭（《煤炭经营资格证》有效期至 2010 年 6 月 30 日）的销售。

控股子公司主营业务：房地产开发经营等。

二、公司主要会计政策和会计估计和前期差错

(一) 财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

(二) 遵循企业会计准则的声明

本公司执行财政部 2006 年 2 月公布的《企业会计准则》，本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了企业的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

(三) 会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(四) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理

1. 同一控制下企业合并的会计处理

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理

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

(六) 合并财务报表的编制方法

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合

并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

（七）现金及现金等价物的确定标准

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

（八）外币业务

对发生的外币业务，采用交易发生日的即期汇率折合人民币记账。对各种外币账户的外币期末余额、外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，除与购建符合资本化条件资产有关的专门借款本金及利息的汇兑差额外，其他汇兑差额计入当期损益；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；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，差额作为公允价值变动损益。

（九）金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

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

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

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

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

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；（2）与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；（3）不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数与初始确认金额扣除按照实际利率法摊销的累计摊销额后的余额两项金额之中的较高者进行后续计量。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确

认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。(2) 可供出售金融资产的公允价值变动计入资本公积；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入资本公积的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

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

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

4. 主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

5. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

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。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。

按摊余成本计量的金融资产，期末有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额确认减值损失。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，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。可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降且预期下降趋势属于非暂时性时，确认其减值损失，并将原直接计入所有者权益的公允价值累计损失一并转出计入减值损失。

(十) 应收款项

1. 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

确认标准	单项金额前五名或占应收款项账面余额 10%以上的款项
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；经单独测试未发生减值的，以账龄为信用风险特征根据账龄分析法计提坏账准备

2. 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确定依据和计提方法

信用风险特征组合的确定依据	单项金额不重大且账龄 3 年以上的应收款项
---------------	-----------------------

根据信用风险特征组合确定的计提方法

应收账款余额百分比法计提的比例 (%)	同单项金额重大的应收款项	其他应收款余额百分比法计提的比例 (%)	同单项金额重大的应收款项
---------------------	--------------	----------------------	--------------

3. 以账龄为信用风险特征的应收款项组合坏账准备的确认标准和计提方法

账龄分析法

账 龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年, 以下同)	4	4

1-2 年	8	8
2-3 年	20	20
3-5 年	50	50
5 年以上	100	100
计提坏账准备的说明	单独测试未发生减值的应收款项(包括单项金额重大和不重大的应收款项),以账龄为信用风险特征进行组合并结合现实的实际损失率确定各组合计提坏账准备的比例	
其他计提方法说明	对于合并报表范围内各公司之间的应收款项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	

(十一) 存货

1. 存货的分类

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

2. 发出存货的计价方法

(1) 发出材料、设备采用月末一次加权平均法或先进先出法。

(2) 项目开发时,开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

(3) 发出开发产品按建筑面积平均分摊法核算。

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

(5) 如果公共配套设施早于有关开发产品完工的,在公共配套设施完工决算后,按有关开发项目的实际开发成本分配计入有关开发项

目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

(2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

(十二) 长期股权投资

1. 初始投资成本的确定

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

(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和各项直接相关费用作为其初始投资成本。

(3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本（合同或协议约定价值不公允的除外）。

2. 后续计量及损益确认方法

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

3. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定，与被投资单位相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意的，认定为共同控制；对被投资单位的财

务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定的，认定为重大影响。

4. 减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，以成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，有客观证据表明其发生减值的，按照类似投资当时市场收益率对预计未来现金流量折现确定的现值低于其账面价值之间的差额，计提长期股权投资减值准备；其他投资的减值，按本附注二之资产减值所述方法计提长期股权投资减值准备。

（十三）投资性房地产

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、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。在资产负债表日有迹象表明投资性房地产发生减值的，按本附注二之资产减值所述方法计提投资性房地产减值准备。

（十四）固定资产

1. 确认条件

固定资产同时满足下列条件的予以确认：（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。与固定资产有关的后续支出，符合上述确认条件的，计入固定资产成本；不符合上述确认条件的，发生时计入当期损益。固定资产按

照成本进行初始计量。

2. 各类固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法。各类固定资产的使用寿命、估计残值率和年折旧率如下：

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

3. 减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按本附注二之资产减值所述方法计提固定资产减值准备。

（十五）在建工程

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

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

3. 资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按本附注二

之资产减值所述方法计提在建工程减值准备。

（十六）借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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

2. 借款费用资本化期间

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

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

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

3. 借款费用资本化金额

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

据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

(十七) 无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、采矿权、特许权、专利权及非专利技术，按成本进行初始计量。

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

项 目	摊销方法	摊销年限 (年)
土地使用权	按土地使用权许可使用年限 摊销	土地证使用年 限
特许权	按特许年限摊销	特许年限
采矿权	按产矿量与矿藏总储量的比 例摊销	
软件	按预计可使用年限摊销	5

使用寿命不确定的无形资产不摊销，公司在每个会计期间均对该无形资产的使用寿命进行复核。

3. 资产负债表日，检查无形资产预计给公司带来未来经济利益的能力，按本附注二之资产减值所述方法计提无形资产减值准备。

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

其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

(十八) 长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

(十九) 附回购条件的资产转让

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

(二十) 预计负债

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为公司承担的现实义务，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实义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

(二十一) 股份支付及权益工具

1. 股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2. 权益工具公允价值的确定方法

(1) 存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定；

(2) 不存在活跃市场的，采用估值技术确定，包括参考熟悉情况

并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

3. 确定可行权权益工具最佳估计数的依据

根据最新取得的可行权职工数变动等后续信息进行估计。

4. 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

(1) 以权益结算的股份支付

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

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

(2) 以现金结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在授予日按公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服

务的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按公司承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和相应的负债。

(3) 修改、终止股份支付计划

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

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

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

(二十二) 维修基金的核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

(二十三) 质量保证金的核算方法

施工单位应留置的质量保证金根据施工合同规定之金额，列入“应付账款”，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到期时，质量保证金余额退还给施工单位。

（二十四）收入

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。

物业管理在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

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. 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。

（二十五）政府补助

1. 政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补

助。

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

3. 与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿以前的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

（二十六）递延所得税资产/递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3. 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

（二十七）资产减值

1. 在资产负债表日判断资产[除存货、采用成本法核算的在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的长期股权投资、采用公允价值模式计量的投资性房地产、消耗性生物资产、建造合同形成的资产、递延所得税资产、融资租赁中出租人未担保余值和金融资产（不含长期股权投资）以外的资产]是否存在可能发生减值的迹象。有迹象表明一项资产可能发生减值的，以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组或资产组组合为基础确定其可收回金额。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，每年均进行减值测试。

2. 可收回金额根据单项资产、资产组或资产组组合的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

3. 单项资产的可收回金额低于其账面价值的，按单项资产的账面价值与可收回金额的差额计提相应的资产减值准备。资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的（总部资产和商誉分摊至某资产组或资产组组合的，该资产组或资产组组合的账面价值包括相关总部资产和商誉的分摊额），确认其相应的减值损失。减值损失金额先抵

减分摊至资产组或资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值；以上资产账面价值的抵减，作为各单项资产（包括商誉）的减值损失，计提各单项资产的减值准备。

4. 上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

三、税项

主要税种及税率

税 种	计 税 依 据	税 率
增值税	销售货物或提供应税劳务	17%、13%等
消费税	应纳税销售额	5%
营业税	应纳税营业额	5%、20%等
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	[注]
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除30%后余值的1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的12%计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%、5%等
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	1%、2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

[注]:《中华人民共和国土地增值税暂行条例》规定，房地产开发企业出售普通标准住宅增值额，未超过扣除项目金额之和20%的，免缴土地增值税；增值额超过20%的，按税法规定的税率，即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。根据国家税务总局国税发[2004]100号文和房地产项目开发所在地地方税务局的有关规定，从事房地产开发的控股子公司按照房地产销售收入和预收房款的一定比例（0.5%~3%，个别商铺按5%）计提和预缴土地增值税，待项目符合清算条件后向税务机关申请清算。

四、企业合并及合并财务报表

(一) 子公司情况

1. 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围
沈阳沈北金谷置业有限公司	全资	沈阳	房地产开发	2,000.00	房地产开发
天津新湖凯华投资有限公司	非全资	天津	房地产开发	3,000.00	房地产、土地开发产业、城市基础建设产业、环保产业投资及管理；房地产开发、商品销售
滨州新湖房地产开发有限公司	全资	滨州	房地产开发	3,000.00	房地产开发、建筑材料销售
新湖中宝(青岛)置业有限公司	全资	青岛	房地产开发	10,000.00	房地产开发、经营。
桐乡新湖升华置业有限公司	非全资	桐乡	房地产开发	19,261.00	房地产开发经营；物业管理、建筑装潢材料(除危险化学品和易制毒化学品)的销售；室内装潢
蓬莱金奥湾矿业有限公司	全资	山东	开矿、采矿	5,000.00	开矿、采矿
嘉兴市南湖国际教育投资有限公司	全资	嘉兴	教育产业的投资、开发	3,500.00	教育产业的投资、开发；教育培训、中介服务
嘉兴南湖国际实验中学	全资	嘉兴	普通中学	1,200.00	全日制普通初中中学
嘉兴市路桥建设开发有限公司	全资	嘉兴	道路、桥梁建设投资	500.00	道路、桥梁建设投资，建筑安装、路桥工程技术咨询、测量
上海众孚实业有限公司	全资	上海	实业投资	10,000.00	实业投资，对教育投资，系统内资产管理，国内贸易，计算机软、硬件的开发及销售，自营和代理各类商品和技术的进出口，园林绿化，咨询服务等
上海众孚燃料有限公司	全资	上海	煤炭经营	3,000.00	煤炭、煤制品、电子产品、通讯设备、机械设备、建筑装潢材料、橡塑制品、服装、服饰、工艺礼品批发、零售，计算机软件开发、销售，建筑装潢，建筑装潢设计，等等
杭州新湖明珠置业有限公司	非全资	杭州	房地产开	10,000.00	杭政储出(2008)28号地块

			发		的开发
天津静海县青蓝投资有限公司	非全资	天津	投资管理	1,000.00	对企业项目进行投资、管理； 土地整理。（国家有专营专项 规定的按专营专项规定办理）

(续上表)

子公司 全称	期末实际 出资额	实质上构成 对子公司净 投资的其他 项目余额	持股 比 例 (%)	表决权 比例 (%)	是否合 并报表
沈阳沈北金谷置业有限公司	20,000,000.00		100.00	100.00	是
天津新湖凯华投资有限公司	25,500,000.00		85.00	85.00	是
滨州新湖房地产开发有限公司	30,000,000.00		100.00	100.00	是
新湖中宝(青岛)置业有限公司	68,500,000.00		100.00	100.00	是
桐乡新湖升华置业有限公司	165,000,000.00		79.34	79.34	是
蓬莱金奥湾矿业有限公司	50,000,000.00		100.00	100.00	是
嘉兴市南湖国际教育投资有限公司	35,000,000.00		100.00	100.00	是
嘉兴南湖国际实验中学	12,000,000.00		100.00	100.00	是
嘉兴市路桥建设开发有限公司	12,016,926.00		100.00	100.00	是
上海众孚实业有限公司	100,000,000.00		100.00	100.00	是
上海众孚燃料有限公司	30,000,000.00		100.00	100.00	是
杭州新湖明珠置业有限公司	70,000,000.00		70.00	70.00	是
天津静海县青蓝投资有限公司	5,100,000.00		51.00	51.00	是

(续上表)

子公司 全称	少数股东 权益	少数股东权 益中用于冲 减少数股东 损益的金额	从母公司所有者权益中冲 减子公司少数股东分担的 本期亏损超过少数股东在 该子公司期初所有者权益 中所享有份额后的余额
沈阳沈北金谷置业有限公司			
天津新湖凯华投资有限公司	3,123,616.75		
滨州新湖房地产开发有限公司			
新湖中宝(青岛)置业有限公司			

桐乡新湖升华置业有限公司	43,948,368.97		
蓬莱金奥湾矿业有限公司			
嘉兴市南湖国际教育投资有限公司			
嘉兴南湖国际实验中学			
嘉兴市路桥建设开发有限公司			
上海众孚实业有限公司			
上海众孚燃料有限公司			
杭州新湖明珠置业有限公司	29,175,401.62		
天津静海区青蓝投资有限公司	4,896,268.99		

2. 同一控制下企业合并取得的子公司

子公司 全称	子公司 类型	注册 地	业务 性质	注册资 本（万 元）	经营 范围
沈阳新湖房地产开发有限公司	全资	沈阳	房地产开发	27,000.00	房地产开发
泰安新湖房地产开发有限公司	全资	泰安	房地产开发	8,000.00	房地产开发、经营 (取得资质证书后方可从事经营活动)； 房地产信息咨询；批 发、零售:建材(未 取得专项许可的除 外)
淮安新湖房地产开发有限公司	非全资	淮安	房地产开发	2,000.00	房地产开发经营；建 筑材料、装潢材料销 售。(经营范围中涉 及国家专项审批规 定的需办理审批后 方可经营)
镇江新湖置业有限公司	全资	镇江	房地产开发	21,580.00	房地产开发、销售
江苏新湖宝华置业有限公司	全资	句容	房地产开发	30,000.00	房地产开发经营
苏州新湖置业有限公司	全资	吴江	房地产开发	30,000.00	房地产开发、物业管 理、房地产中介；销 售建材、机械设备、 卫生洁具
蚌埠新湖置业有限公司	全资	蚌埠	房地产开发	10,000.00	房地产开发经营(凭 资质证)；房地产咨 询服务；物业管理； 建筑及装饰材料的

					销售
芜湖长江长置业有限公司	全资	芜湖	房地产开发	3,000.00	房地产开发经营
上海中瀚置业有限公司	全资	上海	房地产开发	6,106.51	房地产开发等
浙江新湖房地产集团有限公司	全资	杭州	房地产开发	25,000.00	房地产开发经营
杭州新湖房地产开发有限公司	全资	杭州	房地产开发	2,000.00	杭政储出(2000)17号(拱西R-15)地块的开发、经营,物业管理,室内美术装饰;批发、零售:建筑材料、装饰材料等
杭州新湖美丽洲置业有限公司	全资	杭州	房地产开发	35,000.00	房地产开发、经营
嘉兴新湖房地产开发有限公司	全资	嘉兴	房地产开发	2,000.00	对现位于嘉兴精毛纺厂厂区地块从事房地产开发与经营(凭资质证书经营)
嘉善新湖房地产开发有限公司	全资	嘉善	房地产开发	4,000.00	房地产开发、物业管理、建筑装潢材料销售、室内装潢
衢州新湖房地产开发有限公司	全资	衢州	房地产开发	28,000.00	房地产开发、经营;建筑材料、装潢材料的销售
瑞安外滩房地产开发有限公司	全资	瑞安	房地产开发	3,000.00	开发房地产开发(二级)、建筑材料销售
九江新湖远洲置业有限公司	非全资	九江	房地产开发	10,000.00	房地产经营开发
杭州兴和投资发展有限公司	全资	杭州	实业投资	8,000.00	实业投资,批发、零售:建筑材料,金属材料等
衢州新湖物业管理有限公司	非全资	衢州	物业管理	50.00	物业管理
淮安新湖物业管理有限公司	非全资	淮安	物业管理	50.00	物业管理
沈阳新湖物业管理有限公司	非全资	沈阳	物业管理	300.00	物业管理、家政服务、房产信息服务;健身服务
上海新湖房地产开发有限公司	非全资	上海	房地产开发	8,000.00	房地产开发
绍兴市创业资产管理有限公司	全资	绍兴	资产经营	1,570.00	企业资产经营
绍兴百大房地产有限责任公司	全资	绍兴	房地产开发	500.00	房地产开发
绍兴市红太阳物业管理有限公司	全资	绍兴	物业管理	50.00	物业管理
绍兴市百大宾馆有限公司	全资	绍兴	住宿及餐饮	50.00	住宿及餐饮
温州新湖房地产开发有限公司	非全资	温州	房地产业	5,000.00	房地产开发
温州新湖营销策划管理有限公司	非全资	温州	物业管理	50.00	物业管理

(续上表)

子公司 全称	期末实际 出资额	实质上构成 对子公司净 投资的其他 项目余额	持股比 例(%)	表决 权 比例 (%)	是否 合并 报表
沈阳新湖房地产开发有限公司	275,099,791.26		100.00	100.00	是
泰安新湖房地产开发有限公司	79,996,115.00		100.00	100.00	是
淮安新湖房地产开发有限公司	11,000,000.00		55.00	55.00	是
镇江新湖置业有限公司	215,800,000.00		100.00	100.00	是
江苏新湖宝华置业有限公司	295,959,508.06		100.00	100.00	是
苏州新湖置业有限公司	327,281,310.27		100.00	100.00	是
蚌埠新湖置业有限公司	99,299,993.39		100.00	100.00	是
芜湖长江长置业有限公司	103,026,096.76		100.00	100.00	是
上海中瀚置业有限公司	256,676,000.00		100.00	100.00	是
浙江新湖房地产集团有限公司	270,792,733.83		100.00	100.00	是
杭州新湖房地产开发有限公司	20,000,000.00		100.00	100.00	是
杭州新湖美丽洲置业有限公司	422,007,907.98		100.00	100.00	是
嘉兴新湖房地产开发有限公司	10,117,225.02		100.00	100.00	是
嘉善新湖房地产开发有限公司	33,879,264.33		100.00	100.00	是
衢州新湖房地产开发有限公司	266,902,398.95		100.00[注 1]	100.00	是
瑞安外滩房地产开发有限公司	38,676,763.34		100.00	100.00	是
九江新湖远洲置业有限公司	86,556,921.45		70.00	70.00	是
杭州兴和投资发展有限公司	220,679,422.11		100.00	100.00	是
衢州新湖物业管理有限公司	400,000.00		80.00	80.00	是
淮安新湖物业管理有限公司	450,000.00		90.00	90.00	是
沈阳新湖物业管理有限公司	2,900,000.00		96.67	96.67	是
上海新湖房地产开发有限公司	76,000,000.00		95.00[注 0]	95.00	是
绍兴市创业资产管理有限公司	15,700,000.00		100.00[注 0]	100.00	是
绍兴百大房地产有限责任公司	5,000,000.00		100.00[注 1]	100.00	是
绍兴市红太阳物业管理有限公司	500,000.00		100.00	100.00	是
绍兴市百大宾馆有限公司	500,000.00		100.00[注 1]	100.00	是
温州新湖房地产开发有限公司	49,750,000.00		99.50[注 0]	99.50	是

温州新湖营销策划管理有限公司	497,500.00		99.50[注]	99.50	是
----------------	------------	--	----------	-------	---

(续上表)

