

# 新湖中宝股份有限公司

600208

## 2012 年年度报告

## 重要提示

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

二、 公司全体董事出席董事会会议。

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

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

五、 经董事会审议的报告期利润分配预案：以报告期末总股本 6,258,857,807 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 0.61 元（含税），共计 381,790,326.23 元。

六、 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

七、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

## 目录

第一节 释义及重大风险提示.....	4
第二节 公司简介 .....	5
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	7
第四节 董事会报告 .....	9
第五节 重要事项 .....	28
第六节 股份变动及股东情况.....	34
第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	41
第八节 公司治理 .....	47
第九节 内部控制 .....	52

## 第一节 释义及重大风险提示

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
新湖中宝、公司、本公司	指	新湖中宝股份有限公司
大股东、控股股东、新湖集团	指	浙江新湖集团股份有限公司
新湖控股	指	新湖控股有限公司
浙江恒兴力	指	浙江恒兴力控股集团有限公司
报告期、本报告期	指	2012 年 1 月 1 日至 2012 年 12 月 31 日

## 第二节 公司简介

### 一、 公司信息

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

### 二、 联系人和联系方式

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

### 三、 基本情况简介

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

### 四、 信息披露及备置地点

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

### 五、 公司股票简况

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

### 六、 公司报告期内注册变更情况

#### (一) 公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见公司 2011 年年度报告公司基本情况。

#### (二) 公司上市以来主营业务的变化情况

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

#### (三) 公司上市以来历次控股股东的变更情况

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

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

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

此后，公司控股股东未发生变更。

## 七、 其他有关资料

公司聘请的会计师事务所名称(境内)	名称	天健会计师事务所(特殊普通合伙)
	办公地址	杭州市西溪路 128 号 10 层
	签字会计师姓名	胡建军 景彩子

### 第三节 会计数据和财务指标摘要

#### 一、报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

##### (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2012 年	2011 年	本期比上年同期增减(%)	2010 年
营业收入	9,908,655,442.57	6,688,298,540.05	48.15	8,140,036,586.15
归属于上市公司股东的净利润	2,309,431,581.17	1,407,209,199.20	64.11	1,559,964,145.58
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,891,990,904.44	784,803,924.72	141.08	1,456,091,874.29
经营活动产生的现金流量净额	-115,774,182.96	-2,549,703,745.08	-95.46	-2,405,481,935.89
	2012 年末	2011 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2010 年末
归属于上市公司股东的净资产	12,572,878,926.99	9,779,750,093.39	28.56	8,480,312,910.10
总资产	46,459,599,769.13	35,307,862,599.20	31.58	28,453,106,034.22

##### (二) 主要财务数据

主要财务指标	2012 年	2011 年	本期比上年同期增减(%)	2010 年
基本每股收益(元/股)	0.37	0.23	60.87	0.26
稀释每股收益(元/股)	0.37	0.23	60.87	0.26
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.30	0.13	130.77	0.24
加权平均净资产收益率(%)	20.85	15.44	增加 5.41 个百分点	21.60
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	17.08	8.61	增加 8.47 个百分点	20.16

#### 二、非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2012 年金额	2011 年金额	2010 年金额
非流动资产处置损益	169,369,803.48	238,485,600.46	80,009,427.94
计入当期损益的政府补	236,851,109.33	494,649,233.30	45,700.00

助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外			
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		4,300,000.00	
委托他人投资或管理资产的损益	5,080,679.06		
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	72,253,823.31	18,211,055.72	751,952.07
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,987,345.05	-9,248,263.88	81,442,689.84
少数股东权益影响额	-175,348.19	-300,815.75	-36,495,080.75
所得税影响额	-62,952,045.21	-123,691,535.37	-21,882,417.81
合计	417,440,676.73	622,405,274.48	103,872,271.29

### 三、采用公允价值计量的项目

单位:元 币种:人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产(不含衍生金融资产)	6,640,548.65	7,090,699.06	450,150.41	450,150.41
可供出售金融资产	214,140,508.38	204,228,733.85	-9,911,774.53	74,624,267.70
合计	220,781,057.03	211,319,432.91	-9,461,624.12	75,074,418.11

## 第四节 董事会报告

### 一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

#### 1、报告期内总体经营情况

期内，国家宏观经济政策和地产调控政策仍未放松，政策面、市场面对地产行业有诸多不利影响，但公司通过不懈努力，依然较好地完成各项经营目标，实现了公司规模、效益的持续增长。期内，公司实现营业收入 99.09 亿元，归属于上市公司股东的净利润达 23.09 亿元，同比分别增长 48.15%和 64.11%；每股收益 0.37 元，较 2011 年增加 0.14 元；加权平均净资产收益率 20.85%，同比增加 5.41 个百分点。

#### 2、公司主营业务及其经营状况

##### (1) 公司财务情况

期内，公司实现营业收入99.09亿元，其中，实现地产业务和海涂开发业务收入65.25亿元，毛利率55%。截至2012年12月31日，公司总资产464.60亿元，同比增长31.58%；归属于上市公司股东的所有者权益125.73亿元，同比增长28.56%。

期内，公司高度重视财务稳健和资金安全，保证了相对充裕的现金流应对政策和市场的变化。截至2012年12月31日，公司货币资金余额72.66亿元，流动比率171.58%，均保持在合理范围内。公司资产负债率70.05%；期末预收款项达42.82亿元，扣除预收款项后的资产负债率仅为60.84%。公司没有未付清的地价款。尽管加大了投资力度，公司的经营性现金流的流入和流出总体仍然保持平衡。相对充裕的资金状况将使公司能够更加灵活地应对市场变化。

##### (2) 住宅地产业务情况

期内，公司适时调整开发节奏和销售策略，坚持普通刚需住宅产品定位，加大设计优化和市场营销力度，取得良好的销售业绩。全年累计实现合同销售收入52.81亿元；期内，累计新增住宅面积约100万平方米，新增住宅产品中，140平方米以下中小户型产品占比达83%，有效适应了市场需求。

期内，公司实现结算面积38.38万平方米，结算金额38.68亿元。结算均价10078元/平方米，同比增加29.21%。

期内，公司适度加大了优质地产项目的投入力度。新投资了天津、沈阳、杭州等多个地产项目，新增土地储备面积 78 万平方米，建筑面积 146 万平方米，实现了土地储备的合理增长；目前公司地产项目已进入城市达 23 个，主要位于长三角地区和环渤海地区，区域分布更为广泛，项目品种更为丰富。

截至 2012 年 12 月 31 日，公司共有土地开发项目 41 个（不含海涂开发项目），项目占地面积 1053 万平方米，按公司权益计算为 927 万平方米，规划建筑面积 1640 万平方米，按公司权益计算为 1441 万平方米。上述项目约 20%位于一线城市，40%位于二线城市，40%位于三四线城市。战略布局更为合理均衡。

##### (3) 商业地产和城镇化综合项目情况

期内，公司城镇化综合性项目进展顺利，进一步丰富了地产业务的盈利模式，为未来地产业务可持续发展积累了大量的储备，充分显示了公司应对地产调控、加快地产业务战略转型的前瞻性。

期内，公司启东长江口圆陀角旅游度假区项目进入一级开发转二级公开出让阶段，已通过公开出让方式获取土地35万平方米。该项目位于长江入海口北侧，三面环水，总面积预计约6000亩。

期内，温州西湾项目已部分被政府收储。2012年12月，公司与平阳县国土资源局签订《收储合同》，收储土地5231亩，总价44.3亿元。温州西湾项目致力于打造集人居、商务、休闲、生态于一体的现代化滨海新城，是温州县域城镇化的重要载体，预计总开发面积约800万平方米。

期内，公司还在天津、辽宁盘锦等地积极拓展商业地产项目，天津静海义乌小商品国际商贸城已完成工程结项，进入招商阶段，预计2013年内开业。

#### **(4) 其他业务经营情况**

期内，公司还积极寻找其他盈利前景广阔的投资领域。收购了贵州省纳雍县沙子岭煤矿、旧院煤矿探矿权和甘肃西北矿业集团有限公司34.4%股权。西北矿业拥有极其丰富的资源储备。初步勘探拥有或持有合作权益的探矿权多达43个，采矿权1个，勘查提交的铁矿石资源量1.66亿吨、金资源量50吨、钨资源量15.52万吨。预计将对公司的未来发展构成强力支撑，有效平滑地产主业风险。

#### **(5) 企业品牌建设**

期内，公司地产业务品牌得到显著提升。公司产品研发、设计、营造、策划和销售能力持续提高，公司产品品质越来越得到市场认同。期内，新湖物业与绿城物业合资合作，并以“新湖汇”为载体，为客户提供一流的物业管理和园区生活服务体系。公司入选“2012中国房地产开发企业百强”、“中国房地产开发企业经营绩效十强”、“中国房地产开发企业城市覆盖十强”，获得中国地产风尚大奖——2012中国最具价值地产上市企业，成为浙系地产领军品牌之一。

期内，公司投资者关系管理工作继续提升，保持了良好的资本市场形象。公司持续深化与投资者的沟通，在坚持合规良好的信息披露的基础上，积极接待投资者来访、项目调研及接听投资者热线电话，切实维护全体投资者利益。公司得到了资本市场投资者的广泛认同。

#### **(6) 内控建设和人力资源管理**

期内，公司实施了2008年股权激励计划第三次行权，行权人数为179人，行权股数为4814.208万股，行权金额人民币2.64亿元。同时，公司新一轮股权激励计划经中国证监会核准后顺利实施。通过股权激励计划的实施，充分调动了公司管理层和核心骨干的积极性、创造性，并对完善公司治理，增强公司凝聚力，提升公司价值发挥了积极作用。

期内，公司聘请浙江凯通企业管理咨询有限公司开展内控建设，对公司系统内主要子公司的内控情况进行核查及对内控缺陷进行确认，积极落实整改方案，推动管理提升。

1) 房地产公司和项目概况一览表

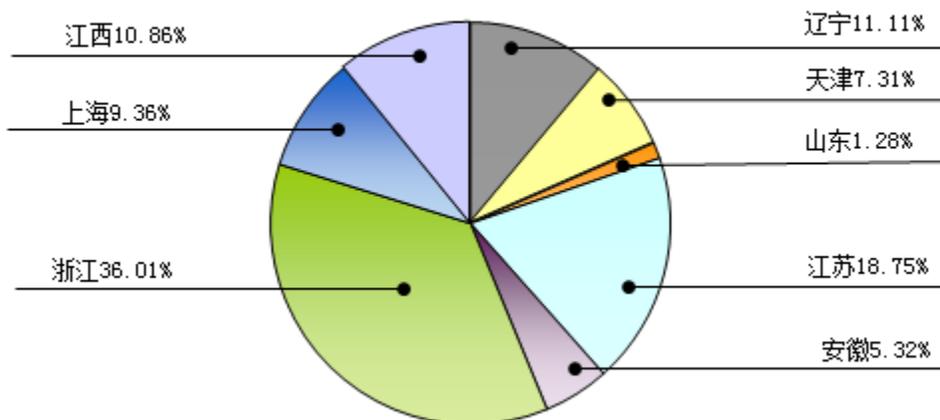
序号	公司名称	项目名称	权益	占地面积	权益占地面积	规划建筑面积	权益规划建筑面积	面积单位：平方米 金额单位：万元			
								截至2012年12月31日			
								累计合同销售面积	累计合同销售收入	累计结算面积	累计结算收入
1	沈阳新湖房地产开发有限公司	沈阳·北国之春	100%	525,339	525,339	1,141,527	1,141,527	747,707	403,402	691,980	359,161
2	沈阳沈北金谷置业有限公司	沈阳·仙林金谷	100%	268,162	268,162	406,832	406,832	12,858	10,176	0	0
3	沈阳新湖明珠置业有限公司	规划中	100%	136,624	136,624	273,248	273,248	0	0	0	0
4	天津新湖凯华投资有限公司	天津·香格里拉	100%	145,059	145,059	166,485	166,485	65,630	61,715	50,870	49,218
5	天津新湖中宝股份有限公司	规划中	100%	69,544	69,544	117,297	117,297	0	0	0	0
6	义乌北方(天津)国际商贸城有限公司	天津·义乌商贸城	100%	625,468	625,468	915,402	915,402	0	0	0	0
7	滨州新湖房地产开发有限公司	滨州·新湖玫瑰园	100%	123,801	123,801	55,174	55,174	5,639	3,130	897	320
8	泰安新湖房地产开发有限公司	泰安·新湖绿园	100%	120,129	120,129	155,478	155,478	50,367	23,478	41,785	17,193
9	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	257,213	59,760	257,213	59,760
10	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	122,550	88,289	115,387	81,951
11	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	562,272	357,139	428,612	258,929
12	南通新湖置业有限公司	规划中	100%	222,875	222,875	420,838	420,838	0	0	0	0
13	南通启阳建设开发有限公司	规划中	100%	127,089	127,089	317,723	317,723	0	0	0	0
14	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	259,508	60,942	259,508	60,942
15	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
16	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	370,477	184,239	366,533	182,112
17	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	406,482	594,919	402,273	581,698
18	上海中翰置业有限公司	上海·青蓝国际	100%	64,784	64,784	344,714	344,714	0	0	0	0
19	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
20	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
21		杭州·东新园	100%	49,448	49,448	123,000	123,000	107,305	36,600	107,305	36,600
22	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
23	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	136,636	215,296	129,869	198,820
24	浙江新兰得置业有限公司	杭州·新湖果岭	100%	360,929	360,929	455,279	455,279	76,575	78,021	32,744	35,199
25	杭州新湖鸣鸟置业有限公司	规划中	90%	138,982	125,084	152,880	137,592	0	0	0	0
26	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	14,731	57,256	0	0
27	嘉兴新湖房地产开发有限公司	嘉兴·新湖绿都	100%	90,672	90,672	165,083	165,083	165,083	46,308	165,083	46,308
28	嘉兴新湖中房置业有限公司	嘉兴·新中国国际	51%	186,344	95,035	490,000	249,900	0	0	0	0
29	嘉善新湖房地产开发有限公司	嘉善·风泽洲	100%	163,887	163,887	97,000	97,000	96,287	49,188	96,287	49,188
30	海宁绿城新湖房地产开发有限公司	海宁·百合新城	50%	942,344	471,172	1,254,737	627,369	734,043	675,067	669,604	580,805
31	桐乡新湖升华置业有限公司	桐乡·香格里拉	100%	202,012	202,012	209,077	209,077	111,317	73,729	111,317	73,729
32	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	311,959	140,228	294,622	125,768
33	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	63,620	84,567	0	0
34	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	79,404	217,726	79,404
35		瑞安·新湖绿都	100%	68,725	68,725	108,516	108,516	107,134	51,892	107,134	51,892
36	温州新湖房地产开发有限公司	温州·新湖庄园	99.50%	40,738	40,534	77,985	77,595	0	0	0	0
37		温州·新湖广场	99.50%	32,675	32,512	80,916	80,511	72,983	38,907	72,983	38,907
38	浙江澳辰地产发展有限公司	兰溪·香格里拉	51%	319,817	163,107	366,850	187,094	68,720	62,806	0	0
39	舟山新湖保亿置业有限公司	舟山·御景国际	55%	105,623	58,093	242,563	133,409	0	0	0	0
40	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	705,170	296,961	680,697	282,859
41	九江新湖中宝置业有限公司	九江·庐山国际	70%	406,935	284,855	732,483	512,738	45,814	21,466	0	0
小 计				10,529,631	9,273,982	16,402,229	14,405,237	6,152,378	3,921,945	5,557,001	3,317,823
海涂开发项目											
42	启东新湖投资开发有限公司	启东圆陀角项目	100%	4,000,000	4,000,000	/	/	/	/	/	/
43	平阳县利得海涂围垦开发有限公司	温州西湾项目	51%	8,060,000	4,110,600	/	/	/	/	/	/
小 计				12,060,000	8,110,600	/	/	/	/	/	/
合 计				22,589,631	17,384,582	/	/	/	/	/	/

注：1、启东新湖投资开发有限公司已完成 35 万平方米（约合 524 亩）的海涂开发，并取得相应的收入。

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

2) 房地产项目按地区分布图

2012年12月规划建筑面积按地域划分



3) 2012 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	新开工面积	新竣工面积	合同销售面积	合同销售收入	结算面积	结算收入
1	沈阳新湖房地产开发有限公司	沈阳·北国之春	33,657	21,305	60,658	45,118	28,751	31,275
2	沈阳沈北金谷置业有限公司	沈阳·仙林金谷	0	0	10,711	9,046	0	0
3	沈阳新湖明珠置业有限公司	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	0	0	14,830	13,190	1,292	845
5	天津新湖中宝股份有限公司	规划中	0	0	0	0	0	0
6	义乌北方(天津)国际商贸城有限公司	天津·义乌商贸城	346,124	0	0	0	0	0
7	滨州新湖房地产开发有限公司	滨州·新湖玫瑰园	20,527	4,335	858	198	897	320
8	泰安新湖房地产开发有限公司	泰安·新湖绿园	44,438	23,532	3,985	2,572	23,532	11,329
9	淮安新湖房地产开发有限公司	淮安·翔宇花园	0	0	909	437	909	437
10	江苏新湖宝华置业有限公司	南京·仙林翠谷	0	43,461	15,851	13,889	13,769	12,318
11	苏州新湖置业有限公司	苏州·明珠城	0	103,518	138,092	102,489	38,460	33,291
12	南通新湖置业有限公司	规划中	0	0	0	0	0	0
13	南通启阳建设开发有限公司	规划中	0	0	0	0	0	0
14	芜湖长江长置业有限公司	芜湖·长江长现代城	0	14,740	4,584	2,421	6,548	6,255
15	上海新湖房地产开发有限公司	上海·新湖明珠城	57,438	0	14,983	36,331	12,060	26,283
16	上海中瀚置业有限公司	上海·青蓝国际	152,779	0	0	0	0	0
17	上海新湖明珠置业有限公司	上海·华商大公馆	0	0	0	0	0	0
18	杭州新湖美丽洲置业有限公司	杭州·香格里拉	0	0	1,749	4,545	1,396	2,997

19	浙江新兰得置业有限公司	杭州·新湖果岭	0	0	40,359	39,132	358	504
20	杭州新湖鸿鸟置业有限公司	规划中	0	0	0	0	0	0
21	杭州新湖明珠置业有限公司	杭州·武林国际	0	0	11,083	44,060	0	0
22	嘉兴新湖中房置业有限公司	嘉兴·新中国国际	163,634	0	0	0	0	0
23	海宁绿城新湖房地产开发有限公司	海宁·百合新城	0	238,700	29,148	43,528	158,761	198,098
24	桐乡新湖升华置业有限公司	桐乡·香格里拉	0	0	0	58	0	58
25	衢州新湖房地产开发有限公司	衢州·新湖景城	47,153	0	44,555	31,851	27,898	18,987
26	丽水新湖置业有限公司	丽水·新湖国际	63,543	0	43,659	60,371	0	0
27	瑞安外滩房地产开发有限公司	瑞安·新湖绿都	0	0	0	0	0	52
28	浙江澳辰地产发展有限公司	兰溪·香格里拉	119,752	39,797	22,193	21,733	0	0
29	舟山新湖保亿置业有限公司	舟山·御景国际	242,563	0	0	0	0	0
30	九江新湖远洲置业有限公司	九江·柴桑春天	0	76,482	64,474	39,957	69,125	43,709
31	九江新湖中宝置业有限公司	九江·庐山国际	86,406	0	36,096	17,174	0	0
<b>小 计</b>			<b>1,378,013</b>	<b>565,870</b>	<b>558,777</b>	<b>528,100</b>	<b>383,757</b>	<b>386,758</b>

注：本表数据未考虑权益比例

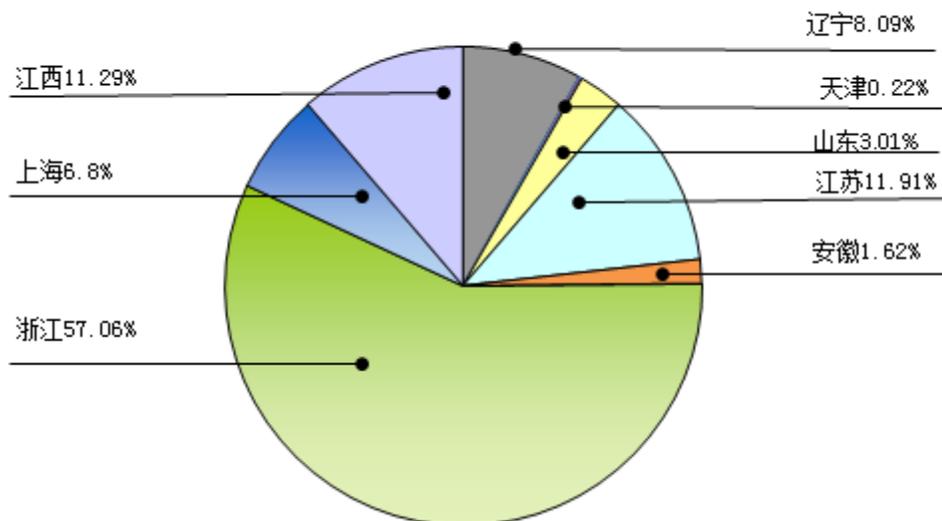
4) 2012 年房地产业务分地区情况一览表

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	71,369	54,164	28,751	31,275	5,366	5.48
天津	14,830	13,190	1,292	845	11,464	11.71
山东	4,843	2,770	24,429	11,649	1,273	1.30
江苏	154,852	116,815	53,138	46,046	9,316	9.52
安徽	4,584	2,421	6,548	6,255	-560	-0.57
浙江	192,746	245,278	188,413	220,696	49,234	50.30
上海	14,983	36,331	12,060	26,283	10,704	10.94
江西	100,570	57,131	69,125	43,709	11,091	11.32
合计	558,777	528,100	383,757	386,758	97,888	100.00

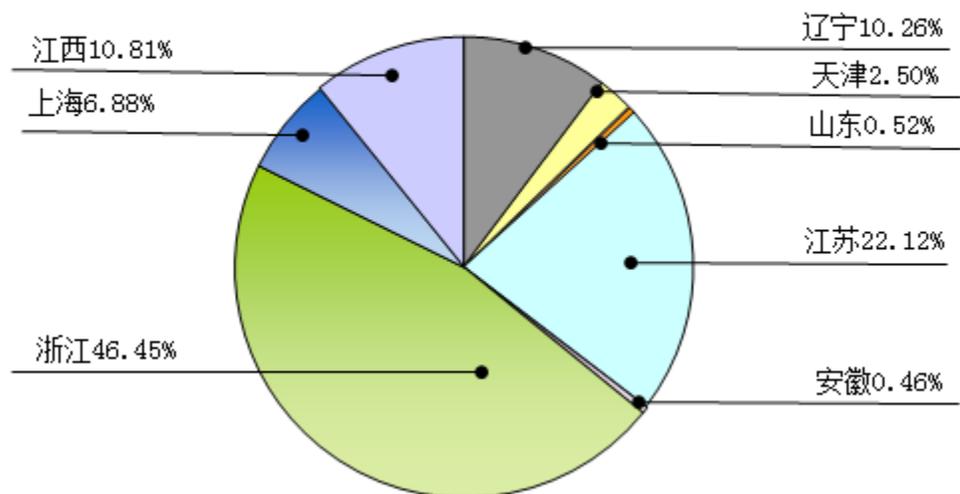
5) 2012 年结算收入按地区分布图

2012年12月结算收入按地区分布



6) 2012 年合同销售收入按地区分布图

2012年12月合同销售收入按地区分布图



(一) 主营业务分析

1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	9,908,655,442.57	6,688,298,540.05	48.15
营业成本	6,157,528,526.37	4,864,642,221.01	26.58
销售费用	255,629,529.54	248,011,529.02	3.07
管理费用	269,999,318.82	260,571,201.35	3.62
财务费用	413,093,115.81	288,151,946.22	43.36

经营活动产生的现金流量净额	-115,774,182.96	-2,549,703,745.08	-95.46
投资活动产生的现金流量净额	-129,872,518.58	-1,400,622,534.38	-90.73
筹资活动产生的现金流量净额	2,366,952,880.26	2,572,835,966.32	-8.00

## 2、收入

### (1) 驱动业务收入变化的因素分析

子公司平阳县利得海涂围垦开发有限公司（以下简称“平阳利得”）已完成南片 349 万平方米（约合 5231.35 亩）的海涂开发，并于 2012 年 12 月被平阳县国土资源局收储，收储单价为 1270.34 元/平方米，收储总价为人民币 4,430,393,849 元。公司就此事项确认营业收入 4,430,393,849.00 元。

### (2) 主要销售客户的情况

公司向前 5 名客户销售额占年度销售总额的 66.13%。

## 3、成本

### (1) 成本分析表

单位:元

分行业情况					
分行业	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)
房地产	964,134,343.21	15.70	1,685,796,027.80	34.74	-42.81
海涂开发	1,957,210,195.44	31.86	/	/	/
商业贸易	3,186,515,252.13	51.88	3,129,008,244.11	64.49	1.84
酒店服务	14,757,023.03	0.24	17,036,555.27	0.35	-13.38
其他	19,753,103.40	0.31	20,122,495.94	0.42	-1.84

### (2) 主要供应商情况

公司向前 5 名供货商采购额占年度采购总额的 30.62%。

## 4、费用

本期财务费用 413,093,115.81 元，比上年同期增加 43.36%，主要系本期借款增加所致。

## 5、现金流

本期经营活动产生的现金流量净额-115,774,182.96 元，比上年同期减少流出 95.46%，主要系本期房地产预售收入增加所致；由于子公司平阳利得确认收储收入 44.3 亿，根据协议，该笔收入将在未来 12 个月内实现经营性现金流入，故本期经营活动现金流与净利润差异较大。

本期投资活动产生的现金流量净额-129,872,518.58 元，比上年同期减少流出 90.73%，主要系本期收回投资及处置无形资产收到的现金增加所致。

## 6、其它

### (1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

本期公司海涂开发项目销售得以实现，其中子公司平阳利得实现合并净利润 15.86 亿元，为公司的经营业绩作出了很大贡献。

(二) 行业、产品或地区经营情况分析

1、 主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产	1,892,881,891.68	964,134,343.21	49.07	-43.81	-42.81	减少 0.88 个百分点
海涂开发	4,632,266,018.35	1,957,210,195.44	57.75	/	/	/
商业贸易	3,192,233,726.65	3,186,515,252.13	0.18	1.92	1.84	增加 0.08 个百分点
酒店服务	18,560,376.34	14,757,023.03	20.49	-26.34	-13.38	减少 11.90 个百分点
其他	141,836,298.33	19,753,103.40	86.07	8.02	-1.84	增加 1.40 个百分点

2、 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
浙江	7,906,321,893.54	97.95
辽宁	313,709,412.28	-16.10
安徽	62,549,803.00	-55.13
江西	437,096,824.40	2.29
江苏	668,047,870.35	-37.24
上海	365,103,676.78	22.60
天津	8,453,243.00	-96.91
其他	116,495,588.00	34.74

(三) 资产、负债情况分析

1、 资产负债情况分析表

单位:元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	说明
货币资金	7,265,773,004.79	15.64	5,121,490,740.87	14.51	41.87	主要系预收房款及融资增加所致
应收票据	30,968,000.00	0.07	20,000,000.00	0.06	54.84	客户以银行承兑汇票结算方式增加所致
应收账款	4,280,470,192.56	9.21	14,802,499.22	0.04	28817.21	主要系平阳利得公司应收土地收储款增加所致
预付款项	538,367,602.44	1.16	943,867,778.64	2.67	-42.96	主要系预付土地款减少所致
其他应收款	362,276,917.57	0.78	270,252,197.79	0.77	34.05	主要系股权转让款增加所致
存货	23,923,033,965.56	51.49	20,282,298,057.01	57.44	17.95	
一年内到期的非流动资产	102,500,000.00	0.22	30,000,000.00	0.08	241.67	其他非流动资产转入
其他流动资产	1,493,687,104.92	3.22	935,630,757.94	2.65	59.64	主要系子公司新湖期货有限公司存入交易所保

						证金增加
长期股权投资	6,527,627,238.25	14.05	5,541,006,398.12	15.69	17.81	
固定资产	279,631,555.71	0.60	503,839,388.58	1.43	-44.50	主要系出售禾兴大酒店股权所致
递延所得税资产	254,111,920.62	0.55	91,851,094.78	0.26	176.66	主要系资产减值准备及房产预售利润的增加所致
其他非流动资产	0.00	0.00	129,500,000.00	0.37	-100.00	转入一年内到期流动资产
短期借款	3,587,600,000.00	7.72	3,276,271,710.00	9.28	9.50	
应付票据	457,500,000.00	0.98	708,500,000.00	2.01	-35.43	公司以银行承兑汇票结算方式减少所致
预收款项	4,281,766,683.80	9.22	1,648,257,233.02	4.67	159.78	主要系预收房款增加
应交税费	863,863,730.90	1.86	237,418,056.36	0.67	263.86	主要系本期利润上升需缴企业所得税增加
其他应付款	1,949,128,907.27	4.20	1,381,014,430.02	3.91	41.14	主要系本期应付股权转让款增加所致
一年内到期的非流动负债	7,327,177,677.00	15.77	3,583,620,000.00	10.15	104.46	主要系一年内到期的长期借款增加
长期借款	6,853,084,942.00	14.75	7,128,598,586.00	20.19	-3.86	
其他非流动负债	2,090,572,406.74	4.50	1,211,503,166.70	3.43	72.56	本期信托融资款增加

## 2、公允价值计量资产、主要资产计量属性变化相关情况说明

项目	期初数	对当期利润影响金额	当期原值变动	本期计入权益的公允价值变动	期末数
可供出售金融资产-金洲管道	214,140,508.38	74,624,267.70	-47,057,728.18	37,145,953.65	204,228,733.85

### (四) 核心竞争力分析

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

1、明晰的发展战略。公司有别于其他专业地产公司，是一家在多元化的综合实力支撑下的地产企业。除适度介入金融资源领域外，在地产行业的战略布局上，公司近年来前瞻性地配置了大量的大型城镇化综合项目，例如温州西湾城镇化项目，江苏启东海涂开发项目等。公司的这些布局，正好与国家新一轮城镇化战略高度吻合，将给公司带来持续的价值增长。

2、优质的土地储备。公司目前住宅和商业开发土地储备约 927 多万平方米，海涂开发土地面积约 800 万平方米，可满足公司 5-8 年的开发需求，而且土地成本相对较低。项目均衡分布在经济相对发达的一二三线城市，购买力水平高，市场空间大，为公司发展提供了良好的发展空间。在积淀了十几年的地产开发经验之后，公司具备了经营大规模复合型项目的开发能力和经营实力。

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

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

## (五) 投资状况分析

### 1、 对外股权投资总体分析

单位:万元

报告期内投资额	121,314.32
投资额增减变动数	-139,721.58
上年同期投资额	261,035.90
投资额增减幅度(%)	-53.53%

### 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(%)
香港新湖投资有限公司	投资	100
东阳新湖艺人经纪有限公司	艺人经纪	70
勤+缘媒体服务有限公司	媒体、广告、公关服务	7.10
南通新湖置业有限公司	房地产开发	100
贵州新湖能源有限公司	能源的开发和利用	100
杭州新湖鸬鸟置业有限公司	房地产开发	90
南通启阳建设开发有限公司	房地产开发	100
泰昌投资有限公司	投资	100
天津义乌北方国际商贸城市管理 有限公司	市场管理	100
浙江允升投资集团有限公司	实业投资	100
新湖控股有限公司	实业投资	43.49
甘肃西北矿业集团有限公司	有色金属矿产生产、销售	34.40

