

新湖中宝股份有限公司

600208

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.....	5
六、重要事项.....	11

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) 公司负责人邹丽华、主管会计工作负责人潘孝娜及会计机构负责人(会计主管人员)苏鹃华声明：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：新湖中宝股份有限公司
 公司法定中文名称缩写：新湖中宝
 公司英文名称：XINHU ZHONGBAO CO., LTD.
 公司英文名称缩写：XINHU ZHONGBAO
- 2、 公司 A 股上市交易所：上海证券交易所
 公司 A 股简称：新湖中宝
 公司 A 股代码：600208
- 3、 公司注册地址：浙江省嘉兴市中山路禾兴路口
 公司办公地址：浙江省杭州市西溪路 128 号新湖商务大厦 11 层
 邮政编码：310007
 公司国际互联网网址：www.600208.net
 公司电子信箱：xhzb@600208.net
- 4、 法定代表人：邹丽华
- 5、 公司董事会秘书：虞迪锋
 电话：0571-87395003
 传真：0571-87395052
 E-mail：yudf@600208.net
 联系地址：浙江省杭州市西溪路 128 号新湖商务大厦 11 层
 公司证券事务代表：李晨
 电话：0571-85171837
 传真：0571-87395052
 E-mail：lichen@600208.net
 联系地址：浙江省杭州市西溪路 128 号新湖商务大厦 11 层
- 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：www.sse.com.cn
 公司半年度报告备置地点：浙江省杭州市西溪路 128 号新湖商务大厦 11 层

(二) 主要财务数据和指标

1、主要会计数据和财务指标

	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	17,195,113,110.14	13,833,079,634.62	24.30
所有者权益(或股东权益)	4,758,514,787.04	4,488,848,180.81	6.01
每股净资产(元)	1.69	1.59	6.29
	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	337,013,506.86	237,983,243.23	41.61
利润总额	334,257,188.47	236,190,386.88	41.52
净利润	266,929,077.22	205,064,890.63	30.17
扣除非经常性损益后的净利润	267,943,186.12	206,917,185.48	29.49
基本每股收益(元)	0.095	0.073	30.14
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元)	0.095	0.073	30.14
稀释每股收益(元)	0.095	0.073	30.14
净资产收益率(%)	5.61	5.21	增加 0.40 个百分点
经营活动产生的现金流量净额	600,673,574.01	-229,421,153.06	361.82
每股经营活动产生的现金流量净额(元)	0.21	-0.08	362.50

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
非流动资产处置损益	-64,633.76
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	1,086,438.37
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,691,684.63
少数股东权益影响额	262,706.36
所得税影响额	393,064.76
合计	-1,014,108.90

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		44,330 户				
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
浙江新湖集团股份有限公司	境内非国有法人	76.80	2,167,210,117	0	2,112,000,000	质押 2,087,525,500
浙江恒兴力控股集团有限公司	境内非国有法人	2.92	82,368,000	0	0	质押 82,368,000

华夏成长证券投资基金	境内非国有法人	0.92	25,999,816	25,999,816	0	无
中国农业银行—鹏华动力增长混合型证券投资基金(LOF)	境内非国有法人	0.87	24,651,778	24,651,778	0	无
中国工商银行—上投摩根内需动力股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.67	19,019,929	19,019,929	0	无
中国建设银行—华夏红利混合型开放式证券投资基金	境内非国有法人	0.65	18,225,634	18,225,634	0	无
全国社保基金—零四组合	境内非国有法人	0.53	14,999,588	14,999,588	0	无
嘉兴市社会发展投资集团有限公司	境内国有法人	0.51	14,282,669	0	0	无
交通银行—华夏蓝筹核心混合型证券投资基金(LOF)	境内非国有法人	0.49	13,956,170	13,956,170	0	无
中国工商银行—鹏华优质治理股票型证券投资基金(LOF)	境内非国有法人	0.44	12,483,761	9,983,761	0	无
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份的数量			股份种类		
浙江恒兴力控股集团有限公司	82,368,000			人民币普通股		
浙江新湖集团股份有限公司	55,210,117			人民币普通股		
华夏成长证券投资基金	25,999,816			人民币普通股		
中国农业银行—鹏华动力增长混合型证券投资基金(LOF)	24,651,778			人民币普通股		
中国工商银行—上投摩根内需动力股票型证券投资基金	19,019,929			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	18,225,634			人民币普通股		

资基金		
全国社保基金一零四组合	14,999,588	人民币普通股
嘉兴市社会发展投资集团有限公司	14,282,669	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)	13,956,170	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)	12,483,761	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.	浙江新湖集团股份有限公司	2,112,000,000	2009年11月29日	2,112,000,000	2006年非公开定向增发的股份,锁定期限为三十六个月

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

报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

(二) 新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

本报告期内公司无新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况。

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,公司围绕做强做大、全面提升公司价值这一战略目标,从容应对经济和行业调整,公司各项经营平稳快速发展。报告期内公司实现营业收入 18.28 亿元,同比增长 113.78%;净利润 2.67 亿元,同比增长 30.17%;净资产收益率 5.61%,同比提高 0.40 个百分点。

报告期内,公司地产项目保持了良好的销售态势,公司累计实现合同销售面积 54 万平方米,合同销售收入 33 亿元,同比分别增长 158.4%和 127.6%;结算面积 24.19 万平方米,结算金额 12.49 亿元。2009 年 1-6 月主要地产项目开发情况一览表

面积单位:平方米 金额单位:万元

序号	公司名称	项目名称	2009 年 1-6 月					
			开工面积	竣工面积	合同销售面积	合同销售收入	结算面积	结算收入
1	沈阳新湖房地产开发有限公司	新湖北国之春		0	52,913	29,383	13,622	9,992

2	沈阳沈北金谷置业有限公司	新湖香格里拉							
3	天津新湖凯华投资有限公司	新湖香格里拉	28,800						
4	滨州新湖房地产开发有限公司	新湖·玫瑰园							
5	泰安新湖房地产开发有限公司	泰山·新湖绿园	18,253						
6	新湖中宝(青岛)置业有限公司	设计、前期							
7	淮安新湖房地产开发有限公司	新湖翔宇花园	0	37,666	19,640	5,400	11,292	3,747	
8	镇江新湖置业有限公司	新湖涌金花园							
9	江苏新湖宝华置业有限公司	新湖仙林翠谷			18,677	9,733	15,207	7,943	
10	苏州新湖置业有限公司	新湖明珠城	35,833	0	47,470	22,181	41,818	17,233	
11	蚌埠新湖置业有限公司	新湖山水华庭	0	48,935	28,836	8,194	37,809	11,210	
12	芜湖长江长置业有限公司	长江长现代城		24,123	53,748	29,336	16,597	13,152	
13	黄山市新湖房地产开发有限责任公司	新湖维多利亚广场			73	19	73	19	
14	上海新湖房地产开发有限公司	新湖明珠城			17,684	39,973	7,206	14,136	
15	上海中瀚置业有限公司	新湖青蓝国际							
16	浙江新湖房地产集团有限公司	东新园			2,465	2,150	2,465	2,150	
17	杭州新湖美丽洲置业有限公司	新湖香格里拉	51,225		8,912	20,283	1,137	1,314	
18	杭州新湖明珠置业有限公司	设计、前期							
19	浙江新兰得置业有限公司	新湖果岭	0	0	16,228	14,465	0	0	
20	浙江澳辰地产发展有限公司	新湖汇景江南							
21	嘉兴新湖房地产开发有限公司	新湖绿都	0	0	1,490	400	759	286	
22	嘉善新湖房地产开发有限公司	新湖风泽泗洲			3,045	1,490	3,968	1,500	
23	海宁绿城新湖房地产开发有限公司	百合新城		77,632	86,874	69,870	57,428	29,104	
24	桐乡新湖升华置业有限公司	新湖香格里拉			15,182	9,931	13,581	8,894	
25	衢州新湖房地产开发有限公司	新湖景城	3,588	0	42,871	16,107	1,585	503	
26	瑞安外滩房地产开发有限公司	瑞安外滩	0	0	219	235	219	235	
		新湖绿都	0	0	36,852	21,514	440	144	
27	九江新湖远洲置业有限公司	新湖柴桑春天	113,910	49,878	86,882	30,082	16,741	3,383	
合 计			251,609	238,235	540,060	330,745	241,946	124,946	

注：1、本表数据未考虑权益比例。

2、开工面积指今年 1-6 月新领取施工许可证面积。截止 2009 年 6 月末，公司在建工程面积为 166.8 万平方米。

报告期内，我国政府提出实行积极的财政政策和适度宽松的货币政策，出台四万亿经济振兴计划以及促进经济增长的十项措施，市场投资与消费信心不断增强，房地产行业逐步转暖。

报告期内，公司在深刻把握行业趋势的前提下，合理选择时机，准备定位产品，不断提升品质，较好

地释放了经营风险，确保了公司稳健可持续发展。截止 6 月底，公司总资产 172.1 亿元，负债 117.5 亿元，净资产 47.59 亿元，资产负债率 68.35%，公司的负债水平和结构控制在合理范围内。

报告期内，公司充分利用流动性宽裕的有利时机，积极探索多元化的融资模式。在加强银企合作的基础上，继续扩展公司债券、信托、合作开发等新的融资渠道，为公司进一步发展提供了资金保障。2009 年 7 月 7 日，公司董事会审议通过了 2009 年度非公开发行股票的预案。通过本次非公开发行，公司的资本实力将得到进一步增强，公司的盈利能力和抗风险能力也将得到较大提升，有利于公司做强做大房地产主业，提升公司价值。

报告期内，公司换股吸收合并新湖创业方案获得中国证券监督管理委员会有条件核准，并于 2009 年 7 月 29 日获得核准批复，预计吸收合并工作将于近期完成。吸收合并完成后，公司的资产规模将进一步扩大，协同效应得到增强，产业架构更为清晰，为公司可持续发展奠定扎实的基础。

2、下半年形势及应对策略

地产业发展与经济发展和财富增长正相关。我们判断，中国正处在一个经济高速成长的历史阶段，经济增长、人口红利、城市化进程、地少人多的特殊国情都决定了地产业必将在较长时期内繁荣。在百年一遇的金融危机下，中国地产业也经历了一些调整，但我们认为未来的中国经济及地产行业会走出一波独立行情。主要理由有三：一是存量房源将在 2 年左右时间逐步消化完。二是地产新增投资的不足，而房产品是有生产周期的，预示着未来一段时期地产供给增长将有限；三是国外定量宽松的货币政策和国内今年以来的大量货币信贷投放，必将伴随着新一轮的通胀，房产品作为抵御通胀的投资品价值将进一步显现。

随着中国资本市场的飞速发展，上市公司质量也得到普遍提高，许多房地产企业已经实施或即将实施 IPO 及再融资计划，房地产企业开始进入资本运作时代。同时，行业整合步伐加快，诞生了一批具有较大规模和较强实力的房地产开发企业，加剧了房地产行业的竞争。对专业规范的品牌企业而言，既是机遇也是挑战。

公司董事会认为，近年来，公司整体实力、项目储备大幅度增加，竞争能力及在房地产市场与资本市场的知名度和影响力也得到较大提高，经营战略也得到了广泛认同，这为公司更好更快的发展打下了良好基础。下半年，公司要善于抓住资本市场和行业发展带来的机遇，继续坚定不移地坚持做大做强主营业务，及时准确地分析把握政策，确保公司稳定健康发展。

(1) 地产业务

第一，积极调整经营策略，适度补充项目资源。根据公司资金状况和发展规划，择机适度储备优质土地，重点在上海、杭州等一二线城市补充项目资源。在保证财务稳健的基础上继续保持适度的发展规模，提高公司的规模效应。

第二，保持合理的开发节奏，全面提升开发能力。适当加快现有项目开发进度，把握好销售节奏，提高盈利水平，提升产品竞争力。

第三，积极拓展多种融资渠道，增强公司持续发展能力。进一步探索多元化的融资模式，加快推进非公开发行进程，加大现有项目的销售进度，通过拥有更多的现金，把握未来发展机会。

第四，继续完善公司内控体系，进一步健全条块结合的集团化管控模式。完善内部机构职能，进一步理顺各项管理工作的操作流程，推进精细化管理，确保内控体系严谨科学并得到有效实施，控制经营风险。

第五、进一步加强品牌建设，提升品牌价值。根据目标客户的市场细分来推出产品，并通过住宅技术集成、关注细节品质等不断提升产品品质，丰富品牌内涵，提升公司品牌价值和美誉度。

(2) 其他高效投资

公司将继续把握金融、资源等成长性行业的高效投资机会，优化公司资产结构，以平滑地产行业投资风险，逐步实现公司资产的最优配置。

(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:万元 币种:人民币

分行业	主营业务收入	主营业务成本	毛利率 (%)	主营业务收入比上年增减 (%)	主营业务成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)

房地产 (注)	81,652.98	51,697.26	36.69	49.29	37.40	增加 5.48 个百分点
商业贸易	95,148.64	95,019.85	0.14	256.64	258.73	减少 0.58 个百分点
酒店服务	1,260.19	708.50	43.78	-32.23	-30.76	减少 1.19 个百分点
其他	4,784.34	537.78	88.76	108.32	64.81	增加 2.97 个百分点
合计	182,846.15	147,963.39	19.08	113.78	126.03	减少 4.38 个百分点

注：本表数据不包含海宁绿城新湖房地产开发有限公司、上海新湖房地产开发有限公司等未纳入合并范围的联营、合营企业的房地产结算收入。

2、主营业务分地区情况

单位：万元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
辽宁 (房地产)	9,992	1,086.77
江苏 (房地产)	28,928	-29.37
安徽 (房地产)	24,381	507.10
上海 (房地产)	11	-
浙江 (房地产)	14,958	158.39
江西 (房地产)	3,383	9.46
其他	101,193	228.17
合计	182,846	113.78

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 (%)
新湖控股有限公司	实业投资	302,474,350.45	120,989,740.18	45.33%
成都市农村信用合作联社股份有限公司	办理城镇储蓄存款、流动资金贷款等	900,271,788.16	69,798,071.74	26.15%
盛京银行股份有限公司	办理城镇储蓄存款、流动资金贷款等	-	60,000,000.00	22.48%
上海新湖房地产开发有限公司	房地产开发、经营	85,942,678.01	38,674,205.10	14.49%

注：报告期盛京银行股份有限公司 (公司持股比例 8.83%) 对本公司分红 6000 万元。

(三) 公司投资情况

1、募集资金总体使用情况

经相关部门核准，本公司于 2007 年 8 月 20 日至 29 日采用向特定对象非公开发行股票的方式，发行 A 股股票 9962 万股 (面值人民币 1 元)，发行价格人民币 16.06 元/股，募集资金总额人民币 159,989.72 万元，扣除发行费用募集资金净额人民币 159,259.72 万元，募集资金于 2007 年 8 月 29 日到位，并经中磊会计师事务所中磊验字[2007]3002 号验资报告验证。本期未有募集资金使用的情况，截止 2008 年 6 月 30 日，上述募集资金已全部使用完毕，累计使用募集资金 1,593,295,539.83 元，与募集资金净额差异 698,339.83 元系募集资金利息收入和支付银行手续费形成。

2、承诺项目使用情况

(1) 用于已取得项目的后续开发的投资情况：

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

单位:万元 币种:人民币

承诺项目名称	是否变更项目	拟投入金额	实际投入金额	是否符合计划进度	项目进度	预计收益	产生收益情况	是否符合预计收益	未达到计划进度和收益说明	变更原因及募集资金变更程序说明
沈阳新湖.北国之春	否	25,000	25,000	是	23.22%	12,677	2,379.04	是	无	无
桐乡新湖.香格里拉	否	10,000	10,000	是	74.19%	13,491	780.66	是	无	无
衢州新湖.新湖景城	否	15,000	15,000	是	35.96%	32,760	-281.91	是	无	无
杭州新湖.香格里拉	否	25,000	25,000	是	65.53%	76,739	24,247.33	是	无	无
句容新湖.仙林翠谷	否	20,000	20,000	是	40.99%	37,813	947.40	是	无	无
蚌埠新湖.山水华庭	否	5,000	5,000	是	100.00%	6,298	2,928.74	是	无	无
合计	/	100,000	100,000	/	/	179,778	31,001.26	/	/	/

注：项目进度系开工面积与规划建筑面积的比例，产生收益情况系截止 2009 年 6 月 30 日项目累计实现的净利润，部分项目因尚未结算故暂未产生收益。

(2) 用于回购信托公司持有的项目股权的投资情况

一是收购新湖控股向金信信托回购的杭州新湖美丽洲置业有限公司 80% 的股权，计划投入募集资金 16,000 万元，实际已投入募集资金 16,000 万元，杭州新湖美丽洲置业有限公司累计实现净利润 24,247.33 万元。

二是收购新湖集团向江西国际信托投资股份有限公司回购的九江新湖远洲置业有限公司 51% 的股权，计划投入募集资金 7,000 万元，实际已投入募集资金 7000 万元，九江新湖远洲置业有限公司累计实现净利润 12,046 万元。

(3) 剩余部分用于补充公司流动资金和偿还部分债务的情况

截止 2008 年 12 月 31 日, 剩余 36, 259. 72 万元募集资金, 已全部用于补充公司流动资金和偿还部分债务。募集资金利息收入和支付银行手续费形成的 69. 83 万元, 已用于补充公司流动资金。

3、非募集资金项目情况

(1) 对房地产项目公司的投资

新设公司。公司与天津凯华奎恩房地产开发有限公司共同出资设立天津静海县青蓝投资有限公司, 该公司注册资本为人民币 1000 万元, 其中公司投入 510 万元, 占总股本的 51%。目前该项目处于前期阶段。

收购股权及增资。

公司出资 8166. 25 万元对浙江澳辰地产发展有限公司进行股权收购, 占该公司 51%的股权, 目前该项目处于前期阶段。

公司出资 3500 万元对上海新湖明珠置业有限公司增资, 增资后占该公司 70%的股权, 目前该项目处于前期阶段。

公司出资 1000 万元对内蒙古合和置业有限公司进行股权收购, 占该公司 20%的股权, 目前该项目处于预售阶段。

公司出资 305. 32 万元受让杭州欧佳特有限公司持有的上海中瀚置业有限公司 2%的股权, 受让后占该公司 51. 13%的股权, 目前该项目处于前期阶段。

(2) 对其他公司的投资

公司全资子公司杭州兴和投资发展有限公司、上海众孚有限公司分别出资 4, 050 万元、2, 950 万元对新湖期货有限公司增资, 分别占该公司 30%、21. 85%的股权。本次增资完成后, 本公司及控股子公司合计持有新湖期货有限公司 86. 11%的股权。

(四) 报告期公司主要财务数据同比发生重大变动的说明

单位: 万元

资产负债表项目	期末数	期初数	增减额	增减率%	原因
货币资金	368, 615	175, 215	193, 400	110. 38	房地产预售收入及期货业务客户保证金增加
应收票据	4, 254	0	4, 254	-	商业贸易部分货款以银行承兑汇票方式结算
其他流动资产	47, 885	29, 859	18, 026	60. 37	期货业务增长, 相应的存出保证金增加
长期股权投资	244, 593	190, 759	53, 834	28. 22	对外投资及按权益法核算的投资收益增加
短期借款	218, 320	145, 065	73, 255	50. 50	新增借款
应付票据	83, 200	10, 300	72, 900	707. 77	房地产、商业贸易部分工程款、货款以银行承兑汇票方式结算
预收账款	206, 224	115, 631	90, 593	78. 35	房地产业务销售回笼增加
应交税费	-3, 432	5, 832	-9, 264	-158. 85	本期缴纳上年所得税及预交营业税等

一年内到期的非流动负债	52,339	108,539	-56,200	-51.78	归还到期借款
其他流动负债	115,900	64,487	51,413	79.73	期货业务增长,客户存入期货交易保证金增加
长期借款	227,903	153,848	74,055	48.14	新增借款
未分配利润	128,028	101,335	26,693	26.34	本年利润转入
利润表项目	本期数	上年同期数	增减额	增减率%	原因
营业收入	182,846	85,531	97,315	113.78	房地产、商业贸易业务收入增长
营业成本	147,963	65,463	82,500	126.03	销售收入增长,相应结转的成本增长
营业税金及附加	6,005	3,656	2,349	64.25	销售收入增长,相应结转的税金等增长
管理费用	12,811	9,320	3,491	37.46	本期合并范围比去年同期增加
财务费用	9,164	3,016	6,148	203.85	银行借款增加及去年7月发行公司债券导致利息支出同比增加
投资收益	29,838	23,355	6,483	27.76	按权益法核算的投资收益增加
现金流量表项目	本期数	上年同期数	增减额	增减率%	原因
经营活动产生的现金流量净额	60,067	-22,942	83,009	-	房地产预售收入增加
投资活动产生的现金流量净额	-17,361	-43,093	25,732	-	股权投资支出同比减少
筹资活动产生的现金流量净额	89,628	47,557	42,071	88.46	新增借款

六、重要事项

(一) 公司治理的情况

报告期内,公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和中国证监会有关法规的要求,结合公司实际情况,加强信息披露工作,不断完善公司的法人治理结构,规范公司运作,公司治理水平又上了一个新台阶。具体情况如下:

1、关于股东与股东大会:公司能够根据《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《股东大会规范意见》及公司制定的《股东大会议事规则》召集、召开股东大会。公司能够平等对待所有股东,特别是中小股东与大股东享有平等地位,能够充分行使自己的权利。

2、关于控股股东与上市公司的关系:公司具有独立的业务及自主经营能力,公司控股股东严格规范自己的行为,通过股东大会行使出资人的权利,没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动,公司与控股股东进行的关联交易公平合理,公司与控股股东在人员、资产、财务、机构、业务做到了五独立,公司董事会、监事会和内部机构能够独立运作。

3、关于董事和董事会:公司严格按照《公司法》、《公司章程》规定的选聘程序选举董事,公司董事会人数和人员构成符合法律、法规的要求,公司各位董事能够依据《董事会议事规则》等制度,认真出席董事会会议,履行董事职责。

4、关于监事和监事会:公司监事会严格执行《公司法》、《公司章程》的有关规定,人数和人员构成符合法律、法规的要求,能够依据《监事会工作制度》等制度,认真履行自己的职责,对公司财务以及董事和高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督,并独立发表意见。

5、关于信息披露与投资者关系管理:公司指定董事会秘书负责信息披露工作、接待股东来访和咨询,指定《中国证券报》、《上海证券报》为公司信息披露的报纸;公司严格按照有关法律法规及公司制定的《信息披露管理制度》的要求,真实、准确、完整、及时地披露有关信息,并确保所有股东有平等的机会获得信息。认真接待投资者及向投资者宣传、推介公司的具体情况,尊重和维护相关利益者的合法权益,实现股东、员工、社会等各方利益的协调平衡,共同推动公司持续、健康地发展。

(二) 报告期实施的利润分配方案执行情况

经公司 2009 年 6 月 30 日召开的 2008 年度股东大会审议通过,鉴于公司换股吸收合并浙江新湖创业投资股份有限公司的申请已获中国证监会上市公司并购重组审核委员会有条件审核通过,为不影响本次吸收合并的进程,公司 2008 年度利润分配方案为不分配、不转增。

(三) 半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

半年度利润分配预案为:不分配、不转增。

(四) 重大诉讼仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

(五) 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	新湖中宝股份有限公司 2009 年半年度报告						会计核算科目	股份来源
	初始投资金额 (元)	持有数量 (股)	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)		
长城证券 有限公司	70,725,600.00	14,920,000.00	0.72	70,725,600.00	0.00	0.00	长期股权投资	认购非公开发行募集股份
新湖期货 经纪有限公司	116,500,000.00	116,250,000.00	86.11	116,500,000.00	7,736,128.16	7,736,128.16	长期股权投资	受让股权及增资方式取得
盛京银行 股份有限公司	450,000,000.00	300,000,000.00	8.83	450,000,000.00	60,000,000.00	60,000,000.00	长期股权投资	增资方式取得
吉林银行 有限公司	180,000,000.00	100,000,000.00	1.88	180,000,000.00	0.00	0.00	长期股权投资	认购非公开发行募集股份
成都市农村信用合作联社股份有限公司	390,000,000.00	300,000,000.00	7.75	459,798,071.74	69,798,071.74	69,798,071.74	长期股权投资	认购非公开发行募集股份
合计	1,207,225,600.00	831,170,000.00	/	1,277,023,671.74	137,534,199.90	137,534,199.90	/	/

