



审计报告

海宁市尖山新区开发有限公司全体股东：

我们审计了后附的海宁市尖山新区有限公司（以下简称“贵公司”）的财务报表，包括2012年12月31日、2011年12月31日、2010年12月31日的合并及母公司资产负债表，2012年度、2011年度、2010年度的合并及母公司利润及利润分配表、合并及母公司现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照《企业会计制度》和《企业会计准则》的规定编制财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

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

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以

设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，贵公司的财务报表已经按照《企业会计制度》和《企业会计准则》的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司 2012 年 12 月 31 日、2011 年 12 月 31 日、2010 年 12 月 31 日的财务状况和 2012 年度、2011 年度、2010 年度的经营成果和现金流量。

江苏天华大彭会计师事务所有限公司



中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇一三年一月五日



资 产 负 债 表

编制单位：海宁市尖山新区开发有限公司（合并）

资产	行次	注释	2012年12月31日	2011年12月31日	2010年12月31日
流动资产：					
货币资金	1	9.1	165,330,487.07	70,278,528.53	138,903,872.00
短期投资	2				
应收票据	3				
应收股利	4				
应收利息	5				
应收账款	6	9.2	4,219,302.68	2,382,079.43	5,096,321.87
其他应收款	7	9.3	274,271,388.65	96,509,800.07	44,267,380.04
预付账款	8	9.4	23,616,222.13	18,773,716.11	13,197,285.46
应收补贴款	9				
存货	10	9.5	5,031,383,259.36	1,597,927,511.93	1,614,680,240.00
待摊费用	11		3,555.20	7,068.60	9,484.00
一年内到期的长期债权投资	21				
其他流动资产	24				
流动资产合计	31		5,498,824,215.09	1,785,878,704.67	1,816,154,583.37
长期投资：					
长期股权投资	32	9.6	165,250,012.31	53,100,000.00	34,334,452.00
其中：合并价差			-100,078.38	-75,264.79	-3,607,812.99
长期债权投资	34				
长期投资合计	38		165,149,933.93	53,024,735.21	30,726,639.01
固定资产：					
固定资产原价	39	9.7	87,791,313.52	8,739,030.56	8,116,659.62
减：累计折旧	40		7,171,349.39	3,707,829.46	2,638,642.50
固定资产净值	41		80,619,964.13	5,031,201.10	5,478,017.12
减：固定资产减值准备	42				
固定资产净额	43		80,619,964.13	5,031,201.10	5,478,017.12
工程物资	44				
在建工程	45	9.8	426,660,688.60	166,277,635.79	99,041,201.86
固定资产清理	46				
固定资产合计	50		507,280,652.73	171,308,836.89	104,519,218.98
无形资产及其他资产：					
无形资产	51				
长期待摊费用	52		44,500.00	50,500.00	56,500.00
其他长期资产	53	9.9	820,838,262.15	573,700,645.26	828,936,057.71
无形资产及其他资产合计	60		820,882,762.15	573,751,145.26	828,992,557.71
递延税项：					
递延税款借项	61				
资产总计	67		6,992,137,563.90	2,583,963,422.03	2,780,392,999.07

法定代表人：

财务总监：

会计机构负责人：

制表人：



利润及利润分配表

会企02表

编制单位：海宁市尖山新区开发有限公司（合并）

单位：人民币元

项 目	行次	注释	2012年度	2011年度	2010年度
一、主营业务收入	1	10.1	572,538,884.25	268,725,708.03	164,637,435.77
减：主营业务成本	2	10.1	505,089,713.79	234,789,855.00	144,526,546.67
主营业务税金及附加	3	10.3	8,593,264.21	1,869,686.71	2,271,889.22
二、主营业务利润(亏损以“-”号填列)	4		58,855,906.25	32,066,166.32	17,838,999.88
加：其他业务利润(亏损以“-”号填列)	5	10.2	2,038,379.87	3,022,577.96	4,300,878.30
减：营业费用	6		639,698.48		
管理费用	7	10.4	10,095,899.68	12,077,485.40	8,449,253.70
财务费用	8	10.5	22,093,396.85	13,115,450.10	12,823,433.02
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	9		28,065,291.11	9,895,808.78	867,191.46
加：投资收益(损失以“-”号填列)	10	10.6	-739,787.82	116,155.94	
补贴收入	11	10.7	200,370,000.00	70,526,997.10	38,891,800.00
营业外收入	12	10.8	1,613,586.87	1,225,501.00	264,267.15
减：营业外支出	13	10.9	2,524,551.92	8,492,557.59	132,703.91
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	14		226,784,538.24	73,271,905.23	39,890,554.70
减：所得税	15		3,118,308.49	721,401.86	374,572.56
减：少数股东损益(合并报表填列、亏损以“-”号填列)	16		295,308.44	391,970.93	224,400.26
加：本期未确认的投资损失	17				
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	18		223,370,921.31	72,158,532.44	39,291,581.88
加：期初未分配利润	19		84,011,503.77	18,436,720.99	2,808,822.54
其他转入	20			549,759.77	-21,450,445.56
六、可供分配的利润(亏损以“-”号填列)	21		307,382,425.08	91,145,013.20	20,649,958.86
减：提取法定盈余公积	22		7,952,454.02	7,131,048.43	2,093,451.59
职工奖励及福利基金	24				
提取储备基金	25				
提取企业发展基金	26				
利润归还投资	27				
七、可供投资者分配的利润(亏损以“-”号填列)	28		299,429,971.06	84,013,964.77	18,556,507.27
减：应付优先股股利	29				
提取任意盈余公积	30				
应付普通股股利	31			2,461.00	119,786.28
合并抵消未分配利润	32				
八、未分配利润(未弥补亏损以“-”号填列)	33		299,429,971.06	84,011,503.77	18,436,720.99
补充资料：					
1、出售、处置部门或被投资单位所得的收益	35				
2、自然灾害发生的损失	36				
3、会计政策变更增加(或减少)利润总额	37				
4、会计估计变更增加(或减少)利润总额	38				
法定代表人：	财务总监：	39			
6、其他	40				

法定代表人：

张明印

财务总监：

燕红

会计机构负责人：

燕红

现金流量表

编制单位：海宁市尖山新区开发有限公司（合并）

项 目	行次	注释	2012年度	2011年度	2010年度
一、经营活动产生的现金流量：					
销售商品、提供劳务收到的现金	1		512,704,893.93	269,730,122.52	212,665,604.04
收到的税费返还	3				
收到的其他与经营活动有关的现金	8		510,413,632.97	204,336,521.09	117,858,407.68
现金流入小计	9		1,023,118,526.90	474,066,643.61	330,524,011.72
购买商品、接受劳务支付的现金	10		189,560,507.19	143,340,558.82	108,019,359.55
支付给职工以及为职工支付的现金	12		4,165,919.53	3,063,723.04	2,453,674.68
支付的各项税费	13		3,070,672.62	4,300,665.80	3,200,312.29
支付的其他与经营活动有关的现金	18		783,227,642.53	55,797,629.32	79,572,603.70
现金流出小计	20		980,024,741.87	206,502,576.98	193,245,950.22
经营活动产生的现金流量净额	21		43,093,785.03	267,564,066.63	137,278,061.50
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资所收到的现金	22			2,300,000.00	4,445,548.00
取得投资收益所收到的现金	23		20,029.93	116,155.94	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	25				
收到的其他与投资活动有关的现金	28				
现金流入小计	29		20,029.93	2,416,155.94	4,445,548.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	30		1,336,190.48	955,478.30	2,323,497.80
投资所支付的现金	31		-156,786,568.42		37,280,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金	35				
现金流出小计	36		-155,450,377.94	955,478.30	39,603,497.80
投资活动产生的现金流量净额	37		155,470,407.87	1,460,677.64	-35,157,949.80
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资所收到的现金	38				
借款所收到的现金	40		310,000,000.00	75,000,000.00	190,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	43				
现金流入小计	44		310,000,000.00	75,000,000.00	190,000,000.00
偿还债务所支付的现金	45		327,369,959.50	345,000,000.00	245,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	46		86,142,274.86	67,650,087.74	67,064,606.58
支付的其他与筹资活动有关的现金	52				
现金流出小计	53		413,512,234.36	412,650,087.74	312,064,606.58
筹资活动产生的现金流量净额	54		-103,512,234.36	-337,650,087.74	-122,064,606.58
四、汇率变动对现金的影响	55				
五、现金及现金等价物净增加额	56		95,051,958.54	-68,625,343.47	-19,944,494.88

