



# 杭州滨江房产集团股份有限公司

## 二〇〇九年年度报告

证券简称：滨江集团

证券代码：002244

二〇一〇年三月十八日  
浙江省杭州市庆春东路 38 号

## 目 录

|                                                     |    |
|-----------------------------------------------------|----|
| 第一节 重要提示、释义.....                                    | 3  |
| 一、重要提示.....                                         | 3  |
| 二、释义.....                                           | 3  |
| 第二节 公司基本情况简介.....                                   | 5  |
| 第三节 会计数据和业务数据摘要.....                                | 7  |
| 一、本年度主要财务数据和业务数据.....                               | 7  |
| 二、非经常性损益项目和金额.....                                  | 7  |
| 三、截止报告期末公司近三年的主要会计数据和财务指标.....                      | 7  |
| 四、报告期内股东权益变动情况.....                                 | 8  |
| 第四节 股本变动及股东情况.....                                  | 9  |
| 一、股本变动情况.....                                       | 9  |
| 二、公司股东和实际控制人情况.....                                 | 11 |
| 第五节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....                          | 14 |
| 一、董事、监事、高级管理人员情况.....                               | 14 |
| 一、公司员工情况.....                                       | 18 |
| 第六节 公司治理结构.....                                     | 19 |
| 一、公司治理情况.....                                       | 19 |
| 二、董事长、独立董事及其他董事履行职责情况.....                          | 20 |
| 三、公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面独立的情况.....               | 21 |
| 四、公司内部控制的建立和健全及执行情况.....                            | 22 |
| 五、高级管理人员的考评及激励机制的建立和实施情况.....                       | 24 |
| 六、公司内部审计制度的建立和执行情况.....                             | 25 |
| 七、公司治理专项活动情况.....                                   | 26 |
| 第七节 股东大会情况简介.....                                   | 27 |
| 第八节 董事会报告.....                                      | 29 |
| 一、管理层讨论与分析.....                                     | 29 |
| 二、对公司未来发展的展望.....                                   | 66 |
| 1、公司所处行业的发展趋势及公司面临的市场竞争格局.....                      | 66 |
| 2、公司存在的竞争优势.....                                    | 67 |
| 3、公司发展战略和 2010 年经营管理计划.....                         | 69 |
| 4、发展规划资金来源及使用计划.....                                | 70 |
| 5、公司面临的风险因素分析.....                                  | 70 |
| 三、董事会对会计师事务所审计报告的说明及会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因和影响..... | 71 |
| 四、董事会日常工作情况.....                                    | 71 |
| （一）董事会的会议情况及决议内容.....                               | 71 |
| （二）董事会对股东大会决议的执行情况.....                             | 74 |
| （三）董事会审计委员会的履职情况.....                               | 75 |
| （四）董事会薪酬与考核委员会的履职情况.....                            | 76 |

|                                                           |     |
|-----------------------------------------------------------|-----|
| 五、 年度利润分配预案 .....                                         | 77  |
| 六、 公司选定的信息披露媒体 .....                                      | 77  |
| 七、 投资者关系管理的具体情况 .....                                     | 77  |
| 第九节 监事会报告.....                                            | 82  |
| 一、 监事会会议情况 .....                                          | 82  |
| 二、 监事会对公司有关情况的独立意见 .....                                  | 82  |
| 第十节 重要事项.....                                             | 84  |
| 一、 重大诉讼、仲裁事项 .....                                        | 84  |
| 二、 报告期内，公司没有破产重整相关事项 .....                                | 86  |
| 三、 公司持有其他上市公司股权、参股商业银行、证券公司、保险公司、信托公司和期货公司等金融企业股权事项 ..... | 86  |
| 四、 重大收购及出售资产事项 .....                                      | 86  |
| 五、 重大关联交易事项 .....                                         | 86  |
| 六、 重大合同及履行情况 .....                                        | 88  |
| 七、 独立董事关于公司累计和当期对外担保情况的专项说明和独立意见 .....                    | 96  |
| 八、 公司或持股 5%以上股东的承诺事项.....                                 | 97  |
| 九、 聘任、解聘会计师事务所的情况 .....                                   | 99  |
| 十、 上市公司董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人处罚及整改情况 .....               | 99  |
| 十一、 信息披露指引 .....                                          | 100 |
| 第十一节 财务报告.....                                            | 103 |
| 第十二节 备查文件目录.....                                          | 172 |

## 第一节 重要提示、释义

### 一、重要提示

本公司董事会、监事会及董事、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、准确性和完整性负个别及连带责任。

没有董事、监事、高级管理人员声明对年度报告内容的真实性、准确性和完整性无法保证或存在异议。

公司全体董事亲自出席了本次审议 2009 年年度报告的董事会。

公司年度财务报告已经天健会计师事务所有限公司审计并出具了天健审[2010]988 号标准无保留意见的审计报告。

公司董事长戚金兴、主管会计工作负责人及会计机构负责人沈伟东声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

### 二、释义

在本年度报告中，除非另有说明，以下简称含义如下：

|         |   |                           |
|---------|---|---------------------------|
| 滨江集团    | 指 | 杭州滨江房产集团股份有限公司，即本公司       |
| 滨江控股公司  | 指 | 杭州滨江投资控股有限公司，本公司控股股东      |
| 房开公司    | 指 | 杭州滨江房屋建设开发有限公司，本公司控股子公司   |
| 万家花城公司  | 指 | 杭州万家花城房地产开发有限公司，本公司控股子公司  |
| 万家星城公司  | 指 | 杭州万家星城房地产开发有限公司，本公司控股子公司  |
| 千岛湖公司   | 指 | 杭州千岛湖滨江房地产开发有限公司，本公司控股子公司 |
| 千岛湖酒店公司 | 指 | 杭州千岛湖滨江度假酒店有限公司，本公司控股子公司  |
| 阳光海岸公司  | 指 | 杭州阳光海岸房地产开发有限公司，本公司控股子公司  |
| 新城时代公司  | 指 | 杭州新城时代广场房产有限公司，本公司控股子公司   |
| 友好饭店    | 指 | 杭州友好饭店有限公司，本公司控股子公司       |

|          |   |                            |
|----------|---|----------------------------|
| 滨江置业公司   | 指 | 杭州滨江置业有限公司，本公司控股子公司，现已注销   |
| 金色蓝庭公司   | 指 | 杭州金色蓝庭房地产开发有限公司，本公司控股子公司   |
| 滨绿公司     | 指 | 杭州滨绿房地产开发有限公司，本公司控股子公司     |
| 滨江盛元公司   | 指 | 杭州滨江盛元房地产开发有限公司，本公司控股子公司   |
| 滨江镜湖公司   | 指 | 绍兴滨江镜湖置业有限公司，本公司控股子公司      |
| 东方海岸公司   | 指 | 东方海岸（淳安）房地产开发有限公司，本公司控股子公司 |
| 物业公司     | 指 | 杭州滨江物业管理有限公司，本公司控股子公司      |
| 滨江城东公司   | 指 | 杭州滨江城东房地产开发有限公司，本公司控股子公司   |
| 滨江三花公司   | 指 | 杭州滨江三花房地产开发有限公司，本公司控股子公司   |
| 上虞金色家园公司 | 指 | 上虞亚厦金色家园置业有限公司，本公司控股子公司    |
| 滨江经纪公司   | 指 | 杭州滨江房地产经纪有限公司，滨江物业公司控股子公司  |

## 第二节 公司基本情况简介

1、公司法定中文名称：杭州滨江房产集团股份有限公司

公司中文名称缩写：滨江集团

公司法定英文名称：Hangzhou Binjiang Real Estate Group Co., Ltd.

公司英文名称缩写：Binjiang Group

2、公司法定代表人：戚金兴

3、董事会秘书、证券事务代表

|      | 董事会秘书                                                              | 证券事务代表                                                             |
|------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 姓名   | 李 渊                                                                | 史 佳                                                                |
| 联系地址 | 浙江省杭州市庆春东路 38 号                                                    | 浙江省杭州市庆春东路 38 号                                                    |
| 电 话  | 0571-86987771                                                      | 0571-86987771                                                      |
| 传 真  | 0571-86987779                                                      | 0571-86987779                                                      |
| 电子邮箱 | <a href="mailto:liyuan@binjiang.com.cn">liyuan@binjiang.com.cn</a> | <a href="mailto:office@binjiang.com.cn">office@binjiang.com.cn</a> |

4、公司注册地址：浙江省杭州市庆春东路 38 号

公司办公地址：浙江省杭州市庆春东路 38 号

邮政编码：310016

互联网网址：[www.binjiang.com.cn](http://www.binjiang.com.cn)

公司邮箱：[office@binjiang.com.cn](mailto:office@binjiang.com.cn)

5、公司股票上市证券交易所：深圳证券交易所

股票简称：滨江集团

股票代码：002244

6、公司选定的信息披露报刊名称：《证券时报》

登载年度报告的中国证监会指定网站：[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)

年度报告置备地点：公司董事会办公室

7、其他相关资料

公司首次注册登记日期、地点：1996 年 8 月 22 日杭州市工商行政管理局

江干分局

公司最近一次变更登记日期、地点：2009 年 5 月 26 日浙江省工商行政管理局

公司注册登记地址：浙江省杭州市庆春东路 38 号

公司法人营业执照注册号：330000000027853

公司税务登记证号：浙税联字 330104719577660 号

公司组织机构代码：71957766-0

公司聘请的会计师事务所名称：天健会计师事务所有限公司

会计师事务所办公地址：浙江省杭州市西溪路 128 号新湖商务大厦 6—10 层

### 第三节 会计数据和业务数据摘要

#### 一、本年度主要财务数据和业务数据

单位：（人民币）元

| 项 目                     | 金 额            |
|-------------------------|----------------|
| 营业利润                    | 843,179,767.24 |
| 利润总额                    | 835,803,612.48 |
| 归属于上市公司股东的净利润           | 643,672,485.47 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润 | 647,415,689.59 |
| 经营活动产生的现金流量净额           | -99,070,784.75 |

#### 二、非经常性损益项目和金额

单位：（人民币）元

| 非经常性损益项目                                                   | 金 额           | 附注（如适用） |
|------------------------------------------------------------|---------------|---------|
| 非流动资产处置损益                                                  | -694,949.96   |         |
| 计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外 |               |         |
| 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益                                |               |         |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出                                         | -3,834,319.90 |         |
| 其他符合非经常性损益定义的损益项目                                          |               |         |
| 所得税影响额                                                     | 786,056.74    |         |
| 少数股东权益影响额                                                  |               |         |
| 合计                                                         | -3,743,213.12 | -       |

#### 三、截止报告期末公司近三年的主要会计数据和财务指标

##### （一）主要会计数据

单位：（人民币）元



|                        | 2009 年            | 2008 年            | 本年比上年增减 (%)   | 2007 年            |
|------------------------|-------------------|-------------------|---------------|-------------------|
| 营业总收入                  | 2,833,614,162.22  | 2,325,909,410.66  | 21.83%        | 2,642,072,130.70  |
| 利润总额                   | 835,803,612.48    | 810,419,697.07    | 3.13%         | 714,027,131.50    |
| 归属于上市公司股东的净利润          | 643,672,485.47    | 604,267,385.45    | 6.52%         | 455,776,763.25    |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 647,415,698.59    | 576,783,563.55    | 12.25%        | 462,280,628.28    |
| 经营活动产生的现金流量净额          | -99,070,784.75    | -1,802,767,596.60 | 94.50%        | -1,065,408,282.07 |
|                        | 2009 年末           | 2008 年末           | 本年末比上年末增减 (%) | 2007 年末           |
| 总资产                    | 19,010,912,794.10 | 13,934,191,555.82 | 36.43%        | 8,179,330,066.65  |
| 归属于上市公司股东的所有者权益        | 3,402,929,674.93  | 2,886,137,189.46  | 17.91%        | 1,118,978,488.72  |
| 股本                     | 1,352,000,000.00  | 1,040,000,000.00  | 30.00%        | 460,000,000.00    |

## (二) 主要财务指标

单位：（人民币）元

|                          | 2009 年  | 2008 年  | 本年比上年增减 (%)   | 2007 年  |
|--------------------------|---------|---------|---------------|---------|
| 基本每股收益（元/股）              | 0.48    | 0.47    | 2.13%         | 0.39    |
| 稀释每股收益（元/股）              | 0.48    | 0.47    | 2.13%         | 0.39    |
| 扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）    | 0.48    | 0.45    | 6.67%         | 0.39    |
| 加权平均净资产收益率 (%)           | 20.61%  | 28.75%  | -8.14%        | 55.33%  |
| 扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%) | 20.73%  | 27.45%  | -6.72%        | 56.12%  |
| 每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）     | -0.07   | -1.73   | 95.95%        | -2.32   |
|                          | 2009 年末 | 2008 年末 | 本年末比上年末增减 (%) | 2007 年末 |
| 归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）     | 2.52    | 2.78    | -9.35%        | 2.43    |

## 四、报告期内股东权益变动情况

单位：（人民币）万元

| 项目 | 期初数        | 本期增加      | 本期减少 | 期末数        | 变动原因                       |
|----|------------|-----------|------|------------|----------------------------|
| 股本 | 104,000.00 | 31,200.00 |      | 135,200.00 | 2008 年度分红实施每 10 股送 3 股分红政策 |

|       |            |           |           |            |                               |
|-------|------------|-----------|-----------|------------|-------------------------------|
| 资本公积  | 74,586.28  |           |           | 74,586.28  |                               |
| 盈余公积  | 11,023.08  |           |           | 11,023.08  |                               |
| 未分配利润 | 99,004.36  | 64367.25  | 43,888.00 | 119,483.61 | 本年新实现利润及<br>2008 年度实施利润分<br>配 |
| 股东权益  | 288,613.72 | 95,567.25 | 43,888.00 | 340,292.97 |                               |

## 第四节 股本变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 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<br>股     | 送股          | 公积金<br>转股 | 其他           | 小计          | 数量            | 比例      |
| 一、有限售条件股份        | 920,000,000   | 88.46%  |              | 276,000,000 |           | -137,415,200 | 138,584,800 | 1,058,584,800 | 78.30%  |
| 1、国家持股           |               |         |              |             |           |              |             |               |         |
| 2、国有法人持股         |               |         |              |             |           |              |             |               |         |
| 3、其他内资持股         | 817,184,000   | 78.58%  |              | 245,155,200 |           | -104,000,000 | 141,155,200 | 958,339,200   | 70.88%  |
| 其中：境内非国有<br>法人持股 | 634,400,000   | 61.00%  |              | 190,320,000 |           | -104,000,000 | 86,320,000  | 720,720,000   | 53.31%  |
| 境内自然人持<br>股      | 182,784,000   | 17.58%  |              | 54,835,200  |           |              | 54,835,200  | 237,619,200   | 17.58%  |
| 4、外资持股           |               |         |              |             |           |              |             |               |         |
| 其中：境外法人持<br>股    |               |         |              |             |           |              |             |               |         |
| 境外自然人持<br>股      |               |         |              |             |           |              |             |               |         |
| 5、高管股份           | 102,816,000   | 9.89%   |              | 30,844,800  |           | -33,415,200  | -2,570,400  | 100,245,600   | 7.41%   |
| 二、无限售条件股份        | 120,000,000   | 11.54%  |              | 36,000,000  |           | 137,415,200  | 173,415,200 | 293,415,200   | 21.70%  |
| 1、人民币普通股         | 120,000,000   | 11.54%  |              | 36,000,000  |           | 137,415,200  | 173,415,200 | 293,415,200   | 21.70%  |
| 2、境内上市的外资<br>股   |               |         |              |             |           |              |             |               |         |
| 3、境外上市的外资<br>股   |               |         |              |             |           |              |             |               |         |
| 4、其他             |               |         |              |             |           |              |             |               |         |
| 三、股份总数           | 1,040,000,000 | 100.00% |              | 312,000,000 |           | 0            | 312,000,000 | 1,352,000,000 | 100.00% |

## (二) 限售股份变动情况表

单位：股

| 股东名称            | 年初限售股数      | 本年解除限售股数    | 本年增加限售股数    | 年末限售股数        | 限售原因   | 解除限售日期            |
|-----------------|-------------|-------------|-------------|---------------|--------|-------------------|
| 杭州滨江投资控股有限公司    | 554,400,000 | 0           | 166,320,000 | 720,720,000   | 新股发行承诺 | 2011 年 5 月 29 日   |
| 戚金兴             | 132,384,000 | 0           | 39,715,200  | 172,099,200   | 新股发行承诺 | 2011 年 5 月 29 日   |
| 朱慧明             | 51,408,000  | 16,707,600  | 15,422,400  | 50,122,800    | 新股发行承诺 | 2009 年 5 月 29 日   |
|                 |             |             |             |               | 高管股份锁定 | 每年可减持上年末所持股份的 25% |
| 莫建华             | 51,408,000  | 16,707,600  | 15,422,400  | 50,122,800    | 新股发行承诺 | 2009 年 5 月 29 日   |
|                 |             |             |             |               | 高管股份锁定 | 每年可减持上年末所持股份的 25% |
| 戚加奇             | 50,400,000  | 0           | 15,120,000  | 65,520,000    | 新股发行承诺 | 2011 年 5 月 29 日   |
| 上海汉晟信投资有限公司     | 45,908,000  | 59,680,400  | 13,772,400  | 0             | 新股发行承诺 | 2009 年 5 月 29 日   |
| 新理益集团有限公司       | 20,000,000  | 26,000,000  | 6,000,000   | 0             | 新股发行承诺 | 2009 年 5 月 29 日   |
| 江苏新业科技投资发展有限公司  | 9,200,000   | 11,960,000  | 2,760,000   | 0             | 新股发行承诺 | 2009 年 5 月 29 日   |
| 深圳市新九思人实业发展有限公司 | 4,892,000   | 6,359,600   | 1,467,600   | 0             | 新股发行承诺 | 2009 年 5 月 29 日   |
| 合计              | 920,000,000 | 137,415,200 | 276,000,000 | 1,058,584,800 | —      | —                 |

## (三) 证券发行与上市情况

1、发行上市：经中国证券监督管理委员会证监许可[2008]624 号文核准，公司于 2008 年 5 月 19 日向社会公开发行人民币普通股（A 股）6,000 万股，发行价格为 20.31 元/股。经深圳证券交易所深证上[2008]77 号文同意，公司 A 股股票于 2008 年 5 月 29 日在深圳证券交易所上市。以上股份发行结束后，公司股份总数为 520,000,000 股。

2、报告期内送股：根据公司 2008 年年度股东大会审议通过的《2008 年度利润分配预案》，2009 年 4 月 29 日，公司以 2009 年 4 月 28 日的总股本 1,040,000,000 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 3 股，派 1.22 元人民币现金（含税，扣税后，

个人股东、投资基金、合格境外机构投资者实际每 10 股派 0.798 元)，本次利润分配后，公司总股本由 1,040,000,000 股增至 1,352,000,000 股。

3、有限售条件股份解除限售：2009 年 5 月 29 日，公司首次公开发行前已发行的及其送股后股份中的 237,660,800 股自公司股票在证券交易所上市交易日起一年限售期届满，该部分股份全部解除限售，其中 100,245,600 股将作为高管限售股份继续锁定。上述有限售条件股份解除限售后，公司总股本不变，股本结构变为：有限售条件股份为 1,058,584,800 股，占股份总数的 78.30%，无限售条件股份为 293,415,200 股，占股份总数的 21.70%。

4、公司无内部职工股

## 二、公司股东和实际控制人情况

### (一) 股东情况表

单位：股

| 股东总数                            |         | 25,329 |             |             |            |
|---------------------------------|---------|--------|-------------|-------------|------------|
| 前 10 名股东持股情况                    |         |        |             |             |            |
| 股东名称                            | 股东性质    | 持股比例   | 持股总数        | 持有有限售条件股份数量 | 质押或冻结的股份数量 |
| 杭州滨江投资控股有限公司                    | 境内非国有法人 | 53.31% | 720,720,000 | 720,720,000 | 0          |
| 戚金兴                             | 境内自然人   | 12.73% | 172,099,200 | 172,099,200 | 0          |
| 朱慧明                             | 境内自然人   | 4.94%  | 66,830,400  | 50,122,800  | 0          |
| 莫建华                             | 境内自然人   | 4.94%  | 66,830,400  | 50,122,800  | 0          |
| 戚加奇                             | 境内自然人   | 4.85%  | 65,520,000  | 65,520,000  | 0          |
| 中诚信托有限责任公司—2009 年中诚滨江优利证券投资集合信托 | 境内非国有法人 | 1.33%  | 17,999,900  | 0           | 0          |
| 中诚信托有限责任公司—2009 年中诚滨江优享证券投资集合信托 | 境内非国有法人 | 1.23%  | 16,617,900  | 0           | 0          |
| 中诚信托有限责任公司—2009 年中诚滨江优得证券投资集合信托 | 境内非国有法人 | 1.19%  | 16,113,900  | 0           | 0          |
| 中国农业银行—国泰金牛创新成长股票型证券投资基金        | 境内非国有法人 | 0.48%  | 6,457,786   | 0           | 0          |
| 中国银行—招商行业领先股票型证券投资基金            | 境内非国有法人 | 0.39%  | 5,239,747   | 0           | 0          |

| 前 10 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数量 | 股份种类   |
| 朱慧明                             | 16,707,600  | 人民币普通股 |
| 莫建华                             | 16,707,600  | 人民币普通股 |
| 中诚信托有限责任公司—2009 年中诚滨江优利证券投资集合信托 | 17,999,900  | 人民币普通股 |
| 中诚信托有限责任公司—2009 年中诚滨江优享证券投资集合信托 | 16,617,900  | 人民币普通股 |
| 中诚信托有限责任公司—2009 年中诚滨江优得证券投资集合信托 | 16,113,900  | 人民币普通股 |
| 中国农业银行—国泰金牛创新成长股票型证券投资基金        | 6,457,786   | 人民币普通股 |
| 中国银行—招商行业领先股票型证券投资基金            | 5,239,747   | 人民币普通股 |
| 中国银行—工银瑞信核心价值股票型证券投资基金          | 4,999,890   | 人民币普通股 |
| 江苏新业科技投资发展有限公司                  | 4,911,890   | 人民币普通股 |
| 中国工商银行—国投瑞银核心企业股票型证券投资基金        | 4,330,896   | 人民币普通股 |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明                | 未见关联        |        |

## （二）公司控股股东情况

公司控股股东为杭州滨江投资控股有限公司。滨江控股公司成立于 2006 年 10 月 8 日，注册资本 5,000 万元，注册地址：杭州市江干区秋涛北路 73 号，法定代表人：戚金兴，经营范围：以公司自有资金投资；服务：物业管理，经济信息咨询，其他无需报批的一切合法项目。

报告期内，公司控股股东没有发生变化。

## （三）公司实际控制人情况

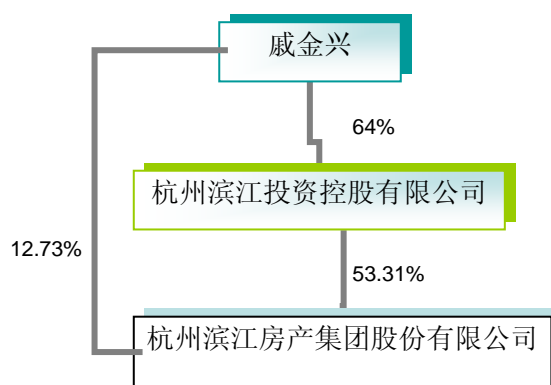
公司的实际控制人为戚金兴先生。具体情况如下：

**戚金兴**，男，48 岁。研究生学历，工程师、政工师、高级经济师，杭州市第九届、第十届、第十一届人大代表，浙商理事会主席团主席，浙商理事会主席，浙江省浙商研究会副会长，浙江省经营管理研究会副会长，浙江大学 MBA 研究生企业导师，中国青年企业家协会理事，杭州市青年企业家协会副会长，杭州市优秀共产党员。曾获中国地产百杰，中国优秀房地产企业家，全国五一劳动奖章，中国推进

城市化进程十大突出贡献者，中国住宅产业领军人物，浙江省房地产十大风云人物，中国经营大师，优秀社会主义事业建设者，中国房地产品牌贡献人物，杭州市社会主义新农村建设贡献奖先进个人，最具社会责任感形象大使，浙江经济年度人物，浙江省伯乐奖，春风行动特别贡献奖，杭州楼市最佳掌门奖，浙商新锐等荣誉。2003 年至今任公司董事长、党委书记，兼任滨江控股公司执行董事，房开公司执行董事，万家花城公司执行董事、总经理，新城时代公司董事长，金色蓝庭公司执行董事，万家星城公司执行董事；曾任房开公司董事长、总经理，杭州滨江房产集团有限公司董事长、总经理、党支部书记；1987 年—1992 年任杭州市江干区第四建筑工程公司副经理。

报告期内，公司实际控制人没有发生变化。

公司与实际控制人之间的产权和控制关系如下图：



截止本报告期末，公司无其他持股 10% 以上（含 10%）的法人股东。

## 第五节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、董事、监事、高级管理人员情况

#### (一) 董事、监事、高级管理人员基本情况

| 姓名  | 职务        | 性别 | 年龄 | 任期起始日期<br>任期终止日期      | 年初持股数<br>(股) | 年末持股数<br>(股) | 变动原因 |
|-----|-----------|----|----|-----------------------|--------------|--------------|------|
| 戚金兴 | 董事长       | 男  | 48 | 2009.11.12—2012.11.11 | 132,384,000  | 172,099,200  | 送股   |
| 朱慧明 | 董事、总经理    | 男  | 47 | 2009.11.12—2012.11.11 | 51,408,000   | 66,830,400   | 送股   |
| 莫建华 | 董事、常务副总经理 | 男  | 40 | 2009.11.12—2012.11.11 | 51,408,000   | 66,830,400   | 送股   |
| 李渊  | 董事、董事会秘书  | 男  | 31 | 2009.11.12—2012.11.11 | 0            | 0            |      |
| 郑贤祥 | 独立董事      | 男  | 65 | 2009.11.12—2012.11.11 | 0            | 0            |      |
| 陈国荣 | 独立董事      | 男  | 65 | 2009.11.12—2012.11.11 | 0            | 0            |      |
| 汪祥耀 | 独立董事      | 男  | 53 | 2009.11.12—2012.11.11 | 0            | 0            |      |
| 赵军  | 监事会主席     | 男  | 36 | 2009.11.12—2012.11.11 | 0            | 0            |      |
| 陈国灵 | 监事        | 女  | 38 | 2009.11.12—2012.11.11 | 0            | 0            |      |
| 薛蓓蕾 | 监事        | 女  | 29 | 2009.11.12—2012.11.11 | 0            | 0            |      |
| 朱立东 | 副总经理      | 男  | 47 | 2009.11.12—2012.11.11 | 0            | 0            |      |
| 余忠祥 | 副总经理      | 男  | 40 | 2009.11.12—2012.11.11 | 0            | 0            |      |
| 张洪力 | 副总经理      | 男  | 37 | 2009.11.12—2012.11.11 | 0            | 0            |      |
| 沈伟东 | 财务总监      | 男  | 37 | 2009.11.12—2012.11.11 | 0            | 0            |      |

#### (二) 董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历和在其他单位兼职情况

##### 1、董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历

**戚金兴**，男，48 岁。研究生学历，工程师、政工师、高级经济师，杭州市第九届、第十届、第十一届人大代表，浙商理事会主席团主席，浙商理事会主席，浙江省浙商研究会副会长，浙江省经营管理研究会副会长，浙江大学 MBA 研究生企业导师，中国青年企业家协会理事，杭州市青年企业家协会副会长，杭州市优秀共产党员。曾获中国地产百杰，中国优秀房地产企业家，全国五一劳动奖章，中国推进城市化进程十大突出贡献者，中国住宅产业领军人物，浙江省房地产十大风云人物，中国经营大师，优秀社会主义事业建设者，中国房地产品牌贡献人物，杭州市社会主义新农村贡献奖先进个人，最具社会责任感形象大使，浙江经济年度人物，浙江省伯乐奖，春风行动特别贡献奖，杭州楼市最佳掌门奖，浙商新锐等荣誉。2003

年至今任公司董事长、党委书记，兼任滨江控股公司执行董事，房开公司执行董事，万家花城公司执行董事、总经理，新城时代公司董事长，金色蓝庭公司执行董事，万家星城公司执行董事；曾任房开公司董事长、总经理，杭州滨江房产集团有限公司董事长、总经理、党支部书记；1987年—1992年任杭州市江干区第四建筑工程公司副经理。

**朱慧明**，男，47岁。大专学历，工程师，高级经济师，杭州市劳动模范、中国地产百杰。2003年至今任公司董事、总经理，兼任阳光海岸公司董事长，东方海岸公司董事长，滨江盛元公司董事长，滨江镜湖公司执行董事，房开公司总经理，金色蓝庭公司总经理，万家花城公司监事，千岛湖公司执行董事、总经理，千岛湖酒店公司执行董事、总经理，上虞金色家园公司董事长，滨江城东公司执行董事兼经理，滨江三花公司董事长兼经理；曾任房开公司副总经理，杭州滨江房产集团有限公司副总经理；1988年—1992年任职于杭州市江干区第四建筑工程公司。

**莫建华**，男，40岁。大专学历，工程师。2003年至今任公司董事、常务副总经理，兼任阳光海岸公司董事，新城时代公司董事、总经理；曾任房开公司副总经理，杭州滨江房产集团有限公司副总经理；1988年—1992年任职于杭州市江干区第四建筑工程公司。

**李渊**，男，31岁。研究生学历。现任公司董事、董事会秘书，董事会办公室主任，曾任滨江控股公司监事；2001年—2003年就职于上海中姿房地产开发有限公司。

**郑贤祥**，男，65岁。高中学历。现任公司独立董事，历任杭州市人大常委会城建环保工委主任、杭州市人大常委会工委主任，杭州市市政公用局副局长、局长。

**陈国荣**，男，65岁。本科学历。现任公司独立董事，历任杭州市江干区人大常委会副主任、杭州市江干区政府副区长，杭州市江干区农林水利局副局长。

**汪祥耀**，男，53岁。教授，经济学博士，高级会计师，中国注册会计师，现任公司独立董事。现任浙江财经学院会计学院院长、会计学硕士生导师及导师组组长，浙江省会计学重点专业负责人。兼上海财经大学硕士生导师，中南财经政法大学博士生导师，同时任浙江东南网架股份有限公司、卧龙地产集团股份有限公司和浙江华海药业股份有限公司的独立董事，曾任浙江东方集团股份有限公司、天通控股股份有限公司等独立董事。



**赵军**，男，36岁。公司监事会主席。现任总经理办公室主任，工会副主席，房开公司监事，兼杭州市房地产业协会开发经营专业委员会秘书长。曾就职于浙江经济报社。

**陈国灵**，女，38岁。公司监事。现任公司企划营销部经理。

**薛蓓蕾**，女，29岁。公司监事。现任滨江控股公司出纳。

**朱立东**，男，47岁。本科学历。2003年起任公司副总经理，兼任友好饭店执行董事，物业公司执行董事；1994年—2003年就职于杭州日报报业集团，历任部主任、杭州日报下午版副总编辑、每日商报副总编辑；1984年—1994年就职于武警杭州指挥学校，任教员、政治处干事。

**余忠祥**，男，40岁。研究生学历，高级工程师。2005年起任公司副总经理，现兼任滨江三花公司董事；2003年加入公司，曾任项目经理；1993年—2003年就职于杭州广宇房地产集团有限公司。

**张洪力**，男，37岁。本科学历，经济师。2005年起任公司副总经理；兼任滨绿公司董事、总经理、滨江盛元公司董事。1997年加入公司，曾任企划部经理。

**沈伟东**，男，37岁。硕士，高级会计师。2007年5月起任公司财务总监，兼任东方海岸公司监事，滨江盛元公司董事，滨江镜湖公司监事，万家星城公司监事，千岛湖公司监事，千岛湖酒店公司监事，上虞金色家园公司董事、滨江城东公司监事；2004年—2007年就职于立信会计师事务所有限公司杭州分所，曾任业务部门经理；2000年—2003年就职于浙江东方会计师事务所，历任项目经理、部门经理助理、部门副经理；1995年—2000年就职于浙江省计划与经济委员会。

## 2、董事、监事、高级管理人员在其他单位兼职情况

| 姓名  | 兼职单位         | 职务   | 与公司的关联关系 |
|-----|--------------|------|----------|
| 戚金兴 | 滨江控股公司       | 执行董事 | 公司控股股东   |
| 汪祥耀 | 浙江财经学院会计学院   | 院长   | 无关联关系    |
|     | 浙江东南网架股份有限公司 | 独立董事 | 无关联关系    |
|     | 卧龙地产集团股份有限公司 | 独立董事 | 无关联关系    |
|     | 浙江华海药业股份有限公司 | 独立董事 | 无关联关系    |

### (三) 董事、监事、高级管理人员年度薪酬情况

公司整体薪酬贯彻“同类比较适度超前”的原则，提供业内富于竞争力的薪酬，保有和吸纳优秀人才。公司高级管理人员的薪酬按照公司《高级管理人员薪酬考核

制度》，根据公司年度经营计划和目标，在对其经营业绩和管理指标进行考核的基础上，结合公司整体经营业绩增长情况确定。报告期内，公司董事、监事、高级管理人员的薪酬情况如下：

单位：（人民币）元

| 姓名        | 职务        | 领薪单位 | 2009 年年薪   |
|-----------|-----------|------|------------|
| 戚金兴       | 董事长       | 本公司  | 960,000.00 |
| 朱慧明       | 董事、总经理    | 本公司  | 900,000.00 |
| 莫建华       | 董事、常务副总经理 | 本公司  | 860,000.00 |
| 朱立东       | 副总经理      | 本公司  | 860,000.00 |
| 余忠祥       | 副总经理      | 本公司  | 860,000.00 |
| 张洪力       | 副总经理      | 本公司  | 860,000.00 |
| 李渊        | 董事、董事会秘书  | 本公司  | 860,000.00 |
| 沈伟东       | 财务总监      | 本公司  | 860,000.00 |
| 汪祥耀       | 独立董事      | 本公司  | 62,500.00  |
| 陈国荣       | 独立董事      | 本公司  | 57,300.00  |
| 郑贤祥       | 独立董事      | 本公司  | 57,300.00  |
| 赵军        | 监事会主席     | 本公司  | 464,800.00 |
| 江帆        | 前任监事      | 本公司  | 100,000.00 |
| 陈国灵       | 监事        | 本公司  | 491,500.00 |
| <b>总计</b> |           |      | 8,253,400  |

监事薛蓓蕾不在本公司专职工作，未在本公司领取报酬和津贴；因公司业务发生的正常工作费用，在公司每年的董事会费或监事会费中支出。

公司独立董事郑贤祥、陈国荣当选为公司第二届董事会独立董事后，不再领取独立董事报酬津贴，仅据实报销工作费用。独立董事因公司业务发生的正常工作费用，在公司每年的董事会费中支出。

#### （四）报告期内董事、监事、高级管理人员变动情况

2009 年 11 月 12 日，公司 2009 年第二次临时股东大会审议通过了《关于董事会换届选举的议案》，选举戚金兴先生、朱慧明先生、莫建华先生、李渊先生、郑贤祥先生、陈国荣先生、汪祥耀先生为公司第二届董事会董事，其中郑贤祥先生、陈国荣先生、汪祥耀先生为公司第二届董事会独立董事；审议通过了《关于监事会换届选举的议案》，选举陈国灵女士、薛蓓蕾女士为公司第二届监事会监事。

2009 年 11 月 12 日，公司召开职工代表大会，选举赵军先生为公司第二届监事会职工监事。

2009年11月12日，公司第二届董事会第一次会议审议通过了《关于选举公司第二届董事会董事长的议案》，选举戚金兴先生为公司第二届董事会董事长；审议通过了《关于聘任高级管理人员的议案》，聘任朱慧明先生为公司总经理；莫建华先生为公司常务副总经理；朱立东先生、余忠祥先生、张洪力先生为公司副总经理；李渊先生为公司董事会秘书；沈伟东先生为公司财务总监。

2009年11月12日，公司第二届监事会第一次会议审议通过了《关于选举公司第二届监事会主席的议案》，选举赵军先生为公司第二届监事会主席。

## 一、公司员工情况

截至 2009 年 12 月 31 日，公司共有在册员工 1150 人。

1、房地产开发系统共有员工 140 人，房地产开发系统员工的专业结构及受教育程度情况如下：

### (1) 专业结构

| 岗位类别  | 员工人数 (人) | 所占比例 (%) |
|-------|----------|----------|
| 建筑工程  | 53       | 37.9     |
| 财务管理  | 15       | 10.7     |
| 销售、策划 | 44       | 31.4     |
| 企业管理  | 8        | 5.7      |
| 其他    | 20       | 14.3     |
| 合计    | 140      | 100      |

### (2) 受教育程度

| 学历    | 员工人数 (人) | 所占比例 (%) |
|-------|----------|----------|
| 硕士以上  | 9        | 6.4      |
| 本科    | 71       | 50.7     |
| 大专及其他 | 60       | 42.9     |
| 总计    | 140      | 100      |

2、物业管理系统共有员工 817 人，大专及以上学历员工占物业管理系统员工的 12.1%；友好饭店共有员工 193 人，大专及以上学历员工占友好饭店员工的 36%。

公司没有需要承担费用的离退休职工。

## 第六节 公司治理结构

### 一、 公司治理情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》和中国证监会有关法律法规等的要求，在 2008 年度公司治理专项活动的基础上，不断完善公司治理结构，健全内部管理和控制制度，进一步规范公司运作，提高公司治理水平。截至报告期末，公司治理实际情况基本符合中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件。

1、关于股东与股东大会：公司严格按照《上市公司股东大会规则》、《公司章程》和公司《股东大会议事规则》等的规定和要求，召集、召开股东大会，并积极采用现场投票和网络投票相结合的表决方式，为股东特别是中小股东参加股东大会提供便利，保证股东充分行使自己的权利。

2、关于公司与控股股东：公司拥有独立的业务和自主经营能力，在业务、人员、资产、机构、财务上独立于控股股东，公司董事会、监事会和内部机构独立运作。公司控股股东能严格规范自己的行为，没有超越公司股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动的行为。

3、关于董事和董事会：公司严格按照《公司法》和《公司章程》的规定选举董事和独立董事。公司目前共有 7 名董事，其中独立董事 3 名，占全体董事的三分之一以上，董事会的人数及人员构成符合《公司法》和《公司章程》的要求。公司全体董事均严格按照《公司法》、《中小企业板块上市公司董事行为指引》和《公司章程》的规定，恪守董事行为规范，忠实、勤勉履行职责。

4、关于监事和监事会：公司严格按照《公司法》和《公司章程》的规定选举监事。公司目前共有 3 名监事，其中职工监事 1 名，监事会的人数及构成符合法律、法规的要求。公司监事能够按照《监事会议事规则》等的要求，认真履行自己的职责，对公司重大事项、关联交易、财务状况、董事和经理的履职情况等进行有效监督并发表独立意见。

5、关于绩效评价与激励约束机制：公司已建立合理有效的绩效评价和激励机制，公司董事、监事、高级管理人员的薪酬与公司整体绩效和个人工作业绩挂钩。公司

制定了《高级管理人员薪酬考核制度》，并严格执行。公司高级管理人员的聘任严格遵循《公司章程》及相关法律法规的要求。

6、关于信息披露与透明度：公司指定董事会秘书负责信息披露工作、接待投资者来访和咨询，选定《证券时报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）为公司信息披露媒体。公司严格遵循法律法规及公司《信息披露管理制度》、《投资者关系管理办法》的规定，真实、准确、完整、及时、公平地进行信息披露，并通过电话、电子邮件、网站留言的回复等方式，及时回答投资者的咨询，积极与投资者沟通，同时公司还在公司网站中设立投资者关系管理专栏，及时披露和更新公司信息，使投资者能够及时、充分、便捷地获悉公司最新情况。

7、关于利益相关者：公司具有较强的社会责任感，积极履行企业的社会责任，充分尊重和积极维护利益相关者的合法权益，实现公司、股东、员工、社会等各方面的利益协调与平衡，共同推动公司健康、持续发展。

## 二、 董事长、独立董事及其他董事履行职责情况

1、报告期内，公司共召开了 18 次董事会会议，全体董事严格按照《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《中小企业板块上市公司董事行为指引》等有关法律法规和《公司章程》、《董事会议事规则》的规定，勤勉尽责地履行董事的职责，持续关注公司的经营状况，积极参与有关政策法规、证券市场发展状况的专项学习，有效地发挥了董事会在公司规范运作中的作用，保护了公司及广大中小股东的合法权益。

2、公司董事长严格按照其职责范围行使权利，忠实、勤勉地履行职责，依法召集、主持董事会会议及主持股东大会会议，严格董事会集体决策机制，确保董事会依法正常运行，督促执行股东大会和董事会的各项决议。

3、公司三位独立董事均严格按照有关法律、法规和公司《独立董事制度》的规定，忠实、勤勉履行职责，按时出席董事会会议，认真审议各项议案，对公司的经营、发展从各自专业角度提出有益的意见和建议。对关联交易、对外担保、提供财务资助等重大事项进行了客观公正的评判并出具独立意见，切实维护了中小股东的利益，对公司的持续、健康、稳定发展发挥了积极的作用。

为做好公司年度报告编制及披露等工作，进一步明确独立董事职责，根据中国证监会及深圳证券交易所的有关规定，公司制订了《独立董事年报工作制度》。在2009年年度报告编制及披露过程中，公司三位独立董事严格按照《独立董事年报工作制度》的规定履行职责：年审会计师进场前，公司管理层向每位独立董事全面汇报公司本年度的生产经营情况和重大事项的进展情况，并安排每位独立董事进行实地考察；公司财务负责人向独立董事汇报公司本年度财务状况和经营成果，并向每位独立董事书面提交本年度审计工作安排及其它相关资料；公司还安排独立董事与年审注册会计师就审计工作小组的人员构成、审计计划、风险判断、风险及舞弊的测试和评价方法、本年度审计重点等问题进行沟通。在年审注册会计师出具初步审计意见后、召开董事会会议审议年报前，公司安排了每位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；在审议2009年年度报告的董事会会议召开前，独立董事对董事会会议召开的程序、必备文件以及能够做出合理准确判断的资料信息的充分性进行了细致的审查。

#### 4、报告期内，董事出席董事会会议情况：

| 董事姓名 | 具体职务 | 应出席次数 | 现场出席次数 | 以通讯方式参加会议次数 | 委托出席次数 | 缺席次数 | 是否连续两次未亲自出席会议 |
|------|------|-------|--------|-------------|--------|------|---------------|
| 戚金兴  | 董事长  | 18    | 18     | 0           | 0      | 0    | 否             |
| 朱慧明  | 董事   | 18    | 17     | 1           | 0      | 0    | 否             |
| 莫建华  | 董事   | 18    | 17     | 1           | 0      | 0    | 否             |
| 李渊   | 董事   | 18    | 16     | 2           | 0      | 0    | 否             |
| 郑贤祥  | 独立董事 | 18    | 17     | 1           | 0      | 0    | 否             |
| 陈国荣  | 独立董事 | 18    | 18     | 0           | 0      | 0    | 否             |
| 汪祥耀  | 独立董事 | 18    | 15     | 3           | 0      | 0    | 否             |

|                |    |
|----------------|----|
| 年内召开董事会会议次数    | 18 |
| 其中：现场会议次数      | 11 |
| 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 | 7  |

### 三、公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面独立的情况

公司在业务、人员、资产、机构、财务等方面与控股股东完全分开，具有独立完整的业务体系及面向市场独立经营的能力。

1、业务独立：公司的经营范围为房地产开发，房屋建筑，商品房销售，水电安装，室内外装潢，主营业务为商品房开发，独立于控股股东及其下属企业。公司与控股股东之间不存在同业竞争。

2、人员独立：公司董事、监事以及高级管理人员均严格按照《公司法》、《公司章程》等的有关规定产生。公司总经理、副总经理、财务总监和董事会秘书等高级管理人员没有在控股股东担任除董事、监事以外的其他职务，没有在控股股东领薪；公司的财务人员没有在控股股东兼职。

3、资产独立：公司与公司控股股东的资产产权界定明确。公司合法拥有与生产经营有关的土地、房产以及其他资产的所有权和使用权。公司具有独立的采购和产品销售系统。

4、机构独立：公司依法设有股东大会、董事会、监事会三个权力机构，并设立了财务部、企划营销部、人力资源部、成本管理部、研发中心、总经理办公室等职能部门，已建立健全了内部经营管理机构，建立了相应的内部管理制度，独立行使经营管理职权，不存在与控股股东机构混同的情形。公司办公场所完全独立，不存在与控股股东合署办公的情形。

5、财务独立：公司设立了独立的财务部门，配备了专职财务人员，建立了独立的财务核算体系，能独立作出财务决策，具有规范的财务会计制度和对子公司的财务管理制度。公司独立在银行开户，独立纳税，不存在与控股股东共用银行账户的情形。

#### 四、公司内部控制的建立和健全及执行情况

为规范公司的生产经营、财务管理和信息披露等各方面工作，公司根据自身的实际情况，按照相关法律法规的要求，制定了一套覆盖公司运营的各层面和各环节的内部控制制度体系，并在日常工作中得到良好的执行。公司也随着法律法规的修订、公司业务职能的调整、外部环境的变化和管理要求的提高，对内部控制制度进行修订和完善，不断提高公司的治理水平。

##### 1、法人治理

在法人治理方面公司建立了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》、《对外担保管理制度》、《关联交易决策

制度》、《信息披露管理制度》、《投资决策管理制度》等一系列制度，规范了公司治理，明确划分了管理授权，健全了“三会”的规范化运作。

公司在报告期内修订了《公司章程》，并制定了《高级管理人员薪酬考核制度》、《董事会审计委员会年报工作规程》、《独立董事年报工作制度》、《对外提供财务资助管理办法》，进一步健全公司内部控制制度体系。

## 2、财务管理

在财务管理方面公司建立了《企业财务管理制度》、《财务管理规定》、《财务管理体制实施办法》、《财务人员管理规定》、《资金筹集管理规定》、《对外投资核算管理制度》、《担保管理规定》、《利润及分配管理制度》、《存货管理制度》、《会计核算工作规定》、《财务报告管理制度》、《会计档案管理制度》等一系列制度，并设立了会计核算部和资金管理部，通过专业化财会人员对公司的财会工作及资金运作进行管理，保证了资金流动的安全性和使用的有效性。在董事会下专门设立了审计委员会，并在审计委员会下设了审计部，对公司各项内部控制制度的执行、重大事项的进展进行必要监督，对公司财务工作给予了有效的监督保证。

## 3、行政管理

在行政管理制度方面建立了《办公秩序管理规定》、《网络管理办法》、《印章管理规定》、《车辆购置使用管理规定》、《档案保密制度》、《合同管理制度》。由总经理办公室负责直接归口管理，对日常的行政事务进行协调管理，保证了行政事务的高效运行。

## 4、人力资源管理

在人力资源管理制度方面公司建立了《人事招聘制度》、《劳动合同管理规定》、《社保及相关福利制度》、《员工手册》、《晋升机制与培训发展管理》。公司非常重视人力资源对公司发展的重要性，在符合国家基本人事管理规范的基础上，充分体现了公司人性化管理的特色，并坚持了“同类比较适度超前”的原则，力求给员工创造阳光下的职业发展体系，强化了员工对企业的归属感，并提供了完善的职业培养体系，为公司的快速发展提供了人才保证。

## 5、工程管理



在工程管理制度方面建立了《房地产开发工作大纲》、《招投标管理规定》、《工程管理细则》、《工地现场安全文明施工检查评分表》、《商品住宅质量管理手册》、《工程预决算规定》。在不断总结公司十余年来开发经验的基础上，以工程质量为第一，形成了建设效率高的、可操作性强的执行规范，保证了公司开发的高周转性。

## 6、销售管理

在销售管理制度方面建立了《销售部内部管理制度》、《房交会管理流程》、《销售事项流程》、《交房流程管理制度》。以“销售服务是房产品质的重要组成部分”为宗旨，强化了销售服务的完整性，确保了对客户的服务品质，有力保证了在产品的高性价比下快速的资金回笼。

公司董事会对内部控制的自我评价：

公司董事会审计委员会对公司内部控制进行全面的自查和分析，认为：根据《企业内部控制基本规范》及相关规定，本公司内部控制于 2009 年 12 月 31 日在所有重大方面是有效的。

公司监事会对内部控制的核查意见：

公司已建立了较为完善的内部控制制度体系并得到有效的执行。董事会审计委员会出具的内部控制自我评价报告客观、真实地反映公司内部控制制度的建设及运行情况。

会计师事务所的鉴证意见：

天健会计师事务所有限公司出具了天健审〔2010〕989 号《关于杭州滨江房产集团股份有限公司内部控制的鉴证报告》，认为：滨江集团公司管理层作出的“根据《企业内部控制基本规范》及相关规定，本公司内部控制于 2009 年 12 月 31 日在所有重大方面是有效的”这一认定是公允的。。