### (1) 证券投资情况

序号	证券品种	证券代码	证券简称	最初投资金额 (元)	持有数量 (股)	期末账面价值 (元)	占期末 证券总 投资比 例(%)	报告期损益 (元)
1	基金	160603	鹏华普 天收益	2,000,000.00	1,865,088.80	1,395,086.42	19.67	33,571.60
2	基金	519680	交银增 利债券 A/B	1,000,000.00	997,140.94	1,024,362.89	14.45	101,010.38

3	基金	660001	农银行业成长	2,000,000.00	1,990,071.57	2,248,183.85	31.71	278,212.00
4	基金	A80004	中国红稳定价值	700,000.00	700,000.00	543,900.00	7.67	17,920.00
5	基金	570007	诺德优选 30	703,748.25	694,444.44	504,861.11	7.12	-43,750.00
6	基金	257070	国联安优选行业	496,251.75	496,251.75	471,935.41	6.66	47,143.91
7	基金	519995	长信金利趋势	450,000.00	1,091,737.88	714,542.44	10.08	34,280.57
8	基金	530001	建信恒久价值	200,000.00	378,836.11	187,826.94	2.64	1,704.77
报告期已出售证券投资损益				/	/	/	/	234,537.24
合计				7,550,000.00	/	7,090,699.06	100	704,630.47

(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	55,336,042.83	8.29	204,228,733.85	74,624,267.70	37,145,953.65	可供出售金融资产	认购非公开发行募集股份
601519	大智慧	352,000,000.00	9.26	507,733,600.06	-24,850,037.59	154,621.94	长期股权投资	认购非公开发行募集股份
合计		407,336,042.83	/	711,962,333.91	49,774,230.11	37,300,575.59	/	/

(3) 持有非上市金融企业股权情况

所持对象名称	最初投资金额 (元)	持有数量 (股)	占该公司股权比例 (%)	期末账面价值 (元)	报告期损益 (元)	报告期所有者权益变动 (元)	会计核算科目	股份来源
--------	------------	----------	--------------	------------	-----------	----------------	--------	------

长城证券有限责任公司	70,725,600.00	14,920,000.00	0.72	70,725,600.00	700,164.49		长期股权投资	认购非公开发行股份
新湖期货有限公司	416,500,000.00	206,250,000.00	91.67	416,500,000.00	44,590,580.16		长期股权投资	受让及增资取得
盛京银行股份有限公司	450,000,000.00	300,000,000.00	8.12	1,244,906,334.08	282,922,735.07	-17,828,952.19	长期股权投资	增资取得
吉林银行股份有限公司	180,000,000.00	100,000,000.00	1.42	180,000,000.00	6,000,000.00		长期股权投资	认购非公开发行股份
湘财证券有限责任公司	110,000,000.00	110,000,000.00	3.44	110,000,000.00			长期股权投资	受让及增资取得
成都农村商业银行股份有限公司	652,500,000.00	487,500,000.00	4.875	857,097,792.91			长期股权投资	增资取得
锦泰财产保险股份有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00	18.18	174,104,729.88	-14,322,971.01	-242,824.34	长期股权投资	发起设立并增资取得
合计	2,079,725,600.00	1,418,670,000.00	/	3,053,334,456.87	319,890,508.71	-18,071,776.53	/	/

(4) 买卖其他上市公司股份的情况

股份名称	期初股份数量(股)	报告期买入股份数量(股)	使用的资金数量(元)	报告期卖出股份数量(股)	期末股份数量(股)	产生的投资收益(元)
金洲管道	23,953,077	14,667,154	0.00	14,161,700	24,458,531	71,481,306.15

报告期内卖出申购取得的新股产生的投资收益总额 0 元。

根据金洲管道 2011 年年度权益分配方案，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 7 股，股权登

记日为 2012 年 6 月 4 日。股权登记日公司持有金洲管道 20,953,077 股，转增后公司持股增加 14,667,154 股。

## 2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

### (1) 委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

### (2) 委托贷款情况

本年度公司无委托贷款事项。

## 3、募集资金使用情况

### (1) 募集资金总体使用情况

单位:万元 币种:人民币

募集年份	募集方式	募集资金总额	本年度已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向
2007	非公开发行	159,329.55	0	159,329.55	0	/
合计	/	159,329.55	0	159,329.55	0	/

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) 募集资金承诺项目使用情况

单位:万元 币种:人民币

承诺项目名称	是否变更项目	募集资金拟投入金额	募集资金本年度投入金额	募集资金实际累计投入金额	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	0	25,000	是	100%	12,677	10,922	是	无	无
桐乡新湖.香格里拉	否	10,000	0	10,000	是	62.92%	13,491	10,946	是	无	无
衢州新湖.新湖景城	否	15,000	0	15,000	是	51.50%	32,760	28,696	是	无	无
杭州新湖.香格里拉	否	25,000	0	25,000	是	72.33%	76,739	48,744	是	无	无
句容新湖.仙林翠谷	否	20,000	0	20,000	是	46.00%	37,813	15,342	是	无	无

蚌埠新湖·山水华庭	否	5,000	0	5,000	是	100%	6,298	7,231	是	无	无
合计	/	100,000	0	100,000	/	/	179,778	121,881	/	/	/

注：项目进度系开工面积与规划建筑面积的比例；产生收益情况系截至 2012 年 12 月 31 日项目累计实现的净利润。

(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。

(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 7,000 万元，九江新湖远洲置业有限公司累计实现净利润 67,785 万元，项目进度完成 100.00%。

(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。

#### 4、主要子公司、参股公司分析

##### (1) 主要子公司、参股公司经营情况

单位：元

公司名称	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	净利润
平阳县利得海涂围垦开发有限公司	房地产	海涂开发	60,346,200.00	6,529,901,615.27	3,783,385,954.84	1,585,842,362.98
启东新湖投资开发有限公司	房地产	海涂开发	75,000,000.00	2,133,123,560.42	143,874,746.26	72,545,320.53
新湖期货有限公司	金融	金融	225,000,000.00	3,286,595,117.41	606,286,091.51	48,642,500.44
苏州新湖置业有限公司	房地产	苏州·明珠城	300,000,000.00	2,858,115,390.60	619,884,860.99	67,299,987.80
沈阳新湖房地产开发有限公司	房地产	沈阳·北国之春	270,000,000.00	2,209,137,678.05	675,557,897.39	58,159,614.48
义乌北方（天津）国际商贸城有限公司	房地产	天津·义乌商贸城	30,000,000.00	1,575,124,675.90	544,160,268.86	154,154,051.34
上海新湖房地产开发有限公司	房地产	上海·新湖明珠城	80,000,000.00	1,229,414,813.52	629,271,003.48	116,881,258.83
九江新湖远洲置业有限公司	房地产	九江·柴桑春天	100,000,000.00	869,378,575.44	275,042,299.31	120,523,947.41
衢州新湖房地产开发有限公司	房地产	衢州·新湖景城	280,000,000.00	546,604,811.16	374,454,670.71	56,896,773.26
江苏新湖宝华置业有限公司	房地产	南京·仙林翠谷	300,000,000.00	534,861,028.12	342,736,220.49	25,863,246.21
海宁绿城新湖房地产开发有限公司	房地产	海宁·百合新城	20,000,000.00	1,810,022,741.37	53,047,937.62	518,571,086.09
合计			1,740,346,200.00	23,582,280,007.26	8,047,701,951.46	2,825,380,149.37

##### (2) 本年度取得和处置子公司情况

1) 根据本公司全资子公司浙江新湖房地产集团有限公司与淮安万友物业服务有限责任公司于 2012 年 10 月 15 日签订的《股权转让协议》，浙江新湖房地产集团有限公司以 1,635.56 万元将

价格所持有的淮安新湖房地产开发有限公司 55.00%股权转让给淮安万友物业服务有限责任公司。公司获得处置收益 416.66 万元。

2) 根据本公司、公司全资子公司嘉兴新国浩商贸有限公司与嘉兴市戴梦得购物中心有限公司于 2012 年 12 月 17 日签订的《股权转让协议》，本公司和嘉兴新国浩商贸有限公司分别以 35,550 万元、3,950 万元的价格将所持有的嘉兴禾兴大酒店有限公司 90%、10%的股权转让给嘉兴市戴梦得购物中心有限公司。公司合计获得处置收益 14,317.04 万元。

(3) 子公司或参股公司经营情况（适用净利润或投资收益占净利润 10%以上的情况）

公司名称	营业收入	营业利润	净利润
平阳县利得海涂围垦开发有限公司	4,430,393,849.00	2,386,488,517.23	1,585,842,362.98
海宁绿城新湖房地产开发有限公司	1,987,483,185.81	692,672,857.81	518,571,086.09

(4) 经营业绩与上一年度报告期内相比变动在 30%以上，且对公司合并经营业绩造成重大影响的子公司或参股子公司变动情况分析

公司名称	本期净利润	上期净利润	变动幅度	变动原因
平阳县利得海涂围垦开发有限公司	1,585,842,362.98	21,073,003.63	7425.47%	本期实现海涂开发收益

## 5、非募集资金项目情况

单位:元 币种:人民币

项目名称	项目金额	项目进度	本年度投入金额	累计实际投入金额	项目收益情况
南通新湖置业有限公司·南通新湖项目	1,360,000,000	前期	333,121,456.55	333,121,456.55	本期尚未产生收益
南通启阳建设开发有限公司·南通启阳项目	1,000,000,000	前期	194,858,263.75	194,858,263.75	本期尚未产生收益
合计	2,360,000,000	前期	527,979,720.30	527,979,720.30	

## (六) 公司控制的特殊目的主体情况

报告期内公司无特殊目的主体。

## 二、董事会关于公司未来发展的讨论与分析

### (一)行业发展趋势和竞争格局

房地产市场与宏观经济形势和宏观经济政策密切相关。2012 年，对于地产市场来说，以限购、限贷、限价为代表的地产调控政策得到了较好的贯彻执行，有效地抑制了房价过快上涨，地产行业呈现初步企稳并温和复苏的态势。

对 2013 年地产行业的发展趋势，我们判断：

第一，中长期来看，地产行业高速发展的阶段已经过去，今后将保持比较平稳的发展态势；从短期来看，刚性需求仍然存在，推进城镇化，拉动内需仍是政策方向，地产行业仍有充裕的发展空间。

第二，2013 年初，政府出台“新国五条”，进一步明确了支持自住需求、抑制投机投资性购房是地产市场调控必须坚持的一项基本政策。地产行业以“限购、限贷、限价”为基础的调控仍将持续，房产税试点范围可能逐步扩大，政策环境依然偏紧。

第三，随着房地产调控的持续深入，行业集中度进一步提升。龙头企业在调控期的品牌影响力进一步凸显，企业在资源整合能力、经营管理等方面的优势继续扩大。

第四，政府将继续从信贷政策、土地供应、税收政策等多方面加大对普通住宅、保障性住房开发及首次购房需求的支持力度，以刚性需求为主的中小户型普通住宅仍将作为未来一段时期市场成交的主流产品，并支撑市场平稳发展。

### (二)公司发展战略

公司将坚持以地产为主业，适当辅之于金融、资源等高效投资的发展战略。针对不断变化的内外部环境，适当调整经营模式，促进公司市场价值、资产规模、盈利能力持续提升。

在地产领域，一是着力优化地产行业的战略布局，积极调整地产资源结构和地产产品结构；二是优化管控模式，提升产品品质，强化精细化管理水平，提升专业化运作能力，促进公司价值增长。三是积极探索商业地产经营、房地产基金等业务。

在金融、资源及其他领域，公司继续大力培育和发展金融、资源等新的业务增长点，并逐步形成与地产业务之间的良性互动。

### (三)经营计划

2013 年，计划完成房地产新开工约 200 万平方米，计划竣工约 90 万平方米；继续坚持普通住宅为主的产品定位，坚持快速周转经营策略，力争销售收入有较大幅度增长。为切实完成以上经营计划，公司将顺势而为，稳中求变，灵活应对。

第一、以狠抓营销为龙头，进一步加快项目周转

2013 年公司要把狠抓营销工作、加快项目周转作为各项工作的重中之重。

一是快速抓住市场机会，及时调整产品结构。加强对客户需求分析，从产品面积、功能等方面，不断优化产品结构，紧跟市场需求加大面向刚需的中小户型产品的投放，保持较合理的开发节奏。针对大户型产品进行深度客户挖掘，开展个性化营销，以提高大户型产品的去化速度。二是进一步完善营销管理体系，优化营销激励制度。加强对营销人员培训，落实全员营销政策等方面入手，以打造专业化的销售团队，提高营销效率。根据市场形势把握营销策略，通过细分客户类型，深入研究客户特点，创新营销渠道，启用代理销售、电商等新型合作渠道，探索通过自销与代理相结合的销售模式。

第二、以提升资金运用效率为重点，进一步优化配置财务资源

一是积极开辟多元化融资渠道。“巩固银企合作”与“开展金融创新”齐头并进，在加强金融产品创新的同时，持续深化与银行的合作；加强与其他金融机构的合作，推动产融互动的突破。合理利用各种融资渠道，深化金融产品创新，研究、探索新型融资品种，多渠道加大融资力度。二是坚持稳健的财务策略，加快销售资金的回笼。不断提高公司资产的流动性，保持合理的资产负债比例，并使债务结构更加合理化。坚持“现金为王”的策略，确保经营的安全性和稳健性。三是加强资金筹划，统筹平衡项目融资，合理控制融资成本。加强对公司资金的管理与监控，使公司项目进度与公司现金流量计划协调一致，提高公司资金的使用效率。在确保公司具

备充足的运营资金的同时，通过优化借款期限及其结构，将资金综合成本控制在合理水平以内。

第三、以强化项目品质为驱动，进一步推动公司地产品牌建设

城市功能和产业的升级，以及客户需求层次的提升对公司的产品品质和服务提出了更高的要求。公司将在注重规模发展的同时，致力于项目产品品质全面提升。

一是加大品牌建设的力度，强化地产的品牌和品质战略管理。建立品牌管控体系，加强产品研发、规划设计、施工管理和营销策划推广能力。在充分发挥规模优势的基础上，进一步充实设计、工程、造价、营销四大中心的职能和人员，全面提升公司的产品研发、成本管理、品质控制、营销能力。二是不断丰富产品内涵，全面提升产品品质。引进业内知名专业人士，从产品设计到工艺打造，以及园区服务进行全方位的投入和提升。结合地域特色，挖掘客户需求，通过与外部专业机构合作，不断完善和调整自身产品结构，丰富产品品质与内涵，力求使居住环境更加舒适、自然、健康，以最大限度满足不同层次、不同需求客户的需求。

第四、以提升公司价值为着力点，进一步培育金融、资源等战略型业务，平滑地产行业风险

要在立足地产主业基础上，加强对其他新兴行业的关注、研究和考察，适度在其他领域进行高收益投资，平滑地产行业波动风险，切实提升公司价值。

第五、以优化公司内部运行机制为核心，进一步推进公司治理，强化人才队伍建设

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

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

通过内部培养与外部引进相结合的方式，大力引进、提拔优秀的经营管理人才。今年要继续把推行员工全员培训作为人才队伍建设的重点。要根据各业务的实际情况，切实抓好员工技能与专业知识的培训，提高员工履行岗位职责能力。同时，公司将致力于加强企业文化建设，更加注重客户及员工关怀，为企业营造良好的创业氛围。

2013 年开发计划表

面积单位：平方米 金额单位：万元

号	填制单位	新开工面积	新竣工面积	合同销售面积	合同销售收入	结算面积	结算收入
1	沈阳新湖房地产开发有限公司	75,000	95,516	103,751	70,911	72,849	71,720
2	沈阳沈北金谷置业有限公司	0	68,857	14,663	10,856	13,093	15,019
3	沈阳新湖明珠置业有限公司	30,000	0	0	0	0	0
4	天津新湖凯华投资有限公司	3,252	33,220	9,400	5,000	25,344	13,577
5	天津新湖中宝投资有限公司	15,000	0	0	0	0	0
6	义乌北方(天津)国际商贸城有限公司	89,371	0	95,000	50,000	0	0
7	滨州新湖房地产开发有限公司	0	21,291	6,896	4,239	11,310	6,815
8	泰安新湖房地产开发有限公司	70,513	17,358	17,733	9,579	17,358	7,000
9	江苏新湖宝华置业有限公司	45,000	34,657	15,622	15,872	14,841	12,886
10	苏州新湖远洲置业有限公司	229,100	183,526	201,291	158,756	110,000	82,900
11	南通新湖置业有限公司	280,000	0	0	0	0	0
12	南通启阳建设开发有限公司	0	0	0	0	0	0
13	芜湖长江长置业有限公司	0	0	9,193	10,078	10,339	11,416
14	上海新湖房地产开发有限公司	0	0	6,130	9,226	10,200	22,000

15	上海中瀚置业有限公司	0	0	0	0	0	0
16	上海新湖明珠置业有限公司	0	0	0	0	0	0
17	浙江新湖房地产集团有限公司	0	0	0	0	0	0
18	杭州新湖美丽洲置业有限公司	0	0	2,300	5,000	2,300	5,000
19	浙江新兰得置业有限公司	127,000	16,370	36,000	40,000	0	0
20	杭州新湖鸬鸟置业有限公司	0	0	0	0	0	0
21	杭州新湖明珠置业有限公司	0	0	35,000	147,000	0	0
22	嘉兴新湖中房置业有限公司	199,535	0	68,000	60,080	0	0
23	海宁绿城新湖房地产开发有限公司	0	92,589	42,700	48,500	65,678	94,909
24	桐乡新湖升华置业有限公司	79,538	0	0	0	412	260
25	衢州新湖房地产开发有限公司	167,488	0	179,560	36,136	30,673	23,052
26	丽水新湖置业有限公司	100,001	0	103,000	120,000	0	0
27	温州新湖房地产开发有限公司	0	0	209	150	209	150
28	乐清新湖置业有限公司	164,124	0	0	0	0	0
29	浙江澳辰地产发展有限公司	75,100	65,429	28,997	30,000	73,384	68,256
30	舟山新湖保亿置业有限公司	0	0	55,403	81,109	0	0
31	九江新湖远洲置业有限公司	0	64,149	72,053	60,062	71,440	58,008
32	九江新湖中宝置业有限公司	276,195	204,803	90,179	62,128	98,132	61,212
小 计		2,026,217	897,765	1,193,080	1,034,682	627,562	554,180

#### (四)因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

根据公司2013年度经营计划，公司将从以下几方面保证资金需要：

(1) 坚持一贯稳健的财务政策，加快销售进度和销售资金的回笼，2013年度计划销售回款约100亿元人民币；

(2) 2013年，公司将以项目开发贷款融资为主，以信托及其他新型融资方式为辅，拓宽合作渠道，融通银企关系，提高融资效率、降低融资成本，确保公司的资金需要。2013年公司计划新增融资20亿元。

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

#### (五)可能面对的风险

公司有比较全面的风险防范意识及比较完善的内部控制体系，经营过程中未来可能面对的风险更多的是来自于行业的系统性风险。

1、宏观调控政策风险。政府的调控有利于加快建立和完善引导房地产市场健康发展的长效机制，但调控措施的频繁出台，使得行业短期内面临着许多不确定的宏观政策风险，并增加了对市场短期走势的预测难度和应对策略制定难度。金融、信贷等手段的调控，将迫使公司处理好资金回笼和项目开竣工节奏，若处理不好将使公司面临较大的资金压力。

2、企业经营风险。“限购、限贷、限价”政策下，房价趋于稳定，但土地成本、融资成本和人工成本等较快上涨，并可能会导致项目开发周期延长、成本上升，未来行业利润率将有一定程度下降，将对公司经营收益产生较大的影响。受调控政策影响，地产行业的融资成本及销售成本持续上升，一定程度上压缩了企业的盈利空间。

### 三、董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

#### (一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

√ 不适用

(二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

√ 不适用

(三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

√ 不适用

四、 利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

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

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

√ 不适用

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

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数(元)（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2012 年	0	0.61	0	381,790,326.23	2,309,431,581.17	16.53
2011 年	0	0	0	0	1,407,209,199.20	0
2010 年	2	0.25	0	128,337,090.98	1,559,964,145.58	8.23

五、 积极履行社会责任的工作情况

(一) 社会责任工作情况

详见同日披露于上交所网站的《新湖中宝股份有限公司 2012 年公司社会责任报告》

## 第五节 重要事项

### 一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

### 二、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

√ 不适用

### 三、破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

### 四、资产交易、企业合并事项

#### (一) 公司收购、出售资产和企业合并事项已在临时公告披露且后续实施无变化的

事项概述及类型	查询索引
收购贵州省纳雍县沙子岭煤矿探矿权、旧院煤矿探矿权	临 2012-28、临 2012-33 (www.sse.com.cn)
收购万泽矿业持有的西北矿业 34.4% 的全部股权	临 2012-46、临 2012-52 (www.sse.com.cn)
平阳县国土资源局收储子公司平阳利得海域使用权项下已围垦完成的土地	临 2012-75 (www.sse.com.cn)
转让嘉兴禾兴大酒店有限公司股权	临 2012-78 (www.sse.com.cn)

### 五、公司股权激励情况及其影响

#### (一) 相关股权激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

事项概述	查询索引
确定 2010 年股权激励计划授权日	临 2012-6 (www.sse.com.cn)
股权激励第三次行权	临 2012-37 (www.sse.com.cn)

### 六、重大关联交易

#### (一) 关联债权债务往来

##### 1、临时公告未披露的事项

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		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
海宁绿城新湖房地产开发有限公司	合营公司				585,345,293.20	-140,000,0000.00	445,345,293.20
合计					585,345,293.20	-140,000,0000.00	445,345,293.20

报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额（元）	0
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额（元）	0
关联债权债务形成原因	经营往来
关联债权债务清偿情况	正常
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

### (一) 托管、承包、租赁事项

√ 不适用

### (二) 担保情况

单位:元 币种:人民币

母公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
新湖中宝股份有限公司	公司本部	民丰特种纸股份有限公司	25,000,000.00	2012/9/14	2012/9/14	2013/3/13	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	10,000,000.00	2012/10/17	2012/10/17	2013/10/16	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	35,000,000.00	2012/1/6	2012/1/6	2013/1/5	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	2012/11/17	2012/11/17	2013/11/6	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	2012/4/26	2012/4/26	2013/1/18	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	30,000,000.00	2011/3/18	2011/3/18	2013/3/15	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	30,000,000.00	2011/10/28	2011/10/28	2014/10/27	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	30,000,000.00	2011/11/25	2011/11/25	2014/11/24	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	20,000,000.00	2012/7/19	2012/7/19	2013/7/19	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	20,000,000.00	2012/7/13	2012/7/13	2013/4/30	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	30,000,000.00	2012/12/3	2012/12/3	2013/12/3	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	华立集团股份有限公司	100,000,000.00	2012/1/4	2012/1/4	2013/1/4	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	2012/10/26	2012/10/26	2013/10/25	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	70,000,000.00	2012/10/31	2012/10/31	2013/10/30	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	40,000,000.00	2012/3/28	2012/3/28	2013/3/28	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	2012/11/8	2012/11/8	2013/11/8	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	10,000,000.00	2012/11/26	2012/11/26	2013/11/8	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	2012/12/7	2012/12/7	2013/6/7	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	2012/12/26	2012/12/26	2013/6/26	连带责任担保	否	否	0	是	否	否

有限公司	本部	公司					担保							
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	2012/10/11	2012/10/11	2013/10/11	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	12,000,000.00	2012/9/10	2012/9/10	2013/9/4	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	浙江绿城装饰工程管理有限公司	7,145,100.00	2012/9/27	2012/9/27	2013/9/27	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	浙江绿城装饰工程管理有限公司	905,573.65	2012/10/16	2012/10/16	2013/1/15	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	浙江绿城装饰工程管理有限公司	30,000,000.00	2012/12/21	2012/12/21	2013/6/20	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	浙江绿城联合装饰发展有限公司	15,000,000.00	2012/7/13	2012/7/13	2013/7/13	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	浙江新湖集团股份有限公司	125,000,000.00	2011/6/10	2011/6/10	2013/4/29	连带责任担保	否	否	0	是	是	母公司	
新湖中宝股份有限公司	公司本部	浙江恒兴力控股集团有限公司	100,000,000.00	2011/7/7	2011/7/7	2013/4/7	连带责任担保	否	否	0	是	是	参股股东	
新湖中宝股份有限公司	公司本部	浙江新湖集团股份有限公司	89,350,000.00	2012/1/13	2012/1/13	2013/1/13	连带责任担保	否	否	0	是	是	母公司	
新湖中宝、浙江允升	公司本部、子公司	浙江新湖集团股份有限公司	50,000,000.00	2012/12/7	2012/12/7	2013/6/6	连带责任担保	否	否	0	是	是	母公司	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）										842,400,673.65				

报告期末担保余额合计 (A) (不包括对子公司的担保)	1,157,400,673.65
<b>公司对控股子公司的担保情况</b>	
报告期内对子公司担保发生额合计	3,786,280,000.00
报告期末对子公司担保余额合计 (B)	4,432,155,000.00
<b>公司担保总额情况 (包括对控股子公司的担保)</b>	
担保总额 (A+B)	5,589,555,673.65
担保总额占公司净资产的比例 (%)	40.17
其中:	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)	364,350,000.00
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额 (D)	3,382,805,673.65
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)	0
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	3,747,155,673.65

### (三) 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

√ 不适用

### 九、 聘任、解聘会计师事务所情况

单位:元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所:	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	天健会计师事务所 (特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬	2,050,000
境内会计师事务所审计年限	5

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

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

**十一、其他重大事项的说明**

报告期内公司无其他重大事项。

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	1,600,213	0.03	0	/	/	/	0	1,600,213	0.03
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	1,600,213	0.03	0	/	/	/	0	1,600,213	0.03
其中：境内非国有法人持股	1,600,213	0.03	0	/	/	/	0	1,600,213	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	6,209,115,514	99.97	48,142,080	/	/	/	48,142,080	6,257,257,594	99.97
1、人民币普通股	6,209,115,514	99.97	48,142,080	/	/	/	48,142,080	6,257,257,594	99.97
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									

股									
4、其他									
三、股份总数	6,210,715,727	100	48,142,080	/	/	/	48,142,080	6,258,857,807	100

## 2、 股份变动情况说明

2012 年 6 月 19 日，公司第七届董事会第五十九次会议通过了《关于股权激励第三期行权相关事项的公告》（详见公司于 2012 年 6 月 21 日登载在《上海证券报》、《中国证券报》和上交所网站上的公告），公司 179 名股票期权激励对象满足股票期权激励计划第三期行权条件。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，发行股票总额为 4814.208 万股，占授予股票期权数 18060.48 万股的 26.66%。该部分新增股份已于 2012 年 8 月 1 日在上交所上市流通。

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

根据 2012 年第一季度财务报告，公司 2012 年第一季度实现净利润 202,543,971.22 元，以期末股份数 6,210,715,727 股为基数计算，公司 2012 年度第一季度基本每股收益为 0.0326 元；经历本次行权后，以行权后总股本 6,258,857,807 股为基数计算，在净利润不变的情况下，公司 2012 年第一季度基本每股收益为 0.0324 元，相比行权前基本没有产生变化。

## (二) 限售股份变动情况

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
中国工商银行绍兴市分行	414,455	0	0	414,455	/	2010 年 3 月 22 日
绍兴市世纪盛经营有限公司	414,299	0	0	414,299	/	2010 年 3 月 22 日
中国银行杭州信托咨询公司绍兴办事处	342,857	0	0	342,857	/	2010 年 3 月 22 日
绍兴电器厂(绍兴市农机修理制造厂)	207,152	0	0	207,152	/	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	103,576	0	0	103,576	/	2010 年 3 月 22 日
绍兴显建锋塑料厂	103,575	0	0	103,575	/	2010 年 3 月 22 日

绍兴市福利织造有限公司	14,299	0	0	14,299	/	2010年3月22日
合计	1,600,213	0	0	1,600,213	/	/

## 二、 证券发行与上市情况

### (一) 截至报告期末近 3 年历次证券发行情况

单位：股 币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格(或利率)	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
股票类						
A 股	2010 年 12 月 23 日	6.61	56,880,000	2010 年 12 月 29 日	56,880,000	
A 股	2011 年 8 月 1 日	5.49	50,535,360	2011 年 8 月 8 日	50,535,360	
A 股	2012 年 7 月 25 日	5.49	48,142,080	2012 年 8 月 1 日	48,142,080	

### (二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

(1) 2011 年 5 月 5 日召开的公司 2010 年度股东大会审议通过公司 2010 年度利润分配方案，以公司总股本以公司总股本 5,133,483,639 股为基数，向全体股东每 10 股分配股票股利 2 股并派发现金股利 0.25 元。利润分配完成后，总股本由 5,133,483,639 股增加为 6,160,180,317 股。

(2) 2011 年 8 月 8 日公司股权激励计划第二期行权完成后，公司总股本由 6,160,180,317 股增加为 6,210,715,727 股。

(3) 2012 年 8 月 1 日公司股权激励计划第三期行权完成后，公司总股本由 6,210,715,727 股增加为 6,258,857,807 股。

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

### (三) 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

### (一) 股东数量和持股情况

单位：股

截止报告期末股东总数	99,767	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	102,435			
前十名股东持股情况						
股东名称	股东	持股	持股总数	报告期内增减	持有有限售	质押或冻结的股份数

	性质	比例 (%)			条件股份数量	量
浙江新湖集团股份有限公司	境内非国有法人	57.12	3,575,130,094	-284,922,150	0	质押 3,078,140,788
宁波嘉源实业发展有限公司	境内非国有法人	7.39	462,275,400	0	0	质押 461,460,000
重庆卓智恒远投资中心（有限合伙）	境内非国有法人	4.55	284,922,150	284,922,150	0	无
浙江恒兴力控股集团有限公司	境内非国有法人	2.36	147,722,400	0	0	质押 136,722,000
中国工商银行—富国天惠精选成长混合型证券投资基金 (LOF)	境内非国有法人	1.36	85,000,000	5,000,000	0	无
湘财证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户	境内非国有法人	1.16	72,504,549	72,504,549	0	无
中国工商银行—博时精选股票证券投资基金	境内非国有法人	1.05	65,899,824	2,017,791	0	无
交通银行—富国天益价值证券投资基金	境内非国有法人	0.93	58,045,774	25,301,446	0	无
中国农业银行—富国天瑞强势地区精选开放式证券投资基金	境内非国有法人	0.83	52,029,560	7,442,889	0	无
中国建设银行—华安宏利股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.54	33,999,933	33,999,933	0	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	3,575,130,094	人民币普通股	3,575,130,094
宁波嘉源实业发展有限公司	462,275,400	人民币普通股	462,275,400
重庆卓智恒远投资中心（有限合伙）	284,922,150	人民币普通股	284,922,150
浙江恒兴力控股集团有限公司	147,722,400	人民币普通股	147,722,400
中国工商银行－富国天惠精选成长混合型证券投资基金(LOF)	85,000,000	人民币普通股	85,000,000
湘财证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户	72,504,549	人民币普通股	72,504,549
中国工商银行－博时精选股票证券投资基金	65,899,824	人民币普通股	65,899,824
交通银行－富国天益价值证券投资基金	58,045,774	人民币普通股	58,045,774
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	52,029,560	人民币普通股	52,029,560
中国建设银行－华安宏利股票型证券投资基金	33,999,933	人民币普通股	33,999,933
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	414,455	2010年3月22日	0	/
2	绍兴市世纪盛经营有限公司	414,299	2010年3月22日	0	/
3	中国银行杭州信托咨询公司绍兴办事处	342,857	2010年3月22日	0	/