法定代表人：

张月印

财务总监：

燕红印

会计机构负责人：

燕红印

制表人：

燕红印

现金流量表

编制单位：海宁市尖山新区开发有限公司（合并）

补充资料	行次	注释	2012年度	2011年度	2010年度
1、将净利润调节为经营活动的现金流量：					
净利润	57		223,370,921.31	72,158,532.44	39,291,581.88
加：少数股东损益（亏损以“-”号填列）	58		295,308.44	391,970.93	224,400.26
减：未确认的投资损失	59				
加：计提的资产减值准备	60		437,149.95	47,919.84	114,855.25
固定资产折旧	61		2,170,012.87	5,197,523.76	986,425.08
无形资产摊销	62				
长期待摊费用摊销	63				
待摊费用的减少（减：增加）	64		3,513.40	-4,224.60	23,076.00
预提费用的增加（减：减少）	65				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	66			52,661.68	67,100.77
固定资产报废损失	67				
财务费用	68		22,093,396.85	13,122,825.51	12,830,464.00
投资损失（减：收益）	69		739,787.82	-116,155.94	-312,569.80
递延税款贷项（减：借项）	70				
存货的减少（减：增加）	71		-17,409,548.68	30,002,820.83	30,821,657.27
经营性应收项目的减少（减：增加）	72		-166,933,911.66	84,778,498.40	10,652,516.32
经营性应付项目的增加（减：减少）	73		-21,672,845.27	61,931,693.78	42,578,554.47
其他	74				
经营活动产生的现金流量净额	75		43,093,785.03	267,564,066.63	137,278,061.50
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：					
债务转资本	76				
一年内到期的可转换公司债券	77				
融资租赁固定资产	78				
3、现金及现金等价物净增加情况：					
现金的期末余额	79		165,330,487.07	70,278,528.53	138,903,872.00
减：现金的期初余额	80		70,278,528.53	138,903,872.00	158,848,366.88
加：现金等价物的期末余额	81				
减：现金等价物的期初余额	82				
现金及现金等价物净增加额	83		95,051,958.54	-68,625,343.47	-19,944,494.88

法定代表人：



财务总监：



会计机构负责人：



制表人：





资产负债表

编制单位：海宁市尖山新区开发有限公司（母公司）

资产	行次	注释	2012年12月31日	2011年12月31日	2010年12月31日
流动资产：					
货币资金	1		57,326,498.29	69,120,381.29	138,080,391.80
短期投资	2				
应收票据	3				
应收股利	4				
应收利息	5				
应收账款	6		350,124.60	875,396.86	1,729,342.00
其他应收款	7		290,903,435.71	96,707,704.59	52,024,056.94
预付账款	8		19,477,877.01	18,446,282.56	13,112,485.46
应收补贴款	9				
存货	10		2,254,870,911.63	1,593,615,034.50	1,610,144,813.19
待摊费用	11				
一年内到期的长期债权投资	21				
其他流动资产	24				
流动资产合计	31		2,622,928,847.24	1,778,764,799.80	1,815,091,089.39
长期投资：					
长期股权投资	32		2,084,955,975.67	53,860,000.00	44,851,543.44
其中：合并价差					
长期债权投资	34				
长期投资合计	38		2,084,955,975.67	53,860,000.00	44,851,543.44
固定资产：					
固定资产原价	39		6,914,715.56	6,409,850.56	3,478,750.60
减：累计折旧	40		4,158,621.54	3,220,355.80	1,094,767.14
固定资产净值	41		2,756,094.02	3,189,494.76	2,383,983.46
减：固定资产减值准备	42				
固定资产净额	43		2,756,094.02	3,189,494.76	2,383,983.46
工程物资	44				
在建工程	45		253,358,297.89	166,260,890.29	98,458,689.66
固定资产清理	46				
固定资产合计	50		256,114,391.91	169,450,385.05	100,842,673.12
无形资产及其他资产：					
无形资产	51				
长期待摊费用	52				
其他长期资产	53		548,055,541.95	573,700,645.26	811,494,308.86
无形资产及其他资产合计	60		548,055,541.95	573,700,645.26	811,494,308.86
递延税项：					
递延税款-借项	61				
资产总计	67		5,512,054,756.77	2,575,775,830.11	2,772,279,614.81

法定代表人：

张明印

财务总监：

燕红印

会计机构负责人：

燕红印

制表人

燕红印



资产负债表

编制单位：海宁市尖山新区开发有限公司（母公司）

负债和股东权益	行次	注释	2012年12月31日	2011年12月31日	2010年12月31日
流动负债：					
短期借款	68		120,000,000.00		25,000,000.00
应付票据	69				
应付账款	70		15,289,212.35	13,699,925.06	15,461,388.21
预收账款	71		1,807,176.00	62,256,482.00	28,115,877.00
应付工资	72				
应付福利费	73				
应付股利	74				
应交税金	75		6,267,767.74	-1,069,521.80	-355,910.55
其他应交款	80		82,755.34	-138,947.00	-35,174.71
其他应付款	81		76,857,312.05	45,194,085.95	78,370,846.33
预提费用	82				
预计负债	83				
一年内到期的长期负债	86			324,300,000.00	345,000,000.00
其他流动负债	90				
流动负债合计	100		220,304,223.48	444,242,024.21	491,557,026.28
长期负债：					
长期借款	101		715,970,000.00	375,500,000.00	599,800,000.00
应付债券	102				
长期应付款	103				
专项应付款	106		723,827.25	740,764.75	
其他长期负债	108				
长期负债合计	110		716,693,827.25	376,240,764.75	599,800,000.00
递延税项：					
递延税款贷项	111				
负债合计	112		936,998,050.73	820,482,788.96	1,091,357,026.28
少数股东权益	113				
股东权益：					
股本	115		366,000,000.00	366,000,000.00	366,000,000.00
减：已归还投资	116				
股本净额	117		366,000,000.00	366,000,000.00	366,000,000.00
资本公积	118		4,039,686,428.90	1,298,497,553.23	1,295,435,123.92
盈余公积	119		16,949,252.44	9,091,773.52	1,960,725.09
未分配利润	121		152,421,024.70	81,703,714.40	17,526,739.52
减：累计未确认的投资损失	122				
外币报表折算差额(合并报表填列)	123				
股东权益合计	124		4,575,056,706.04	1,755,293,041.15	1,680,922,588.53
负债和股东权益总计	125		5,512,054,756.77	2,575,775,830.11	2,772,279,614.81

法定代表人：明张印月 财务总监：燕红印 会计机构负责人：燕红印 制表人：燕红印

利润及利润分配表

会企02表

编制单位：海宁市尖山新区开发有限公司（母公司）

单位：人民币元

项 目	行次	注释	2012年度	2011年度	2010年度
一、主营业务收入	1		167,040,856.60	252,041,240.29	150,430,624.00
减：主营业务成本	2		134,199,975.31	222,135,097.45	134,800,712.42
主营业务税金及附加	3		6,636,212.41	1,267,243.94	1,823,845.15
二、主营业务利润(亏损以“-”号填列)	4		26,204,668.88	28,638,898.90	13,806,066.43
加：其他业务利润(亏损以“-”号填列)	5		1,972,232.92	3,022,577.96	4,300,878.30
减：营业费用	6				
管理费用	7		4,477,648.72	10,268,005.00	5,599,851.58
财务费用	8		11,913,146.00	13,122,825.51	12,830,464.00
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	9		11,786,107.08	8,270,646.35	-323,370.85
加：投资收益(损失以“-”号填列)	10		260,029.93	116,155.94	250,055.84
补贴收入	11		70,370,000.00	70,526,997.10	38,891,800.00
营业外收入	12		1,224,920.87	1,140,871.00	221,800.00
减：营业外支出	13		2,316,520.80	8,439,895.91	65,603.14
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	14		81,324,537.08	71,614,774.48	38,974,681.85
减：所得税	15		2,749,747.86	304,290.17	878.43
减：少数股东损益(合并报表填列、亏损以“-”号填列)	16				
加：本期未确认的投资损失	17				
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	18		78,574,789.22	71,310,484.31	38,973,803.42
加：期初未分配利润	19		81,703,714.40	17,526,739.52	1,296,920.24
其他转入	20				-20,663,472.77
六、可供分配的利润(亏损以“-”号填列)	21		160,278,503.62	88,837,223.83	19,607,250.89
减：提取法定盈余公积	22		7,857,478.92	7,131,048.43	1,960,725.09
职工奖励及福利基金	24				
提取储备基金	25				
提取企业发展基金	26				
利润归还投资	27				
七、可供投资者分配的利润(亏损以“-”号填列)	28		152,421,024.70	81,706,175.40	17,646,525.80
减：应付优先股股利	29				
提取任意盈余公积	30				
应付普通股股利	31			2,461.00	119,786.28
转作股本的普通股股利	32				
八、未分配利润(未弥补亏损以“-”号填列)	33		152,421,024.70	81,703,714.40	17,526,739.52
补充资料：					
1、出售、处置部门或被投资单位所得的收益	35				
2、自然灾害发生的损失	36				
3、会计政策变更增加(或减少)利润总额	37				
4、会计估计变更增加(或减少)利润总额	38				
法定代表人：	39	财务总监：			
6、其他	40				

