

浙江新湖创业投资股份有限公司

600840

2009 年半年度报告

目录

一、重要提示.....	2
二、公司基本情况.....	2
三、股本变动及股东情况.....	3
四、董事、监事和高级管理人员情况.....	5
五、董事会报告.....	6
六、重要事项.....	7
七、财务报告.....	10

一、重要提示

(一) 本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

(二) 公司全体董事出席董事会会议。

(三) 公司半年度财务报告未经审计。

(四) 本公司不存在被控股股东及其关联方非经常性占用资金情况。

(五) 本公司不存在违反规定决策程序对外提供担保的情况。

(六) 公司负责人陈坚、主管会计工作负责人王丽平及会计机构负责人（会计主管人员）王丽平声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、完整。

二、公司基本情况

(一) 公司基本情况简介

- 1、 公司法定中文名称：浙江新湖创业投资股份有限公司
公司法定中文名称缩写：新湖创业
公司英文名称：zhejiang xinhu venture investment co., ltd.
- 2、 公司 A 股上市交易所：上海证券交易所
公司 A 股简称：新湖创业
公司 A 股代码：600840
- 3、 公司注册地址：浙江省杭州市体育场路田家桥 2 号
公司办公地址：浙江省杭州市体育场路田家桥 2 号
邮政编码：310004
公司国际互联网网址：<http://www.600840.com.cn>
公司电子信箱：xhcy600840@hotmail.com
- 4、 法定代表人：陈坚
- 5、 公司董事会秘书： 相子强
电话： 0571-85065367
传真： 0571-85101870
E-mail：xzq600840@hotmail.com
联系地址： 杭州市体育场路田家桥 2 号 5 楼 502
公司证券事务代表：张瑞峰
电话：0571-85101861
传真：0571-85101870
E-mail：zhangruifeng1981@163.com
联系地址： 杭州市体育场路田家桥 2 号 5 楼 510
- 6、 公司信息披露报纸名称：《中国证券报》、《上海证券报》
登载公司半年度报告的中国证监会指定国际互联网网址：<http://www.sse.com.cn>
公司半年度报告备置地点：公司董事会秘书处

(二) 主要财务数据和指标

1、 主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度 期末增减（%）
总资产	2,210,567,619.34	2,069,575,005.22	6.81
所有者权益（或股东权益）	850,953,618.49	813,756,236.28	4.57
每股净资产(元)	2.80	2.68	4.57
	报告期（1—6月）	上年同期	本报告期比上年同期

			增减(%)
营业利润	81,380,471.48	558,028,994.49	-85.42
利润总额	118,559,834.25	598,986,426.43	-80.21
净利润	37,382,531.61	216,821,641.96	-82.76
扣除非经常性损益后的净利润	22,975,674.50	201,266,094.35	-88.58
基本每股收益(元)	0.12	0.71	-82.76
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元)	0.08	0.66	-88.58
稀释每股收益(元)	0.12	0.71	-82.76
净资产收益率(%)	4.39	27.81	减少 23.42 个百分点
经营活动产生的现金流量净额	167,495,946.27	-88,437,748.99	289.39
每股经营活动产生的现金流量净额(元)	0.55	-0.29	289.39

2、非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	37,770,000.00
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	1,001,603.02
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-351,680.41
少数股东权益影响额	-14,407,835.34
所得税影响额	-9,605,230.16
合计	14,406,857.11

三、股本变动及股东情况

(一) 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

(二) 股东和实际控制人情况

1、股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数		16,532 户				
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
宁波嘉源实业发展有限公司	境内非国有法人	45.65	138,821,441	0	92,344,500	质押 9,234.45
中国农业银行-鹏华动力增长混合型证券投资基金	未知	3.42	10,401,428	0	0	未知

中国农业银行-华夏复兴股票型证券投资基金	未知	2.94	8,933,162	8,933,162	0	未知
华夏成长证券投资基金	未知	2.42	7,368,164	7,368,164	0	未知
全国社保基金一零四组合	未知	2.35	7,152,227	1,999,957	0	未知
交通银行-华夏蓝筹核心混合型证券投资基金	未知	1.85	5,622,993	5,622,993	0	未知
中国工商银行-鹏华优质治理股票型证券投资基金(LOF)	未知	1.58	4,805,295	4,122,095	0	未知
中国银行-海富通收益增长证券投资基金	未知	1.54	4,690,872	4,690,872	0	未知
中国建设银行-华夏红利混合型开放式证券投资基金	未知	1.52	4,628,616	4,628,616	0	未知
中国工商银行-银河银泰理财分红证券投资基金	未知	1.43	4,351,138	751,192	0	未知

前十名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件股份的数量	股份种类
中国农业银行-鹏华动力增长混合型证券投资基金(LOF)	10,401,428	人民币普通股
中国农业银行-华夏复兴股票型证券投资基金	8,933,162	人民币普通股
华夏成长证券投资基金	7,368,164	人民币普通股
全国社保基金一零四组合	7,152,227	人民币普通股
交通银行-华夏蓝筹核心混合型证券投资基金(LOF)	5,622,993	人民币普通股
中国工商银行-鹏华优质治理股票型证券投资基金(LOF)	5,183,178	人民币普通股
中国银行-海富通收益增长证券投资基金	4,690,872	人民币普通股
中国建设银行-华夏红利混合型开放式证券投资基金	4,628,616	人民币普通股
中国工商银行-银河银泰理财分红证券投资基金	4,351,138	人民币普通股
中国银行-大成财富管理2020生命周期证券投资基金	3,872,895	人民币普通股

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位:股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1.	宁波嘉源实业发展有限公司	92,344,500	2010年3月20日	92,344,500	股改承诺
2.	中国工商银行绍兴市分行	59,837	2007年10月30日	59,837	尚未支付股改对价
3.	绍兴市世纪盛经营有限公司	59,815	2007年10月30日	59,815	尚未支付股改对价
4.	中国工商银行绍兴市分行	107,181	2007年10月30日	107,181	尚未支付股改对价
5.	绍兴市世纪盛经营有限公司	107,139	2007年10月30日	107,139	尚未支付股改对价
6.	中国银行杭州信托咨询公司绍兴办事处	88,664	2007年10月30日	88,664	尚未支付股改对价
7.	绍兴电器厂(绍兴市农机修理制造厂)	53,571	2007年10月30日	53,571	尚未支付股改对价
8.	绍兴显建锋塑料厂	26,785	2007年10月30日	26,785	尚未支付股改对价
9.	中国工商银行浙江信托投资公司绍兴市办事处	26,785	2007年10月30日	26,785	尚未支付股改对价
10.	绍兴市金属家具厂	26,784	2007年10月30日	26,784	尚未支付股改对价

2、控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

四、董事、监事和高级管理人员情况

(一) 董事、监事和高级管理人员持股变动

单位:股

姓名	职务	年初持股数	本期增持股份数量	本期减持股份数量	期末持股数	变动原因
陈坚	董事长	59,389	0	0	59,389	
徐旦红	副董事长	0	0	0	0	
张盛丰	总经理	0	0	0	0	
金奎	董事	0	0	0	0	
杨小刚	董事	0	0	0	0	
周筱雁	董事	0	0	0	0	
张仁寿 (独立董事)	独立董事	0	0	0	0	
陈和本 (独立董事)	独立董事	0	0	0	0	
孙宇辉	独立董事	0	0	0	0	

(独立董 事)						
相子强	副总、董 事会秘书	0	0	0	0	
王丽平	财务总监	2,000	0	0	2,000	
张丽萍	副总经理	66,379	0	0	66,379	
孟令准	监事	46,436	0	0	46,436	
叶正猛	监事长	0	0	0	0	
顾尧根	监事	0	0	0	0	
葛新刚	监事	0	0	0	0	
章英	监事	0	0	0	0	

(二) 新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

徐旦红女士因个人工作变动的原由，辞去本公司董事、副董事长职务。

五、董事会报告

(一) 报告期内整体经营情况的讨论与分析

报告期内公司主营业务为房地产开发、销售和对外投资。报告期内二季度商品房销售比一季度有较明显的增长，上海新湖明珠城项目、温州新湖广场项目销售趋势向好。由于公司已经公告与新湖中宝股份有限公司吸收合并，5月11日经中国证监会重组审核委员会第十次会议审核获得有条件通过，故本报告期内公司没有新增对外投资项目。本报告期实现净利润7744.77万元，与去年同期相比下降82.59%，主要原因是本报告期交付使用的商品房数量同比有大幅度下降。

(二) 公司主营业务及其经营状况

1、主营业务分行业、产品情况表

单位:元 币种:人民币

分行业或 分产品	营业收入	营业成本	营业利润 率 (%)	营业收入 比上年增 减(%)	营业成本 比上年增 减(%)	营业利润率比 上年增减(%)
分行业						
房地产	147,693,710.37	44,788,104.17	69.68	-85.07	-86.98	增加 4.45 个 百分点
贸易	1,300,854.70	1,299,145.33	0.13	-97.90	-97.90	减少 0.16 个 百分点

2、主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
上海	143,263,478.00	-85.45

3、参股公司经营情况(适用投资收益占净利润10%以上的情况)

单位:元 币种:人民币

公司名称	经营范围	净利润	参股公司贡献的投 资收益	占上市公司净利润 的比重(%)
浙江金洲管道科 技股份有限公司	管道制造	48,570,892.47	8,422,404.41	10.87

(三) 公司投资情况

1、募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

2、非募集资金项目情况

报告期内，公司无非募集资金投资项目。

六、重要事项

(一) 公司治理的情况

1、报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《股票上市规则》、《公司章程》及中国证监会有关法律法规的要求，规范日常运作，加强信息披露，重视投资者关系管理工作和中小投资者合法权益的维护。

2、目前公司独立董事人员数达到董事会成员的三分之一，在董事会下设立了各专业委员会。各专业委员会均按规定正常运行，公司法人治理的实际情况符合中国证监会有关文件的规定。

3、公司独立董事能够认真履行诚信、勤勉、尽职的义务，能够认真审议并表决报告期公司董事会的相关议案，并对有关议案发表独立意见书，在公司规范运作、科学决策、维护中小股东利益等方面发挥了积极的作用。

4、公司制定了比较完备的内部控制制度体系，主要包括公司业务经营控制制度、公司治理控制制度、信息披露控制制度、财务管理控制制度和内部行政管理控制制度。

5、公司设置审计部为内部控制检查监督部门，审计部独立于公司经营管理层，隶属董事会，对董事会负责，由审计委员会直接领导，向审计委员会报告工作。

6、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

业务方面独立情况：公司有固定的房地产开发地域、销售系统，独立的销售队伍、销售渠道，能独立的开展自身业务。

人员方面独立情况：公司劳动、人事、工资管理能自主独立，公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书、营销负责人等高管人员在本公司独立任职并在本公司领取报酬，未在股东单位任职。

资产方面独立情况：公司独立拥有完整的生产经营资产，与控股股东之间产权明晰，不存在无偿占用或无偿占有的情况。

机构方面独立情况：公司在生产经营和行政管理方面独立于控股股东，有独立的办公机构和经营场所。

财务方面独立情况：公司设有独立的财务会计部门，建立健全的财务管理制度和会计核算体系，在银行有独立的账户并依法纳税。

(二) 重大诉讼仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

(三) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

1、持有非上市金融企业股权情况

所持对象名称	初始投资金额 (元)	持有数量 (股)	占该公司 股权 比例 (%)	期末账面 值 (元)	报告期 损益 (元)	报告期 所有者 权益变 动(元)	会计核 算科目	股份来 源
湘财 证券 有限 责任 公司	110,000,000.00	110,000,000	2.58	110,000,000.00	0	0	长期股 权投资	参股