(六) 资产交易事项

1、收购资产情况

单位:万元 币种:人民币

交易对方或最终控制方	被收购资产	购买日	资产收购价格	自收购日起至报告期末为上市公司贡献的净利润	自本年初至本期末为上市公司贡献的净利润(适用于同一控制下的企业合并)	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产收购定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例(%)	关联关系
杭州市居住区发展中心有限公司	浙江澳辰地产发展有限公司 51%股权	2009年3月31日	8,166.25	-44.66	-	否	以经审计评估后的净资产价值为基础确定转让价格	是	是	-	控股子公司
浙江天裕控股有限公司	内蒙古合和置业有限公司 20%股权	2009年3月31日	1,000.00	-43.43	-	否	协商定价	是	是	-	参股子公司
杭州欧佳特实	上海中瀚置业有限公司 2%股	2009年4月30日	305.32	-0.21	-	否	协商定价	是	是	-	控股子公司

业 有 限 公 司	权										
-----------------------	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

- (1) 公司出资 8166.25 万元对浙江澳辰地产发展有限公司进行股权收购, 占该公司 51%的股权, 目前该房产项目处于前期阶段, 尚未产生收益。
- (2) 公司出资 1000 万元对内蒙古合和置业有限公司进行股权收购, 占该公司 20%的股权, 目前该房产项目处于预售阶段, 尚未产生收益。
- (3) 公司出资 305.32 万元受让杭州欧佳特有限公司持有的上海中瀚置业有限公司 2%的股权, 受让后占该公司 51.13%的股权, 目前该项目处于前期阶段, 尚未产生收益。
- (4) 公司全资子公司杭州兴和投资发展有限公司、上海众孚有限公司分别出资 4,050 万元、2950 万元对新湖期货有限公司增资, 分别占该公司 30%、21.85%的股权。
- (5) 公司出资 3500 万元对上海新湖明珠置业有限公司增资, 增资后占该公司 70 %的股权, 目前该项目进入开工启动阶段, 尚未产生收益。

2、吸收合并情况

2009 年 5 月 11 日, 经中国证券监督管理委员会上市公司并购重组审核委员会二 00 九年第十次会议审核, 本公司换股吸收合并浙江新湖创业投资股份有限公司的申请获得有条件审核通过。2009 年 7 月 29 日, 公司收到中国证券监督管理委员会《关于核准新湖中宝股份有限公司吸收合并浙江新湖创业投资股份有限公司的批复》(证监许可[2009]682 号), 核准新湖中宝股份有限公司以新增 562, 552, 311 股股份吸收合并浙江新湖创业投资股份有限公司。本公司董事会将按照中国证券监督管理委员会、上海证券交易所和中国证券登记结算公司上海分公司的要求妥善办理相关手续。

(七) 报告期内公司重大关联交易事项

1、与日常经营相关的关联交易

单位:万元 币种:人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例 (%)	关联交易结算方式	市场价格	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
浙江新湖集团股份有限公司	母公司	其它	房屋租赁	市场价	-	14.1	-	电汇	-	-
浙江新湖物业管理有限公司	联营公司	接受劳务	物业管理服务	协商定价	-	283.93	57	电汇	-	-
上海新湖物业管理有限公司	联营公司	接受劳务	物业管理服务	协商定价	-	25.00	5	电汇	-	-

责任公司										
合计				/	/	323.03	-	/	/	/

2、资产、股权转让的重大关联交易

本报告期公司无资产收购、出售发生的关联交易

3、非经营性关联债权债务往来

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金		
		发生额	余额	发生额	余额	
嘉兴新湖物业管理有限公司	联营公司		30.00			
黄山新湖物业管理有限公司	联营公司		35.00			
嘉兴南湖国际实验小学	其他		502.22			
嘉兴市秀洲现代实验学校	其他	327.73	1,554.94			
海宁绿城新湖房地产开发有限公司	合营公司				6,500.00	
上海新湖物业管理有限公司	联营公司				650.99	
嘉兴高级中学	其他				790.77	
成都市农村信用合作联社股份有限公司	联营公司	9,375	9,375			
合计		9702.73	11,497.16		7,941.76	
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额（万元）						0
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额（万元）						0
关联债权债务形成原因		非经营性往来				
关联债权债务清偿情况		无				
与关联债权债务有关的承诺		无				
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		无				

4、关联方之间特殊交易(直接捐赠现金或者实物资产、直接豁免或者代为清偿等)的会计处理情况

无

5、其他重大关联交易

担保

1) 根据本公司于 2008 年 2 月 28 日召开的 2007 年度股东大会审议通过的《本公司及控股子公司继续与新湖控股有限公司、浙江新湖集团股份有限公司及控股子公司建立互保关系并提供相互经济担保的决议》，截至 2009 年 6 月 30 日，本公司及其控股子公司为关联方浙江新湖集团股份有限公司和新湖控股有限公司提供的担保余额为 15,000 万元。关联方浙江新湖集团股份有限公司、新湖控股有限公司、黄伟和邹丽华为本公司及其控股子公司借款提供的担保余额为 112,658 万元。另外，公司全资子公司浙江新湖房地产集团有限公司为公司合营企业海宁绿城新湖房地产有限公司提供保证担保 4,000 万元。

2) 关联方为本公司提供的其他保证：公司 2008 年受让杭州市居住区发展中心有限公司持有的浙江澳辰地产发展有限公司 51% 的国有股权，股权受让款 8,166.25 万元，2009 年 4 月已办妥工商变更登记。同时本公司代为浙江澳辰地产发展有限公司偿还截至 2007 年 10 月 31 日杭州市居住区发展中心有限公司借给浙江澳辰地产发展有限公司的借款本金和利息 226,004,692.58 元，浙江新湖集团股份有限公司对本公司上述股权转让款和代还借款本金和利息的按期支付提供连带责任保证。截至 2009 年 6 月 30 日，本公司尚未支付的上述款项为 276,444,030.53 元。

(八) 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:万元 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
新湖中宝股份有限公司	公司本部	民丰特纸股份有限公司	2,000	2009年1月16日	2009年1月16日	2009年12月11日	连带责任担保	否	否		是	否	
新湖中宝股份有限公司	公司本部	民丰特纸股份有限公司	1,000	2009年2月9日	2009年2月9日	2010年2月8日	连带责任担保	否	否		是	否	
新湖中宝股份	公司本部	民丰特纸股份	1,800	2009年3月	2009年3月	2010年2月	连带责任担保	否	否		是	否	

有限公司		有限公司		24日	24日	18日							
新湖中宝股份有限公司	公司本部	民丰特纸股份有限公司	2,500	2009年2月20日	2009年2月20日	2009年8月16日	连带责任担保	否	否		是	否	
新湖中宝股份有限公司	公司本部	民丰特纸股份有限公司	2,000	2008年12月15日	2008年12月15日	2009年11月9日	连带责任担保	否	否		是	否	
新湖中宝股份有限公司	公司本部	民丰特纸股份有限公司	3,500	2009年4月2日	2009年4月2日	2009年10月2日	连带责任担保	否	否		是	否	
新湖中宝股份有限公司	公司本部	民丰特纸股份有限公司	3,500	2009年6月1日	2009年6月1日	2010年5月30日	连带责任担保	否	否		是	否	
新湖中宝股份有限公司	公司本部	加西贝拉压缩机有限公司	1,000	2009年3月31日	2009年3月31日	2010年3月29日	连带责任担保	否	否		是	否	
新湖中宝股份有限公司	公司本部	加西贝拉压缩机有限公司	2,000	2009年3月17日	2009年3月17日	2009年9月17日	连带责任担保	否	否		是	否	
新湖中宝股份有限公司	公司本部	美都控股股份有限公司	4,800	2008年8月28日	2008年8月28日	2009年8月27日	连带责任担保	否	否		是	否	
新湖中宝股份有限公司	公司本部	美都控股股份有限公司	5,200	2008年9月12日	2008年9月12日	2009年9月8日	连带责任担保	否	否		是	否	
杭州新湖美丽洲置业有限公司	全资子公司	浙江新湖集团股份有限公司	10,000	2008年8月6日	2008年8月6日	2009年8月5日	连带责任担保	否	否		是	是	母公司

司													
杭州新湖美丽洲置业有限公司	全资子公司	新湖控股有限公司	5,000	2008年9月18日	2008年9月18日	2009年9月17日	连带责任担保	否	否		是	是	联营公司
浙江新湖房地产集团有限公司	全资子公司	海宁绿城新湖房地产有限公司	4,000	2009年1月16日	2009年1月16日	2011年1月15日	连带责任担保	否	否		是	是	合营公司
浙江新兰德置业有限公司	控股子公司	新洲集团有限公司	10,000	2008年9月10日	2008年9月10日	2010年9月10日	连带责任担保	否	否		是	否	
浙江新兰德置业有限公司	控股子公司	浙江凌境商贸有限公司	3,500	2008年9月10日	2008年9月10日	2010年8月14日	连带责任担保	否	否		是	否	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）							21,300.00						
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）							61,800.00						
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							69,050.00						
报告期末对子公司担保余额合计（B）							101,400.00						
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）							163,200.00						
担保总额占公司净资产的比例（%）							34.19						
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）							15,000.00						
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）							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）							15,000.00						

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。

(九) 承诺事项履行情况

1、公司、持股 5%以上股东及其实际控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺及其履行情况

承诺事项	承诺内容	履行情况
股改承诺	<p>根据相关法律、法规和规章的规定，浙江恒兴力控股集团有限公司作出如下承诺：（1）自本次股权分置改革方案实施之日起在三十六个月内不通过证券交易所挂牌交易出售股份。（2）在本次股权分置改革方案实施之日起三十六个月至四十八个月内，通过证券交易所挂牌交易出售的股份，其出售价格不低于每股 3 元。在中宝股份本次股权分置改革方案实施后因利润分配、公积金转增股本、增发新股或配股等情况而导致股份或股东权益发生变化时，该设定价格将相应除权计算。对于本次股权分置改革方案未明确表示同意意见的非流通股股东如果在《上市公司股权分置改革管理办法》规定的非流通股股份禁售期(12 个月)满日前向公司要求偿付其在本次股权分置改革中放弃的对价转增股份，则承诺在非流通股股份禁售期满后的五日内，向该部分非流通股股东偿付其在本次股权分置改革中放弃的对价转增股份。同时，新湖集团偿付上述股份给该部分非流通股股东后，视同新湖集团代该部分非流通股股东在本次股权分置改革做出了对价安排，因此该部分非流通股股东在办理其持有的非流通股股份上市流通时，应先征得新湖集团的同意，并由上市公司向证券交易所提出该等股份的上市流通申请。</p>	严格履行承诺。

(1) 截至半年报披露日，是否存在尚未完全履行的业绩承诺： 否

(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： 否

2) 是否已启动： 否

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

本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。

(十一) 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。

(十二) 公司股权激励的实施情况及其影响

单位：份

报告期内激励对象的范围	公司董事、监事、高级管理人员及公司认为应当激励的业务骨干员工，但不包括独立董事
报告期内授出的权益总额	10033.6 万份股票期权
至报告期末累计已授出但尚未行使的权益总额	10033.6 万份股票期权
权益工具公允价值的计量方法	根据《会计准则第 11 号——股份支付》的规定，由于公司授予的股票期权没有现行市价，也没有相同交易条件的期权的市场价格，所以本公司采用布莱克—斯科尔斯期权定价模型进行估值。
权益工具公允价值的分摊期间及结果	自股权激励计划授权日 2008 年 6 月 24 日至 2009 年 6 月 30 日存续时间计算，2008 年计算的权益工具成本费用为 3,243,283.64 元，2009 年 1-6 月计算的权益工具成本费用为 3,073,478.22 元，累计金额为 6,316,761.86 元。

(十三) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
第六届董事会第三十九次会议决议公告暨 2009 年第二次临时股东大会的通知	《中国证券报》第 D16 版、《上海证券报》第 C19 版	2009 年 1 月 5 日	http://www.sse.com.cn/
2009 年第一次临时股东大会决议公告	《中国证券报》第 B6 版、《上海证券报》第 B3 版	2009 年 1 月 7 日	http://www.sse.com.cn/
关于换股吸收合并浙江新湖创业股份有限公司的债权人公告	《中国证券报》第 B6 版、《上海证券报》第 B3 版	2009 年 1 月 7 日	http://www.sse.com.cn/
给予 08 新湖债持有人提前清偿权利申报公告	《中国证券报》第 B6 版、《上海证券报》第 B3 版	2009 年 1 月 7 日	http://www.sse.com.cn/
2009 年第二次临时股东大会决议公告	《中国证券报》第 D2 版、《上海证券报》第 C4 版	2009 年 1 月 21 日	http://www.sse.com.cn/
有限售条件股份上市公告	《中国证券报》第 D16 版、《上海证券报》第 C17 版	2009 年 2 月 10 日	http://www.sse.com.cn/
第六届董事会第四十次会议决议公告	《中国证券报》第 D16 版、《上海证券报》第 C17 版	2009 年 2 月 10 日	http://www.sse.com.cn/
第六届监事会第九次会议决议公告	《中国证券报》第 D16 版、《上海证券报》第 C17 版	2009 年 2 月 10 日	http://www.sse.com.cn/
关于公司募集资金存放与实际使用情况的专项报告	《中国证券报》第 D16 版、《上海证券报》第 C17 版	2009 年 2 月 10 日	http://www.sse.com.cn/
大股东股份质押公告	《中国证券报》第 C18 版、《上海证券报》第 10 版	2009 年 2 月 21 日	http://www.sse.com.cn/
第六届董事会第四十一次会议决议公	《中国证券报》第 C18 版、《上海证券报》第	2009 年 2 月 21 日	http://www.sse.com.cn/

告	10 版		
更正公告	《中国证券报》第 D19 版、《上海证券报》第 C24 版	2009 年 2 月 24 日	http://www.sse.com.cn/
给予 08 新湖债持有人提前清偿权利申报结果的公告	《中国证券报》第 D19 版、《上海证券报》第 C24 版	2009 年 2 月 24 日	http://www.sse.com.cn/
第六届董事会第四十二次会议	《中国证券报》第 B2 版、《上海证券报》第 C20 版	2009 年 2 月 25 日	http://www.sse.com.cn/
大股东股份解除质押及质押公告	《中国证券报》第 C12 版、《上海证券报》第 C7 版	2009 年 3 月 13 日	http://www.sse.com.cn/
关于拟委托中国结算上海分公司代理债券兑付兑息相关事宜的公告	《中国证券报》第 C12 版、《上海证券报》第 C7 版	2009 年 3 月 13 日	http://www.sse.com.cn/
大股东股份质押公告	《中国证券报》第 D59 版、《上海证券报》第 C16 版	2009 年 3 月 25 日	http://www.sse.com.cn/
大股东股份解除质押及质押公告	《中国证券报》第 C36 版、《上海证券报》第 10 版	2009 年 3 月 28 日	http://www.sse.com.cn/
为沈阳新湖房地产开发有限公司提供担保的决议公告	《中国证券报》第 C36 版、《上海证券报》第 10 版	2009 年 3 月 28 日	http://www.sse.com.cn/
大股东股份解除质押公告	《中国证券报》第 D27 版、《上海证券报》第 C10 版	2009 年 4 月 1 日	http://www.sse.com.cn/
大股东股份质押公告	《中国证券报》第 C17 版、《上海证券报》第 14 版	2009 年 4 月 4 日	http://www.sse.com.cn/
关于收到核准新湖期货有限公司变更注册资本和股权批复的公告	《中国证券报》第 B2 版、《上海证券报》第 C46 版	2009 年 4 月 15 日	http://www.sse.com.cn/
大股东股份解除质押及质押公告	《中国证券报》第 C11 版、《上海证券报》第 C13 版	2009 年 5 月 5 日	http://www.sse.com.cn/
关于中国证监会审核本公司换股吸收合并浙江新湖创业投资股份有限公司事宜的停牌公告	《中国证券报》第 D6 版、《上海证券报》第 C15 版	2009 年 5 月 7 日	http://www.sse.com.cn/
关于本公司换股吸收合并浙江新湖创业投资股份有限公司事宜获中国证监会并购重组审核委员会审核通过的公告	《中国证券报》第 B7 版、《上海证券报》第 C20 版	2009 年 5 月 12 日	http://www.sse.com.cn/

大股东股份解除质押及质押公告	《中国证券报》第 D10 版、《上海证券报》第 C23 版	2009 年 6 月 5 日	http://www.sse.com.cn/
第六届董事会第四十五次会议决议公告暨召开 2008 年度股东大会的通知	《中国证券报》第 B3 版、《上海证券报》第 C7 版	2009 年 6 月 9 日	http://www.sse.com.cn/
大股东股份解除质押及质押公告	《中国证券报》第 B5 版、《上海证券报》第 C12 版	2009 年 6 月 23 日	http://www.sse.com.cn/
第六届董事会第四十六次会议决议公告	《中国证券报》第 C12 版、《上海证券报》第 C14 版	2009 年 6 月 25 日	http://www.sse.com.cn/
对外投资公告	《中国证券报》第 D11 版、《上海证券报》第封 11 版	2009 年 6 月 26 日	http://www.sse.com.cn/
08 新湖债付息公告	《中国证券报》第 D11 版、《上海证券报》第封 11 版	2009 年 6 月 26 日	http://www.sse.com.cn/
2008 年年度股东大会决议公告	《中国证券报》第 C11 版、《上海证券报》第 C20 版	2009 年 7 月 1 日	http://www.sse.com.cn/

新湖中宝股份有限公司

七、财务报告

(一) 审计报告

公司半年度财务报告未经注册会计师审计。

(二) 财务报表

合并资产负债表

编制单位:新湖中宝股份有限公司

2009年6月30日

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末数	年初数	项目	附注	期末数	年初数
流动资产:				流动负债:			
货币资金		3,686,150,315.92	1,752,149,795.88	短期借款		2,183,200,000.00	1,450,650,000.00
结算备付金				交易性金融负债			
交易性金融资产		7,758,945.26	5,582,506.89	应付票据		832,000,000.00	103,000,000.00
应收票据		42,544,400.00		应付账款		276,686,662.55	239,775,849.40
应收账款		21,724,400.35	36,308,218.46	预收款项		2,062,243,090.52	1,156,311,487.61
预付款项		755,719,135.29	863,454,719.74	应付职工薪酬		3,050,134.95	3,132,639.49
应收利息				应交税费		-34,315,600.90	58,317,770.60
应收股利				应付利息		78,518,307.22	74,372,665.04
其他应收款		186,621,721.13	163,136,773.66	应付股利			
存货		8,643,537,747.57	7,875,458,093.92	其他应付款		945,470,297.54	955,351,677.04
一年内到期的非流动资产				一年内到期的非流动负债		523,390,000.00	1,085,390,000.00
其他流动资产		478,851,181.11	298,593,336.53	其他流动负债		1,159,004,583.82	644,874,964.87
流动资产合计		13,822,907,846.63	10,994,683,445.08	流动负债合计		8,029,247,475.70	5,771,177,054.05
非流动资产:				非流动负债:			
可供出售金融资产				长期借款		2,279,030,471.72	1,538,477,478.94
持有至到期投资				应付债券		1,384,353,552.80	1,383,314,778.90
长期应收款				长期应付款			
长期股权投资		2,445,928,719.54	1,907,592,755.81	专项应付款			
投资性房地产		12,185,462.02	23,243,545.06	预计负债		60,000,000.00	60,000,000.00
固定资产		492,258,969.41	480,792,013.78	递延所得税负债		14,817.00	750.00
在建工程		37,934,062.84	33,427,851.41	其他非流动负债			
工程物资		336,378.71	353,581.68	非流动负债合计		3,723,398,841.52	2,981,793,007.84
固定资产清理				负债合计		11,752,646,317.22	8,752,970,061.89
油气资产				股东权益:			
无形资产		285,512,957.28	287,532,562.87	股本		2,821,850,115.00	2,821,850,115.00
开发支出		2,000,000.00		资本公积		536,221,996.86	533,484,467.85
商誉		1,473,305.41	1,473,305.41	减: 库存股			
长期待摊费用		11,360,635.31	13,932,880.97	盈余公积		120,160,951.75	120,160,951.75
递延所得税资产		29,275,046.96	29,707,692.55	未分配利润		1,280,281,723.43	1,013,352,646.21
				归属于母公司所有者权益合计		4,758,514,787.04	4,488,848,180.81
其他非流动资产		53,939,726.03	60,340,000.00	少数股东权益		683,952,005.88	591,261,391.92
非流动资产合计		3,372,205,263.51	2,838,396,189.54	股东权益合计		5,442,466,792.92	5,080,109,572.73
资产总计		17,195,113,110.14	13,833,079,634.62	负债和股东权益合计		17,195,113,110.14	13,833,079,634.62

公司法定代表人: 邹丽华

主管会计工作负责人: 潘孝娜

会计机构负责人: 苏鹃华

母公司资产负债表

编制单位:新湖中宝股份有限公司

2009年6月30日

单位:元 币种:人民币

项目	附	期末数	年初数	项目	附	期末数	年初数
流动资产:				流动负债:			
货币资金		638,742,626.08	371,571,620.75	短期借款		1,372,700,000.00	733,300,000.00
交易性金融资产		2,579,800.00	2,120,000.00	交易性金融负债			
应收票据		23,312,000.00		应付票据		75,000,000.00	
应收账款		4,507,220.02	10,147,195.37	应付账款		75,174,763.00	144,876.38
预付款项		216,749,710.39	397,098,251.84	预收款项		3,193,111.47	3,290,396.47
应收利息				应付职工薪酬		483,012.66	423,809.62
应收股利		142,100,000.00	47,400,000.00	应交税费		1,903,633.74	5,937,054.92
其他应收款		1,213,880,040.89	1,021,948,957.10	应付利息		2,836,141.81	64,486,964.16
存货		11,681,870.83	11,858,404.07	应付股利		1,309,808.15	1,309,808.15
一年内到期的非流动资产				其他应付款		416,148,567.48	608,151,066.24
其他流动资产				一年内到期的非流动负债			
流动资产合计		2,253,553,268.21	1,862,144,429.13	其他流动负债			
非流动资产:				流动负债合计		1,948,749,038.31	1,417,043,975.94
可供出售金融资产				非流动负债:			
持有至到期投资				长期借款		10,816,406.43	11,635,975.68
长期应收款				应付债券		1,384,353,552.80	1,383,314,778.90
长期股权投资		5,370,246,952.42	4,656,909,634.41	长期应付款			
投资性房地产		7,256,566.35	7,369,651.83	专项应付款			
固定资产		47,246,289.74	47,951,992.03	预计负债			
在建工程				递延所得税负债			
工程物资				其他非流动负债			
固定资产清理				非流动负债合计		1,395,169,959.23	1,394,950,754.58
生产性生物资产				负债合计		3,343,918,997.54	2,811,994,730.52
油气资产							
无形资产		706,568.41	716,509.93	股东权益:			
开发支出				股本		2,821,850,115.00	2,821,850,115.00
商誉				资本公积		755,207,553.75	753,966,024.74
长期待摊费用		1,359,577.11	1,627,690.05	减: 库存股			
递延所得税资产				盈余公积		57,029,794.59	57,029,794.59
其他非流动资产		53,939,726.03	42,200,000.00	未分配利润		756,302,487.39	174,079,242.53
非流动资产合计		5,480,755,680.06	4,756,775,478.25	股东权益合计		4,390,389,950.73	3,806,925,176.86
资产总计		7,734,308,948.27	6,618,919,907.38	负债和股东权益合计		7,734,308,948.27	6,618,919,907.38

公司法定代表人: 邹丽华

主管会计工作负责人: 潘孝娜

会计机构负责人: 苏鹏华

合并利润表

编制单位:新湖中宝股份有限公司

2009年1—6月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期数	去年同期数
一、营业总收入		1,828,461,469.53	855,312,451.20
其中:营业收入		1,828,461,469.53	855,312,451.20
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,790,911,247.55	849,026,395.63
其中:营业成本		1,479,633,782.38	654,626,015.05
手续费及佣金支出			
营业税金及附加		60,050,601.95	36,560,481.76
销售费用		32,217,072.68	34,037,547.32
管理费用		128,105,151.35	93,204,454.69
财务费用		91,643,121.65	30,163,811.83
资产减值损失		-738,482.46	434,084.98
加:公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		1,086,438.37	-1,848,936.31
投资收益(损失以“-”号填列)		298,376,846.51	233,546,123.97
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		238,335,963.73	227,945,698.27
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		337,013,506.86	237,983,243.23
加:营业外收入		1,630,898.25	354,504.01
减:营业外支出		4,387,216.64	2,147,360.36
其中:非流动资产处置净损失		64,633.76	16,747.36
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		334,257,188.47	236,190,386.88
减:所得税费用		51,780,246.84	22,950,631.17
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		282,476,941.63	213,239,755.71
其中:归属于母公司所有者的净利润		266,929,077.22	205,064,890.63
少数股东损益		15,547,864.41	8,174,865.08
六、每股收益:			
(一)基本每股收益		0.095	0.073
(二)稀释每股收益		0.095	0.073

