

新湖中宝股份有限公司
600208

2010 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.....	10
六、公司治理结构.....	13
七、股东大会情况简介.....	16
八、董事会报告.....	16
九、监事会报告.....	31
十、重要事项.....	32
十一、财务会计报告.....	43
十二、备查文件目录.....	149

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) 如有董事未出席董事会，应当单独列示其姓名

未出席董事姓名	未出席董事职务	未出席董事的说明	被委托人姓名
钱春	董事	出差	林俊波
卢建平	独立董事	出差	姚先国

(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	许红

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）许红声明：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	高莉
联系地址	浙江省杭州市西溪路 128 号新湖商务大厦 11 层	浙江省杭州市西溪路 128 号新湖商务大厦 11 层
电话	0571-87395003	0571-85171837
传真	0571-87395052	0571-87395052
电子信箱	yudf@600208.net	gaoli@600208.net

(三) 基本情况简介

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 号新潮商务大厦 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 号新潮商务大厦 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	新潮中宝	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	杭州市西溪路 128 号 10 层	

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	2,137,125,057.17
利润总额	2,213,178,530.84
归属于上市公司股东的净利润	1,559,964,145.58
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	1,456,091,874.29
经营活动产生的现金流量净额	-2,405,481,935.89

(二) 扣除非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	80,009,427.94	主要为转让镇江新潮股权收益
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	/	/
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切)	45,700.00	/

相关, 按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)		
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	751,952.07	/
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	81,442,689.84	主要为子公司天津静海县青蓝投资有限公司取得土地收回补偿款
所得税影响额	-21,882,417.81	/
少数股东权益影响额 (税后)	-36,495,080.75	/
合计	103,872,271.29	/

(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	2010 年	2009 年		本期比上年同期增减 (%)	2008 年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
营业收入	8,140,036,586.15	6,379,362,378.87	6,379,362,378.87	27.60	4,793,749,807.29	3,504,859,206.95
利润总额	2,213,178,530.84	1,613,038,322.65	1,604,913,323.83	37.21	1,576,687,252.35	1,029,220,099.39
归属于上市公司股东的净利润	1,559,964,145.58	1,158,295,254.98	1,150,170,256.16	34.68	1,184,840,512.93	840,545,397.65
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,456,091,874.29	1,041,297,249.33	1,033,172,250.51	39.83	700,205,952.10	606,854,730.28
经营活动产生的现金流量净额	-2,405,481,935.89	2,519,034,558.59	2,519,034,558.59	-195.49	-1,351,161,061.19	-1,318,701,901.04
	2010 年末	2009 年末		本年末比上年末增减 (%)	2008 年末	
		调整后	调整前		调整后	调整前
总资产	28,453,106,034.22	22,047,699,383.84	21,945,320,909.67	29.05	15,439,652,648.93	13,833,079,634.62
所有者权益 (或股东权益)	8,480,312,910.10	6,408,736,925.38	6,306,358,451.21	32.32	5,426,886,531.19	4,488,848,180.81

主要财务指标	2010 年	2009 年		本期比上年同期增减 (%)	2008 年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
基本每股收益 (元 / 股)	0.31	0.23	0.34	34.78	0.23	0.30
稀释每股收益 (元 / 股)	0.31	0.23	0.34	34.78	0.23	0.30
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0.29	0.23	0.34	26.09	0.17	0.22
加权平均净资产收益率 (%)	21.60	19.55	19.72	增加 2.05 个	24.61	20.61

				百分点		
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	20.16	19.78	19.61	增加0.38个百分点	16.98	14.88
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-0.47	0.74	0.74	-163.51	-0.40	-0.47
	2010年末	2009年末		本期末比上年同期末增减(%)	2008年末	
		调整后	调整前		调整后	调整前
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	1.65	1.89	1.86	-12.70	1.60	1.59

(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)	7,694,289.03	7,333,447.59	-329,740.00	-31,101.44
合计	7,694,289.03	7,333,447.59	-329,740.00	-31,101.44

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	201,453,441	5.95		100,726,720		-300,846,650	-200,119,930	1,333,511	0.03
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	201,453,441	5.95		100,726,720		-300,846,650	-200,119,930	1,333,511	0.03
其中: 境内非国有法人持股	201,453,441	5.95		100,726,720		-300,846,650	-200,119,930	1,333,511	0.03
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	3,182,948,985	94.05	56,880,000	1,591,474,493		300,846,650	1,949,201,143	5,132,150,128	99.97
1、人民币普通股	3,182,948,985	94.05	56,880,000	1,591,474,493		300,846,650	1,949,201,143	5,132,150,128	99.97
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	3,384,402,426	100	56,880,000	1,692,201,213		0	1,749,081,213	5,133,483,639	100

股份变动的批准情况

(1) 送转股: 2010 年 3 月 3 日召开的公司 2009 年度股东大会审议通过公司 2009 年度利润分配方案, 以公司总股本 3,384,402,426 股为基数, 向全体股东每 10 股派送红股 5 股并派发现金红利 0.60 元。

(2) 股权激励第一次行权: 公司董事会于 2007 年 12 月 27 日审议通过了《股票期权激励计划(草案)》, 后依据证监会下发的《股权激励有关事项备忘录 1 号/2 号》进行了适应性修改。2008 年 5 月 15 日, 中国证券监督管理委员会出具《关于新潮中宝股份有限公司股权激励计划的意见》, 对公司股票期权激励计划无异议。

2008 年 6 月 16 日, 公司 2008 年第一次临时股东大会审议通过了《新潮中宝股份有限公司股票期权激励计划(草案)·修正案》(以下简称“股权激励计划”), 并授权董事会办理股票期权相关事宜。根据《上市公司股权激励管理办法(试行)》以及公司《股票期权激励计划(草案)》的相关规定, 公司本次股票期权激励计划已获得批准。(详见公司于 2008 年 6 月 17 日登载在《上海证券报》、《中国证券报》和上海证券交易所网站上的公告)。

2008 年 6 月 24 日, 公司第六届董事会第二十六次会议确定 2008 年 6 月 24 日为股权激励计划的授权日。根据《股权激励计划》, 公司董事(不含独立董事)、高级管理人员以及公司控股子(分)公司核心骨干人员共计 268 人获授股票期权 10033.6 万份, 每份股票期权拥有在授权日起四年内的可行权日以行权价格和行权条件购买一股新潮中宝股票的权利。

2010 年 12 月 1 日, 公司第七届董事会第二十四次会议审议通过了《关于调整公司股票期权激励计划行权数量和行权价格的议案》, 根据“股权激励计划”将行权价格调整为 6.61 元/股, 行权数量调整为 15050.4 万份。

2010 年 12 月 1 日, 公司第七届董事会第二十四次会议审议通过了《关于股权激励计划第一次行权相关事项的议案》(详见公司于 2010 年 12 月 3 日登载在《上海证券报》、《中国证券报》和上海证券交易所网站上的公告), 公司 220 名股票期权激励对象已满足股票期权激励计划首期行权条件。按照公司《股票期权激励计划》, 公司采取向激励对象定向发行股票的方式进行行权, 各激励对象均以自身获授的股票期权数量参加行权, 本次发行股票总额为 5688 万股股票, 占公司总股本的 1.12%。

股份变动的过户情况

(1) 送转股分配过户日期

- 股权登记日: 2010 年 3 月 31 日
- 除权及除息日: 2010 年 4 月 1 日
- 新增无限售条件流通股上市日: 2010 年 4 月 2 日
- 现金红利发放日: 2010 年 4 月 7 日

(2) 公司于 2010 年 12 月 3 日刊登的《关于股票期权首次行权相关事宜的公告》, 公司以 2010 年 12 月 23 日为登记日, 将公司《股票期权激励计划》第一次行权涉及的 5688 万份股票期权统一行权, 新增股份于 2010 年 12 月 29 日在上海证券交易所上市流通。

股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响

(1) 实施送转股方案后, 按新股本 5,076,603,639 股摊薄计算的 2009 年年度每股收益为 0.23 元。

(2) 2010 年 12 月 23 日实施行权后, 以行权后总股本 5,133,483,639 股为基数计算, 在净利润不变的情况下, 公司 2010 年第三季度基本每股收益为 0.05 元(2010 年 1-9 月基本每股收益为 0.11 元)

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
宁波嘉源实业有限公司	200,564,433	300,846,650	100,282,217	0		
中国工商银行绍兴市分行	230,253	/	115,126	345,379		2010年3月22日
绍兴市世纪盛经营有限公司	230,166	/	115,083	345,249		2010年3月22日
中国银行杭州信托咨询公司绍兴办事处	190,476	/	95,238	285,714		2010年3月22日
绍兴电器厂(绍兴市农机修理制造厂)	115,085	/	57,542	172,627		2010年3月22日
绍兴显建锋塑料厂	57,542	/	28,771	86,313		2010年3月22日
中国工商银行浙江信托投资公司绍兴市办事处	57,542	/	28,771	86,313		2010年3月22日
绍兴市福利针纺厂	7,944	/	3,972	11,916		2010年3月22日

(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	
股票	2010年12月23日	6.61	56,880,000	2010年12月29日	56,880,000	
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

(1) 2010年3月3日召开的公司2009年度股东大会审议通过公司2009年度利润分配方案，以公司总股本3,384,402,426股为基数，向全体股东每10股派送红股5股并派发现金红利0.60元。送转股完成后，总股本由3,384,402,426股增加为5,076,603,639股。

(2) 2010年12月23日公司股权激励计划第一期行权完成后，公司总股本由5,076,603,639股增加为5,133,483,639股。

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					65,534 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	境内非国有法人	62.66	3,216,710,203	1,072,236,735	/	质押 2,680,919,000
宁波嘉源实业发展有限公司	境内非国有法人	7.50	385,229,500	128,409,834	/	无
浙江恒兴力控股集团有限公司	境内非国有法人	2.40	123,102,000	41,034,000	/	质押 112,500,000
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	0.91	46,811,166	6,655,466	/	无
中国银行—嘉实稳健开放式证券投资基金	境内非国有法人	0.85	43,825,140	43,825,140	/	无
中国工商银行—富国天惠精选成长混合型证券投资基金(LOF)	境内非国有法人	0.60	31,000,000	30,980,000	/	无
交通银行—富国天益价值证券投资基金	境内非国有法人	0.53	27,286,786	24,209,973	/	无
中国银行—大成蓝筹稳健证券投资基金	境内非国有法人	0.49	25,377,187	23,377,278	/	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	0.49	25,000,000	8,000,352	/	无
招商银行股份有限公司—富国天合稳健优选股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.47	23,989,886	22,797,914	/	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		
浙江新湖集团股份有限公司	3,216,710,203			人民币普通股		
宁波嘉源实业发展有限公司	385,229,500			人民币普通股		
浙江恒兴力控股集团有限公司	123,102,000			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	46,811,166			人民币普通股		
中国银行—嘉实稳健开放式证券投资基金	43,825,140			人民币普通股		
中国工商银行—富国天惠精选成长混合型证券投资基金(LOF)	31,000,000			人民币普通股		
交通银行—富国天益价值证券投资基金	27,286,786			人民币普通股		
中国银行—大成蓝筹稳健证券投资基金	25,377,187			人民币普通股		
中国工商银行—广发稳健增长证券投资基金	25,000,000			人民币普通股		
招商银行股份有限公司—富国天合稳健优选股票型证券投资基金	23,989,886			人民币普通股		
上述股东关联关系或一致行动的说明	浙江恒兴力控股集团有限公司为浙江新湖集团股份有限公司的全资子公司，宁波嘉源实业发展有限公司为浙江新湖集团股份有限公司的控股子公司。浙江新湖集团股份有限公司、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。 公司未知其他股东之间是否存在关联关系。					

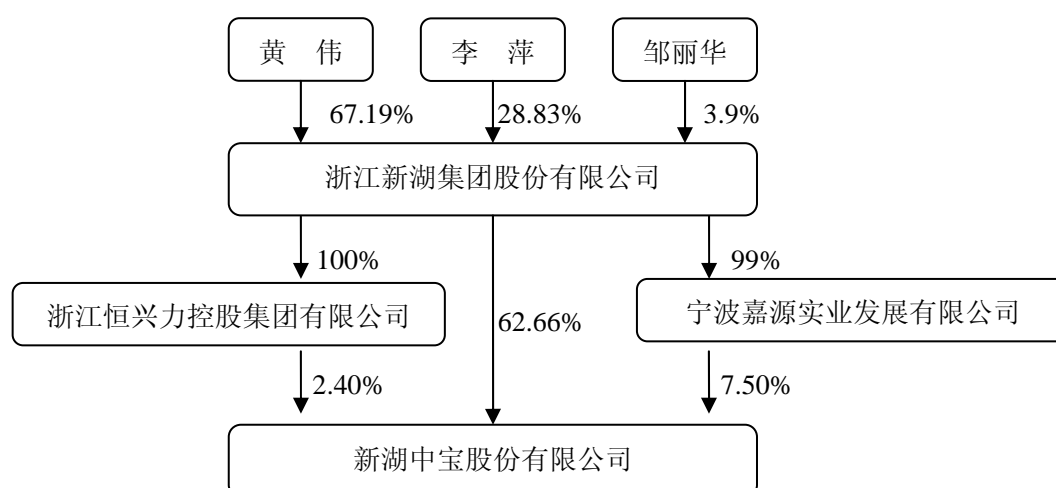
前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位:股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	中国工商银行绍兴市分行	345,379	2010年3月22日	115,126	/
2	绍兴市世纪盛经营有限公司	345,249	2010年3月22日	115,083	/
3	中国银行杭州信托咨询公司绍兴办事处	285,714	2010年3月22日	95,238	/
4	绍兴电器厂(绍兴市农机修理制造厂)	172,627	2010年3月22日	57,542	/
5	绍兴显建锋塑料厂	86,313	2010年3月22日	28,771	/
6	中国工商银行浙江信托投资公司绍兴市办事处	86,313	2010年3月22日	28,771	/
7	绍兴市福利针纺厂	11,916	2010年3月22日	3,972	/

2、控股股东及实际控制人情况

(1) 控股股东及实际控制人具体情况介绍



(2) 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

(3) 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	新潮控股有限公司董事长

(4) 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。

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	40	2009 年 10 月 21 日	2012 年 10 月 21 日	0	3,840,000	股权激励	71	否
赵伟卿	副董事长、 总裁	男	52	2009 年 10 月 21 日	2012 年 10 月 21 日	0	2,880,000	股权激励	61	否
林兴	董事	男	48	2009 年 10 月 21 日	2012 年 10 月 21 日	0	960,000	股权激励	1	是
钱春	董事	男	45	2009 年 10 月 21 日	2012 年 10 月 21 日	0	960,000	股权激励	1	否
潘孝娜	董事、副总裁兼 财务总监	女	36	2009 年 10 月 21 日	2012 年 10 月 21 日	0	960,000	股权激励	48	否
虞迪锋	董事、副总裁兼 董事会秘书	男	40	2009 年 10 月 21 日	2012 年 10 月 21 日	0	480,000	股权激励	48	否
姚先国	独立董事	男	58	2009 年 10 月 21 日	2012 年 10 月 21 日	18,005	27,007	09 年利润分配	8	否
卢建平	独立董事	男	48	2009 年 10 月 21 日	2012 年 10 月 21 日	0	0	/	8	否
柯美兰	独立董事	女	58	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	53	2009 年 10 月 21 日	2012 年 10 月 21 日	0	0	/	1	是
陈立波	监事	女	54	2009 年 10 月 21 日	2012 年 10 月 21 日	0	0	/	19	否
陆襄	监事	男	56	2009 年 10 月 21 日	2012 年 10 月 21 日	21,733	32,600	09 年利润分配	21	否

周丹承	副总裁	男	47	2009 年 10 月 21 日	2012 年 10 月 21 日	0	0	/	47	否
陈谦	副总裁	男	45	2009 年 10 月 21 日	2012 年 10 月 21 日	0	0	/	47	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、副总裁兼财务总监。

虞迪锋：2001 年起历任中国农业银行浙江省分行营业部办公室副主任、中国农业银行杭州解放路支行副行长，本公司副总裁兼董事会秘书。现任本公司董事、副总裁兼董事会秘书。
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。

董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

单位：股

姓名	职务	年初持有股票期权数量	报告期新授予股票期权数量	报告期内可行权股数	报告期股票期权行权数量	股票期权行权价格(元)	期末持有股票期权数量	年初持有限制性股票数量	报告期新授予限制性股票数量	限制性股票的授予价格(元)	期末持有限制性股票数量
林俊波	董事长	9,600,000	0	6,720,000	3,840,000	6.61	5,760,000	0	0	/	0
赵伟卿	副董事长、 总裁	7,200,000	0	5,040,000	2,880,000	6.61	4,320,000	0	0	/	0
林兴	董事	2,400,000	0	1,680,000	960,000	6.61	1,440,000	0	0	/	0
钱春	董事	2,400,000	0	1,680,000	960,000	6.61	1,440,000	0	0	/	0
潘孝娜	董事、副总裁 兼财务总监	2,400,000	0	1,680,000	960,000	6.61	1,440,000	0	0	/	0
虞迪锋	董事、副总裁 兼董事会秘书	1,200,000	0	840,000	480,000	6.61	720,000	0	0	/	0
合计	/	25,200,000		17,640,000	10,080,000	/	15,120,000	0	0	/	0

(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	浙江新湖集团股份有限公司	常务副总经理兼财务总监	2006 年 12 月 1 日		是
叶正猛	浙江新湖集团股份有限公司	副董事长兼总经理	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		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。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

本报告期内公司无董事、监事、高管人员变动。

(五) 公司员工情况

专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
技术人员	493
销售人员	385
财务人员	133
行政人员	231
其他	221
合计	1,463
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
硕士及以上	68
本科	552
大专	491
大专以下	352
合计	1,463

六、 公司治理结构

(一) 公司治理的情况

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，进一步完善了公司治理结构和公司治理制度，公司决策机构、监督机构及经营管理层之间权责明确，运作规范。

1、公司平等对待所有股东，确保所有股东，特别是中小股东享有平等的权利，保护其合法权益，并承担相应的义务；严格按照相关法律法规的要求召集、召开股东大会。

2、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、董事与董事会严格履行职责。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。公司董事积极参加有关培训，学习有关的法律法规，了解作为董事的权利、义务和责任，认真审阅董事会和股东大会的各项议案，以认真负责的态度出席或授权委托参加董事会和股东大会，为公司科学决策提供强

有力的支持。

4、公司监事能够本着对股东负责的精神，严格按照法律、法规、《公司章程》及《监事会议事规则》等规定认真履行自己的职责，规范运作，对公司财务以及公司董事、高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督。

5、公司本着公开、公平、守信的原则，对待公司相关利益者。公司不仅维护股东的利益，同时能够充分尊重和维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、依法履行信息披露义务、接待来访、回答咨询等。公司能够按照法律、法规、《公司章程》和《信息披露管理制度》的规定，真实、准确、完整、及时地披露有关信息，并做好信息披露前的保密工作，确保所有股东均能公平、公正地获得信息。在不涉及经营机密的基础上，在公司网站上主动披露决策、经营及管理信息，使所有投资者有平等的机会获得信息。

7.公司按照相关法律的规定，编制了《新潮中宝股份有限公司治理规范》、《新潮中宝股份有限公司治理规范精要》，并制作了相应的 PPT 教材，定期对公司员工进行培训。

(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	20	19	1	0	否
柯美兰	是	21	21	19	0	0	否
卢建平	是	21	21	19	0	0	否
林俊波	否	21	21	19	0	0	否
赵伟卿	否	21	21	19	0	0	否
林兴	否	21	21	19	0	0	否
钱春	否	21	20	19	1	0	否
潘晓娜	否	21	21	19	0	0	否
虞迪锋	否	21	21	19	0	0	否

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

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。

(三) 公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

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

(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	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。
与财务报告相关的内部控制制度的建立和运行情况	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、业绩相结合的考评体系，考评结果决定高级管理人员的薪金、奖励及聘用。通过对考评体系的不断优化，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

1、新湖中宝股份有限公司社会责任报告

披露网址：www.sse.com.cn

2、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

3、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、重大错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
2009年度股东大会	2010年3月3日	《中国证券报》第C7版、《上海证券报》第B18版	2010年3月4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
2010年第一次临时股东大会	2010年1月8日	《中国证券报》第C3版、《上海证券报》第22版	2010年1月9日
2010年第二次临时股东大会	2010年2月24日	《中国证券报》第D2版、《上海证券报》第B4版	2010年2月25日
2010年第三次临时股东大会	2010年4月13日	《中国证券报》第D3版、《上海证券报》第B14版	2010年4月14日
2010年第四次临时股东大会	2010年8月23日	《中国证券报》第B182版、《上海证券报》第A10版	2010年8月24日
2010年第五次临时股东大会	2010年10月27日	《中国证券报》第B006版、《上海证券报》第B124版	2010年10月28日

八、 董事会报告

(一) 管理层讨论与分析

1、报告期内总体经营情况

2010年地产企业普遍面临复杂、严厉的外部环境：一是世界政治经济走势动荡；二是中国经济依然保持较快增长。但在通胀压力下，政府出台了更为严厉的地产调控政策。公司由于比较前瞻性地把握了宏观形势，合理调整了投资布局，在近几年高速增长的基础上，2010年依然取得了良好的经营业绩，保持了持续、健康和快速的发展势头。期内，公司实现营业收入81.40亿元，净利润达15.60亿元，每股收益0.31元，净资产收益率（扣除非经常性损益后加权平均）20.16%，净资产收益率和净利润分别比去年提高0.38个百分点和34.68%。

期内，公司地产品牌和管理有了明显提升。公司持续入选“沪深 300 指数”、“上证 180 指数”成分股，连续四年被评为中证“金牛百强”，公司在资本市场的影响力得到了较大提升。

期内，公司顺应宏观经济走势，在巩固传统地产业务的同时，敏锐把握金融及其他领域高成长的投资机会。已投资入股的上海大智慧股份有限公司和浙江金洲管道科技股份有限公司顺利实现上市，为公司带来了较好的回报。

期内，公司继实施 2008 年第一期股权激励方案行权后，再次启动新一期股权激励计划。通过新一期股权激励的实施，为管理团队设定了明确的奋斗目标，有助于进一步增强管理团队的凝聚力，促进管理团队在应对市场挑战时更好的发挥积极性。该方案公布后，获得市场的广泛认可。

2、公司主营业务及其经营状况

2010 年公司主营业务分行业、分产品情况表

单位：元

分行业	主营业务收入	主营业务成本	毛利率 (%)	主营业务收入比上年增减 (%)	主营业务成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产（注）	5,312,842,148.26	2,912,557,321.85	45.18%	34.77%	40.25%	减少 2.14 个百分点
商业贸易	2,602,798,086.78	2,598,568,711.61	0.16%	13.18%	13.12%	增加 0.05 个百分点
酒店服务	31,541,973.55	18,566,294.16	41.14%	18.54%	2.51%	增加 9.20 个百分点
其他	165,395,635.42	20,976,275.01	87.32%	76.41%	34.44%	增加 5.47 个百分点
小 计	8,112,577,844.01	5,550,668,602.63	31.58%	27.51%	25.93%	增加 5.47 个百分点

注：本表数据不包含未纳入合并范围的联营、合营企业的房地产结算收入。

期内，尽管地产市场受政策影响而跌宕起伏，但公司较好地踏准了地产行业的发展节奏，及时调整开竣工计划，公司的地产业务依然保持合理有质量的增长。全年累计实现合同销售金额人民币 58.78 亿元；实现结算面积 88.78 万平方米，结算金额 62.86 亿元，同比分别增长 23.08% 和 31.23%。

期内，公司坚持稳健的财务策略，资金实力进一步增强。截至 2010 年 12 月 31 日，公司货币资金余额 62.13 亿元，资产负债率 68.44%，流动比率 181.86%，均保持在合理范围内。公司基本没有未付清的地价款，公司的负债结构不断优化，自由现金流相对充裕。

近年来，公司适度调整了土地储备策略。一是适度加大了核心城市优质地块的投入力度。期内，新拓展了嘉兴、丽水、沈阳等多个地产项目。截至 2010 年 12 月 31 日，公司共有储备项目 31 个，土地储备占地面积 898.25 万平方米，按公司权益计算为 775.46 万平方米，总建筑面积累计已达 1357.03 万平方米，按公司权益计算为 1165.40 万平方米。实现了土地储备的合理增长，为可持续发展奠定了良好基础。二是适度加大了一级开发的力度。公司通过收购和增资的方式，以 11.2 亿元的对价获得温州市平阳县利得海涂围垦开发有限公司 51% 的股权。该公司系以政府特许经营方式取得西湾海涂围垦项目，项目共计海域使用面积为 803.4 公顷。本次收购有利于公司紧跟浙江省产业转型升级的思路，完成公司在温州的重要战略布局。通过收购可以大幅度获取潜在的优质土地储备，进一步扩展地产主业规模，增强收入来源和发展后劲。三是适度增加了综合性项目的比重。期内，通过对启东、天津、大连等大型、综合型项目的投入，与瑞联置业等境内外开发企业的合作，显示了公司对行业趋势的超前把握、拿地方式的灵活性和地产主业结构调整的前瞻性，同时也有利于公司快速提升品牌，进一步体现了公司地产结构转型的战略布局。

期内，公司强化了地产的品牌战略管理。在充分发挥规模优势的基础上，进一步强化了设计、工程、造价、营销四大中心的职能和人员，公司的产品研发、品质控制、营销策划等得到了全面提升，进一步扩大了浙系地产商对品质追求的影响力。

期内，公司规范运行和内控管理又上了一个新的台阶。公司制定和梳理了公司内部管理制度及多项业务流程、操作规范、事权划分等规章，编制了《公司治理规范》，逐步形成了一个系统、科学、规范的管理体系。通过系统、全面的培训，这些制度已逐步落实到公司的日常经营管理之中。