(四) 资产交易事项

1、吸收合并情况

公司已经公告新湖中宝换股吸收合并本公司的报告书，并经本公司董事会、股东会审议通过报中国证监会审核，5月11日中国证监会重组审核委员会第十次会议审核获得有条件通过，目前尚未获得相关的核准文件。

(五) 报告期内公司重大关联交易事项

本报告期公司无重大关联交易事项。

(六) 重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项

(1) 托管情况

本报告期公司无托管事项。

(2) 承包情况

本报告期公司无承包事项。

(3) 租赁情况

本报告期公司无租赁事项。

2、担保情况

单位:元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
浙江新湖创业投资股份有限公司	公司本部	新洲集团有限公司	50,000,000.00	2008年4月24日	2009年4月15日	2009年10月15日	连带责任担保	否	否		否	否	
浙江新湖创业投资股	公司本部	新洲集团有限公司	20,000,000.00	2008年6月21日	2009年6月2日	2009年12月2日	连带责任担保	否	否		否	否	

份有限公司													
浙江新湖创业投资股份有限公司	公司本部	济和集团有限公司	30,000,000.00	2009年3月24日	2009年3月24日	2010年3月23日	连带责任担保	否	否		否	否	
浙江新湖创业投资股份有限公司	公司本部	济和集团有限公司	30,000,000.00	2009年3月17日	2009年3月17日	2009年12月31日	连带责任担保	否	否		否	否	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）							130,000,000.00						
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）							130,000,000.00						
公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计							0						
报告期末对子公司担保余额合计（B）							0						
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）							130,000,000.00						
担保总额占公司净资产的比例（%）							9.37						
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）							0						
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）							0						
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）							0						
上述三项担保金额合计（C+D+E）							0						

3、委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

4、其他重大合同

本报告期公司无其他重大合同。

(七) 承诺事项履行情况

1、本报告期或持续到报告期内，公司、持股 5%以上股东及其实际控制人没有承诺事项。

(1) 截至半年报披露日，是否存在尚未完全履行的业绩承诺：是

(2) 截至半年报披露日，是否存在尚未完全履行的注入资产、资产整合承诺：是

2) 是否已启动：是

(八) 聘任、解聘会计师事务所情况

单位:元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所：	否
-------------	---

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

本报告期公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

(十) 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

本报告期公司无其他重大事项。

七、财务报告

(一) 财务报表

合并资产负债表
2009 年 6 月 30 日

编制单位:浙江新湖创业投资股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		261,817,646.00	84,455,819.78
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产		2,999,833.88	1,998,230.86
应收票据			
应收账款		941,582.81	817,610.15
预付款项		15,304,181.40	15,547,962.80
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利		5,000,000.00	
其他应收款		5,052,370.16	6,094,856.12
买入返售金融资产			
存货		1,309,730,153.89	1,342,423,324.91
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		1,600,845,768.14	1,451,337,804.62
非流动资产:			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			9,550,000.00
长期应收款			
长期股权投资		551,351,395.97	549,028,991.56
投资性房地产		35,901,956.16	36,540,132.78
固定资产		16,346,129.51	17,268,141.78
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		43,725.00	48,775.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		152,796.10	204,764.40
递延所得税资产		5,925,848.46	5,596,395.08

其他非流动资产			
非流动资产合计		609,721,851.20	618,237,200.60
资产总计		2,210,567,619.34	2,069,575,005.22
流动负债：			
短期借款		225,000,000.00	225,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		74,715,094.46	107,968,167.60
预收款项		401,162,470.41	296,778,160.05
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		2,039,611.60	1,810,851.07
应交税费		3,222,500.74	10,401,244.35
应付利息		406,462.50	415,515.00
应付股利		93,881,122.85	93,885,975.88
其他应付款		22,121,723.72	22,644,207.39
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动 负债			
其他流动负债			
流动负债合计		822,548,986.28	758,904,121.34
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		822,548,986.28	758,904,121.34
股东权益：			
股本		304,082,330.00	304,082,330.00
资本公积		5,818,709.14	5,818,709.14
减：库存股			
盈余公积		14,806,708.49	14,806,708.49

一般风险准备			
未分配利润		526,245,870.86	489,048,488.65
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者 权益合计		850,953,618.49	813,756,236.28
少数股东权益		537,065,014.57	496,914,647.60
股东权益合计		1,388,018,633.06	1,310,670,883.88
负债和股东权益合 计		2,210,567,619.34	2,069,575,005.22

公司法定代表人：陈坚 主管会计工作负责人：王丽平 会计机构负责人：王丽平

母公司资产负债表
2009 年 6 月 30 日

编制单位:浙江新湖创业投资股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		25,809,942.43	36,907,203.78
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		206,400.00	67,200.00
预付款项		279,181.40	618,362.80
应收利息			
应收股利		5,000,000.00	
其他应收款		36,593,107.62	36,050,672.51
存货			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		67,888,631.45	73,643,439.09
非流动资产:			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		657,037,720.17	654,715,315.76
投资性房地产		35,901,956.16	36,540,132.78
固定资产		2,516,297.16	2,728,504.68
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		7,437.50	8,500.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		1,720.00	560.00
其他非流动资产			
非流动资产合计		695,465,130.99	693,993,013.22
资产总计		763,353,762.44	767,636,452.31
流动负债:			
短期借款		225,000,000.00	225,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			

应付账款		849,720.89	849,720.89
预收款项		902,627.31	937,023.84
应付职工薪酬		1,040,979.17	915,428.37
应交税费		-189,587.25	1,798.89
应付利息		406,462.50	415,515.00
应付股利		381,122.85	385,975.88
其他应付款		179,212,007.75	183,861,036.54
一年内到期的非流动 负债			
其他流动负债			
流动负债合计		407,603,333.22	412,366,499.41
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		407,603,333.22	412,366,499.41
股东权益：			
股本		304,082,330.00	304,082,330.00
资本公积		5,818,709.14	5,818,709.14
减：库存股			
盈余公积		14,806,708.49	14,806,708.49
未分配利润		31,042,681.59	30,562,205.27
外币报表折算差额			
股东权益合计		355,750,429.22	355,269,952.90
负债和股东权益合 计		763,353,762.44	767,636,452.31

公司法定代表人：陈坚 主管会计工作负责人：王丽平 会计机构负责人：王丽平

合并利润表
2009 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		150,066,086.70	1,052,369,430.89
其中:营业收入		150,066,086.70	1,052,369,430.89
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		84,386,597.25	505,846,846.85
其中:营业成本		47,118,810.11	405,920,737.81
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		11,278,476.44	64,530,327.34
销售费用		2,712,878.10	3,327,673.16
管理费用		14,418,047.90	14,152,701.23
财务费用		7,369,408.78	16,601,035.38
资产减值损失		1,488,975.92	1,314,371.93
加:公允价值变动收益(损失以“—”号填列)		1,001,603.02	
投资收益(损失以“—”号填列)		14,699,379.01	11,506,410.45
其中:对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益(损失以“—”号填列)			
三、营业利润(亏损以“—”号填列)		81,380,471.48	558,028,994.49
加:营业外收入		37,770,000.00	41,520,334.08
减:营业外支出		590,637.23	562,902.14
其中:非流动资产处置净损失			
四、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		118,559,834.25	598,986,426.43
减:所得税费用		41,112,085.07	154,079,067.30
五、净利润(净亏损以“—”号填列)		77,447,749.18	444,907,359.13
归属于母公司所有者的净利润		37,382,531.61	216,821,641.96
少数股东损益		40,065,217.57	228,085,717.17
六、每股收益:			
(一)基本每股收益		0.12	0.71
(二)稀释每股收益		0.12	0.71

公司法定代表人:陈坚 主管会计工作负责人:王丽平 会计机构负责人:王丽平

母公司利润表
2009 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		4,699,441.85	65,019,008.95
减: 营业成本		2,968,882.56	62,670,364.74
营业税金及附加		442,462.79	366,312.53
销售费用			
管理费用		5,817,346.47	5,547,193.70
财务费用		8,246,199.75	15,061,111.24
资产减值损失		28,401.46	-159,420.08
加: 公允价值变动收益(损失以“—”号填列)			
投资收益(损失以“—”号填列)		13,448,299.41	11,506,410.45
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润(亏损以“—”号填列)		644,448.23	-6,960,142.73
加: 营业外收入			20,334.08
减: 营业外支出		165,131.91	1,163.82
其中: 非流动资产处置净损失			
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		479,316.32	-6,940,972.47
减: 所得税费用		-1,160.00	-1,113.00
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		480,476.32	-6,939,859.47

公司法定代表人: 陈坚 主管会计工作负责人: 王丽平 会计机构负责人: 王丽平

合并现金流量表
2009 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		254,172,042.52	418,815,192.00
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			
收到其他与经营活动有关的现金		41,216,606.51	59,804,283.29
经营活动现金流入小计		295,388,649.03	478,619,475.29
购买商品、接受劳务支付的现金		51,498,982.77	186,230,705.51
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		8,312,740.86	8,624,370.57
支付的各项税费		60,982,033.71	339,308,748.15
支付其他与经营活动有关的现金		7,098,945.42	32,893,400.05
经营活动现金流出小计		127,892,702.76	567,057,224.28
经营活动产生的现金流量净额		167,495,946.27	-88,437,748.99
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		9,650,000.00	32,340.00
取得投资收益收到的现金		7,276,974.60	6,064,721.25
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			45,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		16,926,974.60	6,142,061.25
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		119,769.00	1,508,955.00
投资支付的现金		100,000.00	85,032,340.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		219,769.00	86,541,295.00
投资活动产生的现金流量净额		16,707,205.60	-80,399,233.75
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			

收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		0.00	0.00
偿还债务支付的现金			61,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		7,374,261.81	19,461,518.11
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		7,374,261.81	80,461,518.11
筹资活动产生的现金流量净额		-7,374,261.81	-80,461,518.11
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		176,828,890.06	-249,298,500.85
加：期初现金及现金等价物余额		83,404,580.77	567,334,311.38
六、期末现金及现金等价物余额		260,233,470.83	318,035,810.53

公司法定代表人：陈坚 主管会计工作负责人：王丽平 会计机构负责人：王丽平

母公司现金流量表
2009 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		4,473,000.62	75,590,871.97
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		26,136,198.68	116,465,215.53
经营活动现金流入小计		30,609,199.30	192,056,087.50
购买商品、接受劳务支付的现金		1,520,000.00	73,634,760.00
支付给职工以及为职工支付的现金		3,576,569.11	2,840,922.33
支付的各项税费		516,334.75	723,832.78
支付其他与经营活动有关的现金		34,817,850.58	213,679,215.36
经营活动现金流出小计		40,430,754.44	290,878,730.47
经营活动产生的现金流量净额		-9,821,555.14	-98,822,642.97
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		100,000.00	32,340.00
取得投资收益收到的现金		6,025,895.00	6,064,721.25
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			45,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		6,125,895.00	6,142,061.25
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,070.00	1,496,705.00
投资支付的现金			85,032,340.00
取得子公司及其他营			

