

**浙江刚泰控股（集团）股份有限公司**

**600687**

**2010 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 .....	5
五、 董事、监事和高级管理人员 .....	8
六、 公司治理结构 .....	13
七、 股东大会情况简介 .....	18
八、 董事会报告 .....	19
九、 监事会报告 .....	28
十、 重要事项 .....	29
十一、 财务会计报告 .....	41
十二、 备查文件目录 .....	116

## 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) 中汇会计师事务所有限公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

(四)

公司负责人姓名	徐建刚
主管会计工作负责人姓名	黄海涛
会计机构负责人（会计主管人员）姓名	曾岚

公司负责人徐建刚、主管会计工作负责人黄海涛及会计机构负责人（会计主管人员）曾岚声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

(五) 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

(六) 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

## 二、公司基本情况

(一) 公司信息

公司的法定中文名称	浙江刚泰控股（集团）股份有限公司
公司的法定中文名称缩写	刚泰控股
公司的法定英文名称	Zhejiang Gangtai Holding(Group) Co.,Ltd
公司法定代表人	徐建刚

(二) 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	王军	陆裕平
联系地址	上海浦东陆家嘴环路 958 号华能联合大厦 18 楼	浙江省德清县武康镇英溪北路 2 号
电话	021-68865161	0572-8080867
传真	021-68866511	0572-8080867
电子信箱	600687@gangtaikonggu.com	lyp_hz@163.com

## (三) 基本情况简介

注册地址	浙江省德清县武康镇英溪北路 2 号
注册地址的邮政编码	313200
办公地址	上海浦东陆家嘴环路 958 号华能联合大厦 18 楼
办公地址的邮政编码	200120
公司国际互联网网址	www.gangtaikonggu.com
电子信箱	600687@gangtaikonggu.com

## (四) 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	上海证券报
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会秘书办公室

## (五) 公司股票简况

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	刚泰控股	600687	华盛达

## (六) 其他有关资料

公司首次注册登记日期	1989-01	
公司首次注册登记地点	厦门东渡濠头北区	
最近一次变更	公司变更注册登记日期	2009 年 7 月 7 日
	公司变更注册登记地点	浙江省德清县武康镇英溪北路 2 号
	企业法人营业执照注册号	330000000028774
	税务登记号码	浙税字 330521154997229
	组织机构代码	15499722-9
公司聘请的会计师事务所名称	中汇会计师事务所有限公司	
公司聘请的会计师事务所办公地址	杭州解放路 18 号铭扬大厦 3-4 楼	

## 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	6,464,298.19
利润总额	5,973,878.09
归属于上市公司股东的净利润	2,073,113.69
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-2,347,482.92
经营活动产生的现金流量净额	224,010,052.74

## (二) 扣除非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	7,737,459.71	本年应收相关企业资金往来的占用费扣除应交流转税及附加
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-353,858.00	主要为公益性捐赠
所得税影响额	-2,459,791.72	
少数股东权益影响额（税后）	-503,213.38	
合计	4,420,596.61	

## (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

主要会计数据	2010 年	2009 年	本期比上年同期 增减(%)	2008 年
营业收入	126,533,389.78	193,877,291.98	-34.73	493,334,327.78
利润总额	5,973,878.09	7,846,223.48	-23.86	11,478,460.76
归属于上市公司股东的净利润	2,073,113.69	4,435,258.53	-53.26	2,841,299.04
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-2,347,482.92	-9,975,931.08	76.47	2,575,607.81
经营活动产生的现金流量净额	224,010,052.74	26,069,389.12	759.28	130,161,859.63
	2010 年末	2009 年末	本期末比上年同 期末增减(%)	2008 年末
总资产	864,232,643.88	625,327,530.36	38.20	537,495,356.52
所有者权益（或股东权益）	213,487,835.46	211,414,721.77	0.98	209,070,410.64

主要财务指标	2010 年	2009 年	本期比上年同期增减 (%)	2008 年
基本每股收益（元 / 股）	0.016	0.035	-54.28	0.022
稀释每股收益（元 / 股）	0.016	0.035	-54.28	0.022
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	-0.019	-0.0786	75.83	0.020
加权平均净资产收益率（%）	0.98	2.11	减少 1.13 个百分点	1.37
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	-1.10	-4.74	增加 3.64 个百分点	1.24
每股经营活动产生的现金流量净额（元 / 股）	1.76	0.205	758.53	1.03
	2010 年 末	2009 年 末	本期末比上年同期末 增减(%)	2008 年 末
归属于上市公司股东的每股净资产（元 / 股）	1.682	1.666	0.96	1.648

#### 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

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例 (%)	发行 新股	送 股	公积金 转股	其他	小计	数量	比例 (%)
一、有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：境内非国有 法人持股									
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									
二、无限售条件流通 股份	126,888,563	100						126,888,563	100
1、人民币普通股	126,888,563	100						126,888,563	100
2、境内上市的外资 股									
3、境外上市的外资 股									
4、其他									
三、股份总数	126,888,563	100						126,888,563	100

##### 2、 限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

##### (二) 证券发行与上市情况

##### 1、 前三年历次证券发行情况

截止至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		19,450 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
刚泰集团有限公司	境内非国有法人	17.94	22,760,986		0	质押 22,760,986
上海易信投资管理有限公司	境内非国有法人	1.06	1,350,494		0	未知
联华国际信托有限公司－兴业天津<2008-2号>	境内非国有法人	0.57	726,860		0	未知
钟履明	境内自然人	0.49	627,400		0	未知
仇玉民	境内自然人	0.49	626,358		0	未知
李宝刚	境内自然人	0.43	550,000		0	未知
何林	境内自然人	0.40	505,100		0	未知
李东华	境内自然人	0.39	493,306		0	未知
陈理成	境内自然人	0.38	480,515		0	未知
李德志	境内自然人	0.37	467,500		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	股份种类及数量
刚泰集团有限公司	22,760,986	人民币普通股
上海易信投资管理有限公司	1,350,494	人民币普通股
联华国际信托有限公司－兴业天津<2008-2 号>	726,860	人民币普通股
钟履明	627,400	人民币普通股
仇玉民	626,358	人民币普通股
李宝刚	550,000	人民币普通股
何林	505,100	人民币普通股
李东华	493,306	人民币普通股
陈理成	480,515	人民币普通股
李德志	467,500	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中，法人股东刚泰集团有限公司是公司的控股股东。除此之外，未知其他股东是否存在关联关系，也未知其是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。	

## 2、控股股东及实际控制人情况

### (1) 控股股东及实际控制人具体情况介绍

2008 年 3 月 1 日，公司原第一大股东华盛达控股集团股份有限公司与刚泰集团有限公司签订了《股份收购协议》，将其持有的本公司限售流通股 22,760,986 股（占公司总股本的 17.94%）以每股 6 元的价格转让给刚泰集团有限公司。2008 年 4 月 22 日，该股权转让过户手续完成，刚泰集团有限公司成为公司第一大股东至今。刚泰集团有限公司股权结构为：徐建刚先生持股 70%，徐建刚先生之妻徐飞君女士持股 30%。徐建刚先生是本公司的实际控制人。

### (2) 控股股东情况

○ 法人

单位：万元 币种：人民币

名称	刚泰集团有限公司
单位负责人或法定代表人	徐建刚
成立日期	1997 年 4 月 8 日
注册资本	15,880
主要经营业务或管理活动	纸箱、节日灯制造；包装装潢、其他印刷品印刷（许可证有效期至 2012 年底），汽车（不含九座以下乘用车）、建筑材料、金属材料、服装、包装设备及配件销售，房地产开发（肆级）投资。

### (3) 实际控制人情况

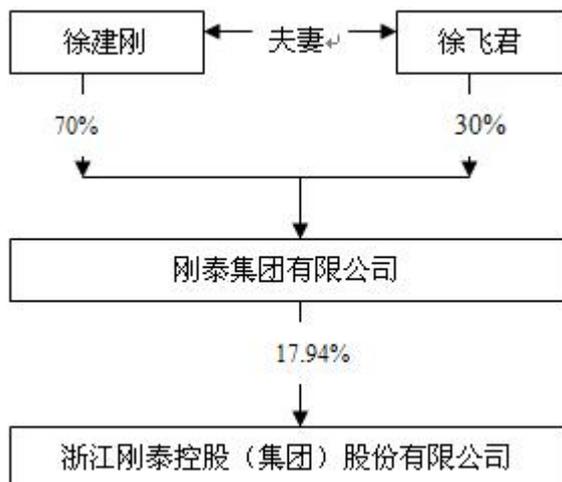
## ○ 自然人

姓名	徐建刚
国籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	否
最近 5 年内的职业及职务	1997 年出资成立刚泰集团有限公司，现担任法定代表人、董事长、总裁职务。同时兼任上海市工商联常委、上海市企业联合会副会长、上海市企业家协会副会长、上海市房地产商会副会长、浙商理事会主席团主席、上海市浙江商会执行副会长、上海市台州商会常务副会长、上海市青年联合会常委、上海市浦东新区政协常委、上海市浦东新区工商联副主席、上海市浦东新区青年联合会副主席等职。

## (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。

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

报告期内，公司没有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、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	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
徐建刚	董事长	男	43	2010年6月11日	2013年6月10日	0	0		0	是
夏凤生	董事、总经理	女	48	2010年6月11日	2013年6月10日	0	0		16.8	否
张扣宝	董事	男	61	2010年6月11日	2013年6月10日	0	0		0	是
徐建德	董事	男	40	2010年6月11日	2013年6月10日	0	0		0	是
苏永侃	独立董事	男	63	2010年6月11日	2013年6月10日	0	0		8	否
张龙民	独立董事	男	47	2010年6月11日	2013年6月10日	0	0		14	否
傅强国	独立董事	男	56	2010年6月11日	2013年6月10日	0	0		14	否
吴鹏	监事会主席	男	39	2010年6月11日	2013年6月10日	0	0		0	是
何庭刚	监事	男	34	2010年6月11日	2013年6月10日	0	0		0	是
曾岚	职工代表监事	女	40	2010年6月11日	2013年6月10日	0	0		6.5	否
黄海涛	财务总监、董事会秘书(代理)	男	42	2010年6月11日	2013年6月10日	0	0		10.03	否
潘龙清	前独立	男	62	2008年	2010年	0	0		10	否

	董事			5月14日	6月11日					
徐从清	前监事会主席	男	58	2008年5月14日	2010年6月11日	0	0		0	是
谢圣轶	前职工代表监事	女	31	2009年12月28日	2010年6月11日	0	0		0	否
李晓伟	前副总经理、董事会秘书	男	39	2010年6月11日	2010年12月24日	0	0		12.36	否
金备军	前副总经理	男	40	2009年7月30日	2010年6月11日	0	0		6.6	否
李百军	前财务副总监	男	49	2010年6月11日	2010年10月28日	0	0		4.18	否
合计	/	/	/	/	/	0	0	/	102.47	/

徐建刚：1997年出资成立刚泰集团有限公司，现担任法定代表人、董事长、总裁职务。同时兼任上海市工商联常委、上海市企业联合会副会长、上海市企业家协会副会长、上海市房地产商会副会长、浙商理事会主席团主席、上海市浙江商会执行副会长、上海市台州商会常务副会长、上海市青年联合会常委、上海市浦东新区政协常委、上海市浦东新区工商联副主席、上海市浦东新区青年联合会副主席等职。

夏凤生：2001年进入刚泰集团有限公司，历任上海泰苑酒店有限公司副总经理、刚泰集团有限公司财务总监、总裁助理、副总裁、董事、执行总裁职务；现任刚泰集团有限公司董事，本公司董事、总经理。

张扣宝：1999年进入刚泰集团有限公司，历任上海泰苑房地产有限公司办公室主任、上海刚泰置业有限公司副总经理、集团总裁助理兼上海刚泰置业有限公司总经理、集团副总裁职务；现任刚泰集团有限公司董事、党委书记、副总裁，本公司董事。

徐建德：1999年进入刚泰集团有限公司，历任上海泰苑房地产有限公司办公室主任、上海刚泰置业有限公司副总经理、刚泰集团有限公司总裁助理兼上海刚泰置业有限公司总经理；现任刚泰集团有限公司董事、总裁助理、上海刚泰置业有限公司总经理，本公司董事。

苏永侃：曾任上海市南汇县人事局局长、南汇县人民法院院长、奉贤区人民法院院长、奉贤区副巡视员。现已退休，任本公司独立董事。

张龙民：曾任中国工商银行上海市分行所属上海新世纪信息咨询有限公司经理，现任上海注册会计师协会理事、上海信光会计师事务所主任会计师，本公司独立董事。

傅强国：曾担任上海市高级人民法院审判员、审判长，主办民商事和知识产权案件。现任上海市华诚律师事务所的主管合伙人以及上海仲裁委员会的仲裁员，本公司独立董事。

吴鹏：曾任上海国威律师事务所、上海宝淳律师事务所律师。2007年进入刚泰集团有限公司，现任法务中心总监、本公司监事会主席。

何庭刚：1998年进入刚泰集团有限公司，历任综合部副经理、经理、集团董事长办公室主任助理，现任刚泰集团有限公司董事长办公室主任、集团党委委员、团委副书记，本公司监事。

曾岚：2004 年进入刚泰集团有限公司，先后在财务管理部、管理监察审计部任职。2008 年 5 月进入本公司，现任财务管理部经理、职工代表监事。

黄海涛：2002 年进入刚泰集团有限公司，历任集团财务管理部、管理监察审计部经理、副总经理；上海刚泰矿业有限公司副总经理。2008 年 11 月起担任本公司财务总监，2010 年 12 月 24 日起代理董事会秘书职务。

潘龙清：曾任上海市南汇县副县长，金山县党委副书记、县长、县委书记，上海市农业委员会副主任兼市体改委副主任，上海市松江区委副书记、区长、区委书记，上海市对外经济贸易委员会系统党委书记、党组书记，上海市对外经济贸易委员会主任、上海市外国投资工作委员会主任，上海国际集团有限公司党委书记、总经理。2008 年 5 月 14 日至 2010 年 6 月 11 日任本公司独立董事。

徐从清：曾任中国银行浙江省分行党委组织部长、人事处长、风险管理高级评委。2007 年进入刚泰集团有限公司。2008 年 5 月 14 日至 2010 年 6 月 11 日任本公司监事会主席。

谢圣轶：2006 年 12 月进入刚泰集团有限公司。曾任本公司董事长秘书、监事会职工代表监事。

李晓伟：曾任大亚科技集团有限公司战略投资部高级项目经理、上海华辰隆德丰企业集团有限公司投资发展部副总经理。2007 年进入刚泰集团有限公司，历任上海元玺投资有限公司副总经理、总经理。2008 年 8 月起担任本公司副总经理、代理董事会秘书，2008 年 11 月起正式担任本公司董事会秘书。2010 年 12 月辞去本公司副总经理、董事会秘书职务。

金备军：曾任万泰(集团)有限公司工程部总经理，上海万泰房地产有限公司工程部、配套部经理，上海南浦房地产有限公司项目经理，上海斯必克置业公司工程部及开发部经理，上海刚泰置业有限公司副总经理等职。2009 年 7 月起任本公司副总经理。

李百军：曾任上海市保安服务总公司财务总监，上海复星高科技（集团）控股有限公司钢铁事业总部、业务发展部财务总监，香港协鑫（集团）控股有限公司中国区财务部总经理。2010 年 6 月-10 月任本公司财务副总监。

## (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
徐建刚	刚泰集团有限公司	董事长、总裁			是
夏凤生	刚泰集团有限公司	董事			否
张扣宝	刚泰集团有限公司	董事、党委书记、副总裁			是
徐建德	刚泰集团有限公司	董事、总裁助理			是
吴鹏	刚泰集团有限公司	法务中心总经理			是
何庭刚	刚泰集团有限公司	董事长办公室主任			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
张龙民	上海信光会计师事务所	主任会计师			是
傅强国	上海市华诚律师事务所	主管合伙人			是

## (三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	报告期内，在公司领取薪酬的董事、监事和高级管理人员的报酬，均根据公司绩效与薪酬考核的有关规定予以确定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	依据国家有关薪酬管理方面的法律法规和公司薪酬管理制度确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	公司董事、监事和高级管理人员的报酬，均已按上述规定支付。

## (四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
苏永侃	独立董事	聘任	董事会换届选举
黄海涛	董事会秘书（代理）	聘任	因公司内部原因聘任
吴鹏	监事会主席	聘任	监事会换届选举
曾岚	职工代表监事	聘任	监事会换届选举
潘龙清	独立董事	离任	任期届满
徐从清	监事会主席	离任	任期届满
谢圣轶	职工代表监事	离任	因个人原因辞职
李晓伟	副总经理、董事会秘书	离任	因个人原因辞职
金备军	副总经理	离任	任期届满
李百军	财务副总监	离任	因个人原因辞职

## (五) 公司员工情况

在职员工总数	52
公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
销售人员	17
财务人员	6
技术人员	15
行政人员	14
其他	0
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	4

本科	8
大专	15
高中	15
高中以下	10

## 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》、《上市公司治理准则》和上海证券交易所《股票上市规则》等有关法律法规要求，开展公司治理工作，不断完善公司法人治理结构和公司各项内部管理制度，加强信息披露，改进投资者关系管理，规范公司运作。报告期内，公司治理情况基本符合中国证监会发布的《上市公司治理准则》等规范性文件的要求。主要表现为：

#### 1. 关于股东与股东大会

报告期内，本公司召开了 3 次临时股东大会和 1 次年度股东大会。本公司股东大会的召集、召开、表决等相关程序均严格按照有关法律法规和本公司《股东大会议事规则》的规定。无单独或合并持有公司表决权股份总数 10% 以上的股东请求召开的临时股东大会，无应监事会提议召开股东大会的情况。本公司确保全体股东，特别是中小股东享有平等地位，确保所有股东能够按其持有的股份享有并充分行使自己的权利。股东大会对关联交易的审议均严格按照规定的程序进行，关联股东在表决时实行回避，保证关联交易符合公开、公平、公正的原则。股东大会会议记录完整、保存安全；会议决议充分及时披露。

#### 2. 关于控股股东与上市公司的关系

本公司控股股东严格规范自己行为，依法行使股东权利，承担义务。本公司与控股股东在资产、业务、机构、财务、人员等方面严格分开，公司董事会、监事会和内部机构均独立运作。

公司根据中国证监会《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发〔2003〕56 号）、中国证监会浙江监管局《关于做好防范大股东资金占用问题的通知》（浙证监上市字〔2008〕85 号）的要求，公司对截至 2010 年 12 月 31 日控股股东及其关联方占用资金等的事项进行了自查，公司未发现控股股东及其关联方违规占用资金的情况。

#### 3. 关于董事与董事会

公司严格按照《公司法》、《公司章程》规定，采用累积投票制选举董事；公司董事会由 7 人组成，其中独立董事 3 人，董事会的人数及人员构成符合有关法律、法规和《公司章程》的要求。各董事有较明确的分工，公司董事会下设战略委员会、提名委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会，专门委员会成员全部由董事组成。董事会以本公司及股东的最大利益为原则，负责审议及批准公司的重大事项，董事会会议按照公司《董事会议事规则》规定的程序进行。公司各位董事均熟悉有关法律法规，了解作为董事的权利、义务和责任，并以认真负责、勤勉诚信的态度出席董事会，参与公司重大决策；积极参加相关培训，正确行使权力，维护公司和股东利益。

#### 4. 关于监事与监事会

公司严格按照《公司章程》有关规定选聘监事，目前公司监事会由 3 人组成，其中一人为职工代表，监事会的人数和人员构成符合法律、法规和《公司章程》的要求。监事会的召

集、召开程序，符合公司《监事会议事规则》的规定。公司监事能够认真履行自己的职责，能够本着对股东负责的精神，根据《公司法》、《证券法》以及公司章程等有关法律、法规规定赋予的各项职能，依法监督董事会执行股东大会决议情况、公司日常经营工作、公司重大投资、财务支出等各项日常事务，切实有效地发挥了应有的作用，维护了公司和广大股东的合法权益，保证了公司的规范运作。