保荐机构的保荐意见：

经过列席重要会议、现场检查、资料查阅及沟通访谈，中信证券认为，滨江集团已经建立了较为完善的法人治理结构，制定了较为完备的有关公司治理及内部控制的各项规章制度，并根据公司实际情况及监管部门的最新要求，对可进一步完善的问题如：进一步充实内部审计队伍，继续加强对外担保的控制力度等提出了相关意见，保荐机构将持续跟踪关注公司内部控制各项工作的开展和完善。中信证券自

从 2008 年开始承担滨江集团持续督导责任以来，公司内部控制制度执行情况良好，公司对内部控制的自我评价是真实、客观的，中信证券对《关于 2009 年度内部控制的自我评价报告》无异议。

## 五、高级管理人员的考评及激励机制的建立和实施情况

公司制定了《高级管理人员薪酬考核制度》，建立起合理有效的高级管理人员绩效评价体系和相关的考核机制，根据公司年度经营计划和目标，对公司高级管理人员的工作业绩和管理指标进行考核，并以此作为奖惩依据。

## 六、公司内部审计制度的建立和执行情况

| 内部控制相关情况                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 是/否/不适用 | 备注/说明（如选择否或不适用，请说明具体原因） |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------------------|
| <b>一、内部审计制度的建立情况</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |         |                         |
| 1. 公司是否建立内部审计制度，内部审计制度是否经公司董事会审议通过                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 是       |                         |
| 2. 公司董事会是否设立审计委员会，公司是否设立独立于财务部门的内部审计部门                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 是       |                         |
| 3. （1）审计委员会成员是否全部由董事组成，独立董事占半数以上并担任召集人，且至少有一名独立董事为会计专业人士                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 是       |                         |
| （2）内部审计部门是否配置三名以上（含三名）专职人员从事内部审计工作                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 是       |                         |
| <b>二、年度内部控制自我评价报告披露相关情况</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |         |                         |
| 1. 公司是否根据相关规定出具年度内部控制自我评价报告                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 是       |                         |
| 2. 内部控制自我评价报告结论是否为内部控制有效（如为内部控制无效，请说明内部控制存在的重大缺陷）                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 是       |                         |
| 3. 本年度是否聘请会计师事务所对内部控制有效性出具鉴证报告                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 是       |                         |
| 4. 会计师事务所对公司内部控制有效性是否出具无保留结论鉴证报告。如出具非无保留结论鉴证报告，公司董事会、监事会是否针对鉴证结论涉及事项做出专项说明                                                                                                                                                                                                                                                                          | 是       |                         |
| 5. 独立董事、监事会是否出具明确同意意见（如为异议意见，请说明）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 是       |                         |
| 6. 保荐机构和保荐代表人是否出具明确同意的核查意见                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 是       |                         |
| <b>三、审计委员会和内部审计部门本年度的主要工作内容与工作成效</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |         |                         |
| <p>在报告期内，公司审计委员会按照规定每季度召开会议，对内部审计部门提交的公司季度报告内部审计情况汇报、募集资金使用情况报告、关联交易发生情况报告、对外担保情况发生报告、重大对外投资情况报告、信息披露情况报告等进行审查。在报告期内内部审计委员会还通过实地了解、询问、查看相关资料等方式审核了公司各项内部控制制度的执行情况和公司的运营状况，向董事会报告审计委员会的各项工作情况。对外部审计机构对公司的审计情况进行评价和总结，提出续聘的建议。</p> <p>在报告期内，审计部根据董事会和审计委员会的具体工作要求，紧紧围绕公司内部控制的有效性、财务信息的真实性和完整性、募集资金使用和信息披露的规范性、关联交易的合规性以及日常经营活动涉及的对外投资、对外担保等方面有序开展</p> |         |                         |

展内部审计工作。定期向审计委员会汇报各项工作的进展情况。在日常工作中深入各职能部门，及时发现问题，为公司完善各项内部控制制度，防范风险积极献言献策，取得了较好的工作成效。

#### 四、公司认为需要说明的其他情况

无

## 七、公司治理专项活动情况

在 2008 年度公司治理专项活动的基础上，本年度，公司进一步加强内部控制建设、完善公司治理机制，进一步提高公司治理水平。

报告期内，公司组织相关部门人员，成立专门工作小组，对财务管理、行政管理、人力资源管理、工程管理、销售管理等一系列内部控制制度进行细致的梳理，并在向公司员工、客户、合作单位进行多方征求意见的基础上进行切实可行的修订和完善，同时，公司还组织专门的学习和培训，加强公司人员对各项制度的理解。

报告期内，公司结合公司的实际情况，根据相关的法律法规，对《公司章程》进行了修订，并制定了《高级管理人员薪酬考核制度》、《董事会审计委员会年报工作规程》、《独立董事年报工作制度》、《对外提供财务资助管理办法》等一系列制度，进一步健全公司内部控制制度，进一步提高公司治理水平。

公司治理是一项长期的工作，公司将继续认真学习并严格执行有关的法律法规和规章，通过不断完善公司治理结构和加强公司制度建设，进一步提高公司的治理水平，推动公司朝着规范、自律的目标迈进，树立良好的公司形象，以优秀的业绩回报股东！

## 第七节 股东大会情况简介

| 会议届次            | 召开日期            | 决议内容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 会议决议刊登的信息披露报纸         | 披露日期            |
|-----------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------|
| 2008 年年度股东大会    | 2009 年 4 月 15 日 | 1、审议通过《2008 年度董事会工作报告》<br>2、审议通过《2008 年度监事会工作报告》<br>3、审议通过《2008 年度财务决算报告》<br>4、审议通过《2008 年度利润分配预案》<br>5、审议通过《2008 年年度报告》及其摘要<br>6、审议通过《关于续聘 2009 年度审计机构的议案》<br>7、审议通过《关于授权董事会对子公司提供担保额度的议案》<br>8、审议通过《关于授权董事会土地储备投资额度及对项目公司投资额度的议案》<br>9、审议通过《关于修改〈公司章程〉部分条款的议案》<br>10、审议通过《关于董事薪酬方案的议案》                                                                                                                                       | 《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》 | 2009 年 4 月 16 日 |
| 2009 年第一次临时股东大会 | 2009 年 9 月 14 日 | 1、审议通过《关于公司符合非公开发行股票条件的议案》<br>2、审议通过《关于 2009 年度非公开发行股票方案的议案》<br>2.1 发行方式<br>2.2 发行种类和面值<br>2.3 发行数量<br>2.4 发行对象及认购方式<br>2.5 上市地点<br>2.6 定价基准日、发行价格及定价原则<br>2.7 募集资金数额及投资项目<br>2.8 本次非公开发行股票的限售期<br>2.9 本次非公开发行前的滚存利润安排<br>2.10 决议的有效期<br>3、审议通过《关于 2009 年度非公开发行股票募集资金计划投资项目可行性研究报告的议案》<br>4、审议通过《关于 2009 年度非公开发行股票预案的议案》<br>5、审议通过《关于前次募集资金使用情况报告的议案》<br>6、审议通过《关于提请股东大会授权董事会全权办理与本次非公开发行股票有关的具体事宜的议案》<br>7、审议通过《关于终止公司债券发行事项的 | 《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》 | 2009 年 9 月 15 日 |

|                 |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                       |                  |
|-----------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------|
|                 |                  | 议案》                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                       |                  |
| 2009 年第二次临时股东大会 | 2009 年 11 月 12 日 | <p>1、审议通过《关于董事会换届选举的议案》</p> <p>1) 选举公司第二届董事会董事候选人戚金兴先生为公司董事</p> <p>2) 选举公司第二届董事会董事候选人朱慧明先生为公司董事</p> <p>3) 选举公司第二届董事会董事候选人莫建华先生为公司董事</p> <p>4) 选举公司第二届董事会董事候选人李渊先生为公司董事</p> <p>5) 选举公司第二届董事会独立董事候选人郑贤祥先生为公司独立董事</p> <p>6) 选举公司第二届董事会独立董事候选人陈国荣先生为公司独立董事</p> <p>7) 选举公司第二届董事会独立董事候选人汪祥耀先生为公司独立董事</p> <p>2、审议通过《关于监事会换届选举的议案》</p> <p>1) 选举公司第二届监事会监事候选人陈国灵女士为公司监事</p> <p>2) 选举公司第二届监事会监事候选人薛蓓蕾女士为公司监事</p> <p>3、审议通过《关于制定〈对外提供财务资助管理办法〉的议案》</p> <p>4、审议通过《关于控股子公司为其股东提供财务资助的议案》</p> | 《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》 | 2009 年 11 月 13 日 |

## 第八节 董事会报告

### 一、管理层讨论与分析

#### (一)、报告期内总体经营情况回顾

2009 年是新世纪以来我国经济跌宕起伏、发展最为困难的一年，自 08 年受全球金融风暴影响，世界经济形势险象环生，国际金融危机持续扩散蔓延。在各国政府的经济刺激政策的推动下，09 年下半年以来世界经济开始逐步复苏，但基础并不稳固。我国经济在中央的正确决策和领导下，推行了积极的财政政策和适度宽松的货币政策，把促进经济平稳较快发展作为首要任务，保持宏观经济政策的连续性和稳定性，面向市场需求，加快结构调整，产业升级、推进科技创新，努力增强经济增长和企业发展的内在动力和活力，使中国经济率先企稳回升，实现了年初制定的“保 8”目标，复苏强度明显强于世界其他主要经济体。

而中国房地产市场也在 2009 年经历了冰火两重天的考验和变化。2009 年以来，在适度宽松的货币政策、抑制的市场需求集中释放、投资性需求不断释放等诸多因素的共同影响下，自 2009 年 3 月以后，中国房地产市场开始出现快速回暖，而土地资源的稀缺性、城市化进程、通胀预期等使民众对房产的刚性需求和投资性需求开始集中释放，中国房地产市场实现“V”形反转。2009 年，全国商品房销售面积 93713 万平方米，比上年增长 42.1%。其中，商品住宅销售面积增长 43.9%；办公楼销售面积增长 30.8%；商业营业用房销售面积增长 24.2%。2009 年，商品房销售额 43995 亿元，比上年增长 75.5%。其中，商品住宅销售额增长 80.0%，办公楼和商业营业用房销售额分别增长 66.9%和 45.5%。全国商品房成交均价约 4695 元/平方米，比 2008 年的 3882 元/平方米上涨近 24%，绝对水平和增速均创历史新高。

房价的快速上升，交易量井喷式的增长，使房地产市场又一次面临“过热”。从四季度以来，国家在“强化住房保障与稳定市场发展”两个主题下，相继出台了“国四条”等政策调控，国土部先后两次出台“首次缴款比例不得低于全部土地出让款 50%、加强土地收支管理”，“加快闲置土地处理”等相关政策，国税总局出台了《土地增值税清算管理规程》，国务院研究开征物业税以及银监会要求严格执行“二套房”标准，严格按照规定执行住房按揭贷款首付款比例和贷款利率等，在这

一系列的房产调控政策下，房地产市场从疯狂的猛涨期逐渐进入到理性的平稳发展阶段。

2009 年也是滨江集团稳健高速发展的一年，这不仅体现于楼市疯狂时刻的理性和稳健，也更加见证于楼市退潮时的游刃有余。公司高度重视自己所肩负的社会责任，始终保持高度的理性，本着“走稳步，不停步，抓住机会就跑步”的精神，始终清醒地看待市场，看待同行，看待自己。充分利用资本市场的广大平台，建立良好的合作关系，并抓住有利的拿地契机，把握最佳的销售时机，踩好点，踏稳步，全面实现销售收入 67.6 亿元，新增土地储备 67.6 亿元，均创历史最高记录。过去的一年公司牢牢抓住了房地产市场的机遇，不仅在房产市场回暖之前创下了“阳光海岸”快速销售的奇迹，在房产市场快速增长时做到了“万家星城一期”的快速开工、快速销售，在房产市场可能再次面临调控的大环境下，公司加快开发进度，抓住最好的销售时机，进一步延续了“万家星城一期”的热销局面。万家星城一期的成功充分体现了滨江集团长期以来努力打造的 brand 影响力、产品品质、客户美誉度获得了市场的广泛认可。

报告期内，公司经营业绩良好，实现营业收入 2,833,614,162.22 元，比上年增长 21.83%；实现营业利润总额 843,179,767.24 元，比上年增长 7.19%；实现归属于母公司所有者的净利润 643,672,485.47 元，比上年增长 6.52%；每股收益 0.48 元。截至 2009 年 12 月 31 日，公司总资产 19,010,912,794.10 元，比上年增长 36.43%；归属于母公司所有者权益 3,402,929,674.93 元，比上年增长 17.91%。

回顾 2009 滨江集团所取的经营成果，可以用“一个加强，两个经典，三个提升”来概括：

第一，一个“加强”。

一个加强，指质量意识得到加强。09 年，房地产市场在国家刺激性经济政策的带动下，迅速反弹上升，房价的节节攀升，面对动辄上万的房价，公司深感作为一个负责的地产企业肩上所担负的重任，更清楚地意识到应当以更加过硬的质量、优异的品质打造上乘的房产作品来回馈广大消费者。在过去的一年，公司召开了八次以进一步提升工程质量为专题，三次以提升物业服务为专题的董事长专项办公会议，公司上下从思想意识源头着手，通过重点提高工程质量水平，以点带面，全方位提升滨江集团的产品品质和服务品质，提升了企业每一个员工的质量意识，完善

内部质量控制体系，进而增强企业的产品竞争力，为滨江优秀的品质和品牌形象不断夯实基础。

因此 2009 年，滨江人称之为“滨江质量年”。从年初开始，公司在董事会的高度重视和指导下，针对滨江企业的管理质量、工程质量以及服务质量等各个综合环节，进行了全方位的“标准化”体系建设与整合，并最终促成了产品标准化、工艺标准化、服务质量标准化、管理系统化等一系列增强公司综合实力的成果，进一步完善了公司的品牌建设，树立了良好的产品口碑。

第二，两个“经典”。

两个经典，分别指万家星城热销和万家花城顺利交付。万家星城项目从 2008 年 9 月拿地，到 2009 年 8 月开工，到 2009 年 11 月销售，全部流程仅用了短短一年多时间，公司经营层凭借其对市场的敏锐触觉和准确判断，提前支付土地款，迅速开工建设，抓住最佳销售时机，成功热销，一期项目销售率达到 97%，再次用实际行动证明了滨江集团对市场的敏锐判断和高效的执行能力。万家星城一期的成功堪称“经典”，而万家花城一期、二期合计 2600 余套房屋于 12 月开始陆续集中交付，更极大地考验了我们的房产品质，锻炼了我们的项目公司和物业公司的“协同作战”能力，最终我们凭借过硬的品质和良好的服务赢得了客户的口碑，实现了公司品牌美誉度的提升，同样堪称“经典”。

第三、三个“提升”。

（一）管理水平的提升。从金色海岸到阳光海岸，从万家花城到万家星城，公司管理水平的提升不仅仅体现在战略决策能力、管理能力、团队建设的提高，同时，也体现在精装修“金名片”的打造和高品质毛坯房的建设都得到了进一步的提升，经验的积累，项目操作水平和驾驭能力取得了长足进步。

1、在战略上，公司继续保持“稳健”的发展思路，在稳健中求发展，以敏锐的市场嗅觉和反应，果断灵活的决策力，铺垫一条“有滨江特色的稳健快跑之路”。公司坚持深耕杭州，巩固和逐步提升目前占有的市场份额。公司根据经营和发展需要，有选择地适度扩大土地储备，并灵活采取合作开发的模式，增强实力、降低风险。在立足杭州，面向浙江的基础上，公司未来致力于布局长三角，走向全国，勇做行业进步的推动者和区域发展的领跑者。在经营节奏上公司根据市场变化，能有效地调整战略决策，在热市中时刻保持理性和清醒地拿地，在冷市中始终保持坚定



的信心，及时果断地出手拿地。经过多年的发展，凭借精湛的操盘能力、精准的拿地节奏、精致的产品营造，我们已经充分奠定了自身在区域市场的龙头地位。

报告期内，公司通过招拍挂及合作开发的形式，共增加权益土地面积 219,829 平方米，增加权益建筑面积 667,270 平方米。其中 2009 年 7 月 28 日，公司以 27.85 亿取得杭政储出（2009）23、24 号地块（金色黎明二、三期），并与三花置业有限公司合作共同开发该地块，增加权益土地面积 59,978 平方米，增加权益建筑面积 181,020 平方米；2009 年 9 月 8 日，公司以 19.15 亿元取得杭政储出（2009）38 号地块（金色黎明一期），增加权益土地面积 77,459 平方米，增加权益建筑面积 220,410 平方米；2009 年 12 月 25 日，公司以 17.1 亿元取得杭政储出（2009）102 号地块，增加权益土地面积 46,487 平方米，增加权益建筑面积 169,863 平方米；2009 年 10 月 23 日，公司通过与浙江亚厦房产集团有限公司合作获得浙江上虞市城南 N2 号地块（上虞金色家园，该地块由亚厦房产以 3.563 亿元取得），增加权益土地面积 35,905 平方米，增加权益建筑面积 95,977 平方米。

截至报告期末，公司土地储备情况如下：

| 序号 | 项目名称              | 占地面积(平方米)        | 规划建筑面积(平方米)      | 享有权益 | 土地权益面积(平方米)      | 权益建筑面积(平方米)      |
|----|-------------------|------------------|------------------|------|------------------|------------------|
| 1  | 滨江 千岛湖湖滨花园        | 200,402          | 60,122           | 100% | 200,402          | 60,122           |
| 2  | 新城时代广场            | 33,595           | 196,671          | 100% | 33,595           | 196,671          |
| 3  | 阳光海岸              | 33,642           | 107,235          | 52%  | 17,494           | 55,762           |
| 4  | 金色蓝庭              | 32,950           | 123,491          | 100% | 32,950           | 123,491          |
| 5  | 城市之星              | 47,455           | 319,990          | 100% | 47,455           | 319,990          |
| 6  | 万家星城              | 189,655          | 627,213          | 100% | 189,655          | 627,213          |
| 7  | 杭汽发项目             | 104,070          | 433,953          | 50%  | 52,035           | 216,977          |
| 8  | 绍兴金色家园            | 80,644           | 223,842          | 100% | 80,644           | 223,842          |
| 9  | 萧山湘湖项目            | 233,240          | 291,550          | 50%  | 116,620          | 145,775          |
| 10 | 东方海岸项目            | 257,230          | 190,217          | 51%  | 131,187          | 97,011           |
| 11 | 金色黎明二、三期          | 117,604          | 354,941          | 51%  | 59,978           | 181,020          |
| 12 | 金色黎明一期            | 77,459           | 220,410          | 100% | 77,459           | 220,410          |
| 13 | 上虞金色家园            | 71,810           | 191,954          | 50%  | 35,905           | 95,977           |
| 14 | 杭政储出（2009）102 号地块 | 46,487           | 169,863          | 100% | 46,487           | 169,863          |
|    | <b>合计</b>         | <b>1,526,243</b> | <b>3,511,452</b> |      | <b>1,121,866</b> | <b>2,734,124</b> |

2、制度化管理体系有效实施，团队建设进一步提高。公司自上市以来，制度化建设进程逐步加快，内部控制制度也日趋完善，根据董事会精神，通过制度化有效

地实施和运用，不仅提高了工作效率，而且使各项工作环节标准化、有序化、规范化，将制度创新、组织创新、管理创新形成一个有效的互动循环。公司领导层也高度重视对人才的培养和员工素质的提高，公司通过组织外聘专场培训、内部交流培训、外派学习培训等多种培训模式，提高员工专业素质，增进员工与员工之间、领导与员工之间的沟通交流。通过进一步完善绩效考核制度和改善薪酬体系，有效地增强了员工的责任意识，调动了工作积极性，进而更有力地提升了员工的执行力，形成了一个“有滨江特色的高效的团队”，有力地控制了各个工作环节中隐藏的风险，提高了效益，保证了广大投资者的利益。

3、精装修“金名片”的升级和高品质毛坯房的提升。通过对精装修材料品牌的改善、对精装修工艺的人性化调整、对精装修风格的多元化设计，取得了精装修这张“金名片”的升级，引领精装修前沿。积极与消费者达成良好的沟通互动，虚心听取广大消费者的意见，坚持“以人为本”，完善房屋户型结构，严控质量关，并倡导“绿色生态”居住环境。在景观设计施工上也有了飞跃性进步，打出了“景观”这第二张“金名片”，大大提高了高品质毛坯房的附加值。

（二）对外拓展能力的提升。房地产市场是一个受政策影响和波动较大的行业，特别是在经济高速发展的今天，重点大中城市得天独厚的条件吸引了越来越多的开发商，以致区域行业竞争越来越激烈。相对于重点大中城市，二、三线城市受政策影响覆盖面较小，市场波动也相对较小。2009年，中央经济工作会议提出的加快“农转居”的城镇化建设速度的政策，将给二、三线城市的房地产发展提供良好的发展机会。在公司董事会正确决策的方向指引下，公司在牢据杭州“大本营”的同时，有选择性地稳步向经济发展较快，市场发展潜力较大，开发风险较小的二、三线城市拓展。报告期内，公司通过合作方式，与亚厦房产共同开发上虞市城南N2号地块，这是公司第二个外地项目，实现了逐步走出杭州，向长三角区域的二、三线城市扩张的目标。通过在执行董事会决策、公共关系协调、内部管理制度等方面的摸索和加强，为对外拓展的产品复制和管理复制探索出一条成功道路，提升了对外拓展能力，减小了对单一区域开展房地产业务的依赖度，减小了区域市场的波动风险，保证了公司经营和盈利能力的连续性和稳定性。

（三）服务水平的提升。包括物业服务水平，销售窗口服务水平以及集团总部服务水平的提升。

物业服务是房地产企业的品牌价值和内涵。根据董事会将物业服务打造成公司第三张金名片的指示精神，09 年滨江物业推出了“三大价值服务体系”，基于楼盘特色而提供的公共性服务，基于业主需求而提供的个性化服务，基于物业作为投资产品而提供的物业资产管理服务。通过重点抓秩序维护队伍建设，特别强化了对门岗人员的要求和规范，以及进一步加强员工培训提高员工素质，开展丰富多彩社区文化活动和品牌宣传等一系列举措，提升公司的服务品质。物业公司先后组织人员，较好地协助了万家星城一期的销售开盘工作和城市之星销售部的客户接待工作；特别是提前介入、细致排查，通过与业主的良性互动，较好的配合房产完成万家花城一、二期的顺利交房，确保了房产品的品质延续与良好的客户口碑。报告期内，庆春发展大厦被建设部评为全国物业管理示范大厦，新城市广场被评为省优，金色家园和御景苑被评为市优小区称号。

销售服务是公司第一个形象窗口，也是直接提升公司经营业绩的门户。公司通过组织工程专业知识、空姐礼仪、建筑风水等培训课程，提高销售前线销售员的个人素质，以更专业化、更全面的知识根基为广大客户提供更符合个人需求、更贴心的顾问式服务，赢得了良好的口碑，提升了销售业绩。

集团总部投资者接待服务作为公司的另一个形象窗口，是公司面向大众展示自我，与广大投资者交流沟通的直接平台。公司通过对投资者关系的梳理和经验积累，在“公平、公正、合理”的基础上，归结出一整套更人性化的投资者接待流程，公司网站也荣获首届中国上市公司网站评选最受投资者欢迎上市公司网站。

报告期内，公司项目保持了较好的销售态势，2009 年，杭州市主城区商品房销售总额为 1024.17 亿元，公司项目累计实现销售合同金额 67.6 亿元，占杭州市场销售总额的 6.60%（数据来源：杭州市透明售房网），其中阳光海岸项目实现销售合同金额 191415.96 万元，销售率达到 99.09%；金色蓝庭项目三期实现销售合同金额 19285.02 万元，销售率达到 100%。新城时代广场项目实现销售合同金额 84787.80 万元，销售率达到 83.66%；千岛湖湖滨花园实现销售合同金额 27840.62 万元，销售率达到 86.39%。万家星城一期项目实现销售合同金额 261,171.50 万元，其中万家星城第一期销售于 2009 年 11 月 22 日开始预售，实现销售合同金额 94709.57 万元；万家星城第二期销售于 2009 年 12 月 6 日开始预售，实现销售合同金额 80958.19

万元；万家星城第三期销售于 2009 年 12 月 21 日开始预售，实现销售合同金额 85,503.74 万元。

公司房地产开发业务进展顺利，报告期内，万家花城一期和二期部分的顺利交付；新城时代广场项目处于精装修施工阶段；金色蓝庭项目处于主体装饰、安装工程施工阶段；阳光海岸项目处于外立面，精装修施工阶段；城市之星项目处于主体施工阶段；千岛湖湖滨花园项目一期主体施工完成，处于市政景观建设阶段；千岛湖滨江酒店项目主体施工完成，处于装修准备阶段。

公司品牌美誉度不断提升，先后荣获以下荣誉：

2009 中国区域房地产公司品牌价值 TOP10；2009 中国华东房地产公司品牌价值 TOP10；2008 年度全国工商联上规模民营企业调研排序中营业收入总额第 496 位；浙江省百强民营企业；2009 浙江购房者最信赖的地产品牌；2009 中国房地产百强企业——百强之星；2009 中国房地产百强企业——赢利性 TOP10；杭州市社会主义新农村建设贡献奖；2009 浙江房地产开发企业 20 强；1999-2009 中国网络房地产十年杭州·房地产行业最具网络人气领袖企业；2008 年杭州主城区商品房销售套数排行（企业榜）第三名；2008 年杭州主城区商品房销售金额排行（企业榜）第二名；首届中国上市公司网站评选最受投资者欢迎上市公司网站；千岛湖滨江度假酒店别墅被评为杭州最美丽湖景度假别墅；万家星城荣获“2009CIHAF 中国名盘”称号等。

## 1、公司主营业务及其经营情况

单位：（人民币）万元

| 项 目    | 2009 年度    |         | 2008 年度    |         | 2007 年度    |         |
|--------|------------|---------|------------|---------|------------|---------|
|        | 金额         | 占比      | 金额         | 占比      | 金额         | 占比      |
| 主营业务收入 | 280,663.21 | 99.05%  | 230,375.22 | 99.05%  | 262,650.35 | 99.41%  |
| 其他业务收入 | 2,698.21   | 0.95%   | 2,215.72   | 0.95%   | 1,556.86   | 0.59%   |
| 营业收入   | 283,361.42 | 100.00% | 232,590.94 | 100.00% | 264,207.21 | 100.00% |

### （1）公司的主营业务

自公司 1996 年成立以来，公司一直从事房地产开发及其延伸业务的经营，致力于成为一家具有自身独特优势的专业的房地产开发企业。商品住宅的开发和建设

是目前最主要的经营业务，也是公司盈利的主要来源。公司最近几年因开发节奏的原因，主营业务收入相对稳定。最近三年，公司主要项目销售收入情况如下：

单位：（人民币）万元

| 项目        | 2009 年度    | 2008 年度    | 2007 年度    |
|-----------|------------|------------|------------|
| 新城市广场项目   | —          | —          | 95.58      |
| 南萧埠·文景苑项目 | —          | —          | 791        |
| 金色家园项目    | —          | —          | 16,262.32  |
| 金色海岸项目    | 14,746.72  | 223,271.57 | 170,098.47 |
| 北景东苑项目    | —          | —          | 3,866.98   |
| 南萧埠·御景苑项目 | 1136.84    | —          | 57,355.74  |
| 庆春发展大厦    | —          | —          | 8,939.14   |
| 万家花城一期    | 164,832.81 | —          | —          |
| 万家花城二期    | 93,238.83  | —          | —          |
| 合计        | 273,955.2  | 223,271.57 | 248,470.09 |

## （2）公司的其他业务收入

公司其他业务收入主要为投资性房地产的租赁收入，占收入总额的比重很小，2007 年度、2008 年度和 2009 年度的占比分别为 0.59%、0.95% 和 0.95%，对利润的影响较小。

## （3）主营业务分行业、产品情况表

单位：（人民币）万元

| 主营业务分行业情况 |            |            |        |              |              |             |
|-----------|------------|------------|--------|--------------|--------------|-------------|
| 分行业或分产品   | 营业收入       | 营业成本       | 毛利率（%） | 营业收入比上年增减（%） | 营业成本比上年增减（%） | 毛利率比上年增减（%） |
| 房地产业      | 273,986.98 | 160,766.21 | 41.32% | 22.05%       | 30.58%       | -3.84%      |
| 酒店业       | 4,471.60   | 2,107.63   | 52.87% | 10.19%       | -3.82%       | 6.78%       |
| 物业服务业     | 2,204.63   | 1,370.04   | 37.86% | 20.33%       | -3.13%       | 15.06%      |
| 主营业务分产品情况 |            |            |        |              |              |             |
| 商品房销售     | 273,986.98 | 160,766.21 | 41.32% | 22.05%       | 30.58%       | -3.84%      |
| 酒店服务      | 4,471.60   | 2,107.63   | 52.87% | 10.19%       | -3.82%       | 6.78%       |
| 物业服务      | 2,204.63   | 1,370.04   | 37.86% | 20.33%       | -3.13%       | 15.06%      |

报告期内，公司实现的主营业务收入总额为 280,663.21 万元，比上年同期增长了 22.05%，其中，房地产行业产生的营业收入占主营业务收入的 97.62%，服务业产生的收入 2.38%。从产品结构来看，商品房销售的营业收入占 97.62%、酒店服务营业收入占 1.59%、物业服务营业收入仅占 0.79%。报告期内公司各产品的营业利润率和上年同期相比保持稳定。

未来公司仍将坚持以房地产开发为主，以酒店服务、物业服务、投资性房地产租赁为辅的经营结构。

### (3) 主营业务分地区情况

单位：（人民币）万元

| 地区 | 营业收入       | 营业收入比上年增减（%） |
|----|------------|--------------|
| 杭州 | 283,361.42 | 21.83%       |

公司除主营业务外，报告期内公司投资性房地产实现出租收入 2,698.21 万元，比上年增长 21.78%，占营业收入的 0.95%，所占份额较小。报告期内公司的营业收入全部来自于杭州地区，公司目前正在开发以及储备的房地产项目主要集中在杭州地区，公司的酒店和物业服务目前也都在杭州。预计未来几年杭州将依然是公司经营业务的主要区域。公司会根据市场的变化以及公司自身经营的需要，逐步开拓新的经营区域，目前公司已在绍兴、上虞储备了项目，未来公司仍将坚持稳健有序的方式增加新的开发区域。

### (4) 近三年主要经营指标变动情况及原因分析

单位：（人民币）元

|                        | 2009 年            | 2008 年            | 本年比上年增减（%）   | 2007 年            |
|------------------------|-------------------|-------------------|--------------|-------------------|
| 营业总收入                  | 2,833,614,162.22  | 2,325,909,410.66  | 21.83%       | 2,642,072,130.70  |
| 利润总额                   | 835,803,612.48    | 810,419,697.07    | 3.13%        | 714,027,131.50    |
| 归属于上市公司股东的净利润          | 643,672,485.47    | 604,267,385.45    | 6.52%        | 455,776,763.25    |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 647,415,698.59    | 576,783,563.55    | 12.25%       | 462,280,628.28    |
| 经营活动产生的现金流量净额          | -99,070,784.75    | -1,802,767,596.60 | 94.50%       | -1,065,408,282.07 |
|                        | 2009 年末           | 2008 年末           | 本年末比上年末增减（%） | 2007 年末           |
| 总资产                    | 19,010,912,794.10 | 13,934,191,555.82 | 36.43%       | 8,179,330,066.65  |
| 归属于上市公司股东的所有者权益        | 3,402,929,674.93  | 2,886,137,189.46  | 17.91%       | 1,118,978,488.72  |
| 股本                     | 1,352,000,000.00  | 1,040,000,000.00  | 30.00%       | 460,000,000.00    |

报告期内公司的营业收入比上年增长了 21.83%，报告期内公司主要结转的项目为万家花城一期和二期的部分，较上年有所增长。但由于上述项目当初售价并不是很高，毛利率较上年的金色海岸项目有所下降，利润总额仅增长了 3.13%。与上年相比公司期间费用有所下降，公司归属于上市公司股东的净利润比上年增长了 6.52%。

报告期内得益于房地产市场的快速回暖，公司在售各项目均取得了很好的销售业绩，经营活动产生的现金大量增长，经营活动产生的现金流量虽然还是为负，但与上年相比增长了 94.5%，大大改善了公司的现金流状况。

报告期内由于预收帐款的快速增长以及适度增加了长期借款，公司总资产比上年增长了 36.43%，保持了最近几年来公司资产规模一直处于快速增长的态势。

于报告期内公司 2008 年度实施了 10 送 3 股，派 1.22 元（含税）的分红政策，股本达到 135200 万元，期末净资产达到 340,292.97 万元，比上年增长 17.91%。

#### （5）主要供应商及客户对公司的影响

公司主要从事房地产开发业务，公司的土地都通过参与政府土地主管部门土地公开招拍挂方式取得；工程施工单位及材料采购都由公司通过招投标等方式自主选择，并不依赖于某一家或几家供应商；公司开发的产品都由公司直接面向市场不特定对象的购房人进行销售。因此公司并没有十分固定的主要供应商和主要的客户，任何特定供应商和客户都不对公司的决策构成影响。

报告期内公司合计向提供材料和设备的前五名供应商采购总额为 8,468.26 万元，占公司购买商品、接受劳务总额的 1.56%。

报告期内公司前五名客户均为公司金色海岸项目的个人购房客户，合计销售金额为 8,347.56 万元，占公司总营业收入的 2.93%。

#### （6）非经常性损益情况

单位：（人民币）元

| 非经常性损益项目                                                   | 金额            | 附注（如适用） |
|------------------------------------------------------------|---------------|---------|
| 非流动资产处置损益                                                  | -694,949.96   |         |
| 计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外 |               |         |
| 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益                                |               |         |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出                                         | -3,834,319.90 |         |

|                   |               |   |
|-------------------|---------------|---|
| 其他符合非经常性损益定义的损益项目 |               |   |
| 所得税影响额            | 786,056.74    |   |
| 少数股东权益影响额         |               |   |
| 合计                | -3,743,213.12 | - |

报告期内，公司不存在单项非经常性损益绝对值超过公司净利润绝对值 5% 的情形，也不存在非经常性损益绝对值达到净利润绝对值 10% 以上的情形。

#### (7) 近三年期间费用变动情况及分析

单位：（人民币）万元

|               | 2009 年度          |              | 2008 年度          |              | 2007 年度          |              |
|---------------|------------------|--------------|------------------|--------------|------------------|--------------|
|               | 金额               | 占比           | 金额               | 占比           | 金额               | 占比           |
| 营业收入          | 283,361.42       |              | 232,590.94       |              | 264,207.21       |              |
| 销售费用          | 2,639.24         | 0.93%        | 3,779.56         | 1.62%        | 2,488.74         | 0.94%        |
| 管理费用          | 9,569.09         | 3.38%        | 8,814.05         | 3.79%        | 5,123.94         | 1.94%        |
| 财务费用          | 1,153.42         | 0.41%        | 2,177.07         | 0.94%        | 2,918.34         | 1.10%        |
| <b>期间费用合计</b> | <b>13,361.75</b> | <b>4.72%</b> | <b>14,770.68</b> | <b>6.35%</b> | <b>10,531.02</b> | <b>3.99%</b> |

最近三年，公司各项期间费用占营业收入的比率一直保持稳定，与同行业上市公司相比，公司的期间费用占比处于较低水平。这一方面是由于公司经营开发的领域相对集中，在杭州市场已经建立起了良好的口碑和产品品质形象，每年已经无需销售费用的高额投入；一方面公司一贯提倡高效精干的管理模式，虽然公司的规模的不断扩大，但管理费用并没有出现同比例的高速增长，企业的规模效应体现比较明显；另外，由于随着公司开发项目的逐年增加，大部分银行贷款的利息都进行了资本化，相应财务费用逐年下降。但如果公司规模进一步增长，尤其是异地项目的逐年增加，管理成本上升，有可能会导导致期间费用出现一定程度的上升。

## 2、资产的主要构成分析

最近三年以来，随着公司开发规模的不断扩大，公司的总资产规模呈高速增长态势，最近三年，公司资产构成如下：

单位：人民币（万元）

| 项目名称 | 2009. 12. 31 |        | 2008. 12. 31 |        | 2007. 12. 31 |        |
|------|--------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|
|      | 金额           | 比例     | 金额           | 比例     | 金额           | 比例     |
| 流动资产 | 1,842,430.02 | 96.91% | 1,344,245.59 | 96.47% | 745,759.02   | 91.18% |



|       |              |         |              |         |            |         |
|-------|--------------|---------|--------------|---------|------------|---------|
| 非流动资产 | 58,661.28    | 3.09%   | 49,173.57    | 3.53%   | 72,173.98  | 8.82%   |
| 资产总额  | 1,901,091.28 | 100.00% | 1,393,419.16 | 100.00% | 817,933.00 | 100.00% |

报告期内，公司总资产规模快速增长，2009年12月31日资产总额较2008年12月31日增长了36.43%，2008年12月31日资产总额较2007年12月31日增长了70.36%。房地产企业最大的资产莫过于存货，应此最近三年，公司总资产中流动资产的比例均在90%以上，而且呈逐年上升的态势。

#### (1) 流动资产

公司的资产主要为流动资产，主要由存货、预付账款、其他应收款以及货币资金构成。最近三年的流动资产构成如下：

单位：（人民币）万元

| 主要构成项目      | 2009年12月31日         |               | 2008年12月31日         |               | 2007年12月31日       |               |
|-------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|-------------------|---------------|
|             | 金额                  | 比例            | 金额                  | 比例            | 金额                | 比例            |
| <b>流动资产</b> | <b>1,842,430.00</b> | <b>96.91%</b> | <b>1,344,245.59</b> | <b>96.47%</b> | <b>745,759.02</b> | <b>91.18%</b> |
| 货币资金        | 165,786.25          | 8.72%         | 114,991.84          | 8.25%         | 42,993.43         | 5.26%         |
| 应收账款        | 1,705.71            | 0.09%         | 2,206.60            | 0.16%         | 3,001.43          | 0.37%         |
| 预付款项        | 539,665.53          | 28.39%        | 637,321.83          | 45.74%        | 116,378.21        | 14.23%        |
| 其他应收款       | 53,234.98           | 2.80%         | 3,207.59            | 0.23%         | 38,369.43         | 4.69%         |
| 存货          | 1,082,037.54        | 56.92%        | 586,517.72          | 42.09%        | 544,672.52        | 66.59%        |

①货币资金：报告期末公司货币资金余额为165,786.25万元比上年增长了44.17%，主要是由于公司在2009年度，阳光海岸、新城时代广场、万家星城等项目取得了很好的预售业绩，回笼资金较多所致。一直以来公司的货币资金均保持较为稳定，一方面能较好地保证公司的各项运营，同时也体现了公司稳健增长的经营策略。货币资金明细情况如下：

单位：（人民币）元

| 项目   | 期末数  |    |            | 期初数  |    |            |
|------|------|----|------------|------|----|------------|
|      | 外币金额 | 汇率 | 人民币金额      | 外币金额 | 汇率 | 人民币金额      |
| 库存现金 |      |    |            |      |    |            |
| 人民币  |      |    | 376,289.15 |      |    | 236,243.52 |
| 小计   |      |    | 376,289.15 |      |    | 236,243.52 |
| 银行存款 |      |    |            |      |    |            |

|        |  |  |                  |  |  |                  |
|--------|--|--|------------------|--|--|------------------|
| 人民币    |  |  | 1,657,099,956.11 |  |  | 1,147,389,370.56 |
| 小 计    |  |  | 1,657,099,956.11 |  |  | 1,147,389,370.56 |
| 其他货币资金 |  |  |                  |  |  |                  |
| 人民币    |  |  | 386,292.94       |  |  | 2,292,800.00     |
| 小 计    |  |  | 386,292.94       |  |  | 2,292,800.00     |
| 合 计    |  |  | 1,657,862,538.20 |  |  | 1,149,918,414.08 |

期末其他货币资金余额系滨江经纪公司的 200,000.00 元中介业务保证金，186,292.94 元监管账户余额；期初其他货币资金余额中有 2,292,800.00 元被冻结，用于为拆迁补偿提供保证。

②预付账款：公司对于已签订土地出让合同的项目，在取得土地使用证前公司按合同约定分期支付的土地款公司计入预付款项。报告期末公司预付账款比上年下降了 15.32%，主要是由于萧储[2007]28 号地块、绍兴市镜湖新区外滩 2 号地块、万家星城一期等项目地块已在 2009 年取得土地使用证，预付账款转为存货所致。

期末预付土地款包括杭政储出[2006]20 号地块预付款 363,000 万元，千岛湖乌嘴洞地块预付款 80,300 万元，杭政储出[2009]38 号地块预付款 38,301 万元，杭政储出[2009]23 号、杭政储出[2009]24 号地块预付款 27,851 万元，杭政储出[2009]102 号地块预付款 7,500 万元，上虞市城南 N2 号地块预付款 18,484 万元。预付账款账龄分析情况如下：

单位：（人民币）元

| 账 龄   | 期末数              |        |      |                  | 期初数              |        |      |                  |
|-------|------------------|--------|------|------------------|------------------|--------|------|------------------|
|       | 账面余额             | 比例 (%) | 坏账准备 | 账面价值             | 账面余额             | 比例 (%) | 坏账准备 | 账面价值             |
| 1 年以内 | 1,212,301,405.40 | 22.46  |      | 1,212,301,405.40 | 5,280,173,311.23 | 82.85  |      | 5,280,173,311.23 |
| 1-2 年 | 3,436,160,855.00 | 63.67  |      | 3,436,160,855.00 | 1,093,045,000.00 | 17.15  |      | 1,093,045,000.00 |
| 2-3 年 | 748,193,000.00   | 13.87  |      | 748,193,000.00   |                  |        |      |                  |
| 合 计   | 5,396,655,260.40 | 100.00 |      | 5,396,655,260.40 | 6,373,218,311.23 | 100.00 |      | 6,373,218,311.23 |

上述预付账款中账龄在一年以上且金额较大的预付账款未及时结算的原因是项目土地权证尚未办妥所致。

③其他应收款：

报告期内公司其他应收款为 53,234.98 万元，较上年绝对值增长 50,027.38 万元，主要系公司在报告期内经股东大会批准，向浙江城建房地产集团有限公司提供财务资助 48,240 万元所致。

其他应收款按账龄分析明细如下：

单位：（人民币）元

| 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 | 536,243,377.60 | 94.70  | 26,812,168.89 | 15,687,544.67 | 41.97  | 784,377.23   |
| 1-2 年 | 11,307,550.59  | 2.00   | 1,130,755.07  | 16,716,157.68 | 44.72  | 1,671,615.76 |
| 2-3 年 | 15,222,601.90  | 2.69   | 3,044,520.38  | 2,022,796.00  | 5.41   | 404,559.20   |
| 3-5 年 | 2,818,458.30   | 0.50   | 2,254,766.64  | 2,549,960.18  | 6.82   | 2,039,968.14 |
| 5 年以上 | 641,915.45     | 0.11   | 641,915.45    | 403,669.45    | 1.08   | 403,669.45   |
| 合计    | 566,233,903.84 | 100.00 | 33,884,126.43 | 37,380,127.98 | 100.00 | 5,304,189.78 |

其他应收款前五名按账龄分析如下：

单位：（人民币）元

| 单位名称           | 与本公司关系 | 账面余额           | 账龄    | 占其他应收款余额的比例(%) | 款项性质或内容               |
|----------------|--------|----------------|-------|----------------|-----------------------|
| 浙江城建房地产集团有限公司  | 非关联方   | 482,400,000.00 | 一年以内  | 85.19          | 往来款[注 1]              |
| 杭州市物业维修资金管理中心  | 非关联方   | 23,993,379.36  | [注 2] | 4.24           | 物业维修金、保修金             |
| 杭州市国土资源局       | 非关联方   | 20,000,000.00  | 一年以内  | 3.53           | 祥符单元 R21-01 地块预约申请保证金 |
| 三花置业           | 非关联方   | 10,530,100.00  | 一年以内  | 1.86           | 往来款                   |
| 杭州市墙体改革领导小组办公室 | 非关联方   | 10,495,174.10  | [注 3] | 1.85           | 墙改押金                  |
| 小计             |        | 547,418,653.46 |       | 96.67          |                       |

注 1：公司控股子公司阳光海岸公司开发的阳光海岸项目预计总投资为 14 亿元，而该项目截至 2009 年 6 月 30 日已实现预售收入 27.09 亿元、预售率已超过 94.95%，且阳光海岸公司除阳光海岸项目外无开发新项目的计划，因此阳光海岸公司存在部分资金长期闲置。鉴于上述情况，为盘活阳光海岸公司的闲置资金，在充分保证阳光海岸项目后续建设及阳光海岸公司营运所需资金的前提下，由阳光海岸公司向公司和其另一个股东浙江城建房地产集团有限公司（以下简称“浙江城建”）总计提供财务资助不超过 10.5 亿元，财务资助的额度按公司和浙江城建股权比例确定，其中，向公司提供财务资助不超过 5.46 亿元，向浙江城建提供财务资助不超过 5.04 亿元。资助期限暂定为 2 年，不计利息，若在上述资助期限内，阳光海岸公司完成阳光海岸项目的开发，公司和浙江城建可用从阳光海岸公司应分得的利润抵付上述财务资助款项。公司的还款义务由万家花城公司提供连带责任担保，浙江建建的还款义务由浙江锦昌文华房地产开发有限公司提供连带责任担保。经公司股东会批准，公司实际向城建公司提供财务资助 48,240 万元。

注 2：1 年以内 11,818,296.46 元，2-3 年 12,175,082.90 元。

注 3：1 年以内 1,897,052.90 元，1-2 年 3,390,787.44 元，2-3 年 2,519,828.00 元，3-5 年 2,480,335.76 元，5 年以上 207,170.00 元。

④存货：公司存货主要为开发成本和开发产品。存货账面余额 2009 年 12 月 31 日比 2008 年 12 月 31 日增加 84.49%，主要系萧储[2007]28 号地块、绍兴市镜湖新区外滩 2 号地块、万家星城一期等项目地块已在 2009 年取得土地使用证，预付账款转为开发成本以及其他在建项目的后续支出导致开发成本增加所致。

存货明细如下：

单位：（人民币）元

| 项 目   | 期末数               |      |                   | 期初数              |           |                  |
|-------|-------------------|------|-------------------|------------------|-----------|------------------|
|       | 账面余额              | 跌价准备 | 账面价值              | 账面余额             | 跌价准备      | 账面价值             |
| 原材料   | 754,689.29        |      | 754,689.29        | 797,915.77       | 43,998.77 | 753,917.00       |
| 开发产品  | 273,482,892.81    |      | 273,482,892.81    | 108,819,371.81   |           | 108,819,371.81   |
| 开发成本  | 10,545,986,537.92 |      | 10,545,986,537.92 | 5,755,504,385.48 |           | 5,755,504,385.48 |
| 库存商品  | 23,075.95         |      | 23,075.95         | 76,725.21        | 53,681.56 | 23,043.65        |
| 低值易耗品 | 128,203.90        |      | 128,203.90        | 76,471.30        |           | 76,471.30        |
| 合 计   | 10,820,375,399.87 |      | 10,820,375,399.87 | 5,865,274,869.57 | 97,680.33 | 5,865,177,189.24 |

存货—开发成本明细如下：

单位：（人民币）元

| 项目名称         | 开工时间    | 预计竣工时间  | 预计总投资    | 期初数              | 期末数               |
|--------------|---------|---------|----------|------------------|-------------------|
| 万家花城一期       | 2006.11 | 已竣工     | 10.60 亿元 | 932,283,270.08   |                   |
| 万家花城二期       | 2007.07 | 已竣工     | 5.95 亿元  | 502,998,708.22   |                   |
| 滨江·千岛湖湖滨花园项目 | 2006.07 | 2010.12 | 2.50 亿元  | 143,928,657.73   | 202,676,874.09    |
| 千岛湖滨江酒店项目    | 2007.08 | 2011.12 | 2.00 亿元  | 72,631,676.66    |                   |
| 新城时代广场项目     | 2007.04 | 2010.12 | 12.00 亿元 | 777,026,879.48   | 1,001,870,642.46  |
| 阳光海岸项目       | 2007.12 | 2011.01 | 12.59 亿元 | 605,347,771.02   | 759,191,976.04    |
| 金色蓝庭项目       | 2008.06 | 2010.12 | 10.37 亿元 | 826,332,822.28   | 954,677,087.94    |
| 城市之星项目       | 2008.07 | 2012.12 | 31.87 亿元 | 1,884,401,379.56 | 2,405,712,685.87  |
| 杭汽发项目        | 2010.10 | 2014.06 | 53.00 亿元 | 844,322.00       | 2,035,022.00      |
| 绍兴镜湖项目       | 2010.03 | 2012.12 | 13.60 亿元 | 4,978,575.62     | 738,273,136.22    |
| 东方海岸项目       | 2011.12 | 2014.12 | 19.00 亿元 | 661,374.58       | 661,374.58        |
| 滨江盛元项目       | 2010.12 | 2013.12 | 35.00 亿元 | 4,068,948.25     | 1,941,551,108.25  |
| 万家星城一期       | 2009.08 | 2011.12 | 14.50 亿元 |                  | 803,705,615.03    |
| 万家星城二期       | 2010.03 | 2012.07 | 12.70 亿元 |                  | 669,653,004.67    |
| 万家星城三期       | 2010.04 | 2012.08 | 19.19 亿元 |                  | 1,065,378,010.77  |
| 金色黎明一期       | 2010.09 | 2013.06 | 29.00 亿元 |                  | 600,000.00        |
| 小 计          |         |         |          | 5,755,504,385.48 | 10,545,986,537.92 |

