



# 海宁中国皮革城股份有限公司

Haining China Leather Market Co., Ltd

## 2009 年年度报告

股票代码：002344

股票简称：海宁皮城

披露日期：2010 年 4 月 16 日

## 重要提示

本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。

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

独立董事张淑华因公出差，无法出席会议，委托独立董事史习民代为出席，其他所有董事均已出席审议本次年报的董事会会议。

天健会计师事务所有限公司为本公司 2009 年度财务报告出具了标准无保留意见的审计报告。

公司董事长兼总经理任有法先生、主管会计工作负责人顾菊英女士及会计机构负责人许红霞女士声明：保证 2009 年度报告中财务报告的真实、完整。

## 目 录

第一节 公司基本情况介绍.....	3
第二节 会计数据和业务数据摘要.....	5
第三节 股东变动及股东情况.....	9
第四节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	15
第五节 公司治理结构.....	19
第六节 股东大会情况简介.....	30
第七节 董事会报告.....	29
第八节 监事会报告.....	55
第九节 重要事项.....	58
第十节 财务报告.....	66
第十一节 备查文件目录.....	139

## 第一节 公司基本情况介绍

一、公司中文名称：海宁中国皮革城股份有限公司

公司英文名称：Haining China Leather Market Co.,Ltd

中文简称：海宁皮城

二、公司法定代表人：任有法

三、联系人和联系方式：

	董事会秘书
姓名	李宗荣
联系地址	海宁市海州西路 201 号皮革城大厦 21 楼
电话	0573-87217777
传真	0573-87217999
电子信箱	pgc@chinaleather.com

四、公司注册地址：浙江省海宁市海州西路 201 号

公司办公地址：浙江省海宁市海州西路 201 号

邮政编码：314400

公司互联网网址：<http://www.zgpgc.com>

公司电子邮箱：[pgc@chinaleather.com](mailto:pgc@chinaleather.com)

五、公司选定的信息披露报纸名称：《证券时报》

登载公司年度报告的中国证监会指定网站：<http://www.cninfo.com.cn>

公司年度报告备置地点：浙江省海宁市海州西路 201 号皮革城大厦 19 楼投资证券部

六、公司股东上市交易所：深圳证券交易所

股票简称：海宁皮城

股票代码：002344

七、公司注册登记日期：1999 年 2 月 25 日

最近一次变更注册登记日期：2007 年 12 月 5 日

注册登记地点：浙江省工商行政管理局

公司企业法人营业执照注册号：330481000010962

税务登记号：330481715461249

组织机构代码：71546124—9

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

办公地址：杭州市西溪路 128 号新湖商务大厦 6—10 层



## 第二节 会计数据和业务数据摘要

### 一、截止报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

#### (一) 主要会计数据:

单位: 元

	2009 年	2008 年	本年比上年增减 (%)	2007 年
营业总收入	559,659,202.31	645,856,372.16	-13.35%	647,339,972.27
利润总额	133,475,718.22	134,150,993.20	-0.50%	124,275,805.83
归属于上市公司股东的净利润	97,359,940.72	84,628,889.30	15.04%	80,898,012.35
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	80,395,880.83	80,772,884.96	-0.47%	64,381,997.16
经营活动产生的现金流量净额	366,907,174.31	-21,860,191.36	1,778.43%	152,882,970.57
	2009 年末	2008 年末	本年末比上年末增减 (%)	2007 年末
总资产	1,915,065,850.81	1,397,545,944.30	37.03%	1,303,159,184.41
归属于上市公司股东的所有者权益	543,141,029.36	440,425,408.78	23.32%	355,796,519.48
股本	210,000,000.00	210,000,000.00	0.00%	210,000,000.00

#### (二) 主要财务指标:

	2009 年	2008 年	本年比上年增减 (%)	2007 年
基本每股收益 (元/股)	0.46	0.40	15.00%	0.39
稀释每股收益 (元/股)	0.46	0.40	15.00%	0.39
用最新股本计算的每股收益 (元/股)	0.35	-	-	-
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元/股)	0.38	0.38	0.00%	0.31
加权平均净资产收益率	19.80%	21.26%	-1.46%	47.69%

(%)				
扣除非经常性损益后的 加权平均净资产收益率 (%)	16.35%	20.29%	-3.94%	37.96%
每股经营活动产生的现 金流量净额 (元/股)	1.75	-0.10	1,850.00%	0.73
	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)	2.59	2.10	23.33%	1.69

### 1、加权平均净资产收益率的计算过程

单位：元

项 目	序号	本期数	上期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	97,359,940.72	84,628,889.30
非经常性损益	B	16,964,059.89	3,856,004.34
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	80,395,880.83	80,772,884.96
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	440,425,408.78	355,796,519.48
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		
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H		
其他	新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日开始持续计算的可辨认净资产之间的差	I <sub>1</sub>	5,147,585.96
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J <sub>1</sub>	6.00
	权益法核算的被投资单位除净损益以外其他因素导致的所有者权益变动	I <sub>2</sub>	208,093.90
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J <sub>2</sub>	3.00
报告期月份数	K	12.00	12.00
加权平均净资产	$L = \frac{D+A}{2} + E \times \frac{F}{K} - G \times \frac{H}{K} \pm I \times \frac{J}{K}$	491,731,195.60	398,110,964.13

加权平均净资产收益率	M=A/L	19.80%	21.26%
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	N=C/L	16.35%	20.29%

## 2、基本每股收益的计算过程

单位：元

项 目	序号	本期数	上期数
归属于公司普通股股东的净利润	1	97,359,940.72	84,628,889.30
非经常性损益	2	16,964,059.89	3,856,004.34
扣除非经营性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	3=1-2	80,395,880.83	80,772,884.96
期初股份总数	4	210,000,000.00	210,000,000.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	5		
发行新股或债转股等增加股份数	6		
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	7		
因回购等减少股份数	8		
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	9		
报告期缩股数	10		
报告期月份数	11		
发行在外的普通股加权平均数	12=4+5+6× 7/11-8×9/11-10	210,000,000.00	210,000,000.00
基本每股收益	13=1/12	0.46	0.40
扣除非经常损益基本每股收益	14=3/12	0.38	0.38

## 3、稀释每股收益的计算过程

稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

## 二、报告期内非经常性损益项目

单位：元

项 目	金额
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	109,624.33

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）	23,395,401.51
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	54,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-80,560.48
小 计	23,478,465.36
减：企业所得税影响数（所得税减少以“-”表示）	5,877,191.17
少数股东权益影响额（税后）	637,214.30
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	16,964,059.89

### 第三节 股东变动及股东情况

#### 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 新股	送股	公积金 转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	210,000,000	100%						210,000,000	100%
1、国家持股									
2、国有法人持股	172,126,500	81.97%						172,126,500	81.97%
3、其他内资持股	37,873,500	18.03%						37,873,500	18.03%
其中：境内非国有法人持股	20,651,400	9.83%						20,651,400	9.83%
境内自然人持股	17,222,100	8.20%						17,222,100	8.20%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
5、高管股份									
二、无限售条件股份									
1、人民币普通股									
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	210,000,000	100%						210,000,000	100%

