

浙江新湖创业投资股份有限公司

600840

2008 年年度报告

目录

一、重要提示	2
二、公司基本情况	2
三、会计数据和业务数据摘要:	3
四、股本变动及股东情况	4
五、董事、监事和高级管理人员	8
六、公司治理结构	11
七、股东大会情况简介	13
八、董事会报告	14
九、监事会报告	21
十、重要事项	22
十二、备查文件目录	90

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) 浙江天健东方会计师事务所为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

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

二、公司基本情况

公司法定中文名称	浙江新湖创业投资股份有限公司			
公司法定中文名称缩写	新湖创业			
公司法定英文名称	zhejiang xinhu venture investment co.,ltd.			
公司法定代表人	陈坚			
公司董事会秘书情况				
董事会秘书姓名	相子强			
董事会秘书联系地址	杭州市体育场路田家桥 2 号 5 楼 502			
董事会秘书电话	0571-85065367			
董事会秘书传真	0571-85101870			
董事会秘书电子信箱	xzq600840@hotmail.com			
公司证券事务代表情况				
证券事务代表姓名	张瑞峰			
证券事务代表联系地址	杭州市体育场路田家桥 2 号 5 楼 510			
证券事务代表电话	0571-85101861			
证券事务代表传真	0571-85101870			
证券事务代表电子信箱	zhangruifeng1981@163.com			
公司注册地址	杭州市体育场路田家桥 2 号			
公司办公地址	杭州市体育场路田家桥 2 号			
公司办公地址邮政编码	310004			
公司国际互联网网址	http://www.600840.com.cn			
公司电子信箱	xhcy600840@hotmail.com			
公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》、《上海证券报》			
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.sse.com.cn			
公司年度报告备置地点	公司董事会秘书处			
公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A 股	上海证券交易所	新湖创业	600840	
其他有关资料				
公司首次注册日期	1986 年 12 月 25 日			
公司首次注册地点	绍兴市解放北路 333 号			
公司变更注册日期	2005 年 1 月 4 日 2006 年 9 月 25 日			
公司变更注册地点	杭州市体育场路 479 号 杭州市体育场路田家桥 2 号			

企业法人营业执照注册号	330000000008180
税务登记号码	330000143000980
组织机构代码	14300098-0
公司聘请的会计师事务所情况	
公司聘请的境内会计师事务所名称	浙江天健东方会计师事务所
公司聘请的境内会计师事务所办公地址	杭州市西溪路 128 号

三、会计数据和业务数据摘要：

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

项目	金额
营业利润	671,237,336.71
利润总额	712,169,383.91
归属于上市公司股东的净利润	250,943,893.46
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	235,146,788.56
经营活动产生的现金流量净额	-32,459,160.15

(二) 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	18,685.19
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	41,500,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	26,194.10
少数股东权益影响额	-15,361,649.82
所得税影响额	-10,386,124.57
合计	15,797,104.90

(三) 报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2008 年	2007 年	本年比上年 增减(%)	2006 年
营业收入	1,288,890,600.34	1,411,682,937.48	-8.70	1,094,424,422.58
利润总额	712,169,383.91	651,847,011.83	9.25	396,745,601.33
归属于上市公司股东的净利润	250,943,893.46	215,775,078.04	16.30	132,244,759.40
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	235,146,788.56	204,975,944.62	14.72	119,624,834.39
基本每股收益（元/股）	0.83	0.71	16.30	0.435
稀释每股收益（元/股）	0.83	0.71	16.30	0.435
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.77	0.67	14.72	0.393
全面摊薄净资产收益率（%）	30.84	38.34	减少 7.50 个百分点	36.76

加权平均净资产收益率 (%)	36.46	47.10	减少 10.64 个百分点	44.46
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率 (%)	28.90	36.42	减少 7.52 个百分点	33.26
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	34.16	44.75	减少 10.59 个百分点	40.22
经营活动产生的现金流量净额	-32,459,160.15	1,193,026,873.00	-102.72	198,855,197.33
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	-0.11	3.92	-102.72	0.65
	2008 年末	2007 年末	本年末比上年末增减 (%)	2006 年末
总资产	2,069,575,005.22	2,787,090,117.14	-25.74	2,053,083,839.79
所有者权益 (或股东权益)	813,756,236.28	562,812,342.82	44.59	359,713,696.90
归属于上市公司股东的每股净资产 (元/股)	2.676	1.851	44.59	1.183

四、股本变动及股东情况

(一) 股本变动情况

1、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。

2、限售股份变动情况

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
宁波嘉源实业发展有限公司	138,817,123	15,204,117	0	123,613,006	股改承诺	2008 年 5 月 9 日
海通证券股份有限公司	3,582,403	3,582,403	0	0	股改承诺	2008 年 5 月 9 日
海捷斐商务印刷有限公司	179,120	179,120	0	0	股改承诺	2008 年 5 月 9 日
上海德金化轻贸易有限公司	143,296	143,296	0	0	股改承诺	2008 年 5 月 9 日
绍兴市烟草机械设备厂有限公司	103,442	103,442	0	0	股改承诺	2008 年 5 月 9 日
上海沪京科贸有限公司	89,560	89,560	0	0	股改承诺	2008 年 5 月 9 日

上海科达交通与土建技术咨询有限公司	89,560	89,560	0	0	股改承诺	2008年5月9日
长沙市金山酒业有限公司	89,560	89,560	0	0	股改承诺	2008年5月9日
上海亿茂电脑科技有限公司	89,560	89,560	0	0	股改承诺	2008年5月9日
上海轶昶科技有限公司	35,824	35,824	0	0	股改承诺	2008年5月9日
合计	143,219,448	19,606,442	0	123,613,006	/	/

(二) 证券发行与上市情况

1、前三年历次证券发行情况

截止本报告期末至前三年，公司未有证券发行与上市情况。

2、公司股份总数及结构的变动情况

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。

3、现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

(三) 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					42,300 户	
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
宁波嘉源实业发展有限公司	境内非国有法人	45.65	138,817,123	623,155	123,613,006	质押 97,694,500
章克勤	境内自然人	0.32	988,000	-19,914	0	未知
许引松	境内自然人	0.16	500,000		0	未知
徐太祥	境外自然人	0.16	500,000		0	未知
方嵘	境内自然人	0.16	476,600		0	未知
毛卫华	境内自然人	0.15	470,580		0	未知
孙勇	境内自然人	0.15	470,400		0	未知
许素芳	境内自然人	0.14	428,918		0	未知

上海金臣投资管理 有限公司	境内非 国有法 人	0.14	415,700		0	未知
马云龙	境内自 然人	0.13	401,855		0	未知
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称		持有无限售条件股份的数量		股份种类		
宁波嘉源实业发展有限公 司		15,204,117		人民币普通股		
章克勤		988,000		人民币普通股		
许引松		500,000		人民币普通股		
徐太祥		500,000		人民币普通股		
方嵘		476,600		人民币普通股		
毛卫华		470,580		人民币普通股		
孙勇		470,400		人民币普通股		
许素芳		428,918		人民币普通股		
上海金臣投资管理有限公 司		415,700		人民币普通股		
马云龙		401,855		人民币普通股		

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位:股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限 售条件股份 数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易 股份数量	
1.	宁波嘉源实业发展 有限公司	123,613,006	2009年3月18日	15,204,116	股改承诺
2.	中国工商银行绍兴 市分行	59,837	2007年10月30 日	59,837	尚未支付股改对价
3.	绍兴市世纪盛经营 有限公司	59,815	2007年10月30 日	59,815	尚未支付股改对价
4.	中国工商银行绍兴 市分行	107,181	2007年10月30 日	107,181	尚未支付股改对价
5.	绍兴市世纪盛经营 有限公司	107,139	2007年10月30 日	107,139	尚未支付股改对价
6.	中国银行杭州信托 咨询公司绍兴办事 处	88,664	2007年10月30 日	88,664	尚未支付股改对价
7.	绍兴电器厂(绍兴 市农机修理制造 厂)	53,571	2007年10月30 日	53,571	尚未支付股改对价
8.	绍兴显建锋塑料厂	26,785	2007年10月30 日	26,785	尚未支付股改对价
9.	中国工商银行浙江 信托投资公司绍兴 市办事处	26,785	2007年10月30 日	26,785	尚未支付股改对价
10.	绍兴市金属家具厂	26,784	2007年10月30 日	26,784	尚未支付股改对价
11.	绍兴市福利针纺厂	3,698	2007年10月30 日	3,698	尚未支付股改对价

2、控股股东及实际控制人情况

(1) 法人控股股东情况

单位:万元 币种:人民币

名称	法定代表人	注册资本	成立日期	主营业务
浙江新湖集团股份有限公司	邹丽华	29,790	1994年11月30日	房地产开发经营、能源、农业、交通、建材工业、物业管理、百货等

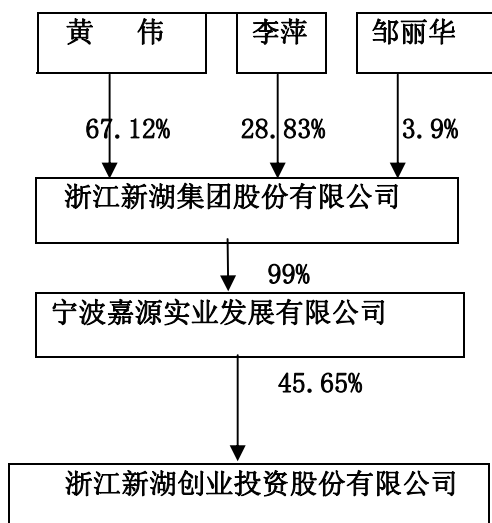
(2) 自然人实际控制人情况

姓名	国籍	是否取得其他国家或地区居留权	最近五年内的职业	最近五年内的职务
黄伟	中国	否	投资等	新湖控股有限公司董事长

(3) 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。

(4) 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



3、其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

五、董事、监事和高级管理人员

(一) 董事、监事、高级管理人员的情况

单位:股

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	年初持股数	年末持股数	股份增减数	变动原因	是否在公司领取报酬、津贴	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
陈坚	董事长	男	46	2008年1月31日~2011年1月31日	59,389	59,389	0		是	50	否
徐旦红	副董事长	女	41	2008年1月31日~2011年1月31日	0	0	0		是	40	否
张盛丰	总经理	男	62	2008年1月31日~2011年1月31日	0	0	0		是	30	否
金奎	董事	男	43	2008年1月31日~2011年1月31日	0	0	0		否		是
杨小刚	董事	男	55	2008年1月31日~2011年1月31日	0	0	0		否		是
周筱雁	董事	女	51	2008年1月31日~2011年1月31日	0	0	0		否		是
张仁寿	独立董事	男	52	2008年1月31日~2011年1月31日	0	0	0		是	8	否
陈和本	独立董事	男	67	2008年1月31日~2011年1月31日	0	0	0		是	8	否
孙宇辉	独立董事	女	39	2008年1月31日~2011年1月31日	0	0	0		是	8	否
相子强	副总、董事会秘书	男	40	2008年1月31日~2011年1月31日	0	0	0		是	25	否
王丽平	财务总监	女	39	2008年1月31日~2011年1月31日	2,000	2,000	0		是	25	否
张丽萍	副总经理	女	53	2008年1月31日~2011年1月31日	66,379	66,379	0		是	18	否

孟令准	监事	男	58	2008年1月31日~2011年1月31日	46,436	46,436	0		是	13	否
叶正猛	监事长	男	51	2008年1月31日~2011年1月31日	0	0	0		否		是
顾尧根	监事	男	47	2008年1月31日~2011年1月31日	0	0	0		否		是
葛新刚	监事	男	35	2008年1月31日~2011年1月31日	0	0	0		否		是
章英	监事	女	33	2008年1月31日~2011年1月31日	0	0	0		否		是

董事、监事、高级管理人员最近5年的主要工作经历:

1. 陈坚:浙江新湖创业投资股份有限公司董事长
2. 徐旦红:浙江新湖创业投资股份有限公司总经理
3. 张盛丰:浙江省地质勘察局局长
4. 金奎:新湖控股有限公司副总裁
7. 杨小刚:浙江新湖集团股份有限公司董事
8. 周筱雁:浙江新湖集团股份有限公司办公室主任、人力资源部经理
9. 张仁寿:浙江工商大学工副校长、教授
10. 陈和本:上海财经大学退休
11. 孙宇辉:安永华明会计师事务所任审计部经理
12. 相子强:浙江新湖创业投资股份有限公司副总经理、董事会秘书
13. 王丽平:浙江新湖创业投资股份有限公司财务部副经理、经理、财务总监
14. 张丽萍:浙江新湖创业投资股份有限公司副总经理
15. 孟令准:绍兴创业资产管理有限公司副总经理
16. 叶正猛:浙江新湖集团股份有限公司副董事长、总经理, 新湖控股有限公司监事长
17. 顾尧根:浙江新湖集团股份有限公司总经理助理兼投资部、证券部经理
18. 葛新刚:浙江新湖集团股份有限公司资金部经理
19. 章英:新湖控股有限公司财务部副经理

(二) 在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
叶正猛	浙江新湖集团股份有限公司	副董事长、总经理			是
葛新刚	浙江新湖集团股份有限公司	资金部经理			是
章英	新湖控股有限公司	财务部副经理			是
顾尧根	浙江新湖集团股份有限公司	总经理助理兼投资部、证券部经理			是
金奎	新湖控股有限公司	副总裁			是

周筱雁	浙江新湖集团股份有限公司	办公室主任、人力资源部经理			是
杨小刚	浙江新湖集团股份有限公司	董事			是

在其他单位任职情况

姓名	其他单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
张仁寿	浙江工商大学	副校长、教授			是
孙宇辉	安永华明会计师事务所	审计部经理			是

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

1、董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序

经董事会薪酬与考核委员会提出《关于公司董事、监事和高级管理人员薪酬的预案》，经公司第八届第一次董事会审议通过，再提交公司 2008 年度第二次临时股东大会审议通过。

2、董事、监事、高级管理人员报酬确定依据

- (1) 根据董事、监事、高级管理人员的职位不同，所承担的责任的差异；
- (2) 根据公司年初制定的盈利计划和年终的考核。

3、不在公司领取报酬津贴的董事监事情况

不在公司领取报酬津贴的董事、监事的姓名	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬津贴
金奎	是
杨小刚	是
周筱雁	是
叶正猛	是
顾尧根	是
葛新刚	是
章英	是

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	离任原因
徐旦红	总经理	换届
胡杭莉	董事	换届
张丽萍	董事	换届
姚先国	独立董事	换届
金雪军	独立董事	换届
陈信元	独立董事	换届
邹丽华	监事长	换届
孙一艺	监事	换届

1、浙江新湖创业投资股份有限公司七届三十三次董事会会议于 2008 年 1 月 14 日审议通过了《关于公司董事会换届选举的议案》，提名陈坚、徐旦红、张盛丰、金奎、周筱雁、杨小刚、张仁寿（独立董事候选人）、陈和本（独立董事候选人）、孙宇辉（独立董事候选人）为第八届董事会候选人。

2、浙江新湖创业投资股份有限公司七届十一次监事会于 2008 年 1 月 14 日审议通过《关于公司监事会换届选举的议案》，提名叶正猛、孟令准、顾尧根、葛新刚、章英为公司第八届监事会成员候选人；

3、浙江新潮创业投资股份有限公司二 00 八年度第一次临时股东大会于 2008 年 1 月 31 日审议通过关于公司董事会换届选举的议案：选举陈坚、徐旦红、张盛丰、金奎、周筱雁、杨小刚、张仁寿（独立董事）、陈和本（独立董事）、孙宇辉（独立董事）为第八届董事会成员；审议通过关于公司监事会换届选举的议案：选举叶正猛、孟令准、顾尧根、葛新刚、章英为公司第八届监事会成员。

4、浙江新潮创业投资股份有限公司第八届第一次董事会于 2008 年 1 月 31 日，审议通过，选举陈坚先生为公司董事长，徐旦红女士为副董事长；审议通过，聘任张盛丰先生为公司总经理；聘任相子强先生为第八届董事会秘书，张瑞峰先生为公司证券事务代表；聘任张丽萍女士、相子强先生为公司副总经理，王丽平女士为公司财务总监。