1) 房地产公司和项目概况一览表；

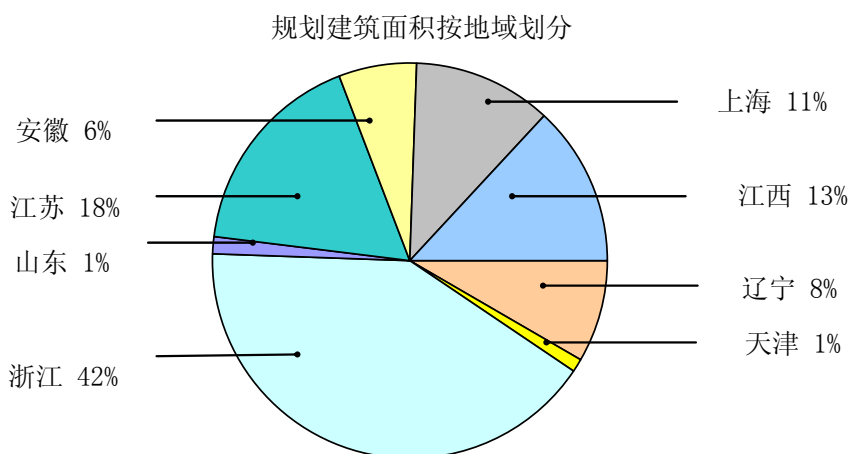
面积单位：平方米 金额单位：万元

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2010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	644,203	312,807	619,489	292,153
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	沈阳新湖中宝置业有限公司	规划中	100%	0	0	0	0	0	0	0	
4	天津新湖凯华投资有限公司	天津·香格里拉	85%	145,059	123,300	151,413	128,701	37,328	34,063	23,221	21,001
5	天津新湖中宝投资有限公司	规划中	100%	0	0	0	0	0	0	0	0
6	滨州新湖房地产开发有限公司	滨州·新湖玫瑰园	100%	123,801	123,801	55,174	55,174	3,583	2,439	0	0
7	泰安新湖房地产开发有限公司	泰安·新湖绿园	100%	120,129	120,129	140,000	140,000	26,621	11,681	0	0
8	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	58,693	253,722	58,693
9	江苏新湖宝华置业有限公司	南京·仙林翠谷	100%	637,048	637,048	508,000	508,000	92,987	61,863	71,661	44,865
10	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	396,206	229,946	267,237	145,211
11	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	251,730	58,434	249,418	57,173
12	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
13	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	357,391	173,531	350,803	165,744
14	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	386,615	544,432	381,403	530,129
15	上海中瀚置业有限公司	上海·青蓝国际	100%	64,784	64,784	344,714	344,714	0	0	0	0
16	上海新湖明珠置业有限公司	上海·华商大公馆	70%	219,796	153,857	290,256	203,179	0	0	0	0
17	浙江新湖房地产集团有限公司	杭州·新河公寓	100%	3,550	3,550	14,700	14,700	14,700	5,300	14,700	5,300
18		杭州·东新园	100%	49,448	49,448	123,000	123,000	107,305	36,600	102,440	34,944
19	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
20	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	128,912	197,142	124,026	187,010
21	浙江新兰得置业有限公司	杭州·新湖果岭	100%	360,929	360,929	520,246	520,246	31,601	33,623	16,794	15,062
22	杭州新湖明珠置业有限公司	杭州·武林国际	70%	26,256	18,379	128,741	90,119	0	0	0	0
23	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	159,883	45,692	159,851	45,685
24	嘉兴新湖中房置业有限公司	嘉兴·新中国国际	51%	186,344	95,035	450,000	229,500	0	0	0	0
25	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	96,287	48,993	96,287	48,993
26	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	1,230,000	615,000	668,735	560,506	465,907	349,557
27	桐乡新湖升华置业有限公司	桐乡·香格里拉	94.10%	202,012	190,093	197,000	185,377	110,543	72,750	99,098	63,841
28	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	244,216	90,295	221,998	75,858
29	丽水新湖置业有限公司	丽水·新湖国际	100%	191,050	191,050	431,688	431,688	0	0	0	0

新湖中宝股份有限公司 2010 年年度报告

30	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	79,174	217,726	79,174
31		瑞安·新湖绿都	100%	68,725	68,725	108,516	108,516	107,134	51,892	99,536	44,543
32	温州新湖房地产开发有限公司	温州·新湖庄园	99.5%	40,738	40,534	77,985	77,595	0	0	0	0
33		温州·新湖广场	99.5%	32,675	32,512	80,916	80,511	72,871	38,159	72,871	38,160
34	浙江澳辰地产发展有限公司	兰溪·香格里拉	51%	319,817	163,107	451,095	230,058	39,408	18,089	0	0
35	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	565,241	207,880	546,381	196,418
36	九江新湖中宝置业有限公司	九江·庐山国际	70%	406,935	284,855	732,846	512,992	0	0	0	0
合 计				8,982,543	7,754,645	13,570,264	11,653,958	5,256,819	3,035,743	4,696,440	2,561,275

2) 房地产项目按地区分布图



3) 2010 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	28,234	84,321	67,565	52,939	89,198	60,873
2	沈阳沈北金谷置业有限公司	沈阳·香格里拉	19,629	0	0	0	0	0
3	沈阳新湖中宝置业有限公司	规划中	0	0	0	0	0	0
4	天津新湖凯华投资有限公司	天津·香格里拉	51,326	28,779	37,328	34,063	23,221	21,001
5	天津新湖中宝投资有限公司	规划中	0	0	0	0	0	0
6	滨州新湖房地产开发有限公司	滨州·新湖玫瑰园	20,527	0	3,583	2,439	0	0
7	泰安新湖房地产开发有限公司	泰安·新湖绿园	44,445	0	26,621	11,681	0	0
8	淮安新湖房地产开发有限公司	淮安·翔宇花园	0	0	0	562	17,269	5,967
9	江苏新湖宝华置业有限公司	南京·仙林翠谷	0	0	27,232	21,542	7,818	5,863
10	苏州新湖置业有限公司	苏州·明珠城	153,602	98,021	111,466	80,312	62,903	39,527
11	蚌埠新湖置业有限公司	蚌埠·山水华庭	0	0	21,816	5,456	29,681	8,714
12	芜湖长江长置业有限公司	芜湖·长江长现代城	0	77,416	30,655	23,601	74,624	45,762
13	上海新湖房地产开发有限公司	上海·新湖明珠城	0	0	16,348	34,889	20,382	44,868

新湖中宝股份有限公司 2010 年年度报告

14	上海中瀚置业有限公司	上海·青蓝国际	0	0	0	0	0	0
15	上海新湖明珠置业有限公司	上海·华商大公馆	60,274	0	0	0	0	0
16	杭州新湖美丽洲置业有限公司	杭州·香格里拉		75,125	6,170	18,607	22,979	64,198
17	浙江新兰得置业有限公司	杭州·新湖果岭	0	20,385	6,043	8,852	16,794	15,062
18	杭州新湖明珠置业有限公司	杭州·武林国际	15,804	0	0	0	0	0
19	嘉兴新湖房地产开发有限公司	嘉兴·新湖绿都	0	0	1,464	331	1,495	339
20	嘉兴新湖中房置业有限公司	嘉兴·新中国际	0	0	0	0	0	0
21	嘉善新湖房地产开发有限公司	嘉善·风泽泗洲	0	0	804	367	3,350	1,650
22	海宁绿城新湖房地产开发有限公司	海宁·百合新城	93,109	96,149	115,890	171,723	75,902	99,426
23	桐乡新湖升华置业有限公司	桐乡·香格里拉	69,000	0	18,182	13,251	71,190	46,215
24	衢州新湖房地产开发有限公司	衢州·新湖景城	0	121,552	33,346	20,212	113,032	46,055
25	丽水新湖置业有限公司	丽水·新湖国际	0	0	0	0	0	0
26	瑞安外滩房地产开发有限公司	瑞安外滩	0	0	0	835	0	835
27		瑞安·新湖绿都	0	66,057	3,013	2,590	50,040	26,651
28	温州新湖房地产开发有限公司	温州·新湖广场	79,321	80,916	12,153	4,611	23,366	10,702
29	浙江澳辰地产发展有限公司	兰溪·香格里拉	101,002	0	39,408	18,089	0	0
30	九江新湖远洲置业有限公司	九江·柴桑春天	166,402	198,407	118,776	60,869	184,561	84,922
31	九江新湖中宝置业有限公司	九江·庐山国际	141,436	0	0	0	0	0
	小 计		1,044,111	947,130	697,863	587,821	887,805	628,630

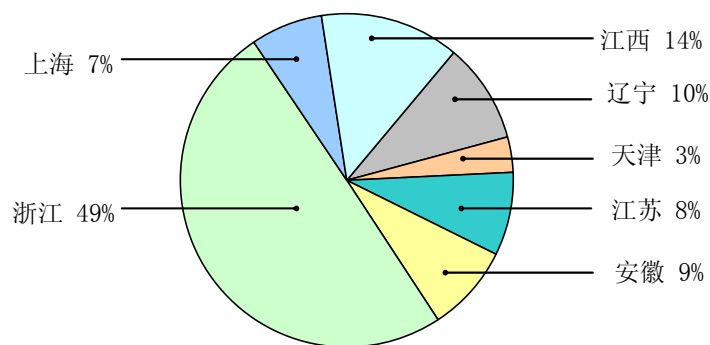
注：本表数据未考虑权益比例

4) 2010 年房地产业务分地区情况一览表

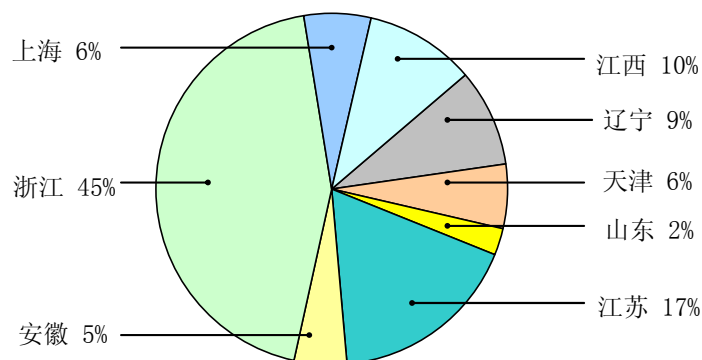
面积单位：平方米 金额单位：万元

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	67,565	52,939	89,198	60,873	17,363	9.46%
天津	37,328	34,063	23,221	21,001	11,318	6.17%
山东	30,204	14,120	-	-	-527	-0.29%
江苏	138,698	102,416	87,990	51,357	6,793	3.70%
安徽	52,471	29,057	104,305	54,476	10,675	5.82%
浙江	236,473	259,468	378,148	311,133	94,043	51.26%
上海	16,348	34,889	20,382	44,868	21,732	11.84%
江西	118,776	60,869	184,561	84,922	22,082	12.04%
合计	697,863	587,821	887,805	628,630	183,479	100.00%

5) 2010 年结算收入按地区分布饼状图



6) 2010 年合同销售收入按地区分布饼状图



3、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	2010 年主要开发项目	2010 年 12 月总资产	2010 年 12 月所有者权益	2010 年 1-12 月营业收入	2010 年 1-12 月净利润
沈阳新湖房地产开发有限公司	100%	沈阳·北国之春	198,540	54,089	60,873	17,661
沈阳沈北金谷置业有限公司	100%	沈阳·香格里拉	33,406	12,437	0	-292
沈阳新湖中宝置业有限公司	65%	规划中	1,002	999	0	-1
大连新湖中宝投资有限公司	100%	规划中	1,999	1,995	0	-5
天津新湖凯华投资有限公司	85%	天津·香格里拉	29,424	7,229	21,001	5,146
天津新湖中宝投资有限公司	100%	规划中	15,186	2,440	0	-560
滨州新湖房地产开发有限公司	100%	滨州·新湖玫瑰园	8,271	2,335	0	-283
泰安新湖房地产开发有限公司	100%	泰安·新湖绿园	25,340	6,912	0	-244
淮安新湖房地产开发有限公司	55%	淮安·翔宇花园	4,800	3,189	5,967	713
江苏新湖宝华置业有限公司	100%	南京·仙林翠谷	89,606	32,783	5,874	1,508
苏州新湖置业有限公司	100%	苏州·明珠城	232,893	39,971	40,891	4,750
蚌埠新湖置业有限公司	100%	蚌埠·山水华庭	13,297	11,856	8,719	2,436

新湖中宝股份有限公司 2010 年年度报告

芜湖长江长置业有限公司	100%	芜湖·长江长现代城	27,923	18,122	45,762	8,239
启东新湖置业有限公司	100%	圆陀角岸线综合整治工程	25,823	7,322	0	-178
上海新湖房地产开发有限公司	95%	上海·新湖明珠城	111,272	70,427	45,692	22,960
上海中瀚置业有限公司	100%	上海·青蓝国际	125,948	18,074	0	-577
上海新湖明珠置业有限公司	70%	上海·华商大公馆	42,196	13,911	703	-651
浙江新湖房产集团有限公司	100%	新河公寓、东新园	104,233	47,157	352	14,671
杭州新湖美丽洲置业有限公司	100%	杭州·香格里拉	133,064	60,963	64,218	19,329
浙江新兰得置业有限公司	100%	杭州·新湖果岭	114,601	22,428	15,062	4,620
杭州新湖明珠置业有限公司	70%	杭州·武林国际	121,206	9,220	0	-506
嘉兴新湖房地产开发有限公司	100%	嘉兴·新湖绿都	3,049	2,312	339	-122
嘉善新湖房地产开发有限公司	100%	嘉善·风泽泗洲	3,623	3,686	1,671	-297
嘉兴新湖中房置业有限公司	51%	嘉兴·新中国际	55,549	14,784	0	-216
海宁绿城新湖房地产开发有限公司	50%	海宁·百合新城	254,081	9,770	104,201	27,819
桐乡新湖升华置业有限公司	94.10%	桐乡·香格里拉	56,464	26,025	46,215	9,348
衢州新湖房地产开发有限公司	100%	衢州·新湖景城	62,131	38,085	46,055	10,527
丽水新湖置业有限公司	100%	丽水·新湖国际	229,574	4,832	0	-168
瑞安外滩房地产开发有限公司	100%	瑞安外滩、新湖绿都	22,146	10,766	27,929	6,846
温州新湖房地产开发有限公司	99.50%	新湖庄园、新湖广场	14,980	9,633	10,825	3,378
浙江澳辰地产发展有限公司	51%	兰溪·香格里拉	65,320	7,097	0	-1,186
九江新湖远洲置业有限公司	70%	九江·柴桑春天	72,130	16,889	84,980	22,434
九江新湖中宝置业有限公司	70%	九江·庐山国际	72,886	9,648	0	-352
新湖期货有限公司	89.29%		313,968	31,161	13,000	4,075
合 计			2,696,007	636,278	650,329	187,554

注：本表数据未考虑权益比例

参股公司经营情况（适用投资收益占净利润 10% 以上的情况）

单位：元 币种：人民币

公司名称	经营范围	净利润	参股公司贡献的投资收益	占上市公司净利润的比重(%)
盛京银行股份有限公司	经营中国银行业监督管理委员会依照有关法律、行政法规和其他规定批准的业务，经营范围以批准文件所列的为准。	1,035,627,110.03	169,561,032.76	10.87

注：报告期盛京银行股份有限公司实现净利润 191,941.40 万元，公司按持股比例 8.83%

确认投资收益 16,956.10 万元。

公司是否披露过盈利预测或经营计划：是
 公司实际经营业绩较曾公开披露过的本年度盈利预测或经营计划是否低 20% 以上或高 20% 以上：否

4、对公司未来发展的展望

(1) 新年度经营计划

收入计划 (亿元)	费用计划 (亿元)	新年度经营目标	为达目标拟采取的策略和 行动
88	75	1、充分发挥投融资的协同效应，通过银行借贷、增发、公司债、信托等形式不断增加资金来源。 2、紧密围绕客户和市场，综合运用多种手段加速项目开发，加快周转，加速回款。 3、根据市场形势，合理制定开工计划，提高资金使用效率。	借助公司多年积累的品牌、信用优势，适度进行合作开发，降低市场及经营风险，提高公司经营效益。

① 面临的市场环境和竞争态势

2010 年，为遏制房价过快上涨，中央政府出台了限购升级、房产税试点、信贷政策收紧等一系列措施，对中国房地产市场进行全方位调控。我们认为，中国房地产市场未来将呈现如下态势：

首先，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。但近几年在严厉的政策调控下，地产行业增长速度将逐步放缓。

其次，行业整合、分化将进一步加快，具备资金、品牌等优势的企业对行业的整合力度会加大。未来一段时期，行业资金面紧缩将成为大势所趋，这意味着公司必须加强资金管理，更为重视财务安全，同时企业也需要提升现有资源的使用效率，强化增长能力。

② 公司 2011 年经营计划

2011 年，面对复杂多变的外部环境，公司将积极应对市场变化，力争取得良好成效，促进经营业绩稳定增长。

a) 以提升股东价值为导向，进一步做好市值管理。

公司将在进一步做大做强做优主业的同时，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。探索与国内外一线地产企业合作，参与城市中心区域商业地产的开发，不断丰富和完善地产产品类型，提升公司综合开发能力，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。

b) 以提升公司品牌为目标，进一步狠抓产品品质建设。

进一步强化设计、工程、造价、营销四大中心的职能和人力资源建设，适度推进产品标准化，全面提升公司开发水平。

一是强化公司总部对子公司设计的管理、指导和控制。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。进一步梳理新潮地产产品线及产品特征，推进适度的设计标准化，逐步形成具有较强影响力的新潮地产品牌。

二是顺应国家发展低碳经济的趋势，在产品设计上加大环境保护、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。稳步推进装修房战略，减少客户分散装修过程中的二次污染，逐步在装修相关领域积累经验和口碑，并使之成为未来市场竞争中的一项重要优势。

c) 实施多元化融资策略，稳步提升公司经营规模。

在行业资金面整体趋紧的背景下，加强和拓展多元化融资尤显重要。为此，要在进一步巩固银行融资渠道的基础上，通过债券、信托及合作开发等多种方式拓宽资金来源，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，确保产品供应与市场实际需求结构相匹配，提高资金周转效率，提升市场占有率。

d) 坚持前瞻灵活的土地储备策略，完善公司投资布局。

面对日趋紧缩的地产政策环境，公司将采取更为谨慎、灵活的投资策略。

首先，公司将发挥固有的对投资节奏的把握能力，选择合理时机，获取未来发展所需的项目资源。在业务布局上，将主要集中在浙江、以上海为中心的长三角区域、以天津为中心的环渤海区域和海南国际旅游岛、浙江舟山群岛新区等，并确保其所在进入区域内可持续发展及盈利成长性。

其次，公司将充分把握市场调整带来的行业整合机会，进一步加大合作力度，扩大合作对象范围。公司的专业能力、管理能力、资本市场信誉以及所积累的经验使得公司在通过合作方式获取项目资源具有一定的优势。为此，公司将针对性地选择合适方式，与各类资源的持有者展开合作。同时，公司将继续加强一、二级土地市场联动，适度加大对商业地产投入，适度加大对中心城市核心区块的投入。通过一级开发获取潜在优质土地资源，进一步强化公司对境内外一流开发资源的整合能力，逐步完成公司从住宅地产为主向住宅、商业、其他类型地产并举的战略转型，提升公司的综合开发能力。

e) 完善公司治理和激励机制，进一步推进企业文化建设。

严格按照监管部门和公司制定的各项规章制度要求，完善公司的内部控制制度，提高公司内部控制规范水平和风险防范能力。选拔和引进优秀人才，并通过建立新的培训体系，提高现有人员的综合素质，重点引进地产业务营销、工程、设计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基础。重视员工的长期培训，完善薪酬和股权激励机制，进一步提高企业凝聚力和员工的积极性。

2011 年开发计划表

面积单位：平方米 收入单位：万元

序号	填制单位	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	沈阳新潮房地产开发有限公司	240,000	64,000	55,000	60,000	54,000	43,000
2	沈阳沈北金谷置业有限公司	60,000	20,000	6,000	7,500	2,600	3,200
3	天津新潮凯华投资有限公司	90,839	42,547	25,700	28,000	37,611	41,000
4	滨州新潮房地产开发有限公司	33,940	20,527	11,500	9,200	15,417	11,600
5	泰安新潮房地产开发有限公司	75,622	18,253	25,000	15,000	18,253	5,900
6	淮安新潮房地产开发有限公司	0	0	4,613	2,000	4,613	2,000
7	江苏新潮宝华置业有限公司	0	52,885	18,700	20,000	40,026	36,998
8	苏州新潮置业有限公司	242,514	123,108	82,168	76,570	109,196	69,708
9	蚌埠新潮置业有限公司	0	0	7,779	2,543	10,091	3,804
10	芜湖长江长置业有限公司	0	14,700	11,885	11,000	18,473	16,970
11	上海新潮房地产开发有限公司	0	0	35,000	87,500	33,000	82,500
12	上海中瀚置业有限公司	74,800	0	0	0	0	0

13	杭州新湖美丽洲置业有限公司	0	56,507	36,013	79,930	37,750	82,300
14	浙江新兰得置业有限公司	92,217	47,200	19,000	30,000	33,500	43,500
15	杭州新湖明珠置业有限公司	15,804	0	5,455	30,000	0	0
16	嘉兴新湖房地产开发有限公司	0	0	5,048	500	5,080	1,227
17	嘉兴新湖中房置业有限公司	0	0	0	0	0	0
18	嘉善新湖房地产开发有限公司	0	0	0	160	0	160
19	海宁绿城新湖房地产开发有限公司	87,914	60,263	63,714	105,000	44,616	31,640
20	桐乡新湖升华置业有限公司	69,000	0	15,600	10,000	12,630	10,020
21	衢州新湖房地产开发有限公司	47,000	83,265	40,242	28,816	56,268	38,239
22	瑞安外滩房地产开发有限公司	0	0	279	285	7,596	6,638
23	温州新湖房地产开发有限公司	0	0	322	289	322	289
24	浙江澳辰地产发展有限公司	74,000	0	0	0	0	0
25	丽水新湖置业有限公司	170,000	0	40,000	54,500	0	0
26	九江新湖远洲置业有限公司	119,421	98,855	91,400	70,290	95,182	70,500
27	九江新湖中宝置业有限公司	125,723	0	29,732	29,255	0	0
	小 计	1,618,795	702,109	630,150	758,338	636,224	601,193

③资金需求、使用计划和来源情况

2011 年公司将继续扩展融资渠道，为公司的可持续发展提供充裕的资金支持。

a) 充分发挥投融资的协同效应，通过银行借贷、增发、公司债、信托等形式不断增加资金来源。

b) 紧密围绕客户和市场，综合运用多种手段加速项目开发，加快周转，加速回款。

c) 根据市场形势，合理制定开工计划，提高资金使用效率。

d) 借助公司多年积累的品牌、信用优势，适度进行合作开发，降低市场及经营风险，提高公司经营效益。

④风险因素及应对策略

a) 行业政策风险。近期，国家出台了一系列政策，通过行政、税收、信贷等多种手段对房地产市场进行全面调控，可能会对公司从事的地产开发业务产生较大的影响。

b) 资金财务风险。未来一段时期，随着“限购令”等调控政策的出台，行业资金面紧缩将成为大势所趋，这意味着企业必须加强资金管理，更为重视财务安全。

c) 经营管理风险。公司经营规模的扩大，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。

(2)公司是否编制并披露新年度的盈利预测：否

(二) 公司投资情况

单位:万元

报告期内投资额	130,943.16
投资额增减变动数	-44,030.69
上年同期投资额	174,973.85
投资额增减幅度(%)	-25.16

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
天津新湖中宝有限公司	房地产开发	100	
九江新湖中宝置业有限公司	房地产开发	70	
启东新湖置业有限公司	房地产开发	100	
大连新湖中宝投资有限公司	房地产开发	100	
嘉兴新湖中房置业有限公司	房地产开发	51	
沈阳新湖中宝置业有限公司	房地产开发	65	
丽水新湖置业有限公司	房地产开发	100	
沈阳青蓝装饰工程有限公司	装修、景观园林工程	100	
沈阳沈北金谷置业有限公司	房地产开发	100	
桐乡新湖升华置业有限公司	房地产开发	94.1	
杭州兴和投资有限公司	实业投资	100	
新湖期货有限公司	商品、金融期货经纪	89.29	
新湖控股有限公司	实业投资	40	

1、 募集资金总体使用情况

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。

2、 承诺项目使用情况

(1) 用于已取得项目的后续开发的投资情况：

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

单位:万元 币种:人民币

承诺项目名称	是否变更项目	募集资金拟投入金额	募集资金实际投入金额	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	81.00%	12,677	8,862	是	无	无
桐乡新湖.香格里拉	否	10,000	10,000	是	75.25%	13,491	11,285	是	无	无
衢州新湖.新湖景城	否	15,000	15,000	是	45.26%	32,760	11,382	是	无	无
杭州新湖.香格里拉	否	25,000	25,000	是	70.17%	76,739	49,263	是	无	无
句容新湖.仙林翠谷	否	20,000	20,000	是	45.27%	37,813	6,783	是	无	无
蚌埠新湖.山水华庭	否	5,000	5,000	是	100.00%	6,298	5,956	是	无	无
合计	/	100,000	100,000	/	/	179,778	/	/	/	/

(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 43,170 万元,项目进度完成 88.00%。

(3) 剩余部分用于补充公司流动资金和偿还部分债务的情况

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

3、非募集资金项目情况

(1)对房地产项目公司的投资

新设公司:

公司出资 2,000 万元成立大连新湖中宝投资有限公司,占该公司 100%的股权。该公司从事一级土地开发,本期尚未产生收益。

公司出资 7,500 万元成立启东新湖置业有限公司,占该公司 100%的股权。该公司从事一级土地开发,本期尚未产生收益。

公司出资 3,000 万元成立天津新湖中宝投资有限公司,占该公司 100%的股权。期末该公司项目处于前期阶段,本期尚未产生收益。

公司与九江金大地投资股份有限公司共同出资成立九江新湖中宝置业有限公司,其中本公司出资 7,000 万元,占该公司 70%的股权。期末该公司项目处于前期阶段,本期尚未产生收益。

公司全资子公司浙江新湖房地产集团有限公司出资 5,000 万元成立丽水新湖置业有限公司,占该公司 100%的股权。期末该公司项目处于前期阶段,本期尚未产生收益。

公司全资子公司沈阳新湖房地产开发有限公司与沈阳昂立房地产开发有限公司共同出资成立沈阳新湖中宝置业有限公司,其中沈阳新湖房地产开发有限公司出资 650 万元,占该公司 65%的股权。期末该公司项目处于前期阶段,本期尚未产生收益。

公司与浙江中房置业股份有限公司共同出资成立嘉兴新湖中房置业有限公司,其中本公司出资 7,650 万元,占该公司占 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。

公司全资子公司沈阳新湖房地产开发有限公司出资 11,000 万元对其全资子公司沈阳沈北金谷置业有限公司增资。增资后,沈北金谷置业有限公司注册资本变更为 13,000 万元,公司对其持股比例不变。期末该公司项目处于开发阶段,本期尚未产生收益。

收购股权:

公司出资 3,500 万元收购桐乡新湖升华置业有限公司 14.76%的股权,收购后本公司持有该公司 94.10%的股权。期末该公司项目进展顺利,本期实现净利润 9,348.20 万元。