##### (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
海宁市资产经营公司	110,745,600	0	0	110,745,600	首发承诺	2013年1月26日
海宁市市场开发服务中心	61,380,900	0	0	61,380,900	首发承诺	2013年1月26日
浙江宏达经编股份有限公司	10,325,700	0	0	10,325,700	首发承诺	2013年10月31日
浙江卡森实业有限公司	10,325,700	0	0	10,325,700	首发承诺	2013年10月31日
任有法	4,197,900	0	0	4,197,900	首发承诺	2011年1月26日
凌金松	1,808,100	0	0	1,808,100	首发承诺	2011年1月26日
钱娟萍	1,808,100	0	0	1,808,100	首发承诺	2011年1月26日
李宗荣	1,808,100	0	0	1,808,100	首发承诺	2011年1月26日
查加林	1,808,100	0	0	1,808,100	首发承诺	2011年1月26日
殷晓红	722,400	0	0	722,400	首发承诺	2011年1月26日
章伟强	722,400	0	0	722,400	首发承诺	2011年1月26日
王英	289,800	0	0	289,800	首发承诺	2011年1月26日
许红霞	289,800	0	0	289,800	首发承诺	2011年1月26日
丁海忠	289,800	0	0	289,800	首发承诺	2011年1月26日
蔡文庆	289,800	0	0	289,800	首发承诺	2011年1月26日
刘春晖	289,800	0	0	289,800	首发承诺	2011年1月26日
陆建新	289,800	0	0	289,800	首发承诺	2011年1月26日
孙伟	289,800	0	0	289,800	首发承诺	2011年1月26日
褚品泉	289,800	0	0	289,800	首发承诺	2011年1月26日
沈保国	289,800	0	0	289,800	首发承诺	2011年1月26日

黄建琴	289,800	0	0	289,800	首发承诺	2011年1月26日
查雅琴	144,900	0	0	144,900	首发承诺	2011年1月26日
黄周华	144,900	0	0	144,900	首发承诺	2011年1月26日
李宏量	144,900	0	0	144,900	首发承诺	2011年1月26日
何春健	144,900	0	0	144,900	首发承诺	2011年1月26日
章永华	144,900	0	0	144,900	首发承诺	2011年1月26日
张玲芬	144,900	0	0	144,900	首发承诺	2011年1月26日
陈建中	144,900	0	0	144,900	首发承诺	2011年1月26日
邵轶波	144,900	0	0	144,900	首发承诺	2011年1月26日
俞中凌	144,900	0	0	144,900	首发承诺	2011年1月26日
黄咏群	144,900	0	0	144,900	首发承诺	2011年1月26日
合计	210,000,000	0	0	210,000,000	—	—

(三) 前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况表

单位：股

股东总数	31				
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
海宁市资产经营公司	国有法人	52.74	110,745,600	110,745,600	
海宁市市场开发服务中心	国有法人	29.23	61,380,900	61,380,900	
浙江宏达经编股份有限公司	境内法人	4.92	10,325,700	10,325,700	
浙江卡森实业有限公司	境内法人	4.92	10,325,700	10,325,700	
任有法	境内自然人	2.00	4,197,900	4,197,900	
凌金松	境内自然人	0.86	1,808,100	1,808,100	
钱娟萍	境内自然人	0.86	1,808,100	1,808,100	
李宗荣	境内自然人	0.86	1,808,100	1,808,100	
查加林	境内自然人	0.86	1,808,100	1,808,100	

殷晓红	境内自然人	0.34	722,400	722,400	
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	
上述股东关联关系或一致行动的说明	第一、第二大股东是一致行动人，海宁市市场开发服务中心是海宁市资产经营公司的全资子公司。				

## 二、股票发行和上市情况

2009 年 12 月 29 日，中国证券监督管理委员会“证监许可[2009]1493 号”文核准本公司公开发行不超过 7,000 万股人民币普通股。2010 年 1 月 13 日，公司采用网下向股票配售对象询价配售与网上向社会公众投资者定价发行相结合的方成功发行人民币普通股（A 股）7,000 万股，其中网下配售 1,400 万股，网上定价发行 5,600 万股，发行价格为人民币 20.00 元/股。

经深圳证券交易所同意，本公司发行的人民币普通股股票在深圳证券交易所上市，股票简称“海宁皮城”，股票代码“002344”；其中本次公开发行中网上定价发行的 5,600 万股股票于 2010 年 1 月 26 日起上市交易，其余网下配售的 1,400 万股限售三个月，于 2010 年 4 月 26 日上市交易。

发行后公司股份总数 2,8000 万股（每股面值 1 元）。其中：有限售条件的流通股股份 2,1000 万股，无限售条件的流通股股份 7,000 万股。

公司无内部职工股。

## 三、控股股东和实际控制人情况

### （一）控股股东和实际控制人变更情况

报告期内公司控股股东和实际控制人无变更

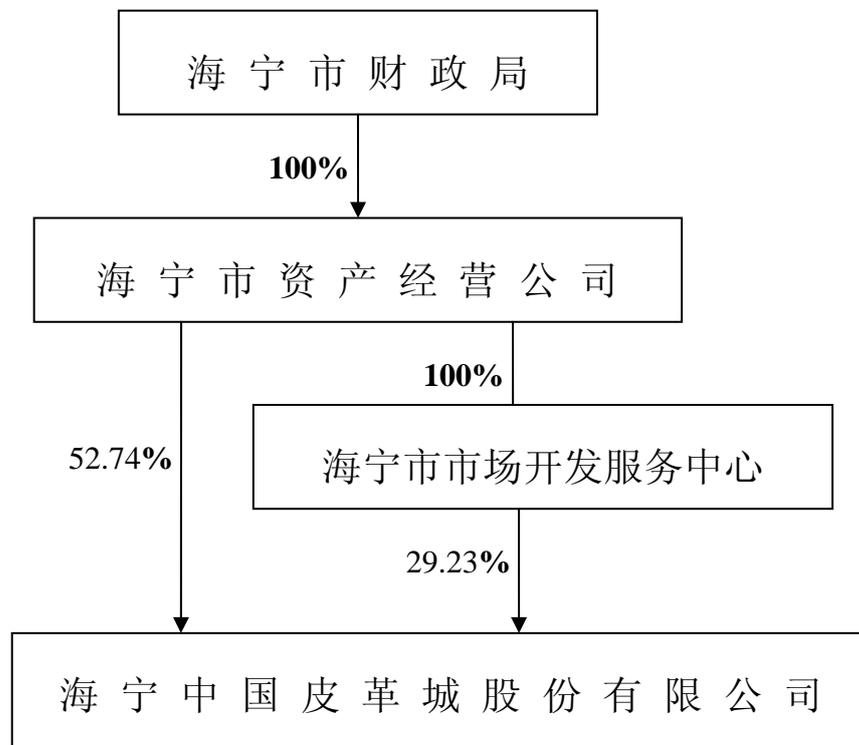
### （二）控股股东及实际控制人情况介绍

海宁市资产经营公司直接持有本公司 52.74% 的股份，通过其控制的海宁市市场开发服务中心间接持有本公司 29.23% 的股份，为公司控股股东。

海宁市资产经营公司成立于 1996 年 12 月，注册资本 143,000 万元，注册地址为浙江省海宁市海洲街道水月亭西路 336 号，法定代表人为陈金明，主要从事国有资产投资开发。

海宁市资产经营公司由海宁市财政局 100% 控股，海宁市财政局为公司实际控制人。

(三) 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



(四) 其他持股在 10% 以上（含 10%）的法人股东情况

截止报告期末，公司未有其他持股在 10% 以上（含 10%）的法人股东。

## 第四节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、董事、监事和高级管理人员的情况

#### (一) 董事、监事和高级管理人员基本情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因
任有法	董事长、总经理	男	55	2007年11月29日	2010年11月28日	4,197,900	4,197,900	无
钱娟萍	副董事长、副总经理	女	48	2007年11月29日	2010年11月28日	1,808,100	1,808,100	无
李宗荣	董事、副总经理、董秘	男	41	2007年11月29日	2010年11月28日	1,808,100	1,808,100	无
沈国甫	董事	男	54	2007年12月29日	2010年11月28日	0	0	无
张淑华	独立董事	女	69	2007年12月29日	2010年11月28日	0	0	无
丛培国	独立董事	男	54	2007年12月29日	2010年11月28日	0	0	无
史习民	独立董事	女	50	2007年12月29日	2010年11月28日	0	0	无
凌金松	监事长	男	47	2007年12月29日	2010年11月28日	1,808,100	1,808,100	无
钟剑	监事	男	39	2008年02月25日	2010年11月28日	0	0	无
章伟强	监事	男	41	2008年02月25日	2010年11月28日	722,400	722,400	无
查加林	副总经理	男	46	2007年11月29日	2010年11月28日	1,808,100	1,808,100	无
顾菊英	财务总监	女	44	2007年12月13日	2010年11月28日	0	0	无