业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		3,070.00	86,529,045.00
投资活动产生的现金流量净额		6,122,825.00	-80,386,983.75
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		0.00	0.00
偿还债务支付的现金			30,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		7,398,531.21	8,956,725.58
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		7,398,531.21	38,956,725.58
筹资活动产生的现金流量净额		-7,398,531.21	-38,956,725.58
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-11,097,261.35	-218,166,352.30
加：期初现金及现金等价物余额		36,907,203.78	238,282,063.00
六、期末现金及现金等价物余额		25,809,942.43	20,115,710.70

公司法定代表人：陈坚 主管会计工作负责人：王丽平 会计机构负责人：王丽平

合并所有者权益变动表
2009 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减： 库存股	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	304,082,330.00	5,818,709.14		14,806,708.49		489,048,488.65		496,914,647.60	1,310,670,883.88
加：同一控制下企业合并产生的追溯调整									
会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	304,082,330.00	5,818,709.14		14,806,708.49		489,048,488.65		496,914,647.60	1,310,670,883.88
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)						37,197,382.21		40,150,366.97	77,347,749.18
(一)净利润						37,382,531.61		40,065,217.57	77,447,749.18
(二)直接计入所有者权益的利得和损失						-185,149.40		85,149.40	-100,000.00
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额									
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响									
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响									
4. 其他						-185,149.40		85,149.40	-100,000.00
上述(一)和(二)小计						37,197,382.21		40,150,366.97	77,347,749.18
(三)所有者投入和减少资本									
1. 所有者投入资本									
2. 股份支付计入所有者									

权益的金额									
3. 其他									
(四)利润分配									
1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者(或股东)的分配									
4. 其他									
(五)所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本(或股本)									
2. 盈余公积转增资本(或股本)									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
四、本期期末余额	304,082,330.00	5,818,709.14		14,806,708.49		526,245,870.86		537,065,014.57	1,388,018,633.06

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减:库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	304,082,330.00	5,818,709.14		11,410,907.90		241,500,395.78		314,063,554.69	876,875,897.51
加:同一控制下企业合并产生的追溯调整									
会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	304,082,330.00	5,818,709.14		11,410,907.90		241,500,395.78		314,063,554.69	876,875,897.51
三、本期增减变动金额(减少以“一”号填列)						216,821,641.96		228,085,717.17	444,907,359.13
(一)净利润						216,821,641.96		228,085,717.17	444,907,359.13
(二)直接计入所有者权									

益的利得和 损失									
1. 可供出售 金融资产公 允价值变动 净额									
2. 权益法下 被投资单位 其他所有者 权益变动的 影响									
3. 与计入所 有者权益项 目相关的所 得税影响									
4. 其他									
上述(一)和 (二)小计					216,821,641.96		228,085,717.17		444,907,359.13
(三)所有者 投入和减少 资本									
1. 所有者投 入资本									
2. 股份支付 计入所有者 权益的金额									
3. 其他									
(四)利润分 配									
1. 提取盈余 公积									
2. 提取一般 风险准备									
3. 对所有 (或股东)的 分配									
4. 其他									
(五)所有者 权益内部结 转									
1. 资本公积 转增资本(或 股本)									
2. 盈余公积 转增资本(或 股本)									
3. 盈余公积 弥补亏损									
4. 其他									
四、本期期末 余额	304,082,330.00	5,818,709.14		11,410,907.90	458,322,037.74		542,149,271.86		1,321,783,256.64

公司法定代表人：陈坚 主管会计工作负责人：王丽平 会计机构负责人：王丽平

母公司所有者权益变动表
2009 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额						所有者权益合计
	股本	资本公积	减:库存股	盈余公积	未分配利润	其它	
一、上年年末余额	304,082,330.00	5,818,709.14		14,806,708.49	30,562,205.27		355,269,952.90
加:会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额	304,082,330.00	5,818,709.14		14,806,708.49	30,562,205.27		355,269,952.90
三、本期增减变动金额 (减少以“—”号填列)					480,476.32		480,476.32
(一) 净利润					480,476.32		480,476.32
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失							
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额							
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响							
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响							
4. 其他							
上述(一)和(二)小计					480,476.32		480,476.32
(三) 所有者投入和减少资本							
1. 所有者投入资本							

2. 股份支付计入所有者权益的金额						
3. 其他						
(四) 利润分配						
1. 提取盈余公积						
2. 对所有者(或股东)的分配						
3. 其他						
(五) 所有者权益内部结转						
1. 资本公积转增资本(或股本)						
2. 盈余公积转增资本(或股本)						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 其他						
四、本期期末余额	304,082,330.00	5,818,709.14		14,806,708.49	31,042,681.59	355,750,429.22

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额						所有者权益合计
	股本	资本公积	减:库存股	盈余公积	未分配利润	其它	
一、上年年末余额	304,082,330.00	5,818,709.14		11,410,907.90	-33,709,204.56		287,602,742.48
加:会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年年初余额	304,082,330.00	5,818,709.14		11,410,907.90	-33,709,204.56		287,602,742.48
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					-6,939,859.47		-6,939,859.47
(一) 净利润					-6,939,859.47		-6,939,859.47
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失							

1. 可供出售金融资产公允价值变动净额						
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响						
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响						
4. 其他						
上述（一）和（二）小计					-6,939,859.47	-6,939,859.47
（三）所有者投入和减少资本						
1. 所有者投入资本						
2. 股份支付计入所有者权益的金额						
3. 其他						
（四）利润分配						
1. 提取盈余公积						
2. 对所有者（或股东）的分配						
3. 其他						
（五）所有者权益内部结转						
1. 资本公积转增资本（或股本）						
2. 盈余公积转增资本（或股本）						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 其他						
四、本期期末余额	304,082,330.00	5,818,709.14		11,410,907.90	-40,649,064.03	280,662,883.01

公司法定代表人：陈坚 主管会计工作负责人：王丽平 会计机构负责人：王丽平

(二) 财务报表附注

一、公司基本情况

浙江新潮创业投资股份有限公司（以下简称公司或本公司）原系经绍兴市人民政府办公室（1986）绍市办 172 号文批准，在绍兴百货大楼的基础上改组设立的股份有限公司。公司于 1986 年 12 月 25 日在浙江省工商行政管理局登记注册，取得注册号为 330000000008180 的《企业法人营业执照》。现有注册资本 304,082,330.00 元，股份总数 304,082,330 股（每股面值 1 元）。其中有限售条件的流通股份 A 股 108,920,536 股；无限售条件的流通股份 A 股 195,161,794 股。公司股票于 1994 年 3 月 11 日在上海证券交易所挂牌交易。

本公司属房地产行业。本公司经营范围：高新技术产业的投资开发；电子计算机网络系统及软件研究开发和技术服务；电子计算机软、硬件销售；实业投资；建筑材料、建筑五金、机电设备、石化产品（不含危险品）、针纺织品的销售；投资管理与咨询服务；经济信息咨询（不含期货、证券咨询）；房地产中介服务；经营进出口业务（范围详见外经贸部门批文）。主要从事实业投资和房地产开发与经营。

二、财务报表的编制基准与方法

本公司执行财政部 2006 年 2 月公布的《企业会计准则》，即本报告所载财务信息按本财务报表附注三“公司采用的重要会计政策和会计估计”所列各项会计政策和会计估计编制。

三、公司采用的重要会计政策和会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

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

（二）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。

（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）会计计量属性

财务报表项目以历史成本计量为主。以公允价值计量且其变动记入当期损益的金融资产和金融负债、可供出售金融资产、衍生金融工具等以公允价值计量；采购时超过正常信用条件延期支付的存货、固定资产等，以购买价款的现值计量；发生减值损失的存货以可变现净值计量，其他减值资产按可收回金额（公允价值与现值孰高）计量；盘盈资产等按重置成本计量。

（六）现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短（一般是指从购买日起 3 个月内到期）、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。

(七) 外币折算

对发生的外币业务，采用交易发生日的即期汇率折合人民币记账。对各种外币账户的外币期末余额，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，汇兑差额计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额作为公允价值变动损益。

(八) 金融工具的确认和计量

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和计量方法

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

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

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

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。(2) 可供出售金融资产的公允价值变动计入资本公积；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入资本公积的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

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，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进行减值测试。

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

(九) 应收款项坏账准备的计提方法

对于单项金额重大且有客观证据表明发生了减值的应收款项（包括应收账款和其他应收款），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；对于单项金额非重大以及经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项（包括应收账款和其他应收款），根据相同账龄应收款项组合的实

际损失率为基础，结合现时情况确定报告期各项组合计提坏账准备的比例。确定具体提取比例为：账龄 1 年以内（含 1 年，以下类推）的，按其余额的 4% 计提；账龄 1-2 年的，按其余额的 8% 计提；账龄 2-3 年的，按其余额的 20% 计提；账龄 3-5 年的，按其余额的 60% 计提；账龄 5 年以上的，按其余额的 100% 计提。对有确凿证据表明可收回性存在明显差异的应收款项，单独进行减值测试，并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。

对于其他应收款项(包括应收票据、预付款项等)，经单独测试后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) 存货的确认和计量

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

2. 存货按照成本进行初始计量。

3. 存货发出的核算方法：

(1) 发出材料、设备采用加权平均法。

(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) 发出开发产品按成本系数分摊法核算。

(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。

(6) 低值易耗品采用一次转销法进行摊销，其他周转材料采用一次转销法进行摊销。

4. 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；需要经过加工或为开发产品而持有的存货，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。

5. 存货的盘存制度为永续盘存制。

(十一) 长期股权投资的确认和计量

1. 长期股权投资初始投资成本的确定：

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为其初始投资成本。

长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值和各项直接相关费用作为其初始投资成本。

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

2. 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. 资产负债表日，以成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，有客观证据表明其发生减值的，按照类似投资当时市场收益率对预计未来现金流量折现确定的现值低于其账面价值之间的差额，计提长期股权投资减值准备；其他投资的减值，按本财务报表附注三(十七)3 所述方法计提长期股权投资减值准备。

4. 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。

(十二) 投资性房地产的确认和计量

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

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。

3. 对采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，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。

4. 以成本模式进行后续计量的投资性房地产，在资产负债表日有迹象表明投资性房地产发生减值的，按本财务报表附注三(十七)3 所述方法计提投资性房地产减值准备。

(十三) 固定资产的确认和计量

1. 固定资产是指同时具有下列特征的有形资产：(1) 为生产商品、提供劳务、出租或经营管理持有的；(2) 使用寿命超过一个会计年度。

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

3. 固定资产按照成本进行初始计量。

4. 固定资产折旧采用年限平均法。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

固定资产类别	使用寿命(年)	预计净残值	年折旧率(%)
--------	---------	-------	---------

房屋及建筑物	15-45	原价的 5%	2.11-6.33
通用设备	3-15	原价的 5%	6.33-31.67
电子设备	5	原价的 5%	19.00
运输工具	8	原价的 5%	11.88
其他设备	5-15	原价的 5%	6.33-19.00

5. 因开工不足、自然灾害等导致连续 3 个月停用的固定资产确认为闲置固定资产（季节性停用除外）。闲置固定资产采用和其他同类别固定资产一致的折旧方法。

6. 资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按本财务报表附注三(十七)3 所述方法计提固定资产减值准备。

(十四) 在建工程的确认和计量

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

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

3. 资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按本财务报表附注三(十七)3 所述方法计提在建工程减值准备。

(十五) 无形资产的确认和计量

1. 无形资产按成本进行初始计量。

2. 根据无形资产的合同性权利或其他法定权利、同行业情况、历史经验、相关专家论证等综合因素判断，能合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，作为使用寿命有限的无形资产；无法合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