5、浙江新潮创业投资股份有限公司第八届第一次监事会会议于 2008 年 1 月 31 日审议通过选举叶正猛先生为公司第八届监事会监事长。

(五) 公司员工情况

在职员工总数	190	公司需承担费用的离退休职工人数	390
--------	-----	-----------------	-----

员工的结构如下：

1、专业构成情况

专业类别	人数
生产和其他人员	118
销售	15
财务	15
行政管理	42

2、教育程度情况

教育类别	人数
大专及以上学历	78
高中(含中专)及以上学历	37
高中以下学历	75

六、公司治理结构

(一) 公司治理的情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《股票上市规则》、《公司章程》及中国证监会有关法律法规的要求，规范日常运作，加强信息披露，重视投资者关系管理工作和中小投资者合法权益的维护。公司切实落实中国证监会《关于开展加强上市公司治理专项活动有关事项的通知》，组织进行了公司治理情况自查，提出了整改计划，并将经公司第七届第二十六次董事会审议通过的《公司治理专项活动的自查报告和整改计划》公布在《中国证券报》、《上海证券报》和上海证券交易所网站，经上海证券交易所、广大流通股股东和浙江监管局评议。2007 年 8 月 30 日公司收到浙江证监局出具的《关于对新潮创业公司治理情况综合评价和整改意见的通知》（浙证监公司字[2007]119 号）。根据评议的要求和浙江监管局的整改要求，结合本次公司治理活动，本着规范发展、严格自律、认真负责的原则，对《通知》中指出的问题制订整改措施，形成整改报告，并经公司第七届董事会第三十次会议审议通过；2008 年 3 月 11 日和 2008 年 3 月 31 日分别接到浙江监管局下发的《关于开展上市公司信息披露自查自纠活动的通知》（浙证监上市字[2008]21 号）和《关于对辖区三类必检上市公司进行首批现场检查的通知》（浙证监上市字[2008]42 号），公司在接到通知后组织董事、监事和高级管理人员进行了认真学习，并由公司董事会秘书处和总经理办公室牵头对公司展开了信息披露自查的活动，于 2008 年 4 月向浙江证监局提交了《信息披露自查报告》；根据《关于公司治理专项活动公告的通知》[2008]第 27 号的要求，公司于 2008 年 7 月 7 日做出了《公司治理整改情况说明》，对公司治理整改报告中所列事项的整改情况进行了说明。针对公司实际，并结合新近颁布的法律法规公司对财务管理核算制度、内部控制制度等进行了修订、补充和完善，并于 2008 年 8 月 21 日公司第八届董事会第八次会议审议通过。为适应市场环境的变化，完善公司薪酬体系，将公司的利益和高管、骨干员工的利益有效的结合在一起，公司于 2008 年 1 月 31 日经第八届董事会第一次会议审议通过了《浙江新潮创业投资股份有限公司股票期权激励计划（草案）》，并经中国证监会审核无异议，再经修订后，于 2008 年 9 月 1 日召开的 2008 年度第四次临时股东大会审议通过。目前公司独立董事人员数达

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

(二) 独立董事履行职责情况

1、独立董事参加董事会的出席情况

独立董事姓名	本年应参加董事会次数	亲自出席(次)	委托出席(次)	缺席(次)	缺席原因及其他说明
陈和本	13	13	0	0	
张仁寿	13	13	0	0	
孙宇辉	13	12	1	0	出差在外, 委托陈和本代为表决

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内独立董事未对公司有关事项提出异议。

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

(三) 公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

业务方面独立情况	公司有固定的房地产开发地域、销售系统，独立的销售队伍、销售渠道，能独立的开展自身业务。
人员方面独立情况	公司劳动、人事、工资管理能自主独立，公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书、营销负责人等高管人员在本公司独立任职并在本公司领取报酬，未在股东单位任职。
资产方面独立情况	公司独立拥有完整的生产经营资产，与控股股东之间产权明晰，不存在无偿占用或无偿占有的情况。
机构方面独立情况	公司在生产经营和行政管理方面独立于控股股东，有独立的办公机构和经营场所。
财务方面独立情况	公司设有独立的财务会计部门，建立健全的财务管理制度和会计核算体系，在银行有独立的账户并依法纳税。

(四) 公司内部控制制度的建立健全情况

公司制定了比较完备的内部控制制度体系，主要包括公司业务经营控制制度、公司治理控制制度、信息披露控制制度、财务管理控制制度和内部行政管理控制制度。2008年在以前年度的基础上根据中国证监会、上海证券交易所和新的会计准则的相关规定和要求，对有关内部控制制度作了相应的修订，同时根据本公司的实际情况和需要新增了一些内部控制制度。报告期内，新修订了《浙江新湖创业投资股份公司控、参股公司管理办法》、《浙江新湖创业投资股份有限公司董事会秘书工作细则》、《浙江新湖创业投资股份有限公司对外担保管理细则》、《浙江新湖创业投资股份有限公司控股子公司信息披露管理制度》、《浙江新湖创业投资股份有限公司员工学习、培训管理办法》、《浙江新湖创业投资股份有限公司控、参股公司财务人员管理办法》等制度；新制定了《浙江新湖创业投资股份有限公司关于信息披露的保密制度》、《浙江新湖创业投资股份有限公司资金使用内部控制规定》等制度；公司还聘请了中介机构对公司的内部控制设计的健全合理性及执行的有效性进行咨询和预评，检验有关自2007年以来所做的公司治理情况工作成果，并提出内部控制建设及执行的相关建议，为公司继续建立健全内部控制制度指明了努力的方向，以期通过制度的规范和约束来提高公司的管理水平和进一步防范经营风险，并为2009年7月1日开始执行《企业内部控制基本规范》做好准备。公司设置审计部为内部控制检查监督部门，审计部独立于公司经营管理层，隶属董事会，对董事会负责，由审计委员会直接领导，向审计委员会报告工作。

(五) 公司披露董事会对公司内部控制的自我评估报告和审计机构的核实评价意见

1、本公司不披露董事会对公司内部控制的自我评估报告。

公司建立了比较完备的内部控制制度, 审计部为公司内部控制的检查监督部门, 定期向董事会提交内控检查监督工作报告。

2、审计机构未出具对公司内部控制的核实评价意见。

(六) 高级管理人员的考评及激励情况

公司董事会薪酬委员会制定了《关于公司董事、监事和高级管理人员薪酬的议案》经公司第八届董事会第一次会议审议通过, 并经公司 2008 年度第二次临时股东大会审议通过。根据董事会提出的公司年度经营目标, 经营班子制定年度责任考核指标, 年终视经营指标完成情况由董事会对高管人员进行考核。为进一步完善公司治理结构, 建立健全公司薪酬长效激励机制, 公司制定了股票期权激励计划, 并经中国证监会审核无异议后经公司 2008 年度第四次临时股东大会审议通过, 激励对象包括公司高级管理人员。

(七) 公司是否披露履行社会责任的报告: 否

七、股东大会情况简介

(一) 年度股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2007 年度股东大会	2008 年 2 月 22 日	《中国证券报》、《上海证券报》	2008 年 2 月 23 日

- 1、审议通过 2007 年度报告正文及摘要;
- 2、审议通过 2007 年度董事会报告;
- 3、审议通过 2007 年度监事会报告;
- 4、审议通过 2007 年度公司独立董事述职报告;
- 5、审议通过 2007 年度财务决算报告;
- 6、审议通过 2007 年度财务预算执行情况及 2008 年度财务预算报告;
- 7、审议通过 2007 年度利润分配方案
- 8、审议通过续聘浙江天健会计师事务所的预案;
- 9、审议通过支付会计师事务所 2007 年度报酬的预案;

(二) 临时股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2008 年度第一次	2008 年 1 月 31 日	《中国证券报》、《上海证券报》	2008 年 2 月 1 日
2008 年度第二次	2008 年 2 月 22 日	《中国证券报》、《上海证券报》	2008 年 2 月 23 日
2008 年度第三次	2008 年 7 月 9 日	《中国证券报》、《上海证券报》	2008 年 7 月 10 日
2008 年度第四次	2008 年 9 月 1 日	《中国证券报》、《上海证券报》	2008 年 9 月 1 日
2008 年度第五次	2008 年 9 月 8 日	《中国证券报》、《上海证券报》	2008 年 9 月 9 日

2008 年度第一次临时股东大会审议通过:

- 1、《关于公司董事会换届选举的议案》;
- 2、《关于修改公司章程的议案》;
- 3、《关于公司监事会换届选举的议案》。

2008 年度第二次临时股东大会审议通过：

- 1、《关于调整公司独立董事履职津贴的议案》；
- 2、《关于公司董事、监事和高级管理人员薪酬的议案》；
- 3、《关于本公司与济和集团有限公司相互担保的议案》。

2008 年度第三次临时股东大会审议通过：

《关于公司与新洲集团有限公司相互担保事宜》。

2008 年度第四次临时股东大会审议通过：

《浙江新湖创业投资股份有限公司股票期权激励计划(草案.修订稿)》。

2008 年度第五次临时股东大会审议通过：

《关于公司与济和集团有限公司相互担保事宜》。

八、董事会报告

(一) 管理层讨论与分析

1、报告期内公司经营情况的回顾

(1) 公司经营情况

报告期公司主营业务为房地产开发、销售和贸易。报告期内随着国家房地产行业调控的累积效应，地产产业宏观环境发生了很大的变化，进入下半年后全球金融危机的爆发，上海地产销售出现下滑。面对这样的大环境，公司积极应对房地产宏观调控政策，强化品牌意识，打造精品楼盘，根据年度董事会工作的安排，圆满完成年初制定的房产项目的工程建设并按约交付业主使用，但全年预售商品房面积和销售额比 2007 年有减少。2008 年公司实现营业收入 128889.06 万元，净利润 25094.39 万元。营业收入与去年同期相比减少 8.70%、净利润与去年同期相比增长 16.30%。

(2) 公司业务分布情况

①房地产项目：公司房产项目分布在上海、温州和江苏吴江三地。本年度公司利润主要来源于“上海新湖明珠城”项目。

②其他投资项目：a、公司持有湘财证券有限责任公司 1.1 亿股，占“湘财证券”注册资本的 2.58%，该公司注册地位于湖南长沙；b、公司持有浙江金洲管道科技股份有限公司 1 亿元投资，占注册资本的 20%，该公司注册地位于浙江湖州；c、新增对青海碱业有限责任公司投资 1 亿元，占该公司注册资本的 3.87%，目前尚未完成股权变更的相关工商手续，本次增资后公司占该公司注册资本由上年的 6.96% 上升到 10.83%，该公司位于青海德令哈市工业区。

(3) 公司财务状况及经营成果

截止报告期末，公司总资产 206957.50 万元，与去年同期相比减少 25.74%；流动资产 145133.78 万元，与去年同期相比减少 35.94%；负债合计 75890.41 万元，与去年同期相比减少 60.27%；股东权

益 81375.62 万元，与去年同期相比增加 44.59%。资产负债率 36.67%，比去年同期下降 31.87 个百分点。

本年度公司实现净利润 25094.39 万元，比去年同期增加 16.30%，原因是：本期上海新湖明珠城项目部分房屋交付业主使用，由于商品房价格的调整，本报告期交付的房产毛利率水平同比提高约 6 个百分点，从而使本期净利润比上年有一定幅度的增长。

报告期公司资产构成及收入费用同比发生重大变动的说明

项目	期末数	期初数	增减率	单位：元 变动原因
货币资金	84,455,819.78	567,334,311.38	-85.11%	收购青海碱业 3.87%股权及支付工程款、缴纳税款、归还长期借款所致
长期股权投资	549,028,991.56	440,532,858.78	24.63%	本期增加对青海碱业投资及按权益法对金洲管道确认投资收益
固定资产	17,268,141.78	28,587,313.18	-39.60%	按实测面积对上海新湖办公楼原价进行重新计算，减少了原值
应付账款	107,968,167.60	212,499,106.93	-49.19%	上海新湖明珠城及温州平阳新湖广场工程支付部分工程款所致
预收款项	296,778,160.05	990,342,196.37	-70.03%	上海新湖明珠城项目本期部分房产交付业主，预收账款结转收入
应交税费	10,401,244.35	127,886,649.01	-91.87%	控股子公司上海新湖房地产开发有限公司本期缴纳企业所得税所致
应付利息	415,515.00	1,209,835.00	-65.66%	本期偿还全部长期借款所致
其他应付款	22,644,207.39	34,826,938.88	-34.98%	上海新湖缴纳代收的购房契税
一年内到期的非流动负债		222,000,000.00	-100.00%	本期偿还借款
长期借款		63,000,000.00	-100.00%	本期偿还借款
未分配利润	489,048,488.65	241,500,395.78	102.50%	本期增加均为本期净利润转入，减少为计提法定盈余公积
项目	本期数	上年同期数	增减率	变动原因
销售费用	4,757,640.20	8,295,979.00	-42.65%	上海新湖本期广告费和业务宣传费大幅下降
财务费用	26,276,649.96	12,089,696.24	117.35%	上海新湖房产项目竣工验收，借款利息费用化金额增加所致
投资收益	14,548,925.60	4,482,386.71	224.58%	本期按权益法确认对金洲管道投资收益所致
营业外收入	42,166,722.73	21,769,087.23	93.70%	主要为本期收到政府补助 4150 万元
营业外支出	1,234,675.53	5,129,525.01	-75.93%	上期支付补偿支出 413 万元

(4) 公司现金流量状况

本期公司现金净减少 48,270 万元。其中：(1) 经营活动减少现金净流量 3,246 万元，原因是本年上海新湖和温州新湖收到售房款 5 亿元，支付工程款 1.7 亿元，缴纳税费 3.86 亿元；(2) 投资活动减少现金净流量 9,789 万元，原因是本年增加对青海碱业投资 1 亿元，收到浙江金洲管道科技股份有限公司分配的利润 600 万元；(3) 筹资活动减少现金净流量 35,235 万元，原因是偿还银行贷款及支付利息。

(5) 对外投资基本情况

①上海新湖房地产开发有限公司

上海新湖房地产公司主营业务为房地产开发与销售，注册资本 8,000 万元人民币，本公司持有 50% 的股份。截止报告期末公司总资产 136109.14 万元，净资产 98116.02 万元。全年实现销售收入 119587.34 万元，报告期末预收房款余额 7592.72 万元，报告期净利润 55315.04 万元，销售收入同比减少 3.30%，净利润同比增长 26.96%。随着“新湖明珠城”开发建设的推进，各项市政配套设施及环境景观的不断完善，其品牌优势日益显现，尽管在整个房地产宏观调控的大背景下，报告期内该公司还是取得了良好的经营业绩；报告期实现预售 12,561 平方米，合同销售金额 2.9 亿元；报告期内交付使用面积约 6.9 万平方米，结转销售收入 11.93 亿元；截至报告期末尚有商品房 7.5 万平方米、车库 4.9 万平方米、商铺 1.6 万平方米等待销售。三期（一）3 标可建设建筑面积 9.2 万平方米，现该地块尚有少量动迁户还未搬迁，在当下严峻的地产形势下，该地块的施工计划在时间安排上存在不确定性。

②温州新湖房地产开发有限公司

温州新湖房地产开发有限公司主营业务为房地产开发与销售。注册资本 5,000 万元人民币，本公司持有 95% 的股份。截止报告期公司总资产 29715.56 万元，净资产 5600.49 万元。全年实现销售收入 128.80 万元，净利润 164.91 万元。

“温州平阳新湖广场”开工建设以来进展顺利，“温州平阳新湖广场”地处温州平阳县人民路东端。南靠人民路，西临四脚亭河，东侧为 0 4 省道。项目周边配套成熟，交通便利。本项目用地面积约为 33,775 平方米，有 7 幢高层和小高层建筑，建设总规模近 7 万平方米，共计 442 套，截至本报告期已售出 314 套，占总房源的 71%，2008 年实现合同销售金额 1.44 亿元。

“温州平阳新湖庄园”项目的设计方案和扩初设计已经获得批准，现正在进行施工图设计。由于报告期内未完成配套工程解放路道路桥梁、管网建设方案，故 08 年未能按计划开工建设。

③绍兴公司

本公司在绍兴共有 5 家控股子公司：绍兴创业资产管理有限公司、绍兴百大房地产有限公司、绍兴市百大宾馆有限公司、绍兴红太阳物业管理有限公司和绍兴市人民针纺厂。2008 年绍兴公司实现主营业务收入 775.84 万元，全年亏损 144.57 万元。截止报告期末公司在绍兴的总资产 6795.38 万元，净资产 1221.63 万元。

④苏州新湖置业有限公司

主营房地产开发与经营，注册资本人民币 30000 万元，本公司投资 5000 万元，占注册资本的 16.67%。报告期末公司总资产 193,615.9 万元，净资产 33,401.77 万元，净利润 5503.19 万元。