(2)对其他公司的投资

公司全资子公司沈阳沈北金谷置业有限公司出资 2,000 万元成立沈阳青蓝装饰工程有限公司,占该公司 100%的股权。该公司本期尚未产生收益。

公司全资子公司浙江允升投资集团有限公司出资 20,000 万元对其全资子公司杭州兴和投资发展有限公司增资。增资后,杭州兴和投资发展有限公司注册资本变更为 28,000 万元,公司对其持股比例不变。本期该公司为本公司贡献利润 11,642.83 万元。

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 5,000 万元,按 2.5 元/股的价格对新湖期货有限公司分别增资 2,000 万股。增资后,本公司合并持有该公司 89.29%的股权,本期该公司为本公司贡献利润 3,624.74 万元。

公司出资 51,643.16 万元,与浙江新湖集团股份有限公司分别按 1 元/股的价格对新湖

控股有限公司进行增资。增资后，新湖控股有限公司实收资本变更为 243,570.40 万元，公司对其持股比例不变。

(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	决议内容	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
第七届董事会第六次会议	2010年2月2日	审议通过《关于投资入股时代地产有限公司的议案》	《中国证券报》第 D3 版、 《上海证券报》第 B14 版	2010年2月4日
第七届董事会第七次会议	2010年2月9日	1.审议通过《2009 年度报告及摘要》2.审议通过《2009 年度董事会工作报告》3.审议通过《2009 年度总裁工作报告》4.审议通过《2009 年度财务决算报告》5.审议通过《2010 年财务预算报告》6.审议通过《2009 年度利润分配预案》7.审议通过《关于支付审计机构 2009 年度报酬及聘请 2010 年度公司财务审计机构的议案》8.审议通过《关于本公司及控股子公司继续与新湖控股有限公司、浙江新湖集团股份有限公司及控股子公司建立互保关系并提供相互经济担保的议案》9.审议通过《关于本公司 2010 年度对控股子公司提供担保的议案》10.审议通过《关于 2009 年内部控制的自我评估报告》11.审议通过《2009 年度社会责任报告》12.审议通过《2009 年度董事、监事津贴和高管薪酬的议案》13.审议通过《关于授权总裁批准对本公司与物业管理公司的关联交易的议案》14.审议通过《召开 2009 年度股东大会的议案》	《中国证券报》第 D27 版、 《上海证券报》第 B17 版	2010年2月12日
第七届董事会第八次会议	2010年3月9日	1.审议通过《关于增资新湖期货有限公司的议案》2.审议通过《关于与民丰特种纸股份有限公司增加互保额度的议案》	《中国证券报》第 B3 版、 《上海证券报》第 B38 版	2010年3月10日
第七届董事会第九次会议	2010年3月26日	审议通过《关于调整公司非公开发行股票发行价格的议案》；决定召开公司 2010 年第三次临时股东大会	《中国证券报》第 C85 版、 《上海证券报》第 184 版	2010年3月27日
第七届董事会第十次会议	2010年4月22日	审议通过了《2010 年第一季度报告》	《中国证券报》第 C011 版、 《上海证券报》第 14 版	2010年4月24日
第七届董事会第十一次会议	2010年4月26日	审议通过了《关于向青海玉树地震灾区捐款的议案》	《中国证券报》第 A16 版、 《上海证券报》第 B16 版	2010年4月28日
第七届董事会第十二次会议	2010年4月30日	审议通过了《关于参加丽水厦河湖区块三幅土地竞拍的议案》	暂缓披露	暂缓披露

第七届董事会第十三次会议	2010年6月10日	审议通过了《关于联合竞投嘉兴经开 2010-11 号地块的议案》	暂缓披露	暂缓披露
第七届董事会第十四次会议	2010年6月30日	审议通过了《关于参加竞拍武汉市 P (2010) 035 号地块的决议》	暂缓披露	暂缓披露
第七届董事会第十五次会议	2010年8月5日	1.审议通过了《关于本公司与济和集团有限公司建立互保关系并提供相互经济担保的议案》。2. 审议通过《关于增资新湖控股有限公司的议案》。3.审议通过了《关于召开 2010 年第四次临时股东大会的通知》。	《中国证券报》第 B002 版、 《上海证券报》第 30 版	2010年8月7日
第七届董事会第十六次会议	2010年8月12日	审议通过公司《2010 年半年度报告》及摘要	《中国证券报》第 B031 版、 《上海证券报》第 13 版	2010年8月14日
第七届董事会第十七次会议	2010年9月6日	审议通过《关于参加竞拍津静（挂）2010-85 号地块的议案》。	暂缓披露	暂缓披露
第七届董事会第十八次会议	2010年10月11日	1.审议通过了《关于与美都控股股份有限公司增加互保额度的议案》2.审议通过了《关于与苏州信托有限公司债权转让的议案》3.审议通过了《关于召开 2010 年第五次临时股东大会的议案》	《中国证券报》第 B010 版、 《上海证券报》第 B23 版	2010年10月12日
第七届董事会第十九次会议	2010年10月18日	审议通过《关于参加竞拍津静（挂）2010-86 号地块的议案》。	暂缓披露	暂缓披露
第七届董事会第二十次会议	2010年10月22日	审议通过公司《2010 年第三季度报告》	《中国证券报》第 B018 版、 《上海证券报》第 23 版	2010年10月23日
第七届董事会第二十一次会议	2010年10月26日	1.审议通过了与义乌市个体劳动者协会中国小商品城分会签署《战略合作协议》、《静海县义乌小商品国际商贸城合作协议》的议案。2.审议通过了与瑞联置业（中国）有限公司签署《合作开发框架协议》的议案。	《中国证券报》第 B006 版、 《上海证券报》第 B124 版	2010年10月27日
第七届董事会第二十二次会议	2010年10月26日	审议通过《关于参加竞拍沈阳 JK2010-160 号八号街-1 地块的议案》。	暂缓披露	暂缓披露
第七届董事会第二十三次会议	2010年10月29日	审议通过《关于参加竞拍新华人寿部分股权的议案》	暂缓披露	暂缓披露
第七届董事会第二十四次会议	2010年12月2日	1.审议通过了《关于调整公司股权激励计划行权数量和行权价格的议案》。2.审议通过了《关于股权激励计划第一次行权相关事项的议案》。	《中国证券报》第 B014 版、 《上海证券报》第 B15 版	2010年12月3日
第七届董事会第二十五次会议	2010年12月8日	审议通过了《关于增资新湖期货有限公司议案》。	《中国证券报》第 A31 版、 《上海证券报》第 B10 版	2010年12月9日
第七届董事会第二十六次会议	2010年12月20日	1.审议通过了《新湖中宝股份有限公司 2010 年股票期权激励计划（草案）》。2.审议通过了《关于新湖中宝股份有限公司 2010 年股票期权激励计划考核办法的议案》。	《中国证券报》第 B016 版、 《上海证券报》第 B35 版	2010年12月21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，五次临时股东大会，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

董事会下设的审计委员会共由 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，向管理层级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 7 次，表决审议事项 9 项。对定期财务报告、担保事项、审计师聘任、审计费用、内部控制制度建设等事项进行审议。

在公司 2010 年度审计报告编制过程中，审计委员会主要履行了以下职责：

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公司 2010 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 2010 年度财务会计报表，并形成书面审议意见；在会计事务所出具 2010 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总结，同意将其出具的 2010 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 2010 年度审计费用及聘请 2010 年度会计师事务所的事宜进行讨论、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。

报告期内，薪酬与考核委员会共召开了三次会议，审议了关于董事、监事、高级管理人员薪酬等事项，以及根据《公司章程》和《股票期权激励计划（草案）》等赋予的职责，对激励对象的行权资格与行权条件发表了审查意见。

同时，薪酬与考核委员会根据近年来公司发展速度加快，新增公司中高层管理人员及业务骨干较多等公司发展情况，拟定了《新潮中宝股份有限公司 2010 年股票期权激励计划（草案）》。通过新一期股权激励的实施，为管理团队设定了明确的奋斗目标，有助于进一步增强管理团队的凝聚力，促进管理团队在应对市场挑战时更好的发挥积极性，为公司的持续增长提供充足的人力资源保证。

5、董事会下设的战略决策委员会的履职情况汇总报告

报告期内，本专业委员会根据《上市公司治理准则》、《公司章程》、《董事会议事规则》以及董事会赋予的职权和义务，认真履行职责。

本专业委员会共由 3 名成员组成，并由董事长担任主任委员。董事会战略决策委员会作为负责公司长期发展战略和重大投资决策的专门机构，报告期内，为适应战略发展需要，增强公司核心竞争力，研究提出了公司中长期发展构想，健全了投资决策程序，提高了重大投资决策的效率和决策的质量。

报告期内，战略决策委员会召开会议 1 次，通过通讯表决方式审议重大投资事项 2 次。公司重大投资决策事项，在经过战略决策委员会审议通过后，方提交董事会进行审议。

6、董事会下设的提名委员会的履职情况汇总报告

报告期内，本专业委员会根据《上市公司治理准则》、《公司章程》、《董事会议事规则》以及董事会赋予的职权和义务，认真履行职责。

本专业委员会共由 3 名成员组成，并由独立董事担任主任委员。提名委员会作为董事会的专门工作机构，研究、审查已被提名的公司董事和高级管理人员的人选资格，以及上述人选的提名提案，并向董事会提出论证意见和建议，协助薪酬与考核委员会为公司薪酬计划进行调研、论证和发表意见，确保公司发展具有坚实的人力资源基础。

报告期内，提名委员会召开专业委员会会议 2 次，对公司奖励方案、引进优秀人才、调整职位名称等事项进行了讨论和审议。

7、内幕信息知情人管理制度的执行情况

公司自查，内幕信息知情人是否在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况？否

(五) 利润分配或资本公积金转增股本预案

本根据天健会计师事务所的审计认定：2010 年度公司实现归属于母公司所有者的净利润 1,559,964,145.58 元，根据公司章程及公司法规定，提取法定盈余公积 154,862,805.63 元，加上年初未分配利润 2,666,555,306.84 元，扣除本年度支付 2009 年度现金股利 203,064,145.56 元以及分配股票股利 1,692,201,213.00 元，因此 2010 年度可供股东分配的利润为 2,176,391,288.23 元。

年度利润分配预案为：以报告期末总股本 5,133,483,639 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 0.25 元（含税），共计 128,337,090.98 元；向全体股东每 10 股分配股票股利 2 股（含税），共计 1,026,696,728 股，每股面值 1 元，共计 1,026,696,728 元。

(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上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2009 年度	20,306.41	115,829.53	17.53
2007 年度	1,975.30	62,942.93	3.14

九、监事会报告

(一) 监事会的工作情况

监事会会议情况	监事会会议议题
第七届监事会第二次会议	1、《新潮中宝股份有限公司 2009 年年度报告及摘要》；2、《新潮中宝股份有限公司 2009 年度监事会工作报告》
第七届监事会第三次会议	1、《新潮中宝股份有限公司 2010 年第一季度报告》
第七届监事会第四次会议	1、《新潮中宝股份有限公司 2010 年半年度报告及摘要》；
第七届监事会第五次会议	1、《新潮中宝股份有限公司 2010 年第三季度报告及摘要》
第七届监事会第六次会议	1、《新潮中宝股份有限公司股权激励计划首次行权的激励对象核查意见》
第七届监事会第七次会议	1、《关于公司 2010 年股票期权激励计划的核查意见》

(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

报告期内公司向新潮控股股份有限公司配股增资 98,214.80 万元,增资后占新潮控股总股本仍为 40%。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 年年度股东大会审议,通过了关于本公司及控股子公司继续与新潮控股有限公司、浙江新潮集团股份有限公司及控股子公司建立互保关系并提供相互经济担保的议案》。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。

(七) 监事会对内部控制自我评价报告的审阅情况

监事会根据《上市公司内部控制指引》的有关规定,对公司《2010 年度内部控制自我评价报告》进行了审核,认为:公司建立的内部控制体系较为完善,内部控制活动涵盖了公司各个经营环节,具有较为科学、合理的决策、执行和监督机制,内控体系运行良好,内控制度有效,能够保证公司经营活动的正常运行。

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) 破产重整相关事项及暂停上市或终止上市情况

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. 证券投资情况

序号	证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本 (元)	持有数量 (股)	期末账面价值 (元)	占期末 证券总 投资比 例(%)	报告期损益 (元)
1	基金	660001	农银成长	2,000,000.00	1,990,072	2,538,734.30	34.62	-6,567.24
2	基金	160603	鹏华收益	2,000,000.00	1,865,089	1,790,485.44	24.42	66,485.44
3	基金	519680	交银债券 A	1,000,000.00	997,141	1,066,841.16	14.55	-15,258.84
4	基金	519994	长信金利	450,000.00	1,091,738	841,184.04	11.47	-29,586.08
5	基金	A80004	中国红稳定 价值	700,000.00	/	708,260.00	9.66	8,260.00
6	基金	530001	建信价值	200,000.00	378,836	306,402.65	4.18	-10,834.72
7	股票	601118	海南橡胶	35,940.00	6,000	35,940.00	0.49	/
8	股票	300157	恒泰艾普	28,500.00	500	28,500.00	0.39	/
9	股票	002525	盛景山河	17,100.00	500	17,100.00	0.20	/
报告期已出售证券投资损益				/	/	/	/	313,073.59
合计				6,431,540.00	/	7,333,447.59	100%	325,572.15

2. 持有其他上市公司股权情况

单位：元

证券代 码	证券 简称	最初投资成本	占该公司股 权比例 (%)	期末账面价值	报告期 损益	报告期所有 者权益变动	会计核 算科目	股份来源
002443	金洲 管道	100,000,000.00	14.98	496,200,000.00	/	/	可供出 售金融 资产	认购非公 开发行募 集股份
合计		100,000,000.00	/	496,200,000.00	/	/	/	/

3. 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	/	/	长期股 权投资	认购非公 开发行募 集股份
新潮期货有 限公司	216,500,000.00	156,250,000.00	89.29	216,500,000.00	36,247,442.21	/	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	713,868,234.49	169,561,032.76	/	长期股 权投资	增资方式 取得
吉林银行有 限公司	180,000,000.00	100,000,000.00	1.52	180,000,000.00	/	/	长期股 权投资	认购非公 开发行募 集股份
湘财证券有	110,000,000.00	110,000,000.00	3.67	110,000,000.00	/	/	长期股	受让股权

限责任公司								股权投资	及增资方式取得
成都农村商业银行股份有限公司	652,500,000.00	487,500,000.00	8.27	847,210,184.31	137,066,793.13	/		长期股权投资	增资方式取得
合计	1,679,725,600.00	1,168,870,000.00	/	2,138,304,018.80	342,875,268.10	/	/	/	/

(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
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 14.76% 的股权	2010 年 5 月 28 日	3,500.00	1,195.67	/	否	协商定价	是	是	0.77	控股子公司

公司本期出资 3500 万元收购桐乡新湖升华置业有限公司 14.76% 的股权,收购后本公司持有桐乡新湖升华置业有限公司 94.10% 的股权。

2. 出售资产情况

单位:万元 币种:人民币

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产出售定价原则	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	该资产出售贡献的净利润占上市公司净利润的比例(%)	关联关系
镇江市城市建设投资公司	镇江新湖房地产开发有限公司 90% 的股权	2010 年 2 月 5 日	26,509.50	-14.78	8,108.64	否	协商定价	否	是	5.20	其他
黄翌炜、刘翌峰、黄俭、司峰、王中钰	上海众孚燃料有限公司 100% 的股权	2010 年 9 月 9 日	2,966.67	-2.37	12.69	否	协商定价	是	是	0.01	其他

(1) 公司将持有的镇江新湖房地产开发有限公司 90% 的股权以 26,509.50 万元的价格转让给镇江市城市建设投资公司, 转让后, 公司持有镇江新湖房地产开发有限公司 10% 股权。

(2) 公司将持有的全资子公司上海众孚燃料有限公司 100% 的股权以 2,966.67 万元的价格转让给自然人黄翌炜、刘翌峰、黄俭、司峰、王中钰。

(五) 公司股权激励的实施情况及其影响

单位: 份

报告期内激励对象的范围	按照公司 2008 年《股票期权激励计划》, 公司激励对象包括公司激励对象的范围为本公司董事(不含独立董事)、高级管理人员以及公司控股子公司高级管理人员及其他核心管理人员等共 268 人。激励计划所涉及的标的股票总数为 15050.4 万股, 占公司总股本 507660 万股的 2.96%。			
报告期内授出的权益总额	0			
报告期内行使的权益总额	56,880,000			
报告期内失效的权益总额	3,321,600			
至报告期末累计已授出但尚未行使的权益总额	93,624,000			
至报告期末累计已授出且已行使的权益总额	56,880,000			
董事、监事、高级管理人员报告期内获授和行使权益情况				
姓名	职务	报告期内获授权益数量	报告期内行使权益数量	报告期末尚未行使的权益数量
林俊波	董事	0	3,840,000	5,760,000
钱春	董事	0	960,000	1,440,000
林兴	董事	0	960,000	1,440,000
赵伟卿	高级管理人员	0	2,880,000	4,320,000
潘孝娜	高级管理人员	0	960,000	1,440,000
虞迪锋	高级管理人员	0	480,000	720,000
因激励对象行权所引起的股本变动情况	2010 年 12 月 23 日公司股权激励计划第一期行权完成后, 公司总股本由 5,076,603,639 股增加为 5,133,483,639 股。			

(六) 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
浙江新湖物业管理有限公司	联营公司	接受劳务	物业服务	协商价	/	3,605,400.00	58.62	电汇	/	/
上海新湖物业管理有限公司	联营公司	接受劳务	物业服务	协商价	/	2,545,366.00	41.38	电汇	/	/
合计				/	/	6,150,766.00	100.00	/	/	/

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
上海新湖物业管理有限公司	联营公司	11,265,856.60	6,204,322.31	17,626,914.33	16,966,031.12
嘉兴新湖物业管理有限公司	联营公司	78,000.00	378,000.00	/	/
海宁绿城新湖房地产开发有限公司	合营公司	80,000,000.00	/	341,463,220.18	517,726,197.68
嘉兴高级中学	其他	7,172,063.90	/	5,933,841.18	9,669,655.49
嘉兴市秀洲现代实验学校	其他	13,100,481.55	/	16,000,000.00	1,497,433.45
嘉兴南湖国际实验学校	其他	26,163,529.62	/	23,500,000.00	537,148.55
内蒙古合和置业有限公司	联营公司	/	/	22,400.00	/
合计		137,779,931.67	6,582,322.31	404,546,375.69	546,396,466.29
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				

(七) 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：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	25,000,000.00	2009年8月7日	2009年8月7日	2011年6月30日	连带责任担保	否	否	0	是	否	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	25,000,000.00	2010年10月15日	2010年10月15日	2011年10月13日	连带责任担保	否	否	0	是	否	否

新湖中宝股份有限公司 2010 年年度报告

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	10,052,000.00	2010年10月19日	2010年10月19日	2011年10月17日	连带责任担保	否	否	0	是	否	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	25,000,000.00	2010年3月2日	2010年3月2日	2011年2月11日	连带责任担保	否	否	0	是	否	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	15,000,000.00	2010年12月6日	2010年12月6日	2011年12月3日	连带责任担保	否	否	0	是	否	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	25,000,000.00	2010年9月10日	2010年9月10日	2011年6月17日	连带责任担保	否	否	0	是	否	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	10,000,000.00	2010年4月9日	2010年4月9日	2011年4月7日	连带责任担保	否	否	0	是	否	否
新湖中宝股份有限公司	公司本部	济和集团有限公司	30,000,000.00	2010年11月30日	2010年11月30日	2011年11月10日	连带责任担保	否	否	0	是	否	否
新湖中宝股份有限公司	公司本部	济和集团有限公司	12,000,000.00	2010年9月8日	2010年9月8日	2011年3月8日	连带责任担保	否	否	0	是	否	否
新湖中宝股份有限公司	公司本部	济和集团有限公司	18,000,000.00	2010年9月15日	2010年9月15日	2011年3月15日	连带责任担保	否	否	0	是	否	否
新湖中宝股份有限公司	公司本部	济和集团有限公司	30,000,000.00	2010年7月26日	2010年7月26日	2011年1月26日	连带责任担保	否	否	0	是	否	否
新湖中宝股份有限公司	公司本部	浙江绿城材料设备有限公司	100,000,000.00	2010年9月30日	2010年9月30日	2011年9月30日	连带责任担保	否	否	0	是	否	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	48,000,000.00	2010年9月27日	2010年9月27日	2011年5月19日	连带责任担保	否	否	0	是	否	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	52,000,000.00	2010年6月12日	2010年6月12日	2011年6月11日	连带责任担保	否	否	0	是	否	否
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）									400,052,000.00				
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）									425,052,000.00				
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									802,000,000.00				
报告期末对子公司担保余额合计（B）									1,747,000,000.00				
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）									2,172,052,000.00				
担保总额占公司净资产的比例（%）									24.19				

1. 委托理财情况 本年度公司无委托理财事项。
2. 其他重大合同 本年度公司无其他重大合同。

(八) 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	<p>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,向该部分非流通股股东偿付其在本次股权分置改革中放弃的对价转增股份。同时，新潮集团偿付上述股份给该部分非流通股股东后，视同新潮集团代该部分非流通股股东在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，应先征得新潮集团的同意，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 日新潮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>	严格履行承诺。

(九) 聘任、解聘会计师事务所情况

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	1,500,000
境内会计师事务所审计年限	3 年

(十) 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。

(十一) 公司是否被列入环保部门公布的污染严重企业名单：否

(十二) 其他重大事项的说明

本年度公司无其他重大事项。

(十三) 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
2010 年第一次临时股东大会决议公告	《中国证券报》第 C3 版、 《上海证券报》第 22 版	2010 年 1 月 9 日	www.sse.com.cn
关于拟参与中国启动圆陀角项目合作投资开发建设的公告	《中国证券报》第 D3 版、 《上海证券报》第 B14 版	2010 年 2 月 4 日	www.sse.com.cn
对外投资公告	《中国证券报》第 D3 版、 《上海证券报》第 B14 版	2010 年 2 月 4 日	www.sse.com.cn
第七届董事会第六次会议决议公告暨关于召开 2010 年第二次临时股东大会的通知	《中国证券报》第 D3 版、 《上海证券报》第 B14 版	2010 年 2 月 4 日	www.sse.com.cn
第七届董事会第七次会议决议公告暨关于召开 2009 年度股东大会的通知	《中国证券报》第 D27 版、 《上海证券报》第 B17 版	2010 年 2 月 12 日	www.sse.com.cn
关于本公司继续与四家单位建立互保关系并提供相互经济担保的公告	《中国证券报》第 D27 版、 《上海证券报》第 B17 版	2010 年 2 月 12 日	www.sse.com.cn
第七届监事会第二次会议决议公告	《中国证券报》第 D27 版、 《上海证券报》第 B17 版	2010 年 2 月 12 日	www.sse.com.cn
2010 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 B4 版	2010 年 2 月 25 日	www.sse.com.cn
2009 年度股东大会决议公告	《中国证券报》第 C7 版、 《上海证券报》第 B18 版	2010 年 3 月 4 日	www.sse.com.cn
第七届董事会第八次会议决议公告	《中国证券报》第 B3 版、 《上海证券报》第 B38 版	2010 年 3 月 10 日	www.sse.com.cn
大股东股份质押公告	《中国证券报》第 C3 版、 《上海证券报》第 26 版	2010 年 3 月 13 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 B3 版、 《上海证券报》第 B6 版	2010 年 3 月 25 日	www.sse.com.cn
利润分配实施公告	《中国证券报》第 C7 版、 《上海证券报》第 B64 版	2010 年 3 月 26 日	www.sse.com.cn
第七届董事会第九次会议决议公告	《中国证券报》第 C85 版、 《上海证券报》第 184 版	2010 年 3 月 27 日	www.sse.com.cn
关于子公司新湖期货有限公司设立沈阳营业部公告	《中国证券报》第 B2 版、 《上海证券报》第 B37 版	2010 年 4 月 1 日	www.sse.com.cn
有限售条件股份上市公告	《中国证券报》第 A13 版、 《上海证券报》第 B1 版	2010 年 4 月 6 日	www.sse.com.cn
大股东股份解除质押公告	《中国证券报》第 D3 版、 《上海证券报》第 B14 版	2010 年 4 月 14 日	www.sse.com.cn
2010 年第三次临时股东大会决议公告	《中国证券报》第 D3 版、 《上海证券报》第 B14 版	2010 年 4 月 14 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 D2 版、 《上海证券报》第 B77 版	2010 年 4 月 17 日	www.sse.com.cn
大股东股份质押公告	《中国证券报》第 D3 版、	2010 年 4 月 22 日	www.sse.com.cn

	《上海证券报》第 B135 版		
向青海玉树地震灾区捐款公告	《中国证券报》第 A16 版、 《上海证券报》第 B16 版	2010 年 4 月 28 日	www.sse.com.cn
大股东股份解除质押和质押公告	《中国证券报》第 D2 版、 《上海证券报》第 B161 版	2010 年 4 月 29 日	www.sse.com.cn
大股东股份解除质押和质押公告	《中国证券报》第 B2 版、 《上海证券报》第 B24 版	2010 年 5 月 5 日	www.sse.com.cn
关于竞得丽水厦河湖区块三幅地块的公告	《中国证券报》第 B7 版、 《上海证券报》第 B21 版	2010 年 5 月 6 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 B19 版	2010 年 5 月 11 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 B10 版、 《上海证券报》第 B31 版	2010 年 5 月 14 日	www.sse.com.cn
关于大股东股份质押公告	《中国证券报》第 B6 版、 《上海证券报》第 11 版	2010 年 5 月 15 日	www.sse.com.cn
关于控股股东和实际控制人出具《避免同业竞争承诺函》的公告	《中国证券报》第 B13 版、 《上海证券报》第 B22 版	2010 年 5 月 20 日	www.sse.com.cn
关于大股东股份质押公告	《中国证券报》第 B2 版、 《上海证券报》第 B13 版	2010 年 5 月 27 日	www.sse.com.cn
关于大股东股份解除质押公告	《中国证券报》第 B6 版、 《上海证券报》第 20 版	2010 年 5 月 29 日	www.sse.com.cn
关于大股东股份质押和解除质押公告	《中国证券报》第 B14 版、 《上海证券报》第 B17 版	2010 年 6 月 4 日	www.sse.com.cn
关于参股公司浙江金洲管道科技股份有限公司首次公开发行股票申请获证监会核准的公告	《中国证券报》第 B20 版、 《上海证券报》第 B1 版	2010 年 6 月 11 日	www.sse.com.cn
关于大股东股份质押公告	《中国证券报》第 B14 版、 《上海证券报》第 22 版	2010 年 6 月 12 日	www.sse.com.cn
关于取得嘉兴市经开 2010-11 号地块的公告	《中国证券报》第 A20 版、 《上海证券报》第 32 版	2010 年 6 月 19 日	www.sse.com.cn
关于大股东股份质押公告	《中国证券报》第 A20 版、 《上海证券报》第 32 版	2010 年 6 月 19 日	www.sse.com.cn
08 新湖债付息公告	《中国证券报》第 B3 版、 《上海证券报》第 B19 版	2010 年 6 月 23 日	www.sse.com.cn
关于大股东股份质押和解除质押公告	《中国证券报》第 B001 版、 《上海证券报》第 B20 版	2010 年 7 月 2 日	www.sse.com.cn
关于大股东股份解除质押公告	《中国证券报》第 B001 版、 《上海证券报》第 17 版	2010 年 7 月 3 日	www.sse.com.cn
关于大股东股份解除质押公告	《中国证券报》第 B001 版、 《上海证券报》第 B1 版	2010 年 7 月 9 日	www.sse.com.cn
关于大股东股份质押公告	《中国证券报》第 B001 版、 《上海证券报》第 B19 版	2010 年 7 月 16 日	www.sse.com.cn