3. 对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：(1) 运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；(2) 技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；(3) 以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；(4) 现在或潜在的竞争者预期采取的行动；(5) 为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；(6) 对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；(7) 与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。

4. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。使用寿命不确定的无形资产不摊销，但每年均对该无形资产的使用寿命进行复核，并进行减值测试。

5. 资产负债表日，检查无形资产预计给公司带来未来经济利益的能力，按本财务报表附注三(十七)3 所述方法计提无形资产减值准备。

6. 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，可证明其有用性；（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。

（十六）长期待摊费用核算方法

长期待摊费用按实际支出入账，在费用项目的受益期内分期平均摊销。

（十七）资产减值

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

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

3. 单项资产的可收回金额低于其账面价值的，按单项资产的账面价值与可收回金额的差额计提相应的资产减值准备。资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认其相应的减值损失，减值损失金额先抵减分摊至资产组或资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值；以上资产账面价值的抵减，作为各单项资产（包括商誉）的减值损失，计提各单项资产的减值准备。

4. 上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

（十八）借款费用的确认和计量

1. 借款费用资本化的确认原则

为房地产开发项目借入的资金所发生的利息及有关费用在开发产品完工前，计入开发成本，在开发产品完工后，计入当期损益。

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，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

2. 借款费用资本化期间

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

3. 借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率（加权平均利率），计算确定一般借款应予资本化的利息金额。在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额不超过当期相关借款实际发生的利息金额。外币专门借款本金及利息的汇兑差额，在资本化期间内予以资本化。专门借款发生的辅助费用，在所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，予以资本化；在达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时计入当期损益。

(十九) 维修基金核算方法

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) 质量保证金核算方法

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。

(二十一) 收入确认原则

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

销售商品在同时满足商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；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；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，确认商品销售收入的实现。

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，并按已经提供劳务占应提供劳务总量的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

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

4. 让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

物业出租按租赁合同、协议约定的承租日期与租金额，在相关的经济利益很可能流入时确认出租物业收入的实现。

5. 出租物业收入

按租赁合同、协议约定的承租日期与租金额，在相关租金已经收到或取得了收款的证据确认出租物业收入的实现。

6. 物业管理收入

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

7. 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。

（二十二）企业所得税的确认和计量

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

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

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

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

（二十三）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和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。

四、税（费）项

（一）增值税

按 17% 的税率计缴。

（二）营业税

按 5% 的税率计缴。

（三）土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》的有关规定，房地产开发企业出售普通标准住宅增值额，未超过扣除项目金额之和 20% 的，免缴土地增值税；增值额超过 20%，按税法规定的税率计缴。根据国家税务总局国税发〔2004〕100 号文和房地产项目开发所在地地方税务局的有关规定，从事房地产开发的控股子公司按照房地产销售收入和预收房款的一定比例计提和预缴土地增值税，待项目全部竣工决算并实现销售后向税务机关申请清算。

（四）城市维护建设税

按应缴流转税税额的 5%、7% 计缴。

（五）房产税

从价计征的，按房产原值的 1.2% 计缴；从租计征的，按租金收入的 12% 计缴。

（六）教育费附加

按应缴流转税税额的 3% 计缴。

（七）地方教育附加

按应缴流转税税额的 2% 计缴。

（八）企业所得税

按 25% 的税率计缴，其中控股子公司绍兴市创业资产管理有限公司、绍兴百大房地产有限责任公司、绍兴市红太阳物业管理有限公司和绍兴市百大宾馆有限公司系小型微利企业，按 20% 税率计缴。

根据国家税务总局国税发〔2006〕31 号文的有关规定，房地产开发企业采取预售方式销售开发产品的，其当期取得的预售收入先按规定的利润率计算出预计营业利润额，再并入当期应纳税所得额统一计算缴纳企业所得税，待开发产品完工时再进行结算调整。

五、企业合并及合并财务报表

（一）控制的重要子公司

1. 通过同一控制下的企业合并取得的子公司

子公司全称	注册地	组织机构	业务	注册	经营
-------	-----	------	----	----	----

		代码	性质	资本	范围
温州新湖房地产开发有限公司	温州市	72000512-5	房地产开发	5,000	房地产开发

(续上表)

子公司全称	至本期末实际投资额	实质上构成对子公司的净投资余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	实际控制人
温州新湖房地产开发有限公司	4,750	4,750	95.00	95.00[注]	浙江新湖集团股份有限公司

[注]: 本公司直接持有该公司 90%股权, 持股 50%的上海新湖房地产开发有限公司持有该公司 10%股权, 故本公司合计持有该公司 95.00%的股权。

2. 通过其他方式取得的子公司

子公司全称	注册地	组织机构代码	业务性质	注册资本	经营范围
上海新湖房地产开发有限公司	上海市	70330710-5	房地产开发	8,000	房地产开发
绍兴市创业资产管理有限公司	绍兴市	72453924-7	资产经营	1,570	企业资产经营
绍兴百大房地产有限责任公司	绍兴市	25473541-0	房地产开发	500	房地产开发
绍兴市红太阳物业管理有限公司	绍兴市	71252978-9	物业管理	50	物业管理
绍兴市百大宾馆有限公司	绍兴市	84300162-6	住宿及餐饮	50	住宿及餐饮
温州新湖物业管理有限公司	温州市	74584000-4	物业管理	50	物业管理

(续上表)

子公司全称	至本期末实际投资额	实质上构成对子公司的净投资余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
上海新湖房地产开发有限公司	4,000	4,000	50.00	50.00
绍兴市创业资产管理有限公司	1,563	1,563	99.55	99.55[注 1]
绍兴百大房地产有限责任公司	450	450	90.00	90.00
绍兴市红太阳物业管理有限公司	50	50	100.00	100.00
绍兴市百大宾馆有限公司	49.80	49.80	99.60	99.60[注 2]
温州新湖物业管理有限公司	47.5	47.5	95.00	95.00[注 3]

[注 1]: 本公司直接持有该公司 95.54%股权, 持股 90%的绍兴百大房地产有限责任公司持有该公司 4.46%股权, 故本公司合计持有该公司 99.55%的股权。

[注 2]: 本公司直接持有该公司 10%股权, 本公司持股 99.55%的绍兴市创业资产管理有限公司持有该公司 90.00%股权, 故本公司持有该公司 99.60%的股权。

[注 3]: 本公司持股 95.00%的温州新湖房地产开发有限公司持有该公司 100%股权, 故本公司持有该公司 95%的股权。

(二) 母公司拥有其半数或半数以下表决权的子公司, 纳入合并财务报表范围的原因

本公司持有上海新湖房地产开发有限公司 50%的股权，为其第一大股东，其董事会 5 名成员均由本公司派出，对其具有实质性控制权，故将其纳入合并财务报表范围。

(三) 重要子公司少数股东权益

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期初所有者权益中所享有份额后的余额
上海新湖房地产开发有限公司	536,953,478.93		

六、利润分配

本半年度拟不分配利润，也不进行资本公积金转增。

七、合并财务报表项目注释

说明：本报告的期初数指 2009 年 1 月 1 日财务报表数，期末数指 2009 年 6 月 30 日财务报表数，本期指 2009 年 1 月 1 日—2009 年 6 月 30 日，上年同期指 2008 年 1 月 1 日—2008 年 6 月 30 日。

(一) 合并资产负债表项目注释

1. 货币资金 期末数 261,817,646.00

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
现 金	80,922.17	54,410.94
银行存款	260,151,618.34	83,345,302.31
其他货币资金	1,585,105.49	1,056,106.53
合 计	<u>261,817,646.00</u>	<u>84,455,819.78</u>

[注]：其中银行按揭贷款履约保证金 1,584,175.17 元，存出投资款 930.32 元。

(2) 变动幅度超过 30%（含 30%）或占资产总额 5%以上（含 5%）原因说明

货币资金期末数较期初数增加 210.01%，主要系子公司上海新湖房地产开发有限公司和温州新湖房地产开发有限公司本期销售房产收到款项。

2. 交易性金融资产 期末数 2,999,833.88

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
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	2,999,833.88	1,998,230.86
合 计	<u>2,999,833.88</u>	<u>1,998,230.86</u>

(2) 投资变现未受重大限制。

3. 应收账款 期末数 941,582.81

(1) 账龄分析

账龄	期末数				期初数			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	388,383.00	19.54	15,535.32	372,847.68	256,666.00	13.80	10,266.64	246,399.36
1-2 年					1,360.00	0.07	108.80	1,251.20
2-3 年	16,200.00	0.81	3,240.00	12,960.00	16,200.00	0.87	3,240.00	12,960.00
3-5 年	1,382,689.83	69.56	829,613.90	553,075.93	1,392,498.99	74.85	835,499.40	556,999.59
5 年以上	200,529.95	10.09	197,830.75	2,699.20	193,781.95	10.41	193,781.95	
合计	1,987,802.78	100.00	1,046,219.97	941,582.81	1,860,506.94	100.00	1,042,896.79	817,610.15

(2) 期末应收账款中欠款金额前 5 名的欠款金额总计为 1,771,471.78 元，占应收账款账面余额的 89.12%。

(3) 无持有本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东账款。

(4) 期末无应收关联方账款。

4. 预付款项

期末数 15,304,181.40

(1) 账龄分析

账龄	期末数				期初数			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	384,181.40	3.00		384,181.40	627,962.80	4.04		627,962.80
1-2 年	14,920,000.00	97.00		14,920,000.00	14,920,000.00	95.96		14,920,000.00
合计	15,304,181.40	100.00%		15,304,181.40	15,547,962.80	100.00		15,547,962.80

(2) 账龄 1 年以上重要预付款项未结算的原因说明

单位名称	期末数	未结算原因
上海市普陀区土地发展中心	14,920,000.00	土地动迁款
小计	14,920,000.00	

(3) 无持有本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东款项。

(4) 期末无预付关联方款项。

(5) 金额较大的预付款项

单位名称	期末数	款项性质及内容
上海市普陀区土地发展中心	14,920,000.00	土地动迁款
小计	14,920,000.00	

(6) 期末，未发现预付款项存在明显减值迹象，故无需计提坏账准备。

5. 其他应收款

期末数 5,052,370.16

(1) 账龄分析

账龄	期末数				期初数			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	2,419,501.75	25.01	96,780.06	2,322,721.69	2,300,464.84	24.92	92,018.60	2,208,446.24

1-2 年	634,434.87	6.56	50,754.79	583,680.08	559,563.97	6.06	44,765.12	514,798.85
2-3 年	66,646.70	0.69	13,329.34	53,317.36	3,369,494.00	36.50	673,898.80	2,695,595.20
3-5 年	5,231,627.57	54.06	3,138,976.54	2,092,651.03	1,690,039.57	18.30	1,014,023.74	676,015.83
5 年以上	1,323,219.31	13.68	1,323,219.31		1,312,701.04	14.22	1,312,701.04	
合 计	<u>9,675,430.20</u>	<u>100.00</u>	<u>4,623,060.04</u>	<u>5,052,370.16</u>	<u>9,232,263.42</u>	<u>100.00</u>	<u>3,137,407.30</u>	<u>6,094,856.12</u>

(2) 金额较大的其他应收款

单位名称	期末数	款项性质及内容
平阳昆阳开发建设指挥办公室	3,673,500.00	暂借款
平阳新型墙体有限公司办公室	1,423,133.00	专项基金押金
小 计	<u>5,096,633.00</u>	

