

浙江新湖创业投资股份有限公司

600840

2005 年半年度报告

目录

一、重要提示	1
二、公司基本情况	1
三、股本变动及股东情况	2
四、董事、监事和高级管理人员	4
五、管理层讨论与分析	4
六、重要事项	5
七、财务会计报告(未经审计)	7
八、备查文件目录	15

一、重要提示

- 1、本公司董事会及其董事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。
- 2、董事刘索加，因公出差委托陈坚先生代为表决。
- 3、公司半年度财务报告未经审计。
- 4、公司负责人陈坚，主管会计工作负责人王丽平，会计机构负责人（会计主管人员）王丽平声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、完整。

二、公司基本情况

（一）公司基本情况简介

- 1、公司法定中文名称：浙江新潮创业投资股份有限公司
公司英文名称：ZHEJIANG XINHU VENTURE INVESTMENT CO. LTD.
- 2、公司 A 股上市交易所：上海
公司 A 股简称：新潮创业
公司 A 股代码：600840
- 3、公司注册地址：杭州市体育场路 479 号 7 楼
公司办公地址：杭州市体育场路 479 号 7 楼
邮政编码：310007
公司国际互联网网址：<http://www.600840.com.cn>
公司电子信箱：xhcy600840@hotmail.com
- 4、公司法定代表人：陈坚
- 5、公司董事会秘书：相子强
电话：0571-87055977
传真：0571-87055977、0571-87055978
E-mail：xzq600840@hotmail.com
联系地址：杭州市体育场路 479 号 7 楼
公司证券事务代表：
电话：
联系地址：
- 6、公司信息披露报纸名称：上海证券报、中国证券报
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址：<http://www.sse.com.cn>
公司半年度报告备置地点：公司董事会秘书处
- 7、公司其他基本情况：公司首次注册登记日期：1986 年 12 月 25 日
公司首次注册登记地点：绍兴市解放路 333 号
公司变更注册登记日期：2005 年 1 月 4 号
公司变更注册登记地点：杭州市体育场路 479 号 7 楼
公司法人营业执照注册号：3300001000881
公司税务登记号码：330000143000980
公司聘请的境内会计师事务所名称：浙江天健会计师事务所
公司聘请的境内会计师事务所地址：杭州市文三路 388 号钱江科技大厦 15-20 楼

(二) 主要财务数据和指标

1 主要会计数据和财务指标

单位: 万元 币种: 人民币

主要会计数据	本报告期末	上年度期末		本报告期末比上年度期末增减(%)
		调整后	调整前	
流动资产	176,660.21	191,233.77	191,233.77	-7.62
流动负债	146,229.37	159,289.07	159,289.07	-8.20
总资产	181,992.57	197,378.90	197,378.90	-7.80
股东权益(不含少数股东权益)	19,877.69	19,187.15	19,187.15	3.60
每股净资产(元)	1.422	1.373	1.373	3.57
调整后的每股净资产(元)	1.396	1.297	1.297	7.63
	报告期(1-6月)	上年同期		本报告期比上年同期增减(%)
		调整后	调整前	
净利润	691.70	498.18	498.18	38.85
扣除非经常性损益后的净利润	782.88	499.23	499.23	56.82
每股收益(元)	0.050	0.036	0.036	38.89
净资产收益率(%)	3.480	2.761	2.761	增加0.719个百分点
经营活动产生的现金流量净额	16,391.43	-10,171.74	-10,171.74	261.15

2 扣除非经常性损益项目和金额

单位: 万元 币种: 人民币

非经常性损益项目	金额
处置长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、其他长期资产产生的损益	-24.71
短期投资收益	-2.87
扣除资产减值准备后的其他各项营业外收入、支出	-99.92
所得税影响数	32.79
少数股东损益影响数	3.53
合计	-91.18

3 按中国证监会发布的《公开发行证券公司信息披露编报规则》第9号的要求计算的净资产收益率及每股收益

单位: 元 币种: 人民币

报告期利润	净资产收益率(%)		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
主营业务利润	23.190	23.599	0.330	0.330
营业利润	14.941	15.204	0.213	0.213
净利润	3.480	3.541	0.050	0.050
扣除非经常性损益后的净利润	3.938	4.008	0.056	0.056

三、股本变动及股东情况

(一) 股本变动情况

单位: 股

	期初值	本次变动增减(+, -)						期末值
		配股	送股	公积金转股	增发	其他	小计	
一、未上市流通股份								
1、发起人股份	7,183,614							7,183,614
其中:								
国家持有股份	7,183,614							7,183,614
境内法人持有股份								
境外法人持有股份								
其他								
2、募集法人股份	68,147,538							68,147,538
3、内部职工股								
4、优先股或其他								
未上市流通股份合计	75,331,152							75,331,152
二、已上市流通股份								
1、人民币普通股	64,420,251							64,420,251
2、境内上市的外资股								
3、境外上市的外资股								
4、其他								
已上市流通股份合计	64,420,251							64,420,251
三、股份总数	139,751,403							139,751,403

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

(二) 股东情况

1、报告期末股东总数为 22,021 户。

2、前十名股东持股情况

单位: 股

股东名称(全称)	报告期内增减	报告期末持股数量	比例(%)	股份类别(已流通或未流通)	质押或冻结情况	股东性质(国有股东或外资股东)
宁波嘉源实业发展有限公司		30,550,854	21.86	未流通	质押 30,550,854	法人股东
杭州市财开投资集团		15,000,000	10.73	未流通	未知	国有股东
浙江新潮集团股份有限公司		9,982,500	7.14	未流通	质押 9,982,500	法人股东
温州三瑞投资有限公司		8,287,539	5.93	未流通	未知	法人股东
绍兴市国有资产管理局		7,183,614	5.14	未流通	未知	国有股东
海通证券股份有限公司		2,000,000	1.43	未流通	未知	法人股东
上海富元企业管理咨询有限公司		1,000,000	0.72	未流通	未知	法人股东

胡建平		697,950	0.50	已流通	未知	自然人股东
蒋大姐		551,000	0.40	已流通	未知	自然人股东
徐群		453,700	0.33	已流通	未知	自然人股东

前十名股东关联关系或一致行动的说明

公司第三大股东浙江新潮集团股份有限公司系公司第一大股东宁波嘉源实业有限公司的控股股东，两家公司合计持有本公司 29% 的股份。

报告期内因贷款需要，股东单位浙江新潮集团股份有限公司和宁波嘉源实业发展有限公司分别将各自持有的“新潮创业”法人股 9982500 股和 30550854 股质押给中国光大银行杭州西湖支行。质押期限为 2005 年 3 月 24 日至 2005 年 9 月 24 日。

3、前十名流通股股东持股情况

股东名称	期末持有流通股的数量	种类（A、B、H 股或其它）
胡建平	697,950	A 股
蒋大姐	551,000	A 股
徐群	453,700	A 股
赵昆红	256,471	A 股
程结宏	250,000	A 股
毛立君	233,300	A 股
王真	211,300	A 股
沈志坤	201,100	A 股
田宗周	187,426	A 股
曾广淳	174,636	A 股

4、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

（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

2005 年 3 月 10 日七届二次董事会决议通过徐旦红女士辞去公司财务总监职务。经董事会下属提名委员会提名，董事会聘任王丽平女士为公司财务总监。

五、管理层讨论与分析

（一）报告期内整体经营情况的讨论与分析

报告期内在国家宏观政策上陆续出台了一些有关于房地产行业的金融、税收、土地供应的新的规定，这些规定对房地产行业的融资、产品供应市场、产品需求市场、土地供应市场都带来了很大的变化。这一些变化也直接影响到公司对今后市场变化的判断和新项目的投资安排。公司现有项目进展正常，推进速度符合公司的整体安排。在接下去的时间里公司将会加快项目的推进速度，加快预售，实现现金的快速回流，采取进取而谨慎的项目发展策略，积极拓展融资渠道，提升项目运营管理水平。

（二）报告期公司经营情况

公司主营业务的范围及其经营情况

1、公司主营业务经营情况的说明

报告期内公司经营层认真落实董事会制定的年度项目进度安排，有关项目的开发均有序地展开。报告期内实现主营业务收入 41029 万元，主营业务利润 4610 万元。

公司目前正在开发的房地产项目及进展情况：

A、上海新潮明珠城一期一标段截止到报告期末已全部交付使用；一期二标段框架部分已结顶，正在进行内外墙体的工程建设；一期三标段的 9 号和 10 号楼已在六月二十九号开盘预售，11 号、12 号

楼正在做施工准备，13 号楼已建至地面五层。二期南块 22 万平方米共 9 栋楼，目前完成 7 栋楼的基础压桩工程，已进入基础开挖阶段，剩余 2 栋楼正在压桩。其中本报告期内上海新潮明珠城项目确认主营业务收入 35140 万元。截止报告期末预售房款余额 61907 万元。

B、温州瓯北罗马城项目已完成竣工验收。

C、温州平阳新湖庄园项目，四证已办理完毕，正在施工准备之中。

D、温州平阳昆仑广场土地使用权证和用地规划许可证已办妥，正在办理建设许可证和施工许可证。

E、原温州新湖的储备项目瑞安城关镇员荡村合作项目，由于国家土地政策的变化，在挂牌招标中本公司退出，在报告期内公司已与相关部门协商完毕，原土地招标定金已退还我公司。

2、公司其他业务情况：

A、贸易业务情况：本报告期内母公司本级实现贸易收入 2526 万元；

B、绍兴百大宾馆本报告期内业绩出现较大幅度的下滑，报告期内实现利润-10 万元

(2) 占报告期主营业务收入或主营业务利润 10%以上(含 10%)的行业或产品

单位: 万元 币种: 人民币

	主营业务收入	主营业务成本	毛利率 (%)	主营业务收入比上年同期增减 (%)	主营业务成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
分行业						
房地产	38,828.99	31,815.49	11.56	443.25	565.03	减少 16 个百分点
石化贸易	2,021.87	2,012.84	0.45	----	-----	-----

(3) 主营业务分地区情况表

单位: 万元 币种: 人民币

分地区	主营业务收入	主营业务收入比上年同期增减 (%)
上海	35,140.00	----
温州	3,470.00	-50.23

(4) 主要控股公司的经营情况及业绩

单位: 万元 币种: 人民币

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	资产规模	净利润
上海新潮房地产开发有限公司	房地产	房地产开发和销售	8,000	150,677.00	2,013.00
温州新潮房地产开发有限公司	房地产	房地产开发和销售	1,000	15,791.00	109.00

(三) 公司投资情况

1、募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

2、非募集资金项目情况

报告期内，公司无非募集资金投资项目。

六、重要事项

(一) 公司治理的情况

公司严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会及上海证券交易所等管理部门制定的法律法规的要求，以建立健全完备的法人治理结构，实现规范化、制度化管理为宗旨，进一步完善了《公司治理纲要》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》、《信息披露管理细则》、《投资者关系管理制度》和财务、会计及内部审计制度等各项治理规则。董事会、监事会职责明确，董事勤勉尽责，大股东行为规范。