4	绍兴电器厂(绍兴市农机修理制造厂)	207,152	2010年3月22日	0	/
5	中国工商银行浙江信托投资公司绍兴市办事处	103,576	2010年3月22日	0	/
6	绍兴显建锋塑料厂	103,575	2010年3月22日	0	/
7	绍兴市福利织造有限公司	14,299	2010年3月22日	0	/

#### 四、 控股股东及实际控制人情况

##### (一) 控股股东情况

###### 1、 法人

单位：元 币种：人民币

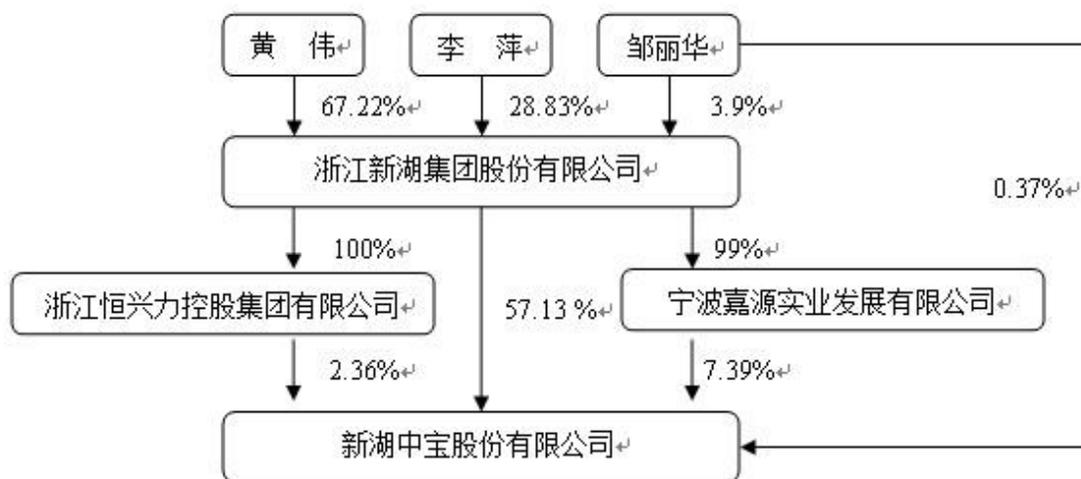
名称	浙江新湖集团股份有限公司
单位负责人或法定代表人	林俊波
成立日期	1994年11月30日
注册资本	297,900,000
主营业务	能源、农业、交通、建材工业、贸易、投资等

##### (二) 实际控制人情况

###### 1、 自然人

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

###### 2、 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



#### 五、 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。

## 第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、持股变动及报酬情况

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

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期 起始 日期	任期 终止 日期	年初持股 数	年末持股 数	年度内股 份增减变 动量	增减 变动 原因	报告期 内从公 司领取 的应付 报酬总 额（万 元）（税 前）	报告 期从 股东 单位 获得 的应 付报 酬总 额（万 元）
林俊波	董事长	女	42	2012 年10 月29 日	2015 年10 月29 日	8,064,000	11,520,000	3,456,000	股 权 激 励	71	1.2
赵伟卿	副董 事长、 总裁	男	54	2012 年10 月29 日	2015 年10 月29 日	6,048,000	8,640,000	2,592,000	股 权 激 励	61	1.2
林兴	董事	男	50	2009 年10 月21 日	2012 年10 月29 日	2,016,000	2,880,000	864,000	股 权 激 励	1（2012 年1-10 月）	50
钱春	董事	男	47	2009 年10 月21 日	2012 年10 月29 日	2,016,000	2,880,000	864,000	股 权 激 励	1（2012 年1-10 月）	/
潘孝娜	董 事、 副 总 裁 兼 财 务 总 监	女	38	2012 年10 月29 日	2015 年10 月29 日	2,016,000	2,880,000	864,000	股 权 激 励	51	/
虞迪锋	董 事、 副 总 裁 兼 董 事 会 秘 书	男	42	2012 年10 月29 日	2015 年10 月29 日	1,008,000	1,440,000	432,000	股 权 激 励	51	/
姚先国	独 立 董 事	男	60	2009 年10 月21 日	2012 年10 月29 日	32,409	32,409	0	/	10 （2012 年1-10 月）	/
卢建平	独 立 董 事	男	50	2009 年10 月21 日	2012 年10 月29 日	0	0	0	/	10 （2012 年1-10 月）	/

				日	日					月)	
柯美兰	独立董事	女	60	2009年10月21日	2012年10月29日	0	0	0	/	10 (2012年1-10月)	/
陈国平	独立董事	男	62	2012年10月29日	2015年10月29日	0	0	0	/	1.67 (2012年11-12月)	/
金雪军	独立董事	男	55	2012年10月29日	2015年10月29日	0	0	0	/	1.67 (2012年11-12月)	/
王泽霞	独立董事	女	48	2012年10月29日	2015年10月29日	0	0	0	/	1.67 (2012年11-12月)	/
叶正猛	监事会主席	男	55	2009年10月21日	2012年10月29日	0	0	0	/	1 (2012年1-10月)	50
徐永光	监事会主席	男	64	2012年10月29日	2015年10月29日	0	0	0	/	1.67 (2012年11-12月)	/
陈立波	监事	女	56	2012年10月29日	2015年10月29日	0	0	0	/	26	/
陆襄	监事	男	58	2012年10月29日	2015年10月29日	39,120	39,120	0	/	26	/
卢翔	常务副总裁	男	42	2012年10月29日	2015年10月29日	0	0	0	/	50	/
周丹承	副总裁	男	49	2012年10月29日	2015年10月29日	0	0	0	/	50	/
合计						21,239,529	30,311,529	9,072,000	/	425.68	102.4

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：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副董事长。曾任本公司董事，于 2012 年 10 月 29 日任期届满退任。

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。曾任本公司董事，于 2012 年 10 月 29 日任期届满退任。  
 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、经济学院常务副院长。现任浙江大学公共管理学院院长。曾任本公司独立董事，于 2012 年 10 月 29 日任期届满退任。

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。曾任本公司独立董事，于 2012 年 10 月 29 日任期届满退任。

柯美兰：曾任中国注册会计师协会财务部主任。曾任本公司独立董事，于 2012 年 10 月 29 日任期届满退任。

陈国平：1992 年起历任临海市市长，浙江省体改委副主任，浙江省人民政府副秘书长，浙江省政协常委。现任浙江大学金融研究院常务副理事长，浙江大学兼职教授，浙江财经学院兼职教授。现任本公司独立董事。

金雪军：1991 年起历任浙江大学经济系副系主任、对外经贸学院副院长、经济与金融系主任、经济学院副院长。现任浙江大学应用经济研究中心主任、浙江省公共政策研究院执行院长。现任本公司独立董事。

王泽霞：2002 年起历任杭州电子科技大学财经学院副院长，财经学院院长。现任杭州电子科技大学会计学院院长。现任本公司独立董事。

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、总裁。曾任本公司监事会主席，于 2012 年 10 月 29 日任期届满退任。

徐永光：1984 年起历任共青团中央组织部副部长、部长，1989 年起任中国青少年发展基金会秘书长。现任中国基金会中心网理事长，第十届、第十一届全国政协委员。现任本公司监事会主席。

陈立波：2000 年起历任浙江新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。

卢翔：曾任中国美术学院风景建筑设计研究院副院长。现任本公司常务副总裁。

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

## (二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

单位：股

姓名	职务	年初持有股票期权数量	报告期新授予股票期权数量	报告期内可行权股份	报告期股票期权行权股份	股票期权行权价格(元)	期末持有股票期权数量	报告期末市价(元)
林俊波	董事长	3,456,000	10,320,000	3,456,000	3,456,000	5.49	7,224,000	4.31
赵伟卿	副董事长、总裁	2,592,000	8,400,000	2,592,000	2,592,000	5.49	5,880,000	4.31
林兴	董事	864,000	2,400,000	864,000	864,000	5.49	1,680,000	4.31
钱春	董事	864,000	0	864,000	864,000	5.49	0	4.31
潘孝娜	董事、副总裁兼财	864,000	3,600,000	864,000	864,000	5.49	2,520,000	4.31

	务总监							
虞迪锋	董事、副 总裁兼董 事会秘书	432,000	3,600,000	432,000	432,000	5.49	2,520,000	4.31
周丹承	副总裁	0	6,000,000	0	0	0	4,200,000	4.31
合计		9,072,000	34,320,000	9,072,000	9,072,000	/	24,024,000	/

## 二、 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

### (一) 在股东单位任职情况

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的 职务	任期起始日期	任期终止日期
林俊波	浙江新湖集团股 份有限公司	董事长	2011 年 6 月 28 日	2014 年 6 月 28 日
赵伟卿	浙江新湖集团股 份有限公司	董事	2011 年 6 月 28 日	2014 年 6 月 28 日
林 兴	浙江新湖集团股 份有限公司	副董事长	2011 年 6 月 28 日	2014 年 6 月 28 日
叶正猛	浙江新湖集团股 份有限公司	副董事长兼总裁	2011 年 6 月 28 日	2014 年 6 月 28 日

### (二) 在其他单位任职情况

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的 职务	任期起始日期	任期终止日期
陈国平	浙江大学金融 研究院	常务副理事长	2011 年 11 月 1 日	/
金雪军	浙江省公共政 策研究院	执行院长	2009 年 9 月 1 日	/
王泽霞	杭州电子科技 大学会计学院	院长	2010 年 1 月 1 日	/

## 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。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	正常支付
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	425.68 万元人民币

## 四、 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
林兴	董事	离任	董事会换届，期满退任
钱春	董事	离任	董事会换届，期满退任

姚先国	独立董事	离任	董事会换届，期满退任
卢建平	独立董事	离任	董事会换届，期满退任
柯美兰	独立董事	离任	董事会换届，期满退任
陈国平	独立董事	聘任	董事会换届，新选上任
金雪军	独立董事	聘任	董事会换届，新选上任
王泽霞	独立董事	聘任	董事会换届，新选上任
叶正猛	监事会主席	离任	监事会换届，期满退任
徐永光	监事会主席	聘任	监事会换届，新选上任

## 五、公司核心技术团队或关键技术人员情况

报告期内，公司董事会、监事会顺利换届。第八届董事会由 7 名董事组成，其中 3 名为独立董事，第八届监事会由 3 名监事组成。

## 六、母公司和主要子公司的员工情况

### (一) 员工情况

母公司在职员工的数量	70
主要子公司在职员工的数量	1,471
在职员工的数量合计	1,541
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	52
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	164
销售人员	406
技术人员	436
财务人员	144
行政人员	391
合计	1,541
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	9
研究生	96
本科	662
大专	627
大专以下	147
合计	1,541

### (二) 薪酬政策

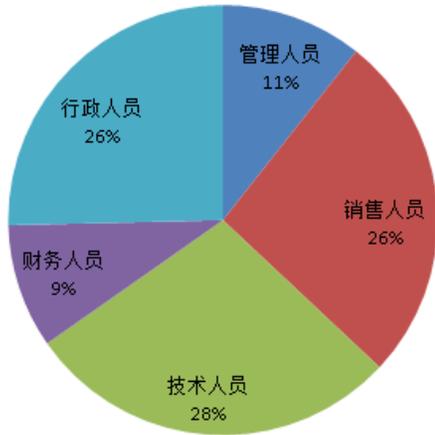
公司建立了市场化的、有竞争力的、绩效导向的薪酬体系：通过调整优化薪酬结构，实施股票期权激励计划，形成以基薪、绩效、奖金、福利和长期激励相结合的薪酬给付体系。承认并尊重人才价值，基于人员的岗位价值贡献和绩效差异，建立反映绩效与能力差异的奖酬文化，落实公司长短期战略，提升公司业绩、增强核心竞争力。

### (三) 培训计划

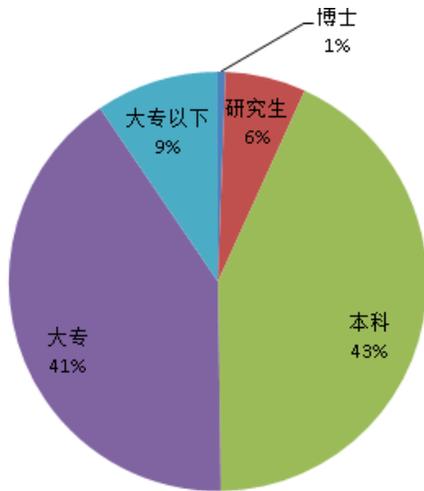
为了配合公司业务不断拓展，为公司储备和培养优秀的后备管理人才，引导新员工尽快适应

工作岗位，加强人才梯队建设，公司制定了《校招新员工带教方案》、《社招新员工带教方案》。

(四)专业构成统计图



(五)教育程度构成统计图



## 第八节 公司治理

### 一、公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

报告期内，公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上交所股票上市规则》等法律法规的要求，扎实推进各项制度管理，期内共召开股东大会 5 次、董事会会议 20 次，完成了股权激励计划第三次行权，并对 2010 年股权激励计划进行授予，进一步完善了公司治理结构和公司治理制度，公司决策机构、监督机构及经营管理层之间权责明确，运作规范。

1、关于控股股东和股东大会。控股股东认真履行诚信义务，行为合法规范，没有利用其特殊的地位谋取额外的利益。控股股东不行使行政职能，公司董事会、监事会和内部机构能够独立运作。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。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、关于董事会及董事会专门委员会。董事与董事会严格履行职责。报告期内，公司董事会完成换届，第八届董事会由七名董事组成，其中三名为独立董事。董事会下设审计、提名、薪酬与考核、战略四个专门委员会，专门委员会成员全部由董事组成，各委员会中独立董事占三分之二并担任召集人，审计委员会中有一名独立董事是会计专业人士。董事会及各专门委员会制订了相应的议事规则或工作规程。专门委员会设立以来，公司各相关部门做好与各专门委员会的工作衔接。公司董事积极参加有关培训，学习有关的法律法规，了解作为董事的权利、义务和责任，认真审阅董事会和股东大会的各项议案，以认真负责的态度出席或授权委托参加董事会和股东大会，为公司科学决策提供强有力的支持。

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

4、关于投资者关系。公开、公平、守信地对待公司相关利益者。公司不仅维护股东的利益，同时能够充分尊重和维持银行及其他债权人、职工、客户等其他相关利益者的合法权益，在经济交往中，做到诚实守信，公平交易，使公司稳健成长。根据上交所《关于推进上市公司召开投资者说明会工作的通知》、浙江证监局《关于印发〈浙江辖区上市公司投资者接待日工作指引〉的通知》等要求，完善投资者关系管理，开通投资者互动平台，密切与投资者的联系。要同时，公司有较强的社会责任意识，在公益事业、环境保护、低碳经济等方面积极相应国家号召。

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

6、关于制度建设。1) 内幕知情人管理。公司始终高度重视内幕信息及知情人登记管理，已于 2010 年制定《内幕信息及知情人管理制度》，并于 2012 年完成修订。报告期内，根据规定在编制定期报告期间对相关内幕知情人登记，对公司董事、监事及高管换届变更情况及时登记并向上交所备案。在涉及公司重大敏感信息是及时做好内幕知情人登记，并要求相关人员做好保密工作，内幕登记及时上报监管部门。报告期内，公司不存在内幕信息知情人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。2) 关于分红制度。期内，根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》和浙江证监局《关于进一步落实上市公司分红相关规定的通知》等相关监管规定，公司对《公司章程》中关于利润分配的条款进行修订，并进一步制定了《分红管理制度》和《2012-2014 年股东回报规划》，深化公司利润分配管理。

## 二、 股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2012年第一次临时股东大会	2012年2月2日	(一)《新湖中宝股份有限公司2010年股票期权激励计划(草案·修订版)》；(二)《新湖中宝股份有限公司2010年股票期权激励计划实施考核办法》	上述议案全部通过	临 2012-004 www.sse.com.cn	2012年2月3日
2011年年度股东大会	2012年5月21日	(一)《关于〈2011年年度报告〉及摘要的议案》；(二)《关于〈2011年度董事会工作报告〉的议案》；(三)《关于〈2011年度监事会工作报告〉的议案》；(四)《关于〈2011年度财务决算报告〉的议案》；(五)《关于〈2011年度财务预算报告〉的议案》；(六)《关于2011年度利润分配预案的议案》；(七)《关于本公司继续与华立集团股份有限公司等建立互保关系并提供相互经济担保的议案》；(八)《关于本公司继续与浙江新湖集团股份有限公司等建立互保关系并提供相互经济担保的议案》；(九)《关于本公司2012年度对控股子公司提供担保的议案》；(十)《关于支付审计机构2010年度报酬及聘请2012年度公司财务审计机构的议案》；(十一)《关于董事、监事津贴的议案》	上述议案全部通过	临 2012-024 www.sse.com.cn	2012年5月22日
2012年第二次临时股东大会	2012年9月10日	(一)《新湖中宝股份有限公司2012-2014年股东回报规划》；(二)《关于修改公司〈章程〉的议案》	上述议案全部通过	临 2012-047 www.sse.com.cn	2012年9月11日
2012年第三次临时股东大会	2012年10月29日	(一)《关于修改公司〈章程〉部分条款的议案》；(二)《关于董事会换届选举的议案》；(三)《关于监事会换届选举的议案》	上述议案全部通过	临 2012-063 www.sse.com.cn	2012年10月30日
2012年第四次临时股东大会	2012年12月24日	(一)《关于与平阳县利得海涂围垦开发有限公司其他股东签署相关合作协议的议案》；(二)《关于子公司平阳县利得海涂围垦开发有限公司签署收储合同的议案》	上述议案全部通过	临 2012-079 www.sse.com.cn	2012年12月25日

### 三、董事履行职责情况

#### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
姚先国	是	14	14	13	0	0	否	1
柯美兰	是	14	13	13	1	0	否	1
卢建平	是	14	13	13	1	0	否	1
林俊波	否	20	20	18	0	0	否	2
赵伟卿	否	20	20	18	0	0	否	2
林兴	否	20	20	18	0	0	否	0
钱春	否	14	13	13	1	0	否	0
潘孝娜	否	20	20	18	0	0	否	3
虞迪锋	否	20	20	18	0	0	否	5
陈国平	是	6	6	5	0	0	否	0
金雪军	是	6	6	5	0	0	否	0
王泽霞	是	6	6	5	0	0	否	0

年内召开董事会会议次数	20
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	18
现场结合通讯方式召开会议次数	0

#### (二) 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。

### 四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

#### (一) 审计委员会

根据公司《董事会审计委员会工作细则》的规定，审计委员会对公司 2012 年度经营目标完成情况、年度财务报告及审计事务所从事审计工作的情况等工作进行了检查，具体情况如下：

2012 年 1 月 17 日，审计委员会召开了 2012 年第一次会议，审议通过了《2011 年度审计工作计划》。同时，与天健会计师事务所（特殊普通合伙）关于年报审计工作进行沟通，认为：天健会计师事务所的审计计划、审计风险判断及计划的审计重点是合适的，希望天健会计师事务所谨慎执业，提高审计效率，按时完成审计工作。

2012 年 3 月 21 日，审计委员会召开了 2012 年第二次会议，审议通过了《关于年审注册会计师进场前公司出具的财务会计报表的审议意见》，认为：公司编制的财务会计报表的有关数据基本反映了公司截止 2011 年 12 月 31 日的资产负债情况和 2011 年度的生产经营成果，同意以此财务报表为基础开展 2011 年度的财务审计工作。

2012 年 4 月 12 日，审计委员会召开了 2012 年第三次会议，审议通过了《关于年审注册会计师出具初步审计意见后的公司财务会计报表的审议意见》，公司 2011 年度财务会计报表已

经按照新企业会计准则及有关财务制度的规定编制，在所有重大方面公允反映了公司 2011 年 12 月 31 日的财务状况以及 2011 年度的经营成果和现金流量，并同意以此财务报表为基础制作公司 2011 年度报告。

2012 年 4 月 19 日，审计委员会召开了 2012 年第四次会议，审议通过 1. 《第七届董事会审计委员会 2011 年度履职情况报告》。2. 《关于天健会计师事务所有限公司从事 2011 年度审计工作的总结报告》。3. 《关于向董事会提交公司 2011 年度财务会计报告、2011 年度审计费用和 2012 年度聘请会计师事务所的议案》。

2012 年 4 月 10 日，审计委员会召开了 2012 年第五次会议，审议通过《2012 年第一季度报告工作计划》。

2012 年 8 月 1 日，审计委员会召开了 2012 年第六次会议，审议通过《2012 年半年度报告工作计划》。

2012 年 10 月 10 日，审计委员会召开了 2012 年第七次会议，审议通过《2012 年第三季度报告工作计划》。

## （二）薪酬与考核委员会

报告期内，薪酬与考核委员会共召开了两次会议：

1、审议了关于董事、监事、高级管理人员薪酬等事项。2012 年 4 月 19 日，董事会薪酬与考核委员会发表了《关于董事、监事津贴和高管薪酬的意见》，认为：2011 年度，董事、监事和高级管理人员勤勉尽职，取得了良好的经营业绩，根据第七届董事、监事和高级管理人员的津贴方案，拟订了 2011 年度董事、监事和高级管理人员的薪酬标准。

2、根据《公司章程》和《新湖中宝股份有限公司股票期权激励计划（草案）·修正案》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，认为：179 个股权激励对象主体资格合法、有效，符合第三期股票期权的行权条件，数量为 4814.208 万股。

## （三）提名委员会

2012 年 10 月，董事会提名委员会发表关于公司第八届董事会董事候选人的提名意见，林俊波、赵伟卿、潘孝娜、虞迪锋为公司第八届董事会非独立董事候选人，推荐陈国平、金雪军、王泽霞为公司第八届董事会独立董事候选人。同时，提名赵伟卿先生为公司总裁，卢翔先生为公司常务副总裁，潘孝娜女士为公司副总裁兼财务总监，虞迪锋先生、周丹承先生为公司副总裁。

## （四）战略决策委员会

2012 年 6 月，战略决策委员会审议通过以自有资金协议收购贵州省纳雍县沙子岭煤矿探矿权、旧院煤矿探矿权，交易金额为人民币 6.4 亿元。在决定投资上述项目之前，战略决策委员会已充分考虑了煤炭资源的市场需求，确保该项目在可预见的未来一定时间内具有广阔的市场前景。因此该项目若能成功实施，符合公司长远发展战略，有利于公司拓展新的发展空间，提升公司价值。

2012 年 9 月，战略决策委员会审议通过拟以总价款不超过 7.5 亿元的价格收购万泽矿业持有的西北矿业 34.4% 的全部股权。西北矿业持有的矿权均处于我国三大重要成矿带之一的秦(岭)一祁(连)一昆(仑)多金属成矿带中西段，矿业资源丰富且多为具有较高资源价值的金、钨等矿，资源的品位高、储量大、增值潜力大。本次收购是公司立足地产主业，介入矿产资源行业的又一次有益尝试。通过收购可使公司以合适成本切入矿产资源领域，有利于增强公司资源储备和经营实力，有效平滑地产行业风险，进一步提升公司盈利能力和竞争力，从而为股东带来更大回报，符合全体股东的利益。

## 五、监事会发现公司存在风险的说明

监事会对报告期内的监督事项无异议。

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

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

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

公司结合《股权激励计划实施考核办法》，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、股权激励及聘用。报告期内，公司 2008 年股票期权激励计划第三次行权实施完毕。根据考核办法，公司对 2008 年股票期权激励对象第三期股票期权个人绩效进行考核，确定第二期股票期权可行权人数为 179 人。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。

## 第九节 内部控制

### 一、内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

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

内部控制自我评价报告详见附件。

### 二、年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

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

## 第十节 财务会计报告

公司年度财务报告已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）注册会计师胡建军、景彩子审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

### 一、审计报告

天健审（2013）3088 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 2012 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2012 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及财务报表附注。

#### 一、管理层对财务报表的责任

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

#### 二、注册会计师的责任

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

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，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在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了新湖中宝公司 2012 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2012 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：胡建军

中国·杭州

中国注册会计师：景彩子

二〇一三年四月十八日

## 二、财务报表

合并资产负债表  
2012 年 12 月 31 日

编制单位:新湖中宝股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		7,265,773,004.79	5,121,490,740.87
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产		7,090,699.06	6,640,548.65
应收票据		30,968,000.00	20,000,000.00
应收账款		4,280,470,192.56	14,802,499.22
预付款项		538,367,602.44	943,867,778.64
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款		362,276,917.57	270,252,197.79
买入返售金融资产			
存货		23,923,033,965.56	20,282,298,057.01
一年内到期的非流动资产		102,500,000.00	30,000,000.00
其他流动资产		1,493,687,104.92	935,630,757.94
流动资产合计		38,004,167,486.90	27,624,982,580.12
<b>非流动资产:</b>			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产		204,228,733.85	214,140,508.38
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		6,527,627,238.25	5,541,006,398.12
投资性房地产		218,552,815.56	232,400,790.01
固定资产		279,631,555.71	503,839,388.58
在建工程		7,384,254.70	6,667,501.72
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			

油气资产			
无形资产		283,971,925.84	288,914,398.82
开发支出		659,003,273.35	659,917,173.35
商誉			1,473,305.41
长期待摊费用		20,920,564.35	13,169,459.91
递延所得税资产		254,111,920.62	91,851,094.78
其他非流动资产			129,500,000.00
非流动资产合计		8,455,432,282.23	7,682,880,019.08
资产总计		46,459,599,769.13	35,307,862,599.20
<b>流动负债:</b>			
短期借款		3,587,600,000.00	3,276,271,710.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据		457,500,000.00	708,500,000.00
应付账款		761,895,335.02	827,128,452.23
预收款项		4,281,766,683.80	1,648,257,233.02
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		5,530,771.16	6,598,047.14
应交税费		863,863,730.90	237,418,056.36
应付利息		226,950,315.90	153,296,627.97
应付股利		16,787,227.10	46,585,180.85
其他应付款		1,949,128,907.27	1,381,014,430.02
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动 负债		7,327,177,677.00	3,583,620,000.00
其他流动负债		2,671,183,142.27	2,296,864,330.08
流动负债合计		22,149,383,790.42	14,165,554,067.67
<b>非流动负债:</b>			
长期借款		6,853,084,942.00	7,128,598,586.00
应付债券		1,393,168,291.82	1,390,343,174.32
长期应付款			
专项应付款			

预计负债		60,146,575.00	60,273,341.78
递延所得税负债		127,620.42	54,096.01
其他非流动负债		2,090,572,406.74	1,211,503,166.70
非流动负债合计		10,397,099,835.98	9,790,772,364.81
负债合计		32,546,483,626.40	23,956,326,432.48
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		6,258,857,807.00	6,210,715,727.00
资本公积		1,198,675,589.73	763,066,418.01
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		507,872,516.42	462,291,111.23
一般风险准备			
未分配利润		4,610,444,977.52	2,346,594,801.54
外币报表折算差额		-2,971,963.68	-2,917,964.39
归属于母公司所有者 权益合计		12,572,878,926.99	9,779,750,093.39
少数股东权益		1,340,237,215.74	1,571,786,073.33
所有者权益合计		13,913,116,142.73	11,351,536,166.72
负债和所有者权益 总计		46,459,599,769.13	35,307,862,599.20

法定代表人：林俊波 主管会计工作负责人：潘孝娜 会计机构负责人：胡倩倩

**母公司资产负债表**  
2012 年 12 月 31 日

编制单位：新湖中宝股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		1,038,702,506.82	727,076,427.69
交易性金融资产		2,419,449.31	2,304,810.15
应收票据		30,968,000.00	20,000,000.00
应收账款		86,144,161.71	674,057.02
预付款项		171,540,903.50	156,316,954.00
应收利息			
应收股利		30,470,000.00	50,000,000.00
其他应收款		3,540,650,167.77	3,543,686,753.46
存货		721,615.31	764,756.79
一年内到期的非流动		20,000,000.00	30,000,000.00

资产			
其他流动资产		24,102,717.83	
流动资产合计		4,945,719,522.25	4,530,823,759.11
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产		204,228,733.85	214,140,508.38
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		11,617,408,026.36	10,838,343,243.21
投资性房地产		61,913,810.00	70,548,215.15
固定资产		22,806,255.28	44,069,738.31
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		839,470.84	751,803.93
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		14,042,055.56	100,778.49
递延所得税资产		52,847,933.75	
其他非流动资产			20,000,000.00
非流动资产合计		11,974,086,285.64	11,187,954,287.47
资产总计		16,919,805,807.89	15,718,778,046.58
<b>流动负债：</b>			
短期借款		1,735,500,000.00	1,668,700,000.00
交易性金融负债			
应付票据		87,500,000.00	387,500,000.00
应付账款			
预收款项		22,661,799.15	6,186,696.00
应付职工薪酬		1,155,440.63	1,219,444.41
应交税费		5,980,162.95	500,240.24
应付利息		130,585,370.50	70,593,527.48
应付股利		1,787,227.10	1,787,227.10
其他应付款		1,316,838,352.31	2,231,895,012.23
一年内到期的非流动 负债		1,812,500,000.00	1,086,400,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		5,114,508,352.64	5,454,782,147.46

<b>非流动负债:</b>			
长期借款		680,000,000.00	530,000,000.00
应付债券		1,393,168,291.82	1,390,343,174.32
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债		1,150,000,000.00	500,000,000.00
非流动负债合计		3,223,168,291.82	2,420,343,174.32
负债合计		8,337,676,644.46	7,875,125,321.78
<b>所有者权益(或股东权益):</b>			
实收资本(或股本)		6,258,857,807.00	6,210,715,727.00
资本公积		1,413,412,935.34	1,178,892,628.59
减: 库存股			
专项储备			
盈余公积		429,934,650.77	384,353,245.58
一般风险准备			
未分配利润		479,923,770.32	69,691,123.63
所有者权益(或股东权益)合计		8,582,129,163.43	7,843,652,724.80
负债和所有者权益(或股东权益)总计		16,919,805,807.89	15,718,778,046.58