子公司 全称	少数股东 权益	少数股东权 益中用于冲 减少数股东 损益的金额	从母公司所有者权益中冲 减子公司少数股东分担的 本期亏损超过少数股东在 该子公司期初所有者权益 中所享有份额后的余额
沈阳新湖房地产开发有限公司			
泰安新湖房地产开发有限公司			
淮安新湖房地产开发有限公司	14,108,932.77		
镇江新湖置业有限公司			
江苏新湖宝华置业有限公司			
苏州新湖置业有限公司			
蚌埠新湖置业有限公司			
芜湖长江长置业有限公司			
上海中瀚置业有限公司			
浙江新湖房地产集团有限公司			
杭州新湖房地产开发有限公司			
杭州新湖美丽洲置业有限公司			
嘉兴新湖房地产开发有限公司			
嘉善新湖房地产开发有限公司			
衢州新湖房地产开发有限公司			
瑞安外滩房地产开发有限公司			
九江新湖远洲置业有限公司	56,564,893.38		
杭州兴和投资发展有限公司			
衢州新湖物业管理有限公司			44,400.01
淮安新湖物业管理有限公司	3,088.59		

沈阳新湖物业管理有限公司	14,152.66		
上海新湖房地产开发有限公司	53,733,908.65		
绍兴市创业资产管理有限公司			
绍兴百大房地产有限责任公司			
绍兴市红太阳物业管理有限公司			
绍兴市百大宾馆有限公司			
温州新湖房地产开发有限公司	329,572.52		
温州新湖营销策划管理有限公司			-1,310.30

[注 1]：由本公司直接持有该公司 89.29%的股权，全资子公司浙江新湖房地产集团有限公司持有 10.71%的股权，故本公司合计持有该公司 100%的股权。

[注 2]：本公司直接持有该公司 50%股权，本公司持股 100%的杭州兴和投资发展有限公司持有 45%股权，故本公司合计持有该公司 95%的股权。

[注 3]：本公司直接持有该公司 95.54%股权，本公司持股 100%的绍兴百大房地产有限责任公司持有该公司 4.46%股权，故本公司合计持有该公司 100%的股权。

[注 4]：本公司直接持有该公司 90%股权，全资子公司浙江新湖房地产集团有限公司持有 10%的股权，故本公司合计持有该公司 100%的股权。

[注 5]：本公司直接持有该公司 10%股权，本公司持股 100%的绍兴市创业资产管理有限公司持有该公司 90.00%股权，故本公司持有该公司 100%的股权。

[注 6]：本公司直接持有该公司 90%股权，本公司持股 95%的上海新湖房地产开发有限公司持有该公司 10.00%股权，故本公司持有该公司 99.50%的股权。

[注 7]：本公司持股 99.50%的温州新湖房地产开发有限公司持有该公司 100%股权，故本公司持有该公司 99.50%的股权。

3. 非同一控制下企业合并取得的子公司

子公司 全称	子公 司 类型	注册 地	业务 性质	注册 资本（万 元）	经营 范围
浙江允升投资集团有限公司	全资	嘉兴	实业投资	42,892.80	高等公路建设,城市基础设施建设等
杭州大清谷旅游开发有限公司	非全资	杭州	旅游服务	503.00	旅游服务;农业生态观光,休闲体育,中餐,照相,茶
嘉兴新国浩商贸有限公司	全资	嘉兴	娱乐服务	4,660.00	歌舞厅、餐饮、保龄球、桑拿浴等服务
嘉兴钻石王朝娱乐有限公司	非全资	嘉兴	娱乐服务	1,000.00	歌舞、KTV、卡拉 OK 娱乐、食品饮料
新湖期货有限公司	非全资	杭州	商品、金融期货经纪	13,500.00	国内商品期货代理、期货咨询、培训
浙江新兰得置业有限公司	全资	杭州	房地产开发	20,408.00	房地产开发、经营
上海新湖明珠置业有限公司	非全资	上海	房地产开发	10,678.00	房地产开发
丰宁承龙矿业有限公司	非全资	丰宁	矿产品勘查、购销	1,200.00	矿产品资源勘查（金、银、钼）[勘查证有效期至 2010 年 9 月 15 日];矿产品购销;五金配件、建材购销
浙江澳辰地产发展有限公司	非全资	兰溪	房地产开发	10,000.00	房地产开发、经营、室内外装饰、装潢

(续上表)

子公司 全称	期末实际 出资额	实质上构成对子 公司净投资的其 他项目余额	持股比 例(%)	表决权 比例(%)	是否合 并报表
-----------	-------------	-----------------------------	-------------	--------------	------------

浙江允升投资集团有限公司	513,649,266.45		100.00	100.00	是
杭州大清谷旅游开发有限公司	14,986,939.32		90.00	90.00	是
嘉兴新国浩商贸有限公司	29,196,913.64		100.00	100.00	是
嘉兴钻石王朝娱乐有限公司	8,000,000.00		80.00	80.00	是
新湖期货有限公司	116,500,000.00		86.11[注]	86.11	是
浙江新兰得置业有限公司	239,080,000.00		100.00	100.00	是
上海新湖明珠置业有限公司有限公司	112,876,500.00		70.00	70.00	是
丰宁承龙矿业有限公司	1,300,000,000.00		80.00	80.00	是
浙江澳辰地产发展有限公司	81,662,500.00		51.00	51.00	是

(续上表)

子公司全称	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益中冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
浙江允升投资集团有限公司			
杭州大清谷旅游开发有限公司			-133,945.20
嘉兴新国浩商贸有限公司			
嘉兴钻石王朝娱乐有限公司	1,441,978.23		
新湖期货有限公司	23,732,336.52		
浙江新兰得置业有限公司			
上海新湖明珠置业有限公司有限公司	43,686,978.16		
丰宁承龙矿业有限公司	31,785,631.33		
浙江澳辰地产发展有限公司	76,499,534.93		

[注]：本公司直接持有该公司 34.26%股权，本公司持股 100%的杭州兴和投资发展有限公司和上海众孚实业有限公司分别持有其 30%和

21.85%的股权，故本公司持有该公司 86.11%的股权。

4. 母公司拥有半数以上表决权但未能对其形成控制的，未形成控制的原因说明

根据二级子公司嘉兴市南湖国际教育投资有限公司 2001 年与嘉兴市秀城区、秀洲区人民政府签署的办学特许经营权协议，该公司从 2002 年开始接管了三所学校：嘉兴市南湖国际实验小学、嘉兴市高级中学及嘉兴市秀洲现代实验学校。协议约定特许经营期内由嘉兴市南湖国际教育投资有限公司负责学校的经营，并享有收益。但因对学校的控制仅基于合同而不是所有权份额，故未将二级子公司嘉兴市南湖国际教育投资有限公司所属的嘉兴市南湖国际实验小学、嘉兴市高级中学及嘉兴市秀洲现代实验学校纳入合并报表范围。

(二) 合并范围发生变更的说明

1. 报告期新纳入合并财务报表范围的子公司

(1) 因直接设立或投资等方式而增加子公司的情况说明

本期公司与天津凯华奎恩房地产开发有限公司共同出资设立天津静海县青蓝投资有限公司，于 2009 年 6 月 26 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 120223000037273 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。

(2) 因同一控制下企业合并而增加子公司的情况说明

根据 2008 年 12 月 9 日召开的本公司第六届三十七次董事会决议并经 2009 年 1 月 5 日本公司 2009 年第一次临时股东大会决议通过，以及本公司与浙江新潮创业投资股份有限公司（以下简称新潮创业）签订的吸收合并协议，本公司通过换股方式吸收合并新潮创业，本公司为吸收合并方，新潮创业为被吸收合并方。实施的换股吸收合并中，本公司、新潮创业的换股价格以本公司董事会审议本次吸收合并事项之决议公告日前 20 个交易日的交易均价确定为 3.85 元/股和 7.11 元/股，实施换股时新潮创业全体股东所持有的新潮创业股份按照 1:1.85 换股比例转换为新潮中宝公司股份，本公司相应增发 562,552,311 股股份。吸收合并完成后，本公司作为存续企业，新潮创业的资产、负债、业务和人员全部进入新潮中宝公司，新潮创业注销法人资格。该吸收合并事项于 2009 年 7 月 23 日经中国证券监督管理委员会证监许可（2009）682 号文核准。

由于本公司与新湖创业均受浙江新湖集团股份有限公司（以下简称新湖集团）的控制且该项控制并非暂时的，故该项合并为同一控制下企业吸收合并。该次吸收合并新增 562,552,311 股股份已于 2009 年 8 月 28 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成股份登记，并于 2009 年 9 月 1 日完成与新湖创业资产、负债的交割（本公司于 2009 年 10 月 19 日完成工商变更登记）。其中：交割的资产中原新湖创业拥有的子公司如下：

子公司全称	新湖创业持股比例 (%)	新湖创业表决权比例 (%)
上海新湖房地产开发有限公司	50.00	50.00
绍兴市创业资产管理有限公司	99.55	99.55
绍兴百大房地产有限责任公司	90.00	90.00
绍兴市红太阳物业管理有限公司	100.00	100.00
绍兴市百大宾馆有限公司	99.60	99.60
温州新湖房地产开发有限公司	95.00	95.00
温州新湖营销策划管理有限公司	95.00	95.00

本公司于 2009 年 9 月 1 日起拥有该等公司所有资产的实质控制权（截至 2009 年 12 月 31 日，该等公司均已完成股东变更的工商登记手续），故将该日确定为合并日，将上述公司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。

(3) 因非同一控制下企业合并而增加子公司的情况说明

本公司于 2008 年 3 月与杭州市居住区发展中心有限公司签订《股权转让协议》，本公司以 8,880 万元受让杭州市居住区发展中心有限公司持有的浙江澳辰地产发展有限公司 51% 的国有股权，双方分别于 2008 年 9 月 9 日和 2009 年 3 月 27 日签订《股权转让补充协议》和《股权转让损益清算协议》，股权受让款由 8,880 万元调整为 8,166.25 万元。本公司已于 2008 年预付上述股权转让款 5,064 万元。2009 年 4 月 7 日本公司与杭州市居住区发展中心有限公司办理了相关财产权交割手续（该公司于 2009 年 4 月 1 日办妥工商变更登记），并于 2009 年 4 月 28 日支付剩余款项 3,102.25 万元，本公司已拥有该公司的实质控制权。为便于核算，将 2009 年 3 月 30 日确定为购买日，自 2009 年 4 月 1 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) 本期黄山市新湖房地产开发有限责任公司由于开发项目已结束, 2009年7月27日, 该公司股东会决议公司解散。该公司于2009年12月14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。

(2) 本期瑞安外滩物业管理有限公司由于经营长期亏损, 2009年4月30日, 该公司股东会决议公司解散。该公司于2009年7月13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。

(3) 本期辽宁中宝太平洋经贸有限责任公司由于已不再经营, 多年未参加年检, 实际已被吊销营业执照, 本期公司已核销对其的投资。故该公司本期不再纳入合并财务报表范围。

(三) 本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

1. 本期新纳入合并范围的子公司

名称	期末净资产	合并日至期末净利润
天津静海县青蓝投资有限公司	9,992,385.70	-7,614.30
浙江澳辰地产发展有限公司	82,831,783.18	-4,001,049.17
上海新湖房地产开发有限公司	1,074,678,172.92	231,391,153.31
绍兴市创业资产管理有限公司	11,571,905.09	434,836.32
绍兴百大房地产有限责任公司	1,992,851.72	853,700.39
绍兴市红太阳物业管理有限公司	518,698.32	40,101.74
绍兴市百大宾馆有限公司	826,249.93	-12,751.77
温州新湖房地产开发有限公司	111,947,046.47	58,830,516.41
温州新湖营销策划管理有限公司	-262,059.42	-17,598.57

2. 本期不再纳入合并范围的子公司

名称	处置日净资产	期初至处置日净利润
黄山市新湖房地产开发有限责任公司	26,535,253.55	-1,568,575.68
瑞安外滩物业管理有限公司	199,779.41	
辽宁中宝太平洋经贸有限责任公司		-512.44

(四) 本期发生的同一控制下企业合并

被合并方	属于同一控制下企业合并的判断依据	同一控制的实际控制人	合并当期期初至合并日的收入	合并当期期初至合并日的净利润	合并当期期初至合并日的经营活动现金流量
上海新湖房地产开发有限公司	同受新湖集团(黄伟)最终控制且该	新湖集团(黄伟)			

	项控制非暂时		499,093,736.00	262,126,831.69	443,629,095.45
绍兴市创业资产管理 有限公司	同受新湖集团(黄 伟)最终控制且该 项控制非暂时	新湖集团(黄伟)		-237,174.66	124,687.01
绍兴百大房地产有限 责任公司	同受新湖集团(黄 伟)最终控制且该 项控制非暂时	新湖集团(黄伟)	2,071,415.73	-969,793.15	441,758.31
绍兴市红太阳物业管 理有限公司	同受新湖集团(黄 伟)最终控制且该 项控制非暂时	新湖集团(黄伟)	1,457,246.89	-122,097.54	82,565.69
绍兴市百大宾馆有限 公司	同受新湖集团(黄 伟)最终控制且该 项控制非暂时	新湖集团(黄伟)	513,805.00	13,568.92	-697,637.92
温州新湖房地产开发 有限公司	同受新湖集团(黄 伟)最终控制且该 项控制非暂时	新湖集团(黄伟)		-2,888,339.84	76,083,433.07
温州新湖营销策划管 理有限公司	同受新湖集团(黄 伟)最终控制且该 项控制非暂时	新湖集团(黄伟)	303,943.24	230,009.63	226,846.35

(五) 本期发生的非同一控制下企业合并

被合并方	商誉金额	商誉计算方法
浙江澳辰地产发展有 限公司	无	合并成本 8,166.25 万元与该公司合并 日可辨认净资产公允价值不存在差额。

(六) 本期发生的吸收合并

如本附注四(二)1(2)因同一控制下企业合并而增加子公司的情况说明所述,本期同一控制下吸收合并新湖创业:

类 型	并入日的主要资产		并入日的主要负债	
	项目	金额	项目	金额
同一控制下吸收 合并	流动资产:		流动负债:	
	货币资金	22,675,983.26	短期借款	225,000,000.00
	应收账款	120,000.00	应付账款	849,720.89

	预付款项	186,120.94	预收款项	535,308.35
	应收股利	5,000,000.00	应付职工薪酬	842,298.43
	其他应收款	36,687,416.69	应交税费	-62,449.15
	流动资产合计	64,669,520.89	应付利息	1,221,336.25
	非流动资产：		应付股利	381,122.85
	长期股权投资	658,865,993.31	其他应付款	180,516,152.03
	投资性房地产	35,689,230.62	其他流动负债	950,000.00
	固定资产	2,437,289.93	流动负债合计	410,233,489.65
	无形资产	7,083.34		
	非流动资产合计	696,999,597.20		
	资产总计	761,669,118.09	负债合计	410,233,489.65

五、合并财务报表项目注释

说明：如本附注四(二)1(2)因同一控制下企业合并而增加子公司的情况说明所述，本期同一控制下吸收合并新潮创业，按照《企业会计准则第20号——企业合并》的规定须调整比较财务报表，本期财务报表各项目期初数均为按此规定调整后数据。

(一) 合并资产负债表项目注释

1. 货币资金

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
-----	-----	-----

库存现金	1,536,913.23	1,133,762.80
银行存款	4,308,988,899.14	882,021,897.38
其他货币资金	1,303,310,414.34	953,449,955.48
合计	5,613,836,226.71	1,836,605,615.66

(2) 其他货币资金主要为保证金、质押的定期存款。截至 2009 年 12 月 31 日，质押的定期存款余额 352,700,000.00 元、银行承兑汇票保证金余额 86,000,000.00 元、期货客户保证金余额 774,571,735.30 元、按揭担保保证金余额 75,664,707.97 元。

2. 交易性金融资产

(1) 明细情况

项目	期末数	期初数
交易性权益工具投资	7,694,289.03	7,580,737.75
合计	7,694,289.03	7,580,737.75

(2) 期末交易性金融资产变现未受到重大限制。

3. 应收票据

种类	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	2,000,000.00		2,000,000.00			
合计	2,000,000.00		2,000,000.00			

4. 应收账款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)

单项金额重大	21,773,489.66	51.21	1,683,576.23	36.29	29,532,437.24	55.15	13,351,553.94	81.29
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大	4,196,189.28	9.87	2,181,725.14	47.03	2,361,583.01	4.41	1,603,285.53	9.76
其他不重大	16,548,521.24	38.92	773,586.20	16.68	21,656,480.80	40.44	1,469,832.97	8.95
合计	42,518,200.18	100.00	4,638,887.57	100.00	53,550,501.05	100.00	16,424,672.44	100.00

2) 账龄明细情况

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内	21,336,462.77	50.18	852,949.85	32,789,001.87	61.23	1,310,631.08
1-2年	14,940,808.64	35.14	1,195,264.68	2,166,707.09	4.05	173,336.57
2-3年	2,044,739.49	4.81	408,947.90	3,505,961.26	6.55	660,003.04
3-5年	4,026,928.30	9.47	2,012,464.16	14,496,380.28	27.07	13,688,251.2
5年以上	169,260.98	0.40	169,260.98	592,450.55	1.10	592,450.55
合计	42,518,200.18	100.00	4,638,887.57	53,550,501.05	100.00	16,424,672.44

(2) 期末坏账准备补充说明

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款系指单项金额不重大且账龄3年以上的应收账款，其坏账准备计提情况详见账龄明细情况。

(3) 本期实际核销的应收账款情况

1) 明细情况

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
上海戴梦得苏捷仕钻石有限公司	货款	4,321,622.32	无法收回	否
J B Jewelry(HK)	货款	8,280,000.00	无法收回	否
其他	货款	156,953.83	无法收回	否
小计		12,758,576.15		

2) 应收账款核销说明

上述款项账龄较长，多次追缴未能收回，本期经总裁办公会议决议将其核销。

(4) 应收账款金额前5名情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占应收账款余额的比例(%)
高新张铜股份有限公司	非关联方	6,005,849.66	1-3年	14.13
刘先生	非关联方	4,878,692.00	1-2年	11.47
张先生	非关联方	3,978,948.00	1-2年	9.36
黄先生	非关联方	3,570,000.00	1年以内	8.40
姜先生	非关联方	3,340,000.00	1年以内	7.86

小 计		21,773,489.66		51.22
-----	--	---------------	--	-------

(5) 期末应收账款中无应收关联方账款。

(6) 期末应收账款中无用于担保的款项。

5. 预付款项

(1) 账龄分析

账龄列示

账龄	期末数				期初数			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1年以内	685,212,907.00	75.09		685,212,907.00	662,909,311.00	75.42		662,909,311.00
1-2年	99,773,637.04	10.93		99,773,637.04	53,668,517.13	6.11		53,668,517.13
2-3年	45,072,120.24	4.94		45,072,120.24	65,002,216.83	7.39		65,002,216.83
3-5年	68,805,632.27	7.54		68,805,632.27	97,124,095.78	11.05		97,124,095.78
5年以上	13,666,870.84	1.50		13,666,870.84	298,541.80	0.03		298,541.80
合计	912,531,167.39	100.00		912,531,167.39	879,002,682.54	100.00		879,002,682.54