关于大股东股份质押公告	《中国证券报》第 B001 版、 《上海证券报》第 B013 版	2010 年 7 月 21 日	www.sse.com.cn
关于大股东股份质押和解除质押公告	《中国证券报》第 B006 版、 《上海证券报》第 37 版	2010 年 7 月 31 日	www.sse.com.cn
关于大股东股份解除质押公告	《中国证券报》第 B034 版、 《上海证券报》第 B45 版	2010 年 8 月 3 日	www.sse.com.cn
第七届董事会第十五次会议决议公告暨召开 2010 年第四次临时股东大会的通知	《中国证券报》第 B002 版、 《上海证券报》第 30 版	2010 年 8 月 7 日	www.sse.com.cn
关于大股东股份质押和解除质押公告	《中国证券报》第 B002 版、 《上海证券报》第 30 版	2010 年 8 月 7 日	www.sse.com.cn
关于筹建锦泰财产保险股份有限公司获得批复的公告	《中国证券报》第 B061 版、 《上海证券报》第 B63 版	2010 年 8 月 10 日	www.sse.com.cn
关于“08 新潮债”跟踪信用评级结果的公告	《中国证券报》第 B061 版、 《上海证券报》第 B63 版	2010 年 8 月 10 日	www.sse.com.cn
关于大股东股份质押和解除质押公告	《中国证券报》第 B042 版、 《上海证券报》第 B14 版	2010 年 8 月 13 日	www.sse.com.cn
第七届董事会第十六次会议	《中国证券报》第 B031 版、 《上海证券报》第 13 版	2010 年 8 月 14 日	www.sse.com.cn
关于大股东股份质押和解除质押公告	《中国证券报》第 B006 版、 《上海证券报》第 B90 版	2010 年 8 月 17 日	www.sse.com.cn
关于大股东股份质押和解除质押公告	《中国证券报》第 79 版、《上海证券报》第 B001 版	2010 年 8 月 21 日	www.sse.com.cn
2010 年第四次临时股东大会决议公告	《中国证券报》第 B182 版、 《上海证券报》第 A10 版	2010 年 8 月 24 日	www.sse.com.cn
关于大股东股份质押和解除质押公告	《中国证券报》第 B003 版、 《上海证券报》第 B13 版	2010 年 9 月 7 日	www.sse.com.cn
关于大股东股份质押和解除质押公告	《中国证券报》第 B002 版、 《上海证券报》第 B13 版	2010 年 9 月 14 日	www.sse.com.cn
关于大股东股份质押公告	《中国证券报》第 B007 版、 《上海证券报》第 B44 版	2010 年 9 月 21 日	www.sse.com.cn
关于大股东股份质押和解除质押公告	《中国证券报》第 B003 版、 《上海证券报》第 27 版	2010 年 10 月 8 日	www.sse.com.cn
七届十八次董事会会议决议公告暨召开 2010 年第五次临时股东大会的通知	《中国证券报》第 B010 版、 《上海证券报》第 B23 版	2010 年 10 月 12 日	www.sse.com.cn
七届二十一次董事会会议决议公告	《中国证券报》第 B006 版、 《上海证券报》第 B124 版	2010 年 10 月 27 日	www.sse.com.cn
2010 年第五次临时股东大会决议公告	《中国证券报》第 B006 版、 《上海证券报》第 B124 版	2010 年 10 月 28 日	www.sse.com.cn
关于大股东股份解除质押公告	《中国证券报》第 B26 版、 《上海证券报》第 A03 版	2010 年 11 月 9 日	www.sse.com.cn
关于竞得沈阳 JK2010-160 号八号街-1 地块的公告	《中国证券报》第 B009 版、 《上海证券报》第 B13 版	2010 年 11 月 10 日	www.sse.com.cn

关于大股东股份质押公告	《中国证券报》第 B003 版、 《上海证券报》第 B18 版	2010 年 11 月 18 日	www.sse.com.cn
关于大股东股份质押公告	《中国证券报》第 B002 版、 《上海证券报》第 B34 版	2010 年 11 月 23 日	www.sse.com.cn
关于大股东股份解除质押和质 押公告	《中国证券报》第 B012 版、 《上海证券报》第 B5 版	2010 年 11 月 25 日	www.sse.com.cn
第七届董事会第二十四次会议 关于股权激励行权相关事项的 公告	《中国证券报》第 B014 版、 《上海证券报》第 B15 版	2010 年 12 月 3 日	www.sse.com.cn
第七届董事会第二十五次会议 关于增资新湖期货有限公司的 公告	《中国证券报》第 A31 版、 《上海证券报》第 B10 版	2010 年 12 月 9 日	www.sse.com.cn
关于股权激励名单的更正公告	《中国证券报》第 A20 版、 《上海证券报》第 B1 版	2010 年 12 月 10 日	www.sse.com.cn
关于股票临时停牌的公告	《中国证券报》第 A16 版、 《上海证券报》第 33 版	2010 年 12 月 20 日	www.sse.com.cn
第七届董事会第二十六次会议 决议公告	《中国证券报》第 B016 版、 《上海证券报》第 B35 版	2010 年 12 月 21 日	www.sse.com.cn
第七届监事会第七次会议决议 公告	《中国证券报》第 B016 版、 《上海证券报》第 B35 版	2010 年 12 月 21 日	www.sse.com.cn
关于大股东股份解除质押公告	《中国证券报》第 B006 版、 《上海证券报》第 B16 版	2010 年 12 月 22 日	www.sse.com.cn
股权激励行权结果暨股份变动 公告	《中国证券报》第 B014 版、 《上海证券报》第 B27 版	2010 年 12 月 24 日	www.sse.com.cn
关于大股东股份解除质押公告	《中国证券报》第 B006 版、 《上海证券报》第 B33 版	2010 年 12 月 28 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、陈星照审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

审 计 报 告

天健审〔2011〕2298 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 2010 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2010 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 2010 年 12 月 31 日的财务状况以及 2010 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 陈星照

报告日期：2011 年 4 月 11 日

合并资产负债表

2010 年 12 月 31 日

会合 01 表

编制单位：新湖中宝股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	期末数	期初数	项 目	注释号	期末数	期初数
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	6,212,615,371.01	5,613,836,226.71	短期借款	22	2,402,200,000.00	3,488,700,000.00
结算备付金				向中央银行借款			
拆出资金				吸收存款及同业存放			
交易性金融资产	2	7,333,447.59	7,694,289.03	拆入资金			
应收票据	3	87,000,000.00	2,000,000.00	交易性金融负债			
应收账款	4	6,446,864.98	37,879,312.61	应付票据	23	550,000,000.00	156,000,000.00
预付款项	5	918,703,402.78	912,531,167.39	应付账款	24	470,681,180.12	355,185,962.42
应收保费				预收款项	25	2,275,869,586.24	3,258,981,497.45
应收分保账款				卖出回购金融资产款			
应收分保合同准备金				应付手续费及佣金			
应收利息				应付职工薪酬	26	6,902,053.51	4,906,898.82
应收股利				应交税费	27	323,516,897.41	276,995,316.06
其他应收款	6	472,382,530.97	119,151,952.51	应付利息	28	102,668,285.28	81,373,286.22
买入返售金融资产				应付股利	29	25,585,180.85	1,787,227.10
存货	7	13,516,053,430.42	10,193,828,098.39	其他应付款	30	1,292,094,231.96	1,256,125,825.70
一年内到期的非流动资产	8	130,000,000.00		应付分保账款			
其他流动资产	9	1,505,683,213.33	750,783,511.49	保险合同准备金			
流动资产合计		22,856,218,261.08	17,637,704,558.13	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	31	1,520,290,000.00	588,000,000.00
				其他流动负债	32	3,597,975,629.39	1,498,484,776.60
				流动负债合计		12,567,783,044.76	10,966,540,790.37
非流动资产：				非流动负债：			
发放委托贷款及垫款				长期借款	33	5,136,468,586.00	2,406,570,000.00
可供出售金融资产	10	496,200,000.00		应付债券	34	1,387,758,623.52	1,385,392,326.70
持有至到期投资				长期应付款			
长期应收款				专项应付款			
长期股权投资	11	4,023,332,811.06	3,247,859,053.09	预计负债	35	62,519,008.78	62,519,008.78
投资性房地产	12	90,717,281.84	48,591,520.33	递延所得税负债	19	261,562.35	134,501.87
固定资产	13	523,117,338.45	542,652,335.41	其他非流动负债	36	319,000,000.00	434,761,166.67
在建工程	14	8,890,227.07	8,667,965.57	非流动负债合计		6,906,007,780.65	4,289,377,004.02
工程物资	15		370,551.71	负债合计		19,473,790,825.41	15,255,917,794.39
固定资产清理				所有者权益(或股东权益)：			
生产性生物资产				实收资本(或股本)	37	5,133,483,639.00	3,384,402,426.00
油气资产				资本公积	38	790,118,738.29	132,322,753.59
无形资产	16	285,169,165.72	287,894,246.68	减：库存股			
开发支出	16	4,026,396.68	2,021,344.15	专项储备			
商誉	17	1,473,305.41	1,473,305.41	盈余公积	39	380,319,244.58	225,456,438.95
长期待摊费用	18	14,506,697.69	9,090,126.61	一般风险准备			
递延所得税资产	19	128,454,549.22	111,374,376.75	未分配利润	40	2,176,391,288.23	2,666,555,306.84
其他非流动资产	20	21,000,000.00	150,000,000.00	外币报表折算差额			
非流动资产合计		5,596,887,773.14	4,409,994,825.71	归属于母公司所有者权益合计		8,480,312,910.10	6,408,736,925.38
				少数股东权益		499,002,298.71	383,044,664.07
				所有者权益合计		8,979,315,208.81	6,791,781,589.45
资产总计		28,453,106,034.22	22,047,699,383.84	负债和所有者权益总计		28,453,106,034.22	22,047,699,383.84

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

母 公 司 资 产 负 债 表

2010 年 12 月 31 日

会企 01 表

编制单位：新湖中宝股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	期末数	期初数	项 目	注释号	期末数	期初数
流动资产：				流动负债：			
货币资金		1,071,314,446.73	829,009,305.34	短期借款		1,725,200,000.00	2,120,700,000.00
交易性金融资产		2,857,326.60	2,806,100.00	交易性金融负债			
应收票据		87,000,000.00	2,000,000.00	应付票据		150,000,000.00	
应收账款	1	2,907,814.62	5,987,449.61	应付账款			483,295.85
预付款项		300,982,824.00	392,248,562.15	预收款项		2,929,003.79	55,050,759.10
应收利息				应付职工薪酬		1,013,554.05	1,288,298.67
应收股利		144,000,000.00		应交税费		169,343.86	104,455.07
其他应收款	2	2,472,247,135.69	1,251,666,045.34	应付利息		67,091,288.67	67,606,794.53
存货		800,110.21	6,127,585.66	应付股利		1,787,227.10	1,787,227.10
一年内到期的非流动资产		130,000,000.00		其他应付款		1,753,338,736.68	943,493,888.72
其他流动资产				一年内到期的非流动负债		430,000,000.00	
流动资产合计		4,212,109,657.85	2,489,845,048.10	其他流动负债			
				流动负债合计		4,131,529,154.15	3,190,514,719.04
非流动资产：				非流动负债：			
可供出售金融资产		496,200,000.00		长期借款		336,000,000.00	
持有至到期投资				应付债券		1,387,758,623.52	1,385,392,326.70
长期应收款				长期应付款			
长期股权投资	3	8,163,800,088.48	7,306,680,334.73	专项应付款			
投资性房地产		40,904,736.21	42,407,260.41	预计负债			
固定资产		45,452,028.51	48,811,048.60	递延所得税负债			
在建工程				其他非流动负债		19,000,000.00	430,000,000.00
工程物资				非流动负债合计		1,742,758,623.52	1,815,392,326.70
固定资产清理				负债合计		5,874,287,777.67	5,005,907,045.74
生产性生物资产				所有者权益(或股东权益)：			
油气资产				实收资本(或股本)		5,133,483,639.00	3,384,402,426.00
无形资产		796,499.97	690,496.05	资本公积		1,182,728,193.75	513,219,356.10
开发支出				减：库存股			
商誉				专项储备			
长期待摊费用		596,121.33	1,091,464.17	盈余公积		302,381,378.93	147,518,573.30
递延所得税资产				一般风险准备			
其他非流动资产		20,000,000.00	150,000,000.00	未分配利润		486,978,143.00	988,478,250.92
非流动资产合计		8,767,749,474.50	7,549,680,603.96	所有者权益合计		7,105,571,354.68	5,033,618,606.32
资产总计		12,979,859,132.35	10,039,525,652.06	负债和所有者权益总计		12,979,859,132.35	10,039,525,652.06

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

合并利润表

2010 年度

会合 02

编制单位：新湖中宝股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
一、营业总收入		8,140,036,586.15	6,379,362,378.87
其中：营业收入	1	8,140,036,586.15	6,379,362,378.87
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		6,663,577,111.30	5,291,649,603.84
其中：营业成本	1	5,557,516,418.84	4,412,098,897.57
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	2	460,416,686.54	307,065,220.74
销售费用	3	190,210,776.96	150,002,690.41
管理费用	4	236,238,346.36	237,998,893.86
财务费用	5	179,228,222.78	181,348,972.67
资产减值损失	6	39,966,659.82	3,134,928.59
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	7	-31,101.44	2,002,271.28
投资收益（损失以“-”号填列）	8	660,696,683.76	495,145,958.82
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		551,406,453.90	489,298,896.46
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		2,137,125,057.17	1,584,861,005.13
加：营业外收入	9	104,380,233.42	46,262,859.94
减：营业外支出	10	28,326,759.75	18,085,542.42
其中：非流动资产处置损失		1,307,382.24	475,830.21
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		2,213,178,530.84	1,613,038,322.65
减：所得税费用	11	478,947,196.71	378,683,356.53
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,734,231,334.13	1,234,354,966.12
归属于母公司所有者的净利润		1,559,964,145.58	1,158,295,254.98
少数股东损益		174,267,188.55	76,059,711.14
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.31	0.23
（二）稀释每股收益		0.31	0.23
七、其他综合收益		347,007,938.08	-66,486,328.39
八、综合收益总额		2,081,239,272.21	1,167,868,637.73
归属于母公司所有者的综合收益总额		1,906,972,083.66	1,091,808,926.59
归属于少数股东的综合收益总额		174,267,188.55	76,059,711.14

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

母 公 司 利 润 表

2010 年度

会企 02 表

编制单位：新湖中宝股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
一、营业收入	1	1,663,783,828.75	1,336,354,068.69
减：营业成本	1	1,655,475,927.69	1,329,521,146.39
营业税金及附加		685,895.71	701,834.97
销售费用			614,793.64
管理费用		34,312,576.50	48,410,794.45
财务费用		231,849,939.24	182,562,285.28
资产减值损失		4,719,165.07	6,914,439.64
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		51,226.60	686,100.00
投资收益（损失以“-”号填列）	2	1,813,178,507.12	1,050,353,153.33
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		417,376,063.67	368,308,584.62
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,549,970,058.26	818,668,027.65
加：营业外收入		200.00	727,719.65
减：营业外支出		1,342,201.99	1,340,466.81
其中：非流动资产处置净损失		255,561.82	29,988.21
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,548,628,056.27	818,055,280.49
减：所得税费用			-1,807,846.24
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,548,628,056.27	819,863,126.73
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		347,007,938.08	-66,486,328.39
七、综合收益总额		1,895,635,994.35	753,376,798.34

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

合并现金流量表

2010 年度

会合 03

编制单位：新湖中宝股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
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		7,443,595,378.77	8,407,654,197.23
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还		3,901,133.91	3,899,335.07
收到其他与经营活动有关的现金	1	1,681,773,144.33	1,040,630,350.82
经营活动现金流入小计		9,129,269,657.01	9,452,183,883.12
购买商品、接受劳务支付的现金		8,124,892,372.34	5,194,122,097.02
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		158,239,473.64	123,762,641.12
支付的各项税费		967,573,025.68	587,778,455.49
支付其他与经营活动有关的现金	2	2,284,046,721.24	1,027,486,130.90
经营活动现金流出小计		11,534,751,592.90	6,933,149,324.53
经营活动产生的现金流量净额		-2,405,481,935.89	2,519,034,558.59
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		303,825,997.63	239,094,786.89
取得投资收益收到的现金		192,665,923.82	276,488,223.40
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,992,848.53	513,132.25
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		268,757,135.00	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		767,241,904.98	516,096,142.54
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		35,974,236.34	28,146,046.86
投资支付的现金		1,155,085,422.00	1,507,249,152.37
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
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,191,059,658.34	1,566,017,298.56
投资活动产生的现金流量净额		-423,817,753.36	-1,049,921,156.02
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		482,976,800.00	19,900,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		107,000,000.00	19,900,000.00
取得借款收到的现金		9,040,168,586.00	6,422,140,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	3	211,500,000.00	197,400,000.00
筹资活动现金流入小计		9,734,645,386.00	6,639,440,000.00
偿还债务支付的现金		5,794,480,000.00	3,948,387,478.94
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,037,288,334.49	599,719,316.95
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		114,682,902.07	329,800,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	4	74,556,235.00	152,793,400.00
筹资活动现金流出小计		6,906,324,569.49	4,700,900,195.89
筹资活动产生的现金流量净额		2,828,320,816.51	1,938,539,804.11
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		-978,872.74	3,407,653,206.68
加：期初现金及现金等价物余额		4,457,837,299.69	1,050,184,093.01
六、期末现金及现金等价物余额		4,456,858,426.95	4,457,837,299.69

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

母 公 司 现 金 流 量 表

2010 年度

会企 03 表

编制单位：新湖中宝股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
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, 772, 462, 558. 37	1, 474, 866, 085. 18
收到的税费返还		714, 703. 95	
收到其他与经营活动有关的现金		11, 757, 129, 487. 33	4, 659, 182, 604. 37
经营活动现金流入小计		13, 530, 306, 749. 65	6, 134, 048, 689. 55
购买商品、接受劳务支付的现金		1, 688, 869, 478. 68	1, 817, 031, 553. 02
支付给职工以及为职工支付的现金		9, 670, 716. 77	9, 973, 744. 04
支付的各项税费		5, 312, 776. 43	4, 643, 838. 35
支付其他与经营活动有关的现金		11, 712, 323, 555. 40	4, 648, 386, 995. 28
经营活动现金流出小计		13, 416, 176, 527. 28	6, 480, 036, 130. 69
经营活动产生的现金流量净额		114, 130, 222. 37	-345, 987, 441. 14
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		50, 450, 000. 00	107, 939, 726. 03
取得投资收益收到的现金		1, 195, 052, 443. 45	812, 474, 010. 15
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1, 386, 867. 91	62, 500. 00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		215, 095, 000. 00	
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		1, 461, 984, 311. 36	943, 152, 219. 44
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		181, 214. 15	127, 936. 00
投资支付的现金		901, 900, 502. 00	1, 455, 515, 726. 03
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		271, 500, 000. 00	36, 122, 500. 00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1, 173, 581, 716. 15	1, 491, 766, 162. 03
投资活动产生的现金流量净额		288, 402, 595. 21	-548, 613, 942. 59
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		375, 976, 800. 00	
取得借款收到的现金		2, 857, 700, 000. 00	2, 833, 140, 000. 00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			109, 800, 000. 00
筹资活动现金流入小计		3, 233, 676, 800. 00	2, 942, 940, 000. 00
偿还债务支付的现金		2, 898, 200, 000. 00	1, 252, 375, 975. 68
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		486, 686, 476. 19	228, 724, 956. 00
支付其他与筹资活动有关的现金		14, 818, 000. 00	
筹资活动现金流出小计		3, 399, 704, 476. 19	1, 481, 100, 931. 68
筹资活动产生的现金流量净额		-166, 027, 676. 19	1, 461, 839, 068. 32
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		236, 505, 141. 39	567, 237, 684. 59
加：期初现金及现金等价物余额		797, 809, 305. 34	230, 571, 620. 75
六、期末现金及现金等价物余额		1, 034, 314, 446. 73	797, 809, 305. 34

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

2010 年度

会合 04 表
单位：人民币元

编制单位：新湖中宝股份有限公司

项 目	本期数									
	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	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	3,384,402,426.00						2,582,720,613.57		383,044,664.07	6,689,403,115.28
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他		9,228,814.98					83,834,693.27			102,378,474.17
二、本年初余额	3,384,402,426.00	132,322,753.59			225,456,438.95		2,666,555,306.84		383,044,664.07	6,791,781,589.45
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	1,749,081,213.00	657,795,984.70			154,862,805.63		-490,164,018.61		115,957,634.64	2,187,533,619.36
（一）净利润							1,559,964,145.58		174,267,188.55	1,734,231,334.13
（二）其他综合收益		347,007,938.08								347,007,938.08
上述（一）和（二）小计	0.00	347,007,938.08					1,559,964,145.58		174,267,188.55	2,081,239,272.21
（三）所有者投入和减少资本	56,880,000.00	310,788,046.62							78,265,446.09	445,933,492.71
1. 所有者投入资本	56,880,000.00	319,096,800.00							107,000,000.00	482,976,800.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额		3,404,099.57								3,404,099.57
3. 其他		-11,712,852.95							-28,734,553.91	-40,447,406.86
（四）利润分配	1,692,201,213.00				154,862,805.63		-2,050,128,164.19		-136,575,000.00	-339,639,145.56
1. 提取盈余公积					154,862,805.63		-154,862,805.63			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配							-203,064,145.56		-136,575,000.00	-339,639,145.56
4. 其他	1,692,201,213.00						-1,692,201,213.00			
（五）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（六）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（七）其他										
四、本期期末余额	5,133,483,639.00	790,118,738.29			380,319,244.58		2,176,391,288.23		499,002,298.71	8,979,315,208.81

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

2010 年度

会合 04 表
单位：人民币元

编制单位：新湖中宝股份有限公司

项 目	上年同期数									
	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	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	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		28,883,985.40								113,908,645.77
二、本年初余额	2,821,850,115.00	871,319,925.38			143,470,126.28		1,590,246,364.53		585,041,934.51	6,011,928,465.70
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	562,552,311.00	-738,997,171.79			81,986,312.67		1,076,308,942.31		-201,997,270.44	779,853,123.75
（一）净利润							1,158,295,254.98		76,059,711.14	1,234,354,966.12
（二）其他综合收益		-66,486,328.39								-66,486,328.39
上述（一）和（二）小计		-66,486,328.39					1,158,295,254.98		76,059,711.14	1,167,868,637.73
（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					81,986,312.67		-81,986,312.67		-71,300,000.00	-71,300,000.00
1. 提取盈余公积					81,986,312.67		-81,986,312.67			
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										
（七）其他										
四、本期期末余额	3,384,402,426.00	132,322,753.59			225,456,438.95		2,666,555,306.84		383,044,664.07	6,791,781,589.45

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

母公司所有者权益变动表

2010 年度

会企 04 表

编制单位：新湖中宝股份有限公司

单位：人民币元

项 目	本期数							上年同期数								
	实收资本	资本公积	减： 库存股	专项 准备	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润	所有者权益合计	实收资本	资本公积	减： 库存股	专项 准备	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	3,384,402,426.00	503,990,541.12			138,203,607.38		904,643,557.65	4,931,240,132.15	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		9,228,814.98			9,314,965.92		83,834,693.27	102,378,474.17		28,883,985.40			8,502,466.04		76,522,194.33	113,908,645.77
二、本年初余额	3,384,402,426.00	513,219,356.10			147,518,573.30		988,478,250.92	5,033,618,606.32	2,821,850,115.00	782,850,010.14			65,532,260.63		250,601,436.86	3,920,833,822.63
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	1,749,081,213.00	669,508,837.65			154,862,805.63		-501,500,107.92	2,071,952,748.36	562,552,311.00	-269,630,654.04			81,986,312.67		737,876,814.06	1,112,784,783.69
（一）净利润							1,548,628,056.27	1,548,628,056.27							819,863,126.73	819,863,126.73
（二）其他综合收益		347,007,938.08						347,007,938.08		-66,486,328.39						-66,486,328.39
上述（一）和（二）小计		347,007,938.08					1,548,628,056.27	1,895,635,994.35		-66,486,328.39					819,863,126.73	753,376,798.34
（三）所有者投入和减少资本	1,749,081,213.00	322,500,899.57						2,071,582,112.57	562,552,311.00	-203,144,325.65						359,407,985.35
1. 所有者投入资本	1,749,081,213.00	319,096,800.00						2,068,178,013.00	562,552,311.00							562,552,311.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额		3,404,099.57						3,404,099.57		7,972,356.91						7,972,356.91
3. 其他										-211,116,682.56						-211,116,682.56
（四）利润分配					154,862,805.63	-2,050,128,164.19	-1,895,265,358.56						81,986,312.67		-81,986,312.67	
1. 提取盈余公积					154,862,805.63	-154,862,805.63							81,986,312.67		-81,986,312.67	
2. 提取一般风险准备																
3. 对所有者（或股东）的分配							-203,064,145.56	-203,064,145.56								
4. 其他							-1,692,201,213.00	-1,692,201,213.00								
（五）所有者权益内部结转																
1. 资本公积转增资本（或股本）																
2. 盈余公积转增资本（或股本）																
3. 盈余公积弥补亏损																
4. 其他																
（六）专项储备																
1. 本期提取																
2. 本期使用																
（七）其他																
四、本期期末余额	5,133,483,639.00	1,182,728,193.75			302,381,378.93		486,978,143.00	7,105,571,354.68	3,384,402,426.00	513,219,356.10			147,518,573.30		988,478,250.92	5,033,618,606.32