存货—开发产品明细如下：

单位：（人民币）元

| 项目名称       | 竣工时间    | 期初数           | 本期增加             | 本期减少             | 期末数            |
|------------|---------|---------------|------------------|------------------|----------------|
| 南萧埠项目      | 1998.08 | 134,886.66    |                  | 134,886.66       |                |
| 金秋 10#楼项目  | 1998.12 | 50,120.27     |                  | 50,120.27        |                |
| 万家花园 C1 项目 | 2006.01 | 19,581,362.05 |                  |                  | 19,581,362.05  |
| 金色家园项目     | 2006.09 | 2,758,375.65  | 474,254.00       |                  | 3,232,629.65   |
| 金色海岸项目     | 2008.06 | 69,432,486.93 |                  | 69,144,937.23    | 287,549.70     |
| 御景苑项目      | 2007.12 | 16,862,140.25 |                  | 5,708,266.91     | 11,153,873.34  |
| 万家花城一期     | 2009.09 |               | 1,138,255,033.09 | 1,097,290,830.84 | 40,964,202.25  |
| 万家花城二期     | 2009.12 |               | 628,961,057.36   | 430,697,781.54   | 198,263,275.82 |

|     |  |                |                  |                  |                |
|-----|--|----------------|------------------|------------------|----------------|
| 小 计 |  | 108,819,371.81 | 1,767,690,344.45 | 1,603,026,823.45 | 273,482,892.81 |
|-----|--|----------------|------------------|------------------|----------------|

## (2) 非流动资产:

单位: (人民币) 万元

| 项目名称    | 2009. 12. 31 |         | 与上年相比     | 2008. 12. 31 |         | 2007. 12. 31 |         |
|---------|--------------|---------|-----------|--------------|---------|--------------|---------|
|         | 金额           | 比例      |           | 金额           | 比例      | 金额           | 比例      |
| 长期股权投资  |              |         |           | 0            | 0.00%   | 19,472.43    | 26.98%  |
| 投资性房地产  | 18,860.57    | 32.15%  | -3.46%    | 19,536.94    | 39.73%  | 20,237.90    | 28.04%  |
| 固定资产    | 8,213.22     | 14.00%  | -11.36%   | 9,265.31     | 18.84%  | 10,298.94    | 14.27%  |
| 在建工程    | 9,213.32     | 15.71%  | 91211.40% | 10.09        | 0.02%   | 850.08       | 1.18%   |
| 无形资产    | 14,574.70    | 24.85%  | 3.07%     | 14,139.92    | 28.76%  | 14,540.61    | 20.15%  |
| 商誉      | 59.31        | 0.10%   | 0.00%     | 59.31        | 0.12%   | 32.38        | 0.04%   |
| 递延所得税资产 | 7,740.16     | 13.19%  | 25.61%    | 6,162.01     | 12.53%  | 6,741.64     | 9.34%   |
| 非流动资产合计 | 58,661.28    | 100.00% | 19.29%    | 49,173.58    | 100.00% | 72,173.98    | 100.00% |

报告期末公司的非流动资产主要由投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产以及递延所得税资产构成。

①投资性房地产: 报告期内公司没有新增或减少投资性房地产项目, 截至 2009 年 12 月 31 日, 本公司投资性房地产为庆春发展大厦部分写字楼、南萧埠·文景苑商铺和新城市广场商铺, 总面积为 40,668.89 平方米。

投资房地产按项目分列如下:

单位: (人民币) 万元

|           | 2009 年 12 月 31 日 | 2008 年 12 月 31 日 | 2007 年 12 月 31 日 |
|-----------|------------------|------------------|------------------|
| 账面原值      |                  |                  |                  |
| 新城市广场商铺   | 7,142.31         | 7,142.31         | 7,142.31         |
| 南萧埠·文景苑商铺 | 4,898.52         | 4,898.52         | 4,898.52         |
| 庆春发展大厦    | 9,317.38         | 9,317.38         | 9,317.38         |
| 小计        | 21,358.21        | 21,358.21        | 21,358.21        |
| 累计折旧      |                  |                  |                  |
| 新城市广场商铺   | 1,017.80         | 791.62           | 565.44           |
| 南萧埠·文景苑商铺 | 594.65           | 439.52           | 284.39           |
| 庆春发展大厦    | 885.19           | 590.13           | 270.47           |
| 小计        | 2,497.65         | 1,821.27         | 1,120.30         |
| 账面价值      | 18,860.57        | 19,536.94        | 20,237.91        |

公司投资性房地产采取成本计量模式进行后续计量。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，并按照资产减值政策计提资产减值准备。

截至 2009 年 12 月 31 日，公司投资性房地产为庆春发展大厦部分写字楼、南萧埠·文景苑商铺和新城市广场商铺，公司投资性房地产不存在减值迹象，故未计提减值准备。

## ②固定资产：

最近三年，公司固定资产明细如下：

单位：（人民币）万元

| 项目名称   | 2009 年 12 月 31 日 |          | 2008 年 12 月 31 日 |          | 2007 年 12 月 31 日 |           |
|--------|------------------|----------|------------------|----------|------------------|-----------|
|        | 原值               | 净值       | 原值               | 净值       | 原值               | 净值        |
| 房屋及建筑物 | 10,808.76        | 6,074.55 | 10,736.08        | 6,933.60 | 10,546.47        | 7,685.57  |
| 通用设备   | 2,077.16         | 877.33   | 1,982.33         | 1,097.50 | 1,810.38         | 1,171.68  |
| 运输工具   | 2,964.41         | 1,261.34 | 2,689.97         | 1,234.20 | 2,527.63         | 1,441.69  |
| 合计     | 15,850.33        | 8,213.22 | 15,408.38        | 9,265.30 | 14,884.48        | 10,298.94 |

公司最近三年固定资产较为稳定，未发生大幅变化，报告期内公司固定资产和在建工程不存在减值迹象，故未计提减值准备。

## ③在建工程：

最近三年，公司在建工程明细如下：

单位：（人民币）万元

| 工程名称     | 2009     |      |          | 2008  |      |       | 2007   |      |        |
|----------|----------|------|----------|-------|------|-------|--------|------|--------|
|          | 账面余额     | 减值准备 | 账面价值     | 账面余额  | 减值准备 | 账面价值  | 账面余额   | 减值准备 | 账面价值   |
| 友好饭店改建工程 | 10.80    | -    | 10.80    | 10.80 | -    | 10.80 | 850.08 | -    | 850.08 |
| 千岛湖酒店工程  | 9,202.52 | -    | 9,202.52 |       | -    |       |        | -    |        |
| 合计       | 9,213.32 | -    | 9,213.32 | 10.80 | -    | 10.80 | 850.08 | -    | 850.08 |

报告期末公司在建工程总额 9213.32 万元，与上年相比大幅度增长，原因是在报告期内公司下属子公司千岛湖公司根据经营需要派生分立为 2 家公司，其中存续的千岛湖公司主要承担湖滨花园项目的开发经营，新派生设立的千岛湖酒店公司主要承担千岛湖滨江度假酒店的建设和后续经营，因酒店不属于房地产开发项目，报

告期公司将酒店的相关工程支出从开发成本转为在建工程，由此导致在建工程大幅增长。

④无形资产：

报告期无形资产明细如下：

单位：（人民币）万元

| 原价         | 期初数       | 本期增加   | 本期减少   | 期末数       |
|------------|-----------|--------|--------|-----------|
| 土地使用权      | 15,557.59 | 848.81 |        | 16,406.40 |
| 办公软件       | 18.00     |        |        | 18.00     |
| 用友 NC 管理系统 | 36.20     |        |        | 36.20     |
| 小 计        | 15,611.79 | 848.81 |        | 16,460.60 |
| 累计摊销       | 期初数       | 本期增加   | 本期减少   | 期末数       |
| 土地使用权      | 1,444.50  | 406.13 |        | 1,850.63  |
| 办公软件       | 10.80     | 3.60   |        | 14.40     |
| 用友 NC 管理系统 | 16.57     | 4.30   |        | 20.87     |
| 小 计        | 1,471.87  | 414.03 |        | 1,885.90  |
| 账面价值       | 期初数       | 本期增加   | 本期减少   | 期末数       |
| 土地使用权      | 14,113.09 | 848.81 | 406.13 | 14,555.77 |
| 办公软件       | 7.20      |        | 3.60   | 3.60      |
| 用友 NC 管理系统 | 19.63     |        | 4.30   | 15.33     |
| 合 计        | 14,139.92 | 848.81 | 414.03 | 14,574.70 |

报告期内增加的无形资产主要是千岛湖滨江度假酒店的土地使用权由原开发成本转入无形资产。期末无形资产不存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

⑤递延所得税资产：

已确认的递延所得税资产明细：

单位：（人民币）元

| 项 目          | 期末数           | 期初数           |
|--------------|---------------|---------------|
| 资产减值准备       | 9,305,729.68  | 1,953,402.37  |
| 可抵扣亏损        | 10,527,504.91 | 2,820,839.95  |
| 预估房产开发项目相关税金 | 42,097,174.00 | 42,097,174.00 |
| 投资性房地产计税基础差异 | 7,908,144.68  | 8,191,705.43  |
| 开发成本计税基础差异   | 1,954,283.35  | 1,954,283.35  |
| 三年内可弥补的广告宣传费 | 5,608,787.50  | 4,602,657.50  |



|     |               |               |
|-----|---------------|---------------|
| 合 计 | 77,401,624.12 | 61,620,062.60 |
|-----|---------------|---------------|

## (3) 资产减值准备:

报告期资产减值准备明细如下:

单位: (人民币) 元

| 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            | 7,813,609.42 | 30,568,463.70 |      | 1,159,154.46 | 37,222,918.66 |
| 二、存货跌价准备          | 97,680.33    |               |      | 97,680.33    |               |
| 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                | 7,911,289.75 | 30,568,463.70 |      | 1,256,834.79 | 37,222,918.66 |

报告期末新计提坏账准备 3,056.85 万元, 主要是其他应收款增加所致; 报告期内核销坏账 115.92 万元主要系本公司于 2006 年将杭州市江干区凤起东路 55 号 101 室、201 室租赁给浙江橙思得购物中心有限公司, 至 2007 年 8 月本公司应收房租 1,348,667.00 元经多次催讨无果后, 将其上诉至人民法院, 经杭州市江干区人民法院和杭州市中级人民法院两级法院审理, 判决并强制执行后, 浙江橙思得购物中心有限公司已无财产可供执行, 公司将无法收回的应收账款 1,159,154.46 元核销。

### 3、负债的主要构成分析

公司主要负债由流动负债构成, 最近三年公司流动负债占负债总额的比例分别为 72.38%、80.60%和 71.14%。报告期末负债总额较上年增长 41.37%, 主要为预收

账款及长期借款大幅增长所致。

单位：（人民币）万元

| 项目名称  | 2009. 12. 31 |         | 同比上年    | 2008. 12. 31 |         | 2007. 12. 31 |         |
|-------|--------------|---------|---------|--------------|---------|--------------|---------|
|       | 金额           | 比例      |         | 金额           | 比例      | 金额           | 比例      |
| 流动负债  | 1,072,329.13 | 72.38%  | 26.96%  | 844,647.46   | 80.60%  | 488,138.14   | 71.14%  |
| 非流动负债 | 409,168.00   | 27.62%  | 101.26% | 203,306.00   | 19.40%  | 198,000.00   | 28.86%  |
| 负债总额  | 1,481,497.13 | 100.00% | 41.37%  | 1,047,953.46 | 100.00% | 686,138.14   | 100.00% |

### （1） 流动负债：

截至报告期末，公司流动负债主要由预收账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成，与上年同期相比增长了 26.96%，主要为其他应付款和一年内到期的非流动负债增长所致。具体明细如下：

单位：（人民币）万元

| 项目名称        | 2009. 12. 31 |         | 同比上年    | 2009. 12. 31 |        | 2007. 12. 31 |        |
|-------------|--------------|---------|---------|--------------|--------|--------------|--------|
|             | 金额           | 比例      |         | 金额           | 比例     | 金额           | 比例     |
| 短期借款        |              |         |         |              |        |              | 0.00%  |
| 应付账款        | 51,624.27    | 4.81%   | -2.88%  | 53,152.57    | 6.29%  | 67,150.98    | 13.76% |
| 预收款项        | 715,964.62   | 66.77%  | 68.06%  | 426,014.11   | 50.44% | 390,171.67   | 79.93% |
| 应付职工薪酬      | 2,259.01     | 0.21%   | 50.25%  | 1,503.51     | 0.18%  | 228.13       | 0.05%  |
| 应交税费        | -40,682.00   | -3.79%  | 75.75%  | -23,148.20   | -2.74% | -29,005.59   | -5.94% |
| 应付利息        | 642.89       | 0.06%   | -14.59% | 752.7        | 0.09%  | 425.76       | 0.09%  |
| 应付股利        | 0            | 0.00%   | 0.00%   | 0            | 0.00%  | 0            | 0.00%  |
| 其他应付款       | 337,826.34   | 31.50%  | 35.61%  | 249,122.77   | 29.49% | 46,167.19    | 9.46%  |
| 一年内到期的非流动负债 | 4,694.00     | 0.44%   | -96.58% | 137,250.00   | 16.25% | 13,000.00    | 2.66%  |
| 流动负债合计      | 1,072,329.13 | 100.00% | 26.96%  | 844,647.46   | 100%   | 488,138.14   | 100%   |

#### ① 预收账款

报告期末，公司预收账款余额为 71.60 亿元，占流动负债的 66.77%，比上年增长 68.06%，主要为商品房销售产生的预收款项。

按款项性质主要明细如下：

单位：（人民币）元

| 项 目   | 期末数                  | 期初数                  |
|-------|----------------------|----------------------|
| 购房款   | 7, 145, 785, 204. 00 | 4, 255, 836, 399. 29 |
| 物业管理费 | 6, 949, 045. 09      | 1, 323, 919. 89      |
| 租金    | 6, 054, 692. 78      | 2, 394, 447. 69      |
| 其他    | 857, 227. 81         | 586, 310. 47         |
| 合 计   | 7, 159, 646, 169. 68 | 4, 260, 141, 077. 34 |

预收购房款主要项目明细如下：

单位：（人民币）元

| 项目名称         | 期末数                  | 期初数                  |
|--------------|----------------------|----------------------|
| 万家花城一期       | 38, 547, 851. 00     | 1, 563, 091, 265. 00 |
| 万家花城二期       | 402, 950, 884. 00    | 1, 206, 221, 439. 00 |
| 阳光海岸项目       | 2, 794, 474, 368. 00 | 681, 257, 158. 00    |
| 金色蓝庭项目       | 1, 481, 426, 272. 00 | 549, 395, 492. 00    |
| 新城时代广场项目     | 807, 194, 034. 00    | 97, 252, 175. 00     |
| 滨江·千岛湖湖滨花园项目 | 291, 987, 008. 00    | 40, 000, 000. 00     |
| 万家星城一期       | 1, 325, 940, 287. 00 |                      |
| 小 计          | 7, 142, 520, 704. 00 | 4, 137, 217, 529. 00 |

## ② 应付职工薪酬：

公司报告期末应付职工薪酬与上年增幅较大，主要是公司计提的员工 2009 年度年终奖，公司按照计划于 2010 年 1-2 月发放。明细如下：

单位：（人民币）元

| 项 目         | 期初数              | 本期增加             | 本期减少             | 期末数              |
|-------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 工资、奖金、津贴和补贴 | 14, 087, 028. 57 | 47, 823, 433. 96 | 39, 614, 760. 66 | 22, 295, 701. 87 |
| 职工福利费       |                  | 3, 804, 634. 30  | 3, 804, 634. 30  |                  |
| 社会保险费       | 517, 241. 08     | 6, 115, 193. 94  | 6, 425, 509. 48  | 206, 925. 54     |
| 其中：医疗保险费    | 148, 962. 83     | 2, 230, 151. 67  | 2, 302, 244. 15  | 76, 870. 35      |
| 基本养老保险费     | 312, 624. 75     | 3, 251, 733. 27  | 3, 471, 684. 92  | 92, 673. 10      |
| 失业保险费       | 43, 467. 30      | 418, 252. 31     | 430, 554. 96     | 31, 164. 65      |
| 工伤保险费       | 4, 874. 48       | 87, 157. 56      | 89, 545. 06      | 2, 486. 98       |

|       |               |               |               |               |
|-------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 生育保险费 | 7,311.72      | 127,899.13    | 131,480.39    | 3,730.46      |
| 住房公积金 | -16,067.25    | 2,146,325.25  | 2,167,972.00  | -37,714.00    |
| 其他    | 446,901.34    | 641,330.11    | 963,014.03    | 125,217.42    |
| 合计    | 15,035,103.74 | 60,530,917.56 | 52,975,890.47 | 22,590,130.83 |

### ③ 其他应付款

报告期末，公司的其他应付款余额为 33.78 亿元，主要为公司合作项目的合作对方因按照项目股权比例承担土地款而借给子公司的股东借款。此类借款需等到合作项目共同投入资金回笼后才予以归还，短期并无偿还压力。其他应付款报告期末比上年大幅增长 35.61%，主要是由于报告期内合作项目增加以及原合作项目按合同支付土地款从而使股东借款增加所致。

按金额排前五位的其他应付款明细：

单位：（人民币）元

| 单位名称          | 期末数              | 款项性质及内容     |
|---------------|------------------|-------------|
| 绿城房地产开发集团有限公司 | 1,038,120,535.93 | 合作开发方同比例投入款 |
| 杭州盛元房地产开发有限公司 | 849,400,000.00   | 合作开发方同比例投入款 |
| 杭州添惠置业有限公司    | 379,673,984.07   | 合作开发方同比例投入款 |
| 杭州欣盛房地产开发有限公司 | 286,880,000.00   | 合作开发方同比例投入款 |
| 杭州绿滨房地产开发有限公司 | 203,002,714.00   | 合作开发方同比例投入款 |
| 小计            | 2,757,077,234.00 |             |

### ④ 一年内到期的非流动负债

报告期末一年内到期的非流动负债比上年大幅减少 96.587%，是因公司报告期内归还了大量以前年度办理的到期项目贷款所致。报告期末主要的一年内到期非流动负债明细如下：

单位：（人民币）元

| 贷款单位   | 借款起始日      | 借款到期日      | 币种  | 年利率 (%) | 期末数  |               |
|--------|------------|------------|-----|---------|------|---------------|
|        |            |            |     |         | 原币金额 | 人民币金额         |
| 农行中山支行 | 2007-01-12 | 2010-01-12 | RMB | 6.84    |      | 11,250,000.00 |
| 农行中山支行 | 2007-01-12 | 2010-07-12 | RMB | 6.84    |      | 11,250,000.00 |

|        |            |            |     |      |  |               |
|--------|------------|------------|-----|------|--|---------------|
| 农行中山支行 | 2007-01-11 | 2010-01-11 | RMB | 6.84 |  | 4,720,000.00  |
| 农行中山支行 | 2007-01-11 | 2010-04-11 | RMB | 6.84 |  | 4,720,000.00  |
| 农行中山支行 | 2007-01-11 | 2010-07-11 | RMB | 6.84 |  | 4,720,000.00  |
| 小 计    |            |            |     |      |  | 36,660,000.00 |

## (2) 非流动负债

截至报告期末,公司非流动负债余额为 409,168.00 万元,比上年增长 101.26%,全部为银行长期项目贷款。

金额前五名的长期借款具体明细如下:

单位: (人民币) 元

| 贷款单位     | 借款<br>起始日  | 借款<br>到期日  | 币种  | 年利率<br>(%) | 期末数  |                  |
|----------|------------|------------|-----|------------|------|------------------|
|          |            |            |     |            | 原币金额 | 人民币金额            |
| 民生银行杭州分行 | 2009-09-04 | 2012-09-02 | RMB | 5.67       |      | 800,000,000.00   |
| 民生银行杭州分行 | 2009-10-27 | 2012-04-25 | RMB | 5.67       |      | 600,000,000.00   |
| 民生银行杭州分行 | 2009-06-26 | 2012-06-26 | RMB | 5.67       |      | 500,000,000.00   |
| 农行中山支行   | 2009-03-30 | 2012-03-20 | RMB | 5.40       |      | 400,000,000.00   |
|          | 2009-05-05 |            |     |            |      |                  |
| 工行江城支行   | 2009-03-30 | 2012-03-20 | RMB | 5.40       |      | 400,000,000.00   |
|          | 2009-05-05 |            |     |            |      |                  |
| 小 计      |            |            |     |            |      | 2,700,000,000.00 |

## 4、偿债能力分析

公司最近三年,偿债能力指标如下:

|                   | 2009年12月31日 | 2008年12月31日 | 2007年12月31日 |
|-------------------|-------------|-------------|-------------|
| 流动比率(倍)           | 1.72        | 1.59        | 1.53        |
| 速动比率(倍)           | 0.71        | 0.90        | 0.41        |
| 资产负债比率(合并)        | 77.93%      | 75.21%      | 83.89%      |
| 资产负债比率(合并,扣除预售房款) | 40.34%      | 44.66%      | 36.50%      |
| 资产负债比率(母公司)       | 68.15%      | 57.77%      | 79.26%      |
| 利息保障倍数(倍)         | 3.60        | 3.67        | 6.85        |

### （1）资产负债率分析

报告期内，公司整体的资产负债率较高，主要是因为报告期内公司商品房预收账款增加较快，以及为配合后期开发项目向银行贷款增加所致。公司的负债总额中商品房预收账款占了较大比例，该部分负债对企业不形成还本付息压力，当开发项目验收交付后，预收房款将确认为销售收入而成为公司自有资金。另外公司因合作项目纳入合并报表，合作对方按股权比例以借款方式给项目公司支付的土地款形成公司的流动负债，该部分负债也不形成偿债压力。公司最近三年利息保障倍数分别为 6.85、3.67 和 3.60，公司具有较强的长期偿债能力。

### （2）流动比率和速动比率分析

报告期内，公司流动比率和速动比率基本处于合理区间。

流动比率自 2007 年末 2008 年末相对稳定，2009 年末因存货余额较上年增长较多故流动比率亦较上年有所增长。这与房地产行业的经营特点有关，随着公司规模扩大、土地储备的增加、项目开发销售的不断增长，预付款项、存货等流动资产及预收款项、合作开发项目形成的其他应付款等流动负债都随之增长。

公司的速动比率在 2007 年和 2008 年之间发生了较大变化，主要原因系公司 2008 年发行募集资金到位，且上市以后融资能力增强，公司资产的整体流动性增强，货币资金、预付土地款等流动资产增长较快，但该年存货数量增长不大，致使速动比率有明显提高。2009 年末，公司流动负债增长较快，而速动资产增长较慢，导致速动比率较上年末有所下降。

从实际偿付压力看，占公司流动负债绝大比重的预收款项无需实际偿付，同时由于项目公司合作方投入形成的其他应付款亦不对公司实际经营造成偿付压力，因此公司实际短期偿债压力较小。

## 5、资产周转能力分析

公司近三年及一期的资产周转速度如下表所示：

| 名称 \ 时间    | 2009 年度 | 2008 年度 | 2007 年度 |
|------------|---------|---------|---------|
| 应收账款周转率（次） | 144.86  | 89.32   | 138.10  |

|           |      |      |      |
|-----------|------|------|------|
| 存货周转率（次）  | 0.15 | 0.23 | 0.34 |
| 总资产周转率（次） | 0.17 | 0.21 | 0.40 |

### （1）应收账款周转率

因公司基本采用预售方式，较少采用赊销方式，因此公司应收账款较之营业收入所占比例较低，应收账款周转率基本保持在较高水平。

### （2）存货周转率和总资产周转率

报告期内，公司的存货周转率和总资产周转率水平较低。由于房地产项目一般开发周期较长，从开工到交付使用都需要跨越几个会计年度，尤其是公司的精装修项目较多，项目开发周期进一步拉长。2008 年度和 2009 年度，公司在建项目较多，而结转收入的项目较少，故存货余额较大以致存货周转率水平较低。同时由于土地成本逐年提高，新项目开发的投资规模越来越大，因此存货周转率和总资产周转率普遍较低，均属于行业正常现象。

## 6、现金流量分析

报告期内，公司现金流量情况如下表所示：

单位：（人民币）万元

| 项目               | 2009 年度   | 上年同比     | 2008 年度     | 2007 年度     |
|------------------|-----------|----------|-------------|-------------|
| 经营活动产生的现金流量净额    | -9,907.08 | 94.50%   | -180,276.76 | -106,540.83 |
| 投资活动产生的现金流量净额    | -3,273.34 | -183.84% | 3,904.21    | -22,036.00  |
| 筹资活动产生的现金流量净额    | 64,165.48 | -74.17%  | 248,371.04  | 129,315.04  |
| 汇率变动对现金及现金等价物的影响 |           |          | -0.08       | -28.12      |
| 现金及现金等价物净增加额     | 50,985.06 | -29.19%  | 71,998.41   | 710.1       |
| 每股净现金流量(元)       | 0.38      | -45.35%  | 0.69        | 0.02        |

2007 年度、2008 年度及 2009 年度，公司经营活动产生的现金流量净额分别 -106,540.83 万元、-180,276.76 万元和 -9,907.08 万元。2007 年、2008 年公司经营活动产生的现金流量净额出现大额负数，主要系公司同时开发万家花城、滨江·千岛湖湖滨花园、新城时代广场、阳光海岸、金色蓝庭、城市之星等项目，投入较大；同时 2007 年和 2008 年支付万家星城、东方海岸、杭汽发、萧山湘湖、绍兴金色家园等项目土地款金额较大，导致当期销售现金回笼量小于项目开发投入现金量，致经营性现金流量净额为负。2008 年受房地产市场影响，预售金额较 2007 年度下降，导致销售商品、提供劳务收到的现金较少，同时项目开发投入依然较多，导致 2008

年经营性现金流量净额较 2007 年进一步下降。2009 年度公司现金流量净额为负，但较 2008 年末增长 170,369.68 万元，主要系万家星城一期、阳光海岸、金色蓝庭、新城时代广场等项目预售款较多，使销售商品、提供劳务收到的现金较 2008 年同期增加 305,972.94 万元，而 2009 年度公司开发项目的支出增加较少，购买商品、接受劳务支付的现金较 2008 年同期仅增加 112,372.74 万元，故公司 2009 年度的经营性现金流量净额较 2008 年同期出现一定幅度的增长。

公司投资活动产生的现金流出、流入金额在整个现金流量中占比很小。2007 年投资活动产生的现金流量净额出现较大负数，主要系该年公司新增对绿滨公司、东方海岸公司的股权投资致该年投资支出的现金流量较 2006 年出现大幅增长所致。2008 年投资活动产生的现金流量净额为正且较 2007 年大幅增加，主要系公司 2008 年转让对绿滨公司、滨江棕榈公司股权，导致投资活动现金流入增加。2009 年度投资活动产生的现金流量净额为负，主要系千岛湖酒店公司在建工程项目支出较上年大幅增加所致。

公司筹资活动产生的现金流量净额变化较大，主要与公司的借款、吸收投资、发行证券等活动有关。2009 年度公司筹资活动产生的现金流量净额较 2008 年度减少 184,205.56 万元，主要系该期公司取得借款收到的现金较之偿还债务支付的现金之差额较 2008 年度减少较多所致。公司 2008 年筹资活动现金流量净额为 248,371.04 万元，较 2007 年增长 92.07%，主要系该年公司发行新股取得募集资金，以及增加银行长期借款导致筹资活动现金流入大幅增加所致。2007 年筹资活动现金流量净额为 129,315.04 万元，主要系该年公司开发支出较多增加了大量银行贷款，同时子公司吸收少数股东投资亦收到较多现金，导致该年筹资活动现金流入增长较快。

总体而言，公司目前的现金流量能够满足公司现有经营活动对资金的需求，具有较好的偿债能力。由于公司准确的市场把握能力和优秀的项目管理能力，使公司推出的高性价比和高附加值的两大类产品能够较好地适应市场需求，始终保持销售顺畅，预收款项回笼速度较快，有力地支持了公司项目资金的周转需要。随着公司未来几年继续加快新项目的投资建设，公司仍有必要通过直接和间接融资手段筹集资金以满足公司的发展需求。



## 7、主要子公司的经营情况及业绩分析

公司控股子公司明细：

| 序号 | 被投资单位    | 注册资本<br>(万元) | 本公司实际<br>投资额<br>(万元) | 母公司持股比<br>例 (%) |     | 合计  | 是否<br>合并 |
|----|----------|--------------|----------------------|-----------------|-----|-----|----------|
|    |          |              |                      | 直接              | 间接  |     |          |
| 1  | 房开公司     | 1,000.00     | 1,000.00             | 100             | -   | 100 | 是        |
| 2  | 万家花城公司   | 9,000.00     | 9,000.00             | 90              | 10  | 100 | 是        |
| 3  | 千岛湖公司    | 4,900.00     | 4,900.00             | 90              | 10  | 100 | 是        |
| 4  | 阳光海岸公司   | 23,000.00    | 11,960.00            | 52              |     | 52  | 是        |
| 5  | 新城时代公司   | 2,000.00     | 1,020.00             | 51              |     | 51  | 是        |
| 6  | 友好饭店     | 5,000.00     | 5,000.00             | 100             |     | 100 | 是        |
| 7  | 置业公司     | 1,000.00     | 1,000.00             | 90              | 10  | 100 | 是        |
| 8  | 金色蓝庭公司   | 5200.00      | 5200.00              | 100             | -   | 100 | 是        |
| 9  | 滨绿公司     | 38,914.00    | 19,457.00            | 50              | -   | 50  | 是        |
| 10 | 滨江盛元公司   | 30,000.00    | 15,000.00            | 50              | -   | 50  | 是        |
| 11 | 滨江镜湖公司   | 28,000.00    | 28,000.00            | 100             | -   | 100 | 是        |
| 12 | 滨江物业公司   | 500.00       | 500.00               | 100             | -   | 100 | 是        |
| 13 | 东方海岸公司   | 22,000.00    | 11,220.00            | 51              | -   | 51  | 是        |
| 14 | 万家星城公司   | 57,000.00    | 57,000.00            | 100             | -   | 100 | 是        |
| 15 | 滨江城东公司   | 5,000.00     | 5,000.00             | 100             | -   | 100 | 是        |
| 16 | 滨江三花公司   | 30,000.00    | 15,300.00            | 51              | -   | 51  | 是        |
| 17 | 上虞金色家园公司 | 18,600.00    | 9,300                | 50              | -   | 50  | 是        |
| 18 | 千岛湖酒店公司  | 5,000.00     | 5,000                | 100             |     | 100 | 是        |
| 19 | 滨江经纪公司   | 50.00        | 50.00                |                 | 100 | 100 | 是        |

## (1)、杭州滨江房屋建设开发有限公司

该公司成立于 1992 年，注册资本 1,000 万元，公司拥有其 100% 的股权。注册地址：杭州市庆春东路 38 号，法定代表人：戚金兴，经营范围：房屋开发(三级)，商品房销售。其他无需报经审批的一切合法项目。

截至 2009 年 12 月 31 日，该公司总资产 32,397.08 万元，净资产 9,273.62 万元；2009 年度实现营业收入 3,525.61 万元，净利润 7,773.62 万元。（以上财务数据已经天健所审定）。

(2)、杭州金色蓝庭房地产开发有限公司

该公司成立于 2006 年 12 月 26 日，注册资本 5,200 万元，公司拥有其 100% 的股权。注册地址：西湖区天目山路 398 号，法定代表人：戚金兴，经营范围：房地产开发。

截至 2009 年 12 月 31 日，该公司总资产 159,559.10 万元，净资产 24,079.47 万元；2009 年度尚未实现营业收入，净利润-291.92 万元。（以上财务数据已经天健所审定）。

(3)、绍兴滨江镜湖置业有限公司

该公司成立于 2008 年 1 月 21 日，注册资本 28,000 万元，公司持有其 100% 的股权。注册地址：绍兴市灵芝镇界树村，法定代表人：朱慧明，经营范围：房地产开发、经营（凭资质经营）。

截至 2009 年 12 月 31 日，该公司总资产 73,915.22 万元，净资产 27,843.98 万元；2009 年度尚未实现营业收入，净利润-99.22 万元。（以上财务数据已经天健所审定）。

(4)、杭州滨江物业管理有限公司

该公司成立于 1997 年 4 月 21 日，注册资本 500 万元，公司持有其 100% 的股权。注册地址：杭州市江干区秋涛北路 73 号，法定代表人：朱立东，经营范围：服务：物业管理，房产中介，房产代理；批发、零售：装饰材料。其他无需报经审批的一切合法项目。

截至 2009 年 12 月 31 日，该公司总资产 1,721.00 万元，净资产 540.37 万元；2009 年度实现营业收入 3,316.18 万元，净利润 13.85 万元。（以上财务数据已经天健所审定）。

滨江物业公司现持有杭州滨江房地产经纪有限公司 100% 的股权。滨江经纪公司成立于 2009 年 3 月 18 日，注册资本 50 万元，注册地址：杭州市秋涛北路 83 号 2107 房，法定代表人：朱立东，经营范围：服务：房地产中介，房地产咨询。其他无需报经审批的一切合法项目。截至 2009 年 12 月 31 日，滨江经纪公司总资产 941.16

万元，净资产 103.22 万元；2009 年度实现营业收入 95.55 万元，净利润 53.22 万元（以上财务数据已经天健所审定）。

滨江物业公司下设有杭州滨江物业管理有限公司绍兴分公司（以下简称“绍兴分公司”），绍兴分公司成立于 2008 年 11 月 12 日，经营场所：绍兴市灵芝镇界树坊，负责人：张宝平，经营范围：服务：物业管理（凭资质经营）、房产中介、房产代理；批发、零售：装饰材料（除危险化学品）。截至 2009 年 12 月 31 日，绍兴分公司总资产 15.12 万元，净资产 3.13 万元；2009 年度实现营业收入 51.18 万元，净利润 14.03 万元（以上财务数据已经天健所审定）。

滨江物业公司下设有杭州滨江物业管理有限公司淳安分公司（以下简称“淳安分公司”），淳安分公司成立于 2008 年 4 月 28 日，经营场所：淳安县千岛湖镇新安东路 690 号，负责人：张宝平，经营范围：服务：物业管理；批发：装饰材料。截至 2009 年 12 月 31 日，淳安分公司总资产 6.81 万元，净资产-5.71 万元；2009 年度实现营业收入 72.06 万元，净利润 2.77 万元（以上财务数据已经天健所审定）。

#### （5）、杭州万家星城房地产开发有限公司

该公司成立于 2008 年 12 月 22 日，注册资本 57,000 万元，公司持有其 100% 的股权。注册地址：杭州市下城区东新路 610 号 101 室，法定代表人：戚金兴，经营范围：服务：房地产开发经营（凭房地产开发企业资质证经营）。

截至 2009 年 12 月 31 日，该公司总资产 327,251.31 万元，净资产 56,274.08 万元，2009 年度尚未实现营业收入，实现净利润-721.56 万元。（以上财务数据已经天健所审定）。

#### （6）、杭州友好饭店有限公司

该公司的前身为中日合作企业杭州中日友好饭店有限公司，成立于 1984 年；2005 年滨江集团通过拍卖获得其产权后变更设立为杭州友好饭店有限公司。目前该公司注册资本 5,000 万元，公司持有其 100% 的股权。注册地址：杭州市上城区平海路 53 号，法定代表人：朱立东，经营范围：服务：住宿、餐饮、咖啡室、酒吧、棋牌、理发、非医疗性美容，足浴(有效期至 2010 年 6 月 27 日)，承办会议、物业管理；批发、零售：百货；零售：卷烟、雪茄烟（有效期至 2011 年 2 月 21 日）。

截至 2009 年 12 月 31 日，该公司总资产 36,199.72 万元，净资产 19,977.71 万元；2009 年度营业收入 4,471.60 万元，实现净利润-357.35 万元。(以上财务数据已经天健所审定)。

(7)、杭州万家花城房地产开发有限公司

该公司成立于 2004 年 10 月 20 日，注册资本 9,000 万元，公司出资 8,100 万元，占注册资本的 90%；房开公司出资 900 万元，占注册资本的 10%。注册地址：杭州市拱墅区莫干山路 1367 号，法定代表人：戚金兴，经营范围：开发、经营：杭政储出(2004)32 号地块，杭政储出(2005)52 号地块。

截至 2009 年 12 月 31 日，该公司总资产 133,367.52 万元，净资产 75,101.16 万元；2009 年度实现营业收入 258,071.64 万元，实现净利润 67,283.94 万元。(以上财务数据已经天健所审定)。

(8)、杭州千岛湖滨江房地产开发有限公司

该公司成立于 2004 年 12 月 20 日，注册资本原为 7,000 万元，公司与房开公司各持有 90% 和 10% 的出资份额。2009 年 3 月 27 日，杭州千岛湖滨江房地产开发有限公司召开临时股东会，决定：杭州千岛湖滨江房地产开发有限公司派生分立为杭州千岛湖滨江房地产开发有限公司和杭州千岛湖滨江度假酒店有限公司。本次派生分立的相关手续于 2009 年 5 月 27 日办理完毕。截至目前，杭州千岛湖滨江房地产开发有限公司注册资本 4,900 万元，公司出资 4,410 万元，占注册资本的 90%；房开公司出资 490 万元，占注册资本的 10%，注册地址：淳安县千岛湖镇排岭南路 68 号，法定代表人：朱慧明，经营范围：房地产开发经营；室内外装潢。

截至 2009 年 12 月 31 日，该公司总资产 31,757.48 万元，净资产 3,783.53 万元；2009 年度尚未实现营业收入，实现净利润-254.20 万元。(以上财务数据已经天健所审定)。

(9)、杭州千岛湖滨江度假酒店有限公司

该公司成立于 2009 年 5 月 27 日，注册资本 5,000 万元，公司出资 4,500 万元，占注册资本的 90%；房开公司出资 500 万元，占注册资本的 10%。注册地址：淳安县千岛湖镇排岭南路 68 号 1 幢，法定代表人：朱慧明，经营范围：在千岛湖镇辉照山筹建住宿、中西餐项目。

截至 2009 年 12 月 31 日，该公司总资产 19,689.05 万元，净资产 4,543.18 万元；2009 年度尚未实现营业收入，实现净利润-90.51 万元。(以上财务数据已经天健所审定)。

(10)、杭州阳光海岸房地产开发有限公司

该公司成立于 2005 年 9 月 14 日，注册资本 23,000 万元，公司出资 11,960 万元，占注册资本的 52%；浙江城建房地产集团有限公司出资 11,040 万元，占注册资本的 48%。注册地址：上城区兴隆路 20 号东楼 222 室，法定代表人：朱慧明，经营范围：服务：房地产开发。其他无需报经审批的一切合法项目。

截至 2009 年 12 月 31 日，该公司总资产 275,756.56 万元，净资产 19,466.44 万元；2009 年度尚未实现营业收入，实现净利润-3,014.50 万元。(以上财务数据已经天健所审定)。

(11)、杭州新城时代广场房产有限公司

该公司成立于 2006 年 1 月 9 日，注册资本 2,000 万元，公司出资 1,020 万元，占注册资本的 51%；浙江中豪房屋建设开发有限公司出资 980 万元，占注册资本的 49%。注册地址：杭州市江干区庆春东路 38 号，法定代表人：戚金兴，经营范围：专项开发、经营杭政储出(2005)54 号地块，商品房销售。其他无需报经审批的一切合法项目。

截至 2009 年 12 月 31 日，该公司总资产 119,718.87 万元，净资产 1,786.67 万元；2009 年度尚未实现营业收入，实现净利润-32.35 万元。(以上财务数据已经天健所审定)。

(12)、杭州滨绿房地产开发有限公司

该公司成立于 2006 年 12 月 25 日，注册资本 38,914.0188 万元，公司出资 19,457.0094 万元，占注册资本的 50%；杭州绿滨房地产开发有限公司和杭州添惠置业有限公司各出资 9,728.5047 万元，分别占注册资本的 25%，注册地址：杭州市拱墅区沈半路 232 号，法定代表人：寿柏年，经营范围：对杭政储出[2006]20 号地块开发（除国家限制或禁止类项目）。

截至 2009 年 12 月 31 日，该公司总资产 363,233.15 万元，净资产 38,853.68 万元；2009 年度尚未实现营业收入，实现净利润-0.21 万元。(以上财务数据已经天健所审定)。

### (13)、杭州滨江盛元房地产开发有限公司

该公司成立于 2008 年 2 月 2 日，注册资本 30,000 万元，公司出资 15,000 万元，占注册资本的 50%；杭州盛元房地产开发有限公司出资 15,000 万元，占注册资本的 50%，注册地址：萧山区湘湖农场场部，法定代表人：朱慧明，经营范围：房地产开发。

截至 2009 年 12 月 31 日，该公司总资产 194,219.21 万元，净资产 29,884.69 万元；2009 年度尚未实现营业收入，实现净利润-104.57 万元。(以上财务数据已经天健所审定)。

### (14)、东方海岸(淳安)房地产开发有限公司

该公司成立于 2007 年 11 月 14 日，注册资本 22,000 万元，公司出资 11,220 万元，占注册资本的 51%；杭州欣盛房地产开发有限公司出资 8,780 万元，占注册资本的 39.9%；浙江大华担保有限公司出资 1,000 万元，占注册资本的 4.55%；自然人宋复幸出资 1,000 万元，占注册资本的 4.55%。注册地址：浙江省淳安县千岛湖镇新安东路 601 号 299 室，法定代表人：朱慧明，经营范围：筹建：在浙江省淳安县千岛湖镇乌嘴洞岛地块（淳土让字[2007]22 号）从事普通住宅的建设、开发、销售及物业管理。

截至 2009 年 12 月 31 日，该公司总资产 80,483.91 万元，净资产 21,935.86 万元；2009 年度尚未实现营业收入，实现净利润-0.69 万元。(以上财务数据已经天健所审定)。

### (15)、杭州滨江城东房地产开发有限公司

该公司成立于 2009 年 10 月 16 日，注册资本 5,000 万元，公司出资 5,000 万元，占注册资本的 100%。注册地址：杭州市江干区笕桥路 1 号 108 室，法定代表人：朱慧明，经营范围：许可经营项目：无；一般经营项目：房地产开发经营（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目）。

截至 2009 年 12 月 31 日，该公司总资产 38,372.48 万元，净资产 4,995.33 万元；2009 年度尚未实现营业收入，实现净利润-4.67 万元。(以上财务数据已经天健所审定)。

### (16)、杭州滨江三花房地产开发有限公司

该公司成立于 2009 年 10 月 22 日，注册资本 30,000 万元，公司出资 15,300 万元，占注册资本的 51%；浙江三花置业有限公司出资 14,700 万元，占注册资本的 49%。注册地址：杭州市江干区笕桥路 1 号 110 室，法定代表人：朱慧明，经营范围：许可经营项目：房地产开发经营；一般经营项目：无。

截至 2009 年 12 月 31 日，该公司总资产 29,943.74 万元，净资产 29942.74 万元；2009 年度尚未实现营业收入，实现净利润-57.26 万元。(以上财务数据已经天健所审定)。

#### (17)、上虞亚厦金色家园置业有限公司

该公司成立于 2009 年 11 月 11 日，注册资本 18,600 万元，公司出资 9,300 万元，占注册资本的 50%；浙江亚厦房产集团有限公司出资 9,300 万元，占注册资本的 50%。注册地址：上虞市曹娥街道锦华路 17 号，法定代表人：朱慧明，经营范围：许可经营项目：房地产开发经营；一般经营项目：无。

截至 2009 年 12 月 31 日，该公司总资产 19,532.43 万元，净资产 18,584.24 万元；2009 年度尚未实现营业收入，实现净利润-15.76 万元。(以上财务数据已经天健所审定)。

#### (18)、杭州滨江置业有限公司

杭州滨江置业有限公司（以下简称滨江置业公司）于 2009 年 6 月 16 日完成工商注销手续，结束营业。本公司自滨江置业公司工商注销手续完成之日起不再将其纳入合并财务报表范围。

## 8、报告期内投资情况

### (1) 募集资金使用情况

经中国证券监督管理委员会证监许可[2008]624 号文核准，并经深圳证券交易所同意，公司于 2008 年 5 月向社会公众公开发行人民币普通股(A 股) 股票 6,000 万股，每股发行价格为人民币 20.31 元，总计募集资金 1,218,600,000.00 元，扣除发行费用 49,590,750.00 元后，募集资金净额为 1,169,009,250.00 元。上述募集资金到位情况业经浙江天健会计师事务所有限公司验证，并出具浙天会验[2008]46 号《验资报告》。

截止报告期末本公司尚未使用的募集资金金额为 3,432.80 万元，考虑募集资金专用账户累计利息收入 675.17 万元，合计结余 4,107.97 万元(包含尚未支付的 50.00 万元的发行费用)。其中：本公司募集资金专户 4,107.97 万元，杭州阳光海岸房地产开发有限公司募集资金专户 0 万元，杭州金色蓝庭房地产开发有限公司募集资金专户 0 万元。

①募集资金使用情况对照表：

单位：万元

| 募集资金总额                    |                                                                                                                      | 116,900.93 |            |               |           | 本年度投入募集资金总额   |                                  | 52,612.46               |               |          |          |               |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|---------------|-----------|---------------|----------------------------------|-------------------------|---------------|----------|----------|---------------|
| 变更用途的募集资金总额               |                                                                                                                      | 0.00       |            |               |           | 已累计投入募集资金总额   |                                  | 113,518.12              |               |          |          |               |
| 变更用途的募集资金总额比例             |                                                                                                                      | 0.00%      |            |               |           |               |                                  |                         |               |          |          |               |
| 承诺投资项目                    | 是否变更项目(含部分变更)                                                                                                        | 募集资金承诺投资总额 | 调整后投资总额    | 截至期末承诺投入金额(1) | 本年度投入金额   | 截至期末累计投入金额(2) | 截至期末累计投入金额与承诺投入金额的差额(3)= (2)-(1) | 截至期末投入进度(%) (4)=(2)/(1) | 项目达到预定可使用状态日期 | 本年度实现的效益 | 是否达到预计效益 | 项目可行性是否发生重大变化 |
| 阳光海岸                      | 否                                                                                                                    | 20,000.00  | 10,400.00  | 10,400.00     | 0.43      | 10,409.59     | 9.59                             | 100.09%                 | 2010年12月31日   | 0.00     | 是        | 否             |
| 城市之星                      | 否                                                                                                                    | 100,000.00 | 86,500.93  | 86,500.93     | 46,093.68 | 83,035.43     | -3,465.50                        | 95.99%                  | 2012年12月31日   | 0.00     | 是        | 否             |
| 金色蓝庭                      | 否                                                                                                                    | 30,000.00  | 20,000.00  | 20,000.00     | 6,518.35  | 20,073.10     | 73.10                            | 100.37%                 | 2010年12月31日   | 0.00     | 是        | 否             |
| 合计                        | -                                                                                                                    | 150,000.00 | 116,900.93 | 116,900.93    | 52,612.46 | 113,518.12    | -3,382.81                        | -                       | -             | 0.00     | -        | -             |
| 未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体项目) | 无                                                                                                                    |            |            |               |           |               |                                  |                         |               |          |          |               |
| 项目可行性发生重大变化的情况说明          | 无                                                                                                                    |            |            |               |           |               |                                  |                         |               |          |          |               |
| 超募资金的金额、用途及使用进展情况         | 无                                                                                                                    |            |            |               |           |               |                                  |                         |               |          |          |               |
| 募集资金投资项目实施地点变更情况          | 无                                                                                                                    |            |            |               |           |               |                                  |                         |               |          |          |               |
| 募集资金投资项目实施方式调整情况          | 无                                                                                                                    |            |            |               |           |               |                                  |                         |               |          |          |               |
| 募集资金投资项目先期投入及置换情况         | 经公司 2008 年 6 月 2 日董事会一届二十次会议决议通过，使用募集资金置换公司预先投入募集资金项目建设的自筹资金共计 8,732.15 万元，其中：城市之星项目 5,780.06 万元，金色蓝庭项目 2,952.09 万元。 |            |            |               |           |               |                                  |                         |               |          |          |               |



|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                      | 经公司 2008 年 6 月 11 日董事会一届二十一次会议决议通过，使用募集资金置换公司预先投入募集资金项目（阳光海岸）建设的自筹资金 4,683.06 万元。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 用闲置募集资金暂时补充流动资金情况    | <p>经公司 2008 年 6 月 2 日董事会一届二十次会议决议通过，公司用 11,574.00 万元暂时闲置的募集资金补充公司流动资金，使用期限不超过 6 个月，承诺 2008 年 6 月 23 日之前归返上述流动资金。公司于 2008 年 6 月 4 日将 11,574.00 万元自中国农业银行杭州庆春支行募集资金专户转出至本公司其他银行账户用于暂时补充公司流动资金，并于 2008 年 6 月 20 日自公司其他银行账户转入募集资金专户 11,574.00 万元归返。</p> <p>经公司 2008 年 6 月 6 日董事会一届二十一次会议决议通过并经公司 2008 年第五次临时股东大会决议批准，公司用 58,400.00 万元暂时闲置的募集资金补充公司流动资金，使用期限不超过 6 个月。公司于 2008 年 6 月 30 日、2008 年 7 月 7 日分别将 6,000.00 万元、52,400.00 万元自中国农业银行杭州庆春支行募集资金专户转出至本公司其他银行账户用于暂时补充公司流动资金，截至 2009 年 1 月 4 日，上述补充流动资金已全部归返。</p> |
| 项目实施出现募集资金结余的金额及原因   | 项目均尚未完工                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 尚未使用的募集资金用途及去向       | 未改变用途                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况 | 无                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