(3) 期末其他应收款中欠款金额前 5 名的欠款金额总计为 6,671,658.28 元, 占其他应收款账面余额的 68.95%。

(4) 无持有本公司 5%以上 (含 5%) 表决权股份的股东款项。

(5) 期末无应收关联方款项。

6. 存货

期末数 1,309,730,153.89

(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
开发成本	500,029,473.86		500,029,473.86	487,678,372.43		487,678,372.43
开发产品	735,023,758.18		735,023,758.18	778,584,091.95		778,584,091.95
出租开发产品	74,676,921.85		74,676,921.85	76,160,860.53		76,160,860.53
合 计	<u>1,309,730,153.89</u>		<u>1,309,730,153.89</u>	<u>1,342,423,324.91</u>		<u>1,342,423,324.91</u>

(2) 本期存货的取得均为自制或外购。

(3) 期末控股子公司上海新湖房地产开发有限公司开发产品原值 1,707.68 万元和出租开发产品原值 474.07 万元用作债务抵押。详见本财务报表附注十一(一)2 之说明。

(4) 存货——开发成本

项目名称	开工时间	预计总投资	期初数	期末数
上海新湖明珠城	2002 年 10 月	400,000 万元	243,934,410.24	248,185,723.43
平阳新湖广场	2006 年 8 月	21,000 万元	189,133,721.11	196,055,406.97
平阳新湖庄园		12,600 万元	54,610,241.08	55,788,343.46
小 计			<u>487,678,372.43</u>	<u>500,029,473.86</u>

(5) 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
上海新湖明珠城三期	2007 年 11 月	547,540,333.31		37,768,524.03	509,771,809.28
上海新湖明珠城二期	2007 年 11 月	168,186,344.28		5,023,519.41	163,162,824.87
上海新湖明珠城					

二期二标段	2005 年 11 月	35,349,231.90	768,290.33	34,580,941.57
上海新湖明珠城 一期一标段	2004 年 11 月	23,637,717.16		23,637,717.16
永嘉罗马城	2003 年 10 月	3,870,465.30		3,870,465.30
小 计		<u>778,584,091.95</u>	<u>43,560,333.77</u>	<u>735,023,758.18</u>

(6) 存货——出租开发产品

项目名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
绍兴中兴中路小商品市场	48,105,415.04		798,317.52	47,307,097.52
上海新湖明珠城商铺	28,055,445.49		685,621.16	27,369,824.33
小 计	<u>76,160,860.53</u>		<u>1,483,938.68</u>	<u>74,676,921.85</u>

(7) 期末，未发现存货存在明显减值迹象，故无需计提存货跌价准备。

7. 持有至到期投资

期末数 0.00

(1) 明细情况

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
中国农业银行“本利 丰”人民币理财产品				9,550,000.00		9,550,000.00
合 计				<u>9,550,000.00</u>		<u>9,550,000.00</u>

(2) 报告期持有至到期投资到期兑现。

8. 长期股权投资

期末数 551,351,395.97

(1) 明细情况

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
对联营企业投资	111,351,395.97		111,351,395.97	108,928,991.56		108,928,991.56
其他股权投资	440,000,000.00		440,000,000.00	440,500,000.00	400,000.00	440,100,000.00
合 计	<u>551,351,395.97</u>		<u>551,351,395.97</u>	<u>549,428,991.56</u>	<u>400,000.00</u>	<u>549,028,991.56</u>

(2) 权益法核算的长期股权投资

1) 期末余额构成明细情况

被投资 单位名称	持股 比例	投资 期限	成 本	损益 调整	其他权 益变动	期末 数
浙江金洲管道科 技股份有限公司	20%	长期	94,432,858.78	16,918,537.19		111,351,395.97
小 计			<u>94,432,858.78</u>	<u>16,918,537.19</u>		<u>111,351,395.97</u>

2) 本期增减变动明细情况

被投资 单位名称	初始 金额	期初 数	本期成本 增减额	本期损益 调整增减额	本期分得现金 红利额	本期其他权益 变动增减额	期末 数
-------------	----------	---------	-------------	---------------	---------------	-----------------	---------

浙江金洲管道科技股份有限公司	100,000,000.00	108,928,991.56		8,422,404.41	6,000,000.00	111,351,395.97
小计	<u>100,000,000.00</u>	<u>108,928,991.56</u>		<u>8,422,404.41</u>	<u>6,000,000.00</u>	<u>111,351,395.97</u>

(3) 成本法核算的长期股权投资

被投资单位名称	持股比例	初始金额	期初数	本期增加	本期减少	期末数
苏州新湖远洲置业有限公司	16.67%	50,000,000.00	50,000,000.00			50,000,000.00
浙江金桥股份有限公司	0.96%	500,000.00	500,000.00		500,000.00	0.00
湘财证券有限责任公司	2.58%	110,000,000.00	110,000,000.00			110,000,000.00
青海碱业有限公司	10.83%	180,000,000.00	280,000,000.00			280,000,000.00
小计		<u>340,500,000.00</u>	<u>440,500,000.00</u>		<u>500,000.00</u>	<u>440,000,000.00</u>

(4) 长期股权投资减值准备

1) 明细情况

被投资单位名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
浙江金桥股份有限公司	400,000.00		400,000.00	0.00
小计	<u>400,000.00</u>		<u>400,000.00</u>	<u>0.00</u>

2) 本期减少原因

本期根据浙江金桥股份有限公司向我司发出的《关于召开股东大会(通讯方式)审议表决法人股收购、公司终止及有关善后事宜的通知》，我司收到收购款 125,895 元，该项投资清理，已计提减值准备 400,000 元转销。

9. 投资性房地产 期末数 35,901,956.16

(1) 明细情况

原价

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	50,705,985.38			50,705,985.38
土地使用权	2,278,030.00			2,278,030.00
小计	<u>52,984,015.38</u>			<u>52,984,015.38</u>

累计折旧和累计摊销

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	15,828,814.20	615,398.30		16,444,212.50
土地使用权	615,068.40	22,778.32		637,846.72
小计	<u>16,443,882.60</u>	<u>638,176.62</u>		<u>17,082,059.22</u>

账面价值

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
----	-----	------	------	-----

房屋及建筑物	34,877,171.18	615,398.30	34,261,772.88
土地使用权	1,662,961.60	22,778.32	1,640,183.28
合计	<u>36,540,132.78</u>	<u>638,176.62</u>	<u>35,901,956.16</u>

(2) 期末投资性房地产原价中已有 16,418,786.18 元用于抵押,详见本财务报表附注十一(一)2 之说明。

(3) 期末,未发现投资性房地产存在明显减值迹象,故无需计提减值准备。

10. 固定资产

期末数 16,346,129.51

(1) 明细情况

原价

类别	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	11,749,720.43			11,749,720.43
通用设备	928,842.10	3,070.00		931,912.10
电子设备	1,230,251.60	23,449.00		1,253,700.60
运输工具	9,778,768.19		3,600.00	9,775,168.19
其他设备	360,095.09			360,095.09
小计	<u>24,047,677.41</u>	<u>26,519.00</u>	<u>3,600.00</u>	<u>24,070,596.41</u>

累计折旧

类别	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	929,230.96	282,062.58		1,211,293.54
通用设备	621,976.01	39,446.74		661,422.75
电子设备	879,776.21	60,996.41		940,772.62
运输工具	4,016,218.71	552,917.86		4,569,136.57
其他设备	293,648.91	9,507.68		303,156.59
小计	<u>6,740,850.80</u>	<u>944,931.27</u>		<u>7,685,782.07</u>

减值准备

类别	期初数	本期增加	本期减少	期末数
通用设备	31,983.13			31,983.13
电子设备	6,701.70			6,701.70
小计	<u>38,684.83</u>			<u>38,684.83</u>

账面价值

类别	期初数	期末数
房屋及建筑物	10,820,489.47	10,538,426.89
通用设备	274,882.96	238,506.22

电子设备	343,773.69	306,226.28
运输工具	5,762,549.48	5,206,031.62
其他设备	66,446.18	56,938.50
合计	<u>17,268,141.78</u>	<u>16,346,129.51</u>

(2) 期末固定资产中无用于担保事项。

(3) 由于市价持续下跌、技术陈旧、损坏或长期闲置等原因，导致固定资产可收回金额低于账面价值，按单项资产可收回金额低于固定资产账面价值的差额，提取固定资产减值准备。

11. 无形资产 期末数 43,725.00

(1) 明细情况

原价

种类	期初数	本期增加	本期减少	期末数
财务软件	68,975.00			68,975.00
小计	<u>68,975.00</u>			<u>68,975.00</u>

累计摊销

种类	期初数	本期增加	本期减少	期末数
财务软件	20,200.00	5,050.00		25,250.00
小计	<u>20,200.00</u>	<u>5,050.00</u>		<u>25,250.00</u>

账面价值

种类	期初数	本期增加	本期减少	期末数
财务软件	48,775.00		5,050.00	43,725.00
合计	<u>48,775.00</u>		<u>5,050.00</u>	<u>43,725.00</u>

(2) 无形资产减值准备

期末，未发现无形资产存在明显减值迹象，故无需计提减值准备。

12. 长期待摊费用 期末数 152,796.10

项目	期末数	期初数
新潮明珠城饮用水工程	122,840.00	133,570.00
经营租入固定资产改良支出	29,956.10	68,639.48
地下停车库设施	0.00	2,554.92
合计	<u>152,796.10</u>	<u>204,764.40</u>

13. 递延所得税资产 期末数 5,925,848.46

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
出租开发产品累计摊销	5,678,582.90	5,347,514.11
应收账款坏账准备	212,180.76	211,603.37
内部销售未实现毛利	35,084.80	37,277.60
合 计	<u>5,925,848.46</u>	<u>5,596,395.08</u>

(2) 引起暂时性差异的资产和负债项目对应的暂时性差异金额

项 目	暂时性差异金额
出租开发产品累计摊销	25,044,746.39
应收账款坏账准备	852,371.04
内部销售未实现毛利	140,339.20
小 计	<u>26,037,456.63</u>

14. 短期借款 期末数 225,000,000.00

(1) 明细情况

借款条件	期末数	期初数
抵押借款	65,000,000.00[注 1]	65,000,000.00
保证借款	160,000,000.00[注 2]	160,000,000.00
合 计	<u>225,000,000.00</u>	<u>225,000,000.00</u>

[注 1]：详见本财务报表附注十一(一)2 之说明。

[注 2]：其中 13,500 万元由关联方提供担保，详见本财务报表附注十(三)3(2) ①之说明。

15. 应付账款 期末数 74,715,094.46

(1) 无持有本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东账款。

(2) 账龄超过 1 年的大额应付账款未偿还原因及期后偿还情况的说明

尚未偿还的 1 年以上的应付账款主要系尚未结算的工程款项。

(3) 变动幅度超过 30% (含 30%) 或占资产总额 5%以上 (含 5%) 原因说明

应付账款期末数较期初数下降 30.80%，主要系控股子公司上海新湖房地产开发有限公司开发的上海新湖明珠城和温州新湖房地产开发有限公司开发的平阳新湖广场支付部分工程款所致。

16. 预收款项 期末数 401,162,470.41

(1) 无持有本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东款项。

(2) 预售房产收款情况

项目名称	期末数	期初数	预售比例 (%)
------	-----	-----	----------

上海新湖明珠城预售房款	102,153,502.29	75,907,631.00	73.45%
平阳新湖广场预售房款	295,489,015.00	217,782,739.00	97.62%
永嘉罗马城预售房款	1,483,292.84	1,327,292.00	99.00%
小 计	<u>399,125,810.13</u>	<u>295,017,662.00</u>	