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

新湖中宝股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

新湖中宝股份有限公司（以下简称公司或本公司）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。公司股票于 1999 年 6 月 23 日在上海证券交易所挂牌交易，股票代码：600208。经过拆细及历年的分红送股、转增、增资配股、定向发行以及吸收合并浙江新潮创业投资股份有限公司，截至 2009 年 12 月 31 日注册资本增加到人民币 3,384,402,426 元。

本期，根据本公司第七届董事会第七次会议决议并经本公司 2009 年度股东大会决议通过，本公司 2009 年度的利润分配方案为：以截至 2009 年 12 月 31 日的总股份 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；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。新增股份于 2010 年 3 月 31 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 2010 年 4 月 28 日完成工商变更登记。根据本公司 2008 年第一次临时股东大会审议通过的《新湖中宝股份有限公司股票期权激励计划》，以及本公司第七届董事会第二十四次会议决议，由邹丽华、林俊波等 220 名股票期权激励对象于 2010 年 12 月 3 日完成行权，行权数量为 56,880,000 股。新增股份于 2010 年 12 月 22 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 2010 年 12 月 22 日完成工商变更登记。

经过上述变更后，本公司注册资本为 5,133,483,639 元，每股面值 1 元，折股份总数 5,133,483,639 股。其中，有限售条件的流通股份 A 股 1,333,511 股；无限售条件的流通股份 A 股 5,132,150,128 股。

主要经营范围：实业投资，百货、针纺织品、五金交电、石化产品、化工产品（不含化学危险品）、家俱、电子计算机及配件、建筑材料、金属材料、木竹材、电子产品、通讯设备（不含无线）、机电设备、黄金饰品、珠宝玉器的销售，经营进出口业务、投资管理，信

息咨询服务，国内广告设计制作发布，代理广告业务，电子计算机网络系统及软件的研发、技术服务，房地产中介服务，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 2013 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、会计估计和前期调整

（一）财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

（二）遵循企业会计准则的声明

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

（三）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（四）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

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

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

（六）合并财务报表的编制方法

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及

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

(七) 现金及现金等价物的确定标准

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

(八) 外币业务和外币报表折算

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；当金融负债的现时义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

4. 主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

5. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

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. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

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

2. 按组合计提坏账准备的应收款项

（1）确定组合的依据及坏账准备的计提方法

确定组合的依据	
组合 1(合并范围内关联方)	合并范围内关联方的应收款项具有类似信用风险特征

组合 2(其他)	相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合 1(合并范围内关联方)	按其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备
组合 2(其他)	账龄分析法

(2) 账龄分析法

账 龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内 (含 1 年, 以下同)	4	4
1-2 年	8	8
2-3 年	20	20
3-5 年	50	50
5 年以上	100	100

3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

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

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

(十一) 存货

1. 存货的分类

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

对子公司、联营企业及合营企业的投资，在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备；对被投资单位不具有共同控制或重大影响、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的规定计提相应的减值准备。

(十三) 投资性房地产

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(十四) 固定资产

1. 固定资产确认条件、计价和折旧方法

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度，单位价值较高的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧。

2. 各类固定资产的折旧方法

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

3. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(十五) 在建工程

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

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

3. 资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(十六) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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

2. 借款费用资本化期间

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

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

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

用停止资本化。

3. 借款费用资本化金额

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

(十七) 无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

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

项 目	摊销方法	摊销年限（年）
土地使用权	按土地使用权许可使用年限摊销	土地证使用年限
特许权	按特许年限摊销	特许年限
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. 使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

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

(十八) 长期待摊费用

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

(十九) 附回购条件的资产转让

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

(二十) 预计负债

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

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

(二十一) 股份支付及权益工具

1. 股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2. 权益工具公允价值的确定方法

(1) 存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定。

(2) 不存在活跃市场的，采用估值技术确定，包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

3. 确认可行权权益工具最佳估计的依据

根据最新取得的可行权职工数变动等后续信息进行估计。

4. 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

(1) 以权益结算的股份支付

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

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

(2) 以现金结算的股份支付

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

(3) 修改、终止股份支付计划

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

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

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

(二十二) 维修基金的核算方法

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

(二十三) 质量保证金的核算方法

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

(二十四) 收入

1. 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；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

（二十六）递延所得税资产、递延所得税负债

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

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

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

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

（二十七）前期调整说明

公司持有盛京银行股份有限公司 8.83% 的股权，为其第三大股东，原不具有控制、共同控制或重大影响，采用成本法核算。本期本公司向盛京银行董事会委派一名董事，对盛京银行股份有限公司具有重大影响，根据企业会计准则及公司会计政策相关规定，将对该项长期股权投资的核算方法从成本法转换为权益法，并对比较财务报表进行了追溯调整。调增 2009 年期初资本公积 28,883,985.40 元、盈余公积 8,502,466.04 元、未分配利润 76,522,194.33 元；调增 2009 年度投资收益 8,124,998.82 元；调增 2010 年期初长期股权投资 102,378,474.17 元、调增资本公积 9,228,814.98 元、调增盈余公积 9,314,965.92 元、未

分配利润 83,834,693.27 元。

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（量）	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、国税发[2010]53 号文以及房地产项目开发所在地地方税务局的有关规定，从事房地产开发的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	组织机构代码
沈阳沈北金谷置业有限公司	全资	沈阳	房地产开发	13,000.00	房地产开发	66254998-3

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、城市基础设施建设产业、环保产业投资及管理；房地产开发、商品销售	66882095-7
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	79866652-1
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	66788779-7
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	79557997-5
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	66931455-4
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	73030017-9
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	78968082-3
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	14647532-4
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	74490330-9
杭州新湖明珠置业有限公司	非全资	杭州	房地产开发	10,000.00	杭政储出(2008)28号地块的开发	67988424-3
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)	69065809-5
天津新湖中宝投资有限公司	全资	天津	房地产开发	3,000.00	对房地产业、土地开发产业、城市基础设施建设产业、环保产业、管理。(国家有专营专项规定的按专营专项规定办理)	55035581-8
九江新湖中宝置业有限公司	非全资	九江	房地产开发	10,000.00	房地产开发、经营	69848383-2
启东新湖置业有限公司	全资	南通	房地产开发	7,500.00	房地产开发、销售；房屋出租、房屋工程设计、旧楼拆迁、道路土方工程、室内装修设计施工、物业管理、酒店管理	69939262-5

大连新湖中宝投资有限公司	全资	大连	房地产开发	2,000.00	项目投资（专项审批除外）；房地产开发、销售；市政工程、土石方工程施工（凭资质证书经营）	55499341-1
嘉兴新湖中房置业有限公司	非全资	嘉兴	房地产开发	15,000.00	房地产开发与经营；房屋租赁，物业管理，项目投资，建筑材料的经营	55863978-6
沈阳新湖中宝置业有限公司	非全资	沈阳	房地产开发	5,000.00	房地产开发、商品房销售，自有房屋租赁	55079594-4
丽水新湖置业有限公司	全资	丽水	房地产开发	5,000.00	房地产开发	55616800-1
沈阳青蓝装饰工程有限公司	全资	沈阳	装修、景观园林工程	2,000.00	室内外装饰装修，景观工程、园林工程设计、施工	56467113-3

(续上表)

子公司全称	期末实际 出资额	实质上构成对子公司 净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权 比例(%)	是否合并报表
沈阳沈北金谷置业有限公司	130,000,000.00		100.00	100.00	是
天津新湖凯华投资有限公司	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	200,000,000.00		94.10	94.10	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
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
天津新湖中宝投资有限公司	30,000,000.00		100.00	100.00	是
九江新湖中宝置业有限公司	70,000,000.00		70.00	70.00	是
启东新湖置业有限公司	75,000,000.00		100.00	100.00	是
大连新湖中宝投资有限公司	20,000,000.00		100.00	100.00	是
嘉兴新湖中房置业有限公司	76,500,000.00		51.00	51.00	是
沈阳新湖中宝置业有限公司	6,500,000.00		65.00	65.00	是

丽水新湖置业有限公司	50,000,000.00		100.00	100.00	是
沈阳青蓝装饰工程有限公司	20,000,000.00		100.00	100.00	是

(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	10,843,038.51		
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	44,973,990.00		
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			
杭州新湖明珠置业有限公司	27,658,518.14	2,341,481.86	
天津静海县青蓝投资有限公司	37,880,679.42		
天津新湖中宝投资有限公司			
九江新湖中宝置业有限公司	29,027,791.15	972,208.85	
启东新湖置业有限公司			
大连新湖中宝投资有限公司			
嘉兴新湖中房置业有限公司	72,442,861.15	1,057,138.85	
沈阳新湖中宝置业有限公司	3,495,183.11	4,816.89	
丽水新湖置业有限公司			
沈阳青蓝装饰工程有限公司			

2. 同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	组织机构代码
沈阳新湖房地产开发有限公司	全资	沈阳	房地产开发	27,000.00	房地产开发	74271363-2
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	73260922-5

					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）	74372647-8
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	76912426-4
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	77249146-0
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（凭资质证书）；房地产咨询服务；物业管理；建筑及装饰材料的销售	74087415-X
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	73299104-9
上海中瀚置业有限公司	全资	上海	房地产开发	6,106.50	房地产开发等	74213162-4
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	14292895-5
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	74291642-1
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）	72585374-8
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	73842994-6
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	73993099-4
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	14560855-1
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	76975520-X
杭州兴和投资发展有限公司	全资	杭州	实业投资	28,000.00	实业投资,批发、零售：建筑材料,金属材料等	78238734-1
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	76392832-5
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	76357770-5
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	75079959-5
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	70330710-5
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	72453924-7
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	25473541-0

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	71252978-9
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	84300162-6
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	72000512-5
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	74584000-4

(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
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	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	420,679,422.11		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		52.50[注 1]	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	95.00	是
绍兴市创业资产管理有限公司	15,700,000.00		100.00	100.00	是
绍兴百大房地产有限责任公司	5,000,000.00		100.00	100.00	是
绍兴市红太阳物业管理有限公司	500,000.00		100.00	100.00	是
绍兴市百大宾馆有限公司	500,000.00		100.00	100.00	是

温州新湖房地产开发有限公司	49,750,000.00		99.50[注 2]	100.00	是
温州新湖营销策划管理有限公司	497,500.00		99.50[注 3]	100.00	是

(续上表)

子公司全称	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益中冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额		
沈阳新湖房地产开发有限公司					
泰安新湖房地产开发有限公司					
淮安新湖房地产开发有限公司	14,284,095.62				
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	50,665,611.30				
杭州兴和投资发展有限公司					
衢州新湖物业管理有限公司	-78,656.84	178,656.84			
淮安新湖物业管理有限公司	-3,856.62	53,856.62			
沈阳新湖物业管理有限公司	97,665.89	2,334.11			
上海新湖房地产开发有限公司	35,213,673.96				
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	251,219.36				
温州新湖营销策划管理有限公司					

[注 1]: 由本公司全资子公司浙江新湖房地产集团有限公司持股 55%的淮安新湖房地产开发有限公司持有该公司 90%的股权, 由本公司持股 30%的上海新湖物业管理有限公司持有该公司 10%的股权, 故本公司合计持有该公司 52.50%的股权。

[注 2]: 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 3]: 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	经营范围	组织机构代码
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	71250120-9
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, 茶室; 批发, 零售; 百货, 其他食品, 工艺美术品	71958549-2
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	70441071-0
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	71540428-7
新湖期货有限公司	非全资	杭州	商品、金融期货经纪	17,500.00	国内商品期货代理、期货咨询、培训	10002267-X
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	78828354-3
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	79701665-8
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 2011 年 9 月 15 日]; 矿产品购销; 五金配件、建材购销	79957349-0
浙江澳辰地产发展有限公司	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	75192390-6

(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	156,250,000.00		89.29	89.29	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	112,876,500.00		70.00	70.00	是
丰宁承龙矿业有限公司	130,000,000.00		80.00	80.00	是
浙江澳辰地产发展有限公司	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	-199,407.32	702,407.32	
嘉兴新国浩商贸有限公司			
嘉兴钻石王朝娱乐有限公司	725,307.63	1,274,692.37	
新湖期货有限公司	33,372,903.47		
浙江新兰得置业有限公司			
上海新湖明珠置业有限公司	41,734,229.62		
丰宁承龙矿业有限公司	31,376,419.02		
浙江澳辰地产发展有限公司	65,241,032.14		

(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

1) 本期公司出资设立天津新湖中宝投资有限公司，于 2010 年 1 月 22 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 120223000043938 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 3,000 万元，公司出资 3,000 万元，占其注册资本的 100.00%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

2) 本期公司与九江金大地投资股份有限公司共同出资设立九江新湖中宝置业有限公司，于 2010 年 1 月 7 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 360402210004867 的《企

业法人营业执照》。该公司注册资本 10,000 万元，公司出资 7,000 万元，占其注册资本的 70.00%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

3) 本期公司出资设立启东新湖置业有限公司，于 2010 年 1 月 13 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 320681000192643 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 5,000 万元，均为本公司出资。2010 年 3 月 3 日，公司对该公司增资 2,500 万元，该公司注册资本增加为 7,500 万元，于 2010 年 3 月 15 日办妥工商变更登记手续。公司出资 7,500 万元，占其注册资本的 100.00%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

4) 本期公司出资设立大连新湖中宝投资有限公司，于 2010 年 7 月 19 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为金工商企法字 2102131105999 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 2,000 万元，公司出资 2,000 万元，占其注册资本的 100.00%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

5) 本期公司与浙江中房置业股份有限公司共同出资设立嘉兴新湖中房置业有限公司，于 2010 年 7 月 16 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 330403000023757 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 15,000 万元，公司出资 7,650 万元，占其注册资本的 51.00%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

6) 本期公司全资子公司沈阳新湖房地产开发有限公司与沈阳昂立房地产开发有限公司共同出资设立沈阳新湖中宝置业有限公司，于 2010 年 5 月 4 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 210100000069970 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 5,000 万元，沈阳新湖房地产开发有限公司认缴 3,250 万元，占其注册资本的 65.00%；该公司实收资本 1,000 万元，沈阳新湖房地产开发有限公司出资 650 万元，占其实收资本的 65.00%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

7) 本期公司全资子公司浙江新湖房地产集团有限公司出资设立丽水新湖置业有限公司，于 2010 年 5 月 27 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 331100000034289 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 5,000 万元，浙江新湖房地产集团有限公司出资 5,000 万元，占其注册资本的 100.00%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

8) 本期公司全资子公司沈阳沈北金谷置业有限公司出资设立沈阳青蓝装饰工程有限公司，于 2010 年 11 月 29 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 210100000068497 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 2,000 万元，沈阳沈北金谷置业有限公司出资 2,000 万元，占其注册资本的 100.00%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳

入合并财务报表范围。

2. 报告期不再纳入合并财务报表范围的子公司

(1) 出售股权而减少子公司的情况说明

1) 根据本公司与镇江市城市建设投资公司于 2009 年 9 月 27 日签订的《股权转让协议》，本公司以 26,509.50 万元将所持有的镇江新湖置业有限公司 90.00%股权转让给该公司。本公司已于 2010 年 2 月收到该项股权转让款 15,000 万元，占该项股权转让款的 56.58%，并办理了相应的财产权交接手续，故自 2010 年 3 月起不再将其纳入合并财务报表范围。

2) 根据本公司全资子公司上海众孚实业有限公司、嘉兴市路桥建设开发有限公司与黄翌炜等 5 名自然人于 2010 年 9 月 9 日签订的《股权转让协议》，上述两公司分别将持有上海众孚燃料有限公司 80%和 20%的股权转让给黄翌炜等 5 名自然人，股权转让款 29,666,688.22 元。上海众孚实业有限公司已收到该项股权转让款，并于 2010 年 9 月 19 日办妥工商变更登记手续，故自 2010 年 9 月起不再将其纳入合并财务报表范围。

(2) 因其他原因减少子公司的情况说明

本期杭州新湖房地产开发有限公司由于开发项目已结束，2010 年 5 月 8 日，该公司股东会决议公司清算。该公司于 2010 年 11 月 24 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。

(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、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

名 称	期末净资产	本期净利润
天津新湖中宝投资有限公司	24,399,173.31	-5,600,826.69
九江新湖中宝置业有限公司	96,475,164.38	-3,524,835.62
启东新湖置业有限公司	73,221,822.50	-1,778,177.50
大连新湖中宝投资有限公司	19,953,783.79	-46,216.21
嘉兴新湖中房置业有限公司	147,791,579.78	-2,208,420.22
沈阳新湖中宝置业有限公司	9,986,237.47	-13,762.53
丽水新湖置业有限公司	48,319,638.29	-1,680,361.71
沈阳青蓝装饰工程有限公司	20,000,000.00	0.00

2. 本期不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成

控制权的经营实体

名 称	处置日净资产	期初至处置日净利润
镇江新湖置业有限公司	204,453,733.51	-164,180.72
杭州新湖房地产开发有限公司	24,931,685.75	-274,267.35
上海众孚燃料有限公司	29,539,775.95	-23,729.49

(四) 本期出售丧失控制权的股权而减少子公司

子公司	出售日	损益确认方法
镇江新湖置业有限公司	2010年2月	股权转让价格与享有的归属于母公司的所有者权益之间的差额计入当期损益
上海众孚燃料有限公司	2010年9月	股权转让价格与享有的归属于母公司的所有者权益之间的差额计入当期损益

五、合并财务报表项目注释

(一) 合并资产负债表项目注释

1. 货币资金

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
库存现金	1,565,774.88	1,536,913.23
银行存款	4,013,411,514.40	4,308,988,899.14
其他货币资金	2,197,638,081.73	1,303,310,414.34
合 计	6,212,615,371.01	5,613,836,226.71

(2) 因抵押、质押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项的说明

其他货币资金主要为保证金、质押的定期存款。截至2010年12月31日，质押的定期存款余额40,350,000.00元、银行承兑汇票保证金余额697,483,224.66元、期货客户保证金余额1,350,666,642.46元，按揭担保保证金余额93,078,572.87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	7,333,447.59	7,694,289.03
合 计	7,333,447.59	7,694,289.03

(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	87,000,000.00		87,000,000.00	2,000,000.00		2,000,000.00
合 计	87,000,000.00		87,000,000.00	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			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备				
按组合计提坏账准备				
组合 1				
组合 2	10,153,629.20	100.00	3,706,764.22	36.51
小 计	10,153,629.20	100.00	3,706,764.22	36.51
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备				
合 计	10,153,629.20	100.00	3,706,764.22	36.51

(续上表)

种 类	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备				

按组合计提坏账准备				
组合 1				
组合 2	42,518,200.18	100.00	4,638,887.57	10.91
小 计	42,518,200.18	100.00	4,638,887.57	10.91
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备				
合 计	42,518,200.18	100.00	4,638,887.57	10.91

2) 组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	1,482,068.17	14.60	58,196.90	21,336,462.77	50.18	852,949.85
1-2 年	26,327.96	0.26	2,106.24	14,940,808.64	35.14	1,195,264.68
2-3 年	4,959,395.87	48.84	991,879.17	2,044,739.49	4.81	408,947.90
3-5 年	2,060,510.59	20.29	1,029,255.30	4,026,928.30	9.47	2,012,464.16
5 年以上	1,625,326.61	16.01	1,625,326.61	169,260.98	0.40	169,260.98
小 计	10,153,629.20	100.00	3,706,764.22	42,518,200.18	100.00	4,638,887.57

(2) 期末, 无应收持有公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位或其他关联方款项。

(3) 应收账款金额前 5 名情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占应收账款余额的比例 (%)
高新张铜股份有限公司	非关联方	6,027,655.91	1-4 年	59.36
购房户李先生	非关联方	892,649.00	5 年以上	8.79
龙元建设集团	非关联方	690,122.66	2-3 年	6.80
北京中冷物流有限公司	非关联方	381,647.00	1 年以内	3.76
购房户张先生	非关联方	374,224.49	3-5 年	3.69
小 计		8,366,299.06		82.40

5. 预付款项

(1) 账龄分析

账 龄	期末数			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	543,014,961.07	59.10		543,014,961.07
1-2 年	228,441,569.01	24.87		228,441,569.01
2-3 年	62,668,432.97	6.82		62,668,432.97
3-5 年	45,064,339.71	4.91		45,064,339.71
5 年以上	39,514,100.02	4.30		39,514,100.02
合 计	918,703,402.78	100.00		918,703,402.78

(续上表)

账 龄	期初数			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	685,212,907.00	75.09		685,212,907.00
1-2 年	99,773,637.04	10.93		99,773,637.04
2-3 年	45,072,120.24	4.94		45,072,120.24
3-5 年	68,805,632.27	7.54		68,805,632.27
5 年以上	13,666,870.84	1.50		13,666,870.84
合 计	912,531,167.39	100.00		912,531,167.39

(2) 期末，无预付持有公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位或其他关联方款项。

(3) 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
锦泰财产保险股份有限公司	非关联方	200,000,000.00	1 年以内	股份认购款
滨海团泊新城(天津)控股有限公司	非关联方	148,140,700.00	1 年以内	认购土地定金
浙江湖州经济开发区管理委员会	非关联方	100,000,000.00	1-2 年	认购土地定金
吉林银行股份有限公司	非关联方	99,998,300.00	1-2 年	股份认购款
嘉兴市国土资源局	非关联方	66,560,000.00	1 年以内	预付土地款
小 计		614,699,000.00		

(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
浙江湖州经济开发区管理委员会	100,000,000.00	认购土地定金
吉林银行股份有限公司	99,998,300.00	股份认购款,尚在审批中
上海市闸北区青 12 动迁基地指挥部	22,828,303.02	动迁安置款,工程未结束
浙江昆仑建设集团公司	19,210,151.10	工程款
小 计	242,036,754.12	

6. 其他应收款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备				
按组合计提坏账准备				
组合 1				
组合 2	514,354,023.86	100.00	41,971,492.89	8.16
小 计	514,354,023.86	100.00	41,971,492.89	8.16
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备				
合 计	514,354,023.86	100.00	41,971,492.89	8.16

(续上表)

种 类	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备				
按组合计提坏账准备				
组合 1				
组合 2	141,382,325.36	100.00	22,230,372.85	15.72

小 计	141,382,325.36	100.00	22,230,372.85	15.72
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备				
合 计	141,382,325.36	100.00	22,230,372.85	15.72

2) 组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	412,974,496.99	80.29	16,516,579.88	69,239,746.07	48.97	3,727,575.08
1-2 年	52,904,709.93	10.29	4,232,376.79	40,513,071.87	28.66	3,246,765.78
2-3 年	23,506,418.62	4.57	4,703,683.72	10,955,654.29	7.75	2,167,362.85
3-5 年	16,899,091.65	3.29	8,449,545.83	15,114,391.31	10.69	7,529,207.32
5 年以上	8,069,306.67	1.56	8,069,306.67	5,559,461.82	3.93	5,559,461.82
小 计	514,354,023.86	100.00	41,971,492.89	141,382,325.36	100.00	22,230,372.85

(2) 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

(3) 其他关联方款项详见本会计报表附注六(三)1 之说明。

(4) 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
天津市静海经济开发区管理委员会	非关联方	100,000,000.00	1 年以内	19.44	土地收回补偿款
远洲集团有限公司	非关联方	64,174,771.30	0-2 年	12.48	预分红款
嘉兴市国土资源局	非关联方	66,560,000.00	1 年以内	12.94	履约保证金
辽宁双龙投资有限公司	非关联方	20,000,000.00	1 年以内	3.89	合作款
苏州市住房置业担保有限公司	非关联方	15,476,850.00	0-3 年	3.01	按揭保证金
小 计		266,211,621.30		51.76	

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	2,710,662.20		2,710,662.20	3,079,969.69		3,079,969.69
开发成本	11,963,967,702.48		11,963,967,702.48	8,660,771,460.32		8,660,771,460.32
生产成本	1,230,080.50		1,230,080.50			
库存商品	6,140,208.61	1,029,549.55	5,110,659.06	38,664,129.27	24,862,348.14	13,801,781.13
开发产品	1,520,222,641.48	23,029,733.51	1,497,192,907.97	1,436,322,886.00	2,063,328.01	1,434,259,557.99
出租开发产品	43,571,097.08		43,571,097.08	80,612,231.82		80,612,231.82
低值易耗品	2,270,321.13		2,270,321.13	1,303,097.44		1,303,097.44
合 计	13,540,112,713.48	24,059,283.06	13,516,053,430.42	10,220,753,774.54	26,925,676.15	10,193,828,098.39

(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	24,862,348.14			23,832,798.59	1,029,549.55
开发产品	2,063,328.01	23,029,733.51	2,063,328.01		23,029,733.51
小 计	26,925,676.15	23,029,733.51	2,063,328.01	23,832,798.59	24,059,283.06

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	0.14

(3) 其他说明

- 1) 期末存货余额中含资本化金额 142,969.89 万元。
- 2) 期末存货中已有 642,884.52 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	2012 年 10 月	237,400	528,279,846.02	462,535,182.66
沈阳·香格里拉	2009 年 6 月	2012 年 8 月	60,000	253,542,195.08	288,121,294.58
沈阳·青蓝国际	2010 年 12 月	2012 年	35,000		146,278,568.00
天津·香格里拉	2009 年 4 月	2011 年 10 月	22,678	156,425,388.90	133,848,515.32
滨州·新湖玫瑰园	2009 年 8 月	2011 年 5 月	17,000	45,507,317.79	71,522,596.16
泰安·新湖绿园	2009 年	2011 年	30,000	71,942,330.97	125,435,810.27
镇江·涌金花园	[注 1]	[注 1]	220,000	205,248,807.95	
南京·仙林翠谷	2006 年 5 月	2013 年 10 月	56,021	179,272,806.60	242,211,524.39
苏州·明珠城	2006 年 8 月	2014 年 12 月	640,000	1,557,286,444.12	1,686,781,379.22
芜湖·长江长现代城	2004 年	2011 年 12 月	120,000	297,164,019.65	70,509,049.64
上海·青蓝国际	[注 2]	[注 2]	469,100	644,398,281.29	1,157,600,979.26
瑞安·金座银座	[注 2]	[注 2]	16,900	79,315,394.24	79,315,394.24
杭州·武林国际	2009 年	2014 年	201,990	964,846,269.52	1,128,698,629.09
丽水·新湖国际	[注 2]	[注 2]	430,000		2,289,992,187.55
杭州·香格里拉	2004 年 9 月	2011 年	163,000	828,476,271.88	531,165,957.66
桐乡·香格里拉	2007 年 8 月	2011 年 12 月	57,083	242,165,374.88	44,724,267.76
衢州·新湖景城	2004 年	2012 年	72,000	412,153,235.01	254,693,028.70
瑞安·新湖绿都北苑一、二标段	2007 年	已竣工	28,300	104,759,907.90	
九江·柴桑春天	2005 年 10 月	2012 年 12 月	200,000	463,143,141.43	331,247,541.43
杭州·新湖果岭	2007 年	2012 年	157,000	544,388,117.10	592,051,038.24
兰溪·香格里拉	2010 年 5 月	2012 年 12 月	213,554	545,080,909.98	599,083,019.20
平阳·新湖庄园	[注 2]	[注 2]	12,600	56,003,985.25	63,390,578.94
上海·华商大公馆	[注 2]	[注 2]	170,000	221,254,219.81	240,746,290.13
上海·新湖明珠城	2002 年 10 月	2011 年	400,000	260,117,194.95	266,323,246.03
启东·圆陀角岸线综合整治工程	[注 3]	[注 3]	150,000		52,740,725.77
九江·庐山国际	2010 年 12 月	2014 年 12 月	360,000		683,063,625.61
嘉兴·新中国际	[注 2]	[注 2]	260,000		421,887,272.63
小 计				8,660,771,460.32	11,963,967,702.48