⑤湘财证券有限责任公司

注册资本 426936.6356 万元，本公司投资 11000 万元，占注册资本的 2.58%。报告期末公司总资产 947143.43 万元，净资产 234114.43 万元，全年实现业务收入 80251.23 万元，净利润 37050.84 万元。（未经审计）

⑥浙江金洲管道科技股份有限公司

主营管道制造、销售、管线工程、城市管网建设等，注册资本 10000 万元，本公司持有 20% 的股权。报告期末公司总资产 122930.33 万元，净资产 36433.18 万元，全年实现销售收入 307466.95 万元，净利润 8576.37 万元。（未经审计）

⑦青海碱业有限公司

主营生产、销售纯碱产品及其副产品，注册资本 84316.77 万元，本公司投资 28000 万元，占注册资本的 10.83%；报告期净利润将超过 24000 万元。

2、其他重要事项

公司已经第八届董事会第十三次董事会和 2009 年第一次临时股东大会审议通过《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》的相关议案，目前申报材料已经上报中国证监会，等待审核结果，如果吸收合并事宜获得中国证监会的核准，公司将换股并入新湖中宝股份公司，本公司注销（详见刊登于 2009 年 1 月 7 日《中国证券报》、《上海证券报》和上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 的公告）。

3、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

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	营业利润率比上年增减 (%)
分行业						
房地产	120,759.25	41,150.88	65.92	-4.36	-18.68	增加 6.00 个百分点
贸易	8,129.81	8,098.41	0.39	-45.48	-45.48	增加 0.02 个百分点

(2) 主营业务分地区情况表

单位:万元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
上海	119,587	-3.3
温州	130	-91.83

(3) 与公允价值计量相关的项目

单位:万元

项目 (1)	期初金额 (2)	本期公允价值变动损益 (3)	计入权益的累计公允价值变动 (4)	本期计提的减值 (5)	期末金额 (6)
金融资产					
其中: 1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		0.82			199.82
其中: 衍生金融资产					
2. 可供出售金融资产					
金融资产小计					

4、对公司未来发展的展望

(1) 公司是否编制并披露新年度的盈利预测：否

(二) 公司投资情况

单位:万元 币种:人民币

报告期内公司投资额	58,556.91
报告期内公司投资额比上年增减数	10,721.98
报告期内公司投资额增减幅度(%)	22.41

(1) 本公司投资苏州新湖置业有限公司 5000 万元，占注册资本的 16.67%。

(2) 本公司投资湘财证券有限责任公司 11000 万元，占注册资本的 2.58%；

(3) 本公司投资青海碱业有限公司 28000 万元，占注册资本的 10.83%；

(4) 本公司持有浙江金洲管道科技股份有限公司 20%的股权，投资额 10892.9 万元。

(5) 投资性房产：3654.01 万元。

被投资的公司情况

被投资的公司名称	主要经营活动	占被投资公司权益的比例 (%)	备注
苏州新湖置业有限公司	房地产开发与经营	16.67	
湘财证券有限责任公司	证券经纪	2.58	
浙江金洲管道科技股份有限公司	管道制造、销售、管线工程、城市管网建设	20	
青海碱业有限公司	主营生产、销售纯碱产品及其副产品	10.83	

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。

(三) 公司会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响

报告期内，公司无会计政策、会计估计变更或重大会计差错。

(四) 董事会日常工作情况

1、董事会会议情况及决议内容

会议届次	召开日期	决议内容	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
第八届第一次	2008 年 1 月 31 日	决议内容详见 2008 年 2 月 1 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》和上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn) 或本公司网站 (www.600840.com.cn) 的公告。	《中国证券报》、《上海证券报》	2008 年 2 月 1 日
第八届第二次	2008 年 3 月 3 日	决议内容详见 2008 年 3 月 4 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》和上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn) 或本公司网站 (www.600840.com.cn) 的公告。	《中国证券报》、《上海证券报》	2008 年 3 月 4 日

第八届第三次	2008 年 4 月 21 日	决议内容详见 2008 年 4 月 22 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》和上海证券交易所网站 (www. sse. com. cn) 或本公司网站 (www. 600840. com. cn) 的公告。	《中国证券报》、 《上海证券报》	2008 年 4 月 22 日
第八届第四次	2008 年 6 月 23 日	决议内容详见 2008 年 6 月 24 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》和上海证券交易所网站 (www. sse. com. cn) 或本公司网站 (www. 600840. com. cn) 的公告。	《中国证券报》、 《上海证券报》	2008 年 6 月 24 日
第八届第五次	2008 年 6 月 27 日	决议内容详见 2008 年 6 月 28 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》和上海证券交易所网站 (www. sse. com. cn) 或本公司网站 (www. 600840. com. cn) 的公告。	《中国证券报》、 《上海证券报》	2008 年 6 月 28 日
第八届第六次	2008 年 7 月 21 日	决议内容详见 2008 年 7 月 22 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》和上海证券交易所网站 (www. sse. com. cn) 或本公司网站 (www. 600840. com. cn) 的公告。	《中国证券报》、 《上海证券报》	2008 年 7 月 22 日
第八届第七次	2008 年 8 月 14 日	决议内容详见 2008 年 8 月 15 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》和上海证券交易所网站 (www. sse. com. cn) 或本公司网站 (www. 600840. com. cn) 的公告。	《中国证券报》、 《上海证券报》	2008 年 8 月 15 日
第八届第八次	2008 年 8 月 21 日	决议内容详见 2008 年 8 月 22 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》和上海证券交易所网站 (www. sse. com. cn) 或本公司网站 (www. 600840. com. cn) 的公告。	《中国证券报》、 《上海证券报》	2008 年 8 月 22 日

第八届第九次	2008 年 9 月 5 日	决议内容详见 2008 年 9 月 6 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》和上海证券交易所网站 (www. sse. com. cn) 或本公司网站 (www. 600840. com. cn) 的公告。	《中国证券报》、 《上海证券报》	2008 年 9 月 6 日
第八届第十次	2008 年 10 月 27 日	决议内容详见 2008 年 10 月 27 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》和上海证券交易所网站 (www. sse. com. cn) 或本公司网站 (www. 600840. com. cn) 的公告。	《中国证券报》、 《上海证券报》	2008 年 10 月 28 日
第八届第十一次	2008 年 12 月 2 日	决议内容详见 2008 年 12 月 3 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》和上海证券交易所网站 (www. sse. com. cn) 或本公司网站 (www. 600840. com. cn) 的公告。	《中国证券报》、 《上海证券报》	2008 年 12 月 3 日
第八届第十二次	2008 年 12 月 9 日	决议内容详见 2008 年 12 月 10 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》和上海证券交易所网站 (www. sse. com. cn) 或本公司网站 (www. 600840. com. cn) 的公告。	《中国证券报》、 《上海证券报》	2008 年 12 月 10 日
第八届第十三次	2008 年 12 月 17 日	决议内容详见 2008 年 12 月 18 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》和上海证券交易所网站 (www. sse. com. cn) 或本公司网站 (www. 600840. com. cn) 的公告。	《中国证券报》、 《上海证券报》	2008 年 12 月 18 日

决议内容详见公告日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》和上海证券交易所网站 (www. sse. com. cn) 或本公司网站 (www. 600840. com. cn) 的公告。

2、董事会对股东大会决议的执行情况

(1) 2007 年度第三次临时股东大会审议通过《关于本公司出资受让浙江新湖集团股份有限公司持有的青海碱业有限公司股权的议案》，公告刊登在《中国证券报》、《上海证券报》和上海证券交易所网站 (www. sse. com. cn) 上，公司已完成相关工商变更手续。2008 年 6 月 25 日公司出资 10000 万元收购浙江新湖集团股份有限公司持有的青海碱业有限公司的 3.87% 股权，完成此次收购完成后，本公司合计持有青海碱业有限公司 10.83% 的股权。目前尚未完成相关工商变更手续。

(2) 2008 年 8 月 14 日公司第八届董事会第七次会议审议通过《浙江新湖创业投资股份有限公司股权激励（草案.修订稿）》，此议案已经中国证监会审核无异议，并于 2008 年 9 月 1 日召开的公司

2008 年第四次临时股东大会审议通过。2008 年 9 月 5 日公司第八届董事会第九次会议审议通过《关于确定公司股票期权激励计划授权日和相关事项的议案》。

3、董事会下设的审计委员会的履职情况汇总报告

根据《中国证券监督管理委员会公告[2008]48 号》关于年报工作的有关要求，审计委员会拟订了《审计委员会年报审计工作规程》，并经第八届董事会第十四次会议审议通过。在本次年报审计过程中，审计委员会按照该《工作规程》与年审注册会计师协商确定了本年度财务报告审计工作的时间安排，分别于 2008 年 12 月 15 日和 2009 年 1 月 7 日两次发函，督促会计师事务所按时提交审计报告。在年审注册会计师进场审计前，审计委员会审阅了公司编制的财务会计报表，形成了同意将此会计报表提交会计师事务所予以审计的书面意见。在年审注册会计师出具初步审计意见后，审计委员会再次审阅公司财务会计报表，并形成书面意见，同时与年审注册会计师进行了充分的沟通，提请会计师事务所进一步审核，按时出具审计报告。审计委员会于 2009 年 2 月 5 日召开会议，对经审计的财务会计报表进行表决，形成如下意见：（1）公司 2008 年年度报告的审计工作符合审计计划安排，财务报告的编制符合《企业会计准则》及相关要求，年度报告公允地反映了公司的生产、经营状况；同意将年度报告提交董事会审议。（2）审计委员会对事务所的审计工作进行了客观评价，该所遵循执业准则，尽职尽责完成了各项审计工作，并向董事会提请继续聘任该所为公司 2009 年度的财务审计机构。同时，审计委员会向董事会提交了会计师事务所从事本年度公司审计工作的总结报告。

4、董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

（1）2008 年 1 月 31 日召开浙江新湖创业投资股份有限公司第七届第三十四董事会会议，本次会议对公司高级管理人员 2007 年度的经营指标进行了考核，并形成了《关于公司高级管理人员薪酬的预案》提交公司第八届第一次董事会审议，设定了对董监事高级管理人员 2008 年度的经营指标，同时对 2008 年度的薪酬提出了意见并提交董事会审议通过。

（2）薪酬与考核委员会对 2008 年年度报告中披露公司董事、监事和高级管理人员的薪酬进行了审核，并出具了审核意见，认为：公司 2008 年年度报告中披露董事、监事和高级管理人员完成了年初董事会下达的经营指标，薪酬发放符合规定。

（五）董事会本次利润分配或资本公积金转增股本预案

经浙江天健东方会计师事务所审计，2008 年度母公司实现净利润 67,667,210.42 元（合并归属于母公司股东的净利润 250,943,893.46 元），弥补以前年度亏损 33,709,204.56 元后，提取盈余公积 3,395,800.59 元，年末母公司可供投资者分配的利润为 30,562,205.27 元（合并可供投资者分配的利润为 489,048,488.65 元）。本期拟以 2008 年 12 月 31 日股本 304,082,330 股为基数，每 10 股分配现金股利 0.999 元（含税），不进行资本公积转增股本。

（六）公司前三年分红情况：

单位：万元 币种：人民币

分红年度	现金分红的数额（含税）	分红年度的净利润	比率（%）
2007	0	21,577.51	0
2006	1,647.75	13,224.48	12.46
2005	0	4,298.32	0

九、监事会报告

（一）监事会的会议情况

监事会会议召开情况	监事会会议议题内容
公司第七届第十二次监事会会议于 2008 年 1 月 31 日召开	1、审议通过 2007 年度报告正文及摘要；2、审议通过 2007 年度监事会报告，并提交公司 2007 年度股东大会审议
公司第八届第一次监事会会议于 2008 年 1 月 31 日召开	审议通过关于选举公司监事长的议案。
公司第八届第二次监事会会议于 2008 年 4 月 21 日以传真方式召开	审议通过公司第一季度报告，并发表监事会意见。
公司第八届第三次监事会会议于 2008 年 8 月 21 日召开	审议通过公司 2008 年半年度报告全文和摘要。
公司第八届第四次监事会会议于 2008 年 10 月 27 日上午 9 点以传真方式召开	审议通过公司 2008 年第三季度报告全文。

(二) 监事会对有关事项的独立意见

1、公司依法运作情况

公司监事会严格按照《公司法》、《公司章程》等的规定，认真履行职责，积极参加股东大会，列席董事会会议，对公司2008年依法运作进行监督，认为：公司正不断健全和完善内部控制制度；董事会运作规范、决策合理、程序合法，认真执行股东大会的各项决议，忠实履行了诚信义务；公司董事、高级管理人员执行公司职务时不存在违反法律、法规、《公司章程》或损害公司利益的行为。

2、检查公司财务的情况

对2008年度公司的财务状况和财务成果等进行了有效的监督、检查和审核，认为：公司财务制度健全、内控制度完善，财务运作规范、财务状况良好。财务报告真实、客观地反映了公司的财务状况和经营成果。

4、对公司2008年度发生的关联交易行为进行了核查，认为：公司发生的关联交易的决策程序符合有关法律、法规及公司章程的规定，其公平性依据等价有偿、公允市价的原则定价，没有违反公开、公平、公正的原则，不存在损害公司和中小股东利益的情形。

5、对公司股票期权激励对象名单进行了核查，认为：列入激励对象名单的人员具备《公司法》、《公司章程》等法律、法规和规范性文件规定的任职资格，不存在最近3年内被证券交易所公开谴责或宣布为不适当人选的，不存在最近3年内因重大违法违规行为被中国证监会予以行政处罚的，符合《上市公司股权激励管理办法（试行）》规定的激励对象条件，其作为公司本次股票期权激励对象的主体资格合法、有效。

十、重要事项

(一) 重大诉讼仲裁事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

(二) 破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

(三) 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

1、持有非上市金融企业股权情况

所持对象名称	初始投资金额（元）	持有数量（股）	占该公司股权比例（%）	期末账面值（元）	报告期损益（元）	报告期所有者权益变动（元）	会计核算科目	股份来源
湘财证券有限责任公司	110,000,000	110,000,000	2.58	110,000,000	0	0	长期股权投资	参股

(四) 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	自收购日起至本年末为上市公司贡献的净利润	自本年初至本年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
浙江新湖集团股份有限公司	青海碱业有限公司 3.87% 股权	2008 年 6 月 25 日	10,000			是	以评估为基础,协议作价	否	否		母公司

2008 年 6 月 25 日,本公司向公司间接控股股东,浙江新湖集团股份有限公司购买青海碱业有限公司 3.87%的股权,该资产的实际购买金额为 10,000 万元。本次收购价格的确定依据是以评估价为基础,协议作价。该事项已于 2008 年 6 月 27 日刊登在《上海证券报》、《中国证券报》上。本次收购有利于本公司逐步转型主营业务方向,有利于公司未来的持续经营和稳步发展,有利于延续目前经营业绩的稳步提高,目前正在办理相关过户手续。

2、吸收合并情况

(1) 浙江新湖创业投资股份有限公司第八届董事会第十二次会议于 2008 年 12 月 9 日召开,会议审议通过《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的预案》的议案;

(2) 浙江新湖创业投资股份有限公司第八届董事会第十三次会议于 2008 年 12 月 17 日召开,会议审议通过《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(草案)〉的议案》、《关于公司与新湖中宝股份有限公司签署〈吸收合并协议〉的议案》、《关于公司的股票期权激励计划在本次吸收合并完成后终止执行的议案》、《关于公司董事会向公司社会公众股股东公开征集投票权的议案》、《关于提请股东大会授权董事会办理本次吸收合并有关事宜的议案》。以上议案尚需提交公司 2009 年第一次临时股东大会审议通过,吸收合并事宜报经中国证监会。

(五) 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	其它流入	出资10000万元收购浙江新湖集团股份有限公司持有的青海碱业有限公司的3.87%股权。	以评估价为基础,协议作价		10,000	100	现金		

关联交易对公司的影响:有利于本公司逐步转型主营业务方向,有利于公司未来的持续经营和稳步发展,有利于延续目前经营业绩的稳步提高。

2008年6月25日,本公司向公司间接控股股东,浙江新湖集团股份有限公司购买青海碱业有限公司3.87%的股权,该资产的实际购买金额为10,000万元。本次收购价格的确定依据是以评估价为基础,协议作价。该事项已于2008年6月27日刊登在《上海证券报》、《中国证券报》上。本次收购有利于本公司逐步转型主营业务方向,有利于公司未来的持续经营和稳步发展,有利于延续目前经营业绩的稳步提高,目前正在办理相关过户手续。