(2) 预付款项金额前5名情况

单位名称	与本公司关系	期末数	账龄	未结算原因
江西省九江市财政局	非关联方	260,558,741.50	1年以内	预付土地款
浙江湖州经济开发区管理委员会	非关联方	100,000,000.00	1年以内	认购土地定金
天津静海经济开发区管理委员会	非关联方	100,000,000.00	1年以内	预付土地款
吉林银行	非关联方	99,998,300.00	1年以内	股份认购款
上海市闸北区青12动迁基地指挥部	非关联方	40,660,000.00	3-5年	动迁安置款,工程未结束
小 计		601,217,041.50		

(3) 无预付持有公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位款项。

(4) 账龄1年以上且金额重大的预付款项未及时结算的原因说明

单位名称	期末数	未结算原因
上海市闸北区青12动迁基地指挥部	40,660,000.00	动迁安置款,工程未结束
小 计	40,660,000.00	

6. 其他应收款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备

	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大	59,546,279.92	42.12	3,641,896.78	16.38	88,608,676.38	38.50	30,808,676.38	50.59
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大	19,883,236.89	14.06	12,298,052.90	55.32	21,260,888.00	9.24	19,624,877.61	32.22
其他不重大	61,952,808.55	43.82	6,290,423.17	28.30	120,262,478.05	52.26	10,466,858.66	17.19
合计	141,382,325.36	100.00	22,230,372.85	100.00	230,132,042.43	100.00	60,900,412.65	100.00

2) 账龄明细情况

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	69,239,746.07	48.97	3,727,575.08	109,931,366.20	47.77	4,392,999.65
1-2 年	40,513,071.87	28.66	3,246,765.78	41,155,088.67	17.88	6,762,153.28
2-3 年	10,955,654.29	7.75	2,167,362.85	14,985,036.75	6.51	2,996,735.13
3-5 年	15,114,391.31	10.69	7,529,207.32	44,758,982.56	19.45	27,446,956.34
5 年以上	5,559,461.82	3.93	5,559,461.82	19,301,568.25	8.39	19,301,568.25
合计	141,382,325.36	100.00	22,230,372.85	230,132,042.43	100.00	60,900,412.65

(2) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款系指单项金额不重大且账龄 3 年以上的其他应收款，其坏账准备计提情况详见账龄明细情况。

(3) 本期实际核销的其他应收款情况

1) 明细情况

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
中宝银楼有限责任公司	清算安置支出	13,608,676.38	无法收回	否
沈阳太平洋实业有限公司	预付股权款	4,290,000.00	无法收回	否
辽宁抚顺萨尔浒旅游度假区管理委员会	受让的债权款	6,412,478.00	无法收回	否
其他	往来款	4,425,257.08	无法收回	否
小计		28,736,411.46		

2) 上述款项账龄较长，多次追缴未能收回，本期经公司总裁办公会议决议将其核销。

(4) 期末，无应收持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

(5) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例 (%)	款项性质或内容
远洲集团有限公司	非关联方	31,020,000.00	1 年以内	21.94	预分红款
九江市公积金管理中心	非关联方	9,265,263.68	1 年以内	6.55	保证金
杭州奥兰多置业有限公司	非关联方	8,790,616.24	1-2 年	6.22	借款
苏州市住房置业担保有限公司吴江分公司	非关联方	6,470,400.00	1 年以内	4.58	保证金

兰溪市财政局	非关联方	4,000,000.00	1-2年	2.83	开工保证金
小计		59,546,279.92		42.12	

(6) 其他应收关联方款项

单位名称	与本公司关系	账面余额	占其他应收款余额的比例(%)
上海新湖物业管理有限责任公司	联营企业	2,949,092.66	2.09
嘉兴市秀洲现代实验学校	BOT 特许经营学校	1,402,085.00	0.99
内蒙古合和置业有限公司	联营企业	22,400.00	0.02
嘉兴新湖物业管理有限责任公司	联营企业	300,000.00	0.21
小计		4,673,577.66	3.31

7. 存货

(1) 明细情况

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	3,079,969.69		3,079,969.69	326,142.17		326,142.17
开发成本	8,660,771,460.32		8,660,771,460.32	7,428,987,956.83		7,428,987,956.83
库存商品	38,664,129.27	24,862,348.14	13,801,781.13	29,740,727.79	16,708,970.00	13,031,757.79
开发产品	1,436,322,886.00	2,063,328.01	1,434,259,557.99	1,703,870,217.56	5,661,521.04	1,698,208,696.52
出租开发产品	80,612,231.82		80,612,231.82	76,160,860.53		76,160,860.53
低值易耗品	1,303,097.44		1,303,097.44	1,166,004.99		1,166,004.99
合计	10,220,753,774.54	26,925,676.15	10,193,828,098.39	9,240,251,909.87	22,370,491.04	9,217,881,418.83

(2) 存货跌价准备

1) 明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少		期末数
			转回	转销	
库存商品	16,708,970.00	8,281,710.29		128,332.15	24,862,348.14
开发产品	5,661,521.04		2,828,790.12	769,402.91	2,063,328.01
小计	22,370,491.04	8,281,710.29	2,828,790.12	897,735.06	26,925,676.15

2) 本期计提、转回存货跌价准备的依据、原因及本期转回金额占该项存货期末余额的比例说明

项目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转回金额占该项存货期末余额的比例(%)
库存商品	可变现净值		
开发产品	可变现净值	销售价格回升	0.20

(3) 其他说明

1) 期末存货余额中含资本化金额 82,129.11 万元。

2) 期末存货中已有 332,042.55 万元用于担保。

3) 存货——开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	期初数	期末数
沈阳·北国之春	2005年7月	2011年11月	237,400	537,795,472.07	528,279,846.02
沈阳·香格里拉	[注]	[注]	48,000	163,257,230.10	253,542,195.08
天津·香格里拉	2009年	2012年	22,678	125,851,435.00	156,425,388.90
滨洲·新湖玫瑰园	2009年8月	2011年5月	17,000	35,898,833.65	45,507,317.79
泰安·新湖绿园	2009年	2010年	30,000	55,908,235.07	71,942,330.97
淮安·翔宇花园	2003年12月	已竣工	37,000	25,850,265.91	
镇江·涌金花园	[注]	[注]	220,000	204,593,480.00	205,248,807.95
南京·仙林翠谷	2006年5月	2013年10月	56,021	128,634,535.26	179,272,806.60
苏州·明珠城	2006年8月	2014年12月	640,000	1,556,651,694.74	1,557,286,444.12
蚌埠·山水华庭三期	2007年7月	已竣工	13,488	96,345,285.07	
芜湖·长江长现代城	2004年	2011年12月	120,000	329,476,419.90	297,164,019.65
上海·新湖景城	[注]	[注]	469,100	574,502,901.46	644,398,281.29
瑞安·金座银座	[注]	[注]	16,900	79,211,921.07	79,315,394.24
杭州·新湖明珠	[注]	[注]	201,990	517,668,734.00	964,846,269.52
杭州·香格里拉	2004年9月	2011年	163,000	606,733,203.75	828,476,271.88
桐乡·香格里拉	2007年8月	2011年12月	57,083	348,645,750.18	242,165,374.88
衢州·新湖景城	2004年	2012年	72,000	398,350,282.55	412,153,235.01
瑞安新湖绿都北苑一、二标段	2007年	2010年5月	28,300	45,742,893.52	104,759,907.90
九江·柴桑春天	2005年10月	2012年12月	200,000	428,021,664.53	463,143,141.43
新湖·果岭	2007年	2012年	157,000	466,763,399.13	544,388,117.10
兰溪新湖·香格里拉	[注]	[注]	200,000		545,080,909.98
平阳新湖广场	2006年8月	已竣工	21,000	189,133,721.11	
平阳新湖庄园	[注]	[注]	12,600	54,610,241.08	56,003,985.25
新湖·华商-大公馆	[注]	[注]	170,000	215,405,947.44	221,254,219.81
上海新湖明珠城	2002年10月	2011年	400,000	243,934,410.24	260,117,194.95
小计				7,428,987,956.83	8,660,771,460.32

[注]：该 8 个房地产开发项目尚在开发前期阶段，期末余额主要系支付的土地出让金、利息等前期开发成本。

4) 存货——开发产品

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
------	------	-----	------	------	-----

沈阳·北国之春	2007年-2009年	96,297,614.17	212,687,344.88	236,616,517.87	72,368,441.18
淮安·翔宇花园	2004年-2009年	25,485,852.51	45,596,156.03	43,213,770.65	27,868,237.89
蚌埠·山水华庭	2007年-2009年	30,120,519.28	162,799,824.16	138,548,302.86	54,372,040.58
芜湖·长江长现代城	2008年-2009年	51,084,932.68	133,521,270.51	117,736,258.16	66,869,945.03
黄山·维多利亚广场	2005年3月	141,474.81		141,474.81	
浙江新湖·车库	2008年	1,000,000.00		200,000.00	800,000.00
杭州·东新园	2004年7月	18,405,323.44	199,909.70	14,910,805.28	3,694,427.86
湖州·龙溪苑一二期	2004年7月	527,542.98			527,542.98
杭州·北国之春	2003年12月	186,833.77		186,833.77	
杭州·香格里拉	2008年-2009年	75,606,399.99	78,528,161.51	91,363,508.47	62,771,053.03
嘉兴·新湖绿都	2005年12月	20,161,164.73		5,811,313.43	14,349,851.30
桐乡·香格里拉	2009年4月		209,605,716.54	111,722,187.13	97,883,529.41
嘉善·风泽泗洲	2005年12月	35,777,165.98	15,298,636.59	33,859,102.71	17,216,699.86
衢州·新湖景城	2007年-2009年	41,982,496.91	79,847,774.21	32,189,223.27	89,641,047.85
瑞安龙港·新湖绿都一期	2006年6月	3,949,905.70		2,648,203.92	1,301,701.78
瑞安·新湖大厦、外滩大厦等4个项目	1998年1月— 2004年3月	786,926.62		786,926.62	
九江·柴桑春天	2006年-2009年	119,297,058.47	233,768,072.05	214,014,346.07	139,050,784.45
苏州·明珠城一期	2008年-2009年	149,556,750.48	427,088,390.13	448,663,070.59	127,982,070.02
南京·仙林翠谷	2008年12月	254,918,163.09	3,461,392.00	205,965,215.38	52,414,339.71
温州·永嘉罗马城	2003年10月	3,870,465.30		2,209,917.15	1,660,548.15
温州·新湖广场	2009年11月		224,834,495.50	152,431,239.26	72,403,256.24
上海·新湖明珠城一期一标段	2004年11月	23,637,717.16		3,816,569.15	19,821,148.01
上海·新湖明珠城一期二标段	2005年11月	35,349,231.90	122,874.58	5,107,024.31	30,365,082.17
上海·新湖明珠城二期	2007年11月	168,186,344.28	10,917,499.44	43,312,906.81	135,790,936.91
上海·新湖明珠城三期	2007年11月	547,540,333.31	8,443,408.52	208,813,540.24	347,170,201.59
小计		1,703,870,217.56	1,846,720,926.35	2,114,268,257.91	1,436,322,886.00

5) 存货——出租开发产品

项目名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
绍兴中兴中路小商品市场	48,105,415.04		1,599,638.04	46,505,777.00
上海新湖明珠城商铺	28,055,445.49	7,575,171.00	1,524,161.67	34,106,454.82
小计	76,160,860.53	7,575,171.00	3,123,799.71	80,612,231.82

8. 其他流动资产

(1) 明细情况

项目	期末数	期初数
待摊费用	1,841,721.91	812,644.94
信托产品（1年内到期）	1,000,000.00	
存出保证金	747,941,789.58	213,630,691.59
合计	750,783,511.49	214,443,336.53

(2) 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和结算准备金。

9. 长期股权投资

(1) 明细情况

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初数	增减变动	期末数
海宁绿城新湖房地产开发有限公司	权益法	10,000,000.00	128,989,869.96	-89,233,360.40	39,756,509.56
嘉兴新湖物业管理有限公司	权益法	200,000.00			
上海新湖物业管理有限公司	权益法	1,500,000.00	843,029.78	410,012.37	1,253,042.15
浙江牛头山高尔夫球场俱乐部	权益法	2,000,000.00	1,179,806.12	-1,179,806.12	
浙江新湖物业管理有限公司	权益法	1,300,000.00	1,323,863.27	119,517.00	1,443,380.27
新湖控股有限公司	权益法	628,280,000.00	628,280,000.00	144,177,655.90	772,457,655.90
成都农村商业银行股份有限公司	权益法	652,500,000.00		748,352,979.71	748,352,979.71
上海大智慧股份有限公司	权益法	352,000,000.00		356,105,421.74	356,105,421.74
内蒙古合和置业有限公司	权益法	10,000,000.00		11,521,368.53	11,521,368.53
浙江金洲管道科技股份有限公司	权益法	100,000,000.00	108,928,991.56	11,445,679.50	120,374,671.06

长城证券有限责任公司	成本法	70,725,600.00	70,725,600.00		70,725,600.00
上海钻石交易所	成本法	1,489,950.00	1,489,950.00		1,489,950.00
深圳爱塔珠宝首饰有限公司	成本法	2,000,000.00	2,000,000.00		2,000,000.00
盛京银行股份有限公司	成本法	450,000,000.00	450,000,000.00		450,000,000.00
吉林银行有限公司	成本法	180,000,000.00	180,000,000.00		180,000,000.00
浙江金桥股份有限公司	成本法	500,000.00	100,000.00	-100,000.00	
湘财证券有限责任公司	成本法	110,000,000.00	110,000,000.00		110,000,000.00
青海碱业有限公司	成本法	280,000,000.00	280,000,000.00		280,000,000.00
合 计		2,852,495,550.00	1,963,861,110.69	1,181,619,468.23	3,145,480,578.92

(续上表)

被投资单位	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
海宁绿城新湖房地产开发有限公司	50.00	50.00			200,000,000.00
嘉兴新湖物业管理有限公司	40.00	40.00			
上海新湖物业管理有限公司	30.00	30.00			
浙江新湖物业管理公司	43.33	43.33			
新湖控股有限公司	40.00	40.00			
成都农村商业银行股份有限公司	8.27	8.27			
上海大智慧股份有限公司	11.00	11.00			
内蒙古合和置业有限公司	20.00	20.00			
浙江金洲管道科技股份有限公司	20.00	20.00			6,000,000.00
长城证券有限责任公司	0.72	0.72			1,939,600.00
上海钻石交易所	5.00	5.00			
深圳爱塔珠宝首饰有限公司	5.00	5.00			
盛京银行股份有限公司	8.83	8.83			60,000,000.00
吉林银行有限公司	1.88	1.88			
湘财证券有限责任公司	3.67	3.67			
青海碱业有限公司	10.83	10.83			

合 计					267,939,600.00
-----	--	--	--	--	----------------

(2) 其他说明

公司本期投资成都农村商业银行股份有限公司和上海大智慧股份有限公司,持股比例分别为 8.27%和 11% (具体情况详见本附注十一其他重要事项),因本公司为该两公司的第二大股东且分别在该两公司董事会派有一名董事,对该两公司形成重大影响,故公司对其长期股权投资采用权益法核算。

10. 投资性房地产

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
1) 账面原值小计	80,816,856.15	1,024,476.23	11,265,635.98	70,575,696.40
房屋及建筑物	78,538,826.15	1,024,476.23	11,265,635.98	68,297,666.40
土地使用权	2,278,030.00			2,278,030.00
2) 累计折旧和累计摊销小计	21,033,178.31	1,889,800.77	938,803.01	21,984,176.07
房屋及建筑物	20,418,109.91	1,844,240.13	93,8803.01	21,323,547.03
土地使用权	615,068.40	45,560.64		660,629.04
3) 投资性房地产账面净值小计	59,783,677.84	1,024,476.23	12,216,633.74	48,591,520.33
房屋及建筑物	58,120,716.24	1,024,476.23	12,171,073.10	46,974,119.37
土地使用权	1,662,961.60		45,560.64	1,617,400.96
4) 投资性房地产减值准备累计金额小计				
房屋及建筑物				
土地使用权				
5) 投资性房地产账面价值合计	59,783,677.84	1,024,476.23	12,216,633.74	48,591,520.33
房屋及建筑物	58,120,716.24	1,024,476.23	12,171,073.10	46,974,119.37
土地使用权	1,662,961.60		45,560.64	1,617,400.96

本期折旧和摊销额为 1,889,800.77 元。

11. 固定资产

(1) 明细情况

类 别	期初数	本期增加	本期减少	期末数
1) 账面原值小计	632,515,274.73	80,570,432.35	9,224,656.67	703,861,050.41

房屋及建筑物	502,006,108.86	56,093,473.08	658,494.17	557,441,087.77
通用设备	27,406,168.20	5,379,584.89	3,053,657.94	29,732,095.15
专用设备	35,327,012.22	10,472,731.73	243,155.46	45,556,588.49
运输工具	60,518,845.70	7,601,228.27	4,989,141.10	63,130,932.87
其他设备	7,257,139.75	1,023,414.38	280,208.00	8,000,346.13
2) 累计折旧小计	131,998,163.57	34,777,557.95	8,023,962.11	158,751,759.41
房屋及建筑物	74,333,752.62	16,786,191.84	366,688.21	90,753,256.25
通用设备	13,099,800.71	4,162,944.89	2,887,600.55	14,375,145.05
专用设备	14,106,662.02	3,785,835.54	221,901.53	17,670,596.03
运输工具	26,412,468.72	8,988,108.11	4,316,205.27	31,084,371.56
其他设备	4,045,479.50	1,054,477.57	231,566.55	4,868,390.52
3) 账面净值小计	500,517,111.16	80,570,432.35	35,978,252.51	545,109,291.00
房屋及建筑物	427,672,356.24	56,093,473.08	17,077,997.80	466,687,831.52
通用设备	14,306,367.49	5,379,584.89	4,329,002.28	15,356,950.10
专用设备	21,220,350.20	10,472,731.73	3,807,089.47	27,885,992.46
运输工具	34,106,376.98	7,601,228.27	9,661,043.94	32,046,561.31
其他设备	3,211,660.25	1,023,414.38	1,103,119.02	3,131,955.61
4) 减值准备小计	2,456,955.60		0.01	2,456,955.59
房屋及建筑物	2,418,270.77			2,418,270.77
通用设备	38,684.83		0.01	38,684.82
专用设备				
运输工具				
其他设备				
5) 账面价值合计	498,060,155.56	80,570,432.35	35,978,252.50	542,652,335.41
房屋及建筑物	425,254,085.47	56,093,473.08	17,077,997.80	464,269,560.75
通用设备	14,267,682.66	5,379,584.89	4,329,002.27	15,318,265.28
专用设备	21,220,350.20	10,472,731.73	3,807,089.47	27,885,992.46
运输工具	34,106,376.98	7,601,228.27	9,661,043.94	32,046,561.31
其他设备	3,211,660.25	1,023,414.38	1,103,119.02	3,131,955.61