## ②募集资金管理情况

为了规范募集资金的管理和使用，保护投资者权益，本公司根据中国证监会《关于进一步加强股份有限公司公开募集资金管理的通知》精神，并根据《深圳证券交易所中小企业板块上市特别规定》的要求，结合本公司实际情况，制定了《杭州滨江房产集团股份有限公司募集资金管理办法》（以下简称管理办法）。该管理办法已经 2008 年 6 月 11 日公司董事会一届二十一次会议审议通过。根据管理办法，本公司对募集资金实行专户存储，在银行设立募集资金使用专户。2008 年 6 月，本公司分别与保荐人中信证券股份有限公司、募集资金专户所在行中国农业银行杭州庆春支行、中国民生银行股份有限公司杭州天目山支行和中国建设银行股份有限公司杭州秋涛支行签订了《募集资金三方监管协议》，对募集资金的使用实施严格审批，以保证专款专用。

截至 2009 年 12 月 31 日，公司募集资金具体存放情况如下：

单位：（人民币）万元

| 开户银行         | 银行账号            | 存储余额     |
|--------------|-----------------|----------|
| 中国农业银行杭州庆春支行 | 005601040009961 | 4,107.97 |
| 中国民生银行股份有限公司 | 5674210002593   | 0.00     |

|                       |                      |          |
|-----------------------|----------------------|----------|
| 杭州天目山支行               |                      |          |
| 中国建设银行股份有限公司<br>杭州秋涛支 | 33001616635059007766 | 0.00     |
| 合计                    |                      | 4,107.97 |

本公司严格按照《募集资金管理办法》的规定和要求，对募集资金的存放和使用进行有效的监督和管理，以确保用于募集资金投资项目的建设。在使用募集资金的时候，严格履行相应的申请和审批手续，同时及时知会保荐机构，随时接受保荐代表人的监督。三方监管协议与深圳证券交易所三方监管协议范本不存在重大差异，三方监管协议的履行不存在问题。

### ③会计师事务所对募集资金使用情况的专项审核意见

天健会计师事务所出具了天健审（2010）991号《年度募集资金存放与使用情况鉴证报告》，认为：滨江集团公司管理层编制的《关于年度募集资金存放与使用情况的专项报告》符合《中小企业板上市公司募集资金管理细则》及相关格式指引的规定，如实反映了滨江集团公司2009年度募集资金实际存放与使用情况。

## （2）建设中非募集资金项目情况

报告期内，除募集资金项目以外正在建设中的项目一共有7个，分别处于不同的施工阶段，具体情况如下：

单位：（人民币）万元

| 项目名称        | 项目金额       | 项目进度          | 项目收益情况     |
|-------------|------------|---------------|------------|
| 滨江千岛湖湖滨花园项目 | 20,267.69  | 小区景观施工及二期主体施工 | 项目建设中未产生收益 |
| 新城时代广场项目    | 100,187.06 | 外立面及内部装修施工    | 项目建设中未产生收益 |
| 绍兴金色家园项目    | 73,827.31  | 项目设计报批阶段      | 项目建设中未产生收益 |
| 滨江盛元湘湖项目    | 194,155.11 | 项目设计报批阶段      | 项目建设中未产生收益 |
| 万家星城一期项目    | 80,370.56  | 建筑主体施工阶段      | 项目建设中未产生收益 |
| 万家星城二期项目    | 66,965.30  | 项目设计报批阶段      | 项目建设中未产生收益 |
| 万家星城三期项目    | 106,537.80 | 项目设计报批阶段      | 项目建设中未产生收益 |
| 合计          | 642,310.83 | -             | -          |

## （3）权益投资情况

1) 本期公司子公司滨江物业公司出资设立滨江经纪公司，于2009年3月18日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为330104000066302的《企业法人营业执

照》。该公司注册资本 50 万元，公司出资 50 万元，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。

2) 根据公司子公司千岛湖公司 2009 年 3 月 27 日股东会决议，千岛湖公司本期派生设立为两个公司，其中千岛湖公司注册资本 4,900 万元，千岛湖酒店公司注册资本 2,100 万元。千岛湖酒店公司于 2009 年 5 月 27 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 330127000017720 的《企业法人营业执照》。该公司目前注册资本 5,000 万元，公司出资 4,500 万元，占其注册资本的 90% ，公司子公司房开公司出资 500 万元，占其注册资本的 10% ，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。

3) 本期公司出资设立杭州滨江城东房地产开发有限公司，于 2009 年 10 月 16 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 330104000089264 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 5,000 万元，公司出资 5,000 万元，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。

4) 本期公司与浙江三花置业有限公司共同出资设立杭州滨江三花房地产开发有限公司，于 2009 年 10 月 22 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 330104000090452 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 30,000 万元，公司出资 15,300 万元，占注册资本的 51% ，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

5) 本期公司与浙江亚厦房产集团有限公司共同出资设立上虞亚厦亚厦金色家园置业有限公司，于 2009 年 11 月 11 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 330682000058099 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 18,600 万元，公司出资 9,300 万元，占其注册资本的 50% ，如财务报表附注四（一）4（3）所述，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

## 二、对公司未来发展的展望

### 1、公司所处行业的发展趋势及公司面临的市场竞争格局

2009 年，房地产市场在经济回暖的大环境下呈现“V”型强劲反弹后，在年末又遭遇了国家多方的宏观调控政策，可以说是房产市场跌宕起伏，风云多变的一年。

但从长期来看，我们依然坚定地看好中国房地产市场的发展前景。我们认为房地产市场的波动是正常也是必然的，从整体看，中国房地产市场一直是呈波动上升趋势的，这是一种良性的发展趋势。虽然，国土部 12 月发布了《进一步加强土地出让收支管理的通知》，要求首次缴款比例不得低于全部土地出让款 50%，分期缴纳原则上不得超过一年，这在一定程度上增加了房产企业土地储备的成本，对资金实力的要求提高了一个门槛，但我们觉得这同时也是一次房地产市场的洗牌，对实力雄厚、根基扎实、运作规范、周转迅速的大企业来说，这是挑战，更是机会，好的企业更能以此为契机，谋求更大发展。而中央下达的“继续实施积极的财政政策和适度宽松的货币政策”、“全面推进保障性住房建设”、“加快城镇化建设”、“继续支持居民自主和改善型住房消费”等政策下，适时调控，合理回归，将更有利于房地产市场的健康可持续发展，房地产市场的自住和改善型的刚性需求旺盛。

## 2、公司存在的竞争优势

第一、理性发展，在危机中坚定信心，在火热中倡导理性。

作为一家着眼于长远的房地产企业，在市场悲观时，应当不断增加信心，在市场乐观时，应当时刻保持清醒。

公司认为，无论外部环境如何改变，作为房地产企业，最关键的还是要坚持理性稳健的发展思路，控制好风险，方能立足长远，实现可持续发展。在任何时候，都需要清醒地看待市场、看待同行、看待自己，进而理性决策、理性拿地、理性扩张。08 年，公司通过敏锐的市场洞察力及雄厚的资金实力的支撑，在淡市中以仅高于底价 20 万的价格果断拿地，抢占市场先机取得合理目标价值的优质土地资源；09 年，在市场高昂时，时刻保持清醒，规避急进，不夺地王、理性地适度增加土地储备。历史的经验告诉我们，中国的房地产市场到目前为止仍旧是不断周期波动，所以，既不要过于担心会失去机会，更不应失去理性。

第二、始终保持了对市场的敏感度，高效的决策运转机制。

公司一贯秉承理性、灵活的销售理念，抢占市场先机、选择合适的推盘时机、适时调整销售策略。在市场预热反弹初期，坚持不惜售，在保持一个快速良好的资金周转状态的同时，也赢得了客户的一致好评，提高了公司信誉。在市场的火热期，灵活调整销售策略，把握最好的销售时机，合理定价，创造了“万家星城”一期售罄的热销局面，加快了项目周转。

所谓“月满则亏，水满则溢”。企业想要可持续发展，必然要顺势而为、量力而行。公司经营层根据房地产发展的规律，结合公司自身的条件以及发展模式，冷静地应对市场的变化，伸缩有度，及时进行战术调整。在市场回暖初期，果断调整开发策略，加速项目开发进度，使万家星城项目提前开工、提前预售，抢占最好的销售时机。

第三、理性增加土地储备量，提升土地储备含金量，冷静、适度地扩张。

2009 年，在适度宽松的货币政策刺激和国内实体经济滞后于国内经济回暖步伐的客观形势下，流动性的充裕和资金的逐利性使大量的资金涌向土地市场，各地“地王”竞相涌现。面对疯狂的土地市场，公司始终坚持“积极参与，理性竞标”的宗旨，理性地适度规模的扩大土地储备，提高土地储备的含金量，相对降低土地储备的成本。公司目前土地储备权益规划建筑面积 273.41 万平方米，权益土地总价为 1,443,955.92 万元，平均土地成本仅为 5,281 元/平方米。

第四、根据市场需求对产品适时调整、升级。

适销对路是产品定位的核心，也是产品热销的根本因素。公司在通过多年潜心研究和开发实践，针对中等收入和中高收入阶层推出面向普通消费者的高性价比中档产品和在优质土地资源上开发的高附加值高端产品两大类住宅产品后，面对房产品日趋同质化的竞争压力，总结开发经验，根据市场需求，不断地对两大产品系列进行适时的升级和调整。

万家花城项目在传承公司高性价比中档产品品质的基础上，做到了户型结构人性化调整，工程质量强化同时也打出了景观这张金名片，广泛获得客户一致好评。

在现阶段精装修房层出不穷，高度复制化趋势下，阳光海岸项目对高附加值高端产品进行了升级，通过户型的优化、外立面的擢升、顶配的厨房设施、地热采暖系统、独立桑拿房、英式园林等一系列全新的亮点，使得滨江集团高端精装修品牌系列进一步深入人心。

而城市之星项目作为杭州市核心商务区钱江新城的核心绝版住宅，公司更是本着精益求精的精神和对广大客户负责的态度，潜心专研，精心打造，在充分考察借鉴了当下境内外最优秀的装修产品之后，我们再次对该项目进行了定位升级，在保持原来建筑风格的基础上，加强人性化和尊贵感，旨在打造一个“领袖版”的精装修标准，令市场耳目一新。

### 第五、全面提升工程质量保证体系。

公司针对抓质量，抓品质的主题，责任到人，建立起各层面的质量保证体系。对所有分项工程在施工前都必须做到事前会审、事中检查、事后验收。加强分项工程控制，全面推行样板制度。作为现场项目管理人员，工程主管、分管经理必须一天一碰头，项目经理三天一小结，分管副总一周一总结，并制定了切实可行的项目质量奖罚机制。全面推进了项目整体质量的进一步提升。

### 3、公司发展战略和 2010 年经营管理计划

2009 年是中国经济发展最为困难的一年，而 2010 年则是中国经济发展最为复杂多变难以预测的一年，于滨江集团来说更是机会和挑战并存。我们要“走稳步，不停步，抓住机会就跑步！”。展望 2010，公司结合未来市场发展趋势和自身发展特点，以“一个目标，三个要求”为中心，开展具体工作。

第一、一个目标，是指力争实现销售、土地储备、开工量的三个里程碑。

(1)、2010 年，公司将继续保持灵活的销售策略，坚持“不惜售”的销售原则，根据房产市场的发展趋势，适时调整销售策略，找准最佳销售时机，合理定价，加快项目销售速度，销售额力争突破 100 亿，实现房地产企业销售的百亿里程碑，并持续稳健发展。

(2)、公司 2010 年第一次临时股东大会授权董事会在 2010 年召开 2009 年年度股东大会前，公司及控股子公司购买经营性土地（含通过股权收购购买经营性土地）的金额不超过 110 亿元人民币。我们将根据市场变化，理性完成与自身发展规模相匹配的规模型土地储备以及战略意义的对外扩张型土地储备，如果市场继续上行，继续火爆，我们则保持理性，“小跑”前行，用 30%的力，留 70%的劲；如果市场下行，我们则谨慎而为，“中跑”前进，发挥滨江稳健发展的优势，用 70%的力，留 30%的劲；如果市场平稳，我们则全力以赴，“大跑”快进，实现土地储备的第二个里程碑。

(3)、在充分保证房产品质并不断升级的前提下，加快项目开发进度，缩短项目开发周期，快速回笼资金，提高周转率，力争 2010 年总开工量达到 200 万平方米，实现开工面积的第三个里程碑。

第二、三个要求是指管理体系的完善、建立品牌战略以及服务水平的进一步提高。

(1)、完善管理体系。通过制度化体系的加强，进一步完善规范化运作模式，以进一步提升自身管理水平，以适应企业快速发展规模的需要。不断增强人才储备，强化培训，提高个人素质，提升团队建设，以“明确的目标、针对性策略、清晰的步骤、稳健的步伐”为中心，有的放矢，提高工作效率，提升工作质量。

(2)、建立品牌战略。品牌的根本是产品品质的标准化，产品质量的规范化，产品使用的人性化。要把品质建设提升到品牌建设水平，即在保证质量的同时，全面提升服务水平，增加人性化程度，加强品牌宣传，最终提高客户美誉度。

(3)、进一步提高服务水平。从销售一线到工程现场到集团总部到物业后台，服务都是不容忽视的一个“形象窗口”，它既是公司产品的延伸，更是提升公司品牌的高附加价值所在。在产品日趋同质化竞争的今天，服务水平，尤其是售后服务和物业服务水平，将从产品化竞争转向品牌化竞争的关键因素之一，因此，我们要增强服务意识，不断提升服务水平和层次。

#### 4、发展规划资金来源及使用计划

为保证 2010 年经营计划的顺利实施，首先，公司将按照募集资金承诺合理安排好募集资金投资项目的开发建设。其次，公司将充分发挥自身良好的企业资信和融资渠道，获取银行贷款。再次，加速产品开发，充分发挥高性价比系列产品的高周转优势，合理定价，实现资金的快速回笼。最后，公司将积极推进本次申报的非公开发行股票事宜，利用资本市场进行融资。

#### 5、公司面临的风险因素分析

##### 第一、经济危机的影响仍在蔓延

受惠于各经济体宽松货币政策和积极财政政策，全球经济衰退正在接近尾声，但全球经济恢复的动力仍然并不强劲。金融市场和信用状况尚未完全恢复，经济基础尚不稳固，仍需高度谨慎。

##### 第二、业务经营风险。

房地产项目开发周期长，投资大，涉及相关行业广，合作单位多，同时要经过多个政府部门的审批和监管。如果项目的某个开发环节出现问题，可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，造成项目预期经营目标难以如期实现，并可能导致开发成本提高或者对项目的进度造成不利的影响。

##### 第三、市场集中的风险。

公司目前开发的项目主要集中在杭州。公司投资项目的市场集中度较高，存在市场过度集中的风险。

### 三、董事会对会计师事务所审计报告的说明及会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因和影响。

报告期内，公司无会计政策、会计估计变更和重要会计差错更正情况。

### 四、董事会日常工作情况

#### (一) 董事会的会议情况及决议内容

报告期内，董事会共召开了 18 次会议，具体情况如下：

| 会议届次          | 召开时间            | 决议内容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 信息披露报纸                        | 披露日期            |
|---------------|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------|
| 第一届董事会第三十二次会议 | 2009 年 3 月 18 日 | 1、审议通过《2008 年度总经理工作报告》<br>2、审议通过《2008 年度董事会工作报告》<br>3、审议通过《2008 年度财务决算报告》<br>4、审议通过《2008 年度利润分配预案》<br>5、审议通过《2008 年年度报告》及其摘要<br>6、审议通过《关于年度募集资金存放与使用情况的专项报告》<br>7、审议通过《董事会审计委员会关于 2008 年度内部控制的自我评价报告》<br>8、审议通过《社会责任报告》<br>9、审议通过《关于续聘 2009 年度审计机构的议案》<br>10、审议通过《关于授权董事会对子公司提供担保额度的议案》<br>11、审议通过《关于授权董事会土地储备投资额度及对项目公司投资额度的议案》<br>12、审议通过《关于公司向关联人出售商品房的议案》<br>13、审议通过《关于收购杭州友好饭店有限公司股权的议案》<br>14、审议通过《关于向银行贷款并提供抵押担保的议案》<br>15、审议通过《关于修改〈公司章程〉部分条款的议案》<br>16、审议通过《关于制定〈高级管理人员薪酬考核制度〉的议案》<br>17、审议通过《关于董事薪酬方案的议案》<br>18、审议通过《关于制定〈董事会审计委员会年报工作规程〉的议案》<br>19、审议通过《关于制定〈独立董事年报工作制度〉的议 | 《证券时报》、<br>《证券日报》、<br>《上海证券报》 | 2009 年 3 月 20 日 |



|               |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                               |                        |
|---------------|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------|
|               |                 | 案》<br>20、审议通过《关于召开杭州滨江房产集团股份有限公司 2008 年年度股东大会的议案》                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                               |                        |
| 第一届董事会第三十三次会议 | 2009 年 4 月 24 日 | 1、审议通过《2009 年第一季度报告》                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 《证券时报》、<br>《证券日报》、<br>《上海证券报》 | 2009 年 4 月 27 日以季报形式披露 |
| 第一届董事会第三十四次会议 | 2009 年 6 月 19 日 | 1、审议通过《关于参与土地使用权竞买的议案》<br>2、审议通过《关于向银行贷款并提供抵押担保的议案》<br>3、审议通过《关于聘任证券事务代表的议案》<br>4、审议通过《关于向关联人出售商品房的议案》                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 《证券时报》、<br>《证券日报》、<br>《上海证券报》 | 2009 年 6 月 20 日        |
| 第一届董事会第三十五次会议 | 2009 年 6 月 23 日 | 1、审议通过《关于与浙江三花置业有限公司建立合作开发意向的议案》                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                               | 本次会议决议已提交深圳证券交易所备案。    |
| 第一届董事会第三十六次会议 | 2009 年 7 月 13 日 | 1、审议通过《关于参与土地使用权竞买的议案》<br>2、审议通过《关于与浙江三花置业有限公司建立合作开发意向的议案》                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                               | 本次会议决议已提交深圳证券交易所备案。    |
| 第一届董事会第三十七次会议 | 2009 年 7 月 29 日 | 1、审议通过《2009 年半年度报告》及其摘要                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 《证券时报》、<br>《证券日报》、<br>《上海证券报》 | 2009 年 7 月 30 日        |
| 第一届董事会第三十八次会议 | 2009 年 8 月 28 日 | 1、审议通过《关于公司符合非公开发行股票条件的议案》<br>2、审议通过《关于 2009 年度非公开发行股票方案的议案》<br>2.1 发行方式<br>2.2 发行种类和面值<br>2.3 发行数量<br>2.4 发行对象及认购方式<br>2.5 上市地点<br>2.6 定价基准日、发行价格及定价原则<br>2.7 募集资金数额及投资项目<br>2.8 本次非公开发行股票的限售期<br>2.9 本次非公开发行前的滚存利润安排<br>2.10 决议的有效期<br>3、审议通过《关于 2009 年度非公开发行股票募集资金计划投资项目可行性研究报告的议案》<br>4、审议通过《关于 2009 年度非公开发行股票预案的议案》<br>5、审议通过《关于前次募集资金使用情况报告的议案》<br>6、审议通过《关于提请股东大会授权董事会全权办理与本次非公开发行股票有关的具体事宜的议案》<br>7、审议通过《关于终止公司债券发行事项的议案》<br>8、审议通过《关于召开杭州滨江房产集团股份有限公 | 《证券时报》、<br>《证券日报》、<br>《上海证券报》 | 2009 年 8 月 29 日        |

|               |             |                                                                                                                                                                                                                           |                               |                     |
|---------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------|
|               |             | 司2009年第一次临时股东大会的议案》                                                                                                                                                                                                       |                               |                     |
| 第一届董事会第三十九次会议 | 2009年9月1日   | 1、审议通过《关于参与土地使用权竞买的议案》<br>2、审议通过《关于为杭州万家星城房地产开发有限公司提供担保的议案》                                                                                                                                                               | 《证券时报》、<br>《证券日报》、<br>《上海证券报》 | 2009年9月2日           |
| 第一届董事会第四十次会议  | 2009年9月15日  | 1、审议通过《关于为杭州千岛湖滨江度假酒店有限公司提供担保的议案》                                                                                                                                                                                         | 《证券时报》、<br>《证券日报》、<br>《上海证券报》 | 2009年9月16日          |
| 第一届董事会第四十一次会议 | 2009年9月24日  | 1、审议通过《关于与浙江三花置业有限公司签订〈杭政储出[2009]23、24号地块项目合作协议书〉的议案》<br>2、审议通过《关于投资设立杭州金色明园房地产开发有限公司的议案》<br>3、审议通过《关于参与土地使用权竞买的议案》                                                                                                       | 《证券时报》、<br>《证券日报》、<br>《上海证券报》 | 2009年9月25日          |
| 第一届董事会第四十二次会议 | 2009年10月16日 | 1、审议通过《关于参与土地使用权竞买的议案》                                                                                                                                                                                                    |                               | 本次会议决议已提交深圳证券交易所备案。 |
| 第一届董事会第四十三次会议 | 2009年10月22日 | 1、审议通过《2009年第三季度报告》                                                                                                                                                                                                       |                               | 2009年10月23日以季报形式披露  |
| 第一届董事会第四十四次会议 | 2009年10月26日 | 1、审议通过《关于提名公司第二届董事会董事候选人的议案》<br>2、审议通过《关于制定〈对外提供财务资助管理办法〉的议案》<br>3、审议通过《关于控股子公司为其股东提供财务资助的议案》<br>4、审议通过《关于向全资子公司杭州万家星城房地产开发有限公司增资的议案》<br>5、审议通过《关于为杭州万家星城房地产开发有限公司提供担保的议案》<br>6、审议通过《关于召开杭州滨江房产集团股份有限公司2009年第二次临时股东大会的议案》 | 《证券时报》、<br>《证券日报》、<br>《上海证券报》 | 2009年10月28日         |
| 第一届董事会第四十五次会议 | 2009年11月3日  | 1、审议通过《关于与浙江亚厦房产集团有限公司签订合作协议的议案》                                                                                                                                                                                          | 《证券时报》、<br>《证券日报》、<br>《上海证券报》 | 2009年11月4日          |
| 第二届董事会第一次会议   | 2009年11月12日 | 1、审议通过《关于选举公司第二届董事会董事长的议案》<br>2、审议通过《关于选举第二届董事会专门委员会委员的议案》<br>3、审议通过《关于聘任高级管理人员的议案》<br>4、审议通过《关于参与土地使用权竞买的议案》                                                                                                             | 《证券时报》、<br>《证券日报》、<br>《上海证券报》 | 2009年11月13日         |
| 第二届董事会第二次会议   | 2009年11月25日 | 1、《关于与浙江三花置业有限公司建立合作开发意向的议案》                                                                                                                                                                                              |                               | 本次会议决议已提交深圳证券交易所备案。 |

|             |                        |                                                                                                           |                               |                     |
|-------------|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------|
| 第二届董事会第三次会议 | 2009 年<br>12 月 16<br>日 | 1、《关于联合竞拍土地使用权的议案》<br>2、《关于参与土地使用权竞买的议案》                                                                  |                               | 本次会议决议已提交深圳证券交易所备案。 |
| 第二届董事会第四次会议 | 2009 年<br>12 月 25<br>日 | 1、《关于确认购买经营性土地金额超过授权额度的议案》<br>2、《关于授权董事会土地储备投资额度及对项目公司投资额度的议案》<br>3、《关于召开杭州滨江房产集团股份有限公司2010年第一次临时股东大会的议案》 | 《证券时报》、<br>《证券日报》、<br>《上海证券报》 | 2009 年 12 月<br>26 日 |

## （二）董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，公司董事会严格执行股东大会的各项决议，具体情况如下：

### 1、股东大会授权事项的执行情况：

（1）2008 年年度股东大会审议通过了《关于授权董事会对子公司提供担保额度的议案》，授权董事会在 2010 年召开 2009 年年度股东大会前对子公司（包括全资子公司和控股子公司，下同）提供担保的额度为人民币 20 亿元。根据上述股东大会决议，董事会审议批准的公司为子公司提供担保额度合计为人民币 15.5 亿元。

（2）2008 年年度股东大会审议通过了《关于授权董事会土地储备投资额度及对项目公司投资额度的议案》，授权董事会在 2010 年召开 2009 年年度股东大会前，公司及控股子公司购买经营性土地（含通过股权收购购买经营性土地）的金额不超过 50 亿元人民币，对项目公司的投资额度总额不超过 10 亿元人民币；公司 2010 年第一次临时股东大会审议通过了《关于确认购买经营性土地金额超过授权额度的议案》。根据上述股东大会决议，公司及控股子公司购买经营性土地（含通过股权收购购买经营性土地）的金额为人民币 67.6 亿元，对项目公司的投资金额累计人民币 7.63 亿元。

2、2008 年度利润分配方案执行情况：董事会于 2009 年 4 月 21 日发布《2008 年度权益分派实施公告》并于 2009 年 4 月 29 日实施完毕。

3、修订《公司章程》执行情况：根据公司 2008 年年度股东大会决议，公司董事会已对公司章程进行了相应的修改，并将修改后的公司章程报工商部门备案。

4、非公开发行股票的执行情况：根据公司 2009 年第一次临时股东大会决议，董事会全权办理非公开增发股票的相关事宜，本次非公开增发工作正在进行中。

### （三）董事会审计委员会的履职情况

根据公司《董事会审计委员会年报工作规程》及其他相关规定，公司董事会审计委员会积极开展年度报告相关工作，充分发挥了公司董事会审计委员会在年报工作中的监督作用，其具体履职情况如下：

#### 1、审计工作时间的确定

2009 年 1 月 15 日，董事会审计委员会与公司财务部门、审计部门以及天健会计师事务所有限公司就 2009 年年度报告审计工作的时间进行了协商，确定了公司本年度财务报告审计工作的时间安排。

#### 2、对公司财务报告的两次审议意见

在年审注册会计师进场前，董事会审计委员会认真审阅了公司编制的未经审计的 2009 年度财务会计报表，并发表如下意见：公司所有交易均已记录，交易事项真实，资料完整，会计政策选用恰当，会计估计合理，未发现重大错报、漏报情况；未发现大股东占用公司资金情况；未发现公司有对外违规担保情况及异常关联交易情况。

在年审注册会计师进场后，董事会审计委员会与年审注册会计师进行了充分的沟通，在年审注册会计师出具初步审计意见后，再次对公司财务会计报表进行审阅，并发表如下意见：保持原有的审议意见，并认为公司已严格按照《企业会计准则》处理了资产负债日期后事项，在所有重大方面公允反映了公司 2009 年 12 月 31 日的财务状况以及 2009 年度的经营成果和现金流量。

#### 3、对会计师事务所审计工作的督促情况

为确保会计师事务所按约定的时间提交审计报告，董事会审计委员会指定专人，根据本年度财务报告审计工作的时间安排，就每个阶段的工作与年审会计师进行沟通，并于 2009 年 2 月 2 日向会计师事务所发出了《审计督促函》，要求会计师事务所的年度审计工作严格按计划进行，继续做好外勤审计和后期汇总、复核工作，按时出具审计报告，保证本公司按时披露 2009 年年度报告。

#### 4、对会计师事务所从事本年度公司审计工作的总结报告

根据 2008 年度股东大会决议，公司聘请天健会计师事务所有限公司为公司 2009 年度审计机构。按照相关规定，现将天健会计师事务所对公司 2008 年度审计工作总结如下：

### (1) 基本情况

天健会计师事务所与公司董事会、独立董事、监事会和高管层进行了必要的沟通，通过对公司内部控制等情况的了解，与公司签订了审计业务约定书。

天健会计师事务所于 2009 年 1 月 22 日成立审计小组由项目负责人带队进驻公司进行年度审计。经过近 1 个月的审计工作，审计小组完成了所有审计程序，取得了充分适当的审计证据，并向审计委员会提交了无保留意见的审计报告（征求意见稿）。

### (2) 关于会计师事务所执行审计业务的工作评价：

① 独立性评价：天健会计师事务所的所有职员未在本公司任职，并未获取除法定审计必要费用外的任何现金及其他任何形式经济利润；会计师事务所和本公司之间不存在直接或间接的相互投资情况，也不存在密切的经营关系；审计小组成员和本公司决策层之间不存在关联关系。在本次审计工作中天健会计师事务所及审计成员始终保持了形式上和实质上的双重独立，遵守了职业道德基本原则中关于保持独立性的要求。

② 专业胜任能力评价：审计小组共由 15 人组成。主要人员对房地产业务、对公司较为熟悉，组成人员具备承办本次审计业务所需的专业知识和相关的职业证书，能够胜任本次审计工作。

③ 审计小组在本年度审计中按照中国注册会计师审计准则的要求执行了恰当的审计程序，为发表审计意见获取了充分、适当的审计证据。事务所对财务报表发表的无保留审计意见是在获取充分、适当的审计证据的基础上进行的。

### (3) 关于对续聘或改聘会计师事务所的建议

2009 年度，天健会计师事务所为公司提供了较好的服务。根据其服务意识、职业操守和履职能力，公司董事会审计委员会建议续聘天健会计师事务所作为公司的财务报表审计机构。

## (四) 董事会薪酬与考核委员会的履职情况

董事会薪酬与考核委员会依照法律、法规以及《公司章程》、《董事会薪酬与考核委员会工作细则》、《高级管理人员薪酬考核制度》等规定，对公司 2009 年年度报告中披露的董事、监事和高级管理人员的薪酬进行认真的审核，认为：公司董

事、监事和高级管理人员 2009 年度薪酬，严格按照公司薪酬制度和有关绩效考核制度确定并执行，薪酬数额符合公司 2009 年度经营状况，薪酬的发放程序符合有关法律、法规及公司章程等规定。

## 五、 年度利润分配预案

根据 2010 年 3 月 16 日本公司董事会第二届第六次会议通过的 2009 年度利润分配预案，决定以截至 2009 年 12 月 31 日公司 1,352,000,000 股总股本为基数，每 10 股派发现金红利 0.50 元（含税）。上述利润分配预案尚待股东大会审议批准。

公司最近三年现金分红情况：

单位：（人民币）元

| 分红年度                       | 现金分红金额（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 年                     | 126,880,000.00 | 604,267,385.45         | 21.00%                 |
| 2007 年                     | 0.00           | 455,776,763.25         | 0.00%                  |
| 2006 年                     | 0.00           | 203,576,285.90         | 0.00%                  |
| 最近三年累计现金分红金额占最近年均净利润的比例（%） |                |                        | 10.04%                 |

## 六、 公司选定的信息披露媒体

报告期内，公司选定的信息披露报纸为《证券时报》，选定的信息披露网站为巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn），未发生变更。

## 七、 投资者关系管理的具体情况

公司一直十分重视投资者关系，积极树立并保持在资本市场上的良好企业形象。公司严格按照《投资者关系管理办法》和《信息披露管理制度》的相关规定和要求，认真做好投资者关系管理工作。指定董事会秘书作为投资者关系管理负责人，并组织相关人员，致力于与投资者之间建立良好的、互动的、充分的信息沟通机制，提升公司在证券市场的形象，公司投资者关系管理主要工作如下：

1、根据有关法律、法规和交易所相关规定，公司制定《投资者关系管理办法》和《信息披露管理制度》。公司通过指定信息披露报纸、指定网站及时披露公司应披露的信息。

2、公司董事会秘书李渊先生是投资者关系管理工作的负责人，公司董事会办公室负责投资者关系管理工作的日常事务。公司努力做好信息披露工作，及时回复投资者的询问和留言，认真接待投资者来访，保持与投资者的良好沟通等日常工作。报告期内，公司共接待机构投资者和中小投资者、以及基金、券商研究员和分析师、基金经理、个人投资者等到公司调研、考察，共计 72批，188人次。

3、公司高层非常珍惜与投资者沟通交流的机会，董事长、公司高管亲自参加公司业绩说明会、机构投资者见面会和联合调研，积极主动与投资者进行充分、有效的沟通。

4、公司指定专人负责投资者的来电、传真、电子邮件、网站留言的回复和信息更新工作，并积极利用投资者关系互动平台与投资者沟通，听取投资者关于公司治理的意见和建议，保证投资者和公司信息交流渠道的畅通和良性互动。

| 序号 | 接待时间       | 接待地点  | 接待方式 | 接待对象    | 谈论的主要内容及提供的资料                                                   |
|----|------------|-------|------|---------|-----------------------------------------------------------------|
| 1  | 2009年1月13日 | 公司会议室 | 实地调研 | 长盛基金    | 1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。<br>2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。 |
| 2  | 2009年1月15日 |       |      | 光大证券    |                                                                 |
| 3  | 2009年2月6日  |       |      | 中银国际    |                                                                 |
| 4  | 2009年2月6日  |       |      | 中银基金    |                                                                 |
| 5  | 2009年2月9日  |       |      | 泰信基金    |                                                                 |
| 6  | 2009年2月9日  |       |      | 海富通基金   |                                                                 |
| 7  | 2009年2月13日 |       |      | 泰康资产    |                                                                 |
| 8  | 2009年2月16日 |       |      | 个人投资者   |                                                                 |
| 9  | 2009年2月18日 |       | 联合调研 | 中国化纤总公司 | 1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。<br>2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。 |
| 10 | 2009年2月18日 |       |      | 亚杰资产管理  |                                                                 |
| 11 | 2009年2月18日 |       |      | 建信基金    |                                                                 |
| 12 | 2009年2月18日 |       |      | 国元证券    |                                                                 |
| 13 | 2009年2月18日 |       |      | 华夏基金    |                                                                 |
| 14 | 2009年2月18日 |       |      | 亚鑫投资    |                                                                 |
| 15 | 2009年2月18日 |       |      | 长润资产管理  |                                                                 |
| 16 | 2009年2月18日 |       |      | 中邮创业基金  |                                                                 |
| 17 | 2009年2月18日 |       |      | 高盛资产管理  |                                                                 |
| 18 | 2009年2月18日 |       |      | 北方信托    |                                                                 |
| 19 | 2009年2月18日 |       |      | 上海涌金投资  |                                                                 |
| 20 | 2009年2月18日 |       |      | 中海基金    |                                                                 |

|    |            |  |        |          |                                                                 |
|----|------------|--|--------|----------|-----------------------------------------------------------------|
| 21 | 2009年2月18日 |  |        | 高华证券     |                                                                 |
| 22 | 2009年2月18日 |  |        | 交银施罗德基金  |                                                                 |
| 23 | 2009年2月18日 |  |        | 世诚投资     |                                                                 |
| 24 | 2009年3月4日  |  | 联合调研   | 嘉实基金     | 1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。<br>2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。 |
| 25 | 2009年3月4日  |  |        | 富国基金     |                                                                 |
| 26 | 2009年3月4日  |  |        | 中金公司     |                                                                 |
| 27 | 2009年3月4日  |  |        | 益民基金     |                                                                 |
| 28 | 2009年3月4日  |  |        | 民族证券     |                                                                 |
| 29 | 2009年3月20日 |  | 实地调研   | 融通基金     | 1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。<br>2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。 |
| 30 | 2009年3月26日 |  |        | 广发证券     |                                                                 |
| 31 | 2009年3月26日 |  |        | 方正证券     |                                                                 |
| 32 | 2009年3月30日 |  |        | 个人投资者    |                                                                 |
| 33 | 2009年4月3日  |  |        | 博时基金     |                                                                 |
| 34 | 2009年4月10日 |  |        | 个人投资者    |                                                                 |
| 35 | 2009年4月16日 |  |        | 万联证券     |                                                                 |
| 36 | 2009年4月21日 |  |        | 老虎环球基金   |                                                                 |
| 37 | 2009年4月21日 |  |        | 中金香港     |                                                                 |
| 38 | 2009年4月23日 |  |        | 汇添富基金    |                                                                 |
| 39 | 2009年5月5日  |  |        | 联合调研     |                                                                 |
| 40 | 2009年5月5日  |  | 泰达荷银基金 |          |                                                                 |
| 41 | 2009年5月5日  |  | 景顺长城基金 |          |                                                                 |
| 42 | 2009年5月5日  |  | 华夏基金   |          |                                                                 |
| 43 | 2009年5月5日  |  | 易方达基金  |          |                                                                 |
| 44 | 2009年5月5日  |  | 银华基金   |          |                                                                 |
| 45 | 2009年5月5日  |  | 中信证券   |          |                                                                 |
| 46 | 2009年5月5日  |  | 挚信资本   |          |                                                                 |
| 47 | 2009年5月5日  |  | 民生加银基金 |          |                                                                 |
| 48 | 2009年5月5日  |  | 汇添富基金  |          |                                                                 |
| 49 | 2009年5月5日  |  | 国泰基金   |          |                                                                 |
| 50 | 2009年5月5日  |  | 工银瑞信基金 |          |                                                                 |
| 51 | 2009年5月5日  |  | 国投瑞信基金 |          |                                                                 |
| 52 | 2009年5月5日  |  | 华安基金   |          |                                                                 |
| 53 | 2009年5月5日  |  | 华宝兴业基金 |          |                                                                 |
| 54 | 2009年5月5日  |  | 友邦华泰基金 |          |                                                                 |
| 55 | 2009年5月8日  |  | 实地调研   | 光大证券     | 1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。<br>2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。 |
| 56 | 2009年5月11日 |  |        | G.E.资产管理 |                                                                 |
| 57 | 2009年5月12日 |  |        | 诺安基金     |                                                                 |
| 58 | 2009年5月12日 |  |        | 联合证券     |                                                                 |
| 59 | 2009年5月12日 |  |        | 申银万国证券   |                                                                 |
| 60 | 2009年5月13日 |  |        | 华泰证券     |                                                                 |
| 61 | 2009年5月14日 |  |        | 宏源证券     |                                                                 |



|     |            |      |          |                                                      |
|-----|------------|------|----------|------------------------------------------------------|
| 62  | 2009年5月15日 |      | 大成基金     |                                                      |
| 63  | 2009年5月15日 |      | 天弘基金     |                                                      |
| 64  | 2009年5月26日 |      | 浙商证券     |                                                      |
| 65  | 2009年6月2日  |      | 广发证券     |                                                      |
| 66  | 2009年6月3日  |      | 中再资产     |                                                      |
| 67  | 2009年6月3日  |      | 广发基金     |                                                      |
| 68  | 2009年6月8日  |      | 长城基金     |                                                      |
| 69  | 2009年6月9日  |      | 南方基金     |                                                      |
| 70  | 2009年6月17日 |      | 东海证券     |                                                      |
| 71  | 2009年6月23日 |      | 广发证券     |                                                      |
| 72  | 2009年6月24日 |      | 信诚基金     |                                                      |
| 73  | 2009年6月25日 |      | 东方证券     |                                                      |
| 74  | 2009年6月29日 |      | 诺安基金     |                                                      |
| 75  | 2009年6月29日 |      | 天马资产     |                                                      |
| 76  | 2009年7月7日  |      | 新地产      |                                                      |
| 77  | 2009年7月10日 |      | 渤海证券     |                                                      |
| 78  | 2009年7月14日 |      | 汇丰银行     |                                                      |
| 79  | 2009年7月14日 |      | 瑞银       |                                                      |
| 80  | 2009年7月15日 |      | 华鑫证券     |                                                      |
| 81  | 2009年7月15日 |      | 国海证券     |                                                      |
| 82  | 2009年7月15日 |      | 个人投资者    |                                                      |
| 83  | 2009年7月16日 |      | 南方基金     |                                                      |
| 84  | 2009年7月21日 |      | 安信证券     |                                                      |
| 85  | 2009年7月21日 |      | 中海基金     |                                                      |
| 86  | 2009年7月27日 |      | 东兴证券     |                                                      |
| 87  | 2009年8月6日  |      | 嘉实基金     |                                                      |
| 88  | 2009年8月6日  |      | 泰康资产     |                                                      |
| 89  | 2009年8月7日  |      | 国信证券     |                                                      |
| 90  | 2009年8月18日 |      | 兴业证券     |                                                      |
| 91  | 2009年8月18日 |      | 普尔投资     |                                                      |
| 92  | 2009年8月20日 |      | 凯基证券     |                                                      |
| 93  | 2009年8月20日 |      | 国都证券     |                                                      |
| 94  | 2009年8月20日 |      | 新时代证券    |                                                      |
| 95  | 2009年8月27日 |      | 中国人寿     |                                                      |
| 96  | 2009年8月28日 |      | 安信证券     |                                                      |
| 97  | 2009年9月8日  |      | 国海富兰克林基金 |                                                      |
| 98  | 2009年9月8日  |      | 大成基金     |                                                      |
| 99  | 2009年9月8日  |      | 泰信基金     |                                                      |
| 100 | 2009年9月15日 | 联合调研 | 第一创业证券   | 1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。<br>2、提供材料：公司专人负责口头回答相关 |
| 101 | 2009年9月15日 |      | 华宝信托     |                                                      |
| 102 | 2009年9月15日 |      | 华富基金     |                                                      |
| 103 | 2009年9月15日 |      | 兴业基金     |                                                      |
| 104 | 2009年9月15日 |      | 国信证券     |                                                      |

|     |                  |  |      |        |             |
|-----|------------------|--|------|--------|-------------|
| 105 | 2009 年 9 月 15 日  |  |      | 友邦华泰基金 | 问题。未提供书面材料。 |
| 106 | 2009 年 9 月 15 日  |  |      | 银河基金   |             |
| 107 | 2009 年 9 月 15 日  |  |      | 国元证券   |             |
| 108 | 2009 年 9 月 15 日  |  |      | 中信金通   |             |
| 109 | 2009 年 9 月 15 日  |  |      | 东莞证券   |             |
| 110 | 2009 年 9 月 15 日  |  |      | 长城证券   |             |
| 111 | 2009 年 9 月 15 日  |  |      | 瑞元投资   |             |
| 112 | 2009 年 9 月 15 日  |  |      | 长信基金   |             |
| 113 | 2009 年 9 月 15 日  |  |      | 博鸿投资   |             |
| 114 | 2009 年 9 月 18 日  |  |      | 个人投资者  |             |
| 115 | 2009 年 9 月 22 日  |  |      | 融通基金   |             |
| 116 | 2009 年 9 月 24 日  |  |      | 泰康人寿   |             |
| 117 | 2009 年 9 月 30 日  |  |      | 万丰友方   |             |
| 118 | 2009 年 10 月 21 日 |  |      | 民生证券   |             |
| 119 | 2009 年 10 月 21 日 |  |      | 世纪证券   |             |
| 120 | 2009 年 10 月 26 日 |  |      | 元大证券   |             |
| 121 | 2009 年 10 月 27 日 |  |      | 太平洋证券  |             |
| 122 | 2009 年 10 月 27 日 |  |      | 银华基金   |             |
| 123 | 2009 年 10 月 27 日 |  | 实地调研 | 阿布扎比基金 |             |
| 124 | 2009 年 10 月 29 日 |  |      | 大成基金   |             |
| 125 | 2009 年 11 月 12 日 |  |      | 中投证券   |             |
| 126 | 2009 年 11 月 13 日 |  |      | 齐鲁证券   |             |
| 127 | 2009 年 11 月 13 日 |  |      | 财通证券   |             |
| 128 | 2009 年 11 月 16 日 |  |      | 上海众益投资 |             |
| 129 | 2009 年 12 月 2 日  |  |      | 国泰基金   |             |
| 130 | 2009 年 12 月 4 日  |  |      | 国联安基金  |             |
| 131 | 2009 年 12 月 23 日 |  |      | 浙商基金   |             |
| 132 | 2009 年 12 月 24 日 |  |      | 上海世诚投资 |             |

## 第九节 监事会报告

报告期内，公司监事会严格按照《公司法》、《公司章程》等规定履行职责，对公司董事会和经理层依法履行职责进行有效的监督，切实维护公司股东的利益和保护职工的合法权益。

### 一、 监事会会议情况

报告期内，公司监事会共召开了 6 次会议，具体情况如下：

| 会议届次         | 召开时间             | 决议内容                                                                                                                                                                    | 信息披露报纸                | 披露日期                |
|--------------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------|
| 第一届监事会第九次会议  | 2009 年 3 月 18 日  | 1、审议通过《2008 年度监事会工作报告》<br>2、审议通过《2008 年度财务决算报告》<br>3、审议通过《2008 年度利润分配预案》<br>4、审议通过《2008 年年度报告》及其摘要<br>5、审议通过《董事会审计委员会关于 2008 年度内部控制的自我评价报告》<br>6、审议通过《关于公司向关联人出售商品房的议案》 | 《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》 | 2009 年 3 月 20 日     |
| 第一届监事会第十次会议  | 2009 年 4 月 24 日  | 1、审议通过《2009 年第一季度报告》                                                                                                                                                    |                       | 本次会议决议已提交深圳证券交易所备案。 |
| 第一届监事会第十一次会议 | 2009 年 7 月 29 日  | 1、审议通过《2009 年半年度报告》及其摘要                                                                                                                                                 | 《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》 | 2009 年 7 月 30 日     |
| 第一届监事会第十二次会议 | 2009 年 10 月 22 日 | 1、审议通过《2009 年第三季度报告》                                                                                                                                                    |                       | 本次会议决议已提交深圳证券交易所备案。 |
| 第一届监事会第十三次会议 | 2009 年 10 月 26 日 | 1、审议通过《关于提名公司第二届监事会候选人的议案》                                                                                                                                              | 《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》 | 2009 年 10 月 28 日    |
| 第二届监事会第一次会议  | 2009 年 11 月 12 日 | 1、审议通过《关于选举公司第二届监事会主席的议案》                                                                                                                                               | 《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》 | 2009 年 11 月 13 日    |

### 二、 监事会对公司有关情况的独立意见

#### 1、 公司依法运作情况

报告期内，公司监事会依据《公司法》及《公司章程》等赋予的职权，积极参加股东大会，列席董事会会议，对公司的决策程序、内部控制制度的建立与执行情况以及公司董事、高级管理人员履行职务情况进行了严格监督。在此基础上，监事会认为：公司决策程序严格遵守《公司法》、《证券法》及《公司章程》等相关规定，建立了较为完善的内部控制制度，公司董事、高级管理人员在执行公司职务过程中不存在违反法律、法规、《公司章程》或损坏公司利益的行为。

## 2、检查公司财务的情况

监事会对 2009 年度公司的财务状况、财务管理等进行了认真细致的监督、检查和审核，认为：公司财务制度健全、内部制度完善，财务运作规范、财务状况良好。财务报告真实、客观和公正的反应了公司 2009 年度的财务状况和经营成果。

## 3、公司募集资金使用情况

监事会对公司募集资金的使用进行了持续监督，认为：公司募集资金的管理和使用符合《中小企业板募集资金管理细则》和本公司《募集资金管理办法》的规定，募集资金实际投入项目与承诺投入项目一致。

## 4、公司收购、出售资产情况

报告期内，公司收购了杭州滨江房屋建设开发有限公司持有的杭州友好饭店有限公司 20%的股权；计 4,420 万元。

监事会认为：有关资产收购、出售的决策程序符合《公司法》、《深圳证券交易所股票上市规则》等规范性文件以及《公司章程》的规定，交易价格合理、公允，不存在内幕交易，或其它损害股东利益或造成资产流失情况。

## 5、公司关联交易情况

报告期内，公司发生的关联交易情况如下：朱慧明先生购买金色海岸住宅一套，合同约定价格为 8,153,962.00 元；莫建华先生购买金色海岸住宅一套，合同约定价格为 8,140,125.00 元；余忠祥先生购买阳光海岸住宅一套，合同约定价格为 11,875,912.00 元；戚加奇先生购买阳光海岸住宅一套，合同约定价格为 12,457,814.00 元；胡宇婕女士购买金色蓝庭写字楼两套以及南萧埠·御景苑住宅一套，合同约定价格分别为 595,800.00 元、587,356.00 元和 972,856.00 元；罗晓玲女士购买金色蓝庭写字楼一套，合同约定价格为 645,498.00 元。监事会认为：上述关联交易按公平、合理的原则进行，不存在任何内幕交易或损害公司利益情形。

## 6、公司对外担保情况

经对公司 2009 年度发生的对外担保进行核查，监事会认为：报告期内，公司除了除为控股子公司提供担保外，公司不存在为公司股东、股东的控股子公司、股东的附属企业及公司的其他关联方、任何非法人单位和个人提供担保；公司对控股子公司的担保履行了必要的审议程序，符合中国证监会和深圳证券交易所有关上市公司对外提供担保的规定。

7、对董事会审计委员会关于 2009 年度内部控制的自我评价报告、公司内部控制制度的建设和运行情况进行审核，认为：公司已建立了较为完善的内部控制制度体系并得到有效的执行。董事会审计委员会出具的内部控制自我评价报告客观、真实地反映公司内部控制制度的建设及运行情况。

