

# 目 录

一、审计报告 .....	第 1—2 页
二、财务报表 .....	第 3—10 页
(一) 合并资产负债表 .....	第 3 页
(二) 母公司资产负债表 .....	第 4 页
(三) 合并利润表 .....	第 5 页
(四) 母公司利润表 .....	第 6 页
(五) 合并现金流量表 .....	第 7 页
(六) 母公司现金流量表 .....	第 8 页
(七) 合并所有者权益变动表 .....	第 9 页
(八) 母公司所有者权益变动表 .....	第 10 页
三、财务报表附注 .....	第 11—118 页

# 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，新潮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，公允反映了新潮中宝公司 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)



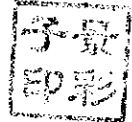
中国注册会计师：

胡建军



中国注册会计师：

景彩子



二〇一三年四月十八日

# 合并资产负债表

2012年12月31日

会合01表

编制单位：新湖中宝股份有限公司

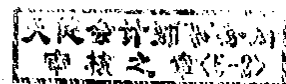
单位：人民币元

资产	注释号	期末数	期初数	负债和所有者权益	注释号	期末数	期初数
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	7,265,773,004.79	5,121,490,740.87	短期借款	22	3,587,600,000.00	3,276,271,710.00
结算备付金				向中央银行借款			
拆出资金				吸收存款及同业存放			
交易性金融资产	2	7,090,699.06	6,640,548.65	拆入资金			
应收票据	3	30,968,000.00	20,000,000.00	交易性金融负债			
应收账款	4	4,280,470,192.56	14,802,499.22	应付票据	23	457,500,000.00	708,500,000.00
预付款项	5	538,367,602.44	943,867,778.64	应付账款	24	761,895,335.02	827,128,452.23
应收保费				预收款项	25	4,281,766,683.80	1,648,257,233.02
应收分保账款				卖出回购金融资产款			
应收分保合同准备金				应付手续费及佣金			
应收利息				应付职工薪酬	26	5,530,771.16	6,598,047.14
应收股利				应交税费	27	863,863,730.90	237,418,056.36
其他应收款	6	362,276,917.57	270,252,197.79	应付利息	28	226,950,315.90	153,296,627.97
买入返售金融资产				应付股利	29	16,787,227.10	46,585,180.85
存货	7	23,923,033,965.56	20,282,298,057.01	其他应付款	30	1,949,128,907.27	1,381,014,430.02
一年内到期的非流动资产	8	102,500,000.00	30,000,000.00	应付分保账款			
其他流动资产	9	1,493,687,104.92	935,630,757.94	保险合同准备金			
流动资产合计		38,004,167,486.90	27,624,982,580.12	代理买卖证券款			
				代理承销证券款			
				一年内到期的非流动负债	31	7,327,177,677.00	3,583,620,000.00
				其他流动负债	32	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
非流动资产：				非流动负债：			
发放委托贷款及垫款				长期借款	33	6,853,084,942.00	7,128,598,586.00
可供出售金融资产	10	204,228,733.85	214,140,508.38	应付债券	34	1,393,168,291.82	1,390,343,174.32
持有至到期投资				长期应付款			
长期应收款				专项应付款			
长期股权投资	12	6,527,627,238.25	5,541,006,398.12	预计负债	35	60,146,575.00	60,273,341.78
投资性房地产	13	218,552,815.56	232,400,790.01	递延所得税负债	19	127,620.42	54,096.01
固定资产	14	279,631,555.71	503,839,388.58	其他非流动负债	36	2,090,572,406.74	1,211,503,166.70
在建工程	15	7,384,254.70	6,667,501.72	非流动负债合计		10,397,099,835.98	9,790,772,364.81
工程物资				负债合计		32,546,483,626.40	23,956,326,432.48
固定资产清理				所有者权益：			
生产性生物资产				实收资本(或股本)	37	6,258,857,807.00	6,210,715,727.00
油气资产				资本公积	38	1,198,675,589.73	763,066,418.01
无形资产	16	283,971,925.84	288,914,398.82	减：库存股			
开发支出	16	659,003,273.35	659,917,173.35	专项储备			
商誉	17		1,473,305.41	盈余公积	39	507,872,516.42	462,291,111.23
长期待摊费用	18	20,920,564.35	13,169,459.91	一般风险准备			
递延所得税资产	19	254,111,920.62	91,851,094.78	未分配利润	40	4,610,444,977.52	2,346,594,801.54
其他非流动资产	20		129,500,000.00	外币报表折算差额		-2,971,963.68	-2,917,964.39
非流动资产合计		8,455,432,282.23	7,682,880,019.08	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
资产总计		46,459,599,769.13	35,307,862,599.20	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：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