本期折旧额为 34,357,858.34 元；本期由在建工程转入固定资产原值为 45,109,465.34 元。

(2) 期末固定资产中已有 23,388.04 万元用于担保。

12. 在建工程

(1) 明细情况

工程名称	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
大清谷项目	3,902,930.80		3,902,930.80	3,902,930.80		3,902,930.80
大酒店餐饮改造				525,500.00		525,500.00
蓬莱金奥湾矿业改造	4,565,034.77		4,565,034.77	4,115,678.06		4,115,678.06
1-1号冷库				24,883,742.55		24,883,742.55
丰宁承龙尾矿库	200,000.00		200,000.00			
合计	8,667,965.57		8,667,965.57	33,427,851.41		33,427,851.41

(2) 重大在建工程增减变动情况

工程名称	期初数	本期增加	转入固定资产	其他减少	期末数
大清谷项目	3,902,930.80				3,902,930.80
大酒店餐饮改造	525,500.00			525,500.00	
蓬莱金奥湾矿业改造	4,115,678.06	5,963,870.30	330,000.00	5,184,513.59	4,565,034.77
1-1号冷库	24,883,742.55	19,895,722.79	44,779,465.34		
丰宁承龙尾矿库		200,000.00			200,000.00
合计	33,427,851.41	26,059,593.09	45,109,465.34	5,710,013.59	8,667,965.57

13. 工程物资

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
矿井修复物资	353,581.68	1,529,590.22	1,512,620.19	370,551.71
合计	353,581.68	1,529,590.22	1,512,620.19	370,551.71

14. 无形资产

(1) 无形资产情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
1) 账面原值小计	312,069,835.38	5,852,787.00	24,460.00	317,898,162.38
软件	1,302,530.00	1,022,787.00	24,460.00	2,300,857.00
特许权[注1]	131,728,841.32			131,728,841.32
探矿、采矿权[注2]	163,565,027.64			163,565,027.64
土地使用权	14,073,436.42	4,830,000.00		18,903,436.42
期货会员资格	1,400,000.00			1,400,000.00
2) 累计摊销小计	24,488,497.51	5,539,878.19	24,460.00	30,003,915.70

软件	372,387.79	371,611.30	24,460.00	719,539.09
特许权	23,122,551.20	4,175,438.79		27,297,989.99
探矿、采矿权		380,159.34		380,159.34
土地使用权	993,558.52	612,668.76		1,606,227.28
期货会员资格				
3) 账面净值小计	287,581,337.87	5,852,787.00	5,539,878.19	287,894,246.68
软件	930,142.21	1,022,787.00	371,611.30	1,581,317.91
特许权	108,606,290.12		4,175,438.79	104,430,851.33
探矿、采矿权	163,565,027.64		380,159.34	163,184,868.30
土地使用权	13,079,877.90	4,830,000.00	612,668.76	17,297,209.14
期货会员资格	1,400,000.00			1,400,000.00
4) 减值准备小计				
软件				
特许权				
探矿、采矿权				
土地使用权				
期货会员资格				
5) 账面价值合计	287,581,337.87	5,852,787.00	5,539,878.19	287,894,246.68
软件	930,142.21	1,022,787.00	371,611.30	1,581,317.91
特许权	108,606,290.12		4,175,438.79	104,430,851.33
探矿、采矿权	163,565,027.64		380,159.34	163,184,868.30
土地使用权	13,079,877.90	4,830,000.00	612,668.76	17,297,209.14
期货会员资格	1,400,000.00			1,400,000.00

本期摊销额 5,516,261.53 元。

[注 1]: 特许权系二级子公司嘉兴市南湖国际教育投资有限公司根据与嘉兴市秀城区、秀洲区人民政府签订《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小学、嘉兴市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、采矿权分别系：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(账面原值 159,158,156.64 元)，目前该矿尚处于勘探详查阶段；子公司蓬莱金奥湾矿业有限公司取得的庄官金矿采矿权(账面原值 4,406,871.00 元)，本期已开始开采。

(2) 开发支出

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

			计入当期损益	确认为无形资产	
好村沟金银钼矿 勘探[注]		2,021,344.15			2,021,344.15
小计		2,021,344.15			2,021,344.15

注：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的详查费用。

本期开发支出占本期研究开发项目支出总额的比例为 100%。通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产期末账面价值的比例为零。

15. 商誉

(1) 商誉增减变动情况

被投资单位名称或 形成商誉的事项	期初数	本期增加	本期减少	期末数	期末减值准备
杭州大清谷旅游开发有限公司	15,014,407.86			15,014,407.86	15,014,407.86
嘉兴钻石王朝娱乐有限公司	36,775.98			36,775.98	
浙江允升投资集团有限公司	1,436,529.43			1,436,529.43	
合计	16,487,713.27			16,487,713.27	15,014,407.86

(2) 对商誉进行减值测试的说明

二级子公司杭州大清谷旅游开发有限公司，其未来经营获利能力已较低，期初已对该公司商誉全额计提减值准备。除此外，期末未发现其他公司商誉存在明显减值迹象，未计提减值准备。

16. 长期待摊费用

项目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
装修、房屋改良	9,228,968.59	222,841.90	3,961,683.99		5,490,126.50
其他	4,908,676.78	2,037,002.70	3,345,679.37		3,600,000.11
合计	14,137,645.37	2,259,844.60	7,307,363.36		9,090,126.61

17. 递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项目	期末数	期初数
递延所得税资产		
资产减值准备	3,491,284.15	3,723,715.12

开办费	943,489.06	4,645,982.76
可抵扣亏损	15,628,911.78	12,161,796.47
预提费用（成本）	14,936,934.64	4,674,849.34
未来可抵扣的费用	4,701,168.46	2,253,934.78
视同销售转入固定资产	839,743.25	1,103,935.50
出租开发产品累计摊销	4,548,106.86	5,347,514.11
预售款预计利润影响	59,414,612.77	
其他	6,870,125.78	1,392,359.55
合 计	111,374,376.75	35,304,087.63
递延所得税负债		
交易性金融资产的公允价值变动	134,501.87	750.00
合 计	134,501.87	750.00

(2) 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

项 目	金 额
可抵扣暂时性差异小计	445,497,506.94
资产减值准备	13,965,136.60
开办费	3,773,956.20
可抵扣亏损	62,515,647.12
预提费用（成本）	59,747,738.57
未来可抵扣的费用	18,804,673.82
视同销售转入固定资产	3,358,973.00
出租开发产品累计摊销	18,192,427.44
预售款预计利润影响	237,658,451.08
其他	27,480,503.11
应纳税暂时性差异小计	538,007.48
交易性金融资产的公允价值变动	538,007.48

(3) 其他说明

本公司原对接预售房款预计利润计缴的企业所得税作为预交所得税处理（账务处理作应交税金借方），本期根据2009年3月6日国家税务总局发布的《房地产开发经营业务企业所得税处理办法》（国税发〔2009〕31号）文件的规定，已明确预售房款预计利润实际系对公司应纳税所得额的调整，形成可抵扣暂时性差异，故本期公司将其确认为递延所得税资产。

18. 其他非流动资产

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
集合资金信托产品	150,000,000.00	60,340,000.00
合 计	150,000,000.00	60,340,000.00

(2) 金额较大的其他非流动资产的内容

1) 公司前期认购杭州工商信托股份有限公司发行的“杭信·飞鹰一号房地产投资集合资金信托计划”信托产品 2,000 万份，每份信托价格 1 元，认购资金共计 2,000 万元。

2) 本期公司认购由中投信托有限责任公司发行的“中投·新湖·矿业投资集合资金信托计划”信托产品 3,000 万份，每份信托价格 1 元，认购资金共计 3,000 万元。

3) 本期公司认购由杭州工商信托股份有限公司发行的“青蓝国际集合资金信托计划”信托产品 10,000 万份，每份信托价格 1 元，认购资金共计 10,000 万元。

19. 短期借款

项 目	期末数	期初数
质押借款	497,000,000.00	381,850,000.00
抵押借款	403,700,000.00	475,700,000.00
保证借款	692,000,000.00	558,100,000.00
信用借款	360,000,000.00	40,000,000.00
抵押并保证借款	530,000,000.00	220,000,000.00
质押并保证借款	606,000,000.00	
抵押、质押并保证借款	400,000,000.00	
合 计	3,488,700,000.00	1,675,650,000.00

20. 应付票据

种 类	期末数	期初数
银行承兑汇票	156,000,000.00	103,000,000.00
合 计	156,000,000.00	103,000,000.00

下一会计期间将到期的金额为 156,000,000.00 元。

21. 应付账款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
货款	4,264,521.27	9,834,440.33
工程款	350,921,441.15	337,909,576.67
合 计	355,185,962. 42	347,744,017.00

(2) 期末无应付持有公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位或关联方款项情况。

(3) 尚未偿还的 1 年以上的应付账款主要系尚未结算的工程款项。

22. 预收款项

(1) 明细情况

项 目	期 末 数	期初数
预售房款	3,200,920,550.69	1,402,220,098.16
预收股权转让款[注]	50,000,000.00	
其他	8,060,946.76	50,869,549.50
合 计	3,258,981,497.45	1,453,089,647.66

[注]:系公司预收转让镇江新湖置业有限公司股权款,详见本附注十一其他重要事项之说明。

(2) 期末无预收持有公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位或关联方款项。

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

(4) 预售房产收款情况

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	预售比例(%)
沈阳·北国之春五期	265,601,395.60	114,996,886.38	2010年	68.45
天津·新湖香格里拉	46,443,175.00		2010年	61.86
淮安·翔宇花园一至七期	52,837,122.00	11,594,971.00	已竣工	98.21
蚌埠·山水华庭一至三期	33,510,041.00	78,364,022.00	已竣工	94.12
芜湖·长江长现代城一、二期	337,792,698.39	133,976,150.00	2011年12月	89.70
黄山·维多利亚广场		63,000.00	已竣工	100.00
杭州·香格里拉一、二期	502,652,083.01	177,675,227.01	2011年4月	91.22
嘉兴·新湖绿都		1,074,053.00	已竣工	100.00
嘉善·风泽泗洲三期	8,916,292.00	9,945,087.25	已竣工	93.31
桐乡·香格里拉一期	50,227,339.36	135,279,680.36	已竣工	72.20
桐乡·香格里拉二期	218,750,637.00	4,431,510.00	2010年6月	81.52
衢州·新湖景城一期兰馨苑	5,333,522.00	1,154,000.00	已竣工	88.08
衢州·新湖景城二期玫瑰园	358,304,580.00	62,217,867.00	2010年5月	73.79
瑞安外滩·新湖绿都南区		699,586.00	已竣工	98.10
瑞安外滩·新湖绿都北苑 I 标	89,446,155.00	45,439,283.66	2010年5月	94.30
瑞安外滩·新湖绿都北苑 II 标	142,151,688.30		2010年5月	97.08
九江·柴桑春天一、二期	5,519,615.30	14,998,723.50	已竣工	92.02
九江·柴桑春天三期	306,324,104.60	10,556,732.00	2010年5月	96.68
苏州·明珠城一期	6,824,970.00	288,544,948.00	已竣工	93.58
苏州·明珠城二期	276,853,041.00		2011年6月	57.52
南京·仙林翠谷一期	10,688,604.00	16,190,709.00	已竣工	86.08
新湖·果岭舞谷苑	219,869,791.00		2011年	72.08

上海·新湖明珠城	158,346,965.29	75,907,631.00	已竣工	91.18
温州·平阳新湖广场	102,893,438.00	217,782,739.00	已竣工	95.72
温州·永嘉罗马城	1,633,292.84	1,327,292.00	已竣工	99.84
小 计	3,200,920,550.69	1,402,220,098.16		

23. 应付职工薪酬

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	1,263,007.29	98,741,064.60	98,799,486.95	1,204,584.94
职工福利费		7,883,650.85	7,883,650.85	
社会保险费	385,788.01	12,108,125.57	12,198,150.53	295,763.05
工会经费	913,219.93	387,697.40	310,818.42	990,098.91
教育经费	1,397,156.11	399,812.78	257,698.69	1,539,270.20
住房公积金	287,606.01	2,901,468.12	3,141,668.70	47,405.43
其他	696,713.21	1,549,013.98	1,415,950.90	829,776.29
合 计	4,943,490.56	123,970,833.30	124,007,425.04	4,906,898.82

24. 应交税费

项 目	期末数	期初数
增值税	-477,633.67	-516,740.85
消费税		25,788.63
营业税	-49,920,695.93	-49,522,363.80
企业所得税	300,623,010.84	107,296,319.84
个人所得税	1,191,228.53	4,079,028.45
城市维护建设税	-3,232,778.14	-3,169,551.98
土地增值税	12,565,549.66	-6,528,624.92
房产税	213,350.36	339,432.80
土地使用税	754,828.76	1,010,804.13
水利建设专项资金	-786,138.04	-158,327.78

印花税	422,317.35	14,500.96
教育费附加	-1,908,034.83	-1,174,304.61
地方教育附加	-490,807.51	-854,412.97
契税	17,972,356.82	17,972,356.82
其他	68,761.86	-94,889.77
合 计	276,995,316.06	68,719,014.95

25. 应付利息

项 目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期 借款利息	9,772,205.86	6,907,362.96
公司债券利息	63,000,000.00	63,000,000.00
短期借款应付利息	8,601,080.36	4,880,817.08
合 计	81,373,286.22	74,788,180.04

26. 应付股利

(1) 明细情况

单位名称	期末数	期初数
本公司未支付的股利	1,787,227.10	1,309,808.15
远洲集团有限公司		1,428,021.92
深圳市东海潮投资发展有 限公司		9,735,975.88
合 计	1,787,227.10	12,473,805.95

	7.10	5.95
--	------	------

(2) 其他说明

账龄超过 1 年的应付股利，系以前年度分配股利，部分股东未来领取所致。

27. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
押金保证金	47,883,828.97	52,332,810.07
借款	863,205,847.33	734,211,190.90
应付暂收款	75,939,253.46	59,409,108.02
其他	269,096,895.94	132,042,775.44
合 计	1,256,125,825.70	977,995,884.43

(2) 期末，无应付持有公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位或关联方款项。

(3) 应付持有公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位或关联方款项情况

单位名称	期末数	期初数
上海新湖物业管理有限公司	7,349,743.74	14,191,326.40
嘉兴高级中学	10,907,878.21	16,683,174.72
嘉兴南湖国际实验学校	3,200,678.17	-7,102,768.27
海宁绿城新湖房地产有限公司	256,262,977.50	165,000,000.00
小 计	277,721,277.62	188,771,732.85

(4) 账龄超过 1 年的款项主要系借款，未偿还的主要原因系尚未到协议付款期限。

(5) 金额较大的其他应付款性质或内容的说明

单位名称	期末数	款项性质及内容
杭州汽轮动力科技有限公司	403,559,482.40	借款
海宁绿城新湖房地产开发有限公司	256,262,977.50	预分红款
浙江金龙置业有限公司	50,278,766.24	借款
吴江市财政局	46,128,221.45	未付土地出让金

温州市瓯海菜篮子有限公司	22,988,248.92	借款
小 计	779,217,696.51	

28. 一年内到期的非流动负债

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
一年内到期的长期借款	588,000,000.00	1,085,390,000.00
合 计	588,000,000.00	1,085,390,000.00

(2) 一年内到期的长期借款

项 目	期末数	期初数
抵押借款	530,000,000.00	735,000,000.00
保证借款		66,390,000.00
抵押并保证借款	58,000,000.00	284,000,000.00
小 计	588,000,000.00	1,085,390,000.00

金额前 5 名的一年内到期的长期借款

贷款单位	借款	借款	币种	期末数	期初数
	起始日	到期日			
建行沈阳铁西支行	2008-3-6	2010-3-5	人民币	100,000,000.00	
招行杭州中山支行	2007-9-14	2010-9-14	人民币	130,000,000.00	
农行句容支行	2008-5-29	2010-5-28	人民币	70,000,000.00	
中行杭州开元支行	2007-8-13	2010-6-30	人民币	50,000,000.00	
工行吴江支行	2008-4-23	2010-4-30	人民币	50,000,000.00	
小 计				400,000,000.00	

29. 其他流动负债

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付货币保证金	1,491,074,860.43	640,971,549.32

期货风险准备金	7,409,916.17	1,165,585.48
合 计	1,498,484,776.60	642,137,134.80

(2) 其他说明

应付货币保证金系子公司新潮期货有限公司的客户存入的期货交易保证金。

30. 长期借款

(1) 长期借款情况

项 目	期末数	期初数
保证借款		25,000,000.00
抵押借款	685,830,000.00	1,050,761,503.26
抵押并保证借款	1,720,740,000.00	462,715,975.68
合 计	2,406,570,000.00	1,538,477,478.94

(2) 金额前 5 名的长期借款

贷款单位	借款 起始日	借款 到期日	币种	期末数	期初数
农行杭州黄龙支行	2009-8-31	2012-8-31	人民币	230,000,000.00	
杭州工商信托公司	2008-11-20	2011-11-20	人民币	223,830,000.00	223,830,000.00
农行九江九龙支行	2008-7-31	2011-7-20	人民币	200,000,000.00	200,000,000.00
农业句容支行	2009-5-31	2013-5-27	人民币	150,000,000.00	
工行吴江支行	2009-4-23	2011-4-29	人民币	150,000,000.00	
小 计				953,830,000.00	423,830,000.00

31 应付债券

(1) 明细情况

债券名称	发行日期	债券期限	面值	利息调整	期末数
08 新潮	2008.7.2	8 年	1,400,000,000.00	-14,607,673.30	1,385,392,326.70

债					
合计			1,400,000,000.00	-14,607,673.30	1,385,392,326.70

(2) 其他说明

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

32. 预计负债

(1) 明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
嘉兴市高级中学 BOT 移交差额	60,000,000.00			60,000,000.00
延迟交房违约金		2,519,008.78		2,519,008.78
合计	60,000,000.00	2,519,008.78		62,519,008.78

(2) 其他说明

子公司嘉兴市南湖国际教育投资有限公司采用建设经营移交方式（BOT）参与嘉兴市高级中学（含嘉兴市秀洲现代实验学校），按特许办学协议及《关于嘉兴市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实义务确认为预计负债。