#### (二) 现任董事、监事、高级管理人员主要工作经历及在其他单位的任职

##### 1、董事主要工作经历

任有法先生：1955年7月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，中共党员，中国皮革协会副理事长，浙江省市场协会副会长，浙江省市场研究院高级研究员。现任公司董事长兼总经理，并兼任公司党委书记、加工区公司董事长兼总经理、灯塔佟二堡海宁皮革城有限公司董事长。曾获浙江省皮革行业突出贡献经营者、嘉兴市十佳企业经营管理人才等荣誉。1974年至1990年在空军某部服役；1990年至1997年历任海宁市工商行政管理局市场科副科长、工商所所

长；1997年至2007年10月止历任皮管委副主任、党委书记、主任；1999年至今历任公司副总经理、总经理、董事长。

钱娟萍女士：1962年10月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，中共党员，工程师。现任公司董事、副董事长、副总经理，并兼任加工区公司董事和海宁皮革城商贸市场开发有限公司董事长。1984年至1997年就职于海宁丝厂；1997年至2007年10月止历任皮管委办公室负责人、副主任；1999年至今历任公司办公室主任、副总经理、董事、副董事长。

李宗荣先生：1969年8月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，海宁市政协常委。现任公司董事、副总经理、董事会秘书，并兼任大酒店公司董事长。1993年至1995年就职于海宁市粮食局；1995年至2002年担任海宁市政府办公室科长；2002年至今历任公司副总经理、董事、董事会秘书，同期至2007年10月止担任皮管委副主任。

沈国甫先生：1956年9月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历，高级经济师、政工师。现任公司董事。1997年至2001年担任宏达经编董事长兼总经理，2001年起至今担任宏达经编董事长。

张淑华女士：1940年4月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。现任公司独立董事。历任中国皮革协会副秘书长、秘书长、常务副理事长兼秘书长、理事长。

丛培国先生：1955年3月出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历，副教授。现任公司独立董事。历任北京大学法律系讲师、副教授、经济法教研室副主任，君佑律师事务所主任。

史习民先生：1960年6月出生，中国国籍，无境外永久居留权，博士研究生学历，教授。现任公司独立董事。历任浙江财经学院会计系副主任、科研处副处长、研究生部主任。

## 2、监事主要工作经历

凌金松先生：1963年1月出生，中国国籍，无境外永久居留权，现任公司监事长，并兼任公司党委副书记、纪委书记、工会主席。曾在武警浙江总队服役，

2001 年至今担任公司党委副书记、监事，同期至 2007 年 10 月止担任皮管委党委副书记。

钟剑先生：1971 年 3 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历，现任公司监事，并兼任卡森国际财务总监。1992 年至 1995 年就职于中国银行，1995 年至 2004 年曾任中国进出口银行处长，2004 年至 2007 年担任森桥实业常务副总经理，现任卡森国际财务总监。

章伟强先生：1969 年 6 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，现任公司监事、办公室主任。1992 年至 1997 年就职于海宁市许村粮管所，1997 年至 2001 年就职于海宁市硖石粮管所，2001 年起历任公司人力资源部副部长、部长，同期至 2007 年 11 月止历任皮管委组宣人教部副部长、部长。

### 3、高级管理人员主要工作经历

总经理任有法先生、副总经理钱娟萍女士、李宗荣先生详见董事简历。

查加林先生：1962 年 10 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历。现任公司副总经理，并兼任网络公司和经营管理公司的执行董事。1987 年—1997 年担任海宁市粮食职工学校教师，1997 年起历任公司宣传信息科科长、副总经理，同期至 2007 年 10 月止历任皮管委宣传信息科科长、副主任。

顾菊英女士：1966 年 10 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历，高级会计师，注册会计师、注册税务师。现任公司财务总监，兼任海宁皮革城商贸市场开发有限公司董事。1986 年至 2007 年曾任海宁市五金交电化工有限公司财务部经理。

### 4、董事、监事、高级管理人员的兼职情况

姓名	兼职单位	担任职务	兼职单位与公司的关系
任有法	海宁（中国）皮革城出口加工区有限公司	董事长、总经理	本公司全资子公司
	灯塔佟二堡海宁皮革城有限责任公司	董事长	本公司全资子公司
钱娟萍	海宁（中国）皮革城出口加工区有限公司	董事	本公司全资子公司
	海宁皮革城商贸市场开发有限公司	董事长	本公司参股子公司
李宗荣	海宁皮都锦江大酒店有限公司	董事长	本公司全资子公司
沈国甫	浙江宏达经编股份有限公司	董事长	持有本公司 4.92%股份

张淑华	中国皮革协会	理事长	无
丛培国	北京君佑律师事务所	主任	无
史习民	浙江财经学院	研究生部主任	无
钟剑	卡森国际控股有限公司	财务总监	卡森国际子公司卡森实业持有本公司 4.92%股份
查加林	海宁中国皮革城网络科技有限公司	执行董事	本公司控股子公司
	海宁中国皮革城经营管理有限公司	执行董事	本公司全资子公司
顾菊英	海宁皮革城商贸市场开发有限公司	董事	本公司参股子公司

(三) 董事、监事和高级管理人员年度报酬情况

姓名	职务	报告期内在本公司领取的薪酬总额 (税前) (万元)	是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
任有法	董事长、总经理	29.4	否
钱娟萍	副董事长、副总经理	25	否
李宗荣	董事、副总经理、董秘	25	否
沈国甫	董事	0	是
张淑华	独立董事	5	否
丛培国	独立董事	5	否
史习民	独立董事	5	否
凌金松	监事长	26.4	否
钟剑	监事	0	是
章伟强	监事	8.9	否
查加林	副总经理	24	否
顾菊英	财务总监	25	否

报酬的决策程序和报酬确定依据:

公司按照《公司章程》的规定确定董事、监事和高级管理人员的报酬。在公司任职的董事、监事、高级管理人员按其职务根据公司现行的薪酬制度、参考个人绩效领取报酬。

董事沈国甫先生和监事钟剑先生不在本公司专职工作，未在本公司领取报酬和津贴。

经公司第一届董事会第二次会议决议，公司独立董事津贴标准为不超过 5 万元。

(四) 报告期内，公司董事、监事、高级管理人员变动情况  
无。

## 二、员工情况

截至报告期末，公司及控股子公司员工总数361人，具体构成情况如下：

### (一) 专业结构

岗位类别	人 数	比例 (%)
营销人员	57	15.79%
财务人员	28	7.76%
行政管理人員	65	18.00%
市场管理人員	118	32.69%
服务人员 (大酒店)	93	25.76%
合计	361	100.00%

### (二) 学历结构

员工受教育程度	人 数	比例 (%)
高中、中专及以下	200	55.40%
大专	106	29.36%
大学本科及以上	55	15.24%
合计	361	100.00%

### (三) 年龄结构

年龄构成	人 数	比例 (%)
------	-----	--------

30 岁以下	159	44.05%
30—40 岁	106	29.36%
40—50 岁	77	21.33%
50 岁以上	19	5.26%
合计	361	100.00%

## 第五节 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》等相关法律法规和规范性文件的要求，不断完善公司治理结构，健全内部管理和控制制度。截至报告期末，公司治理的实际状况符合前述法律法规及中国证监会、深圳证券交易所发布的有关上市公司治理的规范性文件。