#### 5.关于经理层

公司经理层勤勉尽责，对内能够掌控生产经营情况，对外能够及时跟踪市场变化，牢牢把握市场脉搏，积极进取，大胆管理，竭力完成董事会确定的经营目标。

#### 6.关于相关利益者

公司充分尊重和维护公司股东、债权人及其他利益相关者的合法权益，认真接待投资者来访、来电咨询，能够与利益相关者积极合作，在经济交往中做到互利互惠，共同推进公司持续、健康、稳定发展。

#### 7.关于公司信息披露

公司严格按照有关法律法规及公司制定的《信息披露事务管理制度》的规定和要求，切实加强信息披露和投资者关系管理工作。公司董事会秘书负责公司的信息披露工作，能够按照法律法规和公司章程规定，真实、准确、完整、及时地披露有关信息；并做好信息披露前的保密工作，保证所有的股东有平等的机会获知相关信息。公司能够按照有关规定，及时披露控股股东或实际控制人的消息资料。

#### 8.关于公司内部控制情况

公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司章程指引》及中国证监会有关法规的要求，进一步完善了内部控制体系，建立并完善了股东大会、董事会、监事会等三会议事制度、总经理工作细则和信息披露管理制度等，健全公司法人治理结构，使其符合《上市公司治理准则》的要求。同时，公司制定形成了一套包括生产、供应、销售和人事、财务、行政管理体制的完整经营管理制度，为公司的规范运作、长期健康发展打下了坚实的基础。

本公司已建立了股东大会、董事会、监事会等三会议事制度、经理工作细则、独立董事工作制度、信息披露管理制度和投资者关系管理制度，公司法人治理结构比较健全，符合《上市公司治理准则》的要求。

公司在形成一套包括生产、供应、销售和人事、财务、行政管理体制的完整经营管理制度基础上，进一步制定了《财务管理和会计内控制度》、《内幕信息知情人登记备案制度》、《证券投资管理制度》、《年报信息披露重大差错追究制度》、《外部信息使用人管理制度》、《董事、监事、高级管理人员持股及变动管理制度》和《重大突发事件应急预案管理制度》，为公司的规范运作、有效防范风险，更好地维护投资者利益提供了有利条件，促使企业长期健康发展。

#### 9.开展上市公司治理专项活动整改至今的相关情况

自 2007 年以来，根据中国证监会《关于开展加强上市公司治理专项活动有关事项的通知》（证监公司字[2007]28 号）、《关于做好上市公司治理专项活动有关工作的通知》（证监公司字[2007]29 号）要求和浙江证监局[2009]101 号文《关于开展公司治理专项活动的通知》的具体部署，积极开展了公司治理专项活动。通过一系列的自查和整改，公司结合自身实际，逐步建立起一套适合公司实际的运行机制，不断地完善了公司治理结构，提高了公司整体质量。公司将严格按照中国证监会、浙江证监局和上海证券交易所的要求，不断改进和完善公司治理水平，保证公司健康稳定发展。

公司法人治理结构的完善是一项长期的系统工程，需要持续地改进和不断地提高，公司将继续按照相关法规以及中国证监会、上海证券交易所的要求，持续改进，规范经营，不断督促并推进公司的规范化运作，确保公司持续、健康、稳定发展，增强公司核心竞争力和盈利

能力。

年内完成整改的治理问题				
编号	问题说明			
1	公司信息传递与披露及重大突发事件处置工作尚待进一步加强与改进			
2	投资者关系管理工作尚待进一步加强，公司网站建设尚待更新完善			
年内未完成整改的问题				
问题说明	整改责任人	未及时完成整改的原因	目前整改进展	承诺完成整改的时间
公司与控股股东刚泰集团有限公司（及其控股的关联单位）之间在房地产方面有潜在的同业竞争风险	董事长徐建刚	条件不成熟	正在实施中	条件具备时争取在较快时间内解决

## （二）董事履行职责情况

### 1、 董事参加董事会的出席情况

董事姓名	是否独立董事	本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
徐建刚	否	8	8	0	0	0	否
夏凤生	否	8	8	0	0	0	否
张扣宝	否	8	8	0	0	0	否
徐建德	否	8	8	0	0	0	否
苏永侃	是	5	5	0	0	0	否
张龙民	是	8	8	0	0	0	否
傅强国	是	8	8	0	0	0	否
潘龙清	是	3	3	0	0	0	否

年内召开董事会会议次数	8
其中：现场会议次数	8
通讯方式召开会议次数	0
现场结合通讯方式召开会议次数	0

### 2、 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

### 3、 独立董事相关工作制度的建立健全情况、主要内容及独立董事履职情况

(1)公司制订了《独立董事工作细则》。该细则规定：为了充分发挥独立董事的作用，独立董事除应当具有公司法和其他相关法律、法规赋予董事的职权外，公司赋予独立董事以下特别

职权：

重大关联交易（指公司拟与关联人达成的总额高于 300 万元且占公司最近一期经审计净资产值的 0.5%的关联交易）应由独立董事认可后，提交董事会讨论；独立董事作出判断前，可以聘请中介机构出具独立财务顾问报告，作为其判断的依据。向董事会提议聘用或解聘会计师事务所；向董事会提请召开临时股东大会；提议召开董事会；独立聘请外部审计机构和咨询机构；在年度报告中，对公司累计和当期对外担保情况和按中国证监会有关规定的执行情况进行专项说明；可以在股东大会召开前公开向股东征集投票权。

(2)本公司董事会下设战略委员会、提名委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会，各委员会成员中均有独立董事；其中，在提名、审计、薪酬与考核委员会，独立董事占多数并担任主任委员。审计委员会中有一名独立董事为会计专业人士。

公司审计委员会能有效执行其任务，使董事会能更好监察本公司的财务管理状况，监管本公司与财务报告相关的内部控制体系，保障公司财务报表的完整及真实性。

(3)独立董事有关年报工作的职责

独立董事应在公司年报编制和披露过程中切实履行独立董事的责任和义务，勤勉尽责。

每会计年度结束后，公司总经理应向独立董事全面汇报公司本年度的经营情况和重大事项的进展情况。同时，公司安排独立董事进行实地考察。

上述事项应有书面记录，必要的文件应有当事人签字。

财务总监应在为公司提供年报审计的注册会计师（以下称年审注册会计师）进场审计前向独立董事书面提交本年度审计工作安排及其他相关资料。

公司应在年审注册会计师出具初步审计意见后，至少安排一次独立董事与年审注册会计师的见面会，沟通审计过程中发现的问题，独立董事应履行见面的职责。见面会应有书面记录及当事人签字。

独立董事应当在年报中就年度内公司对外担保情况出具专项说明及独立意见，并对公司形成的内部控制自我评价结果发表意见。

(4)独立董事履职情况

报告期内，独立董事对聘任审计机构、对外担保、出售资产等事项发表独立意见，很好地履行独立董事职责。在年度报告编制过程中，按照《独立董事工作细则》中年报工作制度的规定，听取管理层汇报经营情况，与年审注册会计师进行沟通，认真审议各项议案，较好的履行诚信与勤勉义务，维护了公司的整体利益和中小股东的合法利益。

(三) 公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

	是否独立完整	情况说明	对公司产生的影响	改进措施
业务方面独立完整情况	是	公司业务完全独立于控股股东，公司具有独立、完整的自主经营能力		
人员方面独立完整情况	是	公司在劳动、人事、工资管理方面与控股股东完全独立		
资产方面独立完整情况	是	公司与控股股东之间的产权关系明晰，不存在资产		

		被控股股东无偿占用的情况		
机构方面独立完整情况	是	公司各机构独立运作，不存在与控股股东职能部门之间的从属关系		
财务方面独立完整情况	是	公司财务部门独立于控股股东，财务人员与控股股东严格分开，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，独立开设银行帐户，并依法独立纳税		

## (四) 公司内部控制制度的建立健全情况

内部控制建设的总体方案	公司已经按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》及监管部门的监管要求，设立了董事会、监事会，在公司内部建立了与业务性质和规模相适应的组织结构，各部门有明确的管理职能，部门之间及内部建立了适当的职责分工与报告关系，以确保各项经济业务的授权、执行、记录及资产的维护与保管由不同的部门或人员相互牵制监督。
内部控制制度建立健全的工作计划及其实施情况	公司制定了长远发展整体目标，并辅以具体策略和业务流程层面的计划，将企业经营目标明确地传达到每一位员工。 公司针对可疑的不恰当事项和行为，建立了有效的沟通渠道和机制，使管理层就员工职责和控制责任能够进行有效沟通。组织内部沟通的充分性使员工能够有效地履行其职责，使管理层面对各种变化能够及时采取适当的进一步行动。
内部控制检查监督部门的设置情况	公司监事会、董事会及其审计委员会对董事、高级管理人员的管理行为进行监督，同时检查公司财务，监督公司内部审计制度及实施、审查公司内控制度情况。公司审计部负责内控制度的建立和完善，根据董事会审计委员会通过的内审计划，定期或不定期对公司及控股子公司进行内部审计和内控检查评价工作。公司配备专职内部审计人员，定期对内部控制制度的健全、有效性进行检查、评估并提出修订完善意见。
内部监督和内部控制自我评价工作开展情况	公司董事会审计委员会定期听取公司审计部的工作汇报，按照国家法律法规、证监会要求及公司

	规章制度的规定，对公司内控制度的运行情况进行全面监督；公司审计部通过定期和不定期的检查，对内控制度是否存在缺陷和实施中是否存在问题进行评估，并及时与相关部门沟通，确保内控制度的有效实施。
董事会对内部控制有关工作的安排	董事会对公司内部控制的情况提出健全和完善的意见；通过下设审计委员会，定期听取公司内控制度执行情况的汇报，定期组织审计部对公司内控制度执行情况进行检查。
与财务报告相关的内部控制制度的建立和运行情况	公司建立了独立的会计机构，在财务管理和会计核算方面均设置了较为合理的岗位和职责权限，并配备了相应的会计人员，以保证财务会计工作的顺利进行。会计机构人员分工明确，相互配合，各岗位能够起到相互牵制的作用，保证各项工作有序进行。
内部控制存在的缺陷及整改情况	公司内部制度的执行存在不够到位之处，需加强稽核与监控力度。整改完毕，情况较好。

#### (五) 高级管理人员的考评及激励情况

公司制定了董事、监事、高级管理人员薪酬及绩效考核管理制度，依据相关薪酬及考评管理办法，考核经营业绩等指标，确定公司高级管理人员年度报酬；同时，根据考评制度，结合全年各项经济指标完成情况，进行奖励或处罚。今后，公司将根据实际情况不断完善考评和激励机制，充分调动所有董事、监事和高级管理人员的积极性，切实促进公司健康、稳定、持续发展。

#### (六) 公司是否披露内部控制的自我评价报告或履行社会责任的报告：否

#### (七) 公司建立年报信息披露重大差错责任追究制度的情况

2010年4月28日，公司第六届董事会第二十八次会议审议通过了《公司年报信息披露重大差错责任追究制度》，进一步加强了对年报信息披露的管理。

报告期内，公司未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息补充及业绩预告更正。

## 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
2009 年年度股东大会	2010 年 5 月 26 日	上海证券报	2010 年 5 月 27 日

### (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
2010 年第一次	2010 年 1 月 13 日	上海证券报	2010 年 1 月 14 日

临时股东大会			
2010 年第二次临时股东大会	2010 年 3 月 30 日	上海证券报	2010 年 3 月 31 日
2010 年第三次临时股东大会	2010 年 6 月 11 日	上海证券报	2010 年 6 月 12 日

## 八、 董事会报告

### (一) 管理层讨论与分析

#### 1、报告期内公司总体经营情况回顾：

报告期内，针对房地产行业宏观调控与市场变化的严峻形势，为保障可持续经营能力，公司董事会和管理层调整思路，不断强化项目的经营和管理能力，加强资金回笼和成本控制，通过经营团队和全体员工的共同努力，维护了公司在国家货币与产业政策紧缩时期经营、管理的稳定态势，为公司平稳度过当前的困难时期打下了坚实的基础。此外，公司本部积极搭建业务平台，设立了全资子公司“上海鸿玺投资管理有限公司”，建立了对外投资的业务体系、管理制度与操作流程，拟通过寻找、收购和培育有竞争优势的项目使公司达到产业经营与资本经营的良性互动，增强公司的发展后劲和实力，提高公司整体收益水平，给投资者以更好的回报。同时，公司还积极与相关合作方洽谈，拟合作拓展贸易业务，从而扩大公司营业收入，培育新的利润增长点，维护公司的经营业绩。

报告期内，由于控股子公司华盛达房产受前期土地储备不足、项目开发周期性等因素的影响，一些开发项目尚未完成，导致本年可售现房减少，公司主营业务收入和净利润同比下降，业绩出现下滑。公司全年实现主营业务收入 126,533,389.78 元，较上年同期下降 34.74%；实现利润总额 5,973,878.09 元，较上年同期下降 23.86%；归属于母公司所有者的净利润为 2,073,113.69 元，较上年同期下降 53.26%。

#### 2、公司主营业务及其经营状况

##### (1) 主营业务分行业、产品情况

单位:元 币种:人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	营业利润率比上年增减(%)
分行业						
房地产	98,428,111.55	57,514,743.99	41.56	-31.29	-47.40	增加 17.90 个百分点
贸易	26,915,882.23	26,388,749.74	2.00	36.68	34.21	增加 1.85 个百分点
分产品						
房地产	98,428,111.55	57,514,743.99	41.56	-31.29	-47.40	增加 17.90 个百分点
钢材	26,915,882.23	26,388,749.74	2.00	36.68	34.21	增加 1.85 个百分点

##### (2) 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减（%）
湖州	125,981,489.78	-23.04

### 3、报告期内公司会计财务数据变动说明：

#### 3.1 合并资产负债表项目

(1)应收账款期末余额较期初余额增加 57.28%，主要系本期公司期末钢材业务销售款项尚未收回所致。

(2)预付款项期末数较期初数减少 98.61%，主要系子公司浙江华盛达房地产开发有限公司格兰维亚项目本期已基本完工，上期预付款项转入开发成本所致。

(3)货币资金期末数较期初数减少 35.08%，主要系子公司浙江华盛达房地产开发有限公司本期将预收款拆借给其他企业使用所致。

(4)其他应收款期末余额较期初余额大幅增长，主要系子公司浙江华盛达房地产开发有限公司本期将预收款拆借给其他公司使用所致。

(5)递延所得税资产期末数较期初数增加 64.51%，主要系子公司浙江华盛达房地产开发有限公司本期格兰维亚 D 区及二期楼盘预售预收款增加所致。

(6)应付账款期末数较期初数增加 141.90%，主要系公司本期期末钢材业务采购款项尚未支付所致。

(7)预收款项期末数较期初数增加 90.71%，主要系子公司浙江华盛达房地产开发有限公司本期格兰维亚 D 区及二期楼盘预售所致。

(8)应交税费期末数较期初数增加 38.73%，主要系子公司浙江华盛达房地产开发有限公司本期预收款增加相应应交税费增加所致。

#### 3.2 合并利润表项目

(1)营业收入本期数较上期数减少 34.74%，主要系上期原子公司北京华商达数据系统科技有限公司 1-6 月数据纳入合并财务报表范围所致。

(2)营业成本本期数较上期数减少 48.26%，主要系上期原子公司北京华商达数据系统科技有限公司 1-6 月数据纳入合并财务报表范围所致。

(3)营业税金及附加本期数较上期数减少 28.03%，主要系上期原子公司北京华商达数据系统科技有限公司 1-6 月数据纳入合并财务报表范围所致。

(4)财务费用本期数较上期数大幅减少，主要系子公司浙江华盛达房地产开发有限公司拆出

资金计提利息收入所致。

(5)资产减值损失本期数较上期数大幅增加，主要系子公司浙江华盛达房地产开发有限公司拆出资金较大相应按会计政策计提减值准备所致。

(6)投资收益本期数较上期数大幅减少，主要系上期转让原子公司北京华商达数据系统科技有限公司及浙江华盛达仓储物流有限公司转让收益较大，而本期权益法核算公司杭州华盛达房地产开发有限公司本期亏损所致。

### 3.3 合并现金流量表项目

(1)收到其他与经营活动有关的现金较上期数减少 58.80%，主要系子公司浙江华盛达房地产有限公司上期收到暂收款较大所致。

(2)购买商品、接受劳务支付的现金较上期数减少 69.92%，主要系子公司浙江华盛达房地产有限公司本期维兰维亚 D 区、二期已基本完工，本期支付工程款减少所致。

(3)支付其他与经营活动有关的现金较上期数减少 72.15%，主要系子公司浙江华盛达房地产有限公司上期支付暂收款较大所致。

(4)收回投资收到的现金较上期数增加 144.29%，主要系子公司浙江华盛达房地产有限公司本期申购基金资金赎回所致。

(5)购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金较上期数减少 89.04%，主要系子公司浙江华盛达房地产有限公司上期由于经营需要购入运输车辆所致。

(6)取得借款收到的现金较上期数减少 71.15%，主要系子公司浙江华盛达房地产有限公司上期向银行借入长期借款所致。

(7)处置子公司及其他营业单位收到的现金净额较上期数大幅减少，主要系上期处置北京华商达数据系统科技有限公司及浙江华盛达仓储物流有限公司所致。

(8)收到其他与投资活动有关的现金较上期数大幅增加，主要系子公司浙江华盛达房地产有限公司本期收到企业间资金拆借款项所致。

(9)支付其他与投资活动有关的现金较上期数大幅增加，主要系子公司浙江华盛达房地产有限公司本期支付企业间资金拆借款项所致。

(10)投资支付的现金较上期数增加 174.58%，主要系子公司浙江华盛达房地产有限公司本期进行基金申购支付资金所致。

(11)偿还债务支付的现金较上期数减少 67.35%，主要系子公司浙江华盛达房地产有限公司上期归还银行借入借款所致。

## （二）对公司未来发展的展望

### 1. 所处行业发展趋势及公司面临的市场竞争格局：

#### （1）行业发展趋势：

2010 年以来，国家对房地产市场实施了近几年来最为严厉的调控政策，包括收紧住房信贷、实施差别税收政策、“限购”行政干预等政策组合，同时加大供给和控制投资性需求的角度对过热的房地产市场进行调控，坚决遏制部分城市房价的过快上涨。在一系列严厉的房地产市场调控政策作用下，预计全国商品房销售增速预计将呈现前高后低态势。由于 2010 年新开工项目较快增长、在建规模较大，2011 年房地产开发投资仍将保持较快增长。但受 2010 年房屋销售和资金到位增长较缓制约，房地产开发投资速度将会逐步趋缓，全年增长速度可能会明显低于去年，也将呈前高后低的态势。此外，由于宏观调控政策的力度不会减弱，尤其是限购政策和上海、重庆出台房产税的影响会逐步扩大，投资需求会进一步受到抑制。随着市场需求减少，供给增加，房地产市场的供求状况将有所好转，房价将进入盘整和徘徊阶段。预计上半年房价涨幅会进一步下降，下半年涨幅可能会有所提高，全年房价保持低速增长。

#### （2）市场竞争格局：

随着浙江省房地产业多年的竞争和发展，房地产市场集中度不断提高，市场竞争的程度正在加剧，房地产市场的进入的门槛正在提高，正迈向由少数几家大企业主导市场，中小企业共存的市场生态格局。随着浙江房地产市场竞争的加剧，一些规模、实力较强的企业正以杭州等省内主要城市为基地，扎根经济较为发达的浙江、江苏和上海等省市，专注于品牌建设，实行适度的跨地域发展。因此，根据市场竞争特点和自身的实力，专注于开发房地产细分市场进行差异化经营或拓展二、三级城市成为当前和未来中小房地产企业的一种理性选择。