33. 其他非流动负债

(1) 明细情况

项目	期末数	期初数
----	-----	-----

丰宁承龙矿业有限公司股权转让款	130,000,000.00	
杭州工商信托股份有限公司	304,761,166.67	
合 计	434,761,166.67	

(2) 其他说明

1) 丰宁承龙矿业有限公司股权转让款 13,000 万元具体情况详见本附注十一其他重要事项其他之说明。

2) 本公司本期将应收子公司上海中瀚置业有限公司的 3 亿元债权转让给杭州工商信托股份有限公司，转让价 3 亿元，杭州工商信托股份有限公司相应设立集合资金信托计划，募集信托资金人民币 3 亿元用于受让该债权。同时本公司与杭州工商信托股份有限公司另行签订《债权回购协议》，对该转让债权本公司负有回购义务，回购期为集合资金信托计划成立之日期满 18 个月之内。鉴于上述债权转让实际系公司以债权作抵押融资行为，故对于收到的上述转让款，本公司账面作为负债处理。截至 2009 年 12 月 31 日，该项负债本金余额 30,000 万元，应付的利息余额 4,761,166.67 元。

34. 股本

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增减变动 (+, -)					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
(一) 有限售条件							
1. 国家持股							
2. 国有法人持股							
3. 其他内资持股	2,196,318,784.00	201,453,441.00			-2,196,318,784.00	-1,994,865,343.00	201,453,441.00
其中：							

股份	境内法人持股	2,196,318,784.00	201,453,441.00			-2,196,318,784.00	-1,994,865,343.00	201,453,441.00
	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	2,196,318,784.00	201,453,441.00			-2,196,318,784.00	-1,994,865,343.00	201,453,441.00
(二) 无限售条件股份	1. 人民币普通股	625,531,331.00	361,098,870.00			2,196,318,784.00	2,557,417,654.00	3,182,948,985.00
	2. 境内上市的外资股							
	3. 境外上市的外资股							
	4. 其他							
	已流通股份合计	625,531,331.00	361,098,870.00			2,196,318,784.00	2,557,417,654.00	3,182,948,985.00
(三) 股份总数	2,821,850,115.00	562,552,311.00				562,552,311.00	3,384,402,426.00	

(2) 股本变动情况说明

1) 本期公司以新增 562,552,311 股股份吸收合并新潮创业(详见附注四企业合并及合并财务报表之说明)，相应增加注册资本人民币 562,552,311 元（每股面值 1 元），该增资事项已经浙江天健东方会计师事务所浙天会验（2009）182 号验资报告验证。

2) 其他增减变动为有限售条件的流通股份满足解禁条件转为无限售条件的流通股份。

35. 资本公积

(1) 明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	778,044,723.93		680,483,200.31	97,561,523.62
其他资本公积	64,391,216.05	7,972,356.91	46,831,157.97	25,532,414.99
合计	842,435,939.98	7,972,356.91	727,314,358.28	123,093,938.61

(2) 本期增减变动的说明

1) 如本附注四企业合并及合并财务报表之说明，本期同一控制下换股吸收合并新潮创业，本公司增发 562,552,311 股股份(每股面值 1 元)，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定，该新增股份的面值冲减资本公积（股本溢价）。

2) 本期公司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(或合并日)开始持续计算的可辨认净资产份额之间的差额 117,930,889.31 元冲减资本公积(股本溢价)

3) 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 7,972,356.91 元计入资本公积(其他资本公积)。

4) 本期本公司之联营公司新湖控股有限公司资本公积减少, 本公司权益法核算相应按股权比例减少资本公积(其他资本公积) 46,831,157.97 元。

36. 盈余公积

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	132,129,112.90	81,173,812.79		213,302,925.69
任意盈余公积	2,838,547.34			2,838,547.34
合 计	134,967,660.24	81,173,812.79		216,141,473.03

(2) 其他说明

本期增加系根据公司法和公司章程规定, 按母公司净利润的 10%提取法定盈余公积。

37. 未分配利润

(1) 明细情况

项 目	金 额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	1,013,352,646.21	——
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)	500,371,523.99	——
调整后期初未分配利润	1,513,724,170.20	——
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	1,150,170,256.16	——
减: 提取法定盈余公积	81,173,812.79	按母公司净利润的 10%
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	2,582,720,613.57	

(2) 调整期初未分配利润明细

由于本期同一控制下吸收合并新湖创业, 导致合并范围变更(详见附注四企业合并及合并财务报表之说明), 影响期初未分配利润 500, 371, 523. 99 元。

(3) 其他说明

1) 根据公司董事会第六届第四十五次会议“关于终止第六届董事会第四十五次会议审议通过的《2008 年度利润分配方案》”的决议并经 2008 年度股东大会通过, 2008 年度利润分配为不分配、不转增。

2) 根据 2010 年 2 月 9 日公司董事会第七届第七次会议通过的 2009 年度利润分配预案, 按 2009 年度实现净利润提取 10% 的法定盈余公积, 以报告期末总股本 3, 384, 402, 426 股为基数, 向全体股东每 10 股派发现金股利 0.6 元(含税), 共计 203, 064, 145. 56 元; 每 10 股分配股票股利 5 股(含税), 共计 1, 692, 201, 213 股, 每股面值 1 元, 共计 1, 692, 201, 213 元。上述利润分配预案尚待股东大会审议批准。

本期已按照上述利润分配预案计提盈余公积 81, 173, 812. 79 元, 未分配利润期末数中包含拟分配现金股利 203, 064, 145. 56 元, 股票股利 1, 692, 201, 213 元。

(二) 合并利润表项目注释

1. 营业收入、营业成本

(1) 明细情况

营业收入

项 目	本期数	上年同期数
主营业务收入	6, 362, 287, 685. 28	4, 780, 550, 191. 59
其他业务收入	17, 074, 693. 59	13, 199, 615. 70
合 计	6, 379, 362, 378. 87	4, 793, 749, 807. 29

营业成本

项 目	本期数	上年同期数
主营业务成本	4, 407, 579, 112. 10	2, 867, 431, 031. 90
其他业务成本	4, 519, 785. 47	4, 136, 244. 80
合 计	4, 412, 098, 897. 57	2, 871, 567, 276. 70

(2) 主营业务收入/主营业务成本(分行业)

行业名称	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本

房地产	3,942,140,470.84	2,076,645,018.30	3,853,980,923.19	2,018,558,942.69
商业贸易	2,299,782,987.81	2,297,219,204.33	817,120,987.92	813,611,773.02
酒店服务	26,609,707.70	18,112,164.64	41,222,778.54	22,863,357.97
其他	93,754,518.93	15,602,724.83	68,225,501.94	12,396,958.22
小计	6,362,287,685.28	4,407,579,112.10	4,780,550,191.59	2,867,431,031.90

(3) 主营业务收入/主营业务成本（分地区）

地区名称	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
浙江	3,159,792,509.16	2,768,998,535.62	1,709,254,436.30	1,297,610,319.30
辽宁	425,081,766.05	240,931,376.67	500,596,111.11	307,692,094.22
安徽	422,385,569.97	253,553,559.06	497,933,836.00	281,186,127.12
江西	373,194,836.49	212,600,979.18	227,816,971.38	154,133,116.96
江苏	1,039,825,258.00	675,556,605.13	651,699,936.80	415,277,429.25
上海	922,818,432.77	252,835,201.21	1,193,248,900.00	411,531,945.05
其他	19,189,312.84	3,102,855.23		
小计	6,362,287,685.28	4,407,579,112.10	4,780,550,191.59	2,867,431,031.90

(4) 公司前5名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
金川集团有限公司	1,063,419,601.91	16.67
上海黄金交易所	809,194,510.00	12.68
浙江省物产燃料集团有限公司	132,533,876.18	2.08
浙江永辉创业投资有限公司	77,973,274.10	1.22
杭州昌都物资有限公司	56,646,832.69	0.89
小计	2,139,768,094.88	33.54

2. 营业税金及附加

项目	本期数	上年同期数	计缴标准
消费税	5,919.75	148,225.22	详见本附注税项之说明
营业税	205,149,793.33	198,246,126.60	详见本附注税项之说明
城市维护建设税	13,798,291.94	13,567,497.95	详见本附注税项之说明
教育费附加	5,964,143.52	6,176,630.85	详见本附注税项之说明

地方教育附加	1,993,825.60	1,354,084.77	详见本附注税项之说明
土地增值税	79,235,381.13	56,075,939.11	详见本附注税项之说明
房产税	712,356.82	714,112.53	详见本附注税项之说明
其他	205,508.65	391,282.06	详见本附注税项之说明
合 计	307,065,220.74	276,673,899.09	

3. 资产减值损失

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失	-2,317,991.58	29,871,395.69
存货跌价损失	5,452,920.17	5,655,599.57
商誉减值损失		15,014,407.86
合 计	3,134,928.59	50,541,403.12

4. 公允价值变动收益

项 目	本期数	上年同期数
交易性金融资产	2,002,271.28	-2,495,063.81
合 计	2,002,271.28	-2,495,063.81

5. 投资收益

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
成本法核算的长期股权投资收益	61,939,600.00	5,679,429.99
权益法核算的长期股权投资收益	421,173,897.64	75,372,830.12
处置长期股权投资产生的投资收益	-4,588,758.33	245,324,861.82
交易性金融资产持有期间取得的投资	886,768.46	29,914.23
处置交易性金融资产取得的投资收益	1,765,781.91	72,354.46
其他	5,843,670.32	1,241,522.63
合 计	487,020,960.00	327,720,913.25

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期数	上年同期数	本期比上期增减变动的原因

盛京银行股份有限公司	60,000,000.00		上期投资,本期现金分红
小 计	60,000,000.00		

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期数	上年同期数	本期比上期增减变动的原因
新湖控股有限公司	191,008,813.87		系 2008 年末投资该公司,本期开始计算投资收益
成都农村商业银行股份有限公司	95,852,979.71		系 2009 年新增的投资,本期开始计算投资收益
小 计	286,861,793.58		

(4) 投资收益汇回重大限制的说明

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

6. 营业外收入

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
非流动资产处置利得合计	1,416,868.85	118,344.49
其中: 固定资产处置利得	1,416,868.85	118,344.49
政府补助及奖励	42,086,145.58	41,880,000.00
罚没收入	33,446.68	99.40
无法支付款项	1,413,782.42	678,935.49
违约金	157,156.00	212,396.00
其他	1,155,460.41	687,727.24
合 计		43,577.5

(2) 政府补助明细

项 目	本期数	上年同期数	说明
旧城改造发展资金补贴	37,770,000.00	41,500,000.00	[注 1]
返还的土地增值税	3,714,245.58		[注 1]
减负解困发展扶持资金	456,900.00		[注 2]
其他	145,000.00	380,000.00	空气源项目补助款等
小 计	42,086,145.58	41,880,000.00	

[注 1]: 根据子公司上海新湖房地产开发有限公司与上海市普陀区人民政府签订的《上海市普陀区东新村地块改造开发合作协议》及上海市普陀区财务局核发的《享受区政府专项资金补贴预核通知单》([2002]普财专字第 9 号文), 公司享受旧城改造发展资金一定数额的补贴, 本期收到上海市普陀区财政局拨付的旧城改造发展资金补贴 37,770,000.00 元, 本

期另收到上海市普陀区财政局返还的土地增值税 3,714,245.58 元,两项合计 41,484,245.58 元。

[注 2]: 2009 年 3 月 23 日, 子公司新湖期货有限公司签署《减负解困发展扶持资金申请表暨企业社会责任承诺书》后, 收到杭州市上城区财政局发放的消费券合计 45.69 万元。

7. 营业外支出

项 目	本期数	上年同期
非流动资产处置损失合计	475,830.21	3,273,826.37
其中: 固定资产处置损失	475,830.21	3,273,826.37
延迟交房违约金	9,559,037.71	4,093,262.75
水利建设专项资金	2,998,806.84	620,050.73
对外捐赠	365,300.00	1,132,000.00
河道管理费	461,800.47	600,468.73
盘亏毁损损失	454,731.70	
罚款支出	2,774,744.31	1,597,305.12
其他	995,291.18	1,896,227.49
合 计	18,085,54	

8. 所得税费用

项 目	本期数	上年同期数
按税法及相关规定计算的当	395,339,032.88	363,071,049.54
递延所得税调整	-16,655,676.35	-13,718,365.76
合 计	378,683,356.	

9. 其他综合收益

项 目	本期数	上年同期数
按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额	-46,831,157.97	-11,076,683.83
减: 按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小 计	-46,831,157.97	-11,076,683.83

合 计	-46,831,157.97	-11,076,683.83
-----	----------------	----------------

(三) 现金流量表项目注释

1. 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数
往来款	643,775,016.70
收到押金、保证金、代收款等	300,254,762.71
政府补助和奖励	37,915,000.00
银行存款利息收入	38,906,097.49
其他	19,779,473.92
合 计	1,040,630,350.82

2. 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数
往来款	461,372,981.91
支付押金、保证金、代收款等	287,787,468.58
支付管理费用	149,840,278.47
支付销售费用	62,935,801.38
用于按揭担保的保证金	27,488,558.88
其他	38,061,041.68
合 计	1,027,486,130.90

3. 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数
解除用于银行借款质押的定期存单	197,400,000.00
合 计	197,400,000.00

4. 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数
用于银行借款质押的定期存单	141,500,000.00
银行咨询费等其他融资费用	11,293,400.00
合 计	152,793,400.00

5. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	1,226,229,967.30	1,142,309,908.20
加: 资产减值准备	3,134,928.59	50,541,403.12
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	34,357,858.34	30,880,413.90
无形资产摊销	5,516,261.53	4,378,410.66
长期待摊费用摊销	7,307,363.36	10,047,901.94
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“—”号填列)	834,618.30	3,153,832.99
固定资产报废损失(收益以“—”号填列)	106,420.34	1,648.89
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)	-2,002,271.28	2,495,063.81
财务费用(收益以“—”号填列)	229,452,863.58	163,588,604.83
投资损失(收益以“—”号填列)	-487,020,960.00	-327,720,913.85
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)	-76,070,289.12	-7,576,369.50
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)	133,751.87	-8,808,958.23
存货的减少(增加以“—”号填列)	-367,571,607.32	-643,734,930.30
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	-718,989,266.87	-254,560,229.72
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	2,663,614,919.97	-1,516,156,847.93
其他		
经营活动产生的现金流量净额	2,519,034,558.59	-1,351,161,061.19
2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3) 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	4,457,837,299.69	1,050,184,093.01
减: 现金的期初余额	1,050,184,093.01	2,131,473,867.80
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	3,407,653,206.68	-1,081,289,774.79
(2) 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息		
项 目	本期数	上年同期数
1) 取得子公司及其他营业单位的有关信息:		
① 取得子公司及其他营业单位的价格	81,662,500.00	245,289,833.00

② 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	31,022,500.00	213,033,233.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	400,400.67	72,192,186.63
③ 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	30,622,099.33	140,841,046.37
④ 取得子公司的净资产	86,832,832.35	224,690,804.54
流动资产	447,722,508.63	620,414,612.99
非流动资产	778,365.95	39,641,845.57
流动负债	361,668,042.23	265,365,654.02
非流动负债		170,000,000.00
2) 处置子公司及其他营业单位的有关信息：		
① 处置子公司及其他营业单位的价格		24,765,600.00
② 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	535,253.55	24,765,600.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	535,253.55	3,849,797.26
③ 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		20,915,802.74
④ 处置子公司的净资产	26,735,032.96	23,824,298.34
流动资产	26,745,032.96	5,745,355.24
非流动资产		31,864,464.46
流动负债	10,000.00	13,785,521.36
非流动负债		

(3) 现金和现金等价物的构成

项 目	期末数	期初数
1) 现金	4,457,837,299.69	1,050,184,093.01
其中：库存现金	1,536,913.23	1,133,762.80
可随时用于支付的银行存款	4,308,988,899.14	882,021,897.38
可随时用于支付的其他货币资金	147,311,487.32	167,028,432.83
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
2) 现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
3) 期末现金及现金等价物余额	4,457,837,299.69	1,050,184,093.01

(4) 现金流量表补充资料的说明

不属于现金及现金等价物的货币资金情况的说明：

期末其他货币资金中用于质押的保证金、期货客户保证金、按揭保证金等在三个月以上到期的部分，因使用受到较长时间的限制，故本公司不作为现金及现金等价物。期末该部分保证金余额为 1,155,998,927.02 元、期初该部分保证金余额为 786,421,522.65 元。

(四) 所有者权益变动表项目注释

由于本期同一控制下吸收合并新湖创业（详见附注企业合并及合并财务报表之说明），按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定，应调整比较财务报表，故调整增加期初资本公积 308,951,472.13 元，增加盈余公积 14,806,708.49 元，增加未分配利润 500,371,523.99 元，减少少数股东权益 6,219,457.41 元。

(五) 资产减值准备明细

项 目	期初数	本期计提	本期减少		期末数
			转回	转销	
坏账准备	77,325,085.09		2,317,991.58	48,137,833.09	26,869,260.42
存货跌价准备	22,370,491.04	8,281,710.29	2,828,790.12	897,735.06	26,925,676.15
长期股权投资减值准备	400,000.00			400,000.00	
固定资产减值准备	2,456,955.60			0.01	2,456,955.59
商誉减值准备	15,014,407.86				15,014,407.86
合 计	117,566,939.59	8,281,710.29	5,146,781.70	49,435,568.16	71,266,300.02

六、关联方及关联交易

(一) 关联方情况

1. 本公司的母公司情况

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

(续上表)

母公司名称	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)	本公司最终控制方	组织机构代码
浙江新湖集团股份有限公司	29,790 万元	73.29[注 1]	73.29	黄伟	14292841-0

本公司的母公司情况的说明

[注 1]:浙江新湖集团股份有限公司直接持有本公司 63.36%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 2.42%的股份，通过其持股 99%的子公司宁波嘉源实业发展有限公司间接持有本公司 7.59%的股份。

黄伟持有浙江新湖集团股份有限公司 67.12%的股份，黄伟间接持有本公司的股权比例为 49.19%。

2. 本公司的子公司情况详见本附注企业合并及合并财务报表之说明。

3. 本公司的合营和联营企业情况

被投资单位	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本(万元)	持股比例(%)	表决权比例(%)
合营企业							
海宁绿城新湖房地产有限公司	有限责任	海宁	王学超	房地产开发、销售	2,000	50	50
联营企业							
上海新湖物业管理有限公司	有限责任	上海	叶正猛	物业管理	500	30	30
浙江新湖物业管理有限公司	有限责任	杭州	冯健	物业管理	300	43.33	43.33
嘉兴新湖物业管理有限公司	有限责任	嘉兴	陈超	物业管理	50	40	40
新湖控股有限公司	有限责任	杭州	黄伟	实业投资	114,463	40	40
成都农村商业银行股份有限公司	股份有限	成都	傅作勇	金融服务	589,800	8.27	8.27
上海大智慧股份有限公司	股份有限	上海	张长虹	软件开发	45,000	11	11
内蒙古合和置业有限公司	有限责任	呼和浩特	刘索加	房地产开发、销售	5,000	20	20
浙江金洲管道科技股份有限公司	有限责任	湖州	沈淦荣	管道制造	10,000	20	20

(续上表)