法定代表人：

张明印

财务总监：

燕红印

会计机构负责人：

燕红印

现金流量表

编制单位：海宁湾尖山新区开发有限公司（母公司）

项 目	行次	注释	2012年度	2011年度	2010年度
一、经营活动产生的现金流量：					
销售商品、提供劳务收到的现金	1		106,997,040.60	253,756,795.75	202,405,613.32
收到的税费返还	3				
收到的其他与经营活动有关的现金	8		226,269,370.97	202,068,204.17	117,099,455.62
现金流入小计	9		333,266,411.57	455,824,999.92	319,505,068.94
购买商品、接受劳务支付的现金	10		105,407,782.18	129,531,510.43	100,198,424.03
支付给职工以及为职工支付的现金	12		1,492,281.63	1,523,394.60	977,580.40
支付的各项税费	13		2,002,499.71	3,114,993.48	2,627,206.28
支付的其他与经营活动有关的现金	18		372,059,331.98	52,949,624.18	80,665,398.32
现金流出小计	20		480,961,895.50	187,119,522.69	184,468,609.03
经营活动产生的现金流量净额	21		-147,695,483.93	268,705,477.23	135,036,459.91
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资所收到的现金	22			2,300,000.00	4,445,548.00
取得投资收益所收到的现金	23		260,029.93	116,155.94	250,055.84
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	25				
收到的其他与投资活动有关的现金	28				
现金流入小计	29		260,029.93		4,695,603.84
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	30		528,429.00	15,400.00	254,750.00
投资所支付的现金	31				37,280,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金	35				
现金流出小计	36		528,429.00	15,400.00	37,534,750.00
投资活动产生的现金流量净额	37		-268,399.07	-15,400.00	-32,839,146.16
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资所收到的现金	38				
借款所收到的现金	40		310,000,000.00	75,000,000.00	190,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	43				
现金流入小计	44		310,000,000.00	75,000,000.00	190,000,000.00
偿还债务所支付的现金	45		173,830,000.00	345,000,000.00	245,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	46		64,579,024.56	67,650,087.74	67,064,606.58
支付的其他与筹资活动有关的现金	52				
现金流出小计	53		173,830,000.00	412,650,087.74	312,064,606.58
筹资活动产生的现金流量净额	54		136,170,000.00	-337,650,087.74	-122,064,606.58
四、汇率变动对现金的影响	55				
五、现金及现金等价物净增加额	56		-11,793,883.00	-68,960,010.51	-19,867,292.83

法定代表人：

张月印

财务总监：

燕红印

会计机构负责人：

燕红印

制表人：

燕红印

现金流量表

编制单位：海口市尖山新区开发有限公司（母公司）

补充资料	行次	注释	2012年度	2011年度	2010年度
1、将净利润调节为经营活动的现金流量：					
净利润	57		78,574,789.22	71,310,484.31	38,973,803.42
加：少数股东损益（亏损以“-”号填列）	58				
减：未确认的投资损失	59				
加：计提的资产减值准备	60		328,483.14	47,919.84	114,855.25
固定资产折旧	61		938,265.74	4,946,190.40	473,874.96
无形资产摊销	62				
长期待摊费用摊销	63				
待摊费用的减少（减：增加）	64				
预提费用的增加（减：减少）	65				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	66				
固定资产报废损失	67				
财务费用	68		11,913,146.00	13,122,825.51	12,830,464.00
投资损失（减：收益）	69		-260,029.93	-116,155.94	-250,055.84
递延税款贷项（减：借项）	70				
存货的减少（减：增加）	71		35,479,740.04	29,800,710.48	32,021,951.47
经营性应收项目的减少（减：增加）	72		-194,702,053.31	84,961,862.23	12,437,896.32
经营性应付项目的增加（减：减少）	73		-79,967,824.83	64,631,640.40	38,433,670.33
其他	74				
经营活动产生的现金流量净额	75		-147,695,483.93	268,705,477.23	135,036,459.91
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：					
债务转资本	76				
一年内到期的可转换公司债券	77				
融资租赁固定资产	78				
3、现金及现金等价物净增加情况：					
现金的期末余额	79		57,326,498.29	69,120,381.29	138,080,391.80
减：现金的期初余额	80		69,120,381.29	138,080,391.80	157,947,684.63
加：现金等价物的期末余额	81				
减：现金等价物的期初余额	82				
现金及现金等价物净增加额	83		-11,793,883.00	-68,960,010.51	-19,867,292.83

法定代表人：

张月
印

财务总监：

燕红
印

会计机构负责人：

燕红
印

制表人：

燕红
印



海宁市尖山新区开发有限公司
财务报表附注

2010年1月1日至2012年12月31日

单位：人民币元

一、企业基本情况

海宁市尖山新区开发有限公司（以下简称“本公司”）系1998年12月30日在海宁市工商行政管理局登记注册，取得注册号330481000036963企业法人营业执照；公司现有注册资本36,600万元、实收资本36,600万元，其中：海宁市财政局持股21,429.30万元，占注册资本58.55%，海宁市资产经营公司持股15,170.70万元，占注册资本41.45%。

本公司经营范围：尖山段滩涂沿江围垦、涂地开发、投资开发、房地产开发经营（凭有效资质证书经营）。

二、历史沿革

海宁市尖山新区开发有限公司原名称海宁市尖山沿江围垦开发有限公司，由海宁市沿江围垦管理委员会于1998年12月24日投资15,000万元设立的国有独资企业，公司注册资本15,000万元，实收资本15,000万元。

2002年11月19日，股东海宁市沿江围垦管理委员会增加注册资本21,600万元，变更后注册资本36,600万元，实收资本36,600万元。

2008年6月10日，根据海宁市人民政府《关于同意增加海宁市资产经营公司授权投资管理企业的批复》（海政函〔2008〕73号）文件，海宁市沿江围垦管理委员会将本公司划转至海宁市资产经营公司。

2012年6月10日，根据海宁市财政局《关于购买海宁市尖山新区开发有限公司股权的决议》（海财国资〔2012〕229号），经市政府授权，海宁市财政局出资购得海宁市资产经营公司持有本公司的58.55%的股权。股权转让后，本公司股权结构为海宁市财政局持股58.55%，海宁市资产经营公司持股41.45%。

三、财务报表的编制基础

本报告所载财务信息均按本财务报表附注四公司采用的“重要会计政策、会计估计的说明”所列各项会计政策编制，即假设报告期间已一致采用该等会计政策，该等会计政策系根据《企业会计制度》和《企业会计准则》以及本公司的实际情况而制订。

四、重要会计政策、会计估计的说明

4.1 会计制度

公司执行中华人民共和国《企业会计制度》和《企业会计准则》及其补充规定。

4.2 会计年度

会计年度自公历每年1月1日起至12月31日止。本财务报表所载财务信息的会计期间为2010年1月1日至2012年12月31日。

4.3 记账本位币

以人民币为记账本位币。

4.4 记账基础和计价原则

会计核算以权责发生制为基础，各项财产物资按取得时的实际成本计价。

4.5 现金等价物的确定标准

现金等价物是指本公司持有的期限短、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。

4.6 坏账核算方法

对于因债务人破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后仍无法收回的应收款项和因债务人逾期未履行其清偿义务，而且具有明显特征表明无法收回的应收款项确认为坏账损失。

坏账损失采用备抵法核算，坏账准备采用账龄百分比和个别认定相结合的方法确定具体计提标准。

(1) 采用个别认定法计提坏账准备的，将视以下情况而定：

① 对本公司应收非关联方的款项，金额较大、收回有困难的，结合实际情况和经验计提专项坏账准备。除有确凿证据表明该项应收款项不能收回，或收回的可能性很小（如债务单位撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足、发生严重的自然灾害等导致停产而在短时间内无法偿还债务等），以及应收款项逾期五年以上外，下列情况一般不能全额计提坏账准备：

- 1) 当年发生的应收款项；
- 2) 计划对应收款项进行重组；
- 3) 其他已逾期，但无确凿证据表明不能收回的应收款项。

② 对本公司与非关联方之间发生的应收款项，根据预计可能发生的坏账损失，计提相应的坏账准备。本公司与关联方之间发生的应收款项一般不计提坏账准备，但如果有确凿证据表明关联方（债务单位）已撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足等，并且不准备对应收款项进行重组或无其他收回方式的，则对预计无法收回的应收关联方的款项将全额计提坏账准备。