### 2. 公司未来发展机遇和风险

#### （1）公司未来发展的机遇与优势：

2010 年中央经济工作会议提出“把城镇化作为战略支撑点”，这为加快城镇化进程创造了极为有利的条件。作为国家“十二五”期间的重点战略，城镇化已被放在调整经济结构的重要位置上，城镇化进程的提速将给二、三线房地产行业的发展带来重大机遇。公司的控股子公司华盛达房产具有二级开发资质，在湖州市德清县已有多年的开发经验和开发业绩，并在当地具有良好的声誉和品牌。参与德清县以及周边地区的城镇建设是公司主营业务面临的一个良好发展机遇。

#### （2）公司未来发展面临的风险和应对措施：

从事主营业务经营的控股子公司华盛达房产目前开发项目较少，项目的开发、销售情况将直接决定公司未来几年的经营业绩。随着市场竞争的不断加剧，公司可能面临土地储备不足的风险。此外，房地产属于资金密集型行业。公司目前进行房地产开发的资金来源主要依靠自有资金、银行开发贷款等方式。由于国家宏观政策和信贷政策的调整，房地产行业步入调整期，将对公司自有资金及外部资金的筹措带来不利影响。

应对措施：公司将采取有效手段将部分周期长或风险不可控的投资项目及资产进行转让或处置变现，在做好战略规划和市场调研的基础上，利用已变现的自有资金和各种融资手段增加土地储备，选准市场定位和找好新的开发项目。同时，公司还将加大促销手段和销售回款力度，合理使用财务杠杆等方式拓宽资金来源和扩展融资渠道，以适应公司经营对资金的需求。

### 3. 公司新年度经营计划：

2011 年公司将继续稳步发展现有主营业务，力争实现营业收入 3.2 亿元，并把费用控制

在 0.26 亿元以内。具体的经营计划如下：

（1）针对宏观调控与市场变化，加快推进德清等地的项目开发与销售，加强销售回款与成本控制，积极控制和化解房地产开发中的风险，努力提高主营业务收入。

（2）尽快将部分周期长或风险不可控的投资项目及资产进行转让或处置变现，回笼资金，优化资产结构。

（3）充分利用公司本部及全资子公司上海鸿玺投资管理有限公司的业务平台，坚持短、中、长期相结合，推进投资、贸易等业务进入实质性操作，形成新的收入与利润来源，遏制公司经营业绩下滑的局面。

（4）进一步完善公司内部控制制度及公司治理各项制度，不断强化公司内部管理，提高公司治理水平。

（5）将进一步完善公司组织架构、强化人才储备，逐步建立“强总部”的管控模式。

#### 4、资金需求及使用计划：

公司自有资金流转和运作基本能够满足公司 2011 年经营活动的需要。

#### 5、公司是否披露过盈利预测或经营计划：否

### （三） 公司投资情况

单位：万元

报告期内投资额	4,700
投资额增减变动数	366
上年同期投资额	4,334
投资额增减幅度(%)	8.44

#### 1、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
浙江华盛达房地产开发有限公司	房地产开发，商品房销售，建筑材料，物业管理	89.78	
上海复星平鑫投资有限公司	实业投资，投资咨询（除经纪），投资管理	20.00	
广州珠江实业股份有限公司	房地产开发		占被投资公司权益 3000 股
上海鸿玺投资管理有限公司	实业投资、投资管理，投资咨询、企业管理咨询（以上除经纪），财务咨询（不得从事代理记账）	100.00	
浙江华盛达房地产开发有限公司	经营房地产，经销建筑材料、装潢材料，室内外装潢，水电安装服务。	89.78	
上海鸿玺投资管理有限	实业投资、投资管	100.00	

公司	理、投资咨询、企业管理咨询(以上除经纪), 财务咨询(不得从事代理记账)		
杭州华盛达房地产开发有限公司	房地产开发	34.00	
德清华杰置业有限公司	房地产开发	10.00	

## 2、 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。

## 3、 非募集资金项目情况

单位:万元 币种:人民币

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
上海鸿玺投资管理有限公司	3,000	完成	
杭州华盛达房地产开发有限公司 34%股权	1,700.00	完成	-200.18
上海鸿玺投资管理有限公司 100%股权	3,000.00	完成	-2.41

### (1)上市公司对外投资设立全资子公司

5 月份, 经公司第六届董事会第二十八次会议审议批准, 公司以自有资金出资 3000 万元设立全资子公司“上海鸿玺投资管理有限公司”。由于本次投资额未超出董事会审批权限范围, 不需提交公司股东大会审议。设立投资管理公司事项, 影响上市公司本部现金资产流出 3000 万元, 相应增加长期投资 3000 万元。

### (2)华盛达房产参股设立并增资杭州华盛达

2010 年 1 月, 经公司总裁办公会批准, 华盛达房产参股设立杭州华盛达房地产开发有限公司(以下简称“杭州华盛达”)。杭州华盛达注册资本人民币 1000 万元, 其中华盛达房产出资 340 万元, 占 34%; 上市公司原控股股东华盛达控股集团有限公司及其子公司华之杰塑料建材有限公司分别出资 330 万元, 各占 33%。1 月 15 日, 杭州市国土资源局、华盛达房产、杭州华盛达签订杭政储出(2009)95 号地块《土地出让合同》补充协议, 该地块的受让方由华盛达房产调整为杭州华盛达。

6 月份, 为顺利推进杭政储出(2009)95 号地块的开发建设, 经公司总裁办公会批准, 华盛达房产与杭州华盛达其他股东共同对杭州华盛达按原出资比例进行增资, 将该公司注册资本由 1000 万元增至 5000 万元, 股东持股比例不变。华盛达房产本次增加出资 1360 万元, 总计出资达 1700 万元。目前, 杭州华盛达正在对该地块进行项目产品开发定位及前期设计方案报批。

### (3)华盛达房产获得德清县(2010)022 号地块的土地使用权

华盛达房产因土地储备不足, 于 2010 年 6 月 28 日参与了浙江省德清县国有建设用地使用权公开挂牌出让活动, 并以 2402.82 万元的价格获得德清县(2010)022 号地块的土地使用权。该地块面积为 40047 平方米, 用途为商业和住宅。

华盛达房产本次竞拍获得土地使用权, 是该公司本年度第一次竞拍获得土地使用权。该地块作为华盛达房产土地储备, 将按相关政府部门的要求进行开发(详见《刚泰控股关于控股

子公司获得土地使用权的公告》临 2010-028)。

(四) 陈述董事会对公司会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正的原因及影响的讨论结果,以及对有关责任人采取的问责措施及处理结果。

#### 会计估计变更

1.公司原以账龄为信用风险组合的应收款项坏账准备计提比例为账龄 1 年以内(含 1 年,以下类推)的,按其余额的 5%计提;账龄 1 至 2 年的,按其余额的 10%计提;账龄 2 至 3 年的,按其余额的 15%计提;账龄 3 年以上的,按其余额的 20%计提。为更加公允、恰当反映公司应收款项实际损失率情况,自 2010 年 1 月 1 日起,改按以账龄为信用风险组合的应收款项坏账准备计提比例为账龄 1 年以内(含 1 年,以下类推)的,按其余额的 5%计提;账龄 1 至 2 年的,按其余额的 10%计提;账龄 2 至 3 年的,按其余额的 15%计提;账龄 3 至 4 年的,按其余额的 50%计提;账龄 4 至 5 年的,按其余额的 70%计提;账龄 5 年以上的,按其余额的 100%计提。此项会计估计变更采用未来适用法,对 2010 年度损益的影响为减少归属于母公司股东的净利润 1,349,908.20 元,减少少数股东损益 153,665.21 元。

2.公司原固定资产折旧计提方法:固定资产折旧采用年限平均法分类计提。各类固定资产预计使用寿命、预计净残值率和年折旧率如下:

固定资产类别	预计使用寿命(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	20-40	3-5	4.85-2.375
机器设备	5-15	3-5	19.4-6.33
运输工具	5-10	3-5	19.4-9.5
电子设备及其他	5-10	3-5	19.4-9.5

根据公司固定资产实际使用年限及报损情况,自 2010 年 1 月 1 日起,公司固定资产折旧计提方法:固定资产折旧采用年限平均法分类计提。各类固定资产预计使用寿命、预计净残值率和年折旧率如下:

固定资产类别	预计使用寿命(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	20-45	5	4.75-2.11
运输工具	12-15	5	7.92-6.33
电子设备	8-10	5	11.88-9.50
其他设备	5-15	5	19.00-6.33

此项会计估计变更采用未来适用法,对 2010 年度损益的影响为增加归属于母公司股东的净利润 292,927.03 元,增加少数股东损益 33,345.00 元。

上述会计估计变更经公司第六届第二十五次董事会审议通过。

#### (五) 董事会日常工作情况

#### 4、 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
第六届董事会第二十七次会议	2010年1月19日		上海证券报	2010年1月20日
第六届董事会	2010年4月28		上海证券报	2010年4月30

第二十八次会议	日			日
第六届董事会第二十九次会议	2010年5月25日		上海证券报	2010年5月27日
第七届董事会第一次会议	2010年6月11日		上海证券报	2010年6月12日
第七届董事会第二次会议	2010年7月20日		上海证券报	2010年7月21日
第七届董事会第三次会议	2010年8月23日		上海证券报	2010年8月24日
第七届董事会第四次会议	2010年10月28日		上海证券报	2010年10月29日
第七届董事会第五次会议	2010年12月24日		上海证券报	2010年12月25日

#### 5、 董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，公司董事会根据《公司法》、《证券法》和《公司章程》等有关法律法规要求，严格按照股东大会的决议及授权，认真执行了股东大会通过的各项决议。

#### 6、 董事会下设的审计委员会相关工作制度的建立健全情况、主要内容以及履职情况汇总报告

根据《上市公司治理准则》、《公司章程》等有关规定，公司设立董事会审计委员会，并制定了《董事会审计委员会实施细则》、《审计委员会年报工作规程》等制度。公司董事会审计委员会按照《关于做好上市公司 2009 年年度报告工作的通知》，认真执行上述制度的规定，发挥了审计委员会在年报相关工作中的监督作用。

按照《中国证监会公告[2008]48 号》、上海证券交易所《关于做好上市公司 2010 年年度报告工作的通知》和《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 2 号<年度报告的内容与格式>》的有关要求，董事会审计委员会认真履行职责，履职情况汇总报告如下：

审计委员会就公司 2010 年审计工作安排与会计师事务所进行沟通，协商确定了公司 2010 年度审计工作的时间安排，并向公司独立董事提交。

在年审注册会计师进场前，审计委员会认真审阅了公司编制的 2010 年度财务报告初稿，认为：公司会计报表的编制符合《企业会计准则》和其他相关规定的要求，会计政策与会计估计基本合理，基本反映了公司的资产情况、经营情况及现金流量情况，同意以此财务报表提交年审注册会计师开展审计工作。

在年审注册会计师出具初步审计意见后，审计委员会再一次审阅了公司财务会计报表，认为：公司 2010 年度的会计报表编制符合《企业会计准则》的要求，各项支出合理，收入、费用和利润的确认真实、准确，有关提留符合法律、法规和有关制度规定，真实、准确、完整地反映了公司 2010 年年度报告的财务状况、经营成果和现金流量情况，并形成了书面意见。

在年审注册会计师出具审计报告后，审计委员会召开了审计委员会会议，认真审阅了《审计报告》（初稿）全文，并同意将审计后的财务报告提交董事会审议；同意续聘中汇会计师事务所为公司 2011 年度审计机构。

#### 7、 董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

报告期内，公司董事会薪酬与考核委员会根据《公司章程》及《董事会薪酬与考核委员会工作细则》赋予的职责，积极开展工作，仔细审核了董事、监事和高级管理人员的考核标准和年度实际工作表现，并对公司董事、监事和高级管理人员所获薪酬进行了认真核对。

委员会认为：公司董事、监事和高级管理人员根据各自的分工，认真履行了相应的职责，在公司领取的报酬严格按照公司年度绩效考核制度进行考核、兑现，公司 2010 年年度报告中所披露的董事、监事和高级管理人员的薪酬与实际发放情况相符。

#### 8、 公司对外部信息使用人管理制度的建立健全情况

为规范公司股价敏感信息的披露工作，统一信息披露工作流程，加强对信息披露的内部控制，保证公司按相关法律法规和监管机构的要求，及时、合规、准确、完整地提供公司信息，根据《上海证券交易所股票上市规则》、中国证监会《上市公司信息披露管理办法》等相关规定，结合公司实际情况，制定实施了《信息披露管理办法》、《敏感信息管理制度》、《关于信息披露的保密制度》和《外部信息使用人管理制度》，加强了信息披露和外部信息使用人管理工作。

#### 9、 董事会对于内部控制责任的声明

公司董事会严格按照相关法律法规的各项要求，通过建立并落实执行规范有效的内部控制制度，保证公司各项生产经营管理活动的正常进行，对经营风险起到有效控制作用，并保证财务报告的真实性、可靠性。

#### 10、 内幕信息知情人管理制度的执行情况

公司自查，内幕信息知情人是否在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况？否

经公司自查，未发现有内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况。

#### （六） 利润分配或资本公积金转增股本预案

经中汇会计师事务所有限公司审计，公司 2010 年实现合并利润中归属于母公司所有者的净利润为 2,073,113.69 元，期末未分配利润余额为 39,688,014.64 元。2010 年度母公司实现净利润-5,161,324.61 元，加母公司以前年度未分配利润 47,628,059.01 元，母公司 2010 年末可供分配利润为 42,466,734.40 元。

为支持公司的长远发展，补充公司流动资金，公司 2010 年度不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本，全部作为未分配利润留存。

#### （七） 公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案的原因	未用于分红的资金留存公司的用途
为支持公司的长远发展，补充公司流动资金，公司 2010 年度不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本，全部作为未分配利润留存。	补充公司流动资金；拓展相关投资与贸易业务。

#### （八） 公司前三年分红情况

单位：元 币种：人民币

分红年度	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2008	0	2,841,299.04	0
2009	0	4,435,258.53	0
2010	0	2,073,113.69	0

## 九、监事会报告

### （一）监事会的工作情况

召开会议的次数	5
监事会会议情况	监事会会议议题
2010-04-28 第六届监事会第十四次会议	审议《公司 2009 年度监事会工作报告》、《公司 2009 年度财务决算报告》、《公司 2009 年年度报告》全文及摘要、《公司 2010 年第一季度报告》全文及正文、《公司 2009 年度利润分配及资本公积转增股本预案》、《关于续聘 2010 年度审计机构并决定其报酬的议案》和《关于公司对外投资设立子公司的议案》
2010-05-25 第六届监事会第十五次会议	审议《关于公司监事会换届选举的议案》
2010-06-11 第七届监事会第一次会议	审议《关于选举公司第七届监事会主席的议案》
2010-08-23 第七届监事会第二次会议	审议《关于 2010 年半年报全文及摘要的议案》
2010-10-28 第七届监事会第三次会议	审议《关于公司 2010 年第三季度报告全文及正文的议案》

### （二）监事会对公司依法运作情况的独立意见

公司监事会根据《公司法》、《证券法》、《公司章程》及其他相关法律、法规赋予的职权，对公司股东大会、董事会的召开程序、决议事项、董事会对股东大会决议的执行情况，公司董事、高级管理人员执行职务情况等进行了监督、检查，认为公司能够严格依法规范运作，经营决策科学合理，重大决策依照《公司章程》有关规定，履行了必要的决策程序。监事会未发现公司董事、高级管理人员在执行公司职务有违反法律、法规、公司章程和损害公司利益的行为。

### （三）监事会对检查公司财务情况的独立意见

公司监事会对公司财务结构和财务状况进行了认真、细致的检查，认为公司 2010 年度财务结构合理，财务状况良好。中汇会计师事务所有限公司所出具的标准无保留意见审计报告和对所涉及事项作出的评价是客观公正的，公司 2010 年度财务报告能够真实反映公司的财务状况和经营成果。

### （四）监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

报告期内公司未发生募集资金的使用情况。

## (五) 监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

报告期内，公司收购、出售资产交易价格合理，无内幕交易及损害部分股东的权益或造成公司资产流失的情况发生。

## (六) 监事会对公司关联交易情况的独立意见

报告期内，公司关联交易事项符合《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和公司《章程》的规定。关联交易的定价合理，不存在损害公司及其他股东特别是中小股东利益的情况。

## 十、重要事项

## (一) 重大诉讼仲裁事项

单位:元 币种:人民币

起诉(申请)方	应诉(被申请)方	承担连带责任方	诉讼仲裁类型	诉讼(仲裁)基本情况	诉讼(仲裁)涉及金额	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况
本公司49名自然人股东	本公司	无	证券虚假陈述赔偿诉讼	公司曾于2008年9月3日发布《华盛达关于财政部行政处罚事项公告》，披露公司因2006年虚计收入、原大股东占用资金等，于2008年9月2日收到中华人民共和国财政部出具的《财政部行政处罚决定书》（财监[2008]50号），决定给予华盛达通报并罚款人民币10万元。上述事项系原控股股东华盛达控股集团有限公司（以下简称“华盛达控股”）控制本公司期间发生的行为，与公司现第一大股东刚泰集团有限公司无关。此后，浙江省杭州市中级人民法院（以下简称“杭州中院”）先后受理49件本公司股东诉本公司证券虚假陈述赔偿案	2,924,873	2010年8月30日，经杭州中院经审理和调解，本公司与49位原告分别达成调解协议	全部调解结案。按照调解协议及华盛达控股向本公司出具的相关声明，经本公司与华盛达控股沟通，因上述纠纷系华盛达控股作为本公司实际控制人期间遗留问题引发的诉讼纠纷，故上述涉讼案件所需支付的调解赔偿费用及诉讼费由华盛达控股承担	截至2010年9月30日，华盛达控股已分别向49位原告支付了相应赔偿款共计2881544元，承担诉讼费43329元，总计2924873元

公司曾于2008年9月3日发布《华盛达关于财政部行政处罚事项公告》，披露公司因2006年虚计收入、原大股东占用资金等，于2008年9月2日收到中华人民共和国财政部出

具的《财政部行政处罚决定书》（财监[2008]50 号），决定给予华盛达通报并罚款人民币 10 万元。上述事项系原控股股东华盛达控股集团有限公司（以下简称“华盛达控股”）控制本公司期间发生的行为，与公司现第一大股东刚泰集团有限公司无关。

此后，浙江省杭州市中级人民法院（以下简称“杭州中院”）先后受理 49 件本公司股东诉本公司证券虚假陈述赔偿案。公司对此非常重视，从维护股东利益及上市公司规范运作的角度出发，委托浙江泰杭律师事务所与杭州中院及 49 位原告积极沟通。2010 年 8 月 30 日，杭州中院经审理和调解，分别出具 49 份《民事调解书》〔（2008）杭民二初字第 271 号等〕，本公司与 49 位原告分别达成调解协议，相应 49 件涉讼案件均已调解结案。按照调解协议及华盛达控股向本公司出具的相关声明，经本公司与华盛达控股沟通，因上述纠纷系华盛达控股作为本公司实际控制人期间遗留问题引发的诉讼纠纷，故上述涉讼案件所需支付的调解赔偿费用及诉讼费由华盛达控股承担。截至 2010 年 9 月 30 日，华盛达控股已分别向 49 位原告支付了相应赔偿款共计 2881544 元，承担诉讼费 43329 元，总计金额为人民币 2924873 元。