# 母公司资产负债表

2012年12月31日

会企01表

单位:人民币元

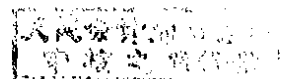
编制单位: 新湖中宝股份有限公司

资产	注释号	期末数	期初数	负债和所有者权益	注释号	期末数	期初数
流动资产:				流动负债:			
货币资金		1,038,702,506.82	727,076,427.69	短期借款		1,735,500,000.00	1,668,700,000.00
交易性金融资产		2,419,449.31	2,304,810.15	交易性金融负债			
应收票据		30,968,000.00	20,000,000.00	应付票据		87,500,000.00	387,500,000.00
应收账款	1	86,144,161.71	674,057.02	应付账款			
预付款项		171,540,903.50	156,316,954.00	预收款项		22,661,799.15	6,186,696.00
应收利息				应付职工薪酬		1,155,440.63	1,219,444.41
应收股利		30,470,000.00	50,000,000.00	应交税费		5,980,162.95	500,240.24
其他应收款	2	3,540,650,167.77	3,543,686,753.46	应付利息		130,585,370.50	70,593,527.48
存货		721,615.31	764,756.79	应付股利		1,787,227.10	1,787,227.10
一年内到期的非流动资产		20,000,000.00	30,000,000.00	其他应付款		1,316,838,352.31	2,231,895,012.23
其他流动资产		24,102,717.83		一年内到期的非流动负债		1,812,500,000.00	1,086,400,000.00
流动资产合计		4,945,719,522.25	4,530,823,759.11	其他流动负债			
				流动负债合计		5,114,508,352.64	5,454,782,147.46
非流动资产:				非流动负债:			
可供出售金融资产		204,228,733.85	214,140,508.38	长期借款		680,000,000.00	530,000,000.00
持有至到期投资				应付债券		1,393,168,291.82	1,390,343,174.32
长期应收款				长期应付款			
长期股权投资	3	11,617,408,026.36	10,838,343,243.21	专项应付款			
投资性房地产		61,913,810.00	70,548,215.15	预计负债			
固定资产		22,806,255.28	44,069,738.31	递延所得税负债			
在建工程				其他非流动负债		1,150,000,000.00	500,000,000.00
工程物资				非流动负债合计		3,223,168,291.82	2,420,343,174.32
固定资产清理				负债合计		8,337,676,644.46	7,875,125,321.78
生产性生物资产				所有者权益:			
油气资产				实收资本(或股本)		6,258,857,807.00	6,210,715,727.00
无形资产		839,470.84	751,803.93	资本公积		1,413,412,935.34	1,178,892,628.59
开发支出				减: 库存股			
商誉				专项储备			
长期待摊费用		14,042,055.56	100,778.49	盈余公积		429,934,650.77	384,353,245.58
递延所得税资产		52,847,933.75		一般风险准备			
其他非流动资产			20,000,000.00	未分配利润		479,923,770.32	69,691,123.63
非流动资产合计		11,974,086,285.64	11,187,954,287.47	所有者权益合计		8,582,129,163.43	7,843,652,724.80
资产总计		16,919,805,807.89	15,718,778,046.58	负债和所有者权益总计		16,919,805,807.89	15,718,778,046.58

法定代表人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:



# 合并利润表

2012年度

会合02表

编制单位：新湖中宝股份有限公司

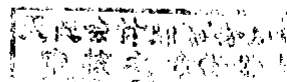
单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
一、营业总收入		9,908,655,442.57	6,688,298,540.05
其中：营业收入	1	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	1	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	2	218,358,504.01	385,541,827.36
销售费用	3	255,629,529.54	248,011,529.02
管理费用	4	269,999,318.82	260,571,201.35
财务费用	5	413,093,115.81	288,151,946.22
资产减值损失	6	176,588,050.61	-19,091,948.95
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	7	450,150.41	-1,811,358.94
投资收益（损失以“-”号填列）	8	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	9	265,947,693.65	499,525,335.74
减：营业外支出	10	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	11	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	12	0.37	0.23
（二）稀释每股收益	12	0.37	0.23
七、其他综合收益	13	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：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



# 母公司利润表

2012年度

会企02表

编制单位：新湖中宝股份有限公司

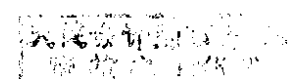
单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
一、营业收入	1	1,989,033,298.98	1,856,420,797.82
减：营业成本	1	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）	2	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：非流动资产处置净损失		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：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