公司法定代表人:邹丽华

主管会计工作负责人:潘孝娜

会计机构负责人:苏鹃华

母公司利润表

编制单位:新湖中宝股份有限公司

2009年1—6月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期数	去年同期数
一、营业收入		495,942,218.89	95,998,330.22
减: 营业成本		494,733,118.78	94,727,358.86
营业税金及附加		23,058.14	337,972.39
销售费用		614,793.64	
管理费用		21,071,022.28	12,014,196.73
财务费用		93,252,546.74	22,717,421.44
资产减值损失		-138,687.31	-4,483.62
加: 公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		459,800.00	-841,800.00
投资收益(损失以“-”号填列)		695,394,401.32	343,611,989.81
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		635,353,518.54	2,647,795.52
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		582,240,567.94	308,976,054.23
加: 营业外收入			1,000.00
减: 营业外支出		17,323.08	13,214.61
其中: 非流动资产处置净损失		17,323.08	
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		582,223,244.86	308,963,839.62
减: 所得税费用			
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		582,223,244.86	308,963,839.62

公司法定代表人: 邹丽华

主管会计工作负责人: 潘孝娜

会计机构负责人: 苏鹃华

合并现金流量表

编制单位: 新湖中宝股份有限公司

2009年1—6月

单位: 元 币种: 人民币

项 目	附注	本期数	去年同期数
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,916,472,634.41	1,108,314,751.52
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			
收到的税费返还		491,228.30	2,720,522.45
收到其他与经营活动有关的现金		372,326,180.49	506,241,095.76
经营活动现金流入小计		3,289,290,043.20	1,617,276,369.73
购买商品、接受劳务支付的现金		2,058,705,971.40	1,300,464,440.31
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		50,428,726.92	38,643,123.45
支付的各项税费		223,387,860.29	313,440,302.80
支付其他与经营活动有关的现金		356,093,910.58	194,149,656.23
经营活动现金流出小计		2,688,616,469.19	1,846,697,522.79
经营活动产生的现金流量净额		600,673,574.01	-229,421,153.06
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		18,140,000.00	736,231.41
取得投资收益收到的现金		60,040,882.78	4,864,194.29
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		134,155.50	44,000.00
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		305,918.79	
投资活动现金流入小计		78,620,957.07	5,644,425.70
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		12,164,165.42	28,050,039.53
投资支付的现金		240,065,474.71	407,640,000.00
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			888,000.00
投资活动现金流出小计		252,229,640.13	436,578,039.53
投资活动产生的现金流量净额		-173,608,683.06	-430,933,613.83
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金		19,900,000.00	
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		2,705,940,000.00	1,045,917,400.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		228,600,000.00	263,065,677.99
筹资活动现金流入小计		2,954,440,000.00	1,308,983,077.99
偿还债务支付的现金		1,642,837,007.22	605,684,537.59
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		195,540,091.92	227,732,479.25
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		219,780,322.00	
筹资活动现金流出小计		2,058,157,421.14	833,417,016.84
筹资活动产生的现金流量净额		896,282,578.86	475,566,061.15
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		1,323,347,469.81	-184,788,705.74
加: 期初现金及现金等价物余额		966,779,512.24	1,565,372,156.42
六、期末现金及现金等价物余额		2,290,126,982.05	1,380,583,450.68

公司法定代表人: 邹丽华

主管会计工作负责人: 潘孝娜

会计机构负责人: 苏鹃华

母公司现金流量表

编制单位: 新湖中宝股份有限公司

2009年1—6月

单位: 元 币种: 人民币

项 目	附注	本期数	去年同期数
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		637,174,607.32	100,384,317.20
收到的税费返还			73,621.22
收到其他与经营活动有关的现金		956,399,010.23	830,526,094.65
经营活动现金流入小计		1,593,573,617.55	930,984,033.07
购买商品、接受劳务支付的现金		577,318,733.51	79,459,735.59
支付给职工以及为职工支付的现金		3,065,861.01	2,636,120.89
支付的各项税费		6,427,230.25	4,787,310.10
支付其他与经营活动有关的现金		1,192,541,243.63	669,445,176.91
经营活动现金流出小计		1,779,353,068.40	756,328,343.49
经营活动产生的现金流量净额		-185,779,450.85	174,655,689.58
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		253,640,882.78	4,864,194.29
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		62,000.00	
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		253,702,882.78	4,864,194.29
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		95,400.00	136,741.61
投资支付的现金		279,665,474.71	419,053,333.00
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			888,000.00
投资活动现金流出小计		279,760,874.71	420,078,074.61
投资活动产生的现金流量净额		-26,057,991.93	-415,213,880.32
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		1,044,440,000.00	439,300,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		91,000,000.00	21,000,000.00
筹资活动现金流入小计		1,135,440,000.00	460,300,000.00
偿还债务支付的现金		405,859,569.25	186,655,054.75
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		159,571,982.64	38,533,003.27
支付其他与筹资活动有关的现金		211,000,000.00	
筹资活动现金流出小计		776,431,551.89	225,188,058.02
筹资活动产生的现金流量净额		359,008,448.11	235,111,941.98
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		147,171,005.33	-5,446,248.76
加: 期初现金及现金等价物余额		230,571,620.75	317,784,511.27
六、期末现金及现金等价物余额		377,742,626.08	312,338,262.51

公司法定代表人: 邹丽华

主管会计工作负责人: 潘孝娜

会计机构负责人: 苏鹃华

合并所有者权益变动表

编制单位:新湖中宝股份有限公司

2009年1—6月

单位:元 币种:人民币

项目	本期数								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	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	2,821,850,115.00	533,484,467.85		120,160,951.75		1,013,352,646.21		591,261,391.92	5,080,109,572.73
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、本年期初余额	2,821,850,115.00	533,484,467.85		120,160,951.75		1,013,352,646.21		591,261,391.92	5,080,109,572.73
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)		2,737,529.01				266,929,077.22		92,690,613.96	362,357,220.19
(一) 净利润						266,929,077.22		15,547,864.41	282,476,941.63
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失		-335,949.21							-335,949.21
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									
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响									
4. 其他		-335,949.21							-335,949.21
上述(一)和(二)小计		-335,949.21	0	0	0	266,929,077.22	0	15,547,864.41	282,140,992.42
(三) 所有者投入和减少资本		3,073,478.22						95,642,749.55	98,716,227.77
1. 所有者投入资本								95,642,749.55	95,642,749.55
2. 股份支付计入所有者权益的金额		3,073,478.22							3,073,478.22
3. 其他									
(四) 利润分配								-18,500,000.00	-18,500,000.00
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								-18,500,000.00	-18,500,000.00
4. 其他									
(五) 所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本(或股本)									
2. 盈余公积转增资本(或股本)									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
四、本期期末余额	2,821,850,115.00	536,221,996.86		120,160,951.75		1,280,281,723.43		683,952,005.88	5,442,466,792.92

公司法定代表人: 邹丽华

主管会计工作负责人: 潘孝娜

会计机构负责人: 苏鹏华

项目	去年同期数								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	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	1,763,656,322.00	1,423,146,029.04		86,284,853.87		402,801,929.22		422,173,588.55	4,098,062,722.68
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、本年年初余额	1,763,656,322.00	1,423,146,029.04		86,284,853.87		402,801,929.22		422,173,588.55	4,098,062,722.68
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	1,058,193,793.00	-892,904,844.83				8,946,307.85		104,880,068.40	279,115,324.42
（一）净利润						205,064,890.63		8,174,865.08	213,239,755.71
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		-11,076,683.83							-11,076,683.83
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		-10,676,683.83							-10,676,683.83
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响									
4. 其他		-400,000.00							-400,000.00
上述（一）和（二）小计		-11,076,683.83	0.00	0.00	0.00	205,064,890.63	0.00	8,174,865.08	202,163,071.88
（三）所有者投入和减少资本								128,055,203.32	128,055,203.32
1. 所有者投入资本								128,055,203.32	128,055,203.32
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
（四）利润分配	176,365,632.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-196,118,582.78	0.00	-31,350,000.00	-51,102,950.78
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	176,365,632.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-196,118,582.78	0.00	-31,350,000.00	-51,102,950.78
4. 其他									
（五）所有者权益内部结转	881,828,161.00	-881,828,161.00							
1. 资本公积转增资本（或股本）	881,828,161.00	-881,828,161.00							
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	2,821,850,115.00	530,241,184.21	0.00	86,284,853.87	0.00	411,748,237.07	0.00	527,053,656.95	4,377,178,047.10

公司法定代表人：邹丽华

主管会计工作负责人：潘孝娜

会计机构负责人：苏鹏华

母公司所有者权益变动表

编制单位:新湖中宝股份有限公司

2009年1—6月

单位:元 币种:人民币

项目	本期数						
	股本	资本公积	减: 库存股	盈余公积	未分配利润	其它	所有者权益合计
一、上年年末余额	2,821,850,115.00	753,966,024.74		57,029,794.59	174,079,242.53		3,806,925,176.86
加: 会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额	2,821,850,115.00	753,966,024.74		57,029,794.59	174,079,242.53		3,806,925,176.86
三、本期增减变动金额(减少以“一”号填列)		1,241,529.01			582,223,244.86		583,464,773.87
(一) 净利润					582,223,244.86		582,223,244.86
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失		-1,831,949.21					-1,831,949.21
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		-1,831,949.21					-1,831,949.21
上述(一)和(二)小计		-1,831,949.21			582,223,244.86		580,391,295.65
(三) 所有者投入和减少资本		3,073,478.22					3,073,478.22
1. 所有者投入资本							
2. 股份支付计入所有者权益的金额		3,073,478.22					3,073,478.22
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	2,821,850,115.00	755,207,553.75		57,029,794.59	756,302,487.39		4,390,389,950.73

公司法定代表人: 邹丽华

主管会计工作负责人: 潘孝娜

会计机构负责人: 苏鹃华

项目	去年同期数						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	1,763,656,322.00	1,632,550,902.10		23,153,696.71	62,665,148.86		3,482,026,069.67
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年年初余额	1,763,656,322.00	1,632,550,902.10		23,153,696.71	62,665,148.86		3,482,026,069.67
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	1,058,193,793.00	-881,828,161.00			112,845,256.84		289,210,888.84
（一）净利润					308,963,839.62		308,963,839.62
（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					308,963,839.62		308,963,839.62
（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	176,365,632.00				-196,118,582.78		-19,752,950.78
1. 提取盈余公积							
2. 对所有者（或股东）的分配	176,365,632.00				-196,118,582.78		-19,752,950.78
3. 其他							
（五）所有者权益内部结转	881,828,161.00	-881,828,161.00					
1. 资本公积转增资本（或股本）	881,828,161.00	-881,828,161.00					
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	2,821,850,115.00	750,722,741.10	0.00	23,153,696.71	175,510,405.70		3,771,236,958.51

公司法定代表人：邹丽华

主管会计工作负责人：潘孝娜

会计机构负责人：苏鹃华

（三）公司基本情况

新湖中宝股份有限公司（原中宝科控投资股份有限公司，以下简称公司或本公司）是于1992年8月经浙江省人民政府股份制试点工作协调小组批准、采取定向募集方式设立的股份制企业。设立时，公司注册资本人民币5,000万元，发行股份500万股，每股面值人民币10元。经过拆细及历年的分红送股、增资配股，截至1997年1月注册资本增加到人民币10,503.36万元。

经中华人民共和国地质矿产部地函[1998]第73号、浙江省人民政府浙政发[1998]第32号文批准，公司于1997年11月吸收合并中国地矿宝石总公司下属的中宝翡翠有限公司、浙江美尔珠宝首饰有限责任公司，此次重组后公司注册资本为人民币14,403.36万元。

经中国证监会证监发行字[1999]57号文件批准，公司于1999年6月2日向社会公开发行人民币普通股6,500万股，发行后公司总股本20,903.3578万股。1999年6月23日，公司股票在上海证券交易所挂牌上市，股票代码：600208。

2002年6月15日经股东大会通过，公司以资本公积转增股本，即向全体股东每10股转增2股，此次转增后公司总股本为25,084.0293万股。

经股权分置改革相关股东大会审议，公司于2006年1月23日通过股权分置改革方案，即以资本公积金向流通股股东每10股转增6股，并于2006年2月14日实施该方案，转增后公司总股本为31,276.0293万股。

公司2006年向浙江新湖集团股份有限公司定向发行120,000万股股票，浙江新湖集团股份有限公司以其拥有的十四家房地产类子公司的股权支付对价。此次定向发行完成后，公司主营业务转型为房地产开发和销售。截至2006年12月31日，公司总股本为151,276.0293万股。

经2007年3月8日公司2006年度股东大会审议通过，公司以资本公积金转增股本，即以2006年末总股本151,276.0293万股为基数，每10股转增1股，此次转增后公司总股本为166,403.6322万股。

根据公司2007年2月6日召开的2007年第一次临时股东大会通过的《关于公司2007年非公开发行股票方案》，并经中国证监会“证监发行字[2007]229号”文《关于核准中宝科控投资股份有限公司非公开发行股票的通知》核准，公司向7家符合相关规定条件的特定投资者定向发行人民币普通股股票9,962万股，股票面值为每股人民币1元。2007年12月31日，本公司总股本为176,365.6322万股，每股面值人民币1元。

经2008年2月28日公司2007年度股东大会审议通过，公司以2007年12月31日的总股本176,365.6322万股为基数，向全体股东每10股分配股票股利1股，每10股派发现金股利0.112元（含税）。同时向全

体股东以资本公积金每10股转增5股。上述分配方案已于2008年3月12日实施，业经中磊会计师事务所有限责任公司审验，并于2008年3月27日出具中磊验字[2008]3002号《验资报告》。此次股票股利分配及资本公积金转增后，公司总股本为282,185.0115万股。

截至2008年12月31日，本公司第一大股东为浙江新潮集团股份有限公司，该公司持有本公司股权为216,721.0117万股，持股比例为76.80%。

公司法定代表人：邹丽华，营业执照注册号为：330000000004201，注册地址为：浙江省嘉兴市中山路禾兴路口。

公司主要经营范围：实业投资，百货、针纺织品、五金交电、化工产品（不含化学危险品）、家具、电子计算机及配件、建筑材料、金属材料、木竹材、电子产品、通讯设备（不含无线）、机电设备、黄金饰品、珠宝玉器、煤炭的销售，经营进出口业务（国家法律法规禁止、限制的除外），信息咨询服务，国内广告设计制作发布，代理广告业务，附设酒店，社会停车。

控股子公司主营业务：房地产开发经营、高速公路建设，城市基础设施建设等。

（四）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。

（五）公司主要会计政策、会计估计和前期差错

1、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。

2、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。

3、会计期间

本公司会计年度为公历1月1日至12月31日。

4、记账本位币

本公司记账本位币为人民币。

5、计量属性

本公司在将符合确认条件的会计要素登记入账并列报于财务报表时，按照企业会计准则规定的计量属性进行计量。主要会计计量属性包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值。公司在对会计要素进行计量时，一般采用历史成本，在保证所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量时，根据各项企业会计准则具体规定，采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量。

6、现金等价物的确定标准

本公司将持有的期限短（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、价值变动风险小的投资确定为现金等价物。

7、外币业务核算方法

对于发生的外币交易，采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币金额。

期末外币货币性项目、采用期末即期汇率折算，因期末即期汇率与初始确认时或者前一期末即期汇率不同而产生的汇兑差额，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，采用公允价值确认日的即期汇率折算，差额作为公允价值变动损益。

与购建或生产符合资本化条件的资产相关的外币借款产生的汇兑差额，按借款费用原则处理。

8、金融工具的核算方法

1) 金融资产和金融负债初始确认分类

金融资产在初始确认时划分为四类：（1）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；（2）持有至到期投资；（3）贷款和应收款项；（4）可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为两类：（1）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；（2）其他金融负债。

2) 金融工具的确认依据

当本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。

3) 金融资产和金融负债的初始计量

本公司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或金融负债，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。

4) 金融资产和金融负债的后续计量

(1) 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，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失计入当期损益。

(2) 持有至到期投资、贷款和应收款项，采用实际利率法，按摊余成本计量。

(3) 可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失、除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，直接计入所有者权益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。可供出售外币货币性金融资产形成的汇兑损益，计入当期损益。采用实际利率法计算的可供出售金融资产的利息，计入当期损益；可供出售权益工具投资的现金股利，在被投资单位宣告发放股利时计入当期损益。

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。

(4) 其他金融负债按摊余成本进行后续计量。

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，应当按照成本计量。

5) 金融资产转移的确认和计量

本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，不终止确认该金融资产。

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（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，应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（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

6) 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，以活跃市场中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。

7) 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

本公司在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进行减值测试。对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不应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。

以摊余成本计量的金融资产，期末有证据表明其发生了资产减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值之间的差额计算确认减值损失，计入当期损益。预计未来现金流量现值，按照该金融资产的原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值（取得和出售该担保物发生的费用应当予以扣除）。原实际利率是初始确认该金融资产时计算确定的实际利率。短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小的，在确定相关减值损失时，不对其预计未来现金流量进行折现。

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，计入当期损益。

可供出售金融资产公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，则按其公允价值低于账面价值的差额，确认为减值损失，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，计入当期损益。

对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关（如债务人的信用评级已提高等），原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不应当超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

9、应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

1) 对于合并报表范围内各公司之间的应收款项根据其实际损失率，采用个别认定法计提相应的坏账准备。除此之外，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），根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；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，结合现时情况确定本期各项组合计提坏账准备的比例。确定具体提取比例为：

应收款项账龄	坏账准备提取比例
1 年以内	4%
1 至 2 年	8%
2 至 3 年	20%
3 至 5 年	50%
5 年以上	100%

2) 对于其他应收款项（包括应收票据、应收利息、应收股利、长期应收款、预付账款等），根据其实际损失率，采用个别认定法计提相应的坏账准备。

3) 坏账确认标准为：(1) 因债务人破产或者死亡，以其破产财产或者遗产清偿后仍无法收回的应收款项；(2) 因债务人逾期未履行其偿债义务且有明显特征表明无法收回的应收款项。

10、存货的核算方法

1) 存货按房地产开发产品和非房地产开发产品分类。房地产开发产品包括已完工开发产品、在建开发产品、拟开发土地、出租开发产品等。非房地产开发产品包括产成品、在产品、原材料、低值易耗品、库存商品等。

2) 已完工开发产品指已建成待出售的物业；在建开发产品指尚未建成，以出售为开发目的的物业；拟开发土地指所购入的，已决定将之发展为出售物业的土地，项目整体开发时全部转入在建开发产品，项目分期开发时按开发产品占地面积计算分摊转入在建开发产品，未开发土地仍保留在本项目。

公共配套设施按实际成本入账。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计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

3) 发出存货的计价方法：根据各子公司的具体情况，采用先进先出法或加权平均法核算。

4) 由于存货遭受毁损、全部或部分陈旧过时和销售价格低于成本等原因造成的存货成本不可收回的部分，按单个存货项目的成本高于可变现净值的差额提取存货跌价准备；但对为开发产品而持有的库存材料、库存设备等，如果用其开发的产品的可变现净值高于成本，则该库存材料、库存设备仍然按成本计量，如果库存材料、库存设备价格的下降表明开发产品的可变现净值低于成本，则该库存材料、库存设备按可变现净值计量。开发产品、出租开发产品、开发成本：按周边楼盘（可比较）的市

场售价，结合企业已售产品的售价及开发产品、出租开发产品、开发成本的层次、朝向、房型等因素，确定预计的售价及可变现净值，对其计提跌价准备。

在资产负债表日，如果计提存货跌价准备的影响因素已经消失的，减记的存货价值予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

5) 存货盘存制度为永续盘存制。

6) 低值易耗品和包装物的摊销方法采用五五摊销法进行摊销。

11、长期股权投资的核算方法

1) 初始计量

(1) 企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

① 同一控制下的企业合并，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，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长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方以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长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份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，采用购买法进行会计核算，本公司以合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用也应当计入企业合并成本。

购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。购买方对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

(2) 除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

① 以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

② 以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

③ 投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

④通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，如果该项交换具有商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠地计量时，则按换出资产的公允价值加上应支付的相关税费作为初始投资成本。若非货币性资产交换不能同时具备上述两个条件时，则以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为初始投资成本。

⑤ 通过债务重组取得的长期股权投资，按享有被投资单位股份的公允价值作为长期股权投资初始投资成本。

2) 后续计量及收益确认方法

(1) 成本法核算的长期股权投资

对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

对被投资单位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。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。确认投资收益，仅限于被投资单位接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的利润或现金股利超过上述数额的部分作为初始投资成本的收回。

(2) 对被投资单位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。

长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，投资企业负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，投资企业在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与投资企业的会计政策及会计期间不一致的，按照投资企业的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益。

对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。

(3) 处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定，与被投资单位相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意的，认定为共同控制。

对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定的，认定为重大影响。

12、投资性房地产的核算方法

1) 本公司投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。

2) 本公司投资性房地产按照成本进行初始计量。外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定。

3) 本公司对投资性房地产后续计量采用成本模式计量，采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或摊销。

4) 投资性房地产转换为其他资产或者将其他资产转换为投资性房地产，将房地产转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

5) 本公司出售、转让、报废投资性房地产或者发生投资性房地产毁损，将处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

6) 投资性房地产的资产减值准备的计提见资产减值相关会计政策。

13、固定资产的确认条件、分类、折旧方法

1) 固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

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，在发生时计入当期损益。

3) 固定资产的折旧方法、年限、折旧率：固定资产折旧采用年限平均法。除了已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地，公司对所有固定资产计提折旧。按固定资产类别、估计使用年限和预计净残值率（原值的3%—5%）确定的折旧率如下：

类 别	折旧年限（年）	年折旧率(%)
房屋建筑物	20-45	2.11-4.85
通用设备	3-20	4.75-32.33
专用设备	6-15	6.33-16.17
运输工具	5-12	7.92-19.40
其 他	5-15	6.33-19.40

4) 符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：

(1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。

(2) 承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权。

(3) 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分[占租赁资产使用寿命的75%以上（含75%）]。

(4) 承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值[90%以上（含90%）]；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值[90%以上（含90%）]。

(5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

(6) 融资租入的固定资产按租赁开始日融资租赁的公允价值与最低租赁付款额的现值中较低者入账，按自有固定资产的折旧政策计提折旧。

14、在建工程的核算方法

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。

15、无形资产的核算方法

1) 本公司无形资产按照成本进行初始计量。

2) 根据无形资产的合同性权利或其他法定权利的、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，作为使用寿命确定的无形资产；无法合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，作为使用寿命不确定的无形资产。

3) 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服务的市场需求情况；(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，以及企业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)与企业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使用寿命进行复核，并进行减值测试。

5) 本公司内部研究开发项目的支出，区分研究阶段支出与开发阶段支出。研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查。开发是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等。

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，才能确认为无形资产：

(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，应当证明其有用性；

(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。

公司取得的已作为无形资产确认的正在进行中的研究开发项目，在取得后发生的支出应当按照上述规定处理。

16、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、商誉及其他资产减值的确认与计量

1) 本公司在资产负债表日判断长期股权投资、成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、商誉及其他资产是否存在可能发生减值的迹象。对资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。对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，每年都进行减值测试。

可收回金额的计量结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不转回。

当存在下列迹象时，表明资产可能发生了减值：

(1) 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。

(2) 公司经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对公司产生不利影响。

(3) 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响公司计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。

(4) 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏。

(5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

(6) 公司内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等。

(7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

2) 可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

资产的公允价值减去处置费用后的净额，根据公平交易中销售协议价格减去可直接归属于该资产处置费用的金额确定。不存在销售协议但存在资产活跃市场的，按照该资产的市场价格减去处置费用后的金额确定。在不存在销售协议和资产活跃市场的情况下，以可获取的最佳信息为基础，估计资产的公允价值减去处置费用后的净额，该净额以参考同行业类似资产的最近交易价格或者结果进行估计。按照上述规定仍然无法可靠估计资产的公允价值减去处置费用后的净额的，以该资产预计未来现金流量的现值作为其可收回金额。