# 第十节 重要事项

## 一、重大诉讼、仲裁事项

2007 年 8 月 21 日，因浙江橙思得购物中心有限公司（以下简称“橙思得公司”）违反与公司签署的《房屋租赁合同》无故拖欠应当支付的租金及其他款项，公司向杭州市江干区人民法院（以下简称“江干区法院”）起诉，要求橙思得公司与连带责任人杭州美洲豹贸易有限公司（以下简称“美洲豹公司”）终止履行《房屋租赁合同》；并支付拖欠的租金及违约金合计 3,728,667 元（计算至 2007 年 8 月 21 日）。

2007 年 9 月 6 日，橙思得公司向江干区法院提起反诉，要求公司继续全面履行合同；并返还已经支付的租赁费用及赔偿其他损失合计约 4,427,601.00 元。2008 年 8 月 10 日，橙思得公司向江干区法院申请撤回反诉。2008 年 8 月 15 日，江干区法院裁定准许橙思得公司撤回反诉。

2008 年 9 月 28 日，江干区法院出具（2007）江民一初字第 1844 号《民事判决书》，判决如下：（1）终止公司和橙思得公司、美洲豹公司于 2006 年 9 月 18 日签订的《租赁合同》及《房屋租赁补充协议》；（2）橙思得公司应支付公司租金人民币 1,348,667 元（计算至 2007 年 8 月 21 日）及违约金 2,380,000 元，合计人民币 3,728,667 元，于判决生效后十日内付清；（3）美洲豹公司对以上款项承担连带责任。案件受理费人民币 36,629 元，财产保全费人民币 5000 元，合计人民币 41,629

元，由橙思得公司、美洲豹公司负担。

橙思得公司不服（2007）江民一初字第 1844 号民事判决，于 2008 年 10 月 26 日向杭州市中级人民法院（以下简称“杭州中院”）提起上诉，请求撤销原审法院判决，判令驳回公司的诉讼请求，判令原审及二审诉讼费用由公司承担。

2008 年 12 月 18 日，杭州中院出具（2008）杭民一终字第 2183 号《民事判决书》，判决如下：（1）驳回上诉，维持原判；（2）如果未按判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百二十九条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息；（3）二审案件受理费 36,629 元，由橙思得公司负担。

经公司向江干区法院申请执行（2007）江民一初字第 1844 号《民事判决书》，截至 2009 年 12 月 31 日，已执行到位 1,081,344.90 元，余款 2,688,951.10 元尚未执行到位。2009 年 8 月 14 日，江干区法院就上述案件的执行情况出具（2009）杭江民执字第 303 号民事裁定书，裁定如下：（2009）杭江民执字第 303 号案终结执行。申请人发现被执行人有可供执行的财产线索的，可以依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百三十条的规定请求继续执行。

2008 年 8 月 28 日，橙思得公司以公司违反上述《房屋租赁合同》为由，向江干区法院起诉，要求公司返还其已支付的租赁费用、违约金及其他损失合计约 1,077 万元。

2008 年 10 月 14 日，公司向江干区法院提起反诉，要求橙思得公司支付房屋使用费 555.3333 万元，美洲豹公司对橙思得公司应支付给公司的所有款项承担连带责任；橙思得公司立即腾退，将涉案房产返还给公司，并配合公司完成案件所涉房产水、电设施的过户手续。同时，公司向江干区法院提出先予执行申请，要求橙思得公司先行将涉案房产腾空，交还给公司。2008 年 11 月 27 日，江干区法院对公司的先予执行申请作出了予以准许的裁定。2008 年 12 月 1 日，上述先予执行已执行完毕。

2009 年 3 月 2 日，江干区法院出具（2008）江民一初字第 2081 号民事判决书，判决如下：（1）公司给付橙思得公司装修残值人民币 324,500 元；（2）橙思得公司给付公司租金人民币 6,194,520.5 元；（3）上述（1）、（2）两项相抵，橙思得公司尚应支付公司人民币 5,870,020.5 元，于判决生效后三十日内付清；（4）美洲

豹公司对于上述款项承担连带清偿责任；（5）橙思得公司于判决生效后十日内支付公司评估费人民币 30,000 元；（6）驳回橙思得公司的其他诉讼请求；（7）驳回公司的其他诉讼请求。

除上述诉讼事宜外，截至 2009 年 12 月 31 日，公司不存在任何对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的未决诉讼或仲裁事项。

## 二、 报告期内，公司没有破产重整相关事项

## 三、 公司持有其他上市公司股权、参股商业银行、证券公司、保险公司、信托公司和期货公司等金融企业股权事项

本年度公司未持有其他上市公司股权、参股商业银行、证券公司、保险公司、信托公司和期货公司等金融企业股权。

## 四、 重大收购及出售资产事项

2009 年 3 月 18 日，公司召开第一届董事会第三十二次会议，审议通过了《关于收购杭州友好饭店有限公司股权的议案》，根据上述董事会会议决议，公司以友好饭店 2008 年 12 月 31 日经天健会计师事务所有限公司审计的净资产 203,350,596.18 元，按 1: 1.087 的价格，受让房开公司(公司全资子公司)持有的友好饭店 20%的股权，计 4,420 万元。友好饭店于 2009 年 5 月 4 日完成了工商变更登记手续。本次股权收购进一步理顺公司管理架构，优化公司股权结构。

## 五、 重大关联交易事项

### （一） 关联人购买商品房的关联交易

根据公司第一届董事会第三十二次会议决议，朱慧明先生与公司签订了《商品房买卖合同》，购买金色海岸住宅一套，合同约定价格为 8,153,962.00 元；莫建华先生与公司签订了《商品房买卖合同》，购买金色海岸住宅一套，合同约定价格为 8,140,125.00 元。

根据公司第一届董事会第三十四次会议决议，余忠祥先生与阳光海岸公司签订

《商品房买卖合同》，购买阳光海岸住宅一套，合同约定价格为11,875,912.00元；戚加奇先生与阳光海岸公司签订《商品房买卖合同》，购买阳光海岸住宅一套，合同约定价格为12,457,814.00元；胡宇婕女士分别与金色蓝庭公司和房开公司签订《商品房买卖合同》，购买金色蓝庭写字楼两套以及南萧埠·御景苑住宅一套，合同约定价格分别为595,800.00元、587,356.00元和972,856.00元；罗晓玲女士与金色蓝庭公司签订《商品房买卖合同》，购买金色蓝庭写字楼一套，合同约定价格为645,498.00元。

## (二) 报告期内公司不存在资产收购、出售发生的关联交易

## (三) 报告期内公司不存在与关联方共同对外投资发生的关联交易事项

## (四) 报告期内公司与关联方之间的债权债务往来、担保等事项

报告期内公司未发生向控股股东及其关联方提供资金的情形，公司也没有发生接受控股股东及其关联方提供资金的情形。

关联方担保情况如下：

单位：（人民币）万元

| 关联方          | 向关联方提供担保 |    | 关联方向上市公司提供担保 |    |
|--------------|----------|----|--------------|----|
|              | 发生额      | 余额 | 发生额          | 余额 |
| 杭州滨江投资控股有限公司 | 0        | 0  | 56,000.00    | 0  |
| 合计           | 0        | 0  | 56,000.00    | 0  |

关联方应收应付款项情况如下：

单位：（人民币）元

| 项目名称  | 关联方            | 期末数          | 期初数        |
|-------|----------------|--------------|------------|
| 应付账款  | 杭州佳杰塑钢门窗工程有限公司 |              | 150,000.00 |
| 小计    |                |              | 150,000.00 |
| 预收账款  | 余忠祥            | 3,562,774.00 |            |
|       | 戚加奇            | 4,000,000.00 |            |
|       | 罗晓玲            | 193,700.00   |            |
|       | 胡宇婕            | 360,000.00   |            |
| 小计    |                | 8,116,474.00 |            |
| 其他应付款 | 杭州佳杰塑钢门窗工程有限公司 | 73,065.00    | 123,065.00 |
| 小计    |                | 73,065.00    | 123,065.00 |



## 六、重大合同及履行情况

(一) 报告期内, 公司没有发生或以前期间发生但延续到报告期的重大托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁公司资产事项

### (二) 担保事项

单位: (人民币) 万元

| 公司对外担保情况 (不包括对子公司的担保)                 |              |      |      |     |        |                |
|---------------------------------------|--------------|------|------|-----|--------|----------------|
| 担保对象名称                                | 发生日期 (协议签署日) | 担保金额 | 担保类型 | 担保期 | 是否履行完毕 | 是否为关联方担保 (是或否) |
| 报告期内担保发生额合计                           |              |      |      |     |        |                |
| 报告期末担保余额合计 (A)                        |              |      |      |     |        |                |
| 公司对子公司的担保情况                           |              |      |      |     |        |                |
| 报告期内对子公司担保发生额合计                       |              |      |      |     |        |                |
| 报告期末对子公司担保余额合计 (B)                    |              |      |      |     |        |                |
| 公司担保总额 (包括对子公司的担保)                    |              |      |      |     |        |                |
| 担保总额 (A+B)                            |              |      |      |     |        |                |
| 担保总额占公司净资产的比例                         |              |      |      |     |        |                |
| 其中:                                   |              |      |      |     |        |                |
| 为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)             |              |      |      |     |        |                |
| 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) |              |      |      |     |        |                |
| 担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)               |              |      |      |     |        |                |
| 上述三项担保金额合计 (C+D+E)                    |              |      |      |     |        |                |
| 未到期担保可能承担连带清偿责任说明                     |              |      |      |     |        |                |

公司对外担保均为对子公司担保, 目前各子公司经营正常, 财务状况良好, 潜在的承担连带清偿责任的可能性较小。

(1) 截至 2009 年 12 月 31 日, 公司为关联方 (子公司) 单位提供的保证担保情况如下:

单位: (人民币) 元

| 被担保单位 | 贷款金融机构       | 担保借款金额         | 借款到期日     |
|-------|--------------|----------------|-----------|
| 友好饭店  | 中国农业银行杭州中山支行 | 157,500,000.00 | 2017-1-11 |
| 万家星城  | 中国民生银行杭州分行   | 800,000,000.00 | 2012-9-2  |

|       |            |                  |           |
|-------|------------|------------------|-----------|
| 万家星城  | 中国民生银行杭州分行 | 600,000,000.00   | 2012-4-25 |
| 千岛湖酒店 | 中国工商银行淳安支行 | 150,000,000.00   | 2014-9-20 |
| 小计    |            | 1,707,500,000.00 |           |

(2) 截至 2009 年 12 月 31 日, 公司为关联方(子公司)单位提供的抵押担保情况如下:

单位: (人民币) 元

| 关联方名称  | 抵押物                      | 抵押权人     | 抵押物            |                | 担保借款金额        | 到期日       |
|--------|--------------------------|----------|----------------|----------------|---------------|-----------|
|        |                          |          | 账面原价           | 账面净值           |               |           |
| 阳光海岸公司 | 杭江国用(2008)字第 105、104 号土地 | 民生银行杭州分行 | 465,308,658.73 | 465,308,658.73 | 10,000,000.00 | 2011-3-11 |
| 小计     |                          |          | 465,308,658.73 | 465,308,658.73 | 10,000,000.00 |           |

按照房地产经营惯例, 公司及相关控股子公司为相关业主按揭贷款提供阶段性保证。截至 2009 年 12 月 31 日, 本公司及相关控股子公司为购买本公司相关房产的业主提供保证所及的借款余额为 283,003.89 万元。

### (三) 报告期内公司不存在委托理财事项

### (四) 其他重大合同

#### 1、建设工程施工合同

(1) 报告期内, 公司与广东棕榈园林股份有限公司签订了“城市之星园林景观一期工程”《园林绿化工程合同书》, 约定合同款项为 6,090 万元。

(2) 报告期内, 金色蓝庭公司与浙江杭州湾建筑集团有限公司签订了《滨江·金色蓝庭项目 A 标段施工总承包合同补充协议》, 约定该合同款项更改为 11041.6947 万元。

(3) 报告期内, 金色蓝庭公司与浙江亚厦幕墙有限公司签订了《滨江·金色蓝庭 B 标段幕墙施工合同》, 约定合同款项为 3,082.2071 万元。

(4) 报告期内, 阳光海岸公司与浙江亚厦装饰股份有限公司签订了《阳光海岸项目 III 标段(2 幢 1、2、3、4 单元)装饰工程施工合同》, 约定合同款项为 6,560.3938 万元。

(5) 报告期内,阳光海岸公司与上海市建筑装饰工程有限公司签订了《阳光海岸项目 I 标段(1 幢 1、2 单元)装饰工程施工合同》,约定合同款项为 3,298.4037 万元。

(6) 报告期内,阳光海岸公司与上海城建建设实业(集团)有限公司签订了《阳光海岸项目 II 标段(1 幢 3、4 单元)装饰工程施工合同》,约定合同款项为 3,440.3516 万元。

(7) 报告期内,万家花城公司与杭州通达建筑集团有限公司签订了《万家花城二期 A 标段施工补充协议》,约定将该工程合同款项调整为 10,238.1788 万元。

(8) 报告期内,万家花城公司与杭州中豪建设工程有限公司签订了《万家花城二期 B 标段施工补充协议》,约定将该工程合同款项调整为 11,575.0502 万元。

(9) 报告期内,公司与杭州中豪建设工程有限公司签订了城市之星项目《建设工程施工合同》,约定合同款项为 27,100 万元。

(10) 报告期内,万家星城公司与浙江杭州湾建筑集团有限公司签订了《建设工程施工合同》,约定万家星城一期 A 标段施工工程合同款项为 11,134.80125 万元。

(11) 报告期内,万家星城公司与浙江众立建筑工程有限公司签订了《建设工程施工合同》,约定万家星城一期 B 标段施工工程合同款项为 12,081.44875 万元。

(12) 报告期内,阳光海岸公司与江苏博西家用电器销售有限公司签订《西门子家电供货补充合同》,将合同款项调整为 3,554.5 万元。

(13) 2008 年 1 月 18 日,阳光海岸公司与浙江创盛建设工程有限公司签订了“阳光海岸”建设工程施工合同,约定合同款项为 13,549.9411 万元。

(14) 2008 年 2 月 26 日,金色蓝庭公司与杭州中豪建设工程有限公司签订了“金色蓝庭 B 标段”建设工程施工补充合同,约定合同款项为 9,567.3838 万元。

(15) 2008 年 5 月 25 日,公司与中天建设集团有限公司签订了“城市之星 A 标段”建设工程施工合同,约定合同款项为 34,749.9127 万元。

(16) 2008 年 5 月 25 日,公司与浙江八达建设集团有限公司签订了“城市之星 B 标段”建设工程施工合同,约定合同款项为 22,185.1110 万元。

(17) 2006 年,万家花城公司与浙江杭州湾建筑集团有限公司签订了“万家花城一期 A 标段”建设工程施工合同,约定合同款项为 15,750.3774 万元。

(18) 2006 年 11 月, 万家花城公司与杭州中豪建设工程有限公司签订了“万家花城一期 B 标段”建设工程施工合同, 约定合同款项为 15,677.9361 万元。

(19) 2007 年 4 月 4 日, 新城时代公司与杭州中豪建设工程有限公司签订了“新城时代广场”建设工程施工合同, 约定合同款项为 38,238.3609 万元。

(20) 2007 年 12 月 1 日, 新城时代公司与浙江亚厦幕墙有限公司签订了玻璃幕墙合同, 约定合同款项为 3,518.4327 万元。

(21) 2008 年 3 月 21 日, 万家花城公司与杭州南粤棕榈园林建设有限公司签订了园林绿化合同, 约定合同款项为 5,050 万元。

(22) 2008 年 4 月 1 日, 新城时代公司与深圳市科源建设集团有限公司签订了玻璃幕墙合同, 约定合同款项为 4,835.4297 万元。

## 2、借款、抵押、担保合同

(1) 2009 年 10 月 26 日, 公司下属子公司万家星城公司与中国民生银行股份有限公司杭州分行签订了《借款合同》, 合同编号: 公借贷字第 99072009289816 号, 借款款项 60,000 万元, 借款期限自 2009 年 10 月 27 日起至 2012 年 4 月 25 日。

(2) 2009 年 10 月 26 日, 公司下属子公司滨江镜湖公司与中国民生银行股份有限公司杭州分行签订了《抵押合同》, 合同编号: 公担抵字第 99072009Y83028 号, 以绍市国用(2009)第 11734 号、11735 号土地使用证项下的土地使用权为万家星城公司与中国民生银行股份有限公司杭州分行签订的《借款合同》(合同编号: 公借贷字第 99072009289816 号)项下借款 60,000 万元提供抵押。

(3) 2009 年 10 月 26 日, 公司与中国民生银行股份有限公司杭州分行签订《保证合同》(合同编号: 公担保字第 99072009B83025 号), 为万家星城公司与中国民生银行股份有限公司杭州分行签订的编号为公借贷字第 99072009289816 号的《借款合同》项下 60,000 万元借款提供保证。

(4)、2009 年 9 月 25 日, 公司下属子公司杭州千岛湖滨江度假酒店有限公司与中国工商银行股份有限公司淳安支行签订了《固定资产借款合同》, 合同编号: 2009 年(淳安)字 0025 号, 借款款项为 15,000 万元, 借款期限自 2009 年 9 月 25 日起至 2014 年 9 月 20 日。

(5)、2009 年 9 月 22 日，公司下属子公司杭州千岛湖滨江度假酒店有限公司与中国工商银行股份有限公司淳安支行签订了《最高额抵押合同》，合同编号：2009 年淳安（抵）字 0005 号，最高抵押金额为 21,908 万元，抵押期限自 2009 年 9 月 22 日起至 2014 年 9 月 21 日。

(6)2009 年 9 月 23 日，公司与中国工商银行股份有限公司淳安支行签订了《最高额保证合同》（合同编号：2009 年淳安（保）字 0013 号），由公司下属子公司杭州千岛湖滨江度假酒店有限公司与中国工商银行股份有限公司淳安支行签订的 2009 年（淳安）字 0025 号《固定资产借款合同》提供担保，保证金额不超过 15,000 万元。

(7)、2009 年 9 月 2 日，公司下属子公司杭州万家星城房地产开发有限公司与中国民生银行股份有限公司杭州分行签订了《借款合同》，合同编号：公借贷字第 99072009290293 号，借款款项为 80,000 万元，借款期限自 2009 年 9 月 2 日起至 2012 年 9 月 2 日。

(8)、2009 年 9 月 2 日，公司下属子公司杭州万家星城房地产开发有限公司与中国民生银行股份有限公司杭州分行签订了《抵押合同》，合同编号：公担抵字第 99072009Y83027 号，以杭下国用（2009）第 000044 号、000045 号、000046 号土地使用证项下土地使用权为抵押，抵押期限自 2009 年 9 月 2 日起至 2012 年 9 月 2 日。

(9)、2009 年 9 月 2 日，公司与中国民生银行股份有限公司杭州分行签订了《保证合同》，合同编号：公担保字第 99072009B83024 号，由公司下属子公司杭州万家星城房地产开发有限公司与中国民生银行股份有限公司杭州分行签订的公借贷字第 99072009290293 号《借款合同》提供担保，保证金额不超过 80,000 万元。

(10) 2009 年 3 月 24 日，公司与中国农业银行浙江省分行、中国农业银行杭州市中山支行、中国工商银行股份有限公司杭州江城支行组成的银团签订《人民币银团贷款协议》（合同编号为：33101200900012017），公司向上述银团的贷款额度为 80,000 万元，贷款期限：自《人民币银团贷款协议》约定的首次贷款提款日起，至该合同约定的最后一笔贷款的还本付息日止，共计 3 年。

(11) 2009 年 3 月 24 日，公司与中国农业银行杭州市中山支行、中国工商银行股份有限公司杭州江城支行签订了《最高额抵押合同》（合同编号为：

33906200900014251)，公司以城市之星项目中的 B02 地块（杭江国用（2008）字第 000079、000080、000081 号）为公司与中国农业银行浙江省分行、中国农业银行杭州市中山支行、中国工商银行股份有限公司杭州江城支行组成的银团签订的《人民币银团贷款协议》（合同编号：33101200900012017）提供抵押，抵押期限：自 2009 年 3 月 25 日起至 2012 年 3 月 25 日。

（12）2009 年 6 月 9 日，公司与杭州银行股份有限公司秋涛支行签订《借款合同》（合同编号为：003c211200900001），借款款项 32,000 万元，借款期限：自 2009 年 6 月 9 日至 2011 年 12 月 8 日；

（13）2009 年 6 月 9 日，新城时代公司与杭州银行股份有限公司秋涛支行签订《抵押合同》（合同编号为：003c2112009000011），为公司与杭州银行股份有限公司秋涛支行签订的编号为 003c211200900001 号《借款合同》提供抵押；

（14）2009 年 6 月 26 日，公司与中国民生银行股份有限公司杭州分行签订《借款合同》（编号为：公借贷字第 99072009293216 号），借款款项 50,000 万元，借款期限：自 2009 年 6 月 26 日至 2012 年 6 月 26 日；

（15）2009 年 6 月 26 日，公司与中国民生银行股份有限公司杭州分行签订《抵押合同》（编号：公担抵字第 99072009Y83017 号），以杭江国用（2008）第 000105 号、000104 号土地使用证项下的土地使用权为抵押，为公司与中国民生银行股份有限公司杭州分行签订的编号为公借贷字第 99072009293216 号《借款合同》提供抵押；

（16）2009 年 6 月 26 日，阳光海岸公司与中国民生银行股份有限公司杭州分行签订《保证合同》（编号为：公担保字第 99072009B830015 号），为公司与中国民生银行股份有限公司杭州分行签订的编号为公借贷字第 99072009293216 号《借款合同》提供保证；

（17）2008 年 4 月 10 日，公司与杭州市商业银行股份有限公司秋涛支行签订了《借款合同》（编号为：003c211200800001 号），公司向杭州市商业银行股份有限公司秋涛支行借款 18,000 万元，借款期限：自 2008 年 4 月 10 日至 2011 年 4 月 9 日；

（18）2008 年 4 月 10 日，房开公司与杭州市商业银行股份有限公司秋涛支行签订了《抵押合同》（编号为：003c2112008000011 号），房开公司为公司与杭州

市商业银行股份有限公司秋涛支行签订的编号为 003c211200800001 号《借款合同》提供抵押；

(18) 2008 年 3 月 11 日，阳光海岸公司与中国民生银行股份有限公司杭州分行签订了《借款合同》（编号为：公借贷字第 99072008297484 号），阳光海岸公司向中国民生银行股份有限公司杭州分行借款 40,000 万元，借款期限：自 2008 年 3 月 11 日至 2011 年 3 月 11 日；

(19) 2008 年 3 月 11 日，公司与中国民生银行股份有限公司杭州分行签订了《抵押合同》（编号为：公担抵字第 99072008y83007 号），公司为阳光海岸公司与中国民生银行股份有限公司杭州分行签订的编号为公借贷字第 99072008297484 号《借款合同》提供抵押；

(20) 2008 年 2 月 28 日，公司与中国农业银行杭州市中山支行签订了《借款合同》（编号为：No.3310120080007230），公司向中国农业银行杭州市中山支行借款 45,000 万元，用于新城时代广场项目开发，借款期限最长为 3 年；

(21) 2008 年 2 月 27 日，金色蓝庭公司与中国农业银行杭州市中山支行签订了《最高额抵押合同》（编号为：33906200800006850），金色蓝庭公司为公司与中国农业银行杭州市中山支行签订的编号为 No.3310120080007230《借款合同》提供抵押；

(22) 2007 年 3 月 16 日，公司与中国农业银行杭州市中山支行签订了《借款合同》（编号为：33101200700009840），公司向中国农业银行杭州市中山支行借款 5,000 万元，借款期限：自 2007 年 3 月 16 日至 2017 年 3 月 15 日；

(23) 2007 年 3 月 13 日，公司与中国农业银行杭州市中山支行签订了《最高额抵押合同》（编号为：33906200700010414），为公司与中国农业银行杭州市中山支行签订的合同编号为 33101200700009840 的《借款合同》提供抵押；

(24) 2007 年 1 月 11 日，公司与中国农业银行杭州市中山支行签订了《借款合同》（编号为：33101200700001427），公司向中国农业银行杭州市中山支行借款 17,000 万元，借款期限：自 2007 年 1 月 11 日至 2017 年 1 月 10 日；

(25) 2006 年 12 月 28 日，房开公司与中国农业银行杭州市中山支行签订了《最高额抵押合同》（编号为：33906200700002372），房开公司为公司与中国农业银行杭州市中山支行签订的合同编号为 33101200700001427 的《借款合同》提供抵押；

(26) 2007 年 1 月 12 日, 友好饭店与中国农业银行杭州市中山支行签订了《借款合同》(编号为: 33101200700001708), 友好饭店向中国农业银行杭州市中山支行借款 18,000 万元, 借款期限: 自 2007 年 1 月 12 日至 2017 年 1 月 11 日;

(27) 2006 年 12 月 28 日, 友好饭店与中国农业银行杭州市中山支行签订了《最高额抵押合同》(编号为: 33906200700002369), 友好饭店为其与中国农业银行杭州市中山支行签订的合同编号为 33101200700001708 的《借款合同》提供抵押, 抵押期限: 自 2007 年 1 月 4 日至 2018 年 1 月 4 日。

(28) 2007 年 1 月 12 日, 公司与中国农业银行杭州市中山支行签订《保证合同》(合同编号: 农银保字第 33901200700001945 号), 为友好饭店与中国农业银行杭州市中山支行签订的编号为农银借字 33101200700001708 的借款合同项下 18,000 万元借款提供保证。

### 3、其他(土地出让合同)

(1) 2009 年 8 月 5 日, 公司与杭州市土地储备中心签订了杭土储协(2009) 23 号《政府储备土地开发补偿协议书》, 约定杭政储出(2009) 23 号地块开发补偿费为 62,549.9711 万元;

(2) 2009 年 8 月 5 日, 公司与杭州市国土资源局签订了编号为 3301002009A21030 号《杭州市国有建设用地使用权出让合同》, 约定杭政储出(2009) 23 号地块出让金为 76,450.0289 万元;

(3) 2009 年 8 月 5 日, 公司与杭州市土地储备中心签订了杭土储协(2009) 24 号《政府储备土地开发补偿协议书》, 约定杭政储出(2009) 24 号地块开发补偿费为 62,774.9453 万元;

(4) 2009 年 8 月 5 日, 公司与杭州市国土资源局签订了编号为 3301002009A21031 号《杭州市国有建设用地使用权出让合同》, 约定杭政储出(2009) 24 号地块出让金为 76,725.0547 万元;

(5) 2009 年 9 月 15 日, 公司与杭州市土地储备中心签订了杭土储协(2009) 38 号《政府储备土地开发补偿协议书》, 约定杭政储出(2009) 38 号地块开发补偿费为 86,174.9853 万元;



(6) 2009 年 9 月 15 日, 公司与杭州市国土资源局签订了编号为 3301002009A21048 号《杭州市国有建设用地使用权出让合同》, 约定杭政储出(2009) 38 号地块出让金为 105,325.0147 万元;

(7) 2009 年 12 月 31 日, 公司与杭州市国土资源局签订了编号为 3301002009A21119 号《杭州市国有建设用地使用权出让合同》, 约定杭政储出(2009) 102 号地块出让金为 171,000 万元;

## 七、 独立董事关于公司累计和当期对外担保情况的专项说明和独立意见

根据中国证监会证监发[2003]56 号《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[2005]120 号《关于规范上市公司对外担保行为的通知》的要求以及《公司章程》的有关规定, 作为公司的独立董事, 对公司截至 2009 年 12 月 31 日的对外担保情况进行认真细致的核查, 发表如下专项说明和独立意见:

公司截至 2009 年 12 月 31 日的对外担保情况如下:

| 担保对象名称                         | 发生日期<br>(协议签署<br>日) | 担保金额              |            | 担保类型   | 担保期限                               | 担保债务是否<br>逾期 |
|--------------------------------|---------------------|-------------------|------------|--------|------------------------------------|--------------|
|                                |                     | 审议批准<br>的担保额<br>度 | 实际担保<br>金额 |        |                                    |              |
| 杭州万家星城房地产开发有<br>限公司            | 2009年10月<br>26日     | 60,000            | 60,000     | 连带责任保证 | 自主合同约定的主合同<br>债务人履行债务期限届<br>满之日起两年 | 否            |
| 杭州千岛湖滨江度假酒店有<br>限公司            | 2009年9月<br>23日      | 15,000            | 15,000     | 连带责任保证 | 自主合同项下的借款期<br>限届满之次日起两年            | 否            |
| 杭州万家星城房地产开发有<br>限公司            | 2009年9月<br>2日       | 80,000            | 80,000     | 连带责任保证 | 自主合同项下的借款期<br>限届满之次日起两年            | 否            |
| 杭州阳光海岸房地产开发有<br>限公司            | 2008年3月<br>11日      | 40,000            | 1,000      | 抵押担保   | 主债权诉讼时效期间                          | 否            |
| 杭州友好饭店有限公司                     | 2007年1月<br>12日      | 18,000            | 15,750     | 连带责任保证 | 主合同约定的债务人履<br>行债务期限届满之日起<br>两年     | 否            |
| 公司对外担保情况 (不含为合并报表范围内的子公司提供的担保) |                     |                   |            |        |                                    |              |
| 报告期末对外担保余额合计                   | 0.00                |                   |            |        |                                    |              |
| 上述担保余额占公司年末经<br>审计净资产的比例 (%)   | —                   |                   |            |        |                                    |              |
| 公司对外担保情况 (含为合并报表范围内的子公司提供的担保)  |                     |                   |            |        |                                    |              |

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| 报告期末外担保余额合计              | 171,750.00 |
| 上述担保余额占公司年末经审计净资产的比例 (%) | 50.47%     |

1、上述对外担保均严格按照有关法律法规和《公司章程》的规定履行了必要的审议程序，合法、合规。除为子公司提供担保外，公司不存在为公司股东、股东的控股子公司、股东的附属企业及公司的其他关联方、任何非法人单位和个人提供担保；也不存在与证监发[2003]56 号文和证监发[2005]120 号文相违背的担保事项。

2、公司制定了《对外担保管理制度》，规定了对外担保的审批权限、审批程序和有关的风险控制措施，并得到严格执行，较好地控制对外担保风险、避免违规担保，保证了公司资产安全。

3、无明显迹象表明公司可能因被担保方债务违约而承担担保责任。

## 八、 公司或持股 5%以上股东的承诺事项

### (一) 公司或持股 5%以上股东所持股份自愿锁定承诺

1、公司控股股东滨江控股公司承诺：自公司股票在证券交易所上市交易日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理其已直接和间接持有的公司股份，也不由公司收购该部分股份。

2、公司股东、实际控制人戚金兴先生承诺：自本公司股票在证券交易所上市交易日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理其已直接和间接持有的公司股份，也不由公司收购该部分股份。上述承诺期满后，在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的百分之二十五；离职后半年内，不得转让其所持有的本公司股份；离任六个月后的十二个月内通过证券交易所挂牌交易出售本公司股票数量占其所持有本公司股票总数（包括有限售条件和无限售条件的股份）的比例不超过 50%。对其所持滨江控股公司的股权，自滨江控股公司成立之日起一年内不得转让；自公司股票上市之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理本人持有的滨江控股公司的股份，也不由滨江控股公司收购该部分股份；上述承诺期满后，在任职期间每年转让滨江控股公司的股份不得超过本人持有滨江控股公司股份总数的百分之二十五；离职后半年内，不得转让本人所持有的滨江控股股份。

3、股东朱慧明先生、莫建华先生承诺：自公司股票在证券交易所上市交易日起一年内不转让或者委托他人管理其已直接和间接持有的公司股份，也不由公司收购该部分股份。上述承诺期满后，在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的百分之二十五；离职后半年内，不得转让其所持有的本公司股份；离任六个月后的十二个月内通过证券交易所挂牌交易出售本公司股票数量占其所持有本公司股票总数（包括有限售条件和无限售条件的股份）的比例不超过 50%。对其所持滨江控股公司的股权，自滨江控股公司成立之日起一年内不得转让；自公司股票上市之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理本人持有的滨江控股公司的股份，也不由滨江控股公司收购该部分股份；上述承诺期满后，在任职期间每年转让滨江控股公司的股份不得超过本人持有滨江控股公司股份总数的百分之二十五；离职后半年内，不得转让本人所持有的滨江控股股份。

4、股东戚加奇先生承诺：自公司股票在证券交易所上市交易日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理其已直接和间接持有的公司股份，也不由公司收购该部分股份。

报告期内，滨江控股公司、戚金兴先生、朱慧明先生、莫建华先生、戚加奇先生均履行了上述承诺。

## （二）公司或持股 5%以上股东避免同业竞争的承诺

1、为避免将来可能发生的同业竞争，控股股东滨江控股公司出具了具有法律约束力的《关于避免同业竞争的承诺函》，具体承诺如下：

（1）本公司声明，截至本承诺函签署日，本公司及本公司控股的公司或其他组织没有从事与滨江房产相同或相似的业务。

（2）本公司及本公司控制的公司或其他组织将不在中国境内外以任何形式从事与滨江房产现有主业相同的业务，包括不在中国境内外投资、收购、兼并与滨江房产现主要业务有直接竞争的公司或者其他经济组织。

（3）若滨江房产今后从事新的业务领域，则本公司及本公司控制的公司或其他组织将不在中国境内外以控股方式，或以参股但拥有实质控制权的方式从事与滨江房产新的业务领域有直接竞争的业务活动，包括在中国境内外投资、收购、兼并与滨江房产今后从事的新业务有直接竞争的公司或者其他经济组织。

(4) 本公司承诺不以滨江房产实际控制人的地位谋求不正当利益，进而损害滨江房产其他股东的权益。如因本公司及本公司控制的公司或其他组织违反上述声明与承诺而导致滨江房产的权益受到损害的，则本公司同意向滨江房产承担相应的损害赔偿责任。

(5) 本承诺函构成对本公司具有法律效力的文件，如有违反愿承担相应的法律责任。

2、为避免将来可能发生的同业竞争，公司实际控制人戚金兴先生出具了具有法律约束力的《关于避免同业竞争的承诺函》，做出如下承诺：

(1) 本人目前没有、将来也不直接或间接从事与滨江房产及其控股的子公司现有及将来从事的业务构成同业竞争的任何活动，包括但不限于房地产开发、房屋建筑、商品房销售、水电安装、室内外装潢，并愿意对违反上述承诺而给滨江房产造成的经济损失承担赔偿责任。

(2) 对本人投资的企业，本人将通过派出机构和人员(包括但不限于董事、经理)以及控股地位使该企业履行本承诺函中与本人相同的义务，保证不与滨江房产同业竞争，并愿意对违反上述承诺而给滨江房产造成的经济损失承担赔偿责任。

报告期内，滨江控股公司和戚金兴先生均履行了上述承诺。

## 九、聘任、解聘会计师事务所的情况

报告期内，公司聘任天健会计师事务所有限公司（原名为：浙江天健东方会计师事务所有限公司）为公司审计机构，支付 2009 年度审计费用 90 万元。截至报告期末，天健会计师事务所有限公司已连续 4 年为公司提供审计服务。

## 十、上市公司董事、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，公司及公司董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人均未受到中国证券监督管理委员会的稽查、行政处罚、通报批评、市场禁入、认定为不适当人选以及其他行政管理部门处罚，也未受到深圳证券交易所的公开谴责等情况。

## 十一、信息披露指引

| 编号 | 事项                                   | 刊载的报刊名称               | 刊载日期       | 互联网网站名称及检索地址               |
|----|--------------------------------------|-----------------------|------------|----------------------------|
| 1  | 杭州滨江房产集团股份有限公司关于归还暂时用于补充流动资金的募集资金的公告 | 《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》 | 2009年1月6日  | 巨潮资讯网<br>www.cninfo.com.cn |
| 2  | 杭州滨江房产集团股份有限公司2008年度业绩快报             | 《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》 | 2009年2月26日 | 巨潮资讯网<br>www.cninfo.com.cn |
| 3  | 杭州滨江房产集团股份有限公司第一届董事会第三十二次会议决议公告      | 《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》 | 2009年3月20日 | 巨潮资讯网<br>www.cninfo.com.cn |
| 4  | 杭州滨江房产集团股份有限公司第一届监事会第九次会议决议公告        | 《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》 | 2009年3月20日 | 巨潮资讯网<br>www.cninfo.com.cn |
| 5  | 杭州滨江房产集团股份有限公司2008年年度报告摘要            | 《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》 | 2009年3月20日 | 巨潮资讯网<br>www.cninfo.com.cn |
| 6  | 杭州滨江房产集团股份有限公司关于年度募集资金存放与使用情况的专项报告   | 《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》 | 2009年3月20日 | 巨潮资讯网<br>www.cninfo.com.cn |
| 7  | 杭州滨江房产集团股份有限公司关于授权董事会对子公司提供担保额度的公告   | 《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》 | 2009年3月20日 | 巨潮资讯网<br>www.cninfo.com.cn |
| 8  | 杭州滨江房产集团股份有限公司关联交易公告                 | 《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》 | 2009年3月20日 | 巨潮资讯网<br>www.cninfo.com.cn |
| 9  | 杭州滨江房产集团股份有限公司关于召开2008年年度股东大会的通知     | 《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》 | 2009年3月20日 | 巨潮资讯网<br>www.cninfo.com.cn |
| 10 | 杭州滨江房产集团股份有限公司关于举行2008年年度报告网上说明会的通知  | 《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》 | 2009年3月20日 | 巨潮资讯网<br>www.cninfo.com.cn |
| 11 | 杭州滨江房产集团股份有限公司2008年年度股东大会决议公告        | 《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》 | 2009年4月16日 | 巨潮资讯网<br>www.cninfo.com.cn |
| 12 | 杭州滨江房产集团股份有限公司2008年度权益分派实施公告         | 《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》 | 2009年4月21日 | 巨潮资讯网<br>www.cninfo.com.cn |
| 13 | 杭州滨江房产集团股份有限公司2009年第一季度报告正文          | 《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》 | 2009年4月27日 | 巨潮资讯网<br>www.cninfo.com.cn |
| 14 | 杭州滨江房产集团股份有限公司首次公开发行前已发行股份上市流通提示性公告  | 《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》 | 2009年5月25日 | 巨潮资讯网<br>www.cninfo.com.cn |
| 15 | 杭州滨江房产集团股份有限公司第一届董事会第三十四次会议决议公告      | 《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》 | 2009年6月20日 | 巨潮资讯网<br>www.cninfo.com.cn |
| 16 | 杭州滨江房产集团股份有限公司关联交易公告                 | 《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》 | 2009年6月20日 | 巨潮资讯网<br>www.cninfo.com.cn |

|    |                                         |                       |                 |                            |
|----|-----------------------------------------|-----------------------|-----------------|----------------------------|
| 17 | 杭州滨江房产集团股份有限公司业绩预告修正公告                  | 《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》 | 2009 年 7 月 1 日  | 巨潮资讯网<br>www.cninfo.com.cn |
| 18 | 杭州滨江房产集团股份有限公司关于竞得土地使用权的公告              | 《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》 | 2009 年 7 月 29 日 | 巨潮资讯网<br>www.cninfo.com.cn |
| 19 | 杭州滨江房产集团股份有限公司第一届董事会第三十七次会议决议公告         | 《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》 | 2009 年 7 月 30 日 | 巨潮资讯网<br>www.cninfo.com.cn |
| 20 | 杭州滨江房产集团股份有限公司第一届监事会第十一次会议决议公告          | 《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》 | 2009 年 7 月 30 日 | 巨潮资讯网<br>www.cninfo.com.cn |
| 21 | 杭州滨江房产集团股份有限公司 2009 年半年度报告摘要            | 《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》 | 2009 年 7 月 30 日 | 巨潮资讯网<br>www.cninfo.com.cn |
| 22 | 杭州滨江房产集团股份有限公司第一届董事会第三十八次会议决议公告         | 《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》 | 2009 年 8 月 29 日 | 巨潮资讯网<br>www.cninfo.com.cn |
| 23 | 杭州滨江房产集团股份有限公司召开 2009 年第一次临时股东大会的通知     | 《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》 | 2009 年 8 月 29 日 | 巨潮资讯网<br>www.cninfo.com.cn |
| 24 | 杭州滨江房产集团股份有限公司 2009 年度非公开发行股票预案         | 《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》 | 2009 年 8 月 29 日 | 巨潮资讯网<br>www.cninfo.com.cn |
| 25 | 杭州滨江房产集团股份有限公司第一届董事会第三十九次会议决议公告         | 《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》 | 2009 年 9 月 2 日  | 巨潮资讯网<br>www.cninfo.com.cn |
| 26 | 杭州滨江房产集团股份有限公司关于为杭州万家星城房地产开发有限公司提供担保的公告 | 《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》 | 2009 年 9 月 2 日  | 巨潮资讯网<br>www.cninfo.com.cn |
| 27 | 杭州滨江房产集团股份有限公司召开 2009 年第一次临时股东大会的提示性公告  | 《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》 | 2009 年 9 月 9 日  | 巨潮资讯网<br>www.cninfo.com.cn |
| 28 | 杭州滨江房产集团股份有限公司关于竞得土地使用权的公告              | 《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》 | 2009 年 9 月 9 日  | 巨潮资讯网<br>www.cninfo.com.cn |
| 29 | 杭州滨江房产集团股份有限公司 2009 年第一次临时股东大会决议公告      | 《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》 | 2009 年 9 月 15 日 | 巨潮资讯网<br>www.cninfo.com.cn |
| 30 | 杭州滨江房产集团股份有限公司第一届董事会第四十次会议决议公告          | 《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》 | 2009 年 9 月 16 日 | 巨潮资讯网<br>www.cninfo.com.cn |
| 31 | 杭州滨江房产集团股份有限公司关于为杭州千岛湖滨江度假酒店有限公司提供担保的公告 | 《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》 | 2009 年 9 月 16 日 | 巨潮资讯网<br>www.cninfo.com.cn |
| 32 | 杭州滨江房产集团股份有限公司第一届董事会第四十一次会议决议公告         | 《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》 | 2009 年 9 月 25 日 | 巨潮资讯网<br>www.cninfo.com.cn |
| 33 | 杭州滨江房产集团股份有限公司对外投资公告                    | 《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》 | 2009 年 9 月 25 日 | 巨潮资讯网<br>www.cninfo.com.cn |

|    |                                         |                       |             |                            |
|----|-----------------------------------------|-----------------------|-------------|----------------------------|
| 34 | 杭州滨江房产集团股份有限公司2009年第三季度报告正文             | 《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》 | 2009年10月23日 | 巨潮资讯网<br>www.cninfo.com.cn |
| 35 | 杭州滨江房产集团股份有限公司第一届董事会第四十四次会议决议公告         | 《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》 | 2009年10月28日 | 巨潮资讯网<br>www.cninfo.com.cn |
| 36 | 杭州滨江房产集团股份有限公司第一届监事会第十三次会议决议公告          | 《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》 | 2009年10月28日 | 巨潮资讯网<br>www.cninfo.com.cn |
| 37 | 杭州滨江房产集团股份有限公司关于控股子公司为其股东提供财务资助的公告      | 《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》 | 2009年10月28日 | 巨潮资讯网<br>www.cninfo.com.cn |
| 38 | 杭州滨江房产集团股份有限公司对外投资公告                    | 《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》 | 2009年10月28日 | 巨潮资讯网<br>www.cninfo.com.cn |
| 39 | 杭州滨江房产集团股份有限公司关于为杭州万家星城房地产开发有限公司提供担保的公告 | 《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》 | 2009年10月28日 | 巨潮资讯网<br>www.cninfo.com.cn |
| 40 | 杭州滨江房产集团股份有限公司召开2009年第二次临时股东大会通知        | 《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》 | 2009年10月28日 | 巨潮资讯网<br>www.cninfo.com.cn |
| 41 | 杭州滨江房产集团股份有限公司第一届董事会第四十五次会议决议公告         | 《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》 | 2009年11月4日  | 巨潮资讯网<br>www.cninfo.com.cn |
| 42 | 杭州滨江房产集团股份有限公司对外投资公告                    | 《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》 | 2009年11月4日  | 巨潮资讯网<br>www.cninfo.com.cn |
| 43 | 杭州滨江房产集团股份有限公司召开2009年第二次临时股东大会提示性公告     | 《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》 | 2009年11月10日 | 巨潮资讯网<br>www.cninfo.com.cn |
| 44 | 杭州滨江房产集团股份有限公司关于选举职工代表监事的公告             | 《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》 | 2009年11月13日 | 巨潮资讯网<br>www.cninfo.com.cn |
| 45 | 杭州滨江房产集团股份有限公司2009年第二次临时股东大会决议公告        | 《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》 | 2009年11月13日 | 巨潮资讯网<br>www.cninfo.com.cn |
| 46 | 杭州滨江房产集团股份有限公司第二届董事会第一次会议决议公告           | 《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》 | 2009年11月13日 | 巨潮资讯网<br>www.cninfo.com.cn |
| 47 | 杭州滨江房产集团股份有限公司第二届监事会第一次会议决议公告           | 《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》 | 2009年11月13日 | 巨潮资讯网<br>www.cninfo.com.cn |
| 48 | 杭州滨江房产集团股份有限公司关于会计师事务所名称变更的公告           | 《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》 | 2009年11月26日 | 巨潮资讯网<br>www.cninfo.com.cn |
| 49 | 杭州滨江房产集团股份有限公司关于竞得土地使用权的公告              | 《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》 | 2009年12月25日 | 巨潮资讯网<br>www.cninfo.com.cn |
| 50 | 杭州滨江房产集团股份有限公司第二届董事会第四次会议决议公告           | 《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》 | 2009年12月26日 | 巨潮资讯网<br>www.cninfo.com.cn |
| 51 | 杭州滨江房产集团股份有限公司召开2010年第一次临时股东大会的通知       | 《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》 | 2009年12月26日 | 巨潮资讯网<br>www.cninfo.com.cn |

## 第十一节 财务报告

### 审计报告

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 是否审计         | 是                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 审计意见         | 标准无保留审计意见                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 审计报告编号       | 天健审(2010)988号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 审计报告标题       | 审计报告                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 审计报告收件人      | 杭州滨江房产集团股份有限公司全体股东                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 引言段          | 我们审计了后附的杭州滨江房产集团股份有限公司(以下简称滨江集团公司)财务报表,包括2009年12月31日的合并及母公司资产负债表,2009年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表,以及财务报表附注。                                                                                                                                                                                                                                            |
| 管理层对财务报表的责任段 | 按照企业会计准则的规定编制财务报表是滨江集团公司管理层的责任。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。                                                                                                                                                                                                                                            |
| 注册会计师责任段     | <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> |
| 审计意见段        | 我们认为,滨江集团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滨江集团公司2009年12月31日的财务状况以及2009年度的经营成果和现金流量。                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 非标意见         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 审计机构名称       | 天健会计师事务所有限公司                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 审计机构地址       | 浙江省杭州市西溪路128号新湖商务大厦6-10层                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 审计报告日期       | 2010年03月16日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|              | 注册会计师姓名                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 陈亚萍 詹洁秀      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |



## 合并资产负债表

2009年12月31日

会合01表

单位：人民币元

编制单位：杭州滨江房产集团股份有限公司

| 项目          | 注释号 | 期末数               | 期初数               | 项目           | 注释号 | 期末数               | 期初数               |
|-------------|-----|-------------------|-------------------|--------------|-----|-------------------|-------------------|
| 流动资产：       |     |                   |                   | 流动负债：        |     |                   |                   |
| 货币资金        | 1   | 1,657,862,538.20  | 1,149,918,414.08  | 短期借款         |     |                   |                   |
| 结算备付金       |     |                   |                   | 向中央银行借款      |     |                   |                   |
| 拆出资金        |     |                   |                   | 吸收存款及同业存放    |     |                   |                   |
| 交易性金融资产     |     |                   |                   | 拆入资金         |     |                   |                   |
| 应收票据        |     |                   |                   | 交易性金融负债      |     |                   |                   |
| 应收账款        | 2   | 17,057,052.36     | 22,066,040.32     | 应付票据         |     |                   |                   |
| 预付款项        | 3   | 5,396,655,260.40  | 6,373,218,311.23  | 应付账款         | 12  | 516,242,658.27    | 531,525,697.28    |
| 应收保费        |     |                   |                   | 预收款项         | 13  | 7,159,646,169.68  | 4,260,141,077.34  |
| 应收分保账款      |     |                   |                   | 卖出回购金融资产款    |     |                   |                   |
| 应收分保合同准备金   |     |                   |                   | 应付手续费及佣金     |     |                   |                   |
| 应收利息        |     |                   |                   | 应付职工薪酬       | 14  | 22,590,130.83     | 15,035,103.74     |
| 应收股利        |     |                   |                   | 应交税费         | 15  | -406,820,003.23   | -231,481,966.51   |
| 其他应收款       | 4   | 532,349,777.41    | 32,075,938.20     | 应付利息         | 16  | 6,428,923.20      | 7,526,983.06      |
| 买入返售金融资产    |     |                   |                   | 应付股利         |     |                   |                   |
| 存货          | 5   | 10,820,375,399.87 | 5,865,177,189.24  | 其他应付款        | 17  | 3,378,263,458.01  | 2,491,227,676.14  |
| 一年内到期的非流动资产 |     |                   |                   | 应付分保账款       |     |                   |                   |
| 其他流动资产      |     |                   |                   | 保险合同准备金      |     |                   |                   |
| 流动资产合计      |     | 18,424,300,028.24 | 13,442,455,893.07 | 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  | 18  | 46,940,000.00     | 1,372,500,000.00  |
|             |     |                   |                   | 其他流动负债       |     |                   |                   |
|             |     |                   |                   | 流动负债合计       |     | 10,723,291,336.76 | 8,446,474,571.05  |
| 非流动资产：      |     |                   |                   | 非流动负债：       |     |                   |                   |
| 发放贷款及垫款     |     |                   |                   | 长期借款         | 19  | 4,091,680,000.00  | 2,033,060,000.00  |
| 可供出售金融资产    |     |                   |                   | 应付债券         |     |                   |                   |
| 持有至到期投资     |     |                   |                   | 长期应付款        |     |                   |                   |
| 长期应收款       |     |                   |                   | 专项应付款        |     |                   |                   |
| 长期股权投资      |     |                   |                   | 预计负债         |     |                   |                   |
| 投资性房地产      | 6   | 188,605,654.76    | 195,369,371.48    | 递延所得税负债      |     |                   |                   |
| 固定资产        | 7   | 82,132,180.45     | 92,653,077.82     | 其他非流动负债      |     |                   |                   |
| 在建工程        | 8   | 92,133,216.58     | 100,854.36        | 非流动负债合计      |     | 4,091,680,000.00  | 2,033,060,000.00  |
| 工程物资        |     |                   |                   | 负债合计         |     | 14,814,971,336.76 | 10,479,534,571.05 |
| 固定资产清理      |     |                   |                   | 股东权益：        |     |                   |                   |
| 生产性生物资产     |     |                   |                   | 股本           | 20  | 1,352,000,000.00  | 1,040,000,000.00  |
| 油气资产        |     |                   |                   | 资本公积         | 21  | 745,862,763.53    | 745,862,763.53    |
| 无形资产        | 9   | 145,746,997.61    | 141,399,204.15    | 减：库存股        |     |                   |                   |
| 开发支出        |     |                   |                   | 专项储备         |     |                   |                   |
| 商誉          | 10  | 593,092.34        | 593,092.34        | 盈余公积         | 22  | 110,230,822.65    | 110,230,822.65    |
| 长期待摊费用      |     |                   |                   | 一般风险准备       |     |                   |                   |
| 递延所得税资产     | 11  | 77,401,624.12     | 61,620,062.60     | 未分配利润        | 23  | 1,194,836,088.75  | 990,043,603.28    |
| 其他非流动资产     |     |                   |                   | 外币报表折算差额     |     |                   |                   |
| 非流动资产合计     |     | 586,612,765.86    | 491,735,662.75    | 归属于母公司股东权益合计 |     | 3,402,929,674.93  | 2,886,137,189.46  |
|             |     |                   |                   | 少数股东权益       |     | 793,011,782.41    | 568,519,795.31    |
|             |     |                   |                   | 股东权益合计       |     | 4,195,941,457.34  | 3,454,656,984.77  |
| 资产总计        |     | 19,010,912,794.10 | 13,934,191,555.82 | 负债和股东权益总计    |     | 19,010,912,794.10 | 13,934,191,555.82 |

法定代表人：戚金兴

主管会计工作的负责人：沈伟东

会计机构负责人：沈伟东

## 母 公 司 资 产 负 债 表

2009年12月31日

会企01表

编制单位：杭州滨江房产集团股份有限公司

单位：人民币元

| 项 目         | 注<br>释<br>号 | 期<br>末<br>数      | 期<br>初<br>数      | 项 目         | 注<br>释<br>号 | 期<br>末<br>数      | 期<br>初<br>数      |
|-------------|-------------|------------------|------------------|-------------|-------------|------------------|------------------|
| 流动资产：       |             |                  |                  | 流动负债：       |             |                  |                  |
| 货币资金        |             | 57,343,516.65    | 163,225,744.69   | 短期借款        |             |                  |                  |
| 交易性金融资产     |             |                  |                  | 交易性金融负债     |             |                  |                  |
| 应收票据        |             |                  |                  | 应付票据        |             |                  |                  |
| 应收账款        | 1           | 3,368.70         | 1,906,407.35     | 应付账款        |             | 95,186,885.57    | 184,642,989.38   |
| 预付款项        |             | 75,819,673.00    | 284,723,873.78   | 预收款项        |             | 1,897,032.96     | 109,490,158.85   |
| 应收利息        |             |                  |                  | 应付职工薪酬      |             | 21,176,988.21    | 13,962,829.66    |
| 应收股利        |             |                  |                  | 应交税费        |             | -31,340,363.76   | 88,060,213.94    |
| 其他应收款       | 2           | 3,613,596,227.13 | 2,831,426,233.59 | 应付利息        |             | 3,683,685.70     | 2,509,232.55     |
| 存货          |             | 2,406,000,235.57 | 1,953,833,866.49 | 应付股利        |             |                  |                  |
| 一年内到期的非流动资产 |             |                  |                  | 其他应付款       |             | 3,377,688,812.29 | 2,356,541,654.07 |
| 其他流动资产      |             |                  |                  | 一年内到期的非流动负债 |             | 24,440,000.00    | 370,000,000.00   |
| 流动资产合计      |             | 6,152,763,021.05 | 5,235,116,125.90 | 其他流动负债      |             |                  |                  |
| 非流动资产：      |             |                  |                  | 流动负债合计      |             | 3,492,733,040.97 | 3,125,207,078.45 |
| 可供出售金融资产    |             |                  |                  | 非流动负债：      |             |                  |                  |
| 持有至到期投资     |             |                  |                  | 长期借款        |             | 2,396,680,000.00 | 825,560,000.00   |
| 长期应收款       |             |                  |                  | 应付债券        |             |                  |                  |
| 长期股权投资      | 3           | 2,390,583,384.52 | 1,513,283,384.52 | 长期应付款       |             |                  |                  |
| 投资性房地产      |             | 43,038,782.38    | 44,590,046.86    | 专项应付款       |             |                  |                  |
| 固定资产        |             | 12,458,513.80    | 11,619,794.07    | 预计负债        |             |                  |                  |
| 在建工程        |             |                  |                  | 递延所得税负债     |             |                  |                  |
| 工程物资        |             |                  |                  | 其他非流动负债     |             |                  |                  |
| 固定资产清理      |             |                  |                  | 非流动负债合计     |             | 2,396,680,000.00 | 825,560,000.00   |
| 生产性生物资产     |             |                  |                  | 负债合计        |             | 5,889,413,040.97 | 3,950,767,078.45 |
| 油气资产        |             |                  |                  | 股东权益：       |             |                  |                  |
| 无形资产        |             | 153,369.61       | 196,313.07       | 股本          |             | 1,352,000,000.00 | 1,040,000,000.00 |
| 开发支出        |             |                  |                  | 资本公积        |             | 745,862,763.53   | 745,862,763.53   |
| 商誉          |             |                  |                  | 减：库存股       |             |                  |                  |
| 长期待摊费用      |             |                  |                  | 专项储备        |             |                  |                  |
| 递延所得税资产     |             | 43,021,626.51    | 34,132,404.12    | 盈余公积        |             | 110,230,822.65   | 110,230,822.65   |
| 其他非流动资产     |             |                  |                  | 一般风险准备      |             |                  |                  |
| 非流动资产合计     |             | 2,489,255,676.82 | 1,603,821,942.64 | 未分配利润       |             | 544,512,070.72   | 992,077,403.91   |
|             |             |                  |                  | 股东权益合计      |             | 2,752,605,656.90 | 2,888,170,990.09 |
| 资产总计        |             | 8,642,018,697.87 | 6,838,938,068.54 | 负债和股东权益总计   |             | 8,642,018,697.87 | 6,838,938,068.54 |

法定代表人：戚金兴

主管会计工作的负责人：沈伟东

会计机构负责人：沈伟东

## 合并利润表

2009年度

会合02表

编制单位：杭州滨江房产集团股份有限公司

单位：人民币元

| 项 目                   | 注释号 | 本期数              | 上年同期数            |
|-----------------------|-----|------------------|------------------|
| 一、营业总收入               | 1   | 2,833,614,162.22 | 2,325,909,410.66 |
| 其中：营业收入               | 1   | 2,833,614,162.22 | 2,325,909,410.66 |
| 利息收入                  |     |                  |                  |
| 已赚保费                  |     |                  |                  |
| 手续费及佣金收入              |     |                  |                  |
| 二、营业总成本               |     | 1,990,434,394.98 | 1,540,740,685.28 |
| 其中：营业成本               | 1   | 1,648,851,194.28 | 1,272,643,976.98 |
| 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               | 2   | 181,074,791.76   | 136,879,526.74   |
| 销售费用                  |     | 26,392,416.11    | 37,795,574.64    |
| 管理费用                  |     | 92,013,316.32    | 88,140,452.21    |
| 财务费用                  |     | 11,534,212.81    | 21,770,744.49    |
| 资产减值损失                | 3   | 30,568,463.70    | -16,489,589.78   |
| 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）       | 4   |                  | 1,480,478.16     |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益    |     |                  | 1,087,264.17     |
| 汇兑收益（损失以“-”号填列）       |     |                  |                  |
| 三、营业利润（亏损以“-”号填列）     |     | 843,179,767.24   | 786,649,203.54   |
| 加：营业外收入               | 5   | 97,090.28        | 33,617,645.09    |
| 减：营业外支出               | 6   | 7,473,245.04     | 9,847,151.56     |
| 其中：非流动资产处置损失          |     | 708,471.21       | 115,187.58       |
| 四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）   |     | 835,803,612.48   | 810,419,697.07   |
| 减：所得税费用               | 7   | 207,639,139.91   | 208,220,871.96   |
| 五、净利润（净亏损以“-”号填列）     |     | 628,164,472.57   | 602,198,825.11   |
| 其中：被合并方在合并前实现的净利润     |     |                  | 2,498,637.68     |
| 归属于母公司股东的净利润          |     | 643,672,485.47   | 604,267,385.45   |
| 少数股东损益                |     | -15,508,012.90   | -2,068,560.34    |
| 六、每股收益：               |     |                  |                  |
| （一）基本每股收益             |     | 0.48             | 0.47             |
| （二）稀释每股收益             |     | 0.48             | 0.47             |
| 七、其他综合收益              |     |                  |                  |
| 八、综合收益总额              |     | 628,164,472.57   | 602,198,825.11   |
| 归属于母公司股东的综合收益总额       |     | 643,672,485.47   | 604,267,385.45   |
| 归属于少数股东的综合收益总额        |     | -15,508,012.90   | -2,068,560.34    |

法定代表人：戚金兴

主管会计工作的负责人：沈伟东

会计机构负责人：沈伟东

## 母 公 司 利 润 表

2009年度

会企02表

编制单位：杭州滨江房产集团股份有限公司

单位：人民币元

| 项 目                   | 注释号 | 本期数            | 上年同期数            |
|-----------------------|-----|----------------|------------------|
| 一、营业收入                | 1   | 150,879,340.02 | 2,232,715,671.00 |
| 减：营业成本                | 1   | 73,766,869.36  | 1,213,561,403.59 |
| 营业税金及附加               |     | 10,950,725.55  | 148,031,303.01   |
| 销售费用                  |     | 5,083,848.20   | 10,938,017.00    |
| 管理费用                  |     | 56,359,600.00  | 61,050,612.83    |
| 财务费用                  |     | 15,085,700.24  | 24,895,316.82    |
| 资产减值损失                |     | 9,762,671.61   | 9,803,139.11     |
| 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   | 5,871,294.51   | 229,442,180.93   |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益    |     |                | 1,087,264.17     |
| 二、营业利润（亏损以“-”号填列）     |     | -14,258,780.43 | 993,878,059.57   |
| 加：营业外收入               |     | 33,000.00      | 25,471,950.00    |
| 减：营业外支出               |     | 3,334,400.15   | 7,332,826.81     |
| 其中：非流动资产处置净损失         |     | 421,401.09     |                  |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）   |     | -17,560,180.58 | 1,012,017,182.76 |
| 减：所得税费用               |     | -8,874,847.39  | 199,719,390.24   |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列）     |     | -8,685,333.19  | 812,297,792.52   |
| 五、其他综合收益              |     |                |                  |
| 六、综合收益总额              |     | -8,685,333.19  | 812,297,792.52   |

法定代表人：戚金兴

主管会计工作的负责人：沈伟东

会计机构负责人：沈伟东

## 合并现金流量表

2009年度

会合03表

编制单位：杭州滨江房产集团股份有限公司

单位：人民币元

| 项 目                       | 注释号 | 本期数              | 上年同期数             |
|---------------------------|-----|------------------|-------------------|
| 一、经营活动产生的现金流量：            |     |                  |                   |
| 销售商品、提供劳务收到的现金            |     | 5,732,795,023.88 | 2,673,065,599.98  |
| 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            | 1   | 914,529,149.49   | 538,540,127.17    |
| 经营活动现金流入小计                |     | 6,647,324,173.37 | 3,211,605,727.15  |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            |     | 5,414,821,426.36 | 4,291,104,048.13  |
| 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           |     | 52,924,681.63    | 49,147,211.20     |
| 支付的各项税费                   |     | 668,621,092.31   | 338,930,861.24    |
| 支付其他与经营活动有关的现金            | 2   | 610,027,757.82   | 335,191,203.18    |
| 经营活动现金流出小计                |     | 6,746,394,958.12 | 5,014,373,323.75  |
| 经营活动产生的现金流量净额             |     | -99,070,784.75   | -1,802,767,596.60 |
| 二、投资活动产生的现金流量：            |     |                  |                   |
| 收回投资收到的现金                 |     |                  | 159,195,880.00    |
| 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 |     | 155,243.00       | 15,631.20         |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       |     |                  |                   |
| 收到其他与投资活动有关的现金            |     |                  |                   |
| 投资活动现金流入小计                |     | 155,243.00       | 159,211,511.20    |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   |     | 32,888,633.49    | 29,223,926.79     |
| 投资支付的现金                   |     |                  |                   |
| 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       |     |                  | 80,279,492.51     |
| 支付其他与投资活动有关的现金            |     |                  | 10,666,022.80     |
| 投资活动现金流出小计                |     | 32,888,633.49    | 120,169,442.10    |
| 投资活动产生的现金流量净额             |     | -32,733,390.49   | 39,042,069.10     |
| 三、筹资活动产生的现金流量：            |     |                  |                   |
| 吸收投资收到的现金                 |     | 240,000,000.00   | 1,429,260,000.00  |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金       |     | 240,000,000.00   | 246,000,000.00    |
| 取得借款收到的现金                 |     | 3,170,000,000.00 | 1,880,000,000.00  |
| 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                |     | 3,410,000,000.00 | 3,309,260,000.00  |
| 偿还债务支付的现金                 |     | 2,436,940,000.00 | 584,440,000.00    |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         |     | 324,200,193.58   | 229,808,892.11    |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润       |     |                  |                   |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            | 3   | 7,205,000.00     | 11,300,750.00     |
| 筹资活动现金流出小计                |     | 2,768,345,193.58 | 825,549,642.11    |
| 筹资活动产生的现金流量净额             |     | 641,654,806.42   | 2,483,710,357.89  |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响        |     |                  | -757.85           |
| 五、现金及现金等价物净增加额            |     | 509,850,631.18   | 719,984,072.54    |
| 加：期初现金及现金等价物余额            |     | 1,147,625,614.08 | 427,641,541.54    |
| 六、期末现金及现金等价物余额            |     | 1,657,476,245.26 | 1,147,625,614.08  |

法定代表人：戚金兴

主管会计工作的负责人：沈伟东

会计机构负责人：沈伟东

## 母 公 司 现 金 流 量 表

2009年度

会企03表

编制单位：杭州滨江房产集团股份有限公司

单位：人民币元

| 项 目                       | 本期数              | 上年同期数            |
|---------------------------|------------------|------------------|
| 一、经营活动产生的现金流量：            |                  |                  |
| 销售商品、提供劳务收到的现金            | 45,207,788.65    | 160,292,693.13   |
| 收到的税费返还                   |                  |                  |
| 收到其他与经营活动有关的现金            | 3,425,522,858.36 | 2,241,239,869.80 |
| 经营活动现金流入小计                | 3,470,730,647.01 | 2,401,532,562.93 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            | 963,619,453.46   | 915,230,452.71   |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           | 27,771,933.20    | 20,511,866.39    |
| 支付的各项税费                   | 132,469,498.97   | 65,974,506.99    |
| 支付其他与经营活动有关的现金            | 2,559,861,539.09 | 2,299,381,719.06 |
| 经营活动现金流出小计                | 3,683,722,424.72 | 3,301,098,545.15 |
| 经营活动产生的现金流量净额             | -212,991,777.71  | -899,565,982.22  |
| 二、投资活动产生的现金流量：            |                  |                  |
| 收回投资收到的现金                 |                  | 159,195,880.00   |
| 取得投资收益收到的现金               | 5,866,384.53     | 227,970,556.88   |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 38,673.00        |                  |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       | 9,004,909.98     | 9,000,000.00     |
| 收到其他与投资活动有关的现金            |                  |                  |
| 投资活动现金流入小计                | 14,909,967.51    | 396,166,436.88   |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   | 5,428,572.18     | 21,679,204.89    |
| 投资支付的现金                   | 886,300,000.00   | 784,000,000.00   |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额       |                  | 81,317,934.71    |
| 支付其他与投资活动有关的现金            |                  |                  |
| 投资活动现金流出小计                | 891,728,572.18   | 886,997,139.60   |
| 投资活动产生的现金流量净额             | -876,818,604.67  | -490,830,702.72  |
| 三、筹资活动产生的现金流量：            |                  |                  |
| 吸收投资收到的现金                 |                  | 1,183,260,000.00 |
| 取得借款收到的现金                 | 1,620,000,000.00 | 630,000,000.00   |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            |                  |                  |
| 筹资活动现金流入小计                | 1,620,000,000.00 | 1,813,260,000.00 |
| 偿还债务支付的现金                 | 394,440,000.00   | 204,440,000.00   |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         | 237,131,845.66   | 80,265,824.40    |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            | 4,500,000.00     | 11,300,750.00    |
| 筹资活动现金流出小计                | 636,071,845.66   | 296,006,574.40   |
| 筹资活动产生的现金流量净额             | 983,928,154.34   | 1,517,253,425.60 |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响        |                  |                  |
| 五、现金及现金等价物净增加额            | -105,882,228.04  | 126,856,740.66   |
| 加：期初现金及现金等价物余额            | 163,225,744.69   | 36,369,004.03    |
| 六、期末现金及现金等价物余额            | 57,343,516.65    | 163,225,744.69   |

法定代表人：戚金兴

主管会计工作的负责人：沈伟东

会计机构负责人：沈伟东

合并股东权益变动表

2009年度

编制单位：杭州滨江房产集团股份有限公司

会合04表  
单位：人民币元

| 项 目                   | 本期数              |                |       |      |                |        |                  |    |                |                  | 上年同期数            |                  |       |               |                |        |                |    |                |                  |
|-----------------------|------------------|----------------|-------|------|----------------|--------|------------------|----|----------------|------------------|------------------|------------------|-------|---------------|----------------|--------|----------------|----|----------------|------------------|
|                       | 归属于母公司股东权益       |                |       |      |                |        |                  |    | 少数股东权益         | 股东权益合计           | 归属于母公司股东权益       |                  |       |               |                |        |                |    | 少数股东权益         | 股东权益合计           |
|                       | 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 |                |                  | 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              | 1,040,000,000.00 | 745,862,763.53 |       |      | 110,230,822.65 |        | 990,043,603.28   |    | 568,519,795.31 | 3,454,656,984.77 | 460,000,000.00   | 160,472,810.56   |       |               | 29,001,043.40  |        | 469,504,634.76 |    | 198,970,148.64 | 1,317,948,637.36 |
| 加：会计政策变更              |                  |                |       |      |                |        |                  |    |                |                  |                  |                  |       |               |                |        |                |    |                |                  |
| 前期差错更正                |                  |                |       |      |                |        |                  |    |                |                  |                  |                  |       |               |                |        |                |    |                |                  |
| 其他                    |                  |                |       |      |                |        |                  |    |                |                  |                  |                  |       |               |                |        |                |    |                |                  |
| 二、本年初余额               | 1,040,000,000.00 | 745,862,763.53 |       |      | 110,230,822.65 |        | 990,043,603.28   |    | 568,519,795.31 | 3,454,656,984.77 | 460,000,000.00   | 160,472,810.56   |       |               | 29,001,043.40  |        | 469,504,634.76 |    | 198,970,148.64 | 1,317,948,637.36 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列） | 312,000,000.00   |                |       |      |                |        | 204,792,485.47   |    | 224,491,987.10 | 741,284,472.57   | 580,000,000.00   | 585,389,952.97   |       |               | 81,229,779.25  |        | 520,538,968.52 |    | 369,549,646.67 | 2,136,708,347.41 |
| （一）净利润                |                  |                |       |      |                |        | 643,672,485.47   |    | -15,508,012.90 | 628,164,472.57   |                  |                  |       |               |                |        | 604,267,385.45 |    | -2,068,560.34  | 602,198,825.11   |
| （二）其他综合收益             |                  |                |       |      |                |        |                  |    |                |                  |                  |                  |       |               |                |        |                |    |                |                  |
| 上述（一）和（二）小计           |                  |                |       |      |                |        | 643,672,485.47   |    | -15,508,012.90 | 628,164,472.57   |                  |                  |       |               |                |        | 604,267,385.45 |    | -2,068,560.34  | 602,198,825.11   |
| （三）股东投入和减少资本          |                  |                |       |      |                |        |                  |    | 240,000,000.00 | 240,000,000.00   | 60,000,000.00    | 1,105,389,952.97 |       |               | -2,498,637.68  |        |                |    | 371,618,207.01 | 1,534,509,522.30 |
| 1. 股东投入资本             |                  |                |       |      |                |        |                  |    | 240,000,000.00 | 240,000,000.00   | 60,000,000.00    | 1,109,009,250.00 |       |               |                |        |                |    | 371,618,207.01 | 1,540,627,457.01 |
| 2. 股份支付计入所有者权益的金额     |                  |                |       |      |                |        |                  |    |                |                  |                  |                  |       |               |                |        |                |    |                |                  |
| 3. 其他                 |                  |                |       |      |                |        |                  |    |                |                  |                  | -3,619,297.03    |       |               |                |        |                |    | -2,498,637.68  | -6,117,934.71    |
| （四）利润分配               |                  |                |       |      |                |        | -126,880,000.00  |    |                | -126,880,000.00  |                  |                  |       | 81,229,779.25 |                |        |                |    | -81,229,779.25 |                  |
| 1. 提取盈余公积             |                  |                |       |      |                |        |                  |    |                |                  |                  |                  |       | 81,229,779.25 |                |        |                |    | -81,229,779.25 |                  |
| 2. 提取一般风险准备           |                  |                |       |      |                |        |                  |    |                |                  |                  |                  |       |               |                |        |                |    |                |                  |
| 3. 对股东的分配             |                  |                |       |      |                |        | -126,880,000.00  |    |                | -126,880,000.00  |                  |                  |       |               |                |        |                |    |                |                  |
| 4. 其他                 |                  |                |       |      |                |        |                  |    |                |                  |                  |                  |       |               |                |        |                |    |                |                  |
| （五）股东权益内部结转           | 312,000,000.00   |                |       |      |                |        | -312,000,000.00  |    |                |                  | 520,000,000.00   | -520,000,000.00  |       |               |                |        |                |    |                |                  |
| 1. 资本公积转增资本           |                  |                |       |      |                |        |                  |    |                |                  | 520,000,000.00   | -520,000,000.00  |       |               |                |        |                |    |                |                  |
| 2. 盈余公积转增资本           |                  |                |       |      |                |        |                  |    |                |                  |                  |                  |       |               |                |        |                |    |                |                  |
| 3. 盈余公积弥补亏损           |                  |                |       |      |                |        |                  |    |                |                  |                  |                  |       |               |                |        |                |    |                |                  |
| 4. 其他                 | 312,000,000.00   |                |       |      |                |        | -312,000,000.00  |    |                |                  |                  |                  |       |               |                |        |                |    |                |                  |
| （六）专项储备               |                  |                |       |      |                |        |                  |    |                |                  |                  |                  |       |               |                |        |                |    |                |                  |
| 1. 本期提取               |                  |                |       |      |                |        |                  |    |                |                  |                  |                  |       |               |                |        |                |    |                |                  |
| 2. 本期使用               |                  |                |       |      |                |        |                  |    |                |                  |                  |                  |       |               |                |        |                |    |                |                  |
| 四、本期期末余额              | 1,352,000,000.00 | 745,862,763.53 |       |      | 110,230,822.65 |        | 1,194,836,088.75 |    | 793,011,782.41 | 4,195,941,457.34 | 1,040,000,000.00 | 745,862,763.53   |       |               | 110,230,822.65 |        | 990,043,603.28 |    | 568,519,795.31 | 3,454,656,984.77 |

法定代表人：戚金兴

主管会计工作的负责人：沈伟东

会计机构负责人：沈伟东

母 公 司 股 东 权 益 变 动 表

2009年度

会企04表

单位：人民币元

编制单位：杭州滨江房产集团股份有限公司

| 项 目                   | 本期数              |                |           |          |                |            |                 |                  | 上年同期数            |                  |           |          |                |            |                |                  |
|-----------------------|------------------|----------------|-----------|----------|----------------|------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|-----------|----------|----------------|------------|----------------|------------------|
|                       | 股本               | 资本<br>公积       | 减：<br>库存股 | 专项<br>储备 | 盈余<br>公积       | 一般风险<br>准备 | 未分配<br>利润       | 股东<br>权益合计       | 股本               | 资本<br>公积         | 减：<br>库存股 | 专项<br>储备 | 盈余<br>公积       | 一般风险<br>准备 | 未分配<br>利润      | 股东<br>权益合计       |
| 一、上年年末余额              | 1,040,000,000.00 | 745,862,763.53 |           |          | 110,230,822.65 |            | 992,077,403.91  | 2,888,170,990.09 | 460,000,000.00   | 156,000,000.00   |           |          | 29,001,043.40  |            | 261,009,390.64 | 906,010,434.04   |
| 加：会计政策变更              |                  |                |           |          |                |            |                 |                  |                  |                  |           |          |                |            |                |                  |
| 前期差错更正                |                  |                |           |          |                |            |                 |                  |                  |                  |           |          |                |            |                |                  |
| 其他                    |                  |                |           |          |                |            |                 |                  |                  |                  |           |          |                |            |                |                  |
| 二、本年年初余额              | 1,040,000,000.00 | 745,862,763.53 |           |          | 110,230,822.65 |            | 992,077,403.91  | 2,888,170,990.09 | 460,000,000.00   | 156,000,000.00   |           |          | 29,001,043.40  |            | 261,009,390.64 | 906,010,434.04   |
| 三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列） | 312,000,000.00   |                |           |          |                |            | -447,565,333.19 | -135,565,333.19  | 580,000,000.00   | 589,862,763.53   |           |          | 81,229,779.25  |            | 731,068,013.27 | 1,982,160,556.05 |
| （一）净利润                |                  |                |           |          |                |            | -8,685,333.19   | -8,685,333.19    |                  |                  |           |          |                |            | 812,297,792.52 | 812,297,792.52   |
| （二）其他综合收益             |                  |                |           |          |                |            |                 |                  |                  |                  |           |          |                |            |                |                  |
| 上述（一）和（二）小计           |                  |                |           |          |                |            | -8,685,333.19   | -8,685,333.19    |                  |                  |           |          |                |            | 812,297,792.52 | 812,297,792.52   |
| （三）股东投入和减少股本          |                  |                |           |          |                |            |                 |                  | 60,000,000.00    | 1,109,862,763.53 |           |          |                |            |                | 1,169,862,763.53 |
| 1. 股东投入股本             |                  |                |           |          |                |            |                 |                  | 60,000,000.00    | 1,109,009,250.00 |           |          |                |            |                | 1,169,009,250.00 |
| 2. 股份支付计入股东权益的金额      |                  |                |           |          |                |            |                 |                  |                  |                  |           |          |                |            |                |                  |
| 3. 其他                 |                  |                |           |          |                |            |                 |                  |                  | 853,513.53       |           |          |                |            |                | 853,513.53       |
| （四）利润分配               |                  |                |           |          |                |            | -126,880,000.00 | -126,880,000.00  |                  |                  |           |          | 81,229,779.25  |            | -81,229,779.25 |                  |
| 1. 提取盈余公积             |                  |                |           |          |                |            |                 |                  |                  |                  |           |          | 81,229,779.25  |            | -81,229,779.25 |                  |
| 2. 提取一般风险准备           |                  |                |           |          |                |            |                 |                  |                  |                  |           |          |                |            |                |                  |
| 3. 对股东的分配             |                  |                |           |          |                |            | -126,880,000.00 | -126,880,000.00  |                  |                  |           |          |                |            |                |                  |
| 4. 其他                 |                  |                |           |          |                |            |                 |                  |                  |                  |           |          |                |            |                |                  |
| （五）股东权益内部结转           | 312,000,000.00   |                |           |          |                |            | -312,000,000.00 |                  | 520,000,000.00   | -520,000,000.00  |           |          |                |            |                |                  |
| 1. 资本公积转增股本           |                  |                |           |          |                |            |                 |                  | 520,000,000.00   | -520,000,000.00  |           |          |                |            |                |                  |
| 2. 盈余公积转增股本           |                  |                |           |          |                |            |                 |                  |                  |                  |           |          |                |            |                |                  |
| 3. 盈余公积弥补亏损           |                  |                |           |          |                |            |                 |                  |                  |                  |           |          |                |            |                |                  |
| 4. 其他                 | 312,000,000.00   |                |           |          |                |            | -312,000,000.00 |                  |                  |                  |           |          |                |            |                |                  |
| （六）专项储备               |                  |                |           |          |                |            |                 |                  |                  |                  |           |          |                |            |                |                  |
| 1. 本期提取               |                  |                |           |          |                |            |                 |                  |                  |                  |           |          |                |            |                |                  |
| 2. 本期使用               |                  |                |           |          |                |            |                 |                  |                  |                  |           |          |                |            |                |                  |
| 四、本期期末余额              | 1,352,000,000.00 | 745,862,763.53 |           |          | 110,230,822.65 |            | 544,512,070.72  | 2,752,605,656.90 | 1,040,000,000.00 | 745,862,763.53   |           |          | 110,230,822.65 |            | 992,077,403.91 | 2,888,170,990.09 |

法定代表人：戚金兴

主管会计工作的负责人：沈伟东

会计机构负责人：沈伟东



## 杭州滨江房产集团股份有限公司

### 财务报表附注

2009 年度

金额单位：人民币元

#### 一、公司基本情况

杭州滨江房产集团股份有限公司（以下简称公司或本公司）系由杭州滨江房产集团有限公司整体变更设立。公司于 2006 年 12 月 6 日在浙江省工商行政管理局登记注册，现持有注册号为 330000000027853 的《企业法人营业执照》，现有注册资本人民币 1,352,000,000.00 元，股份总数 1,352,000,000.00 股（每股面值 1 元）。其中，有限售条件的流通股份：A 股 1,058,584,800 股；无限售条件的流通股份：A 股 293,415,200 股。公司股票于 2008 年 5 月 29 日在深圳证券交易所挂牌交易。

本公司属房地产开发行业。经营范围：房地产开发，房屋建筑，商品房销售，水电安装，室内外装潢。

#### 二、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

##### （一）财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

##### （二）遵循企业会计准则的声明

本公司执行财政部 2006 年 2 月公布的《企业会计准则》，本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了企业的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

##### （三）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

##### （四）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

##### （五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理

###### 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；如果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。

### (六) 合并财务报表的编制方法

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

### (七) 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、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。

### (八) 外币业务折算

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。

### (九) 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、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

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

#### 2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

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

金额。

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

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

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

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；当金融负债的现时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。

### 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，与原直接计入股东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，与原直接计入股东权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

#### 4. 主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

#### 5. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

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

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

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

### (十) 应收款项

#### 1. 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

|      |                                   |
|------|-----------------------------------|
| 确认标准 | 金额 100 万元以上（含）且占应收款项账面余额 10%以上的款项 |
| 计提方法 | 单独进行减值测试，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；经单独测试未发生减值的，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中计提坏账准备，具体方法见单项金额不重大且未单独进行减值测试的应收款项坏账准备的确认标准和计提方法。                                 |               |
| 2. 单项金额不重大但单独进行减值测试的应收款项坏账准备的确认标准和计提方法  |                                                                                                                         |               |
| 确认标准                                    | 金额不重大但与以账龄为信用风险特征组合存在明显差异的应收款项                                                                                          |               |
| 计提方法                                    | 单独进行减值测试，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；经单独测试未发生减值的，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中计提坏账准备，具体方法见单项金额不重大且未单独进行减值测试的应收款项坏账准备的确认标准和计提方法。 |               |
| 3. 单项金额不重大且未单独进行减值测试的应收款项坏账准备的确认标准和计提方法 |                                                                                                                         |               |
| 信用风险特征组合的确定依据                           | 以账龄为信用风险特征进行组合                                                                                                          |               |
| (1) 账龄分析法                               |                                                                                                                         |               |
| 账龄分析法                                   |                                                                                                                         |               |
| 账 龄                                     | 应收账款计提比例 (%)                                                                                                            | 其他应收款计提比例 (%) |
| 1 年以内 (含 1 年, 以下同)                      | 5                                                                                                                       | 5             |
| 1-2 年                                   | 10                                                                                                                      | 10            |
| 2-3 年                                   | 20                                                                                                                      | 20            |
| 3-5 年                                   | 80                                                                                                                      | 80            |
| 5 年以上                                   | 100                                                                                                                     | 100           |
| 计提坏账准备的说明                               | 以账龄为信用风险特征进行组合并结合现实的实际损失率确定各组合计提坏账准备的比例                                                                                 |               |

## (2) 其他计提方法

属于合并财务报表范围内主体间的（母子公司之间或子公司之间）应收账款和其他应收款，按其余额的 1% 计提坏账准备。

对应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等其他应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

## (十一) 存货

## 1. 存货的分类

存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出

租的开发产品、周转房、库存材料、库存设备和低值易耗品等，以及在开发过程中的开发成本。

## 2. 发出存货的计价方法

(1) 发出材料、设备采用月末一次加权平均法。

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

(3) 发出开发产品按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。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

## 4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

## 5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

### (1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

### (2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

## (十二) 长期股权投资

### 1. 初始投资成本的确定

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

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

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

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

## 2. 后续计量及损益确认方法

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

## 3. 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；其他投资的减值，按本财务报表附注二之资产减值所述方法计提长期股权投资减值准备。

## (十三) 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和已出租的建筑物。

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，并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。在资产负债表日有迹象表明投资性房地产发生减值的，按本财务报表附注二之资产减值所述方法计提投资性房地产减值准备。

## (十四) 固定资产

### 1. 确认条件

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

固定资产成本；不符合上述确认条件的，发生时计入当期损益。固定资产按照成本进行初始计量。

## 2. 各类固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法。各类固定资产的使用寿命、估计残值率和年折旧率如下：

| 项 目    | 折旧年限(年) | 残值率(%) | 年折旧率(%)     |
|--------|---------|--------|-------------|
| 房屋及建筑物 | 5-30    | 5      | 19.40-3.17  |
| 通用设备   | 5-10    | 5      | 19.40-9.50  |
| 运输工具   | 5       | 5      | 19.40-19.00 |

## 3. 减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按本财务报表附注二之资产减值所述方法计提固定资产减值准备。

### (十五) 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决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

3. 资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按本财务报表附注二之资产减值所述方法计提在建工程减值准备。

### (十六) 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，在发生时确认为费用，计入当期损益。

#### 2. 借款费用资本化期间

(1) 当借款费用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) 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) 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，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

#### （十七）无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

| 项 目   | 摊销年限(年) |
|-------|---------|
| 土地使用权 | 40      |
| 外购软件  | 5       |

3. 资产负债表日，检查无形资产预计给公司带来未来经济利益的能力，按本财务报表附注二之资产减值所述方法计提无形资产减值准备。

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

#### （十八）长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。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。

#### （十九）预计负债

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，公司将该项义务确认为预计负债。

2. 公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

## （二十）维修基金核算方法

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

## （二十一）质量保证金核算方法

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

## （二十二）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，确认销售收入的实现。

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

### 2. 销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：（1）将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；（2）公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；（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；（5）相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

### 3. 提供劳务

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

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

#### 4. 让渡资产使用权

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

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

#### 5. 其他业务收入

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

### (二十三) 政府补助

1. 政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

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

3. 与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

### (二十四) 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）直接在股东权益中确认的交易或者事项。

### (二十五) 资产减值

1. 在资产负债表日判断资产[除存货、采用成本法核算的在活跃市场中没有报价且其公允价值

不能可靠计量的长期股权投资、建造合同形成的资产、递延所得税资产和金融资产（不含长期股权投资）以外的资产]是否存在可能发生减值的迹象。有迹象表明一项资产可能发生减值的，以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组或资产组组合为基础确定其可收回金额。因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

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

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

4. 上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

### 三、税项

| 税 种     | 计 税 依 据                                                                                  | 税率(预缴率)  |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 增值税     | 子公司杭州友好饭店有限公司（以下简称友好饭店）系小规模纳税人，按销售货物计缴。                                                  | 4%       |
| 营业税     | 本公司及从事房地产开发的子公司根据当期增加的预收款预缴；友好饭店按应纳税营业额计缴。                                               | 5%       |
| 土地增值税   | 从事普通标准住宅开发与转让的，预缴率为 0.5%，从事别墅、经营用房和其他用房开发与转让的，预缴率为 1%。在达到规定相关的清算条件后，公司可向当地税务机关申请土地增值税清算。 | 0.5%、1%  |
| 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% |
| 城市维护建设税 | 应缴流转税税额                                                                                  | 7%       |
| 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%  |
| 企业所得税  | 应纳税所得额  | 25% |

#### 四、企业合并及合并财务报表

##### (一) 子公司情况

##### 1. 通过设立或投资等方式取得的子公司

| 子公司<br>全称        | 子公司<br>类型   | 注册地 | 业务<br>性质 | 注册<br>资本 | 经营<br>范围                              |
|------------------|-------------|-----|----------|----------|---------------------------------------|
| 杭州滨江房屋建设开发有限公司   | 全资子公司       | 杭州  | 房地产业     | 1,000    | 房地产开发(三级)、商品房销售                       |
| 杭州万家花城房地产开发有限公司  | 全资子公司       | 杭州  | 房地产业     | 9,000    | 开发、经营：杭政储出(2004)32号地块、杭政储出(2005)52号地块 |
| 杭州千岛湖滨江房地产开发有限公司 | 全资子公司       | 杭州  | 房地产业     | 4,900    | 房地产开发经营；室内外装璜                         |
| 杭州阳光海岸房地产开发有限公司  | 控股子公司       | 杭州  | 房地产业     | 23,000   | 服务；房地产开发                              |
| 杭州新城时代广场房产有限公司   | 控股子公司       | 杭州  | 房地产业     | 2,000    | 专项开发、经营杭政储(2005)54号地块，商品房销售           |
| 杭州金色蓝庭房地产开发有限公司  | 全资子公司       | 杭州  | 房地产业     | 5,200    | 房地产开发                                 |
| 杭州滨绿房地产开发有限公司    | 参股子公司       | 杭州  | 房地产业     | 38,914   | 对杭政储出(2006)20号地块开发                    |
| 杭州滨江盛元房地产开发有限公司  | 参股子公司       | 杭州  | 房地产业     | 30,000   | 房地产开发                                 |
| 绍兴滨江镜湖置业有限公司     | 全资子公司       | 绍兴  | 房地产业     | 28,000   | 房地产开发、经营                              |
| 杭州万家星城房地产开发有限公司  | 全资子公司       | 杭州  | 房地产业     | 57,000   | 房地产开发经营                               |
| 杭州滨江城东房地产开发有限公司  | 全资子公司       | 杭州  | 房地产业     | 5,000    | 房地产开发经营                               |
| 杭州滨江三花房地产开发有限公司  | 控股子公司       | 杭州  | 房地产业     | 30,000   | 房地产开发经营                               |
| 上虞亚厦金色家园置业有限公司   | 参股子公司       | 上虞  | 房地产业     | 18,600   | 房地产开发经营                               |
| 杭州千岛湖滨江度假酒店有限公司  | 全资子公司       | 杭州  | 住宿和餐饮业   | 5,000    | 在千岛湖镇辉照山筹建住宿、中西餐项目                    |
| 杭州滨江房地产经纪有限公司    | 全资子公司的全资子公司 | 杭州  | 房地产中介    | 50       | 房地产中介、房地产咨询                           |

(续上表)

| 子公司 | 期末实际 | 实质上构成对子公司净投资 | 持股比 | 表决权 | 是否合并 |
|-----|------|--------------|-----|-----|------|
|-----|------|--------------|-----|-----|------|

| 全称               | 出资额            | 的其他项目余额 | 例(%) | 比例(%) | 报表 |
|------------------|----------------|---------|------|-------|----|
| 杭州滨江房屋建设开发有限公司   | 10,000,000.00  |         | 100  | 100   | 是  |
| 杭州万家花城房地产开发有限公司  | 90,000,000.00  |         | 100  | 100   | 是  |
| 杭州千岛湖滨江房地产开发有限公司 | 49,000,000.00  |         | 100  | 100   | 是  |
| 杭州阳光海岸房地产开发有限公司  | 119,600,000.00 |         | 52   | 52    | 是  |
| 杭州新城时代广场房产有限公司   | 10,200,000.00  |         | 51   | 51    | 是  |
| 杭州金色蓝庭房地产开发有限公司  | 250,000,000.00 |         | 100  | 100   | 是  |
| 杭州滨绿房地产开发有限公司    | 194,570,094.00 |         | 50   | 50    | 是  |
| 杭州滨江盛元房地产开发有限公司  | 150,000,000.00 |         | 50   | 50    | 是  |
| 绍兴滨江镜湖置业有限公司     | 280,000,000.00 |         | 100  | 100   | 是  |
| 杭州万家星城房地产开发有限公司  | 570,000,000.00 |         | 100  | 100   | 是  |
| 杭州滨江城东房地产开发有限公司  | 50,000,000.00  |         | 100  | 100   | 是  |
| 杭州滨江三花房地产开发有限公司  | 153,000,000.00 |         | 51   | 51    | 是  |
| 上虞亚厦金色家园置业有限公司   | 93,000,000.00  |         | 50   | 50    | 是  |
| 杭州千岛湖滨江度假酒店有限公司  | 50,000,000.00  |         | 100  | 100   | 是  |
| 杭州滨江房地产经纪有限公司    | 500,000.00     |         | 100  | 100   | 是  |

(续上表)

| 子公司<br>全称       | 少数股东<br>权益     | 少数股东权益中用于冲<br>减少数股东损益的金额 | 从母公司股东权益中冲减子公司少数股<br>东分担的本期亏损超过少数股东在该子<br>公司期初股东权益中所享有份额后的余<br>额 |
|-----------------|----------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------|
| 杭州阳光海岸房地产开发有限公司 | 93,438,899.46  | 16,961,100.54            |                                                                  |
| 杭州新城时代广场房产有限公司  | 8,754,673.34   | 1,045,326.66             |                                                                  |
| 杭州滨绿房地产开发有限公司   | 194,268,387.07 | 301,706.93               |                                                                  |
| 杭州滨江盛元房地产开发有限公司 | 149,423,461.23 | 576,538.77               |                                                                  |

|                 |                |            |  |
|-----------------|----------------|------------|--|
| 杭州滨江三花房地产开发有限公司 | 146,719,418.70 | 280,581.30 |  |
| 上虞亚厦金色家园置业有限公司  | 92,921,218.63  | 78,781.37  |  |

注：杭州万家花城房地产开发有限公司（以下简称万家花城公司）、杭州千岛湖滨江房地产开发有限公司（以下简称千岛湖公司）和杭州千岛湖滨江度假酒店有限公司（以下简称滨江酒店公司）由公司持股 90%，子公司杭州滨江房屋建设开发有限公司（以下简称房开公司）持股 10%；杭州滨江房地产经纪有限公司（以下简称滨江经纪公司）由子公司杭州滨江物业管理有限公司（以下简称滨江物业公司）持股 100%。

## 2. 同一控制下企业合并取得的子公司

| 子公司全称        | 子公司类型 | 注册地 | 业务性质 | 注册资本(万元) | 经营范围                                      |
|--------------|-------|-----|------|----------|-------------------------------------------|
| 杭州滨江物业管理有限公司 | 全资子公司 | 杭州  | 服务业  | 500      | 物业管理，房产中介，房产代理；批发、零售；装饰材料。其他无需报经审批的一切合法项目 |

(续上表)

| 子公司全称        | 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 |
|--------------|--------------|---------------------|---------|----------|--------|
| 杭州滨江物业管理有限公司 | 6,117,934.71 |                     | 100     | 100      | 是      |

## 3. 非同一控制下企业合并取得的子公司

| 子公司全称             | 子公司类型 | 注册地 | 业务性质 | 注册资本(万元) | 经营范围                                                               |
|-------------------|-------|-----|------|----------|--------------------------------------------------------------------|
| 杭州友好饭店有限公司        | 全资子公司 | 杭州  | 服务业  | 5,000    | 服务；住宿，餐饮，咖啡室，酒吧，棋牌，理发，非医疗性美容，足浴(有效期至2010年6月27日)，承办会议、物业管理；批发、零售；百货 |
| 东方海岸(淳安)房地产开发有限公司 | 控股子公司 | 杭州  | 房地产业 | 22,000   | 在浙江省淳安县千岛湖镇乌嘴洞岛地块从事普通住宅的建设开发，销售和物业管理                               |

(续上表)

| 子公司全称             | 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 |
|-------------------|----------------|---------------------|---------|----------|--------|
| 杭州友好饭店有限公司        | 221,000,000.00 |                     | 100     | 100      | 是      |
| 东方海岸(淳安)房地产开发有限公司 | 112,200,000.00 |                     | 51      | 51       | 是      |

(续上表)

| 子公司全称 | 少数股东权益 | 少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额 | 从母公司股东权益中冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初股东权益中所享有份额后的余 |
|-------|--------|----------------------|-----------------------------------------------------|
|       |        |                      |                                                     |

|                   |                |            | 额 |
|-------------------|----------------|------------|---|
| 东方海岸（淳安）房地产开发有限公司 | 107,485,723.98 | 314,276.02 |   |

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

(1) 根据公司与 GREEN SEA INTERNATIONAL LIMITED 签署的《关于共同投资组建“杭汽发”地块项目公司之协议书》约定，公司对杭州滨绿房地产开发有限公司（以下简称滨绿公司）的财务和经营政策能够实施控制，故将其纳入合并财务报表范围。

(2) 根据杭州滨江盛元房地产开发有限公司（以下简称滨江盛元公司）的章程约定，公司对滨江盛元公司财务和经营政策能够实施控制，故将其纳入合并财务报表范围。

(3) 根据上虞亚厦金色家园置业有限公司（以下简称上虞亚厦公司）的章程约定，公司对上虞亚厦公司财务和经营政策能够实施控制，故将其纳入合并财务报表范围。

#### (二) 合并范围发生变更的说明

##### 1. 报告期新纳入合并财务报表范围的子公司

###### (1) 因直接设立或投资等方式而增加子公司的情况说明

1) 本期公司子公司滨江物业公司出资设立滨江经纪公司，于 2009 年 3 月 18 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 330104000066302 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 50 万元，滨江物业公司出资 50 万元，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。

2) 根据公司子公司千岛湖公司 2009 年 3 月 27 日股东会决议，千岛湖公司本期派生设立为两个公司，其中千岛湖公司注册资本 4,900 万元，滨江酒店公司注册资本 2,100 万元。滨江酒店公司于 2009 年 5 月 27 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 330127000017720 的《企业法人营业执照》。该公司目前注册资本 5,000 万元，公司出资 4,500 万元，占其注册资本的 90%，公司子公司房开公司出资 500 万元，占其注册资本的 10%，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。

3) 本期公司出资设立杭州滨江城东房地产开发有限公司（以下简称滨江城东公司），于 2009 年 10 月 16 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 330104000089264 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 5,000 万元，公司出资 5,000 万元，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。



4) 本期公司与浙江三花置业有限公司(以下简称三花置业)共同出资设立杭州滨江三花房地产开发有限公司(以下简称滨江三花公司),于2009年10月22日办妥工商设立登记手续,并取得注册号为330104000090452的《企业法人营业执照》。该公司注册资本30,000万元,公司出资15,300万元,占注册资本的51%,拥有对其的实质控制权,故自该公司成立之日起,将其纳入合并财务报表范围。

5) 本期公司与浙江亚厦房产集团有限公司共同出资设立上虞亚厦公司,于2009年11月11日办妥工商设立登记手续,并取得注册号为330682000058099的《企业法人营业执照》。该公司注册资本18,600万元,公司出资9,300万元,占其注册资本的50%,如本财务报表附注四(一)4(3)所述,故自该公司成立之日起,将其纳入合并财务报表范围。