(3) 变动幅度超过 30% (含 30%) 或占资产总额 5%以上 (含 5%) 原因说明

预收账款期末数较期初数增加 35.17%，主要系控股子公司上海新湖房地产开发有限公司开发的上海新湖明珠城项目及温州新湖房地产开发有限公司开发的平阳新湖广场项目本期销售收款所致。

17. 应付职工薪酬 期末数 2,039,611.60

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	1,802.41	6,757,326.59	6,762,452.76	-3,323.76
职工福利	0.00	491,393.85	491,393.85	0.00
社会保险费	835,774.77	1,781,229.72	1,575,783.10	1,041,221.39
住房公积金	0.00	155,067.00	155,067.00	0.00
工会经费	261,417.78	60,810.38	5,761.63	316,466.53
职工教育经费	535,269.39	55,825.14	9,521.62	581,572.91
职工辞退福利	176,586.72	78,903.00	151,815.19	103,674.53
合 计	<u>1,810,851.07</u>	<u>9,380,555.68</u>	<u>9,151,795.15</u>	<u>2,039,611.60</u>

(2) 本期末无拖欠性质职工薪酬。

18. 应交税费 期末数 3,222,500.74

(1) 明细情况

种 类	期末数	期初数
增值税	930.23	5,293.57
营业税	-28,848,760.24	-13,497,705.84
土地增值税	-2,195,460.31	2,405,789.85
城市维护建设税	-1,734,157.99	-730,410.46
企业所得税	20,040,791.35	4,852,404.28
代扣代缴个人所得税	-93,713.93	37,839.04
房产税	-89,898.36	210,581.80
土地使用税	-193,603.20	2,446.80
契税	17,972,356.82	17,972,356.82
教育费附加	-881,035.73	-420,288.84
地方教育附加	-279,208.69	-206,735.16

河道维护费	-147,836.90	-30,571.33
水利建设基金	-272,214.40	-199,756.18
印花税	-55,687.91	0.00
合 计	<u>3,222,500.74</u>	<u>10,401,244.35</u>

(2) 变动幅度超过 30% (含 30%) 或占资产总额 5% 以上 (含 5%) 原因说明

应交税费期末数较期初数下降 69.02%，主要系控股子公司上海新湖房地产开发有限公司和温州新湖房地产开发有限公司本期销售房产预缴的营业税及附加、土地增值税等所致。

19. 应付利息		期末数 406,462.50
项 目	期末数	期初数
短期借款	406,462.50	415,515.00
合 计	<u>406,462.50</u>	<u>415,515.00</u>

20. 其他应付款 期末数 22,121,723.72

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
押金保证金	3,344,756.72	6,850,180.51
应付暂收款	18,489,830.40	12,256,880.87
其 他	287,136.60	3,537,146.01
合 计	<u>22,121,723.72</u>	<u>22,644,207.39</u>

(2) 无持有本公司 5% 以上 (含 5%) 表决权股份的股东款项。

(3) 金额较大的其他应付款项性质或内容的说明

单位名称	期末数	款项性质及内容
温州市瓯海房屋开发总公司	11,550,000.00	应付暂收款
小 计	<u>11,550,000.00</u>	

21. 其他流动负债 期末数 93,881,122.85

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付股利	93,881,122.85	93,885,975.88
合 计	<u>93,881,122.85</u>	<u>93,885,975.88</u>

(2) 金额较大的其他流动负债说明

主要系控股子公司上海新湖房地产开发有限公司未支付的少数股东股利。

22. 股本 期末数 304,082,330.00

项 目	期初数		本期增减变动 (+, -)					期末数	
	数量	比例 (%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例 (%)
(一) 有限售条件股份									
1. 国家持股									
2. 国有法人持股									
3. 其他内资持股									
其中：									
境内法人持股	124,124,653.00	40.82				-15,204,117.00	-15,204,117.00	108,920,536.00	35.82
境内自然人持股									
4. 外资持股									
其中：									
境外法人持股									
境外自然人持股									
有限售条件股份合计	124,124,653.00	40.82				-15,204,117.00	-15,204,117.00	108,920,536.00	35.82
(二) 无限售条件股份									
1. 人民币普通股	179,957,677.00	59.18				15,204,117.00	15,204,117.00	195,161,794.00	64.18
2. 境内上市的外资股									
3. 境外上市的外资股									
4. 其他									
已流通股份合计	179,957,677.00	59.18				15,204,117.00	15,204,117.00	195,161,794.00	64.18
(二) 股份总数	304,082,330.00	100.00						304,082,330.00	100.00

23. 资本公积

期末数 5,818,709.14

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	2,406,480.90			2,406,480.90
其他资本公积	3,412,228.24			3,412,228.24
合 计	<u>5,818,709.14</u>			<u>5,818,709.14</u>

24. 盈余公积

期末数 14,806,708.49

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	14,499,151.02			14,499,151.02
任意盈余公积	307,557.47			307,557.47
合 计	<u>14,806,708.49</u>			<u>14,806,708.49</u>

25. 未分配利润 期末数 526,245,870.86

(1) 明细情况

项 目	
期初数	489,048,488.65
本期增加	37,382,531.61
本期减少	185,149.40
期末数	<u>526,245,870.86</u>

(2) 其他说明

本期增加均系本期净利润转入，本期减少系温州新潮房地产开发有限公司收购子公司少数股东股权所致。

(二) 合并利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本 本期数 150,066,086.70/47,118,810.11

(1) 明细情况

营业收入

项 目	本期数	上年同期数
主营业务收入	143,734,426.33	1,047,448,139.87
其他业务收入	6,331,660.37	4,921,291.02
合 计	<u>150,066,086.70</u>	<u>1,052,369,430.89</u>

营业成本

项 目	本期数	上年同期数
主营业务成本	44,912,313.63	404,287,094.74
其他业务成本	2,206,496.48	1,633,643.07
合 计	<u>47,118,810.11</u>	<u>405,920,737.81</u>

(2) 主营业务收入/主营业务成本

项 目	本期数			上年同期数		
	收 入	成 本	利 润	收 入	成 本	利 润
房产销售	141,362,050.00	42,537,662.80	98,824,387.20	984,255,368.00	341,929,125.14	642,326,242.86
商品流通	1,300,854.70	1,299,145.33	1,709.37	62,061,678.47	61,882,188.12	179,490.35
房产租赁	6,156,343.73	2,400,496.48	3,755,847.25	4,996,907.60	1,933,643.07	3,063,264.53
物管费	1,071,521.63	1,031,560.61	39,961.02	1,131,093.40	150,000.00	981,093.40
其 他	375,316.64	6,000.00	369,316.64	224,383.42	0.00	224,383.42
小 计	150,266,086.70	47,274,865.22	102,991,221.48	1,052,669,430.89	405,894,956.33	646,774,474.56
抵 销	200,000.00	156,055.11	43,944.89	300,000.00	-25,781.48	325,781.48
合 计	<u>150,066,086.70</u>	<u>47,118,810.11</u>	<u>102,947,276.59</u>	<u>1,052,369,430.89</u>	<u>405,920,737.81</u>	<u>646,448,693.08</u>

(3) 销售收入前五名情况

项 目	本期数	上年同期数
向前 5 名客户销售的收入总额	27,126,973.00	82,268,310.47
占当年营业收入比例 (%)	18.08%	7.82%

(4) 变动幅度超过 30% (含 30%) 或占利润总额 10% (含 10%) 以上的原因说明

公司 2009 年半年度营业毛利 102,947,276.59 元较 2008 年半年度营业毛利 646,448,693.08 元减少 84.07%，主要系本期公司无新楼盘集中交付，收入相应减少所致。

2. 营业税金及附加 本期数 11,278,476.44

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
营业税	7,448,261.64	49,532,700.41
土地增值税	2,827,241.00	9,838,497.00
城市维护建设税	521,398.69	3,468,979.95
教育费附加	223,456.59	1,485,853.01
地方教育附加	5,707.54	6,051.50
房产税	252,107.04	195,407.63
其他	303.94	2,837.84
合 计	<u>11,278,476.44</u>	<u>64,530,327.34</u>

(2) 变动幅度超过 30% (含 30%) 或占利润总额 10% (含 10%) 以上的原因说明

营业税金及附加本期数较上年同期数减少 82.52%，主要系控股子公司上海新潮房地产开发有限公司本期房产销售减少，相应的营业税金及附加减少所致。

3. 销售费用 本期数 2,712,878.10

4. 财务费用 本期数 7,369,408.78

财务费用本期数较上年同期数减少 55.61%，主要系银行借款减少及借款利率下降所致。

5. 资产减值损失 本期数 1,488,975.92

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失	1,488,975.92	1,314,371.93
合 计	<u>1,488,975.92</u>	<u>1,314,371.93</u>

6. 公允价值变动收益 本期数 1,001,603.02

项 目	本期数	上年同期数
交易性金融资产	1,001,603.02	

合 计 1,001,603.02

均系上海新潮房地产开发有限公司购买的农银汇理基金期末市价高于成本部分。

7. 投资收益 本期数 14,699,379.01

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
交易性金融资产收益	0.00	64,721.25
可供出售金融资产处置收益	1,251,079.60	0.00
权益法核算的调整被投资单位损益净增减的金额	8,422,404.41	11,441,689.20
股权投资处置收益	25,895.00	0.00
成本法核算长期投资公司本期宣告分利	5,000,000.00	0.00
合 计	<u>14,699,379.01</u>	<u>11,506,410.45</u>

(2) 本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

8. 营业外收入 本期数 37,770,000.00

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
政府补助	37,770,000.00	41,500,000.00
处置固定资产利得	0.00	20,334.08
合 计	<u>37,770,000.00</u>	<u>41,520,334.08</u>

(2) 均系控股子公司上海新潮房地产开发有限公司本期收到上海市普陀区财政局拨付的旧城改造发展资金 37,770,000.00 元所致。

9. 营业外支出 本期数 590,637.23

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
水利建设基金	166,331.13	4,146.65
滞纳金	198.03	18.67
捐赠支出	0.00	2,000.00
补偿支出	350,682.38	0.00
河道维护费	72,625.69	492,403.00
其 他	800.00	64,333.82
合 计	<u>590,637.23</u>	<u>562,902.14</u>

10. 所得税费用 本期数 41,112,085.07

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
当期所得税费用	41,441,538.45	154,279,029.16
递延所得税费用	-329,453.38	-199,961.86
合 计	<u>41,112,085.07</u>	<u>154,079,067.30</u>

(2) 变动幅度超过 30% (含 30%) 或占利润总额 10% (含 10%) 以上的原因说明

所得税费用本期数较上年同期数减少 73.32%，主要系控股子公司上海新潮房地产开发有限公司本期房产销售减少，相应所得税费用减少。

(三) 合并现金流量表项目注释

1. 收到的价值较大的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
收到上海市普陀区财政局旧城改造发展资金	37,770,000.00	41,500,000.00
代收业主契税、印花税、物业维修基金等	147,470.80	14,479,667.10
小 计	<u>37,917,470.80</u>	<u>55,979,667.10</u>

2. 支付的价值较大的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
支付契税、物业维修基金、煤气费	162,381.19	23,056,848.34
支付项目到期保证金、履约保证金	550,497.94	1,810,699.90
房租款	0.00	200,430.00
支付绍兴电力局电费	1,471,663.93	1,402,217.84
小 计	<u>2,184,543.06</u>	<u>26,470,196.08</u>