资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。

3) 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为基础确定资产组的可收回金额。

资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

4) 对企业合并所形成的商誉，公司在每年年度终了结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

17、长期待摊费用的核算方法

长期待摊费用按实际成本计价，在项目受益期内平均摊销。

18、借款费用的确认和计量

1) 借款费用资本化的确认原则

本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。

19、股份支付的确认和计量

1) 股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2) 以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。以权益结算的股份支付换取其他方服务的，分别下列情况处理：（1）其他方服务的公允价值能够可靠计量的，按照其他方服务在取得日的公允价值，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益；（2）其他方服务的公允价值不能可靠计量但权益工具公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。以现金结算的股份支付，按照承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。

3) 权益工具的公允价值按照以下方法确认：1) 存在活跃市场的按照活跃市场中的报价确定；2) 不存在活跃市场的采用估值技术确定。

4) 确认可行权权益工具最佳估计的依据：根据最新取得的可行权职工数变动等后续信息进行估计。

20、职工薪酬的核算方法

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务而给予各种形式的报酬以及其他相关支出。职工薪酬包括职工工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会统筹保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利、解除劳动关系补偿金以及其他与获得职工提供的服务相关的支出。公司在职工为公司提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债，除因解除劳动关系补偿金外，根据职工提供服务的受益对象，计入相关成本、费用或资产。

21、收入确认原则

1) 销售商品收入同时满足下列条件的，予以确认：

- (1) 公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- (2) 公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；
- (3) 收入的金额能够可靠地计量；
- (4) 相关的经济利益很可能流入企业；
- (5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

2) 提供劳务，在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照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；已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

3) 让渡资产使用权，相关的经济利益很可能流入企业，且收入的金额能够可靠地计量的，确认收入。利息收入是按借出资金本金和适用利率计算。

4) 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，即开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再对该项目实施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，并且该项目有关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，公司不再对该房屋实施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，并且该房屋有关的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

代建房屋和工程业务：代建房屋和工程签订有不可撤销的建造合同，与代建房屋和工程相关的经济利益能够流入企业，代建房屋和工程的完工程度能够可靠地确定，并且代建房屋和工程有关的成本能够可靠地计量时，采用完工百分比法确认营业收入的实现。

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。

22、维修基金的核算方法

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

23、质量保证金的核算方法

施工单位应留置的质量保证金根据施工合同规定之金额，列入“应付账款”，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到期时，质量保证金余额退还给施工单位。

24、政府补助的确认和计量

政府补助在同时满足：1) 能够满足政府补助所附条件；2) 能够收到政府补助时，予以确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。以名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

1) 用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益。

2) 用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，计入当期损益。

25、所得税的会计处理方法

本公司采用资产负债表债务法进行所得税的会计处理，以公司资产、负债的账面价值与计税基础之间的差额，计算暂时性差异，据以确认递延所得税负债或资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。适用税率发生变化的，对已确认的递延所得税资产和递延所得税负债进行重新计量，除直接在权益中确认的交易或者事项产生的递延所得税资产和递延所得税负债以外，应当将其影响数计入变化当期的所得税费用。

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。

资产负债表日，公司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利益，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，减记的金额应当转回。

26、合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。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。

27、主要会计政策、会计估计的变更以及重大会计差错更正及其影响

(1) 会计政策变更

无

(2) 会计估计变更

无

(3) 会计差错更正

无

(六) 税（费）项

1、增值税

按17%、13%的税率计缴。

2、消费税

按5%的税率计缴。

3、营业税

按3%、5%、20%的税率计缴。

4、土地增值税

《中华人民共和国土地增值税暂行条例》规定，房地产开发企业出售普通标准住宅增值额，未超过扣除项目金额之和20%的，免缴土地增值税；增值额超过20%的，按税法规定的税率，即按增值额与扣除项目金额的比率，实行四级超率累进税率（30%~60%）计缴。根据国家税务总局国税发[2004]100号文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，待项目符合清算条件后向税务机关申请清算。

5、城市维护建设税

按应缴流转税税额的5%、7%计缴。

6、房产税

从价计征的，按房产原值一次减除30%后余值的1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的12%计缴。

7、教育费附加

按应缴流转税税额的3%计缴。

8、地方教育附加

按应缴流转税税额的1%、2%计缴。

9、企业所得税

1) 按25%的税率计缴。

2) 去年同期所得税税率的变化

本公司原企业所得税税率为33%，根据2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过的、2007年3月16日中华人民共和国主席令第63号公布的《中华人民共和国企业所得税法》的规定，本公司企业所得税税率从2008年1月1日起由原来的33%变更为25%。

(七) 企业合并及合并财务报表

1、控制的重要子公司

1) 通过企业合并取得的子公司

(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	组织机构代码	业务性质	注册资本(万元)	经营范围
沈阳新湖房地产开发有限公司	沈阳	74271363-2	房地产开发	27,000.00	房地产开发
泰安新湖房地产开发有限公司	泰安	73260922-5	房地产开发	8,000.00	房地产开发、经营(取得资质证书后方可从事经营活

					动); 房地产信息咨询; 批发、零售; 建材 (未取得专项许可的除外)
淮安新湖房地产开发有限公司	淮安	74372647-8	房地产开发	2,000.00	房地产开发经营; 建筑材料、装潢材料销售。(经营范围中涉及国家专项审批规定的需办理审批后方可经营)
镇江新湖置业有限公司	镇江	76911470-1	房地产开发	10,000.00	房地产开发、销售
江苏新湖宝华置业有限公司	句容	76912426-4	房地产开发	30,000.00	房地产开发经营
苏州新湖置业有限公司	吴江	77249146-0	房地产开发	30,000.00	房地产开发、物业管理、房地产中介; 销售建材、机械设备、卫生洁具
蚌埠新湖置业有限公司	蚌埠	74087415-0	房地产开发	10,000.00	房地产开发经营 (凭资质证书); 房地产咨询服务; 物业管理; 建筑及装饰材料的销售
芜湖长江长置业有限公司	芜湖	73299104-9	房地产开发	3,000.00	房地产开发经营
黄山市新湖房地产开发有限责任公司	黄山	71394681-6	房地产开发	2,000.00	房地产开发、经营; 物业管理、房产租赁、建筑装潢材料经营
上海中瀚置业有限公司	上海	74213162-4	房地产开发	6,106.51	房地产开发等
浙江新湖房地产集团有限公司	杭州	14292895-5	房地产开发	25,000.00	房地产开发经营
杭州新湖房地产开发有限公司	杭州	74251887-6	房地产开发	2,000.00	杭政储出(2000)17号(拱西R-15)地块的开发、经营, 物业管理, 室内美术装饰; 批发、零售: 建筑材料、装饰材料等
杭州新湖美丽洲置业有限公司	杭州	74291642-1	房地产开发	35,000.00	房地产开发、经营
嘉兴新湖房地产开发有限公司	嘉兴	72585374-8	房地产开发	2,000.00	对现位于嘉兴精毛纺厂厂区地块从事房地产开发与经营 (凭资质证书经营)
嘉善新湖房地产开发有限公司	嘉善	73842994-6	房地产开发	4,000.00	房地产开发、物业管理、建筑装潢材料销售、室内装潢
衢州新湖房地产开发有限公司	衢州	73993099-4	房地产开发	28,000.00	房地产开发、经营; 建筑材料、装潢材料的销售
瑞安外滩房地产开发有限公司	瑞安	14560855-1	房地产开发	3,000.00	开发房地产开发(二级)、建筑材料销售
九江新湖远洲置业有限公司	九江	76975520-0	房地产开发	10,000.00	房地产经营开发
杭州兴和投资发展有限公司	杭州	78238734-1	实业投资	8,000.00	实业投资, 批发、零售: 建筑材料, 金属材料等
衢州新湖物业管理有限公司	衢州	76392832-5	物业管理	50.00	物业管理

瑞安外滩物业管理有限公司	瑞安	71549599-1	物业管理	50.00	物业管理、维修养护
淮安新湖物业管理有限公司	淮安	76357770-5	物业管理	50.00	物业管理
沈阳新湖物业管理有限公司	沈阳	75079959-5	物业管理	300.00	物业管理、家政服务、房产 信息服务；健身服务

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	是否 合并
沈阳新湖房地产开发有限公司	275,099,791.26	275,099,791.26	100.00	100.00	黄伟	是
泰安新湖房地产开发有限公司	79,996,115.00	79,996,115.00	100.00	100.00	黄伟	是
淮安新湖房地产开发有限公司[注 1]	11,000,000.00	11,000,000.00	55.00	55.00	黄伟	是
镇江新湖置业有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00	100.00	100.00	黄伟	是
江苏新湖宝华置业有限公司	295,959,508.06	295,959,508.06	100.00	100.00	黄伟	是
苏州新湖置业有限公司	277,281,310.27	277,281,310.27	83.33	83.33	黄伟	是
蚌埠新湖置业有限公司	99,299,993.39	99,299,993.39	100.00	100.00	黄伟	是
芜湖长江长置业有限公司	103,026,096.76	103,026,096.76	100.00	100.00	黄伟	是
黄山市新湖房地产开发有限责任公司	34,554,694.99	34,554,694.99	100.00	100.00	黄伟	是
上海中瀚置业有限公司	33,053,248.68	33,053,248.68	51.13	51.13	黄伟	是
浙江新湖房地产集团有限公司	270,792,733.83	270,792,733.83	100.00	100.00	黄伟	是
杭州新湖房地产开发有限公司[注 1]	20,000,000.00	20,000,000.00	100.00	100.00	黄伟	是
杭州新湖美丽洲置业有限公司	422,007,907.98	422,007,907.98	100.00	100.00	黄伟	是
嘉兴新湖房地产开发有限公司[注 1]	10,117,225.02	10,117,225.02	100.00	100.00	黄伟	是
嘉善新湖房地产开发有限公司[注 2]	33,879,264.33	33,879,264.33	100.00	100.00	黄伟	是
衢州新湖房地产开发有限公司[注 3]	266,902,398.95	266,902,398.95	100.00	100.00	黄伟	是
瑞安外滩房地产开发有限公司	38,676,763.34	38,676,763.34	100.00	100.00	黄伟	是
九江新湖远洲置业有限公司	86,556,921.45	86,556,921.45	70.00	70.00	黄伟	是
杭州兴和投资发展有限公司[注 2]	220,679,422.11	220,679,422.11	100.00	100.00	黄伟	是
衢州新湖物业管理有限公司[注 4]	400,000.00	400,000.00	80.00	80.00	黄伟	是
瑞安外滩物业管理有限公司[注 5]	300,000.00	300,000.00	60.00	60.00	黄伟	是
淮安新湖物业管理有限公司[注 6]	450,000.00	450,000.00	90.00	90.00	黄伟	是
沈阳新湖物业管理有限公司[注 7]	2,900,000.00	2,900,000.00	96.67	96.67	黄伟	是

[注 1]：系子公司浙江新湖房地产集团有限公司之子公司。

[注 2]：系子公司浙江允升投资集团有限公司之子公司，为其在同一控制下合并取得。其中：嘉善新湖房地产开发有限公司由浙江允升投资集团有限公司持有 60%的股权，本公司持有 40%的股权。

[注 3]：该公司由本公司持有 89.29%的股权，子公司浙江新湖房地产集团有限公司持有 10.71%的股权。

[注 4]：系子公司衢州新湖房地产开发有限公司之子公司。

[注 5]：系子公司瑞安外滩房地产开发有限公司之子公司。

[注 6]：系二级子公司淮安新湖房地产开发有限公司之子公司。

[注 7]：系子公司沈阳新湖房地产开发有限公司之子公司。

(2) 通过非同一控制下的企业合并取得的子公司

子公司全称	注册地	组织机构代码	业务性质	注册资本(万元)	经营范围
浙江允升投资集团有限公司	嘉兴	71250120-9	实业投资	42,892.80	高等公路建设,城市基础设施建设等
杭州大清谷旅游开发有限公司	杭州	71958549-2	旅游服务	503.00	旅游服务;农业生态观光,休闲体育,中餐,照相,茶室;批发,零售;百货,其他食品,工艺美术品
嘉兴新国浩商贸有限公司	嘉兴	70441070-0	娱乐服务	4,660.00	歌舞厅、餐饮、保龄球、桑拿浴等服务
嘉兴钻石王朝娱乐有限公司	嘉兴	71540428-7	娱乐服务	1,000.00	歌舞、KTV、卡拉OK娱乐、食品饮料
新湖期货有限公司	杭州	10002267-0	商品、金融 期货经纪	13,500.00	国内商品期货代理、期货咨询、培训
浙江新兰得置业有限公司	杭州	78828354-3	房地产开发	20,408.00	房地产开发、经营
上海新湖明珠置业有限公司	奉贤	29701665-8	房地产开发	10,678.00	为本市场水产经营者提供市场经营管理服务,房地产开发,农贸市场开发等
浙江澳辰地产发展有限公司	兰溪	75192390-6	房地产开发	1,000.00	房地产开发、经营
丰宁承龙矿业有限公司	河北丰宁	79957349-0	矿产品勘 查、购销	1,200.00	矿产品资源勘查(金、银、钼)[勘查证有效期至2010年9月15日];矿产品购销;五金配件、建材购销

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(%)	商誉(负商誉)的金额	是否合并
浙江允升投资集团有限公司	513,649,266.45	513,649,266.45	100.00	100.00	1,436,529.43	是

杭州大清谷旅游开发有限公司 [注]	14,986,939.32	14,986,939.32	90.00	90.00		是
嘉兴新国浩商贸有限公司[注]	29,196,913.64	29,196,913.64	100.00	100.00		是
嘉兴钻石王朝娱乐有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00	80.00	80.00	36,775.98	是
新湖期货有限公司	116,500,000.00	116,500,000.00	86.11	86.11		是
浙江新兰得置业有限公司	104,080,000.00	104,080,000.00	51.00	51.00		是
上海新湖明珠置业有限公司	112,876,500.00	112,876,500.00	70.00	70.00		是
浙江澳辰地产发展有限公司	81,662,500.00	81,662,500.00	51.00	51.00		是
丰宁承龙矿业有限公司	130,000,000.00	130,000,000.00	80.00	80.00		是

[注]:系子公司浙江允升投资集团有限公司之子公司。

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(万元)	经营范围
沈阳沈北金谷置业有限公司	沈阳	66254998-3	房地产开发	2,000.00	房地产开发
天津新湖凯华投资有限公司	天津	66882095-7	房地产开发	3,000.00	房地产、土地开发产业、城市基础设施建设产业、环保产业投资及管理;房地产开发、商品销售
天津静海县青蓝投资有限公司	天津	69065809-5	房地产开发	1,000.00	房地产开发、经营。
滨州新湖房地产开发有限公司	滨州	79866652-1	房地产开发	3,000.00	房地产开发、建筑材料销售
新湖中宝(青岛)置业有限公司	青岛	66788779-7	房地产开发	10,000.00	房地产开发、经营。
桐乡新湖升华置业有限公司	桐乡	79557997-5	房地产开发	19,261.00	房地产开发经营;物业管理、建筑装潢材料(除危险化学品和易制毒化学品)的销售;室内装潢
蓬莱金奥湾矿业有限公司	蓬莱	66931455-4	开矿、采矿	5,000.00	开矿、采矿
嘉兴市南湖国际教育投资有限公司	嘉兴	73030017-9	教育产业的投资、开发	3,500.00	教育产业的投资、开发;教育培训、中介服务
嘉兴南湖国际实验中学	嘉兴	78968082-3	普通中学	1,200.00	全日制普通初中中学
嘉兴市路桥建设开发有限公司	嘉兴	14647532-4	道路、桥梁建设投资	500.00	道路、桥梁建设投资,建筑安装、路桥工程技术咨询、测量
上海众孚实业有限公司	上海	74490330-9	实业投资	10,000.00	实业投资,对教育投资,系统内资产管理,国内贸易,计算机软、硬件的开发及销售,自营和代理各类商品和技术的进出口,

					园林绿化, 咨询服务等
上海众孚燃料有限公司	上海	75381350-8	煤炭经营	3,000.00	煤炭、煤制品、电子产品、通讯设备、机械设备、建筑装潢材料、橡塑制品、服装、服饰、工艺礼品批发、零售, 计算机软件开发、销售, 建筑装潢, 建筑装潢设计, 等等
辽宁中宝太平洋经贸有限责任公司	沈阳	74977548-1	金属材料销售	1,430.00	金属材料、装饰材料、五金交电、机械电子设备等
杭州新湖明珠置业有限公司	杭州	67988424-3	房地产开发	10,000.00	杭政储出(2008)28号地块的开发

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(%)	是否合并
沈阳沈北金谷置业有限公司[注1]	20,000,000.00	20,000,000.00	100.00	100.00	是
天津新湖凯华投资有限公司[注1]	25,500,000.00	25,500,000.00	85.00	85.00	是
滨州新湖房地产开发有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00	100.00	100.00	是
新湖中宝(青岛)置业有限公司[注2]	67,500,000.00	67,500,000.00	67.50	67.50	是
桐乡新湖升华置业有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00	51.92	51.92	是
天津静海县青蓝投资有限公司	5,100,000.00	5,100,000.00	51.00	51.00	是
蓬莱金奥湾矿业有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00	100.00	100.00	是
嘉兴市南湖国际教育投资有限公司[注3]	35,000,000.00	35,000,000.00	100.00	100.00	是
嘉兴南湖国际实验中学[注3]	12,000,000.00	12,000,000.00	100.00	100.00	是
嘉兴市路桥建设开发有限公司[注3]	12,016,926.00	12,016,926.00	100.00	100.00	是
上海众孚实业有限公司[注3]	100,000,000.00	100,000,000.00	100.00	100.00	是
上海众孚燃料有限公司[注4]	24,600,797.93	24,600,797.93	100.00	100.00	是
辽宁中宝太平洋经贸有限责任公司	10,010,000.00	10,010,000.00	70.00	70.00	是
杭州新湖明珠置业有限公司	70,000,000.00	70,000,000.00	70.00	70.00	是

[注1]: 系子公司沈阳新湖房地产开发有限公司之子公司。

[注2]: 该公司注册资本人民币10,000万元, 由股东分二期出资, 本公司认缴注册资本6,750万元, 占注册资本比例67.50%。截至2009年6月30日, 已收到股东第一期出资人民币6,850万元, 其中: 本公司出资人民币6,750万元, 占已出资额的98.54%。

[注3]: 系子公司浙江允升投资集团有限公司之子公司。

[注 4]：系二级子公司上海众孚实业有限公司之子公司。

2、母公司拥有其半数或半数以下表决权的子公司，纳入合并报表范围的原因

本报告期末有母公司拥有其半数或半数以下表决权的子公司纳入合并报表范围的情况。

3、母公司拥有半数以上表决权但未能对其形成控制的，未形成控制的原因说明

根据二级子公司嘉兴市南湖国际教育投资有限公司 2001 年与嘉兴市秀城区、秀洲区人民政府签署的办学特许经营权协议，从 2002 年开始采用建设经营移交方式（BOT）接管了三所学校：嘉兴市南湖国际实验小学、嘉兴市高级中学及嘉兴市秀洲现代实验学校。协议约定特许经营期内由嘉兴市南湖国际教育投资有限公司负责学校的经营，并享有收益。但因对学校的控制仅基于合同而不是所有权份额，故未将二级子公司嘉兴市南湖国际教育投资有限公司所属的嘉兴市南湖国际实验小学、嘉兴市高级中学及嘉兴市秀洲现代实验学校纳入合并报表范围。

4、本期合并财务报表范围发生变更的情况说明

1) 本期新纳入合并财务报表范围的子公司

(1) 本期由于非同一控制下的企业合并而增加子公司的情况说明

①浙江澳辰地产发展有限公司

本公司于 2008 年 3 月与杭州市居住区发展中心有限公司签订《股权转让协议》，本公司以 8,880 万元受让杭州市居住区发展中心有限公司持有的浙江澳辰地产发展有限公司 51% 的国有股权，后根据浙江中瑞江南会计师事务所对浙江澳辰地产发展有限公司自 2007 年 10 月 31 日评估基准日至 2008 年 9 月 30 日清算日期间的损益进行清算审计的结果，双方分别于 2008 年 9 月 9 日和 2009 年 3 月 27 日签订《股权转让补充协议》和《股权转让损益清算协议》，股权受让款由 8,880 万元调整为 8,166.25 万元。本公司已于 2008 年支付上述股权转让款 5,064 万元，剩余款项 3,102.25 万元已于 2009 年 4 月 28 日付清。浙江澳辰地产发展有限公司于 2009 年 4 月 1 日已办妥工商变更登记，本公司已拥有该公司的实质控制权。为便于核算，将 2009 年 3 月 30 日确定为购买日，自 2009 年 4 月起将其纳入合并财务报表范围。浙江澳辰地产发展有限公司相关财务数据如下：

项 目	2009 年 3 月 30 日数（购买日数）		2008 年 12 月 31 日数	
	账面价值	公允价值	账面价值	公允价值
各项可辨认资产	458,130,682.35	532,031,123.02	457,556,730.65	531,457,171.32
各项可辨认负债	371,908,574.00	371,908,574.00	370,448,926.87	370,448,926.87
可辨认净资产	86,222,108.35	160,122,549.02	87,107,803.78	161,008,244.45

项 目	2009 年 4—6 月发生数（购买日至期末发生数）
收入	-
净利润	-875,694.61
经营活动产生的现金流量净额	5,910,385.74
现金及现金等价物净增加额	5,957,865.74

② 购买日确定依据的说明：

收购浙江澳辰地产发展有限公司的股权转让款合计 8,166.25 万元，本公司已于 2008 年支付上述股权转让款 5,064 万元，剩余款项 3,102.25 万元已于 2009 年 4 月 28 日付清。浙江澳辰地产发展有限公司于 2009 年 4 月 1 日已办妥工商变更登记，本公司在 2009 年 4 月 1 日已拥有对该公司的实质控制权。为便于核算，根据重要性原则，本公司确定上述股权的购买日为 2009 年 3 月 30 日。

③ 商誉的金额及确定方法说明：

因购买价格系按浙江澳辰地产发展有限公司在购买日的可辨认净资产公允价值按购买股权比例计算的份额确定，故不存在商誉。

④ 合并成本的构成及其账面价值、公允价值：

因系用货币资金购买，合并成本即为货币资金的账面价值（公允价值）8,166.25 万元。

⑤ 相关交易公允价值的确定方法：

系以浙江澳辰地产发展有限公司在购买日审计后净资产为基础，并考虑主要资产的评估增值确定。

(2) 本期以其他方式增加子公司的情况说明

2009 年 6 月 19 日，公司与天津凯华奎恩房地产开发有限公司签订合作协议，共同出资设立天津静海县青蓝投资有限公司，该公司于 2009 年 6 月 26 日完成工商设立登记，注册资本为人民币 1000 万元，其中本公司出资人民币 510 万元，占其注册资本的 51%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。截至 2009 年 6 月 30 日，天津静海县青蓝投资有限公司的净资产为 1000 万元，成立日至期末的净利润为 0 元。

2) 本期不再纳入合并范围的子公司

本报告期公司未发生因出售股权或其他原因减少子公司而不再纳入合并范围的情况。

5、重要子公司少数股东权益

单位：元 币种：人民币

子公司全称	期末数	年初数
苏州新湖置业有限公司	52,764,682.49	55,680,755.88
九江新湖远洲置业有限公司	44,293,283.67	43,089,802.10
桐乡新湖升华置业有限公司	96,117,708.80	87,330,452.82
淮安新湖房地产开发有限公司	19,040,811.86	26,786,709.41
上海中瀚置业有限公司	162,704,069.70	164,386,107.71
衢州新湖物业管理有限公司		29,508.88
新湖中宝(青岛)置业有限公司	129,225.97	165,262.57
嘉兴钻石王朝娱乐有限公司	1,568,645.42	1,690,285.30
新湖期货有限公司	21,302,438.71	21,421,874.17
浙江新兰得置业有限公司	92,092,600.40	93,892,845.15
天津新湖凯华投资有限公司	3,488,225.63	4,108,965.47
上海新湖明珠置业有限公司	45,916,781.18	30,401,435.62
丰宁承龙矿业有限公司	31,994,120.08	32,248,372.24
杭州新湖明珠置业有限公司	29,582,824.18	29,975,172.71
沈阳新湖物业管理有限公司	25,629.13	53,841.89
浙江澳辰地产发展有限公司	78,030,958.66	
天津静海县青蓝投资有限公司	4,900,000.00	
合 计	683,952,005.88	591,261,391.92

(八) 利润分配

经公司 2009 年 6 月 30 日召开的 2008 年度股东大会审议通过, 鉴于公司换股吸收合并浙江新湖创业投资股份有限公司的申请已获中国证监会上市公司并购重组审核委员会有条件审核通过, 为不影响本次吸收合并的进程, 公司 2008 年度利润分配方案为不分配、不转增。