#### （一）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，能够确保全体股东特别是中小股东享有平等地位，充分行使自己的权力。报告期内的股东大会均由董事会召集召开，根据公司章程及相关法律法规规定应由股东大会表决的事项均按照相应的权限审批后交由股东大会审议，不存在越权审批的现象，也不存在先实施后审议的情况。

#### （二）关于公司与控股股东

公司在业务、人员、资产、机构、财务上保持独立，公司董事会、监事会和内部机构根据其议事规则或公司制度独立运作。公司控股股东严格根据《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》规范股东行为，通过股东大会行使股东权利，未发生超越股东大会及董事会而直接或间接干预公司经营与决策的行为。

#### （三）关于董事与董事会

公司董事会的人数与人员符合法律法规与公司章程的要求：公司董事会由七名董事组成，其中独立董事三名。董事（含独立董事）的聘任程序符合法律法规和公司章程的要求。公司全体董事能够依据《董事会议事规则》、《独立董事工作细则》等规定和公司章程及相关工作要求开展和履行职责，认真出席董事会和股东大会，积极参加相关知识的培训，熟悉并掌握有关法律法规。独立董事能够

不受公司实际控制人、其他与公司存在利害关系的单位和人员的影响，独立地履行职责。

为完善公司治理结构，公司董事会根据《上市公司治理准则》设立了战略与投资委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会四个专业委员会，为董事会的决策提供了科学和专业的意见和参考。

#### （四）关于监事与监事会

公司监事会的人数与人员符合法律法规与公司章程的要求：公司监事会由3名监事组成，其中职工代表监事1名，占全体监事的三分之一。公司严格按照《公司法》、公司章程等的有关规定产生监事。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、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。

#### （五）关于相关利益者

公司充分尊重和维护相关利益者的合法权益，在企业创造利润最大化的同时，实现社会、股东、员工等各方利益的协调平衡，共同推动公司持续、稳健发展。

#### （六）关于信息披露与透明度

公司根据《公司章程》、《深圳证券交易所股票上市规则》和中国证监会及深圳证券交易所的相关法律法规的要求，认真履行信息披露义务。公司上市后指定《证券时报》和“巨潮网”为公司信息披露的报纸和网站，真实、准确、及时地披露公司信息，确保公司所有股东公平地获得公司相关信息。

## 二、董事履行职责的情况

报告期内，公司全体董事均能严格按照《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》以及《中小企业板块上市公司董事行为指引》等法律、法规及规范性文件的规定和要求，诚实守信，勤勉尽职，积极参加董事会，发挥各自的专业特长、技能和经验，切实维护公司全体股东的权益。

公司董事长严格按照法律法规和《公司章程》等的要求，依法在其权限范围内履行职责，全力加强董事会建设，严格实施董事会集体决策机制；推动公司各

项制度的制订和完善，积极推动公司治理工作；确保董事会依法正常运作，亲自出席并依法召集、召开并主持董事会会议，依法主持股东大会；认真执行股东大会决议，督促执行董事会的各项决议；保证独立董事和董事会秘书的知情权，及时将董事会工作运行情况通报所有董事。同时，督促其他董事、高管人员积极参加监管机构组织的培训，认真学习相关法律法规，提高依法履职意识。

公司独立董事能够严格按照《公司章程》、《独立董事工作细则》等的规定，本着对公司、投资者负责的态度，独立、公正地履行职责，积极出席相关会议，深入公司现场调查，了解经营状况和内部控制的建设及董事会决议执行情况，为公司经营和发展提出合理化的意见和建议。根据相关规定对公司的重大事项发表独立意见。报告期内，公司独立董事未对公司董事会审议的各项议案及其他相关事项提出异议。

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
任有法	董事长	4	4	0	0	0	否
钱娟萍	副董事长	4	4	0	0	0	否
李宗荣	董事	4	4	0	0	0	否
沈国甫	董事	4	4	0	0	0	否
张淑华	董事	4	4	0	0	0	否
丛培国	董事	4	4	0	0	0	否
史习民	董事	4	4	0	0	0	否

### 三、公司与控股股东在资产、人员、财务、机构、业务等方面独立的情况

公司在资产、人员、财务、机构、业务等方面与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间相互独立，具有完整的业务体系及独立经营的能力。

#### (一) 资产完整

公司拥有和使用的资产主要包括土地、房屋、设备、无形资产等与生产经营相关的资产以及其他辅助、配套资产，公司对该等资产拥有合法、完整的所有权或使用权。

公司拥有所有权的资产均在公司的控制和支配之下，不存在被控股股东或其他关联方控制和占用的情况。

## （二）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》、公司章程等规定的程序选举或聘任产生。公司总经理、副总经理、财务负责人和董事会秘书等高级管理人员均专职在公司工作，没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪；公司的财务人员没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。

公司已与全体在册员工签署劳动合同，根据其岗位性质在劳动合同中规定了相应的保密和竞业禁止义务，并已建立完整独立的劳动人事管理制度，员工的工资统一由本公司发放，社会保险统一由公司办理。

## （三）财务独立

公司设立了独立的财务部门，设财务负责人一名，配备了专职财务人员，建立了独立的财务核算体系；独立进行财务决策，不受控股股东及实际控制人干预；独立开立银行账户，独立纳税，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情形。

根据相关法律法规和《企业会计准则》，并结合公司经营管理特点，公司制订了会计核算管理制度、差旅费标准及报销制度等财务会计制度，建立了一套较为完整、独立的财务管理体系。

## （四）机构独立

公司依法设置股东大会作为权力机构，设置董事会为决策机构，设置监事会为监督机构，并设有办公室、人力资源部、财务部、审计部、营销部、工程部、投资证券部、房产开发部等职能部门。各职能部门分工协作，形成有机的独立运营主体。控股股东根据公司章程行使股东权利；公司内部职能部门与控股股东及

实际控制人控制的其他企业完全分开，独立运作，不受控股股东和实际控制人的干预。

#### （五）业务独立

公司的主营业务是皮革专业市场的开发、租赁和服务，控股股东、实际控制人及其控制的企业均未从事与公司主营业务相同或相似的业务，且控股股东和实际控制人均出具了避免同业竞争的承诺函。

公司拥有从事上述业务所需的独立经营场所和经营性资产，各职能部门各司其职，均拥有一定数量的专职工作人员，并建立了完整的业务流程，具有直接面向市场独立经营的能力，不存在依赖控股股东和实际控制人及其控制的企业的情况。

### 四、公司内部控制的建立和健全情况

#### （一）内部控制制度建立健全情况

1、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》、《董事会战略与投资委员会实施细则》、《董事会薪酬和考核委员会实施细则》、《董事会提名委员会实施细则》、《董事会审计委员会实施细则》、《独立董事工作细则》、《董事会秘书工作细则》、《总经理工作细则》、《募集资金管理制度》、《信息披露制度》、《关联交易公允决策制度》、《股东大会累积投票制实施细则》等。自股份公司设立以后，按照上市公司的要求，进一步规范了公司治理，明确划分了管理授权，健全了“三会”的规范化运作，并在董事会下专设了战略与投资委员会，明晰了对外投资、对外担保、关联交易及信息披露的规则，以董事会办公室归口管理，保证了运作的规范性。

2、在财务管理方面，公司建立了《财务通则》、《会计核算管理制度》、《固定资产内控制度》、《财务报账审批规定》、《出差备用金管理制度》、《差旅费标准及报销制度》、《筹资内控制度》、《与关联方资金往来及对外担保管理制度》、《内部审计制度》等。在企业原有会计制度的基础上进行了完善，设立财务部，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立了审计部，对公司及下属子公司进行日常的财务审计，对公司财务工作给予了有效的监督保证。