[注 1]: 该房地产开发项目所属的镇江新湖置业有限公司本期不再纳入合并财务报表范围, 详见本附注四(二)2(1)1)之说明。

[注 2]: 该 6 个房地产开发项目尚在开发前期阶段, 期末余额主要系支付的土地出让金、利息等前期开发成本。

[注 3]: 该项目为一级土地开发项目。

4) 存货——开发产品

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
沈阳·北国之春	2007 年-2010 年	72,368,441.18	305,569,055.80	359,794,458.01	18,143,038.97
沈阳·香格里拉	2010 年 12 月		142,453,444.96	115,613,494.64	26,839,950.32
淮安·翔宇花园	2004 年-2009 年	27,868,237.89	2,002,215.69	23,352,041.60	6,518,411.98
蚌埠·山水华庭	2007 年-2009 年	54,372,040.58	3,442,701.00	46,331,955.85	11,482,785.73
芜湖·长江长现代城	2008 年-2010 年	66,869,945.03	307,115,652.51	310,248,248.36	63,737,349.18
浙江新湖·车库	2008 年	800,000.00			800,000.00
杭州·东新园	2004 年 7 月	3,694,427.86	1,045,583.00	4,740,010.86	0.00
湖州·龙溪苑一二期	2004 年 7 月	527,542.98			527,542.98
杭州·香格里拉	2008 年-2010 年	62,771,053.03	579,498,340.06	304,341,375.46	337,928,017.63
嘉兴·新湖绿都	2005 年 12 月	14,349,851.30	207,565.00	3,281,255.51	11,276,160.79
桐乡·香格里拉	2010 年	97,883,529.41	276,988,630.34	285,786,810.31	89,085,349.44
嘉善·风泽泗洲	2005 年 12 月	17,216,699.86	2,963,909.12	18,575,151.82	1,605,457.16
衢州·新湖景城	2007 年-2010 年	89,641,047.85	281,941,920.87	276,321,717.13	95,261,251.59
瑞安龙港·新湖绿都一期	2006 年 6 月	1,301,701.78			1,301,701.78
瑞安龙港·新湖绿都二期	2010 年		183,669,922.83	160,241,382.45	23,428,540.38
九江·柴桑春天	2006 年-2009 年	139,050,784.45	498,961,932.65	467,913,310.43	170,099,406.67
杭州·新湖果岭	2010 年		85,488,037.68	82,080,702.86	3,407,334.82
苏州·明珠城一期	2008 年-2009 年	127,982,070.02		48,131,357.19	79,850,712.83
苏州·明珠城二期	2010 年		350,883,729.62	199,178,877.14	151,704,852.48
南京·仙林翠谷	2008 年 12 月	52,414,339.71		33,009,543.34	19,404,796.37
温州·罗马城	2003 年 10 月	1,660,548.15		714,859.96	945,688.19
温州·新湖广场	2009 年 11 月	72,403,256.24		71,920,254.43	483,001.81

上海·新湖明珠城一期 [注]	2005 年 11 月	50,186,230.18	-248,784.68	15,506,404.55	34,431,040.95
上海·新湖明珠城二期 [注]	2007 年 11 月	135,790,936.91	-1,859,080.53	28,751,128.71	105,180,727.67
上海·新湖明珠城三期 [注]	2007 年 11 月	347,170,201.59	-6,978,824.83	73,411,855.00	266,779,521.76
小 计		1,436,322,886.00	3,013,145,951.09	2,929,246,195.61	1,520,222,641.48

[注]: 上海·新湖明珠城项目本期增加数负数系暂估成本差异调整。

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	46,505,777.00		46,505,777.00	
上海新湖明珠城商铺	34,106,454.82	11,482,069.23	2,017,426.97	43,571,097.08
小 计	80,612,231.82	11,482,069.23	48,523,203.97	43,571,097.08

8. 一年内到期的非流动资产

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
集合资金信托产品[注]	130,000,000.00		130,000,000.00			
合 计	130,000,000.00		130,000,000.00			

[注]: 详见本附注五(一)20(2)2)3)之说明。

9. 其他流动资产

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
信托产品(1年内到期)		1,000,000.00
存出保证金	1,499,441,722.83	747,941,789.58
其他	6,241,490.50	1,841,721.91
合 计	1,505,683,213.33	750,783,511.49

(2) 其他说明

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

10. 可供出售金融资产

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
可供出售权益工具	496,200,000.00	
合 计	496,200,000.00	

(2) 可供出售金融资产的说明

可供出售权益工具为公司持有的浙江金洲管道科技股份有限公司股票。浙江金洲管道科技股份有限公司于 2010 年 7 月上市，本公司持有其 14.98% 的股份，并承诺 12 个月内不出售该股票（限售股），本公司持有的股份对浙江金洲管道科技股份有限公司无重大影响。

11. 长期股权投资

(1) 明细情况

被投资单位	核算方法	投资成本	期初数	增减变动	期末数
海宁绿城新湖房地产开发有限公司	权益法	10,000,000.00	39,756,509.56	3,289,956.91	43,046,466.47
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	1,253,042.15	701,497.99	1,954,540.14
浙江新湖物业管理有限公司	权益法	1,300,000.00	1,443,380.27	77,402.46	1,520,782.73
新湖控股有限公司	权益法	628,280,000.00	772,457,655.90	601,727,642.18	1,374,185,298.08
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	98,857,204.60	847,210,184.31
上海大智慧股份有限公司	权益法	352,000,000.00	356,105,421.74	17,543,554.73	373,648,976.47
内蒙古合和置业有限公司	权益法	10,000,000.00	11,521,368.53	-8,752,889.02	2,768,479.51
浙江金洲管道科技股份有限公司		100,000,000.00	120,374,671.06	-120,374,671.06	
长城证券有限责	成本法	70,725,600.00	70,725,600.00		70,725,600.00

任公司					
上海钻石交易所	成本法	1,489,950.00	1,489,950.00	468,902.00	1,958,852.00
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	权益法	450,000,000.00	552,378,474.17	161,489,760.32	713,868,234.49
吉林银行股份有限公司	成本法	180,000,000.00	180,000,000.00		180,000,000.00
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
镇江新湖置业有限公司	成本法			20,445,396.86	20,445,396.86
合 计		2,849,995,550.00	3,247,859,053.09	775,473,757.97	4,023,332,811.06

(续上表)

被投资单位	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
海宁绿城新湖房地产开发有限公司	50.00	50.00				130,000,000.00
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				34,125,000.00
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	14.98	14.98				
长城证券有限责任公司	0.72	0.72				4,923,600.00
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				
吉林银行股份有限公司	1.52	1.52				8,000,000.00
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				
镇江新湖置业有限公司	10.00	10.00				
合 计						177,048,600.00

(3) 其他说明

公司持有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的股权比例分别为 8.27%和 11%，为该两家公司的第二大股东；公司持有盛京银行股份有限公司的股权比例为 8.83%，为该公司的第三大股东。且公司分别在该三家公司董事会派有一名董事，对该三家公司形成重大影响，故公司对其长期股权投资采用权益法核算。

12. 投资性房地产

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
1) 账面原值小计	70,575,696.40	58,959,171.31	720,341.83	128,814,525.88
房屋及建筑物	68,297,666.40	58,959,171.31	720,341.83	126,536,495.88
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	21,984,176.07	16,157,240.02	44,172.05	38,097,244.04
房屋及建筑物	21,323,547.03	16,111,679.38	44,172.05	37,391,054.36
土地使用权	660,629.04	45,560.64		706,189.68
3) 账面净值小计	48,591,520.33	—	—	90,717,281.84
房屋及建筑物	46,974,119.37	—	—	89,145,441.52
土地使用权	1,617,400.96	—	—	1,571,840.32
4) 减值准备累计金额小计				
房屋及建筑物				
土地使用权				

5) 账面价值合计	48,591,520.33	—	—	90,717,281.84
房屋及建筑物	46,974,119.37	—	—	89,145,441.52
土地使用权	1,617,400.96	—	—	1,571,840.32

本期从出租开发产品转入投资性房地产原值 58,959,171.31 元，累计折旧和累计摊销 12,453,394.31 元，本期折旧和摊销额 3,703,845.71 元。

(2) 其他说明

期末，已有账面价值 3,958.67 万元的投资性房地产用于担保。

13. 固定资产

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加		本期减少	期末数
1) 账面原值小计	703,861,050.41	21,706,804.62		10,813,598.36	714,754,256.67
房屋及建筑物	557,441,087.77	236,714.00		152,874.71	557,524,927.06
通用设备	29,732,095.15	8,313,732.95		1,887,883.97	36,157,944.13
专用设备	45,556,588.49	322,807.62			45,879,396.11
运输工具	63,130,932.87	11,786,210.94		8,464,138.18	66,453,005.63
其他设备	8,000,346.13	1,047,339.11		308,701.50	8,738,983.74
	期初数	本期转入	本期计提	本期减少	期末数
2) 累计折旧小计	158,751,759.41		36,800,087.05	6,350,344.76	189,201,501.70
房屋及建筑物	90,753,256.25		17,516,038.85	92,384.64	108,176,910.46
通用设备	14,375,145.05		6,563,709.50	1,458,187.92	19,480,666.63
专用设备	17,670,596.03		3,473,238.02		21,143,834.05
运输工具	31,084,371.56		8,524,946.99	4,546,834.41	35,062,484.14
其他设备	4,868,390.52		722,153.69	252,937.79	5,337,606.42
3) 账面净值小计	545,109,291.00	—		—	525,552,754.97
房屋及建筑物	466,687,831.52	—		—	449,348,016.60
通用设备	15,356,950.10	—		—	16,677,277.50
专用设备	27,885,992.46	—		—	24,735,562.06
运输工具	32,046,561.31	—		—	31,390,521.49

其他设备	3,131,955.61	—	—	3,401,377.32
4) 减值准备小计	2,456,955.59		21,539.07	2,435,416.52
房屋及建筑物	2,418,270.77			2,418,270.77
通用设备	38,684.82		21,539.07	17,145.75
专用设备				
运输工具				
其他设备				
5) 账面价值合计	542,652,335.41	—	—	523,117,338.45
房屋及建筑物	464,269,560.75	—	—	446,929,745.83
通用设备	15,318,265.28	—	—	16,660,131.75
专用设备	27,885,992.46	—	—	24,735,562.06
运输工具	32,046,561.31	—	—	31,390,521.49
其他设备	3,131,955.61	—	—	3,401,377.32

本期折旧额为 36,800,087.05 元

(2) 其他说明

期末，已有账面价值 25,527.90 万元的固定资产用于担保。

14. 在建工程

(1) 明细情况

工程名称	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
丰宁承龙尾矿库	200,000.00		200,000.00	200,000.00		200,000.00
大清谷项目	3,902,930.80		3,902,930.80	3,902,930.80		3,902,930.80
大酒店餐饮改造	211,861.50		211,861.50			
蓬莱金奥湾矿业改造	4,575,434.77		4,575,434.77	4,565,034.77		4,565,034.77
合计	8,890,227.07		8,890,227.07	8,667,965.57		8,667,965.57

(2) 增减变动情况

工程名称	期初数	本期增加	转入固定资产	其他减少	期末数
丰宁承龙尾矿库	200,000.00				200,000.00
大清谷项目	3,902,930.80				3,902,930.80

大酒店餐饮改造		211,861.50			211,861.50
蓬莱金奥湾矿业改造	4,565,034.77	10,400.00			4,575,434.77
合 计	8,667,965.57	222,261.50			8,890,227.07

15. 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	370,551.71		370,551.71	
合 计	370,551.71		370,551.71	

16. 无形资产

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
1) 账面原值小计	317,898,162.38	2,726,634.00		320,624,796.38
软件	2,300,857.00	2,726,634.00		5,027,491.00
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	18,903,436.42			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	30,003,915.70	5,451,714.96		35,455,630.66
软件	719,539.09	663,607.41		1,383,146.50
特许权	27,297,989.99	4,175,438.79		31,473,428.78
探矿、采矿权	380,159.34			380,159.34
土地使用权	1,606,227.28	612,668.76		2,218,896.04
期货会员资格				
3) 账面净值小计	287,894,246.68	—	—	285,169,165.72
软件	1,581,317.91	—	—	3,644,344.50
特许权	104,430,851.33	—	—	100,255,412.54
探矿、采矿权	163,184,868.30	—	—	163,184,868.30
土地使用权	17,297,209.14	—	—	16,684,540.38

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	287,894,246.68	—	—	285,169,165.72
软件	1,581,317.91	—	—	3,644,344.50
特许权	104,430,851.33	—	—	100,255,412.54
探矿、采矿权	163,184,868.30	—	—	163,184,868.30
土地使用权	17,297,209.14	—	—	16,684,540.38
期货会员资格	1,400,000.00	—	—	1,400,000.00

本期摊销额 5,451,714.96 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) 开发项目支出

项 目	期初数	本期增加	本期减少		期末数
			计入当期损益	确认为无形资产	
好村沟金银钼矿勘探[注]	2,021,344.15	2,005,052.53			4,026,396.68
小 计	2,021,344.15	2,005,052.53			4,026,396.68

[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%。无形资产期末账面价值中无通过公司内部研发形成的无形资产。

(3) 其他说明

期末，已有账面价值 1,197.58 万元的无形资产用于担保。

17. 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) 商誉减值准备的说明

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，经测试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。

18. 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	5,733,361.10	9,803,907.40	4,123,335.44		11,413,933.06
其他	3,356,765.51	939,750.00	1,203,750.88		3,092,764.63
合 计	9,090,126.61	10,743,657.4	5,327,086.32		14,506,697.69

19. 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	13,683,742.68	3,491,284.15
开办费	261,888.15	943,489.06
可抵扣亏损	14,877,753.14	15,628,911.78
预提费用（成本）	23,331,263.18	14,936,934.64
未来可抵扣的费用	1,934,387.50	4,701,168.46

视同销售转入固定资产	794,113.28	839,743.25
出租开发产品累计摊销	5,544,804.37	4,548,106.86
预售款预计利润影响	59,036,219.12	59,414,612.77
其他	8,990,377.80	6,870,125.78
合 计	128,454,549.22	111,374,376.75
递延所得税负债		
交易性金融工具公允价值变动	261,562.35	134,501.87
合 计	261,562.35	134,501.87

(2) 未确认递延所得税资产的明细

项 目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异	2,525,263.21	7,170,975.54
可抵扣亏损	140,421,825.77	82,868,727.24
小 计	142,947,088.98	90,039,702.78

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	期末数	期初数	备 注
可抵扣亏损			
2011 年	850,998.38	850,998.38	
2012 年	599,850.46	599,850.46	
2013 年	72,154,845.70	72,154,845.70	
2014 年	257,869,214.42	257,869,214.42	
2015 年	230,212,394.12		
小 计	561,687,303.08	331,474,908.96	

(4) 应纳税差异和可抵扣差异项目明细

项 目	金 额
可抵扣差异项目	
资产减值准备	54,734,970.63
开办费	1,047,552.60

可抵扣亏损	59,511,012.51
预提费用（成本）	93,325,052.63
未来可抵扣的费用	7,737,550.00
视同销售转入固定资产	3,176,453.12
出租开发产品累计摊销	22,179,217.48
预售款预计利润影响	236,144,876.41
其他	35,961,511.50
小 计	513,818,196.88
应纳税差异项目	
交易性金融资产的公允价值变动	1,046,249.42
小 计	1,046,249.42

20. 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	21,000,000.00	150,000,000.00
合 计	21,000,000.00	150,000,000.00

(2) 其他说明

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) 公司前期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，期末转入一年内到期的非流动资产。

3) 公司前期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，期末转入一年内到期的非流动资产。

4) 本期公司之子公司杭州新湖美丽洲置业有限公司与中投信托有限责任公司签订《单一资金信托合同》，认购信托产品 18,600 万份，每份信托价格 1 元，认购资金共计 18,600 万元。后转让 18,500 万份受益权予中投信托有限责任公司，转让价格 18,500 万元。转让后信托产品余额 100 万份，每份信托价格 1 元，信托资金合计 100 万元。

21. 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	26,869,260.42	19,000,254.32		191,257.63	45,678,257.11
存货跌价准备	26,925,676.15	23,029,733.51	2,063,328.01	23,832,798.59	24,059,283.06
固定资产减值准备	2,456,955.59			21,539.07	2,435,416.52
商誉减值准备	15,014,407.86				15,014,407.86
合 计	71,266,300.02	42,029,987.83	2,063,328.01	24,045,595.29	87,187,364.55

22. 短期借款

项 目	期末数	期初数
质押借款	390,000,000.00	497,000,000.00
抵押借款	472,700,000.00	403,700,000.00
保证借款	849,000,000.00	692,000,000.00
信用借款	50,000,000.00	360,000,000.00
抵押并保证借款	192,500,000.00	530,000,000.00
质押并保证借款	448,000,000.00	606,000,000.00
抵押、质押并保证借款		400,000,000.00
合 计	2,402,200,000.00	3,488,700,000.00

23. 应付票据

种 类	期末数	期初数
银行承兑汇票	550,000,000.00	156,000,000.00
合 计	550,000,000.00	156,000,000.00

下一会计期间将到期的金额为 550,000,000.00 元。

24. 应付账款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
货款	4,157,115.81	4,264,521.27
工程款	463,837,315.25	350,921,441.15
其他	2,686,749.06	
合 计	470,681,180.12	355,185,962.42

(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) 账龄超过 1 年以上的应付账款主要系尚未结算的工程款项。

25. 预收款项

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
预售房款	2,261,581,925.58	3,200,920,550.69
预收股权转让款		50,000,000.00
其他	14,287,660.66	8,060,946.76
合 计	2,275,869,586.24	3,258,981,497.45

(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	232,746,447.68	265,601,395.60	2011 年 10 月	82.70
天津·新湖香格里拉	78,027,889.00	46,443,175.00	2011 年 10 月	63.19
淮安·翔宇花园一至七期	2,498,287.00	52,837,122.00	已竣工	98.21
蚌埠·山水华庭一至三期	7,250,856.00	33,510,041.00	已竣工	94.12

芜湖·长江长现代城一、二期	65,770,034.43	337,792,698.39	2011年12月	89.7
杭州·香格里拉一、二期	31,873,965.01	502,652,083.01	2011年5月	74.08
嘉善·风泽泗洲三期		8,916,292.00	已竣工	100.00
桐乡·香格里拉一期	20,088,819.36	50,227,339.36	已竣工	80.68
桐乡·香格里拉二期	64,328,672.00	218,750,637.00	已竣工	89.12
衢州·新湖景城一期兰馨苑	123,798,037.00	5,333,522.00	2012年6月	65.95
衢州·新湖景城二期玫瑰园	2,722,100.00	358,304,580.00	已竣工	80.37
瑞安·新湖绿都北苑I标	197,350.00	89,446,155.00	已竣工	99.61
瑞安·新湖绿都北苑II标	59,279,531.30	142,151,688.30	已竣工	100.00
九江·柴桑春天一、二期	889,245.91	5,519,615.30	已竣工	94.18
九江·柴桑春天三期	81,385,206.60	306,324,104.60	2011年3月	95.32
苏州·明珠城一期	4,187,143.00	6,824,970.00	已竣工	97.17
苏州·明珠城二期	780,969,946.00	276,853,041.00	2011年12月	88.84
南京·仙林翠谷一期	2,016,362.00	10,688,604.00	已竣工	93.81
南京·仙林翠谷二期	161,033,207.00		2013年10月	61.48
杭州·新湖果岭舞谷苑	183,607,091.00	219,869,791.00	2011年	91.03
上海·新湖明珠城	85,416,473.29	158,346,965.29	已竣工	92.17
温州·平阳新湖广场	216,146.00	102,893,438.00	已竣工	99.69
温州·永嘉罗马城	708,424.00	1,633,292.84	已竣工	99.84
泰安·新湖绿园	87,729,866.00		2011年	42.17
滨州·新湖玫瑰园	3,951,400.00		2011年	32.89
兰溪·香格里拉	180,889,426.00		2012年12月	99.00
小 计	2,261,581,925.58	3,200,920,550.69		

26. 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	1,204,584.94	128,625,355.17	126,716,297.11	3,113,643.00
职工福利费		10,402,000.01	10,402,000.01	
社会保险费	295,763.05	13,516,731.88	12,860,676.50	951,818.43

其中：医疗保险费	134,050.99	4,266,452.76	3,919,308.63	481,195.12
基本养老保险费	96,483.25	7,857,041.37	7,599,515.78	354,008.84
失业保险费	7,227.84	725,621.62	715,153.69	17,695.77
工伤保险费	9,959.01	253,202.23	247,803.83	15,357.41
生育保险费	26,514.03	170,903.73	169,194.94	28,222.82
其他	21,527.93	243,510.17	209,699.63	55,338.47
住房公积金	47,405.43	4,990,959.02	4,832,322.51	206,041.94
辞退福利		147,984.00	147,984.00	0.00
工会经费	990,098.91	375,760.20	445,179.58	920,679.53
职工教育经费	1,539,270.20	898,617.81	1,127,236.41	1,310,651.60
其他	829,776.29	434,470.92	865,028.20	399,219.01
合 计	4,906,898.82	159,391,879.01	157,396,724.32	6,902,053.51

27. 应交税费

项 目	期末数	期初数
增值税	-643,159.83	-477,633.67
消费税	24,058.65	
营业税	-26,564,909.65	-49,920,695.93
企业所得税	292,190,443.62	300,623,010.84
个人所得税	482,423.18	1,191,228.53
城市维护建设税	-1,700,321.44	-3,232,778.14
土地增值税	38,865,670.10	12,565,549.66
房产税	1,292,222.69	213,350.36
土地使用税	2,929,881.52	754,828.76
水利建设专项资金	-588,489.32	-786,138.04
印花税	221,295.06	422,317.35
教育费附加	-1,143,155.55	-1,908,034.83

地方教育附加	235,622.74	-490,807.51
契税	17,915,315.64	17,972,356.82
其他		68,761.86
合 计	323,516,897.41	276,995,316.06

28. 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	30,143,602.50	9,772,205.86
公司债券利息	63,000,000.00	63,000,000.00
短期借款应付利息	9,524,682.78	8,601,080.36
合 计	102,668,285.28	81,373,286.22

29. 应付股利

单位名称	期末数	期初数	超过 1 年未支付原因
本公司未支付的股利	1,787,227.10	1,787,227.10	以前年度分配股利，部分股东未来领取
子公司未支付的股利	23,797,953.75		
合 计	25,585,180.85	1,787,227.10	

30. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
押金保证金	69,724,814.46	47,883,828.97
借款	510,750,573.43	863,205,847.33
应付暂收款	125,378,278.03	75,939,253.46
其他	586,240,566.04	269,096,895.94
合 计	1,292,094,231.96	1,256,125,825.70

(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款项。

(3) 应付其他关联方款项详见本会计报表附注六(三)2 之说明。

(4) 账龄超过 1 年的大额其他应付款主要系借款, 未偿还的主要原因系尚未到协议偿付期限。

(5) 金额较大的其他应付款性质或内容的说明

单位名称	期末数	款项性质及内容
海宁绿城新湖房地产开发有限公司	517,726,197.68	预分红款
上海景盛投资有限公司	250,000,000.00	借款
小 计	767,726,197.68	

31. 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	1,090,290,000.00	588,000,000.00
一年内到期的其他非流动负债	430,000,000.00	
合 计	1,520,290,000.00	588,000,000.00

(2) 一年内到期的长期借款

1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
抵押借款	475,000,000.00	530,000,000.00
抵押并保证借款	615,290,000.00	58,000,000.00
小 计	1,090,290,000.00	588,000,000.00

2) 金额前 5 名的一年内到期的长期借款

贷 款 单 位	借款起始日	借款到期日	币种	期末数	期初数
工商银行吴江支行	2009-04-22	2011-04-29	人民币	150,000,000.00	
农行九龙支行	2008-07-31	2011-07-20	人民币	120,000,000.00	
安信信托投资	2009-07-13	2011-07-13	人民币	110,000,000.00	
农业银行泰安龙泽支行	2009-3-11	2011-09-10	人民币	100,000,000.00	
农行西湖支行黄龙分理处	2008-12-11	2011-12-11	人民币	90,000,000.00	
小计				570,000,000.00	

32. 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	2,803,819,832.51	1,491,074,860.43
期货风险准备金	13,155,796.88	7,409,916.17
中国华融资产管理公司杭州办事处	400,000,000.00	
杭州工商信托股份有限公司	381,000,000.00	
合 计	3,597,975,629.39	1,498,484,776.60

(2) 其他说明

1) 应付货币保证金系子公司新湖期货有限公司的客户存入的期货交易保证金。

2) 本公司将应收子公司九江新湖中宝置业有限公司的 3.81 亿元债权转让给杭州工商信托股份有限公司，转让价 3.81 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 3.81 亿元用于受让该债权。对于收到的上述转让款，本公司账面作为负债处理。

3) 本公司将应收子公司丽水新湖置业有限公司的 4 亿元债权转让给中国华融资产管理公司杭州办事处，转让价 4 亿元。对于收到的上述转让款，本公司账面作为负债处理。

33. 长期借款

(1) 长期借款情况

项 目	期末数	期初数
抵押借款	2,546,820,000.00	685,830,000.00
保证借款	150,000,000.00	
质押并保证借款	186,000,000.00	
抵押并保证借款	1,868,648,586.00	1,720,740,000.00
委托贷款	385,000,000.00	
合 计	5,136,468,586.00	2,406,570,000.00