③ 对本公司与政府部门之间发生的应收款项，一般不计提坏账准备。

(2) 采用账龄百分比法计提坏账准备的，将视以下情况而定：

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）	5%	5%

1-2年(含2年)	10%	10%
2-3年(含3年)	15%	15%
3-4年(含4年)	50%	50%
4-5年(含5年)	80%	80%
5年以上	100%	100%
计提坏账准备的说明	<p>对于单项金额非重大的应收款项，本公司将其与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定本年度各项组合计提坏账准备的比例，据此计算本年度应计提的坏账准备。</p> <p>本公司将应收账款及其他应收款中有确凿证据表明无法收回或收回可能性不大的款项，划分为特定资产组合，全额计提坏账准备。</p> <p>本公司对属于合并财务报表范围内的公司之间的应收款项(含母子公司之间或子公司之间)不计提坏账准备。本公司对于应收政府相关部门及政府融资平台类公司的往来、备用金及其他与职工相关的代扣等经判断后无风险款项不计提坏账准备。</p>	

4.7 存货核算方法

存货是指本公司在正常生产经营过程中持有以备出售的产成品或商品，或者为了出售仍然处在生产过程中的在产品，或者将在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料物料等。本公司将存货分为原材料、低值易耗品、开发产品、开发成本等类别。各种存货均按取得时的实际成本记账。

本公司存货以取得时的实际成本计价，其中：

1、房地产存货：

(1) 开发用土地以实际取得时的实际成本入账。在项目开发时，按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

(2) 开发成本按实际成本入账，待项目完工并验收合格后按实际成本转入开发产品。

(3) 开发产品按实际成本入账，发出开发产品按实际成本核算。

2、委托代建工程形成的存货：

政府委托公司围垦滩涂地，公司按围垦过程中实际支出的成本核算。

3、其他存货：

购入的存货，按买价加应计入成本的税金及费用的金额确定；自制的，按制造过程中各项实际支出核算；委托外单位加工的，按实际耗用的原材料或半成品加工费等相关税费的金额确定；投资者投入的，按投资各方确认的价值确定；接受捐赠的，按捐赠方提供凭据上标明的金额或类似存货市场估计价格，加应支付的相关税费确定。

4、存货实行永续盘存制，期末存货按成本与可变现净值孰低计量。

4.8 固定资产计价和折旧方法

本公司的固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理所持有的，使用年限在一年以上的有形资产。固定资产以实际成本计价。固定资产折旧采用直线法平均计算，并按固定资产类别的原价、估计经济使用年限和估计残值确定其折旧率如下：

项 目	预计可使用年限(年)	净残值率(%)
房屋建筑物	50	5%
运输设备	10	5%
办公设备	5	5%
机器设备	5	5%

期末，本公司对固定资产因技术陈旧、损坏、长期闲置等原因表明固定资产已经发生了减值，按单项固定资产预计可收回金额低于其账面价值的差额计提固定资产减值准备，并计入当年度损益类账项。

4.9 在建工程核算方法

(1) 在建工程的计价方法：

A、在建工程按照直接成本以及所分摊的工程管理费用等计价；

B、出包工程按照实际支付的工程价款以及所分摊的工程管理费用计价；

C、安装工程按照所安装设备的价款，安装工程费用及试运转费用和应分摊的工程管理费用等计价；

D、在建工程自交付使用之日起，按照工程决算或工程成本等资料认定，并转入固定资产；

E、委托代建工程，根据委托代建过程中发生的实际支出金额计价；

F、与购建在建工程直接相关的借款利息支出和外汇折算差额，在工程达到预定可使用状态前，计入该项工程的成本。

(2) 期末，本公司对在在建工程因三年长期停建、性能及技术业已落后等原因表明其已经发生了减值，按单项在建工程预计可收回金额低于其账面价值的差额计提在建工程减值准备，并计入当年度损益类账项。

4.10 其他长期资产的核算方法

本公司账面核算的其他长期资产主要是根据政府授权由我公司投资、建设和管理的道路、桥梁、绿化景观等基础设施资产，这些资产因没有规定的使用年限限制且交付使用后的相关营运费用由政府部门承担，因此不需折旧，并经政府主管部门批准于报废时直接核销。

4.11 借款费用核算方法

(1) 借款费用包括因借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用，以及因外币借款而发生的汇兑差额。除购建固定资产的专门借款所发生的借款费用按以下原则资本化外，其他借款费用均于发生当期计入当期损益类账项。

(2) 借款费用资本化的原则：当同时满足资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始等三个条件时，为购建固定资产的专门借款所发生的利息、折价或溢价的摊销、汇兑差额开始资本化，计入所购建固定资产的成本；每一会计期间资本化金额按至当期末购建固定资产累计支出加权平均数和资本化率计算确定。如果购建资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过三个月，则暂停借款费用的资本化，将其确认为当期费用，直至资产的购建活动重新开始。但如果中断是使购建的固定资产达到预定可使用状态所必要的程序，则借款费用的资本化继续进行。当所购建的固定资产达到预定可使用状态时，停止借款费用的资本化，以后发生的借款费用于发生当期确认为损益。

(3) 专门借款的借款费用资本化金额的确定方法：

每一会计期间利息的资本化金额=至当期末止购建固定资产累计支出加权平均数借款加权平均利率。

(4) 为购建固定资产的专门借款发生的辅助费用，属于在所购建的固定资产达到预定可使用状态之前发生的，在发生时予以资本化，以后发生的辅助费用于发生当期确认为费用；如果辅助费用较小，也于发生当期确认为费用。

4.12 无形资产计价和摊销方法

本公司将无形资产分为土地使用权、工业产权及专有技术、商标权等大类，对无形资产按形成或取得时发生的实际成本计价，并在受益期内或法律规定的有效年限内采用直线法平均摊销。

期末，本公司对无形资产因市价持续下跌、已被其他新技术所替代或超过法律保护期限等原因表明无形资产已经发生了减值，按单项无形资产预计可收回金额低于其账面价值的差额计提无形资产减值准备，并计入当年度损益类账项。

4.13 收入确认原则

销售产品：本公司销售商品，已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，公司不再对该商品保留通常与所有权相联系的继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该商品有关的成本能够可靠地计量，确认收入实现。

提供劳务：在同一会计年度内开始并完成的劳务，在完成劳务时确认收入。如劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，在资产负债表日按完工百分比法确认相关的劳务收入。在提供劳务交易的结果不能可靠估计的情况下，本公司在资产负债表日对收入分别以下情况予以确认和计量：（一）如果已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，应按已经发生的劳务成本金额确认收入，并按相同金额结转成本；（二）如果已经发生的劳务成本预计不能全部得到补偿，应按能够得到补偿的劳务成本金额确认收入，并按已经发生的劳务成本，作为当期费用，确认的金额小于已经发生的劳务成本的差额，作为当期损失；（三）如果已经发生的劳务成本全部不能得到补偿，应按已经发生的劳务成本作为当期费用，不确认收入。

利息收入的确认方法：当相关的经济利益能够流入企业，并且收入的金额能够可靠地计量时确认利息收入，利息收入按让渡现金使用权的时间和适用利率计算确定金额。

委托代建项目收入的确认方法，根据政府回购协议确认的利润率，采取代建成本加成的方法确认收入。

4.14 所得税的会计处理方法

本公司按应付税款法核算企业所得税。

五、重要会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正的说明

5.1 会计政策变更

根据海宁市尖山新区管理委员会文件规定，对由政府委托公司代建的城市市政基础设施资产以及其他相关配套资产从固定资产科目转入其他长期资产科目，并不用计提折旧，对于以前年度已经计提的折旧进行追溯调整。

5.2 会计估计变更

本公司报表期间未发生会计估计变更事项

5.3 重大会计差错更正

本公司报表期间未发生重大会计差错更正事项

六、税项

（一）营业税

委托代建工程按收入减去成本差额的3%计缴，房租和劳务收入按照收入的5%计缴。

（二）城市维护建设税

按照应缴流转税税额的 5%计缴。

（三）教育费附加

按照应缴流转税税额的 3%计缴。

（四）地方教育费附加

按照应缴流转税税额的 2%计缴。

（五）房产税

从价计征，按照房产原值减除 30%后余值的 1.2%计缴；从组计征，按照租金收入的 12%计征。

（六）企业所得税

公司按应纳税所得额的 25%的税率计提。

七、控股子公司

（一）报告期纳入合并范围的直接或间接控股子公司

企业名称	业务性质	注册资本（万元）	经营范围	所占权益比例
浙江钱塘江投资开发有限公司	投资开发	82,500.00	投资开发和房地产开发。	100.00%
海宁市尖山新区水务有限公司	自来水供应	50.00	自来水供应、节水设备安装等	100.00%

企业名称	业务性质	注册资本（万元）	经营范围	所占权益比例
海宁市尖山新区综合服务有限公司	综合服务	1,000.00	围区塘堤及机耕道路维护等	100.00%
海宁半岛广告传媒有限公司	广告传媒	40.00	设计、制作、发布国内各类广告，企业形象策划服务等。	90.00%
海宁市尖山新区物业管理有限公司	物业管理	58.00	物业管理、房屋租赁、尖山新区内机耕路养护、塘堤绿化养护、道路绿化养护、水电维修；蔬菜、水果种植、淡水鱼养殖。	68.97%