3、在其他制度方面，公司还建立了《销售内控制度》、《财物盘点制度》、《采购内控制度》、《工程项目内控制度》、《重大投资和决策制度》、《控股子公司管理制度》、《投资者关系管理制度》、《关于董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动的管理办法》等一系列制度，保证了公司各个方面的规范高效运营。

## （二）对内部控制的评价

### 1、公司董事会对内部控制的自我评价

根据《企业内部控制基本规范》及相关规定，公司认为2009年本公司内部控制各个方面是有效的。

### 2、公司独立董事的审核意见

独立董事对公司内部控制自我评价的独立意见：公司建立了较为完善的内部控制体系，符合国家有关法律、行政法规和部门规章的要求，内部控制具有合法性、合理性和有效性，并建立了较为完整的风险评估体系。公司的法人治理、生产经营、信息披露和重大事项等活动严格按照公司各项内控制度的规定进行，并且对各环节可能存在的内外部风险进行了合理控制，公司各项活动的预定目标基本实现。因此，公司的内部控制是有效的。

### 3、公司监事会的审核意见

公司根据中国证监会、深圳证券交易所的有关规定，遵循内部控制的基本原则，按照本公司的实际情况，建立健全公司各环节的内部控制制度，保证了公司正常业务活动。公司内部控制自我评价报告真实、客观地反映了公司内部控制的实际情况。

### 4、保荐机构的核查意见

中信证券股份有限公司对公司内部控制的完整性、合理性及有效性进行了核查，认为：

2009年度公司建立了较为完善、有效的内部控制制度,并得到了有效的实施,公司对2009年度内部控制的自我评价真实、客观。

#### 五、公司对高级管理人员的考评及激励机制

报告期内,公司根据高级管理人员的职务、分工、业绩和对公司的贡献程度对其进行考评。公司的高级管理人员均能认真履行工作职责,努力完成公司制定的各项工作目标。

#### 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)
一、内部审计制度的建立		
1. 建立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议专业人士	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	
二、年度内部控制自我评价报告披露相关情况		
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	否	2009年中期已出鉴证报告
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	不适用	2009年中期已出鉴证报告

涉及事项做出专项说明		
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（如适用）	是	
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		
1、审计委员会和内部审计部门每季对公司财务报告进行审核。 2、内部审计部门对公司的内部控制的有效性进行了抽查，为公司内部制度的有效执行提供了保证。 3、配合会计师搞好年度审计工作。 4、内部审计部门严格按照工作计划对公司以及子公司进行定期检查，对公司资产进行核实。	是	
四、公司认为需要说明的其他情况（如有）		
无		



## 第六节 股东大会情况简介

报告期内，公司共召开 3 次股东大会：2009 年第一次临时股东大会、2008 年年度股东大会、2009 年第二次临时股东大会。股东大会的通知、召开、出席人员的资格、表决程序符合《公司法》、《证券法》和公司章程的有关规定。

### 一、2009 年第一次临时股东大会

2009 年第一次临时股东大会于 2009 年 2 月 1 日在公司会议室举行。本次会议应到股东 31 人，实到股东 31 人，代表股权数 2,1000 万股，占股权数比例 100%，符合《公司法》及《公司章程》的有关规定。会议由董事长任有法先生主持，以投票表决的方式审议通过如下决议：

- 1、《关于调整本次发行募集资金运用方案的议案》；
- 2、《关于延长〈海宁中国皮革城股份有限公司申请公开发行股票并上市的议案〉有效期的议案》；
- 3、《关于 2009 年度贷款额度的议案》；
- 4、《关于修改公司上市后生效章程的议案》。

### 二、2008 年年度股东大会

2008 年年度股东大会于 2009 年 1 月 1 日在公司会议室举行。本次会议应到股东 31 人，实到股东 31 人，代表股权数 2,1000 万股，占股权数比例 100%，符合《公司法》及《公司章程》的有关规定。会议由董事长任有法先生主持，以投票表决的方式审议通过如下决议：

- 1、《公司 2008 年度董事会工作报告》；
- 2、《公司 2008 年度监事会工作报告》；
- 3、《公司 2006 年度、2007 年度、2008 年年度审计报告》；
- 4、《公司 2008 年利润分配预案》；
- 5、《续聘浙江天健会计师事务所有限公司为公司审计机构的议案》。

### 三、2009 年第二次临时股东大会

2009 年第二次临时股东大会于 2009 年 4 月 27 日在公司会议室举行。本次会议应到股东 31 人，实到股东 31 人，代表股权数 2,1000 万股，占股权数比例

100%，符合《公司法》及《公司章程》的有关规定。会议由董事长任有法先生主持，以投票表决的方式审议通过如下决议：

- 1、《关于审议转让海宁市钱江投资发展有限公司股权的议案》；
- 2、《关于同意海宁皮革产业投资开发有限公司注销的议案》。

## 第七节 董事会报告

### 一、管理层讨论与分析

#### (一) 报告期内公司经营情况的回顾

##### 1、公司总体经营情况

2009 年是机遇和困难并存的一年,也是公司进一步夯实发展基础、加快实施“内增外延”战略的一年。面对国际金融危机的严峻形势及周边市场的激烈竞争,公司上下进一步解放思想、开拓创新,在困难中寻出路,在危机中找机遇,市场保持了繁荣兴旺,公司实现了稳定发展。

(1) 市场结构优化调整。顺应皮革行业发展趋势,及时调整经营商品结构,实现商铺资源优化配置,促进租金收入增长。

(2) 营销宣传创新形式。积极开展市场营销,引导皮革消费潮流,刺激皮革产品消费。承办 2010CCTV 中国服装流行趋势发布,首次举办海宁中国皮革时尚周,加大旅游促销力度。全年海宁皮革城客流量 424 万人次,同比增长 12.77%。

(3) 工程建设稳步推进。三期工程东区块建设基本完成,三期工程西区块和东方艺墅工程建设按计划推进,全年两个项目完成工程财务支出 3.5 亿元。

(4) 投资外拓卓有成效。四期工程完成项目前期准备并开工建设,首个控股异地皮革专业市场——佟二堡海宁皮革城全面启动,为公司今后几年发展奠定了基础。

报告期内,公司实现营业收入 5.59 亿元,同比下降 13.35%,实现利润总额 1.33 亿元,同比持平,实现净利润(归属公司股东)9735.99 万元,同比增长 15.04%。

##### 2、主营业务及其经营状况

公司的主营业务是皮革专业市场的开发、租赁和服务。2009 年度,已经开业的海宁中国皮革城一、二期市场经营户经营情况良好,为历史最好一年;2008 年度开工的三期市场建设和招商工作按计划推进;2009 年度立项启动了四期工程和佟二堡海宁皮革城项目;市场物业管理、加工区、进出口、酒店等市场配套服务业务进展顺利。

(1) 近三年主要会计数据及财务指标变动情况

单位：元

	2009 年	2008 年	本年比上年 增减 (%)	2007 年
营业总收入	559,659,202.31	645,856,372.16	-13.35%	647,339,972.27
利润总额	133,475,718.22	134,150,993.20	-0.50%	124,275,805.83
归属于上市公司股东的净利润	97,359,940.72	84,628,889.30	15.04%	80,898,012.35
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	80,395,880.83	80,772,884.96	-0.47%	64,381,997.16
经营活动产生的现金流量净额	366,907,174.31	-21,860,191.36	1,778.43%	152,882,970.57
	2009 年末	2008 年末	本年末比上年末 增减 (%)	2007 年末
总资产	1,915,065,850.81	1,397,545,944.30	37.03%	1,303,159,184.41
归属于上市公司股东的所有者权益	543,141,029.36	440,425,408.78	23.32%	355,796,519.48
股本	210,000,000.00	210,000,000.00	0.00%	210,000,000.00