(六) 重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项

(1) 托管情况

本年度公司无托管事项。

(2) 承包情况

本年度公司无承包事项。

(3) 租赁情况

本年度公司无租赁事项。

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
浙江新湖创业投资股份有限公司	公司本部	新洲集团有限公司	5,000		2008年5月4日	2009年4月24日	连带责任担保	否	否		否	否	
浙江新湖创业投资股份有限公司	公司本部	济和集团有限公司	3,000		2008年3月19日	2009年3月19日	连带责任担保	否	否		否	否	
浙江新湖创业投资股份有限公司	公司本部	济和集团有限公司	3,000		2007年11月22日	2009年4月29日	连带责任担保	是	否		否	否	
浙江新湖创业投资股份有限公司	公司本部	新洲集团有限公司	2,000		2008年6月21日	2009年6月16日	连带责任担保	否	否		否	否	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）							10,000						
报告期末担保余额合计（不包括对子公司的担保）							13,000						
公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计							0						
报告期末对子公司担保余额合计							0						
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额							13,000						
担保总额占公司净资产的比例(%)							15.98						
其中：													
为股东、实际控制人及其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							0						
担保总额超过净资产50%部分的金额							0						
上述三项担保金额合计							0						

3、委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

4、其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

(七) 承诺事项履行情况

1、公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺内容	履行情况
其他对公司中小股东所作承诺	新湖集团承诺青海碱业 2007 年至 2009 年的净利润分别达到 16000 万元、24000 万元和 36000 万元，如果未达到承诺的净利润状况，新湖集团将无条件以现金方式给予补足新湖创业在青海碱业实际所持股权所能享受的相应收益。	2007 年度青海碱业经审计后净利润 18410 万元，比 2007 年度承诺净利润 16000 万元增加了 2410 万元，符合承诺履行条件。

(1)2007 年度青海碱业经审计后净利润 18410 万元，比 2007 年度承诺净利润 16000 万元增加了 2410 万元，符合承诺履行条件；

(2) 2008 年度青海碱业净利润尚未经审计，将在审计后再公告。

(八) 聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所:	否	
	原聘任	现聘任
境内会计师事务所名称	浙江天健会计师事务所	浙江天健东方会计师事务所
境内会计师事务所报酬	58	50
境内会计师事务所审计年限	14	14

本公司接到聘请的审计机构“浙江天健会计师事务所有限公司”通知，浙江天健会计师事务所有限公司由于业务发展需要，将与浙江东方会计师事务所有限公司在 2008 年年底之前完成合并，合并后事务所名称变更为“浙江天健东方会计师事务所有限公司”。

公司 2008 年度审计机构名称变更为“浙江天健东方会计师事务所有限公司”。本次公司聘请的审计机构更名，不属于变更会计师事务所。

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

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

(十) 其他重大事项的说明

本年度公司无其他重大事项。

十一、财务会计报告

(一) 审计报告

审 计 报 告

浙天会审(2009) 98 号

浙江新湖创业投资股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的浙江新湖创业投资股份有限公司(以下简称新湖创业公司)财务报表,包括 2008 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表,2008 年度的利润表和合并利润表,2008 年度的现金流量表和合并现金流量表,2008 年度的股东权益变动表和合并股东权益变动表,以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，新潮创业公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了新潮创业公司 2008 年 12 月 31 日的财务状况以及 2008 年度的经营成果和现金流量。

浙江天健东方会计师事务所有限公司

中国注册会计师 陈翔

中国·杭州

中国注册会计师 沈维华

中国注册会计师 娄杭

报告日期：2009 年 2 月 6 日

(二) 财务报表

合并资产负债表
2008 年 12 月 31 日

编制单位:浙江新湖创业投资股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		84,455,819.78	567,334,311.38
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产		1,998,230.86	
应收票据			
应收账款		817,610.15	1,656,218.54
预付款项		15,547,962.80	19,091,520.00
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款		6,094,856.12	6,618,625.47
买入返售金融资产			
存货		1,342,423,324.91	1,671,010,238.39
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		1,451,337,804.62	2,265,710,913.78
非流动资产:			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资		9,550,000.00	9,550,000.00
长期应收款			
长期股权投资		549,028,991.56	440,532,858.78
投资性房地产		36,540,132.78	37,816,486.10
固定资产		17,268,141.78	28,587,313.18
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		48,775.00	58,875.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		204,764.40	328,700.76

递延所得税资产		5,596,395.08	4,504,969.54
其他非流动资产			
非流动资产合计		618,237,200.60	521,379,203.36
资产总计		2,069,575,005.22	2,787,090,117.14
流动负债:			
短期借款		225,000,000.00	255,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			1,232,600.00
应付账款		107,968,167.60	212,499,106.93
预收款项		296,778,160.05	990,342,196.37
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		1,810,851.07	1,830,917.56
应交税费		10,401,244.35	127,886,649.01
应付利息		415,515.00	1,209,835.00
应付股利			
其他应付款		22,644,207.39	34,826,938.88
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动 负债			222,000,000.00
其他流动负债		93,885,975.88	385,975.88
流动负债合计		758,904,121.34	1,847,214,219.63
非流动负债:			
长期借款			63,000,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			63,000,000.00
负债合计		758,904,121.34	1,910,214,219.63
股东权益:			
股本		304,082,330.00	304,082,330.00
资本公积		5,818,709.14	5,818,709.14
减:库存股			

盈余公积		14,806,708.49	11,410,907.90
一般风险准备			
未分配利润		489,048,488.65	241,500,395.78
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者 权益合计		813,756,236.28	562,812,342.82
少数股东权益		496,914,647.60	314,063,554.69
股东权益合计		1,310,670,883.88	876,875,897.51
负债和股东权益合 计		2,069,575,005.22	2,787,090,117.14

公司法定代表人：陈坚 主管会计工作负责人：王丽平 会计机构负责人：王丽平

母公司资产负债表

2008年12月31日

编制单位：浙江新湖创业投资股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		36,907,203.78	238,282,063.00
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		67,200.00	72,000.00
预付款项		618,362.80	
应收利息			
应收股利			
其他应收款		36,050,672.51	37,398,991.30
存货			
一年内到期的非流动 资产			
其他流动资产			
流动资产合计		73,643,439.09	275,753,054.30
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		654,715,315.76	546,219,182.98
投资性房地产		36,540,132.78	37,816,486.10
固定资产		2,728,504.68	1,609,989.19
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		8,500.00	10,625.00

开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		560.00	525.00
其他非流动资产			
非流动资产合计		693,993,013.22	585,656,808.27
资产总计		767,636,452.31	861,409,862.57
流动负债:			
短期借款		225,000,000.00	255,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			1,232,600.00
应付账款		849,720.89	1,166,280.89
预收款项		937,023.84	714,975.81
应付职工薪酬		915,428.37	955,022.95
应交税费		1,798.89	407,408.46
应付利息		415,515.00	547,112.50
应付股利		385,975.88	385,975.88
其他应付款		183,861,036.54	313,397,743.60
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		412,366,499.41	573,807,120.09
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		412,366,499.41	573,807,120.09
股东权益:			
股本		304,082,330.00	304,082,330.00
资本公积		5,818,709.14	5,818,709.14
减:库存股			
盈余公积		14,806,708.49	11,410,907.90
未分配利润		30,562,205.27	-33,709,204.56
外币报表折算差额			
股东权益合计		355,269,952.90	287,602,742.48
负债和股东权益合计		767,636,452.31	861,409,862.57

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

合并利润表
2008 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		1,288,890,600.34	1,411,682,937.48
其中:营业收入		1,288,890,600.34	1,411,682,937.48
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		632,210,348.52	780,957,874.58
其中:营业成本		492,492,884.76	654,599,660.87
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加		78,803,961.99	82,918,377.72
销售费用		4,757,640.20	8,295,979.00
管理费用		28,149,828.50	22,500,434.65
财务费用		26,276,649.96	12,089,696.24
资产减值损失		1,729,383.11	553,726.10
加:公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		8,159.29	
投资收益(损失以“-”号填列)		14,548,925.60	4,482,386.71
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		14,496,132.78	432,858.78
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		671,237,336.71	635,207,449.61
加:营业外收入		42,166,722.73	21,769,087.23
减:营业外支出		1,234,675.53	5,129,525.01
其中:非流动资产处置净损失		1,648.89	115,550.20
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		712,169,383.91	651,847,011.83
减:所得税费用		184,874,397.54	213,176,659.46
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		527,294,986.37	438,670,352.37
归属于母公司所有者的净利润		250,943,893.46	215,775,078.04
少数股东损益		276,351,092.91	222,895,274.33
六、每股收益:			
(一)基本每股收益(元/股)		0.83	0.71
(二)稀释每股收益(元/股)		0.83	0.71

公司法定代表人:陈坚 主管会计工作负责人:王丽平 会计机构负责人:王丽平

母公司利润表
2008 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		87,547,727.04	166,470,761.60
减: 营业成本		82,950,615.84	154,897,190.43
营业税金及附加		735,985.71	1,107,569.50
销售费用			
管理费用		11,755,111.98	9,038,423.97
财务费用		32,632,898.79	11,544,938.02
资产减值损失		-132,775.79	-1,289,935.65
加: 公允价值变动收益(损失以“—”号填列)			
投资收益(损失以“—”号填列)		108,060,854.03	132,496,460.91
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		14,496,132.78	432,858.78
二、营业利润(亏损以“—”号填列)		67,666,744.54	123,669,036.24
加: 营业外收入		20,433.48	17,965.62
减: 营业外支出		20,002.60	317,627.79
其中: 非流动资产处置净损失			
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		67,667,175.42	123,369,374.07
减: 所得税费用		-35.00	-151,202.50
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		67,667,210.42	123,520,576.57

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

合并现金流量表
2008 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		605,406,923.19	2,015,619,653.91
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			

收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		69,809,783.05	81,648,325.85
经营活动现金流入小计		675,216,706.24	2,097,267,979.76
购买商品、接受劳务支付的现金		254,443,517.62	588,545,738.45
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		16,706,031.07	14,853,543.74
支付的各项税费		386,081,518.12	204,702,889.55
支付其他与经营活动有关的现金		50,444,799.58	96,138,935.02
经营活动现金流出小计		707,675,866.39	904,241,106.76
经营活动产生的现金流量净额		-32,459,160.15	1,193,026,873.00
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		97,061.25	9,994,377.93
取得投资收益收到的现金		6,000,000.00	
处置固定资产、无形		44,534.08	122,734.52

资产和其他长期资产收回的现金净额			
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			3,600,595.59
投资活动现金流入小计		6,141,595.33	13,717,708.04
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,999,653.04	2,038,570.60
投资支付的现金		2,034,340.00	12,921,730.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		100,000,000.00	390,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		104,033,993.04	404,960,300.60
投资活动产生的现金流量净额		-97,892,397.71	-391,242,592.56
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		225,000,000.00	480,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		225,000,000.00	480,000,000.00
偿还债务支付的现金		540,000,000.00	775,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		37,345,572.75	159,414,267.25
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			
筹资活动现金流出小计		577,345,572.75	934,414,267.25
筹资活动产生的		-352,345,572.75	-454,414,267.25

现金流量净额			
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		-482,697,130.61	347,370,013.19
加：期初现金及现金等价物余额		566,101,711.38	218,731,698.19
六、期末现金及现金等价物余额		83,404,580.77	566,101,711.38

公司法定代表人：陈坚 主管会计工作负责人：王丽平 会计机构负责人：王丽平

母公司现金流量表

2008 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		97,540,726.91	192,153,299.39
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		296,631,965.32	578,863,782.03
经营活动现金流入小计		394,172,692.23	771,017,081.42
购买商品、接受劳务支付的现金		97,001,350.00	181,299,101.71
支付给职工以及为职工支付的现金		6,397,722.12	4,862,214.56
支付的各项税费		1,370,101.59	1,520,330.74
支付其他与经营活动有关的现金		345,845,399.96	271,309,130.75
经营活动现金流出小计		450,614,573.67	458,990,777.76
经营活动产生的现金流量净额		-56,441,881.44	312,026,303.66
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		97,061.25	9,994,377.93
取得投资收益收到的现金		6,000,000.00	128,014,074.20
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		44,534.08	122,734.52
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			3,600,595.59

有关的现金			
投资活动现金流入小计		6,141,595.33	141,731,782.24
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,547,151.86	541,517.00
投资支付的现金		32,340.00	3,371,730.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		100,000,000.00	390,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		101,579,491.86	393,913,247.00
投资活动产生的现金流量净额		-95,437,896.53	-252,181,464.76
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		225,000,000.00	390,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		225,000,000.00	390,000,000.00
偿还债务支付的现金		255,000,000.00	365,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		18,262,481.25	27,790,025.90
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		273,262,481.25	392,790,025.90
筹资活动产生的现金流量净额		-48,262,481.25	-2,790,025.90
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		-200,142,259.22	57,054,813.00
加：期初现金及现金等价物余额		237,049,463.00	179,994,650.00
六、期末现金及现金等价物余额		36,907,203.78	237,049,463.00

公司法定代表人：陈坚 主管会计工作负责人：王丽平 会计机构负责人：王丽平

合并所有者权益变动表

2008年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	本年金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减： 库存股	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	304,082,330.00	5,818,709.14		11,410,907.90		241,500,395.78		314,063,554.69	876,875,897.51
加：同一控制下企业合并产生的追溯调整									
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	304,082,330.00	5,818,709.14		11,410,907.90		241,500,395.78		314,063,554.69	876,875,897.51
三、本年增减变动金额(减少以“－”号填列)				3,395,800.59		247,548,092.87		182,851,092.91	433,794,986.37
(一)净利润						250,943,893.46		276,351,092.91	527,294,986.37

(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						250,943,893.46		276,351,092.91	527,294,986.37
(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				3,395,800.59		-3,395,800.59		-93,500,000.00	-93,500,000.00

1. 提取盈余公积				3,395,800.59		-3,395,800.59			
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者(或股东)的分配								-93,500,000.00	-93,500,000.00
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	304,082,330.00	5,818,709.14		14,806,708.49		489,048,488.65		496,914,647.60	1,310,670,883.88

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						215,775,078.04		222,895,274.33	438,670,352.37
（三）所有者投入和减少资本									
1. 所有者投入资本									
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
（四）利润分配									
1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备									
						-12,676,432.12		-100,000,000.00	-112,676,432.12

3. 对所有者 (或股东) 的分配						-12,676,432.12		-100,000,000.00	-112,676,432.12
4. 其他									
(五) 所有者权益内部 结转	114,030,874.00					-114,030,874.00			
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	114,030,874.00					-114,030,874.00			
四、本期期 末余额	304,082,330.00	5,818,709.14		11,410,907.90		241,500,395.78		314,063,554.69	876,875,897.51

公司法定代表人：陈坚 主管会计工作负责人：王丽平 会计机构负责人：王丽平

母公司所有者权益变动表

2008年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	本年金额					
	股本	资本公积	减:库存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	304,082,330.00	5,818,709.14		11,410,907.90	-33,709,204.56	287,602,742.48
加:会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年年初余额	304,082,330.00	5,818,709.14		11,410,907.90	-33,709,204.56	287,602,742.48
三、本年增减变动金额(减少以“—”号填列)				3,395,800.59	64,271,409.83	67,667,210.42
(一)净利润					67,667,210.42	67,667,210.42
(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					67,667,210.42	67,667,210.42
(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				3,395,800.59	-3,395,800.59	
1. 提取盈余公积				3,395,800.59	-3,395,800.59	
2. 对所有者(或股东)的分配						
3. 其他						
(五)所有者权益内部结转						
1. 资本公积转增资本(或股本)						
2. 盈余公积转增资本(或股本)						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 其他						
四、本期期末余额	304,082,330.00	5,818,709.14		14,806,708.49	30,562,205.27	355,269,952.90