## 2. 报告期不再纳入合并财务报表范围的子公司

杭州滨江置业有限公司(以下简称滨江置业公司)于2009年6月16日完成工商注销手续。本公司自滨江置业公司工商注销手续完成之日起不再将其纳入合并财务报表范围。

## (三) 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主要财务数据

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

| 名称     | 期末净资产          | 合并日至期末净利润   |
|--------|----------------|-------------|
| 滨江城东公司 | 49,953,278.65  | -46,721.35  |
| 滨江三花公司 | 299,427,385.10 | -572,614.90 |
| 上虞亚厦公司 | 185,842,437.26 | -157,562.74 |
| 滨江经纪公司 | 1,032,213.96   | 532,213.96  |

2. 本期不再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

| 名称     | 处置日净资产        | 期初至处置日净利润 |
|--------|---------------|-----------|
| 滨江置业公司 | 10,005,455.53 | 17,360.54 |

## 五、合并财务报表项目注释

### (一) 合并资产负债表项目注释

#### 1. 货币资金

##### (1) 明细情况

| 项 目    | 期末数  |    |                  | 期初数  |    |                  |
|--------|------|----|------------------|------|----|------------------|
|        | 外币金额 | 汇率 | 人民币金额            | 外币金额 | 汇率 | 人民币金额            |
| 库存现金   |      |    |                  |      |    |                  |
| 人民币    |      |    | 376,289.15       |      |    | 236,243.52       |
| 小 计    |      |    | 376,289.15       |      |    | 236,243.52       |
| 银行存款   |      |    |                  |      |    |                  |
| 人民币    |      |    | 1,657,099,956.11 |      |    | 1,147,389,370.56 |
| 小 计    |      |    | 1,657,099,956.11 |      |    | 1,147,389,370.56 |
| 其他货币资金 |      |    |                  |      |    |                  |
| 人民币    |      |    | 386,292.94       |      |    | 2,292,800.00     |
| 小 计    |      |    | 386,292.94       |      |    | 2,292,800.00     |
| 合 计    |      |    | 1,657,862,538.20 |      |    | 1,149,918,414.08 |

(2) 期末其他货币资金余额系滨江经纪公司的 200,000.00 元中介业务保证金, 186,292.94 元监管账户余额; 期初其他货币资金余额中有 2,292,800.00 元被冻结, 用于为拆迁补偿提供保证。

## 2. 应收账款

### (1) 明细情况

#### 1) 类别明细情况

| 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 (%) |
| 单项金额重大                     | 13,000,000.00 | 63.74  | 2,600,000.00 | 77.87  | 18,352,091.36 | 74.68  | 1,945,251.21 | 77.52  |
| 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大 |               |        |              |        |               |        |              |        |
| 其他不重大                      | 7,395,844.59  | 36.26  | 738,792.23   | 22.13  | 6,223,368.60  | 25.32  | 564,168.43   | 22.48  |
| 合 计                        | 20,395,844.59 | 100.00 | 3,338,792.23 | 100.00 | 24,575,459.96 | 100.00 | 2,509,419.64 | 100.00 |

#### 2) 账龄明细情况

| 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 | 4,935,844.59  | 24.20  | 246,792.23   | 1,163,368.60  | 4.73   | 58,168.43    |
| 1-2 年 |               |        |              | 22,311,670.66 | 90.79  | 2,231,167.07 |
| 2-3 年 | 15,460,000.00 | 75.80  | 3,092,000.00 | 1,100,420.70  | 4.48   | 220,084.14   |
| 合 计   | 20,395,844.59 | 100.00 | 3,338,792.23 | 24,575,459.96 | 100.00 | 2,509,419.64 |

## (2) 单独进行减值测试未发生减值和未单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提

单独进行减值测试未发生减值和未单独进行减值测试的应收账款包括在具有类似信用风险特征的应收账款组合中计提坏账准备，详见本财务报表附注二应收款项之说明。

## (3) 本期实际核销的应收账款情况

## 1) 明细情况

| 单位名称          | 应收账款性质 | 核销金额         | 核销原因 | 是否因关联交易产生 |
|---------------|--------|--------------|------|-----------|
| 浙江橙思得购物中心有限公司 | 租金     | 1,159,154.46 | 无法收回 | 否         |
| 小 计           |        | 1,159,154.46 |      |           |

## 2) 应收账款核销说明

本公司于 2006 年将杭州市江干区凤起东路 55 号 101 室、201 室租赁给浙江橙思得购物中心有限公司，至 2007 年 8 月本公司应收房租 1,348,667.00 元经多次催讨无果后，将其上诉至人民法院，经杭州市江干区人民法院和杭州市中级人民法院两级法院审理，判决并强制执行后，浙江橙思得购物中心有限公司已无财产可供执行，公司将无法收回的应收账款 1,159,154.46 元核销。

## (4) 期末无应收持有本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

## (5) 期末应收账款金额前 5 名情况

| 单位名称(自然人姓名) | 与本公司关系 | 账面余额          | 账龄    | 占应收账款余额的比例(%) |
|-------------|--------|---------------|-------|---------------|
| 赵陆平         | 非关联方   | 13,000,000.00 | 2-3 年 | 63.74         |
| 浙江国美电器有限公司  | 非关联方   | 1,975,199.44  | 1 年以内 | 9.68          |
| 郭清          | 非关联方   | 240,000.00    | 2-3 年 | 1.18          |
| 吴振宏         | 非关联方   | 136,666.67    | 2-3 年 | 0.67          |
| 沈渭平         | 非关联方   | 136,666.66    | 2-3 年 | 0.67          |
| 小 计         |        | 15,488,532.77 |       | 75.94         |

## 3. 预付款项

## (1) 账龄分析

| 账龄    | 期末数              |        |      |                  | 期初数              |        |      |                  |
|-------|------------------|--------|------|------------------|------------------|--------|------|------------------|
|       | 账面余额             | 比例 (%) | 坏账准备 | 账面价值             | 账面余额             | 比例 (%) | 坏账准备 | 账面价值             |
| 1 年以内 | 1,212,301,405.40 | 22.46  |      | 1,212,301,405.40 | 5,280,173,311.23 | 82.85  |      | 5,280,173,311.23 |
| 1-2 年 | 3,091,308,855.00 | 57.28  |      | 3,091,308,855.00 | 1,093,045,000.00 | 17.15  |      | 1,093,045,000.00 |
| 2-3 年 | 1,093,045,000.00 | 20.26  |      | 1,093,045,000.00 |                  |        |      |                  |
| 合计    | 5,396,655,260.40 | 100.00 |      | 5,396,655,260.40 | 6,373,218,311.23 | 100.00 |      | 6,373,218,311.23 |

## (2) 预付款项金额前 5 名情况

| 单位名称               | 与本公司关系 | 期末数              | 账龄    | 未结算原因    |
|--------------------|--------|------------------|-------|----------|
| 杭州市国土资源局等          | 非关联方   | 5,354,360,000.00 | [注 1] | 土地权证未办妥  |
| 杭州市上城区小营地区危旧房改造指挥部 | 非关联方   | 26,500,000.00    | 1-2 年 | 合同尚未履行完毕 |
| 杭州市上城区解放路拓宽改造工程指挥部 | 非关联方   | 10,000,000.00    | 1-2 年 | 合同尚未履行完毕 |
| 博西家用电器(中国)有限公司     | 非关联方   | 2,048,112.40     | 1 年以内 | 合同尚未履行完毕 |
| 上海三菱电梯有限公司         | 非关联方   | 1,479,860.00     | [注 2] | 合同尚未履行完毕 |
| 小计                 |        | 5,394,387,972.40 |       |          |

[注 1] 账龄为 1 年以内 1,208,360,000.00 元, 1-2 年 3,052,955,000.00 元, 2-3 年 1,093,045,000.00 元。

[注 2] 账龄为 1 年以内 385,000.00 元, 1-2 年 1,094,860.00 元。

期末预付土地款包括杭政储出[2006]20 号地块预付款 363,000 万元, 千岛湖乌嘴洞地块预付款 80,300 万元, 杭政储出[2009]38 号地块预付款 38,301 万元, 杭政储出[2009]23 号、杭政储出[2009]24 号地块预付款 27,851 万元, 杭政储出[2009]102 号地块预付款 7,500 万元, 上虞市城南 N2 号地块预付款 18,484 万元。

## (3) 账龄 1 年以上且金额重大的预付款项未及时结算的原因说明

| 单位名称      | 期末数              | 未结算原因   |
|-----------|------------------|---------|
| 杭州市国土资源局  | 1,996,502,471.00 | 土地权证未办妥 |
| 杭州市土地储备中心 | 1,633,497,529.00 | 土地权证未办妥 |
| 淳安县财政局    | 516,000,000.00   | 土地权证未办妥 |
| 小计        | 4,146,000,000.00 |         |

## 4. 其他应收款

## (1) 明细情况

## 1) 类别明细情况

| 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 (%) |
| 单项金额重大                     | 482,400,000.00 | 85.19  | 24,120,000.00 | 71.19  | 29,149,170.33 | 77.98  | 4,166,398.61 | 78.55  |
| 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大 | 641,915.45     | 0.11   | 641,915.45    | 1.89   | 403,669.45    | 1.08   | 403,669.45   | 7.61   |
| 其他不重大                      | 83,191,988.39  | 14.70  | 9,122,210.98  | 26.92  | 7,827,288.20  | 20.94  | 734,121.72   | 13.84  |
| 合 计                        | 566,233,903.84 | 100.00 | 33,884,126.43 | 100.00 | 37,380,127.98 | 100.00 | 5,304,189.78 | 100.00 |

## 2) 账龄明细情况

| 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 | 536,243,377.60 | 94.70  | 26,812,168.89 | 15,687,544.67 | 41.97  | 784,377.23   |
| 1-2 年 | 11,307,550.59  | 2.00   | 1,130,755.07  | 16,716,157.68 | 44.72  | 1,671,615.76 |
| 2-3 年 | 15,222,601.90  | 2.69   | 3,044,520.38  | 2,022,796.00  | 5.41   | 404,559.20   |
| 3-5 年 | 2,818,458.30   | 0.50   | 2,254,766.64  | 2,549,960.18  | 6.82   | 2,039,968.14 |
| 5 年以上 | 641,915.45     | 0.11   | 641,915.45    | 403,669.45    | 1.08   | 403,669.45   |
| 合 计   | 566,233,903.84 | 100.00 | 33,884,126.43 | 37,380,127.98 | 100.00 | 5,304,189.78 |

(2) 单独进行减值测试未发生减值和未单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提  
单独进行减值测试未发生减值和未单独进行减值测试的其他应收款包括在具有类似信用风险特征的其他应收款组合中计提坏账准备，详见本财务报表附注二应收款项之说明。

(3) 期末无应收持有本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

(4) 期末其他应收款金额前 5 名情况

| 单位名称          | 与本公司关系 | 账面余额           | 账龄    | 占其他应收款余额的比例 (%) | 款项性质或内容       |
|---------------|--------|----------------|-------|-----------------|---------------|
| 浙江城建房地产集团有限公司 | 非关联方   | 482,400,000.00 | 一年以内  | 85.19           | 往来款[注 1]      |
| 杭州市物业维修资金管理中心 | 非关联方   | 23,993,379.36  | [注 2] | 4.24            | 物业维修金、保修金     |
| 杭州市国土资源局      | 非关联方   | 20,000,000.00  | 一年以内  | 3.53            | 祥符单元 R21-01 地 |

|                |      |                |       |       | 块预约申请保证金 |
|----------------|------|----------------|-------|-------|----------|
| 三花置业           | 非关联方 | 10,530,100.00  | 一年以内  | 1.86  | 往来款      |
| 杭州市墙体改革领导小组办公室 | 非关联方 | 10,495,174.10  | [注 3] | 1.85  | 墙改押金     |
| 小 计            |      | 547,418,653.46 |       | 96.67 |          |

[注 1] 与浙江城建房地产集团有限公司的往来情况详见本财务报表附注十(五)控股子公司为其股东提供财务资助之说明。

[注 2] 账龄 1 年以内 11,818,296.46 元, 2-3 年 12,175,082.90 元。

[注 3] 账龄 1 年以内 1,897,052.90 元, 1-2 年 3,390,787.44 元, 2-3 年 2,519,828.00 元, 3-5 年 2,480,335.76 元, 5 年以上 207,170.00 元。

## 5. 存货

### (1) 明细情况

| 项 目   | 期末数               |      |                   | 期初数              |           |                  |
|-------|-------------------|------|-------------------|------------------|-----------|------------------|
|       | 账面余额              | 跌价准备 | 账面价值              | 账面余额             | 跌价准备      | 账面价值             |
| 原材料   | 754,689.29        |      | 754,689.29        | 797,915.77       | 43,998.77 | 753,917.00       |
| 开发产品  | 273,482,892.81    |      | 273,482,892.81    | 108,819,371.81   |           | 108,819,371.81   |
| 开发成本  | 10,545,986,537.92 |      | 10,545,986,537.92 | 5,755,504,385.48 |           | 5,755,504,385.48 |
| 库存商品  | 23,075.95         |      | 23,075.95         | 76,725.21        | 53,681.56 | 23,043.65        |
| 低值易耗品 | 128,203.90        |      | 128,203.90        | 76,471.30        |           | 76,471.30        |
| 合 计   | 10,820,375,399.87 |      | 10,820,375,399.87 | 5,865,274,869.57 | 97,680.33 | 5,865,177,189.24 |

### (2) 存货跌价准备

| 项 目  | 期初数       | 本期增加 | 本期减少 |           | 期末数 |
|------|-----------|------|------|-----------|-----|
|      |           |      | 转回   | 转销        |     |
| 原材料  | 43,998.77 |      |      | 43,998.77 |     |
| 库存商品 | 53,681.56 |      |      | 53,681.56 |     |
| 小 计  | 97,680.33 |      |      | 97,680.33 |     |

### (3) 其他说明

- 1) 存货期末余额中含有的借款费用资本化金额为 301,208,277.36 元。
- 2) 期末开发成本中有账面价值为 4,178,350,366.65 元的土地使用权用于向银行借款抵押。
- 3) 存货——开发成本

| 项目名称         | 开工时间    | 预计竣工时间  | 预计总投资    | 期初数                     | 期末数                      |
|--------------|---------|---------|----------|-------------------------|--------------------------|
| 万家花城一期       | 2006.11 | 已竣工     | 10.60 亿元 | 932,283,270.08          |                          |
| 万家花城二期       | 2007.07 | 已竣工     | 5.95 亿元  | 502,998,708.22          |                          |
| 滨江·千岛湖湖滨花园项目 | 2006.07 | 2010.12 | 2.50 亿元  | 143,928,657.73          | 202,676,874.09           |
| 千岛湖滨江酒店项目    | 2007.08 | 2011.12 | 2.00 亿元  | 72,631,676.66           |                          |
| 新城时代广场项目     | 2007.04 | 2010.12 | 12.00 亿元 | 777,026,879.48          | 1,001,870,642.46         |
| 阳光海岸项目       | 2007.12 | 2011.01 | 12.59 亿元 | 605,347,771.02          | 759,191,976.04           |
| 金色蓝庭项目       | 2008.06 | 2010.12 | 10.37 亿元 | 826,332,822.28          | 954,677,087.94           |
| 城市之星项目       | 2008.07 | 2012.12 | 31.87 亿元 | 1,884,401,379.56        | 2,405,712,685.87         |
| 杭汽发项目        | 2010.10 | 2014.06 | 53.00 亿元 | 844,322.00              | 2,035,022.00             |
| 绍兴镜湖项目       | 2010.03 | 2012.12 | 13.00 亿元 | 4,978,575.62            | 738,273,136.22           |
| 东方海岸项目       | 2011.12 | 2014.12 | 19.00 亿元 | 661,374.58              | 661,374.58               |
| 滨江盛元项目       | 2010.12 | 2013.12 | 35.00 亿元 | 4,068,948.25            | 1,941,551,108.25         |
| 万家星城一期       | 2009.08 | 2011.12 | 14.50 亿元 |                         | 803,705,615.03           |
| 万家星城二期       | 2010.03 | 2012.07 | 12.70 亿元 |                         | 669,653,004.67           |
| 万家星城三期       | 2010.04 | 2012.08 | 19.19 亿元 |                         | 1,065,378,010.77         |
| 金色黎明一期       | 2010.09 | 2013.06 | 29.00 亿元 |                         | 600,000.00               |
| 小 计          |         |         |          | <u>5,755,504,385.48</u> | <u>10,545,986,537.92</u> |

## 4) 存货——开发产品

| 项目名称       | 竣工时间    | 期初数                   | 本期增加                    | 本期减少                    | 期末数                   |
|------------|---------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|
| 南萧埠项目      | 1998.08 | 134,886.66            |                         | 134,886.66              |                       |
| 金秋 10#楼项目  | 1998.12 | 50,120.27             |                         | 50,120.27               |                       |
| 万家花园 C1 项目 | 2006.01 | 19,581,362.05         |                         |                         | 19,581,362.05         |
| 金色家园项目     | 2006.09 | 2,758,375.65          | 474,254.00              |                         | 3,232,629.65          |
| 金色海岸项目     | 2008.06 | 69,432,486.93         |                         | 69,144,937.23           | 287,549.70            |
| 御景苑项目      | 2007.12 | 16,862,140.25         |                         | 5,708,266.91            | 11,153,873.34         |
| 万家花城一期     | 2009.09 |                       | 1,138,255,033.09        | 1,097,290,830.84        | 40,964,202.25         |
| 万家花城二期     | 2009.12 |                       | 628,961,057.36          | 430,697,781.54          | 198,263,275.82        |
| 小 计        |         | <u>108,819,371.81</u> | <u>1,767,690,344.45</u> | <u>1,603,026,823.45</u> | <u>273,482,892.81</u> |

## 6. 投资性房地产

## (1) 明细情况

| 项 目            | 期初数            | 本期增加         | 本期减少         | 期末数            |
|----------------|----------------|--------------|--------------|----------------|
| 1) 账面原值小计      | 213,582,061.35 |              |              | 213,582,061.35 |
| 房屋及建筑物         | 213,582,061.35 |              |              | 213,582,061.35 |
| 2) 累计折旧和累计摊销小计 | 18,212,689.87  | 6,763,716.72 |              | 24,976,406.59  |
| 房屋及建筑物         | 18,212,689.87  | 6,763,716.72 |              | 24,976,406.59  |
| 3) 账面净值小计      | 195,369,371.48 |              | 6,763,716.72 | 188,605,654.76 |
| 房屋及建筑物         | 195,369,371.48 |              | 6,763,716.72 | 188,605,654.76 |
| 4) 减值准备累计金额小计  |                |              |              |                |
| 房屋及建筑物         |                |              |              |                |
| 5) 账面价值合计      | 195,369,371.48 |              | 6,763,716.72 | 188,605,654.76 |
| 房屋及建筑物         | 195,369,371.48 |              | 6,763,716.72 | 188,605,654.76 |

本期折旧和摊销额为 6,763,716.72 元。

## (2) 其他说明

- 1) 期末投资性房地产均已用于借款担保。
- 2) 上述投资性房地产均已办妥产权证。

## 7. 固定资产

## (1) 明细情况

| 类 别       | 期初数            | 本期增加          | 本期减少         | 期末数            |
|-----------|----------------|---------------|--------------|----------------|
| 1) 账面原值小计 | 154,083,791.95 | 7,140,848.09  | 2,721,390.01 | 158,503,250.03 |
| 房屋及建筑物    | 107,360,776.40 | 726,777.04    |              | 108,087,553.44 |
| 通用设备      | 19,823,291.75  | 1,017,578.87  | 69,308.33    | 20,771,562.29  |
| 运输工具      | 26,899,723.80  | 5,396,492.18  | 2,652,081.68 | 29,644,134.30  |
| 2) 累计折旧小计 | 61,430,714.13  | 16,811,552.50 | 1,871,197.05 | 76,371,069.58  |
| 房屋及建筑物    | 38,024,759.39  | 9,317,336.06  |              | 47,342,095.45  |



|           |               |              |               |               |
|-----------|---------------|--------------|---------------|---------------|
| 通用设备      | 8,848,271.63  | 3,212,853.51 | 62,840.46     | 11,998,284.68 |
| 运输工具      | 14,557,683.11 | 4,281,362.93 | 1,808,356.59  | 17,030,689.45 |
| 3) 账面净值小计 | 92,653,077.82 | 7,140,848.09 | 17,661,745.46 | 82,132,180.45 |
| 房屋及建筑物    | 69,336,017.01 | 726,777.04   | 9,317,336.06  | 60,745,457.99 |
| 通用设备      | 10,975,020.12 | 1,017,578.87 | 3,219,321.38  | 8,773,277.61  |
| 运输工具      | 12,342,040.69 | 5,396,492.18 | 5,125,088.02  | 12,613,444.85 |
| 4) 减值准备小计 |               |              |               |               |
| 房屋及建筑物    |               |              |               |               |
| 通用设备      |               |              |               |               |
| 运输工具      |               |              |               |               |
| 5) 账面价值合计 | 92,653,077.82 | 7,140,848.09 | 17,661,745.46 | 82,132,180.45 |
| 房屋及建筑物    | 69,336,017.01 | 726,777.04   | 9,317,336.06  | 60,745,457.99 |
| 通用设备      | 10,975,020.12 | 1,017,578.87 | 3,219,321.38  | 8,773,277.61  |
| 运输工具      | 12,342,040.69 | 5,396,492.18 | 5,125,088.02  | 12,613,444.85 |

本期折旧额为 16,811,552.50 元；本期由在建工程转入固定资产原值为 835,943.50 元。

(2) 期末无暂时闲置固定资产。

(3) 经营租出固定资产

| 项 目    | 账面价值          |
|--------|---------------|
| 房屋及建筑物 | 43,038,782.38 |
| 小 计    | 43,038,782.38 |

[注]上述房屋及建筑物不能单独出售，故未作为投资性房地产列示。

(4) 上述固定资产均已办妥产权证。

(5) 期末固定资产中已有原值为 107,360,776.40 元的房屋及建筑物用于借款担保。

## 8. 在建工程

(1) 明细情况

| 工程名称     | 期末数        |      |            | 期初数        |      |            |
|----------|------------|------|------------|------------|------|------------|
|          | 账面余额       | 减值准备 | 账面价值       | 账面余额       | 减值准备 | 账面价值       |
| 友好饭店改建工程 | 108,003.79 |      | 108,003.79 | 100,854.36 |      | 100,854.36 |

|         |               |  |               |            |  |            |
|---------|---------------|--|---------------|------------|--|------------|
| 千岛湖酒店工程 | 92,025,212.79 |  | 92,025,212.79 |            |  |            |
| 合计      | 92,133,216.58 |  | 92,133,216.58 | 100,854.36 |  | 100,854.36 |

## (2) 增减变动情况

| 工程名称     | 预算数            | 期初数        | 本期增加          | 转入固定<br>资产 | 其他减少 | 工程投入占预<br>算比例(%) |
|----------|----------------|------------|---------------|------------|------|------------------|
| 友好饭店改建工程 |                | 100,854.36 | 843,092.93    | 835,943.50 |      |                  |
| 千岛湖酒店工程  | 300,000,000.00 |            | 92,025,212.79 |            |      | 30.68            |
| 小计       |                | 100,854.36 | 92,868,305.72 | 835,943.50 |      |                  |

(续上表)

| 工程名称     | 工程进<br>度(%) | 利息资本化累<br>计金额 | 本期利息资本<br>化金额 | 本期资本化<br>年利率(%) | 资金来源   | 期末数           |
|----------|-------------|---------------|---------------|-----------------|--------|---------------|
| 友好饭店改建工程 |             |               |               |                 | 其他来源   | 108,003.79    |
| 千岛湖酒店工程  | [注]         | 1,848,000.00  | 1,848,000.00  | 5.76            | 金融机构贷款 | 92,025,212.79 |
| 小计       |             | 1,848,000.00  | 1,848,000.00  |                 |        | 92,133,216.58 |

[注] 土建工程已基本完工,精装修工程尚未开始。

(3) 期末在建工程中已有原值为 92,025,212.79 元的千岛湖酒店工程用于借款担保。

## 9. 无形资产

## (1) 无形资产情况

## 1) 明细情况

| 项 目        | 期初数            | 本期增加         | 本期减少         | 期末数            |
|------------|----------------|--------------|--------------|----------------|
| ① 账面原值小计   | 156,117,900.56 | 8,488,081.53 |              | 164,605,982.09 |
| 土地使用权      | 155,575,900.56 | 8,488,081.53 |              | 164,063,982.09 |
| 办公软件       | 180,000.00     |              |              | 180,000.00     |
| 用友 NC 管理系统 | 362,000.00     |              |              | 362,000.00     |
| ② 累计摊销小计   | 14,718,696.41  | 4,140,288.07 |              | 18,858,984.48  |
| 土地使用权      | 14,445,009.48  | 4,061,344.61 |              | 18,506,354.09  |
| 办公软件       | 108,000.00     | 36,000.00    |              | 144,000.00     |
| 用友 NC 管理系统 | 165,686.93     | 42,943.46    |              | 208,630.39     |
| ③ 账面净值小计   | 141,399,204.15 | 8,488,081.53 | 4,140,288.07 | 145,746,997.61 |

|            |                |              |              |                |
|------------|----------------|--------------|--------------|----------------|
| 土地使用权      | 141,130,891.08 | 8,488,081.53 | 4,061,344.61 | 145,557,628.00 |
| 办公软件       | 72,000.00      |              | 36,000.00    | 36,000.00      |
| 用友 NC 管理系统 | 196,313.07     |              | 42,943.46    | 153,369.61     |
| ④ 减值准备小计   |                |              |              |                |
| 土地使用权      |                |              |              |                |
| 办公软件       |                |              |              |                |
| 用友 NC 管理系统 |                |              |              |                |
| ⑤ 账面价值合计   | 141,399,204.15 | 8,488,081.53 | 4,140,288.07 | 145,746,997.61 |
| 土地使用权      | 141,130,891.08 | 8,488,081.53 | 4,061,344.61 | 145,557,628.00 |
| 办公软件       | 72,000.00      |              | 36,000.00    | 36,000.00      |
| 用友 NC 管理系统 | 196,313.07     |              | 42,943.46    | 153,369.61     |

本期摊销额 4,140,288.07 元。

(2) 其他说明

- 1) 期末无形资产中土地使用权均已用于借款担保。
- 2) 上述土地使用权均已办妥土地使用权证。

10. 商誉

(1) 商誉增减变动情况

| 被投资单位名称或形成商誉的事项   | 期初数        | 本期增加 | 本期减少 | 期末数        | 期末减值准备 |
|-------------------|------------|------|------|------------|--------|
| 友好饭店              | 323,832.75 |      |      | 323,832.75 |        |
| 东方海岸(淳安)房地产开发有限公司 | 269,259.59 |      |      | 269,259.59 |        |
| 合计                | 593,092.34 |      |      | 593,092.34 |        |

(2) 计算过程说明

1) 友好饭店商誉

系公司 2005 年 2 月通过拍卖获得友好饭店 100% 产权，实际支付价款高于友好饭店转让基准日净资产的金额，自 2005 年 3 月起开始按 10 年摊销，至 2006 年 12 月 31 日累计摊销 72,697.14 元。自 2007 年 1 月 1 日起不再摊销。

2) 东方海岸(淳安)房地产开发有限公司(以下简称东方海岸公司)商誉

系 2008 年度, 公司支付 75,200,000.00 元取得东方海岸公司 34.18% 的股权, 自 2008 年 9 月 25 日起, 对该公司拥有实质控制权。购买日东方海岸公司的可辨认净资产为 219,223,933.33 元。支付的合并成本大于应享有的在购买日东方海岸公司可辨认净资产公允价值的差额 269,259.59 元, 确认为商誉。

(3) 经测试, 期末商誉不存在明显减值迹象, 故未计提减值准备。

#### 11. 递延所得税资产

##### (1) 已确认的递延所得税资产

| 项 目          | 期末数           | 期初数           |
|--------------|---------------|---------------|
| 资产减值准备       | 9,305,729.68  | 1,953,402.37  |
| 可抵扣亏损        | 10,527,504.91 | 2,820,839.95  |
| 预估房产开发项目相关税金 | 42,097,174.00 | 42,097,174.00 |
| 投资性房地产计税基础差异 | 7,908,144.68  | 8,191,705.43  |
| 开发成本计税基础差异   | 1,954,283.35  | 1,954,283.35  |
| 三年内可弥补的广告宣传费 | 5,608,787.50  | 4,602,657.50  |
| 合 计          | 77,401,624.12 | 61,620,062.60 |

##### (2) 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异

| 项 目   | 期末数          | 期初数 |
|-------|--------------|-----|
| 可抵扣亏损 | 4,385,762.39 |     |
| 小 计   | 4,385,762.39 |     |

##### (3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

| 年 份     | 期末数          | 期初数 | 备注 |
|---------|--------------|-----|----|
| 2011 年度 | 2,339,220.58 |     |    |
| 2012 年度 | 2,046,541.81 |     |    |
| 小 计     | 4,385,762.39 |     |    |

##### (4) 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

| 项 目        | 金额            |
|------------|---------------|
| 可抵扣暂时性差异小计 |               |
| 资产减值准备     | 37,222,918.66 |

|              |                |
|--------------|----------------|
| 可抵扣亏损        | 42,110,019.55  |
| 预估房产开发项目相关税金 | 168,388,696.01 |
| 投资性房地产计税基础差异 | 31,632,578.71  |
| 开发成本计税基础差异   | 7,817,133.40   |
| 三年内可弥补的广告宣传费 | 22,435,150.00  |
| 小 计          | 309,606,496.33 |

## 12. 应付账款

## (1) 明细情况

| 项 目 | 期末数            | 期初数            |
|-----|----------------|----------------|
| 工程款 | 516,174,553.05 | 531,457,592.06 |
| 其他  | 68,105.22      | 68,105.22      |
| 合 计 | 516,242,658.27 | 531,525,697.28 |

(2) 期末无应付持有本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位款项。

## (3) 应付其他关联方款项情况

| 单位名称           | 期末数 | 期初数        |
|----------------|-----|------------|
| 杭州佳杰塑钢门窗工程有限公司 |     | 150,000.00 |
| 小 计            |     | 150,000.00 |

## (4) 账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

| 单位名称           | 期末数            | 未结算原因              |
|----------------|----------------|--------------------|
| 浙江大光明集团公司      | 263,000,000.00 | 新城时代广场项目<br>未完工[注] |
| 浙江中豪房屋建设开发有限公司 | 79,860,000.00  |                    |
| 小 计            | 342,860,000.00 |                    |

[注] 详见本财务报表附注八(一)2之说明。

## 13. 预收款项

## (1) 明细情况

| 项 目 | 期末数              | 期初数              |
|-----|------------------|------------------|
| 购房款 | 7,145,785,204.00 | 4,255,836,399.29 |

|       |                  |                  |
|-------|------------------|------------------|
| 物业管理费 | 6,949,045.09     | 1,323,919.89     |
| 租金    | 6,054,692.78     | 2,394,447.69     |
| 其他    | 857,227.81       | 586,310.47       |
| 合 计   | 7,159,646,169.68 | 4,260,141,077.34 |

(2) 期末无预收持有本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

(3) 预收其他关联方款项情况

| 单位名称(自然人名称) | 期末数          | 期初数 |
|-------------|--------------|-----|
| 余忠祥         | 3,562,774.00 |     |
| 戚加奇         | 4,000,000.00 |     |
| 罗晓玲         | 193,700.00   |     |
| 胡宇婕         | 360,000.00   |     |
| 小 计         | 8,116,474.00 |     |

(4) 账龄超过 1 年的大额预收款项情况的说明

期末预收款项 1 年以上金额为 1,664,035,268.00 元，均系预收的购房款。

(5) 主要预售房产收款情况

| 项目名称         | 期末数                     | 期初数                     | 预计竣工时间      | 预售比例 (%) |
|--------------|-------------------------|-------------------------|-------------|----------|
| 万家花城一期       | 38,547,851.00           | 1,563,091,265.00        | 2009 年 9 月  | 99.79    |
| 万家花城二期       | 402,950,884.00          | 1,206,221,439.00        | 2009 年 12 月 | 99.72    |
| 阳光海岸项目       | 2,794,474,368.00        | 681,257,158.00          | 2011 年 1 月  | 99.09    |
| 金色蓝庭项目       | 1,481,426,272.00        | 549,395,492.00          | 2010 年 12 月 | 100.00   |
| 新城时代广场项目     | 807,194,034.00          | 97,252,175.00           | 2010 年 12 月 | 83.66    |
| 滨江·千岛湖湖滨花园项目 | 291,987,008.00          | 40,000,000.00           | 2010 年 12 月 | 86.39    |
| 万家星城一期       | 1,325,940,287.00        |                         | 2011 年 12 月 | 89.73    |
| 小 计          | <u>7,142,520,704.00</u> | <u>4,137,217,529.00</u> |             |          |

[注] 预售比例系已销售面积占预售证上可售面积的比例。

#### 14. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

| 项 目 | 期初数 | 本期增加 | 本期减少 | 期末数 |
|-----|-----|------|------|-----|
|-----|-----|------|------|-----|

|             |               |               |               |               |
|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 工资、奖金、津贴和补贴 | 14,087,028.57 | 47,823,433.96 | 39,614,760.66 | 22,295,701.87 |
| 职工福利费       |               | 3,804,634.30  | 3,804,634.30  |               |
| 社会保险费       | 517,241.08    | 6,115,193.94  | 6,425,509.48  | 206,925.54    |
| 其中：医疗保险费    | 148,962.83    | 2,230,151.67  | 2,302,244.15  | 76,870.35     |
| 基本养老保险费     | 312,624.75    | 3,251,733.27  | 3,471,684.92  | 92,673.10     |
| 失业保险费       | 43,467.30     | 418,252.31    | 430,554.96    | 31,164.65     |
| 工伤保险费       | 4,874.48      | 87,157.56     | 89,545.06     | 2,486.98      |
| 生育保险费       | 7,311.72      | 127,899.13    | 131,480.39    | 3,730.46      |
| 住房公积金       | -16,067.25    | 2,146,325.25  | 2,167,972.00  | -37,714.00    |
| 其他          | 446,901.34    | 641,330.11    | 963,014.03    | 125,217.42    |
| 合 计         | 15,035,103.74 | 60,530,917.56 | 52,975,890.47 | 22,590,130.83 |

应付职工薪酬期末数中工会经费和职工教育经费金额为 125,217.42 元。无属于拖欠性质的职工薪酬。

(2) 应付职工薪酬的期末余额主要系计提的员工 2009 年度年终奖，公司计划于 2010 年 1-2 月份发放完毕。

#### 15. 应交税费

| 项 目      | 期末数             | 期初数             |
|----------|-----------------|-----------------|
| 增值税      |                 | 47.50           |
| 营业税      | -283,762,042.77 | -162,636,693.40 |
| 企业所得税    | -35,809,622.64  | -26,538,566.69  |
| 个人所得税    | 159,849.03      | 177,227.62      |
| 城市维护建设税  | -19,697,324.51  | -11,344,403.83  |
| 土地增值税    | -49,227,731.82  | -20,177,500.61  |
| 房产税      | -1,796,401.09   | -909,964.41     |
| 土地使用税    | -278,962.36     | -384,845.36     |
| 印花税      | -1,647,718.62   | -1,531,591.13   |
| 教育费附加    | -14,189,550.64  | -8,131,832.04   |
| 水利建设专项资金 | -570,497.81     | -3,844.16       |

|     |                 |                 |
|-----|-----------------|-----------------|
| 合 计 | -406,820,003.23 | -231,481,966.51 |
|-----|-----------------|-----------------|

## 16. 应付利息

| 项 目             | 期末数          | 期初数          |
|-----------------|--------------|--------------|
| 分期付息到期还本的长期借款利息 | 6,428,923.20 | 7,526,983.06 |
| 合 计             | 6,428,923.20 | 7,526,983.06 |

## 17. 其他应付款

## (1) 明细情况

| 项 目   | 期末数              | 期初数              |
|-------|------------------|------------------|
| 押金保证金 | 25,359,259.51    | 22,378,738.43    |
| 拆借款   | 3,169,102,640.40 | 2,284,637,717.45 |
| 应付暂收款 | 10,962,956.23    | 8,363,565.48     |
| 其他    | 172,838,601.87   | 175,847,654.78   |
| 合 计   | 3,378,263,458.01 | 2,491,227,676.14 |

(2) 期末无应付持有本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位款项。

## (3) 应付其他关联方款项情况

| 账 龄   | 期末数       | 期初数        |
|-------|-----------|------------|
| 1 年以内 |           | 30,000.00  |
| 1-2 年 |           | 73,065.00  |
| 2-3 年 | 73,065.00 | 20,000.00  |
| 小 计   | 73,065.00 | 123,065.00 |

## (4) 期末账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

| 单位名称          | 期末数              | 未结算原因      |
|---------------|------------------|------------|
| 绿城房地产开发集团有限公司 | 1,038,120,535.93 | 项目未完工[注 1] |
| 杭州添惠置业有限公司    | 379,673,984.07   | 项目未完工[注 1] |
| 杭州盛元房地产开发有限公司 | 321,300,000.00   | 项目未完工[注 2] |
| 杭州绿滨房地产开发有限公司 | 203,002,714.00   | 项目未完工[注 1] |
| 杭州欣盛房地产开发有限公司 | 168,470,000.00   | 项目未完工[注 3] |



|     |                      |  |
|-----|----------------------|--|
| 小 计 | 2, 110, 567, 234. 00 |  |
|-----|----------------------|--|

[注 1] 系滨绿公司合作方按比例投入的款项。

[注 2] 系滨江盛元公司合作方按比例投入的款项。

[注 3] 系东方海岸公司合作方按比例投入的款项。

(5) 期末金额较大的其他应付款性质或内容的说明

| 单位名称          | 期末数                  | 款项性质及内容     |
|---------------|----------------------|-------------|
| 绿城房地产开发集团有限公司 | 1, 038, 120, 535. 93 | 合作开发方同比例投入款 |
| 杭州盛元房地产开发有限公司 | 849, 400, 000. 00    | 合作开发方同比例投入款 |
| 杭州添惠置业有限公司    | 379, 673, 984. 07    | 合作开发方同比例投入款 |
| 杭州欣盛房地产开发有限公司 | 286, 880, 000. 00    | 合作开发方同比例投入款 |
| 杭州绿滨房地产开发有限公司 | 203, 002, 714. 00    | 合作开发方同比例投入款 |
| 小 计           | 2, 757, 077, 234. 00 |             |

#### 18. 一年内到期的非流动负债

##### (1) 明细情况

| 项 目        | 期末数              | 期初数                  |
|------------|------------------|----------------------|
| 一年内到期的长期借款 | 46, 940, 000. 00 | 1, 372, 500, 000. 00 |
| 合 计        | 46, 940, 000. 00 | 1, 372, 500, 000. 00 |

##### (2) 一年内到期的长期借款

###### 1) 明细情况

| 项 目     | 期末数              | 期初数                  |
|---------|------------------|----------------------|
| 抵押借款    | 24, 440, 000. 00 |                      |
| 抵押兼保证借款 | 22, 500, 000. 00 | 1, 372, 500, 000. 00 |
| 小 计     | 46, 940, 000. 00 | 1, 372, 500, 000. 00 |

###### 2) 金额前 5 名的一年内到期的长期借款

| 贷款单位   | 借款<br>起始日  | 借款<br>到期日  | 币种  | 年利率<br>(%) | 期末数  |                  |
|--------|------------|------------|-----|------------|------|------------------|
|        |            |            |     |            | 原币金额 | 人民币金额            |
| 农行中山支行 | 2007-01-12 | 2010-01-12 | RMB | 6. 84      |      | 11, 250, 000. 00 |
| 农行中山支行 | 2007-01-12 | 2010-07-12 | RMB | 6. 84      |      | 11, 250, 000. 00 |

|        |            |            |     |      |  |               |
|--------|------------|------------|-----|------|--|---------------|
| 农行中山支行 | 2007-01-11 | 2010-01-11 | RMB | 6.84 |  | 4,720,000.00  |
| 农行中山支行 | 2007-01-11 | 2010-04-11 | RMB | 6.84 |  | 4,720,000.00  |
| 农行中山支行 | 2007-01-11 | 2010-07-11 | RMB | 6.84 |  | 4,720,000.00  |
| 小 计    |            |            |     |      |  | 36,660,000.00 |

## 19. 长期借款

## (1) 明细情况

| 项 目     | 期末数              | 期初数              |
|---------|------------------|------------------|
| 抵押借款    | 1,106,680,000.00 | 1,625,560,000.00 |
| 抵押兼保证借款 | 2,985,000,000.00 | 407,500,000.00   |
| 合 计     | 4,091,680,000.00 | 2,033,060,000.00 |

## (2) 金额前 5 名的长期借款

| 贷款单位     | 借款<br>起始日  | 借款<br>到期日  | 币种  | 年利率<br>(%) | 期末数  |                  |
|----------|------------|------------|-----|------------|------|------------------|
|          |            |            |     |            | 原币金额 | 人民币金额            |
| 民生银行杭州分行 | 2009-09-04 | 2012-09-02 | RMB | 5.67       |      | 800,000,000.00   |
| 民生银行杭州分行 | 2009-10-27 | 2012-04-25 | RMB | 5.67       |      | 600,000,000.00   |
| 民生银行杭州分行 | 2009-06-26 | 2012-06-26 | RMB | 5.67       |      | 500,000,000.00   |
| 农行中山支行   | 2009-03-30 | 2012-03-20 | RMB | 5.40       |      | 400,000,000.00   |
|          | 2009-05-05 |            |     |            |      |                  |
| 工行江城支行   | 2009-03-30 | 2012-03-20 | RMB | 5.40       |      | 400,000,000.00   |
|          | 2009-05-05 |            |     |            |      |                  |
| 小 计      |            |            |     |            |      | 2,700,000,000.00 |

## 20. 股本

## (1) 明细情况

| 项 目 | 期初数       | 本期增减变动 (+, -) |    |             |    |              | 期末数           |
|-----|-----------|---------------|----|-------------|----|--------------|---------------|
|     |           | 发行<br>新股      | 送股 | 公积金<br>转股   | 其他 | 小计           |               |
| (一) |           |               |    |             |    |              |               |
| 有限  |           |               |    |             |    |              |               |
| 售条  |           |               |    |             |    |              |               |
|     | 1. 国家持股   |               |    |             |    |              |               |
|     | 2. 国有法人持股 |               |    |             |    |              |               |
|     | 3. 其他内资持股 | 920,000,000   |    | 276,000,000 |    | -137,415,200 | 1,058,584,800 |

|     |             |               |  |             |  |              |             |               |
|-----|-------------|---------------|--|-------------|--|--------------|-------------|---------------|
| 件股  | 其中：         |               |  |             |  |              |             |               |
| 份   | 境内法人持股      | 634,400,000   |  | 190,320,000 |  | -104,000,000 | 86,320,000  | 720,720,000   |
|     | 境内自然人持股     | 285,600,000   |  | 85,680,000  |  | -33,415,200  | 52,264,800  | 337,864,800   |
|     | 4. 外资持股     |               |  |             |  |              |             |               |
|     | 其中：         |               |  |             |  |              |             |               |
|     | 境外法人持股      |               |  |             |  |              |             |               |
|     | 境外自然人持股     |               |  |             |  |              |             |               |
|     | 有限售条件股份合计   | 920,000,000   |  | 276,000,000 |  | -137,415,200 | 138,584,800 | 1,058,584,800 |
| (二) | 1. 人民币普通股   | 120,000,000   |  | 36,000,000  |  | 137,415,200  | 173,415,200 | 293,415,200   |
| 无限  | 2. 境内上市的外资股 |               |  |             |  |              |             |               |
| 售条  | 3. 境外上市的外资股 |               |  |             |  |              |             |               |
| 件股  | 4. 其他       |               |  |             |  |              |             |               |
| 份   | 已流通股份合计     | 120,000,000   |  | 36,000,000  |  | 137,415,200  | 173,415,200 | 293,415,200   |
| (三) | 股份总数        | 1,040,000,000 |  | 312,000,000 |  |              | 312,000,000 | 1,352,000,000 |

(2) 本期新增股份详见本财务报表附注十(三)未分配利润转增股本之说明。

(3) 公司前 10 名股东中原非流通股股东持有股份的限售条件的说明

1) 本公司控股股东杭州滨江投资控股有限公司(以下简称滨江控股公司)和实际控制人戚金兴先生承诺：自本公司股票在证券交易所上市交易日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理其已直接和间接持有的公司股份，也不由公司收购该部分股份。

2) 自然人股东戚加奇承诺：本人所持公司股份，自公司股票在证券交易所上市交易日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理其已直接和间接持有的公司股份，也不由公司收购该部分股份。

3) 作为本公司董事、高级管理人员的戚金兴、朱慧明、莫建华承诺：除前述锁定期外，在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的百分之二十五；离职后半年内，不得转让其所持有的本公司股份；离任六个月后的十二个月内通过证券交易所挂牌交易出售本公司股票数量占其所持有本公司股票总数（包括有限售条件和无限售条件的股份）的比例不超过 50%。

## 21. 资本公积

| 项 目  | 期初数            | 本期增加 | 本期减少 | 期末数            |
|------|----------------|------|------|----------------|
| 股本溢价 | 745,862,763.53 |      |      | 745,862,763.53 |

|     |                |  |  |                |
|-----|----------------|--|--|----------------|
| 合 计 | 745,862,763.53 |  |  | 745,862,763.53 |
|-----|----------------|--|--|----------------|

## 22. 盈余公积

| 项 目    | 期初数            | 本期增加 | 本期减少 | 期末数            |
|--------|----------------|------|------|----------------|
| 法定盈余公积 | 110,230,822.65 |      |      | 110,230,822.65 |
| 合 计    | 110,230,822.65 |      |      | 110,230,822.65 |

## 23. 未分配利润

## (1) 明细情况

| 项 目                   | 金 额              | 提取或分配比例        |
|-----------------------|------------------|----------------|
| 调整前上期末未分配利润           | 990,043,603.28   | —              |
| 调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-） |                  | —              |
| 调整后期初未分配利润            | 990,043,603.28   | —              |
| 加：本期归属于母公司股东的净利润      | 643,672,485.47   | —              |
| 减：应付普通股股利             | 126,880,000.00   | 每 10 股派 1.22 元 |
| 转作股本的普通股股利            | 312,000,000.00   | 每 10 股送 3 股    |
| 期末未分配利润               | 1,194,836,088.75 |                |

## (2) 其他说明

1) 根据公司 2008 年度股东大会通过的 2008 年度利润分配方案，每 10 股送 3 股派发现金股利 1.22 元(含税)，合计分配普通股股利 438,880,000.00 元。

2) 根据公司董事会审议的 2009 年度利润分配预案，每 10 股派发现金股利 0.5 元（含税）。上述利润分配预案尚待股东大会审议批准。

期末未分配利润中包含拟分配现金股利 67,600,000 元。

## (二) 合并利润表项目注释

## 1. 营业收入、营业成本

## (1) 明细情况

| 项 目    | 本期数              | 上年同期数            |
|--------|------------------|------------------|
| 主营业务收入 | 2,806,632,066.39 | 2,303,752,214.75 |

|        |                  |                  |
|--------|------------------|------------------|
| 其他业务收入 | 26,982,095.83    | 22,157,195.91    |
| 营业成本   | 1,648,851,194.28 | 1,272,643,976.98 |

## (2) 主营业务收入/主营业务成本（分行业）

| 行业名称  | 本期数              |                  | 上年同期数            |                  |
|-------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|       | 收入               | 成本               | 收入               | 成本               |
| 房地产业  | 2,739,869,773.20 | 1,607,662,081.22 | 2,244,851,671.73 | 1,231,124,726.49 |
| 酒店业   | 44,715,980.68    | 21,076,258.61    | 40,579,604.55    | 21,913,713.19    |
| 物业服务业 | 22,046,312.51    | 13,700,392.83    | 18,320,938.47    | 14,143,699.53    |
| 小 计   | 2,806,632,066.39 | 1,642,438,732.66 | 2,303,752,214.75 | 1,267,182,139.21 |

## (3) 主营业务收入/主营业务成本（分地区）

| 地区名称 | 本期数              |                  | 上年同期数            |                  |
|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|      | 收入               | 成本               | 收入               | 成本               |
| 杭州地区 | 2,806,632,066.39 | 1,642,438,732.66 | 2,303,752,214.75 | 1,267,182,139.21 |
| 小 计  | 2,806,632,066.39 | 1,642,438,732.66 | 2,303,752,214.75 | 1,267,182,139.21 |

## (4) 本期公司前 5 名客户的营业收入情况

| 客户名称(姓名)           | 营业收入          | 占公司全部营业收入的比例(%) |
|--------------------|---------------|-----------------|
| 陈小娇                | 21,954,638.00 | 0.77            |
| 陈柳瑛、李经春            | 19,879,754.00 | 0.70            |
| 朱泊霖                | 15,999,670.00 | 0.56            |
| 中国建设银行股份有限公司杭州朝晖支行 | 13,951,360.00 | 0.49            |
| 董利华、钱素娟            | 11,690,182.00 | 0.41            |
| 小 计                | 83,475,604.00 | 2.93            |