报告期内，公司实现营业收入 55,965.92 万元，同比下降 13.35%，主要系本期内符合销售收入确认条件的物业较少、商铺及配套物业销售实现收入同比下降 13,261.63 亿元所致；实现利润总额 13,347.57 万元，同比持平，主要是毛利率水平较高的商铺及配套物业租赁收入同比增长了 42.85%，同时非经常性损益增加 1,818.18 万元所致；实现净利润（归属公司股东）9,735.99 万元，同比增长 15.04%，系少数股东损益减少所致。

报告期末，公司总资产 191,506.59 万元，同比增加 37.03%，主要是公司在建项目投入导致存货增加，以及三期工程和东方艺墅房产项目等预售导致的货币资金增加所致。

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额为 36,690.72 万元，比上年同期增长 1,778.43%，主要原因：一是商铺租金收入增长，二是皮革城三期工程东区块招商，收到预售预租收入 16,259.76 万元，三是皮都东方艺墅房产项目预售收到预收款 39,929.82 万元。

(2) 主营业务分行业、分产品情况表

单位：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 (%)
市场开发及经营	296,069,705.18	83,252,489.42	71.88%	-25.40%	-44.71%	9.82%
酒店服务	33,210,879.28	28,788,800.98	13.32%	665.25%	227.03%	116.16%
商品流通	226,661,583.55	217,063,406.46	4.23%	-5.80%	-3.90%	-1.89%
其他	953,026.80	1,332,125.45	-39.78%	-57.34%	90.36%	-108.45%
小计	556,895,194.81	330,436,822.31	40.66%	-13.53%	-14.39%	0.59%
主营业务分产品情况						
商铺及配套物业租赁	149,471,815.74	20,097,122.04	86.55%	42.85%	-12.82%	8.58%
其中：商铺租赁	136,041,449.70	14,388,906.00	89.42%	56.80%	-6.95%	7.24%
厂房租赁	13,430,366.04	5,708,216.04	57.50%	-24.86%	-24.79%	-0.04%
商铺及配套物业销售	136,613,557.25	61,006,486.04	55.34%	-49.26%	-51.70%	2.26%
其中：商铺销售	49,177,091.00	17,936,642.00	63.53%	-67.47%	-71.99%	5.90%
大酒店房产销售	57,761,483.25	28,665,574.63	50.37%	100.00%	100.00%	
综合商务楼销售	29,674,983.00	14,404,269.41	51.46%	100.00%	100.00%	
厂房销售				-100.00%	-100.00%	
酒店服务	33,210,879.28	28,788,800.98	13.32%	665.25%	227.03%	116.16%
商品销售	226,661,583.55	217,063,406.46	4.23%	-5.80%	-3.90%	-1.89%
其他	10,937,358.99	3,481,006.79	68.17%	-56.63%	82.24%	-24.26%
合计	556,895,194.81	330,436,822.31	40.66%	-13.53%	-14.39%	0.59%

酒店服务实现收入 3,321.09 万元，同比增长 665.25%，主要是大酒店于 2008 年 11 月开张营业，上一年度仅 2 个月营业收入所致。

主营业务分行业其他收入 95.3 万元，同比下降 57.34%，主要系子公司淘皮文化娱乐有限公司营业收入同比下降所致。

### (3) 主营业务收入分产品占比情况表

单位：元

营业收入	2009 年		2008 年		同比增减
	金额	占比%	金额	占比%	
商铺及配套物业租赁	149,471,815.74	26.84	104,634,844.93	16.25	42.85%
商铺及配套物业销售	136,613,557.25	24.53	269,229,904.00	41.80	-49.26%
酒店服务	33,210,879.28	5.97	4,339,894.78	0.67	665.25%
商品销售	226,661,583.55	40.70	240,606,917.41	37.36	-5.80%
其他	10,937,358.99	1.96	25,221,051.82	3.92	-56.63%
合计	556,895,194.81	100	644,032,612.94	100	-13.53%

公司采取租售结合的经营模式，商铺及配套物业的销售业务随着公司各项物业的开发及销售时间不同而具有一定的波动性，与此同时，随着租赁面积逐年增加及租金水平上升，商铺及配套物业租赁收入将呈现稳步增长态势。2009 年商铺及配套物业销售收入同比下降 49.26%，占营业收入的比例由 2008 年的 41.80% 下降到 24.53%，而商铺及配套物业租赁收入同比增加 42.85%，占营业收入的比例由 2008 年的 16.25% 增加到 26.84%。

(4) 主营业务分地区情况

单位：元

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
内销	331,733,786.94	-17.92%
外销	225,161,407.87	-6.14%
合计	556,895,194.81	-13.53%

(5) 毛利率变动情况

报告期公司综合毛利率为40.66%，与上年的40.07%基本持平。

(6) 主要供应商及客户情况

①公司前 5 名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例 (%)
FAISAL HULAIIFI GEN. TRAD. CONT. EST	11,975,080.00	2.14
ABDUL KAREM AL-SHARMANI&SONS	11,114,770.25	1.99
SMD HOME LTD.	6,897,910.66	1.23
OOO ALTERNATIVE	6,576,063.32	1.18
海宁市富邦裘革有限公司	6,036,292.50	1.08
合计	42,600,116.73	7.62

公司前四名客户系控股子公司进出口公司的外贸客户，第五名客户为公司大酒店房产的购房客户，与公司不存在关联关系。公司对前五名客户销售收入为 4,260.01 万元，占公司营业总收入的 7.62%。公司对单一客户依赖较小，且前五名客户每年均有变化，不存在过度依赖单一客户的风险。

②应收账款情况

应收账款中欠款前五名客户的金额合计为 590.57 万元，占应收账款余额的比例为 20.76%，具体明细如下：

单位：元

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 (%)
SMD Home Ltd.	非关联方	1,698,661.49	1 年以内	5.97
PPAKS B. V. NIEUWE	非关联方	1,252,492.63	1 年以内	4.40
ABDUL KAREM AL-SHARMANI&SONS	非关联方	1,085,683.80	1 年以内	3.82
DORAT AL-KARAMAH RIYADH K. S. A.	非关联方	1,004,934.60	1 年以内	3.53
FAISAL HULAIIFI GEN. TRAD. CONT. EST	非关联方	863,944.83	1 年以内	3.04
小 计		5,905,717.35		20.76

公司前五名客户均为控股子公司进出口公司的外贸客户，因为进出口公司主要从事代理业务，在销售货款收到前，无需向代理客户支付购货款，所以上述收款不存在不能收回的风险。该五名客户与公司不存在关联关系。

### ③公司前 5 名供应商情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	采购金额	占年度采购总额的比例 (%)
海宁市永翔塑胶纺织有限公司	非关联方	23,718,267.87	9.97
海宁市华明纺织有限公司	非关联方	15,455,284.26	6.50
海宁修川制衣有限责任公司	非关联方	10,214,306.57	4.30
海宁市得利布业有限公司	非关联方	9,338,319.69	3.93
海宁鹰彪家纺有限公司	非关联方	8,200,193.10	3.45
小 计		66,926,371.49	28.15

公司前五名供应商均为公司控股子公司进出口公司的客户，与公司不存在关联关系。进出口公司主要从事代理业务，对单一供应商依赖较小，不存在过度依赖单一供应商的风险。公司向前五名供应商采购金额为 6,692.64 万元，占当期采购总额 23,776.70 万元的 28.15%。