## （二）破产重整相关事项及暂停上市或终止上市情况

本年度公司无破产重整相关事项。

## （三）公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

本年度公司无持有其他上市公司股权、参股金融企业股权的情况。

## （四）资产交易事项

### 1、 出售资产情况

单位:万元 币种:人民币

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易（如是，说明定价原则）	资产出售定价原则	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	该资产出售贡献的净利润占上市公司净利润的比例(%)	关联关系
德清伊唯尔袜业有限公司	德清益杰服饰有限公司 8.76% 的股权	2010 年 8 月 18 日	1,384			否	经审计的净资产值	是	是	0	
德清伊唯尔袜业有限公司	德清益杰服饰 8.76% 股权	2010 年 9 月 30 日	1,384.00	0	0	否	以净资产价值作价	是	是	0	
杜军	Arcadia group PtyLtd	2010 年 12 月 31 日	237.718	0	0	否	以成本价作价	是	是	0	

经 2010 年 8 月 16 日公司总经理办公会讨论决定，将所持德清益杰服饰有限公司（以下

简称"益杰服饰") 8.76%的股权协议转让给德清伊唯尔袜业有限公司；以益杰服饰截至 2009 年 9 月 30 日经中汇会计师事务所有限公司审计的净资产值（中汇会审[2009] 1553 号审计报告）为作价依据，本次股权转让价格为人民币 1384 万元。本次股权转让完成后，公司不再持有益杰服饰的股权。

按照《上市公司重大资产重组管理办法》相关规定，本次股权转让不构成上市公司重大资产重组。根据公司章程关于总经理审批权限的规定，本次股权转让价款在总经理审批权限之内，由总经理办公会审批实施。

#### (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
浙江华盛达建设集团股份有限公司	其他关联人	接受劳务	兴建兰比亚目乾卧山项目及元龙庄项目	协议价		5,625.92	100.00	依据合同		
华之杰塑料建材有限公司	其他关联人	其它流出	租赁	协议价		57.00	100.00	依据合同		

##### 2、关联债权债务往来

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
		发生额	余额	发生额	余额
德清梦溪置业有限公司	其他关联人	-186.43			
杭州华盛达房地产开发有限公司	联营公司	21,663.55	21,663.55		
德清华杰置	参股子公司	1,053.98	1,053.98		

业有限公司					
刚泰集团有 限公司	母公司				10.00
上海刚泰置 业有限公司	母公司的全资 子公司			-339.64	269.72
上海元玺投 资有限公司	其他关联人			2.74	4.15
上海天健投 资发展有限 公司	关联人(与公 司同一董事 长)			1.65	3.80
合计		22,531.10	22,717.53	-335.25	287.67
关联债权债务形成原因		1)根据合同约定，本期子公司浙江华盛达房地产开发有限公司向杭州华盛达房地产开发有限公司（参股 34%）计提利息收入 6,857,123.99 元，本期实际收到 2,163,663.60 元； 2)根据合同约定，本期子公司浙江华盛达房地产开发有限公司向德清华杰置业有限公司（参股 10%）计提利息收入 139,756.05 元。			
关联债权债务清偿情况		报告期内收回为德清梦溪置业有限公司代垫费用 186.43 万元			
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		2010 年末其他应收款增加 22717.52 万元、相应计提坏账准备 1135.88 万元、递延所得税资产增加 283.97 万元、长期股权投资增加 135.14 万元；对 2010 年度损益的影响为减少归属于母公司股东的净利润 198.76 万元，减少少数股东损益 22.63 元。			

## 报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

单位：万元 币种：人民币

控股股东及其他关联方非经营性 占用上市公司资金的余额			报告期内 发生的期 间占用、期 末归还的 总金额	报告期内已清欠情况			
报告期初	报告期内 发生额	报告期末		报告期内 清欠总额	清欠方式	清欠金额	清欠时间(月 份)
186.43	26,734.20	22,717.53	4,500.00	186.43	现金偿还	186.43	5 月

## (六) 重大合同及其履行情况

1、 为公司带来的利润达到公司本期利润总额 10%以上（含 10%）的托管、承包、租赁事项

## (1) 托管情况

报告期内公司无托管事项。

## (2) 承包情况

报告期内公司无承包事项。

## (3) 租赁情况

报告期内公司无租赁事项。

## 2、担保情况

单位:万元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对控股子公司的担保）													
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
浙江华盛达房地产开发有限公司	控股子公司	浙江华盛达建设集团股份有限公司	1,346.70	2008年5月15日	2008年5月15日	2011年5月15日	连带责任担保	否	否		是	是	其他 其关人
浙江华盛达房地产开发有限公司	控股子公司	华之杰塑料建材有限公司	538.68	2008年12月17日	2008年12月17日	2011年12月17日	连带责任担保	否	否		是	是	其他 其关人

浙江华盛达房地产开发有限公司	控股子公司	华之杰塑料建材有限公司	1,256.92	2009年11月10日	2009年11月10日	2012年9月30日	连带责任担保	否	否	是	是	其关联人
浙江华盛达房地产开发有限公司	控股子公司	戴柯（浙江）塑料型材有限公司	169.68	2010年8月13日	2010年8月13日	2012年8月12日	连带责任担保	否	否	是	否	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）							3,311.98					
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）							3,311.98					
<b>公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）</b>												
担保总额（A+B）							3,311.98					
担保总额占公司净资产的比例（%）							15.51					
其中：												
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）							1,795.60					
上述三项担保金额合计（C+D+E）							1,795.60					

## 1、本公司为关联方提供财产抵押情况

①子公司浙江华盛达房地产开发有限公司于2008年5月15日与交通银行湖州分行签订金额为1,725.00万元的3350302008AF00005400号《最高额抵押合同》，以价值为7,628,362.82元的存货为浙江华盛达建设集团股份有限公司在2008年5月15日至2011年5月15日期间的银行授信业务提供抵押担保。截止2010年12月31日，浙江华盛达建设集团股份有限公司由该抵押合同提供抵押的银行借款余额为1,500.00万元。

②子公司浙江华盛达房地产开发有限公司于2008年12月17日与中国银行德清支行签订金

额为 600.00 万元的德清 2008 抵字 978 号《最高额抵押合同》，以原值为 4,688,393.68 元，净值为 3,084,905.33 元的房屋建筑物为华之杰塑料建材有限公司在 2008 年 12 月 17 日至 2011 年 12 月 17 日期间的银行授信业务提供抵押担保。截止 2010 年 12 月 31 日，华之杰塑料建材有限公司由该抵押合同提供抵押的银行借款余额为 600.00 万元。

③子公司浙江华盛达房地产开发有限公司于 2009 年 11 月 10 日与中国工商银行德清支行签订金额为 2,181.90 万元的 2009 年德清(抵)字 0129 号《最高额抵押合同》，以原值为 6,166,012.00 元，净值为 3,882,531.86 元的房屋建筑物为华之杰塑料建材有限公司在 2009 年 11 月 10 日至 2012 年 9 月 30 日期间的银行授信业务提供抵押担保。截止 2010 年 12 月 31 日，华之杰塑料建材有限公司由该抵押合同提供抵押的银行借款余额为 1,400.00 万元。

## 2. 本公司为非关联方提供的担保事项

子公司浙江华盛达房地产开发有限公司于 2010 年 8 月 13 日与中国银行股份有限公司德清支行签订金额为 189.00 万元的 2010 年德清(抵)字 541 号《最高额抵押合同》，以原值 2,360,000.00 元，净值为 1,457,465.47 元的房屋建筑物为戴柯(浙江)塑料型材有限公司在 2010 年 8 月 13 日至 2012 年 8 月 12 日期间的银行授信业务提供抵押担保。截止 2010 年 12 月 31 日，戴柯(浙江)塑料型材有限公司由该抵押合同提供抵押的银行借款余额为 189.00 万元。

## 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

(一)已签订的正在或准备履行的大额发包合同及财务影响。

根据子公司浙江华盛达房地产开发有限公司与德清县房屋拆迁管理中心签订德清县丰桥安置小区(二期)建设回购合同，该物业建成完工后浙江华盛达房地产开发有限公司不得对外出售，均由德清县房屋拆迁管理中心实行总价回购，回购总价暂定为 234,080,128.00 元。

(二)其他重大财务承诺事项

1.子公司浙江华盛达房地产开发有限公司于 2009 年 5 月 20 日与浙江德清农村合作银行签订金额为 1,200.00 万元的德合银（营业部）最低借字第 8811120090010130 号的借款合同，以价值为 7,458,061.87 元的存货、原值为 14,022,359.00 元和净值为 8,979,888.93 元的房屋建筑物、原值为 668,000.00 元和净值为 571,513.60 元的土地使用权，为该公司在 2009 年 5 月 27 日至 2011 年 5 月 26 日期间的银行授信业务提供抵押担保。截止 2010 年 12 月 31 日，浙江华盛达房地产开发有限公司由该抵押合同提供抵押的银行借款余额为 1,200.00 万元。

2.子公司浙江华盛达房地产开发有限公司于 2009 年 8 月 13 日与中国银行股份有限公司德清支行签订金额为 6,000.00 万元的德清 2009 人借 515 号借款合同，以价值为 33,329,155.04 元的存货，为该公司在 2009 年 8 月 18 日至 2012 年 8 月 14 日期间的银行授信业务提供抵押担保。华之杰塑料建材有限公司为此借款合同承担连带责任保证。截止 2010 年 12 月 31 日，浙江华盛达房地产开发有限公司由该抵押合同提供抵押的银行借款余额为 5,800.00 万元。

## (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
股改承诺	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：1、自非流通股获得上市流通权之日起，至少	经核查，限售股份持有人严格履行了其 在公司股权分置改革方案中做出的各项 承诺。刚泰集团有限公司持有的

	<p>在 12 个月内不上市交易或者转让，并在遵守前项承诺的前提下，通过交易所挂牌交易出售的股份数量达到公司股份总数的 1%的，自该事实发生之日起两个工作日内作出公告。</p> <p>2、持有公司股份总数百分之五以上的非流通股股东在遵循前述所有承诺以外，还分别承诺：所持股份获得上市流通权之日 12 个月内不上市交易或转让的承诺期期满后，通过证券交易所挂牌交易出售股份，出售数量占公司股份总数的比例在 12 个月内不超过 5%，在 24 个月内不超过 10%。</p>	<p>22,760,986 股有限售条件的流通股于 2009 年 04 月 29 日到期解除限售。截止到本报告披露日止，刚泰集团有限公司未曾通过证券交易所交易出售股份。</p>
--	--	--

## (八) 聘任、解聘会计师事务所情况

单位:元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所:	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	中汇会计师事务所有限公司
境内会计师事务所报酬	330,000
境内会计师事务所审计年限	3

## (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

报告期内，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) 公司是否被列入环保部门公布的污染严重企业名单：否

## (十一) 其他重大事项的说明

1.2010 年 1 月，经公司总经理办公会批准，华盛达房产参股设立杭州华盛达房地产开发有限公司（以下简称“杭州华盛达”）。杭州华盛达注册资本人民币 1000 万元，其中华盛达房产出资 340 万元，占 34%；上市公司原控股股东华盛达控股集团有限公司及其子公司华之杰塑料建材有限公司分别出资 330 万元，各占 33%。1 月 15 日，杭州市国土资源局、华盛达房产、杭州华盛达签订杭政储出（2009）95 号地块《土地出让合同》补充协议，该地块的受让方由华盛达房产调整为杭州华盛达。

6 月份，为顺利推进杭政储出（2009）95 号地块的开发建设，经公司总经理办公会批准，华盛达房产与杭州华盛达其他股东共同对杭州华盛达按原出资比例进行增资，将该公司注册资本由 1000 万元增至 5000 万元，股东持股比例不变。华盛达房产本次增加出资 1360 万元，总计出资达 1700 万元。目前，杭州华盛达正在对该地块进行项目产品开发定位及前期设计方案报批。

2.公司于 2010 年 1 月 19 日召开了第六届董事会第二十七次会议，审议通过了《关于批准涉及公司向特定对象发行股份购买资产暨关联交易的相关盈利预测报告的议案》、《关于

签署公司向特定对象发行股份购买资产暨关联交易相关利润补偿协议的议案》，并在第六届董事会第二十六次会议提出关于召开 2010 年第二次临时股东大会 7 项议案的基础上，增加了以上两项议案，并及时在上海证券交易所网站及上海证券报上进行了公告。

3.公司于 2010 年 3 月 30 日召开了 2010 年第二次临时股东大会，9 项议案中（包括 14 项子议案），审议通过了《关于公司符合向特定对象发行股份购买资产条件的议案》、《关于提请股东大会授权董事会全权办理重大资产重组的议案》，而《关于公司本次发行股份购买资产符合〈关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定〉第四条规定的议案》、《关于公司向特定对象发行股份购买资产暨关联交易的议案》、《关于〈浙江刚泰控股(集团)股份有限公司向特定对象发行股份购买资产暨关联交易报告书(草案)〉的议案》、《关于与徐建刚签署附生效条件的〈发行股份购买资产协议〉和〈发行股份购买资产协议之补充协议〉的议案》、《关于提请股东大会批准徐建刚免于以要约方式增持公司股份的议案》、《关于批准涉及公司向特定对象发行股份购买资产暨关联交易的相关盈利预测报告的议案》、《关于签署公司向特定对象发行股份购买资产暨关联交易相关利润补偿协议的议案》共 7 项议案未获通过。

4. 2010 年 5 月 31 日，上市公司原控股股东华盛达控股集团有限公司下属的德清梦溪置业有限公司，将上市公司控股子公司浙江华盛达房地产开发有限公司代垫的莫干山休闲度假村项目前期费用 186.43 万元予以归还。

5.经 2010 年 6 月 3 日公司总经理办公会审议，并经 2010 年 8 月 23 日召开的公司第七届董事会第三次会议审议批准，对公司本部于 2010 年 6 月 30 日到期的 3000 万元人民币经营性贷款，到期归还后进行续贷，用于公司开展贸易业务。

## (十二) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
刚泰控股第六届董事会第二十六次会议决议公告	上海证券报 39 版	2010 年 1 月 4 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
刚泰控股关于召开 2010 年第二次临时股东大会的通知	上海证券报 39 版	2010 年 1 月 4 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
刚泰控股向特定对象发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）摘要	上海证券报 39-40 版	2010 年 1 月 4 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
刚泰控股收购报告书摘要	上海证券报 B21 版	2010 年 1 月 5 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
刚泰控股 2009 年度业绩预增公告	上海证券报 B5 版	2010 年 1 月 6 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
刚泰控股关于 2010 年第二次临时股东大会的更正公告	上海证券报 B5 版	2010 年 1 月 6 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
刚泰控股 2010 年第一次临时股东大会决议公告	上海证券报 B11 版	2010 年 1 月 14 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
刚泰控股第六届董	上海证券报 B83 版	2010 年 1 月 20	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>

事会第二十七次会议决议公告		日	
刚泰控股关于 2010 年第二次临时股东大会增加临时提案的通知	上海证券报 B83 版	2010 年 1 月 20 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
刚泰控股 2010 年第二次临时股东大会提示性公告	上海证券报 B27 版	2010 年 3 月 10 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
刚泰控股 2010 年第二次临时股东大会提示性公告	上海证券报封 12 版	2010 年 3 月 16 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
刚泰控股 2010 年一季度业绩预亏公告	上海证券报 B38 版	2010 年 3 月 18 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
刚泰控股 2010 年第二次临时股东大会提示性公告	上海证券报 B39 版	2010 年 3 月 24 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
刚泰控股关于媒体报道的澄清公告	上海证券报 104 版	2010 年 3 月 27 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
刚泰控股 2010 年第二次临时股东大会提示性公告	上海证券报 136 版	2010 年 3 月 29 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
刚泰控股 2010 年第二次临时股东大会决议公告	上海证券报 B192 版	2010 年 3 月 31 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
上海市恒泰律师事务所关于刚泰控股 2010 年第二次临时股东大会的法律意见书	上海证券报 B192 版	2010 年 3 月 31 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
刚泰控股第六届董事会第二十八次会议决议公告暨召开 2009 年年度股东大会的通知	上海证券报 B77 版	2010 年 4 月 30 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
刚泰控股第六届监事会第十四次会议决议公告	上海证券报 B77 版	2010 年 4 月 30 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
刚泰控股关于对外投资设立子公司的公告	上海证券报 B77 版	2010 年 4 月 30 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
刚泰控股 2009 年年度报告摘要	上海证券报 B75-77 版	2010 年 4 月 30 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>

刚泰控股 2010 年第一季度报告	上海证券报 B77 版	2010 年 4 月 30 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
刚泰控股关于参股公司上海复星平鑫投资有限公司所参股浙江爱仕达电器股份有限公司上市的公告	上海证券报 B23 版	2010 年 5 月 12 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
刚泰控股第六届董事会第二十九次会议决议公告暨召开 2010 年第三次临时股东大会的通知	上海证券报 B18 版	2010 年 5 月 27 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
刚泰控股第六届监事会第十五次会议决议公告	上海证券报 B18 版	2010 年 5 月 27 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
刚泰控股 2009 年年度股东大会决议公告	上海证券报 B18 版	2010 年 5 月 27 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
刚泰控股 2010 年第三次临时股东大会决议公告	上海证券报 13 版	2010 年 6 月 12 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
刚泰控股第七届董事会第一次会议决议公告	上海证券报 13 版	2010 年 6 月 12 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
刚泰控股第七届监事会第一次会议决议公告	上海证券报 13 版	2010 年 6 月 12 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
刚泰控股第七届董事会第二次会议决议公告	上海证券报 B4 版	2010 年 7 月 21 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
刚泰控股关于控股子公司获得土地使用权的公告	上海证券报 B4 版	2010 年 7 月 21 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
刚泰控股第七届董事会第三次会议决议公告	上海证券报 B160 版	2010 年 8 月 24 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
刚泰控股 2010 年半年度报告摘要	上海证券报 B160 版	2010 年 8 月 24 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
刚泰控股第七届董事会第四次会议决议公告	上海证券报 B50 版	2010 年 10 月 29 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
刚泰控股 2010 年第三季度报告	上海证券报 B50 版	2010 年 10 月 29 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>

刚泰控股高管辞职公告	上海证券报 B50 版	2010 年 10 月 29 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
刚泰控股停牌公告	上海证券报 B18 版	2010 年 11 月 4 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
刚泰控股澄清公告及复牌公告	上海证券报 28 版	2010 年 11 月 6 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
刚泰控股高管辞职公告	上海证券报 11 版	2010 年 12 月 25 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>
刚泰控股第七届董事会第五次会议决议公告暨召开 2011 年第一次临时股东大会的通知	上海证券报 11 版	2010 年 12 月 25 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>

## 十一、 财务会计报告

公司年度财务报告已经中汇会计师事务所有限公司注册会计师杨端平、严利忠审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

### （一） 审计报告

#### 审 计 报 告

中汇会审[2011]1256 号

浙江刚泰控股(集团)股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的浙江刚泰控股(集团)股份有限公司(以下简称刚泰控股公司)财务报表，包括 2010 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表，2010 年度的利润表和合并利润表、现金流量表和合并现金流量表、所有者权益变动表和合并所有者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刚泰控股公司管理层的责任。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，刚泰控股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刚泰控股公司 2010 年 12 月 31 日的财务状况以及 2010 年度的经营成果和现金流量。

中汇会计师事务所有限公司

中国注册会计师： 杨端平

中国·杭州

中国注册会计师： 严利忠

报告日期：2011 年 4 月 26 日

## (二) 财务报表

## 合并资产负债表

2010 年 12 月 31 日

编制单位:浙江刚泰控股（集团）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
<b>流动资产:</b>			
货币资金		50,511,220.91	77,805,622.54
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		18,462,595.10	11,857,381.62
预付款项		1,007,249.25	72,646,927.90
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		305,611,284.63	36,152,840.40
买入返售金融资产			
存货		406,335,087.94	349,130,251.95
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		781,927,437.83	547,593,024.41
<b>非流动资产:</b>			
发放委托贷款及垫款			
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		45,860,951.35	45,728,580.00
投资性房地产			
固定资产		20,323,618.13	21,919,436.57
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		573,346.56	591,607.44