(二) 各年合并情况表 是否纳入合并范围（是/否）

企业名称	2012年12月31日	2011年12月31日	2010年12月31日	注释
浙江钱塘江投资开发有限公司[注1]	是	否	否	
海宁市尖山新区水务有限公司[注2]	否	否	是	
海宁市尖山新区综合服务有限公司[注3]	否	否	是	
海宁半岛广告传媒有限公司	是	是	是	

海宁市尖山新区物业管理 有限公司	是	是	是	
---------------------	---	---	---	--

[注 1]:根据海宁市人民政府《关于同意调整股权关系的批复》(海政函(2012)66 号)规定,同意将市财政局持有的浙江钱塘江投资开发有限公司 58.55%的股权 48,300 万元、海宁市资产经营公司持有的浙江钱塘江投资开发有限公司 41.45%的股权 34,200 万元。无偿划转给海宁市尖山新区开发有限公司。公司已 于 2012 年 9 月 30 日办理完毕交接和工商变更登记手续,本公司取得控制权,从 2012 年 10 月起纳入合并报表。

[注 2]:根据海宁市财政局《关于海宁市尖山新区水务有限公司资产处置的批复》(海财国资〔2010〕264 号),同意将海宁市尖山新区水务资产划转至市水务集团下属海宁市自来水有限公司,公司在 2011 年办理完毕交接和工商变更登记手续,从 2011 年起不再纳入合并报表。

[注 3]:根据海宁市财政局《关于海宁市尖山新区开发有限公司吸收合并有关事项的批复》(海财国资〔2011〕5 号),同意公司吸收合并海宁市尖山新区综合服务有限公司,公司在 2011 年办理完毕交接和工商变更登记手续。

八、利润分配方法

本公司税后净利润按如下顺序分配:

弥补公司以前年度亏损;弥补亏损后,如果可供分配的利润为负数,则不能进行后续分配;如果可供分配的利润为正数,则按下列方法确定利润分配基数:

按利润分配基数的10%提取法定盈余公积金;公司法定盈余公积金累计额为公司注册资本的50%以上的可不再提取。

公司弥补亏损和提取公积金后所余利润,按照公司年度财务预算、决算和投资经营方案分配使用。

九、合并财务报表项目注释

说明：本财务报表附注的期初数指2011年12月31日财务报表数，期末数指2012年12月31日财务报表数。

浙江钱塘江投资开发有限公司期末资产、负债科目金额纳入合并报表、期初金额未纳入合并报表。

9.1 货币资金

9.1.1 货币资金分类如下：

项 目	期末数	期初数
现金	4,006.93	2,545.67
银行存款	165,326,480.14	70,275,982.86
其他货币资金		
合 计	165,330,487.07	70,278,528.53

9.2 应收账款

9.2.1 应收账款账龄分析如下：

账 龄	期末数			期初数		
	金额	占总额比例%	坏账准备	金额	占总额比例%	坏账准备
1年以内	3,813,025.89	87.50%	82,055.71	2,272,413.31	93.56%	45,336.28
1-2年	523,957.00	12.02%	52,395.70	156,498.80	6.44%	1,496.40
2-3年	20,964.00	0.48%	4,192.80			
3年以上						
合 计	4,357,946.89	100.00%	138,644.21	2,428,912.11	100%	46,832.68

9.2.2 应收账款中主要客户余额列示如下：

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	性质
萍乡第二建筑公司海宁分公司	非关联关系	438,417.00	1-2年	工程款
黄湾镇新市村投资开发有限公司	非关联关系	323,505.82	1年之内	工程款
海宁市英德赛电子有限公司	非关联关系	124,000.00	1年之内	工程款
黄湾镇人民政府	非关联关系	115,596.00	1年之内	工程款
浙江万凯新材料有限公司	非关联关系	108,324.50	1年之内	工程款
合计		1,109,843.32		

9.2.3 期末余额无应收持本公司 5%（含 5%）表决权的股东单位欠款情况。

9.2.4 期末应收账款主要客户余额占应收账款总额的比例为 25.47%。

9.3 其他应收款

9.3.1 其他应收款账龄分析如下：

账 龄	期末数			期初数		
	金额	占总额比例%	坏账准备	金额	占总额比例%	坏账准备
1 年以内	175,578,035.01	63.91%	278,783.98	83,729,570.28	86.65%	55,052.17
1-2 年	84,782,406.72	30.86%	10,124.50	6,823,076.00	7.06%	46,271.00
2-3 年	8,372,227.75	3.05%	172,372.35	6,073,096.20	6.29%	14,619.24
3 以上	6,000,000.00	2.18%				
合 计	274,732,669.48	100.00%	461,280.83	96,625,742.48	100.00%	115,942.41

9.3.2 其他应收款中主要客户余额列示如下：

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	性质
黄湾镇人民政府	非关联关系	124,865,829.56	1 年之内	往来款
海宁市水务集团	关联关系	80,000,152.83	1-2 年	转让资产款
海宁市资产经营公司	关联关系	37,000,000.00	1 年之内	股权转让款
黄湾镇建设开发有限公司	非关联关系	6,620,027.00	注	往来款
黄湾镇投资开发有限公司	非关联关系	6,000,000.00	2-3 年	往来款
合计		254,486,009.39		

注：账龄为 2-3 年 620,027 元，3 年以上 6,000,000.00 元。

9.3.3 期末其他应收款主要客户余额占其他应收款总额的比例 90.78%。

9.4 预付帐款

9.4.1 预付账款账龄分析如下：

账 龄	期末数		期初数	
	金额	占总额比例%	金额	占总额比例%

1年以内	6,482,905.44	27.45%	6,879,956.11	36.65%
1-2年	7,285,550.69	30.85%	500,000.00	2.66%
2-3年			11,393,760.00	60.69%
3以上	9,847,766.00	41.70%		
合计	23,616,222.13	100.00%	18,773,716.11	100.00%

9.4.2 预付账款中主要客户余额列示如下：

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	性质
海宁市金能电力实业公司	非关联关系	16,818,844.00	注	工程款
涂海虹	非关联关系	588,783.75	1年之内	工程款
芙蓉河道工程	非关联关系	448,612.00	1年之内	电费
沥青路面工程	非关联关系	206,989.00	1年之内	电费
合计		18,063,228.75		

注：账龄为1年之内2,790,649.00元，1-2年4,180,429.00元，3年以上9,847,766.00元。

9.4.3 期末预付账款中无预付持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位的款项

9.4.4 期末预付账款主要客户余额占预付账款总额的比例为79.87%。

9.5 存货

9.5.1 按存货类别分类：

项 目	期末数	期初数
原材料	589,798.86	278,921.86
围垦土地成本	1,541,824,594.55	1,597,648,590.07
开发商品	1,912,388,093.24	
安置房开发成本	208,979,309.33	
土地征迁整理成本	1,364,494,224.45	
工程物资	3,107,238.93	
合 计	5,031,383,259.36	1,597,927,511.93

注：公司及子公司以存货中477,314.40平方米的土地作为抵押物。

9.5.2 期末存货不存在需计提存货跌价准备的情况。

9.6 长期股权投资

9.6.1 长期股权投资明细列示如下：

项 目	期末数	期初数
成本法核算的长期股权投资	53,100,000.00	53,100,000.00
权益法核算的长期股权投资	112,150,012.31	
合 计	165,250,012.31	53,100,000.00

9.6.2 权益法核算的长期股权投资

被投资单位名称	持股比例	投资成本	损益调整	账面余额
海宁市科创中心投资有限公司	40%	24,000,000.00	-990,487.69	23,009,512.31
上海漕河泾开发区海宁分区[注]	45%	90,000,000.00	-859,500.00	89,140,500.00
合计		114,000,000.00	-1,849,987.69	112,150,012.31

注：公司全资子公司浙江钱塘江投资开发有限公司对上海漕河泾开发区海宁分区增资45,000,000.00元，增资前持有该公司长期股权投资成本45,000,000.00元，持股比例45%。

9.6.3 成本法核算的长期股权投资

被投资单位名称	持股比例	投资成本	损益调整	账面余额
海宁市尖山污水处理有限公司	30%	23,100,000.00		23,100,000.00
海宁市尖山汽车产业基地开发有限公司	50%	30,000,000.00		30,000,000.00
合计		53,100,000.00		53,100,000.00

9.7 固定资产

9.7.1 固定资产原值及其累计折旧明细项目列示如下：

固定资产原值	期初数	本期增加数	本期减少数	期末数
房屋及建筑物	1,038,657.55	75,661,080.98		76,699,738.53
机器设备	3,559,458.00	829,206.98		4,388,664.98
运输设备	2,609,569.60	1,830,271.00		4,439,840.60
办公设备	1,531,345.41	731,724.00		2,263,069.41
合计	8,739,030.56	79,052,282.96		87,791,313.52
累计折旧	期初数	本期增加数	本期减少数	期末数
房屋及建筑物	346,571.02	526,611.42		873,182.44
机器设备	1,541,564.10	561,192.21		2,102,756.31
运输设备	1,066,463.68	1,360,733.40		2,427,197.08
办公设备	753,230.66	1,014,982.90		1,768,213.56
合计	3,707,829.46	3,463,519.93		7,171,349.39