单位:元 币种:人民币

项目	上年金额					
	股本	资本公积	减: 库存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	190,051,456.00	5,818,709.14		11,410,907.90	-30,522,475.01	176,758,598.03
加: 会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年初余额	190,051,456.00	5,818,709.14		11,410,907.90	-30,522,475.01	176,758,598.03
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	114,030,874.00				-3,186,729.55	110,844,144.45
(一) 净利润					123,520,576.57	123,520,576.57
(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					123,520,576.57	123,520,576.57
（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					-12,676,432.12	-12,676,432.12
1. 提取盈余公积						
2. 对所有者（或股东）的分配					-12,676,432.12	-12,676,432.12
3. 其他						
（五）所有者权益内部结转	114,030,874.00				-114,030,874.00	
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	114,030,874.00				-114,030,874.00	
四、本期期末余额	304,082,330.00	5,818,709.14		11,410,907.90	-33,709,204.56	287,602,742.48

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

浙江新潮创业投资股份有限公司
财务报表附注
2008 年度

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）原系经绍兴市人民政府办公室（1986）绍市办 172 号文批准，在绍兴百货大楼的基础上改组设立的股份有限公司。公司于 1986 年 12 月 25 日在浙江省工商行政管理局登记注册，取得注册号为 330000000008180 的《企业法人营业执照》。现有注册资本 304,082,330.00 元，股份总数 304,082,330 股（每股面值 1 元）。其中有限售条件的流通股 A 股 124,124,653 股；无限售条件的流通股 A 股 179,957,677 股。公司股票于 1994 年 3 月 11 日在上海证券交易所挂牌交易。

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

二、财务报表的编制基准与方法

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

三、公司采用的重要会计政策和会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

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

（二）财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

（三）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（四）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（五）会计计量属性

财务报表项目以历史成本计量为主。以公允价值计量且其变动记入当期损益的金融资产和金融负债、可供出售金融资产、衍生金融工具等以公允价值计量；采购时超过正常信用条件延期支付的存货、

固定资产等，以购买价款的现值计量；发生减值损失的存货以可变现净值计量，其他减值资产按可收回金额（公允价值与现值孰高）计量；盘盈资产等按重置成本计量。

（六）现金等价物的确定标准

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

（七）外币折算

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

（八）金融工具的确认和计量

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）、其他金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据和计量方法

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

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

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

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实

际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。(2) 可供出售金融资产的公允价值变动计入资本公积；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入资本公积的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：(1) 放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；(2) 未放弃对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 所转移金融资产的账面价值；(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 终止确认部分的账面价值；(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

4. 主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术（包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等）确定其公允价值；初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

5. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

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

(九) 应收款项坏账准备的计提方法

对于单项金额重大且有客观证据表明发生了减值的应收款项（包括应收账款和其他应收款），根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；对于单项金额非重大以及经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项（包括应收账款和其他应收款），根据相同账龄应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定报告期各项组合计提坏账准备的比例。确定具体提取比例为：账龄 1 年以内（含 1 年，以下类推）的，按其余额的 4% 计提；账龄 1-2 年的，按其余额的 8% 计提；账龄 2-3 年的，按其余额的 20% 计提；账龄 3-5 年的，按其余额的 60% 计提；账龄 5 年以上的，按其余额的 100% 计提。对有确凿证据表明可收回性存在明显差异的应收款项，单独进行减值测试，并根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

对于其他应收款项(包括应收票据、预付款项等)，经单独测试后根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

(十) 存货的确认和计量

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

2. 存货按照成本进行初始计量。

3. 存货发出的核算方法：

(1) 发出材料、设备采用加权平均法。

(2) 项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

(3) 发出开发产品按成本系数分摊法核算。

(4) 意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。

(5) 如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的实际开发成本分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

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

4. 资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工或为开发产品而持有的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

5. 存货的盘存制度为永续盘存制。

(十一) 长期股权投资的确认和计量

1. 长期股权投资初始投资成本的确定:

(1) 同一控制下的企业合并形成的, 合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的, 在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积; 资本公积不足冲减的, 调整留存收益。

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

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

2. 对被投资单位能够实施控制的长期股权投资采用成本法核算, 在编制合并财务报表时按照权益法进行调整; 对不具有共同控制或重大影响, 并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资, 采用成本法核算; 对具有共同控制或重大影响的长期股权投资, 采用权益法核算。

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

4. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据: 按照合同约定, 与被投资单位相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意的, 认定为共同控制; 对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力, 但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定的, 认定为重大影响。

(十二) 投资性房地产的确认和计量

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

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量, 采用成本模式进行后续计量。

3. 对采用成本模式进行后续计量的投资性房地产, 采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

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

(十三) 固定资产的确认和计量

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

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

3. 固定资产按照成本进行初始计量。

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

固定资产类别	使用寿命(年)	预计净残值	年折旧率(%)
房屋及建筑物	15-45	原价的 5%	2.11-6.33
通用设备	3-15	原价的 5%	6.33-31.67
电子设备	5	原价的 5%	19.00
运输工具	8	原价的 5%	11.88
其他设备	5-15	原价的 5%	6.33-19.00

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

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

(十四) 在建工程的确认和计量

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

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

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

(十五) 无形资产的确认和计量

1. 无形资产按成本进行初始计量。

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

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

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

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

6. 内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：（1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；（2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；（3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，可证明其有用性；（4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；（5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

（十六）长期待摊费用核算方法

长期待摊费用按实际支出入账，在费用项目的受益期内分期平均摊销。

（十七）资产减值

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

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

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

4. 上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

（十八）借款费用的确认和计量

1. 借款费用资本化的确认原则

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

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

2. 借款费用资本化期间

(1) 当同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 暂停资本化：若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

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

3. 借款费用资本化金额

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

(十九) 维修基金核算方法

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

(二十) 质量保证金核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

(二十一) 收入确认原则

1. 房地产销售收入

在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，在同时满足开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

出售自用房屋：自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

2. 销售商品

销售商品在同时满足商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经

济利益很可能流入；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

3. 提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经提供劳务占应提供劳务总量的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

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

4. 让渡资产使用权

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

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

5. 出租物业收入

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

6. 物业管理收入

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

7. 其他业务收入

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

（二十二）企业所得税的确认和计量

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

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

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

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

(二十三) 合并财务报表的编制方法

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司和其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

四、税（费）项

(一) 增值税

按 17% 的税率计缴。

(二) 营业税

按 5% 的税率计缴。

(三) 土地增值税

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

(四) 城市维护建设税

按应缴流转税税额的 5%、7% 计缴。

(五) 房产税

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

(六) 教育费附加

按应缴流转税税额的 3% 计缴。

(七) 地方教育附加

按应缴流转税税额的 2% 计缴。

(八) 企业所得税

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

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

五、企业合并及合并财务报表

(一) 控制的重要子公司

1. 通过同一控制下的企业合并取得的子公司

子公司全称	注册地	组织机构代码	业务性质	注册资本	经营范围
温州新湖房地产开发有限公司	温州市	72000512-5	房地产开发	5,000	房地产开发

(续上表)

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

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

2. 通过其他方式取得的子公司

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

(续上表)

子公司全称	至本期末实际投资额	实质上构成对子公司的净投资余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
上海新湖房地产开发有限公司	4,000	4,000	50.00	50.00
绍兴市创业资产管理有限公司	1,563	1,563	99.55	99.55[注 1]
绍兴百大房地产有限责任公司	450	450	90.00	90.00
绍兴市红太阳物业管理有限公司	50	50	100.00	100.00
绍兴市百大宾馆有限公司	49.80	49.80	99.60	99.60[注 2]
温州新湖物业管理有限公司	38	38	76.00	76.00[注 3]

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

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

[注 3]: 本公司持股 95.00% 的温州新湖房地产开发有限公司持有该公司 80% 股权, 故本公司持有该公司 76% 的股权。

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

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

(三) 重要子公司少数股东权益

子公司全称	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益中冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在期初所有者权益中所享有份额后的余额
上海新湖房地产开发有限公司	496,686,740.82		
温州新湖房地产开发有限公司	268,886.08		
绍兴百大房地产有限责任公司	210,894.45		

六、利润分配

根据 2008 年 2 月 22 日公司 2007 年度股东大会审议通过的 2007 年度利润分配方案，2007 年度不进行利润分配，也不进行资本公积转增股本。

根据 2009 年 2 月 6 日公司董事会八届十四次会议审议通过的 2008 年度利润分配预案，每 10 股分配现金股利 0.999 元（含税），不进行资本公积转增股本。上述利润分配预案尚待公司股东大会审议通过。

七、合并财务报表项目注释

说明：本报告的期初数指 2008 年 1 月 1 日财务报表数，期末数指 2008 年 12 月 31 日财务报表数，本期指 2008 年 1 月 1 日—2008 年 12 月 31 日，上年同期指 2007 年 1 月 1 日—2007 年 12 月 31 日。

(一) 合并资产负债表项目注释

1. 货币资金 期末数 84,455,819.78

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
现 金	54,410.94	907,464.18
银行存款	83,345,302.31	374,098,435.75
其他货币资金	1,056,106.53[注]	192,328,411.45
合 计	<u>84,455,819.78</u>	<u>567,334,311.38</u>

[注]：其中银行按揭贷款履约保证金 1,051,239.01 元，存出投资款 4,867.52 元。

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

货币资金期末数较期初数下降 85.11%，主要系公司本期出资收购青海碱业有限公司 3.87%股权；控股子公司上海新湖房地产开发有限公司支付工程款、缴纳税金及归还长期借款所致。

2. 交易性金融资产 期末数 1,998,230.86

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,998,230.86	
合 计	<u>1,998,230.86</u>	

(2) 投资变现未受重大限制。

3. 应收账款 期末数 817,610.15

(1) 明细情况

项 目	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
单项金额重大	1,647,321.44	88.54	960,954.09	686,367.35				
其他不重大	213,185.50	11.46	81,942.70	131,242.80	2,217,994.63	100.00	561,776.09	1,656,218.54
合 计	<u>1,860,506.94</u>	<u>100.00</u>	<u>1,042,896.79</u>	<u>817,610.15</u>	<u>2,217,994.63</u>	<u>100.00</u>	<u>561,776.09</u>	<u>1,656,218.54</u>

(2) 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	256,666.00	13.80	10,266.64	246,399.36	210,465.00	9.49	8,418.60	202,046.40
1-2 年	1,360.00	0.07	108.80	1,251.20	26,450.00	1.19	2,116.00	24,334.00
2-3 年	16,200.00	0.87	3,240.00	12,960.00	1,787,297.68	80.58	357,459.54	1,429,838.14
3-5 年	1,392,498.99	74.85	835,499.40	556,999.59				
5 年以上	193,781.95	10.41	193,781.95		193,781.95	8.74	193,781.95	
合 计	<u>1,860,506.94</u>	<u>100.00</u>	<u>1,042,896.79</u>	<u>817,610.15</u>	<u>2,217,994.63</u>	<u>100.00</u>	<u>561,776.09</u>	<u>1,656,218.54</u>

(3) 期末应收账款中欠款金额前 5 名的欠款金额总计为 1,763,137.78 元, 占应收账款账面余额的 94.77%, 其对应的账龄如下:

账 龄	期末数
1 年以内	186,666.00
1-2 年	1,360.00
3-5 年	1,381,329.83
5 年以上	193,781.95
小 计	<u>1,763,137.78</u>

(4) 无持有本公司 5%以上 (含 5%) 表决权股份的股东账款。

(5) 期末无应收关联方账款。

4. 预付款项 期末数 15,547,962.80

(1) 账龄分析

账龄	期末数			期初数			账面价值
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面余额	比例(%)	坏账准备	
1年以内	627,962.80	4.04		19,091,520.00	100.00		19,091,520.00
1-2年	14,920,000.00	95.96					
合计	<u>15,547,962.80</u>	<u>100.00</u>		<u>19,091,520.00</u>	<u>100.00</u>		<u>19,091,520.00</u>

(2) 账龄1年以上重要预付款项未结算的原因说明

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

(3) 无持有本公司5%以上(含5%)表决权股份的股东款项。

(4) 期末无预付关联方款项。

(5) 金额较大的预付款项

单位名称	期末数	款项性质及内容
上海市普陀区土地发展中心	14,920,000.00	土地动迁款
绍兴市国土资源局	558,362.80	土地租金
小计	<u>15,478,362.80</u>	

(6) 期末,未发现预付款项存在明显减值迹象,故无需计提坏账准备。

5. 其他应收款 期末数 6,094,856.12

(1) 明细情况

项目	期末数			期初数			账面价值
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面余额	比例(%)	坏账准备	
单项金额重大	3,673,500.00	39.79	918,100.00	5,096,633.00	59.91	1,194,202.92	3,902,430.08
其他不重大	5,558,763.42	60.21	2,219,307.30	3,411,137.36	40.09	694,941.97	2,716,195.39
合计	<u>9,232,263.42</u>	<u>100.00</u>	<u>3,137,407.30</u>	<u>8,507,770.36</u>	<u>100.00</u>	<u>1,889,144.89</u>	<u>6,618,625.47</u>

(2) 账龄分析

账龄	期末数			期初数			账面价值
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面余额	比例(%)	坏账准备	
1年以内	2,300,464.84	24.92	92,018.60	2,163,384.45	25.43	86,535.38	2,076,849.07
1-2年	559,563.97	6.06	44,765.12	3,464,541.36	40.72	277,163.30	3,187,378.06
2-3年	3,369,494.00	36.50	673,898.80	604,517.57	7.11	120,903.51	483,614.06
3-5年	1,690,039.57	18.30	1,014,023.74	2,177,110.70	25.59	1,306,326.42	870,784.28
5年以上	1,312,701.04	14.22	1,312,701.04	98,216.28	1.15	98,216.28	
合计	<u>9,232,263.42</u>	<u>100.00</u>	<u>3,137,407.30</u>	<u>8,507,770.36</u>	<u>100.00</u>	<u>1,889,144.89</u>	<u>6,618,625.47</u>

(3) 金额较大的其他应收款

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

(4) 期末其他应收款中欠款金额前 5 名的欠款金额总计为 6,770,347.12 元, 占其他应收款账面余额的 73.33%, 其对应的账龄如下:

账 龄	期末数
1 年以内	1,209,714.12
2-3 年	3,231,494.00
3-5 年	1,308,252.00
5 年以上	1,020,887.00
小 计	<u>6,770,347.12</u>

(5) 无持有本公司 5%以上 (含 5%) 表决权股份的股东款项。

(6) 期末无应收关联方款项。

6. 存货 期末数 1,342,423,324.91

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	487,678,372.43		487,678,372.43	417,629,713.51		417,629,713.51
开发产品[注]	778,584,091.95		778,584,091.95	1,198,952,633.98		1,198,952,633.98
出租开发产品	76,160,860.53		76,160,860.53	54,427,890.90		54,427,890.90
合 计	<u>1,342,423,324.91</u>		<u>1,342,423,324.91</u>	<u>1,671,010,238.39</u>		<u>1,671,010,238.39</u>

[注]: 期末开发产品余额较大, 主要系控股子公司上海新湖房地产开发有限公司开发的上海新湖明珠城已竣工房产本期销售放缓。

(2) 本期存货的取得均为自制或外购。

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

(4) 存货——开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初数	期末数
上海新湖明珠城	2002 年 10 月	2011 年	400,000 万元	233,204,968.18	243,934,410.24[注 1]
平阳新湖广场	2006 年 8 月	2009 年 5 月	21,000 万元	131,511,641.39	189,133,721.11
平阳新湖庄园	[注 2]	[注 2]	12,600 万元	52,913,103.94	54,610,241.08
小 计				<u>417,629,713.51</u>	<u>487,678,372.43</u>

[注 1]: 主要系支付的动迁费用, 由于后续拆迁工作存在一定难度, 原开发计划有所放缓。

[注 2]: 该房地产开发项目尚在开发前期阶段, 期末余额主要系支付的土地出让金、土地测绘费、利息等前期开发成本。

(5) 存货——开发产品

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
上海新湖明珠城三期[注 1]	2007 年 11 月	924,453,328.10	11,250,324.81	388,163,319.60	547,540,333.31
上海新湖明珠城二期[注 1]	2007 年 11 月	209,204,416.01	4,537,859.47	45,555,931.20	168,186,344.28
上海新湖明珠城一期二标段[注 1]	2005 年 11 月	36,819,670.69	337,175.52	1,807,614.31	35,349,231.90
上海新湖明珠城一期一标段[注 1]	2004 年 11 月	23,666,529.29	24,736.16	53,548.29	23,637,717.16
永嘉罗马城[注 2]	2003 年 10 月	4,808,689.89		938,224.59	3,870,465.30
小 计		<u>1,198,952,633.98</u>	<u>16,150,095.96</u>	<u>436,518,637.99</u>	<u>778,584,091.95</u>