公司的运作和管理符合《上市公司治理准则》的要求，确保所有股东，特别是中小股东享有平等的地位，确保所有股东能够充分行使自己的权利。

(二) 报告期内公司没有以前期间拟定的在报告期内实施的利润分配、公积金转增股本或新股发行、配股等事项

(三) 公司中期不进行利润分配，也不进行公积金转增股本

(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) 报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

本报告期公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

(六) 报告期内公司重大关联交易事项

本报告期公司无重大关联交易事项。

(七) 重大合同及其履行情况

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。

4、担保情况

单位: 万元 币种: 人民币

公司对外担保情况 (不包括对控股子公司的担保)						
担保对象	发生日期	担保金额	担保类型	担保期限	担保是否已经履行完毕	是否为关联方担保
		0		~		
报告期内担保发生额合计			0			
报告期末担保余额合计			0			
公司对控股子公司的担保情况						
报告期内对控股子公司担保发生额合计			0			
报告期末对控股子公司担保余额合计			12,000			

公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）	
担保总额	12,000
公司违规担保情况	
为控股股东及公司持股 50% 以下的其他关联方提供担保的金额	0
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额	12,000
担保总额超过净资产 50% 部分的金额	2,061
违规担保总额	12,000

(1)、2002 年 11 月 7 日，本公司为控股子公司--上海新湖房地产开发有限公司提供担保，担保金额 12000 万元，担保期限为 2002 年 11 月 7 日至 2005 年 8 月 25 日，该事项刊登在 2002 年 4 月 22 日的 中国证券报 和 上海证券报 上。

(2) 截止 2005 年 6 月 30 日公司为下属控股子公司提供的 12000 万元担保全部用于上海新湖明珠城项目。

5、委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

6、其他重大合同

本报告期公司无其他重大合同。

(八) 公司或持有 5% 以上股东对公开披露承诺事项的履行情况

报告期内或持续到报告期内，公司或持股 5% 以上股东没有承诺事项。

(九) 公司、董事会、董事受处罚及整改情况

报告期内公司、公司董事会及董事均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

(十) 其它重大事项

报告期内公司无其他重大事项。

七、财务会计报告(未经审计)

(一) 财务报表

资产负债表

2005 年 6 月 30 日

编制单位: 浙江新潮创业投资股份有限公司

单位: 元 币种: 人民币

项目	附注		合并		母公司	
	合并	母公司	期末数	期初数	期末数	期初数
流动资产：						
货币资金			149,775,758.25	177,856,789.01	38,098,250.55	146,012,568.40
短期投资			752,825.53	786,466.39	724,371.05	753,981.32
应收票据						
应收股利						
应收利息						
应收账款			2,385,586.28	2,122,771.92	713,706.96	167,906.20
其他应收款			19,344,831.06	36,717,008.91	219,946,352.58	110,720,049.22
预付账款			809,608.10	4,742,305.86	809,608.10	
应收补贴款						
存货			1,593,471,652.56	1,689,923,525.87		
待摊费用			61,830.00	188,832.00		
一年内到期的长期 债权投资						
其他流动资产						
流动资产合计			1,766,602,091.78	1,912,337,699.96	260,292,289.24	257,654,505.14
长期投资：						
长期股权投资			1,703,698.02	1,845,147.36	105,846,051.75	94,560,443.37
长期债权投资						
长期投资合计			1,703,698.02	1,845,147.36	105,846,051.75	94,560,443.37
其中：合并价差			1,603,698.02	1,745,147.36		
其中：股权投资 差额					1,603,698.02	1,745,147.36
固定资产：						
固定资产原值			64,335,404.77	64,352,719.43	53,091,319.39	52,988,887.49
减：累计折旧			17,163,037.02	15,950,191.38	13,025,994.14	12,225,943.18
固定资产净值			47,172,367.75	48,402,528.05	40,065,325.25	40,762,944.31
减：固定资产减 值准备			884,649.01	798,562.70	31,983.13	31,983.13
固定资产净额			46,287,718.74	47,603,965.35	40,033,342.12	40,730,961.18
工程物资						
在建工程			80,000.00			
固定资产清理						
固定资产合计			46,367,718.74	47,603,965.35	40,033,342.12	40,730,961.18
无形资产及其他资 产：						
无形资产			1,907,098.84	1,896,804.16	1,838,361.34	1,862,204.16
长期待摊费用			3,345,076.90	10,105,387.60	2,654,932.56	2,949,925.06

其他长期资产						
无形资产及其他资产合计		5,252,175.74	12,002,191.76	4,493,293.90	4,812,129.22	
递延税项：						
递延税款借项						
资产总计		1,819,925,684.28	1,973,789,004.43	410,664,977.01	397,758,038.91	
流动负债：						
短期借款		250,000,000.00	210,000,000.00	210,000,000.00	210,000,000.00	
应付票据		2,041,000.00		2,041,000.00		
应付账款		179,725,525.89	121,255,808.79	2,071,220.49	849,720.89	
预收账款		634,632,987.77	667,910,746.02	308,207.05	512,155.95	
应付工资		318,500.66	438,949.28	304,211.12	424,211.12	
应付福利费		1,103,159.07	974,173.76	237,195.90	175,027.91	
应付股利						
应交税金		-34,854,841.77	-18,750,597.03	141,336.44	20,346.89	
其他应交款		-522,209.21	-1,316,363.93	11,969.30	9,543.35	
其他应付款		28,367,933.81	51,154,248.41	5,960,124.02	3,152,374.57	
预提费用		824,582.00	306,277.50	753,590.00	306,277.50	
预计负债						
一年内到期的长期负债		400,657,100.00	560,917,450.00			
其他流动负债						
流动负债合计		1,462,293,738.22	1,592,890,692.80	221,828,854.32	215,449,658.18	
长期负债：						
长期借款		110,096,075.00	150,252,450.00			
应付债券						
长期应付款						
专项应付款						
其他长期负债						
长期负债合计		110,096,075.00	150,252,450.00	0.00	0.00	
递延税款：						
递延税款贷项						
负债合计		1,572,389,813.22	1,743,143,142.80	221,828,854.32	215,449,658.18	
少数股东权益		48,758,968.90	38,774,367.59			
股东权益：						
股本		139,751,403.00	139,751,403.00	139,751,403.00	139,751,403.00	
减：已归还投资						
股本净额		139,751,403.00	139,751,403.00	139,751,403.00	139,751,403.00	
资本公积		22,847,154.14	22,847,154.14	22,847,154.14	22,847,154.14	
盈余公积		12,003,791.28	12,003,791.28	12,003,791.28	12,003,791.28	
其中：法定公益金		3,231,211.68	3,231,211.68	3,231,211.68	3,231,211.68	
减：未确认投资损失		11,628.22				
未分配利润		24,186,181.96	17,269,145.62	14,233,774.27	7,706,032.31	
拟分配现金股利						
外币报表折算差额						

股东权益合计			198,776,902.16	191,871,494.04	188,836,122.69	182,308,380.73
负债和股东权益 总计			1,819,925,684.28	1,973,789,004.43	410,664,977.01	397,758,038.91

公司法定代表人: 陈坚

主管会计工作负责人: 王丽平

会计机构负责人: 王丽平

利润及利润分配表

2005 年 1-6 月

编制单位：浙江新潮创业投资股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注		合并		母公司	
	合并	母公司	本期数	上年同期数	本期数	上年同期数
一、主营业务收入			410,290,486.66	73,877,262.69	25,880,063.61	736,722.95
减：主营业务成本			338,860,453.58	49,199,727.63	25,123,764.42	228,400.00
主营业务税金及附加			25,333,348.59	4,065,125.50	36,813.35	39,178.81
二、主营业务利润(亏损以“-”号填列)			46,096,684.49	20,612,409.56	719,485.84	469,144.14
加：其他业务利润(亏损以“-”号填列)			1,395,742.67	1,166,421.51	1,049,873.94	2,601,090.16
减：营业费用			8,724,440.83	7,590,344.75		
管理费用			7,515,857.15	6,790,721.47	5,069,125.12	4,782,355.84
财务费用			1,553,549.48	881,243.35	1,414,906.55	907,489.65
三、营业利润(亏损以“-”号填列)			29,698,579.70	6,516,521.50	-4,714,671.89	-2,619,611.19
加：投资收益(亏损以“-”号填列)			-170,122.20	-346,314.93	11,260,966.11	7,309,077.31
补贴收入						
营业外收入			42,783.96	100.00		100.00
减：营业外支出			1,292,853.20	70,662.33	18,552.26	20,198.17
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)			28,278,388.26	6,099,644.24	6,527,741.96	4,669,367.95
减：所得税			11,370,538.83	3,401,463.47		-182,572.67
少数股东损益			10,002,441.31	-2,283,641.38		
加：未确认投资损失			11,628.22			
五、净利润(亏损总额以“-”号填列)			6,917,036.34	4,981,822.15	6,527,741.96	4,851,940.62
加：年初未分配利润			17,269,145.62	2,207,332.54	7,706,032.31	-6,029,116.14
其他转入						
六、可供分配的利润			24,186,181.96	7,189,154.69	14,233,774.27	-1,177,175.52
减：提取法定盈余公积						
提取法定公益金						
提取职工奖励及福利基金						
提取储备基金						
提取企业发展基金						
利润归还投资						
七、可供股东分配的利润			24,186,181.96	7,189,154.69	14,233,774.27	-1,177,175.52
减：应付优先股股利						
提取任意盈余公积						
应付普通股股利						
转作股本的普通股股利						
八、未分配利润(未弥补亏损以“-”号填列)			24,186,181.96	7,189,154.69	14,233,774.27	-1,177,175.52
补充资料：						

1.出售、处置部门或被 投资单位所得收益						
2.自然灾害发生的损失						
3.会计政策变更增加(或 减少)利润总额						
4.会计估计变更增加(或 减少)利润总额						
5.债务重组损失						
6.其他						

公司法定代表人: 陈坚

主管会计工作负责人: 王丽平

会计机构负责人: 王丽平

现金流量表
2005 年 1-6 月

编制单位：浙江新潮创业投资股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注		合并数	母公司数
	合并	母公司		
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			381,187,550.83	30,030,544.24
收到的税费返还				
收到的其他与经营活动有关的现金			39,524,261.75	128,685,683.67
经营活动现金流入小计			420,711,812.58	158,716,227.91
购买商品、接受劳务支付的现金			161,192,410.21	26,941,912.90
支付给职工以及为职工支付的现金			4,413,967.49	1,273,281.45
支付的各项税费			53,784,686.23	116,559.89
支付的其他与经营活动有关的现金			37,406,466.04	232,602,418.71
经营活动现金流出小计			256,797,529.97	260,934,172.95
经营活动现金流量净额			163,914,282.61	102,217,945.04
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金				
其中：出售子公司收到的现金				
取得投资收益所收到的现金			4,968.00	-22,732.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金			18,283.40	150.00
收到的其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计			23,251.40	-22,582.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金			380,687.40	53,643.95
投资所支付的现金				
支付的其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计			380,687.40	53,643.95
投资活动产生的现金流量净额			-357,436.00	-76,225.95
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资所收到的现金				
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金				
借款所收到的现金			180,000,000.00	160,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计			180,000,000.00	160,000,000.00
偿还债务所支付的现金			340,000,000.00	160,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金			31,637,877.37	5,620,146.86
其中：支付少数股东的股利				
支付的其他与筹资活动有关的现金				
其中：子公司依法减资支付给少数股东的现金				
筹资活动现金流出小计			371,637,877.37	165,620,146.86
筹资活动产生的现金流量净额			191,637,877.37	-5,620,146.86
四、汇率变动对现金的影响				
五、现金及现金等价物净增加额			-28,081,030.76	107,914,317.85