固定资产净值	期初数	本期增加数	本期减少数	期末数
房屋及建筑物	692,086.53	75,134,469.56		75,826,556.09
机器设备	2,017,893.90	268,014.77		2,285,908.67
交通设备	1,543,105.92	469,537.60		2,012,643.52
办公设备	778,114.75	-283,258.90		494,855.85
合计	5,031,201.10	75,588,763.03		80,619,964.13

9.7.2 期末固定资产中不存在需计提减值准备的情况。

9.8 在建工程

9.8.1 在建工程明细列示如下：

项 目	期末数	期初数
委托代建市政工程：	426,660,688.60	166,260,890.29
房屋建筑物	184,291,282.00	43,531,643.82
道路桥梁	65,116,392.90	4,732,716.82
基础设施	177,253,013.70	117,996,529.65
仓库		16,745.50
合 计	426,660,688.60	166,277,635.79

注：公司承建的市政工程项目，未完工前列示在在建工程科目下核算。

9.8.2 期末在建工程中不存在需计提减值准备的情况。

9.9 其他长期资产

9.9.1 其他长期资产明细列示如下：

项 目	期末数	期初数
委托代建市政工程：	820,838,262.15	573,700,645.26
房屋建筑物	108,224,306.03	104,386,625.40
道路桥梁	507,272,283.12	356,343,279.62
供水工程	2,641,963.40	1,204,539.37
基础设施	189,261,150.00	98,327,641.27
围垦道路	13,438,559.60	13,438,559.60
合 计	820,838,262.15	573,700,645.26

注：本项下长期资产均是根据政府授权，由我公司投资、建设的道路、桥梁、绿化工程等基础设施资产，这些资产在办理完毕全部的竣工验收决算等手续后一定期限内移交给有关政府主管部门，根据附注 4.10 所确定的会计政策，此部分资产不计提折旧与摊销。

9.10 短期借款

9.10.1 按照性质列示如下：

项 目	期末数	期初数
抵押借款	95,000,000.00	
保证借款	220,000,000.00	
合 计	315,000,000.00	

9.10.2 保证借款情况

借款人	债权人	金额	担保人
海宁市尖山新区开发有限公司	兴业国际信托	100,000,000.00	海宁市资产经营公司
海宁市尖山新区开发有限公司	中信银行	20,000,000.00	尖山物业公司和黄湾镇工业投资公司
浙江钱塘江投资开发有限公司	兴业国际信托	100,000,000.00	海宁市资产经营公司
合 计		220,000,000.00	

9.10.3 抵押借款情况

借款人	债权人	金额	抵押物
浙江钱塘江投资开发有限公司	华能贵诚信托有限公司	95,000,000.00	海宁市房权证 00244435、00244436 号、00244437 号及 00244438 号房产和编号为海国用〔2012〕第 00773 号土地使用权
合 计		95,000,000.00	

9.11 应付账款

9.11.1 应付账款账龄分析如下：

账 龄	期末数		期初数	
	金额	占总额比例%	金额	占总额比例%
1 年以内	10,039,589.87	53.41%	15,434,291.58	94.35%
1-2 年	8,326,232.19	44.29%	209,999.05	1.28%
2-3 年	194,999.05	1.04%	713,621.94	4.37%
3 以上	236,718.94	1.26%		
合计	18,797,540.05	100.00%	16,357,912.57	100.00%

9.11.2 应付账款中主要客户余额列示如下：

单位(项目)名称	与本公司关系	金额	账龄	性质
----------	--------	----	----	----

浙江水利建筑工程公司	非关联关系	6,203,733.62	注	工程款
浙江中海建筑有限公司	非关联关系	1,000,000.00	1年之内	
浙江正邦水电建设有限公司	非关联关系	636,951.40	1年之内	工程款
浙江文盛集团有限公司	非关联关系	789,439.00	1年之内	工程款
浙江永连建设工程有限公司	非关联关系	411,392.00	1-2年	工程款
合计		9,041,516.02		

注：账龄为1年之内4,086,031.87元，1-2年2,117,701.75元。

9.11.3 期末应付账款主要客户余额占应付账款总额的比例为48.10%。

9.11.4 期末应付账款中无应付持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位的款项

9.12 预收账款

9.12.1 预收账款账龄分析如下：

账龄	期末数		期初数	
	金额	占总额比例%	金额	占总额比例%
1年以内	29,765,043.00	96.59%	35,637,662.00	57.14%
1-2年	504,675.00	1.64%	26,730,620.00	42.86%
2-3年	544,831.00	1.77%		
3以上				
合计	30,814,549.00	100.00%	62,368,282.00	100.00%

9.12.2 预收账款中主要客户余额列示如下：

项目	与本公司关系	金额	账龄	性质
凤凰苑3栋3单元509	非关联关系	344,323.00	1-2之内	预收房款
房屋租赁费	非关联关系	357,657.00	1年之内	预收房租
中铁大桥局	非关联关系	100,000.00	1年之内	预收工程款
合计		801,980.00		

9.12.3 期末预收账款主要余额占预收账款总额的比例为2.60%

9.12.4 期末预收账款中无预收持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位的款项

9.13 应交税金

税费项目	期末数	期初数
增值税	192.74	192.74
应交所得税	3,775,235.31	914,487.20
应交房产税	82,884.90	-56,259.60
应交营业税	2,582,754.35	-1,936,103.33
应交个人所得税		-37,949.24
应交城市维护建设税	174,402.15	-73,681.37
土地使用税	90,469.48	
土地增值税	1,352,455.94	88,955.12
合计	8,058,394.87	-1,100,358.48

9.14 其他应交款

税费项目	期末账面余额	期初账面余额
教育费附加	143,891.65	-77,051.14
水利基金	35,337.71	-61,823.16
合计	179,229.36	-138,874.30

9.15 其他应付款

9.15.1 其他应付款账龄分析如下:

账龄	期末数		期初数	
	金额	占总额比例%	金额	占总额比例%
1年以内	179,657,330.33	67.63%	14,472,139.03	30.32%
1-2年	53,943,736.39	20.31%	26,716,349.00	55.97%
2-3年	25,533,578.16	9.61%	6,547,490.15	13.71%
3以上	6,501,369.35	2.45%		
合计	265,636,014.23	100.00%	47,735,978.18	100.00%

9.15.2 其他应付款中主要客户余额列示如下:

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	性质
海宁经济开发区管理委员会	非关联关系	115,364,964.67	1年之内	往来款
海宁皮都有限公司	关联关系	57,863,105.80	1年之内	往来款
海宁市尖山汽车基地有限公司	关联关系	25,000,000.00	2-3年	往来款
海宁市中泰燃气有限公司	非关联关系	5,601,402.00	1年之内	拆迁款
浙江环宇建设有限公司	非关联关系	4,530,037.00	1-2年	保证金
合计		208,359,509.47		

9.15.3 期末其他应付款主要余额占其他应付款总额的比例为 78.44%

9.15.4 期末其他应付款中无预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的款项

9.16 一年内到期的长期借款

9.16.1 按照性质列示如下：

项 目	期末数	期初数
抵押借款	166,500,000.00	234,300,000.00
保证借款	168,000,000.00	90,000,000.00
合 计	334,500,000.00	324,300,000.00

9.16.2 保证借款情况

借款人	债权人	金额	担保人
浙江钱塘江投资开发有限公司	工商银行	8,000,000.00	海宁市尖山新区开发有限公司
浙江钱塘江投资开发有限公司	工商银行	50,000,000.00	海宁市尖山新区开发有限公司
浙江钱塘江投资开发有限公司	工商银行	20,000,000.00	海宁市尖山新区开发有限公司
浙江钱塘江投资开发有限公司	城南信用社	40,000,000.00	海宁市水利建设投资有限公司
海宁市尖山新区开发有限公司	工商银行	20,000,000.00	浙江钱塘江投资开发有限公司
海宁市尖山新区开发有限公司	工商银行	30,000,000.00	浙江钱塘江投资开发有限公司
合 计		168,000,000.00	

9.16.3 抵押借款情况

借款人	债权人	金额	抵押物
海宁市尖山新区开发有限公司	建设银行	20,000,000.00	海国土抵字[03]第 089 号
海宁市尖山新区开发有限公司	建设银行	20,000,000.00	海国土抵字[03]第 089 号
海宁市尖山新区开发有限公司	建设银行	10,000,000.00	海国土抵字[03]第 385 号
海宁市尖山新区开发有限公司	建设银行	6,500,000.00	海国土抵字[03]第 385 号
海宁市尖山新区开发有限公司	工商银行	50,000,000.00	海宁市土地收储中心(土地使用权)
浙江钱塘江投资开发有限公司	兴业银行	60,000,000.00	碧海路西侧 1# 2#土地抵押加尖山担保
合 计		166,500,000.00	