法定代表人: 林俊波 主管会计工作负责人: 潘孝娜 会计机构负责人: 胡倩倩

**合并利润表**  
2012 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		9,908,655,442.57	6,688,298,540.05
其中: 营业收入		9,908,655,442.57	6,688,298,540.05
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		7,491,197,045.16	6,027,826,776.01
其中: 营业成本		6,157,528,526.37	4,864,642,221.01
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		218,358,504.01	385,541,827.36
销售费用		255,629,529.54	248,011,529.02
管理费用		269,999,318.82	260,571,201.35
财务费用		413,093,115.81	288,151,946.22
资产减值损失		176,588,050.61	-19,091,948.95
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		450,150.41	-1,811,358.94
投资收益（损失以“－”号填列）		614,331,242.11	731,889,585.33
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		383,738,770.93	452,057,550.84
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		3,032,239,789.93	1,390,549,990.43
加：营业外收入		265,947,693.65	499,525,335.74
减：营业外支出		13,536,740.42	15,962,796.60
其中：非流动资产处置损失		808,865.81	578,233.50
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		3,284,650,743.16	1,874,112,529.57
减：所得税费用		950,170,876.67	418,012,993.94
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		2,334,479,866.49	1,456,099,535.63
归属于母公司所有者的净利润		2,309,431,581.17	1,407,209,199.20
少数股东损益		25,048,285.32	48,890,336.43
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.37	0.23
（二）稀释每股收益		0.37	0.23
七、其他综合收益		204,852,773.19	-234,972,859.83
八、综合收益总额		2,539,332,639.68	1,221,126,675.80
归属于母公司所有者的综合收益总额		2,514,284,354.36	65,540,596.64
归属于少数股东的综合收益总额		25,048,285.32	48,890,336.43

法定代表人：林俊波 主管会计工作负责人：潘孝娜 会计机构负责人：胡倩倩

母公司利润表  
2012 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		1,989,033,298.98	1,856,420,797.82
减：营业成本		1,883,789,757.51	1,847,222,849.08
营业税金及附加		5,774,802.31	606,029.86
销售费用			
管理费用		62,660,106.18	39,412,219.59
财务费用		408,383,506.03	371,647,074.45
资产减值损失		6,634,545.14	-5,019,700.02
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		114,639.16	-552,516.45
投资收益（损失以“－”号填列）		777,373,465.05	1,218,845,178.58
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		157,394,753.21	426,452,912.46
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		399,278,686.02	820,844,986.99
加：营业外收入		4,779,832.91	36,846.37
减：营业外支出		1,092,400.80	1,163,166.84
其中：非流动资产处置损失		47,586.06	6,617.32
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		402,966,118.13	819,718,666.52
减：所得税费用		-52,847,933.75	
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		455,814,051.88	819,718,666.52
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		3,817,907.51	-232,054,895.44
七、综合收益总额		459,631,959.39	587,663,771.08

法定代表人：林俊波 主管会计工作负责人：潘孝娜 会计机构负责人：胡倩倩

合并现金流量表  
2012 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		8,523,686,963.12	6,557,416,394.50
客户存款和同业存放			

款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还		4,795,835.45	7,314,142.63
收到其他与经营活动有关的现金		610,188,575.36	1,536,330,701.87
经营活动现金流入小计		9,138,671,373.93	8,101,061,239.00
购买商品、接受劳务支付的现金		7,671,254,588.91	8,419,515,244.74
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		228,831,301.14	197,060,366.60
支付的各项税费		755,368,908.16	880,536,692.18
支付其他与经营活动		598,990,758.68	1,153,652,680.56

有关的现金			
经营活动现金流出小计		9,254,445,556.89	10,650,764,984.08
经营活动产生的现金流量净额		-115,774,182.96	-2,549,703,745.08
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		906,196,472.88	483,834,808.91
取得投资收益收到的现金		123,162,666.50	156,676,800.07
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		403,371,389.01	5,206,726.78
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		298,554,995.90	59,005,774.42
收到其他与投资活动有关的现金		382,022,065.82	1,040,322,063.92
投资活动现金流入小计		2,113,307,590.11	1,745,046,174.10
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		588,776,607.61	477,043,823.42
投资支付的现金		1,279,462,611.34	1,329,156,568.23
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			524,095,129.37
支付其他与投资活动有关的现金		374,940,889.74	815,373,187.46
投资活动现金流出小计		2,243,180,108.69	3,145,668,708.48
投资活动产生的现金流量净额		-129,872,518.58	-1,400,622,534.38
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		269,300,019.20	323,537,126.40
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		5,000,000.00	46,098,000.00
取得借款收到的现金		13,454,129,998.00	10,506,331,600.00
发行债券收到的现金			

收到其他与筹资活动有关的现金		2,607,811,013.83	2,176,996,175.91
筹资活动现金流入小计		16,331,241,031.03	13,006,864,902.31
偿还债务支付的现金		8,797,757,675.00	6,304,297,723.30
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,012,600,125.91	1,585,027,993.54
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		38,932,934.18	64,783,475.14
支付其他与筹资活动有关的现金		3,153,930,349.86	2,544,703,219.15
筹资活动现金流出小计		13,964,288,150.77	10,434,028,935.99
筹资活动产生的现金流量净额		2,366,952,880.26	2,572,835,966.32
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-143,555.81	-1,286,997.12
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		2,121,162,622.91	-1,378,777,310.26
加：期初现金及现金等价物余额		3,078,081,116.69	4,456,858,426.95
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		5,199,243,739.60	3,078,081,116.69

法定代表人：林俊波 主管会计工作负责人：潘孝娜 会计机构负责人：胡倩倩

**母公司现金流量表**  
2012 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,106,461,808.33	2,154,354,050.47
收到的税费返还		1,158,333.93	818,377.52
收到其他与经营活动有关的现金		26,851,068.98	64,118,159.80
经营活动现金流入小计		2,134,471,211.24	2,219,290,587.79
购买商品、接受劳务支付的现金		2,014,787,351.71	2,073,709,357.35

支付给职工以及为职工支付的现金		15,165,934.58	9,943,452.24
支付的各项税费		5,568,864.11	7,062,687.40
支付其他与经营活动有关的现金		23,431,588.29	121,301,788.52
经营活动现金流出小计		2,058,953,738.69	2,212,017,285.51
经营活动产生的现金流量净额		75,517,472.55	7,273,302.28
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		407,685,299.84	148,036,543.81
取得投资收益收到的现金		138,812,872.09	834,963,653.63
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,000.00	38,436.07
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			68,326,195.59
收到其他与投资活动有关的现金		7,608,233,090.88	4,038,364,971.17
投资活动现金流入小计		8,154,733,262.81	5,089,729,800.27
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		252,321.54	31,718,086.43
投资支付的现金		636,727,114.10	953,019,773.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			1,010,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		7,192,624,527.13	5,026,453,168.04
投资活动现金流出小计		7,829,603,962.77	7,021,191,027.47
投资活动产生的现金流量净额		325,129,300.04	-1,931,461,227.20
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		264,300,019.20	277,439,126.40
取得借款收到的现金		4,789,200,000.00	3,872,600,000.00

发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		4,388,700,405.00	11,953,041,275.67
筹资活动现金流入小计		9,442,200,424.20	16,103,080,402.07
偿还债务支付的现金		3,196,300,000.00	2,597,701,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		598,647,720.45	495,009,762.38
支付其他与筹资活动有关的现金		5,575,873,397.21	11,596,970,354.06
筹资活动现金流出小计		9,370,821,117.66	14,689,681,116.44
筹资活动产生的现金流量净额		71,379,306.54	1,413,399,285.63
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		472,026,079.13	-510,788,639.29
加：期初现金及现金等价物余额		523,525,807.44	1,034,314,446.73
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		995,551,886.57	523,525,807.44

法定代表人：林俊波 主管会计工作负责人：潘孝娜 会计机构负责人：胡倩倩

合并所有者权益变动表  
2012 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	6,210,715,727.00	763,066,418.01			462,291,111.23		2,346,594,801.54	-2,917,964.39	1,571,786,073.33	11,351,536,166.72
加：会计政策变更										
期差错更正										
他										
二、本年年初余额	6,210,715,727.00	763,066,418.01			462,291,111.23		2,346,594,801.54	-2,917,964.39	1,571,786,073.33	11,351,536,166.72
三、本期增减变动金	48,142,080.00	435,609,171.72			45,581,405.19		2,263,850,175.98	-53,999.29	-231,548,857.59	2,561,579,976.01

额（减少以“-”号填列）										
（一）净利润							2,309,431,581.17		25,048,285.32	2,334,479,866.49
（二）其他综合收益		204,906,772.48						-53,999.29		204,852,773.19
上述（一）和（二）小计		204,906,772.48					2,309,431,581.17	-53,999.29	25,048,285.32	2,539,332,639.68
（三）所有者投入和减少资本	48,142,080.00	230,702,399.24							-14,726,966.59	264,117,512.65
1.所有者投入资本	48,142,080.00	216,157,939.20							5,000,000.00	269,300,019.20
2.股份支付计入所有者权益的金额		14,544,460.04								14,544,460.04
3.其他									-19,726,966.59	-19,726,966.59
（四）利润分配					45,581,405.19		-45,581,405.19		-241,870,176.32	-241,870,176.32

1. 提取 盈余公 积					45,581,405.19		-45,581,405.19			
2. 提取 一般风 险准备										
3. 对所 有者 (或股 东)的 分配									-38,932,934.18	-38,932,934.18
4. 其他									-202,937,242.14	-202,937,242.14
(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	6,258,857,807.00	1,198,675,589.73			507,872,516.42		4,610,444,977.52	-2,971,963.68	1,340,237,215.74	13,913,116,142.73

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	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
: 会计政策变更										

期差错更正										
他										
二、本年初余额	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
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	1,077,232,088.00	-27,052,320.28			81,971,866.65		170,203,513.31	-2,917,964.39	1,072,783,774.62	2,372,220,957.91
（一）净利润							1,407,209,199.20		48,890,336.43	1,456,099,535.63
（二）其他综合收益		-232,054,895.44						-2,917,964.39		-234,972,859.83
上述（一）和（二）小计		-232,054,895.44					1,407,209,199.20	-2,917,964.39	48,890,336.43	1,221,126,675.80
（三）所有者投入和减少资本	50,535,360.00	205,002,575.16							1,109,676,913.33	1,365,214,848.49
1. 所有	50,535,360.00	226,903,766.40							46,098,000.00	323,537,126.40

者投入 资本										
2. 股份 支付计 入所有 者权益 的金额		1,315,563.88								1,315,563.88
3. 其他		-23,216,755.12							1,063,578,913.33	1,040,362,158.21
(四) 利润分 配					81,971,866.65		-210,308,957.89		-85,783,475.14	-214,120,566.38
1. 提取 盈余公 积					81,971,866.65		-81,971,866.65			
2. 提取 一般风 险准备										
3. 对所 有者 (或股 东)的 分配							-128,337,091.24		-85,783,475.14	-214,120,566.38
4. 其他										
(五) 所有者 权益内 部结转	1,026,696,728.00						-1,026,696,728.00			
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	1,026,696,728.00					-1,026,696,728.00				
(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	6,210,715,727.00	763,066,418.01			462,291,111.23		2,346,594,801.54	-2,917,964.39	1,571,786,073.33	11,351,536,166.72

法定代表人：林俊波 主管会计工作负责人：潘孝娜 会计机构负责人：胡倩倩

**母公司所有者权益变动表**  
2012 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	6,210,715,727.00	1,178,892,628.59			384,353,245.58		69,691,123.63	7,843,652,724.80
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	6,210,715,727.00	1,178,892,628.59			384,353,245.58		69,691,123.63	7,843,652,724.80
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	48,142,080.00	234,520,306.75			45,581,405.19		410,232,646.69	738,476,438.63
(一) 净利润							455,814,051.88	455,814,051.88
(二) 其他综合收益		3,817,907.51						3,817,907.51
上述(一)和(二)小计		3,817,907.51					455,814,051.88	459,631,959.39
(三) 所有者投入和减少资本	48,142,080.00	230,702,399.24						278,844,479.24
1. 所有者投入资本	48,142,080.00	216,157,939.20						264,300,019.20
2. 股份支付计入所有者权益的金额		14,544,460.04						14,544,460.04
3. 其他								
(四) 利润分配					45,581,405.19		-45,581,405.19	
1. 提取盈余公积					45,581,405.19		-45,581,405.19	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配								

4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	6,258,857,807.00	1,413,412,935.34			429,934,650.77		479,923,770.32	8,582,129,163.43

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	5,133,483,639.00	1,182,728,193.75			302,381,378.93		486,978,143.00	7,105,571,354.68
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	5,133,483,639.00	1,182,728,193.75			302,381,378.93		486,978,143.00	7,105,571,354.68
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	1,077,232,088.00	-3,835,565.16			81,971,866.65		-417,287,019.37	738,081,370.12
（一）净利润							819,718,666.52	819,718,666.52
（二）其他综合收益		-232,054,895.44						-232,054,895.44

上述（一）和（二）小计		-232,054,895.44				819,718,666.52	587,663,771.08
（三）所有者投入和减少资本	50,535,360.00	228,219,330.28					278,754,690.28
1. 所有者投入资本	50,535,360.00	226,903,766.40					277,439,126.40
2. 股份支付计入所有者权益的金额		1,315,563.88					1,315,563.88
3. 其他							
（四）利润分配				81,971,866.65		-210,308,957.89	-128,337,091.24
1. 提取盈余公积				81,971,866.65		-81,971,866.65	
2. 提取一般风险准备							
3. 对所有者（或股东）的分配						-128,337,091.24	-128,337,091.24
4. 其他							
（五）所有者权益内部结转	1,026,696,728.00					-1,026,696,728.00	
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	1,026,696,728.00					-1,026,696,728.00	
（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	6,210,715,727.00	1,178,892,628.59		384,353,245.58		69,691,123.63	7,843,652,724.80

法定代表人：林俊波 主管会计工作负责人：潘孝娜 会计机构负责人：胡倩倩

# 新湖中宝股份有限公司

## 财务报表附注

2012 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湖创业投资股份有限公司，截至 2011 年 12 月 31 日注册资本增加到人民币 6,210,715,727 元。

2012 年度，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五十九次会议决议，由邹丽华、林俊波等 179 名股票期权激励对象于 2012 年 6 月 19 日完成行权，行权数量为 48,142,080 股。新增股份于 2012 年 7 月 25 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。经过上述变更后，本公司注册资本为 6,258,857,807 元，每股面值 1 元，折股份总数 6,258,857,807 股。其中，有限售条件的流通股份 A 股 1,600,213 股；无限售条件的流通股份 A 股 6,257,257,594 股。

主要经营范围：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。一般经营项目：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。（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。）

子公司主营业务：房地产开发经营等。

### 二、公司主要会计政策和会计估计

#### （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

#### 1. 外币业务折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其人民币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额计入当期损益或资本公积。

#### 2. 外币财务报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除

“未分配利润”项目外，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日即期汇率的近似汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。

#### (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，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：1）按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额；2）初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累积摊销额后的余额。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动损益；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，根据其账面价值高于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，高于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，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，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和合并范围为信用风
-------------	----------------------------

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

对应收票据、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、在拍影视剧和低值易耗品等，以及在开发过程中的开发成本。

##### 2. 发出存货的计价方法

(1) 发出材料、设备采用月末一次加权平均法。

(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，按照账面价值高于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, 按照账面价值高于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, 按照账面价值高于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, 按照账面价值高于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，采矿权、探矿权按产量法摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项 目	摊销方法	摊销年限（年）
土地使用权	按土地使用权许可使用年限摊销	土地证使用年限
特许权	按特许年限摊销	特许年限
软件	按预计可使用年限摊销	5
车位使用权	按车位使用权可使用年限摊销	30

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，按照账面价值高于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。

## 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。

### 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	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，土地增值税按增值额与扣除项目金额

的比率，实行四级超率累进税率（30%~60%）计缴；建造普通标准住宅出售，增值额未超过扣除项目金额 20% 的，免缴土地增值税。根据国家税务总局国税发[2004]100 号文、国税发[2010]53 号文以及房地产项目开发所在地地方税务局的有关规定，从事房地产开发的子公司按照房地产销售收入和预收房款的一定比例（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	全资子公司	沈阳	房地产开发	RMB13,000.00	房地产开发，商品房销售，自有房屋租赁	66254998-3
天津新潮凯华投资有限公司	全资子公司	天津	房地产开发	RMB3,000.00	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
滨州新潮房地产开发有限公司	全资子公司	滨州	房地产开发	RMB3,000.00	房地产开发经营；建筑材料、装潢材料销售	79866652-1
桐乡新潮升华置业有限公司	全资子公司	桐乡	房地产开发	RMB19,261.00	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
嘉兴市南湖国际教育投资有限公司	全资子公司	嘉兴	教育产业的投资、开发	RMB3,500.00	教育产业的投资、开发；教育培训、中介服务；下属学校的后勤服务	73030017-9
嘉兴南湖国际实验中学	全资子公司	嘉兴	普通中学	RMB1,200.00	全日制普通初级中学	78968082-3
上海众孚实业有限公司	全资子公司	上海	实业投资	RMB10,000.00	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
杭州新潮明珠置业有限公司	控股子公司	杭州	房地产开发	RMB10,000.00	杭政储出（2008）28 号地块的开发	67988424-3
天津新潮中宝投资有限公司	全资子公司	天津	房地产开发	RMB3,000.00	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	55035581-8
九江新潮中宝置业有限公司	控股子公司	九江	房地产开发	RMB10,000.00	房地产开发、经营	69848383-2
启东新潮投资开发有限公司	全资子公司	南通	江海滩涂围垦	RMB7,500.00	江海滩涂围垦及投资开发，港口及其附属设施的投资开	69939262-5

					发, 生态旅游项目开发, 市政工程、公路工程施工, 园林景观工程、室内外装饰装修工程设计与施工, 物业管理、酒店类企业管理, 自营和代理一般经营项目商品和技术的进出口业	
嘉兴新湖中房置业有限公司	控股子公司	嘉兴	房地产开发	RMB15,000.00	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; 从事商品和技术的进出口业务	55863978-6
丽水新湖置业有限公司	全资子公司	丽水	房地产开发	RMB5,000.00	房地产开发	55616800-1
沈阳青蓝装饰工程有限公司	全资子公司	沈阳	装修、景观园林工程	RMB2,000.00	室内外装饰装修, 景观工程、园林工程设计、施工	56467113-3
义乌北方(天津)国际商贸城有限公司	全资子公司	天津	市场建设、房地产开发	RMB3,000.00	市场管理及服务; 房地产开发经营; 对房地产业、土地开发产业、城市基础建设业、环保产业投资及投资管理; 商品房销售; 自有房屋租赁; 市场建设	56930575-7
舟山新湖保亿置业有限公司	控股子公司	舟山	房地产开发	RMB10,000.00	房地产开发、经营; 房地产信息咨询	57650177-2
新湖影视传播有限公司	控股子公司	杭州	影视投资、广告、文化教育培训等	RMB5,000.00	许可经营项目: 专题、专栏、综艺、动画片、广播剧、电视剧的制作、复制、发行(《广播电视节目制作许可证》有效期限至2013年8月11日)。营业演出及经纪业务(《营业性演出许可证》有效期至2014年3月31日)。一般经营项目: 电影、电视项目投资; 国内广告设计、制作、发布(除媒体及网络广告); 成年人非文化教育培训; 三维电脑动画技术研发; 文化文艺衍生作品的策划	57435032-5
嘉兴南湖国际教育文化交流中心	控股子公司	嘉兴	教育培训	RMB20.00	电脑、外语、艺术、出国知识等相关科目的培训, 举办冬夏令营、课程交流合作, 组织中外国际交流活动, 承担国际教育文化交流会议等	56935637-8
香港新湖投资有限公司	全资子公司	香港	投资	USD1,120.00	节能产业、新能源产业、环保产业等项目投资业务	
内蒙古新湖能源发展有限公司	全资子公司	乌兰察布	矿产品销售、能源项目投资	RMB5,000.00	矿产品销售; 能源项目投资	57888051-8
沈阳新湖明珠置业有限公司	全资子公司	沈阳	房地产开发	RMB2,000.00	房地产开发、商品房销售、自有房屋租赁	58386607-5
贵州新湖能源有限公司	全资子公司	毕节	矿产品销售、能源项	RMB5,000.00	能源的开发和利用; 矿山机械的经营; 矿权投资; 专利	05331882-1

			目投资		及技术的转让	
东阳新湖艺人经纪有限公司	控股子公司	横店	艺人经济	RMB100.00	艺人经纪；组织策划商业演出活动	59287360-5
南通新湖置业有限公司	全资子公司	南通	房地产开发	RMB5,000.00	房地产开发、销售，房屋出租服务、房屋工程设计、道路土方工程、市内装修设计、施工、物业管理、酒店企业管理	05347147-1
南通启阳建设开发有限公司	全资子公司	南通	房地产开发	RMB5,000.00	房地产开发经营、房屋租赁服务，房屋建筑工程设计服务，室内装饰设计服务，物业管理，土石方工程，建筑装饰装饰工程施工，酒店类企业管理服务	05521612-4
泰昌投资有限公司	全资子公司	香港	投资	USD5.00	节能产业、新能源产业、环保产业、不动产、商业物业等项目投资	
杭州新湖鸬鸟置业有限公司	控股子公司	杭州	房地产开发	RMB5,000.00	房地产开发经营；物业管理，园林绿化工程施工及养护	05671707-8
天津义乌北方国际商贸城市市场管理有限公司	全资子公司	天津	市场管理及服务	RMB500.00	市场管理及服务；商品房销售；自有房屋租赁；物业管理；仓储；货物进出口、技术进出口；房屋信息咨询	05526922-6

(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
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	34,000,000.00		100.00	100.00	是
滨州新湖房地产开发有限公司	30,000,000.00		100.00	100.00	是
桐乡新湖升华置业有限公司	214,000,000.00		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
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
启东新湖投资开发有限公司	75,000,000.00		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

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
义乌北方(天津)国际商贸城有限公司	30,000,000.00		100.00	100.00	是
舟山新湖保亿置业有限公司	55,000,000.00		55.00	55.00	是
新湖影视传播有限公司	49,000,000.00		70.00	70.00	是
嘉兴南湖国际教育文化交流中心	102,000.00		51.00	51.00	是
香港新湖投资有限公司	73,519,454.10		100.00	100.00	是
内蒙古新湖能源发展有限公司	50,000,000.00		100.00	100.00	是
沈阳新湖明珠置业有限公司	20,000,000.00		100.00	100.00	是
贵州新湖能源有限公司	50,000,000.00		100.00	100.00	是
东阳新湖艺人经纪有限公司	1,000,000.00		70.00[注 1]	100.00	是
南通新湖置业有限公司	50,000,000.00		100.00	100.00	是
南通启阳建设开发有限公司	50,000,000.00		100.00	100.00	是
泰昌投资有限公司	6,288.40		100.00	100.00	是
杭州新湖鸬鸟置业有限公司	45,000,000.00		90.00[注 2]	90.00	是
天津义乌北方国际商贸城市场管理有限公司	5,000,000.00		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			
滨州新湖房地产开发有限公司			
桐乡新湖升华置业有限公司			
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			
上海众孚实业有限公司			
杭州新湖明珠置业有限公司	21,332,343.20	8,667,656.80	
天津新湖中宝投资有限公司			
九江新湖中宝置业有限公司	24,254,525.72	5,745,474.28	
启东新湖投资开发有限公司			

嘉兴新湖中房置业有限公司	70,570,176.95	2,929,823.05	
丽水新湖置业有限公司			
沈阳青蓝装饰工程有限公司			
义乌北方（天津）国际商贸城有限公司			
舟山新湖保亿置业有限公司	42,306,116.46	2,693,883.54	
新湖影视传播有限公司	13,946,611.93	1,053,388.07	
嘉兴南湖国际教育文化交流中心	158,128.87		
香港新湖投资有限公司			
内蒙古新湖能源发展有限公司			
沈阳新湖明珠置业有限公司			
贵州新湖能源有限公司			
东阳新湖艺人经纪有限公司			
南通新湖置业有限公司			
南通启阳建设开发有限公司			
泰昌投资有限公司			
杭州新湖鸬鸟置业有限公司	4,992,080.47	7,919.53	
天津义乌北方国际商贸城市市场管理有限公司			

[注 1] 本公司持股 70%的新湖影视传播有限公司持有该公司 100%股权，故本公司持有该公司 70%的股权。

[注 2] 本公司持股 100%的浙江新湖房地产集团有限公司持有该公司 90%股权，故本公司持有该公司 90%的股权。

## 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	全资子公司	沈阳	房地产开发	RMB27,000.00	房地产开发，商品房销售（持资质证书经营），自有房屋租赁	74271363-2
泰安新湖房地产开发有限公司	全资子公司	泰安	房地产开发	RMB8,000.00	房地产开发、经营（取得资质证书后方可从事经营活动）；房地产信息咨询；批发、零售：建材	73260922-5
江苏新湖宝华置业有限公司	全资子公司	句容	房地产开发	RMB30,000.00	房地产开发经营	76912426-4

苏州新湖置业有限公司	全资子公司	吴江	房地产开发	RMB30,000.00	房地产开发经营；物业管理；房地产中介；建筑装饰材料、机械设备、卫生洁具等	77249146-0
芜湖长江长置业有限公司	全资子公司	芜湖	房地产开发	RMB3,000.00	房地产开发经营（凭资质经营），建筑装饰材料、机电设备批零	73299104-9
上海中瀚置业有限公司	全资子公司	上海	房地产开发	RMB6,106.50	房地产综合开发经营、销售，物业管理，建筑材料，装饰材料，金属材料（除专控）木材，建筑工程机械设备的销售	74213162-4
浙江新湖房地产集团有限公司	全资子公司	杭州	房地产开发	RMB25,000.00	房地产开发经营	14292895-5
杭州新湖美丽洲置业有限公司	全资子公司	杭州	房地产开发	RMB35,000.00	房地产开发经营	74291642-1
衢州新湖房地产开发有限公司	全资子公司	衢州	房地产开发	RMB28,000.00	房地产开发、经营（凭资质证书经营）；建筑材料、装潢材料的销售	73993099-4
九江新湖远洲置业有限公司	控股子公司	九江	房地产开发	RMB10,000.00	房地产开发经营	76975520-X
杭州兴和投资发展有限公司	全资子公司	杭州	实业投资	RMB28,000.00	实业投资，批发、零售：建筑材料，金属材料等	78238734-1
上海新湖房地产开发有限公司	控股子公司	上海	房地产开发	RMB8,000.00	房地产开发经营，物业管理，建筑装饰材料，机械设备	70330710-5
绍兴百大房地产有限责任公司	全资子公司	绍兴	房地产开发	RMB500.00	小商品市场商品房屋预售	25473541-0
绍兴市红太阳物业管理有限公司	全资子公司	绍兴	物业管理	RMB50.00	物业管理、房屋出租、停车服务	71252978-9
温州新湖房地产开发有限公司	控股子公司	温州	房地产业	RMB5,000.00	房地产开发经营	72000512-5

(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

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
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
衢州新湖房地产开发有限公司	266,902,398.95		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
上海新湖房地产开发有限公司	76,000,000.00		95.00	95.00	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
温州新湖房地产开发有限公司	49,750,000.00		99.50[注]	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			
江苏新湖宝华置业有限公司			
苏州新湖置业有限公司			
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			
衢州新湖房地产开发有限公司			
九江新湖远洲置业有限公司	82,512,689.79		
杭州兴和投资发展有限公司			
上海新湖房地产开发有限公司	31,463,550.17		

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			
温州新潮房地产开发有限公司	274,387.13		

[注]本公司直接持有该公司 90%股权，本公司持股 95%的上海新潮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。

3. 非同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	组织机构代码
浙江允升投资集团有限公司	全资子公司	嘉兴	实业投资	RMB40,400.00	从事高等级公路及沿线建设、港口、城市基础设施、房地产、旅游及服务行业的投资；日用百货、皮革制品、针纺制品、五金交电、燃料油、化工产品、家具、一般劳保用品、电子计算机及配件、建筑材料、金属材料、电子产品、通信设备、机电设备的销售；从事进出口业务；信息咨询服务；金银饰品的销售；道路、桥梁建设投资；建筑安装，路桥工程技术咨询、测量；下设分支从事：旅客住宿、餐饮、文体活动、小卖部、月饼的加工销售、会计服务、停车场服务	71250120-9
杭州大清谷旅游开发有限公司	控股子公司	杭州	旅游服务	RMB503.00	服务：蹦极，攀岩，弓箭，滑翔，军体项目，探险（以上项目具体详见《体育经营许可证》内容），农业生态观光，住宿、茶室（有效期至 2013 年 4 月 9 日），照相；零售：卷烟、雪茄烟（有效期至 2015 年 4 月 15 日）；批发、零售：百货，定型包装食品（有效期至 2013 年 4 月 9 日），工艺美术品；收购、批发、零售：茶叶（有效期至 2013 年 4 月 9 日）；其他无需报经审批的一切合法项目	71958549-2
嘉兴新国浩商贸有限公司	全资子公司	嘉兴	商业贸易	RMB4,660.00	木竹材、建筑装饰材料、机电产品、金属材料、家用电器、	70441071-0

					五金及配件、服装、鞋帽、电子产品及通讯设备、纸张的销售	
新潮期货有限公司	控股子公司	杭州	商品、金融期货经纪	RMB22,500.00	商品期货经纪、金融期货经纪、期货投资咨询	10002267-X
浙江新兰得置业有限公司	全资子公司	杭州	房地产开发	RMB20,408.00	房地产开发、经营	78828354-3
上海新潮明珠置业有限公司	控股子公司	上海	房地产开发	RMB10,678.00	房地产开发,为本市场水产经营者提供市场经营管理服务(筹建),农贸市场开发,实业投资(除股权投资和股权投资管理),教育投资,资产管理(除股权投资和股权投资管理),投资信息咨询(除经纪)	79701665-8
丰宁承龙矿业有限公司	控股子公司	丰宁	矿产品勘查、购销	RMB1,200.00	矿产资源开发,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	控股子公司	兰溪	房地产开发	RMB10,000.00	许可经营项目:房地产开发、经营;一般经营项目:室内外装饰、装潢	75192390-6
平阳县利得海涂围垦开发有限公司	控股子公司	平阳	海涂开发	RMB6,034.62	一般经营项目:海涂开发。许可经营项目:建筑用石料(凝灰岩)露天开采。	70436530-7

(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	401,473,476.79		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
新潮期货有限公司	416,500,000.00		91.67	91.67	是
浙江新兰得置业有限公司	239,080,000.00		100.00	100.00	是
上海新潮明珠置业有限公司	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	75,992,750.00		51.00	51.00	是
平阳县利得海涂围垦开发有限公司	1,110,000,000.00		51.00	51.00	是

(续上表)

子公司全称	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益中冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有
-------	--------	----------------------	--

			份额后的余额
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	-277,054.01	780,054.01	
嘉兴新国浩商贸有限公司			
新湖期货有限公司	50,503,631.42		
浙江新兰得置业有限公司			
上海新湖明珠置业有限公司	42,189,282.30		
丰宁承龙矿业有限公司	30,379,174.72		
浙江澳辰地产发展有限公司	51,772,452.75		
平阳县利得海涂围垦开发有限公司	873,859,117.87		

(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) 本期公司出资设立贵州新湖能源有限公司,于2012年9月5日办妥工商设立登记手续,并取得注册号为522400000035578的《企业法人营业执照》。该公司注册资本5,000万元,公司出资5,000万元,占其注册资本的100%,拥有对其的实质控制权,故自该公司成立之日起,将其纳入合并财务报表范围。