[注 1]: 截至 2008 年 12 月 31 日, 控股子公司上海新湖房地产开发有限公司开发建设的上海新湖明珠城项目一期一标段、一期二标段、二期、三期已陆续交付业主使用, 整个项目预计竣工时间为 2011 年, 本期增加主要系二期、三期房产竣工及配套设施成本转入, 本期减少主要系销售商品房结转。另外公司将部分开发产品出租转入出租开发产品 24,048,468.35 元, 期末余额主要系房产竣工后部分尚未销售或尚未交付业主的部分开发产品。

[注 2]: 截至 2008 年 12 月 31 日, 控股子公司温州新湖房地产开发有限公司开发建设的永嘉县瓯北罗马城项目工程已交付, 尚未全部办妥工程决算。期末余额主要系房产竣工后尚未销售和尚未交付业主的部分开发产品。

(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	49,737,958.93		1,632,543.89	48,105,415.04
上海新湖明珠城商铺	4,689,931.97	24,048,468.35	682,954.83	28,055,445.49
小 计	<u>54,427,890.90</u>	<u>24,048,468.35</u>	<u>2,315,498.72</u>	<u>76,160,860.53</u>

(7) 期末, 未发现存货存在明显减值迹象, 故无需计提存货跌价准备。

7. 持有至到期投资

期末数 9,550,000.00

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
中国农业银行“本利丰”人民币理财产品	9,550,000.00		9,550,000.00	9,550,000.00		9,550,000.00
合 计	<u>9,550,000.00</u>		<u>9,550,000.00</u>	<u>9,550,000.00</u>		<u>9,550,000.00</u>

(2) 报告期无出售尚未到期的持有至到期投资。

(3) 期末, 未发现持有至到期投资存在明显减值迹象, 故无需计提减值准备。

8. 长期股权投资

期末数 549,028,991.56

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对联营企业投资	108,928,991.56		108,928,991.56	100,432,858.78		100,432,858.78
其他股权投资	440,500,000.00	400,000.00	440,100,000.00	340,500,000.00	400,000.00	340,100,000.00
合 计	<u>549,428,991.56</u>	<u>400,000.00</u>	<u>549,028,991.56</u>	<u>440,932,858.78</u>	<u>400,000.00</u>	<u>440,532,858.78</u>

(2) 权益法核算的长期股权投资

1) 期末余额构成明细情况

被投资单位名称	持股比例	投资期限	成本	损益调整	其他权益变动	期末数
浙江金洲管道科技股份有限公司	20%	长期	94,432,858.78	14,496,132.78		108,928,991.56
小 计			<u>94,432,858.78</u>	<u>14,496,132.78</u>		<u>108,928,991.56</u>

2) 本期增减变动明细情况

被投资单位名称	初始金额	期初数	本期成本增减额	本期损益调整增减额	本期分得现金红利额	本期其他权益变动增减额	期末数
浙江金洲管道科技股份有限公司	100,000,000.00	100,432,858.78	-5,567,141.22	14,496,132.78	432,858.78		108,928,991.56
小 计	<u>100,000,000.00</u>	<u>100,432,858.78</u>	<u>-5,567,141.22</u>	<u>14,496,132.78</u>	<u>432,858.78</u>		<u>108,928,991.56</u>

[注]：浙江金洲管道科技股份有限公司 2008 年度财务报表未经审计。

(3) 成本法核算的长期股权投资

被投资单位名称	持股比例	初始金额	期初数	本期增加	本期减少	期末数
苏州新湖远洲置业有限公司	16.67%	50,000,000.00	50,000,000.00			50,000,000.00
浙江金桥股份有限公司	0.96%	500,000.00	500,000.00			500,000.00
湘财证券有限责任公司	2.58%	110,000,000.00	110,000,000.00			110,000,000.00
青海碱业有限公司	10.83%	180,000,000.00	180,000,000.00	100,000,000.00		280,000,000.00
小 计		<u>340,500,000.00</u>	<u>340,500,000.00</u>	<u>100,000,000.00</u>		<u>440,500,000.00</u>

(4) 长期股权投资减值准备

1) 明细情况

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

2) 计提原因和依据的说明

期末由于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。

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

长期股权投资本期数较上年数增长 24.63%，主要系公司本期对青海碱业有限公司增加投资和按权益法对浙江金洲管道科技股份有限公司确认投资收益所致。

9. 投资性房地产

期末数 36,540,132.78

(1) 明细情况

原价

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

累计折旧和累计摊销

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑 物	14,598,021.52	1,230,792.68		15,828,814.20
土地使用权	569,507.76	45,560.64		615,068.40
小 计	<u>15,167,529.28</u>	<u>1,276,353.32</u>		<u>16,443,882.60</u>

账面价值

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	36,107,963.86		1,230,792.68	34,877,171.18
土地使用权	1,708,522.24		45,560.64	1,662,961.60
合 计	<u>37,816,486.10</u>		<u>1,276,353.32</u>	<u>36,540,132.78</u>

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

(3) 期末，未发现投资性房地产存在明显减值迹象，故无需计提减值准备。

10. 固定资产

期末数 17,268,141.78

(1) 明细情况

原价

类 别	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	23,696,509.59		11,946,789.16	11,749,720.43
通用设备	753,580.24	175,261.86		928,842.10

电子设备	1,186,018.51	44,233.09		1,230,251.60
运输工具	8,423,878.19	1,838,890.00	484,000.00	9,778,768.19
其他设备	576,053.20	11,268.09	227,226.20	360,095.09
小计	<u>34,636,039.73</u>	<u>2,069,653.04</u>	<u>12,658,015.36</u>	<u>24,047,677.41</u>

累计折旧

类别	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	818,304.57	1,127,724.36	1,016,797.97	929,230.96
通用设备	555,952.64	66,023.37		621,976.01
电子设备	707,514.95	172,261.26		879,776.21
运输工具	3,457,167.71	1,018,851.00	459,800.00	4,016,218.71
其他设备	471,101.85	48,124.37	225,577.31	293,648.91
小计	<u>6,010,041.72</u>	<u>2,432,984.36</u>	<u>1,702,175.28</u>	<u>6,740,850.80</u>

减值准备

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

账面价值

类别	期初数	期末数
房屋及建筑物	22,878,205.02	10,820,489.47
通用设备	165,644.47	274,882.96
电子设备	471,801.86	343,773.69
运输工具	4,966,710.48	5,762,549.48
其他设备	104,951.35	66,446.18
合计	<u>28,587,313.18</u>	<u>17,268,141.78</u>

(2) 期末固定资产中无用于担保事项。

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

(4) 未办妥产权证书的固定资产的情况说明

截至 2008 年 12 月 31 日，公司尚未办妥房产证的房屋及建筑物原价为 11,602,986.65 元，尚未办妥过户手续的运输工具原价为 469,000.00 元。

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

固定资产账面原价期末数较期初数下降 30.57%，主要系控股子公司上海新湖房地产有限公司根据最新的测量面积和实际的使用面积对原计入固定资产的办公楼原价进行重新计算。

11. 无形资产 期末数 48,775.00

(1) 明细情况

原价

种 类	期初数	本期增加	本期减少	期末数
财务软件	68,975.00			68,975.00
小 计	<u>68,975.00</u>			<u>68,975.00</u>

累计摊销

种 类	期初数	本期增加	本期减少	期末数
财务软件	10,100.00	10,100.00		20,200.00
小 计	<u>10,100.00</u>	<u>10,100.00</u>		<u>20,200.00</u>

账面价值

种 类	期初数	本期增加	本期减少	期末数
财务软件	58,875.00		10,100.00	48,775.00
合 计	<u>58,875.00</u>		<u>10,100.00</u>	<u>48,775.00</u>

(2) 无形资产减值准备

期末，未发现无形资产存在明显减值迹象，故无需计提减值准备。

12. 长期待摊费用 期末数 204,764.40

项 目	期末数	期初数
新湖明珠城饮用水工程	133,570.00	155,030.00
经营租入固定资产改良支出	68,639.48	166,005.88
地下停车库设施	2,554.92	7,664.88
合 计	<u>204,764.40</u>	<u>328,700.76</u>

13. 递延所得税资产 期末数 5,596,395.08

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
出租开发产品累计摊销	5,347,514.11	4,353,059.15
应收账款坏账准备	211,603.37	89,040.02
内部销售未实现毛利	37,277.60	62,870.37
合 计	<u>5,596,395.08</u>	<u>4,504,969.54</u>

(2) 引起暂时性差异的资产和负债项目对应的暂时性差异金额

项 目	暂时性差异金额
出租开发产品累计摊销	23,560,807.70
应收账款坏账准备	849,114.84
内部销售未实现毛利	149,110.40
小 计	<u>24,559,032.94</u>

14. 短期借款 期末数 225,000,000.00

(1) 明细情况

借款条件	期末数	期初数
抵押借款	65,000,000.00[注 1]	95,000,000.00
保证借款	160,000,000.00[注 2]	160,000,000.00
合 计	<u>225,000,000.00</u>	<u>255,000,000.00</u>

[注 1]：详见本财务报表附注十一(一)2 之说明。

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

15. 应付票据 期末数 0.00

(1) 明细情况

种 类	期末数	期初数	下一会计期间将到期的金额
银行承兑汇票		1,232,600.00	
合 计	<u>1,232,600.00</u>		

(2) 期末无持有本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东票据。

16. 应付账款 期末数 107,968,167.60

(1) 无持有本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东账款。

(2) 账龄超过 1 年的大额应付账款未偿还原因及期后偿还情况的说明

尚未偿还的 1 年以上的应付账款主要系尚未结算的工程款项。

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

应付账款期末数较期初数下降 49.19%，主要系控股子公司上海新湖房地产开发有限公司开发的上海新湖明珠城和温州新湖房地产开发有限公司开发的平阳新湖广场支付部分工程款所致。

17. 预收款项 期末数 296,778,160.05

(1) 无持有本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东款项。

(2) 预售房产收款情况

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	预售比例 (%)
上海新湖明珠城预售房款	75,907,631.00	950,064,956.96	2007年11月	65.92%
平阳新湖广场预售房款	217,782,739.00	36,802,957.00	2009年5月	71.09%
永嘉罗马城预售房款	1,327,292.00	1,704,249.00	2003年10月	99.00%
小 计	<u>295,017,662.00</u>	<u>988,572,162.96</u>		

(3) 账龄超过 1 年的大额预收款项未结转原因及期后结转情况的说明

控股子公司上海新湖房地产开发有限公司于 2004 年开始预售上海新湖明珠城,温州新湖房地产开发有限公司于 2002 年开始预售永嘉县瓯北罗马城、2007 年开始预售平阳新湖广场。因部分房产尚未竣工或已竣工但业主尚未办理交房手续,公司收到相应一年以上的售房款 90,600,820.00 元暂挂预收账款科目。

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

预收账款期末数较期初数下降 70.03%, 主要系控股子公司上海新湖房地产开发有限公司开发的上海新湖明珠城项目一期三标、三期一标、三期二标本期交付业主, 预收账款相应结转营业收入所致。

18. 应付职工薪酬

期末数 1,810,851.07

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	40,931.36	12,071,988.22	12,111,117.17	1,802.41
职工福利		658,302.26	658,302.26	
社会保险费	810,062.13	2,487,258.46	2,461,545.82	835,774.77
住房公积金		209,710.50	209,710.50	
工会经费	212,019.87	102,710.14	53,312.23	261,417.78
职工教育经费	425,750.49	140,322.30	30,803.40	535,269.39
职工辞退福利[注]	342,153.71	1,071,402.00	1,236,968.99	176,586.72
合 计	<u>1,830,917.56</u>	<u>16,741,693.88</u>	<u>16,761,760.37</u>	<u>1,810,851.07</u>

[注]: 均系内部职工辞退给予的经济补偿。

(2) 本期末无拖欠性质职工薪酬。

19. 应交税费

期末数 10,401,244.35

种 类	期末数	期初数
增值税	5,293.57	9,841.56
营业税	-13,497,705.84	-44,855,555.40
土地增值税	2,405,789.85	-4,746,580.98

城市维护建设税	-730,410.46	-3,110,213.78
企业所得税	4,852,404.28	159,317,800.84
代扣代缴个人所得税	37,839.04	99,334.03
房产税	210,581.80	199,169.14
土地使用税	2,446.80	
契税	17,972,356.82	22,801,140.82
教育费附加	-420,288.84	-1,360,302.26
地方教育附加	-206,735.16	-13,410.67
河道维护费	-30,571.33	-440,482.29
水利建设基金	-199,756.18	-14,092.00
合计	<u>10,401,244.35</u>	<u>127,886,649.01</u>

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

应交税费期末数较期初数下降 91.87%，主要系控股子公司上海新湖房地产开发有限公司本期缴纳企业所得税 338,028,740.93 元所致。

20. 应付利息		期末数 415,515.00
项 目	期末数	期初数
短期借款	415,515.00	547,112.50
长期借款		514,131.75
一年内到期的非流动负债		148,590.75
合计	<u>415,515.00</u>	<u>1,209,835.00</u>

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

期末数较期初数下降 65.66%，主要系本期偿还全部长期借款所致。

21. 其他应付款		期末数 22,644,207.39
(1) 明细情况		
项 目	期末数	期初数
押金保证金	6,850,180.51	8,175,952.59
应付暂收款	12,256,880.87	25,362,462.29
其他	3,537,146.01	1,288,524.00
合计	<u>22,644,207.39</u>	<u>34,826,938.88</u>

(2) 无持有本公司 5% 以上 (含 5%) 表决权股份的股东款项。

(3) 金额较大的其他应付款项性质或内容的说明

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

(4) 账龄超过 1 年的大额其他应付款未偿原因及期后偿还情况的说明

截至 2008 年 12 月 31 日,控股子公司温州新湖房地产开发有限公司应付温州市瓯海房屋开发总公司 11,550,000.00 元,账龄为 4-5 年。截至本财务报告批准报出日,温州新湖房地产开发有限公司仍未偿还。

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

其他应付款期末数较期初数减少 34.98%, 主要系控股子公司上海新湖房地产开发有限公司缴纳代收的购房契税所致。

22. 一年内到期的非流动负债		期末数 0.00
项 目	期末数	期初数
长期借款		222,000,000.00
合 计		<u>222,000,000.00</u>

23. 其他流动负债 期末数 93,885,975.88

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付股利	93,885,975.88	385,975.88
合 计	<u>93,885,975.88</u>	<u>385,975.88</u>

(2) 金额较大的其他流动负债说明

主要系控股子公司上海新湖房地产开发有限公司未支付的少数股东股利。

24. 长期借款			期末数 0.00
贷款单位	借款条件	期末数	期初数
中国建设银行温州中山支行	抵押		63,000,000.00
合 计			<u>63,000,000.00</u>

25. 股本

期末数 304,082,330.00

(1) 明细情况

项 目	期初数		本期增减变动 (+, -)					期末数		
			发行新股	送股	公积金转股	其他	小计			
	数量	比例 (%)						数量	比例 (%)	
(一) 有限售条件股份	1. 国家持股									
	2. 国有法人持股									
	3. 其他内资持股									
	其中：									
	境内法人持股	143,731,095.00	47.27				-19,606,442.00	-19,606,442.00	124,124,653.00	40.82
	境内自然人持股									
	4. 外资持股									
	其中：									
	境外法人持股									
	境外自然人持股									
有限售条件股份合计	143,731,095.00	47.27				-19,606,442.00	-19,606,442.00	124,124,653.00	40.82	
(二) 无限售条件股份	1. 人民币普通股	160,351,235.00	52.73				19,606,442.00	19,606,442.00	179,957,677.00	59.18
	2. 境内上市的外资股									
	3. 境外上市的外资股									
	4. 其他									
	已流通股份合计	160,351,235.00	52.73				19,606,442.00	19,606,442.00	179,957,677.00	59.18
(二) 股份总数	304,082,330.00	100.00						304,082,330.00	100.00	

(2) 公司前 10 名股东中原非流通股股东持有股份的限售条件的说明

根据 2006 年 8 月 21 日公司股东大会审议通过的《股权分置改革方案》，公司控股股东宁波嘉源实业发展有限公司及其他非流通股股东自获得上市流通权之日起，在 12 个月内不上市交易或转让；在上述锁定期满后的 12 个月内通过证券交易所挂牌交易出售的股份不超过公司总股本的 5%，在 24 个月内不超过公司总股本的 10%。