补充资料				
1、将净利润调节为经营活动的现金流量：				
净利润(亏损以“-”号填列)			6,917,036.34	6,527,741.96
加：少数股东损益(亏损以“-”号填列)			10,002,441.31	
减：未确认的投资损失			11,628.22	
加：计提的资产减值准备			217,083.09	
固定资产折旧			1,313,716.91	749,607.64
无形资产摊销			26,205.32	23,842.82
长期待摊费用摊销			6,760,310.70	294,992.50
待摊费用的减少(减:增加)			127,002.00	
预提费用的增加(减:减少)			425,000.00	425,000.00
处理固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减:收益)			37,350.61	1,505.37
固定资产报废损失				
财务费用			1,553,549.48	1,414,906.55
投资损失(减:收益)			170,122.20	-11,260,966.11
递延税款贷项(减:借项)				
存货的减少(减:增加)			126,544,807.94	
经营性应收项目的减少(减:增加)			21,341,495.01	106,326,459.41
经营性应付项目的增加(减:减少)			-11,510,210.08	5,931,883.64
其他				
经营活动产生的现金流量净额			163,914,282.61	102,217,945.04
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：				
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增加情况：				
现金的期末余额			149,775,758.25	38,098,250.55
减：现金的期初余额			177,856,789.01	146,012,568.40
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			-28,081,030.76	107,914,317.85

公司法定代表人: 陈坚

主管会计工作负责人: 王丽平

会计机构负责人: 王丽平

资产减值表
2005 年 1-6 月

编制单位: 浙江新潮创业投资股份有限公司

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期 增加数	本期减少数	期末余额
			合计	
一、坏账准备合计	2,452,446.75	-485,511.40		1,966,935.35
其中:应收账款	184,499.68	99,235.08		283,734.76
其他应收款	2,267,947.07	-584,746.48		1,683,200.59
二、短期投资跌价准备合计	16,901.43	28,672.86		45,574.29
其中:股票投资	16,901.43	28,672.86		45,574.29
债券投资				
三、存货跌价准备合计	1,221,766.97		46,000.77	1,175,766.20
其中:库存商品	1,221,766.97		46,000.77	1,175,766.20
原材料				
四、长期投资减值准备合计	400,000.00			400,000.00
其中:长期股权投资	400,000.00			400,000.00
长期债券投资				
五、固定资产减值准备合计	798,562.70	217,083.09	130,996.78	884,649.01
其中:房屋、建筑物			0.00	
机器设备	686,953.47	217,083.09	130,996.78	773,039.78
六、无形资产减值准备				
其中:专利权				
商标权				
七、在建工程减值准备	1,651,493.79			1,651,493.79
八、委托贷款减值准备				
资产减值合计	6,541,171.64	-239,755.45	176,997.55	6,124,418.64

公司法定代表人: 陈坚

主管会计工作负责人: 王丽平

会计机构负责人: 王丽平

(二) 会计报表附注

浙江新潮创业投资股份有限公司

会计报表附注

2005 年 6 月 30 日

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

浙江新潮创业投资股份有限公司（以下简称公司或本公司）系经绍兴市人民政府办公室[1986]绍市办 172 号文批准，在原绍兴百货大楼的基础上改组设立的股份有限公司。公司于 1986 年 12 月 25 日在浙江省工商行政管理局登记注册，取得注册号为 3300001000881 的《企业法人营业执照》，现有注册资本 139,751,403.00 元，折 139,751,403 股(每股面值 1 元)，其中已流通股份 A 股 64,420,251 股。公司股票于 1994 年 3 月 11 日在上海证券交易所挂牌交易。

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

二、公司采用的主要会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法

(一) 会计准则和会计制度

公司及控股子公司执行《企业会计准则》和《企业会计制度》及其补充规定。

(二) 会计年度

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(三) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(四) 记账基础和计价原则

以权责发生制为记账基础，以历史成本为计价原则。

(五) 外币业务核算方法

对发生的外币经济业务，采用当日中国人民银行公布的市场汇价(中间价)折合人民币记账。对各种外币账户的外币期末余额，按期末市场汇价(中间价)进行调整，发生的差额，与购建固定资产有关且在其达到预定使用状态前的，计入有关固定资产的购建成本；与购建固定资产无关的属于筹建期间的计入长期待摊费用，属于生产经营期间的计入当期财务费用。

(六) 现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短(一般是指从购买日起 3 个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(七) 短期投资核算方法

1. 短期投资, 按照取得时的投资成本扣除已宣告但尚未领取的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息入账。短期投资持有期间所享有并收到的现金股利或债券利息等收益不确认投资收益, 作为冲减投资成本处理; 出售短期投资所获得的价款减去出售的短期投资的账面价值以及未收到已记入应收项目的现金股利或债券利息等后的差额, 作为投资收益或损失, 计入当期损益。出售短期投资结转的投资成本, 按加权平均法计算确定。

2. 期末短期投资按成本与市价孰低计量, 市价低于成本的部分按单项投资计提跌价准备。

(八) 坏账核算方法

1. 采用备抵法核算坏账。

对应收款项(包括应收账款和其他应收款)按账龄分析法计提坏账准备, 本公司根据债务单位的财务状况、现金流量等情况, 确定具体提取比例分别为: 账龄 1 年(含 1 年, 以下类推)以内的, 按其余额的 4%计提; 账龄 1-2 年的, 按其余额的 8%计提; 账龄 2-3 年的, 按其余额的 20%计提; 账龄 3-5 年的, 按其余额的 60%计提; 账龄 5 年以上的, 按其余额的 100%计提。对于有确凿证据表明可收回性存在明显差异的应收款项, 采用个别认定法计提坏账准备。

2. 坏账的确认标准为:

(1) 债务人破产或者死亡, 以其破产财产或者遗产清偿后, 仍然无法收回;

(2) 债务人逾期未履行其清偿义务, 且具有明显特征表明无法收回。

对确实无法收回的应收款项, 经批准后作为坏账损失, 并冲销提取的坏账准备。

(九) 存货核算方法

1. 存货包括正常生产经营过程中持有以备出售的产成品或商品, 或者为了出售仍然处于生产过程中的在产品, 或者将在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料、物料等, 以及在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、周转房、库存材料、库存设备和低值易耗品等, 在开发过程中的开发成本。

2. 存货按实际成本计价。

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

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

(3) 开发产品按实际成本入账, 发出开发产品按成本系数分摊法核算。

(4) 意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按实际成本入账, 按公司同类固定资产的预计使用

年限分期平均摊销。

(5) 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。

(6) 购入并已验收入库材料、设备按实际成本入账，发出材料、设备采用加权平均法核算；入库库存商品（自制半成品）按实际生产成本入账，发出库存商品（自制半成品）采用加权平均法核算，领用低值易耗品按一次摊销法摊销。生产领用的包装物直接计入成本费用，出租、出借包装物采用一次摊销法摊销。

3. 存货数量的盘存方法采用永续盘存制，控股子公司绍兴百大宾馆有限公司餐饮业务采用实地盘存制。

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。

(十) 长期投资核算方法

1. 长期股权投资，按取得时的实际成本作为初始投资成本。投资额占被投资企业有表决权资本总额 20%以下，或虽占 20%或 20%以上，但不具有重大影响的，按成本法核算；投资额占被投资企业有表决权资本总额 20%或 20%以上，或虽投资不足 20%但有重大影响的，采用权益法核算；投资额占被投资企业有表决权资本总额 50%(不含 50%) 以上的，采用权益法核算，并合并会计报表。

2. 股权投资差额，合同规定了投资期限的，按投资期限摊销。合同没有规定投资期限的，初始投资成本超过应享有被投资单位所有者权益份额之间的差额，按不超过 10 年的期限摊销，初始投资成本低于应享有被投资单位所有者权益份额之间的差额，按不低于 10 年的期限摊销。

自财政部财会[2003]10 号文发布之后发生的股权投资差额，如初始投资成本大于应享有被投资单位所有者权益份额的差额，按不超过 10 年的期限摊销，初始投资成本小于应享有被投资单位所有者权益份额的差额，记入“资本公积--股权投资准备”科目。

3. 长期债权投资，以取得时的初始投资成本计价。债券投资的溢价或折价在债券存续期间内，按直线法予以摊销。债券投资按期计算应收利息，经调整债券投资溢价或折价摊销额后的金额，确认为当期投资收益；债券初始投资成本中包含的相关费用，如金额较大的，于债券购入后至到期前的期间内在确认相关债券利息收入时摊销，计入损益；其他债权投资按期计算应收利息，确认为当期投资

收益。

4. 期末由于市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因，导致长期投资可收回金额低于账面价值，按单项投资可收回金额低于长期投资账面价值的差额提取长期投资减值准备。

(十一) 固定资产及折旧核算方法

1. 固定资产是指同时具有以下特征的有形资产：(1)为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的；(2)使用年限超过一年；(3)单位价值较高。

2. 固定资产按取得时的成本入账。融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产的原账面价值与最低租赁付款额的现值中较低者，作为入账价值。(如果融资租赁资产占资产总额的比例等于或小于 30%的，在租赁开始日，按最低租赁付款额，作为固定资产的入账价值。)

3. 固定资产折旧采用年限平均法。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用年限和预计净残值率(原值的 5%，土地使用权规定使用年限高于相应的房屋、建筑物预计使用年限的影响金额，也作为净残值预留；符合资本化条件的固定资产装修费用、经营租赁方式租入固定资产的改良支出，不预留残值)确定折旧年限和年折旧率如下：

固定资产类别	折旧年限(年)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	15-45	2.11-6.33
机器设备	3-15	6.33-31.67
电子设备	5	19.00
运输工具	8	11.88
其他设备	10-15	6.33-9.50

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

(十二) 在建工程核算方法

1. 在建工程按实际成本核算。

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。尚未办理竣工结算的，先按估计价值转入固定资产，待确定实际价值后，再进行调整。

3. 期末，存在下列一项或若干项情况的，按单项资产可收回金额低于在建工程账面价值的差额，提取在建工程减值准备：

(1) 长期停建并且预计未来 3 年内不会重新开工；

(2) 项目无论在性能上，还是在技术上已经落后，并且给企业带来的经济利益具有很大的不确定性；

(3) 足以证明在建工程已经发生减值的其他情形。

(十三) 借款费用核算方法

1. 借款费用确认原则

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

因购建固定资产借入专门借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额，在符合资本化期间和资本化金额的条件下，予以资本化，计入该项资产的成本；其他借款利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额，于发生当期确认为费用。因安排专门借款而发生的辅助费用，属于在所购建固定资产达到预定可使用状态之前发生的，在发生时予以资本化；其他辅助费用于发生当期确认为费用。若辅助费用的金额较小，于发生当期确认为费用。