开发支出			
商誉			
长期待摊费用		173,824.97	150,000.00
递延所得税资产		15,373,465.04	9,344,881.94
其他非流动资产			
非流动资产合计		82,305,206.05	77,734,505.95
资产总计		864,232,643.88	625,327,530.36
<b>流动负债：</b>			
短期借款		30,000,000.00	30,000,000.00
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		10,000,000.00	
应付账款		18,599,674.74	7,688,935.70
预收款项		445,417,175.60	233,553,913.60
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		653,980.92	604,312.58
应交税费		40,623,121.22	29,282,999.31
应付利息		108,780.00	88,767.12
应付股利		1,350,619.00	1,350,619.00
其他应付款		12,398,541.19	18,576,609.60
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		40,000,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计		599,151,892.67	321,146,156.91
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		30,000,000.00	72,000,000.00
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		30,000,000.00	72,000,000.00
负债合计		629,151,892.67	393,146,156.91
<b>所有者权益（或股东权</b>			

益):			
实收资本（或股本）		126,888,563.00	126,888,563.00
资本公积		6,572,332.53	6,572,332.53
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		40,338,925.29	40,338,925.29
一般风险准备			
未分配利润		39,688,014.64	37,614,900.95
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者 权益合计		213,487,835.46	211,414,721.77
少数股东权益		21,592,915.75	20,766,651.68
所有者权益合计		235,080,751.21	232,181,373.45
负债和所有者权益 总计		864,232,643.88	625,327,530.36

法定代表人：徐建刚 主管会计工作负责人：黄海涛 会计机构负责人：曾岚

## 母公司资产负债表

2010 年 12 月 31 日

编制单位:浙江刚泰控股（集团）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
<b>流动资产:</b>			
货币资金		20,931,712.20	5,356,659.43
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		11,907,403.20	
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款			20,467,038.20
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		32,839,115.40	25,823,697.63
<b>非流动资产:</b>			
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		250,807,271.77	234,647,271.77
投资性房地产			
固定资产		9,537.14	10,858.61
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			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		250,816,808.91	234,658,130.38
资产总计		283,655,924.31	260,481,828.01
<b>流动负债:</b>			
短期借款		30,000,000.00	30,000,000.00
交易性金融负债			

应付票据			
应付账款		12,286,524.39	
预收款项			
应付职工薪酬		60,000.00	
应交税费		652,870.78	519,240.56
应付利息			
应付股利		1,350,619.00	1,350,619.00
其他应付款		23,686,189.90	7,830,923.60
一年内到期的非流动 负债			
其他流动负债			
流动负债合计		68,036,204.07	39,700,783.16
<b>非流动负债：</b>			
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		68,036,204.07	39,700,783.16
<b>所有者权益（或股东权 益）：</b>			
实收资本（或股本）		126,888,563.00	126,888,563.00
资本公积		6,572,332.53	6,572,332.53
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		39,692,090.31	39,692,090.31
一般风险准备			
未分配利润		42,466,734.40	47,628,059.01
所有者权益(或股东权益) 合计		215,619,720.24	220,781,044.85
负债和所有者权益 (或股东权益) 总计		283,655,924.31	260,481,828.01

法定代表人：徐建刚 主管会计工作负责人：黄海涛 会计机构负责人：曾岚

**合并利润表**  
2010 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		126,533,389.78	193,877,291.98
其中：营业收入		126,533,389.78	193,877,291.98
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		118,077,398.11	200,302,171.61
其中：营业成本		83,959,581.03	162,277,048.28
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		8,763,743.71	12,176,991.70
销售费用		3,770,685.17	4,213,122.73
管理费用		15,210,275.27	18,466,753.45
财务费用		-6,772,915.18	1,252,596.24
资产减值损失		13,146,028.11	1,915,659.21
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）		-1,991,693.48	11,783,594.75
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-2,001,829.32	
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		6,464,298.19	5,358,715.12
加：营业外收入		285.00	2,886,313.07
减：营业外支出		490,705.10	398,804.71
其中：非流动资产处置损失			111,505.99
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		5,973,878.09	7,846,223.48
减：所得税费用		3,074,500.33	3,552,967.60
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		2,899,377.76	4,293,255.88
归属于母公司所有者的净利润		2,073,113.69	4,435,258.53
少数股东损益		826,264.07	-142,002.65
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.016	0.035

（二）稀释每股收益		0.016	0.035
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		2,899,377.76	4,293,255.88
归属于母公司所有者的综合收益总额		2,073,113.69	4,435,258.53
归属于少数股东的综合收益总额		826,264.07	-142,002.65

法定代表人：徐建刚 主管会计工作负责人：黄海涛 会计机构负责人：曾岚

**母公司利润表**  
2010 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		26,915,882.23	19,692,327.12
减：营业成本		26,388,749.74	19,662,077.77
营业税金及附加		8,961.24	463.39
销售费用			
管理费用		4,303,222.15	3,154,874.12
财务费用		1,799,864.94	774,336.56
资产减值损失		-450,507.11	934,214.18
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）			2,953,576.05
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		-5,134,408.73	-1,880,062.85
加：营业外收入			2,538,184.36
减：营业外支出		26,915.88	109,066.55
其中：非流动资产处置损失			109,066.55
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-5,161,324.61	549,054.96
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		-5,161,324.61	549,054.96
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		-5,161,324.61	549,054.96

法定代表人：徐建刚 主管会计工作负责人：黄海涛 会计机构负责人：曾岚

**合并现金流量表**  
2010 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		335,471,603.47	392,264,803.30
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		16,585,354.44	40,259,970.28
经营活动现金流入小计		352,056,957.91	432,524,773.58
购买商品、接受劳务支付的现金		85,596,166.78	284,550,099.86
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		4,437,810.86	5,949,254.90
支付的各项税费		7,975,982.25	8,120,967.15
支付其他与经营活动有关的现金		30,036,945.28	107,835,062.55
经营活动现金流出小计		128,046,905.17	406,455,384.46
经营活动产生的现金流量净额		224,010,052.74	26,069,389.12
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		101,761,430.74	41,655,749.26
取得投资收益收到的现金		10,135.84	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			908,760.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			35,860,178.23
收到其他与投资活动有关的现金		268,963,663.60	
投资活动现金流入小计		370,735,230.18	78,424,687.49
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		437,280.80	3,990,632.56
投资支付的现金		81,000,000.00	29,500,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		533,260,000.00	
投资活动现金流出小计		614,697,280.80	33,490,632.56
投资活动产生的现金流量净额		-243,962,050.62	44,934,054.93
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
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		30,000,000.00	104,000,000.00
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		30,000,000.00	104,000,000.00
偿还债务支付的现金		32,000,000.00	98,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		5,342,403.75	4,435,090.50
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		37,342,403.75	102,435,090.50
筹资活动产生的现金流量净额		-7,342,403.75	1,564,909.50
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-27,294,401.63	72,568,353.55
加：期初现金及现金等价物余额		77,705,622.54	5,137,268.99
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		50,411,220.91	77,705,622.54

法定代表人：徐建刚 主管会计工作负责人：黄海涛 会计机构负责人：曾岚

**母公司现金流量表**  
2010 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		18,957,473.52	36,668,432.07
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		19,520,699.50	11,101,357.48
经营活动现金流入小计		38,478,173.02	47,769,789.55
购买商品、接受劳务支付的现金		18,588,312.80	23,005,139.54
支付给职工以及为职工支付的现金		1,018,416.40	605,499.40
支付的各项税费		134,225.48	120,793.85
支付其他与经营活动有关的现金		7,189,932.56	59,210,392.88
经营活动现金流出小计		26,930,887.24	82,941,825.67
经营活动产生的现金流量净额		11,547,285.78	-35,172,036.12
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		35,384,250.74	41,655,749.26
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			780,360.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			37,856,910.00
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		35,384,250.74	80,293,019.26
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			444,280.00
投资支付的现金		30,000,000.00	29,000,000.00
取得子公司及其他营			

业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		30,000,000.00	29,444,280.00
投资活动产生的现金流量净额		5,384,250.74	50,848,739.26
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		30,000,000.00	30,000,000.00
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		30,000,000.00	30,000,000.00
偿还债务支付的现金		30,000,000.00	40,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,356,483.75	780,570.00
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		31,356,483.75	40,780,570.00
筹资活动产生的现金流量净额		-1,356,483.75	-10,780,570.00
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		15,575,052.77	4,896,133.14
加：期初现金及现金等价物余额		5,356,659.43	460,526.29
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		20,931,712.20	5,356,659.43

法定代表人：徐建刚 主管会计工作负责人：黄海涛 会计机构负责人：曾岚

**合并所有者权益变动表**  
2010 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	126,888,563.00	6,572,332.53			40,338,925.29		37,614,900.95		20,766,651.68	232,181,373.45
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	126,888,563.00	6,572,332.53			40,338,925.29		37,614,900.95		20,766,651.68	232,181,373.45
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)							2,073,113.69		826,264.07	2,899,377.76
（一）净利润							2,073,113.69		826,264.07	2,899,377.76
（二）其他综合收益										

上述(一)和 (二)小计							2,073,113.69		826,264.07	2,899,377.76
(三)所有者 投入和减少 资本										
1. 所有者投 入资本										
2. 股份支付 计入所有者 权益的金额										
3. 其他										
(四)利润分 配										
1. 提取盈余 公积										
2. 提取一般 风险准备										
3. 所有者 (或股东)的 分配										
4. 其他										
(五)所有者 权益内部结 转										
1. 资本公积 转增资本(或										

股本)										
2. 盈余公积 转增资本(或 股本)										
3. 盈余公积 弥补亏损										
4. 其他										
(六)专项储 备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期期末 余额	126,888,563.00	6,572,332.53			40,338,925.29		39,688,014.64		21,592,915.75	235,080,751.21

法定代表人：徐建刚 主管会计工作负责人：黄海涛 会计机构负责人：曾岚

## 合并所有者权益变动表（续）

2010 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	126,888,563.00	6,572,332.53			40,284,019.79		35,325,495.32		10,363,867.85	219,434,278.49
加：										
会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	126,888,563.00	6,572,332.53			40,284,019.79		35,325,495.32		10,363,867.85	219,434,278.49
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					54,905.50		2,289,405.63		10,402,783.83	12,747,094.96
（一）净利润							4,435,258.53		-142,002.65	4,293,255.88
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							4,435,258.53		-142,002.65	4,293,255.88

（三）所有者投入和减少资本							-2,090,947.40		10,544,786.48	8,453,839.08
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							-2,090,947.40		10,544,786.48	8,453,839.08
（四）利润分配					54,905.50		-54,905.50			
1. 提取盈余公积					54,905.50		-54,905.50			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配										
4. 其他										
（五）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（六）专项储备										

1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期期末余额	126,888,563.00	6,572,332.53			40,338,925.29		37,614,900.95		20,766,651.68	232,181,373.45

法定代表人：徐建刚 主管会计工作负责人：黄海涛 会计机构负责人：曾岚

## 母公司所有者权益变动表

2010 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	126,888,563.00	6,572,332.53			39,692,090.31		47,628,059.01	220,781,044.85
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	126,888,563.00	6,572,332.53			39,692,090.31		47,628,059.01	220,781,044.85
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)							-5,161,324.61	-5,161,324.61
(一)净利润							-5,161,324.61	-5,161,324.61
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							-5,161,324.61	-5,161,324.61
(三)所有者								

投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四)利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配								
4. 其他								
(五)所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或								

股本)								
3. 盈余公积 弥补亏损								
4. 其他								
(六)专项储 备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末 余额	126,888,563.00	6,572,332.53			39,692,090.31		42,466,734.40	215,619,720.24

法定代表人：徐建刚 主管会计工作负责人：黄海涛 会计机构负责人：曾岚

## 母公司所有者权益变动表（续）

2010 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	126,888,563.00	6,572,332.53			39,637,184.81		47,133,909.55	220,231,989.89
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	126,888,563.00	6,572,332.53			39,637,184.81		47,133,909.55	220,231,989.89
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)					54,905.50		494,149.46	549,054.96
(一)净利润							549,054.96	549,054.96
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							549,054.96	549,054.96
(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					54,905.50		-54,905.50	
1. 提取盈余公积					54,905.50		-54,905.50	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配								
4. 其他								
(五)所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								

3. 盈余公积 弥补亏损								
4. 其他								
(六)专项储 备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末 余额	126,888,563.00	6,572,332.53			39,692,090.31		47,628,059.01	220,781,044.85

法定代表人：徐建刚 主管会计工作负责人：黄海涛 会计机构负责人：曾岚

### (三) 公司概况

浙江刚泰控股(集团)股份有限公司(以下简称公司或本公司)原名厦门国贸泰达股份有限公司,系 1992 年经厦门市经济体制改革委员会、厦门市财政局厦体改[1992]009 号文批准以发起方式设立的股份有限公司。同年,经中国人民银行厦门分行以厦银(92)180 号文批准同意公司向社会公开发行人民币股票 1,450 万股,发行后总股本 2,903 万股。1993 年 7 月,经厦门市体改委厦体改(1993)044 号文批复同意本公司增资扩股到 5,003 万股。1993 年 11 月 8 日公司股票获准在上海证券交易所上市交易。

1994 年,公司按 10 送 1 向全体股东派送红股 500.30 万股,1995 年按 10 配 3 实际配售个人股 433.84 万股,1996 年 6 月,公司向社会公众股每 10 股送 2 股,向法人股每 10 股送 2 元,送股后公司股本增至 63,429,080 股。2001 年,公司执行 2000 年利润分配方案“10 送 6 股,派现 1.5 元,以公积金 10 转增 1.3422 股”。至此,公司股份增至 109,999,979 股,业经湖南开元有限责任会计师事务所审验,并出具开元所(2001)内验字第 012 号验资报告。

1996 年 11 月,经公司 1995 年度股东大会决议通过及厦门市工商行政管理局核准,公司由“厦门国贸泰达股份有限公司”更名为“厦门国泰企业股份有限公司”。

2001 年 3 月,经公司 2000 年度股东大会决议通过及厦门市工商行政管理局核准,公司由“厦门国泰企业股份有限公司”更名为“厦门新宇软件股份有限公司”。

2003 年 6 月 1 日,公司第一大股东湖南长沙新宇科技发展有限公司(以下简称湖南新宇科技)与华盛达控股集团有限公司(以下简称华盛达控股)签署了《股权转让协议》,将其持有的本公司 29,105,414 股社会法人股转让给华盛达控股,转让价格为每股人民币 1.896 元。相应的股权转让过户手续已于 2003 年 9 月 1 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕。华盛达控股持有本公司 29,105,414 股社会法人股,占本公司总股本的 26.46%,成为本公司第一大股东,湖南新宇科技不再持有本公司的股份。

2003 年 11 月 5 日,公司第二大股东汕头市龙湖区创新科技投资有限公司(以下简称创新科技)分别与浙江省对外经济贸易财务公司(以下简称财务公司)和浙江中策创业投资有限公司(以下简称中策创业)签署了《股权转让合同》,创新科技将其持有的本公司法人股 8,000,000 股(占公司总股本的 7.27%)转让给财务公司,转让价格 2.5 元/股,转让总价款为人民币 2,000 万元;将其持有的本公司法人股 5,873,760 股(占公司总股本的 5.34%)转让给中策创业,转让价格 2.52 元/股,转让总价款为人民币 1,481.61 万元。相应的股权转让过户手续已于 2003 年 11 月 17 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕。财务公司持有本公司法人股 8,000,000 股,占公司总股本的 7.27%,成为公司第二大股东;中策创业持有本公司法人股 5,873,760 股,占公司总股本的 5.34%,成为公司第三大股东;创新科技不再持有本公司法人股。

2004 年 7 月,公司由“厦门新宇软件股份有限公司”更名为“浙江华盛达实业集团股份有限公司”。同年 7 月 12 日,公司取得了由浙江省工商行政管理局换发注册号为 3300001010737 的《企业法人营业执照》,注册资本为人民币 11,000 万元。注册地:浙江省德清县武康镇英溪北路 2 号。法定代表人:袁建华。

2004 年 7 月 29 日,公司第二大股东财务公司与中策创业签订了《股权转让合同》,财务公司将其持有的公司法人股 8,000,000 股(占公司总股本的 7.27%)转让给中策创业,转让价格 2.5 元/股,转让总价款为人民币 2,000 万元。此次股权转让完成后,中策创业持有本公司法人股 13,873,760 股,占公司总股本的 12.61%,成为公司第二大股东。财务公司不再持有本公司法人股。

2006 年 4 月 17 日,本公司 2006 年第一次临时股东大会通过了股权分置改革方案,以流通股 42,221,459 股为基数,流通股股东每 10 股获 4 股转增股份,相当于流通股股东每 10 股获 2.14 股对价。转增股份后境内法人持有的非流通股 67,778,520 股变为有限售条件的流通股,

无限售条件的流通股由 42,221,459 股增加至 59,110,043 股，公司总股本增加至 126,888,563 股。以上变动后股本业经利安达信隆会计师事务所审验，并出具利安达验字[2006]B-1022 号验资报告。

2008 年 3 月 1 日公司第一大股东华盛达控股与刚泰集团有限公司(以下简称刚泰集团)签署了《股权转让协议》，华盛达控股将其持有的本公司法人股 22,760,986 股(占公司总股本的 17.94%)转让给刚泰集团，转让价格 6 元/股，转让总价款为人民币 13,656.5916 万元；2008 年 4 月 13 日公司第二大股东中策创业将其持有的本公司法人股 7,529,332 股(占公司总股本的 5.93%)转让给上海大汉三通网络通信有限公司，转让价格 6 元/股，转让总价款为人民币 4,517.5992 万元。上述股权转让已于 2008 年 4 月 22 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理过户手续。

2008 年 8 月 1 日，公司取得由浙江省工商行政管理局换发的注册号为 330000000028774 的《企业法人营业执照》。法定代表人：徐建刚。注册资本为人民币 126,888,563.00 元，总股本为 126,888,563 股，每股面值人民币 1 元。

2009 年 7 月 7 日，公司名称由“浙江华盛达实业集团股份有限公司”更名为“浙江刚泰控股(集团)股份有限公司”，并取得由浙江省工商行政管理局换发的《企业法人营业执照》。

公司及子公司的主要产品或提供的劳务是房地产开发业务、钢材销售业务。

截至 2010 年 12 月 31 日，本公司第一大股东为刚泰集团，该公司持有本公司股权为 2,276.0986 万股，持股比例为 17.94%。

本财务报告已于 2011 年 4 月 26 日经公司第七届董事会第七次会议批准。

#### (四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错：

##### 1、 财务报表的编制基础：

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则》进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

##### 2、 遵循企业会计准则的声明：

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

##### 3、 会计期间：

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

##### 4、 记账本位币：

本公司的记账本位币为人民币。

##### 5、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

###### 1. 同一控制下企业合并的会计处理

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值(或发行股份面值总额)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. 非同一控制下企业合并的会计处理

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；对于合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取

得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

#### 6、合并财务报表的编制方法：

(1) 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纳入合并范围的子公司个别财务报表为基础，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。

#### 7、现金及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（一般指从购买日起三个月内到期）、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。

#### 8、外币业务和外币报表折算：

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，除与购建符合资本化条件资产有关的专门借款本金及利息的汇兑差额外，其他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。

#### 9、金融工具：

##### 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、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，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. 金融资产和金融负债的终止确认条件

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产；当金融负债的现实义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

### 5. 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。

### 6. 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进行减值测试。对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，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计算确认减值损失，短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小的，在确定相关减值损失时，不对其预计未来现金流量进行折现。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失。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。

#### 10、 应收款项：

##### (1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	应收账款——占应收账款账面余额 5%以上(含 5%)的款项；其他应收款——占其他应收款账面余额 5%以上(含 5%)的款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	经单独进行减值测试有客观证据表明发生减值的，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；经单独进行减值测试未发生减值的，以账龄为信用风险组合根据账龄分析法计提坏账准备。