被投资单位	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润	关联关系	组织机构代码
合营企业							
海宁绿城新湖房地产有限公司	1,913,396,086.28	1,833,883,067.16	79,513,019.12	892,908,620.50	221,533,279.21	公司之合营企业	73777644-4
联营企业							
上海新湖物业管理有限公司	9,546,064.30	5,369,257.15	4,176,807.15	13,846,000.18	1,366,707.90	公司之联营企业	74728743-3
浙江新湖物业管理有限公司	6,221,571.29	2,920,094.54	3,301,476.75	6,809,203.27	282,673.38	公司之联营企业	72008561-2
嘉兴新湖物业管理有限公司	264,402.40	384,274.44	-119,872.04	1,359,403.00	-60,108.18	公司之联营企业	76521564-4
新湖控股有限公司[注]	17,437,304,956.62	15,203,101,576.12	1,478,921,414.43	374,734,910.81	477,522,034.68	公司之联营企业	72362683-2
成都农村商业银行股份有限公司	126,074,205,053.07	119,835,843,580.85	6,238,361,472.22	3,550,818,720.60	1,236,743,461.63	公司之联营企业	78301590-2
上海大智慧股份有限公司[注]	618,444,697.31	84,623,670.71	533,821,026.60	444,988,990.81	187,657,200.30	公司之联营企业	70313048-5
内蒙古合和置业有限公司	845,290,856.81	811,872,643.58	33,418,213.23	38,639,784.00	3,514,193.84	公司之联营企业	72362683-2
浙江金洲管道科技股份有限公司[注]	1,148,198,552.26	711,203,492.11	431,751,443.85	2,308,367,819.40	101,972,457.98	公司之联营企业	72341124-1

[注]:该等公司数据均系合并报表数据,列示的期末净资产总额和本期净利润均为归属于母公司部分。

4. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
嘉兴南湖国际实验小学	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	47094040-0
嘉兴市高级中学	由本公司二级子公司嘉兴市南湖国际教育投资有限公司 BOT 特许经营的学校	47097086-1
嘉兴市秀洲现代实验学校	由本公司二级子公司嘉兴市南湖国际教育投资有限公司 BOT 特许经营的学校	47097122-3

邹丽华	本公司母公司之董事长	
林俊波	本公司董事长	
李萍	本公司最终控制方黄伟的配偶	

(二) 关联交易情况

1. 接受劳务的关联交易

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期数	上期同期数
浙江新湖物业管理有限公司	劳务	物业服务	协商价	3,839,338.00	2,100,000.00
上海新湖物业管理有限公司	劳务	物业服务	协商价	1,519,157.00	336,700.00

2. 关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
杭州新湖美丽洲置业有限公司	浙江新湖集团股份有限公司	100,000,000.00	2009-8-7	2010-8-6	否
杭州新湖美丽洲置业有限公司	新湖控股有限公司	50,000,000.00	2008-9-18	2010-6-24	否
浙江新湖房地产集团有限公司	海宁绿城新湖房地产开发有限公司	20,000,000.00	2009-1-16	2011-1-15	否
浙江新湖房地产集团有限公司	海宁绿城新湖房地产开发有限公司	20,000,000.00	2009-1-16	2012-1-15	否
浙江新湖集团股份有限公司	本公司	20,000,000.00	2009-11-19	2010-11-18	否
浙江新湖集团股份有限公司	本公司	40,000,000.00	2009-11-25	2010-11-24	否
浙江新湖集团股份有限公司, 黄伟、李萍、邹丽华	本公司	50,000,000.00	2009-1-22	2010-1-21	否
黄伟、李萍	本公司	100,000,000.00	2009-7-9	2010-7-9	否
林俊波	本公司	30,000,000.00	2009-12-30	2010-10-28	否
黄伟	本公司	100,000,000.00	2009-3-19	2010-2-28	否
黄伟、李萍	本公司	100,000,000.00	2009-4-10	2010-4-9	否
浙江新湖集团股份有限公司、黄伟	本公司	200,000,000.00	2009-7-7	2010-7-6	否

黄伟	本公司	50,000,000.00	2009-8-24	2010-8-24	否
黄伟	本公司	30,000,000.00	2009-10-26	2010-10-26	否
黄伟、李萍	本公司	50,000,000.00	2009-7-7	2010-7-7	否
黄伟、李萍	本公司	20,000,000.00	2009-7-8	2010-7-8	否
黄伟、李萍	本公司	30,000,000.00	2009-12-18	2010-11-9	否
黄伟、李萍	本公司	400,000,000.00	2009-9-28	2010-9-28	否
新湖控股有限公司	本公司	50,000,000.00	2009-11-24	2010-11-4	否
黄伟	杭州新兰得置业有限公司	200,000,000.00	2009-10-10	2010-10-10	否
浙江新湖集团股份有限公司	浙江允升投资集团有限公司	40,000,000.00	2009-10-10	2010-10-10	否
浙江新湖集团股份有限公司, 林俊波	浙江允升投资集团有限公司	30,000,000.00	2009-12-29	2010-12-28	否
黄伟、李萍	浙江允升投资集团有限公司	50,000,000.00	2009-12-30	2010-11-9	否
浙江新湖集团股份有限公司	浙江允升投资集团有限公司	15,000,000.00	2009-3-27	2010-3-26	否
浙江新湖集团股份有限公司	浙江允升投资集团有限公司	20,000,000.00	2009-3-30	2010-3-29	否
浙江新湖集团股份有限公司	浙江允升投资集团有限公司	5,000,000.00	2009-8-14	2010-8-13	否
浙江新湖集团股份有限公司	苏州新湖置业有限公司	94,250,000.00	2008-11-12	2011-5-11	否
黄伟、李萍	苏州新湖置业有限公司	223,830,000.00	2008-12-10	2011-12-10	否
黄伟	杭州新湖美丽洲置业有限公司	100,000,000.00	2008-12-11	2011-12-11	否
黄伟	杭州新湖美丽洲置业有限公司	100,000,000.00	2009-3-25	2012-3-12	否
黄伟	杭州新湖美丽洲置业有限公司	76,490,000.00	2009-6-11	2011-5-27	否

3. 关联方资金往来

关联方	拆入金额	拆出金额
上海新湖物业管理有限公司	2,986,253.72	11,509,411.13
嘉兴高级中学	6,500,000.00	12,275,296.51

嘉兴市秀洲现代实验学校	15,197,163.16	2,924,990.72
嘉兴南湖国际实验学校	67,604,378.64	57,300,932.20
海宁绿城新湖房地产有限公司	91,262,977.50	

(三) 关联方应收应付款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
其他应收款	上海新湖物业管理有限公司	2,949,092.66	1,267,517.91
	嘉兴新湖物业管理有限公司	300,000.00	300,000.00
	嘉兴市秀洲现代实验学校	1,402,085.00	12,272,172.44
	内蒙古合和置业有限公司	22,400.00	
小计		4,673,577.66	13,839,690.35
应付账款	上海新湖物业管理有限公司		356,191.70
小计			356,191.70
其他应付款	上海新湖物业管理有限公司	7,349,743.74	14,191,326.40
	嘉兴高级中学	10,907,878.21	16,683,174.72
	嘉兴南湖国际实验学校	3,200,678.17	-7,102,768.27
	海宁绿城新湖房地产有限公司	256,262,977.50	165,000,000.00
小计		277,721,277.62	188,771,732.85

(四) 关键管理人员薪酬

报告期间	关键管理人员人数	在本公司领取报酬人数	报酬总额(万元)
本期数	14	14	309
上年同期数	16	16	266.20

七、股份支付

(一) 股份支付总体情况

明细情况

公司本期授予的各项权益工具总额	公司本期未授予权益工具
公司本期行权的各项权益工具总额	公司发行在外的股票期权第一期等待期已于2009年6月24日到期可行权，截至2009年12月31日无激励对象行权[注]。
公司本期失效的各项权益工具总额	公司本期无失效的各项权益工具

公司期末发行在外的股份期权行权价格的范围和合同剩余期限	本期公司发行在外的股份期权的标的股票价格范围在 4.44 元/股至 15.02 元/股之间，合同剩余的期限为：第一期行权已于 2009 年 6 月 24 日到期可行权；第二期行权剩余为 5 个月零 24 天，第三期行权剩余为 1 年 5 个月零 24 天。
-----------------------------	--

[注]:2008 年 5 月 28 日，公司第六届董事会第二十三次会议审议通过了《新湖中宝股份有限公司股权激励计划（草案）修订版》；2008 年 6 月 16 日，公司 2008 年第一次临时股东大会审议通过了《新湖中宝股份有限公司首期股权激励计划（草案）修订版》；2008 年 6 月 24 日，公司第六届董事会第二十六次会议审议通过了《关于确定公司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 2008 年 6 月 24 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)10,033.6 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 9.975 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+30 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 30%；

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

（二）以权益结算的股份支付情况

明细情况

授予日权益工具公允价值的确定方法	[注]
对可行权权益工具数量的最佳估计的确定方法	截至 2009 年 12 月 31 日，公司预计激励对象不存在离职可能，并且预计能达到可行权条件，故可行权权益工具数量估计为 100,336,000.00 份。
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
资本公积中以权益结算的股份支付的累计金额	11,215,640.55 元

以权益结算的股份支付确认的费用总额	11,215,640.55 元
-------------------	-----------------

[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:5.53 元(2008 年 6 月 24 日的股票收盘价)。

行权价格:依据激励计划,行权价格为 9.975 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—2.5	1.75
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 4.14%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 25.66%。

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

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

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

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. σ --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 2008 年 6 月 24 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	40,134,400.00	0.07	1.75	2,809,408.00

第二个行权期	30,100,800.00	0.16	2.50	4,816,128.00
第三个行权期	30,100,800.00	0.31	3.50	9,331,248.00
合计	100,336,000.00			16,956,784.00

(三) 以股份支付服务情况

明细情况

以股份支付换取的职工服务总额	截至 2009 年 12 月 31 日，公司授予的股票期权的第一期已到行权期、第二期及第三期均处于等待期内，本期计算权益工具成本费用为 7,972,356.91 元
----------------	--

八、或有事项

为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

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

(1) 保证

被担保单位	贷款金融机构	担保借款金额	借款到期日	备注
民丰特种纸股份有限公司	工商银行嘉兴分行	10,000,000.00	2010-2-2	银行借款
民丰特种纸股份有限公司	工商银行嘉兴分行	8,000,000.00	2010-2-18	银行借款
民丰特种纸股份有限公司	中国银行嘉兴分行	35,000,000.00	2010-5-31	银行借款
民丰特种纸股份有限公司	工商银行嘉兴分行	27,000,000.00	2010-6-30	银行借款
民丰特种纸股份有限公司	工商银行嘉兴分行	25,000,000.00	2010-6-30	银行借款
加西贝拉压缩机有限公司	建设银行嘉兴分行	39,006,000.00	2010-6-17	银行承兑汇票
加西贝拉压缩机有限公司	农业银行嘉兴分行	10,000,000.00	2010-3-29	银行借款
美都控股股份有限公司	联合银行杭州三墩支行	48,000,000.00	2010-9-30	银行借款
美都控股股份有限公司	稠州银行杭州分行	52,000,000.00	2010-9-13	银行借款
济和集团有限公司	华夏银行杭州武林支行	30,000,000.00	2010-11-30	银行借款
济和集团有限公司	中国银行杭州开元支行	27,163,942.20	2010-3-1	银行承兑汇票
济和集团有限公司	浙商银行杭州分行	20,000,000.00	2010-3-10	银行借款
济和集团有限公司	中信银行杭州凤起支行	26,375,925.00	2010-1-28	银行承兑汇票
小计		357,545,867.20		

(2)截至 2009 年 12 月 31 日，本公司下属房产子公司为商品房承购人提供阶段性购房按揭贷款担保，担保余额总计为人民币 25.43 亿元。

九、承诺事项

1. 截至资产负债表日，本公司已签订正在履行的土地出让合同 21.32 亿元，已支付 15.81 亿元，尚未支付 5.51 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 26.60 亿元，已支付 19.86 亿元，尚未支付 6.74 亿元，本公司将根据合同约定与实际的履行情况进行支付。

3. 截至 2009 年 12 月 31 日，对外担保情况详见本附注八或有事项之说明。

十、资产负债表日后事项

(一) 资产负债表日后利润分配情况说明

拟分配的利润或股利	1,895,265,358.56 元
-----------	--------------------

(二) 其他资产负债表日后事项说明

1. 本公司于 2010 年 2 月 2 日召开七届六次董事会，会议审议通过关于投资入股广州市时代企业地产投资有限公司(以下简称时代地产)的议案。时代地产拟引进本公司作为战略投资者，本公司拟认购时代地产 35% 的新增股权，在时代地产经评估的净资产值(股东权益评估价值为 2,964,311,995.30 元)的基础上，协商确定总投资款为等值于 2 亿美元的人民币(按该等资金汇入时代地产银行专户当日中国人民银行公布的美分对人民币汇率折算)。该事项尚须本公司股东大会及有关部门批准。

2. 本公司与启东市人民政府(以下简称市政府)签订框架协议，拟在启东投资建设国际一流的长江口圆陀角旅游度假区项目。公司负责投资该项目地块总用地红线范围内的江滩土地围垦、清滩理赔、向上报批、土地征用、土地吹沙平整、公共基础设施及部分旅游设施等的建设，项目地块内商住开发用地占总用地的 50%左右(不少于 3000 亩)，道路广场、生态环境、市政公用及旅游设施建设用地占 50%左右，其中生态环境及旅游建设用分所占比例不

低于 40%，净投资款项总额不少于 15 亿元。上述具体项目运作还需报本公司董事会、股东大会批准。

十一、其他重要事项

（一）企业合并

企业合并情况详见本附注四企业合并及合并财务报表之说明。

（二）以公允价值计量的资产和负债

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末数
金融资产					
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（不含衍生金融资产）	7,580,737.75	2,002,271.28			7,694,289.03

（三）其他

1. 2009 年 8 月 14 日，本公司与浙江升华房地产开发有限公司（以下简称升华公司）签订《股权转让协议》，本公司以 6,500 万元受让其持有的本公司之子公司桐乡新湖升华置业有限公司 27.42% 的股权，受让后本公司持有桐乡新湖升华置业有限公司（以下简称桐乡新湖）79.34% 的股权。本公司于当月支付受让款，桐乡新湖于 2009 年 9 月 2 日办妥工商变更。该《股权转让协议》和桐乡新湖公司修改后的章程同时约定：

《股权转让协议》生效之日起，桐乡新湖在依法律规定将税后利润用于弥补亏损、提取法定公积金之后，若仍有剩余，升华公司有权优先获得可分配利润。优先分配原则如下：

如桐乡新湖可分配利润金额不足人民币 7,861 万元的（包含本数），可分配利润全部归升华公司所有；

如桐乡新湖可分配利润金额超过人民币 7,861 万元并不足人民币 20,000 万元的，升华公司可分配 7,861 万元，剩余部分全部归本公司所有；

如桐乡新湖可分配利润金额超过人民币 20,000 万元的，升华公司可分配 7,861 万元，本公司可分配 12,139 万元，超过 20,000 万元部分，升华公司分配比例为 0.5%，本公司分配比例为 99.5%。

上述对于升华公司的可分配利润的分配方式为分期支付，分配利润不受双方股权转让的影响。本期桐乡新湖已实际分配升华公司 1,500 万元。

2. 2009 年 9 月 27 日，本公司与镇江市城市建设投资公司签订《股权转让协议》，本公司将持有镇江新潮置业有限公司 90%的股权转让给该公司，转让价为 26,509.50 万元(按评估后净资产确定)，协议约定在《股权转让协议》生效后 5 日内该公司支付本公司转让款 20,000 万元，余款在镇江新潮公司完成股权转让相关工商变更登记手续后支付。截至 2009 年 12 月 31 日，本公司实际收到的转让款为 5,000 万元，相关工商变更手续尚未办理。因该股权转让事项尚未实质性履行，本公司账面未确认该股权转让事项，相应预收的股权转让款 5,000 万元作预收款项处理。

3. 2008 年 3 月，本公司与杭州市居住区发展中心有限公司（以下简称居住区发展公司）签订《股权转让协议》，本公司受让杭州市居住区发展中心有限公司持有的浙江澳辰地产发展有限公司（以下简称澳辰公司）51%的国有股权，受让价为 8,880 万元，同时本公司承诺代浙江澳辰地产发展有限公司垫付截至 2007 年 10 月 31 日杭州市居住区发展中心有限公司借给浙江澳辰地产发展有限公司的本金和利息 226,004,692.58 元。双方分别于 2008 年 9 月 9 日和 2009 年 3 月 27 日签订《股权转让补充协议》和《股权转让损益清算协议》，协议约定股权受让款由 8,880 万元调整为 8,166.25 万元；同时本公司代澳辰公司垫付居住区发展公司对澳辰公司的借款本金和利息 226,004,692.58 元调整为 2010 年 1 月 31 日前支付。

本公司已于 2008 年预付上述股权转让款 5,064 万元，并于 2009 年 4 月 28 日支付完毕剩余款项 3,102.25 万，澳辰公司于 2009 年 4 月 1 日办妥工商变更登记。

4. 2008年9月，本公司与成都市农村信用合作联社股份有限公司筹建工作领导小组办公室、成都市南郊农村信用合作社联合社签订《协议书》。按协议，拟以成都市辖区基层农村信用合作社、农村信用合作社联合社等209家法人单位为基础，新设合并成立成都市农村信用合作联社股份有限公司（以下简称成都农信社），本公司认购筹建中的成都农信社股份3亿股，每股1元，本公司合计出资3亿元，占该公司股本比例7.75%。成都农信社于2009年1月14日获中国银行业监督管理委员会开业批复，并于2009年1月15日办妥工商登记。

根据公司第六届四十六次董事会决议，2009年6月本公司与成都农村商业银行股份有限公司筹建工作领导小组办公室、成都市农村信用合作联社股份有限公司签订《协议书》，本公司及其他发起人拟在成都农信社基础上发起设立成都农村商业银行股份有限公司（以下简称成都农商行）。本公司以持有的原成都农信社股份认购成都农商行股份3亿股后，再增持成都农商行1.875亿股，出资额35,250万元（累计出资额65,250万元）。增资扩股后成都农商行股本达到589,800万股，其中本公司持有48,750万股，占股本比例8.27%。该发起设立事项已经四川正则会计师事务所审验，出具了川正则企验字（2009）第012号《验资报告》。成都农商行于2009年12月21日获中国银行业监督管理委员会开业批复，并于2009年12月31日办妥工商登记。

5. 根据本公司第六届五十一次董事会会议决议，本公司作为战略投资者参与上海大智慧网络技术有限公司的增资扩股，本公司以该公司2009年6月30日经评估的净资产29.40亿元为基础，出资人民币3.52亿元增资该公司（其中出资额276.58万元，溢价34,823.42万元）。2009年11月，该公司以2009年10月31日为基准日经股改整体变更为上海大智慧股份有限公司，变更后该公司总股本45,000万股，其中本公司持有49,501,450股，占股本比例为11%。该变更事项经立信会计师事务所审验，出具了信会师报字（2009）第24723号验资报告，该公司于2009年12月9日办妥工商变更登记。