2. 借款费用资本化期间

(1) 开始资本化：当以下三个条件同时具备时，因专门借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额开始资本化：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状态所必要的购建活动已经开始。

(2) 暂停资本化：若固定资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，将其确认为当期费用，直至资产的购建活动重新开始。

(3) 停止资本化：当所购建的固定资产达到预定可使用状态时，停止其借款费用的资本化。

3. 借款费用资本化金额

在应予资本化的每一会计期间，利息的资本化金额为至当期末止购建固定资产累计支出加权平均数与资本化率的乘积；每期应摊销的折价或溢价金额作为利息的调整额，对资本化利率作相应的调整；汇兑差额的资本化金额为当期外币专门借款本金及利息所发生的汇兑差额。

(十四) 无形资产核算方法

1. 无形资产按取得时的实际成本入账。

2. 无形资产自取得当月起在预计使用年限内分期平均摊销，计入损益。

如果预计使用年限超过了相关合同规定的受益年限或法律规定的有效年限，该无形资产的摊销年限按如下原则确定：(1) 合同规定受益年限但法律没有规定有效年限的，按合同规定的受益年限摊销；(2) 合同没有规定受益年限但法律规定有效年限的，按法律规定的有效年限摊销；(3) 合同规定了受益年限，法律也规定了有效年限的，按受益年限和有效年限两者之中较短者摊销。

合同没有规定受益年限，法律也没有规定有效年限的，摊销年限不超过 10 年。

如果预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期管理费用。

3. 期末检查无形资产预计给公司带来未来经济利益的能力，按单项无形资产预计可收回金额低于其账面价值的差额，提取无形资产减值准备。

(十五) 长期待摊费用核算方法

1. 长期待摊费用按实际支出入账，在费用项目的受益期内分期平均摊销。

2. 筹建期间发生的费用（除购建固定资产以外），先在长期待摊费用中归集，在开始生产经营当月一次计入损益。

(十六) 应付债券核算方法

应付债券按实际收到的款项入账。债券溢价或折价，在债券的存续期间内按直线法/实际利率法于计提利息时摊销，并按借款费用的处理原则处理。

(十七) 维修基金核算方法

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

(十八) 质量保证金核算方法

质量保证金按施工单位工程款的 2%-5%预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期到期时，质量保证金余额退还给施工单位。

(十九) 收入确认原则

1. 房地产销售收入

在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，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。

分期收款销售：在开发产品已经完工并验收合格，签订了分期收款销售合同并履行了合同规定的义务，相关价款已经收到或取得了收款的证据，并且该开发产品有关的成本能够可靠地计量时，按合同约定的收款日期和价款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。

2. 商品销售

在商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再对该商品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，并且与销售该商品有关的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

3. 提供劳务

(1) 劳务在同一年度内开始并完成的，在劳务已经提供，收到价款或取得收取款项的证据时，确认劳务收入。

(2) 劳务的开始和完成分属不同的会计年度的，在劳务合同的总收入、劳务的完成程度能够可靠地确定，与交易相关的价款能够流入，已经发生的成本和为完成劳务将要发生的成本能够可靠地计量时，按完工百分比法确认劳务收入。

4. 让渡资产使用权

让渡无形资产（如商标权、专利权、专营权、软件、版权等）以及其他非现金资产的使用权而形成的使用费收入，按有关合同或协议规定的收费时间和方法计算确定。上述收入的确定并应同时满足：(1) 与交易相关的经济利益能够流入公司；(2) 收入的金额能够可靠地计量。

5. 出租物业收入

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

6. 物业管理收入

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

7. 其他业务收入

按相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益能够流入企业，与收入相关的成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

(二十) 所得税的会计处理方法

企业所得税，采用应付税款法核算。

(二十一) 合并会计报表的编制方法

母公司将其拥有过半数以上权益性资本的被投资单位，或虽不拥有其过半数以上的权益性资本但拥有实质控制权的被投资单位，纳入合并会计报表的合并范围。合并会计报表以母公司、纳入合并范围的子公司以及控制的房地产合作开发项目的会计报表和其他有关资料为依据，按照《合并会计报表暂行规定》编制而成。对合营企业以及约定为共同控制的房地产合作开发项目，则按比例合并法予以合并。子公司以及控制的房地产合作开发项目的主要会计政策按照母公司统一选用的会计政策厘定，合并报表范围内各公司间的重大交易和资金往来等，在合并时抵销。

三、税（费）项

（一）增值税

按 17% 的税率计缴。

（二）土地增值税

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

（三）营业税

按 3%、5% 的税率计缴。

（四）城市维护建设税

按应缴流转税税额的 5%、7% 计缴。

（五）教育费附加

按应缴流转税税额的 3%、4%、6% 计缴。

（六）企业所得税

按 33% 的税率计缴企业所得税。

四、控股子公司及合营企业

（一）纳入合并范围的控股子公司

公司名称	注册地址	注册资本	经营范围	投资额	拥有权益比例（%）
上海新潮房地产开发有限公司	上海	80,000,000.00	房地产开发	40,000,000.00	50.00
绍兴市创业资产管理有限公司	绍兴	15,700,000.00	企业资产经营	15,615,220.00	99.46[注 1]
温州新潮房地产开发有限公司	温州	10,000,000.00	房地产开发	9,750,000.00	97.50[注 2]
浙江高新信息技术有限公司	杭州	10,000,000.00	VOD 产品生产销售	8,800,000.00	88.00
绍兴百大房地产有限责任公司	绍兴	5,000,000.00	房地产开发	4,500,000.00	90.00
绍兴市红太阳物业管理有限公司	绍兴	500,000.00	物业管理	500,000.00	100.00
绍兴百大宾馆有限公司	绍兴	500,000.00	住宿及餐饮	275,500.00	55.10[注 3]
温州新潮物业管理有限公司	温州	500,000.00	物业管理服务	390,000.00	78.00[注 4]

[注 1]：本公司直接持有该公司 95.54% 股权，持股 88% 的浙江高新信息技术有限公司持有该公司

4.46%股权，故本公司合计持有该公司 99.46%的股权。

[注 2]：本公司直接持有该公司 95%股权，持股 50%的上海新湖房地产开发有限公司持有该公司 5%股权，故本公司合计持有该公司 97.50%的股权。

[注 3]：本公司持股 99.46%的绍兴市创业资产管理有限公司持有该公司 55.40%股权，故本公司持有该公司 55.10%的股权。

[注 4]：本公司持股 97.50%的温州新湖房地产开发有限公司持有该公司 80%股权，故本公司持有该公司 78%的股权。

(二) 其他说明

持股比例未达到 50%以上的子公司，纳入合并范围的原因说明

本公司持有上海新湖房地产开发有限公司 50%的股权，为其第一大股东，在其董事会 5 名成员中本公司派出 4 名，对其具有实质性控制权，故将其纳入合并会计报表范围。

五、利润分配

本公司 2005 年半年度不进行利润分配，也不进行资本公积转增股本。

六、合并会计报表项目注释

(一) 合并资产负债表项目注释

1. 货币资金 期末数 149,775,758.25

明细情况

项 目	期末数		期初数	
	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备
现 金	143,836.59		84,494.18	
银行存款	147,480,633.75		177,241,708.14	
其他货币资金	2,151,287.91		530,586.69	
合 计	<u>149,775,758.25</u>		<u>177,856,789.01</u>	

2. 短期投资 期末数 752,825.53

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
股权投资	265,623.00	36,120.24	229,502.76	270,591.00	16,609.68	253,981.32
基金投资	532,776.82	9,454.05	523,322.77	532,776.82	291.75	532,485.07
合 计	<u>798,399.82</u>	<u>45,574.29</u>	<u>752,825.53</u>	<u>803,367.82</u>	<u>16,901.43</u>	<u>786,466.39</u>

(2) 短期投资——股权投资

股票名称	股数	期末数	期末市价
华夏银行	61,200	265,623.00	229,502.76
小计		<u>265,623.00</u>	<u>229,502.76</u>

(3) 短期投资——基金投资

基金名称	份数	期末数	期末市价
长城久恒基金	523,643.68	500,000.00	494,868.29
银河稳健基金	34,332.14	32,776.82	28,454.48
小计		<u>532,776.82</u>	<u>523,322.77</u>

(4) 短期投资跌价准备

1) 增减变动情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少		期末数
			价值回升转回	其他原因转出	
股权投资	16,609.68	19,510.56			36,120.24
基金投资	291.75	9,162.30			9,454.05
小 计	<u>16,901.43</u>	<u>28,672.86</u>			<u>45,574.29</u>

2) 计提短期投资跌价准备所选用的期末市价来源的说明

根据上海证券交易所和深圳证券交易所交易的股票 2005 年 6 月 30 日的收盘价格及各开放式基金公告的期末净值，按照短期投资成本与市价孰低计价原则，按单项投资计提短期投资跌价准备。

(5) 本公司短期投资不存在变现的重大限制。

3. 应收账款

期末数 2,385,586.28

(1) 账龄分析

账 龄	期末数				期初数			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	2,258,648.93	84.62	90,345.96	2,168,302.97	1,901,599.49	82.42	76,063.98	1,825,535.51
1-2 年	73,489.36	2.75	5,879.15	67,610.21	73,489.36	3.19	5,879.15	67,610.21
2-3 年	37,000.00	1.39	7,400.00	29,600.00	241,882.75	10.48	48,376.55	193,506.20
3-5 年	300,182.75	11.25	180,109.65	120,073.10	90,300.00	3.91	54,180.00	36,120.00
合 计	<u>2,669,321.04</u>	<u>100.00</u>	<u>283,734.76</u>	<u>2,385,586.28</u>	<u>2,307,271.60</u>	<u>100.00</u>	<u>184,499.68</u>	<u>2,122,771.92</u>

(2) 应收账款中欠款金额前 5 名的欠款金额总计为 1,044,547.75 元，占应收账款账面余额的 39.13%。

(3) 无持有本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东欠款。

4. 其他应收款

期末数 19,344,831.06

(1) 账龄分析

账龄	期末数				期初数			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	12,328,703.36	58.63	493,148.13	11,835,555.23	34,193,532.34	87.72	1,367,741.29	32,825,791.05
1-2 年	6,856,279.09	32.61	548,502.33	6,307,776.76	3,677,110.99	9.43	294,168.88	3,382,942.11
2-3 年	1,252,594.75	5.96	250,518.95	1,002,075.80	247,073.00	0.63	49,414.60	197,658.40
3-5 年	498,558.17	2.37	299,134.90	199,423.27	776,543.37	1.99	465,926.02	310,617.35
5 年以上	91,896.28	0.44	91,896.28		90,696.28	0.23	90,696.28	
合计	<u>21,028,031.65</u>	<u>100.00</u>	<u>1,683,200.59</u>	<u>19,344,831.06</u>	<u>38,984,955.98</u>	<u>100.00</u>	<u>2,267,947.07</u>	<u>36,717,008.91</u>