##### (2) 按组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据：	
组合名称	依据
按组合计提坏账准备的应收款项	以账龄为信用风险组合确认依据
按组合计提坏账准备的计提方法：	
组合名称	计提方法
按组合计提坏账准备的应收款项	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例说明	其他应收款计提比例说明
1 年以内（含 1 年）	5%	5%
1—2 年	10%	10%
2—3 年	15%	15%
3—4 年	50%	50%
4—5 年	70%	70%
5 年以上	100%	100%

##### (3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

单项计提坏账准备的理由	有确凿证据表明可收回性存在明显差异
坏账准备的计提方法	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

## 11、 存货：

### (1) 存货的分类

1. 存货按房地产开发存货和非房地产开发存货分类。房地产开发存货包括开发产品、处在开发过程中的开发成本和拟开发土地、意图出售而暂时出租的开发产品、周转房，以及在开发经营过程中耗用的库存材料和低值易耗品等；非房地产开发存货包括库存商品、低值易耗品。

2. 公司取得存货按实际成本计量。外购原材料、库存商品的成本即为其采购成本，通过进一步加工取得的非房地产开发存货成本由采购成本和加工成本构成。房地产工程开发过程中所发生的各项直接和间接费用计入开发成本，待工程完工结转开发产品。

### (2) 发出存货的计价方法

(1)非房地产开发存货发出采用加权平均价法核算。

(2)房地产开发存货项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积/开发产品占地面积及所占地块的级差系数计算分摊计入项目的开发成本。

(3)发出开发产品按建筑面积平均法核算。

(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，按有关开发项目的建筑面积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。

### (3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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。开发产品、库存商品等直接用于出售的商品存货，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；需要经过开发的存货，在正常生产经营过程中以所形成的开发产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。

### (4) 存货的盘存制度

永续盘存制

### (5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

#### 1) 低值易耗品

一次摊销法

#### 2) 包装物

一次摊销法

## 12、 长期股权投资：

### (1) 投资成本确定

(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) 后续计量及损益确认方法

(1)对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。

(2)采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资应当调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告发放的现金股利或利润外，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

(3)采用权益法核算的长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额应当计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与投资企业的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益。投资企业与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益应予以抵销。

### (3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

### (4) 减值测试方法及减值准备计提方法

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；其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失，计提长期股权投资减值准备。

## 13、 投资性房地产：

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. 对成本模式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，按单项资产或资产组的可收回金额低于其账面价值的差额计提投资性房地产减值准备。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

#### 14、 固定资产：

##### (1) 固定资产确认条件、计价和折旧方法：

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年，单位价值较高的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起，采用直线法(年限平均法)提取折旧。

##### (2) 各类固定资产的折旧方法：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20-45	5	4.75-2.11
电子设备	8-10	5	11.88-9.50
运输设备	12-15	5	7.92-6.33
其他设备	5-15	5	19.00-6.33

##### (3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定其可收回金额。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中商誉的账面价值，再根据资产组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。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

##### (4) 其他说明

(1)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。

(2)若固定资产处于处置状态，或者预期通过使用或处置不能产生经济利益，则终止确认,并停止折旧和计提减值。

#### 15、 在建工程：

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠地计量则予以确认。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，按单项资产的可收回金额低于其账面价值的差额计提在建工程减值准备。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## 16、 借款费用:

### 1. 借款费用资本化的确认原则

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。

### 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。

## 17、 无形资产:

### 1. 无形资产的初始计量

无形资产按成本进行初始计量。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

### 2. 无形资产使用寿命及摊销

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。

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。

使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销，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。

### 3. 无形资产减值测试及减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明无形资产可能发生减值的，以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定其可收回金额。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，每年年末都进行减值测试。

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中商誉的账面价值，再根据资产组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。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

### 18、 长期待摊费用：

长期待摊费用按实际支出入账，在受益期或规定的期限内平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

### 19、 预计负债：

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，将其确认为预计负债：(1)该义务是承担的现时义务；(2)该义务的履行很可能导致经济利益流出；(3)该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

### 20、 收入：

#### 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，确认开发产品的销售收入。

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，确认自用房屋的销售收入。

#### 2. 销售商品

商品销售收入同时满足下列条件时予以确认：(1)公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；(2)公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；(3)收入的金额能够可靠地计量；(4)相关的经济利益很可能流入企业；(5)相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时。

#### 3. 提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的(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收入，并按已完工作的测量结果确定提供劳务交易的完工进度。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

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。

#### 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、收入的金额能够可靠地计量时，确认让渡资产使用权的收入。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。使用费收入金额，按照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赁金额，在相关的经济利益很可能流入时，确认物业出租收入。

#### 5. 其他业务收入

根据相关合同、协议的约定，在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。

### 21、 政府补助：

1. 政府补助在同时满足下列两个条件时予以确认：(1)能够满足政府补助所附条件；(2)能够收到政府补助。

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

3. 政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。企业取得与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。企业取得与收益相关的政府补助，分别下列情况进行处理：(1)用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；(2)用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

### 22、 递延所得税资产/递延所得税负债：

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。

## 23、 经营租赁、融资租赁：

## 1. 租赁的分类：租赁分为融资租赁和经营租赁。

符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：(1)在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；(2)承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权；(3)即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分通常占租赁资产使用寿命的 75% 以上(含 75%)；(4)承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值 90% 以上(含 90%)；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值 90% 以上(含 90%)；(5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

不满足上述条件的，认定为经营租赁。

## 2. 经营租赁的会计处理

出租人：在租赁期内各个期间按照直线法将收取的租金确认计入当期损益。发生的初始直接费用，直接计入当期损益。

承租人：在租赁期内各个期间按照直线法将租金支出计入相关资产成本或当期损益；发生的初始直接费用，直接计入当期损益。

## 3. 融资租赁的会计处理

出租人：在租赁期开始日本公司按最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。未实现融资收益在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

承租人：在租赁期开始日本公司将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。初始直接费用计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资费用。本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。

## 24、 主要会计政策、会计估计的变更

## (1) 会计政策变更

无

## (2) 会计估计变更

单位：元 币种：人民币

会计估计变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称	影响金额
公司原以账龄为信用风险组合的应收款项坏账准备计提比例为账龄 1 年以内(含 1 年, 以下类推)的, 按其余余额的 5% 计提; 账龄 1 至 2 年的, 按其余余额的 10% 计提; 账龄 2 至 3 年的, 按其	经公司第六届第二十五次董事会审议通过	归属于母公司股东的净利润	-1,349,908.20

<p>余额的 15% 计提；账龄 3 年以上的，按其余额的 20% 计提。为更加公允、恰当反映公司应收款项实际损失率情况，自 2010 年 1 月 1 日起，改按以账龄为信用风险组合的应收款项坏账准备计提比例为账龄 1 年以内(含 1 年,以下类推)的，按其余额的 5% 计提；账龄 1 至 2 年的，按其余额的 10% 计提；账龄 2 至 3 年的，按其余额的 15% 计提；账龄 3 至 4 年的，按其余额的 50% 计提；账龄 4 至 5 年的，按其余额的 70% 计提；账龄 5 年以上的，按其余额的 100% 计提。</p>			
		少数股东损益	-153,665.21
<p>各类固定资产预计使用寿命、预计净残值率和年折旧率由：固定资产类别 预计使用寿命(年) 预计净残值率(%) 年折旧率(%)</p> <p>房屋及建筑物 20-40 3-54.85-2.375</p> <p>机器设备 5-15 3-519.4-6.33</p> <p>运输工具 5-10 3-519.4-9.5</p> <p>电子设备及其他 5-10 3-519.4-9.5</p> <p>变更为 固定资产类别 预计使用寿命(年) 预计净残值率(%) 年折旧率(%)</p> <p>房屋及建筑物 20—45 5 4.75—2.11</p> <p>运输工具 12—15 5 7.92—6.33</p> <p>电子设备 8—10 5 11.88—9.5</p> <p>其他设备 5—15 5 19—6.33</p>	<p>经公司第六届第二十五次董事会审议通过</p>	<p>归属于母公司股东的净利润</p>	<p>292,927.03</p>
		少数股东损益	33,345.00

## 25、前期会计差错更正

## (1) 追溯重述法

无

## (2) 未来适用法

无

## (五) 税项：

## 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额	17%
营业税	应纳税营业额	5%
城市维护建设税	应缴流转税税额	5%
企业所得税	应纳税所得额	25%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额。	根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》的规定，增值额未超过扣除项目之和 20% 的，免缴土地增值税；增值额超过 20% 的，按税法规定的税率，即按增值额与扣除项目金额的比诸，实行四级超率累进税率(30%-60%) 计缴。根据国家税务总局国税发[2004]100 号文和房地产项目开发所在地地方税务局的有关规定，从事房地产开发的公司按照房地产销售收入和预收房款的一定比例计提和预缴土地增值税，待项目符合清算后向税务机关申请清算。
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30% 后余值的 1.2% 计缴；从租计征的，按租金收入的 12% 计缴	1.2%、12%

## (六) 企业合并及合并财务报表

## 1、子公司情况

## (1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	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冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
上海鸿玺投资管理有限公司	全资子公司	上海	投资公司	3,000.00	实业投资、投资管理、投资咨询、企业管理咨询(以上除经纪),财务咨询(不得从事代理记账)。	3,000.00		100.00	100.00	是			
浙江盛达房地产开发有限公司	控股子公司	德清	房地产业	16,654.80	经营房地产,经销建筑材料、装潢材料,室内外装潢,水电安装服务。	19,179.59		89.78	89.78	是	2,159.29		

## 2、合并范围发生变更的说明

根据公司第六届董事会第二十八次会议决议,公司出资设立上海鸿玺投资管理有限公司。该公司于 2010 年 6 月 11 日完成工商注册登记,注册资本为人民币 3,000 万元,公司占其注册资本的 100%,拥有对其的实质控制权,故自该公司成立之日起,将其纳入合并财务报表范围。截止 2010 年 12 月 31 日,上海鸿玺投资管理有限公司的净资产为 29,975,926.72 元,成立日至期末的净利润为-24,073.28 元。

## 3、本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

(1) 本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位:元 币种:人民币

名称	期末净资产	本期净利润
上海鸿玺投资管理有限公司	29,975,926.72	-24,073.28

## (七) 合并财务报表项目注释

## 1、货币资金

单位:元

项目	期末数	期初数
	人民币金额	人民币金额
现金:	17,821.33	11,576.25
银行存款:	50,343,939.99	77,692,113.10
其他货币资金:	149,459.59	101,933.19
合计	50,511,220.91	77,805,622.54

其他货币资金中 100,000.00 元系子公司浙江华盛达房地产开发有限公司电力保证金存款以及贷款承诺保证金存款, 在该公司用电及贷款期间不能另作他用。

## 2、应收账款:

## (1) 应收账款按种类披露:

单位:元 币种:人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
组合小计	20,315,064.23	98.64	1,852,469.13	86.87	12,814,316.00	97.86	956,934.38	77.36
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	280,000.00	1.36	280,000.00	13.13	280,000.00	2.14	280,000.00	22.64
合计	20,595,064.23	/	2,132,469.13	/	13,094,316.00	/	1,236,934.38	/

①单项金额重大并单项计提坏账准备: 占应收账款余额 5%(含 5%)以上, 单项计提坏账准备的应收账款。

②按组合计提坏账准备: 除已包含在范围①以外, 以账龄为信用风险组合的应收账款。

③单项金额虽不重大但单项计提坏账准备: 除已包含在范围①以外, 有确凿证据表明可收回性存在明显差异的应收账款, 单项计提坏账准备的应收账款。

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款:

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内小计	17,163,458.63	84.49	858,172.93	9,755,985.00	76.14	487,799.25
1 至 2 年	1,672,566.00	8.23	167,256.60	2,810.20	0.02	281.02
2 至 3 年				2,845,001.00	22.20	426,750.15
3 至 4 年	1,304,000.00	6.42	652,000.00			
5 年以上	175,039.60	0.86	175,039.60	210,519.80	1.64	42,103.96
合计	20,315,064.23	100.00	1,852,469.13	12,814,316.00	100.00	956,934.38

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单位：元 币种：人民币

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
杭州工商信托投资股份有限公司	280,000.00	280,000.00	100.00	账龄较长预计难以收回

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

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

(3) 应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
上海和通企业发展有限公司	非关联方	12,534,108.63	1 年以内	60.86
孙小涟	非关联方	1,072,880.00	1 年以内	5.21
宋志恒	非关联方	1,000,000.00	1 年以内	4.86
潘鑫	非关联方	900,126.00	1-2 年	4.37
蔡征	非关联方	840,000.00	1 年以内	4.08
合计	/	16,347,114.63	/	79.38

3、其他应收款：

(1) 其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
组合	324,013,069.68	100.00	18,401,785.05	100.00	38,621,329.26	100.00	2,468,488.86	100.00

小计								
合计	324,013,069.68	/	18,401,785.05	/	38,621,329.26	/	2,468,488.86	/

①单项金额重大并单项计提坏账准备：占其他应收账款总额 5%(含 5%)以上，单项计提坏账准备的其他应收款。

②按组合计提坏账准备：除已包含在范围①以外，以账龄为信用风险组合的其他应收款。

③单项金额虽不重大但单项计提坏账准备：除已包含在范围①以外，有确凿证据表明可收回性存在明显差异，单项计提坏账准备的其他应收款。

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内小计	316,501,630.90	97.68	15,825,081.55	32,183,788.08	83.33	1,609,189.40
1 至 2 年	3,016,334.10	0.93	301,633.41	3,682,561.78	9.54	368,256.18
2 至 3 年	1,949,673.98	0.60	292,451.09	1,199,052.10	3.10	179,857.82
3 至 4 年	1,125,023.40	0.35	562,511.70	136,380.00	0.35	27,276.00
4 至 5 年	1,000.00	0.00	700.00	621,868.00	1.61	124,373.60
5 年以上	1,419,407.30	0.44	1,419,407.30	797,679.30	2.07	159,535.86
合计	324,013,069.68	100.00	18,401,785.05	38,621,329.26	100.00	2,468,488.86

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

本报告期其他应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

(3) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
杭州华盛达房地产开发有限公司	关联方	216,635,460.39	1 年以内	66.86
浙江清盛商贸有限公司	非关联方	84,146,067.29	1 年以内	25.97
德清华杰置业有限公司	关联方	10,539,756.05	1 年以内	3.25
德清县房产管理处	非关联方	2,929,609.80	3 年以内	0.90
县墙改办	非关联方	2,161,067.10	4 年以内	0.67
合计	/	316,411,960.63	/	97.65

## (4) 应收关联方款项

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收账款总额的比例(%)
杭州华盛达房地产开发有限公司	联营公司	216,635,460.39	66.86
德清华杰置业有限公司	参股子公司	10,539,756.05	3.25
合计	/	227,175,216.44	70.11

## 4、 预付款项：

## (1) 预付款项按账龄列示

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	812,782.35	80.69	72,632,987.90	99.98
1 至 2 年	180,526.90	17.92	13,940.00	0.02
2 至 3 年	13,940.00	1.39		
合计	1,007,249.25	100.00	72,646,927.90	100.00

## (2) 预付款项金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
陈志祥	非关联方	791,182.35	1 年以内	
县供电局	非关联方	162,466.90	1-2 年	
合计	/	953,649.25	/	/

## (3) 本报告期预付款项中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

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

## 5、 存货：

## (1) 存货分类

单位：元 币种：人民币

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
库存商品	6,288.32		6,288.32	7,756.77		7,756.77
开发成本	206,338,960.53		206,338,960.53	295,848,003.16		295,848,003.16
开发产品	199,989,839.09		199,989,839.09	53,274,492.02		53,274,492.02
合计	406,335,087.94		406,335,087.94	349,130,251.95		349,130,251.95

## 开发产品

项目名称	竣工时间	年初金额	本期增加金额	本期减少金额	期末金额
塔山人家	2005 年	7,213,242.06	308,406.40		7,521,648.46
格兰维亚 ABC 区	2008 年	39,592,532.66		19,178,846.09	20,413,686.57
格兰维亚人才公寓	2010 年		44,288,981.13	31,681,090.22	12,607,890.91
乾元卧龙山庄	2009 年	5,525,741.88		4,734,428.23	791,313.65
新市十景塘二期	2009 年	942,975.42		682,359.22	260,616.20
格兰维亚 D 区	2010 年		158,394,683.30		158,394,683.30
合计		53,274,492.02	202,992,070.83	56,276,723.76	199,989,839.09

## 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	期初余额
格兰维亚二期	2008 年	2010 年 -2011 年	2.5 亿元	172,516,903.12	295,730,353.59
丰桥拆迁安置小区	2010 年	2012 年		33,704,407.84	
康桥药业地段				117,649.57	117,649.57
合计				206,338,960.53	295,848,003.16

期末未发现存货存在明显减值迹象，故未计提存货跌价准备。

存货期末余额中含有借款费用资本化金额的 13,984,746.74 元。

## 6、对合营企业投资和联营企业投资:

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位名称	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	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
一、合营企业							
二、联营企业							
杭州华盛达房地产开发有限公司	34.00	34.00	590,753,566.60	546,641,299.89	44,112,266.71		-5,887,733.29

## 7、长期股权投资:

## (1) 长期股权投资情况

按成本法核算：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
德清益杰服饰有限公司	13,840,000.00	13,840,000.00	-13,840,000.00				
上海复星平鑫投资有限公司	29,000,000.00	29,000,000.00		29,000,000.00		20.00	20.00
德清华杰置业有限公司	500,000.00	500,000.00		500,000.00		10.00	10.00
Arcadia group PtyLtd	2,377,180.00	2,377,180.00	-2,377,180.00				
广州珠江实业股份有限公司	11,400.00	11,400.00		11,400.00		3000 股	3000 股

按权益法核算：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
杭州华盛达房地产开发有限公司	17,000,000.00		16,349,551.35	16,349,551.35		34.00	34.00

## 8、 固定资产：

## (1) 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加		本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	37,218,148.77	437,280.80			37,655,429.57
其中：房屋及建筑物	27,173,370.88	63,393.80			27,236,764.68
机器设备					
运输工具	7,396,674.00				7,396,674.00
电子及其他设备	2,648,103.89	373,887.00			3,021,990.89
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计：	15,298,712.20		2,033,099.24		17,331,811.44
其中：房屋及建筑物	8,531,495.11		1,300,477.98		9,831,973.09
机器设备					
运输工具	5,638,544.85		136,677.23		5,775,222.08
电子及其他设备	1,128,672.24		595,944.03		1,724,616.27
三、固定资产账面净值合计	21,919,436.57	/		/	20,323,618.13
其中：房屋及建筑物	18,641,875.77	/		/	17,404,791.59
机器设备		/		/	
运输工具	1,758,129.15	/		/	1,621,451.92
电子及其他设备	1,519,431.65	/		/	1,297,374.62
四、减值准备合计		/		/	
其中：房屋及建筑物		/		/	
机器设备		/		/	
运输工具		/		/	
五、固定资产账面价值合计	21,919,436.57	/		/	20,323,618.13
其中：房屋及建筑物		/		/	
机器设备		/		/	
运输工具		/		/	

本期折旧额：2,033,099.24 元。

## (2) 暂时闲置的固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面净值	备注
房屋及建筑物	2,360,000.00	902,534.53		1,457,465.47	

## (3) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值
房屋及建筑物	1,294,980.46

①子公司浙江华盛达房地产开发有限公司于 2008 年 12 月 17 日与中国银行德清支行签订金额为 600.00 万元的德清 2008 抵字 978 号《最高额抵押合同》，以原值为 4,688,393.68 元，净值为 3,084,905.33 元的房屋建筑物为华之杰塑料建材有限公司在 2008 年 12 月 17 日至 2011 年 12 月 17 日期间的银行授信业务提供抵押担保。截止 2010 年 12 月 31 日，华之杰塑料建材有限公司由该抵押合同提供抵押的银行借款余额为 600.00 万元。