9.17 长期借款

9.17.1 按照性质列示如下：

项 目	期末数	期初数
质押借款	45,000,000.00	45,000,000.00

抵押借款	727,470,000.00	128,500,000.00
保证借款	523,000,000.00	202,000,000.00
合 计	1,295,470,000.00	375,500,000.00

9.17.2 质押借款情况

借款人	债权人	金额	质押物
浙江钱塘江投资开发有限公司	兴业银行	45,000,000.00	5000 万定存质押
合 计		45,000,000.00	

9.17.3 保证借款情况

借款人	债权人	金额	担保人
浙江钱塘江投资开发有限公司	工商银行	30,000,000.00	海宁市尖山新区开发有限公司
浙江钱塘江投资开发有限公司	工商银行	40,000,000.00	海宁市尖山新区开发有限公司
浙江钱塘江投资开发有限公司	工商银行	40,000,000.00	海宁市尖山新区开发有限公司
浙江钱塘江投资开发有限公司	工商银行	25,000,000.00	海宁市尖山新区开发有限公司
浙江钱塘江投资开发有限公司	工商银行	25,000,000.00	海宁市尖山新区开发有限公司
浙江钱塘江投资开发有限公司	工商银行	50,000,000.00	海宁市尖山新区开发有限公司
浙江钱塘江投资开发有限公司	工商银行	13,000,000.00	海宁市尖山新区开发有限公司
浙江钱塘江投资开发有限公司	工商银行	25,000,000.00	海宁市尖山新区开发有限公司
浙江钱塘江投资开发有限公司	工商银行	12,000,000.00	海宁市尖山新区开发有限公司
浙江钱塘江投资开发有限公司	工商银行	50,000,000.00	海宁市尖山新区开发有限公司
浙江钱塘江投资开发有限公司	农业银行	50,000,000.00	海宁市尖山新区开发有限公司
浙江钱塘江投资开发有限公司	城南信用社	11,000,000.00	海宁交通投资集团有限公司
海宁市尖山新区开发有限公司	工商银行	50,000,000.00	资产经营公司
海宁市尖山新区开发有限公司	工商银行	50,000,000.00	资产经营公司
海宁市尖山新区开发有限公司	工商银行	50,000,000.00	资产经营公司
海宁市尖山新区开发有限公司	工商银行	2,000,000.00	资产经营公司

借款人	债权人	金额	担保人
公司			
合 计		523,000,000.00	

9.17.3 抵押借款情况

借款人	债权人	金额	抵押物
海宁市尖山新区开发有限公司	建设银行	34,920,000.00	商住 11-03 土地使用权
海宁市尖山新区开发有限公司	建设银行	17,550,000.00	商住 11-03 土地使用权
海宁市尖山新区开发有限公司	建设银行	60,000,000.00	商住 11-03 土地使用权
海宁市尖山新区开发有限公司	建设银行	30,000,000.00	商住 11-02 土地使用权
海宁市尖山新区开发有限公司	建设银行	23,500,000.00	商住 11-02 土地使用权
海宁市尖山新区开发有限公司	建设银行	21,500,000.00	商住 11-02 土地使用权
海宁市尖山新区开发有限公司	建设银行	30,000,000.00	商住 11-03 土地使用权
浙江钱塘江投资开发有限公司	兴业银行	60,000,000.00	碧海路西侧 1# 2#土地抵押 加尖山担保
浙江钱塘江投资开发有限公司	交通银行	50,000,000.00	经济开发区文苑路西侧隆兴路北侧 410-011-0006
浙江钱塘江投资开发有限公司	交通银行	40,000,000.00	经济开发区文苑路西侧隆兴路北侧 410-011-0006
浙江钱塘江投资开发有限公司	交通银行	50,000,000.00	经济开发区文苑路西侧隆兴路北侧 410-011-0006
浙江钱塘江投资开发有限公司	中信银行	40,000,000.00	尖山新区采宝利南侧 741-008-0082
浙江钱塘江投资开发有限公司	中信银行	40,000,000.00	尖山新区采宝利南侧 741-008-0082
浙江钱塘江投资开发有限公司	中信银行	40,000,000.00	尖山新区采宝利南侧 741-008-0082
海宁市尖山新区开发有限公司	中信银行	15,000,000.00	商住 11-01 土地使用权
海宁市尖山新区开发有限公司	中信银行	15,000,000.00	商住 11-01 土地使用权
海宁市尖山新区开发有限公司	中信银行	40,000,000.00	商住 11-01 土地使用权
海宁市尖山新区开发有限公司	中信银行	10,000,000.00	商住 11-01 土地使用权
海宁市尖山新区开发有限公司	中信银行	10,000,000.00	商住 11-01 土地使用权

借款人	债权人	金额	抵押物
公司			
海宁市尖山新区开发有限公司	农业银行	20,000,000.00	商住 11-02 土地使用权+海宁市水务集团
海宁市尖山新区开发有限公司	农业银行	20,000,000.00	商住 11-02 土地使用权+海宁市水务集团
海宁市尖山新区开发有限公司	农业银行	10,000,000.00	商住 11-02 土地使用权+海宁市水务集团
海宁市尖山新区开发有限公司	农业银行	30,000,000.00	商住 11-02 土地使用权+海宁市水务集团
海宁市尖山新区开发有限公司	农业银行	20,000,000.00	商住 11-02 土地使用权+海宁市水务集团
合 计		727,470,000.00	

9.18 专项应付款

项 目	期末数	期初数
农业设备补助专项资金	723,827.25	740,764.75
合 计	723,827.25	740,764.75

9.19 实收资本

股东名称	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31
海宁市资产经营公司	151,707,000.00	366,000,000.00	366,000,000.00
海宁市财政局	214,293,000.00		
合计	366,000,000.00	366,000,000.00	366,000,000.00

注：2012年6月20日根据海宁市财政局《关于海宁市尖山新区开发有限公司股权划转的通知》（海财国资〔2012〕229号），经市政府授权，海宁市财政局以21,429.30万元价格取得海宁市资产经营公司持有本公司的58.55%的股权。股权转让后，公司股权结构为海宁市财政局持股58.88%，海宁市资产经营公司持股41.45%。

9.20 资本公积

项目	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31
资本溢价	1,457,161,100.00	747,068,200.00	747,068,200.00
其他资本公积	2,582,079,560.12	550,983,584.45	548,366,923.92
合计	4,039,240,660.12	1,298,051,784.45	1,295,435,123.92

注：报告期内资本公积增减原因和主要依据说明

2010 年度：

1、2010 年 9 月 28 日，公司收到股东海宁市资产经营公司返还的公司 2009 年度上缴国资收益款 119,786.28 元，账面相应增加资本公积—其他资本公积 119,786.28 元。

2、调整 2003 年至 2009 年移交国土资源局围垦土地 7,097.4405 亩，共计成本 54,376,694.95 元，公司确认核减资本公积—其他资本公积 54,376,694.95 元。

2011 年度：

1、根据海宁市财政局《关于海宁市尖山新区开发有限公司吸收合并有关事项的批复》（海财国资〔2011〕5 号），同意公司吸收合并海宁市尖山新区综合服务有限公司，公司确认增加资本公积—其他资本公积 2,598,720.21 元。

2012 年度：

1、根据海宁市财政局《关于对海宁市尖山新区开发有限公司注资的通知》（海正评字〔2011〕第 485 号），海宁市财政局以评估价 710,092,900.00 元实物资产增加对公司的投资，公司账面确认资本公积—其他资本公积 710,092,900.00 元。

2、根据海宁市人民政府《关于同意调整股权关系的批复》（海政函〔2012〕66 号），同意将浙江钱塘江投资开发有限公司全部股权无偿划转至本公司，公司按照浙江钱塘江投资开发有限公司 2012 年 9 月 30 日净资产确认资本公积—其他资本公积 2,031,095,975.67 元。

9.21 盈余公积

项目	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31
法定盈余公积	17,044,227.54	9,091,773.52	2,539,160.69
合计	17,044,227.54	9,091,773.52	2,539,160.69

注：报告期内盈余公积增减原因及说明

报告期内盈余公积增加均系根据公司章程规定，按照各期公司实现净利润 10%提取盈余公积所致。

9.22 未分配利润

项目	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31

净利润	223,370,921.31	72,158,532.44	39,291,581.88
加：期初未分配利润	84,011,503.77	18,436,720.99	2,808,822.54
其他转入		549,759.77	-21,450,445.56
可供分配利润	307,382,425.08	91,145,013.20	20,649,958.86
减：提取法定盈余公积	7,952,454.02	7,131,048.43	2,093,451.59
提取任意盈余公积			
上缴国资收益		2,461.00	119,786.28
期末未分配利润	299,429,971.06	84,011,503.77	18,436,720.99