(2) 金额前 5 名的长期借款

贷 款 单 位	借款起始日	借款到期日	币种	期末数	期初数
农行西湖支行	2010-12-13	2012-6-12	人民币	385,000,000.00	
农行闸北支行	2010-03-10	2015-02-24	人民币	320,000,000.00	
昆仑信托有限责任公司	2010-12-15	2012-06-15	人民币	300,000,000.00	
民生吴江支行	2010-01-11	2012-01-10	人民币	300,000,000.00	
农行西湖支行黄龙分理处	2009-07-24	2012-07-23	人民币	230,000,000.00	230,000,000.00
小 计				1,535,000,000.00	230,000,000.00

34. 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 新潮债	2008.7.2	8 年	1,400,000,000.00	-12,241,376.48	1,387,758,623.52
合 计			1,400,000,000.00	-12,241,376.48	1,387,758,623.52

(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。

35. 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	62,519,008.78			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。

36. 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
九江新湖中宝有限公司股权转让款	19,000,000.00	
苏州信托有限公司	300,000,000.00	
合 计	319,000,000.00	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财务报表附注十一其他重要事项之说明，期末转入一年内到期的非流动负债。

2) 本公司上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 2010 年 12 月 31 日，该项负债本金余额 30,000 万元，期末转入一年内到期的非流动负债。

3) 九江新湖中宝有限公司股权转让款 1,900 万元具体情况详见本附注十一其他重要事项其他之说明。

4) 本公司将应收子公司浙江新兰得置业有限公司的 3 亿元债权转让给苏州信托有限公司，转让价 3 亿元，苏州信托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。对于收到的上述转让款，本公司账面作为负债处理。

37. 股本

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股份总数	3,384,402,426.00	1,749,081,213.00		5,133,483,639.00

(2) 股本变动情况说明

1) 本期公司向全体股东每 10 股分配股票股利 5 股 (含税), 共计 1,692,201,213 股, 相应增加注册资本人民币 1,692,201,213 元 (每股面值 1 元), 该增资事项已经天健会计师事务所验证, 并出具了天健验 (2010) 90 号《验资报告》。

2) 本期公司实施的股票期权激励计划第一期行权, 行权数量为 56,880,000 股, 相应增加注册资本人民币 56,880,000.00 元 (每股面值 1 元), 该增资事项已经天健会计师事务所验证, 并出具了天健验 (2010) 393 号《验资报告》。

38. 资本公积

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价 (股本溢价)	97,561,523.62	321,751,200.00	11,712,852.95	407,599,870.67
其他资本公积	34,761,229.97	371,701,794.22	23,944,156.57	382,518,867.62
合 计	132,322,753.59	693,452,994.22	35,657,009.52	790,118,738.29

(2) 本期增减变动的说明

1) 本期公司实施的股票期权激励计划第一期行权, 增加股本溢价 319,096,800.00 元, 同时结转等待期内确认的资本公积 2,654,400.00 元从其他资本公积明细转入至股本溢价。

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 11,712,852.95 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 3,404,099.57 元计入资本公积 (其他资本公积)。

4) 本期可供出售金融资产公允价值变动 368,297,694.65 元增加资本公积 (其他资本公积)。

5) 本期本公司之联营公司成都农村商业银行股份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) 4,084,588.53 元。

6) 本期本公司之联营公司上海大智慧股份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）129,253.07 元。

7) 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）9,004,642.53 元。

8) 本期本公司之联营公司盛京银行股份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）8,071,272.44 元。

9) 期初数调整详见本附注二(二十七)之说明。

39. 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	222,617,891.61	154,862,805.63		377,480,697.24
任意盈余公积	2,838,547.34			2,838,547.34
合 计	225,456,438.95	154,862,805.63		380,319,244.58

(2) 其他说明

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

期初数调整详见本附注二(二十七)之说明。

40. 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	2,582,720,613.57	—
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	83,834,693.27	—
调整后期初未分配利润	2,666,555,306.84	—
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,559,964,145.58	—
减：提取法定盈余公积	154,862,805.63	10%
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	203,064,145.56	

转作股本的普通股股利	1,692,201,213.00	10股送5股
期末未分配利润	2,176,391,288.23	—

(2) 调整期初未分配利润明细

期初未分配利润调增 83,834,693.27 元，详见本附注二(二十七)之说明。

(二) 合并利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
主营业务收入	8,112,577,844.01	6,362,287,685.28
其他业务收入	27,458,742.14	17,074,693.59
营业成本	5,557,516,418.84	4,412,098,897.57

(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	5,312,842,148.26	2,912,557,321.85	3,942,140,470.84	2,076,645,018.30
商业贸易	2,602,798,086.78	2,598,568,711.61	2,299,782,987.81	2,297,219,204.33
酒店服务	31,541,973.55	18,566,294.16	26,609,707.70	18,112,164.64
其他	165,395,635.42	20,976,275.01	93,754,518.93	15,602,724.83
小 计	8,112,577,844.01	5,550,668,602.63	6,362,287,685.28	4,407,579,112.10

(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	5,296,388,463.01	3,799,556,691.58	3,159,792,509.16	2,768,998,535.62
辽宁	610,118,034.38	441,558,810.55	425,081,766.05	240,931,376.67
安徽	544,763,119.00	308,704,399.59	422,385,569.97	253,553,559.06
江西	849,224,462.00	467,869,138.38	373,194,836.49	212,600,979.18
江苏	527,154,076.00	303,746,284.62	1,039,825,258.00	675,556,605.13
上海	4,458,543.84	106,963,885.08	922,818,432.77	252,835,201.21
天津	225,036,255.96	121,453,192.11		
其他	55,434,889.82	816,200.72	19,189,312.84	3,102,855.23
小 计	8,112,577,844.01	5,550,668,602.63	6,362,287,685.28	4,407,579,112.10

(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	1,076,754,194.68	13.23
上海黄金交易所	1,015,702,290.00	12.48
上海万钰祥金属材料有限公司	365,322,685.07	4.49
浙江物产燃料集团有限公司	119,012,801.63	1.46
购房户潘先生	43,000,000.00	0.53
小 计	2,619,791,971.38	32.19

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	25,614.21	5,919.75	详见本财务报表附注税项之说明
营业税	284,939,671.07	205,149,793.33	详见本财务报表附注税项之说明
城市维护建设税	19,305,787.22	13,798,291.94	详见本财务报表附注税项之说明
教育费附加	8,807,536.63	5,964,143.52	详见本财务报表附注税项之说明
地方教育附加	3,512,479.36	1,993,825.60	详见本财务报表附注税项之说明
土地增值税	143,164,146.12	79,235,381.13	详见本财务报表附注税项之说明
其他	661,451.93	917,865.47	
合 计	460,416,686.54	307,065,220.74	

3. 销售费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	52,351,269.78	31,166,682.51
差旅费	3,811,342.58	2,719,808.94
办公费	4,189,675.68	2,332,146.30
广告宣传费	48,917,991.73	44,945,545.84
业务招待费	3,176,381.83	2,194,466.38
折旧费	4,219,517.91	3,041,920.02
会务费	4,681,055.17	2,614,351.23
租赁费	6,782,724.71	3,892,227.00
劳务费	20,946,804.78	24,137,818.94

期货风险准备金	6,499,913.46	4,521,545.04
其他	34,634,099.33	28,436,178.21
合 计	190,210,776.96	150,002,690.41

4. 管理费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	69,194,350.42	58,595,340.73
办公费	14,684,248.86	11,213,434.97
差旅费	9,753,645.73	6,592,411.77
业务招待费	18,237,848.18	12,552,899.24
交通费	5,752,475.51	5,550,694.93
咨询服务费	6,777,551.55	14,109,701.36
租赁费	3,753,095.18	2,470,821.01
中介机构费	9,281,208.81	19,681,538.68
折旧费	27,864,309.99	24,932,092.88
税金	36,828,773.94	33,016,743.45
会务费	4,141,340.06	2,994,716.40
股权激励费用	3,404,099.57	7,487,814.53
其他	26,565,398.56	38,800,683.91
合 计	236,238,346.36	237,998,893.86

5. 财务费用

项 目	本期数	上年同期数
利息支出	225,575,577.49	229,502,545.08
减：利息收入	65,085,458.28	58,401,693.74
汇兑损失		4,282.32
减：汇兑收益		
其他	18,738,103.57	10,243,839.01
合 计	179,228,222.78	181,348,972.67

6. 资产减值损失

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失	19,000,254.32	-2,317,991.58
存货跌价损失	20,966,405.50	5,452,920.17
合 计	39,966,659.82	3,134,928.59

7. 公允价值变动收益

项 目	本期数	上年同期数
交易性金融资产	-31,101.44	2,002,271.28
合 计	-31,101.44	2,002,271.28

8. 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	12,923,600.00	1,939,600.00
权益法核算的长期股权投资收益	551,406,453.90	489,298,896.46
处置长期股权投资产生的投资收益	81,213,340.50	-4,588,758.33
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	1,145,665.06	886,768.46
处置交易性金融资产取得的投资收益	783,053.51	1,765,781.91
信托分红	12,212,913.45	3,768,347.72
其他	1,011,657.34	2,075,322.60
合 计	660,696,683.76	495,145,958.82

(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
吉林银行股份有限公司	8,000,000.00		上期未分红
长城证券有限责任公司	4,923,600.00	1,939,600.00	本期分红增加
小 计	12,923,600.00	1,939,600.00	

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期数	上年同期数	本期比上期增减变动的原因
盛京银行股份有限公司	169,561,032.76	68,124,998.82	该公司净利润增加

成都农村商业银行股份有限公司	137,066,793.13	95,852,979.71	该公司净利润增加
新湖控股有限公司	94,300,684.71	191,008,813.87	该公司净利润减少
海宁绿城新湖房地产开发有限公司	133,289,956.91	110,766,639.60	该公司净利润增加
其他	17,187,986.39	23,545,464.46	
小 计	551,406,453.90	489,298,896.46	

(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。

9. 营业外收入

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	103,469.68	1,416,868.85	103,469.68
其中：固定资产处置利得	103,469.68	1,416,868.85	103,469.68
政府补助及奖励	45,700.00	42,086,145.58	45,700.00
罚没收入	135,341.50	33,446.68	135,341.50
无法支付款项	295,993.19	1,413,782.42	295,993.19
违约金	234,073.68	157,156.00	234,073.68
土地收回补偿款 [注]	100,000,000.00		100,000,000.00
其他	3,565,655.37	1,155,460.41	3,565,655.37
合 计	104,380,233.42	46,262,859.94	104,380,233.42

[注]：本公司之子公司天津静海县青蓝投资有限公司原取得的“天津文化商贸产业园”土地一级整理项目用地，根据当地政府关于规范土地整理的相关意见及土地利用总体规划要求，于本期由当地政府收回并给予天津静海县青蓝投资有限公司 100,000,000.00 元补偿。

10. 营业外支出

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	1,307,382.24	475,830.21	1,307,382.24
其中：固定资产处置损失	1,307,382.24	475,830.21	1,307,382.24
延迟交房违约金	2,497,561.49	9,559,037.71	2,497,561.49

水利建设专项资金	4,231,003.61	2,998,806.84	
对外捐赠	13,801,250.00	365,300.00	13,801,250.00
盘亏毁损损失		454,731.70	
罚款支出	5,318,363.00	2,774,744.31	5,318,363.00
其他	1,171,199.41	1,457,091.65	1,171,199.41
合 计	28,326,759.75	18,085,542.42	24,095,756.14

11. 所得税费用

项 目	本期数	上年同期数
按税法及相关规定计算的当期所得税	495,900,308.70	395,339,032.88
递延所得税调整	-16,953,111.99	-16,655,676.35
合 计	478,947,196.71	378,683,356.53

12. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

(1) 基本每股收益的计算过程

项 目	序号	2010 年度
归属于公司普通股股东的净利润	A	1,559,964,145.58
非经常性损益	B	103,872,271.29
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	1,456,091,874.29
期初股份总数	D	3,384,402,426.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	1,692,201,213.00
发行新股或债转股等增加股份数	F	56,880,000.00
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	0
因回购等减少股份数	H	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	
报告期缩股数	J	

报告期月份数	K	12
发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F \times G/K-H \times I/K-J$	5,076,603,639.00
基本每股收益	M=A/L	0.31
扣除非经常损益基本每股收益	N=C/L	0.29

(2) 稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

13. 其他综合收益

项 目	本期数	上年同期数
可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	368,297,694.65	
减：可供出售金融资产产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小 计	368,297,694.65	
按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额	-21,289,756.57	-66,486,328.39
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	-21,289,756.57	-66,486,328.39
合 计	347,007,938.08	-66,486,328.39

(三) 合并现金流量表项目注释

1. 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数
往来款	1,418,880,289.16
收到押金、保证金、代收款等	169,618,237.96
银行存款利息收入	58,120,116.34
用于按揭担保的保证金	15,371,066.48
其他	19,783,434.39
合 计	1,681,773,144.33

2. 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数
往来款	1,400,686,851.35
支付押金、保证金、代收款等	335,567,605.19
支付管理费用	109,012,515.75
支付销售费用	124,607,000.18
用于按揭担保的保证金	44,731,305.70
捐赠支出	11,566,250.00
承兑汇票保证金	205,000,000.00
其他	52,875,193.07
合 计	2,284,046,721.24

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	211,500,000.00
合 计	211,500,000.00

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	5,800,000.00
银行咨询费等其他融资费用	40,122,775.00
支付的担保费	28,633,460.00
合 计	74,556,235.00

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	1,734,231,334.13	1,234,354,966.12
加: 资产减值准备	39,966,659.82	3,134,928.59
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	40,503,932.76	34,357,858.37
无形资产摊销	5,451,714.96	5,516,261.53
长期待摊费用摊销	5,327,086.32	7,307,363.36
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)	1,176,483.93	834,618.30
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	27,428.63	106,420.34
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	31,101.44	-2,002,271.28
财务费用(收益以“-”号填列)	225,575,577.49	229,452,863.58
投资损失(收益以“-”号填列)	-660,696,683.76	-495,145,958.82
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-17,080,172.47	-76,070,289.12
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	127,060.48	133,751.87
存货的减少(增加以“-”号填列)	-3,195,404,814.90	-367,571,607.32
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-1,668,610,520.04	-718,989,266.87
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	1,083,891,875.32	2,663,614,919.94
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-2,405,481,935.89	2,519,034,558.59
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	4,456,858,426.95	4,457,837,299.69
减: 现金的期初余额	4,457,837,299.69	1,050,184,093.01
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	-978,872.74	3,407,653,206.68

(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
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
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
③ 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		30,622,099.33
④ 取得子公司的净资产		86,832,832.35
流动资产		447,722,508.63
非流动资产		778,365.95
流动负债		361,668,042.23
非流动负债		
2) 处置子公司及其他营业单位的有关信息：		
① 处置子公司及其他营业单位的价格	294,761,688.22	
② 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	269,673,065.37	535,253.55
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	915,930.37	535,253.55
③ 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	268,757,135.00	
④ 处置子公司的净资产	233,993,509.46	26,735,032.96
流动资产	234,978,454.56	26,745,032.96
非流动资产	93,963.30	
流动负债	1,078,908.40	10,000.00
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	4,456,858,426.95	4,457,837,299.69
其中：库存现金	1,565,774.88	1,536,913.23
可随时用于支付的银行存款	4,013,411,514.40	4,308,988,899.14

可随时用于支付的其他货币资金	441,881,137.67	147,311,487.32
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	4,456,858,426.95	4,457,837,299.69

(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 1,755,756,944.06 元、期初该部分保证金余额为 1,155,998,927.02 元。

(四) 合并所有者权益变动表项目注释

对上年年末余额进项调整的其他项目详见本附注二(二十七)之说明。

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	72.49[注]	72.56	黄伟	14292841-0

本公司的母公司情况的说明

[注]:浙江新湖集团股份有限公司直接持有本公司 62.66%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 2.40%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 7.50%的股份。黄伟持有浙江新湖集团股份有限公司

67.19%的股份，黄伟间接持有本公司的股权比例为 48.71%

2. 本公司的子公司情况详见本财务报表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(%)	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	有限责任	海宁	王学超	房地产开发、销售	2,000	50	50	合营企业	73777644-4
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	联营企业	74728743-3
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	联营企业	72008561-2
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	联营企业	76521564-4
新湖控股有限公司	有限责任	杭州	黄伟	实业投资	360,000	40	40	联营企业	72362683-2
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	联营企业	78301590-2
盛京银行股份有限公司	股份有限	沈阳	张玉坤	金融服务	339,600	8.83	8.83	联营企业	11780993-8
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	联营企业	70313048-5
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	联营企业	72362683-2

4. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
嘉兴南湖国际实验小学	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
林俊波	本公司董事长	
李萍	本公司最终控制方黄伟的配偶	
潘孝娜	本公司董事、副总裁兼财务总监	

(二) 关联交易情况

1. 接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期数	上期同期数
浙江新湖物业管理有限公司	物业服务	协商价	3,605,400.00	3,839,338.00
上海新湖物业管理有限公司	物业服务	协商价	2,545,366.00	1,519,157.00

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
浙江新湖集团股份有限公司	本公司	90,000,000.00	2010-09-13	2011-03-13	否
浙江新湖集团股份有限公司	本公司	60,000,000.00	2010-02-11	2011-02-10	否
浙江新湖集团股份有限公司	本公司	37,000,000.00	2010-01-25	2011-01-24	否
黄伟、李萍	本公司	108,000,000.00	2010-07-23	2011-07-23	否
其中：浙江新湖集团股份有限公司		75,000,000.00			
黄伟、李萍	本公司	170,000,000.00	2010-03-31	2011-03-31	否
黄伟、李萍	本公司	22,500,000.00	2010-12-02	2011-05-12	否
浙江新湖集团股份有限公司	本公司	220,000,000.00	2010-03-01	2011-02-10	否
林俊波	本公司	30,000,000.00	2010-12-30	2011-12-29	否
新湖控股有限公司	本公司	50,000,000.00	2010-11-04	2011-11-03	否
新湖控股有限公司	本公司	20,000,000.00	2010-12-06	2011-12-05	否
新湖控股有限公司	本公司	20,000,000.00	2010-12-16	2011-12-15	否
新湖控股有限公司	本公司	10,000,000.00	2010-12-20	2011-12-15	否
黄伟、李萍	本公司	100,000,000.00	2010-04-01	2012-03-04	否
黄伟、李萍	本公司	50,000,000.00	2010-01-11	2012-01-11	否
黄伟、李萍	本公司	186,000,000.00	2010-11-16	2012-05-16	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	2010-09-15	2011-03-15	否
潘孝娜	浙江允升投资集团有限公司	30,000,000.00	2010-12-29	2011-12-28	否
黄伟、李萍	浙江允升投资集团有限公司	50,000,000.00	2010-04-07	2011-04-07	否
黄伟、李萍	浙江允升投资集团有限公司	50,000,000.00	2010-04-30	2011-04-07	否
黄伟	杭州新湖美丽洲置业有限公司	90,000,000.00	2008-12-11	2011-12-11	否
黄伟	杭州新湖美丽洲置业有限公司	90,000,000.00	2009-03-25	2012-03-12	否
黄伟	杭州新湖美丽洲置业有限公司	54,750,000.00	2009-06-11	2011-05-27	否
黄伟、李萍	浙江新兰得置业有限公司	104,671,322.00	2010-05-25	2013-05-24	否
黄伟、李萍	杭州新湖明珠置业有限公司	197,977,264.00	2010-09-19	2013-08-30	否
黄伟、李萍	杭州新湖明珠置业有限公司	300,000,000.00	2010-12-15	2012-06-15	否
黄伟、李萍	苏州新湖置业有限公司	51,540,000.00	2008-12-10	2011-12-10	否
黄伟、李萍	苏州新湖置业有限公司	300,000,000.00	2010-01-11	2012-01-10	否
小 计		2,532,438,586.00			

3. 关联方资金拆借

关联方	拆入	拆出
上海新湖物业管理有限公司	17,626,914.33	11,265,856.60
嘉兴新湖物业管理有限公司		78,000.00
海宁绿城新湖房地产开发有限公司	341,463,220.18	80,000,000.00
嘉兴高级中学	5,933,841.18	7,172,063.90
嘉兴市秀洲现代实验学校	16,000,000.00	13,100,481.55
嘉兴南湖国际实验学校	23,500,000.00	26,163,529.62
内蒙古合和置业有限公司	22,400.00	
小 计	404,546,375.69	137,779,931.67

(三) 关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	上海新湖物业管理有限公司	6,204,322.31	256,067.67	2,949,092.66	117,963.71
	嘉兴新湖物业管理有限公司	378,000.00	93,120.00	300,000.00	36,000.00
	嘉兴市秀洲现代实验学校			1,402,085.00	56,083.40
	内蒙古合和置业有限公司			22,400.00	896.00
小 计		6,582,322.31	349,187.67	4,673,577.66	210,943.11

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
其他应付款	海宁绿城新湖房地产开发有限公司	517,726,197.68	256,262,977.50
	上海新湖物业管理有限公司	16,966,031.12	7,349,743.74
	嘉兴高级中学	9,669,655.49	10,907,878.21
	嘉兴市秀洲现代实验学校	1,497,433.45	
	嘉兴南湖国际实验学校	537,148.55	3,200,678.17
小 计		546,396,466.29	277,721,277.62

(四) 关键管理人员薪酬

2010 年度和 2009 年度，本公司关键管理人员报酬总额分别为 389 万元和 309 万元。

七、股份支付

(一) 股份支付总体情况

1. 明细情况

公司本期授予的各项权益工具总额	公司本期未授予权益工具
公司本期行权的各项权益工具总额	5688 万份
公司本期失效的各项权益工具总额	332.16 万份
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 4.45 元/股至 10.05 元/股，合同的剩余期限为：第二期行权已于 2010 年 6 月 24 日到期可行权；第三期行权剩余为 5 个月零 24 天。

2. 其他说明

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)15,050.4 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 6.61 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

1. 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	根据报告日的实际离职情况估计第二期的离职率为 5.05%，第三期的离职率为 5.81%，并且预计能达到可行权条件，故剩余可行权权益工具数量估计为 85,399,200 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	14,619,740.12 元
以权益结算的股份支付确认的费用总额	14,619,740.12 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%。

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

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

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

公式参数表示如下:

1. S_0 --授予日股票价格;
2. X --期权的行权价格;
3. r_c --无风险利率;
4. 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

以股份支付换取的职工服务总额	截至 2010 年 12 月 31 日, 公司授予的股票期权的第一期已行权、第二期已到行权期、第三期尚处于等待期内, 本期计算权益工具成本费用为 3,404,099.57 元
----------------	---

(四) 股份支付的修改情况

根据公司股权激励计划第二十一条规定及公司 2008 年第一次临时股东大会的授权, 由于公司 2007 年度实施 10 送 1 转 5 派红利 0.112 元, 和 2009 年度实施 10 送 5 派红利 0.60 元的分配方案, 董事会决定对公司股权激励计划的行权价格和数额作相应调整, 调整的计算公式为: 调整后的行权价格=[(调整前的行权价格-0.0112)/(1+0.6)-0.06]/(1+0.5); 调整后的行权数量=[调整前的行权数量*(1+0.6)]*(1+0.5)。公司调整前的行权价格为 15.96 元/股, 行权数量为 6271 万份, 根据调整公式, 调整后的行权价格为 6.61 元/股, 行权数量为 15,050.4 万份。

根据上述修改情况, 各期的可行权数量变更为:

行权期	期权份数	备注
第一个行权期	60,201,600	本期已行权
第二个行权期	45,151,200	
第三个行权期	45,151,200	
合计	150,504,000	

八、或有事项

为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

1. 为关联方提供的担保事项详见本财务报表附注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	25,000,000.00	2011-6-30	
民丰特种纸股份有限公司	中国银行嘉兴分行	25,000,000.00	2011-10-13	
民丰特种纸股份有限公司	中国银行嘉兴分行	10,052,000.00	2011-10-17	

民丰特种纸股份有限公司	工商银行嘉兴分行	25,000,000.00	2011-2-11	
民丰特种纸股份有限公司	工商银行嘉兴分行	15,000,000.00	2011-12-3	
民丰特种纸股份有限公司	工商银行嘉兴分行	25,000,000.00	2011-6-17	
加西贝拉压缩机有限公司	农业银行嘉兴分行	10,000,000.00	2011-4-7	
济和集团有限公司	华夏银行解放支行	30,000,000.00	2011-11-10	
济和集团有限公司	中国银行杭州开元支行	12,000,000.00	2011-3-8	
济和集团有限公司	中国银行杭州开元支行	18,000,000.00	2011-3-15	
济和集团有限公司	中信银行杭州凤起支行	30,000,000.00	2011-1-26	
浙江绿城材料设备有限公司	中信银行杭州分行	100,000,000.00	2011-9-30	
美都控股股份有限公司	杭州联合银行三墩支行	48,000,000.00	2011-5-19	
美都控股股份有限公司	建行杭州宝石支行	52,000,000.00	2011-6-11	
小计		425,052,000.00		

(2) 截止 2010 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 32.29 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 18.51 亿元，已支付 11.18 亿元，尚未支付 7.33 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 41.29 亿元，已支付 27.17 亿元，尚未支付 14.12 亿元，本公司将根据合同约定与实际的履行情况进行支付。

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	根据 2011 年 4 月 11 日公司第七届董事会第 32 次会议通过的公司 2010 年度利润分配预案，以报告期末总股本 5,133,483,639 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 0.25 元（含税），共计 128,337,090.98 元；向全体股东每 10 股分配股票股利 2 股（含税），共计 1,026,696,728 股，每股面值 1 元，共计 1,026,696,728 元。该利润分配预案尚待公司股东大会审议批准。
经审议批准宣告发放的利润或股利	

(二) 其他资产负债表日后事项说明

1. 本公司 2009 年参与上海大智慧股份有限公司（原名上海大智慧网络技术有限公司）的增资扩股，出资人民币 3.52 亿元，持有该公司 64,351,885 股，占股本比例的 11%。根据中国证券监督管理委员会证监许可[2010]1900 号《关于核准上海大智慧股份有限公司首次公开发行股票批复》和上海证券交易所上证发字[2011]6 号文《关于上海大智慧股份有限公司人民币普通股股票上市的通知》，该公司于 2011 年 1 月 20 日首次公开发行股票 11,000 万股，2011 年 1 月 25 日，立信会计师事务所有限公司对该公司首次公开发行股票的资金到位情况进行了审验，并出具了信会师报字[2011]第 10224 号《验资报告》。公开发行增资后，本公司对其的持股比例减至 9.26%。该公司股票于 2011 年 1 月 28 日正式上市流通。