(2) 金额较大的其他应收款

单位名称	期末数	款项性质及内容
平阳墙体材料改革办公室	1,406,639.00	墙体材料押金
永嘉县墙体材料改革办公室	582,350.00	墙体材料押金
绍兴市住房基金管理中心	805,350.54	售房款及维修基金
中国建设五局第三建筑安装 公司温州分公司	11,000,000.00	往来款
小计	<u>13,794,339.54</u>	

(3) 其他应收款中欠款金额前 5 名的欠款金额总计为 16,224,856.87 元，占其他应收款账面余额的 77.16%。

(4) 无持有本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东欠款。

5. 预付账款

期末数 809,608.10

(1) 账龄分析

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	809,608.10	100.00	4,742,305.86	100.00
合计	<u>809,608.10</u>	<u>100.00</u>	<u>4,742,305.86</u>	<u>100.00</u>

(2) 无持有本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东欠款。

6. 存货

期末数 1,593,471,652.56

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	2,439.53		2,439.53	11,854.35		11,854.35
低值易耗品	78,868.01		78,868.01	34,315.49		34,315.49
库存商品	1,896,131.84	1,175,766.20	720,365.64	1,961,194.98	1,221,766.97	739,428.01
开发成本	1,464,594,143.78		1,464,594,143.78	1,247,085,177.97		1,247,085,177.97
开发产品	72,168,903.99		72,168,903.99	385,224,428.45		385,224,428.45
出租开发产品	55,906,931.61		55,906,931.61	56,828,321.60		56,828,321.60
合 计	<u>1,594,647,418.76</u>	<u>1,175,766.20</u>	<u>1,593,471,652.56</u>	<u>1,691,145,292.84</u>	<u>1,221,766.97</u>	<u>1,689,923,525.87</u>

(2) 本期存货的取得均为自制或外购。

(3) 期末存货中公司控股子公司上海新潮房地产开发有限公司和温州新潮房地产开发有限公司的部分开发用土地使用权用作债务抵押；控股子公司绍兴百大房地产有限责任公司部分出租开发产品用作债务抵押。详见本会计报表附注九(三)、(四)、(五)之说明。

(4) 存货——开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初数	期末数
平阳新湖庄园	[注]	2006 年	12,600 万元	47,442,796.44	48,749,017.91
平阳昆仑广场	[注]	2007 年	13,600 万元	45,954,848.13	44,892,834.42
上海新湖明珠城	2002 年 10 月	2008 年	400,000 万元	1,153,624,712.89	1,370,889,470.94
汇丰 VOD 项目	2004 年 6 月	2005 年	24.50 万元	62,820.51	62,820.51
小 计				<u>1,247,085,177.97</u>	<u>1,464,594,143.78</u>

(5) 存货——开发产品

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
永嘉罗马城	2003 年 10 月	43,228,043.82		24,908,783.02	18,319,260.80
上海新湖明珠城 一期一标段	2004 年 11 月	341,996,384.63	3,896,274.61	292,043,016.05	53,849,643.19
小 计		<u>385,224,428.45</u>	<u>3,896,274.61</u>	<u>316,951,799.07</u>	<u>72,168,903.99</u>

(6) 存货——出租开发产品

项目名称	期初数	本期增加*	本期减少	期末数
绍兴中兴中路小商品市场	56,828,321.60		921,389.99	55,906,931.61
小 计	<u>56,828,321.60</u>		<u>921,389.99</u>	<u>55,906,931.61</u>

(7) 存货跌价准备

1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少		期末数
			价值回升转回	其他原因转出*	
库存商品	1,221,766.97			46,000.77	1,175,766.20
小 计	<u>1,221,766.97</u>			<u>46,000.77</u>	<u>1,175,766.20</u>

* 因库存商品销售转销存货跌价准备 46,000.77 元，本期无转回的存货跌价准备。

2) 存货可变现净值确定依据的说明

对存货遭受毁损、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，期末采用成本与市价孰低计价原则，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。

7. 待摊费用

期末数 61,830.00

项 目	期末数	期初数	年末结存原因
房租费	58,500.00	175,500.00	按受益期摊销的摊余价值
其 他	3,330.00	13,332.00	按受益期摊销的摊余价值
合 计	<u>61,830.00</u>	<u>188,832.00</u>	

8. 长期股权投资

期末数 1,703,698.02

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,603,698.02		1,603,698.02	1,745,147.36		1,745,147.36
其他股权投资	500,000.00	400,000.00	100,000.00	500,000.00	400,000.00	100,000.00
合 计	<u>2,103,698.02</u>	<u>400,000.00</u>	<u>1,703,698.02</u>	<u>2,245,147.36</u>	<u>400,000.00</u>	<u>1,845,147.36</u>

(2) 权益法核算的长期股权投资

1) 明细情况

a. 期末余额构成明细情况

被投资单位名称	持股比例	投资期限	投资成本	损益调整	股权投资准备	股权投资差额	期末数
温州新潮房地产开发有限公司	97.5%					1,603,698.02	1,603,698.02
小 计						<u>1,603,698.02</u>	<u>1,603,698.02</u>

b. 本期增减变动明细情况

被投资单位名称	期初数	本期投资成本增减额	本期损益调整增减额	本期分得现金红利额	本期投资准备增减额	本期股权投资差额增减额	期末数
---------	-----	-----------	-----------	-----------	-----------	-------------	-----

温州新潮房地

产开发有限公司	1,745,147.36	141,449.34	1,603,698.02
小 计	<u>1,745,147.36</u>	<u>141,449.34</u>	<u>1,603,698.02</u>

2) 合并价差

a. 明细情况

被投资单位名称	初始金额	期初数	本期增加	本期摊销	本期转出	期末数	摊销期限
温州新湖房地产开发有限公司	2,050,548.14	1,745,147.36		141,449.34		1,603,698.02	10 年
小 计	<u>2,050,548.14</u>	<u>1,745,147.36</u>		<u>141,449.34</u>		<u>1,603,698.02</u>	

b. 合并价差形成原因说明

根据公司董事会决议和相关的股权转让协议，本公司 2001 年 8 月至 2003 年 10 月间，经历次收购和内部组织结构调整，公司实际出资超过收购日享有温州新湖房地产开发有限公司净资产份额部分的累积余额为 2,050,548.14 元，按剩余摊销年限摊销，本期摊销 141,449.34 元。

(3) 成本法核算的长期股权投资

1) 明细情况

被投资单位名称	持股比例	投资期限	期初数	本期增加	本期减少	期末数
浙江金桥股份有限公司	0.96%	长期	500,000.00			500,000.00
小 计			<u>500,000.00</u>			<u>500,000.00</u>

(4) 长期投资减值准备

1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少		期末数
			价值回升转回	其他原因转出	
浙江金桥股份有限公司	400,000.00				400,000.00
小 计	<u>400,000.00</u>				<u>400,000.00</u>

9. 固定资产原价

期末数 64,335,404.77

(1) 明细情况

类 别	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	50,852,719.16			50,852,719.16
机器设备	2,634,253.05	10,000.00		2,644,253.05
电子设备	2,873,883.37	169,731.90	180,153.86	2,863,461.41
运输工具	5,812,866.67	148,685.00		5,961,551.67
其他设备	2,178,997.18	7,550.00	173,127.70	2,013,419.48
合 计	<u>64,352,719.43</u>	<u>335,966.90</u>	<u>353,281.56</u>	<u>64,335,404.77</u>

(2) 本期增加固定资产均为外购。

(3) 本期减少中包括出售固定资产 180,153.86 元, 报废 173,127.70 元。

(4) 无融资租入固定资产。

(5) 经营租出固定资产

类别	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
房屋及建筑物	15,476,939.00	3,908,974.44		11,567,964.56
小计	<u>15,476,939.00</u>	<u>3,908,974.44</u>		<u>11,567,964.56</u>

(6) 已提足折旧仍继续使用固定资产情况

类别	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
机器设备	11,100.00	4,263.30	6,701.70	135.00
电子设备	164,565.00	151,792.52	6,134.22	6,638.26
其他设备	60,406.00	57,385.70		3,020.30
小计	<u>236,071.00</u>	<u>213,441.52</u>	<u>12,835.92</u>	<u>9,793.56</u>

(7) 期末固定资产中已有 49,673,889.48 元用于债务担保, 详见本会计报表附注九(一)、(二)之说明。

10. 累计折旧		期末数 17,163,037.02		
类别	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	10,942,648.50	622,698.24		11,565,346.74
机器设备	1,015,342.17	114,956.22		1,130,298.39
电子设备	1,097,916.60	193,361.42	21,386.21	1,269,891.81
运输工具	1,638,603.15	353,536.96		1,992,140.11
其他设备	1,255,680.96	87,998.94	138,319.93	1,205,359.97
合计	<u>15,950,191.38</u>	<u>1,372,551.78</u>	<u>159,706.14</u>	<u>17,163,037.02</u>

11. 固定资产净值		期末数 47,172,367.75	
类别	期末数	期初数	
房屋及建筑物	39,287,372.42	39,910,070.66	
机器设备	1,513,954.66	1,618,910.88	
电子设备	1,593,569.60	1,775,966.77	
运输工具	3,969,411.56	4,174,263.52	

其他设备	808,059.51	923,316.22
合 计	<u>47,172,367.75</u>	<u>48,402,528.05</u>

12. 固定资产减值准备 期末数 884,649.01

(1) 明细情况

类 别	期初数	本期增加	本期减少*	期末数
机器设备	17,047.16			17,047.15
电子设备	647,110.10	217,083.09	130,192.92	734,000.27
其他设备	134,405.44		803.86	133,601.58
合 计	<u>798,562.70</u>	<u>217,083.09</u>	<u>130,996.78</u>	<u>884,649.01</u>

*系本期出售固定资产而转出的固定资产减值准备 130,996.78 元，无转回的固定资产减值准备。

(2) 固定资产减值准备计提原因说明

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

13. 在建工程 期末数 80,000.00

(1) 明细情况

工程名称	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
VOD 项目	1,651,493.79	1,651,493.79		1,651,493.79	1,651,493.79	
蒸汽锅炉	80,000.00		80,000.00			
合 计	<u>1,731,493.79</u>	<u>1,651,493.79</u>	<u>80,000.00</u>	<u>1,651,493.79</u>	<u>1,651,493.79</u>	

(2) 在建工程增减变动情况

工程名称	期初数	本期增加	本期转入 固定资产	本期其 他减少	期末数	资金 来源
VOD 项目	1,651,493.79				1,651,493.79	其他来源
蒸汽锅炉		80,000.00			80,000.00	其他来源
合 计	<u>1,651,493.79</u>	<u>80,000.00</u>			<u>1,731,493.79</u>	

(3) 在建工程减值准备情况

1) 明细情况

工程名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
VOD 项目	1,651,493.79			1,651,493.79
小 计	<u>1,651,493.79</u>			<u>1,651,493.79</u>

2) 在建工程减值准备计提原因说明

公司控股子公司浙江高新信息技术有限公司开发的 VOD 项目长期停建，已不具有使用价值，将作报废处理，故期末全额计提减值准备。

14. 无形资产

期末数 1,907,098.84

(1) 明细情况

种 类	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
土地使用权	1,822,423.84		1,822,423.84	1,845,204.16		1,845,204.16
其 他	84,675.00		84,675.00	51,600.00		51,600.00
合 计	<u>1,907,098.84</u>		<u>1,907,098.84</u>	<u>1,896,804.16</u>		<u>1,896,804.16</u>