## 2. 营业税金及附加

| 项 目     | 本期数            | 上年同期数          | 计缴标准           |
|---------|----------------|----------------|----------------|
| 营业税     | 142,456,560.94 | 117,420,788.12 | 详见本财务报表附注税项之说明 |
| 城市维护建设税 | 9,971,285.51   | 8,219,208.20   | 详见本财务报表附注税项之说明 |
| 教育费附加   | 7,122,861.57   | 5,866,881.23   | 详见本财务报表附注税项之说明 |
| 房产税     | 3,543,759.35   | 2,778,831.32   | 详见本财务报表附注税项之说明 |

|       |                |                |                |
|-------|----------------|----------------|----------------|
| 土地增值税 | 17,980,324.39  | 2,593,817.87   | 详见本财务报表附注税项之说明 |
| 合 计   | 181,074,791.76 | 136,879,526.74 |                |

## 3. 资产减值损失

| 项 目  | 本期数           | 上年同期数          |
|------|---------------|----------------|
| 坏账损失 | 30,568,463.70 | -16,489,589.78 |
| 合 计  | 30,568,463.70 | -16,489,589.78 |

## 4. 投资收益

| 项 目             | 本期数 | 上年同期数        |
|-----------------|-----|--------------|
| 权益法核算的长期股权投资收益  |     | 1,087,264.17 |
| 处置长期股权投资产生的投资收益 |     | 393,213.99   |
| 合 计             |     | 1,480,478.16 |

## 5. 营业外收入

| 项 目         | 本期数       | 上年同期数         |
|-------------|-----------|---------------|
| 非流动资产处置利得合计 | 13,521.25 | 4,840.27      |
| 其中：固定资产处置利得 | 13,521.25 | 4,840.27      |
| 无形资产处置利得    |           |               |
| 政府补助        |           | 23,600,000.00 |
| 违约金收入       | 50,000.00 | 9,871,950.00  |
| 其他          | 33,569.03 | 140,854.82    |
| 合 计         | 97,090.28 | 33,617,645.09 |

## 6. 营业外支出

| 项 目         | 本期数          | 上年同期数        |
|-------------|--------------|--------------|
| 非流动资产处置损失合计 | 708,471.21   | 115,187.58   |
| 其中：固定资产处置损失 | 708,471.21   | 115,187.58   |
| 无形资产处置损失    |              |              |
| 对外捐赠        | 3,912,100.00 | 3,560,100.00 |
| 水利建设专项资金    | 2,846,884.90 | 5,857,819.23 |
| 其他          | 5,788.93     | 314,044.75   |
| 合 计         | 7,473,245.04 | 9,847,151.56 |

## 7. 所得税费用

| 项 目              | 本期数            | 上年同期数          |
|------------------|----------------|----------------|
| 按税法及相关规定计算的当期所得税 | 223,420,701.43 | 202,424,495.84 |
| 递延所得税调整          | -15,781,561.52 | 5,796,376.12   |
| 合 计              | 207,639,139.91 | 208,220,871.96 |

## (三) 现金流量表项目注释

## 1. 收到其他与经营活动有关的现金

| 项 目                      | 本期数            |
|--------------------------|----------------|
| 收到杭州盛元房地产开发有限公司往来款净额     | 528,100,000.00 |
| 收到杭州欣盛房地产开发有限公司往来款净额     | 118,410,000.00 |
| 收到浙江新兴建设有限公司暂借款净额        | 114,120,000.00 |
| 收到浙江耀华建设工程有限公司第一分公司暂借款净额 | 97,600,000.00  |
| 收到杭州中豪建设工程有限公司暂借款净额      | 26,545,406.40  |
| 收到银行存款利息收入               | 9,056,974.51   |
| 收到浙江亚厦房产集团有限公司往来款        | 4,700,000.00   |
| 收到代办权证款项                 | 7,998,068.94   |
| 收回拆迁补偿保证金                | 2,292,800.00   |
| 收到的其他款项                  | 5,705,899.64   |
| 合 计                      | 914,529,149.49 |

## 2. 支付其他与经营活动有关的现金

| 项 目                          | 本期数            |
|------------------------------|----------------|
| 支付浙江城建房地产集团有限公司财务资助款         | 482,400,000.00 |
| 支付三花置业往来款净额                  | 10,530,100.00  |
| 支付杭州国土局祥符单元 R21-01 地块预约申请保证金 | 20,000,000.00  |
| 支付浙江八达建设集团有限公司往来款净额          | 3,000,000.00   |
| 支付的物业维修金、保修金                 | 25,543,649.06  |
| 支付的办公费                       | 15,535,741.29  |

|            |                |
|------------|----------------|
| 支付的广告宣传费   | 12,499,487.16  |
| 支付的交通差旅费   | 7,156,723.21   |
| 支付的业务招待费   | 3,824,305.38   |
| 支付的赞助、捐赠支出 | 3,912,100.00   |
| 支付的其他款项    | 25,625,651.72  |
| 合 计        | 610,027,757.82 |

## 3. 支付其他与筹资活动有关的现金

| 项 目               | 本期数          |
|-------------------|--------------|
| 支付的融资顾问费          | 6,705,000.00 |
| 支付中信证券股份有限公司上市发行费 | 500,000.00   |
| 合 计               | 7,205,000.00 |

## 4. 现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

| 补充资料                             | 本期数            | 上年同期数          |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| 1) 将净利润调节为经营活动现金流量:              |                |                |
| 净利润                              | 628,164,472.57 | 602,198,825.11 |
| 加: 资产减值准备                        | 30,568,463.70  | -16,489,589.78 |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧          | 23,575,269.22  | 22,981,185.26  |
| 无形资产摊销                           | 4,140,288.07   | 4,006,916.53   |
| 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) | 694,949.96     | 110,347.31     |
| 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)                  | 19,527,359.37  | 30,697,162.51  |
| 投资损失(收益以“-”号填列)                  |                | -1,480,478.16  |
| 递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)             | -15,781,561.52 | 5,796,376.12   |



|                       |                   |                   |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| 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)      | -4,846,278,112.94 | -266,317,844.91   |
| 经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列) | 452,636,242.94    | -4,282,973,102.24 |
| 经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列) | 3,603,681,843.88  | 2,098,335,405.65  |
| 其他                    |                   | 367,200.00        |
| 经营活动产生的现金流量净额         | -99,070,784.75    | -1,802,767,596.60 |
| 2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动: |                   |                   |
| 债务转为资本                |                   |                   |
| 一年内到期的可转换公司债券         |                   |                   |
| 融资租入固定资产              |                   |                   |
| 3) 现金及现金等价物净变动情况:     |                   |                   |
| 现金的期末余额               | 1,657,476,245.26  | 1,147,625,614.08  |
| 减: 现金的期初余额            | 1,147,625,614.08  | 427,641,541.54    |
| 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          | 509,850,631.18    | 719,984,072.54    |

## (2) 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

| 项 目                       | 本期数 | 上年同期数          |
|---------------------------|-----|----------------|
| 1) 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         |     | 81,317,934.71  |
| ② 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物 |     | 81,317,934.71  |
| 减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物  |     | 1,038,442.20   |
| ③ 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额     |     | 80,279,492.51  |
| ④ 取得子公司的净资产               |     | 226,138,306.12 |
| 流动资产                      |     | 475,964,955.27 |
| 非流动资产                     |     | 1,218,432.01   |
| 流动负债                      |     | 251,045,081.16 |
| 非流动负债                     |     |                |
| 2) 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         | 10,005,455.53 | 29,500,000.00  |
| ② 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物 | 10,005,455.53 | 29,500,000.00  |
| 减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物   | 10,005,455.53 | 40,166,022.80  |
| ③ 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额     |               | -10,666,022.80 |
| ④ 处置子公司的净资产               | 10,005,455.53 | 50,063,417.80  |
| 流动资产                      | 10,005,455.53 | 40,166,022.80  |
| 非流动资产                     |               | 9,897,395.00   |
| 流动负债                      |               |                |
| 非流动负债                     |               |                |

## (3) 现金和现金等价物的构成

| 项 目             | 期末数              | 期初数              |
|-----------------|------------------|------------------|
| 1) 现金           | 1,657,476,245.26 | 1,147,625,614.08 |
| 其中：库存现金         | 376,289.15       | 236,243.52       |
| 可随时用于支付的银行存款    | 1,657,099,956.11 | 1,147,389,370.56 |
| 可随时用于支付的其他货币资金  |                  |                  |
| 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          |                  |                  |
| 2) 现金等价物        |                  |                  |
| 其中：三个月内到期的债券投资  |                  |                  |
| 3) 期末现金及现金等价物余额 | 1,657,476,245.26 | 1,147,625,614.08 |

## (4) 现金流量表补充资料的说明

不属于现金及现金等价物的货币资金情况说明：

(1) 2009 年 12 月 31 日，其他货币资金余额系滨江经纪公司的 200,000.00 元中介业务保证金和 186,292.94 元监管账户余额。

(2) 2008 年 12 月 31 日，其他货币资金余额中有 229.28 万元被冻结，用于为拆迁补偿提供保证。

## (四) 资产减值准备明细

## 1. 明细情况

| 项 目    | 期初数          | 本期计提          | 本期减少 |              | 期末数           |
|--------|--------------|---------------|------|--------------|---------------|
|        |              |               | 转回   | 转销           |               |
| 坏账准备   | 7,813,609.42 | 30,568,463.70 |      | 1,159,154.46 | 37,222,918.66 |
| 存货跌价准备 | 97,680.33    |               |      | 97,680.33    |               |
| 合 计    | 7,911,289.75 | 30,568,463.70 |      | 1,256,834.79 | 37,222,918.66 |

## 2. 其他说明

坏账准备的计提依据详见本财务报表附注二应收款项之说明。

**六、关联方及关联交易**

## (一) 关联方情况

## 1. 本公司的母公司情况

| 母公司名称        | 关联关系 | 企业类型   | 注册地 | 法人代表 | 业务性质 |
|--------------|------|--------|-----|------|------|
| 杭州滨江投资控股有限公司 | 母公司  | 有限责任公司 | 杭州  | 戚金兴  | 投资   |

(续上表)

| 母公司名称        | 注册资本     | 母公司对本公司的持股比例(%) | 母公司对本公司的表决权比例(%) | 本公司最终控制方 | 组织机构代码     |
|--------------|----------|-----------------|------------------|----------|------------|
| 杭州滨江投资控股有限公司 | 5,000 万元 | 53.31           | 53.31            | 戚金兴      | 79365804-7 |

滨江控股公司为本公司的母公司。自然人股东戚金兴持有滨江控股公司 64% 的股权，系该公司的控股股东，因此自然人戚金兴是本公司的终极控股股东。

2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注企业合并及合并财务报表之说明。

3. 本公司期末无联营企业、合营企业。

## 4. 本公司的其他关联方情况

| 其他关联方名称（自然人姓名） | 组织机构代码 | 其他关联方与本公司的关系      |
|----------------|--------|-------------------|
| 戚金兴            |        | 公司实际控制人、董事长       |
| 朱慧明            |        | 公司自然人股东、董事兼总经理    |
| 莫建华            |        | 公司自然人股东、董事兼常务副总经理 |
| 李渊             |        | 公司董事兼董事会秘书        |

|                |            |                         |
|----------------|------------|-------------------------|
| 沈伟东            |            | 公司财务总监                  |
| 汪祥耀            |            | 公司独立董事                  |
| 陈国荣            |            | 公司独立董事                  |
| 郑贤祥            |            | 公司独立董事                  |
| 朱立东            |            | 公司副总经理                  |
| 张洪力            |            | 公司副总经理                  |
| 余忠祥            |            | 公司副总经理                  |
| 赵军             |            | 公司监事会主席                 |
| 江帆             |            | 公司监事(2009年1月至2009年11月)  |
| 陈国灵            |            | 公司监事(2009年11月至2012年11月) |
| 薛蓓蕾            |            | 公司监事                    |
| 戚加奇            |            | 公司董事长戚金兴先生之子            |
| 罗晓玲            |            | 公司监事江帆先生之配偶             |
| 胡宇婕            |            | 公司董事、董事会秘书李渊先生之配偶       |
| 杭州佳杰塑钢门窗工程有限公司 | 71957889-0 | 公司自然人股东朱慧明之关联公司         |
| 杭州滨江棕榈园林建设有限公司 | 79665756-8 | [注]                     |

[注] 2008年1-7月系公司参股公司，2008年8月股权转让后不再持有该公司股权。

## (二) 关联交易情况

### 1. 销售商品的关联交易

| 关联方 | 关联交易类型 | 关联交易内容 | 关联交易定价方式及决策程序 | 本期数          |               | 上期同期数 |               |
|-----|--------|--------|---------------|--------------|---------------|-------|---------------|
|     |        |        |               | 金额           | 占同类交易金额的比例(%) | 金额    | 占同类交易金额的比例(%) |
| 朱慧明 | 销售商品   | 商品房    | 协商价           | 8,153,962.00 | 0.30          |       |               |
| 莫建华 | 销售商品   | 商品房    | 协商价           | 8,140,125.00 | 0.30          |       |               |
| 胡宇婕 | 销售商品   | 商品房    | 协商价           | 972,856.00   | 0.04          |       |               |

### 2. 接受劳务的关联交易

杭州滨江棕榈园林建设有限公司承接本公司及部分子公司部分楼盘的园林绿化工程，交易价格根据招投标价格确定。2008年1-7月，向本公司及部分子公司提供工程劳务金额为8,430,000.00元。

## 3. 关联担保情况

| 担保方    | 被担保方 | 担保金额           | 担保起始日      | 担保到期日      | 担保是否已经履行完毕 |
|--------|------|----------------|------------|------------|------------|
| 滨江控股公司 | 本公司  | 500,000,000.00 | 2009-06-26 | 2012-06-26 | 否          |
| 滨江控股公司 | 本公司  | 30,000,000.00  | 2009-03-31 | 2012-03-20 | 否          |
| 滨江控股公司 | 本公司  | 30,000,000.00  | 2009-05-05 | 2012-03-20 | 否          |

## 4. 其他

2009年6月19日，公司第一届董事会第三十四次会议审议通过了《关于向关联人出售商品房的议案》，公司子公司杭州阳光海岸房地产开发有限公司(以下简称阳光海岸公司)与余忠祥先生、戚加奇先生分别签订了《商品房买卖合同》，将阳光海岸项目第2幢3单元1002号房(建筑面积375.82平方米)，以总价人民币11,875,912.00元出售给余忠祥先生；将阳光海岸项目第1幢3单元1201号房(建筑面积376.87平方米)，以总价人民币12,457,814.00元出售给戚加奇先生。公司子公司杭州金色蓝庭房地产开发有限公司(以下简称金色蓝庭公司)与罗晓玲女士、胡宇婕女士分别签订《商品房买卖合同》，将金色蓝庭项目第3幢605号房(该商品房的设计用途为写字楼，建筑面积68.67平方米)以总价人民币645,498.00元出售给罗晓玲女士；将金色蓝庭项目第3幢520号房和521号房(两套商品房的设计用途均为写字楼，建筑面积为79.44平方米和76.28平方米)分别以总价人民币595,800.00元和587,356.00元出售给胡宇婕女士。上述关联方交易定价为协商价。截止2009年12月31日已分别预收余忠祥先生、戚加奇先生、罗晓玲女士和胡宇婕女士3,562,774.00元、4,000,000.00元、193,700.00元和360,000.00元。

## (三) 关联方应收应付款项

| 项目名称  | 关联方            | 期末数          | 期初数        |
|-------|----------------|--------------|------------|
| 应付账款  | 杭州佳杰塑钢门窗工程有限公司 |              | 150,000.00 |
| 小计    |                |              | 150,000.00 |
| 预收账款  | 余忠祥            | 3,562,774.00 |            |
|       | 戚加奇            | 4,000,000.00 |            |
|       | 罗晓玲            | 193,700.00   |            |
|       | 胡宇婕            | 360,000.00   |            |
| 小计    |                | 8,116,474.00 |            |
| 其他应付款 | 杭州佳杰塑钢门窗工程有限公司 | 73,065.00    | 123,065.00 |

|     |  |           |            |
|-----|--|-----------|------------|
| 小 计 |  | 73,065.00 | 123,065.00 |
|-----|--|-----------|------------|

## (四) 关键管理人员薪酬

| 报告期间  | 关键管理人员人数 | 在本公司领取报酬人数 | 报酬总额(万元) |
|-------|----------|------------|----------|
| 本期数   | 15       | 14         | 825.34   |
| 上年同期数 | 14       | 13         | 690.96   |

**七、或有事项**

(一) 按照房地产企业经营惯例,公司及部分控股子公司为相关业主按揭贷款提供保证。截至2009年12月31日,本公司及部分控股子公司为购买本公司相关房产的业主提供保证所及的借款金额为283,003.89万元。

(二) 截至资产负债表日,除上述事项外本公司不存在需要披露的重大或有事项。

**八、承诺事项**

## (一) 重大承诺事项

1. 截至2009年12月31日,本公司及相关子公司已签约尚未履行或未履行完毕的房产建造合同金额约为9亿元。

2. 2005年12月,公司与浙江中豪房屋建设开发有限公司、浙江大光明集团公司签订《合作开发协议》,合作开发浙江中豪房屋建设开发有限公司和浙江大光明集团公司取得的杭政储出(2005)54号地块(位于江干区,规划庆春文化广场C2-06、07地块)。协议约定:

(1) 由公司与浙江中豪房屋建设开发有限公司共同出资组建项目公司[后定名为杭州新城时代广场房产有限公司(以下简称新城时代公司)],三方同意由设立的新城时代公司作为杭政储出(2005)54号地块的开发主体。

(2) 合作各方投入的土地总成本为44,286万元,待项目开发完成后,由项目公司以货币资金或建成后的商场作为对价归还。

根据公司与浙江中豪房屋建设开发有限公司签订的《杭州新城时代广场房产有限公司投资协议》,项目公司产生的盈亏按以下办法处理:项目公司盈利的,浙江中豪房屋建设开发有限公司实行固定分利;项目公司亏损的,由公司和浙江中豪房屋建设开发有限公司按各自出资比例承担。

3. 2009年7月,公司通过拍卖以278,500万元的成交价竞得杭州市江干区黎明村北杭政储出[2009]23号、杭政储出[2009]24号地块的国有土地使用权的开发权。截至2009年12月31日,已

支付土地出让款 27,851 万元。

4. 2009 年 9 月, 公司通过拍卖以 191,500 万元的成交价竞得杭州市江干区草庄杭政储出[2009]38 号地块的国有土地使用权的开发权。截至 2009 年 12 月 31 日, 已支付土地出让款 38,301 万元。

5. 2009 年 11 月, 公司子公司上虞亚厦公司以 35,630 万元取得上虞市城南 N2 号地块的国有土地使用权的开发权。截至 2009 年 12 月 31 日, 已支付土地出让款 18,484 万元。

6. 2009 年 12 月, 公司通过拍卖以 171,000 万元的成交价竞得杭州市江干区彭埠单元杭政储出[2009]102 号地块的国有土地使用权的开发权。截至 2009 年 12 月 31 日, 已支付土地出让款 7,500 万元。

## (二) 前期承诺履行情况

1. 2007 年 12 月, 公司通过拍卖以 188,000 万元的成交价竞得杭州市萧山区萧储[2007]28 号地块的国有土地使用权的开发权。截至 2009 年 12 月 31 日, 已全部支付土地出让款 188,000 万元。

2. 2007 年 12 月, 东方海岸公司与淳安县国土资源局、杭州欣盛房地产开发有限公司签订的关于淳土让字[2007]21-25 号出让合同受让方变更的补充协议, 以原 80,300 万元的成交价受让原杭州欣盛房地产开发有限公司竞得的杭州市淳安县千岛湖镇乌嘴洞地块的国有土地使用权的开发权。截至 2009 年 12 月 31 日, 已全部支付土地出让款 80,300 万元。

3. 2008 年 9 月, 公司通过拍卖以 245,977 万元的成交价竞得杭州市下城区重机厂(一期)杭政储出[2008]20 号 A 地块、杭州市下城区重机厂(一期)杭政储出[2008]21 号 C、E、G 地块、杭州市下城区重机厂(一期)杭政储出[2008]22 号 B 地块的国有土地使用权的开发权。截至 2009 年 12 月 31 日, 已全部支付土地出让款 245,977 万元。

## 九、资产负债表日后事项

### (一) 资产负债表日后利润分配情况说明

根据公司董事会审议的 2009 年度利润分配预案, 每 10 股派发现金股利 0.5 元(含税)。上述利润分配预案尚待股东大会审议批准。

(二) 2010 年 2 月 1 日, 经公司第二届董事会第五次会议审议通过, 决定向全资子公司杭州万家星城房地产开发有限公司(以下简称万家星城公司)增资 38,000 万元, 本次增资完成后, 该公司的注册资本由 57,000 万元增至 95,000 万元。

(三) 2010 年 2 月 1 日, 经公司第二届董事会第五次会议审议通过, 决定出资设立杭州曙光家园房地产开发有限公司 (以工商部门核准的名称为准) 作为建设主体完成杭政储出[2009]102 号地块的开发, 公司持有该公司 100%的股权。

(四) 经公司第二届董事会第五次会议审议通过, 公司于 2010 年 2 月 1 日与金都房产集团有限公司 (以下简称“金都房产”) 就衢市储 (2010) 3 号地块竞买事项签订《合作意向书》, 由公司与金都房产共同出资组建项目公司开发衢市储 (2010) 3 号地块, 该地块拍卖成交价为 107,500 万元, 项目公司的出资比例暂定为: 金都房产 50%, 公司 50%。

(五) 除上述事项外, 本公司无其他重大资产负债表日后事项中的非调整事项。

## 十、其他重要事项

### (一) 未分配利润转增股本

2009 年 5 月 6 日, 根据公司 2008 年年度股东大会决议以及修改后章程的规定, 公司以 2008 年 12 月 31 日总股本 1,040,000,000.00 股为基数, 以未分配利润向全体出资者按 10 股送红股 3 股的比例, 共计向全体出资者转增股份总数 312,000,000 股, 每股面值 1 元, 计增加股本 312,000,000.00 元。上述转增的股份已由中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司通过计算机网络, 根据股权登记日 (2009 年 4 月 28 日) 登记在册的全体出资者持股数, 于 2009 年 4 月 29 日按比例自动计入各出资者证券账户。上述未分配利润转增股本业经浙江天健东方会计师事务所有限公司审验, 并由其于 2009 年 5 月 13 日出具浙天会验 (2009) 57 号《验资报告》。

### (二) 非公开发行股票预案

2009 年 9 月 15 日, 根据公司 2009 年第一次临时股东大会决议, 公司本期拟非公开发行股票不超过 15,000 万股 (含 15,000 万股)。本次非公开发行股票发行价格不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 90%, 即 13.78 元/股, 拟募集资金净额 (指募集资金总额扣除发行费用后的净额) 不超过 25 亿元, 募集资金将用于投向万家星城项目 20 亿元和绍兴金色家园项目 5 亿元。

### (三) 控股子公司为其股东提供财务资助

公司控股子公司阳光海岸公司开发的阳光海岸项目预计总投资为 14 亿元, 而该项目截至 2009 年 6 月 30 日已实现预售收入 27.09 亿元、预售率已超过 94.95%, 且阳光海岸公司除阳光海岸项目外无开发新项目的计划, 因此阳光海岸公司存在部分资金长期闲置情况。鉴于上述情况, 为盘活阳光海岸公司的闲置资金, 在充分保证阳光海岸项目后续建设及阳光海岸公司营运所需资金的前提下, 由阳光海岸公司向公司和其另一个股东浙江城建房地产集团有限公司 (以下简称浙江城建) 总计提供不超过 10.5 亿元的财务资助, 财务资助的额度按公司和浙江城建股权比例确定, 其中, 向



公司提供财务资助不超过 5.46 亿元，向浙江城建提供财务资助不超过 5.04 亿元。资助期限暂定为 2 年，不计利息，若在上述资助期限内，阳光海岸公司完成阳光海岸项目的开发，公司和浙江城建可用从阳光海岸公司应分得的利润抵付上述财务资助款项。公司的还款义务由万家花城公司提供连带责任担保，浙江城建的还款义务由浙江锦昌文华房地产开发有限公司提供连带责任担保。

#### (四) 其他

1. 经公司第一届董事会第四十一次会议审议批准，公司于 2009 年 9 月 24 日与三花置业签订《杭政储出[2009]23、24 号地块项目合作协议书》，根据该《合作协议书》的约定，公司与三花置业共同出资设立一家项目公司作为建设主体完成杭政储出[2009]23、24 号地块的开发。2009 年 10 月，滨江三花公司设立，该公司注册资本为 30,000 万元人民币，公司持股 51%；三花置业持股 49%。

2. 经公司第一届董事会第四十五次会议审议批准，公司于 2009 年 11 月 3 日与浙江亚厦房产集团有限公司签订《上虞市城南 N2 号地块项目合作协议书》，对双方合作开发浙江亚厦房产集团有限公司于 2009 年 10 月 23 日竞得的上虞市城南 N2 号地块的相关事项予以明确。根据该《合作协议书》的约定，公司与浙江亚厦房产集团有限公司共同出资设立一家项目公司作为建设主体完成上虞市城南 N2 号地块的开发。2009 年 11 月，上虞亚厦公司成立，该公司注册资本为 18,600 万元人民币，合作双方各持有该公司 50% 股份。

## 十一、母公司财务报表项目注释

### (一) 母公司资产负债表项目注释

#### 1. 应收账款

##### (1) 明细情况

##### 1) 类别明细情况

| 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 (%) |
| 单项金额重大                                 |          |        |        |        | 2,240,499.36 | 100.00 | 334,092.01 | 100.00 |
| 单项金额不重大<br>但按信用风险特<br>征组合后该组合<br>的风险较大 |          |        |        |        |              |        |            |        |
| 其他不重大                                  | 3,546.00 | 100.00 | 177.30 | 100.00 |              |        |            |        |
| 合 计                                    | 3,546.00 | 100.00 | 177.30 | 100.00 | 2,240,499.36 | 100.00 | 334,092.01 | 100.00 |

##### 2) 账龄明细情况

| 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 | 3,546.00 | 100.00 | 177.30 |              |        |            |
| 1-2 年 |          |        |        | 1,140,078.66 | 50.89  | 114,007.87 |
| 2-3 年 |          |        |        | 1,100,420.70 | 49.11  | 220,084.14 |
| 合计    | 3,546.00 | 100.00 | 177.30 | 2,240,499.36 | 100.00 | 334,092.01 |

## (2) 单独进行减值测试未发生减值和未单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提

单独进行减值测试未发生减值和未单独进行减值测试的应收账款包括在具有类似信用风险特征的应收账款组合中计提坏账准备，详见本财务报表附注二应收款项之说明。

## (3) 本期实际核销的应收账款情况

## 1) 明细情况

| 单位名称          | 应收账款性质 | 核销金额         | 核销原因 | 是否因关联交易产生 |
|---------------|--------|--------------|------|-----------|
| 浙江橙思得购物中心有限公司 | 租金     | 1,159,154.46 | 无法收回 | 否         |
| 小计            |        | 1,159,154.46 |      |           |

## 2) 应收账款核销说明

本公司于 2006 年将杭州市江干区凤起东路 55 号 101 室、201 室租赁给浙江橙思得购物中心有限公司，至 2007 年 8 月本公司应收房租 1,348,667.00 元经多次催讨无果后，将其上诉至人民法院，经杭州市江干区人民法院和杭州市中级人民法院两级法院审理，判决并强制执行后，浙江橙思得购物中心有限公司已无财产可供执行，公司将无法收回的应收账款 1,159,154.46 元核销。

## (4) 期末无应收持有本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

## (5) 期末应收账款金额前 5 名情况

| 单位名称    | 与本公司关系 | 账面余额     | 账龄    | 占应收账款余额的比例 (%) |
|---------|--------|----------|-------|----------------|
| 陈柳瑛、李经春 | 非关联方   | 3,546.00 | 1 年以内 | 100.00         |
| 小计      |        | 3,546.00 |       | 100.00         |

## 2. 其他应收款

## (1) 明细情况

## 1) 类别明细情况

| 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 (%) |
| 单项金额重大                     | 2,876,547,466.00 | 78.72  | 28,765,474.66 | 71.04  | 2,751,318,866.00 | 96.10  | 27,513,188.66 | 87.19  |
| 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大 | 200,000.00       | 0.01   | 200,000.00    | 0.49   | 200,000.00       | 0.01   | 200,000.00    | 0.63   |
| 其他不重大                      | 777,339,971.74   | 21.27  | 11,525,735.95 | 28.47  | 111,461,146.34   | 3.89   | 3,840,590.09  | 12.18  |
| 合计                         | 3,654,087,437.74 | 100.00 | 40,491,210.61 | 100.00 | 2,862,980,012.34 | 100.00 | 31,553,778.75 | 100.00 |

## 2) 账龄明细情况

| 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 | 3,635,543,687.13 | 99.49  | 37,210,961.42 | 2,848,374,254.90 | 99.49  | 28,886,774.11 |
| 1-2 年 | 5,885,009.35     | 0.16   | 588,500.94    | 12,939,430.44    | 0.45   | 1,293,943.04  |
| 2-3 年 | 12,458,741.26    | 0.34   | 2,491,748.25  |                  |        |               |
| 3-5 年 |                  |        |               | 1,466,327.00     | 0.05   | 1,173,061.60  |
| 5 年以上 | 200,000.00       | 0.01   | 200,000.00    | 200,000.00       | 0.01   | 200,000.00    |
| 合计    | 3,654,087,437.74 | 100.00 | 40,491,210.61 | 2,862,980,012.34 | 100.00 | 31,553,778.75 |

## (2) 单独进行减值测试未发生减值和未单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提

单独进行减值测试未发生减值和未单独进行减值测试的其他应收款包括在具有类似信用风险特征的其他应收款组合中计提坏账准备，详见本财务报表附注二应收款项之说明。

## (3) 期末无应收持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

## (4) 期末其他应收款金额前 5 名情况

| 单位名称                         | 与本公司关系 | 账面余额             | 账龄    | 占其他应收款余额的比例 (%) | 款项性质或内容 |
|------------------------------|--------|------------------|-------|-----------------|---------|
| 滨绿公司                         | 关联方    | 1,622,997,466.00 | 1 年以内 | 44.42           | 往来款     |
| 滨江盛元公司                       | 关联方    | 793,000,000.00   | 1 年以内 | 21.70           | 往来款     |
| 绍兴滨江镜湖置业有限公司<br>(以下简称镜湖置业公司) | 关联方    | 460,550,000.00   | 1 年以内 | 12.60           | 往来款     |
| 滨江城东公司                       | 关联方    | 333,770,000.00   | 1 年以内 | 9.13            | 往来款     |
| 东方海岸公司                       | 关联方    | 294,590,000.00   | 1 年以内 | 8.06            | 往来款     |

|     |  |                  |  |       |  |
|-----|--|------------------|--|-------|--|
| 小 计 |  | 3,504,907,466.00 |  | 95.91 |  |
|-----|--|------------------|--|-------|--|

## (5) 应收其他关联方款项

| 单位名称   | 与本公司关系 | 账面余额             | 占其他应收款余额的比例(%) |
|--------|--------|------------------|----------------|
| 滨绿公司   | 参股子公司  | 1,622,997,466.00 | 44.42          |
| 滨江盛元公司 | 参股子公司  | 793,000,000.00   | 21.70          |
| 镜湖置业公司 | 全资子公司  | 460,550,000.00   | 12.60          |
| 滨江城东公司 | 全资子公司  | 333,770,000.00   | 9.13           |
| 东方海岸公司 | 控股子公司  | 294,590,000.00   | 8.06           |
| 新城时代公司 | 控股子公司  | 65,743,013.70    | 1.80           |
| 房开公司   | 全资子公司  | 37,795,093.55    | 1.03           |
| 上虞亚厦公司 | 参股子公司  | 4,700,000.00     | 0.13           |
| 滨江物业公司 | 全资子公司  | 1,000,000.00     | 0.03           |
| 滨江三花公司 | 控股子公司  | 10,000.00        |                |
| 小 计    |        | 3,614,155,573.25 | 98.90          |

## 3. 长期股权投资

| 被投资单位  | 核算方法 | 初始投资成本         | 期初数            | 增减变动           | 期末数            |
|--------|------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 房开公司   | 成本法  | 10,000,000.00  | 10,000,000.00  |                | 10,000,000.00  |
| 万家花城公司 | 成本法  | 81,000,000.00  | 81,000,000.00  |                | 81,000,000.00  |
| 阳光海岸公司 | 成本法  | 119,600,000.00 | 119,600,000.00 |                | 119,600,000.00 |
| 新城时代公司 | 成本法  | 10,200,000.00  | 10,200,000.00  |                | 10,200,000.00  |
| 千岛湖公司  | 成本法  | 44,100,000.00  | 63,000,000.00  | -18,900,000.00 | 44,100,000.00  |
| 金色蓝庭公司 | 成本法  | 250,000,000.00 | 250,000,000.00 |                | 250,000,000.00 |
| 滨绿公司   | 成本法  | 194,570,094.00 | 194,570,094.00 |                | 194,570,094.00 |
| 滨江置业公司 | 成本法  | 9,000,000.00   | 9,000,000.00   | -9,000,000.00  |                |
| 友好饭店   | 成本法  | 220,941,842.28 | 176,741,842.28 | 44,200,000.00  | 220,941,842.28 |
| 镜湖置业公司 | 成本法  | 280,000,000.00 | 280,000,000.00 |                | 280,000,000.00 |
| 滨江盛元公司 | 成本法  | 150,000,000.00 | 150,000,000.00 |                | 150,000,000.00 |

|        |     |                  |                  |                |                  |
|--------|-----|------------------|------------------|----------------|------------------|
| 东方海岸公司 | 成本法 | 112,200,000.00   | 112,200,000.00   |                | 112,200,000.00   |
| 万家星城公司 | 成本法 | 570,000,000.00   | 50,000,000.00    | 520,000,000.00 | 570,000,000.00   |
| 滨江物业公司 | 成本法 | 6,971,448.24     | 6,971,448.24     |                | 6,971,448.24     |
| 滨江酒店公司 | 成本法 | 45,000,000.00    |                  | 45,000,000.00  | 45,000,000.00    |
| 滨江城东公司 | 成本法 | 50,000,000.00    |                  | 50,000,000.00  | 50,000,000.00    |
| 滨江三花公司 | 成本法 | 153,000,000.00   |                  | 153,000,000.00 | 153,000,000.00   |
| 上虞亚厦公司 | 成本法 | 93,000,000.00    |                  | 93,000,000.00  | 93,000,000.00    |
| 合 计    |     | 2,399,583,384.52 | 1,513,283,384.52 | 877,300,000.00 | 2,390,583,384.52 |

(续上表)

| 被投资单位  | 持股比例 (%) | 表决权比例 (%) | 持股比例与表决权比例不一致的说明 | 减值准备 | 本期计提减值准备 | 本期现金红利       |
|--------|----------|-----------|------------------|------|----------|--------------|
| 房开公司   | 100      | 100       |                  |      |          | 5,826,723.60 |
| 万家花城公司 | 90       | 90        |                  |      |          |              |
| 阳光海岸公司 | 52       | 52        |                  |      |          |              |
| 新城时代公司 | 51       | 51        |                  |      |          |              |
| 千岛湖公司  | 90       | 90        |                  |      |          |              |
| 金色蓝庭公司 | 100      | 100       |                  |      |          |              |
| 滨绿公司   | 50       | 50        |                  |      |          |              |
| 滨江置业公司 | 90       | 90        |                  |      |          | 39,660.93    |
| 友好饭店   | 80       | 80        |                  |      |          |              |
| 镜湖置业公司 | 100      | 100       |                  |      |          |              |
| 滨江盛元公司 | 50       | 50        |                  |      |          |              |
| 东方海岸公司 | 51       | 51        |                  |      |          |              |
| 万家星城公司 | 100      | 100       |                  |      |          |              |
| 滨江物业公司 | 100      | 100       |                  |      |          |              |
| 滨江酒店公司 | 100      | 100       |                  |      |          |              |
| 滨江城东公司 | 100      | 100       |                  |      |          |              |
| 滨江三花公司 | 51       | 51        |                  |      |          |              |
| 上虞亚厦公司 | 50       | 50        |                  |      |          |              |

|     |  |  |  |  |  |              |
|-----|--|--|--|--|--|--------------|
| 合 计 |  |  |  |  |  | 5,866,384.53 |
|-----|--|--|--|--|--|--------------|

## (二) 母公司利润表项目注释

## 1. 营业收入/营业成本

## (1) 明细情况

| 项 目    | 本期数            | 上年同期数            |
|--------|----------------|------------------|
| 主营业务收入 | 147,567,225.00 | 2,232,715,671.00 |
| 其他业务收入 | 3,312,115.02   |                  |
| 营业成本   | 73,766,869.36  | 1,213,561,403.59 |

## (2) 主营业务收入/主营业务成本（分行业）

| 行业名称 | 本期数            |               | 上年同期数            |                  |
|------|----------------|---------------|------------------|------------------|
|      | 收入             | 成本            | 收入               | 成本               |
| 房地产业 | 147,567,225.00 | 72,944,695.98 | 2,232,715,671.00 | 1,213,561,403.59 |
| 小 计  | 147,567,225.00 | 72,944,695.98 | 2,232,715,671.00 | 1,213,561,403.59 |

## (3) 主营业务收入/主营业务成本（分地区）

| 地区名称 | 本期数            |               | 上年同期数            |                  |
|------|----------------|---------------|------------------|------------------|
|      | 收入             | 成本            | 收入               | 成本               |
| 杭州地区 | 147,567,225.00 | 72,944,695.98 | 2,232,715,671.00 | 1,213,561,403.59 |
| 小 计  | 147,567,225.00 | 72,944,695.98 | 2,232,715,671.00 | 1,213,561,403.59 |

## (4) 公司前五名客户的营业收入情况

| 客户名称(姓名)    | 营业收入          | 占公司全部营业收入的比例(%) |
|-------------|---------------|-----------------|
| 陈小娇         | 21,954,638.00 | 14.55           |
| 陈柳瑛、李经春     | 19,879,754.00 | 13.18           |
| 朱泊霖         | 15,999,670.00 | 10.60           |
| 董利华、钱素娟     | 11,690,182.00 | 7.75            |
| 诸暨市兰盾彩印有限公司 | 11,520,697.00 | 7.64            |
| 小 计         | 81,044,941.00 | 53.72           |

## 2. 投资收益

## (1) 明细情况

| 项 目             | 本期数          | 上年同期数          |
|-----------------|--------------|----------------|
| 成本法核算的长期股权投资收益  | 5,866,384.53 | 227,970,556.88 |
| 权益法核算的长期股权投资收益  |              | 1,087,264.17   |
| 处置长期股权投资产生的投资收益 | 4,909.98     | 384,359.88     |
| 合 计             | 5,871,294.51 | 229,442,180.93 |

## (2) 按成本法核算的长期股权投资收益

| 被投资单位               | 本期数          | 上年同期数          | 本期比上期增减变动的原因        |
|---------------------|--------------|----------------|---------------------|
| 房开公司                | 5,826,723.60 | 149,731,837.83 | 该公司本期宣告分派的股利较上期减少所致 |
| 滨江置业公司              | 39,660.93    |                | 该公司上期未分红            |
| 杭州金色家园房地产开发<br>有限公司 |              | 78,238,719.05  | 该公司于上期注销            |
| 小 计                 | 5,866,384.53 | 227,970,556.88 |                     |

## (三) 母公司现金流量表补充资料

| 补充资料                                 | 本期数           | 上年同期数           |
|--------------------------------------|---------------|-----------------|
| 1. 将净利润调节为经营活动现金流量:                  |               |                 |
| 净利润                                  | -8,685,333.19 | 812,297,792.52  |
| 加: 资产减值准备                            | 9,762,671.61  | 9,803,139.11    |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产<br>折旧          | 5,681,042.84  | 5,021,457.14    |
| 无形资产摊销                               | 42,943.46     | 73,857.36       |
| 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<br>失(收益以“-”号填列) | 421,401.09    |                 |
| 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)                      | 19,097,359.37 | 30,697,162.51   |
| 投资损失(收益以“-”号填列)                      | -5,871,294.51 | -229,442,180.93 |
| 递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)                 | -8,889,222.39 | -2,384,858.81   |
| 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)      | -400,828,842.40 | 665,424,971.62    |
| 经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列) | -544,802,412.02 | -2,334,058,757.11 |
| 经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列) | 721,079,908.43  | 143,001,434.37    |
| 其他                    |                 |                   |
| 经营活动产生的现金流量净额         | -212,991,777.71 | -899,565,982.22   |
| 2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动: |                 |                   |
| 债务转为资本                |                 |                   |
| 一年内到期的可转换公司债券         |                 |                   |
| 融资租入固定资产              |                 |                   |
| 3. 现金及现金等价物净变动情况:     |                 |                   |
| 现金的期末余额               | 57,343,516.65   | 163,225,744.69    |
| 减: 现金的期初余额            | 163,225,744.69  | 36,369,004.03     |
| 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          | -105,882,228.04 | 126,856,740.66    |

## 十二、其他补充资料

### (一) 非经常性损益

| 项 目                                                         | 金 额         | 说 明 |
|-------------------------------------------------------------|-------------|-----|
| 非流动性资产处置损益, 包括已计提资产减值准备的冲销部分                                | -694,949.96 |     |
| 权审批, 或无正式批准文件, 或偶发性的税收返还、减免                                 |             |     |
| 计入当期损益的政府补助(与公司正常经营业务密切相关, 符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外) |             |     |
| 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费                                       |             |     |
| 企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益        |             |     |
| 非货币性资产交换损益                                                  |             |     |
| 委托他人投资或管理资产的损益                                              |             |     |
| 因不可抗力因素, 如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备                                |             |     |
| 债务重组损益                                                      |             |     |



|                                                                                         |               |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--|
| 企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等                                                                   |               |  |
| 交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益                                                               |               |  |
| 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益                                                             |               |  |
| 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益                                                                   |               |  |
| 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益 |               |  |
| 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回                                                                     |               |  |
| 对外委托贷款取得的损益                                                                             |               |  |
| 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益                                                        |               |  |
| 根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响                                                    |               |  |
| 受托经营取得的托管费收入                                                                            |               |  |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出                                                                      | -3,834,319.90 |  |
| 其他符合非经常性损益定义的损益项目                                                                       |               |  |
| 小 计                                                                                     | -4,529,269.86 |  |
| 减：企业所得税影响数（所得税减少以“-”表示）                                                                 | -786,056.74   |  |
| 少数股东权益影响额(税后)                                                                           |               |  |
| 归属于母公司所有者的非经常性损益净额                                                                      | -3,743,213.12 |  |

## （二）净资产收益率及每股收益

### 1. 明细情况

| 报告期利润                   | 加权平均净资产收益率(%) | 每股收益(元/股) |        |
|-------------------------|---------------|-----------|--------|
|                         |               | 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          | 20.61         | 0.48      | 0.48   |
| 扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润 | 20.73         | 0.48      | 0.48   |

### 2. 加权平均净资产收益率的计算过程

| 项 目            | 序号 | 本期数            |
|----------------|----|----------------|
| 归属于公司普通股股东的净利润 | A  | 643,672,485.47 |
| 非经常性损益         | B  | -3,743,213.12  |

|                                |                                                              |                  |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------|------------------|
| 扣除非经营性损益后的归属于公司普通股股东的净利润       | C=A-B                                                        | 647,415,698.59   |
| 归属于公司普通股股东的期初净资产               | D                                                            | 2,886,137,189.46 |
| 发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产    | E                                                            |                  |
| 新增净资产次月起至报告期期末的累计月数            | F                                                            |                  |
| 回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产     | G                                                            | 126,880,000.00   |
| 减少净资产次月起至报告期期末的累计月数            | H                                                            | 8.00             |
| 因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动 | I                                                            |                  |
| 发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数      | J                                                            |                  |
| 报告期月份数                         | K                                                            | 12.00            |
| 加权平均净资产                        | $L = D + A/2 + E \times F/K - G \times H/K \pm I \times J/K$ | 3,123,386,765.53 |
| 加权平均净资产收益率                     | M=A/L                                                        | 20.61            |
| 扣除非经常损益加权平均净资产收益率              | N=C/L                                                        | 20.73            |

## 3. 基本每股收益的计算过程

| 项 目                      | 序号    | 2009 年度          |
|--------------------------|-------|------------------|
| 归属于公司普通股股东的净利润           | A     | 643,672,485.47   |
| 非经常性损益                   | B     | -3,743,213.12    |
| 扣除非经营性损益后的归属于公司普通股股东的净利润 | C=A-B | 647,415,698.59   |
| 期初股份总数                   | D     | 1,040,000,000.00 |
| 因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数    | E     | 312,000,000.00   |
| 发行新股或债转股等增加股份数           | F     |                  |
| 增加股份次月起至报告期期末的累计月数       | G     |                  |
| 因回购等减少股份数                | H     |                  |
| 减少股份次月起至报告期期末的累计月数       | I     |                  |
| 报告期缩股数                   | J     |                  |
| 报告期月份数                   | K     | 12.00            |

|               |                                     |                  |
|---------------|-------------------------------------|------------------|
| 发行在外的普通股加权平均数 | $L=D+E+F \times G/K-H \times I/K-J$ | 1,352,000,000.00 |
| 基本每股收益        | $M=A/L$                             | 0.48             |
| 扣除非经常损益基本每股收益 | $N=C/L$                             | 0.48             |

4. 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。

### (三) 公司主要财务报表项目的异常情况及原因说明

| 资产负债表项目 | 期末数               | 期初数              | 变动幅度      | 变动原因说明                                                                       |
|---------|-------------------|------------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------|
| 货币资金    | 1,657,862,538.20  | 1,149,918,414.08 | 44.17%    | 主要系本期预收款项增加所致                                                                |
| 预付款项    | 5,396,655,260.40  | 6,373,218,311.23 | -15.32%   | 主要系已支付尚未办妥权证的土地款减少92,356万元所致                                                 |
| 其他应收款   | 532,349,777.41    | 32,075,938.20    | 1559.65%  | 主要系本期新增杭州市国土资源局土地拍卖保证金2,000万元和子公司阳光海岸公司为其股东浙江城建房地产集团有限公司提供财务资助48,240万元共同影响所致 |
| 存货      | 10,820,375,399.87 | 5,865,177,189.24 | 84.49%    | 主要系各项目工程支出增加及相关项目结转成本导致开发成本增加479,048万元及开发产品增加16,466万元所致                      |
| 在建工程    | 92,133,216.58     | 100,854.36       | 91252.74% | 主要系增加千岛湖酒店工程项目9,202万元所致,由于该项目建成后将由公司自行经营管理,故本期从开发成本转入在建工程科目核算                |
| 预收款项    | 7,159,646,169.68  | 4,260,141,077.34 | 68.06%    | 主要系预收购房款增加288,994.88万元所致                                                     |
| 应付职工薪酬  | 22,590,130.83     | 15,035,103.74    | 50.25%    | 主要系本期末应付未发的年终奖较上期同期年终奖增加762万元所致                                              |
| 应交税费    | -406,820,003.23   | -231,481,966.51  | 75.75%    | 主要系本期预收款项增加而导致预缴相关税金增加所致                                                     |
| 其他应付款   | 3,378,263,458.01  | 2,491,227,676.14 | 35.61%    | 主要系合作开发的项目子公司的少数股东同比例投入款增加64,651万元以及从外部                                      |

|                 |                  |                  |         |                                 |
|-----------------|------------------|------------------|---------|---------------------------------|
|                 |                  |                  |         | 单位借入款增加 23,795 万元所致             |
| 一年内到期的非<br>流动负债 | 46,940,000.00    | 1,372,500,000.00 | 21.53%  | 主要系公司规模扩大导致银行借款增加所致             |
| 长期借款            | 4,091,680,000.00 | 2,033,060,000.00 |         |                                 |
| 利润表项目           | 本期数              | 上年同期数            | 变动幅度    | 变动原因说明                          |
| 营业收入            | 2,833,614,162.22 | 2,325,909,410.66 | 21.83%  | 主要系房地产销售收入增加 49,502 万元所致        |
| 营业成本            | 1,648,851,194.28 | 1,272,643,976.98 | 29.56%  | 主要系房地产销售成本增加 37,654 万元所致        |
| 销售费用            | 26,392,416.11    | 37,795,574.64    | -30.17% | 主要系本期广告宣传费减少 902 万元所致           |
| 财务费用            | 11,534,212.81    | 21,770,744.49    | -47.02% | 主要系利息支出减少 1,100 万元所致            |
| 资产减值损失          | 30,568,463.70    | -16,489,589.78   | ——      | 主要系本期其他应收款增加导致坏账准备增加 2,858 万元所致 |
| 营业外收入           | 97,090.28        | 33,617,645.09    | -99.71% | 主要系本期政府补助较上期减少 2,360 万元所致       |

## 第十二节 备查文件目录

- 一、载有董事长签名的公司2009年年度报告全文；
  - 二、载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表；
  - 三、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；
  - 四、报告期内在《证券时报》上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。
- 上述文件置备于公司董事会办公室备查。

杭州滨江房产集团股份有限公司

董事长： 戚金兴

二零一零年三月十六日