# 合并现金流量表

2012年度

会合03表

编制单位：新湖中宝股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
<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		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	1	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有关的现金	2	598,990,758.68	1,153,652,680.56
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	3	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	4	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	5	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	6	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
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-143,555.81	-1,286,997.12
五、现金及现金等价物净增加额		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
六、期末现金及现金等价物余额		5,199,243,739.60	3,078,081,116.69

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



# 母公司现金流量表

2012年度

会企03表

编制单位：新湖中宝股份有限公司

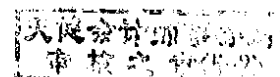
单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
<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>			
加：期初现金及现金等价物余额		472,026,079.13	-510,788,639.29
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		523,525,807.44	1,034,314,446.73
		995,551,886.57	523,525,807.44

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



# 合并所有者权益变动表

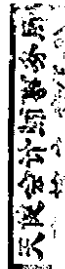
2012年度

单位：人民币元

项 目	本期数										上年同期数									
	归属于母公司所有者权益					所有者					归属于母公司所有者权益					所有者				
	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	少数股东 权益	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	少数股东 权益	权益合计
一、上年年末余额	6,210,715,727.00	781,066,418.01			462,291,111.23		2,346,594,801.54	-2,917,964.33	1,571,796,073.32	11,351,526,866.72	5,133,483,439.00	790,118,738.29			380,319,244.58		2,176,391,268.23		499,002,298.71	8,979,315,208.81
加：会计政策变更																				
前期差错更正																				
其他																				
二、本年年初余额	6,210,715,727.00	781,066,418.01			462,291,111.23		2,346,594,801.54	-2,917,964.33	1,571,796,073.32	11,351,526,866.72	5,133,483,439.00	790,118,738.29			380,319,244.58		2,176,391,268.23		499,002,298.71	8,979,315,208.81
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	48,142,980.00	435,609,171.72			45,581,405.19		2,263,860,175.98	-53,999.29	-231,548,857.59	2,561,879,876.01	1,077,332,088.00	-27,052,320.28			81,971,866.65		170,000,513.21	-2,917,964.33	1,072,784,774.02	2,372,250,857.91
（一）净利润							2,309,431,581.17		25,048,285.32	2,334,479,866.49							1,407,329,199.20		48,890,336.43	1,456,099,535.63
（二）其他综合收益								-53,999.29		204,852,733.19							-232,054,895.44			-324,972,859.63
上述（一）和（二）小计								-53,999.29		204,852,733.19							-232,054,895.44			-324,972,859.63
（三）所有者投入和减少资本	48,142,980.00	250,702,399.24					2,309,431,581.17	-53,999.29	25,048,285.32	2,539,332,639.68	50,535,360.00	205,002,575.16					1,407,329,199.20	-2,917,964.33	48,890,336.43	1,221,126,075.80
1. 所有者投入资本	48,142,980.00	216,137,839.20								289,300,019.20	50,535,360.00	228,902,766.40								1,095,676,913.33
2. 股份支付计入所有者权益的金额										14,544,460.04		1,315,863.86								1,315,863.86
3. 其他										-19,726,965.59	-19,726,965.59									1,093,576,913.33
（四）利润分配										-241,870,176.32							-210,308,957.89		-85,783,475.14	-214,120,566.38
1. 提取盈余公积										-45,581,405.19							-81,971,866.65			
2. 提取一般风险准备																				
3. 对所有者分配										-202,937,242.14							-129,337,091.24		-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																				
2. 盈余公积转增资本																				
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	13,913,118,142.73	6,210,715,727.00	762,966,418.01			462,291,111.23		2,346,594,801.54		1,571,796,073.33	11,351,526,166.72