## 3、报告期内公司资产变动情况

### (1) 报告期公司资产构成情况

单位：元

资产	2009 年末	2008 年末	同比增减%
----	---------	---------	-------

	金额	占比%	金额	占比%	
货币资金	222,985,950.67	11.64	54,996,601.04	3.94	305.45
应收帐款	27,000,105.92	1.41	18,324,838.17	1.31	47.34
预付帐款	11,679,469.81	0.61	4,214,890.41	0.30	177.10
其他应收款	25,297,158.07	1.32	19,994,875.72	1.43	26.52
存货	815,004,074.62	42.56	424,119,348.08	30.35	92.16
长期股权投资	249,524.74	0.01	78,853,444.65	5.64	-99.68
投资性房地产	525,103,482.07	27.42	530,710,196.14	37.98	-1.06
固定资产	244,650,771.80	12.78	242,651,403.30	17.36	0.82
无形资产	16,924,601.49	0.88	17,468,048.93	1.25	-3.11
长期待摊费用	16,243,116.85	0.85	0.00	0.00	100.00
递延所得税资产	9,927,594.77	0.52	6,212,297.86	0.44	59.81
资产总计	1,915,065,850.81	100	1,397,545,944.30	100	37.03

货币资金期末余额较上年同期增长 305.45%，主要系公司本期预收商铺租金、预售皮都东方艺墅房产及预售预租三期工程东区块等款项增加所致。

应收账款期末净额较上年同期增长 47.34%，主要系子公司进出口公司期末应收款增加，以及皮革城综合商务楼销售款项中部分按揭贷款尚未到帐所致。

预付款项期末余额较上年同期增长 177.10%，主要系公司本期预付皮革城三期及佟二堡海宁皮革城等项目工程及设备采购款增加所致。

存货期末净额较上年同期增长 92.16%，主要系公司皮都东方艺墅、皮革城三期、佟二堡海宁皮革城及皮革城四期等在建项目开发成本增加所致。

长期股权投资期末余额较上年同期下降 99.68%，一是公司参股企业海宁皮革产业投资开发有限公司 2009 年进行清算并予以注销，公司收回相应的投资款项；二是公司本期内转让了海宁钱江投资发展有限公司股权。

长期待摊费用新增 1,624.31 万元，是大酒店公司为租入的 10 层楼面进行装修的费用支出。

递延所得税资产期末余额较上年同期增长 59.81%，主要系公司本期内销售的商铺及配套物业预提的土地增值税产生应纳税暂时性差异增加所致。

(2) 存货明细情况

单位：元

项 目	2009 年末			2008 年末		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值

开发成本	790,567,572.39	0.00	790,567,572.39	338,165,109.09	0.00	338,165,109.09
开发产品	21,888,682.97	0.00	21,888,682.97	83,543,458.84	0.00	83,543,458.84
库存材料	1,135,958.49	0.00	1,135,958.49	2,298,061.16	0.00	2,298,061.16
库存商品	1,411,860.77	0.00	1,411,860.77	112,718.99	0.00	112,718.99
合计	815,004,074.62	0.00	815,004,074.62	424,119,348.08	0.00	424,119,348.08

其中开发成本明细情况如下：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	期初数	期末数
皮都东方艺墅	2008.07	2011.12	54,000.00	190,901,604.51	322,644,351.63
皮革城三期工程	2009.01	2011.09	60,000.00	147,263,504.58	362,228,434.50
灯塔佟二堡海宁皮革城	2009.08	2011.08	44,172.00	0.00	73,807,108.32
皮革城四期工程	2009.09	2012.04	33,846.80	0.00	31,887,677.94
小计			192,018.80	338,165,109.09	790,567,572.39

其中开发产品明细情况如下：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
皮革城二期原辅料市场	2007.10	8,922,818.49	0.00	8,922,818.49	0.00
鞋业广场、毛皮服饰牛仔城	2007.10	8,044,648.63	0.00	8,044,648.63	0.00
皮革城综合商务楼	2008.12	37,868,703.35	4,361,511.26	20,341,531.64	21,888,682.97
皮革城大酒店房产	2008.10	28,113,829.51	0.00	28,113,829.51	0.00
皮革城一期市场	2005.10	593,458.86	0.00	593,458.86	0.00
小计		83,543,458.84	4,361,511.26	66,016,287.13	21,888,682.97

(3) 报告期公司主要债务变动情况

单位：元

项目	2009 年末	2008 年末	同比增减(%)
应付帐款	159,904,272.74	112,565,341.73	42.05
预收款项	679,017,191.00	173,896,865.92	290.47
应付职工薪酬	3,938,824.57	452,121.44	771.19
其他应付款	124,668,416.37	92,025,162.94	35.47
一年内到期的非流动负债	46,000,000.00	181,800,000.00	-74.70
其他流动负债	38,387,247.68	23,925,226.36	60.45
长期借款	218,000,000.00	276,000,000.00	-21.01

应付账款期末余额较上年同期增长 42.05%，主要系公司根据合同和工程建设进度暂估工程支出款项增加所致。

预收款项期末余额较上年同期增长 290.47%，主要系公司本期预收商铺厂房租金、预售皮都东方艺墅房产及皮革城三期东区块等款项增加所致。

应付职工薪酬期末余额较上年同期增长 771.19%，主要系期末余额中包含公司及控股子公司 2009 年度员工年终奖等，而上年同期员工年终奖已经发放。

其他应付款期末余额较上年同期增长 35.47%，主要系公司本期向工程建筑承包商收取的施工保证金和公司向商户收取的经营保证金等增加所致。

一年内到期的非流动负债期末余额较上年同期下降 74.70%，主要系公司本期归还部分一年内到期的银行借款所致。

其他流动负债为预提土地增值税。期末余额较上年同期增长 60.45%，主要系公司本期商铺和配套物业销售预提的土地增值税。

长期借款期末余额较上年同期下降 21.01%，主要系公司本期归还部分长期借款所致。

#### (4) 股东权益变化情况

单位：元

项目	2009 年末	2008 年末	同比增减%
资本公积	103,100,010.72	97,744,330.86	5.48
盈余公积	20,287,401.23	10,729,550.89	89.08
未分配利润	209,753,617.41	121,951,527.03	72.00

资本公积期末余额较上年同期增长 5.48%，主要系公司本期购买控股子公司海宁(中国)皮革城出口加工区有限公司少数股东股权，根据企业会计准则的规定，调整增加的资本公积-股本溢价。

盈余公积期末余额较上年同期增长 89.08%，系根据公司章程，按 2009 年度母公司实现净利润提取 10%法定盈余公积 955.79 万元所致。

未分配利润期末余额较上年同期增长 72.00%，系报告期实现净利润增加所致。

#### (5) 报告期内公司主要费用情况

单位：元

项目	2009 年	2008 年	同比增减
销售费用	25,067,787.32	29,264,373.71	-14.34
管理费用	36,019,862.88	30,744,608.44	17.16
财务费用	6,521,085.48	18,112,451.60	-64.00

资产减值损失	1,420,433.46	-565,330.54	351.26
--------	--------------	-------------	--------

公司销售费用主要包括运输费、广告业务宣传费、修理装饰费、手续费、佣金和工资福利费等。2009 年度，公司销售费用比 2008 年度减少 14.34%，主要系进出口公司当期运输费用减少所致。

公司管理费用主要包括员工工资、养老保险费、办公费用和固定资产折旧费用等。2009 年管理费用较 2008 年度增长 17.16%，主要系新增皮革城大酒店、综合商务楼自用楼层等建筑物提取的折旧。

报告期财务费用明显减少，较上年同期下降 64.00%，主要系银行借款利率降低以及公司归还部分流动资金借款，三期工程及皮都东方艺墅项目借入专门借款，利息支出资本化所致。

资产减值损失本期数较上年同期增长 351.26%，主要系控股子公司海宁淘皮文化娱乐有限责任公司本期计提的的固定资产减值准备增加所致。

#### (6) 非经常性损益情况

单位:元

项 目	金 额
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	109,624.33
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）	23,395,401.51
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	54,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-80,560.48
小 计	23,478,465.36
减：企业所得税影响数（所得税减少以“-”表示）	5,877,191.17
少数股东权益影响额(税后)	637,214.30
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	16,964,059.89