6. 2009年12月，子公司浙江允升投资集团有限公司与吉林银行股份有限公司签订《股权认购协议书》，浙江允升投资集团有限公司拟出资9,999.83万元认购吉林银行股份有限公司非公开定向发行的股票5,315.70万股，浙江允升投资集团有限公司已于当月预付全部认购款，截至2009年12月31日，吉林银行股份有限公司本次增

资扩股方案尚在相关部门审批中。

7. 根据 2009 年 12 月公司与中投信托有限责任公司(以下简称中投公司)签订的《中投·新湖·矿业投资集合资金信托合同》的约定,中投公司设立中投·新湖·矿业投资集合资金信托计划,信托资金总额 16,000 万元,信托计划时间为 24 个月。该信托资金中 13,000 万元专项用于受让本公司持有丰宁承龙矿业有限公司(以下简称丰宁承龙公司) 80%的股权,3,000 万元专项用于向丰宁承龙公司发放贷款。按合同本公司认购该信托计划 3,000 万份(出资 3000 万元),并作为一般收益人,其他认购人作为优先收益人。

2009 年 12 月 14 日,本公司与中投公司签订《优先受益权转让协议》,协议约定本公司按确认价格受让上述信托计划项的全部优先收益权。

本公司已于 2009 年 12 月收到丰宁承龙公司的股权转让款 13,000 万元,鉴于上述该股权转让实际系公司以丰宁承龙公司股权作抵押融资行为,公司因负有对信托计划的收益权的回购义务,从而间接回购丰宁承龙公司的股权,故对于收到的上述转让款,本公司账面作为负债处理,相应对丰宁承龙公司的长期股权投资不作处理。

8. 本公司与大连金渤海现代服务业发展区开发管理委员会签订有关框架性意向协议,公司拟参与投资大连金渤海现代服务业发展区内滨海旅游及其他地产开发项目,该项目规划用地面积约 10 平方公里(具体用地面积依据规划红线图及有权部门审批内容为准),投资总额约 200 亿元(系区域内土地一级开发及招商引资项目总投资),本公司将根据该项目进展情况决定具体投资金额。该项目具体运作还需双方签订实施协议,并报公司董事会、股东大会批准,有关事项尚需报经相关有权部门审批。

9. 公司各房地产类子公司在所开发项目符合清算条件前按照预收房款的一定比例预缴土地增值税。根据 2006 年 12 月 28 日国家税务总局下发的《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》(国税发〔2006〕187 号),公司土地增值税清算存在不确定性。

10. 根据 2009 年 11 月 11 日公司第六次临时股东大会决议通过公司 2009 年向特定对象非公开发行 A 股股票方案的议案，本次发行数量为不超过 24,000 万股(含 24,000 万股)；发行价格不低于第七届董事会第二次会议决议公告日前 20 个交易日公司股票均价的 90%。该事项尚须中国证券监督管理委员会审批。

十二、母公司财务报表主要项目注释

1. 应收账款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大	6,534,184.03	100.00	546,734.42	100.00	22,820,639.64	98.07	13,075,802.59	99.65
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大								
其他不重大					448,350.95	1.93	45,992.63	0.35
合计	6,534,184.03	100.00	546,734.42	100.00	23,268,990.59	100.00	13,121,795.22	100.00

2) 账龄明细情况

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内	2,426,217.00	37.13		8,381,764.80	36.02	335,270.59
1-2 年	2,290,491.54	35.05	183,239.32	1,928,576.49	8.29	154,286.12
2-3 年	1,817,475.49	27.82	363,495.10	357,026.98	1.53	30,616.19
3-5 年				12,601,622.32	54.16	12,601,622.32
合计	6,534,184.03	100.00	546,734.42	23,268,990.59	100.00	13,121,795.22

(2) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款系指单项金额不重大且账龄 3 年以上的应收账款，其坏账准备计提情况详见账龄明细情况。

(3) 本期实际核销的应收账款情况

1) 明细情况

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生

J B Jewelry(HK)	货款	8,280,000.00	无法收回	否
上海戴梦得苏捷仕钻石有限公司	货款	4,321,622.32	无法收回	否
其他	货款	124,913.19	无法收回	否
小 计		12,726,535.51		

2) 应收账款核销说明

上述款项账龄较长，多次追缴未能收回，本期经公司总裁办公会议决议将其核销。

(4) 期末无应收持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

(5) 应收账款金额前 5 名情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占应收账款余额的比例(%)
高新张铜股份有限公司	客户	3,990,758.02	1-3 年	61.08
芜湖长江长置业有限公司	子公司	1,575,626.00	1 年以内	24.11
沈阳新湖房地产开发有限公司	子公司	850,591.00	1 年以内	13.02
张家港市迪康家具有限公司	客户	117,209.01	1-2 年	1.79
小 计		6,534,184.03		100.00

2. 其他应收款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大	1,086,339,722.02	86.78			837,908,441.89	80.87		
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大	160,150.00	0.01	10,150.00	6.65	10,645,717.00	1.03	9,802,697.20	69.50
其他不重大	165,318,785.78	13.21	142,462.46	93.35	187,499,040.63	18.10	4,301,545.22	30.50
合 计	1,251,818,657.80	100.00	152,612.46	100.00	1,036,053,199.52	100.00	14,104,242.42	100.00

2) 账龄明细情况

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内	1,164,878,773.80	93.06	142,462.46	693,130,503.63	66.90	406,032.00
1-2 年	45,751,783.80	3.65		332,126,978.89	32.06	3,895,513.22
2-3 年	41,027,950.20	3.28		150,000.00	0.01	

3-5年	150,000.00	0.01		10,645,717.00	1.03	9,802,697.20
5年以上	10,150.00		10,150.00			
合计	1,251,818,657.80	100.00	152,612.46	1,036,053,199.52	100.00	14,104,242.42

(2) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款系指单项金额不重大且账龄3年以上的其他应收款，其坏账准备计提情况详见账龄明细情况。

(3) 本期实际核销的其他应收款情况

1) 明细情况

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
中宝银楼有限责任公司	往来款	13,608,676.38	无法收回	否
其他	往来款	97,896.28	无法收回	否
小计		13,706,572.66		

2) 其他应收款核销说明

上述款项账龄较长，多次追缴未能收回，本期经公司总裁办公会议决议将其核销。

(4) 期末无应收持有公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位款项。

(5) 其他应收款金额前5名情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	款项性质或内容
杭州新湖明珠置业有限公司	二级子公司	419,711,780.82	1年以内	33.53	往来款
上海中瀚置业有限公司	子公司	300,000,000.00	1年以内	23.97	往来款
苏州新湖置业有限公司	子公司	208,715,038.47	1年以内	16.67	往来款
沈阳新湖房地产开发有限公司	子公司	89,319,904.48	1年以内	7.14	往来款
蓬莱金奥湾矿业有限公司	子公司	68,592,998.25	1年以内、1-2年	5.48	往来款
小计		1,086,339,722.02		86.79	

(6) 其他应收关联方款项

单位名称	与本公司关系	账面余额	占其他应收款余额的比例(%)
杭州新湖明珠置业有限公司	二级子公司	419,711,780.82	33.53
上海中瀚置业有限公司	子公司	300,000,000.00	23.97
苏州新湖置业有限公司	子公司	208,715,038.47	16.67
沈阳新湖房地产开发有限公司	子公司	89,319,904.48	7.14
蓬莱金奥湾矿业有限公司	子公司	68,592,998.25	5.48
泰安新湖地产开发有限公司	子公司	8,000,000.00	0.64
镇江新湖置业有限公司	子公司	630,000.00	0.05

浙江新潮房地产集团有限公司瑞安分公司	子公司	9,500,000.00	0.76
新潮中宝(青岛)置业有限公司	子公司	16,201.00	
滨州新潮房地产开发有限公司	子公司	10,000,000.00	0.80
杭州兴和投资发展有限公司	二级子公司	7,000,000.00	0.56
浙江允升投资集团有限公司	子公司	682,796.85	0.05
嘉兴市南湖国际教育投资有限公司	二级子公司	6,600,000.00	0.53
杭州大清谷旅游开发有限公司	二级子公司	150,000.00	0.01
上海新潮明珠置业有限公司	子公司	3,000,000.00	0.24
浙江澳辰地产发展有限公司	子公司	33,100,000.00	2.64
天津静海县青蓝投资有限公司	子公司	46,410,000.00	3.71
绍兴百大房地产有限责任公司	子公司	36,157,972.97	2.89
小 计		1,247,586,692.84	99.67

3. 长期股权投资

(1) 明细情况

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初数	增减变动	期末数
沈阳新潮房地产开发有限公司	成本法	320,997,912.60	275,099,791.26		275,099,791.26
泰安新潮房地产开发有限公司	成本法	79,996,115.00	79,996,115.00		79,996,115.00
镇江新潮置业有限公司	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00	115,800,000.00	215,800,000.00
江苏新潮宝华置业有限公司	成本法	295,959,508.06	295,959,508.06		295,959,508.06
苏州新潮置业有限公司	成本法	277,281,310.27	277,281,310.27	50,000,000.00	327,281,310.27
蚌埠新潮置业有限公司	成本法	99,299,993.39	99,299,993.39		99,299,993.39
芜湖长江长置业有限公司	成本法	107,409,477.65	103,026,096.76		103,026,096.76
黄山市新潮房地产开发有限责任公司	成本法	64,554,694.99	34,554,694.99	-34,554,694.99	
上海中瀚置业有限公司	成本法	30,000,000.00	30,000,000.00	226,676,000.00	256,676,000.00
浙江新潮房地产集团有限公司	成本法	335,597,588.36	270,792,733.83		270,792,733.83

杭州新湖美丽洲置业有限公司	成本法	422,007,907.98	422,007,907.98		422,007,907.98
嘉善新湖房地产开发有限公司	成本法	13,551,705.73	13,551,705.73		13,551,705.73
衢州新湖房地产开发有限公司	成本法	239,994,775.90	239,994,775.90		239,994,775.90
瑞安外滩房地产开发有限公司	成本法	45,445,645.67	38,676,763.34		38,676,763.34
九江新湖远洲置业有限公司	成本法	86,556,921.45	86,556,921.45		86,556,921.45
桐乡新湖升华置业有限公司	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00	65,000,000.00	165,000,000.00
滨州新湖房地产开发有限公司	成本法	30,000,000.00	30,000,000.00		30,000,000.00
浙江允升投资集团有限公司	成本法	513,649,266.45	513,649,266.45		513,649,266.45
嘉兴钻石王朝娱乐有限公司	成本法	8,000,000.00	8,000,000.00		8,000,000.00
辽宁中宝太平洋经贸有限公司	成本法	10,010,000.00	10,010,000.00	-10,010,000.00	
蓬莱金奥湾矿业有限公司	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00
新湖中宝(青岛)置业有限公司	成本法	67,500,000.00	67,500,000.00	1,000,000.00	68,500,000.00
新湖期货有限公司	成本法	46,500,000.00	46,500,000.00		46,500,000.00
上海新湖明珠置业有限公司	成本法	77,876,500.00	77,876,500.00	35,000,000.00	112,876,500.00
丰宁承龙矿业有限公司	成本法	130,000,000.00	130,000,000.00		130,000,000.00
浙江新兰得置业有限公司	成本法	66,666,667.00	104,080,000.00	135,000,000.00	239,080,000.00
上海新湖房地产开发有限公司	成本法	40,000,000.00		40,000,000.00	40,000,000.00
浙江澳辰地产发展有限公司	成本法	81,662,500.00		81,662,500.00	81,662,500.00
天津静海县青蓝投资有限公司	成本法	5,100,000.00		5,100,000.00	5,100,000.00
绍兴百大房地产有限责任公司	成本法	4,500,000.00		4,500,000.00	4,500,000.00
绍兴创业资产管理有限公司	成本法	15,000,000.00		15,000,000.00	15,000,000.00

绍兴市百大宾馆有限公司	成本法	44,011.07		44,011.07	44,011.07
绍兴市红太阳物业管理有限公司	成本法	500,000.00		500,000.00	500,000.00
温州新湖房地产开发有限公司	成本法	46,142,313.13		46,142,313.13	46,142,313.13
新湖控股有限公司	权益法	628,280,000.00	628,280,000.00	144,177,655.90	772,457,655.90
成都农村商业银行股份有限公司	权益法	652,500,000.00		748,352,979.71	748,352,979.71
内蒙古合和置业有限公司	权益法	10,000,000.00		11,521,368.53	11,521,368.53
浙江金洲管道科技股份有限公司	权益法	94,432,858.78		120,374,671.06	120,374,671.06
上海大智慧股份有限公司	权益法	352,000,000.00		356,105,421.74	356,105,421.74
上海钻石交易所有限公司	成本法	1,489,950.00	1,489,950.00		1,489,950.00
深圳爱塔珠宝首饰有限公司	成本法	2,000,000.00	2,000,000.00		2,000,000.00
长城证券有限责任公司	成本法	70,725,600.00	70,725,600.00		70,725,600.00
盛京银行股份有限公司	成本法	450,000,000.00	450,000,000.00		450,000,000.00
湘财证券有限责任公司	成本法	110,000,000.00		110,000,000.00	110,000,000.00
青海碱业有限公司	成本法	280,000,000.00		280,000,000.00	280,000,000.00
合 计		6,463,233,223.48	4,656,909,634.41	2,547,392,226.15	7,204,301,860.56

(续上表)

被投资单位	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
沈阳新湖房地产开发有限公司	100.00	100.00			80,000,000.00
泰安新湖房地产开发有限公司	100.00	100.00			
镇江新湖置业有限公司	100.00	100.00			
江苏新湖宝华置业有限公司	100.00	100.00			
苏州新湖置业有限公司	100.00	100.00			25,000,000.00
蚌埠新湖置业有限公司	100.00	100.00			15,000,000.00
芜湖长江长置业有限公司	100.00	100.00			90,000,000.00

黄山市新湖房地产开发有限责任公司	100.00	100.00			
上海中瀚置业有限公司	100.00	100.00			
浙江新湖房地产集团有限公司	100.00	100.00			50,000,000.00
杭州新湖美丽洲置业有限公司	100.00	100.00			150,000,000.00
嘉善新湖房地产开发有限公司	40.00	40.00			
衢州新湖房地产开发有限公司	89.29	89.29			
瑞安外滩房地产开发有限公司	100.00	100.00			
九江新湖远洲置业有限公司	70.00	70.00			32,200,000.00
桐乡新湖升华置业有限公司	79.34	79.34			
滨州新湖房地产开发有限公司	100.00	100.00			
浙江允升投资集团有限公司	100.00	100.00			50,000,000.00
嘉兴钻石王朝娱乐有限公司	80.00	80.00			
辽宁中宝太平洋经贸有限公司	70.00	70.00			
蓬莱金奥湾矿业有限公司	100.00	100.00			
新湖中宝(青岛)置业有限公司	100.00	100.00			
新湖期货有限公司	34.26	34.26			
上海新湖明珠置业有限公司	70.00	70.00			
丰宁承龙矿业有限公司	80.00	80.00			
浙江新兰得置业有限公司	100.00	100.00			
上海新湖房地产开发有限公司	50.00	50.00			200,000,000.00
浙江澳辰地产发展有限公司	51.00	51.00			
天津静海县青蓝投资有限公司	51.00	51.00			
绍兴百大房地产有限责任公司	90.00	90.00			
绍兴创业资产管理有限公司	95.54	95.54			
绍兴市百大宾馆有限公司	10.00	10.00			
绍兴市红太阳物业管理有限公司	100.00	100.00			
温州新湖房地产开发有限公司	90.00	90.00			
新湖控股有限公司	40.00	40.00			
成都农村商业银行股份有限公司	8.27	8.27			
内蒙古合和置业有限公司	20.00	20.00			
浙江金洲管道科技股份有限公司	20.00	20.00			
上海大智慧网络技术有限公司	11.00	11.00			
上海钻石交易所有限公司	5.00	5.00			
深圳爱塔珠宝首饰有限公司	5.00	5.00			

长城证券有限责任公司	0.72	0.72			1,939,600.00
盛京银行股份有限公司	8.83	8.83			60,000,000.00
湘财证券有限责任公司	3.67	3.67			
青海碱业有限公司	10.83	10.83			
合计					754,139,600.00

4. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

营业收入

项 目	本期数	上年同期数
主营业务收入	1,331,973,418.44	259,421,362.25
其他业务收入	4,380,650.25	3,300,000.00
营业成本	1,329,521,146.39	258,716,811.08

(2) 主营业务收入/主营业务成本（分行业）

行业名称	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
商业贸易	1,331,973,418.44	1,328,869,524.35	259,421,362.25	258,590,640.12
小 计	1,331,973,418.44	1,328,869,524.35	259,421,362.25	258,590,640.12

(3) 主营业务收入/主营业务成本（分地区）

地区名称	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
浙江	1,331,973,418.44	1,328,869,524.35	259,421,362.25	258,590,640.12
小 计	1,331,973,418.44	1,328,869,524.35	259,421,362.25	258,590,640.12

(4) 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
金川集团有限公司	671,111,491.44	50.22
上海黄金交易所	508,924,690.00	38.08
浙江省物产燃料集团有限公司	84,044,289.76	6.29
浙江中天钢铁贸易有限公司	52,743,525.17	3.95
芜湖长江长置业有限公司	4,341,051.28	0.32
小 计	1,321,165,047.65	98.86

5. 投资收益

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
成本法核算的长期股权投资收益	754,139,600.00	340,964,194.29
权益法核算的长期股权投资收益	300,183,585.80	
处置长期股权投资产生的投资收益	-18,029,441.44	118,048,100.00
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	90,739.83	49,475.87
其他	5,843,670.32	2,083,333.33
合 计		

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期数	上年同期数	本期比上期增减变动的原因
沈阳新湖房地产开发有限公司	80,000,000.00	61,000,000.00	分配利润增加
芜湖长江长置业有限公司	90,000,000.00	27,000,000.00	分配利润增加
浙江新湖房地产集团有限公司	50,000,000.00		分配利润增加
杭州新湖美丽洲置业有限公司	150,000,000.00	53,000,000.00	分配利润增加
浙江允升投资集团有限公司	50,000,000.00	144,000,000.00	分配利润增加
上海新湖房地产开发有限公司	200,000,000.00		系本期吸收合并的子公司
盛京银行股份有限公司	60,000,000.00		上期入股,本期现金分红
小 计	680,000,000.00	285,000,000.00	

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期数	上年同期数	本期比上期增减变动的原因
新湖控股有限公司	191,008,813.87		系2008年末投资该公司,本期开始计算投资收益
成都农村商业银行股份有限公司	95,852,979.71		系2009年1月确认的投资,本期开始计算投资收益
小 计	286,861,793.58		