(3) 股份结构变动情况说明

截至 2008 年 12 月 31 日，公司共有 22,513,400 股有限售条件的流通股已上市流通。

26. 资本公积

期末数 5,818,709.14

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

27. 盈余公积			期末数 14,806,708.49	
项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	11,103,350.43	3,395,800.59		14,499,151.02
任意盈余公积	307,557.47			307,557.47
合 计	<u>11,410,907.90</u>	<u>3,395,800.59</u>		<u>14,806,708.49</u>

28. 未分配利润 期末数 489,048,488.65

(1) 明细情况

项 目	
期初数	241,500,395.78
本期增加	250,943,893.46
本期减少	3,395,800.59
期末数	<u>489,048,488.65</u>

(2) 其他说明

本期增加均系本期净利润转入，本期减少系计提法定盈余公积 3,395,800.59 元。期末数中包含拟分配现金股利 30,377,824.77 元(含税)。

(二) 合并利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本 本期数 1,288,890,600.34/ 492,492,884.76

(1) 明细情况

营业收入

项 目	本期数	上年同期数
主营业务收入	1,281,175,891.14	1,406,351,569.36
其他业务收入	7,714,709.20	5,331,368.12
合 计	<u>1,288,890,600.34</u>	<u>1,411,682,937.48</u>

营业成本

项 目	本期数	上年同期数
主营业务成本	490,347,409.99	653,201,289.26
其他业务成本	2,145,474.77	1,398,371.61
合 计	<u>492,492,884.76</u>	<u>654,599,660.87</u>

(2) 主营业务收入/主营业务成本

项 目	本期数			上年同期数		
	收 入	成 本	利 润	收 入	成 本	利 润
房产销售	1,194,536,895.01	406,979,620.67	787,557,274.34	1,252,154,416.58	502,183,889.13	749,970,527.45
商品流通	81,585,948.58	81,374,262.52	211,686.06	153,857,394.43	153,232,670.34	624,724.09
房产租赁	3,078,719.31	1,632,543.89	1,446,175.42	3,086,529.87	1,662,910.34	1,423,619.53
其 他	2,262,153.88	300,000.00	1,962,153.88	2,011,889.38	389,706.00	1,622,183.38
小 计	1,281,463,716.78	490,286,427.08	791,177,289.70	1,411,110,230.26	657,469,175.81	753,641,054.45
抵 销	287,825.64	-60,982.91	348,808.55	4,758,660.90	4,267,886.55	490,774.35
合 计	<u>1,281,175,891.14</u>	<u>490,347,409.99</u>	<u>790,828,481.15</u>	<u>1,406,351,569.36</u>	<u>653,201,289.26</u>	<u>753,150,280.10</u>

(3) 销售收入前五名情况

项 目	本期数	上年同期数
向前 5 名客户销售的收入总额	101,708,073.94	149,276,140.71
占当年营业收入比例 (%)	7.89%	10.57%

2. 营业税金及附加

本期数 78,803,961.99

项 目	本期数	上年同期数
营业税	60,411,838.77	63,662,965.54
土地增值税	11,938,928.98	12,463,778.19
城市维护建设税	4,233,818.21	4,454,430.49
教育费附加	1,814,476.76	1,913,139.56
地方教育附加	13,617.21	35,642.61
房产税	391,282.06	388,421.33
合 计	<u>78,803,961.99</u>	<u>82,918,377.72</u>

3. 销售费用

本期数 4,757,640.20

销售费用本期数较上年同期数下降了 42.65%，主要系控股子公司上海新湖房地产开发有限公司本期的广告费和业务宣传费大幅下降所致。

4. 财务费用

本期数 26,276,649.96

财务费用本期数较上年同期数增长 117.35%，主要系控股子公司上海新湖房地产开发有限公司随着房产项目的竣工验收，本期银行借款利息费用化金额增加所致。

5. 资产减值损失

本期数 1,729,383.11

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失	1,729,383.11	553,726.10
合 计	<u>1,729,383.11</u>	<u>553,726.10</u>

6. 公允价值变动收益 本期数 8,159.29

项 目	本期数	上年同期数
交易性金融资产	8,159.29	
合 计	<u>8,159.29</u>	

7. 投资收益 本期数 14,548,925.60

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
交易性金融资产收益	52,792.82	4,049,527.93
权益法核算的调整被投资单位损益净增减的金额	14,496,132.78	432,858.78
合 计	<u>14,548,925.60</u>	<u>4,482,386.71</u>

(2) 本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

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

投资收益本期数较上年同期数增长 2.25 倍,主要系公司本期按权益法确认对浙江金州管道科技股份有限公司的投资收益增加所致。

8. 营业外收入 本期数 42,166,722.73

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
政府补助	41,500,000.00[注]	21,659,443.52
赔款收入		74,402.25
罚款收入	99.40	12,891.20
处置固定资产利得	20,334.08	11,586.42
其 他		10,763.84
无法支付款项	646,289.25	
合 计	<u>42,166,722.73</u>	<u>21,769,087.23</u>

[注]: 详见本财务报表附注十四 (八)之说明。

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

营业外收入本期数较上年同期数增长了 93.70%,主要系控股子公司上海新湖房地产开发有限公司本期收到上海市普陀区财政局拨付的旧城改造发展资金 41,500,000.00 元所致。

9. 营业外支出 本期数 1,234,675.53

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
水利建设基金	12,363.36	192,929.53
捐赠支出	602,000.00	
处置固定资产损失	1,648.89	115,550.20
罚款支出	14,676.10	38,696.59
补偿支出		4,130,000.00
河道维护费	600,468.73	619,549.72
其 他	3,518.45	32,798.97
合 计	<u>1,234,675.53</u>	<u>5,129,525.01</u>

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

营业外支出本期数较上年同期数下降了 75.93%，主要系 2007 年控股子公司温州新湖房地产开发有限公司与温州市良友房地产开发有限公司签订的《关于终止合作开发的协议》，双方终止 2002 年 2 月 1 日签订的《合作开发建设前宕安置小区合同》，退还温州市良友房地产开发有限公司原缴入的合作款 270 万元并支付补偿支出 413 万元。

10. 所得税费用 本期数 184,874,397.54

项 目	本期数	上年同期数
当期所得税费用	185,965,274.75	215,141,694.62
递延所得税费用	-1,090,877.21	-1,965,035.16
合 计	<u>184,874,397.54</u>	<u>213,176,659.46</u>

(三) 合并现金流量表项目注释

1. 收到的价值较大的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
收到上海市普陀区财政局旧城改造发展资金	41,500,000.00	21,659,443.52
收回代垫契税、印花税、物业维修基金款等	14,497,866.73	11,241,898.67
收回银行承兑汇票保证金	1,876,790.00	
收到租赁费	3,263,468.58	
收到新湖集团股份有限公司往来款		20,000,000.00
收到浙江中神实业有限公司往来款		20,000,000.00
收到浙江新湖房地产集团有限公司瑞安分公司往来款		2,300,000.00
小 计	<u>61,138,125.31</u>	<u>75,201,342.19</u>

2. 支付的价值较大的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
支付契税、印花税、物业维修基金	22,816,889.03	5,648,984.62
支付土地租赁费	2,622,949.00	
支付广告费	1,718,260.00	3,464,074.00
归还新湖集团股份有限公司往来款		28,290,000.00
归还浙江中神实业有限责任公司往来款		20,000,000.00
支付温州市良友房地产开发有限公司原合作款及补偿支出		6,130,000.00
归还浙江新湖房地产集团有限公司瑞安分公司往来款		2,300,000.00
小 计	<u>27,158,098.03</u>	<u>65,833,058.62</u>

3. 无收到的价值较大的其他与投资活动有关的现金。

4. 无支付的价值较大的其他与投资活动有关的现金。

5. 无收到的价值较大的其他与筹资活动有关的现金。

6. 无支付的价值较大的其他与筹资活动有关的现金。

7. 现金流量表补充资料详见本财务报表附注十四（七）之说明。

八、母公司财务报表项目注释

(一) 母公司资产负债表项目注释

1. 应收账款 期末数 67,200.00

(1) 明细情况

项 目	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
其他不重大	263,781.95	100.00	196,581.95	67,200.00	268,781.95	100.00	196,781.95	72,000.00
合 计	<u>263,781.95</u>	<u>100.00</u>	<u>196,581.95</u>	<u>67,200.00</u>	<u>268,781.95</u>	<u>100.00</u>	<u>196,781.95</u>	<u>72,000.00</u>

(2) 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	70,000.00	26.54	2,800.00	67,200.00	75,000.00	27.90	3,000.00	72,000.00
5 年以上	193,781.95	73.46	193,781.95		193,781.95	72.10	193,781.95	
合 计	<u>263,781.95</u>	<u>100.00</u>	<u>196,581.95</u>	<u>67,200.00</u>	<u>268,781.95</u>	<u>100.00</u>	<u>196,781.95</u>	<u>72,000.00</u>

(3) 期末应收账款中欠款金额前 5 名的欠款金额总计为 263,781.95 元, 占应收账款账面余额的 100.00%, 其对应的账龄如下:

账 龄	期末数
1 年以内	70,000.00
5 年以上	193,781.95
小 计	<u>263,781.95</u>

(4) 无持有本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东账款。

(5) 期末无应收关联方账款。

2. 其他应收款 期末数 36,050,672.51

(1) 明细情况

项 目	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
单项金额重大	36,944,648.01	98.12	1,477,785.92	35,466,862.09	38,420,184.39	98.18	1,609,672.99	36,810,511.40
其他不重大	706,182.14	1.88	122,371.72	583,810.42	711,540.34	1.82	123,060.44	588,479.90
合 计	<u>37,650,830.15</u>	<u>100.00</u>	<u>1,600,157.64</u>	<u>36,050,672.51</u>	<u>39,131,724.73</u>	<u>100.00</u>	<u>1,732,733.43</u>	<u>37,398,991.30</u>

(2) 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	37,552,783.87	99.74	1,502,111.36	36,050,672.51	37,208,668.11	95.09	1,488,346.72	35,720,321.39
1-2 年					1,822,180.34	4.65	145,774.43	1,676,405.91
2-3 年					2,830.00	0.01	566.00	2,264.00
5 年以上	98,046.28	0.26	98,046.28		98,046.28	0.25	98,046.28	
合 计	<u>37,650,830.15</u>	<u>100.00</u>	<u>1,600,157.64</u>	<u>36,050,672.51</u>	<u>39,131,724.73</u>	<u>100.00</u>	<u>1,732,733.43</u>	<u>37,398,991.30</u>

(3) 金额较大的其他应收款

单位名称	期末数	款项性质及内容
绍兴百大房地产有限责任公司	36,944,648.01	内部往来款
小 计	<u>36,944,648.01</u>	

(4) 期末其他应收款中欠款金额前 5 名的欠款金额总计为 37,444,693.58 元, 占其他应收款账面余额的 99.45%, 其对应的账龄如下:

账 龄	期末数
1 年以内	37,404,693.58
5 年以上	40,000.00
小 计	<u>37,444,693.58</u>

(5) 无持有本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东款项。

(6) 期末应收关联方款项占其他应收款余额的 98.12%。

3. 长期股权投资

期末数 654,715,315.76

(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	105,686,324.20		105,686,324.20	105,686,324.20		105,686,324.20
对联营企业投资	108,928,991.56		108,928,991.56	100,432,858.78		100,432,858.78
其他股权投资	440,500,000.00	400,000.00	440,100,000.00	340,500,000.00	400,000.00	340,100,000.00
合 计	<u>655,115,315.76</u>	<u>400,000.00</u>	<u>654,715,315.76</u>	<u>546,619,182.98</u>	<u>400,000.00</u>	<u>546,219,182.98</u>

(2) 对子公司投资

1) 明细情况

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

(3) 对联营企业投资

1) 期末余额构成明细情况

被投资单位名称	持股比例	投资期限	成本	损益调整	其他权益变动	期末数
浙江金洲管道科技股份有限公司	20%	长期	94,432,858.78	14,496,132.78		108,928,991.56
小 计			<u>94,432,858.78</u>	<u>14,496,132.78</u>		<u>108,928,991.56</u>

2) 本期增减变动明细情况

被投资单位名称	初始金额	期初数	本期成本增减额	本期损益调整增减额	本期分得现金红利额	本期其他权益变动增减额	期末数
浙江金洲管道科技股份有限公司	100,000,000.00	100,432,858.78	-5,567,141.22	14,496,132.78	432,858.78		108,928,991.56
小 计	<u>100,000,000.00</u>	<u>100,432,858.78</u>	<u>-5,567,141.22</u>	<u>14,496,132.78</u>	<u>432,858.78</u>		<u>108,928,991.56</u>

[注]：浙江金洲管道科技股份有限公司 2008 年度财务报表未经审计。

(4) 其他股权投资

被投资单位名称	持股比例	投资期限	初始金额	期初数	本期增加	本期减少	期末数
苏州新湖远洲置业有限公司	16.67%	长期	50,000,000.00	50,000,000.00			50,000,000.00
浙江金桥股份有限公司	0.96%	长期	500,000.00	500,000.00			500,000.00
湘财证券有限责任公司	2.58%	长期	110,000,000.00	110,000,000.00			110,000,000.00
青海碱业有限公司	10.83%	长期	180,000,000.00	180,000,000.00	100,000,000.00		280,000,000.00
小计			<u>340,500,000.00</u>	<u>340,500,000.00</u>	<u>100,000,000.00</u>		<u>440,500,000.00</u>

(5) 长期股权投资减值准备

1) 明细情况

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

2) 计提原因和依据的说明

期末由于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。

(二) 母公司利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本 本期数 87,547,727.04 / 82,950,615.84

(1) 明细情况

营业收入

项目	本期数	上年同期数
主营业务收入	83,838,925.86	155,797,143.81
其他业务收入	3,708,801.18	10,673,617.79
合计	<u>87,547,727.04</u>	<u>166,470,761.60</u>

营业成本

项目	本期数	上年同期数
主营业务成本	81,674,262.52	153,620,226.34
其他业务成本	1,276,353.32	1,276,964.09
合计	<u>82,950,615.84</u>	<u>154,897,190.43</u>

(2) 主营业务收入/主营业务成本

项 目	本期数			上年同期数		
	收 入	成 本	利 润	收 入	成 本	利 润
商品流通	81,585,948.58	81,374,262.52	211,686.06	153,857,394.43	153,232,670.34	624,724.09
其 他	2,252,977.28	300,000.00	1,952,977.28	1,939,749.38	387,556.00	1,552,193.38
小 计	<u>83,838,925.86</u>	<u>81,674,262.52</u>	<u>2,164,663.34</u>	<u>155,797,143.81</u>	<u>153,620,226.34</u>	<u>2,176,917.47</u>

(3) 销售收入前五名情况

项 目	本期数	上年数
向前 5 名客户销售的收入总额	81,585,948.58	136,888,939.31
占当年营业收入比例	93.19%	82.23%

2. 投资收益

本期数 108,060,854.03

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年数
交易性金融资产收益	64,721.25	4,049,527.93
成本法核算的被投资单位分配来的利润	93,500,000.00	128,014,074.20
权益法核算的调整被投资单位损益净增减的金额	14,496,132.78	432,858.78
合 计	<u>108,060,854.03</u>	<u>132,496,460.91</u>

(2) 本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

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

投资收益本期数较上年同期数下降了 18.44%，主要系公司本期成本法核算的被投资单位分配来的利润减少所致。

九、资产减值准备

(一) 明细情况

项 目	期初数	本期计提	本期减少		期末数
			转回	转销	
坏账准备	2,450,920.98	1,729,383.11			4,180,304.09
长期股权投资减值准备	400,000.00				400,000.00
固定资产减值准备	38,684.83				38,684.83
合 计	2,889,605.81	1,729,383.11			4,618,988.92

(二) 计提原因和依据的说明

1. 坏账准备

根据相同账龄应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定报告期各项组合计提坏账准备的比例计提坏账准备。应收票据、预付账款经单独测试后根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

2. 长期股权投资减值准备

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

3. 固定资产减值准备

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

十、关联方关系及其交易

(一) 关联方认定标准说明

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

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

(二) 关联方关系

1. 母公司及最终控制方

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

2. 子公司信息详见本财务报表附注五（一）之说明。

3. 合营、联营企业

1) 基本情况

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

2) 财务信息(单位: 万元)

被投资单位名称	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
联营企业					
浙江金洲管道科技股份有限公司	122,930.33	86,497.16	36,433.17	307,466.95	8,576.37

3) 其他关联方

关联方名称	组织机构代码	与本公司的关系
上海新湖物业管理有限公司	74728743-3	同一实际控制人
青海碱业有限公司	71054342-1	其他股权投资
湘财证券有限责任公司	18380084-3	其他股权投资