2) 本期公司控股子公司新湖影视传播有限公司出资设立东阳新湖艺人经纪有限公司,于2012年3月28日办妥工商设立登记手续,并取得注册号为330783000086233的《企业法人营业执照》。该公司注册资本100万元,新湖影视传播有限公司出资100万元,占其注册资本的100%,拥有对其的实质控制权,故自该公司成立之日起,将其纳入合并财务报表范围。

3) 本期公司与全资子公司浙江新湖房地产集团有限公司共同出资设立南通新湖置业有限公司,于2012年9月3日办妥工商设立登记手续,并取得注册号为320681000291637的《企业法人营业执照》。该公司注册资本5,000万元,公司出资2,000万元,占其注册资本的40%,浙江新湖房地产集团有限公司出资3,000万元,占其注册资本的60%,拥有对其的实质控制权,故自该公司成立之日起,将其纳入合并财务报表范围。

4) 本期公司与全资子公司浙江新湖房地产集团有限公司共同出资设立南通启阳建设开发有限公司,于2012年10月22日办妥工商设立登记手续,并取得注册号为320681000298152的《企业法人营业执照》。该公司注册资本5,000万元,公司出资2,000万元,占其注册资本的40%,浙江新湖房地产集团有限公司出资3,000万元,占其注册资本的60%,拥有对其的实质控制权,故自该公司成立之日起,将其纳入合并财务报表范围。

5) 本期公司全资子公司香港新湖投资有限公司独家设立泰昌投资有限公司,于2012年10

月 9 日办妥 BVI 登记手续，取得注册号码为 1737359 的《公司注册证书》，同日取得香港新湖投资有限公司以 1 美元/股持有该公司 5 万股股权的《股权证》。截止到 2012 年 12 月 31 日香港新湖投资有限公司实际出资 1,000 美元。由于香港新湖投资有限公司拥有对其的实质控制权，故自该公司出资之日起，将其纳入合并财务报表范围。

6) 本期公司全资子公司浙江新湖房地产集团有限公司与杭州余杭财经投资有限公司共同出资设立杭州新湖鸬鸟置业有限公司，于 2012 年 11 月 23 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 330184000222953 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 5,000 万元，公司出资 4,500 万元，占其注册资本的 90%，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义乌北方（天津）商贸城有限公司出资设立天津义乌北方国际商贸城市场管理有限公司，于 2012 年 10 月 23 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 120223000103485 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 500 万元，义乌北方（天津）商贸城有限公司出资 500 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

## 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) 根据本公司全资子公司浙江新湖房地产集团有限公司与淮安万友物业服务有限责任公司于 2012 年 10 月 15 日签订的《股权转让协议》，浙江新湖房地产集团有限公司以 1,635.56 万元的价格将所持有的淮安新湖房地产开发有限公司 55%股权转让给淮安万友物业服务有限责任公司。浙江新湖房地产集团有限公司已于 2012 年 10 月收到该项股权转让款，并于 2012 年 11 月 1 日办妥该股权转让的工商变更登记手续，故自 2012 年 11 月起本公司不再将其纳入合并财务报表范围。

2) 嘉兴禾兴大酒店有限公司系本公司全资子公司浙江允升投资集团有限公司分立形成的子公司，于 2012 年 10 月 11 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 330402000108623 的《企业法人营业执照》，注册资本为 3,500 万元。2012 年 10-11 月经过增资后，注册资本变更为 5,000 万元，其中公司出资 4,500 万元，占其注册资本的 90%，公司二级子公司嘉兴新国浩商贸有限公司出资 500 万元，占其注册资本的 10%。

根据本公司、嘉兴新国浩商贸有限公司与嘉兴市戴梦得购物中心有限公司于 2012 年 12 月 17 日签订的《股权转让协议》，本公司和嘉兴新国浩商贸有限公司分别以 35,550 万元、3,950 万元的价格将所持有的嘉兴禾兴大酒店有限公司 90%、10%的股权转让给嘉兴市戴梦得购物中心有限公司。本公司、嘉兴新国浩商贸有限公司已于 2012 年 12 月收到 80%的股权转让款。嘉兴禾兴大酒店有限公司已于 2012 年 12 月 27 日办妥该项股权转让的工商变更登记手续，故自 2012

年 12 月起本公司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

1) 嘉兴路桥建设开发有限公司已无经营业务, 2011 年 5 月 10 日, 该公司股东会决议同意公司解散并进行清算。该公司于 2012 年 5 月 16 日办妥注销手续, 故自该公司注销时起, 不再将其纳入合并财务报表范围。

2) 嘉善新湖房地产开发有限公司的开发项目已全部完成, 2011 年 4 月 6 日, 该公司股东会决议同意公司解散并进行清算。该公司于 2012 年 5 月 4 日办妥注销手续, 故自该公司注销时起, 不再将其纳入合并财务报表范围。

3) 大连新湖中宝投资有限公司无可开发项目, 2012 年 5 月 17 日, 该公司股东会决议同意公司解散并进行清算。该公司于 2012 年 8 月 20 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。

4) 天津静海县青蓝投资有限公司无可开发项目, 2011 年 12 月 1 日, 该公司股东会决议同意公司解散并进行清算。该公司于 2012 年 1 月 5 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。

5) 瑞安外滩房地产开发有限公司的开发项目已全部完成, 2011 年 4 月 20 日, 该公司股东会决议同意公司解散并进行清算。该公司于 2012 年 4 月 23 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。

6) 蚌埠新湖置业有限公司的开发项目已全部完成, 2011 年 6 月 1 日, 该公司股东会决议同意公司解散并进行清算。该公司于 2012 年 2 月 16 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。

7) 嘉兴钻石王朝娱乐有限公司营业期限届满, 2011 年 1 月 10 日, 该公司股东会决议同意公司解散并进行清算。该公司于 2012 年 12 月 3 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。

8) 新湖中宝(青岛)置业有限公司无可开发项目, 2010 年 12 月 10 日, 该公司股东会决议同意公司解散并进行清算。该公司于 2012 年 12 月 6 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。

9) 温州新湖房产营销策划有限公司已无经营业务, 2012 年 6 月 19 日, 该公司股东会决议同意公司解散并进行清算。该公司于 2012 年 9 月 3 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

名 称	期末净资产	本期净利润
贵州新湖能源有限公司	49,826,009.83	-173,990.17
东阳新湖艺人经纪有限公司	1,434,833.07	434,833.07
南通新湖置业有限公司	49,783,415.41	-216,584.59
南通启阳建设开发有限公司	49,883,003.26	-116,996.74
泰昌投资有限公司	5,958.72	-327.16
杭州新湖鸬鸟置业有限公司	49,920,804.74	-79,195.26
天津义乌北方国际商贸城市场管理有限公司	4,612,716.16	-387,283.84

2. 本期不再纳入合并范围的子公司

名 称	处置日净资产	期初至处置日净利润
淮安新湖房地产开发有限公司	22,161,737.34	201,274.96
嘉兴禾兴大酒店有限公司	312,927,116.97	
嘉兴路桥建设开发有限公司	11,851,502.32	-205,811.28
嘉善新湖房地产开发有限公司	31,027,021.01	-2,608,050.52
大连新湖中宝投资有限公司	19,917,000.00	-8,928.83
天津静海县青蓝投资有限公司	16,684,076.36	321,509.41
瑞安外滩房地产开发有限公司	51,423,625.00	-1,086,524.88
蚌埠新湖置业有限公司	121,316,813.03	-81,166.82
嘉兴钻石王朝娱乐有限公司	7,894,936.77	4,998,942.83
新湖中宝（青岛）置业有限公司	68,129,567.82	-7,112.83
温州新湖房产营销策划有限公司	149,088.74	213,576.77

(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
淮安新湖房地产开发有限公司	2012年11月1日	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) 境外经营实体主要报表项目的折算汇率

境外经营实体	折算币种	项 目	本期折算汇率
香港新湖投资有限公司	美元：人民币	资产负债类项目	6.2855
	美元：人民币	实收资本	6.3216
	美元：人民币	利润表项目	6.3125

	美元：人民币	现金流量表项目	6.3125
泰昌投资有限公司	美元：人民币	资产负债类项目	6.2855
	美元：人民币	实收资本	6.2884
	美元：人民币	利润表项目	6.3125
	美元：人民币	现金流量表项目	6.3125

## 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		
	原币金额	汇率	折人民币金额	原币金额	汇率	折人民币金额
库存现金：						
人民币			716,046.07			1,496,376.77
小 计			716,046.07			1,496,376.77
银行存款：						
人民币			5,584,852,426.72			3,167,756,840.38
美元	159,418.10	6.2855	1,002,022.47	136,260.66	6.3009	858,564.79
小 计			5,585,854,449.19			3,168,615,405.17
其他货币资金：						
人民币			1,679,202,509.53			1,951,378,958.93
小 计			1,679,202,509.53			1,951,378,958.93
合 计			7,265,773,004.79			5,121,490,740.87

##### (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

期末使用受限制的货币资金为 2,066,529,265.19 元，其中：银行存款中用于质押的定期存款 490,338,000.00 元，其他货币资金中银行承兑汇票保证金 98,500,000.00 元、按揭担保保证金 51,944,785.25 元、期货客户保证金 1,339,418,040.58 元、贷款保证金 84,248,304.39 元、其他 2,080,134.97 元。

#### 2. 交易性金融资产

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
交易性权益工具投资	7,090,699.06	6,640,548.65
合 计	7,090,699.06	6,640,548.65

(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	30,968,000.00		30,968,000.00	20,000,000.00		20,000,000.00
合 计	30,968,000.00		30,968,000.00	20,000,000.00		20,000,000.00

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	4,460,287,517.81	100.00	179,817,325.25	4.03
小 计	4,460,287,517.81	100.00	179,817,325.25	4.03
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备				
合 计	4,460,287,517.81	100.00	179,817,325.25	4.03

(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	16,849,107.98	100.00	2,046,608.76	12.15
小 计	16,849,107.98	100.00	2,046,608.76	12.15
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备				
合 计	16,849,107.98	100.00	2,046,608.76	12.15

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	4,454,620,056.20	99.87	178,184,802.25	14,910,939.38	88.50	596,437.58
1-2 年	4,103,492.55	0.09	328,279.42	466,789.50	2.77	37,343.16
2-3 年	324,656.85	0.01	64,931.37	18,086.95	0.11	3,617.39
3-5 年				88,163.04	0.52	44,081.52
5 年以上	1,239,312.21	0.03	1,239,312.21	1,365,129.11	8.10	1,365,129.11
小 计	4,460,287,517.81	100.00	179,817,325.25	16,849,107.98	100.00	2,046,608.76

(2) 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 (%)
平阳县国土资源局[注]	非关联方	4,430,393,849.00	1 年以内	99.33
购房户刘先生	非关联方	4,108,359.00	1 年以内	0.09
购房户赵先生	非关联方	3,058,750.00	1 年以内	0.07
购房户金女士	非关联方	2,851,968.00	1 年以内	0.06
购房户李先生	非关联方	2,280,000.00	1-2 年	0.05
小 计		4,442,692,926.00		99.60

[注]具体情况详见本财务报表附注十一(四)11 其他重要事项之说明。

(4) 其他说明

期末, 已有账面价值 96,000 万元的应收账款用于担保。

## 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	164,662,094.43	30.59		164,662,094.43
1-2 年	164,064,180.49	30.47		164,064,180.49
2-3 年	17,012,117.04	3.16		17,012,117.04
3-5 年	130,593,853.39	24.26		130,593,853.39
5 年以上	62,035,357.09	11.52		62,035,357.09
合 计	538,367,602.44	100.00		538,367,602.44

(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	544,645,968.31	57.70		544,645,968.31
1-2 年	169,044,279.84	17.91		169,044,279.84
2-3 年	107,124,131.66	11.35		107,124,131.66
3-5 年	86,044,659.54	9.12		86,044,659.54
5 年以上	37,008,739.29	3.92		37,008,739.29
合 计	943,867,778.64	100.00		943,867,778.64

(2) 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
浙江湖州经济技术开发区管理委员会	非关联方	100,000,000.00	3-4 年	认购土地定金
沈阳于洪新城建设投资集团有限公司	非关联方	97,000,000.00	1-2 年	认购土地定金
沈阳蒲河新城土地储备交易中心	非关联方	50,000,000.00	1-2 年	预付土地款
瑞安市安阳街道	非关联方	30,000,000.00	1 年以内	认购土地定金
上海市闸北区青 12 动迁基地指挥部	非关联方	22,828,303.02	5 年以上	动迁安置款
小 计		299,828,303.02		

(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
浙江湖州经济技术开发区管理委员会	100,000,000.00	认购土地定金
沈阳于洪新城建设投资集团有限公司	97,000,000.00	认购土地定金

沈阳蒲河新城土地储备交易中心	50,000,000.00	预付土地款
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
小 计	269,828,303.02	

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	401,427,366.58	100.00	39,150,449.01	9.75
小 计	401,427,366.58	100.00	39,150,449.01	9.75
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备				
合 计	401,427,366.58	100.00	39,150,449.01	9.75

(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	307,274,849.45	100.00	37,022,651.66	12.05
小 计	307,274,849.45	100.00	37,022,651.66	12.05
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备				
合 计	307,274,849.45	100.00	37,022,651.66	12.05

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	312,180,562.54	77.77	12,487,222.50	206,184,373.33	67.10	8,247,374.93
1-2 年	37,563,127.53	9.36	3,005,050.21	55,775,138.88	18.15	4,462,011.11
2-3 年	28,975,862.42	7.22	5,795,172.48	12,982,975.60	4.23	2,596,595.12
3-5 年	9,689,620.55	2.41	4,844,810.28	21,231,382.28	6.91	10,615,691.14
5 年以上	13,018,193.54	3.24	13,018,193.54	11,100,979.36	3.61	11,100,979.36
小计	401,427,366.58	100.00	39,150,449.01	307,274,849.45	100.00	37,022,651.66

(2) 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
甘肃西北矿业集团有限公司	联营企业	89,477,564.40	1 年以内	22.29	往来款
嘉兴戴梦得购物中心有限公司	非关联方	79,000,000.00	1 年以内	19.68	股权转让款
远洲集团有限公司	非关联方	33,763,641.60	1 年以内	8.41	往来款及利息
舟山市国土资源局	非关联方	25,190,000.00	1 年以内	6.28	竣工保证金
苏州市住房置业担保有限公司	非关联方	22,775,750.00	0-4 年	5.67	按揭保证金
小计		250,206,956.00		62.33	

## 7. 存货

(1) 明细情况

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	3,676,121.48		3,676,121.48	5,314,123.82		5,314,123.82
开发成本	21,991,621,218.73	10,540,601.81	21,981,080,616.92	18,558,313,000.14	10,540,601.81	18,547,772,398.33
库存商品	5,190,364.06	928,545.47	4,261,818.59	3,914,736.68	984,058.19	2,930,678.49
开发产品	1,873,890,437.15	19,649,090.19	1,854,241,346.96	1,684,834,706.94	24,601,189.51	1,660,233,517.43
出租开发产品	37,956,155.21		37,956,155.21	44,433,500.12		44,433,500.12
低值易耗品	1,647,906.40		1,647,906.40	2,202,358.44		2,202,358.44
影视剧本	1,170,000.00		1,170,000.00	260,000.00		260,000.00
在拍影视剧				19,151,480.38		19,151,480.38
完成拍摄影视剧	39,000,000.00		39,000,000.00			
合计	23,954,152,203.03	31,118,237.47	23,923,033,965.56	20,318,423,906.52	36,125,849.51	20,282,298,057.01

(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	
开发成本	10,540,601.81				10,540,601.81
库存商品	984,058.19			55,512.72	928,545.47
开发产品	24,601,189.51		3,884,145.22	1,067,954.10	19,649,090.19
小计	36,125,849.51		3,884,145.22	1,123,466.82	31,118,237.47

2) 本期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	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(%)
开发产品	销售价格回升	0.21

(3) 其他说明

1) 期末存货余额中含资本化金额 328,666.06 万元。

2) 期末存货中已有 1,197,206.94 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·北国之春一至六期	2005年7月	2014年12月	273,400	540,073,297.87	604,508,073.05
沈阳·仙林金谷	2009年6月	2014年9月	130,000	432,262,420.09	575,732,516.27
沈阳·北国之春七期 (原名沈阳·青蓝国际)	2010年12月	2014年12月	85,000	309,638,284.99	395,191,052.12
天津·香格里拉	2009年4月	2014年	65,000	127,810,677.68	194,503,719.56
沈阳·造化项目	[注1]	[注1]		993,013.92	204,185,663.82
沈阳·长桥胶带厂地块	[注1]	[注1]			200,993,333.57
滨州·新潮玫瑰园	2009年8月	2014年12月	41,000	94,361,176.20	109,952,135.00
泰安·新潮绿园	2009年	2014年12月	45,000	122,656,952.16	119,607,129.50
南京·仙林翠谷	2006年5月	2013年10月	56,021	209,330,178.30	261,332,657.03
苏州·明珠城	2006年8月	2016年12月	640,000	1,713,211,561.28	1,846,071,060.76
芜湖·长江长现代城	2004年	2012年6月	72,200	69,702,170.53	
上海·青蓝国际	2011年6月	2015年12月	560,000	1,248,800,618.16	1,433,721,031.85
瑞安·金座银座	[注1]	[注1]	16,900	79,317,644.24	79,936,874.24
杭州·武林国际	2009年8月	2014年12月	201,990	1,343,661,721.03	1,586,112,743.19
丽水·新潮国际	2011年8月	2016年12月	430,000	2,591,521,854.65	3,003,086,193.88
舟山·御景国际	2012年6月	2015年12月	180,000	869,289,229.57	1,075,153,044.85

湖州·龙溪苑	[注 2]	[注 2]		30,552,517.78	33,642,917.78
江苏·南通启阳项目	[注 1]	[注 1]			194,734,583.75
江苏·南通新湖项目	[注 1]	[注 1]			332,909,256.55
杭州·新湖鸬鸟项目	[注 1]	[注 1]			145,424,465.33
杭州·香格里拉	2004 年 9 月	2017 年	163,000	550,603,672.15	699,649,483.12
桐乡·香格里拉	2007 年 8 月	2015 年 6 月	61,000	48,491,560.99	53,417,811.46
衢州·新湖景城	2004 年	2015 年 12 月	72,000	151,458,923.63	207,249,304.06
九江·柴桑春天	2005 年 10 月	2014 年 12 月	285,000	302,715,386.44	336,946,339.98
杭州·新湖果岭	2007 年	2018 年	157,000	674,783,615.97	893,978,602.03
兰溪·香格里拉	2010 年 5 月	2013 年 12 月	241,500	747,311,466.82	973,560,401.85
平阳·新湖庄园	[注 1]	[注 1]	25,200	65,913,771.39	68,949,144.78
上海·华商大公馆	2010 年 3 月	2018 年	170,000	270,637,227.80	295,439,330.02
上海·新湖明珠城	2002 年 10 月	2014 年	475,000	274,890,470.35	287,496,676.52
启东·圆陀角岸线综合整治工程	[注 3]	[注 3]	150,000	255,131,319.25	552,071,885.60
九江·庐山国际	2010 年 12 月	2013 年 12 月	300,000	941,819,455.53	1,424,495,000.65
嘉兴·新中国国际	2012 年 4 月	2017 年 12 月	260,000	959,183,699.69	1,096,218,641.72
平阳·海涂开发	[注 3]	[注 3]	6,000,000	2,806,124,237.26	1,265,435,184.79
义乌·商贸城	2011 年 5 月	2016 年 1 月	400,000	726,064,874.42	1,283,889,306.72
天津·团泊项目	[注 1]	[注 1]	50,000		156,025,653.33
小 计				18,558,313,000.14	21,991,621,218.73

[注 1] 该 8 个房地产开发项目尚在开发前期阶段，期末余额主要系支付的土地出让金、利息等前期开发成本。

[注 2] 该房地产项目系前期业主退回的商品房，目前正在修缮过程中。

[注 3] 该 2 个项目为海涂开发项目。

#### 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-2012 年	20,140,371.29	190,657,368.72	182,836,007.18	27,961,732.83
天津·香格里拉	2010 年-2012 年	7,985,538.25	29,871,008.74	33,998,758.40	3,857,788.59
淮安·翔宇花园 [注]	2004 年-2009 年	4,420,467.49	447,445.83	4,867,913.32	
芜湖·长江现代城	2008 年-2012 年	50,136,252.46	88,824,614.55	50,241,980.91	88,718,886.10
浙江新湖·车库 [注]	2008 年	700,000.00	568,173.60	31,568.60	1,236,605.00
湖州·龙溪苑一二期	2004 年 7 月	210,434.98			210,434.98

杭州·香格里拉	2008年-2010年	476,440,775.04		12,537,684.97	463,903,090.07
桐乡·香格里拉 [注]	2010年	39,287,993.54	438,426.20	1,063,501.52	38,662,918.22
衢州·新湖景城	2007年-2012年	186,533,487.89	24,106,789.86	79,823,612.08	130,816,665.67
九江·柴桑春天	2006年-2012年	342,795,451.03	260,588,283.32	205,632,895.98	397,750,838.37
杭州·新湖果岭	2010年-2012年	16,197,825.86	6,356,646.79	8,056,585.75	14,497,886.90
滨州·新湖玫瑰园	2012年		13,952,710.83	2,902,120.81	11,050,590.02
泰安·新湖绿园	2012年		77,396,727.32	77,396,727.32	
苏州·明珠城一期	2008年-2009年	62,234,237.63		3,615,157.95	58,619,079.68
苏州·明珠城二期	2010年-2012年	52,398,084.97	451,922,919.35	171,566,415.27	332,754,589.05
南京·仙林翠谷	2008年-2011年	80,453,465.15		62,004,818.63	18,448,646.52
温州·罗马城	2003年10月	445,688.19			445,688.19
温州·新湖广场	2009年11月	315,318.13			315,318.13
上海·新湖明珠城一期	2005年11月	29,009,815.81		9,151,592.96	19,858,222.85
上海·新湖明珠城二期	2007年11月	95,436,310.39		17,128,011.52	78,308,298.87
上海·新湖明珠城三期 [注]	2007年11月	219,693,188.84	4,311,885.15	37,531,916.88	186,473,157.11
小 计		1,684,834,706.94	1,149,443,000.26	960,387,270.05	1,873,890,437.15

[注] 淮安·翔宇花园、浙江新湖·车库、桐乡·香格里拉及上海·新湖明珠城项目三期增加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
上海新湖明珠城商铺	44,433,500.12		6,477,344.91	37,956,155.21
小 计	44,433,500.12		6,477,344.91	37,956,155.21

#### 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
信托产品	102,500,000.00		102,500,000.00	30,000,000.00		30,000,000.00
合 计	102,500,000.00		102,500,000.00	30,000,000.00		30,000,000.00

#### 9. 其他流动资产

##### (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
存出保证金	1,450,223,402.33	897,076,581.12
信托产品		32,625,561.64
其他	43,463,702.59	5,928,615.18
合 计	1,493,687,104.92	935,630,757.94

(2) 其他说明

1) 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。

2) 上期公司之子公司浙江允升投资集团有限公司以 32,625,561.64 元的价格受让杭州工商信托股份有限公司发行的“武汉卧龙墨水湖置业有限公司股权投资集合资金信托计划资金信托合同”信托产品 2,975 万份。本期信托到期收回 33,091,128.76 元。

10. 可供出售金融资产

项 目	期末数	期初数
可供出售权益工具	204,228,733.85	214,140,508.38
合 计	204,228,733.85	214,140,508.38

公司持有金洲管道股票 24,458,531 股,按期末市价每股 8.35 元计算,价值 204,228,733.85 元。

11. 对合营企业和联营企业投资

单位: 万元

被投资单位	持股比例(%)	表决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
合营企业							
海宁绿城新湖房地产有限公司	50	50	181,002	175,697	5,305	198,748	51,857
联营企业							
新湖控股有限公司	43.49	43.49	1,613,100	1,090,791	522,309	254,427	-17,015
盛京银行股份有限公司	8.12	8.12	31,320,416	29,843,407	1,477,009	691,674	349,833
上海大智慧股份有限公司	9.26	9.26	308,252	16,951	291,301	47,014	-26,572
内蒙古合和置业有限公司	20	20	103,545	109,015	-5,470	18,351	-1,243
锦泰财产保险股份有限公司	18.18	18.18	153,166	57,408	95,758	34,385	-7,880
甘肃西北矿业集团有限公司	34.40	34.40	96,257	35,316	60,941	455	-2,331

勤+缘媒体服务有限公司	7.10	7.10	165,047	84,625	80,422	38,993	-51,056
-------------	------	------	---------	--------	--------	--------	---------

## 12. 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	67,238,425.77	-40,714,456.96	26,523,968.81
上海新湖物业管理有限公司	权益法		2,933,978.29	-2,933,978.29	
新湖控股有限公司	权益法	1,910,427,000.00	1,868,521,892.11	198,814,998.87	2,067,336,890.98
上海大智慧股份有限公司	权益法	296,287,769.78	538,864,204.21	-31,130,604.15	507,733,600.06
内蒙古合和置业有限公司	权益法	10,000,000.00			
成都农村商业银行股份有限公司	成本法	384,844,500.00	857,097,792.91		857,097,792.91
长城证券有限责任公司	成本法	70,725,600.00	70,725,600.00		70,725,600.00
上海钻石交易所	成本法	1,958,852.00	1,958,852.00		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	
盛京银行股份有限公司	权益法	413,474,077.36	1,009,812,551.20	235,093,782.88	1,244,906,334.08
锦泰财产保险股份有限公司	权益法	200,000,000.00	188,670,525.23	-14,565,795.35	174,104,729.88
甘肃西北矿业集团有限公司	权益法	660,522,435.60		659,938,571.92	659,938,571.92
勤+缘媒体服务有限公司	权益法	<b>错误!链接无效。</b>	72,737,179.54	-15,881,678.79	56,855,500.75
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		20,445,396.86
浙江古纤道新材料股份有限公司	成本法	270,000,000.00	270,000,000.00		270,000,000.00
合计		4,908,511,997.21	5,541,006,398.12	986,620,840.13	6,527,627,238.25

(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				300,000,000.00
上海新湖物业管理有限公司						

新潮控股有限公司	43.49	43.49				
上海大智慧股份有限公司	9.26	9.26				6,435,188.50
内蒙古合和置业有限公司	20.00	20.00				
成都农村商业银行股份有限公司	4.88	4.88				
长城证券有限责任公司	0.72	0.72				700,164.49
上海钻石交易所	5.00	5.00				
深圳爱塔珠宝首饰有限公司						
盛京银行股份有限公司	8.12	8.12				30,000,000.00
锦泰财产保险股份有限公司	18.18	18.18				
甘肃西北矿业集团有限公司	34.40	34.40				
勤+缘媒体服务有限公司	7.10	7.10				617,361.68
吉林银行股份有限公司	1.42	1.42				6,000,000.00
湘财证券有限责任公司	3.44	3.44				
青海碱业有限公司	10.83	10.83				
镇江新潮置业有限公司	10.00	10.00				
浙江古纤道新材料股份有限公司	6.25	6.25				
合 计						343,752,714.67

(2) 其他说明

1) 公司持有上海大智慧股份有限公司的股权比例为 9.26%，为该公司的第二大股东；公司持有盛京银行股份有限公司、锦泰财产保险股份有限公司和勤+缘媒体服务有限公司的股权比例分别为 8.12%、18.18%和 7.10%，为该三家公司的第三大股东。且公司分别在该四家公司董事会派有董事，对该四家公司具有重大影响，故公司对其长期股权投资采用权益法核算。

2) 公司 2009 年投资成都农村商业银行股份有限公司（以下简称“成都农商行”），持有其 48,750 万股股份，占其总股本的 8.27%，并对其派有董事一名。2009 年到 2011 年，因公司对成都农商行具有重大影响，故对其采用权益法核算。2011 年 11 月，安邦财产保险股份有限公司（以下简称安邦保险）等 16 户企业增资成都农商行，增资后安邦保险持有成都农商行 35% 的股权，成为第一大股东，本公司的持股比例降为 4.88%。2011 年 12 月底成都农商行改聘高级管理人员后，公司对其的重大影响力丧失，故自 2012 年 1 月 1 日起，公司对成都农商行的长期股权投资改按成本法核算。

3) 期末，已有账面价值 181,799.56 万元的长期股权投资用于担保。

13. 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	284,113,191.45	20,359,026.05	28,170,897.40	276,301,320.10
房屋及建筑物	257,608,404.93	20,156,300.87	28,170,897.40	249,593,808.40
土地使用权	26,504,786.52	202,725.18		26,707,511.70
2) 累计折旧和累计摊销小计	51,712,401.44	10,408,890.02	4,372,786.92	57,748,504.54
房屋及建筑物	50,599,057.76	9,640,142.66	4,372,786.92	55,866,413.50
土地使用权	1,113,343.68	768,747.36		1,882,091.04
3) 账面净值小计	232,400,790.01	—	—	218,552,815.56
房屋及建筑物	207,009,347.17	—	—	193,727,394.90
土地使用权	25,391,442.84	—	—	24,825,420.66
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	232,400,790.01	—	—	218,552,815.56
房屋及建筑物	207,009,347.17	—	—	193,727,394.90
土地使用权	25,391,442.84	—	—	24,825,420.66

(2) 其他说明

期末，已有账面价值 13,743.29 万元的投资性房地产用于担保。

14. 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	703,389,015.67	42,636,043.22	354,085,041.80	391,940,017.09
房屋及建筑物	537,734,341.31	22,769,561.00	307,125,765.22	253,378,137.09
通用设备	39,464,185.66	4,472,412.32	6,000,285.79	37,936,312.19
专用设备	42,308,628.64	2,060,831.00	26,306,342.80	18,063,116.84
运输工具	74,756,186.76	9,390,121.58	12,281,826.79	71,864,481.55
其他设备	9,125,673.30	3,943,117.32	2,370,821.20	10,697,969.42

	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	197,131,356.32		35,462,575.85	120,285,470.79	112,308,461.38
房屋及建筑物	106,988,684.21		14,568,901.72	85,210,153.25	36,347,432.68
通用设备	21,759,124.67		7,363,240.86	5,363,017.06	23,759,348.47
专用设备	20,440,114.31		2,451,867.87	17,013,960.15	5,878,022.03
运输工具	41,824,848.61		9,550,823.04	10,525,557.18	40,850,114.47
其他设备	6,118,584.52		1,527,742.36	2,172,783.15	5,473,543.73
3) 账面净值小计	506,257,659.35	—	—	—	279,631,555.71
房屋及建筑物	430,745,657.10	—	—	—	217,030,704.41
通用设备	17,705,060.99	—	—	—	14,176,963.72
专用设备	21,868,514.33	—	—	—	12,185,094.81
运输工具	32,931,338.15	—	—	—	31,014,367.08
其他设备	3,007,088.78	—	—	—	5,224,425.69
4) 减值准备小计	2,418,270.77			2,418,270.77	
房屋及建筑物	2,418,270.77			2,418,270.77	
通用设备					
专用设备					
运输工具					
其他设备					
5) 账面价值合计	503,839,388.58	—	—	—	279,631,555.71
房屋及建筑物	428,327,386.33	—	—	—	217,030,704.41
通用设备	17,705,060.99	—	—	—	14,176,963.72
专用设备	21,868,514.33	—	—	—	12,185,094.81
运输工具	32,931,338.15	—	—	—	31,014,367.08
其他设备	3,007,088.78	—	—	—	5,224,425.69