(2) 无形资产增减变动情况

种 类	取得方式	原始金额	期初数	本期增加	本期转出	本期摊销	期末数	累计摊销额	剩余摊销年限(月)
土地使用权	出让	2,278,030.00	1,845,204.16			22,780.32	1,822,423.84	455,606.16	480
其 他	外购	101,000.00	51,600.00	36,500.00		3,425.00	84,675.00	16,325.00	90
合 计		<u>2,379,030.00</u>	<u>1,896,804.16</u>	<u>36,500.00</u>		<u>26,205.32</u>	<u>1,907,098.84</u>	<u>471,931.16</u>	

15. 长期待摊费用

期末数 3,345,076.90

项 目	原始发生额	期初数	本期转出	本期摊销	期末数	累计摊销额	剩余摊销年限(月)
装潢费	1,947,345.80	821,460.65		151,755.99	669,704.66	1,277,641.14	31-78
职工安置费[注]	5,899,850.10	2,949,925.06		294,992.50	2,654,932.56	3,244,917.54	54
磁悬浮冠名权	21,318,000.00	6,090,857.25		6,090,857.25	0.00	21,318,000.00	0
饮用水工程	222,000.00	220,150.00	214,600.00	5,550.00	0.00	7,400.00	0
地下停车库设施	25,549.60	22,994.64		2,554.96	20,439.68	5,109.92	48
合 计	<u>29,412,745.50</u>	<u>10,105,387.60</u>	<u>214,600.00</u>	<u>6,545,710.70</u>	<u>3,345,076.90</u>	<u>25,853,068.60</u>	

[注]：因 2000 年度绍兴市百货大楼拆迁，本公司支付职工分流安置费 5,899,850.10 元，经绍兴市地方税务局第一征管分局函告同意，该职工安置费分 10 年摊销。

16. 短期借款

期末数 250,000,000.00

借款类别	期末数	期初数
保证借款	180,000,000.00	140,000,000.00

抵押借款	70,000,000.00[注]	70,000,000.00[注]
合计	<u>250,000,000.00</u>	<u>210,000,000.00</u>

[注]：其中 2,000 万元借款同时由本公司实际控制人浙江新潮集团股份有限公司提供连带责任担保，详见本会计报表附注八(二)4(3)1)之说明。

17. 应付票据 期末数 2,041,000.00

(1) 明细情况

项目	期末数	期初数
银行承兑汇票	2,041,000.00	
合计	<u>2,041,000.00</u>	

(2) 无持有本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东账款。

18. 应付账款 期末数 179,725,525.89

无持有本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东账款。

19. 预收账款 期末数 634,632,987.77

(1) 无持有本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东账款。

(2) 账龄 1 年以上的预收账款未结转原因的说明

1) 公司控股子公司浙江高新信息技术有限公司预收北京福瑞琪经贸公司 50,000.00 元和预收嘉兴香溢大酒店 5,000.00 元工程款，因合同尚未履行完毕未最终结算。

2) 公司控股子公司温州新潮房地产开发有限公司于 2002 年开始预售永嘉县瓯北罗马城，该房产项目 2003 年已竣工。因部分业主尚未办理交房手续，公司收到相应的售房款 14,850,047.28 元暂挂预收账款科目。

3) 公司控股子公司上海新潮房地产开发有限公司 2003 年预收上海新湖明珠城一期一标段预售房款 385,181,323.30 元，截至 2005 年 6 月 30 日该房地产开发项目一期一标段已竣工，因部分房产交房期未到或部分房产尚未交付业主，公司收到相应的一期一标段售房款 20,517,368.61 元暂挂预收账款科目。

(3) 金额较大的预收账款性质或内容的说明

项目	期末数
永嘉罗马城预收售房款	14,850,047.28
上海新湖明珠城一期一、二、三标段预收售房款	619,071,284.51
小计	<u>633,921,331.79</u>

20. 应付工资 期末数 318,500.66

无拖欠性质的应付工资。

21. 应交税金 期末数-34,854,841.77

税 种	期末数	期初数	法定税率
增值税	-89,040.19	-104,719.14	17%
营业税	-10,654,650.64	-24,887,938.51	3%, 5%
城市维护建设税	-739,179.27	-1,703,961.47	按应交流转税税额的 5%、7%
土地增值税	-710,479.78	-970,277.83	按税法规定
房产税	81,224.49	-17,658.62	4%, 12%
企业所得税	-27,710,545.63	3,972,480.78	33%
代扣代缴个人所得税	23,583.20	17,231.71	按税法规定
契税	4,941,799.20	4,941,799.20	按税法规定
土地使用税	2,446.85	2,446.85	按税法规定
合 计	<u>-34,854,841.77</u>	<u>-18,750,597.03</u>	

22. 其他应交款 期末数-522,209.21

项 目	期末数	期初数	法定税率
教育费附加	-350,006.21	-816,718.26	按应交流转税税额的 3%、4%、6%
水利建设基金	-95,147.18	-21,891.70	按营业收入的 1%
兵役义务费	25.52	25.52	按应交流转税税额的 0.5%
地方养老金	-74,930.94	-247,892.24	按销售收入的 1%
河道维护费		-229,887.25	按营业收入的 1%
印花税	-2,150.40		按税法规定
合 计	<u>-522,209.21</u>	<u>-1,316,363.93</u>	

23. 其他应付款 期末数 28,367,933.81

(1) 无持有本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东账款

(2) 金额较大其他应付款的性质或内容的说明

单位名称	期末数	款项性质
------	-----	------

温州市瓯海房屋开发总公司	11,550,000.00	房地产开发项目合作款
温州良友房地产开发有限公司	2,700,000.00	房地产开发项目合作款
小 计	<u>14,250,000.00</u>	

24. 预提费用			期末数 824,582.00
项 目	期末数	期初数	期末结余原因
利息支出	399,582.00	306,277.50	期末未结算
房租	425,000.00		期末未结算
合 计	<u>824,582.00</u>	<u>306,277.50</u>	

25. 一年内到期的长期负债			期末数 400,657,100.00
类 别	期末数	期初数	
保证借款	240,394,260.00	240,384,300.00	
抵押借款	160,262,840.00[注]	320,533,150.00	
合 计	<u>400,657,100.00</u>	<u>560,917,450.00</u>	

[注]：其中公司控股子公司上海新潮房地产开发有限公司抵押借款 160,262,840.00 元同时由本公司实际控制人浙江新潮集团股份有限公司提供连带责任担保。详见本会计报表附注八(二)4(3)2)之说明。

26. 长期借款			期末数 110,096,075.00
借款条件	期末数	期初数	
抵押借款	50,000,000.00	30,060,300.00	
保证借款	60,096,075.00	120,192,150.00	
合 计	<u>110,096,075.00</u>	<u>150,252,450.00</u>	

27. 股本 期末数 139,751,403.00

项 目	期初数	本期增减变动(+,-)					期末数
		配股	送股	公积金转股	其他	小计	
(一) 尚未流通	1. 发起人股份	7,183,614.00					7,183,614.00
	国家拥有股份						
	境内法人持有股份						
	外资法人持有股份						
其他							
2. 募集法人股	68,147,538.00					68,147,538.00	
3. 内部职工股							
4. 优先股							

股份	5. 其他						
	未上市流通股份合计	75,331,152.00					75,331,152.00
(二) 已流通股份	1. 境内上市的人民币普通股	64,420,251.00					64,420,251.00
	2. 境内上市的外资股						
	3. 境外上市的外资股						
	4. 其他						
	已流通股份合计	64,420,251.00					64,420,251.00
(三) 股份总数	139,751,403.00						139,751,403.00

28. 资本公积 期末数 22,847,154.14

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	19,082,045.90			19,082,045.90
关联交易差价	3,331,519.37			3,331,519.37
股权投资准备	368,142.54			368,142.54
其他资本公积	65,446.33			65,446.33
合 计	<u>22,847,154.14</u>			<u>22,847,154.14</u>

29. 盈余公积 期末数 12,003,791.28

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	8,465,022.13			8,465,022.13
法定公益金	3,231,211.68			3,231,211.68
任意盈余公积	307,557.47			307,557.47
合 计	<u>12,003,791.28</u>			<u>12,003,791.28</u>

30. 未分配利润 期末数 24,186,181.96

(1) 明细情况

期初数	17,269,145.62
加：本期增加	6,917,036.34
期末数	<u>24,186,181.96</u>

(2) 其他说明

本期增加均系本期净利润转入。

(二) 合并利润及利润分配表项目注释

1. 主营业务收入/主营业务成本 本期数 410,290,486.66/338,860,453.58

(1) 业务分部

项 目	本期数	上年同期数
主营业务收入		
房产销售、租赁	388,289,964.92	71,475,140.28
餐饮、宾馆服务	1,780,560.37	2,352,714.33
商品流通	25,265,303.63	49,408.08
小 计	<u>415,335,828.92</u>	<u>73,877,262.69</u>
抵 销	5,045,342.26	
合 计	<u>410,290,486.66</u>	<u>73,877,262.69</u>
主营业务成本		
房产销售、租赁	318,154,898.06	47,841,047.20
餐饮、宾馆服务	1,090,328.66	1,124,916.67
商品流通	25,185,615.22	233,763.76
小 计	<u>344,430,841.94</u>	<u>49,199,727.63</u>
抵 销	5,570,388.36	
合 计	<u>338,860,453.58</u>	<u>49,199,727.63</u>

(2) 本期向前 5 名客户销售的收入总额为 25,574,534.05 元，占公司全部主营业务收入的 6.23%。

2. 主营业务税金及附加

本期数 25,333,348.59

项 目	本期数	上年同期数	计缴标准
营业税	19,503,526.30	3,691,392.77	按 3%或 5%的税率计缴
城市维护建设税	1,325,560.40	189,521.25	按应交流转税税额的 5%、7%计缴
教育费附加	640,100.46	182,426.06	按应交流转税税额的 3%、4%、6%计缴
土地增值税	3,862,071.52		按税法规定
其他	2,089.91	1,785.42	
合 计	<u>25,333,348.59</u>	<u>4,065,125.50</u>	

3. 其他业务利润

本期数 1,395,742.67

项 目	本期数			上年同期数		
	业务收入	业务支出	利 润	业务收入	业务支出	利 润
租赁业务	1,300,667.74	241,492.27	1,059,175.47	1,071,168.00	133,198.95	937,969.05
材料销售	742.74		742.74			
信息服务	13,849.90	39,763.30	-25,913.40	79,777.30	79,415.81	361.49
其 他	371,540.87	9,803.01	361,737.86	341,891.70	113,800.73	228,090.97
合 计	<u>1686,801.25</u>	<u>291,058.58</u>	<u>1,395,742.67</u>	<u>1,492,837.00</u>	<u>326,415.49</u>	<u>1,166,421.51</u>

4. 财务费用

本年数 1,553,549.48

项 目	本期数	上年同期数
利息支出	1,844,717.44	1,176,962.78
减：利息收入	453,203.48	299,828.97
其 他	162,035.52	4,109.54
合 计	<u>1,553,549.48</u>	<u>881,243.35</u>