(九) 合并会计报表附注

1、货币资金

单位：元

项目	期末数	年初数
	人民币金额	人民币金额
现金：	1,448,921.67	1,079,351.86
银行存款：	1,695,609,709.22	798,676,595.07
其他货币资金：	1,989,091,685.03	952,393,848.95
合计	3,686,150,315.92	1,752,149,795.88

注：1) 期末比年初增加 110.38% ， 主要原因系各房产子公司销售回笼及新湖期货有限公司客户保证金增加所致。

2) 期末其他货币资金主要为：期货客户保证金 776,493,193.60 元、银行承兑汇票保证金 627,000,000.00 元、质押的定期存款 329,000,000.00 元。

2、交易性金融资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值	年初公允价值
1. 交易性债券投资		

2. 交易性权益工具投资		
3. 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	7,758,945.26	5,582,506.89
4. 衍生金融资产		
5. 其他		
合计	7,758,945.26	5,582,506.89

注：期末比年初增加 38.99%，主要原因系期末基金市值增加所致。

3、应收票据

(1) 应收票据分类

单位：元 币种：人民币

种类	期末数	年初数
银行承兑汇票	42,544,400.00	
合计	42,544,400.00	

注：期末比年初增加 42,544,400.00 元，主要原因系部分贸易以银行承兑汇票结算所致。

(2) 本报告期应收票据中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的款项情况

本报告期无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的应收票据。

4、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				年初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的应收账款	21,139,324.64	58.31	13,312,901.66	91.65	29,532,437.24	57.13	13,351,553.94	86.80
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	629,642.98	1.74	397,751.49	2.74	900,927.57	1.75	649,798.09	4.22
其他不重大应收账款	14,481,674.84	39.95	815,588.96	5.61	21,256,629.30	41.12	1,380,423.62	8.98
合计	36,250,642.46	100	14,526,242.11	100	51,689,994.11	100	15,381,775.65	100

(2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收款项计提

单位：元 币种：人民币

应收款项内容	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	理由
JB Jewelry (HK)	8,280,000.00	8,280,000.00	100.00	账龄 3 年以上, 预计无法收回
上海戴梦得苏捷士钻石有限公司	4,321,622.32	4,321,622.32	100.00	账龄 3 年以上, 预计无法收回
合计	12,601,622.32	12,601,622.32	/	/

(3) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
三年以上	629,642.98	100.00	397,751.49	900,927.57	100.00	649,798.09
合计	629,642.98	100.00	397,751.49	900,927.57	100.00	649,798.09

(4) 本报告期应收账款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款情况
本报告期无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的应收账款。

5、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				年初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的其他应收款项	73,708,099.31	35.21	29,830,653.30	52.54	88,608,676.38	40.12	30,808,676.38	53.34
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款项	34,203,802.14	8.96	20,513,960.40	34.69	21,260,888.00	9.62	19,624,877.61	33.97
其他不重大的其他应收款项	136,425,977.54	55.83	7,371,544.16	12.77	111,030,214.63	50.26	7,329,451.36	12.69
合计	244,337,878.99	100	57,716,157.86	100	220,899,779.01	100	57,763,005.35	100

(2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款项计提

单位：元 币种：人民币

其他应收款项内容	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	理由
上海中宝银楼有限公司	13,608,676.38	13,608,676.38	100.00	账龄较长, 预计无法收回
辽宁抚顺萨尔浒旅游度假区管理委员会	6,698,332.00	6,698,332.00	100.00	账龄较长, 预计无法收回
沈阳太平洋实业有限公司	4,290,000.00	4,290,000.00	100.00	账龄较长, 预计无法收回
合计	24,597,008.38	24,597,008.38	/	/

(3) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收账款

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
三年以上	21,883,812.14	100.00	20,021,161.20	21,260,888.00	100.00	19,624,877.61
合计	21,883,812.14	100.00	20,021,161.20	21,260,888.00	100.00	19,624,877.61

(4) 本报告期其他应收款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款情况
本报告期无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的其他应收款。

(5) 其他应收账款前五名欠款情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	欠款金额	欠款年限	占其他应收账款总额的比例(%)
瑞安市安阳街道	非关联方	30,000,000.00	3-5年	12.28
嘉兴市秀洲现代实验学校	[注]	15,549,422.93	1年以内	6.36
青岛喜盈门集团有限公司	非关联方	14,550,000.00	1年以内	5.95
上海中宝银楼有限公司	非关联方	13,608,676.38	1-2年、3-5年	5.57
宁波港股份有限公司	非关联方	10,000,000.00	1年以内	4.09
芜湖弋江区财政局	非关联方	10,000,000.00	1-2年	4.09
合计	/	93,708,099.31	/	38.34

注：详见本财务报表附注(七) 企业合并及合并财务报表 3、之说明

6、预付账款

(1) 预付账款账龄

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数		年初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
一年以内	591,610,314.47	78.29	662,281,348.20	76.70
一至二年	31,286,965.42	4.14	38,748,517.13	4.49
二至三年	50,651,251.42	6.70	65,002,216.83	7.53
三年以上	82,170,603.98	10.87	97,422,637.58	11.28
合计	755,719,135.29	100.00	863,454,719.74	100.00

(2) 预付账款前五名欠款情况

单位：元 币种：人民币

	期末数		年初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
前五名欠款单位合计及比例	338,963,007.09	44.85	461,213,922.12	53.41

(3) 预付账款主要单位

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	欠款金额	欠款时间	欠款原因
杭州富云工贸有限公司	非关联单位	135,043,597.45	1年以内	预付贸易款
成都市农村信用合作联社股份有限公司	参股公司	93,750,000.00	1年以内	预付股权款
上海市闸北区青12动迁基地指挥部	非关联单位	40,660,000.00	3年以上	动迁安置费
吴江市力良承装工程有限公司	非关联单位	37,960,655.00	1年以内	预付工程款
沈阳市蒲河形成土地储备中心	非关联单位	31,548,754.64	1年以内	预付土地款
合计	/	338,963,007.09	/	/

(4) 本报告期预付账款中持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位的欠款情况
本报告期无持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位的预付账款。

7、存货

(1) 存货分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数			年初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	388,198.18		388,198.18	326,142.17		326,142.17
库存商品	28,575,633.11	16,708,970.00	11,866,663	29,740,727.79	16,708,970.00	13,031,757.79
开发成本	7,762,127,202.96		7,762,127,202.96	6,941,309,584.40		6,941,309,584.40
开发产品	873,523,836.08	5,655,599.57	867,868,236.51	925,286,125.61	5,661,521.04	919,624,604.57
低值易耗品	1,287,446.81		1,287,446.81	1,166,004.99		1,166,004.99
合计	8,665,902,317.14	22,364,569.57	8,643,537,747.57	7,897,828,584.96	22,370,491.04	7,875,458,093.92

(2) 开发成本

单位：元 币种：人民币

项目名称	开工时间	预计 竣工时间	预计总 投资 (万元)	年初数	期末数
沈阳·北国之春	2005年7月	2011年11月	237,400	537,795,472.07	596,610,230.95
沈阳·香格里拉	[注 1]	[注 1]	48,000	163,257,230.10	138,288,415.46
天津·香格里拉	2009年5月	2010年7月	22,678	125,851,435.00	128,777,327.26
滨州·新潮玫瑰园	[注 1]	[注 1]	17,000	35,898,833.65	38,664,291.46
泰安·新潮绿园	[注 1]	[注 1]	30,000	55,908,235.07	60,310,144.32
淮安·翔宇花园	2003年12月	2009年6月	37,000	25,850,265.91	36,893,627.58
镇江·涌金花园	[注 2]	[注 2]	220,000	204,593,480.00	204,895,407.50
南京·仙林翠谷	2006年5月	2013年10月	56,021	128,634,535.26	140,671,276.86
苏州·明珠城	2006年8月	2014年12月	640,000	1,556,651,694.74	1,663,801,690.18
蚌埠·山水华庭三期	2007年7月	2009年5月	13,488	96,345,285.07	0.00
芜湖·长江长现代城	2004年	2010年10月	120,000	329,476,419.90	270,977,709.61
上海·青蓝国际	[注 1]	[注 1]		574,502,901.46	624,576,143.69
瑞安·金座银座	[注 2]	[注 2]	16,900	79,211,921.07	79,280,834.24
杭州·新潮明珠	[注 1]	[注 1]		517,668,734.00	519,161,080.30
杭州·香格里拉	2004年9月	2011年	163,000	606,733,203.75	726,931,671.37
桐乡·香格里拉	2007年8月	2009年3月	57,083	348,645,750.18	224,160,050.59
衢州·新潮景城	2002年6月	2012年	140,300	398,350,282.55	447,231,626.46
瑞安龙港·新潮绿都北苑一、二标段	2007年	2010年5月	28,300	45,742,893.52	78,465,639.90
九江·柴桑春天	2005年10月	2010年12月	200,000	428,021,664.53	532,767,664.56
新潮·果岭	2007年	2012年	157,000	466,763,399.13	501,270,255.00
奉贤·上海明珠公司项目	[注 1]	[注 1]		215,405,947.44	217,180,413.76
兰溪·浙江澳辰公司项目	[注 1]	[注 1]			531,631,481.14
合计				6,941,309,584.40	7,762,546,982.19

[注 1]：该七处项目已购土地，尚处于前期规划设计阶段。

[注 2]：该两处项目均处于前期土地拆迁平整阶段。

(3) 开发产品

单位：元 币种：人民币

项目名称	竣工时间	年初数	本期增加	本期减少	期末数
沈阳·北国之春	2008年	96,297,614.17	0.00	43,907,482.02	52,390,132.15
淮安·翔宇花园	2008年8月	25,485,852.51	0.00	16,631,526.24	8,854,326.27
蚌埠·山水华庭	2007年5月	30,120,519.28	166,496,619.36	82,178,842.67	114,438,295.97
芜湖·长江长现代城	2008年	51,084,932.68	93,720,334.70	59,877,163.75	84,928,103.63
黄山·维多利亚广场	2005年3月	141,474.81	0.00	141,474.81	0.00
浙江新湖·车库	2008年	1,000,000.00	0.00	0.00	1,000,000.00
杭州·东新园	2004年7月	18,405,323.44	0.00	12,798,846.75	5,606,476.69
湖州·龙溪苑一二期	2004年7月	527,542.98	0.00	0.00	527,542.98
杭州·北国之春	2003年12月	186,833.77	0.00	0.00	186,833.77
杭州·香格里拉	2008年12月	75,606,399.99	3,956,922.64	7,823,989.34	71,739,333.29
桐乡·香格里拉	2009年4月		200,555,106.61	54,701,475.60	145,853,631.01
嘉兴·新湖绿都	2005年12月	20,161,164.73	419,878.00	1,671,073.88	18,909,968.85
嘉善·风泽泗州	2005年12月	35,777,165.98	12,616,328.92	20,677,319.73	27,716,175.17
衢州·新湖景城	2007年6月	41,982,496.91	0.00	3,054,403.31	38,928,093.60
瑞安龙港·新湖绿都一期	2006年6月	3,949,905.70	0.00	1,145,167.73	2,804,737.97
瑞安·新湖大厦、外滩大厦等6个项目	1998年1月— 2004年3月	786,926.62	0.00	485,159.20	301,767.42
九江·柴桑春天	2008年	119,297,058.47	0.00	20,659,499.99	98,637,558.48
苏州·明珠城一期	2008年12月	149,556,750.48	7,347,396.37	132,986,172.84	23,917,974.01
南京·仙林翠谷	2008年12月	254,918,163.09	3,461,392.00	81,596,670.27	176,782,884.82
合计		925,286,125.61	488,573,978.60	540,336,268.13	873,523,836.08

(4) 期末存货中已有 3,193,259,492.08 元用于抵押。
具体详见本财务报表附注（十三）或有事项 1、之说明。

(5) 存货跌价准备

单位：元 币种：人民币

项目	年初数	本期增加	本期减少		期末数
			转回	转销	
库存商品	16,708,970.00				16,708,970.00
开发产品	5,661,521.04		5,921.47		5,655,599.57
合计	22,370,491.04		5,921.47		22,364,569.57

8、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数		年初数	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
对合营企业投资	37,484,440.19		37,484,440.19	128,989,869.96
对联营企业投资	1,703,728,729.35		1,703,728,729.35	1,073,887,335.85
其他股权投资	704,715,550.00		704,715,550.00	704,715,550.00
合计	<u>2,445,928,719.54</u>		<u>2,445,928,719.54</u>	<u>1,907,592,755.81</u>

(2) 对合营企业投资和联营企业投资

有关合营和联营企业信息，详见本财务报表附注（十一）关联方关系及交易 2、3 之说明。

(3) 按成本法核算的长期股权投资

单位：元 币种：人民币

被投资单位	初始投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	其中： 本期 减值 准备	减值 准备	在被投 资单位 持股比 例(%)	在被投 资单位 表决权 比例 (%)
长城证券有限责任公司	70,725,600.00	70,725,600.00		70,725,600.00			0.72	0.72
上海钻石交易所	1,489,950.00	1,489,950.00		1,489,950.00			5	5
绍百大房地产开发有限公 司	500,000.00	500,000.00		500,000.00			10	10
深圳爱塔珠宝首饰有限公 司	2,000,000.00	2,000,000.00		2,000,000.00			5	5
盛京银行股份有限公司	450,000,000.00	450,000,000.00		450,000,000.00			8.83	8.83
吉林银行股份有限公司	180,000,000.00	180,000,000.00		180,000,000.00			1.88	1.88
合计	704,715,550.00	704,715,550.00		704,715,550.00				

(4) 按权益法核算的长期股权投资

单位：元 币种：人民币

被投资单位	初始投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	减值 准备	现金红利	在被投 资单位 持股比 例(%)	在被投 资单位 表决权 比例 (%)
海宁绿城新 湖房地产开发 有限公司	10,000,000.00	128,989,869.96	-91,505,429.77	37,484,440.19		100,000,000.00	50	50
黄山市新湖 物业管理有限 公司	250,000.00						50	50
嘉兴新湖物 业管理有限 公司	200,000.00						40	40
上海新湖房 地产开发有 限公司	72,000,000.00	442,260,636.68	38,674,205.10	480,934,841.78			45	45
上海新湖物 业管理有限 公司	1,500,000.00	843,029.78	822,822.09	1,665,851.87			30	30
浙江牛头山 高尔夫球场 俱乐部	2,000,000.00	1,179,806.12	-45,428.80	1,134,377.32			20	20
浙江新湖物 业管理公司	1,300,000.00	1,323,863.27	36,276.57	1,360,139.84			43.3	43.3
新湖控股有 限公司	628,280,000.00	628,280,000.00	120,989,740.18	749,269,740.18			40	40
成都市农村 信用合作联 社股份有限 公司	390,000,000.00		459,798,071.74	459,798,071.74			7.75	7.75

内蒙古合和置业有限公司	10,000,000.00		9,565,706.62	9,565,706.62			20	20
合计	1,115,530,000.00	1,202,877,205.81	538,335,963.73	1,741,213,169.54	0.00	100,000,000.00		

(5) 期末长期股权投资中已有成都市农村信用合作联社股份有限公司、吉林银行股份有限公司部分股权用于质押。详见本财务报表附注（十三）或有事项 1、之说明。

9、投资性房地产

(1) 投资性房地产分类

单位：元 币种：人民币

项目	年初数	本期增加额	本期减少额	期末数
一、原价				
房屋、建筑物	27,832,840.77		11,671,126.35	16,161,714.42
二、累计折旧				
房屋、建筑物	4,589,295.71	355,796.04	968,839.35	3,976,252.40
三、投资性房地产净值				
房屋、建筑物	23,243,545.06			12,185,462.02
四、投资性房地产减值准备累计金额				
房屋、建筑物				
五、投资性房地产账面价值				
房屋、建筑物	23,243,545.06			12,185,462.02

注：期末比年初减少 47.57%，系蚌埠新湖置业有限公司准备出售酒店和超市所致。

(2) 期末投资性房地产中已有原值 10,492,469.58 元、净值 7,369,651.83 元用于抵押。详见本财务报表附注（十三）或有事项 1、之说明。

10、固定资产

(1) 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	年初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、原价合计	608,467,597.32	27,297,712.57	1,882,332.70	633,882,977.19
其中：房屋及建筑物	490,256,388.43	18,945,966.99	0.00	509,202,355.42
机器设备	66,569,214.28	5,746,941.44	31,490.00	72,284,665.72
运输工具	51,641,994.61	2,604,804.14	1,850,842.70	52,395,956.05
二、累计折旧合计	125,257,312.77	15,648,477.40	1,700,053.16	139,205,737.01
其中：房屋及建筑物	73,404,521.66	7,397,428.04	0.00	80,801,949.70
机器设备	29,458,157.90	4,226,145.13	21,398.72	33,662,904.31
运输工具	22,394,633.21	4,024,904.23	1,678,654.44	24,740,883.00
三、固定资产净值合计	483,210,284.55			494,677,240.18
其中：房屋及建筑物	416,851,866.77			428,400,405.72
机器设备	37,111,056.38			38,621,761.41
运输工具	29,247,361.40			27,655,073.05
四、减值准备合计	2,418,270.77			2,418,270.77
其中：房屋及建筑物	2,418,270.77			2,418,270.77
机器设备				
运输工具				
五、固定资产净额合计	480,792,013.78			492,258,969.41
其中：房屋及建筑物	414,433,596.00			425,982,134.95
机器设备	37,111,056.38			38,621,761.41
运输工具	29,247,361.40			27,655,073.05

(2) 期末固定资产中已有原值 311,765,108.35 元、净值 256,249,316.97 元用于抵押。
详见本财务报表附注（十三）或有事项 1、之说明。

11、在建工程

(1) 在建工程情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数			年初数		
	账面余额	减值准备	账面净额	账面余额	减值准备	账面净额
在建工程	37,934,062.84		37,934,062.84	33,427,851.41		33,427,851.41

注：期末未发现在建工程存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

(2) 在建工程变动情况

单位：元 币种：人民币

项目名称	年初数	本期增加	本期减少	期末数
大清谷项目	3,902,930.80			3,902,930.80
大酒店餐饮改造	525,500.00			525,500.00
蓬莱金奥湾矿业改造	4,115,678.06	923,740.06	1,910.10	5,037,508.02
上海明珠 1-1 号冷库	24,883,742.55	3,384,381.47		28,268,124.02
丰宁矿业尾矿库工程		200,000.00		200,000.00
合计	33,427,851.41	4,508,121.53	1,910.10	37,934,062.84

(3) 期末在建工程中已有 28,268,124.02 元用于抵押。
详见本财务报表附注（十三）或有事项 1、之说明。

12、工程物资

单位：元 币种：人民币

项目	年初数	本期增加数	本期减少数	期末数
巷道修复物资	353,581.68		17,202.97	336,378.71
合计	353,581.68		17,202.97	336,378.71

注：期末未发现工程物资存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

13、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	年初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、原价合计	312,000,860.38	487,333.34		312,488,193.72
软件使用权	1,233,555.00	487,333.34		1,720,888.34
特许权	131,728,841.32			131,728,841.32
探矿、采矿权	163,565,027.64			163,565,027.64
土地使用权	14,073,436.42			14,073,436.42
期货会员资格	1,400,000.00			1,400,000.00
二、累计摊销合计	24,468,297.51	2,506,938.93		26,975,236.44
软件使用权	352,187.79	278,485.17		630,672.96
特许权	23,122,551.20	2,087,719.38		25,210,270.58
探矿、采矿权				
土地使用权	993,558.52	140,734.38		1,134,292.90
期货会员资格				
三、无形资产净值合计	287,532,562.87			285,512,957.28
软件使用权	881,367.21			1,090,215.38
特许权	108,606,290.12			106,518,570.74
探矿、采矿权	163,565,027.64			163,565,027.64
土地使用权	13,079,877.90			12,939,143.52

期货会员资格	1,400,000.00		1,400,000.00
四、减值准备合计			
软件使用权			
特许权			
探矿、采矿权			
土地使用权			
期货会员资格			
五、无形资产净额合计	287,532,562.87		285,512,957.28
软件使用权	881,367.21		1,090,215.38
特许权	108,606,290.12		106,518,570.74
探矿、采矿权	163,565,027.64		163,565,027.64
土地使用权	13,079,877.90		12,939,143.52
期货会员资格	1,400,000.00		1,400,000.00

注：1) 特许权系二级子公司嘉兴市南湖国际教育投资有限公司根据与嘉兴市秀城区、秀洲区人民政府签订《特许办学协议》，采用建设经营移交方式（BOT）取得的嘉兴市南湖国际实验小学、嘉兴市高级中学及嘉兴市秀洲现代实验学校的特许办学权。

2) 期末，未发现无形资产存在明显减值现象，故未计提减值准备。

(2) 无形资产本期摊销额：2,506,938.93 元。

(3) 期末无形资产中已有原始金额 13,208,632.50 元、净额 12,239,999.43 元用于质押。
详见本财务报表附注（十三）或有事项 1、之说明。

14、商誉

被投资单位	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
杭州大清谷旅游开发有限公司	15,014,407.86	15,014,407.86		15,014,407.86	15,014,407.86	
嘉兴钻石王朝娱乐有限公司	36,775.98		36,775.98	36,775.98		36,775.98
浙江允升投资集团有限公司	1,436,529.43		1,436,529.43	1,436,529.43		1,436,529.43
合计	<u>16,487,713.27</u>	<u>15,014,407.86</u>	<u>1,473,305.41</u>	<u>16,487,713.27</u>	<u>15,014,407.86</u>	<u>1,473,305.41</u>

注：期末，未发现商誉存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

15、长期待摊费用

项目	单位：元 币种：人民币	
	期末数	年初数
装修、房屋改良	8,383,872.88	9,160,329.11
其他	2,976,762.43	4,772,551.86
合计	11,360,635.31	13,932,880.97

16、递延所得税资产

(1) 明细情况

项目	单位：元 币种：人民币	
	期末数	年初数
资产减值准备影响	3,541,734.49	3,512,111.75
开办费影响	4,645,982.76	4,645,982.76
尚未弥补的亏损影响	12,870,102.75	12,161,796.47
预提费用（成本）影响	4,674,849.34	4,674,849.34
未来可抵扣的费用（业务招待费、	2,253,934.78	2,253,934.78

广告费、业务宣传费)影响		
视同销售转入固定资产影响	980,904.28	1,103,935.50
其他影响	307,538.56	1,355,081.95
合计	29,275,046.96	29,707,692.55

(2) 引起暂时性差异的资产项目对应的暂时性差异金额

单位：元 币种：人民币

项目	暂时性差异金额
资产减值准备影响	14,166,937.96
开办费影响	18,583,931.04
尚未弥补的亏损影响	51,480,411.00
预提费用(成本)影响	18,699,397.36
未来可抵扣的费用(业务招待费、广告费、业务宣传费)影响	9,015,739.12
视同销售转入固定资产影响	3,923,617.12
其他影响	1,230,154.24
合计	117,100,187.84

17、其他非流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	年初数
集合资金信托产品	53,939,726.03	60,340,000.00
合计	53,939,726.03	60,340,000.00

18、资产减值准备

单位：元 币种：人民币

项目	年初账面余额	本期计提额	本期减少额			期末账面余额
			转回	转销	合计	
坏账准备	73,144,781.00	1,459,813.03	2,361,936.94	257.12	2,362,194.06	72,242,399.97
存货跌价准备	22,370,491.04		5,921.47		5,921.47	22,364,569.57
固定资产减值准备	2,418,270.77					2,418,270.77
商誉减值准备	15,014,407.86					15,014,407.86
合计	112,947,950.67	1,459,813.03	2,367,858.41	257.12	2,368,115.53	112,039,648.17

19、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	年初数
质押借款	308,000,000.00	381,850,000.00
抵押借款	685,200,000.00	410,700,000.00
保证借款	668,000,000.00	398,100,000.00
信用借款		40,000,000.00
抵押并保证借款	522,000,000.00	220,000,000.00
合计	2,183,200,000.00	1,450,650,000.00

注：期末比年初增加 50.5%，主要系公司业务增长而相应新增借款所致。

(2) 期末无逾期借款。

20、应付票据

(1) 应付票据分类

单位：元 币种：人民币

种类	期末数	年初数
银行承兑汇票	832,000,000.00	103,000,000.00
合计	832,000,000.00	103,000,000.00

注：期末比年初增加 707.77%，主要系公司业务增长、部分贸易按协议使用银行承兑汇票结算所致。

- (2) 本报告期应付票据中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况
本报告期无应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东票据。