本期折旧额为 35,462,575.85 元。

(2) 期末，已有账面价值 9,880.30 万元的固定资产用于担保。

## 15. 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
红格尔水库				433,889.72		433,889.72
大清谷项目	4,121,615.80		4,121,615.80	3,983,930.80		3,983,930.80

大酒店餐饮改造				1,185,121.20		1,185,121.20
平阳利得办公楼				812,300.00		812,300.00
其他	3,062,638.90		3,062,638.90	52,260.00		52,260.00
合 计	7,384,254.70		7,384,254.70	6,667,501.72		6,667,501.72

(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
红格尔水库	433,889.72	838,180.72		1,272,070.44	
大清谷项目	3,983,930.80	137,685.00			4,121,615.80
大酒店餐饮改造	1,185,121.20	3,571,289.88	1,497,459.36	3,258,951.72	
平阳利得办公楼	812,300.00	1,753,225.00		2,565,525.00	
其他	52,260.00	3,010,378.90			3,062,638.90
合 计	6,667,501.72	9,310,759.50	1,497,459.36	7,096,547.16	7,384,254.70

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	329,002,877.82	2,910,191.00	1,566,270.00	330,346,798.82
软件	6,465,711.00	2,460,918.00	18,270.00	8,908,359.00
特许权[注 1]	131,279,568.32	449,273.00		131,728,841.32
探矿、采矿权[注 2]	159,158,156.64			159,158,156.64
土地使用权	29,389,441.86		1,548,000.00	27,841,441.86
期货会员资格	1,400,000.00			1,400,000.00
车位使用权	1,310,000.00			1,310,000.00
2) 累计摊销小计	40,088,479.00	6,417,357.73	130,963.75	46,374,872.98
软件	2,387,115.14	1,440,187.63	18,270.00	3,809,032.77
特许权[注 1]	35,648,867.57	4,288,132.54	112,693.75	39,824,306.36
探矿、采矿权[注 2]				
土地使用权	2,008,829.62	645,370.89		2,654,200.51
期货会员资格				
车位使用权	43,666.67	43,666.67		87,333.34
3) 账面净值小计	288,914,398.82	—	—	283,971,925.84

软件	4,078,595.86	—	—	5,099,326.23
特许权[注 1]	95,630,700.75	—	—	91,904,534.96
探矿、采矿权[注 2]	159,158,156.64	—	—	159,158,156.64
土地使用权	27,380,612.24	—	—	25,187,241.35
期货会员资格	1,400,000.00	—	—	1,400,000.00
车位使用权	1,266,333.33	—	—	1,222,666.66
4) 减值准备小计				
软件				
特许权[注 1]				
探矿、采矿权[注 2]				
土地使用权				
期货会员资格				
车位使用权				
5) 账面价值合计	288,914,398.82	—	—	283,971,925.84
软件	4,078,595.86	—	—	5,099,326.23
特许权[注 1]	95,630,700.75	—	—	91,904,534.96
探矿、采矿权[注 2]	159,158,156.64	—	—	159,158,156.64
土地使用权	27,380,612.24	—	—	25,187,241.35
期货会员资格	1,400,000.00	—	—	1,400,000.00
车位使用权	1,266,333.33			1,222,666.66

本期摊销额 6,417,357.73 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学校、嘉兴高级中学及嘉兴市秀洲现代实验学校的特许办学权。

[注 2] 探矿、采矿权：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），目前正在办理探矿权转采矿权登记手续。

(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	5,469,606.68				5,469,606.68

德日存呼都格区煤炭勘探 [注 1]	654, 447, 566. 67		654, 447, 566. 67		
贵州省纳雍县沙子岭煤矿勘探 [注 2]		330, 110, 421. 34			330, 110, 421. 34
贵州省纳雍县旧院煤矿勘探 [注 2]		323, 423, 245. 33			323, 423, 245. 33
小 计	659, 917, 173. 35	653, 533, 666. 67	654, 447, 566. 67		659, 003, 273. 35

[注 1] 该项目支出系子公司内蒙古新湖能源发展有限公司对所属四子王旗德日存呼都格区煤炭勘探支出, 本期因探矿权转让手续的终止清理转出, 具体情况详见本财务报表附注十一(四) 9 其他重要事项之说明。

[注 2] 该项目支出系子公司贵州新湖能源有限公司对所属贵州省纳雍县沙子岭煤矿、旧院煤矿探矿权支出 (两项支出合计 653, 533, 666. 67 元, 其中探矿权转让款 640, 000, 000. 00 元, 矿业权转让交易服务费 1, 832, 000. 00 元, 本期资本化利息 11, 701, 666. 67 元, 探矿权过户手续正在办理中)。

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, 131. 54 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		1, 473, 305. 41	15, 014, 407. 86	15, 014, 407. 86

(2) 商誉的减值测试方法及减值准备计提方法

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, 前期已对该公司商誉全额计提减值准备。

(3) 其他说明

1) 因子公司嘉兴钻石王朝娱乐有限公司本期注销, 转销对应的商誉 36, 775. 98 元;

2) 浙江允升投资集团有限公司本期分立设立嘉兴禾兴大酒店有限公司, 并已将嘉兴禾兴大酒店的全部股权对外出售, 故转销对应的商誉 1, 436, 529. 43 元。

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、房屋改良支出	11,201,072.37	2,925,387.82	8,345,976.38		5,780,483.81
其他	1,968,387.54	14,125,432.48	953,739.48		15,140,080.54
合 计	13,169,459.91	17,050,820.30	9,299,715.86		20,920,564.35

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	56,450,484.43	13,193,526.30
可抵扣亏损	109,199,731.10	22,677,468.81
预提费用（成本）	6,208,693.41	14,267,482.14
未来可抵扣的费用	2,505,160.07	1,914,423.17
视同销售转入固定资产	702,853.36	748,483.33
出租开发产品累计摊销	7,649,582.29	6,618,749.97
预售款预计利润影响	71,314,961.41	32,308,569.89
其他	80,454.55	122,391.17
合 计	254,111,920.62	91,851,094.78
递延所得税负债		
交易性金融工具公允价值变动	127,620.42	54,096.01
合 计	127,620.42	54,096.01

(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	6,071,018.53	6,209,818.88
可抵扣亏损	175,084,275.54	190,713,999.25
小 计	181,155,294.07	196,923,818.13

(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			
2012 年		599,850.46	
2013 年	13,587,877.09	56,167,702.81	

2014 年	63,686,171.36	234,095,511.37	
2015 年	159,962,709.42	155,336,841.41	
2016 年	340,399,864.09	316,656,090.94	
2017 年	122,700,480.20		
小 计	700,337,102.16	762,855,996.99	

(4) 应纳税差异和可抵扣差异项目明细

项 目	金 额
应纳税差异项目	
交易性金融资产价值变动	510,481.68
小 计	510,481.68
可抵扣差异项目	
资产减值准备	225,801,937.72
可抵扣亏损	436,798,924.40
预提费用（成本）	24,834,773.64
未来可抵扣的费用	10,020,640.28
视同销售转入固定资产	2,811,413.44
出租开发产品累计摊销	30,598,329.16
预售款预计利润影响	285,259,845.63
其他	321,818.20
小 计	1,016,447,682.47

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		129,500,000.00
合 计		129,500,000.00

(2) 其他说明

1) 上期公司之子公司浙江允升投资集团有限公司认购杭州工商信托股份有限公司发行的“杭州·金利一号基金集合资金信托计划”信托产品 2,600 万份,每份信托价格 1 元,共计 2,600 万元。本期转让 2,600 万份受益权予杭州工商信托股份有限公司,转让价格 26,714,229.51 元。

2) 前期公司之子公司杭州新湖美丽洲置业有限公司认购中投信托有限责任公司信托产品,

期初余额 100 万份，每份信托价格 1 元，共计 100 万元。本期转让 100 万份受益权予中投信托有限责任公司，转让价格 106.21 万元。

3) 上期公司之子公司浙江新湖房地产集团有限公司认购中投信托有限责任公司发行的“中投·钱江 2 号·房地产投资集合资金信托计划”信托产品 8,250 万份，每份信托价格 1 元，共计 8,250 万元。该信托产品将于 2013 年 6 月到期，本期转入一年内到期的其他非流动资产。

4) 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，共计 2,000 万元。该信托产品将于 2013 年 7 月到期，本期转入一年内到期的其他非流动资产。

## 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	其他	
坏账准备	39,069,260.42	180,472,195.83			573,681.99	218,967,774.26
存货跌价准备	36,125,849.51		3,884,145.22	1,123,466.82		31,118,237.47
固定资产减值准备	2,418,270.77			2,418,270.77		
商誉减值准备	15,014,407.86					15,014,407.86
合 计	92,627,788.56	180,472,195.83	3,884,145.22	3,541,737.59	573,681.99	265,100,419.59

## 22. 短期借款

项 目	期末数	期初数
抵押借款	247,090,000.00	544,000,000.00
质押借款	555,000,000.00	496,971,710.00
保证借款	1,852,790,000.00	1,366,600,000.00
抵押并保证借款	362,720,000.00	498,700,000.00
抵押并质押借款	150,000,000.00	
质押并保证借款	420,000,000.00	370,000,000.00
合 计	3,587,600,000.00	3,276,271,710.00

## 23. 应付票据

种 类	期末数	期初数
银行承兑汇票	457,500,000.00	708,500,000.00

合 计	457,500,000.00	708,500,000.00
-----	----------------	----------------

下一会计期间将到期的金额为 457,500,000.00 元。

## 24. 应付账款

### (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
货款	5,406,377.82	3,815,615.23
工程款	664,563,165.08	552,521,125.95
探矿权转让款	80,000,000.00	262,834,500.00
其他	11,925,792.12	7,957,211.05
合 计	761,895,335.02	827,128,452.23

(2) 无应付持有公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位和其他关联方款项。

(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	4,006,310,973.59	1,624,995,314.09
启东圆陀角线海涂开发预收款	248,327,830.65	
其他	27,127,879.56	23,261,918.93
合 计	4,281,766,683.80	1,648,257,233.02

(2) 无预收持有公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位和其他关联方款项。

(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·北国之春五-六期	416,042,203.20	259,534,739.80	2014 年	46.46
沈阳·北国之春七期	25,224,245.00		2014 年	22.55
沈阳·仙林金谷一期	49,154,500.00		2014 年 8 月	19.03

沈阳·仙林金谷二期	28,382,117.00	4,738,167.00	2014年9月	41.76
天津新湖·香格里拉一期	100,000.00	5,466,588.00	已竣工	99.33
天津新湖·香格里拉二期	85,668,150.00	500,000.00	2013年9月	48.42
芜湖·长江长现代城一、二期	13,279,757.90	60,598,736.90	已竣工	97.39
杭州·香格里拉一、二期	28,448,708.67	27,719,253.67	已竣工	80.96
桐乡·香格里拉二期	2,600,000.00	2,600,000.00	已竣工	99.35
衢州·新湖景城一期兰馨苑	814,111.00	6,171,963.00	已竣工	84.64
衢州·新湖景城二期玫瑰园	64,564,310.00	2,436,540.00	2013年10月	76.85
九江·柴桑春天一、二期	7,365,452.00	4,204,174.30	已竣工	99.73
九江·柴桑春天三期	6,354,471.00	7,257,365.60	已竣工	82.91
九江·柴桑春天四期	2,604,677.00	9,515,296.00	已竣工	74.65
九江·柴桑春天五期	91,961,274.30	115,420,279.30	2013年	73.05
九江·庐山国际	232,024,356.00	37,710,212.00	2013年12月	40.29
苏州·明珠城一期	2,909,720.00	3,407,309.00	已竣工	98.72
苏州·明珠城二期	39,262,040.00	208,007,261.00	已竣工	77.68
苏州·明珠城三期	813,953,528.00	12,217,527.00	2013年12月	92.76
南京·仙林翠谷一期	1,616,471.00	641,334.00	已竣工	96.99
南京·仙林翠谷二期	54,605,747.00	36,246,353.00	2013年12月	90.01
杭州·新湖果岭舞谷苑	14,486,435.00	9,986,435.00	2013年6月	69.35
杭州·新湖果岭山庭	290,552,949.00	13,416,577.00	2014年6月	83.71
上海新湖明珠城	33,730,087.00	16,209,251.00	已竣工	88.92
温州·永嘉罗马城	708,424.00	704,135.00	已竣工	99.84
温州·平阳新湖广场	467,200.00		已竣工	100.00
泰安·新湖绿园	67,356,326.52	150,300,360.52	2014年12月	96.79
滨州·新湖玫瑰园	11,089,484.00	11,115,801.00	2013年1月	26.28
兰溪·香格里拉一期一、二标	345,254,426.00	345,254,426.00	已竣工	100.00
兰溪·香格里拉一期三、四标	247,585,235.00	56,208,800.00	2013年12月	93.56

杭州·武林国际	391,504,504.00	88,800,292.00	2014 年	28.89
丽水·新湖国际	636,640,064.00	128,606,137.00	2014 年	72.86
小 计	4,006,310,973.59	1,624,995,314.09		

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	2,909,301.95	181,641,739.07	182,000,223.91	2,550,817.11
职工福利费		16,236,769.72	16,236,769.72	
社会保险费	743,838.06	21,897,439.02	22,083,660.97	557,616.11
其中：医疗保险费	135,517.65	6,453,699.72	6,465,134.35	124,083.02
基本养老保险费	282,313.15	12,907,186.28	13,043,826.26	145,673.17
失业保险费	25,346.38	1,350,655.65	1,357,319.72	18,682.31
工伤保险费	18,544.73	499,598.48	511,522.03	6,621.18
生育保险费	31,755.94	502,998.37	505,854.09	28,900.22
其他	250,360.21	183,300.52	200,004.52	233,656.21
住房公积金	193,076.31	7,606,701.89	7,636,661.20	163,117.00
工会经费	987,082.74	1,355,615.94	1,328,085.64	1,014,613.04
职工教育经费	1,130,963.80	462,800.72	886,635.37	707,129.15
其他	633,784.28	769,787.65	866,093.18	537,478.75
合 计	6,598,047.14	229,970,854.01	231,038,129.99	5,530,771.16

27. 应交税费

项 目	期末数	期初数
增值税	-593,034.40	-740,084.77
消费税		92.52
营业税	-159,172,147.39	-25,981,766.60
企业所得税	1,083,534,168.12	253,496,784.53
个人所得税	883,207.27	672,224.35
城市维护建设税	-11,420,015.08	-1,810,309.31
土地增值税	-59,065,688.08	-11,189,976.04

房产税	1,858,510.48	1,555,802.13
土地使用税	3,634,091.11	4,403,074.96
契税	8,315,704.94	18,112,497.23
印花税	326,845.02	158,581.99
教育费附加	-6,056,889.53	-1,098,713.71
地方教育附加	-1,990,517.01	-48,516.00
水利建设专项资金	3,609,495.45	-111,634.92
合 计	863,863,730.90	237,418,056.36

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	120,709,882.12	80,233,874.95
公司债券利息	62,999,955.00	63,000,000.00
短期借款应付利息	43,240,478.78	10,062,753.02
合 计	226,950,315.90	153,296,627.97

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	15,000,000.00	44,797,953.75	
合 计	16,787,227.10	46,585,180.85	

30. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
押金保证金	114,278,828.16	95,484,896.45
借款	721,337,098.37	622,284,386.94
应付股权转让款	550,000,000.00	
应付暂收款	41,782,164.83	47,975,149.79
其他	521,730,815.91	615,269,996.84

合 计	1,949,128,907.27	1,381,014,430.02
-----	------------------	------------------

(2) 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
甘肃万泽矿业投资有限公司	550,000,000.00	应付股权转让款
海宁绿城新湖房地产开发有限公司	445,345,293.20	往来款
九江金大地投资股份有限公司	124,299,783.10	联营股东的借款
小 计	1,119,645,076.30	

### 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	6,009,477,677.00	2,883,220,000.00
一年内到期的其他非流动负债	1,317,700,000.00	700,400,000.00
合 计	7,327,177,677.00	3,583,620,000.00

(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	1,071,820,413.00	882,020,000.00
质押借款	500,000,000.00	
保证借款	469,000,000.00	450,000,000.00
抵押并保证借款	2,738,657,264.00	520,200,000.00
质押并保证借款	730,000,000.00	646,000,000.00
抵押、质押并保证借款	300,000,000.00	
委托贷款		385,000,000.00
信用借款	200,000,000.00	
小 计	6,009,477,677.00	2,883,220,000.00

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
中投信托投资有限责任公司	2011-12-30	2013-6-30	人民币	568,800,000.00	
上海浦东发展银行温州分行	2008-12-31	2013-11-1	人民币	500,000,000.00	
安信信托投资有限公司	2011-10-27	2013-6-27	人民币	350,000,000.00	
北方国际信托股份有限公司	2011-5-25	2013-5-24	人民币	300,000,000.00	
民生银行吴江支行	2011-9-22	2013-9-21	人民币	225,000,000.00	
小计				1,943,800,000.00	

(3) 一年内到期的其他非流动负债

1) 期末应付中国华融资产管理公司杭州办事处（以下简称华融资产杭州办）债权转让款 35,000 万元，系由其他非流动负债转入。

2) 本公司将持有特定股权收益权转让给长安国际信托股份有限公司（以下简称长安信托公司），转让价格为 35,000 万元，该项收益权将由公司回购，故收到的转让款作为负债处理，具体情况详见本财务报表附注十一（四）14 其他重要事项之说明。

3) 本公司将持有的新湖期货有限公司（以下简称新湖期货公司）4,625 万股股权收益权转让给兴业国际信托有限公司（以下简称兴业信托公司），转让价格为 11,470 万元，该项收益权将由公司回购，故收到的转让款作为负债处理，具体情况详见本财务报表附注十一（四）15 其他重要事项之说明。

4) 本公司将持有的成都农商行 18,750 万股股权收益权转让给中融国际信托有限公司（以下简称中融信托公司），转让价格为 38,000 万元，该项收益权将由公司回购，故收到的转让款作为负债处理，具体情况详见本财务报表附注十一（四）16 其他重要事项之说明。

5) 本公司将持有的长城证券有限责任公司（以下简称长城证券公司）1,490 万股股权收益权转让给兴业信托公司，转让价格为 4,000 万元，该项收益权将由公司回购，故收到的转让款作为负债处理，具体情况详见本财务报表附注十一（四）17 其他重要事项之说明。

6) 本期华融资产杭州办受让了昆仑信托有限公司对本公司二级子公司杭州新湖明珠置业有限公司的债权 18,000 万元，其中 7,200 万元列入本科目。

7) 期末应付中投信托有限责任公司股权收益权转让款 1,100 万元，系由其他非流动负债转入。

32. 其他流动负债

(1) 明细情况

项目	期末数	期初数
应付期货保证金	2,605,439,853.90	2,275,447,650.06

应付质押保证金	42,890,660.00	3,809,000.00
期货风险准备金	22,438,185.60	17,324,422.17
应付期货投资者保障金	414,442.77	283,257.85
合 计	2,671,183,142.27	2,296,864,330.08

(2) 其他说明

应付期货保证金系子公司新湖期货有限公司的客户存入的期货交易保证金。

33. 长期借款

(1) 长期借款情况

项 目	期末数	期初数
抵押借款	3,272,500,000.00	3,304,200,000.00
保证借款	1,863,895,000.00	839,500,000.00
抵押并保证借款	1,416,689,942.00	2,416,098,586.00
抵押并质押借款	300,000,000.00	
质押并保证借款		568,800,000.00
合 计	6,853,084,942.00	7,128,598,586.00

(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
交银国际信托有限公司	2012-6-30	2014-6-20	人民币	800,000,000.00	
中融国际信托有限公司	2012-12-28	2015-12-28	人民币	540,000,000.00	
陆家嘴国际信托有限公司	2012-6-25	2014-6-24	人民币	425,000,000.00	
农行闸北支行	2010-3-10	2015-2-24	人民币	320,000,000.00	320,000,000.00
安信信托投资股份有限公司	2012-7-27	2014-7-27	人民币	300,000,000.00	
小 计				2,385,000,000.00	320,000,000.00

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 新湖债	2008.7.2	8 年	1,399,999,000.00	-6,830,708.18	1,393,168,291.82
合 计			1,399,999,000.00	-6,830,708.18	1,393,168,291.82

(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
嘉兴高级中学 BOT 移交差额	60,000,000.00			60,000,000.00
延迟交房违约金	273,341.78		126,766.78	146,575.00
合 计	60,273,341.78		126,766.78	60,146,575.00

#### (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) 举办嘉兴高级中学 (含嘉兴市秀洲现代实验学校), 按特许办学协议及《关于嘉兴高级中学资产移交的说明》的规定, 嘉兴市南湖国际教育投资有限公司未来应移交的净资产比接管时净资产多 6,000 万元, 该差额作为公司的现时义务确认为预计负债。

### 36. 其他非流动负债

#### (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
北方国际信托股份有限公司	850,000,000.00	
中国东方资产管理公司南昌办事处	600,000,000.00	
中国华融资产管理公司杭州办事处	488,000,000.00	500,000,000.00
长安国际信托股份有限公司	150,000,000.00	
江西国际信托股份有限公司		700,000,000.00
舟山新湖保亿置业有限公司股权转让款		11,000,000.00
递延收益	2,572,406.74	503,166.70
合 计	2,090,572,406.74	1,211,503,166.70

#### (2) 其他说明

1) 本期本公司将对子公司浙江允升投资集团有限公司的 15 亿元债权转让给北方国际信托股份有限公司, 并收到第一笔标的债权转让款人民币 8.5 亿元。对于收到的上述转让款, 本公司账面作为负债处理。

2) 根据本公司与中国东方资产管理公司南昌办事处签署的编号为中东赣商 2012-19-1 的《债权转让合同》, 本公司将应收二级子公司丽水新湖置业有限公司的 13 亿元债权以 13 亿元

的价格转让给中国东方资产管理公司南昌办事处。2012 年本公司收到部分上述转让款计人民币 6 亿元，账面作为负债处理。

3) 上期本公司子公司平阳县利得海涂围垦开发有限公司（以下简称平阳利得公司）将应收本公司的 5 亿元债权以 5 亿元的价格转让给华融资产杭州办。对于收到的该笔转让款，本公司期初账面作为负债处理，其中期末 3.5 亿元转入一年内到期的非流动负债。

4) 本期华融资产杭州办受让了中国农业银行股份有限公司杭州黄龙支行对本公司子公司杭州新湖美丽洲置业有限公司的债权 23,000 万元和昆仑信托有限公司对本公司二级子公司杭州新湖明珠置业有限公司的债权 18,000 万元，两项合计 41,000 万元。该部分债务中有 7,200 万元已列入一年内到期的非流动负债，余额为 33,800 万元。

5) 本期本公司将持有的锦泰财产保险股份有限公司（以下简称锦泰财险公司）20,000 万股股权收益权转让给长安信托公司，转让价格为 15,000 万元，该项收益权将由公司回购，故收到的转让款作为负债处理，具体情况详见本财务报表附注十一（四）18 其他重要事项之说明。

6) 上期本公司将应收二级子公司丽水新湖置业有限公司的 7 亿元债权转让给江西国际信托股份有限公司，转让价 7 亿元，江西国际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 7 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，本期公司已全部归还该募集信托资金人民币 7 亿元，并相应收回对子公司丽水新湖置业有限公司的 7 亿元债权。

7) 上期本公司之子公司浙江新湖房地产集团有限公司及保亿置业集团有限公司分别将其持有的舟山新湖保亿置业有限公司 11%和 9%的股权转让给中投信托有限责任公司（以下简称中投信托公司），转让价分别为 1,100 万元和 900 万元。中投信托相应设立“中投·钱江 2 号·房地产投资集合资金信托计划”，募集信托资金人民币 6 亿元，其中 2,000 万元用于受让上述股权，其余信托资金专项用于向舟山新湖保亿置业有限公司发放贷款。对于收到的上述 1,100 万元的股权转让款，本公司账面作为负债处理，期末转入一年内到期的非流动负债。

### 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	6,210,715,727.00	48,142,080.00		6,258,857,807.00

#### (2) 股本变动情况说明

本期公司实施的股票期权激励计划第三期行权，行权数量为 48,142,080 股，相应增加注册资本人民币 48,142,080.00 元（每股面值 1 元），该增资事项业经天健会计师事务所验证，并由其出具了《验资报告》（天健验〔2012〕201 号）。

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）	615,778,913.95	224,449,075.20		840,227,989.15
其他资本公积	147,287,504.06	297,614,927.51	86,454,830.99	358,447,600.58
合 计	763,066,418.01	522,064,002.71	86,454,830.99	1,198,675,589.73

(2) 其他说明

1) 本期公司实施的股票期权激励计划第三期行权，增加股本溢价 216,157,939.20 元，同时结转等待期内确认的资本公积 8,291,136.00 元从其他资本公积明细转入至股本溢价。

2) 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 14,544,460.04 元计入资本公积（其他资本公积）。

3) 本期可供出售金融资产公允价值变动 113,461,271.47 元计入资本公积（其他资本公积），本期出售可供出售金融资产减少公允价值变动 76,315,317.82 元冲减资本公积（其他资本公积）。

4) 本期对于本公司之联营公司增加的资本公积，本公司按权益法核算相应按股权比例增加资本公积（其他资本公积）-33,328,046.14 元；本期因处置子公司而转销的原合并形成的资本公积（其他资本公积）1,848,377.17 元转入当期损益。

5) 因公司与子公司平阳利得公司小股东章烈成、章雷先生于 2012 年 12 月签署了《平阳利得可分配利润分配协议》，公司享有平阳利得公司的权益增加额大于享有平阳利得公司当期净损益的份额 202,937,242.14 元，计入资本公积—其他资本公积。

39. 盈余公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	459,452,563.89	45,581,405.19		505,033,969.08
任意盈余公积	2,838,547.34			2,838,547.34
合 计	462,291,111.23	45,581,405.19		507,872,516.42

40. 未分配利润

项 目	金 额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	2,346,594,801.54	—

调整期初未分配利润合计数（调增十，调减一）		——
调整后期初未分配利润	2,346,594,801.54	——
加：本期归属于母公司所有者的净利润	2,309,431,581.17	——
减：提取法定盈余公积	45,581,405.19	10%
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	4,610,444,977.52	——

(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	9,877,778,311.35	6,657,200,523.18
其他业务收入	30,877,131.22	31,098,016.87
营业成本	6,157,528,526.37	4,864,642,221.01

(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	1,892,881,891.68	964,134,343.21	3,368,489,415.86	1,685,796,027.80
商业贸易	3,192,233,726.65	3,186,515,252.13	3,132,212,350.62	3,129,008,244.11
海涂开发	4,632,266,018.35	1,957,210,195.44		
酒店服务	18,560,376.34	14,757,023.03	25,196,692.76	17,036,555.27
其他	141,836,298.33	19,753,103.40	131,302,063.94	20,122,495.94
小 计	9,877,778,311.35	6,142,369,917.21	6,657,200,523.18	4,851,963,323.12

(3) 主营业务收入/主营业务成本（分地区）

地区名称	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
浙江	7,906,321,893.54	5,161,310,063.82	3,994,179,804.61	3,493,329,247.28
辽宁	313,709,412.28	178,597,564.84	373,923,670.88	221,051,190.98

安徽	62,549,803.00	52,003,891.32	139,398,633.53	70,578,063.91
江西	437,096,824.40	203,566,095.98	427,310,346.09	211,716,859.04
江苏	668,047,870.35	370,742,771.17	1,064,420,513.00	651,265,790.49
上海	365,103,676.78	61,853,651.82	297,797,839.67	20,832,373.19
天津	8,453,243.00	33,998,758.40	273,712,173.00	135,816,343.27
其他	116,495,588.00	80,297,119.86	86,457,542.40	47,373,454.96
小计	9,877,778,311.35	6,142,369,917.21	6,657,200,523.18	4,851,963,323.12

(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(%)
平阳县国土资源局[注]	4,430,393,849.00	44.71
上海黄金交易所	832,351,270.00	8.40
上海万钲祥金属材料有限公司	599,788,927.05	6.05
上海金耀国际贸易有限公司	571,527,424.46	5.77
德华集团控股股份有限公司	118,947,817.91	1.20
小 计	6,553,009,288.42	66.13

注：具体情况详见本财务报表附注十一（四）11 其他重要事项之说明。

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	2,963.24	40,864.55	详见本财务报表附注税项之说明
营业税	114,548,871.05	185,229,135.81	详见本财务报表附注税项之说明
城市维护建设税	7,851,329.79	12,355,205.90	详见本财务报表附注税项之说明
教育费附加	3,826,384.64	5,489,400.42	详见本财务报表附注税项之说明
地方教育附加	1,967,391.60	3,046,465.28	详见本财务报表附注税项之说明
土地增值税	89,953,281.95	179,281,230.08	详见本财务报表附注税项之说明
其他	208,281.74	99,525.32	
合 计	218,358,504.01	385,541,827.36	

3. 销售费用

项 目	本期数	上年同期数
-----	-----	-------

广告宣传费	80,871,497.05	70,581,075.96
职工薪酬	73,092,630.36	63,836,525.29
租赁费	19,679,243.27	15,693,381.56
折旧费	10,672,385.23	8,522,275.01
办公费	10,077,436.40	5,732,338.49
劳务费	8,116,389.07	13,034,445.81
会务费	7,027,069.88	7,802,406.16
期货风险准备金	6,496,677.93	5,137,378.19
差旅费	4,575,060.40	4,047,458.33
业务招待费	3,843,094.16	4,052,952.30
其他	31,178,045.79	49,571,291.92
合 计	255,629,529.54	248,011,529.02

4. 管理费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	86,559,077.93	81,640,702.35
税金	40,226,727.77	42,627,360.85
业务招待费	27,346,773.41	24,187,710.91
折旧费	22,021,827.96	24,047,058.90
股权激励费用	14,544,460.04	1,315,563.88
办公费	13,578,073.69	16,379,729.32
差旅费	11,443,343.53	10,266,684.09
交通费	8,821,437.35	7,059,753.87
中介机构费	7,919,916.54	6,348,751.24
咨询服务费	7,627,877.11	6,945,023.00
租赁费	6,609,591.42	4,645,164.42
会务费	4,114,109.48	5,359,569.98
其他	19,186,102.59	29,748,128.54
合 计	269,999,318.82	260,571,201.35

5. 财务费用

项 目	本期数	上年同期数
利息支出	413,320,115.15	328,189,874.38
减：利息收入	64,441,813.06	116,166,838.57
汇兑损失	372,200.70	723.88
减：汇兑收益	43.74	104.50
其他	63,842,656.76	76,128,291.03
合 计	413,093,115.81	288,151,946.22

6. 资产减值损失

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失	180,472,195.83	-31,847,309.04
存货跌价损失	-3,884,145.22	12,755,360.09
合 计	176,588,050.61	-19,091,948.95

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	450,150.41	-1,811,358.94
合 计	450,150.41	-1,811,358.94