(三) 关联方交易情况

1. 无关联方采购货物。
2. 无关联方销售货物。
3. 其他关联方交易

(1) 购买或销售除商品以外的其他资产

根据 2007 年 11 月 26 日公司董事会七届三十二次会议, 公司拟出资受让浙江新湖集团股份有限公司持有的青海碱业有限公司 35% 的股权, 2007 年已出资受让其中的 6.96% 股权; 本期出资 10,000 万元受让其中的 3.87% 股权, 剩余部分股权转让将在 2009 年 12 月 31 日之前完成。截至 2008 年 12 月 31 日, 公司本期已支付股权转让款 10,000 万元, 股权变更登记手续尚未办妥。浙江新湖集团股份有限公司对上述交易未来的收益状况向本公司作了承诺, 如果未达到承诺的收益状况, 浙江新湖集团股份有限公司将无条件以现金方式补足本公司在青海碱业有限公司所持股权所能享受的相应收益。

(2) 担保

1) 关联方为本公司提供保证的情况

截至 2008 年 12 月 31 日, 实际控制自然人黄伟为本公司向兴业银行杭州分行取得的借款 7,000 万元提供连带责任保证, 借款期限自 2008 年 7 月 7 日起至 2009 年 7 月 8 日止。

截至 2008 年 12 月 31 日, 实际控制自然人黄伟及其夫人李萍为本公司向浙商银行杭州分行取得的借款 3,000 万元提供连带责任保证, 借款期限自 2008 年 9 月 1 日起至 2009 年 9 月 1 日止。

截至 2008 年 12 月 31 日, 实际控制自然人黄伟为本公司向招商银行股份有限公司杭州高新支行取得的借款 3,500 万元提供连带责任保证, 借款期限自 2008 年 11 月 24 日起至 2009 年 11 月 16 日止。上述借款同时由控股子公司上海新湖房地产开发有限公司部分开发产品作价 1,000.00 万元和本公司部分房产作价 5,926.00 万元提供抵押担保。

2) 关联方为本公司提供抵押担保的情况

截至 2008 年 12 月 31 日, 控股子公司上海新湖房地产开发有限公司以其拥有的部分出租开发产品和开发产品为公司向浙商银行杭州分行取得的借款 3,000 万元提供抵押担保, 详见本财务报表附注十一(一)2 之说明。

截至 2008 年 12 月 31 日,控股子公司上海新湖房地产开发有限公司以其拥有的部分出租开发产品和开发产品为公司向招商银行股份有限公司杭州高新支行取得的借款 3,500 万元提供抵押担保,详见本财务报表附注十一(一)2 之说明。

(3) 租赁

根据双方签订的《房屋租赁合同》,公司本期向浙江新湖集团股份有限公司租赁办公用房,支付租赁费 389,500.00 元。

(4) 关键管理人员薪酬

本期本公司共有关键管理人员 17 人,其中,在本公司领取报酬 7 人,领取独立董事津贴 3 人,报酬总额 225 万元。上年同期本公司有关键管理人员 11 人,其中,在本公司领取报酬 6 人,领取独立董事津贴 3 人,全年报酬总额 146 万元。每位关键管理人员报酬情况如下(单位:万元):

关键管理人员姓名	职 务	本期	上年数
陈坚	董事长	50.00	40.00
徐旦红	董事、副董事长	40.00	30.00
张盛丰	董事、总经理	30.00	
周筱雁	董事	不在公司领取报酬	
杨小刚	董事	不在公司领取报酬	
金 奎	董事	不在公司领取报酬	
张仁寿	独立董事	8.00	
陈和本	独立董事	8.00	
孙宇辉	独立董事	8.00	
张丽萍	副总经理	18.00	18.00
相子强	副总经理兼董事会秘书	25.00	18.00
王丽平	财务总监	25.00	18.00
叶正猛	监事长	不在公司领取报酬	
孟令准	监事	13.00	13.00
葛新刚	监事	不在公司领取报酬	
章 英	监事	不在公司领取报酬	
顾尧根	监事	不在公司领取报酬	
胡杭莉	原董事		不在公司领取报酬
姚先国	原独立董事		3.00
金雪军	原独立董事		3.00
陈信元	原独立董事		3.00
邹丽华	原监事长		不在公司领取报酬
合 计		225.00	146.00

(5) 提供或接受劳务

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

十一、或有事项

(一) 公司提供的各种债务担保

1. 截至 2008 年 12 月 31 日，公司为关联方以外单位提供的保证担保情况

被担保单位	贷款金融机构	担保 金额(万元)	担保借款 余额	借款到期日	备注
新洲集团有限公司	中国光大银行杭州分行	5,000	5,000	2009.4.24	[注 1]
新洲集团有限公司	中国银行股份有限公司 杭州市开元支行	2,000	2,000	2009.6.16	[注 2]
济和集团有限公司	中国银行股份有限公司 杭州市开元支行	3,000	3,000	2009.4.29	[注 3]
济和集团有限公司	华夏银行杭州武林支行	3,000	3,000	2009.3.19	[注 4]
小 计		<u>13,000</u>	<u>13,000</u>		

[注 1]：该项担保最高额为 5,000 万元，保证期间自上述借款到期后两年。

[注 2]：该项担保系为新洲集团有限公司银行承兑汇票提供的担保，承兑保证金外的敞口额为 2,000 万元。该项担保最高额为 2,000 万元，保证期间自上述银行承兑汇票到期后两年。

[注 3]：该项担保系为济和集团有限公司银行承兑汇票提供的担保，承兑保证金外的敞口额为 3,000 万元。该项担保最高额为 3,000 万元，保证期间自上述银行承兑汇票到期后两年。

[注 4]：该项担保最高额为 3,000 万元，保证期间自 2008 年 3 月 17 日起至 2008 年 12 月 31 日期间取得的上述借款到期后两年。

2. 截至 2008 年 12 月 31 日，本公司财产抵押情况：(单位：万元)

被担保单位	抵押物	抵押权人	抵押物		担保 借款金额	借款 到期日	备注 最高额
			账面原值	账面净值			
浙江新湖创业投 资股份有限公司	出租开发产品 开发产品	浙商银行[注 1] 股份有限公司	362.43	347.30	3,000.00	2009.9.1	3,300.00
			1,605.12	1,605.12			
浙江新湖创业投 资股份有限公司	出租开发产品 开发产品	招商银行股份有限[注 2] 公司杭州高新支行	111.64	103.26			
			102.56	102.56			
浙江新湖创业投 资股份有限公司	房屋及建筑物	招商银行股份有限[注 2] 公司杭州高新支行	1,641.88	1,068.44	3,500.00	2009.11.16	3,500.00
小 计					<u>6,500.00</u>		

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

[注 2]：详见本财务报表附注十(三)3(2)1) 之说明。

(二) 未决诉讼或仲裁

控股子公司温州新湖房地产开发有限公司因永嘉罗马城项目设计变更等原因，造成部分预售商品房的合同约定面积和实测面积存在一定差异，根据最高人民法院法释(2003)7号文的规定，对于房屋实际面积小于合同约定面积误差比超过3%部分的房价款由温州新湖房地产开发有限公司双倍返还买受人，温州新湖房地产开发有限公司原已提取相应的差价款赔偿支出646,285.16元。本期所购房产存在面积差的业主已与公司按照实测面积结算房款，上述差价款业主未要求支付，公司已按规定计入营业外收入。

(三) 其他或有事项

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

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

十二、承诺事项

(一) 根据控股子公司上海新湖房地产开发有限公司与上海市普陀区人民政府签订的《上海市普陀区东新村地块改造开发合作协议》，上海新湖房地产开发有限公司需向上海市普陀区人民政府支付普陀区东新村421.7145亩地块动拆迁资金(包括居民、企事业单位等的动拆迁以及实施“三通一平”费用)共计127,694.292万元。根据2004年7月2日上海新湖房地产开发有限公司与上海市普陀区国有资产经营有限公司和上海中盛房地产动迁有限公司签订的《委托动迁协议》，上海中盛房地产动迁有限公司共同参与东新村地块中居民个体户动迁，预计动迁费用总额将增加60,000万元。截至2008年12月31日，上海新湖房地产开发有限公司已累计支付动迁费用116,048.18318万元，并取得其中上海市普陀区长寿路街道共计163,116平方米土地使用权，后续拆迁工作存在一定难度，原开发计划有所放缓。

(二) 截至2008年12月31日，温州新湖房地产开发有限公司开发的平阳新湖庄园项目实际已支付该地块土地出让金等41,372,685.84元，并办妥土地使用权证，具体开发计划尚在完善中。

(三) 根据2003年6月15日控股子公司温州新湖房地产开发有限公司与温州昆仑商业经济发展公司、平阳县昆仑房地产开发有限公司签订的《合作开发平阳县商业批发市场(新湖广场)合同》，三方合作开发平阳县新湖广场，温州新湖房地产开发有限公司与另两方约定按照6:4的比例共同出资，分享收益或承担亏损。截至2008年12月31日，温州新湖房地产开发有限公司已缴清全部土地出让金

37,399,915.00 元，并办妥与平阳县昆仑房地产开发有限公司共同所有的土地使用权证，该项目本期部分房产已正式预售。

十三、资产负债表日后事项中的非调整事项

(一) 2009 年 1 月 5 日公司 2009 年度第一次临时股东大会审议通过了《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(草案)〉的议案》，该议案尚须取得中国证券监督管理委员会的核准。

(二) 根据 2008 年 9 月 1 日公司 2008 年度第四次临时股东大会审议通过的《浙江新湖创业投资股份有限公司股权激励(草案.修订稿)》，公司授予激励对象 1,684 万份股票期权，每份股票期权拥有在激励计划有效期内的可行权日以行权价格和行权条件购买 1 股股票的权利。激励计划的股票来源为向激励对象定向发行 1,684 万股股票。根据 2009 年 1 月 5 日公司 2009 年度第一次临时股东大会审议通过的《关于公司的股票期权激励计划在本次吸收合并完成后终止执行的议案》，上述股权激励计划将在新湖中宝股份有限公司吸收合并本公司后终止执行。

十四、其他重要事项

(一) 公司原实际控制人新湖控股有限公司将其持有的本公司控股股东之控股股东浙江新湖集团股份有限公司 80.29%的股份，分别转让给黄伟先生 49.58%、李萍女士 26.81%和邹丽华女士 3.9%。转让后黄伟先生、李萍女士、邹丽华女士分别持有浙江新湖集团股份有限公司 67.12%、28.83%和 3.9%的股份，浙江新湖集团股份有限公司的控股股东由新湖控股有限公司变更为黄伟先生。

(二) 公司本期出资 10,000 万元收购浙江新湖集团股份有限公司原持有的青海碱业有限公司 3.87%的股权，详见本财务报表附注十(三)3(1)之说明。

(三) 浙江金洲管道科技股份有限公司 2008 年度财务报表未经审计，公司本期按投资比例确认投资收益 14,496,132.78 元。

(四) 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、二期、三期部分房产已竣工并陆续交付业主。截至 2008 年 12 月 31 日，总承包商浙江省东阳第三建筑工程有限公司上海公司、龙元建设集团股份有限公司、长业建设集团有限公司承建的一期一标、二标、二期已经竣工决算。长业建设集团有限公司和舜杰建设集团有限公司承建的三期一标、二标的工程款尚未决算，上海新湖房地产开发有限公司已按照初步工程决算结果计算暂估项目开发成本。

截至 2008 年 12 月 31 日，公司控股子公司温州新湖房地产开发有限公司开发建设的永嘉县瓯北罗马城项目工程已竣工，大部分房产已交付业主使用，尚未全部办妥工程决算。

(五) 公司控股子公司上海新湖房地产开发有限公司和温州房地产开发有限公司自 2004 年起分别按照预收房款的一定比例预缴土地增值税。根据 2006 年 12 月 28 日国家税务总局下发的《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》(国税发〔2006〕187 号)，公司土地增值税清算存在不确定性。

(六) 截至 2008 年 12 月 31 日, 公司全资企业绍兴市人民针纺厂所有者权益为-2,693,045.52 元, 持续经营能力存在不确定性。

(七) 与现金流量表相关的信息

1. 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	527,294,986.37	438,670,352.37
加: 资产减值准备	1,729,383.11	553,726.10
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,709,337.68	1,832,673.75
无形资产摊销	10,100.00	10,100.00
长期待摊费用摊销	123,936.36	136,856.72
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	-20,334.08	103,963.78
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	1,648.89	
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-8,159.29	
财务费用(收益以“-”号填列)	29,683,574.90	15,536,797.50
投资损失(收益以“-”号填列)	-14,548,925.60	-4,482,386.71
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-1,091,425.54	-1,814,396.76
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		-150,638.40
存货的减少(增加以“-”号填列)	346,384,582.52	57,318,957.93
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	3,015,305.92	-14,885,394.28
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-928,743,171.39	702,520,503.38
其他		-2,324,242.38
经营活动产生的现金流量净额	-32,459,160.15	1,193,026,873.00
(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	83,404,580.77	566,101,711.38
减: 现金的期初余额	566,101,711.38	218,731,698.19
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	-482,697,130.61	347,370,013.19

2. 现金和现金等价物

项 目	本期数	上年同期数
(1) 现金	83,404,580.77	566,101,711.38
其中：库存现金	54,410.94	907,464.18
可随时用于支付的银行存款	83,345,302.31	374,098,435.75
可随时用于支付的其他货币资金	4,867.52	191,095,811.45
(2) 现金等价物：		
其中：三个月内到期的债券投资		
(3) 期末现金及现金等价物余额	83,404,580.77	566,101,711.38
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

不属于现金及现金等价物的货币资金情况的说明：

2007 年度现金流量表中现金期末数为 566,101,711.38 元，2007 年 12 月 31 日资产负债表中货币资金期末数为 567,334,311.38 元，差额 1,232,600.00 元，系现金流量表中现金期末数扣除了不符合现金及现金等价物标准的银行承兑汇票保证金 1,232,600.00 元。

2008 年度现金流量表中现金期末数为 83,404,580.77 元，2008 年 12 月 31 日资产负债表中货币资金期末数为 84,455,819.78 元，差额 1,051,239.01 元，系现金流量表中现金期末数扣除了不符合现金及现金等价物标准的银行按揭贷款履约保证金 1,051,239.01 元。

(八) 政府补助

根据控股子公司上海新湖房地产开发有限公司与上海市普陀区人民政府签订的《上海市普陀区东新村地块改造开发合作协议》及其核发的《享受区政府专项资金补贴预核通知单》（[2002]普财专字第 9 号文），上海新湖房地产开发有限公司享受旧城改造发展资金一定数额的补贴，本期收到上海市普陀区财政局拨付的旧城改造发展资金补贴 41,500,000.00 元，已记入“营业外收入”科目。

十五、其他补充资料

(一) 非经常性损益

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

项 目	本期数
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	18,685.19
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）	41,500,000.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	
非货币性资产交换损益	

委托他人投资或管理资产的损益	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	
债务重组损益	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	
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	26,194.10
其他符合非经常性损益定义的损益项目	
小 计	41,544,879.29
减：企业所得税影响数（所得税减少以“-”表示）	10,386,124.57
少数股东所占份额	15,361,649.82
归属于母公司股东的非经常性损益净额	15,797,104.90

2. 重大非经常性损益项目的内容说明

计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）41,500,000.00 元，详见本财务报表附注十四（八）之说明。

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

1. 明细情况

报告期利润	净资产收益率（%）				每股收益（元/股）			
	全面摊薄		加权平均		基本每股收益		稀释每股收益	
	本期数	上年同期数	本期数	上年同期数	本期数	上年同期数	本期数	上年同期数
归属于公司普通股股东的净利润	30.84	38.34	36.46	47.10	0.83	0.71	0.83	0.71
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	28.90	36.42	34.16	44.75	0.77	0.67	0.77	0.67

2. 每股收益的计算过程

基本每股收益= $P \div S$

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

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

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

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

十二、备查文件目录

- 1、第八届董事会第十四次会议决议
- 2、第八届监事会第六次会议决议
- 3、董监事高管人员年报审核书面确认意见
- 4、浙江天健东方会计师事务所关于浙江新湖创业投资股份有限公司 2008 年度审计报告
- 5、独立董事关于关联方资金占用及对外担保独立意见书

董事长：陈坚

浙江新湖创业投资股份有限公司

2009 年 2 月 6 日