5. 投资收益

本期数-170,122.20

项 目	本期数	上年同期数
短期股票投资收益		52,894.71
股权投资转让收益		
股权投资差额摊销	-141,449.34	-380,438.18
计提的短期投资跌价准备	-28,672.86	-18,771.46
计提的长期投资减值准备		
合 计	<u>-170,122.20</u>	<u>-346,314.93</u>

6. 营业外收入

本期数 42,783.96

项 目	本期数	上年同期数
处理固定资产净收益	381.00	
罚款收入	5,000.00	
赔款收入	30,000.00	100.00
其 他	7,402.96	
合 计	<u>42,783.96</u>	<u>100.00</u>

7. 营业外支出 本年数 1,292,853.20

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
处理固定资产净损失	37,731.61	5,713.83
水利建设基金	43,020.94	20,631.76
罚款支出	735,054.17	500.00
滞纳金	134,910.32	0.06
固定资产减值准备	217,083.09	
其 他	125,053.07	43,816.68
合 计	<u>1,292,853.20</u>	<u>70,662.33</u>

(三) 合并现金流量表项目注释

1. 无收到的税费返还。

2. 收到的价值较大的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数
收到瑞安市安阳镇笕笕桥村经济合作社投标保证金	30,000,000.00
收到上海市普陀区建设管理委员会下拨防汛工程款	2,760,000.00
小 计	<u>32,760,000.00</u>

3. 支付的价值较大的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数
归还浙江新潮集团股份有限公司暂借款	5,992,741.54
归还绍兴第一建工集团有限公司履约保证金	10,000,000.00
归还温州新海房地产开发有限公司暂借款	5,500,000.00
小 计	<u>21,492,741.54</u>

4. 无收到的其他与投资活动有关的现金

5. 支付的其他与投资活动有关的现金

6. 无收到的其他与筹资活动有关的现金。

7. 无支付的其他与筹资活动有关的现金。

七、母公司会计报表项目注释

(一) 母公司资产负债表项目注释

1. 应收账款 期末数 713,706.96

(1) 账龄分析

账龄	期末数				期初数			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值
1-2 年	655,993.60	17.24	26,239.74	629,753.86				
2-3 年					209,882.75	100.00	41,976.55	167,906.20
3-5 年	209,882.75	82.76	125,929.65	83,953.10				
合计	<u>865,876.35</u>	<u>100.00</u>	<u>152,169.39</u>	<u>713,706.96</u>	<u>209,882.75</u>	<u>100.00</u>	<u>41,976.55</u>	<u>167,906.20</u>

(2) 应收账款中欠款金额前 5 名的欠款金额总计为 865,876.35 元，占应收账款账面余额的 100%。

(3) 无持有本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东欠款。

2. 其他应收款 期末数 219,946,352.58

(1) 账龄分析

账龄	期末数				期初数			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	227,822,334.17	99.37	9,112,893.37	218,709,440.80	97,703,455.40	82.23	3,908,138.22	93,795,317.18
1-2 年	1,341,795.41	0.59	107,343.63	1,234,451.78	1,031,895.41	0.87	82,551.63	949,343.78
2-3 年					19,965,560.33	16.81	3,993,112.07	15,972,448.26
3-5 年	6,150.00	0.01	3,690.00	2,460.00	7,350.00	0.01	4,410.00	2,940.00
5 年以上	91,896.28	0.03	91,896.28		90,696.28	0.08	90,696.28	
合计	<u>229,262,175.86</u>	<u>100.00</u>	<u>9,315,823.28</u>	<u>219,946,352.58</u>	<u>118,798,957.42</u>	<u>100.00</u>	<u>8,078,908.20</u>	<u>110,720,049.22</u>

(2) 金额较大的其他应收款

单位名称	期末数	款项性质及内容
上海新潮房地产开发有限公司	182,071,876.32	往来款
绍兴百大房地产有限责任公司	39,991,480.33	往来款

浙江高新新技术信息有限公司	4,000,000.00	往来款
绍兴百大宾馆有限公司	2,525,645.41	往来款
小 计	<u>228,589,002.06</u>	

(3) 其他应收款中欠款金额前 5 名的欠款金额总计为 228,940,676.01 元，占其他应收款账面余额的 99.86%。

(4) 无持有本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东欠款。

3. 长期股权投资 期末数 105,846,051.75

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	105,746,051.75		105,746,051.75	94,460,443.37		94,460,443.37
其他股权投资	100,000.00		100,000.00	500,000.00	400,000.00	100,000.00
合 计	<u>105,846,051.75</u>		<u>105,846,051.75</u>	<u>94,960,443.37</u>	<u>400,000.00</u>	<u>94,560,443.37</u>

(2) 权益法核算的长期股权投资

1) 明细情况

a. 期末余额构成明细情况

被投资单位名称	持股比例	投资期限	投资成本	损益调整	股权投资准备	股权投资差额	期末数
绍兴百大房地产有限责任公司	90.00%	长期	4,500,000.00	3,068,702.91			7,568,702.91
浙江高新信息技术有限公司	88.00%	长期	8,420,223.02	-5,864,056.19	352,880.00		2,909,046.83
绍兴市创业资产管理有限公司	99.46%	长期	15,000,000.00	-4,107,991.49			10,892,008.51
温州新湖房地产开发有限公司	97.50%	长期	10,642,313.13	25,533,432.74		1,603,698.02	37,779,443.89
上海新湖房地产开发有限公司	50.00%	长期	40,000,000.00	6,596,849.61			46,596,849.61
小 计			<u>78,562,536.15</u>	<u>25,226,937.58</u>	<u>352,880.00</u>	<u>1,603,698.02</u>	<u>105,746,051.75</u>

b. 本期增减变动明细情况

被投资单位名称	期初数	本期投资成本增减额	本期损益调整增减额	本期分得现金红利额	本期投资准备增减额	本期股权投资差额增减额	期末数
绍兴百大房地产有限责任公司	7,355,563.64		213,139.27				7,568,702.91
浙江高新信息技术有限公司	3,271,799.26		-362,752.43				2,909,046.83
绍兴市创业资产管理有限公司	10,359,758.82		532,249.69				10,892,008.51
温州新湖房地产开发有限公司	36,941,795.54		979,097.69			-141,449.34	37,779,443.89
上海新湖房地产开发有限公司	36,531,526.11		10,065,323.50				46,596,849.61

小 计	<u>94,460,443.37</u>	<u>11,427,057.72</u>		<u>-141,449.34</u>	<u>105,746,051.75</u>
-----	----------------------	----------------------	--	--------------------	-----------------------

2) 股权投资差额

a. 明细情况

被投资单位名称	初始金额	期初数	本期增加	本期摊销	本期转出	期末数	摊销期限
温州新潮房地产开发有限公司	2,050,548.14	1,745,147.36		141,449.34		1,603,698.02	10 年
小 计	<u>2,050,548.14</u>	<u>1,745,147.36</u>		<u>141,449.34</u>		<u>1,603,698.02</u>	

b. 股权投资差额形成原因说明

有关情况详见本会计报表附注六(一)8(2)2)b 之注释。

(3) 成本法核算的长期股权投资

1) 明细情况

被投资单位名称	持股比例	投资期限	期初数	本期增加	本期减少	期末数
浙江金桥股份有限公司	0.96%	长期	500,000.00			500,000.00
小 计			<u>500,000.00</u>			<u>500,000.00</u>

(4) 长期投资减值准备

1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少		期末数
			价值回升转回	其他原因转出	
浙江金桥股份有限公司	400,000.00				400,000.00
小 计	<u>400,000.00</u>				<u>400,000.00</u>

(二) 母公司利润及利润分配表项目注释

1. 主营业务收入 本期数 25,880,063.61

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
商业流通	25,264,017.31	46,448.72
其他	616,046.30	690,274.23
合 计	<u>25,880,063.61</u>	<u>736,722.95</u>

(2) 本期向前 5 名客户销售的收入总额为 25,614,017.31 元，占公司全部主营业务收入的 98.97%。

2. 主营业务成本 本期数 25,123,764.42

项 目	本期数	上年同期数
-----	-----	-------

商业流通	25,123,764.42	228,400.00
合 计	<u>25,123,764.42</u>	<u>228,400.00</u>

3. 投资收益 本期数 11,260,966.11

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
股票投资收益		52,894.71
权益法核算的调整被投 资单位损益净增减的金额	11,427,057.72	7,655,392.24
股权投资差额摊销	-141,449.34	-380,438.18
股权投资转让收益		
短期投资跌价准备	-24,642.27	-18,771.46
长期投资减值准备		
合 计	<u>11,260,966.11</u>	<u>7,309,077.31</u>

(2) 占本期利润总额 10% (含 10%) 以上的投资项目的业务内容、相关成本、交易金额等的说明

公司本期对控股子公司上海新潮房地产开发有限公司按权益法核算的损益调整为 10,065,323.48 元。

八、关联方关系及其交易

(一) 关联方关系

1. 存在控制关系的关联方

企业名称	注册地址	主营业务	与本企业关系	经济性质	法定代表人
浙江新潮集团股份有限公司	杭州市	能源、农业等	本公司实际控制人	股份有限公司	邹丽华
宁波嘉源实业发展有限公司	宁波保税区	国际贸易等	本公司控股股东	有限公司	叶正猛
绍兴市红太阳物业管理有限公司	绍兴市	物业管理	控股子公司	有限公司	叶建华
绍兴百大房地产有限责任公司	绍兴市	房地产开发	控股子公司	有限公司	叶建华
浙江高新信息技术有限公司	杭州市	VOD 产品	控股子公司	有限公司	相子强
绍兴市创业资产管理有限公司	绍兴市	企业资产经营	控股子公司	有限公司	叶建华
温州新潮房地产开发有限公司	温州市	房地产开发	控股子公司	有限公司	陈 坚
上海新潮房地产开发有限公司	上海市	房地产开发	控股子公司	有限公司	陈 坚
绍兴百大宾馆有限公司	绍兴市	住宿及餐饮	控股子公司	有限公司	张丽萍

温州新潮物业管理有限公司	温州市	物业管理服务	控股子公司	有限公司	朱爱萍
--------------	-----	--------	-------	------	-----

2. 存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

企业名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
浙江新潮集团股份有限公司	199,800,000.00			199,800,000.00
宁波嘉源实业发展有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00
绍兴市红太阳物业管理有限公司	500,000.00			500,000.00
绍兴百大房地产有限责任公司	5,000,000.00			5,000,000.00
浙江高新信息技术有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00
绍兴市创业资产管理有限公司	15,700,000.00			15,700,000.00
温州新潮房地产开发有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00
上海新潮房地产开发有限公司	80,000,000.00			80,000,000.00
绍兴百大宾馆有限公司	500,000.00			500,000.00
温州新潮物业管理有限公司	500,000.00			500,000.00