②子公司浙江华盛达房地产开发有限公司于 2008 年 12 月 17 日与中国银行德清支行签订金额为 60 子公司浙江华盛达房地产开发有限公司于 2009 年 11 月 10 日与中国工商银行德清支行签订金额为 2,181.90 万元的 2009 年德清(抵)字 0129 号《最高额抵押合同》，以原值为 6,166,012.00 元，净值为 3,882,531.86 元的房屋建筑物为华之杰塑料建材有限公司在 2009 年 11 月 10 日至 2012 年 9 月 30 日期间的银行授信业务提供抵押担保。截止 2010 年 12 月 31 日，华之杰塑料建材有限公司由该抵押合同提供抵押的银行借款余额为 1,400.00 万元。

③子公司浙江华盛达房地产开发有限公司于 2009 年 5 月 20 日与浙江德清农村合作银行签订金额为 1,200.00 万元的德合银（营业部）最低借字第 8811120090010130 号的借款合同，以价值为 7,458,061.87 元的存货、原值为 14,022,359.00 元和净值为 8,979,888.93 元的房屋建筑物、原值为 668,000.00 元和净值为 571,513.60 元的土地使用权，为该公司在 2009 年 5 月 27 日至 2011 年 5 月 26 日期间的银行授信业务提供抵押担保。截止 2010 年 12 月 31 日，浙江华盛达房地产开发有限公司由该抵押合同提供抵押的银行借款余额为 1,200.00 万元。

④子公司浙江华盛达房地产开发有限公司于 2010 年 8 月 13 日与中国银行股份有限公司德清支行签订金额为 189.00 万元的 2010 年德清(抵)字 541 号《最高额抵押合同》，以原值 2,360,000.00 元，净值为 1,457,465.47 元的房屋建筑物为戴柯(浙江)塑料型材有限公司在 2010 年 8 月 13 日至 2012 年 8 月 12 日期间的银行授信业务提供抵押担保。截止 2010 年 12 月 31 日，戴柯(浙江)塑料型材有限公司由该抵押合同提供抵押的银行借款余额为 189.00 万元。

## 9、无形资产：

## (1) 无形资产情况：

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	723,466.93			723,466.93
软件	35,466.93			35,466.93
土地使用权	688,000.00			688,000.00
二、累计摊销合计	131,859.49	18,260.88		150,120.37

软件	29,933.89	3,700.08		33,633.97
土地使用权	101,925.6	14,560.80		116,486.40
三、无形资产账面净值合计	591,607.44	-18,260.88		573,346.56
软件	5,533.04	-3,700.08		1,832.96
土地使用权	586,074.40	-14,560.80		571,513.60
四、减值准备合计				
软件				
土地使用权				
五、无形资产账面价值合计	591,607.44	-18,260.88		573,346.56
软件	5,533.04	-3,700.08		1,832.96
土地使用权	586,074.40	-14,560.80		571,513.60

子公司浙江华盛达房地产开发有限公司于2009年5月20日与浙江德清农村合作银行签订金额为1,200.00万元的德合银（营业部）最低借字第8811120090010130号的借款合同，以价值为7,458,061.87元的存货、原值为14,022,359.00元和净值为8,979,888.93元的房屋建筑物、原值为668,000.00元和净值为571,513.60元的使用权，为该公司在2009年5月27日至2011年5月26日期间的银行授信业务提供抵押担保。截止2010年12月31日，浙江华盛达房地产开发有限公司由该抵押合同提供抵押的银行借款余额为1,200.00万元。

#### 10、 长期待摊费用:

单位：元 币种：人民币

项目	期初额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末额
售楼部装修费	150,000.00		90,000.00		60,000.00
办公楼装修费		128,053.00	14,228.03		113,824.97
合计	150,000.00	128,053.00	104,228.03		173,824.97

#### 11、 递延所得税资产/递延所得税负债:

（一）递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

##### (1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
递延所得税资产:		
资产减值准备	4,906,619.69	586,688.93
房地产业务预收款项的所得税影响	10,466,845.35	8,758,193.01
小计	15,373,465.04	9,344,881.94

##### (2) 应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位：元 币种：人民币

项目	金额
可抵扣差异项目：	
应收款项坏账准备	19,626,478.73
房地产业务预收款项的所得税影响	41,867,381.38
小计	61,493,860.11

## 12、 资产减值准备明细：

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	3,705,423.24	16,828,830.94			20,534,254.18
二、存货跌价准备					
三、可供出售金融资产减值准备					
四、持有至到期投资减值准备					
五、长期股权投资减值准备					
六、投资性房地产减值准备					
七、固定资产减值准备					
八、工程物资减值准备					
九、在建工程减值准备					
十、生产性生物资产减值准备					
其中：成熟生产性生物资产减值准备					
十一、油气资产减值准备					
十二、无形资产减值准备					
十三、商誉减值准备					
十四、其他					
合计	3,705,423.24	16,828,830.94			20,534,254.18

## 13、 短期借款：

## (1) 短期借款分类：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	30,000,000.00	30,000,000.00
合计	30,000,000.00	30,000,000.00

## 14、 应付票据：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数	期初数
商业承兑汇票	10,000,000.00	
合计	10,000,000.00	

应付浙江华盛达建设集团股份有限公司商业承兑汇票 1000 万元。

## 15、 应付账款：

## (1) 应付账款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年以内	16,836,333.81	3,093,416.17
1-2 年	307,364.89	4,396,424.49
2-3 年	1,256,881.00	172,684.00
3 年以上	199,095.04	26,411.04
合计	18,599,674.74	7,688,935.70

## (2) 本报告期应付账款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况

本报告期应付账款中无应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

## (3) 账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

单位名称	期末余额	未支付原因
杭州绿彩生态园林有限公司	700,674.00	尚未结算
浙江绿苑建设股份有限公司	487,780.00	尚未结算
小 计	1,188,454.00	

## 16、 预收账款：

## (1) 预收账款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年以内	239,494,016.00	228,311,412.60
1-2 年	200,680,658.60	5,242,501.00
2-3 年	5,242,501.00	
合计	445,417,175.60	233,553,913.60

(2) 本报告期预收款项中预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况:

本报告期预收账款中无预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

(3) 账龄超过 1 年的大额预收账款情况的说明

账龄超过 1 年的大额预收款项未结转原因主要系子公司浙江华盛达房地产开发有限公司开发的格兰维亚 D 区及二期楼盘已预售收款但尚未交付所致。

#### 17、 应付职工薪酬

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	590,450.66	3,850,687.08	3,801,018.74	640,119.00
二、职工福利费		310,468.50	310,468.50	
三、社会保险费		245,273.62	245,273.62	
基本养老保险费		126,891.46	126,891.46	
医疗保险费		64,991.84	64,991.84	
财产保险费		18,310.00	18,310.00	
失业保险费		17,053.57	17,053.57	
工伤保险费		10,689.74	10,689.74	
生育保险费		4,278.71	4,278.71	
其他		3,058.30	3,058.30	
四、住房公积金		6,362.00	6,362.00	
五、辞退福利				
六、其他				
工会经费和职工教育经费	13,861.92	74,688.00	74,688.00	13,861.92
合计	604,312.58	4,487,479.20	4,437,810.86	653,980.92

工会经费和职工教育经费金额 74,688.00 元。

#### 18、 应交税费：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
增值税	89,612.47	
营业税	9,714,161.63	4,368,703.18
企业所得税	22,083,129.70	19,880,856.20
城市维护建设税	326,185.31	98,157.93
土地增值税	6,149,169.73	3,607,773.31
教育费附加	-14,283.46	58,895.66
地方教育附加	-9,524.61	39,304.61
水利建设专项资金	6,647.71	30,266.96

土地使用税	1,615,833.05	939,373.02
房产税	208,126.28	
其他	454,063.41	259,668.44
合计	40,623,121.22	29,282,999.31

## 19、 应付利息：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	108,780.00	88,767.12
合计	108,780.00	88,767.12

## 20、 应付股利：

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数	超过 1 年未支付原因
社会法人股	1,350,619.00	1,350,619.00	
合计	1,350,619.00	1,350,619.00	/

## 21、 其他应付款：

## (1) 其他应付款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
押金保证金	20,268.00	303,244.00
暂借款	2,780,000.00	6,450,285.20
应付暂收款	9,268,273.19	11,373,080.40
预提费用	330,000.00	450,000.00
合计	12,398,541.19	18,576,609.60

## (2) 本报告期其他应付款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况

单位：万元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数
刚泰集团有限公司	10.00	10.00
上海刚泰置业有限公司	269.72	609.36
上海元玺投资有限公司	4.15	1.41
上海天健投资发展有限公司	3.80	2.15
合计	287.67	622.92

(3) 对于金额较大的其他应付款，应说明内容

单位名称	期末数	款项性质或内容
上海刚泰置业有限公司	2,697,184.60	暂借款
刘旭东	4,000,000.00	暂借款
小 计	6,697,184.60	

22、 1 年内到期的非流动负债：

(1) 1 年内到期的非流动负债情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款	40,000,000.00	
合计	40,000,000.00	

(2) 1 年内到期的长期借款

1) 1 年内到期的长期借款

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	40,000,000.00	
合计	40,000,000.00	

2) 金额前五名的 1 年内到期的长期借款

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率（%）	期末数
					本币金额
德清县农村信用合作联社	2009年6月9日	2011年5月26日	人民币	5.94	3,000,000.00
德清县农村信用合作联社	2009年5月31日	2011年5月26日	人民币	5.94	9,000,000.00
中国银行	2009年8月14日	2011年8月14日	人民币	5.40	28,000,000.00
合计	/	/	/	/	40,000,000.00

23、 长期借款：

(1) 长期借款分类：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	30,000,000.00	72,000,000.00
合计	30,000,000.00	72,000,000.00

(2) 金额前五名的长期借款：

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率（%）	期末数	期初数
					本币金额	本币金额
德清县农村信用合作联社	2009年6月9日	2011年5月26日	人民币	5.94		3,000,000.00
德清县农村信用合作联社	2009年5月31日	2011年5月26日	人民币	5.94		9,000,000.00
中国银行	2009年8月14日	2011年8月14日	人民币	5.40		30,000,000.00
中国银行	2009年8月14日	2012年8月14日	人民币	5.40	30,000,000.00	30,000,000.00
合计	/	/	/	/	30,000,000.00	72,000,000.00

## 24、股本：

单位：元 币种：人民币

	期初数	本次变动增减（+、-）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	126,888,563.00						126,888,563.00

## 25、资本公积：

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
其他资本公积	6,572,332.53			6,572,332.53
合计	6,572,332.53			6,572,332.53

## 26、盈余公积：

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	30,503,741.59			30,503,741.59
任意盈余公积	9,835,183.70			9,835,183.70
合计	40,338,925.29			40,338,925.29

## 27、未分配利润：

单位：元 币种：人民币

项目	金额	提取或分配比例（%）
调整前 上年末未分配利润	37,614,900.95	/
调整后 年初未分配利润	37,614,900.95	/
加：本期归属于母公司所有者的净利润	2,073,113.69	/
期末未分配利润	39,688,014.64	/

## 28、 营业收入和营业成本：

## (1) 营业收入、营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	125,981,489.78	193,865,850.98
其他业务收入	551,900.00	11,441.00
营业成本	83,959,581.03	162,277,048.28

## (2) 主营业务（分行业）

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	98,428,111.55	57,514,743.99	143,253,899.40	109,353,891.71
IT 服务业			30,157,609.74	33,143,603.06
贸易	26,915,882.23	26,388,749.74	19,692,327.12	19,662,077.77
其他	637,496.00	56,087.30	762,014.72	117,475.74
合计	125,981,489.78	83,959,581.03	193,865,850.98	162,277,048.28

## (3) 主营业务（分产品）

单位：元 币种：人民币

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	98,428,111.55	57,514,743.99	143,253,899.40	109,353,891.71
数据系统整合业务			30,157,609.74	33,143,603.06
钢材	26,915,882.23	26,388,749.74	19,692,327.12	19,662,077.77
其他	637,496.00	56,087.30	762,014.72	117,475.74
合计	125,981,489.78	83,959,581.03	193,865,850.98	162,277,048.28

## (4) 主营业务（分地区）

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
湖州	125,981,489.78	83,959,581.03	163,708,241.24	129,133,445.22
北京			30,157,609.74	33,143,603.06
合计	125,981,489.78	83,959,581.03	193,865,850.98	162,277,048.28

## (5) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例（%）
向前 5 名客户销售的收入总额	37,854,571.23	29.92
合计	37,854,571.23	29.92

## 29、 营业税金及附加：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	5,514,494.80	7,210,121.16	应纳税营业额
城市维护建设税	280,205.39	472,835.90	应缴流转税税额
教育费附加	168,123.22	264,391.53	应缴流转税税额
地方教育附加	112,039.00	144,119.07	应缴流转税税额
土地增值税	2,688,194.43	4,083,647.65	
其他	686.87	1,876.39	
合计	8,763,743.71	12,176,991.70	/

## 30、 销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	3,027,041.00	2,420,555.82
工资福利费	628,865.92	859,802.25
会务费		229,778.00
差旅费		109,745.86
仓储费		118,645.31
其他	114,778.25	474,595.49
合计	3,770,685.17	4,213,122.73

## 31、 管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	3,858,613.28	4,043,067.77
差旅费	418,996.39	326,605.77
办公费	384,816.20	1,289,482.07
折旧费	2,033,099.24	2,720,639.89
税金	1,195,415.41	1,705,036.35
业务招待费	578,973.03	1,170,122.21
修理费	722,657.00	216,319.00
水电费	262,227.76	179,437.71
汽车费	940,191.94	545,634.03
中介费用	2,502,860.50	2,291,227.55

信息披露费	404,000.00	128,200.00
租赁费	570,000.00	723,712.15
会务费	48,180.00	286,538.00
其他	1,290,244.52	2,840,730.95
合计	15,210,275.27	18,466,753.45

## 32、 财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,356,483.75	1,407,865.50
利息收入	-8,643,920.52	-193,474.48
手续费支出	36,621.59	38,205.22
其他	477,900.00	
合计	-6,772,915.18	1,252,596.24

## 33、 投资收益：

## (1) 投资收益明细情况：

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-2,001,829.32	
处置长期股权投资产生的投资收益		11,783,594.75
其他	10,135.84	
合计	-1,991,693.48	11,783,594.75

## (2) 按权益法核算的长期股权投资收益：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
杭州华盛达房地产开发 有限公司	-2,001,829.32		
合计	-2,001,829.32		/

## 34、 资产减值损失：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	13,146,028.11	2,182,446.98
二、存货跌价损失		-266,787.77
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		

九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	13,146,028.11	1,915,659.21

## 35、营业外收入：

## (1) 营业外收入情况

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计		1,943.01	
其中：固定资产处置利得		1,943.01	
罚没及违约金收入		2,240,426.61	
非货币性交易资产溢价		328,757.75	
其他	285.00	315,185.70	285.00
合计	285.00	2,886,313.07	

## 36、营业外支出：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计		111,505.99	
其中：固定资产处置损失		111,505.99	
对外捐赠	230,000.00	9,000.00	230,000.00
罚款支出	27,102.20	135,000.00	27,102.20
水利建设基金	136,562.10	143,254.56	
其他	97,040.80	44.16	97,040.80
合计	490,705.10	398,804.71	

## 37、所得税费用：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	9,103,083.43	10,416,681.81
递延所得税调整	-6,028,583.10	-6,863,714.21
合计	3,074,500.33	3,552,967.60

## 38、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程：

## (1)基本每股收益的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	1	2,073,113.69
非经常性损益	2	4,420,596.61
扣除非经营性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	3=2-1	-2,347,482.92
期初股份总数	4	126,888,563.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	5	
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	6	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	7	
报告期因回购等减少股份数	8	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	9	
报告期缩股数	10	
报告期月份数	11	12
发行在外的普通股加权平均数	12	126,888,563.00
基本每股收益	13=1/12	0.016
扣除非经常损益基本每股收益	14=3/12	-0.019

[注]12=4+5+6×7/11-8×9/11-10

## (2)稀释每股收益的计算过程

稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

## 39、现金流量表项目注释：

## (1) 收到的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
资金往来及代收款	16,276,200.18
存款利息收入	309,154.26
合计	16,585,354.44

## (2) 支付的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
资金往来及代付款	17,570,167.60
租赁费	570,000.00
差旅费	418,996.39
办公费	384,816.20
业务招待费	578,549.03
广告宣传费	3,027,041.00
会务费	48,180.00
中介费用	2,502,860.50

理财顾问费	477,900.00
修理费	722,657.00
信息披露费	404,000.00
银行手续费	36,621.59
汽车费	940,191.94
捐赠支出	230,000.00
其他	2,124,964.03
合计	30,036,945.28

## 40、现金流量表补充资料：

## (1) 现金流量表补充资料：

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	2,899,377.76	4,293,255.88
加：资产减值准备	13,146,028.11	1,915,659.21
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,033,099.24	2,720,639.89
无形资产摊销	18,260.88	110,394.11
长期待摊费用摊销	104,228.03	184,902.00
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）		109,562.98
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	-6,978,282.51	1,407,865.50
投资损失（收益以“-”号填列）	1,991,693.48	-11,783,594.75
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-6,028,583.10	-6,863,714.21
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		-781,239.53
存货的减少（增加以“-”号填列）	-57,204,835.99	-77,054,269.31
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	33,166,260.93	60,652,703.14
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	240,862,805.91	51,157,224.21
其他		
经营活动产生的现金流量净额	224,010,052.74	26,069,389.12
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	50,411,220.91	77,705,622.54
减：现金的期初余额	77,705,622.54	5,137,268.99
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	-27,294,401.63	72,568,353.55

## (2) 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 取得子公司及其他营业单位的价格		
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物		
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
4. 取得子公司的净资产		
流动资产		
非流动资产		
流动负债		
非流动负债		
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 处置子公司及其他营业单位的价格		37,856,910.00
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物		37,856,910.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		1,996,731.77
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		35,860,178.23
4. 处置子公司的净资产		27,839,476.17
流动资产		71,993,264.06
非流动资产		17,272,121.53
流动负债		61,425,909.42
非流动负债		

## (3) 现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
一、现金	50,411,220.91	77,705,622.54
其中：库存现金	17,821.33	11,576.25
可随时用于支付的银行存款	50,343,939.99	77,692,113.10
可随时用于支付的其他货币资金	49,459.59	1,933.19
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	50,411,220.91	77,705,622.54

## (4) 现金流量表补充资料的说明

2010 年度现金流量表中现金期末数为 50,411,220.91 元，2010 年 12 月 31 日资产负债表中货币资金期末数为 50,511,220.91 元，差额 100,000.00 元，系现金流量表现金期末数扣除了不符合现金及现金等价物标准的电力保证金 50,000.00 元，贷款承诺保证金 50,000.00 元。

2009 年度现金流量表中现金期末数为 77,705,622.54 元，2009 年 12 月 31 日资产负债表中货

币资金期末数为 77,805,622.54 元，差额 100,000.00 元，系现金流量表现金期末数扣除了不符合现金及现金等价物标准的电力保证金 50,000.00 元，贷款承诺保证金 50,000.00 元。

### (八) 关联方及关联交易

#### 1、 本企业的母公司情况

单位:万元 币种:人民币

母公司名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
刚泰集团有限公司	有限责任公司	台州市路桥区樱花路 288 号	徐建刚	综合类	15,880	17.94	17.94	徐建刚	70469177-8

#### 2、 本企业的子公司情况

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
浙江华盛达房地产开发有限公司	有限责任公司	德清	袁建华	房地产行业	16,654.80	89.78	89.78	14711540-0
上海鸿玺投资管理有限公司	有限责任公司	上海	徐建刚	投资行业	3,000.00	100.00	100.00	55593113-2

#### 3、 本企业的合营和联营企业的情况

单位:万元 币种:人民币

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	组织机构代码
一、合营企业								
二、联营企业								
杭州华盛达房地产开发有限公司	有限责任公司	杭州	袁建华	房地产开发	5,000.00	34.00	34.00	69980505-5