21、应付账款

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	年初数
应付账款	276,686,662.55	239,775,849.40

- (1) 本报告期应付账款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的款项情况
本报告期无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的应付账款。

22、预收款项

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	年初数
预收款项	2,062,243,090.52	1,156,311,487.61

- (1) 本报告期预收账款中预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的款项情况
本报告期无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的预收款项。

23、应付职工薪酬

单位：元 币种：人民币

项目	年初数	本期增加	本期支付	期末数
一、工资、奖金、津贴和补贴	1,263,007.29	35,995,761.55	35,890,667.05	1,368,101.79
二、职工福利费				
三、社会保险费	204,424.98	2,829,193.98	2,641,429.73	392,189.23
四、住房公积金	40,949.26	997,915.70	942,338.00	96,526.96
五、其他	1,624,257.96	249,264.97	680,205.96	1,193,316.97
合计	3,132,639.49	40,072,136.20	40,154,640.74	3,050,134.95

24、应交税费

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	年初数
增值税	-1,601,569.43	-522,034.42
消费税	673.08	25,788.63
营业税	-52,723,603.44	-36,024,657.96
所得税	39,887,486.04	102,443,915.56
个人所得税	512,405.23	4,041,189.41
城建税	-3,571,407.21	-2,439,141.52
土地增值税	-15,363,689.88	-8,934,414.77
水利建设专项资金	-105,251.56	41,428.40
教育费附加	-2,088,781.85	-1,401,693.58
土地使用税		1,008,357.33
其他	738,138.12	79,033.52
合计	-34,315,600.90	58,317,770.60

注：期末比年初减少 158.84%，主要系部分房产子公司销售增长预缴营业税、土地增值税、所得税所致。

25、其他应付款

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	年初数
其他应付款	945,470,297.54	955,351,677.04

- (1) 本报告期其他应付款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的款项情况
本报告期无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的其他应付款。

26、一年到期的长期负债

- (1) 一年内到期的长期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	年初数
抵押借款	485,000,000.00	735,000,000.00
保证借款	6,390,000.00	66,390,000.00
抵押并保证借款	32,000,000.00	284,000,000.00
合计	523,390,000.00	1,085,390,000.00

注：期末比年初减少 51.78%，主要系归还借款所致。

- (2) 一年内到期的长期借款明细情况

单位：元 币种：人民币

放贷银行	借款起始日	借款终止日	期末数	年初数
			本币金额	本币金额
中国建设银行蚌埠市分行	2007年2月6日	2009年8月5日		32,000,000.00
中国农业银行吴江市支行	2006年11月30日	2009年11月29日	39,000,000.00	39,000,000.00
中国工商银行吴江支行	2006年7月28日	2009年5月15日		17,000,000.00
中国工商银行吴江支行	2006年7月28日	2009年7月28日		74,000,000.00
中国农业银行吴江支行	2006年7月31日	2009年7月20日	86,000,000.00	101,000,000.00
中国工商银行吴江支行	2006年7月28日	2009年5月15日		26,000,000.00
中国银行杭州开元支行	2007年12月27日	2009年6月30日		30,000,000.00
中国银行杭州开元支行	2007年8月13日	2009年12月20日	27,000,000.00	27,000,000.00
中国银行杭州开元支行	2007年12月27日	2009年12月20日	13,000,000.00	13,000,000.00
浙商银行	2007年2月13日	2009年2月12日		40,000,000.00
浙商银行	2007年5月22日	2009年2月10日		40,000,000.00
兴业银行沈阳分行	2007年6月25日	2009年6月25日		50,000,000.00
兴业银行沈阳分行	2007年10月8日	2009年10月8日	100,000,000.00	100,000,000.00
兴业银行沈阳分行	2007年11月27日	2009年11月27日	50,000,000.00	50,000,000.00
交通银行嘉兴分行	2004年10月20日	2009年10月20日	6,390,000.00	6,390,000.00
中国农业银行芜湖市分行步行街支行	2006年5月30日	2009年5月29日		78,000,000.00
中国农业银行芜湖市分行步行街支行	2006年6月13日	2009年6月12日		50,000,000.00
中国农业银行芜湖市分行步行街支行	2007年6月19日	2009年6月17日		50,000,000.00
中国工商银行股份有限公司句容支行	2006年1月26日	2009年1月20日		6,000,000.00
中国工商银行股份有限公司句容支行	2006年8月15日	2009年1月20日		43,000,000.00
中国工商银行股份有限公司句容支行	2006年8月15日	2009年1月20日		11,000,000.00
中国工商银行九江市广厦支行	2006年9月15日	2009年9月6日	70,000,000.00	70,000,000.00
中国农业银行上海奉贤支行	2007年12月7日	2009年12月4日	7,000,000.00	7,000,000.00
中国农业银行衢州市兴柯支行	2007年4月25日	2009年4月24日		50,000,000.00
华夏银行解放支行	2006年12月26日	2009年12月26日		50,000,000.00
中国银行杭州开元支行	2008年4月30日	2009年12月30日	25,000,000.00	25,000,000.00
中国建设银行沈阳市铁西支行	2008年3月6日	2010年3月5日	100,000,000.00	
合计	/	/	523,390,000.00	1,085,390,000.00

(3) 期末无逾期借款。

27、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	年初数
抵押借款	1,289,030,471.72	1,050,761,503.26
保证借款	25,000,000.00	25,000,000.00
抵押并保证借款	965,000,000.00	462,715,975.68
合计	2,279,030,471.72	1,538,477,478.94

注：期末比年初增加 48.14%，主要系公司业务增长而相应新增借款所致。

(2) 长期借款明细情况

单位：元 币种：人民币

放贷银行	借款起始日	借款终止日	期末数	年初数
			本币金额	本币金额
中国农业银行杭州西湖支行	2006年12月13日	2014年12月12日	10,816,406.43	11,635,975.68
中国农业银行句容市支行	2007年5月29日	2010年5月28日	70,000,000.00	70,000,000.00
苏州信托有限公司	2008年11月12日	2011年5月11日	94,250,000.00	94,250,000.00
招商银行苏州新区支行	2008年7月30日	2010年6月10日		100,000,000.00
招商银行苏州新区支行	2008年10月27日	2010年6月10日		45,000,000.00
杭州工商信托股份有限公司	2008年12月10日	2011年12月10日	223,830,000.00	223,830,000.00
中国银行杭州开元支行	2007年8月13日	2010年6月30日	50,000,000.00	50,000,000.00
中国农业银行杭州黄龙支行	2008年12月11日	2011年12月11日	100,000,000.00	100,000,000.00
中国农业银行杭州古荡支行	2006年11月28日	2014年11月27日	8,134,065.29	8,761,503.26
中国农业银行九江市九龙支行	2007年10月31日	2010年10月30日	25,000,000.00	25,000,000.00
中国农业银行九江市九龙支行	2008年7月31日	2011年7月20日	200,000,000.00	200,000,000.00
中国农业银行九江市九龙支行	2008年12月25日	2011年12月24日	50,000,000.00	50,000,000.00
中国农业银行上海奉贤支行	2007年12月7日	2010年12月4日	3,000,000.00	3,000,000.00
中国农业银行上海奉贤支行	2007年12月27日	2010年12月4日	5,000,000.00	5,000,000.00
中国农业银行上海奉贤支行	2007年12月27日	2013年12月4日	7,000,000.00	7,000,000.00
中国农业银行上海奉贤支行	2007年12月27日	2011年12月4日	9,000,000.00	9,000,000.00
中国农业银行上海奉贤支行	2007年12月27日	2012年12月4日	9,000,000.00	9,000,000.00
招商银行杭州中山支行	2007年9月14日	2010年9月14日	130,000,000.00	130,000,000.00
中国银行杭州开元支行	2008年4月30日	2011年4月28日	85,000,000.00	85,000,000.00
浙商银行杭州分行	2008年2月4日	2010年1月25日	50,000,000.00	50,000,000.00
衢州市农行兴柯支行	2008年3月10日	2010年3月9日	40,000,000.00	40,000,000.00
衢州市农行兴柯支行	2008年4月18日	2010年4月17日	30,000,000.00	30,000,000.00
衢州市农行兴柯支行	2008年7月10日	2010年7月9日	20,000,000.00	20,000,000.00
衢州市农行兴柯支行	2008年8月28日	2010年8月27日	20,000,000.00	20,000,000.00
衢州市农行兴柯支行	2008年9月28日	2010年3月9日	30,000,000.00	30,000,000.00
中国建设银行沈阳市铁西支行	2008年3月6日	2010年3月5日		100,000,000.00
华夏银行解放支行	2007年2月13日	2010年2月13日		22,000,000.00
中国农业银行泰安龙泽支行	2009年3月11日	2011年9月10日	100,000,000.00	
中国农业银行句容市支行	2009年5月31日	2013年5月27日	150,000,000.00	
句容市农村信用合作联社宝华信用社	2009年4月14日	2011年3月12日	15,000,000.00	
中国工商银行吴江支行	2009年4月22日	2011年4月29日	200,000,000.00	
中国农业银行杭州黄龙支行	2009年3月25日	2011年12月11日	100,000,000.00	
民生银行天目山支行	2009年6月11日	2011年5月27日	150,000,000.00	
中国农业银行桐乡支行	2009年1月23日	2013年1月20日	100,000,000.00	
兴业银行沈阳分行	2009年3月23日	2012年3月23日	100,000,000.00	
兴业银行沈阳分行	2009年6月29日	2012年6月29日	50,000,000.00	
中国建设银行沈阳市铁西支行	2009年1月10日	2010年12月18日	44,000,000.00	

合计	/	/	2,279,030,471.72	1,538,477,478.94
----	---	---	------------------	------------------

(3) 期末无逾期借款。

28、应付债券

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期末数	年初数
08 新湖债	100	2008 年 7 月 2 日	8 年	1,400,000,000.00	1,384,353,552.80	1,383,314,778.90
合计	/	/	/	1,400,000,000.00	1,384,353,552.80	1,383,314,778.90

29、递延所得税负债

(1) 明细情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	年初数
交易性金融资产公允价值变动影响	14,817.00	750.00
合计	14,817.00	750.00

(2) 引起暂时性差异的负债项目对应的暂时性差异金额

单位：元 币种：人民币

项目	暂时性差异金额
交易性金融资产公允价值变动影响	59,268.00
合计	59,268.00

30、股本

单位：股

股本类别	年初数	本期变动					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
一、有限售条件的流通股							
1、国家股							
2、其他境内法人持有股份	2,196,318,784.00				-84,318,784.00	-84,318,784.00	2,112,000,000.00
有限售条件的流通股合计	2,196,318,784.00				-84,318,784.00	-84,318,784.00	2,112,000,000.00
二、无限售条件的流通股							
1、境内上市的人民币普通股	625,531,331.00				84,318,784.00	84,318,784.00	709,850,115.00
无限售条件的流通股合计	625,531,331.00				84,318,784.00	84,318,784.00	709,850,115.00
三、股份总数	2,821,850,115.00						2,821,850,115.00

注：其他变动为有限售条件的流通股解禁。

31、资本公积

单位：元 币种：人民币

项目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	474,911,960.94			474,911,960.94

其他资本公积	58,572,506.91	4,569,478.22	1,831,949.21	61,310,035.92
合计	533,484,467.85	4,569,478.22	1,831,949.21	536,221,996.86

32、盈余公积

单位：元 币种：人民币

项目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	117,629,961.88			117,629,961.88
任意盈余公积	2,530,989.87			2,530,989.87
合计	120,160,951.75			120,160,951.75

33、未分配利润

单位：元 币种：人民币

项目	金额	提取或分配比例（%）
调整前 上年末未分配利润（2008 年期末数）	1,013,352,646.21	/
调整后 年初未分配利润	1,013,352,646.21	/
加：本期净利润	266,929,077.22	/
期末未分配利润	1,280,281,723.43	/

34、营业收入/营业成本

(1) 营业收入/营业成本

单位：元 币种：人民币

本期数		去年同期数	
营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
1,828,461,469.53	1,479,633,782.38	855,312,451.20	654,626,015.05

注：营业收入本期比上期增加 113.78%，主要系公司业务增长所致。

(2) 营业收入/营业成本（分行业）

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期数		去年同期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	816,529,767.20	516,972,556.10	546,955,773.48	376,251,216.71
商业贸易	951,486,371.42	950,198,472.08	266,795,456.80	264,879,178.65
酒店服务	12,601,943.26	7,084,994.97	18,594,973.41	10,232,479.61
其他	47,843,387.65	5,377,759.23	22,966,247.51	3,263,140.08
合计	1,828,461,469.53	1,479,633,782.38	855,312,451.20	654,626,015.05

(3) 营业收入/营业成本（分地区）

地区分布标准：资产所在地

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期数		去年同期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
浙江省	1,157,709,584.61	1,061,992,509.79	366,244,210.72	333,520,979.95
辽宁省	103,347,600.71	46,128,900.75	8,419,492.60	6,189,588.67
安徽省	243,942,050.00	141,654,408.30	40,157,332.00	25,970,663.53
江西省	33,832,994.30	20,659,499.99	30,904,551.88	17,318,132.10
江苏省	289,521,660.00	209,030,962.86	409,586,864.00	271,626,650.80
上海市	107,579.91	167,500.69		
合计	1,828,461,469.53	1,479,633,782.38	855,312,451.20	654,626,015.05

(4) 公司前五名客户的销售收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	销售收入总额	占公司全部销售收入的比例 (%)
金川集团有限公司	467,521,656.26	25.57
上海黄金交易所	220,136,330.00	12.04
浙江永辉创业有限公司	77,973,273.96	4.26
浙江中天钢铁贸易有限公司	52,743,525.17	2.88
杭州昌都物资有限公司	43,826,319.87	2.40
合计	862,201,105.26	47.15

35、营业税金及附加

单位：元 币种：人民币

项目	本期数	去年同期数
消费税	3,935.69	124,749.19
营业税	44,713,377.67	29,459,816.70
城建税	3,053,423.67	2,033,969.83
教育费附加	1,695,126.97	1,107,478.57
土地增值税	10,370,546.21	3,811,262.73
其他	214,191.74	23,204.74
合计	60,050,601.95	36,560,481.76

36、公允价值变动收益

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期数	去年同期数
交易性金融资产	1,086,438.37	-1,848,936.31
合计	1,086,438.37	-1,848,936.31

37、投资收益

(1) 会计报表中的投资收益项目增加

单位：元 币种：人民币

	本期数	去年同期数
成本法核算的长期股权投资收益	60,000,000.00	4,864,194.29
权益法核算的长期股权投资收益	238,335,963.73	227,945,698.27
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	40,882.78	
处置交易性金融资产取得的投资收益		736,231.41
合计	298,376,846.51	233,546,123.97

(2) 按成本法核算的长期股权投资按投资单位分项列示投资收益

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期数	去年同期数
盛京银行股份有限公司	60,000,000.00	
长城证券股份有限公司		4,864,194.29
合计	60,000,000.00	4,864,194.29

(3) 按权益法核算的长期股权投资按投资单位分项列示投资收益

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期数	去年同期数	本期比上期增减变动的原因
海宁绿城新湖房地产开发有限公司	8,494,570.23	26,120,496.90	
乍浦开发集团有限公司		-8,906,053.94	股权已出售

上海新湖房地产开发有限公司	38,674,205.10	207,188,473.05	
浙江五洲乍浦港口有限公司		894,986.74	股权已出售
浙江新兰得置业有限公司		2,647,795.52	因增资后成为子公司而改为成本法核算
新湖控股有限公司	120,989,740.18		
成都市农村信用合作联社股份有限公司	69,798,071.74		
内蒙古合和置业有限公司	-434,293.38		
浙江新湖物业管理有限公司	36,276.57		
浙江牛头山国际高尔夫俱乐部有限公司	-45,428.80		
上海新湖物业管理有限公司	822,822.09		
合计	238,335,963.73	227,945,698.27	

38、资产减值损失

单位：元 币种：人民币

项目	本期数	去年同期数
一、坏账损失	-738,482.46	747,730.54
二、存货跌价损失		-313,645.56
合计	-738,482.46	434,084.98

39、营业外收入

单位：元 币种：人民币

项目	本期数	去年同期数
其他	1,630,898.25	354,504.01
合计	1,630,898.25	354,504.01

40、营业外支出

单位：元 币种：人民币

项目	本期数	去年同期数
固定资产处置损失	64,633.76	92,096.75
其他	4,322,582.88	2,055,263.61
合计	4,387,216.64	2,147,360.36

41、所得税费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期数	去年同期数
按《企业所得税法》等规定的当期所得税	51,292,951.53	26,153,828.47
递延所得税调整	487,295.31	-3,203,197.30
合计	51,780,246.84	22,950,631.17

42、现金流量表项目注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	金额
往来款	336,777,157.83
收到押金、保证金、代收款等	21,068,586.54
银行存款利息收入	14,480,436.12
合计	372,326,180.49

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	金额
往来款	221,638,005.33
支付押金、保证金、代收款等	48,202,591.37
支付管理费用	60,914,586.22
支付营业费用	25,338,727.66
合计	356,093,910.58

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	金额
股权交易手续费	305,918.79
合计	305,918.79

(4) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	金额
3个月内到期银行借款质押的定期存单转入	228,600,000.00
合计	228,600,000.00

(5) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	金额
用于银行借款质押的定期存单	211,000,000.00
银行财务顾问费等其他融资费用	8,780,322.00
合计	219,780,322.00

43、现金流量表补充资料

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期数	去年同期数
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	282,476,941.63	213,239,755.71
加：资产减值准备	276,755.64	-544,946.55
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	15,473,713.80	13,069,182.08
无形资产摊销	2,506,938.93	1,668,639.38
长期待摊费用摊销	3,576,494.36	4,257,111.77
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）	50,887.78	92,096.75
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	17,543.58	0.00
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-1,086,438.37	1,848,936.31
财务费用（收益以“－”号填列）	178,733,626.29	69,472,996.45
投资损失（收益以“－”号填列）	-298,376,846.51	-221,996,123.97
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	432,645.59	-3,100,203.20
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	14,067.00	-102,994.10
存货的减少（增加以“－”号填列）	-255,436,398.75	-694,875,942.11
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-333,325,180.56	110,661,905.86
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	1,015,636,077.86	276,888,432.56
其他	-10,297,254.26	
经营活动产生的现金流量净额	600,673,574.01	-229,421,153.06

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	2,290,126,982.05	1,380,583,450.68
减: 现金的期初余额	966,779,512.24	1,565,372,156.42
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	1,323,347,469.81	-184,788,705.74

(十) 母公司会计报表附注

1、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

单位: 元 币种: 人民币

种类	期末数				年初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的应收账款	16,592,380.34	94.87	12,833,951.66	98.86	22,820,639.64	98.07	13,075,802.59	99.65
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款								
其他不重大应收账款	896,756.99	5.13	147,965.65	1.14	448,350.95	1.93	45,992.63	0.35
合计	17,489,137.33	100	12,981,917.31	100	23,268,990.59	100	13,121,795.22	100

(2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收款项计提

单位: 元 币种: 人民币

应收款项内容	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	理由
JB Jewelry (HK)	8,280,000.00	8,280,000.00	100.00	账龄较长, 预计无法收回
上海戴梦得苏捷士钻石有限公司	4,321,622.32	4,321,622.32	100.00	账龄较长, 预计无法收回
合计	12,601,622.32	12,601,622.32	/	/

(3) 本报告期应收账款中持有公司 5%(含 5%) 以上表决权股份的股东单位的欠款情况

本报告期无持有公司 5%(含 5%) 以上表决权股份的股东单位的应收账款。

2、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

单位: 元 币种: 人民币

种类	期末数				年初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的其他应收款项	1,008,324,997.15	82.11			837,908,441.89	80.88		

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款项	13,608,676.38	1.11	13,608,676.38	96.48	10,645,717.00	1.03	9,802,697.20	69.5
其他不重大的其他应收款项	206,051,800.38	16.78	496,756.64	3.52	187,499,040.63	18.09	4,301,545.22	30.5
合计	1,227,985,473.91	100	14,105,433.02	100	1,036,053,199.52	100	14,104,242.42	100

(2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款

单位：元 币种：人民币

其他应收款项内容	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	理由
上海中宝银楼有限公司	13,608,676.38	13,608,676.38	100.00	账龄较长, 预计无法收回
合计	13,608,676.38	13,608,676.38	/	/

(3) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
一-二年、三-五年	13,608,676.38	100.00	13,608,676.38	10,645,717.00	100.00	9,802,697.20
合计	13,608,676.38	100.00	13,608,676.38	10,645,717.00	100.00	9,802,697.20

(4) 本报告期其他应收款中持有公司 5%(含 5%) 以上表决权股份的股东单位的欠款情况

本报告期无持有公司 5%(含 5%) 以上表决权股份的股东单位的其他应收款。

(5) 其他应收账款前五名欠款情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	欠款金额	欠款年限	占其他应收款总额的比例 (%)
苏州新湖远洲置业有限公司	控股子公司	447,334,369.37	1 年以内	36.43
浙江允升投资集团有限公司	全资子公司	296,703,850.24	1 年以内	24.16
上海中瀚置业有限公司	控股子公司	119,875,359.95	1 年以内	9.76
镇江新湖房地产开发有限公司	全资子公司	79,236,523.48	1 年以内	6.45
蓬莱金奥湾矿业有限公司	全资子公司	65,174,894.11	1 年以内	5.31
合计	/	1,008,324,997.15	/	82.11

3、长期股权投资

(1) 按成本法核算的长期股权投资

单位：元 币种：人民币

被投资单位	初始投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	其中：本期减值准备	减值准备	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)
沈阳新湖房地产开发有限公司	320,997,912.60	275,099,791.26		275,099,791.26			100	100
泰安新湖房地产开发有限公司	79,996,115.00	79,996,115.00		79,996,115.00			100	100

镇江新湖房地产开发有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00			100	100
江苏新湖宝华置业有限公司	295,959,508.06	295,959,508.06		295,959,508.06			100	100
苏州新湖置业有限公司	277,281,310.27	277,281,310.27		277,281,310.27			83.33	83.33
蚌埠新湖置业有限公司	99,299,993.39	99,299,993.39		99,299,993.39			100	100
芜湖长江长置业有限公司	107,444,822.95	103,026,096.76		103,026,096.76			100	100
黄山市新湖房地产开发有限责任公司	64,554,694.99	34,554,694.99		34,554,694.99			100	100
上海中瀚置业有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00	1,221,299.47	31,221,299.47			51.13	51.13
浙江新湖房地产集团有限公司	335,597,588.36	270,792,733.83		270,792,733.83			100	100
杭州新湖美丽洲置业有限公司	422,007,907.98	422,007,907.98		422,007,907.98			100	100
嘉善新湖房地产开发有限公司	13,551,705.73	13,551,705.73		13,551,705.73			40	40
衢州新湖房地产开发有限公司	239,994,775.90	239,994,775.90		239,994,775.90			89.29	89.29
瑞安外滩房地产开发有限公司	45,445,645.67	38,676,763.34		38,676,763.34			100	100
九江新湖远洲置业有限公司	86,556,921.45	86,556,921.45		86,556,921.45			70	70
桐乡新湖升华置业有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00			51.92	51.92
滨州新湖房地产开发有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00		30,000,000.00			100	100
浙江允升投资集团有限公司	513,649,266.45	513,649,266.45		513,649,266.45			100	100
嘉兴钻石王朝娱乐有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00		8,000,000.00			80	80
辽宁中宝太平洋经贸有限公司	10,010,000.00	10,010,000.00		10,010,000.00			70	70
蓬莱金奥湾矿业公司	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00			100	100
新湖中宝(青岛)置业有限公司	67,500,000.00	67,500,000.00		67,500,000.00			67.5	67.5

新湖期货有限公司	46,500,000.00	46,500,000.00		46,500,000.00			71.15	71.15
上海新湖明珠置业有限公司	77,876,500.00	77,876,500.00	35,000,000.00	112,876,500.00			70	70
丰宁承龙矿业有限公司	130,000,000.00	130,000,000.00		130,000,000.00			80	80
浙江新兰得置业有限公司	104,080,000.00	104,080,000.00		104,080,000.00			51	51
上海钻石交易所有限公司	1,489,950.00	1,489,950.00		1,489,950.00			5	5
深圳爱塔珠宝首饰有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00		2,000,000.00			5	5
长城证券有限责任公司	70,725,600.00	70,725,600.00		70,725,600.00			0.72	0.72
盛京银行股份有限公司	450,000,000.00	450,000,000.00		450,000,000.00			8.83	8.83
浙江澳辰地产发展有限公司	81,662,500.00		81,662,500.00	81,662,500.00			51	51
天津静海县青蓝投资有限公司	5,100,000.00		5,100,000.00	5,100,000.00			51	51
合计	4,267,282,718.80	4,028,629,634.41	122,983,799.47	4,151,613,433.88				