注：报告期内未分配利润增减变动以及利润分配比例情况说明

(1) 2010 年度增加未分配利润的原因是由于实现 2010 年度净利润和计提折旧会计政策变更（见附注五 5.1 项会计政策变更）所致；减少原因是由于提取法定盈余公积、分摊以前年度应费用化的借款利息和上缴国资收益所致。

(2) 2011 年度增加未分配利润的原因是由于实现 2011 年度净利润所致；减少原因是由于提取法定盈余公积和上缴国资收益所致。

(3) 2012 年度增加未分配利润的原因是由于实现净利润所致。

十、合并利润表项目注释

根据《企业会计制度》和《企业会计准则》的相关规定，2012 年 9 月 30 日新增加的浙江钱塘江投资开发有限公司 2012 年 10-12 月份的利润表纳入合并报表中。

10.1 主营业务收入及成本

10.1.1 明细情况

项目	2012 年度		2011 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产项目	64,047,033.00	38,868,498.71	4,447,756.00	2,329,162.52
委托代建项目	491,281,674.13	451,558,862.42	247,593,484.29	219,805,934.93
物业项目	13,332,913.12	9,634,704.30	16,592,667.74	12,592,387.55
安置房项目	3,575,764.00	4,850,808.36		
广告费项目	301,500.00	176,840.00	91,800.00	62,370.00

合计	572,538,884.25	505,089,713.79	268,725,708.03	234,789,855.00
项目	2010 年度			
房地产项目	19,244,399.00	14,351,714.34		
委托代建项目	131,186,255.00	120,448,998.08		
物业项目	9,457,640.59	7,058,389.85		
广告费项目	357,000.00	36,020.00		
水费项目	3,012,186.38	2,084,613.36		
工程项目	1,379,984.80	546,811.04		
合计	164,637,435.77	144,526,546.67		

注：房地产项目主要销售对象为海宁市尖山新区范围内入区企业中外来职工。

10.2 其他业务收入及支出

10.2.1 明细情况

项目	2012 年度		2011 年度		2010 年度	
	其他业务收入	其他业务支出	其他业务收入	其他业务支出	其他业务收入	其他业务支出
自来水管网贴费	110,435.48	1,442.98	553,925.50	18,279.55	2,293,317.32	91,728.36
房屋租赁收入	872,533.00	70,715.38	841,737.00	167,059.50	561,486.00	98,324.05
土地承包费收入	1,302,877.00	134,614.75	1,969,427.00	158,589.99	1,734,611.00	98,483.61
资料费收入	3,200.00	43,892.50	1,500.00	82.50		
其他						
合计	2,289,045.48	250,665.61	3,366,589.50	344,011.54	4,589,414.32	288,536.02

10.3 主营业务税金及附加

10.3.1 明细情况

项目	2012 年度	2011 年度	2010 年度
营业税	5,232,621.39	1,599,063.70	1,688,640.87
城市维护建设税	285,354.81	101,223.57	118,169.85

项目	2012 年度	2011 年度	2010 年度
教育费附加	256,449.91	80,444.32	80,190.52
土地增值税	2,762,328.26	88,955.12	384,887.98
房产税	56,509.84		
合计	8,593,264.21	1,869,686.71	2,271,889.22

10.4 管理费用

项目	2012 年度	2011 年度	2010 年度
办公费	386,969.32	447,374.89	337,627.22
招待费	1,116,479.50	181,889.00	203,833.30
其他费用	1,163,155.20	512,929.08	2,092,835.05
折旧费	2,170,012.87	5,197,523.76	986,425.08
职工工资	2,375,189.12	1,770,615.42	1,932,571.60
职工福利费	436,263.00	499,640.72	190,033.48
社会保险费	278,946.41	175,766.90	247,373.93
住房公积金	126,246.00	69,362.00	86,429.00
差旅费	21,977.15	9,330.00	52,685.00
广告费	131,000.00	2,779,560.00	1,606,140.00
税金	383,334.41	32,190.62	137,288.48
汽车费用	224,589.91	183,362.51	170,971.37
水费	26,440.79	170,020.66	106,523.60
印花税			1,741.58
文化设施建设费	9,045.00		
电话费	60,673.05		2,520.00
职教经费	1,200.00		
工会经费	52,773.00		
修理费	29,320.00		1,275.00
电费			178,124.76
坏账准备	437,149.95	47,919.84	114,855.25
低值易耗品	6,465.00		
党支部费用	8,670.00		
评级、律师费用	650,000.00		
合计	10,095,899.68	12,077,485.40	8,449,253.70

10.5 财务费用

项目	2012 年度	2011 年度	2010 年度
手续费	9,966.54	13,580.79	1,210.95
利息收入	-67,465.69	-8,323.51	-8,241.93
利息支出	22,150,896.00	13,110,192.82	12,830,464.00

合计	22,093,396.85	13,115,450.10	12,823,433.02
----	---------------	---------------	---------------

10.6 投资收益

项目	2012 年度	2011 年度	2010 年度
权益法核算确认的被投资公司损益	-739,787.82		
股权投资转让收益		116,155.94	
合计	-739,787.82	116,155.94	

10.7 补贴收入

项目	2012 年度	2011 年度	2010 年度
财政拨款	220,370,000.00	70,526,997.10	38,891,800.00
合计	220,370,000.00	70,526,997.10	38,891,800.00

注：补贴收入为政府部门财政性质拨款用于市政工程日常管理、维护的资金，根据相关文件暂未将补贴收入计入企业所得税应纳税所得额。

10.8 营业外收入

项目	2012 年度	2011 年度	2010 年度
固定资产清理收入		15,650.00	
补偿收入		247,812.00	
无需支付的款项	4,920.87		
石料收入	1,608,666.00	962,039.00	264,267.15
合计	1,613,586.87	1,225,501.00	264,267.15

10.9 营业外支出

项目	2012 年度	2011 年度	2010 年度
土地停包政策处理费	2,250,260.00	8,432,940.60	
水利建设基金	85,887.42	23,602.67	24,777.94
罚款支出			27,675.97
其他	188,404.50	36,014.32	80,250.00
合计	2,524,551.92	8,492,557.59	132,703.91

十一、 关联方关系及其交易

(一) 关联方关系

关联方名称	与本公司关系
海宁市财政局	实际控制人
海宁市资产经营公司	同一母公司
浙江钱塘江投资开发有限公司	全资子公司
海宁市尖山新区物业管理有限公司	控股子公司
海宁半岛广告传媒有限公司	控股子公司
海宁市尖山污水处理有限公司	参股公司
海宁市尖山汽车产业基地开发有限公司	参股公司
海宁市科创中心投资有限公司	参股公司
上海漕河泾开发区海宁分区	参股公司

(二) 关联方交易情况

1、其他应收款科目

关联方名称	账面余额
海宁市资产经营公司	37,000,000.00
海宁市水务集团	80,000,152.83
合计	117,000,152.83

2、其他应付款科目

关联方名称	账面余额
皮都投资开发有限公司	57,863,105.80
海宁市尖山汽车产业基地开发有限公司	25,000,000.00
合计	82,863,105.80

(三) 关联方之间的担保情况

截至 2012 年 12 月 31 日，本公司与关联方之间的担保情况 (单位: 万元)

担保公司	被担保公司	担保合同金额	债权人	到期日
海宁市尖山新区开发有限公司	海宁市尖山污水处理有限公司	10,000.00	海宁市中国银行	2019-9-24
海宁市尖山新区开发有限公司	海宁市交投集团	19,000.00	杭州联合支行	2017-11-26
浙江钱塘江投资开发有限公司	上海漕河泾新型技术开发区海宁分区经济发展有限公司	1,620.00	农业银行	2022-8-1
	合计	20,620.00		

十二、其他重要事项

(一) 对外担保情况

截至 2012 年 12 月 31 日，公司对关联方以外单位提供保证担保的情况

(单位：万元)

担保公司	被担保公司	担保合同金额	债权人	到期日
海宁市尖山新区开发有限公司	马桥经编产业园	14,500.00	海宁市工行	2013-1-5
海宁市尖山新区开发有限公司	海宁市黄湾新镇开发有限公司	17,000.00	海宁市农发行	2017-10-19
海宁市尖山新区开发有限公司	海宁市黄湾新镇开发有限公司	2,500.00	黄湾信用社	2017-12-5
浙江钱塘江投资开发有限公司	海宁市通程石油有限公司	2,000.00	华夏银行	2013-7-3
	合计	36,000.00		

十三、重大承诺事项

本公司无其他需要披露的重大承诺事项。

十四、资产负债表日后事项

本公司无其他需要披露的资产负债表日后事项。