## 4、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
上海刚泰置业有限公司(刚泰置业)	母公司的全资子公司	63158804-X
上海刚泰实业有限公司	其他	70330424-6
上海元玺投资有限公司	其他	66240214-8
上海天健投资发展有限公司	关联人（与公司同一董事长）	74654036-1
华盛达控股集团有限公司(华盛达控股)	其他	74630327-8
浙江华盛达建设集团股份有限公司	其他	71095832-8
华之杰塑料建材有限公司(华之杰)	其他	60958353-3
德清梦溪置业有限公司	其他	69127589-7
德清华杰置业有限公司(华杰置业)	其他	69126808-0

## 5、关联交易情况

## (1) 采购商品/接受劳务情况表

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
浙江华盛达建设集团股份有限公司	兴建格兰维亚项目及乾元卧龙山庄项目	协议价	5,625.92	100.00	17,893.00	99.87

## (2) 关联租赁情况

公司承租情况表：

单位：万元 币种：人民币

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	年度确认的租赁费
华之杰塑料建材有限公司	浙江华盛达房地产开发有限公司	德清武康镇中兴北路 898 号二层	2009 年 4 月 1 日	2010 年 12 月 31 日	57.00

## (3) 关联担保情况

单位：万元 币种：人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保期限	是否履行完毕
浙江华盛达房地产开发有限公司	浙江华盛达建设集团股份有限公司	1,500.00	2008年5月15日~2011年5月15日	否
浙江华盛达房地产开发有限公司	华之杰塑料建材有限公司	600.00	2008年12月17日~2011年12月17日	否
浙江华盛达房地产开发有限公司	华之杰塑料建材有限公司	1,400.00	2009年11月10日~2012年9月30日	否
刚泰集团有限公司	浙江刚泰控股（集团）股份有限公司	3,000.00	2010年8月6日~2011年8月6日	否
上海刚泰实业有限公司	浙江刚泰控股（集团）股份有限公司	3,000.00	2010年8月6日~2011年4月20日	否

## 1) 本公司为关联方提供保证担保情况

截止 2010 年 12 月 31 日，本公司无为关联方提供保证担保的情况。

截止 2010 年 12 月 31 日，本公司为关联方提供财产抵押情况：

① 子公司浙江华盛达房地产开发有限公司于 2008 年 5 月 15 日与交通银行湖州分行签订金额为 1,725.00 万元的 3350302008AF00005400 号《最高额抵押合同》，以价值为 7,628,362.82 元的存货为浙江华盛达建设集团股份有限公司在 2008 年 5 月 15 日至 2011 年 5 月 15 日期间的银行授信业务提供抵押担保。截止 2010 年 12 月 31 日，浙江华盛达建设集团股份有限公司由该抵押合同提供抵押的银行借款余额为 1,500.00 万元。

② 子公司浙江华盛达房地产开发有限公司于 2008 年 12 月 17 日与中国银行德清支行签订金额为 600.00 万元的德清 2008 抵字 978 号《最高额抵押合同》，以原值为 4,688,393.68 元，净值为 3,084,905.33 元的房屋建筑物为华之杰塑料建材有限公司在 2008 年 12 月 17 日至 2011 年 12 月 17 日期间的银行授信业务提供抵押担保。截止 2010 年 12 月 31 日，华之杰塑料建材有限公司由该抵押合同提供抵押的银行借款余额为 600.00 万元。

③ 子公司浙江华盛达房地产开发有限公司于 2009 年 11 月 10 日与中国工商银行德清支行签订金额为 2,181.90 万元的 2009 年德清(抵)字 0129 号《最高额抵押合同》，以原值为 6,166,012.00 元，净值为 3,882,531.86 元的房屋建筑物为华之杰塑料建材有限公司在 2009 年 11 月 10 日至 2012 年 9 月 30 日期间的银行授信业务提供抵押担保。截止 2010 年 12 月 31 日，华之杰塑料建材有限公司由该抵押合同提供抵押的银行借款余额为 1,400.00 万元。

## 2) 关联方为本公司提供担保情况

刚泰集团有限公司于 2010 年 8 月 6 日与华夏银行股份有限公司宁波支行签订金额为 3,000.00 万元的 NB01(高保)20100232《最高额保证合同》为公司在 2010 年 8 月 6 日至 2011 年 8 月 6 日期间的银行授信业务提供抵押担保；上海刚泰实业有限公司与华夏银行股份有限公司宁波支行签订的金额为 3,000.00 万元的 NB01(高抵)20100232 号《最高额抵押合同》，以权证号沪房地市（2003）第 010968 号的土地使用权为公司在 2010 年 8 月 6 日至 2011 年 4 月 20

日期期间的银行授信业务提供抵押担保。截止 2010 年 12 月 31 日，公司由上述抵押合同和担保合同提供抵押、担保的银行借款余额为 3,000.00 万元。

#### (4) 关联方资金拆借

单位：万元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
刚泰集团	10.0	2008 年 6 月 19 日		
上海刚泰置业有限公司	20.0	2008 年 10 月 21 日	2010 年 9 月 13 日	
上海刚泰置业有限公司	50.0	2008 年 11 月 27 日	2010 年 9 月 13 日	
上海刚泰置业有限公司	30.0	2009 年 3 月 27 日	2010 年 9 月 13 日	
上海刚泰置业有限公司	200.0	2009 年 5 月 25 日	2010 年 9 月 13 日	
上海刚泰置业有限公司	100.0	2009 年 6 月 4 日	2010 年 9 月 13 日	
上海刚泰置业有限公司	200.0	2009 年 12 月 30 日	2010 年 9 月 13 日	
上海刚泰置业有限公司	200.0	2010 年 4 月 29 日	2010 年 9 月 13 日	
上海刚泰置业有限公司	584.0	2010 年 4 月 29 日	2010 年 9 月 13 日	
上海刚泰置业有限公司	216.0	2010 年 4 月 29 日		
上海刚泰置业有限公司	42.0	2010 年 12 月 20 日		
拆出				
华盛达控股集团有限公司	1,000.0	2010 年 3 月 16 日	2010 年 3 月 17 日	
德清华杰置业有限公司	100.0	2010 年 3 月 2 日	2010 年 12 月 22 日	
德清华杰置业有限公司	200.0	2010 年 9 月 3 日	2010 年 12 月 22 日	
德清华杰置业有限公司	150.0	2010 年 9 月 7 日	2010 年 12 月 22 日	
德清华杰置业有限公司	10.0	2010 年 10 月 20 日	2010 年 12 月 22 日	
德清华杰置业有限公司	100.0	2010 年 11 月 5 日	2010 年 12 月 22 日	
德清华杰置业有	100.0	2010 年 12 月 9 日	2010 年 12 月 22 日	

限公司			日	
德清华杰置业有限公司	2,000.0	2010 年 12 月 20 日	2010 年 12 月 22 日	
德清华杰置业有限公司	840.0	2010 年 12 月 22 日	2010 年 12 月 22 日	
德清华杰置业有限公司	710.0	2010 年 12 月 22 日		
德清华杰置业有限公司	30.0	2010 年 12 月 28 日		
德清华杰置业有限公司	300.0	2010 年 12 月 30 日		
杭州华盛达房地产开发有限公司	3,648.2	2010 年 1 月 12 日		
杭州华盛达房地产开发有限公司	86.0	2010 年 3 月 11 日		
杭州华盛达房地产开发有限公司	6,000.0	2010 年 4 月 14 日		
杭州华盛达房地产开发有限公司	500.0	2010 年 4 月 20 日		
杭州华盛达房地产开发有限公司	1,000.0	2010 年 4 月 21 日		
杭州华盛达房地产开发有限公司	100.0	2010 年 4 月 28 日		
杭州华盛达房地产开发有限公司	5,700.0	2010 年 10 月 15 日		
杭州华盛达房地产开发有限公司	1,600.0	2010 年 10 月 25 日		
杭州华盛达房地产开发有限公司	1,800.0	2010 年 10 月 27 日		
杭州华盛达房地产开发有限公司	300.0	2010 年 11 月 9 日		
杭州华盛达房地产开发有限公司	400.0	2010 年 12 月 7 日		
杭州华盛达房地产开发有限公司	60.0	2010 年 12 月 24 日		

## (5) 其他关联交易

## 利息计提情况

1)根据合同约定,本期子公司浙江华盛达房地产开发有限公司向杭州华盛达房地产开发有限公司计提利息收入 6,857,123.99 元,本期实际收到 2,163,663.60 元;

2)根据合同约定,本期子公司浙江华盛达房地产开发有限公司向德清华杰置业有限公司计提利息收入 139,756.05 元。

## 6、关联方应收应付款项

上市公司应收关联方款项:

单位:万元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付账款	浙江华盛达建设集团股份有限公司			3,529.04	
预付账款	华之杰			44.10	
其他应收款	德清梦溪置业有限公司			186.43	9.32
其他应收款	杭州华盛达房地产开发有限公司	21,663.55	1,083.18		
其他应收款	德清华杰置业有限公司	1,053.98	52.70		

上市公司应付关联方款项:

单位:万元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付票据	浙江华盛达建设集团股份有限公司	1,000.00	
其他应付款	刚泰集团有限公司	10.00	10.00
其他应付款	上海刚泰置业有限公司	269.72	609.36
其他应付款	上海元玺投资有限公司	4.15	1.41
应付账款	上海天健投资发展有限公司	3.80	2.15

(九) 股份支付:

无

(十) 或有事项:

1、 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响:

子公司浙江华盛达房地产开发有限公司于2010年8月13日与中国银行股份有限公司德清支行签订金额为189.00万元的2010年德清(抵)字541号《最高额抵押合同》,以原值2,360,000.00元,净值为1,457,465.47元的房屋建筑物为戴柯(浙江)塑料型材有限公司在2010年8月13日至2012年8月12日期间的银行授信业务提供抵押担保。截止2010年12月31日,戴柯(浙江)塑料型材有限公司由该抵押合同提供抵押的银行借款余额为189.00万元。

2、 其他或有负债及其财务影响:

子公司浙江华盛达房地产开发有限公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。担保期限自商品房承购人的首笔个人商品房抵押贷款发放之日起,至银行收妥商品房承购人所购住房的房产所有权证、土地使用证、契税证等房产登记手续止。

## (十一) 承诺事项:

## 1、 重大承诺事项

(一)已签订的正在或准备履行的大额发包合同及财务影响。

根据子公司浙江华盛达房地产开发有限公司与德清县房屋拆迁管理中心签订德清县丰桥安置小区(二期)建设回购合同,该物业建成完工后浙江华盛达房地产开发有限公司不得对外出售,均由德清县房屋拆迁管理中心实行总价回购,回购总价暂定为 234,080,128.00 元。

(二)其他重大财务承诺事项

1.子公司浙江华盛达房地产开发有限公司于 2009 年 5 月 20 日与浙江德清农村合作银行签订金额为 1,200.00 万元的德合银(营业部)最低借字第 8811120090010130 号的借款合同,以价值为 7,458,061.87 元的存货、原值为 14,022,359.00 元和净值为 8,979,888.93 元的房屋建筑物、原值为 668,000.00 元和净值为 571,513.60 元的土地使用权,为该公司在 2009 年 5 月 27 日至 2011 年 5 月 26 日期间的银行授信业务提供抵押担保。截止 2010 年 12 月 31 日,浙江华盛达房地产开发有限公司由该抵押合同提供抵押的银行借款余额为 1,200.00 万元。

2.子公司浙江华盛达房地产开发有限公司于 2009 年 8 月 13 日与中国银行股份有限公司德清支行签订金额为 6,000.00 万元的德清 2009 人借 515 号借款合同,以价值为 33,329,155.04 元的存货,为该公司在 2009 年 8 月 18 日至 2012 年 8 月 14 日期间的银行授信业务提供抵押担保。华之杰塑料建材有限公司为此借款合同承担连带责任保证。截止 2010 年 12 月 31 日,浙江华盛达房地产开发有限公司由该抵押合同提供抵押的银行借款余额为 5,800.00 万元。

## (十二) 其他重要事项:

## 1、 其他

公司 2008 年关于虚假陈述证券民事赔偿案件共涉案件 49 件,本期已调解结案,诉讼时效于 2010 年 8 月 30 日已届满。根据杭州市中级人民法院的民事调解书,公司应于 2010 年 9 月 30 日前支付赔偿款 2,881,544.00 元,诉讼费 43,329.00 元,合计人民币 2,924,873.00 元。根据华盛达控股集团有限公司声明,由于上述民事纠纷系华盛达控股集团有限公司作为公司实际控制人期间遗留引发的诉讼纠纷,故上述调解赔偿费用及诉讼费由华盛达控股集团有限公司承担。华盛达控股集团有限公司已于 2010 年 9 月 30 日支付上述赔偿款及诉讼费合计人民币 2,924,873.00 元。

## (十三) 母公司财务报表主要项目注释

## 1、 应收账款:

## (1) 应收账款按种类披露:

单位:元 币种:人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
组合小计	12,534,108.63	97.81	626,705.43	69.12				
单项金额虽不重大但	280,000.00	2.19	280,000.00	30.88	280,000.00	100.00	280,000.00	100.00

单项计提坏账准备的应收账款								
合计	12,814,108.63	/	906,705.43	/	280,000.00	/	280,000.00	/

①单项金额重大并单项计提坏账准备：占应收账款总额 5%(含 5%)以上，并单项计提坏账准备的应收账款。

②按组合计提坏账准备：除已包含在范围①以外，以账龄为信用风险组合的应收账款。

③单项金额虽不重大但单项计提坏账准备：除已包含在范围①以外，有确凿证据表明可收回性存在明显差异并单项计提坏账准备的应收账款。

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内小计	12,534,108.63	100.00	626,705.43			
合计	12,534,108.63	100.00	626,705.43			

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单位：元 币种：人民币

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
杭州工商信托投资股份有限公司	280,000.00	280,000.00	100.00	账龄较长预计难以收回

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

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

## 2、其他应收款：

(1) 其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
组合小计					21,544,250.74	100.00	1,077,212.54	100.00
合计		/		/	21,544,250.74	/	1,077,212.54	/

①单项金额重大并单项计提坏账准备：占其他应收款总额 5%(含 5%)以上，单项计提坏账准备的其他应收款。

②按组合计提坏账准备：除已包含在范围①以外，以账龄为信用风险组合的其他应收款。

③单项金额虽不重大但单项计提坏账准备：除已包含在范围①以外，有确凿证据表明可收回性存在明显差异，单项计提坏账准备的其他应收款。

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内小计				21,544,250.74	100.00	1,077,212.54
合计				21,544,250.74	100.00	1,077,212.54

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

本报告期其他应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

### 3、长期股权投资

按成本法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
浙江华盛达房地产开发有限公司	191,795,871.77	191,795,871.77		191,795,871.77			89.78	89.78
上海鸿玺投资管理有限公司	30,000,000.00		30,000,000.00	30,000,000.00			100.00	100.00
上海复星平鑫投资有限公司	29,000,000.00	29,000,000.00		29,000,000.00			20.00	20.00
德清益杰服饰有限公司	13,840,000.00	13,840,000.00	-13,840,000.00					
广州珠江实业股份有限公司	11,400.00	11,400.00		11,400.00			3000股	3000股

### 4、营业收入和营业成本：

(1) 营业收入、营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	26,915,882.23	19,692,327.12
营业成本	26,388,749.74	19,662,077.77

## (2) 主营业务（分行业）

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
贸易	26,915,882.23	26,388,749.74	19,692,327.12	19,662,077.77
合计	26,915,882.23	26,388,749.74	19,692,327.12	19,662,077.77

## (3) 主营业务（分产品）

单位：元 币种：人民币

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
钢材	26,915,882.23	26,388,749.74	19,692,327.12	19,662,077.77
合计	26,915,882.23	26,388,749.74	19,692,327.12	19,662,077.77

## (4) 主营业务（分地区）

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
湖州	26,915,882.23	26,388,749.74	19,692,327.12	19,662,077.77
合计	26,915,882.23	26,388,749.74	19,692,327.12	19,662,077.77

## (5) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例 (%)
1	26,915,882.23	100.00
合计	26,915,882.23	100.00

## 5、现金流量表补充资料：

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	-5,161,324.61	549,054.96
加：资产减值准备	-450,507.11	934,214.18
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,321.47	115,328.83
无形资产摊销		45,545.27

长期待摊费用摊销		
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）		109,066.55
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	1,356,483.75	780,570.00
投资损失（收益以“-”号填列）		-2,953,576.05
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-12,534,108.63	17,185,239.31
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	28,335,420.91	-51,937,479.17
其他		
经营活动产生的现金流量净额	11,547,285.78	-35,172,036.12
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	20,931,712.20	5,356,659.43
减：现金的期初余额	5,356,659.43	460,526.29
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	15,575,052.77	4,896,133.14

## (十四) 补充资料

## 1、 当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	7,737,459.71	本年应收相关企业资金往来的占用费扣除应交流转税及附加
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-353,858.00	主要为公益性捐赠
公益性捐赠支出	-230,000.00	
罚款支出	-27,102.20	
其他	-96,758.80	
所得税影响额	-2,459,791.72	
少数股东权益影响额（税后）	-503,213.38	
合计	4,420,596.61	

## 2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	0.98	0.016	0.016
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-1.10	-0.019	-0.019

## 3、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

(1)货币资金期末数较期初数减少 35.08%，主要系子公司浙江华盛达房地产开发有限公司本期将预收款拆借给其他企业使用所致。

(2)应收账款期末余额较期初余额增加 57.28%，主要系本期公司期末钢材业务销售款项尚未收回所致。

(3)预付款项期末数较期初数减少 98.61%，主要系子公司浙江华盛达房地产开发有限公司格兰维亚项目本期已基本完工，上期预付款项转入开发成本所致。

(4)其他应收款期末余额较期初余额大幅增长，主要系子公司浙江华盛达房地产开发有限公司本期将预收款拆借给其他公司使用所致。

(5)递延所得税资产期末数较期初数增加 64.51%，主要系子公司浙江华盛达房地产开发有限公司本期格兰维亚 D 区及二期楼盘预售预收款增加所致。

(6)应付账款期末数较期初数增加 141.90%，主要系公司本期期末钢材业务采购款项尚未支付所致。

(7)预收款项期末数较期初数增加 90.71%，主要系子公司浙江华盛达房地产开发有限公司本期格兰维亚 D 区及二期楼盘预售所致。

(8)应交税费期末数较期初数增加 38.73%，主要系子公司浙江华盛达房地产开发有限公司本期预收款增加相应应交税费增加所致。

(9)营业收入本期数较上期数减少 34.74%，主要系上期原子公司北京华商达数据系统科技有限公司 1-6 月数据纳入合并财务报表范围所致。

(10)营业成本本期数较上期数减少 48.26%，主要系上期原子公司北京华商达数据系统科技有限公司 1-6 月数据纳入合并财务报表范围所致。

(11)营业税金及附加本期数较上期数减少 28.03%，主要系上期原子公司北京华商达数据系统科技有限公司 1-6 月数据纳入合并财务报表范围所致。

(12)财务费用本期数较上期数大幅减少，主要系子公司浙江华盛达房地产开发有限公司拆出资金计提利息收入所致。

(13)资产减值损失本期数较上期数大幅增加，主要系子公司浙江华盛达房地产开发有限公司拆出资金较大相应按会计政策计提减值准备所致。

(14)投资收益本期数较上期数大幅减少，主要系上期转让原子公司北京华商达数据系统科技有限公司及浙江华盛达仓储物流有限公司转让收益较大，而本期权益法核算公司杭州华盛达房地产开发有限公司本期亏损所致。

## 十二、 备查文件目录

- 1、 载有法定代表人、会计工作负责人、会计主管人员签名的财务报表原件。
- 2、 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 3、 报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原稿。

董事长：徐建刚

浙江刚泰控股（集团）股份有限公司

2011 年 4 月 26 日