3. 无收到的价值较大的其他与投资活动有关的现金。

4. 无支付的价值较大的其他与投资活动有关的现金。

5. 无收到的价值较大的其他与筹资活动有关的现金。

6. 无支付的价值较大的其他与筹资活动有关的现金。

7. 现金流量表补充资料详见本财务报表附注十四 (三) 之说明。

八、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 期末数 206,400.00

(1) 账龄分析

账龄	期末数				期初数			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	215,000.00	52.60	8,600.00	206,400.00	70,000.00	26.54	2,800.00	67,200.00
5 年以上	193,781.95	47.40	193,781.95	0.00	193,781.95	73.46	193,781.95	
合计	<u>408,781.95</u>	<u>100.00</u>	<u>202,381.95</u>	<u>206,400.00</u>	<u>263,781.95</u>	<u>100.00</u>	<u>196,581.95</u>	<u>67,200.00</u>

(2) 期末应收账款中欠款金额前 5 名的欠款金额总计为 408,781.95 元, 占应收账款账面余额的 100.00%

(3) 无持有本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东账款。

(4) 期末无应收关联方账款。

2. 其他应收款 期末数 36,593,107.62

(1) 账龄分析

账龄	期末数				期初数			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	38,117,820.44	99.74	1,524,712.82	36,593,107.62	37,552,783.87	99.74	1,502,111.36	36,050,672.51
5 年以上	98,046.28	0.26	98,046.28	0.00	98,046.28	0.26	98,046.28	
合计	<u>38,215,866.72</u>	<u>100.00</u>	<u>1,622,759.10</u>	<u>36,593,107.62</u>	<u>37,650,830.15</u>	<u>100.00</u>	<u>1,600,157.64</u>	<u>36,050,672.51</u>

(2) 金额较大的其他应收款

单位名称	期末数	款项性质及内容
绍兴百大房地产有限责任公司	37,429,497.43	内部往来款
小计	<u>37,429,497.43</u>	

(3) 期末其他应收款中欠款金额前 5 名的欠款金额总计为 38,075,032.13 元, 占其他应收款账面余额的 99.63%, 其对应的账龄如下:

账龄	期末数
1 年以内	38,035,032.13
5 年以上	40,000.00
小计	<u>38,075,032.13</u>

(4) 无持有本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东款项。

(5) 期末应收关联方款项占其他应收款余额的 97.94%。

3. 长期股权投资 期末数 657,037,720.17

(1) 明细情况

	期末数	期初数
--	-----	-----

项目	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	105,686,324.20	0.00	105,686,324.20	105,686,324.20		105,686,324.20
对联营企业投资	111,351,395.97	0.00	111,351,395.97	108,928,991.56		108,928,991.56
其他股权投资	440,000,000.00	0.00	440,000,000.00	440,500,000.00	400,000.00	440,100,000.00
合计	<u>657,037,720.17</u>	<u>0.00</u>	<u>657,037,720.17</u>	<u>655,115,315.76</u>	<u>400,000.00</u>	<u>654,715,315.76</u>

(2) 对子公司投资

1) 明细情况

被投资单位名称	持股比例	投资期限	初始金额	期初数	本期增加	本期减少	期末数
上海新湖房地产开发有限公司	50.00%	长期	40,000,000.00	40,000,000.00			40,000,000.00
绍兴市创业资产管理	95.54%	长期	15,000,000.00	15,000,000.00			15,000,000.00
温州新湖房地产开发有限公司	90.00%	长期	46,142,313.13	46,142,313.13			46,142,313.13
绍兴百大房地产有限公司	90.00%	长期	4,500,000.00	4,500,000.00			4,500,000.00
绍兴市百大宾馆有限公司	10.00%	长期	44,011.07	44,011.07			44,011.07
小计			<u>105,686,324.20</u>	<u>105,686,324.20</u>			<u>105,686,324.20</u>

(3) 对联营企业投资

1) 期末余额构成明细情况

被投资单位名称	持股比例	投资期限	成本	损益调整	其他权益变动	期末数
浙江金洲管道科技股份有限公司	20%	长期	94,432,858.78	16,918,537.19		111,351,395.97
小计			<u>94,432,858.78</u>	<u>16,918,537.19</u>		<u>111,351,395.97</u>

2) 本期增减变动明细情况

被投资单位名称	初始金额	期初数	本期成本增减额	本期损益调整增减额	本期分得现金红利额	本期其他权益变动增减额	期末数
浙江金洲管道科技股份有限公司	100,000,000.00	108,928,991.56		8,422,404.41	6,000,000.00		111,351,395.97
小计	<u>100,000,000.00</u>	<u>108,928,991.56</u>		<u>8,422,404.41</u>	<u>6,000,000.00</u>		<u>111,351,395.97</u>

(4) 其他股权投资

被投资单位名称	持股比例	投资期限	初始金额	期初数	本期增加	本期减少	期末数
苏州新湖远洲置业有限公司	16.67%	长期	50,000,000.00	50,000,000.00			50,000,000.00
浙江金桥股份有限公司	0.96%	长期	500,000.00	500,000.00		500,000.00	0.00

湘财证券有限 责任公司	2.58%	长期	110,000,000.00	110,000,000.00	110,000,000.00
青海碱业有限 公司	10.83%	长期	180,000,000.00	280,000,000.00	280,000,000.00
小 计			<u>340,500,000.00</u>	<u>440,500,000.00</u>	<u>440,000,000.00</u>

(5) 长期股权投资减值准备

1) 明细情况

被投资单位名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
浙江金桥股份有限公司	400,000.00		400,000.00	0.00
小 计	<u>400,000.00</u>		<u>400,000.00</u>	<u>0.00</u>

2) 减少原因

本期根据浙江金桥股份有限公司向我司发出的《关于召开股东大会(通讯方式)审议表决法人股收购、公司终止及有关善后事宜的通知》，我司收到收购款 125,895.00 元，该项投资清理，已计提减值准备 400,000.00 元转销。

(二) 母公司利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本 本期数 4,699,441.85 / 2,968,882.56

(1) 明细情况

营业收入

项 目	本期数	上年同期数
主营业务收入	2,372,376.33	63,183,595.27
其他业务收入	2,327,065.52	1,835,413.68
合 计	<u>4,699,441.85</u>	<u>65,019,008.95</u>

营业成本

项 目	本期数	上年同期数
主营业务成本	2,330,705.94	62,032,188.12
其他业务成本	638,176.62	638,176.62
合 计	<u>2,968,882.56</u>	<u>62,670,364.74</u>

(2) 主营业务收入/主营业务成本

项 目	本期数			上年同期数		
	收 入	成 本	利 润	收 入	成 本	利 润
商品流通	1,300,854.70	1,299,145.33	1,709.37	62,061,678.47	61,882,188.12	179,490.35
房产租赁	2,313,692.12	638,176.62	1,675,515.50	1,793,513.68	638,176.62	1,155,337.06
物管费	1,071,521.63	1,031,560.61	39,961.02	1,121,916.80	150,000.00	971,916.80
其 他	13,373.40	0.00	13,373.40	41,900.00	0.00	41,900.00
小 计	<u>4,699,441.85</u>	<u>2,968,882.56</u>	<u>1,730,559.29</u>	<u>65,019,008.95</u>	<u>62,670,364.74</u>	<u>2,348,644.21</u>

(3) 销售收入前五名情况

项 目	本期数	上年数
向前 5 名客户销售的收入总额	1,853,604.70	62,529,178.37
占当年营业收入比例	39.44%	96.17%
2. 投资收益	本期数 13,448,299.41	
(1) 明细情况		
项 目	本期数	上年数
交易性金融资产收益	0.00	64,721.25
成本法核算的被投资单位宣告分配的利润	5,000,000.00	0.00
权益法核算的调整被投资单位损益净增减的金额	8,422,404.41	11,441,689.20
股权投资处置收益	25,895.00	0.00
合 计	<u>13,448,299.41</u>	<u>11,506,410.45</u>
(2) 本公司不存在投资收益汇回的重大限制。		

九、资产减值准备

(一) 明细情况

项 目	期初数	本期计提	本期减少		期末数
			转回	转销	
坏账准备	4,180,304.09	1,488,975.92			5,669,280.01
长期股权投资减值准备	400,000.00			400,000.00	
固定资产减值准备	38,684.83				38,684.83
合 计	4,618,988.92	1,488,975.92		400,000.00	5,707,964.84

(二) 计提原因和依据的说明

1. 坏账准备

根据相同账龄应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定报告期各项组合计提坏账准备的比例计提坏账准备。应收票据、预付账款经单独测试后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. 长期股权投资减值准备

资产负债表日，以成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，有客观证据表明其发生减值的，按照类似投资当时市场收益率对预计未来现金流量折现确定的现值低于其账面价值之间的差额，计提长期投资减值准备；其他投资，当存在减值迹象时，按单项投资的账面价值与可收回金额的差额计提相应的长期投资减值准备。本期根据浙江金桥股份有限公司向我

司发出的《关于召开股东大会(通讯方式)审议表决法人股收购、公司终止及有关善后事宜的通知》，我司收到收购款 125,895 元，该项投资清理，已计提减值准备 400,000 万元转销。

3. 固定资产减值准备

单项资产的可收回金额低于其账面价值的，按单项资产的账面价值与可收回金额的差额计提相应的资产减值准备。

十、关联方关系及其交易

(一) 关联方认定标准说明

根据《企业会计准则第 36 号——关联方披露》，一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。

根据《上市公司信息披露管理办法》（中国证券监督管理委员会令第 40 号），将特定情形的关联法人和关联自然也认定为关联方。

(二) 关联方关系

1. 母公司及最终控制方

公司名称	注册地	组织机构代码	业务性质	与本公司关系	注册资本	对本公司持股比例(%)	对本公司表决权比例(%)
黄伟				实际控制自然人		30.33	30.33
浙江新湖集团股份有限公司	杭州市	14292841-0	实业投资	实际控制人	29,790 万	45.19	45.19
宁波嘉源实业发展有限公司	宁波保税区	14413422-7	商品流通	本公司控股股东	1,000 万	45.65	45.65

2. 子公司信息详见本财务报表附注五（一）之说明。

3. 合营、联营企业

1) 基本情况

被投资单位名称	注册地	组织机构代码	业务性质	注册资本	合计持股比例(%)	合计表决权比例(%)
联营企业						
浙江金洲管道科技股份有限公司	湖州市	14697576-7	管道制造	10,000 万	20	20

2) 财务信息(单位：万元)

被投资单位名称	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
联营企业					
浙江金洲管道科技股份有限公司	118,994.68	80,718.55	38,276.13	105,832.36	4,857.09

(三) 关联方交易情况

1. 无关联方采购货物。
2. 无关联方销售货物。
3. 其他关联方交易

(1) 提供或接受劳务

控股子公司上海新湖房地产开发有限公司本期将部分车库、商铺交由上海新湖物业管理有限责任公司出租，租金收入抵冲其物业管理费和物业管理顾问费后，另支付上海新湖物业管理有限责任公司物业管理费和物业管理顾问费 500,000.00 元。

(2) 担保

① 关联方为本公司提供担保的情况

A. 截至 2009 年 6 月 30 日，本公司实际控制人黄伟为本公司向兴业银行杭州分行取得的借款 7,000 万元提供连带责任保证，借款期限自 2008 年 7 月 7 日起至 2009 年 7 月 8 日止。

B. 截至 2009 年 6 月 30 日，本公司实际控制人黄伟及其夫人李萍为本公司向浙商银行杭州分行取得的借款 3,000 万元提供连带责任保证，借款期限自 2008 年 9 月 11 日起至 2009 年 9 月 1 日止。上述借款同时由控股子公司上海新湖房地产开发有限公司部分开发产品作价 4,727.00 万元提供抵押担保。