(2) 按权益法核算的长期股权投资

单位：元 币种：人民币

被投资单位	初始投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	其中：本期减值准备	减值准备	现金红利	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
新湖控股有限公司	628,280,000.00	628,280,000.00	120,989,740.18	749,269,740.18				40	40
内蒙古合和置业有限公司	10,000,000.00		9,565,706.62	9,565,706.62				20	20
成都市农村信用合作联社股份有限公司	390,000,000.00		459,798,071.74	459,798,071.74				7.75	7.75
合计	1,028,280,000.00	628,280,000.00	590,353,518.54	1,218,633,518.54					

(3) 期末长期股权投资中已有成都市农村信用合作联社股份有限公司、杭州新湖美丽洲置业有限公司部分股权用于质押。

详见本财务报表附注（十三）或有事项 1、之说明。

4、营业收入/营业成本

(1) 营业收入/营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期数		去年同期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	495,942,218.89	494,733,118.78	95,998,330.22	94,727,358.86
合计	495,942,218.89	494,733,118.78	95,998,330.22	94,727,358.86

(2) 主营业务（分行业）

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期数		去年同期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商业贸易	495,942,218.89	494,733,118.78	95,998,330.22	94,727,358.86
合计	495,942,218.89	494,733,118.78	95,998,330.22	94,727,358.86

(3) 主营业务（分地区）

地区分布标准：资产所在地

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期数		去年同期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
浙江省	495,942,218.89	494,733,118.78	95,998,330.22	94,727,358.86
合计	495,942,218.89	494,733,118.78	95,998,330.22	94,727,358.86

(4) 公司前五名客户的销售收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	销售收入总额	占公司全部销售收入的 比例（%）
金川集团有限公司	274,359,070.97	55.32
上海黄金交易所	137,526,670.00	27.73
浙江中天钢铁贸易有限公司	52,743,525.17	10.64
浙江省物产燃料集团有限公司	26,213,777.53	5.29
苏州新潮置业有限公司	3,524,230.77	0.71
合计	494,367,274.44	99.69

5、投资收益

(1) 投资收益分类

单位：元 币种：人民币

	本期数	去年同期数
成本法核算的长期股权投资收益	505,000,000.00	343,611,989.81
权益法核算的长期股权投资收益	190,353,518.54	
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	40,882.78	
合计	695,394,401.32	343,611,989.81

(2) 按成本法核算的长期股权投资按投资单位分项列示投资收益

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期数	去年同期数	本期比上期增减变动的 原因
盛京银行股份有限公司	60,000,000.00		
芜湖长江长置业有限公司	90,000,000.00	27,000,000.00	

杭州新湖美丽洲置业有限公司	150,000,000.00	53,000,000.00	
浙江新湖房地产集团有限公司	50,000,000.00		
沈阳新湖房地产开发有限公司	80,000,000.00	61,000,000.00	
苏州新湖置业有限公司	25,000,000.00		
浙江允升投资集团有限公司	50,000,000.00	144,000,000.00	
九江新湖远洲置业有限公司		51,100,000.00	
长城证券股份有限公司		4,864,194.29	
浙江新兰得置业有限公司		2,647,795.52	本期转为控股子公司
合计	505,000,000.00	343,611,989.81	/

(3) 按权益法核算的长期股权投资按投资单位分项列示投资收益

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期数	去年同期数	本期比上期增减变动的原因
新湖控股有限公司	120,989,740.18		2008年12月联营
内蒙古合和置业有限公司	-434,293.38		2009年4月联营
成都市农村信用合作联社股份有限公司	69,798,071.74		2009年1月联营
合计	190,353,518.54	0.00	/

6、现金流量表补充资料

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期数	去年同期数
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	582,223,244.86	308,963,839.62
加：资产减值准备	-138,687.31	-4,483.62
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	842,864.69	1,011,338.88
无形资产摊销	9,941.52	9,941.52
长期待摊费用摊销	268,112.94	201,941.10
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）		
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	17,323.08	
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-459,800.00	841,800.00
财务费用（收益以“－”号填列）	159,571,982.64	38,533,003.27
投资损失（收益以“－”号填列）	-695,394,401.32	-343,611,989.81
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）		
存货的减少（增加以“－”号填列）	176,533.24	2,027,980.16
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-161,656,712.20	754,877,580.66
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-75,352,105.11	-588,195,262.20
其他	4,112,252.12	
经营活动产生的现金流量净额	-185,779,450.85	174,655,689.58
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	377,742,626.08	312,338,262.51
减：现金的期初余额	230,571,620.75	317,784,511.27
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	147,171,005.33	-5,446,248.76

(十一) 关联方关系及其交易

1、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人也认定为关联方。

2、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(%)
浙江新潮集团股份有限公司	杭州市体育场路田家桥 2 号	14292841-0	能源、农业等投资开发	母公司	29,790 万元	79.72[注 1]	79.72
黄伟				实际控制人		53.51[注 2]	79.72

[注 1]：浙江新潮集团股份有限公司直接持有本公司 76.80%的股份，并通过其全资子公司浙江恒力控股集团有限公司间接持有本公司 2.92%的股份。

[注 2]：黄伟先生持有浙江新潮集团股份有限公司 67.12%的股份，其间接持有本公司的股权比例为 53.51%。

2) 子公司情况

详见本财务报表附注(七) 企业合并及合并财务报表 1、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(万元)	合计持股比例(%)	合计表决权比例(%)
一、合营企业						
海宁绿城新潮房地产有限公司[注 1]	海宁	73777644-4	房地产开发、销售	2,000	50	50
二、联营企业						
上海新潮房地产开发有限公司[注 2]	上海	70330710-5	房地产开发、销售	8,000	45	45
上海新潮物业管理有限公司[注 1]	上海	74728743-3	物业管理	500	30	30

浙江牛头山高尔夫球场俱乐部有限公司[注 1]	临海	75807647-3	经营高尔夫球场	1,000	20	20
浙江新湖物业管理有限公司[注 3]	杭州	72008561-2	物业管理	300	43.33	43.33
黄山市新湖物业管理有限公司[注 4]	黄山	74306364-3	物业管理	50	50	50
嘉兴新湖物业管理有限公司[注 5]	嘉兴	76521564-4	物业管理	50	40	40
新湖控股有限公司	杭州	72362683-2	实业投资	114,463	40	40
内蒙古合和置业有限公司[注 6]	呼和浩特	78301590-2	房地产开发、销售	5,000	20	20
成都市农村信用合作联社股份有限公司[注 7]	成都	72341124-1	金融服务	386,927	7.75	7.75

[注 1]：系子公司浙江新湖房地产集团有限公司之合营或联营企业。

[注 2]：系子公司浙江允升投资集团有限公司之子公司杭州兴和投资发展有限公司之联营企业。

[注 3]：子公司浙江新湖房地产集团有限公司持有其 23.33%的股权，子公司杭州新湖美丽洲置业有限公司持有其 20%的股权。

[注 4]：系子公司黄山市新湖房地产开发有限责任公司之合营企业。

[注 5]：子公司浙江新湖房地产集团有限公司之子公司嘉兴新湖房地产开发有限公司持有其 20%的股权，子公司浙江允升投资集团有限公司之子公司嘉善新湖房地产开发有限公司持有其 20%的股权。

[注 6]：本报告期内，公司出资 1000 万元收购内蒙古合和置业有限公司 20%的股权。

[注 7]：本报告期内，公司出资 39000 万元对成都市农村信用合作联社股份有限公司进行增资，占该公司 7.75%的股权，为该公司第二大股东，并提名一名董事。

(2) 财务信息

单位：元 币种：人民币

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	本期净利润
一、合营企业					
海宁绿城新湖房地产有限公司	1,655,793,869.99	1,580,824,989.63	74,968,880.36	290,683,910.00	16,989,140.45
二、联营企业					
上海新湖房地产开发有限公司	1,357,426,923.54	290,324,057.61	1,067,102,865.93	143,263,478.00	85,942,678.01
上海新湖物业管理有限公司	7,510,067.53	1,957,227.97	5,552,839.56	6,743,042.34	2,742,740.31
浙江牛头山高尔夫球场俱乐部有限公司	8,269,593.06	2,597,706.45	5,671,886.61	-	-227,144.00
浙江新湖物业管理有限公司	5,943,997.06	2,804,971.34	3,139,025.71	3,179,615.00	120,222.34
黄山市新湖物业管理有限公司	34,665.25	362,000.00	-327,334.75	17,884.50	-1,129.34
嘉兴新湖物业管理有限公司	290,614.28	373,413.66	-82,799.40	707,745.40	-23,035.54
新湖控股有限公司	11,875,304,722.47	9,222,774,000.21	2,652,530,722.26	782,061,413.71	555,517,082.97
内蒙古合和置业有限公司	737,227,485.70	713,064,996.46	24,162,489.24	-	-5,711,530.15
成都市农村信用合作联社股份有限公司	117,311,376,599.75	113,290,310,376.99	4,021,066,222.76	1,707,544,332.26	900,271,788.16

4) 其他关联方

关联方名称	组织机构代码	与本公司的关系
嘉兴南湖国际实验小学	47094040-0	由本公司二级子公司嘉兴市南湖国际教育投资有限公司 BOT 特许经营的学校
嘉兴市高级中学	47097086-1	由本公司二级子公司嘉兴市南湖国际教育投资有限公司 BOT 特许经营的学校
嘉兴市秀洲现代实验学校	47097122-3	由本公司二级子公司嘉兴市南湖国际教育投资有限公司 BOT 特许经营的学校

注：详见本财务报表附注(七) 企业合并及合并财务报表 3、之说明

3、关联方交易情况

1) 房屋租赁

单位：元 币种：人民币

关联方名称	本期数		上年同期数	
	金额	定价政策	金额	定价政策
浙江新湖集团股份有限公司	141,000.00	市场价	-	-
小 计	<u>141,000.00</u>		<u>-</u>	

2) 接受劳务

(1) 本期子公司浙江新兰得置业有限公司接受上海新湖物业管理有限责任公司物业管理服务，服务费用为 250,000.00 元。

(2) 本期子公司杭州新湖美丽洲置业有限公司接受浙江新湖物业管理有限公司余杭分公司物业管理服务，服务费用为 2,839,338.00 元。

3) 担保

(1) 本公司为关联方提供担保的情况

①截至 2009 年 6 月 30 日，本公司为关联方提供抵押担保的情况

单位：元 币种：人民币

担保单位	被担保单位	抵押物	抵押权人	抵押物		担保借款余额	借款到期日
				账面原值	账面净值		
杭州新湖美丽洲置业有限公司	浙江新湖集团股份有限公司	土地使用权 (36666.85 平方米)	建设银行杭州宝石支行	18,550,126.08	18,550,126.08	100,000,000.00	2009-8-5
杭州新湖美丽洲置业有限公司	新湖控股有限公司	土地使用权 (13611.97 平方米)	兴业银行杭州分行	6,886,431.74	6,886,431.74	50,000,000.00	2009-9-17
		土地使用权 (13122.8 平方米)		7,920,000.00	7,920,000.00		

合计 33,356,557.82 33,356,557.82 150,000,000.00

②截至 2009 年 6 月 30 日，本公司为关联方借款提供保证担保的情况

单位：元 币种：人民币

担保单位	被担保单位	贷款金融机构	担保借款余额	借款到期日	备注
浙江新湖房地产集团有限公司	海宁绿城新湖房地产有限公司	农业银行海宁支行	40,000,000.00	2012-1-15	同时由海宁绿城新湖提供土地抵押
合计			40,000,000.00		

(2) 关联方为本公司提供担保的情况

①截至 2009 年 6 月 30 日，关联方为本公司借款提供保证担保的情况

单位：元 币种：人民币

担保单位	被担保单位	贷款金融机构	担保借款余额	借款到期日	备注
浙江新湖集团股份有限公司	本公司	中信银行嘉兴秀洲支行	40,000,000.00	2009-11-27	
浙江新湖集团股份有限公司	本公司	农业银行嘉兴南湖支行	20,000,000.00	2009-11-17	
浙江新湖集团股份有限公司、黄伟、李萍、邹丽华	本公司	招商银行杭州城西支行	50,000,000.00	2010-1-21	同时由杭州新湖美丽洲提供土地抵押
邹丽华	本公司	浙江稠州商业银行杭州分行	30,000,000.00	2009-11-26	同时由衢州新湖提供土地抵押
黄伟	本公司	杭州商业银行下沙支行	100,000,000.00	2010-2-28	同时由浙江允升提供吉林银行股权质押
黄伟	本公司	工商银行杭州武林支行	100,000,000.00	2010-4-9	同时由本公司提供杭州新湖美丽洲股权质押
黄伟	九江新湖远洲置业有限公司	九江市商业银行	33,500,000.00	2009-12-31	同时由九江新湖提供土地抵押
黄伟	杭州新湖美丽洲置业有限公司	农业银行杭州市黄龙支行	100,000,000.00	2011-12-11	同时由本公司提供保证、美丽洲提供土地抵押
黄伟	杭州新湖美丽洲置业有限公司	农业银行杭州市黄龙支行	100,000,000.00	2012-3-12	同时由本公司提供保证、美丽洲提供土地抵押
黄伟	杭州新湖美丽洲置业有限公司	民生银行杭州市天目山支行	150,000,000.00	2012-3-12	同时由美丽洲提供在建工程抵押
浙江新湖集团股份有限公司	苏州新湖置业有限公司	苏州信托公司	94,250,000.00	2011-5-7	同时由苏州新湖提供土地抵押
黄伟、李萍	苏州新湖置业有限公司	杭州工商信托股份有限公司	223,830,000.00	2011-12-10	同时由苏州新湖提供土地抵押
浙江新湖集团股份有限公司	浙江允升投资集团有限公司	交通银行秀城支行	40,000,000.00	2009-10-1	

浙江新湖集团股份 有限公司、邹丽华	浙江允升投资 集团有限公司	稠州商业银行 杭州分行	10,000,000.00	2009-11-26	同时由衢州新湖提 供土地抵押
浙江新湖集团股份 有限公司	浙江允升投资 集团有限公司	农业银行嘉兴 南湖支行	20,000,000.00	2010-3-29	
浙江新湖集团股份 有限公司	浙江允升投资 集团有限公司	农业银行嘉兴 南湖支行	15,000,000.00	2010-3-26	
合 计			1,126,580,000.00		

②关联方为本公司提供的其他保证担保

公司受让杭州市居住区发展中心有限公司持有的浙江澳辰地产发展有限公司 51%的国有股权，股权受让款 8,166.25 万元，同时本公司代为浙江澳辰地产发展有限公司偿还截至 2007 年 10 月 31 日杭州市居住区发展中心有限公司借给浙江澳辰地产发展有限公司的借款本金和利息 226,004,692.58 元，浙江新湖集团股份有限公司对本公司上述股权转让款和代还借款本金和利息的按期支付提供连带责任保证。截至 2009 年 6 月 30 日，本公司尚未支付的上述款项为 276,444,030.53 元。

4) 关联方未结算项目金额

单位：元 币种：人民币

项目及关联方名称	期末数		期初数	
	余额	坏账准备	余额	坏账准备
(1) 预付帐款				
成都市农村信用合作联社股份有限 公司	93,750,000.00			
小 计	93,750,000.00			
(2) 其他应收款				
上海新湖物业管理有限公司	3,671,181.88	146,847.29	1,267,517.91	50,700.72
嘉兴新湖物业管理有限公司	300,000.00	16,000.00	300,000.00	16,000.00
黄山新湖物业管理有限公司	350,000.00	14,000.00	350,000.00	14,000.00
嘉兴南湖国际实验小学	5,022,218.47	200,888.74	7,102,768.27	284,110.73
嘉兴市秀洲现代实验学校	15,549,422.93	621,976.92	12,272,172.44	490,886.90
小 计	24,892,823.28	999,712.95	21,292,458.62	855,698.35
(3) 应付账款				

上海新湖物业管理有限公司	76,990.59		53,548.04	
小 计	76,990.59		53,548.04	
(4) 其他应付款				
上海新湖物业管理有限公司	10,104,115.40		14,191,326.40	
嘉兴高级中学	7,907,714.56		16,683,174.72	
海宁绿城新湖房地产开发有限公司	65,000,000.00		165,000,000.00	
小 计	83,011,829.96	0.00	195,874,501.12	

(十二) 股份支付

1、 授予、行权和失效的各项权益工具总额及期末发行在外股份期权或其他权益工具行权价的范围和合同剩余期限

2008年5月28日，公司第六届董事会第二十三次会议审议通过了《新湖中宝股份有限公司股权激励计划（草案）修订版》；2008年6月16日，公司2008年第一次临时股东大会审议通过了《新湖中宝股份有限公司首期股权激励计划（草案）修订版》；2008年6月24日，公司第六届董事会第二十六次会议审议通过了《关于确定公司股权激励计划授权日的议案》，确定公司首期股权激励计划授权日为2008年6月24日。

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

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

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

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

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

本期公司发行在外的股份期权的标的股票价格范围在 4.26 元/股至 11.38 元/股之间，合同剩余的期限为：第一期已进入可行权期，离第二期行权剩余为 11 个月零 24 天，离第三期行权剩余为 1 年 11 个月零 24 天。

2、以权益结算的股份支付，授予日权益工具公允价值的确定方法；等待期内每个资产负债表日对可行权权益工具数量的最佳估计的确定方法；资本公积中以权益结算的股份支付的累计金额

根据《会计准则第 11 号——股份支付》的规定，由于公司授予的股票期权没有现行市价，也没有相同交易条件的期权的市场价格，所以本公司采用布莱克—斯科尔斯期权定价模型进行估值。期权定价模型估计确定的授予日股票价格、行权价格、各期的剩余期限、无风险利率及股票波动率等参数如下：

授予日股票价格：5.53 元(2008 年 6 月 24 日的股票收盘价)。

行权价格：依据激励计划，行权价格为 9.975 元。

各期的剩余期限：依据激励计划，各期股票期权的剩余期限如下所示：

行权期	行权期间（年）	平均年化剩余期限（年）
第一个行权期	1—2.5	1.75
第二个行权期	2—3	2.5
第三个行权期	3—4	3.5

无风险利率：取整存整取存款一年期利率 4.14%作为无风险利率。

股票波动率：根据自公司上市以来至授权日前一日的 5 日均价计算的年化历史波动率 25.66%。

$$C_0 = S_0 [N(d_1)] - Xe^{-rt} [N(d_2)]$$
$$d_1 = \frac{\ln(S_0 / X) + [r_c + (\sigma^2 / 2)]t}{\sigma\sqrt{t}}$$
$$d_2 = d_1 - \sigma\sqrt{t}$$

公式参数表示如下：

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

4. σ --股票波动率

5. t --各期的剩余期限（单位：年）。

经计算，公司一次授予、分期行权的期权在 2008 年 6 月 24 日的公允价值结果如下：

行权期	期权份数	授权日期公允价值	期权剩余期限（年）	公允价值
第一个行权期	40,134,400.00	0.07	1.75	2,809,408.00
第二个行权期	30,100,800.00	0.16	2.50	4,816,128.00
第三个行权期	30,100,800.00	0.31	3.50	9,331,248.00
合计	<u>100,336,000.00</u>			<u>16,956,784.00</u>

截至 2009 年 6 月 30 日，公司预计激励对象不存在离职可能，并且预计能达到可行权条件，故可行权权益工具数量估计为 100,336,000.00 份。

据上述估计结果，按照《会计准则第 11 号——股份支付》的规定，至 2009 年 6 月 30 日存续时间计算，资本公积中以股票期权结算的股份支付的累计金额为 6,316,761.86 元。

3、本期以权益结算的股份支付而确认的费用总额，以及以股份支付换取的职工服务总额、其他服务总额

截至 2009 年 6 月 30 日，公司授予的股票期权的第一期已处于可行权期，第二期及第三期处于等待期内，本期计算权益工具成本费用为 3,073,478.22 元，该成本费用增加公司本期的管理费用并相应增加资本公积。

（十三）或有事项

1、公司提供的对外担保

1) 本公司为合并财务报表范围以外的关联方提供的担保事项

详见本财务报表附注(十一) 关联方关系及交易 3、3) 之说明。

2) 本公司为子公司和非关联方提供的担保事项

(1) 公司为子公司和非关联方提供的保证担保

①对非关联方提供的保证担保

（截至 2009 年 6 月 30 日）

单位：元 币种：人民币

担保单位	被担保单位	贷款金融机构	担保借款余额	借款到期日	备注
------	-------	--------	--------	-------	----

本公司	民丰特纸股份有限公司	工商银行嘉兴市分行	20,000,000.00	2009-12-11	注1
本公司	民丰特纸股份有限公司	工商银行嘉兴市分行	10,000,000.00	2010-2-8	注1
本公司	民丰特纸股份有限公司	工商银行嘉兴市分行	18,000,000.00	2010-2-18	注1
本公司	民丰特纸股份有限公司	工商银行嘉兴市分行	25,000,000.00	2009-8-16	注1
本公司	民丰特纸股份有限公司	工商银行嘉兴市分行	20,000,000.00	2009-11-9	注1
本公司	民丰特纸股份有限公司	交通银行嘉兴市分行	35,000,000.00	2009-10-2	注1
本公司	民丰特纸股份有限公司	中国银行嘉兴市分行	35,000,000.00	2010-5-30	注1
本公司	加西贝拉压缩机有限公司	农业银行嘉兴市分行	10,000,000.00	2010-3-29	注2
本公司	加西贝拉压缩机有限公司	建设银行嘉兴市分行	20,000,000.00	2009-9-17	注2
本公司	美都控股股份有限公司	杭州联合银行	48,000,000.00	2009-8-27	注3
本公司	美都控股股份有限公司	稠州商业银行杭州分行	52,000,000.00	2009-9-8	注3
合计			<u>293,000,000.00</u>		

注1：2008年3月，本公司与民丰特纸股份有限公司签订《互保协议书》，双方约定为向金融机构贷款提供等额的互相担保，互保金额不超过人民币20,000万元，互保范围为协议签订之日起至2010年12月31日前的贷款合同。2008年12月，经公司第六届董事会第三十六次会议决议和2008年第四次临时股东大会审议通过，本公司与民丰特纸股份有限公司的互保额度上升至30,000万元，互保有效期延至2011年6月30日。

注2：2008年3月，本公司与加西贝拉压缩机有限公司签订《互保协议书》，双方约定为向金融机构贷款提供等额的互相担保，互保金额不超过人民币5,000万元，互保范围为协议签订之日起至2010年12月31日前的贷款合同。

注3：2008年8月，本公司与美都控股股份有限公司签订《互保协议书》，双方约定为向金融机构贷款提供等额的互相担保，互保金额不超过人民币10,000万元，互保范围为协议签订之日起至2009年10月31日前的贷款合同。