(4) 投资收益汇回重大限制的说明

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

6. 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	811,738,127.91	338,760,978.81

加：资产减值准备	6,914,439.64	7,597,306.31
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,613,803.15	2,005,109.17
无形资产摊销	33,097.22	19,883.04
长期待摊费用摊销	536,225.88	665,098.04
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	29,988.21	1,988,085.64
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-686,100.00	994,000.00
财务费用(收益以“-”号填列)	232,797,294.02	108,701,634.93
投资损失(收益以“-”号填列)	-1,042,228,154.51	-461,145,103.49
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)		
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		-6,455,095.78
存货的减少(增加以“-”号填列)	-2,422,559.73	3,083,993.66
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-1,655,110,204.16	-132,308,082.09
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	1,300,796,601.23	-592,369,556.61
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-345,987,441.14	-728,461,748.37
(2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
(3) 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	797,809,305.34	230,571,620.75
减：现金的期初余额	230,571,620.75	317,784,511.27
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	567,237,684.59	-87,212,890.52

十三、其他补充资料

(一) 非经常性损益

当期非经常性损益明细表

项 目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-5,811,318.64	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	3,729,245.58	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	586,900.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		

企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	122,675,353.66	系新湖创业2009年1-8月的归属于母公司股东的合并净利润
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	6,285,316.30	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-11,538,783.70	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	115,926,713.20	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“-”表示）	-1,317,087.82	
少数股东权益影响额(税后)	245,795.37	
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	116,998,005.65	

(二) 净资产收益率及每股收益

(1) 明细情况

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益(元/股)	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	19.72	0.34	0.34
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	19.61	0.34	0.34

(2) 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	1	1,150,170,256.16
非经常性损益	2	116,998,005.65
扣除非经营性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	3=1-2	1,033,172,250.51
期初股份总数	4	2,821,850,115.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	5	562,552,311.00
发行新股或债转股等增加股份数	6	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	7	
因回购等减少股份数	8	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	9	
报告期缩股数	10	
报告期月份数	11	12
发行在外的普通股加权平均数	$12=4+5+6 \times 7/11-8 \times 9/11-10$	3,384,402,426.00
基本每股收益	13=1/12	0.34
扣除非经常损益基本每股收益	14=3/12	0.34

(3) 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。

(三) 公司主要财务报表项目的异常情况及原因说明

资产负债表项目	期末数	期初数	变动幅度	变动原因说明
货币资金	5,613,836,226.71	1,836,605,615.66	205.66%	本期售房款增加、借款增加
其他流动资产	750,783,511.49	214,443,336.53	250.11%	期货业务增长,相应的交易保证金和结算准备金增加
长期股权投资	3,145,480,578.92	1,963,861,110.69	60.17%	对外投资及按权益法核算的投资收益增加
递延所得税资产	111,374,376.75	35,304,087.63	215.47%	主要系本期确认的预售房款预计利润的递延所得税资产
其他非流动资产	150,000,000.00	60,340,000.00	148.59%	本期认购资金信托产品
短期借款	3,488,700,000.00	1,675,650,000.00	108.20%	新增借款
应付票据	156,000,000.00	103,000,000.00	51.46%	银行承兑汇票结算业务增加
预收款项	3,258,981,497.45	1,453,089,647.66	124.28%	房地产预售收入增加
应交税费	276,995,316.06	68,719,014.95	303.08%	主要系房地产预售增加相应所得税大幅增加
一年内到期的非流动负债	588,000,000.00	1,085,390,000.00	-45.83%	到期归还借款
其他流动负债	1,498,484,776.60	642,137,134.80	133.36%	期货业务增长,相应的应付货币保证金增加

长期借款	2,406,570,000.00	1,538,477,478.94	56.43%	新增借款
资本公积	123,093,938.61	842,435,939.98	-85.39%	吸收合并新湖创业增发股份冲减资本公积
盈余公积	216,141,473.03	134,967,660.24	60.14%	按本年净利润提取
未分配利润	2,582,720,613.57	1,513,724,170.20	70.62%	本年利润转入
利润表项目	本期数	上年同期数	变动幅度	变动原因说明
营业收入	6,379,362,378.87	4,793,749,807.29	33.08%	主要系商业贸易收入增长
营业成本	4,412,098,897.57	2,871,567,276.70	53.65%	商业贸易收入增长,相应成本增加
销售费用	150,002,690.41	107,625,850.82	39.37%	主要系新湖期货业务增长,相应营业费用增加
资产减值损失	3,134,928.59	50,541,403.12	-93.80%	本期资产较少发生减值
投资收益	487,020,960.00	327,720,913.25	48.61%	本期权益法核算的投资收益增加

新湖中宝股份有限公司

2010年2月9日

新湖中宝股份有限公司

2009 年内部控制的自我评估报告

新湖中宝股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）根据《公司法》、《企业内部控制基本规范》（财会[2008]7号）、《上海证券交易所上市公司内部控制指引》、《上市公司治理准则》、《关于做好上市公司 2009 年年度报告工作的通知》等相关法律、法规的相关要求，对公司目前的内部控制及运行情况进行了全面深入的检查，并充分考虑了财政部《企业内部控制基本规范》规定的内部环境、风险评估、控制活动、信息与沟通、内部监督等五项要素。现将公司 2009 年度内部控制情况报告如下：

一、公司建立内部控制制度的目标和遵循的原则

（一）公司内部控制制度的目标

- 1、规范公司内部控制行为，保证资料真实、完整。
- 2、堵塞漏洞、消除隐患，防止并及时发现、纠正错误及舞弊行为，保护公司资产的安全、完整。
- 3、确保国家有关法律法规和公司内部规章制度的贯彻执行。

（二）公司内部控制制度建立遵循的基本原则

- 1、内部控制符合国家有关法律法规和财政部《内部会计控制规范——基本规范（试行）》等相关文件的要求和公司的实际情况。
- 2、内部控制约束公司内部相关岗位工作的所有人员，任何个人都不得拥有超越内部控制的权力。
- 3、内部控制涵盖公司内部涉及相关岗位工作的各项经济业务及相关岗位，并针对业务处理过程中的关键控制点，落实到决策、执行、监督、反馈等各个环节。
- 4、内部控制保证公司内部机构、岗位的合理设置及其职责权限的合理划分，坚持不相容职务相互分离，确保不同机构和岗位之间权责分明、相互制约、相互监督。
- 5、内部控制遵循成本效益原则，以合理的控制成本达到最佳的控制效果。

6、内部控制随着外部环境的变化、公司业务职能的调整和管理要求的提高，不断修订和完善。

二、公司内部控制制度的有关情况

（一）内部控制制度建设的总体方案

公司根据《内部会计控制规范-基本规范(试行)》等有关法律和法规的要求，建立健全内部控制制度，并使之得到有效运行。公司的内部控制以基本管理制度为基础，下设各业务制度、工作制度等，基本管理制度包括股东大会议事规则、董事会、总裁议事规则，以及业务管理制度、内部控制规范、财务管理制度、人力资源管理规定等，已覆盖了公司运营的各层面和各环节，形成了规范管理体系，使内部控制制度体系完整、层次分明。

（二）内部控制制度建立健全及其实施情况

公司通过不断完善内部控制环境，建立和健全业务流程和各项规章制度，建立有效的考核和激励机制，以确保内部控制制度的有效实施。公司依据《公司法》和公司章程，结合房地产业务的特点，对现有的业务流程和管理制度进行了重新制订和完善，设计中心、营销中心、成本中心、工程中心分工明确，并相互配合，相互制约，相互监督；通过制订业务流程和能够预防和及时发现、纠正公司运营过程中可能出现的重要错误和舞弊，保护公司资产的安全和完整，使内部控制更加完整、合理、有效；公司还建立了完善的财务体系，保证会计记录和会计信息的真实、准确和及时，从而，保证了内部控制目标的达成。

（三）风险评估过程

公司从产品、市场、品质、服务等方面分别制定了相关制度办法，并辅以具体策略和业务流程层面的计划将企业经营目标明确地传达到每一位员工。公司建立了有效的风险评估过程，并建立了有效的风险评估机制，以识别和应对公司可能遇到的包括经营风险、环境风险、财务风险等重大且普遍影响的变化。

（四）信息系统与沟通

公司为向管理层及时有效地提供业绩报告建立了强大的信息系统，信息系统人员（包括财务人员）恪尽职守、勤勉工作，能够有效地履行赋予的职责。公司管理层也提供了适当的人力、财力以保障整个信息系统的正常、有效运行。公司针对可疑的不恰当事项和行为建立了有效的沟通渠道和机制，使管理层就员工职

责和控制责任能够进行有效沟通。组织内部沟通的充分性使员工能够有效地履行其职责，与客户、监管者和其他外部人士的有效沟通，使管理层面对各种变化能够及时采取适当的进一步行动。

（五）控制活动

公司主要经营活动都有必要的控制政策和程序。财务部门建立了适当的保护措施较合理地保证对资产和记录的接触、处理均经过适当的授权；较合理地保证账面资产与实存资产定期核对相符。

为合理保证各项目标的实现，公司建立了相关的控制程序，主要包括：交易授权控制、责任分工控制、凭证与记录控制、资产接触与记录使用控制、独立稽查控制等。

（1）交易授权控制：明确了授权批准的范围、权限、程序、责任等相关内容，单位内部的各级管理层必须在授权范围内行使相应的职权，经办人员也必须在授权范围内办理经济业务。

（2）责任分工控制：合理设置分工，科学划分职责权限，贯彻不相容职务相分离及每一个人工作能自动检查另一个人或更多人工作的原则，形成相互制衡机制。不相容的职务主要包括：授权批准与业务经办、业务经办与会计记录、会计记录与财产保管、业务经办与业务稽核、授权批准与监督检查等。

（3）凭证与记录控制：合理制定了凭证流转程序，经营人员在执行交易时能及时编制有关凭证，编妥的凭证及早送交会计部门以便记录，已登账凭证依序归档。各种交易必须作相关记录（如：员工工资记录、永续存货记录、销售发票等），并且将记录相应的分录独立比较。

（4）资产接触与记录使用控制：严格限制未经授权的人员对财产的直接接触，采取定期盘点、财产记录、账实核对、财产保险等措施，以使各种财产安全完整。

（5）独立稽查控制：公司设置审计部，对公司内部控制制度的执行进行监督，定期对内部控制制度的健全有效性进行评估并提出意见，使内部审计对公司内部控制的有效性发挥更重要的作用。公司审计部门对货币资金、有价证券、凭证和账簿记录、物资采购、付款、工资管理、账实相符的真实性、准确性、手续的完备程度进行审查、考核。

（六）对控制的监督

公司内部审计部门定期不定期对公司及公司所属子公司的经营活动、财务收支、经济效益等进行内部审计监督，并对其内部控制制度的建立和执行情况进行检查和评价。公司对发生的经济业务及其产生的信息和数据进行稽核，不仅包括通常对企业采用的凭证审核、各种帐目的核对、实物资产的盘点、制度检查等等，还包括由审计人员及各职能部门专业人士组成的审计小组，对采购和销售等生产经营环节进行的独立审计。公司管理层高度重视内部控制的各职能部门和监管机构的报告及建议，并采取各种措施及时纠正控制运行中产生的偏差。

三、内部控制自我评价结论

本公司董事会对本年度上述所有方面的内部控制进行了自我评估，评估发现，公司的内部控制体系符合《上海证券交易所内部控制指引》和相关监管部门的要求，未发现本公司存在内部控制设计或执行方面的重大缺陷。

本公司董事会认为，本公司内部控制制度健全、执行有效。但内控建设是长期工作，由于内部控制固有的局限性，特别是近年来宏观环境、政策法规持续变化，可能导致原有控制机制不适用或出现错误，对此公司将及时进行内部控制体系的补充和完善，持续优化包括经营控制、财务管理控制和信息披露控制在内的内控体系，以保障公司战略、经营目标的实现。

本公司未聘请会计师事务所对公司本年度的内部控制情况进行核实评价。

新湖中宝股份有限公司

二〇一〇年二月九日

新湖中宝股份有限公司

2009 年公司社会责任报告

一、前言

企业社会责任是指企业在创造利润、对股东利益负责的同时，还要承担起对利益相关者和全社会的责任，以实现企业与经济社会可持续发展的协调统一。新湖中宝股份有限公司（以下简称“新湖中宝”、“公司”或“本公司”）自 2006 年完成重大资产重组以来，以全面贯彻科学的发展观为指导原则，大力推进可持续发展的理念，在实践中追求企业与员工、社会、自然的和谐发展，以实际行动回报社会，关爱自然，保护环境，创建和谐的企业发展环境，践行社会责任。2009 年公司在积极承担对股东、债权人、员工、客户、上下游合作方等利益相关者责任和义务的同时，致力于推动企业与自然、社会的和谐发展。

二、股东权益保护

公司的战略是市值最大化。一直以来，公司积极探索和不断完善公司治理，致力于与投资者建立长期信任与共赢关系。一是公司根据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规的要求，建立股东大会、董事会、监事会、经理层各司其职、相互制衡的组织结构，各项制度在逐步的完善，科学、规范的企业法人治理结构初步形成。目前公司治理的实际情况与上市公司治理的有关规范性文件要求基本一致。二是根据公司章程和《新湖中宝股份有限公司股东大会会议事规则》，依法召集、召开股东大会，平等对待所有股东，保障股东能够充分行使自己的权利；报告期内，公司召开年度股东大会 1 次，临时股东大会 4 次。公司审议重大事项的股东大会积极采取网络投票的方式，以保障社会公众股东、特别是中小股东参与。三是制定了《公司内部控制制度》并在实际工作中对《公司章程》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总裁工作细则》等一系列规章制度加以补充和修订，不断完善公司治理，健全内部控制，规范公司运作，保障所有股东享有法律、法规、规章所规定的各项合法权益。四是认真履行信息披

露义务。公司根据中国证监会《上市公司信息披露管理办法》等法律、法规和公司章程的规定，修订了《新潮中宝股份有限公司信息披露管理制度》，从制度的适用范围、信息披露的组织机构及人员职责、信息披露的主要类别、重要信息披露的标准及责任人等进行有效规范，确保信息披露的公平性，保护投资者的合法权益；报告期内，公司严格履行信息披露义务，披露信息 91 条，保证了股东对公司重大事项和经营情况的知情权。

公司始终定位“大众精品，城市经典”，本着对人民大众负责、对城市负责、对历史负责的态度，在规划设计、建筑质量、景观环境、服务水平、物管实施上精益求精，致力于开发以高性能价格比为主要特点、面向大众的中高档房产精品。同时注重社会效益，为所在城市增添靓丽的风景线，留下长久的有价值的作品。

三、员工合法权益保护

财富共享才最有价值是公司的企业文化，也是公司与员工共同追求的目标。公司一贯重视员工工作与生活的平衡；为员工提供可持续发展的空间和机会，鼓励员工和公司共同成长；倡导简单人际关系，致力于营造能充分发挥员工才干的工作氛围。公司一直以来妒能认真贯彻新的《劳动合同法》，保障职工合法权益，建立较为完善的薪酬体系和激励机制，充分调动广大员工积极性；提高员工的工资福利待遇，为员工按时足额缴纳社会养老、医疗、工伤、失业、生育等各项保险，让员工享受企业发展的成果，激发员工的工作积极性，促进劳资关系的和谐稳定。

公司还致力于健全劳动安全卫生制度，保障职工劳动安全。定期组织员工体检，减少职业危害，为职工创造健康、安全的工作和生活环境，杜绝劳动安全事故发生。

公司高度重视培训工作，并鼓励和资助员工自我学习，促进员工全面发展。公司注重员工培训和职业规划，支持员工参加业余进修培训；组织专业技术人员参加专业知识继续再教育；选派员工参加《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等多期培训班；选派公司部分高管和员工参加各种专业培训，不断提高公司员工整体素质。

公司通过多种形式保障员工在公司治理中享有充分的权利。公司依据《公司法》和公司章程的规定，建立职工监事的选任制度，公司监事会的 3 名成员中

有 1 名职工监事。

公司非常重视员工的发展和文化建设，为每一个员工都提供了职业发展平台。房地产业是一个适宜共享的产业。作为一家懂得奉献、懂得分享、懂得取舍、倡导多赢、有理想的房地产行业上市公司，公司将进一步以“财富共享才最有价值”为可持续发展的精神内核，致力于实现社会、业主、投资者、经营者之间的财富价值最大化。这既是投资者和各利益相关者的期望，也是我们的基本责任和重要使命。

四、其他利益相关者权益保护

公司按照诚实守信、互惠互利、合法合规的交易原则，与供应商和经销商保持良好的合作关系。同时，通过引进设计新理念、采用建筑新技术、新工艺，致力于提高新湖地产的品质，为客户提供物有所值的产品。同时通过有效的市场营销、宣传策划和服务创新，提高新湖地产的市场知名度、社会美誉度、客户忠诚度，为消费者提供优质的产品和服务，使企业赢得良好的品牌形象及社会广泛的尊敬。

五、环境保护

公司努力通过各种技术手段减少住宅生产、使用过程中的能源消耗和资源浪费。在房地产开发过程中，严格按照要求履行环评审批程序，在环保中不惜支出成本，致力于改善住宅建造过程与使用过程带来的能耗问题、排放问题，顺应低碳经济发展趋势，改变粗放的经营现状以保护环境，在设计中严格贯彻人与自然和谐共生的理念，积极尝试节能用材，在开发中加大对环境保护的投入，公司还主动推进与兄弟单位共同参与和谐社区建设，以切实推进与环境可持续和谐发展。

六、履行社会责任的自我评估

2009 年，尽管公司在债权人和股东权益保护、客户服务、公益事业发展、职工权益保护、环境保护等方面都积极履行了社会责任，但也清醒认识到，公司社会责任履行状况与股东、客户、受益人及其他利益相关者期望相比仍存在差距，公司还需长期自觉坚持履行社会责任的理念和义务，不断探索有效履行社会责任的着力点，更好地履行社会责任。

七、存在不足及改进方向

中国房地产业不足 30 年的历史伴随着波动和质疑，尽管在人多地少的国情

背景下，在全球历史上最快速的城市化过程中，当代中国城市的住房供应难以跟上居民改善居住条件的需求。在相当长一段时间中，这个行业和其中的企业，必须面对周期性波动。

新湖中宝作为一家大型地产 A 股上市公司，在中国住宅市场呈现更高的不确定性和波动性面前，肯定存在许多不足和缺陷，只有勇往直前，通过自身的努力，才能赢得社会的尊重与信任。为此，我们将进一步强化对股东的社会责任；进一步保护员工合法权益；尽力参与社会公益事业建设。继续推进城镇化建设；鼓励广大员工主动回馈社会，积极参与各项社会慈善事业。

新湖中宝股份有限公司

二〇一〇年二月九日