C. 截至 2009 年 6 月 30 日，本公司实际控制人黄伟为本公司向招商银行杭州高新支行取得的借款 3,500 万元提供连带责任保证，借款期限自 2008 年 11 月 24 日起至 2009 年 11 月 16 日止。上述借款同时由控股子公司上海新湖房地产开发有限公司部分开发产品作价 1,000.00 万元和本公司部分房产作价 5,926.00 万元提供抵押担保。

② 关联方为本公司提供抵押担保的情况

截至 2009 年 6 月 30 日，控股子公司上海新湖房地产开发有限公司以其拥有的部分出租开发产品和开发产品为公司向浙商银行杭州分行取得的借款 3,000 万元提供抵押担保，详见本财务报表附注十一(一)2 之说明。

截至 2009 年 6 月 30 日，控股子公司上海新湖房地产开发有限公司以其拥有的部分出租开发产品和开发产品为公司向招商银行股份有限公司杭州高新支行取得的借款 3,500 万元提供抵押担保，详见本财务报表附注十一(一)2 之说明。

(3) 租赁

根据双方签订的《房屋租赁合同》，公司本期向实际控制人浙江新湖集团股份有限公司租赁办公用房，租赁费 180,000 元。

十一、或有事项

(一) 公司提供的各种债务担保

1. 截至 2009 年 6 月 30 日，公司为关联方以外单位提供的保证担保情况

被担保单位	贷款金融机构	担保 金额(万元)	担保借款 余额	借款到期日
新洲集团有限公司	中国光大银行杭州分行	5,000	5,000	2009.10.15
新洲集团有限公司	中国银行股份有限公司 杭州市开元支行	2,000	2,000	2009.12.2
济和集团有限公司	中国银行股份有限公司 杭州市开元支行	3,000	3,000	2009.12.31

济和集团有限公司 华夏银行杭州武林支行 3,000 3,000 2010.3.23

小 计 13,000 13,000

2. 截至 2009 年 6 月 30 日, 本公司财产抵押情况: (单位: 万元)

被担保单位	抵押物	抵押权人	抵押物		担保 借款金额	借款 到期日	备注 最高额
			账面原值	账面净值			
浙江新湖创业投 资股份有限公司	出租开发产品 开发产品	浙商银行股份有限[注 1] 公司杭州分行	362.43 1,605.12	338.24 1,605.12	3,000.00	2009.9.1	3,300.00
浙江新湖创业投 资股份有限公司	出租开发产品 开发产品	招商银行股份有限[注 2] 公司杭州高新支行	111.64 102.56	100.47 102.56			
浙江新湖创业投 资股份有限公司	房屋及建筑物	招商银行股份有限[注 2] 公司杭州高新支行	1,641.88	1,043.46	3,500.00	2009.11.16	3,500.00
小 计					6,500.00		

[注 1]: 控股子公司上海新湖房地产开发有限公司将部分开发产品作价 4,727.00 万元, 为公司取得浙商银行股份有限公司最高额 3,300 万元人民币借款提供担保, 保证期限自 2009 年 6 月 30 日起至 2010 年 3 月 1 日止。截至 2008 年 12 月 31 日, 公司在该合同项下取得银行借款 3,000 万元人民币, 借款期限自 2008 年 9 月 11 日起至 2009 年 9 月 1 日止。

[注 2]: 详见本财务报表附注十(三)3(2) ①之说明。

(二) 其他或有事项

根据控股子公司上海新湖房地产开发有限公司与上海市住房置业担保有限公司签订的《住房公积金个人购房担保借款合作协议书》, 上海新湖房地产开发有限公司为部分住房公积金贷款购房者提供阶段性连带责任保证; 根据上海新湖房地产开发有限公司与新湖明珠城各购房人和按揭贷款银行共同签署的按揭贷款保证协议, 为其住房按揭贷款提供连带责任保证。

根据控股子公司温州新湖房地产开发有限公司与中国工商银行平阳支行签订的《按揭贷款合作协议》, 在购房人《房屋他项权证》未办妥之前, 温州新湖房地产开发有限公司为购房人提供偿还贷款本息的阶段性连带责任保证。根据温州新湖房地产开发有限公司第一次临时股东会决议, 温州新湖房地产开发有限公司为其开发的平阳新湖广场项目售房按揭贷款提供担保, 担保总金额不超过人民币 5,600 万元。

十二、承诺事项

(一) 根据控股子公司上海新湖房地产开发有限公司与上海市普陀区人民政府签订的《上海市普陀区东新村地块改造开发合作协议》, 上海新湖房地产开发有限公司需向上海市普陀区人民政府支付普陀区东新村 421.7145 亩地块动拆迁资金(包括居民、企事业单位等的动拆迁以及实施“三通一平”费用)共计 127,694.292 万元。根据 2004 年 7 月 2 日上海新湖房地产开发有限公司与上海市普陀区国有资产经营有限公司和上海中盛房地产动迁有限公司签订的《委托动迁协议》, 上海中盛房地产动迁有限公司共同参与东新村地块中居民个体户动迁, 预计动迁费用总额将增加 60,000 万元。截至 2009 年 6 月 30 日, 上海新湖房地产开发有限公司已累计支付动迁费用 116,048.18318 万元, 并取得其中上海

市普陀区长寿路街道共计 163,116 平方米土地使用权，后续拆迁工作存在一定难度，原开发计划有所放缓。

(二) 截至 2009 年 6 月 30 日，温州新潮房地产开发有限公司开发的平阳新潮庄园项目实际已支付该地块土地出让金等 41,372,685.84 元，并办妥土地使用权证，具体开发计划尚在完善中。

十三、资产负债表日后事项中的非调整事项

(一) 2009 年 7 月 7 日和 7 月 8 日，本公司向兴业银行杭州分行分别取得借款 5,000 万元和 2,000 万元，借款期限自 2009 年 7 月 7 日起至 2010 年 7 月 8 日止，由实际控制自然人黄伟和李萍提供连带责任保证。

(二) 2009 年 7 月 6 日，本公司为关联方以外单位提供保证担保

被担保单位	贷款金融机构	担保 金额(万元)	担保借款 余额(万元)	借款到期日
济和集团有限公司	中信银行股份有限公司 杭州分行	3,000	2,637.59	2010.1.29

十四、其他重要事项

(一) 公司控股子公司上海新潮房地产开发有限公司开发的上海新潮明珠城三期部分房产已竣工并陆续交付业主。截至 2009 年 6 月 30 日，长业建设集团有限公司和舜杰建设集团有限公司承建的三期一标、二标的工程款尚未决算，上海新潮房地产开发有限公司已按照初步工程决算结果计算暂估项目开发成本。

截至 2009 年 6 月 30 日，公司控股子公司温州新潮房地产开发有限公司开发建设的永嘉县瓯北罗马城项目工程已竣工，大部分房产已交付业主使用，尚未全部办妥工程决算。

(二) 公司控股子公司上海新潮房地产开发有限公司和温州房地产开发有限公司自 2004 年起分别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。

(三) 与现金流量表相关的信息

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	77,447,749.18	444,907,359.13
加：资产减值准备	1,488,975.92	1,314,371.93
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,582,842.87	1,834,237.59
无形资产摊销	5,050.00	5,050.00
长期待摊费用摊销	51,968.30	61,968.36

处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)		-20,334.08
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)	-1,001,603.02	
财务费用(收益以“-”号填列)	7,369,408.78	16,601,035.38
投资损失(收益以“-”号填列)	-14,699,379.01	-11,506,410.45
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-329,453.38	-199,961.86
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)	32,693,171.02	322,022,355.07
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-326,681.22	-82,591.08
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	63,213,896.83	-863,374,828.98
其他		
经营活动产生的现金流量净额	167,495,946.27	-88,437,748.99
(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	260,233,470.83	318,035,810.53
减: 现金的期初余额	83,404,580.77	567,334,311.38
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	176,828,890.06	-249,298,500.85

2. 现金和现金等价物

项 目	本期数	上年同期数
(1) 现金	260,233,470.83	318,035,810.53
其中: 库存现金	80,922.17	84,276.82
可随时用于支付的银行存款	260,151,618.34	317,609,965.72
可随时用于支付的其他货币资金	930.32	341,567.99
(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	260,233,470.83	318,035,810.53
其中: 母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

不属于现金及现金等价物的货币资金情况的说明:

2009 年半年度现金流量表中现金期末数为 260,233,470.83 元,2009 年 6 月 30 日资产负债表中货币资金期末数为 261,817,646.00 元,差额 1,584,175.17 元,系现金流量表中现金期末数扣除了不符合现金及现金等价物标准的银行按揭贷款履约保证金 1,584,175.17 元。

(四) 政府补助

根据控股子公司上海新湖房地产开发有限公司与上海市普陀区人民政府签订的《上海市普陀区东新村地块改造开发合作协议》及其核发的《享受区政府专项资金补贴预核通知单》([2002]普财专字第 9 号文), 上海新湖房地产开发有限公司享受旧城改造发展资金一定数额的补贴, 本期收到上海市普陀区财政局拨付的旧城改造发展资金补贴 37,700,000.00 元, 已记入“营业外收入”科目。

十五、其他补充资料

(一) 非经常性损益

1. 根据中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益(2008)》的规定, 本公司非经常性损益发生额情况如下(收益为+, 损失为-):

项 目	本期数
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	
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)	37,770,000.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	
非货币性资产交换损益	
委托他人投资或管理资产的损益	
因不可抗力因素, 如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	
债务重组损益	
企业重组费用, 如安置职工的支出、整合费用等	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外, 持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益, 以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	1,001,603.02
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	-351,680.41
其他符合非经常性损益定义的损益项目	

小 计	38,419,922.61
减：企业所得税影响数（所得税减少以“-”表示）	9,605,230.16
少数股东所占份额	14,407,835.34
归属于母公司股东的非经常性损益净额	14,406,857.11

2. 重大非经常性损益项目的内容说明

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）37,700,000.00 元，详见本财务报表附注十四(四)之说明。

(二) 根据中国证券监督管理委员会《公开发行证券公司信息编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2007 修订）的规定，本公司全面摊薄和加权平均计算的净资产收益率及基本每股收益和稀释每股收益如下：

1. 明细情况

报告期利润	净资产收益率 (%)				每股收益(元/股)			
	全面摊薄		加权平均		基本每股收益		稀释每股收益	
	本期数	上年同期数	本期数	上年同期数	本期数	上年同期数	本期数	上年同期数
归属于公司普通股股东的净利润	4.39	27.81	4.49	32.30	0.12	0.71	0.12	0.71
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.70	25.82	2.76	29.98	0.08	0.66	0.08	0.66

2. 每股收益的计算过程

基本每股收益 = $P \div S$

$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$

其中：P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S₀ 为期初股份总数；S₁ 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；S_i 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；S_j 为报告期因回购等减少股份数；S_k 为报告期缩股数；M₀ 报告期月份数；M_i 为增加股份下一月份起至报告期期末的月份数；M_j 为减少股份下一月份起至报告期期末的月份数。

稀释每股收益 = $[P + (\text{已确认为费用的稀释性潜在普通股利息} - \text{转换费用}) \times (1 - \text{所得税率})] / (S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中，P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润。

浙江新湖创业投资股份有限公司

2009 年 8 月 3 日