②合并范围内公司之间的保证担保

（截至 2009 年 6 月 30 日）

单位：元 币种：人民币

担保单位	被担保单位	贷款金融机构	担保借款余额	借款到期日	备注
------	-------	--------	--------	-------	----

本公司	九江新湖远洲置业公司	农业银行九江九 龙支行	50,000,000.00	2011-12-24	同时九江新湖提 供土地抵押
本公司	九江新湖远洲 置业有限公司	农业银行九江九 龙支行	25,000,000.00	2010-10-30	
本公司	浙江允升投资 集团有限公司	建设银行嘉兴分 行	12,000,000.00	2009-7-24	
本公司	浙江允升投资 集团有限公司	浦发银行杭州西 湖支行	40,000,000.00	2010-5-31	同时由民丰特纸 提供保证
本公司	浙江允升投资 集团有限公司	浦发银行杭州西 湖支行	10,000,000.00	2010-6-11	同时由浙江允升 提供房产抵押
本公司	浙江允升投资 集团有限公司	兴业银行杭州分 行	50,000,000.00	2009-8-18	同时由杭州新湖 美丽洲提供土地 抵押
本公司	浙江允升投资 集团有限公司	光大银行杭州解 放支行	14,000,000.00	2009-8-25	银行承兑汇票 2800万之50%敞口 的担保
本公司	浙江允升投资 集团有限公司	光大银行杭州解 放支行	16,000,000.00	2009-9-17	银行承兑汇票 3200万之50%敞口 的担保
本公司	蓬莱金奥湾矿 业有限公司	蓬莱农村信用社 潮水信用社	4,500,000.00	2009-7-9	
本公司	蓬莱金奥湾矿 业有限公司	蓬莱农村信用社 潮水信用社	4,500,000.00	2010-3-20	
本公司	杭州新湖美丽 洲置业有限公 司	中投信托责任有 限公司	60,000,000.00	2009-8-21	同时由杭州新湖 美丽洲提供土地 抵押
本公司	杭州新湖美丽 洲置业有限公 司	杭州工商信托股 份有限公司	60,000,000.00	2010-3-20	同时由杭州新湖 美丽洲提供20%股 权质押
本公司	杭州新湖美丽 洲置业有限公 司	农业银行杭州黄 龙支行	100,000,000.00	2011-12-11	同时由杭州新湖 美丽洲提供土地 抵押、黄伟提供保 证
本公司	杭州新湖美丽 洲置业有限公 司	农业银行杭州黄 龙支行	100,000,000.00	2012-3-12	同时由杭州新湖 美丽洲提供土地 抵押、黄伟提供保 证
本公司	桐乡新湖升华 置业有限公司	工行桐乡梧桐支 行	20,000,000.00	2010-1-14	
本公司	桐乡新湖升华 置业有限公司	工行桐乡梧桐支 行	100,000,000.00	2013-1-20	同时由桐乡新湖 提供土地抵押
本公司	沈阳新湖房地 产开发有限公 司	兴业银行沈阳分 行	100,000,000.00	2012-3-23	同时由沈阳新湖 提供土地抵押
本公司	沈阳新湖房地 产开发有限公 司	兴业银行沈阳分 行	50,000,000.00	2012-6-29	同时由沈阳新湖 提供土地抵押
本公司	泰安新湖房地 产开发有限公 司	农业银行泰安龙 泽支行	100,000,000.00	2011-9-10	同时由泰安新湖 提供土地抵押

浙江新湖房地 产集团有限 公司	浙江新兰得置 业有限公司	中国银行杭州开 元支行	25,000,000.00	2009-12-28	同时由浙江新洲 集团提供保证、浙 江新兰得提供土 地抵押
浙江新湖房地 产集团有限 公司	浙江新兰得置 业有限公司	中国银行杭州开 元支行	35,000,000.00	2010-12-31	
浙江新湖房地 产集团有限 公司	浙江新兰得置 业有限公司	中国银行杭州开 元支行	50,000,000.00	2011-4-28	
浙江允升投 资集团有限 公司	嘉兴市南湖国 际教育集团有 限公司	交通银行嘉兴分 行	6,390,000.00	2009-10-20	
浙江允升投 资集团有限 公司	上海中瀚置业 有限公司	工商银行杭州庆 春路支行	20,000,000.00	2010-4-28	
浙江允升投 资集团有限 公司	本公司	农业银行嘉兴市 南湖支行	30,000,000.00	2009-8-7	
合计			<u>1,082,390,000.00</u>		

(2) 公司以财产抵押为子公司和非关联方提供的担保事项

(截至 2009 年 6 月 30 日)

单位：元 币种：人民币

担保单位	被担保单位	抵押物	抵押权人	抵押物		担保借款余额	借款到期日	备注
				账面原值	账面净值			
本公司	本公司	西溪路 128 号 1101 号十一层	农业银行杭州市西湖支行	24,922,642.50	23,659,782.47	10,816,406.43	2014-12-12	系按揭借款抵押
九江新湖远洲置业有限公司	九江新湖远洲置业有限公司	九江国用 2006 第 059 号土地, (面积 72067.09 m ²) ; 九江国用 2006 第 026 号土地 (面积 72255.40 m ²)	工商银行九江广厦支行	84,043,810.30	84,043,810.30	70,000,000.00	2009-9-6	
九江新湖远洲置业有限公司	九江新湖远洲置业有限公司	开发产品	九江市商业银行	19,000,000.00	19,000,000.00	33,500,000.00	2009-12-31	同时黄伟提供保证
九江新湖远洲置业有限公司	九江新湖远洲置业有限公司	九江国用 2005 第 084 号土地 (72000 m ²) 九江国用 2005 第 155 号土地 (49642 m ²)	农业银行九江九龙支行	70,836,202.82	70,836,202.82	200,000,000.00	2011-7-20	
九江新湖远洲置业有限公司	九江新湖远洲置业有限公司					50,000,000.00	2011-12-24	同时本公司提供保证
苏州新湖置业有限公司	苏州新湖置业有限公司	江国用 2008-2601012\2601008 (面积 220,534.90 m ²)	工商银行吴江支行	291,106,068.00	291,106,068.00	200,000,000.00	2011-4-29	
苏州新湖置业有限公司	苏州新湖置业有限公司	113-18 地块江国用 2006 第 2600225 号 (面积 109984.6 m ²)	农业银行吴江支行	164,426,977.00	164,426,977.00	80,000,000.00	2009-7-30	
苏州新湖置业有限公司	苏州新湖置业有限公司		农业银行吴江支行			6,000,000.00	2009-10-17	
苏州新湖置业有限公司	苏州新湖置业有限公司	113-19 地块江国用 2006 第 2600226 号 (面积 42111.5 m ²)	农业银行吴江支行	62,956,692.50	62,956,692.50	39,000,000.00	2009-11-29	
苏州新湖置业有限公司	苏州新湖置业有限公司	013-24 地块江国用 (2008) 第 2601010 号 (面积 88009.4 m ²)	苏州信托公司	131,574,053.00	131,574,053.00	94,250,000.00	2011-5-7	同时浙江新湖集团提供保证
苏州新湖置业有限公司	苏州新湖置业有限公司	013-25 地块江国用 (2008) 第 2601011 号 (面积 80278.2 m ²) ; 013-30 地块江国用 (2008) 第 2601016 号 (面积 20199 m ²)	杭州工商信托股份有限公司	150,213,414.00	150,213,414.00	223,830,000.00	2011-12-10	同时由黄伟、李萍提供担保

杭州新湖美丽洲置业有限公司	杭州新湖美丽洲置业有限公司	土地使用权(51868.90 m ²)	农业银行杭州市黄龙支行	77,830,000.00	77,830,000.00	100,000,000.00	2011-12-11	同时由本公司、黄伟提供保证
杭州新湖美丽洲置业有限公司	杭州新湖美丽洲置业有限公司	土地使用权 (60660.30 m ²)	中国银行杭州市开元支行	31,993,573.73	31,993,573.73	90,000,000.00	2010-6-30	
杭州新湖美丽洲置业有限公司	杭州新湖美丽洲置业有限公司	土地使用权(51087.85 m ²)	农业银行杭州市黄龙支行	77,838,016.49	77,838,016.49	100,000,000.00	2012-3-12	同时由本公司、黄伟提供保证
杭州新湖美丽洲置业有限公司	杭州新湖美丽洲置业有限公司	在建工程(12172.95 m ²)	民生银行杭州市天目山支行	85,210,650.00	85,210,650.00	150,000,000.00	2012-3-12	同时由黄伟提供保证
杭州新湖美丽洲置业有限公司	杭州新湖美丽洲置业有限公司	土地使用权(51,868.90 m ²)	中投信托有限责任公司	16,863,750.99	16,863,750.99	60,000,000.00	2009-8-21	同时由本公司提供保证
杭州新湖美丽洲置业有限公司	杭州新湖美丽洲置业有限公司	房屋建筑物	农业银行杭州市古荡支行	19,905,603.55	17,129,006.40	8,134,065.29	2014-11-27	按揭借款抵押
衢州新湖房地产开发有限公司	衢州新湖房地产开发有限公司	土地使用权(259,695.14 m ²)	农业银行衢州市兴柯支行	140,192,970.39	140,192,970.39	70,000,000.00	2010-3-9	
						30,000,000.00	2010-4-17	
						20,000,000.00	2010-7-9	
						20,000,000.00	2010-8-27	
上海新湖明珠置业有限公司	上海新湖明珠置业有限公司	沪房地奉字(2007)第001458号土地 136958 m ² 、沪房地奉字(2007)第006331号房屋在建工程	农业银行上海市奉贤支行	125,270,000.00	125,270,000.00	10,000,000.00	2010-12-4	同时由张锦云、林木法、温州菜篮子子公司、上海紫天投资公司提供保证
上海新湖明珠置业有限公司	上海新湖明珠置业有限公司		农业银行上海市奉贤支行	41,476,756.52	40,508,123.45	30,000,000.00	2013-12-4	
江苏新湖宝华置业有限公司	江苏新湖宝华置业有限公司	坐落于江苏省句容市宝华镇和平村的土地,土地面积为 225827.10 平方米	农业银行镇江句容支行	51,830,000.00	51,830,000.00	150,000,000.00	2013-5-27	
江苏新湖宝华置业有限公司	江苏新湖宝华置业有限公司	综合楼 101-103 室, 综合楼 201-205 室, 综合楼 301 室,面积为 3551.21 平方米	句容市农村信用合作联社宝华信用社	18,782,349.69	18,782,349.69	15,000,000.00	2011-3-12	

江苏新湖宝华置业有限公司	江苏新湖宝华置业有限公司	坐落于江苏省句容市宝华镇鲍亭村的土地, 土地面积为 226,665.00 m ²	农业银行镇江句容支行	52,019,617.50	52,019,617.50	70,000,000.00	2010-5-28	
桐乡新湖升华置业有限公司	桐乡新湖升华置业有限公司	土地使用权 66,052.98 m ²	工商银行桐乡支行	72,210,000.00	72,210,000.00	30,000,000.00	2009-8-26	
桐乡新湖升华置业有限公司	桐乡新湖升华置业有限公司	土地使用权 135959.12 m ²	农业银行桐乡支行	121,800,000.00	121,800,000.00	100,000,000.00	2013-1-20	同时由本公司提供保证
浙江新兰得置业有限公司	浙江新兰得置业有限公司	土地使用权 122,759.00 m ²	招商银行杭州中山支行	120,000,000.00	120,000,000.00	130,000,000.00	2010-9-14	
浙江新兰得置业有限公司	浙江新兰得置业有限公司	土地使用权 53,333.30 m ²	中国银行杭州开元支行	52,140,000.00	52,140,000.00	25,000,000.00	2009-12-30	同时由浙江新湖房地产集团和浙江新洲集团提供保证
						35,000,000.00	2010-12-31	
						50,000,000.00	2011-4-28	
浙江新兰得置业有限公司	浙江新兰得置业有限公司	土地使用权 40,000.00 m ²	浙商银行杭州分行	39,100,000.00	39,100,000.00	50,000,000.00	2010-1-25	
泰安新湖房地产开发有限公司	泰安新湖房地产开发有限公司	土地使用权 120,129.00 m ²	农业银行泰安龙泽支行	37,246,440.00	37,246,440.00	100,000,000.00	2011-9-10	同时由本公司提供保证
浙江允升投资集团有限公司	浙江允升投资集团有限公司	戴梦得大厦主楼 6-9、13 层和地下停车场	建设银行嘉兴分行	59,010,695.66	46,552,888.27	41,000,000.00	2009-8-6	
浙江允升投资集团有限公司	浙江允升投资集团有限公司	戴梦得大厦主楼 1-3 层及裙房	建设银行嘉兴分行	46,415,173.88	36,616,419.77	56,500,000.00	2009-8-12	
浙江允升投资集团有限公司	浙江允升投资集团有限公司	戴梦得大厦主楼 1-3 层及裙房				15,500,000.00	2009-8-14	
嘉兴新国浩商贸有限公司	浙江允升投资集团有限公司	戴梦得大厦 4 层	建设银行嘉兴分行	32,602,846.28	24,974,073.94	37,000,000.00	2009-7-28	
沈阳新湖房地产开发有限公司	沈阳新湖房地产开发有限公司	土地使用权 18,679.84 平方米	建设银行沈阳铁西支行	56,039,520.00	56,039,520.00	44,000,000.00	2010-12-18	
沈阳新湖房地产开发有限公司	沈阳新湖房地产开发有限公司	在建工程 33705.31 平方米	兴业银行沈阳分行	151,678,530.00	151,678,530.00	50,000,000.00	2012-6-29	同时由本公司提供保证

沈阳新湖房地产开发有限公司	沈阳新湖房地产开发有限公司	土地使用权 53,945.29 平方米	兴业银行沈阳分行	111,195,329.33	111,195,329.33	100,000,000.00	2012-3-23	同时由本公司提供保证
沈阳新湖房地产开发有限公司	沈阳新湖房地产开发有限公司	在建开发项目建筑面积 43922.31 平方米	兴业银行沈阳分行	202,110,753.00	202,110,753.00	50,000,000.00	2009-11-27	
沈阳新湖房地产开发有限公司	沈阳新湖房地产开发有限公司	土地使用权 43002.16 平方米	建设银行沈阳铁西支行	129,006,480.00	129,006,480.00	100,000,000.00	2010-3-5	
沈阳新湖房地产开发有限公司	沈阳新湖房地产开发有限公司	土地使用权 57588 平方米	兴业银行沈阳分行	83,956,469.03	83,956,469.03	100,000,000.00	2009-10-8	
本公司	浙江允升投资集团有限公司	戴梦得大厦 11-12 层 (1773.46 平方米)	建设银行嘉兴分行	18,000,000.00	15,286,583.13	12,000,000.00	2009-7-17	
本公司	浙江允升投资集团有限公司	戴梦得地下商场 (3484.11 平方米)	建设银行嘉兴分行	10,492,469.58	7,369,651.83	26,000,000.00	2010-4-29	
衢州新湖房地产开发有限公司	浙江允升投资集团有限公司	土地使用权 (22357 平方米)	浙江稠州商业银行杭州分行	13,749,555.00	13,749,555.00	30,000,000.00	2009-11-26	同时由新湖集团担保 1000 万、邹丽华提供 3000 万保证
浙江新兰德置业有限公司	浙江凌境商贸有限公司	土地使用权(26666.80 平方米)	兴业银行杭州分行	26,070,000.00	26,070,000.00	35,000,000.00	2010-8-14	
浙江新兰德置业有限公司	新洲集团有限公司	土地使用权(29999.80 平方米)	交行杭州分行	29,320,000.00	29,320,000.00	100,000,000.00	2010-9-10	
杭州新湖美丽洲置业有限公司	本公司	土地使用权(21391.61 平方米)	兴业银行杭州分行	70,057,500.00	70,057,500.00	100,000,000.00	2009-8-22	
杭州新湖美丽洲置业有限公司	本公司	土地使用权(14420.70 平方米)	招商银行杭州城西支行	43,240,000.00	43,240,000.00	50,000,000.00	2010-1-21	同时由新湖集团、黄伟夫妇、邹丽华提供担保
浙江允升投资集团有限公司	本公司	戴梦得大厦主楼 15-16 层(1773.46 平方米)	农业银行嘉兴南湖支行	14,978,946.84	11,816,726.29	10,000,000.00	2009-10-17	

浙江允升投资集团有限公司	本公司	戴梦得大厦主楼 19-25 层(6207.11 平方米)	中信银行嘉兴秀洲支行	52,426,313.95	41,358,542.01	40,000,000.00	2010-2-4	
嘉兴钻石王朝娱乐有限公司	本公司	戴梦得大厦 4 层裙房部分	交通银行嘉兴分行	24,720,536.00	20,072,945.00	13,700,000.00	2010-1-2	
苏州新湖置业有限公司	本公司	土地使用权(141813 平方米)	渤海银行杭州分行	187,193,160.00	187,193,160.00	100,000,000.00	2010-4-29	
衢州新湖房地产开发有限公司	本公司	土地使用权(22666.6 平方米)	稠州商业银行杭州分行	13,939,959.00	13,939,959.00	30,000,000.00	2009-11-26	同时由邹丽华提供保证
合计			/	3,556,993,826.53	3,497,386,584.33	3,591,230,471.72	/	/

(3) 公司以财产质押为子公司和非关联方提供的担保事项

(截至 2009 年 6 月 30 日)

单位：元 币种：人民币

担保单位	被担保单位	质押物	质押权人	质押物		担保借款余额	借款到期日
				账面原值	账面净值		
本公司	本公司	存单	交通银行嘉兴分行	10,000,000.00	10,000,000.00	9,000,000.00	2009-12-15
本公司	本公司	存单	中信银行嘉兴秀洲支行	20,000,000.00	20,000,000.00	18,000,000.00	2009-12-19
本公司	本公司	存单	浦发银行嘉兴分行	20,000,000.00	20,000,000.00	18,000,000.00	2009-9-27
本公司	本公司	存单	华夏银行杭州解放支行	211,000,000.00	211,000,000.00	200,000,000.00	2010-4-28
本公司	本公司	存单	稠州商业银行杭州分行	20,000,000.00	20,000,000.00	18,000,000.00	2009-12-12
本公司	本公司	成都农信社股权 3 亿股	杭州联合农村合作银行三墩支行	390,000,000.00	390,000,000.00	240,000,000.00	2010-4-6
本公司	本公司	杭州新湖美丽洲股权 17500 万股	工商银行杭州武林支行	271,653,413.00	271,653,413.00	100,000,000.00	2010-4-9
浙江允升投资集团有限公司	本公司	吉林银行股权 8000 万股	杭州商业银行下沙支行	144,000,000.00	144,000,000.00	100,000,000.00	2010-2-28
本公司	杭州新湖美丽洲置业有限公司	杭州新湖美丽洲股权 7000 万股	杭州工商信托股份有限公司	108,661,365.00	108,661,365.00	60,000,000.00	2010-3-20
浙江允升投资集团有限公司	浙江允升投资集团有限公司	存单	华夏银行杭州解放支行	20,000,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00	2009-7-3

浙江允升投资集团有限公司	浙江允升投资集团有限公司	存单	稠州商业银行杭州分行	20,000,000.00	20,000,000.00	18,000,000.00	2009-12-11
浙江允升投资集团有限公司	浙江允升投资集团有限公司	存单	浙江禾城农村合作银行南湖支行	8,000,000.00	8,000,000.00	7,000,000.00	2010-3-23
合计				1,243,314,778.00	1,243,314,778.00	808,000,000.00	/

2、其他或有事项

截至 2009 年 6 月 30 日，本公司下属房产子公司为商品房承购人提供阶段性购房按揭贷款担保，担保余额总计为人民币 143,376.20 万元。

(十四) 承诺事项

1. 鉴于成都市农村信用合作联社股份有限公司(下称:成都农信社)拟发起设立成都农村商业银行股份有限公司(下称:成都农商行,注册资本人民币 50 亿元),公司作为成都农信社的股东,自动转为成都农商行的发起人,以持有的成都农信社股份总计 3 亿股认购成都农商行股份 3 亿股,并另增持成都农商行股份 1.875 亿股,即公司共出资 6.525 亿元认购成都农商行股份 4.875 亿股,占其总股本的比例由 7.75%提高到 9.75%。2008 年公司已出资 3 亿元,本次需增加出资 3.525 亿元,2009 年 6 月公司已支付 1.8375 亿元,尚余 1.6875 亿元未付。上述事项尚需获得成都农信社股东大会及相关监管部门的批准。

2. 截至 2009 年 6 月 30 日,本公司已签订正在履行的土地出让合同 92442 万元,已支付 51766.9 万元,尚未支付 40675.1 万元(系杭州新湖明珠置业有限公司尚未支付的土地款),本公司将根据合同约定与实际的履行情况进行支付。

3. 截至 2009 年 6 月 30 日,本公司已签订正在履行的大额工程发包合同 238,067 万元,已支付 158,782 万元,尚未支付 79,285 万元将根据工程进度支付。

4. 截至 2009 年 6 月 30 日,对外担保情况详见本财务报表附注(十三)或有事项之说明。

(十五) 资产负债表日后事项中的非调整事项

1. 拟定向增发

公司于 2009 年 7 月 6 日召开六届四十七次董事会,会议审议通过公司 2009 年向不超过 10 名特定对象非公开发行人民币普通股(A 股)方案的议案,本次发行股票数量不超过 30000 万股(含 30000 万

股)，发行价格不低于 10.19 元/股，发行对象以现金方式认购。该决议的有效期为发行方案经股东大会审议通过之日起十八个月。该事项需提交公司股东大会表决。

2. 拟换股吸收合并浙江新潮创业股份有限公司

2009 年 7 月 29 日，公司收到中国证券监督管理委员会《关于核准新潮中宝股份有限公司吸收合并浙江新潮创业投资股份有限公司的批复》（证监许可[2009]682 号），核准本公司以新增 562,552,311 股股份吸收合并浙江新潮创业投资股份有限公司。具体详见本财务报表附注(十六)其他重要事项 2、之说明。

(十六) 其他重要事项

1、报告期内对外投资、处置主要长期股权投资事项的说明

1)经公司六届四十六次董事会审议通过，公司与天津凯华奎恩房地产开发有限公司签订合作协议，共同出资设立天津静海县青蓝投资有限公司，投资参与天津市静海县“天津文化商贸产业园”1054 亩土地的一级开发整理项目。该公司注册资本为人民币 1000 万元，其中公司投入 510 万元，占总股本的 51%。2009 年 6 月公司已出资人民币 510 万元。

2) 经公司六届四十一一次董事会审议通过，本报告期内，对控股子公司新潮期货有限公司增资 7000 万元，新潮期货有限公司其他股东承诺放弃本次增资的优先认购权。经中国证券监督管理委员会批准，公司控股子公司杭州兴和投资发展有限公司和上海众孚实业有限公司分别出资 4050 万元和 2950 万元参与本次增资。本次增资后，新潮期货有限公司注册资本由 6500 万元增加至 13500 万元，本公司及控股子公司合计持有新潮期货 86.11%的股权。

3) 本公司于 2008 年 3 月与杭州市居住区发展中心有限公司签订《股权转让协议》，以 8,880 万元受让杭州市居住区发展中心有限公司持有的浙江澳辰地产发展有限公司 51%的国有股权。根据浙江中瑞江南会计师事务所对浙江澳辰地产发展有限公司(自评估基准日 2007 年 10 月 31 日至清算日 2008 年 9 月 30 日期间)的损益进行清算审计的结果，双方分别于 2008 年 9 月 9 日和 2009 年 3 月 27 日签订股权转让补充协议和股权转让损益清算协议，股权受让款由 8880 万元调整为 8166.25 万元。本公司于 2008 年支付上述股权转让款 5,064 万元，剩余款项 3,102.25 万元已于 2009 年 4 月 28 日付清。浙江澳辰地产发展有限公司于 2009 年 4 月 2 日办妥工商变更登记。

4) 本公司出资 39000 万元对成都市农村信用合作联社股份有限公司进行增资，占该公司 7.75%的股权，为该公司第二大股东。

2、关于拟换股吸收合并浙江新湖创业投资股份有限公司的说明

2009年1月5日，公司2009年第一次临时股东大会决议通过《关于〈新湖中宝股份有限公司换股吸收合并浙江新湖创业投资股份有限公司报告书〉的议案》。

2009年7月29日，本公司收到中国证券监督管理委员会《关于核准新湖中宝股份有限公司吸收合并浙江新湖创业投资股份有限公司的批复》（证监许可[2009]682号），核准本公司以新增562,552,311股股份吸收合并浙江新湖创业投资股份有限公司。

3、与现金流量表相关的信息

1) 现金流量表项目注释及补充资料

详见本财务报表附注（九）合并会计报表附注42、43、

2) 其他对财务报表使用者决策有影响的重要事项

截至2009年6月30日，浙江新湖集团股份有限公司持有的本公司限售流通股中用于质押的股份数为2,087,525,500股，占本公司总股本的73.98%。

（十七）其他补充资料

1、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-）：

单位：元 币种：人民币

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	-64,633.76
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）	
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	1,086,438.37
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	
对外委托贷款取得的损益	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	
受托经营取得的托管费收入	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,691,684.63
其他符合非经常性损益定义的损益项目	
小 计	-1,669,880.02
减：企业所得税影响数（所得税减少以“-”表示）	-393,064.76
少数股东所占份额	-262,706.36
归属于母公司股东的非经常性损益净额	-1,014,108.90

2、净资产收益率、每股收益

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	5.61	5.21	5.77	5.33	0.095	0.073	0.095	0.073
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	5.63	5.26	5.80	5.38	0.095	0.073	0.095	0.073

2) 每股收益的计算过程

(1) 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。

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

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。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股的影响，直至稀释每股收益达到最小。

(3) 此外，普通股股数因派发股票股利、公积金转增资本、拆股而增加或并股而减少时，企业按照调整后的股数重新计算各列报期间的每股收益。

八、备查文件目录

- 1、载有法定代表人、主管会计工作负责人会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
- 2、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长：邹丽华

新湖中宝股份有限公司

2009年8月5日