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	6,700,164.49	10,107,711.66
权益法核算的长期股权投资收益	383,738,770.93	452,057,550.84
处置长期股权投资产生的投资收益	143,864,993.18	237,313,227.57
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	19,942.82	65,811.30
可供出售金融资产持有期间取得的投资收益	3,142,961.55	2,000,000.00
处置交易性金融资产取得的投资收益	302,423.93	110,214.22
处置可供出售金融资产取得的投资收益	71,481,306.15	17,912,200.44
信托分红及转让收益	5,080,679.06	12,322,869.30
合 计	614,331,242.11	731,889,585.33

(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
吉林银行股份有限公司	6,000,000.00	8,000,000.00	本期分红减少
长城证券有限责任公司	700,164.49	2,107,711.66	本期分红减少
小 计	6,700,164.49	10,107,711.66	

(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	282,922,735.07	230,156,778.01	该公司净利润增加
成都农村商业银行股份有限公司		186,663,526.47	本期改成本法核算
上海大智慧股份有限公司	-24,850,037.59	9,864,873.86	该公司净利润减少
新湖控股有限公司	-85,771,109.58	13,865,688.40	该公司净利润减少
锦泰财产保险股份有限公司	-14,322,971.01	-11,329,474.77	该公司净利润减少
甘肃西北矿业集团有限公司	-583,863.68		该公司本期收购
海宁绿城新湖房地产开发有限公司	259,285,543.04	24,191,959.30	该公司净利润增加
勤+缘媒体服务有限公司	-32,495,132.86		该公司净利润减少
其他	-446,392.46	-1,355,800.43	
小 计	383,738,770.93	452,057,550.84	

9. 营业外收入

(1) 明细情况

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	26,313,676.11	1,658,481.92	26,313,676.11
其中：固定资产处置利得	19,198,813.22	1,658,481.92	19,198,813.22
政府补助及奖励	236,851,109.33	494,649,233.30	236,851,109.33
罚没收入	119,000.00	109,000.00	119,000.00
无法支付款项	319,999.75	84,503.00	319,999.75
违约金	393,858.00	281,816.00	393,858.00
其他	1,950,050.46	2,742,301.52	1,950,050.46
合 计	265,947,693.65	499,525,335.74	265,947,693.65

(2) 政府补助明细

项 目	本期数	上年同期数	说明
投资落户奖励	211,255,500.00	485,985,800.00	天津市静海县人民政府对公司子公司义乌北方(天津)国际商贸城有限公司投资落户进行的奖励
财政补助	17,880,000.00		启东市财政局对公司子公司启东新湖投资有限公司的财政补助
财政补助	3,047,149.37	5,000,000.00	上海市闸北区投资促进办公室对公司子公司新湖期货有限公司的财政补助
金融扶持	2,376,000.00	2,876,000.00	上海市金融服务办公室对公司子公司新湖期货有限公司的金融扶持
重点项目补贴	1,000,000.00		天津市财政局对公司子公司义乌北方(天津)国际商贸城有限公司的重点项目补贴
其他	1,292,459.96	787,433.30	
小 计	236,851,109.33	494,649,233.30	

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	808,865.81	578,233.50	808,865.81
其中：固定资产处置损失	808,865.81	578,233.50	808,865.81
延迟交房违约金	174,654.71	2,560,334.76	174,654.71
水利建设专项资金	6,957,621.35	2,918,678.70	
对外捐赠	3,062,050.00	1,910,200.00	3,062,050.00
罚款支出	1,905,666.15	3,779,290.80	1,905,666.15
盘亏毁损损失		2,070,426.79	
其他	627,882.40	2,145,632.05	627,882.40
合 计	13,536,740.42	15,962,796.60	6,579,119.07

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	1,112,358,178.10	381,617,005.84
递延所得税调整	-162,187,301.43	36,395,988.10
合 计	950,170,876.67	418,012,993.94

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	2012 年度
归属于公司普通股股东的净利润	A	2,309,431,581.17
非经常性损益	B	417,440,676.73
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	1,891,990,904.44
期初股份总数	D	6,210,715,727.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	
发行新股或债转股等增加股份数	F	48,142,080.00
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	6
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	$L=D+E+F \times G/K-H \times I/K-J$	6,234,786,767.00
基本每股收益	M=A/L	0.37
扣除非经常损益基本每股收益	N=C/L	0.30

(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	113,461,271.47	-254,076,430.02
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	76,315,317.82	17,912,200.44
小 计	37,145,953.65	-271,988,630.46

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	-33,328,046.14	39,514,998.01
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	1,848,377.17	-418,737.01
小 计	-35,176,423.31	39,933,735.02
外币财务报表折算差额	-53,999.29	-2,917,964.39
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小 计	-53,999.29	-2,917,964.39
其他[注]	202,937,242.14	
小 计	202,937,242.14	
合 计	204,852,773.19	-234,972,859.83

[注] 其他系本期资本公积-其他资本公积增加 202,937,242.14 元，具体情况详见本财务报表附注五（一）38 资本公积之说明。

### （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

##### （1）明细情况

#### 1. 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数
往来款	152,787,032.86
除税费返还外的其他政府补助	239,041,109.33
押金、保证金、代收款等	120,700,024.48
用于按揭担保的保证金	35,826,145.84
银行存款利息收入	45,302,550.47
其他	16,531,712.38
合 计	610,188,575.36

#### 2. 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数
往来款	74,108,492.09
押金、保证金、代收款等	181,644,016.67

管理费用	106,149,329.35
销售费用	174,124,338.19
用于按揭担保的保证金	41,667,887.80
其他	21,296,694.58
合 计	598,990,758.68

3. 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数
收回拆出款项	382,022,065.82
合 计	382,022,065.82

4. 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数
拆出款项	374,940,889.74
合 计	374,940,889.74

5. 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数
拆入款项	1,071,752,262.55
收到筹资票据贴现	1,100,452,264.50
票据保证金	282,000,000.00
用于银行借款质押的定期存单	110,000,000.00
收回货币保证金等	43,606,486.78
合 计	2,607,811,013.83

6. 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数
归还拆入款项	763,562,822.44
支付筹资票据承兑	1,555,000,000.00
用于银行借款质押的定期存单	430,338,000.00

银行咨询费等其他融资费用	220,281,752.10
银行承兑汇票保证金	183,000,000.00
质押的贷款保证金	1,747,775.32
合 计	3,153,930,349.86

7. 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	2,334,479,866.49	1,456,099,535.63
加: 资产减值准备	176,588,050.61	-19,091,948.95
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	45,573,415.72	44,097,581.45
无形资产摊销	6,417,357.73	5,676,039.59
长期待摊费用摊销	9,269,568.74	5,596,962.87
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)	-25,800,195.52	-1,052,709.79
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	295,385.22	24,209.07
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-450,150.41	1,811,358.94
财务费用(收益以“-”号填列)	554,920,266.77	404,817,713.87
投资损失(收益以“-”号填列)	-614,331,242.11	-731,889,585.33
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-162,260,825.84	36,603,454.44
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	73,524.41	-207,466.34
存货的减少(增加以“-”号填列)	-1,884,158,560.53	-3,476,261,814.61
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-3,869,619,436.34	660,108,642.07
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	3,313,228,792.10	-936,035,717.99
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-115,774,182.96	-2,549,703,745.08
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	5,199,243,739.60	3,078,081,116.69
减: 现金的期初余额	3,078,081,116.69	4,456,858,426.95
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	2,121,162,622.91	-1,378,777,310.26

(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		1,110,000,000.00
② 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物		810,000,000.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		285,904,870.63
③ 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		524,095,129.37
④ 取得子公司的净资产		2,176,470,588.23
流动资产		3,333,438,345.71
非流动资产		11,037,810.00
流动负债		668,005,567.48
非流动负债		500,000,000.00
2) 处置子公司及其他营业单位的有关信息：		
① 处置子公司及其他营业单位的价格	411,355,600.00	72,678,116.68
② 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	332,355,600.00	72,678,116.68
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	33,800,604.10	13,672,342.26
③ 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	298,554,995.90	59,005,774.42
④ 处置子公司的净资产	335,088,854.31	-13,449,893.37
流动资产	39,392,213.40	72,691,400.76
非流动资产	297,204,854.52	84,389,596.27
流动负债	1,508,213.61	170,530,890.40
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	5,199,243,739.60	3,078,081,116.69
其中：库存现金	716,046.07	1,496,376.77
可随时用于支付的银行存款	5,095,516,449.19	3,068,615,405.17
可随时用于支付的其他货币资金	103,011,244.34	7,969,334.75
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	5,199,243,739.60	3,078,081,116.69

(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：

期末银行存款中用于质押的定期存款 490,338,000.00 元，其他货币资金中用于质押的保证金、期货客户保证金、按揭保证金等 1,576,191,265.19 元，因使用受到限制，故不属于现金及现金等价物。

## 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	林俊波	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	66.81	66.88	黄伟	14292841-0

本公司的母公司情况的说明

浙江新湖集团股份有限公司直接持有本公司 57.13% 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 2.36% 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 7.39% 的股份。黄伟持有浙江新湖集团股份有限公司 67.22% 的股份，黄伟间接持有本公司的股权比例为 44.91%。

#### 2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注四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	法人代表	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	50.00	50.00	合营企业	73777644-4
联营企业									
新湖控股有限公司	有限责任	杭州	黄伟	实业投资	382,222	43.49	43.49	联营企业	72362683-2
盛京银行股份有限公司	股份有限	沈阳	张玉坤	金融服务	369,600	8.12	8.12	联营企业	11780993-8
上海大智慧股份有	股份	上海	张长虹	软件开发	1,390,000	9.26	9.26	联营	70313048-5

限公司	有限							企业	
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	20.00	20.00	联营 企业	78301590-2
锦泰财产保险股 份有限公司	股份 有限	成都	邓明湘	金融保险	110,000	18.18	18.18	联营 企业	56719361-6
甘肃西北矿业集 团有限公司	有限 公司	兰州	宋丽娜	有色金属 产业投资	62,500	34.40	34.40	联营 企业	66004257-3
勤+缘媒体服务有 限公司	有限 公司	开曼 群岛	梁凤仪	媒体服务	HKD36,567	7.10	7.10	联营 企业	

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	47094040-0
嘉兴高级中学	由本公司二级子公司嘉兴市南湖国际教育投资有限公司 BOT 特许经营的学校	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
湘财证券有限责任公司	母公司的控股子公司	18380084-3
上海新湖绿城物业服务有限公司	母公司的控股子公司	74728743-3
浙江新湖绿城物业服务有限公司	母公司的控股子公司	72008561-2
衢州新湖绿城物业服务有限公司	母公司的控股子公司	76392832-5
沈阳新湖绿城物业服务有限公司	母公司的控股子公司	75079959-5
杭州新湖酒店管理有限公司	母公司的控股子公司	55518377-9
句容新湖宝华会议中心有限公司	母公司的控股子公司	67830001-5
宁波嘉源实业发展有限公司	股东、同一母公司	14413422-7
浙江恒兴力控股集团有限公司	股东、同一母公司	75395120-6
林俊波	本公司及母公司董事长	
李萍	本公司最终控制方黄伟的配偶	
邹丽华	母公司监事长	

(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
浙江新湖绿城物业服务有限公司	物业服务	协商价	10,755,334.34	3,353,800.00
上海新湖绿城物业服务有限公司	物业服务	协商价	17,989,757.30	6,891,060.63
句容新湖宝华会议中心有限公司	销售活动 服务	协商价	105,000.00	1,340,310.00

衢州新湖绿城物业服务有限公司	物业服务	协商价	2,000,000.00	288,941.00
沈阳新湖绿城物业服务有限公司	物业服务	协商价	199,171.50	649,793.00
杭州新湖酒店管理有限公司	会议服务	协商价	2,937,603.00	1,628,145.90
湘财证券有限责任公司	佣金支出	协商价	1,910,718.00	333,320.00

2. 关联租赁情况

(1) 公司出租情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	年度确认的租赁收益
本公司	湘财证券有限责任公司	投资性房地产	2011-5-1	2016-4-30	协商价	1,724,088.00

(2) 公司承租情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	年度确认的租赁费
句容新湖宝华会议中心有限公司	江苏新湖宝华置业有限公司	房产	2012-1-1	2012-12-31	协商价	103,716.00
浙江新湖集团股份有限公司	杭州新湖明珠置业有限公司	房产	2012-1-1	2012-5-31	协商价	84,550.00

3. 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	30,000,000.00	2012-2-13	2013-2-12	否
浙江新湖集团股份有限公司	本公司	30,000,000.00	2012-2-16	2013-2-15	否
浙江新湖集团股份有限公司	本公司	37,000,000.00	2012-5-3	2013-5-2	否
浙江新湖集团股份有限公司	本公司	35,000,000.00	2012-1-29	2013-1-28	否
浙江新湖集团股份有限公司、黄伟	浙江允升投资集团有限公司	20,000,000.00	2012-3-31	2013-3-31	否
浙江新湖集团股份有限公司、黄伟	浙江允升投资集团有限公司	15,000,000.00	2012-4-5	2013-4-5	否
浙江新湖集团股份有限公司	浙江新兰得置业有限公司	20,000,000.00	2011-10-18	2013-7-15	否
浙江新湖集团股份有限公司	浙江新兰得置业有限公司	25,000,000.00	2012-7-17	2013-12-30	否
浙江新湖集团股份有限公司	浙江新兰得置业有限公司	49,959,942.00	2012-7-17	2015-5-30	否
浙江新湖集团股份有限公司	浙江新兰得置业有限公司	30,000,000.00	2012-11-30	2014-12-31	否
新湖控股有限公司、黄伟、李萍	本公司	41,000,000.00	2012-4-5	2013-10-4	否
新湖控股有限公司、黄伟、李萍	本公司	9,000,000.00	2012-4-5	2013-10-4	否
新湖控股有限公司、黄伟、李萍	本公司	50,000,000.00	2012-9-19	2014-3-18	否
新湖控股有限公司、黄伟	本公司	20,500,000.00	2012-11-12	2013-11-11	否

新湖控股有限公司	本公司	35,910,000.00	2012-10-9	2013-4-8	否
新湖控股有限公司	本公司	65,000,000.00	2012-8-15	2013-8-14	否
新湖控股有限公司	本公司	35,000,000.00	2012-8-20	2013-8-19	否
新湖控股有限公司	浙江允升投资集团有限公司	50,000,000.00	2012-9-3	2013-9-3	否
黄伟、李萍、林俊波	本公司	70,000,000.00	2012-10-25	2013-4-19	否
黄伟、李萍、林俊波	本公司	10,000,000.00	2012-3-9	2013-3-8	否
黄伟、李萍、林俊波	本公司	120,000,000.00	2012-4-10	2013-4-9	否
黄伟、李萍、林俊波	本公司	100,000,000.00	2012-7-2	2013-4-19	否
黄伟、李萍、邹丽华	本公司	68,000,000.00	2012-11-17	2013-11-16	否
黄伟、李萍、邹丽华	本公司	22,000,000.00	2012-11-29	2013-11-28	否
黄伟、李萍	本公司	50,000,000.00	2012-9-14	2013-9-14	否
黄伟、李萍	本公司	80,000,000.00	2012-9-19	2013-8-30	否
黄伟、李萍	本公司	30,000,000.00	2012-1-18	2013-1-17	否
黄伟、李萍	本公司	64,980,000.00	2012-4-28	2013-4-15	否
黄伟、李萍	本公司	85,020,000.00	2012-5-11	2013-5-11	否
黄伟、李萍	本公司	177,800,000.00	2011-8-17	2013-2-17	否
黄伟、李萍	本公司	350,000,000.00	2011-10-27	2013-6-27	否
黄伟、李萍	本公司	175,000,000.00	2012-3-1	2013-9-1	否
黄伟、李萍	本公司	175,000,000.00	2012-3-15	2013-9-15	否
黄伟、李萍	本公司	300,000,000.00	2012-7-27	2014-7-27	否
黄伟、李萍	本公司	130,000,000.00	2012-9-14	2014-7-27	否
黄伟、李萍	本公司	75,000,000.00	2012-7-20	2014-1-20	否
黄伟、李萍	本公司	75,000,000.00	2012-8-2	2014-2-2	否
黄伟、李萍	本公司	850,000,000.00	2012-9-27	2015-3-27	否
黄伟、李萍	浙江允升投资集团有限公司	107,700,000.00	2012-10-23	2013-10-23	否
黄伟、李萍	浙江允升投资集团有限公司	53,400,000.00	2012-10-23	2014-4-23	否
黄伟、李萍	浙江允升投资集团有限公司	188,900,000.00	2012-10-23	2014-4-23	否
黄伟、李萍	浙江允升投资集团有限公司	30,000,000.00	2012-1-19	2013-1-18	否

黄伟、李萍	苏州新湖置业有限公司	300,000,000.00	2011-5-25	2013-5-24	否
黄伟、李萍	苏州新湖置业有限公司	225,000,000.00	2011-9-22	2013-9-21	否
黄伟、李萍	苏州新湖置业有限公司	105,000,000.00	2011-9-22	2014-9-21	否
黄伟、李萍	九江新湖远洲置业有限公司	200,000,000.00	2011-5-25	2013-5-24	否
黄伟、李萍	九江新湖远洲置业有限公司	127,000,000.00	2012-5-4	2013-11-4	否
黄伟、李萍	浙江新兰得置业有限公司	103,000,000.00	2010-5-25	2013-5-24	否
黄伟、李萍	浙江新兰得置业有限公司	35,000,000.00	2011-3-4	2013-5-24	否
黄伟、李萍	杭州新湖明珠置业有限公司	197,977,264.00	2010-9-19	2013-8-31	否
黄伟、李萍	杭州新湖明珠置业有限公司	190,000,000.00	2012-4-20	2013-8-30	否
黄伟、李萍	杭州新湖明珠置业有限公司	25,000,000.00	2012-5-22	2013-8-30	否
黄伟、李萍	杭州新湖明珠置业有限公司	90,000,000.00	2011-3-23	2013-8-30	否
黄伟、李萍	杭州新湖明珠置业有限公司	6,450,000.00	2012-4-27	2013-8-30	否
黄伟、李萍	杭州新湖明珠置业有限公司	20,000,000.00	2011-10-31	2013-8-30	否
黄伟、李萍	丽水新湖置业有限公司	600,000,000.00	2012-11-28	2014-11-27	否
黄伟、李萍	平阳县利得海涂围垦开发有限公司	59,800,000.00	2012-4-12	2013-4-11	否
黄伟、李萍	平阳县利得海涂围垦开发有限公司	137,800,000.00	2012-5-22	2013-5-21	否
黄伟、李萍	平阳县利得海涂围垦开发有限公司	31,100,000.00	2012-6-8	2013-6-7	否
黄伟、李萍	平阳县利得海涂围垦开发有限公司	21,300,000.00	2012-7-5	2013-7-4	否
黄伟、李萍	平阳县利得海涂围垦开发有限公司	33,000,000.00	2012-8-31	2013-8-30	否
黄伟、李萍	平阳县利得海涂围垦开发有限公司	90,300,000.00	2012-10-12	2013-10-11	否
黄伟、李萍	平阳县利得海涂围垦开发有限公司	140,100,000.00	2012-12-14	2013-12-11	否
黄伟、李萍	平阳县利得海涂围垦开发有限公司	105,000,000.00	2012-11-6	2013-11-6	否
黄伟	浙江允升投资集团有限公司	50,000,000.00	2012-11-5	2013-11-4	否
黄伟	启东新湖投资有限公司	113,550,000.00	2011-9-27	2013-9-26	否
黄伟	启东新湖投资有限公司	62,325,000.00	2011-11-25	2013-11-24	否
黄伟	启东新湖投资有限公司	243,020,000.00	2012-3-5	2014-3-4	否
黄伟	启东新湖投资有限公司	425,000,000.00	2012-6-25	2014-6-24	否

林俊波	浙江允升投资集团有限公司	25,000,000.00	2012-2-17	2013-2-16	否
小计		7,747,892,206.00			
本公司	浙江新湖集团股份有限公司	125,000,000.00	2011-6-10	2013-4-29	否
本公司	浙江恒兴力控股集团有限公司	100,000,000.00	2011-7-7	2013-4-7	否
本公司	浙江新湖集团股份有限公司	89,350,000.00	2012-1-13	2013-1-13	否
本公司、浙江允升投资集团有限公司	浙江新湖集团股份有限公司	50,000,000.00	2012-12-7	2013-6-6	否
小计		364,350,000.00			

4. 关联方资金拆借

关联方	拆入	拆出
上海新湖绿城物业服务有限公司	6,500,000.00	500,000.00
嘉兴高级中学	12,640,811.22	11,517,229.24
海宁绿城新湖房地产开发有限公司	160,000,000.00	300,000,000.00
嘉兴市秀洲现代实验学校	25,000,000.00	23,825,358.67
嘉兴南湖国际实验学校	17,000,000.00	15,813,970.86
甘肃西北矿业集团有限公司		89,477,564.40
小 计	221,140,811.22	441,134,123.17

5. 向关联方借款

关联方	关联交易内容	借款利率	本期数	上期同期数
盛京银行股份有限公司	银行借款	[注]	150,000,000.00	150,000,000.00
盛京银行股份有限公司	借款利息	[注]	12,475,395.93	6,391,504.81

[注] 盛京银行股份有限公司为本公司提供贷款的利率在中国人民银行公布的贷款利率区间内。

6. 对外投资的重大关联交易

本期公司出资 22,222 万元按 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 382,222 万元，公司对其持股比例变更为 43.49%，浙江新湖集团股份有限公司对其持股比例变更为 56.51%。

7. 其他

盛京银行股份有限公司本期为沈阳沈北金谷置业有限公司承兑银行承兑汇票 54,000 万元，其中 27,000 万元已到期付讫，期末未到期应付票据 27,000 万元。本公司期末在盛京银行股份

有限公司的存款余额为 163,641,404.10 元，本期收到存款利息 2,973,031.99 元，存款利率为中国人民银行公布的存款利率。

(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	嘉兴市秀洲现代实验学校	1,961,555.70	78,462.23	3,136,197.03	125,447.88
	嘉兴南湖国际实验学校	245,004.82	9,800.19	1,431,033.96	57,241.36
	沈阳新湖绿城物业服务有限公司	845,470.58	33,818.82		
	上海新湖绿城物业服务有限公司			1,910,500.00	88,420.00
小 计		3,052,031.10	122,081.24	6,477,730.99	271,109.24

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
应付账款	衢州新湖绿城物业服务有限公司	75,000.00	
	浙江新湖绿城物业服务有限公司	200,000.00	
	杭州新湖酒店管理有限公司		197,937.00
	湘财证券有限责任公司	290,000.00	290,000.00
小 计		565,000.00	487,937.00
其他应付款	海宁绿城新湖房地产开发有限公司	445,345,293.20	585,345,293.20
	上海新湖绿城物业服务有限公司	7,601,712.28	986,001.15
	嘉兴高级中学	13,968,007.80	12,844,425.82
小 计		466,915,013.28	599,175,720.17

(四) 关键管理人员薪酬

2012 年度和 2011 年度，本公司关键管理人员报酬总额分别为 425.68 万元和 402.50 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	27,336 万份
公司本期行权的各项权益工具总额	4,814.208 万份
公司本期失效的各项权益工具总额	8,804.736 万份
公司期末发行在外的股份期权行权价格的	本公司发行在外的股份期权的标的股票价格范围在

范围和合同剩余期限	3.08 元/股至 4.93 元/股之间，合同的剩余期限为：第一期行权因达不到行权条件已失效，离第二期行权剩余 1 年 1 个月零 14 天，离第三期行权剩余为 2 年 1 个月零 14 天。
-----------	--

2. 其他说明

(1) 2008 年 6 月 24 日授予的股票期权

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。

在该授予日，公司授予激励对象(包括公司董事、监事、高级管理人员及公司认为应当激励的业务骨干员工，但不包括独立董事)10,033.6 万份股票期权，每份股票期权拥有在授权日起 4 年内的可行权日以行权价格(每股 9.975 元)行权条件购买 1 股公司的股票的权利。

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

第一期行权时间为 T 日+12 个月至 T 日+30 个月内的可行权日，可行权部分为已授权股票期权总量的 40%；

第二期行权时间为 T 日+24 个月至 T 日+36 个月内的可行权日，可行权部分为已授权股票期权总量的 30%；

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

(2) 2012 年 2 月 14 日授予的股票期权

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

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

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

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

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

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

权总量的 30%。

(二) 以权益结算的股份支付情况

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	在等待期内的每个资产负债表日, 根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计, 修正预计可行权的权益工具数量。
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
资本公积中以权益结算的股份支付的累计金额	30, 479, 764. 04
以权益结算的股份支付确认的费用总额	30, 479, 764. 04

[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:

1. 2008 年 6 月 24 日授予的股票期权

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.  $\sigma$  --股票波动率
5.  $t$  --各期的剩余期限 (单位: 年)。

经计算, 公司一次授予、分期行权的期权在 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

2. 2012 年 2 月 14 日授予的股票期权

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

行权价格: 依据激励计划, 行权价格为 5.19 元。

各期的剩余期限: 依据激励计划, 各期股票期权的剩余期限如下所示:

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

无风险利率: 取整存整取存款一年期利率 3.5%作为无风险利率。

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

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

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

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

公式参数表示如下:

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

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

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

(三) 以股份支付服务情况

以股份支付换取的职工服务总额	截止 2012 年 12 月 31 日, 公司 2008 年 6 月 24 日授予的股票期权的三期均已行权, 本期计算权益工具成本费用为-497,736.00 元。 截止 2012 年 12 月 31 日, 公司 2012 年 2 月 14 日授予的股票期权的第一期因未达到行权条件已失效, 第二期、第三期尚处于等待期内, 本期计算权益工具成本费用为 15,042,196.04 元。
----------------	---

(四) 股份支付的修改情况

1. 2008 年 6 月 24 日授予的股票期权

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, 第一个行权期可行权 6,020.16 万份。

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 2010 年度实施 10 送 2 派红利 0.25 元的分配方案, 董事会决定对公司股权激励计划的行权价格和剩余数额作相应调整, 调整的计算公式为: 调整后的行权价格=(调整前的行权价格-0.025)/(1+0.2); 调整后的行权数量=调整前的行权数量\*(1+0.2)。公司调整前的行权

价格为 6.61 元/股，剩余可行权数量为 9,030.24 万份，根据调整公式，调整后的行权价格为 5.49 元/股，剩余可行权数量为 10,836.288 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	前期已行权
第二个行权期	54,181,440	上期已行权
第三个行权期	54,181,440	本期已行权
合计	168,564,480	

#### 2. 2012 年 2 月 14 日授予的股票期权

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

根据上述修改情况，各期的可行权数量变更为：

行权期	期权份数	备注
第一个行权期	82,008,000	未达到行权条件，已失效
第二个行权期	109,344,000	
第三个行权期	82,008,000	
合计	273,360,000	

## 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六关联方及关联交易之说明。

2. 为非关联方提供的担保事项

(1) 保证

被担保单位	贷款 金融机构	担保 借款金额	借款 到期日	备注
民丰特种纸股份有限公司	中国银行嘉兴分行	25,000,000.00	2013-3-13	
民丰特种纸股份有限公司	中国银行嘉兴分行	10,000,000.00	2013-10-16	
民丰特种纸股份有限公司	工商银行嘉兴分行	35,000,000.00	2013-1-5	

民丰特种纸股份有限公司	工商银行嘉兴分行	15,000,000.00	2013-11-6	
民丰特种纸股份有限公司	工商银行嘉兴分行	25,000,000.00	2013-1-18	
民丰特种纸股份有限公司	工商银行嘉兴分行	30,000,000.00	2013-3-15	
民丰特种纸股份有限公司	建设银行嘉兴分行	30,000,000.00	2014-10-27	
民丰特种纸股份有限公司	建设银行嘉兴分行	30,000,000.00	2014-11-24	
民丰特种纸股份有限公司	民生银行嘉兴分行	20,000,000.00	2013-7-19	
民丰特种纸股份有限公司	光大银行嘉兴分行	20,000,000.00	2013-4-30	
民丰特种纸股份有限公司	交通银行嘉兴分行	30,000,000.00	2013-12-3	
华立集团股份有限公司	华夏银行新华支行	100,000,000.00	2013-1-4	
美都控股股份有限公司	杭州联合银行三墩支行	48,000,000.00	2013-10-25	
美都控股股份有限公司	深圳发展银行杭州分行	70,000,000.00	2013-10-30	
美都控股股份有限公司	上海银行杭州分行	40,000,000.00	2013-3-28	
济和集团有限公司	华夏银行武林支行	30,000,000.00	2013-11-8	
济和集团有限公司	华夏银行武林支行	10,000,000.00	2013-11-8	
济和集团有限公司	中国银行开元支行	30,000,000.00	2013-6-7	
济和集团有限公司	中信银行凤起支行	30,000,000.00	2013-6-26	
浙江绿城材料设备有限公司	中信银行西湖支行	100,000,000.00	2013-10-11	
浙江绿城材料设备有限公司	广发银行西湖支行	12,000,000.00	2013-9-4	
浙江绿城装饰工程管理有限公司	杭州银行钱江支行	7,145,100.00	2013-9-27	
浙江绿城装饰工程管理有限公司	杭州银行钱江支行	905,573.65	2013-1-15	
浙江绿城装饰工程管理有限公司	南京银行杭州分行	30,000,000.00	2013-6-20	
浙江绿城联合装饰发展有限公司	中信银行杭州分行	15,000,000.00	2013-7-13	
小 计		793,050,673.65		

(2) 截止 2012 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 28.94 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款项已全部付清。
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 83.92 亿元, 已支付 44.63 亿元, 尚未支付 39.29 亿元, 本公司将根据合同约定与实际的履行情况进行支付。
3. 截至资产负债表日, 本公司已签订正在履行的探矿权转让合同 6.4 亿元, 已支付转让款 5.6 亿, 尚未支付 0.8 亿元。

## 十、资产负债表日后事项

1. 2013 年 2 月 28 日, 公司与上海逸合投资管理有限公司 (以下简称“上海逸合”)、上

海颐腾投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“上海颐腾”）以 152,720 万元的价格联合竞得乐清市滨海新区 H-b12、H-b15-1 出让地块，其中公司出资 65%、上海逸合出资 20%、上海颐腾出资 15%。该地块为住宅用地，用地年限 70 年，土地面积 186,967 平方米，地块容积率不超过 1.5，建筑密度不超过 33%，绿地率不低于 30%。

2. 2013 年 4 月 10 日，公司第八届董事会第九次会议审议通过了《关于与温州银行股份有限公司签订〈温州银行定向增发认购意向协议书〉的议案》。公司拟认购温州银行股份有限公司定向增发股份 33,000 万股至 37,500 万股，认购价格浮动区间设定在温州银行股份有限公司 2012 年未经会计师事务所审计后每股净资产的 1.2 倍-1.4 倍。

## 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）	6,640,548.65	450,150.41			7,090,699.06
2. 可供出售金融资产	214,140,508.38		37,145,953.65		204,228,733.85
金融资产小计	220,781,057.03	450,150.41	37,145,953.65		211,319,432.91

### （三）外币金融资产和外币金融负债

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					
贷款和应收款	581,084.62			-24,256.41	
金融资产小计	581,084.62			-24,256.41	
金融负债	11,971,710.00				21,381,315.83