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



# 母公司所有者权益变动表

2012年度

单位：人民币元

项 目	本期数							上年同期数								
	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	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	5,133,483,639.00	1,182,728,192.75			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	5,133,483,639.00	1,182,728,192.75			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)	48,142,060.00	234,500,308.75			45,581,405.19		410,232,846.69	738,476,438.63	1,077,232,088.00	-3,835,565.16			81,971,866.65		-17,287,019.37	738,081,370.12
(一) 净利润							455,814,051.88	455,814,051.88							819,718,666.52	819,718,666.52
(二) 其他综合收益								3,817,907.51		-232,054,895.44						-232,054,895.44
上述(一)和(二)小计								3,817,907.51		-232,054,895.44						-232,054,895.44
(三) 所有者投入和减少资本	48,142,060.00	230,702,399.24						278,844,479.24	50,555,360.00	228,219,330.28						278,754,690.28
1. 所有者投入资本	48,142,060.00	215,157,539.20						264,300,019.20	50,555,360.00	226,900,766.40						277,439,126.40
2. 股份支付计入所有者权益的金额		14,544,860.04						14,544,460.04		1,315,563.88						1,315,563.88
3. 其他																
(四) 利润分配													46,581,405.19		-210,308,957.89	-128,337,091.24
1. 提取盈余公积													46,581,405.19		-81,971,866.65	
2. 提取一般风险准备																
3. 对所有者的分配															-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									1,026,696,728.00							
2. 盈余公积转增资本																
3. 盈余公积弥补亏损																
4. 其他																
(六) 专项储备																
1. 本期计提																
2. 本期使用																
(七) 其他																
四、本期期末余额	6,258,857,807.00	1,413,412,937.34			429,334,650.77		479,923,770.32	8,582,129,163.43	6,210,715,727.00	1,178,892,628.59			384,353,245.58		69,691,123.63	7,843,652,724.80

王善会计工作的负责人：

会计机构负责人：

# 新湖中宝股份有限公司

## 财务报表附注

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
天津新湖凯华投资有限公司	全资子公司	天津	房地产开发	RMB3,000.00	房地产、土地开发产业、城市基础建设产业、环保产业投资及管理；房地产开发、商品销售	66882095-7
滨州新湖房地产开发有限公司	全资子公司	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
桐乡新湖升华置业有限公司	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、建筑装饰材料（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	全日制普通初中中学	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

杭州新湖明珠置业有限公司	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
天津新湖中宝投资有限公司	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
九江新湖中宝置业有限公司	控股子公司	九江	房地产开发	RMB10,000.00	房地产开发、经营	69848383-2
启东新湖投资开发有限公司	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	69939262-5
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、城市基础设施建设、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、	57435032-5

					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	
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 目投资	RMB5,000.00	能源的开发和利用；矿山机 械的经营；矿权投资；专利 及技术的转让	05331882-1
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 装修装饰工程施工，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	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, 建筑装潢材料, 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			
温州新湖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%的上海新湖房地产开发有限公司持有该公司 10.00%股权，故本公司持有该公司 99.50%的股权。

### 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：	71250120-9

					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	
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、五金及配件、服装、鞋帽、电子产品及通讯设备、纸张的销售	70441071-0
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
上海新湖明珠置业有限公司	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
新湖期货有限公司	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
上海新湖明珠置业有限公司	112,876,500.00		70.00	70.00	是
丰宁承龙矿业有限公司	130,000,000.00		80.00	80.00	是
浙江澳辰地产发展有限公司	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·新湖玫瑰园	2009年8月	2014年12月	41,000	94,361,176.20	109,952,135.00
泰安·新湖绿园	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·新湖国际	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·长江长现代城	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	权益法	660,522,435.60		659,938,571.92	659,938,571.92

有限公司					
勤+缘媒体服务有 限公司	权益法	89,826,365.61	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						
新湖控股有限公司	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				

镇江新湖置业有限公司	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 新潮债	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+，调减-）		——
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
新潮控股有限公司	-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
海宁绿城新潮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
上海大智慧股份有限公司	股份有限	上海	张长虹	软件开发	1,390,000	9.26	9.26	联营企业	70313048-5

内蒙古合和置业有限公司	有限责任	呼和浩特	刘索加	房地产开发、销售	5,000	20.00	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	49,959,942.00	2012-7-17	2015-5-30	否

	限公司				
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范围和合同剩余期限	本公司发行在外的股份期权的标的股票价格范围在 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%。

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

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

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

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	<p>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。</p> <p>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。</p>
----------------	--

(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	中信银行风起支行	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年末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（土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金本金及利息合计 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，相对应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				
大连新湖中宝投资有限公司						
嘉兴新湖中房置业有限公司	51.00	51.00				
天津新湖中宝投资有限公司	100.00	100.00				
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				
香港新湖投资有限公司	100.00	100.00				
新湖影视传播有限公司	70.00	70.00				
内蒙古新湖能源发展有限公司	100.00	100.00				
南通新湖置业有限公司	40.00	100.00				

南通启阳建设开发有限公司	40.00	100.00				
贵州新湖能源有限公司	100.00	100.00				
新湖控股有限公司	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		
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	$L = \frac{D+A}{2} + \frac{E \times F}{K} - G \times \frac{H}{K} + I \times \frac{J}{K}$	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%	主要系子公司新潮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
<b>利润表项目</b>	<b>本期数</b>	<b>上年同期数</b>	<b>变动幅度</b>	<b>变动原因说明</b>
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

新湖中宝股份有限公司

二〇一三年四月十八日