2. 本公司于 2011 年 1 月 24 日召开 2011 年第一次临时股东大会，会议审议通过《关于收购及增资平阳县利得海涂围垦开发有限公司的议案》（以下简称平阳利得）。本公司通过收购和增资的方式，获得平阳利得 51%的股权，其中 41%的股权的对价为人民币 9.1 亿元，同时以人民币 2 亿元的价格认缴新增注册资本人民币 1022.82 万元，其余部分作为资本公积。增资事项已经平阳县德城联合会计师事务所审验，并出具了平德会验字（2011）第 033 号《验资报告》。截止 2011 年 1 月 27 日已办妥股权转让及增资事项的工商变更登记。

3. 经中国保险监督管理委员会保监发改[2010]881 号文《关于筹建锦泰财产保险股份有限公司的批复》，同意本公司与成都投资控股集团有限公司、国家开发投资公司等 7 家公司共同发起筹建锦泰财产保险股份有限公司，注册资本 110,000 万元，本公司出资 20,000 万元，占股本比例 18.18%。锦泰财产保险股份有限公司于 2011 年 1 月 30 日办妥工商设立登记手续，并取得成都市工商行政管理局颁发的注册号为 510100000187062 的《企业法人营业执照》，经营范围为财产损失保险；责任保险；信用保险和保证保险；短期健康保险和意外伤害保险；上述业务的再保险业务；国家法律、法规允许的保险资金运用业务；经保监会批准的其他业务。

4. 成都农村商业银行股份有限公司（以下简称成都农商行）2010 年第一次临时股东大会定向募股方案，成都农商行拟定向募股发行人民币普通股 41.02 亿股以补充核心资本，其中向战略投资者募集 35 亿股，向自愿认购的持股数量最多的前 20 户现有法人股东合计募集 6.02 亿股，发行价格为 1.6 元/股。2011 年 2 月 17 日，经本公司第七届董事会第二十八次会议决议，本公司拟以 4.2 亿元认购成都农商行 26,258 万股。本次定向募股完成后，成都农商行的注册资本将增加至 100 亿元，本公司将累计持有成都农商行 75,008 万股，持股比例将由 8.27%变更为 7.5%。

5. 本公司于 2011 年 1 月 5 日召开第七届董事会第二十七次会议，会议审议通过《关于成立新湖影视传播有限公司的议案》。公司拟与胡玫、何燕江合资成立新湖影视传播有限公司(以下简称新湖影视)。新湖影视注册资本 5,000 万元人民币，其中，本公司出资现金 5,000 万元人民币，占 70%股份；胡玫、何燕江将其持有的北京胡玫影视艺术创作中心、上海金德影视公司及胡玫艺术中心有限公司的股份作为出资，分别占 25%和 5%股份。

6. 本公司于 2011 年 4 月 8 日召开 2011 年第二次临时股东大会，会议审议通过《关于增资新湖控股有限公司的议案》。公司拟与浙江新湖集团股份有限公司按各自股权比例向新湖控股有限公司增资，公司拟根据项目进展情况，在一年内可增资 5-10 亿元人民币。

十一、其他重要事项

(一) 企业合并

企业合并情况详见本财务报表附注企业合并及合并财务报表之说明。

(二) 以公允价值计量的资产和负债

项 目	期初数	本期公允价 值变动损益	计入权益的累计 公允价值变动	本期计提 的减值	期末数
金融资产					
1. 以公允价值计量且其 变动计入当期损益的金融 资产（不含衍生金融资产）	7,694,289.03	-31,101.44			7,333,447.59
2. 可供出售金融资产			368,297,694.65		496,200,000.00
金融资产小计	7,694,289.03	-31,101.44	368,297,694.65		503,533,447.59

(三) 其他

1. 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。吉林银行股份有限公司本次增资扩股方案已于 2010 年 1 月获中国银行业监督管理委员会吉林监管局批准，目前正在开展吉林省外认购者的股东资格申报工作，浙江允升投资集团有限公司的股东资格尚须中国银行业监督管理委员会审批。

2. 公司以 21.62 亿元竞得丽水厦河湖区块 1 号、2 号、3 号地块，三幅地块的土地面积分别为 60,089 平方米、99,177 平方米、31,784 平方米，容积率分别为 2.0、2.5、2.0，建

筑密度分别为 25%、25%、22%，土地用途均为商住。为开发该宗土地，公司全资子公司浙江新湖房地产集团有限公司出资 5,000 万元成立了丽水新湖置业有限公司，于 2010 年 5 月 27 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 331100000034289 的《企业法人营业执照》。

3. 公司与浙江中房置业股份有限公司(以下简称浙江中房)以 80,127.963 万元联合竞得嘉兴市经开[2010]11 号地块，土地面积 186,344.10 平方米，土地用途为商住，容积率为 1.3-1.8，建筑密度不大于 30%。为开发该宗土地，双方共同出资 1.5 亿元成立项目公司嘉兴新湖中房置业有限公司，本公司占 51%的股权，浙江中房占 49%的股权，已于 2010 年 7 月 16 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 330403000023757 的《企业法人营业执照》。

4. 公司与启东市人民政府签订投资协议，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地所占比例不低于 40%，净投资款项总额不少于 15 亿元。为该项目的开发，公司出资 7,500 万元成立了全资子公司启东新湖置业有限公司，于 2010 年 1 月 13 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 320681000192643 的《企业法人营业执照》。

5. 本公司于 2007 年通过受让股权方式取得浙江金洲管道科技股份有限公司 2,000 万股，持有其 20%的股权。根据中国证券监督管理委员会证监许可[2010]787 号《关于核准浙江金洲管道科技股份有限公司首次公开发行股票的批复》和深圳证券交易所《关于浙江金洲管道科技股份有限公司人民币普通股股票上市的通知》，该公司于 2010 年 6 月 23 日首次公开发行股票 3,350 万股，公开发行增资后，本公司对其的持股比例减至 14.98%，不再对其有重大影响，从 2010 年 7 月 1 日起，对其的核算由长期股权投资转为可供出售金融资产。

6. 根据公司 2008 年第一次临时股东大会审议通过的《新湖中宝股份有限公司股票期权激励计划》，及公司第七届董事会第二十四次会议决议同意，邹丽华、林俊波等 220 名股票期权激励对象已于 2010 年 12 月 3 日行权，行权价格为 6.61 元/股，行权数量 5,688 万股，新增注册资本 5,688 万元。此次股权激励对象行权后，公司注册资本变更为 5,133,483,639.00 元，已于 2010 年 12 月 22 日完成工商变更登记手续，并于 2010 年 12 月 22 日完成中国证券登记结算有限责任公司登记手续。

7. 2010 年 12 月 19 日公司第七届董事会第二十六次会议审议通过《新湖中宝股份有限公司 2010 年股票期权激励计划(草案)》及《关于新湖中宝股份有限公司 2010 年股票期权激

励计划考核办法的议案》。主要内容是：

本公司授予激励对象 29,985 万份股票期权，每份股票期权拥有在激励计划有效期内的可行权日以行权价格和行权条件购买 1 股本公司股票的权利。激励计划的股票来源为本公司向激励对象定向发行 29,985 万份本公司股票。本次授予的股票期权所涉及的标的股票总数为 29,985 万股，占本次激励计划公告时本公司股本总额的 5.91%。本公司股票期权有效期内发生资本公积转增股本、派发股票红利、股份拆细或缩股、配股等事宜，股票期权数量及所涉及的标的股票总数将做相应的调整。

激励计划有效期为自股票期权授予日起4年，激励对象对已获授权的股票期权分三期行权，可行权日为自股票期权授予日T日+12个月至T日+48个月。

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30%；

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

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

每一行权期内未能行权的部分，在以后时间不得行权。

股票期权的行权价格为6.25元。

激励对象必须在激励计划的有效期限内行权完毕，在激励计划的有效期限内未行权的股票期权将注销。

本公司不为激励对象依激励计划获取股票期权相关权益提供贷款以及其他任何形式的财务资助，包括为其贷款提供担保。

本激励计划需经中国证券监督管理委员会备案无异议且经本公司股东大会批准后方可实施。

8. 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。

9. 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》，本公司应于2010年5月30日前支付第二次股权转让款3,500万元，取得桐乡新湖升华置业有限公司（以下简称桐乡新湖）14.76%的股权。本公司于2010年5

月 27 日支付股权转让款，受让后本公司持有桐乡新湖 94.10%的股权。桐乡新湖于 2010 年 6 月 28 日办妥工商变更手续。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 3,000 万元，累计已分配升华公司 4,500 万元。

10. 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。按合同本公司出资 3,000 万元认购该信托计划 3,000 万份，并作为一般受益人，其他认购人作为优先受益人。

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下的全部优先受益权。

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。

11. 根据 2010 年 4 月公司与杭州工商信托股份有限公司（以下简称杭工信）签订的《关于九江新湖中宝置业有限公司之合作协议》的约定，杭工信以 1,900 万元的价格受让公司持有九江新湖中宝置业有限公司（以下简称九江中宝公司）19%的股权。从信托计划成立之日起满 12 个月之后至信托计划成立日起满 18 个月之前，公司有权按照约定的价格回购杭工信持有九江新湖中宝置业有限公司 19%的股权。

本公司已于2010年4月收到九江中宝公司的股权转让款1,900万元,鉴于上述该股权转让实际系公司以九江中宝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,从而间接回购九江中宝公司的股权,故对于收到的上述转让款,本公司账面作为负债处理,相应对九江中宝公司的长期股权投资不作处理。

12. 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。

十二、母公司财务报表项目注释

(一) 母公司资产负债表项目注释

1. 应收账款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备				
按组合计提坏账准备				
组合 1	27,145.60	0.64		
组合 2	4,233,784.32	99.36	1,353,115.30	31.96
小 计	4,260,929.92	100.00	1,353,115.30	31.76
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备				
合 计	4,260,929.92	100.00	1,353,115.30	31.76

(续上表)

种 类	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备				
按组合计提坏账准备				
组合 1	2,426,217.00	37.13		

组合 2	4,107,967.03	62.87	546,734.42	13.31
小 计	6,534,184.03	100.00	546,734.42	8.37
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备				
合 计	6,534,184.03	100.00	546,734.42	8.37

2) 组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	243,026.30	5.74	9,721.05			
1-2 年				2,290,491.54	55.76	183,239.32
2-3 年	2,173,282.53	51.33	434,656.50	1,817,475.49	44.24	363,495.10
3-5 年	1,817,475.49	42.93	908,737.75			
小 计	4,233,784.32	100.00	1,353,115.30	4,107,967.03	100.00	546,734.42

(2) 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

(3) 应收账款金额前 5 名情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占应收账款余额的比例 (%)
高新张铜股份有限公司	非关联方	4,004,586.52	1-4 年	93.98
珠宝零星销售款	非关联方	229,197.80	1 年以内	5.38
沈阳新湖房地产开发有限公司	子公司	27,145.60	1 年以内	0.64
小 计		4,260,929.92		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			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备				
按组合计提坏账准备				
组合 1	2,373,885,904.18	95.86		

组合 2	102,485,866.16	4.14	4,124,634.65	4.02
小 计	2,476,371,770.34	100.00	4,124,634.65	0.17
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备				
合 计	2,476,371,770.34	100.00	4,124,634.65	0.17

(续上表)

种 类	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备				
按组合计提坏账准备				
组合 1	1,248,246,946.30	99.73		
组合 2	3,571,711.50	0.27	152,612.46	4.61
小 计	1,251,818,657.80	100.00	152,612.46	0.01
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备				
合 计	1,251,818,657.80	100.00	152,612.46	0.01

2) 组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	101,855,866.16	99.39	4,074,234.65	3,561,561.50	99.72	142,462.46
1-2 年	630,000.00	0.61	50,400.00			
2-3 年						
3-5 年						
5 年以上				10,150.00	0.28	10,150.00
小 计	102,485,866.16	100.00	4,124,634.65	3,571,711.50	100.00	152,612.46

(2) 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

(3) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例 (%)	款项性质或内容
丽水新湖置业有限公司	二级子公司	1,156,767,081.94	1 年以内	46.71	往来款
上海中瀚置业有限公司	子公司	300,000,000.00	1 年以内	12.11	往来款
浙江澳辰地产发展有限公司	子公司	197,667,555.56	1 年以内	7.98	往来款
沈阳新湖房地产开发有限公司	子公司	174,229,460.12	1-2 年	7.04	往来款
九江新湖中宝置业有限公司	子公司	149,349,540.95	1 年以内	6.03	往来款
小 计		1,978,013,638.57		79.87	

(4) 其他应收关联方款项

单位名称	与本公司关系	账面余额	占其他应收款余额的比例 (%)
丽水新湖置业有限公司	二级子公司	1,156,767,081.94	46.71
上海中瀚置业有限公司	子公司	300,000,000.00	12.11
浙江澳辰地产发展有限公司	子公司	197,667,555.56	7.98
沈阳新湖房地产开发有限公司	子公司	174,229,460.12	7.04
九江新湖中宝置业有限公司	子公司	149,349,540.95	6.03
天津新湖中宝投资有限公司	子公司	127,457,333.33	5.15
蓬莱金奥湾矿业有限公司	子公司	105,183,804.41	4.25
苏州新湖置业有限公司	子公司	75,079,971.49	3.03
绍兴百大房地产有限责任公司	子公司	38,096,762.61	1.54
天津新湖凯华投资有限公司	二级子公司	20,658,862.00	0.83
滨州新湖房地产开发有限公司	子公司	10,680,000.00	0.43
浙江新湖房地产集团有限公司	二级子公司	10,146,000.00	0.41
上海新湖明珠置业有限公司	子公司	3,360,000.00	0.14
杭州新湖明珠置业有限公司	二级子公司	2,461,166.67	0.10
浙江新兰得置业有限公司	子公司	1,723,915.10	0.07
镇江新湖置业有限公司	原子公司	1,030,000.00	0.04
河北丰宁承龙矿业有限公司	子公司	864,250.00	0.03
杭州大清谷旅游开发有限公司	二级子公司	160,200.00	0.01
小 计		2,374,915,904.18	95.90

3. 长期股权投资

(1) 明细情况

被投资单位	核算方法	投资成本	期初数	增减变动	期末数
沈阳新湖房地产开发有限公司	成本法	275,099,791.26	275,099,791.26		275,099,791.26
泰安新湖房地产开发有限公司	成本法	79,996,115.00	79,996,115.00		79,996,115.00
镇江新湖置业有限公司	成本法	21,580,000.00	215,800,000.00	-194,220,000.00	21,580,000.00
江苏新湖宝华置业有限公司	成本法	295,959,508.06	295,959,508.06		295,959,508.06
苏州新湖置业有限公司	成本法	327,281,310.27	327,281,310.27		327,281,310.27
蚌埠新湖置业有限公司	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	103,026,096.76	103,026,096.76		103,026,096.76
上海中瀚置业有限公司	成本法	256,676,000.00	256,676,000.00		256,676,000.00
浙江新湖房地产集团有限公司	成本法	270,792,733.83	270,792,733.83		270,792,733.83
杭州新湖美丽洲置业有限公司	成本法	422,007,907.98	422,007,907.98		422,007,907.98
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	38,676,763.34	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	200,000,000.00	165,000,000.00	35,000,000.00	200,000,000.00
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
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	68,500,000.00	68,500,000.00		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	112,876,500.00	112,876,500.00		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	239,080,000.00	239,080,000.00		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	75,992,750.00	81,662,500.00	-5,669,750.00	75,992,750.00
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	50,000.00	500,000.00	-450,000.00	50,000.00
温州新湖房地产开发有限公司	成本法	46,142,313.13	46,142,313.13		46,142,313.13
新湖控股有限公司	权益法	628,280,000.00	772,457,655.90	601,727,642.18	1,374,185,298.08
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	98,857,204.60	847,210,184.31
内蒙古合和置业有限公司	权益法	10,000,000.00	11,521,368.53	-8,752,889.02	2,768,479.51
浙江金洲管道科技股份有限公司			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	17,543,554.73	373,648,976.47
上海钻石交易所有限公司	成本法	1,958,852.00	1,489,950.00	468,902.00	1,958,852.00
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	权益法	450,000,000.00	552,378,474.17	161,489,760.32	713,868,234.49
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

九江新湖中宝置业有限公司	成本法	70,000,000.00		70,000,000.00	70,000,000.00
启东新湖置业有限公司	成本法	75,000,000.00		75,000,000.00	75,000,000.00
大连新湖中宝投资有限公司	成本法	20,000,000.00		20,000,000.00	20,000,000.00
嘉兴新湖中房置业有限公司	成本法	76,500,000.00		76,500,000.00	76,500,000.00
天津新湖中宝投资有限公司	成本法	30,000,000.00		30,000,000.00	30,000,000.00
合 计		6,944,898,915.62	7,306,680,334.73	857,119,753.75	8,163,800,088.48

(续上表)

被投资单位	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
沈阳新湖房地产开发有限公司	100.00	100.00				50,000,000.00
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	10.00	10.00				
江苏新湖宝华置业有限公司	100.00	100.00				40,000,000.00
苏州新湖置业有限公司	100.00	100.00				50,000,000.00
蚌埠新湖置业有限公司	100.00	100.00				10,000,000.00
芜湖长江长置业有限公司	100.00	100.00				50,000,000.00
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				100,000,000.00
杭州新湖美丽洲置业有限公司	100.00	100.00				30,000,000.00
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				11,162,500.00
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				170,800,000.00
桐乡新湖升华置业有限公司	94.10	94.10				
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				450,000,000.00
嘉兴钻石王朝娱乐有限公司	80.00	80.00				

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	26.43	26.43				
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				300,000,000.00
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	10.00	10.00				
温州新湖房地产开发有限公司	90.00	90.00				44,460,000.00
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				34,125,000.00
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	14.98	14.98				
上海大智慧股份有限公司	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				4,923,600.00
盛京银行股份有限公司	8.83	8.83				
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				
九江新湖中宝置业有限公司	70.00	70.00				
启东新湖置业有限公司	100.00	100.00				
大连新湖中宝投资有限公司	100.00	100.00				

嘉兴新湖中房置业有限公司	51.00	51.00				
天津新湖中宝投资有限公司	100.00	100.00				
合 计						1,345,471,100.00

(2) 其他说明

对盛京银行股份有限公司期初数的调整详见本附注二(二十七)之说明。

(二) 母公司利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
主营业务收入	1,655,817,552.74	1,331,973,418.44
其他业务收入	7,966,276.01	4,380,650.25
营业成本	1,655,475,927.69	1,329,521,146.39

(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	1,655,817,552.74	1,653,262,415.72	1,331,973,418.44	1,328,869,524.35
小 计	1,655,817,552.74	1,653,262,415.72	1,331,973,418.44	1,328,869,524.35

(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	1,655,817,552.74	1,653,262,415.72	1,331,973,418.44	1,328,869,524.35
小 计	1,655,817,552.74	1,653,262,415.72	1,331,973,418.44	1,328,869,524.35

(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	713,676,392.14	42.89
上海黄金交易所	517,422,080.00	31.10

上海万钰祥金属材料有限公司	286,296,798.63	17.21
浙江省物产燃料集团有限公司	119,012,801.63	7.15
苏州新湖置业有限公司	8,120,538.46	0.49
小 计	1,644,528,610.86	98.84

2. 投资收益

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
成本法核算的长期股权投资收益	1,311,346,100.00	694,139,600.00
权益法核算的长期股权投资收益	417,376,063.67	368,308,584.62
处置长期股权投资产生的投资收益	70,875,000.00	-18,029,441.44
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	69,799.87	90,739.83
信托分红	12,212,913.45	3,768,347.72
其他	1,298,630.13	2,075,322.60
合 计	1,813,178,507.12	1,050,353,153.33

(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	50,000,000.00	80,000,000.00	分配利润减少
芜湖长江长置业有限公司	50,000,000.00	90,000,000.00	分配利润减少
浙江新湖房地产集团有限公司	100,000,000.00	50,000,000.00	分配利润增加
杭州新湖美丽洲置业有限公司	30,000,000.00	150,000,000.00	分配利润减少
浙江允升投资集团有限公司	450,000,000.00	50,000,000.00	分配利润增加
上海新湖房地产开发有限公司	300,000,000.00	200,000,000.00	分配利润增加
苏州新湖置业有限公司	50,000,000.00	25,000,000.00	分配利润增加
九江新湖远洲置业有限公司	170,800,000.00	32,200,000.00	分配利润增加
江苏新湖宝华置业有限公司	40,000,000.00		上期未分红
温州新湖房地产开发有限公司	44,460,000.00		上期未分红
衢州新湖房地产开发有限公司	11,162,500.00		上期未分红

蚌埠新湖置业有限公司	10,000,000.00	15,000,000.00	分配利润减少
长城证券有限责任公司	4,923,600.00	1,939,600.00	分配利润增加
小 计	1,311,346,100.00	694,139,600.00	

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期数	上年同期数	本期比上期增减变动的原因
盛京银行股份有限公司	169,561,032.76	68,124,998.82	该公司净利润增加
成都农村商业银行股份有限公司	137,066,793.13	95,852,979.71	该公司净利润增加
新湖控股有限公司	94,300,684.71	191,008,813.87	该公司净利润减少
其他	16,447,553.07	13,321,792.22	
小 计	417,376,063.67	368,308,584.62	

(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。

(5) 对盛京银行股份有限公司期初数的调整详见本附注二(二十七)之说明。

(三) 母公司现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	1,548,628,056.27	819,863,126.73
加: 资产减值准备	4,719,165.07	6,914,439.64
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,659,201.29	1,613,803.15
无形资产摊销	30,996.08	33,097.22
长期待摊费用摊销	495,342.84	536,225.88
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)	255,561.82	29,988.21
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)	-51,226.60	-686,100.00
财务费用(收益以“-”号填列)	292,640,330.63	232,797,294.02
投资损失(收益以“-”号填列)	-1,813,178,507.12	-1,050,353,153.33

递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)		
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)		
存货的减少(增加以“—”号填列)	5,327,475.45	-2,422,559.73
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	-910,141,992.99	-1,655,110,204.16
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	981,745,819.63	1,300,796,601.23
其他		
经营活动产生的现金流量净额	114,130,222.37	-345,987,441.14
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	1,034,314,446.73	797,809,305.34
减: 现金的期初余额	797,809,305.34	230,571,620.75
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	236,505,141.39	567,237,684.59

十三、其他补充资料

(一) 非经常性损益

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	80,009,427.94	
越权审批, 或无正式批准文件, 或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助(与公司正常经营业务密切相关, 符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外)	45,700.00	
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		
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	751,952.07	
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	81,442,689.84	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小 计	162,249,769.85	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“-”表示）	21,882,417.81	
少数股东权益影响额(税后)	36,495,080.75	
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	103,872,271.29	

(二) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益(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	21.60	0.31	0.31
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	20.16	0.29	0.29

(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
应收票据	87,000,000.00	2,000,000.00	4250.00%	银行承兑汇票结算业务增加
应收账款	6,446,864.98	37,879,312.61	-82.98%	应收购房款减少
其他应收款	472,382,530.97	119,151,952.51	296.45%	应收土地收回补偿款及履约保证金
存货	13,516,053,430.42	10,193,828,098.39	32.59%	购置土地
一年内到期的非流动资产	130,000,000.00	0.00	本期新增	其他非流动资产转入
其他流动资产	1,505,683,213.33	750,783,511.49	100.55%	主要系新湖期货业务增长,存入交易所的保证金增加
可供出售金融资产	496,200,000.00	0.00	本期新增	金洲管道上市
投资性房地产	90,717,281.84	48,591,520.33	86.69%	本期用于出租的房产增加
短期借款	2,402,200,000.00	3,488,700,000.00	-31.14%	归还借款
应付票据	550,000,000.00	156,000,000.00	252.56%	银行承兑汇票结算业务增加
应付账款	470,681,180.12	355,185,962.42	32.52%	支付工程款
预收款项	2,275,869,586.24	3,258,981,497.45	-30.17%	房地产预售结转至收入及预售收入减少
应付股利	25,585,180.85	1,787,227.10	1331.56%	子公司宣告发放股利
一年内到期的非流动负债	1,520,290,000.00	588,000,000.00	158.55%	一年内到期的长期借款增加
其他流动负债	3,597,975,629.39	1,498,484,776.60	140.11%	主要系新湖期货业务增长,客户存入保证金增加
长期借款	5,136,468,586.00	2,406,570,000.00	113.44%	新增借款
实收资本(或股本)	5,133,483,639.00	3,384,402,426.00	51.68%	送股及股权激励行权
资本公积	790,118,738.29	132,322,753.59	497.11%	股权激励行权及可供出售金融资产公允价值变动
盈余公积	380,319,244.58	225,456,438.95	68.69%	本期计提盈余公积

利润表项目	本期数	上年同期数	变动幅度	变动原因说明
营业税金及附加	460,416,686.54	307,065,220.74	49.94%	房地产结算收入增加
资产减值损失	39,966,659.82	3,134,928.59	1174.88%	计提坏账损失及存货跌价准备增加
公允价值变动收益	-31,101.44	2,002,271.28	-101.55%	交易性金融资产市值变动
投资收益	660,696,683.76	495,145,958.82	33.43%	被投资公司利润增加
营业外收入	104,380,233.42	46,262,859.94	125.62%	土地收回补偿收入
营业外支出	28,326,759.75	18,085,542.42	56.63%	本期捐赠支出增加
利润总额	2,213,178,530.84	1,613,038,322.65	37.21%	房地产业务利润及投资收益增加
现金流量表项目	本期数	上年同期数	变动幅度	变动原因说明
经营活动产生的现金流量净额	-2,405,481,935.89	2,519,034,558.59	-195.49%	本期购置土地及房地产开发投入增加
投资活动产生的现金流量净额	-423,817,753.36	-1,049,921,156.02	-59.63%	本期股权投资支出增加
筹资活动产生的现金流量净额	2,828,320,816.51	1,938,539,804.11	45.90%	新增借款

新湖中宝股份有限公司

2011 年 4 月 11 日

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
2011年4月11日

新湖中宝股份有限公司

第七届董事会独立董事

关于对外担保情况的专项说明及独立意见

根据中国证监会《关于规范上市公司与关联资金往来及上市公司》对外担保若干问题的通知》（证监发【2003】56号）和《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发【2005】120号）的要求，我们对新湖中宝股份有限公司（以下简称“新湖中宝”）2010年度的对外担保事项进行了认真审核和监督，现发表说明及独立意见如下：

根据新湖中宝2010年年度审计报告，经我们就公司对外担保事项对相关资料及人员进行了查询与核实，我们认为：新湖中宝对外提供担保的决策及审批程序合法、合理，严格履行了信息披露义务，不存在违规担保的情况。

独立董事签名：

姚先国（签字）：

卢建平（签字）：

柯美兰（签字）：

二〇一一年四月十一日