3. 存在控制关系的关联方所持股份及其变化

企业名称	期初数		本期增加		本期减少		期末数	
	金 额	%	金 额	%	金 额	%	金 额	%
浙江新潮集团股份有限公司[注]	40,533,354.00	29.00					40,533,354.00	29.00
宁波嘉源实业发展有限公司	30,550,854.00	21.86					30,550,854.00	21.86
绍兴市红太阳物业管理有限公司	500,000.00	100.00					500,000.00	100.00
绍兴百大房地产有限责任公司	4,500,000.00	90.00					4,500,000.00	90.00
浙江高新信息技术有限公司	8,800,000.00	88.00					8,800,000.00	88.00
绍兴市创业资产管理有限公司	15,616,000.00	99.46					15,616,000.00	99.46
温州新潮房地产开发有限公司	9,750,000.00	97.50					9,750,000.00	97.50
上海新潮房地产开发有限公司	40,000,000.00	50.00					40,000,000.00	50.00
绍兴市百大宾馆有限公司	275,500.00	55.10					275,500.00	55.10
温州新潮物业管理有限公司	390,000.00	78.00					390,000.00	78.00

[注]：本公司实际控制人浙江新潮集团股份有限公司直接持有本公司 7.14% 股权，通过宁波嘉源实业发展有限公司间接持有本公司 21.86% 股权，合计持有本公司 29% 股权。

4. 不存在控制关系的关联方关系的性质(有交易的关联方)

企业名称	与本企业的关系

浙江新湖房地产开发有限公司	同一实际控制人
嘉善新湖房地产开发有限公司	同一实际控制人
杭州新湖美丽洲置业有限公司	同一实际控制人

(二) 关联方交易情况

1. 无关联方采购货物。
2. 无关联方销售货物
3. 关联方应收应付款项余额

项目及企业名称	期 末 余 额		占全部应收(付)款 余额的比重(%)	
	本期	上期	本期	上期
其他应付款				
浙江新湖集团股份有限公司		37,058,018.86		38.18
嘉善新湖房地产开发有限公司	4,234.29		0.01	
杭州新湖美丽洲置业有限公司	4,288.74		0.02	
小 计	8,523.03	37,058,018.86	0.03	38.18

4. 其他关联方交易

(1) 提供或接受劳务

公司控股子公司上海新湖房地产开发有限公司开发的上海新湖明珠城一期一标段本期已竣工，部分房产已交付业主。上海新湖房地产开发有限公司委托关联方上海新湖物业管理有限责任公司进行前期物业管理，本期支付其物业管理顾问费 300,000.00 元。

(2) 租赁

根据 2004 年 12 月 30 日公司与控股子公司绍兴市百大宾馆有限公司签订的《房屋租赁合同》，公司将位于绍兴市解放北路 258 号，建筑面积为 9,798.96 平方米的房屋租赁给绍兴市百大宾馆有限公司，租赁期限自 2005 年 1 月 1 日起至 2005 年 12 月 31 日止，本期收取租赁费 575,000.00 元。

(3) 保证和抵押

1) 截至 2005 年 6 月 30 日，本公司实际控制人浙江新湖集团股份有限公司为公司向中信实业银行杭州分行天水支行取得的借款 2,000 万元提供连带责任保证，借款期限自 2005 年 4 月 25 日起至 2006 年 4 月 25 日止；为公司向中国建设银行杭州市之江支行取得的借款 4,000 万元提供连带责任保证，借款期限自 2005 年 1 月 21 日起至 2006 年 1 月 21 日止；为公司向中国建设银行杭州市之江支行取得的借款 3,000 万元提供连带责任保证，借款期限自 2005 年 6 月 10 日起至 2006 年 6 月 10 日止；

为公司向中国建设银行杭州市之江支行取得的借款 2,000 万元提供连带责任保证，借款期限自 2004 年 12 月 30 日起至 2005 年 12 月 30 日止。合计担保金额 11,000 万元。

2) 截至 2005 年 6 月 30 日，公司与本公司实际控制人浙江新潮集团股份有限公司共同为公司控股子公司上海新潮房地产开发有限公司向中国农业银行上海市普陀支行取得的借款 12,000 万元提供保证，借款期限自 2002 年 11 月 7 日起至 2005 年 8 月 25 日止；浙江新潮集团股份有限公司另为上海新潮房地产开发有限公司向中国农业银行上海市普陀支行取得的 38,000 万元借款提供保证，借款期限自 2003 年 6 月 7 日起至 2006 年 11 月 16 日止，合计担保金额 50,000 万元。

3) 截至 2005 年 6 月 30 日，本公司控股子公司绍兴百大房地产有限责任公司将拥有的位于绍兴市中兴中路的 8,226.18 平方米商铺资产为本公司向招商银行杭州高新支行借款 2,000 万元提供连带责任保证，借款期限自 2005 年 1 月 6 日起至 2006 年 1 月 6 日止。

4) 截至 2005 年 6 月 30 日，与本公司拥有同一实际控制人的浙江新潮房地产开发有限公司为公司向中国建设银行杭州市之江支行取得的借款 3,000 万元提供连带责任保证，借款期限自 2005 年 6 月 10 日起至 2006 年 6 月 10 日止

(4) 其他

1) 控股子公司上海新潮房地产开发有限公司本期与公司实际控制人浙江新潮集团股份有限公司往来款借方累计发生额 5,992,741.54 元，贷方累计发生额 26,448.58 元。截至 2005 年 6 月 30 日，控股子公司上海新潮房地产开发有限公司与浙江新潮集团股份有限公司无往来借款余额。

2) 公司控股子公司上海新潮房地产开发有限公司本期因业务需要向本公司和公司实际控制人浙江新潮集团股份有限公司借入资金，根据双方有关协议按银行同期贷款利率分别支付资金占用费 4,255,252.81 元和 26,448.58 元，上海新潮房地产开发有限公司已计入项目开发成本。

九、或有事项

(一) 根据 2002 年 7 月 1 日双方签订的《最高额抵押合同》，本公司将账面价值为 11,114,353.58 元的位于绍兴市人民中路 636 号地下室和人民中路 632-636 号商场房产向中信实业银行杭州分行天水支行作抵押，获得最高额为 3,000 万元的债务授信，期限自 2002 年 7 月 1 日起至 2005 年 7 月 1 日止。截至 2005 年 6 月 30 日，公司在此抵押合同项下取得金额为 3,000 万元的短期借款，借款期限自 2004 年 11 月 3 日起至 2005 年 11 月 3 日止。

(二) 根据 2003 年 4 月 3 日双方签订的《最高额抵押合同》，本公司将账面价值为 27,445,175.69 元的位于绍兴市解放北路 258 号的绍兴市百大宾馆房产向中信实业银行杭州分行作抵押，获得最高额为 2,000 万元的债务授信，期限自 2003 年 3 月 31 日起至 2008 年 3 月 31 日止。截至 2005 年 6 月 30 日，公司在此抵押合同项下取得金额为 2,000 万元的短期借款，借款期限自 2005 年 4

月 25 日起至 2006 年 4 月 25 日止，上述借款同时由本公司实际控制人浙江新潮集团股份有限公司提供连带责任保证。

(三) 根据 2004 年 1 月 17 日双方签订的《最高额抵押合同》，公司控股子公司绍兴百大房地产有限责任公司将账面净值为 25,955,522.31 元的位于绍兴市中兴中路的 8,226.18 平方米商铺资产向招商银行杭州高新支行作抵押，为本公司在该行获得最高额为 2,000 万元的债务授信提供连带责任保证，期限自 2004 年 1 月 17 日起至 2005 年 1 月 17 日止。截至 2005 年 6 月 30 日，本公司在此抵押合同项下取得金额为 2,000 万元的短期借款，借款期限自 2005 年 1 月 6 日起至 2006 年 1 月 6 日止。

(四) 公司控股子公司上海新潮房地产开发有限公司以上海市普陀区东新村地块改造项目中长寿路街道 115 坊 4/1 丘地块土地使用权 95,816 平方米用作抵押，向中国农业银行上海市普陀支行借款 16,000 万元，借款期限自 2004 年 4 月 16 日起至 2005 年 11 月 15 日止。该等抵押借款同时由公司实际控制人浙江新潮集团股份有限公司提供连带责任保证。

(五) 2004 年 11 月 18 日公司控股子公司温州新潮房地产开发有限公司以拥有的平阳县城北新区前宕安置小区（即新湖庄园）地块的土地使用权 40,738 平方米作价 7,332 万元用作抵押，自 2004 年 11 月 18 日起至 2006 年 11 月 17 日止期间从中国建设银行温州市中山支行取得最高额为 7,332 万元的借款。截至 2005 年 6 月 30 日，温州新潮房地产开发有限公司实际在该合同项下取得银行借款 5,000 万，借款期限自 2004 年 11 月 18 日起至 2006 年 11 月 17 日止。

十、承诺事项

(一) 根据公司控股子公司上海新潮房地产开发有限公司与上海市普陀区人民政府签订的《上海市普陀区东新村地块改造开发合作协议》，上海新潮房地产开发有限公司需向上海市普陀区人民政府支付普陀区东新村 421.7145 亩地块动拆迁资金（包括居民、企事业单位等的动拆迁以及实施“三通一平”费用）共计 127,694.292 万元。根据 2004 年 7 月 2 日上海新潮房地产开发有限公司与上海市普陀区国有资产经营有限公司和上海中盛房地产动迁有限公司签订的《委托动迁协议》，上海中盛房地产动迁有限公司共同参与东新村地块中居民个体户动迁，预计动迁费用总额将增加 60,000 万元。截至 2005 年 6 月 30 日，上海新潮房地产开发有限公司已累计支付动迁费用 108,825 万元，并取得其中上海市普陀区长寿路街道共计 163,116 平方米土地使用权。

十一、资产负债表日后事项中的非调整事项

本公司于 2005 年 7 月 4 日参与竞拍吴江市国土资源局挂牌出让的吴江市经济开发区仲英大道北侧地块，并支付人民币伍仟万元作为保证金。

十二、其他重要事项

(一) 债务重组事项

无重大债务重组事项。

(二) 非货币性交易事项

无重大货币性交易事项。

(三) 资产置换、转让及其出售行为的说明

无重大资产置换、转让及其出售行为。

(四) 根据中国证券监督管理委员会颁布的《公开发行证券的公司的信息披露规范问答第 1 号--非经常性损益》(2004 年修订)的规定,本公司非经常性损益发生额情况如下(收益为+, 损失为-):

项 目	2004 年度
处置长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、其他长期资产产生的损益	-247,033.7
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	
各种形式的政府补贴	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	
短期投资损益, (除国家有关部门批准设立的有经营资格的金融机构获得的短期投资损益外)	-28,672.86
委托投资损益	
各项非经常性营业外收入、支出	-999,248.66
以前年度已经计提各项减值准备的转回	
因不可抗力因素而计提的各项资产减值准备	
债务重组损益	
资产置换损益	
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	
比较财务报表中会计政策变更对以前期间净利润的追溯调整数	
其他非经常性损益项目	
小 计	-1,274,955.22
减: 企业所得税影响数(所得税减少以“-”表示)	-327,889.64
少数股东损益影响数(亏损以“-”表示)	-35,279.17
非经常性损益净额	-911,786.41

八、备查文件目录

浙江新湖创业投资股份有限公司