### （四）其他

1. 公司全资子公司义乌北方(天津)国际商贸城有限公司于 2012 年 1 月 11 日分别以 11,230 万元、14,000 万元竞得津静(挂)2011-106、2011-107 号地块的土地使用权。该两宗地块的土地面积分别为 74,824 平方米、93,320.6 平方米，土地用途为商业服务业，出让年限 40 年，容积率为 2.0，建筑密度不大于 40%。

2. 公司全资子公司天津新湖中宝投资有限公司于 2012 年 5 月 18 日以 14,090 万元竞得津静(挂)2011-39 号地块的土地使用权。该地块土地面积为 69,544.4 平方米,规划用地性质为居住,用地使用权出让年限为 70 年,容积率不大于 1.35 且不得小于 1.0,建筑密度不大于 30%,绿地率不小于 40%。

3. 2012 年 8 月 6 日,本公司全资子公司浙江新湖房地产集团有限公司(以下简称“新湖房产集团”)与杭州余杭财经投资有限公司(以下简称“余杭财经投资”)联合竞拍以 14,020 万元的价格取得余政储出[2012]24 号地块的土地使用权。对于本次竞得的土地使用权出让金,新湖房产集团出资 90%、余杭财经投资出资 10%。该地块总用地面积 138,982 平方米(约 208.5 亩),性质为商业、旅游、居住用地(住宅用地年限为 70 年,商业用地和旅游用地年限为 40 年),商业、旅游用地地上建筑面积不低于地块地上总建筑面积的 46.5%,须建设地上建筑面积不低于 20,000 平方米的四星级标准(含)以上酒店(国际老年交流培训中心)、地上建筑面积不少于 30,000 平方米的养老院、地上建筑面积不超过 15,000 平方米的商业配套设施,地块容积率 1-1.1,建筑密度不超过 35%,建筑限高不超过 24 米,居住部分限高 18 米,绿地率不低于 30%。

4. 本期公司新设子公司南通新湖置业有限公司于 2012 年 11 月 2 日以总价 32,260 万元取得启东市寅阳镇 4 幅地块的土地使用权。该 4 幅地块编号分别为 1240、1241、1242、1243 号,总土地面积为 222,875 平方米,土地用途为住宅,出让年限为 70 年。1240、1241 号地块容积率不大于 1.7,建筑密度不大于 35%,绿地率不小于 30%;1242、1243 号地块容积率不大于 2,建筑密度不大于 45%,绿地率不小于 30%。

5. 本期公司新设立的子公司南通启阳建设开发有限公司于 2012 年 11 月 2 日以总价 18,860 万元取得启东市寅阳镇 2 幅地块的土地使用权。该两幅地块的编号分别为 1244、1245 号,总土地面积为 127,089 平方米,土地用途为商住,出让年限为 70 年,容积率不大于 2.5,建筑密度不大于 50%,绿地率不小于 20%。

6. 2012 年 11 月 28 日,公司全资子公司沈阳新湖房地产开发有限公司以 33,111.12 万元竞得沈阳市 2012-057 号地块的土地使用权。该宗地出让土地面积为 53,641.75 平方米;规划用地性质为居住、商业(用地使用权出让年限为居住 70 年、商业 40 年),容积率不大于 2.5,建筑密度不大于 35%,绿地率不小于 30%,商业比例不高于 20%。

7. 根据 2012 年 6 月 12 日公司与贵州省地质矿产勘察开发局一〇六地质大队(以下简称一〇六地质大队)、贵州盛鑫矿业集团投资有限公司(以下简称盛鑫矿业)签订的《探矿权转让协议》,一〇六地质大队、盛鑫矿业将持有的贵州省纳雍县沙子岭煤矿探矿权和旧院煤矿探矿权转让给本公司,两矿资源量分别为 9,915 万吨、9,703 万吨,转让金额为人民币 64,000 万元。截止 2012 年 12 月 31 日公司已支付探矿权转让款 56,000 万元。

8. 根据 2012 年 9 月 30 日公司与甘肃万泽矿业投资有限公司(简称“万泽矿业公司”)签

订的《股权转让协议》，万泽矿业将其持有的甘肃西北矿业集团有限公司（以下简称西北矿业公司）34.40%的股权转让给本公司，转让金额为 660,522,435.60 元。经坤元资产评估有限公司评估，截止 2012 年 7 月 31 日西北矿业公司股东全部权益的评估价值为人民币 151,164 万元（含子公司矿权评估值），（坤元评报【2012】354 号评估报告）。万泽矿业公司、本公司、西北矿业公司于 2012 年 9 月 30 日签订了《债权转让协议书》，约定由万泽矿业公司将其截至 2012 年 7 月 31 日对西北矿业的全部债权转让给本公司，债权转让款为 89,477,564.40 元。

9. 公司于 2012 年 10 月 11 日就四子王旗德日存呼都格煤田探矿权的终止事项与内蒙古自治区乌兰察布市人民政府（以下简称“乌兰察布市人民政府”）、内蒙古自治区四子王旗人民政府（以下简称“四子王旗人民政府”）、四子王旗国有资产经营公司签订《〈探矿权转让协议〉之终止协议》。乌兰察布市人民政府、四子王旗人民政府和四子王旗国有资产经营公司同意于 2012 年 11 月 10 日前返还公司探矿权转让本金及利息合计 40,000 万元，其中本金 38,000 万元，利息 2,000 万元。公司已于 2012 年 12 月 14 日全额收到上述款项。本期将该事项视同处置资产处理转入营业外收入。

10. 公司于 2012 年 11 月 9 日与盘锦市兴隆台区人民政府签署《辽宁·盘锦小商品国际商贸城项目合作开发协议》，约定公司在取得政府规划部门总体规划（详规）审批后 6 个月内开工建设该项目，并于三年内开发建设完成。该项目享受盘锦市招商引资优惠政策，总建筑面积 75 万平方米，其中小商品市场面积 55 万平方米，配套住宅公寓用房面积 20 万平方米，项目容积率不大于 2.0。

11. 根据公司下属子公司平阳利得公司于 2012 年 12 月 7 日与平阳县国土资源局（以下简称“平阳国土局”）就收储平阳西湾海涂开发项目海域使用权项下已完成开发土地事宜签订的《收储合同》，平阳国土局收储平阳利得公司位于西湾海涂围垦区南片的 3,487,568.16 平方米（约合 5,231.35 亩）土地，收储单价为 1,270.34 元/平方米（合 84.6893 万元/亩），收储总价为人民币 4,430,393,849.00 元。

公司与平阳利得公司小股东章烈成、章雷先生于 2012 年 12 月签署了《平阳利得可分配利润分配协议》。协议主要内容为：鉴于新湖中宝对平阳利得项目推进做出了实质性贡献以及该项目主要由新湖中宝负责资金、管理、建设等工作，经友好协商，同意平阳利得的可分配利润（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）按以下原则进行分配：平阳利得可分配利润在人民币 20 亿元（包含本数）以下的部分全部归新湖中宝所有；可分配利润超过人民币 20 亿元以上的部分，双方按股权比例分配，即新湖中宝可得该部分利润的 51%，小股东章烈成、章雷先生可得该部分利润的 49%。

12. 根据本公司、公司全资子公司嘉兴新国浩于 2012 年 12 月 17 日与嘉兴市戴梦得购物中心有限公司达成的《股权转让协议》，本公司和嘉兴新国浩分别将持有的禾兴大酒店 90%、10%

的股权转让给嘉兴购物中心，转让价款分别为人民币 35,550 万元、3,950 万元。截至 2012 年 12 月 31 日，本公司和嘉兴新国浩已收到上述转让价款分别为 28,440 万元、3,160 万元，相应的股权转让变更手续已于 2012 年 12 月 27 日完成。

13. 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 2012 年 6 月 19 日公司第七届董事会第五十九次会议通过的《关于股权激励第三期行权相关事项的议案》，公司 179 名股票期权激励对象满足股票期权激励计划第三期行权条件。行权价格为 5.49 元/股，行权数量 4,814.208 万股，新增注册资本 4,814.208 万元。此次股权激励对象行权后，公司注册资本变更为 6,258,857,807 元，于 2012 年 6 月 25 日完成工商变更登记手续，于 2012 年 7 月 25 日完成中国证券登记结算有限责任公司登记手续。

14. 根据 2012 年 2 月公司与长安信托公司签订的《新湖中宝特定股权收益权转让及回购（一期）合同》及《新湖中宝特定股权收益权转让及回购（二期）合同》的约定，长安信托公司拟募集不超过 35,000 万元的信托资金阶段性受让公司持有的特定股权的收益权。从信托计划成立之日起满 18 个月，公司应按照约定的价格回购长安信托公司持有的该特定股权的收益权。

本公司已于 2012 年 3 月收到上述股权收益权转让款 35,000 万元。鉴于公司负有对信托计划的股权收益权的回购义务，故对于收到的上述转让款，本公司账面作为负债处理，相应对该长期股权投资不作处理。

15. 根据 2012 年 4 月公司与兴业信托公司签订的《股权收益权转让及回购合同》的约定，兴业信托公司拟设立“兴业信托·宝利丰 35 号（新湖期货股权收益权投资）集合资金信托计划”，拟募集不超过 11,470 万元的信托资金受让公司持有的新湖期货有限公司 20.56% 即 4,625 万元注册资本对应股权的收益权。从信托计划成立之日起满 18 个月，公司应按照约定的价格回购兴业信托公司持有新湖期货公司 20.56% 股权的收益权。

本公司已于 2012 年 4 月收到新湖期货公司 20.56% 股权收益权的转让款 11,470 万元。鉴于上述股权收益权转让实质系公司以新湖期货公司股权作抵押融资，公司因负有对信托计划的股权收益权的回购义务，故对于收到的上述转让款，本公司账面作为负债处理，相应对新湖期货公司的长期股权投资不作处理。

16. 根据 2012 年 4 月公司与中融信托公司签订的《股权收益权转让及回购合同》的约定，中融信托公司拟募集不超过 38,000 万元的信托资金受让公司持有成都农商行 18,750 万股股权的收益权。从信托计划成立之日起满 18 个月，公司应按照约定的价格回购中融信托公司持有成都农商行 18,750 万股股权的收益权。

本公司已于 2012 年 4 月收到成都农商行 18,750 万股股权收益权的转让款 38,000 万元。鉴于上述股权收益权转让实质系公司以成都农商行股权作抵押融资，公司因负有对信托计划的股权收益权的回购义务，故对于收到的上述转让款，本公司账面作为负债处理，相应对成都农商行的

长期股权投资不作处理。

17. 根据2012年5月公司与兴业信托公司签订的《股权收益权转让及回购合同》的约定，兴业信托公司拟设立“兴业信托·宝利丰37号(长城证券股权收益权投资)集合资金信托计划”，募集不超过4,000万元的信托资金受让公司持有的长城证券公司1,490万股股权的收益权。从信托计划成立之日起满18个月内，公司应按照约定的时间和价格回购兴业信托公司持有长城证券公司1,490万股股权的收益权。

本公司已于2012年5月收到长城证券公司1,490万股股权收益权的转让款4,000万元。鉴于上述股权收益权转让实质系公司以长城证券公司股权作抵押融资，公司因负有对信托计划的股权收益权的回购义务，故对于收到的上述转让款，本公司账面作为负债处理，相应对长城证券公司的长期股权投资不作处理。

18. 根据2012年6月公司与长安信托签订的《锦泰财险股权收益权转让及回购(一期)合同》及《锦泰财险股权收益权转让及回购(二期)合同》的约定，长安信托公司拟设立“长安信托·宝鼎1号稳健增利基金集合资金信托计划”及“长安信托·宝鼎2号稳健增利基金集合资金信托计划”，募集不超过15,000万元的信托资金受让公司持有的锦泰财险公司20,000万股股权的收益权。从信托计划成立之日起满18个月，公司应按照约定的价格回购长安信托公司持有锦泰财险公司15,000万股股权的收益权。

本公司已于2012年7月、8月收到锦泰财险公司20,000万股股权收益权的转让款15,000万元。鉴于上述股权收益权转让实质系公司以锦泰财险公司股权作抵押融资，公司因负有对信托计划的股权收益权的回购义务，故对于收到的上述转让款，本公司账面作为负债处理，相应对锦泰财险公司的长期股权投资不作处理。

19. 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。

20. 截至资产负债表日，本公司第一大股东浙江新湖集团股份有限公司将持有本公司的3,078,140,788股用于质押，本公司第二大股东宁波嘉源实业发展有限公司将持有本公司的461,460,000股用于质押，本公司第三大股东浙江恒兴力控股集团有限公司将持有本公司的136,722,000股用于质押。

## 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	84,000,588.80	97.37		
组合 2	2,272,627.00	2.63	129,054.09	5.68
小 计	86,273,215.80	100.00	129,054.09	0.15
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备				
合 计	86,273,215.80	100.00	129,054.09	0.15

(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	421,416.60	60.72		
组合 2	272,626.80	39.28	19,986.38	7.33
小 计	694,043.40	100.00	19,986.38	2.88
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备				
合 计	694,043.40	100.00	19,986.38	2.88

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	2,000,000.20	88.00	80,000.01	45,594.00	16.72	1,823.76
1-2 年	45,594.00	2.01	3,647.52	227,032.80	83.28	18,162.62
2-3 年	227,032.80	9.99	45,406.56			
小 计	2,272,627.00	100.00	129,054.09	272,626.80	100.00	19,986.38

(2) 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 (%)
浙江澳辰地产发展有限公司	子公司	14,871,900.00	1 年以内	17.24
沈阳新湖房地产开发有限公司	子公司	10,831,042.60	1 年以内	12.55
丽水新湖置业有限公司	二级子公司	8,410,700.00	1 年以内	9.75
九江新湖远洲置业有限公司	子公司	8,335,000.00	1 年以内	9.66
芜湖长江长置业有限公司	子公司	7,900,000.00	1 年以内	9.16
小 计		50,348,642.60		58.36

(4) 应收关联方款项

单位名称	与本公司关系	账面余额	占应收账款余额的比例 (%)
浙江澳辰地产发展有限公司	子公司	14,871,900.00	17.24
沈阳新湖房地产开发有限公司	子公司	10,831,042.60	12.55
丽水新湖置业有限公司	二级子公司	8,410,700.00	9.75
九江新湖远洲置业有限公司	子公司	8,335,000.00	9.66
芜湖长江长置业有限公司	子公司	7,900,000.00	9.16
九江新湖中宝置业有限公司	子公司	6,721,400.00	7.79
浙江新兰得置业有限公司	子公司	5,949,296.00	6.90
苏州新湖置业有限公司	子公司	5,700,000.00	6.61
衢州新湖房地产开发有限公司	子公司	4,840,300.00	5.61
泰安新湖房地产开发有限公司	子公司	3,055,200.00	3.54
江苏新湖宝华置业有限公司	子公司	2,740,300.00	3.18
沈阳沈北金谷置业有限公司	二级子公司	2,336,500.00	2.71
杭州新湖美丽洲置业有限公司	子公司	1,583,400.00	1.84
天津新湖凯华投资有限公司	二级子公司	336,250.20	0.39
上海中瀚置业有限公司	子公司	214,500.00	0.25
滨州新湖房地产开发有限公司	子公司	89,100.00	0.10
桐乡新湖升华置业有限公司	子公司	85,700.00	0.10
小 计		84,000,588.80	97.38

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	3,380,757,184.19	95.30		
组合 2	166,856,524.56	4.70	6,963,540.98	4.17
小 计	3,547,613,708.75	100.00	6,963,540.98	0.20
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备				
合 计	3,547,613,708.75	100.00	6,963,540.98	0.20

(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	3,536,693,228.18	99.79		
组合 2	7,431,588.83	0.21	438,063.55	5.89
小 计	3,544,124,817.01	100.00	438,063.55	0.01
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备				
合 计	3,544,124,817.01	100.00	438,063.55	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	161,424,524.56	96.74	6,456,980.98	5,801,588.83	78.07	232,063.55
1-2 年	4,832,000.00	2.90	386,560.00	1,000,000.00	13.46	80,000.00

2-3 年	600,000.00	0.36	120,000.00	630,000.00	8.47	126,000.00
小 计	166,856,524.56	100.00	6,963,540.98	7,431,588.83	100.00	438,063.55

(2) 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	985,723,063.97	1 年以内	27.79	往来款
贵州新湖能源有限公司	子公司	524,701,666.67	1 年以内	14.79	往来款
九江新湖中宝置业有限公司	子公司	418,824,561.18	1 年以内	11.81	往来款
嘉兴新湖中房置业有限公司	子公司	336,376,455.29	2 年以内	9.48	往来款
杭州新湖美丽洲置业有限公司	子公司	262,914,407.24	1 年以内	7.41	往来款
小 计		2,528,540,154.35		71.28	

(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 (%)
沈阳新湖房地产开发有限公司	子公司	158,915,961.12	4.48
天津新湖中宝投资有限公司	子公司	202,113,166.66	5.70
天津新湖凯华投资有限公司	二级子公司	51,210,698.30	1.44
滨州新湖房地产开发有限公司	子公司	71,266,989.71	2.01
丰宁承龙矿业有限公司	子公司	15,197,125.16	0.43
九江新湖中宝置业有限公司	子公司	418,824,561.18	11.81
浙江新湖房地产集团有限公司	子公司	64,453,718.65	1.82
浙江新兰得置业有限公司	子公司	375,133.33	0.01
浙江澳辰地产发展有限公司	子公司	104,868,916.67	2.96
丽水新湖置业有限公司	二级子公司	985,723,063.97	27.79
平阳县利得海涂围垦开发有限公司	子公司	44,088,702.90	1.24
嘉兴新湖中房置业有限公司	子公司	336,376,455.29	9.48
舟山新湖保亿置业有限公司	二级子公司	67,921,663.00	1.91
杭州新湖鸬鸟置业有限公司	二级子公司	20,000,000.00	0.56
香港新湖投资有限公司	子公司	15,254,863.20	0.43
贵州新湖能源有限公司	子公司	524,701,666.67	14.79
浙江允升投资集团有限公司	子公司	19,842,530.03	0.56
杭州兴和投资发展有限公司	二级子公司	16,707,561.11	0.47

杭州新湖美丽洲置业有限公司	子公司	262,914,407.24	7.41
甘肃西北矿业集团有限公司	联营企业	89,477,564.40	2.52
小 计		3,470,234,748.59	97.82

### 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	21,580,000.00		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			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			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			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	214,000,000.00	214,000,000.00		214,000,000.00

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	401,473,476.79	513,649,266.45	-112,175,789.66	401,473,476.79
嘉兴钻石王朝娱乐有限 公司			8,000,000.00	-8,000,000.00	
新湖中宝(青岛)置业有 限公司			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	75,992,750.00		75,992,750.00
天津静海县青蓝投资有 限公司			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
绍兴市红太阳物业管理 有限公司	成本法	50,000.00	50,000.00		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
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
启东新湖投资开发有限 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			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
义乌北方(天津)国际商 贸城有限公司	成本法	30,000,000.00	30,000,000.00		30,000,000.00

平阳县利得海涂围垦开发有限公司	成本法	1,110,000,000.00	1,110,000,000.00		1,110,000,000.00
香港新湖投资有限公司	成本法	73,519,454.10	65,301,373.00	8,218,081.10	73,519,454.10
新湖影视传播有限公司	成本法	49,000,000.00	49,000,000.00		49,000,000.00
内蒙古新湖能源发展有限公司	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00
南通新湖置业有限公司	成本法	20,000,000.00		20,000,000.00	20,000,000.00
南通启阳建设开发有限公司	成本法	20,000,000.00		20,000,000.00	20,000,000.00
贵州新湖能源有限公司	成本法	50,000,000.00		50,000,000.00	50,000,000.00
新湖控股有限公司	权益法	1,910,427,000.00	1,868,521,892.11	198,814,998.87	2,067,336,890.98
内蒙古合和置业有限公司	权益法	10,000,000.00			
上海大智慧股份有限公司	权益法	296,287,769.78	538,864,204.21	-31,130,604.15	507,733,600.06
盛京银行股份有限公司	权益法	413,474,077.36	1,009,812,551.20	235,093,782.88	1,244,906,334.08
锦泰财产保险股份有限公司	权益法	200,000,000.00	188,670,525.23	-14,565,795.35	174,104,729.88
甘肃西北矿业集团有限公司	权益法	660,522,435.60		659,938,571.92	659,938,571.92
成都农村商业银行股份有限公司	成本法	384,844,500.00	857,097,792.91		857,097,792.91
上海钻石交易所有限公司	成本法	1,958,852.00	1,958,852.00		1,958,852.00
深圳爱塔珠宝首饰有限公司			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
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
浙江古纤道新材料股份有限公司	成本法	270,000,000.00	270,000,000.00		270,000,000.00

合 计		9,981,845,889.27	10,838,343,243.21	779,064,783.15	11,617,408,026.36
-----	--	------------------	-------------------	----------------	-------------------

(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				
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				70,000,000.00
苏州新湖置业有限公司	100.00	100.00				
蚌埠新湖置业有限公司						
芜湖长江长置业有限公司	100.00	100.00				
上海中瀚置业有限公司	100.00	100.00				
浙江新湖房地产集团有限公司	100.00	100.00				30,000,000.00
杭州新湖美丽洲置业有限公司	100.00	100.00				
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	89.29	89.29				89,285,700.00
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	70.00	70.00				84,000,000.00
桐乡新湖升华置业有限公司	100.00	100.00				
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				
嘉兴钻石王朝娱乐有限公司						
新湖中宝(青岛)置业有限公司						
新湖期货有限公司	20.56	20.56				
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				60,000,000.00
上海新湖房地产开发有限公司	50.00	50.00				
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						
绍兴百大房地产有限责任公司	90.00	90.00				
绍兴市红太阳物业管理有限公司	10.00	10.00				
温州新湖房地产开发有限公司	90.00	90.00				
九江新湖中宝置业有限公司	70.00	70.00				
启东新湖投资开发有限公司	100.00	100.00				

大连新潮中宝投资有限公司					
嘉兴新潮中房置业有限公司	51.00	51.00			
天津新潮中宝投资有限公司	100.00	100.00			
义乌北方(天津)国际商贸城有限公司	100.00	100.00			
平阳县利得海涂围垦开发有限公司	51.00	51.00			
香港新潮投资有限公司	100.00	100.00			
新潮影视传播有限公司	70.00	70.00			
内蒙古新潮能源发展有限公司	100.00	100.00			
南通新潮置业有限公司	40.00	100.00			
南通启阳建设开发有限公司	40.00	100.00			
贵州新潮能源有限公司	100.00	100.00			
新潮控股有限公司	43.49	43.49			
内蒙古合和置业有限公司	20.00	20.00			
上海大智慧股份有限公司	9.26	9.26			6,435,188.50
盛京银行股份有限公司	8.12	8.12			30,000,000.00
锦泰财产保险股份有限公司	18.18	18.18			
甘肃西北矿业集团有限公司	34.40	34.40			
成都农村商业银行股份有限公司	4.88	4.88			
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					
长城证券有限责任公司	0.72	0.72			700,164.49
湘财证券有限责任公司	3.44	3.44			
青海碱业有限公司	10.83	10.83			
浙江古纤道新材料股份有限公司	6.25	6.25			
合 计					370,421,052.99

(2) 其他说明

期末, 已有账面价值 204,757.56 万元的长期股权投资用于担保。

(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	1,955,895,674.28	1,847,482,024.15
其他业务收入	33,137,624.70	8,938,773.67

营业成本	1,883,789,757.51	1,847,222,849.08
------	------------------	------------------

(2) 主营业务收入/主营业务成本（分行业）

行业名称	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
商业贸易	1,955,895,674.28	1,857,238,426.23	1,847,482,024.15	1,844,868,906.24
小 计	1,955,895,674.28	1,857,238,426.23	1,847,482,024.15	1,844,868,906.24

(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	1,955,895,674.28	1,857,238,426.23	1,847,482,024.15	1,844,868,906.24
小 计	1,955,895,674.28	1,857,238,426.23	1,847,482,024.15	1,844,868,906.24

(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(%)
上海万钲祥金属材料有限公司	599,788,927.05	30.15
上海黄金交易所	505,347,260.00	25.41
上海金耀国际贸易有限公司	461,945,925.47	23.22
三锋集团有限公司	61,863,589.74	3.11
德清县寅幸商贸有限公司	61,090,405.15	3.07
小 计	1,690,036,107.41	84.96

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	333,985,864.49	599,985,573.54
权益法核算的长期股权投资收益	157,394,753.21	426,452,912.46
处置长期股权投资产生的投资收益	208,515,346.17	165,044,194.80
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	19,942.82	65,811.30
可供出售金融资产持有期间取得的投资收益	3,142,961.55	2,000,000.00
处置交易性金融资产取得的投资收益	162,537.24	
处置可供出售金融资产取得的投资收益	71,481,306.15	17,912,200.44

信托分红	2,670,753.42	7,259,531.77
其他		124,954.27
合 计	777,373,465.05	1,218,845,178.58

(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
浙江新湖房地产集团有限公司	30,000,000.00	150,000,000.00	分配利润减少
衢州新湖房地产开发有限公司	89,285,700.00	71,432,000.00	分配利润增加
九江新湖远洲置业有限公司	84,000,000.00	14,000,000.00	分配利润增加
江苏新湖宝华置业有限公司	70,000,000.00		上期未分红
浙江新兰得置业有限公司	60,000,000.00		上期未分红
上海新湖房地产开发有限公司		150,000,000.00	本期未分红
芜湖长江长置业有限公司		110,000,000.00	本期未分红
瑞安外滩房地产开发有限公司		60,000,000.00	本期未分红
天津静海县青蓝投资有限公司		32,445,861.88	本期未分红
蚌埠新湖置业有限公司		10,000,000.00	本期未分红
长城证券有限责任公司	700,164.49	2,107,711.66	分配利润减少
小 计	333,985,864.49	599,985,573.54	

(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	282,922,735.07	230,156,778.01	该公司净利润增加
成都农村商业银行股份有限公司		186,663,526.47	本期改成本法核算
上海大智慧股份有限公司	-24,850,037.59	9,864,873.86	该公司净利润减少
新湖控股有限公司	-85,771,109.58	13,865,688.40	该公司净利润减少
锦泰财产保险股份有限公司	-14,322,971.01	-11,329,474.77	该公司净利润减少
甘肃西北矿业集团有限公司	-583,863.68		该公司本期收购
其他		-2,768,479.51	
小 计	157,394,753.21	426,452,912.46	

(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。

(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	455,814,051.88	819,718,666.52
加: 资产减值准备	6,634,545.14	-5,019,700.02
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,618,103.77	3,432,787.27
无形资产摊销	55,693.09	44,696.04
长期待摊费用摊销	100,778.49	495,342.84
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)	-4,732,246.85	-14,125.65
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)	-114,639.16	552,516.45
财务费用(收益以“-”号填列)	424,765,684.53	385,738,418.56
投资损失(收益以“-”号填列)	-777,373,465.05	-1,218,845,178.58
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-52,847,933.75	
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)	43,141.48	80,844.78
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	184,047,278.16	19,619,056.61
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-164,493,519.18	1,469,977.46
其他		
经营活动产生的现金流量净额	75,517,472.55	7,273,302.28
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	995,551,886.57	523,525,807.44
减: 现金的期初余额	523,525,807.44	1,034,314,446.73
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	472,026,079.13	-510,788,639.29

十三、其他补充资料

(一) 非经常性损益

1. 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	169,369,803.48	
越权审批,或无正式批准文件,或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助(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)	236,851,109.33	其中 211,255,500.00 元系收到的天津市静海县人民政府对公司子公司义乌北方(天津)国际商贸城有限公司投资落户进行的奖励
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	5,080,679.06	
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	72,253,823.31	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		

受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,987,345.05	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小 计	480,568,070.13	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“-”表示）	62,952,045.21	
少数股东权益影响额(税后)	175,348.19	
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	417,440,676.73	

(二) 净资产收益率及每股收益

1. 明细情况

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益(元/股)	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	20.85	0.37	0.37
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	17.08	0.30	0.30

2. 加权平均净资产收益率的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	2,309,431,581.17
非经常性损益	B	417,440,676.73
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	1,891,990,904.44
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	9,779,750,093.39
发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	E	264,300,019.20
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F	6
回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	G	

减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H	
因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动	I	219,397,233.23
增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J	
报告期月份数	K	12
加权平均净资产	$L = \frac{D+A}{2} + \frac{E \times F}{K} - G \times \frac{H}{K} + \frac{I \times J}{K}$	11,075,322,891.94
加权平均净资产收益率	$M = A/L$	20.85%
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	$N = C/L$	17.08%

(三) 公司主要财务报表项目的异常情况及原因说明

资产负债表项目	期末数	期初数	变动幅度	变动原因说明
货币资金	7,265,773,004.79	5,121,490,740.87	41.87%	主要系预收房款及融资增加所致
应收票据	30,968,000.00	20,000,000.00	54.84%	客户以银行承兑汇票结算方式增加所致
应收账款	4,280,470,192.56	14,802,499.22	28817.21%	主要系平阳利得公司应收土地收储款增加所致
预付款项	538,367,602.44	943,867,778.64	-42.96%	主要系预付土地款减少所致
其他应收款	362,276,917.57	270,252,197.79	34.05%	主要系股权转让款增加所致
一年内到期的非流动资产	102,500,000.00	30,000,000.00	241.67%	其他非流动资产转入
其他流动资产	1,493,687,104.92	935,630,757.94	59.64%	主要系子公司新湖期货有限公司存入交易所保证金增加
固定资产	279,631,555.71	503,839,388.58	-44.50%	主要系出售禾兴大酒店股权所致
递延所得税资产	254,111,920.62	91,851,094.78	176.66%	主要系资产减值准备及房产预售利润的增加所致
其他非流动资产		129,500,000.00	-100.00%	转入至一年内到期的非流动资产
应付票据	457,500,000.00	708,500,000.00	-35.43%	公司以银行承兑汇票结算方式减少所致
预收款项	4,281,766,683.80	1,648,257,233.02	159.78%	主要系预收房款增加
应交税费	863,863,730.90	237,418,056.36	263.86%	主要系本期利润上升需缴企业所得税增加
其他应付款	1,949,128,907.27	1,381,014,430.02	41.14%	主要系本期应付股权转让款增加所致
一年内到期的非流动负债	7,327,177,677.00	3,583,620,000.00	104.46%	主要系一年内到期的长期借款增加
其他非流动负债	2,090,572,406.74	1,211,503,166.70	72.56%	本期信托融资款增加

利润表项目	本期数	上年同期数	变动幅度	变动原因说明
营业收入	9,908,655,442.57	6,688,298,540.05	48.15%	主要系平阳利得公司海涂开发收入增加所致
营业税金及附加	218,358,504.01	385,541,827.36	-43.36%	本期房地产结算收入减少
财务费用	413,093,115.81	288,151,946.22	43.36%	本期借款增加所致
资产减值损失	176,588,050.61	-19,091,948.95	-1024.93%	应收款增加，相应计提的坏账准备增加
营业外收入	265,947,693.65	499,525,335.74	-46.76%	本期政府补助减少
所得税费用	950,170,876.67	418,012,993.94	127.31%	主要系本期利润总额增加所致

## 第十一节 备查文件目录

- 一、 载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。
- 二、 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。
- 三、 报告期内在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》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：

新湖中宝股份有限公司

二〇一三年四月十八日