公司非经常性损益较上年同期增加1,818.18万元，主要系计入当期损益的政府补助增加所致。

#### 4、现金流量表相关数据说明

公司经营活动、投资活动和筹资活动产生的现金流量的变动情况

单位:元

项目	2009 年度	2008 年度	同比增减%
一、经营活动产生的现金流量净额	366,907,174.31	-21,860,191.36	1778.43

经营活动现金流入量	1,299,737,575.31	788,118,267.76	64.92
经营活动现金流出量	932,830,401.00	809,978,459.12	15.17
二、投资活动产生的现金流量净额	-1,001,112.47	-164,285,218.48	99.39
投资活动现金流入量	82,639,700.06	15,183,718.63	444.27
投资活动现金流出量	83,640,812.53	179,468,937.11	-53.40
三、筹资活动产生的现金流量净额	-199,250,323.99	51,041,012.74	-490.37
筹资活动现金流入量	330,826,318.60	366,000,000.00	-9.61
筹资活动现金流出量	530,076,642.59	314,958,987.26	68.30
四、现金及现金等价物增加额	166,309,349.63	-136,794,360.66	221.58

市场商铺及配套物业销售、预收款项的大幅增加或减少，及前期各开发项目投入较大且各年实际支出不均，导致销售商品、提供劳务收到的现金与购买商品、接受劳务支付的现金变化较大，是造成各年公司经营活动现金流量净额大幅波动的主要因素。

报告期内，公司经营活动现金流量净额比上年同期增加 1778.43%，主要系公司本期预收商铺租金、预售皮都东方艺墅房产及皮革城三期东区块等款项增加所致。

报告期内，投资活动现金流量净额比上年同期增加 99.39%，主要系收回参股企业海宁皮革产业投资开发有限公司投资款所致。

报告期内，筹资活动现金流量净额比上年同期减少 490.37%，主要系公司偿还银行借款多于取得借款所致。

### 5、偿债能力分析

项目	2009 年末	2008 年末	同比增减	2007 年末
流动比率	0.98	0.79	24.05%	0.83
速动比率	0.26	0.15	73.33%	0.31
资产负债率(母公司)	71.51%	67.28%	4.23%	70.06%
资产负债率 (母公司, 扣除预收款项)	34.26%	54.33%	-20.07%	47.73%
资产负债率(合并)	70.08%	66.85%	3.23%	71.92%
资产负债率 (合并, 扣除预收款项)	34.62%	54.40%	-19.78%	50.62%
利息保障倍数(倍)	5.53	4.76	16.18%	5.09

报告期内，公司的流动比率和速动比率均有增加，同比增长 24.05% 和 73.33%，主要为货币资金增加。资产负债率同比增加 3.23 个百分点，利息保障倍数增长 16.18%。公司流动负债主要系短期借款、预收款项和应付账款，其中

预收款项占比较高，预收款项主要系皮革城三期东区块、皮革城综合商务楼、皮都东方艺墅预售款以及商铺厂房的预收租金，无需实际偿付，扣除该部分款项后，公司流动比率为 2.48，速动比率为 0.64，资产负债率为 34.62%。

同时，公司在银行信誉良好，被评为“AA+”级企业，并被银行授予 8.08 亿元授信额度，根据公司报告期内的业务经营和现金流量情况，公司有充足的营运资金清偿债务，偿债风险较小。

## 6、资产营运能力分析

项目	2009 年末	2008 年末	同比增减	2007 年末
应收帐款周转率(次/年)	24.70	27.31	-2.61	16.67
存货周转率(次/年)	0.53	0.93	-0.40	1.10
总资产周转率(次/年)	0.34	0.48	-0.14	0.51

报告期内公司应收账款周转率有所下降，主要系本报告期公司营业收入比上年同期减少 13.35%，同时本期应收账款期末余额较上年同期增长 47.34%所致。公司的应收账款主要由进出口业务形成，虽然款项结算时间周期较长，但由于采取进出口代理模式，所以不存在应收账款不能收回的风险。

报告期内公司存货周转率和总资产周转率均比上年同期下降，主要系公司采取租售结合的专业市场经营模式、商铺厂房在未确认收入之前一直在存货中核算，且公司目前正处于发展阶段，正在开发的项目较多，皮革城三期、四期和佟二堡海宁皮革城等项目开发成本增加致存货期末净额较上年同期增长 92.16%、总资产比上年同期增长 37.03%，同时公司的营业成本比上年同期下降 14.40%所致。

## 7、主要子公司的经营情况

### (1) 海宁(中国)皮革城出口加工区有限公司

原系本公司和自然人许月莲共同投资设立的企业，于 2002 年 12 月 11 日在海宁市工商行政管理局登记注册，《企业法人营业执照》注册号 33048100005790。2009 年 6 月经股权转让后，成为本公司全资子公司。注册资本 1,000 万元。

经营范围为投资开发、厂房、设备、租赁、物业管理、各种面料、服装、鞋帽、箱包的设计、开发生产、加工、销售。

截止 2009 年 12 月 31 日，总资产 11,455.95 万元，净资产 7,767.35 万元。报告期内，实现营业收入 1,434.09 万元，营业利润 456.67 万元，净利润 675.04 万元。上述数据已经天健会计师事务所有限公司审计。

#### (2) 海宁皮都锦江大酒店有限公司

原名海宁皮都万豪大酒店有限公司，2009 年 9 月 22 日更名为海宁皮都锦江大酒店有限公司，系本公司全资子公司，于 2007 年 11 月 13 日在海宁市工商行政管理局登记注册，《企业法人营业执照》注册号 330481000011891，注册资本 1,000 万元。

经营范围为住宿、茶座、酒吧、咖啡厅、游泳池、游艺室；中式餐、西式餐供应；预包装食品零售；日用百货、革皮制品、服装、鞋帽、针纺织品、五金、交电批发、零售；卷烟、雪茄烟零售；打字复印；

截止 2009 年 12 月 31 日，总资产 2,215.00 万元，净资产-236.68 万元。报告期内，实现营业收入 3,381.26 万元，营业利润-240.03 万元，净利润-241.90 万元。上述数据已经天健会计师事务所有限公司审计。

#### (3) 海宁中国皮革城经营管理有限公司

前身为海宁浙江皮革服装物业管理中心，系本公司全资子公司，于 1997 年 7 月 1 日在海宁市工商行政管理局登记注册，《企业法人营业执照》注册号为 330481000019865，注册资本 50 万元。

经营范围为物业管理、房地产信息咨询。

截止 2009 年 12 月 31 日，总资产 2,763.59 万元，净资产 563.38 万元。报告期内，实现营业收入 907.38 万元，营业利润 44.89 万元，净利润 64.89 万元。上述数据已经天健会计师事务所有限公司审计。

#### (4) 灯塔佟二堡海宁皮革城有限责任公司

系本公司全资子公司，于 2009 年 5 月 5 日在灯塔市工商行政管理局登记注册，《企业法人营业执照》注册号 211022003023609，注册资本 3,000 万元。

经营范围为市场开发建设和经营管理，投资管理，物业管理，房地产开发经营（国家法律法规规定需经审批的未获得批准前不得生产经营）。

截止 2009 年 12 月 31 日，总资产 9,194.33 万元，净资产 2,926.17 万元。报告期内，因尚在工程建设阶段，无营业收入，营业利润-60.83 万元，净利润-73.83 万元。上述数据已经天健会计师事务所有限公司审计。

(5) 海宁淘皮文化娱乐有限责任公司

系本公司全资子公司，于 2008 年 5 月 12 日在海宁市工商行政管理局登记注册，《企业法人营业执照》注册号 330481000025181，注册资本 300 万元。

经营范围为海绵球抛射游乐、碰碰车游乐、迷宫游戏、投篮游乐、仿真体验车游乐和定型包装食品(含冷冻和冷藏食品)销售。

截止 2009 年 12 月 31 日，总资产 119.84 万元，净资产 99.58 万元。报告期内，实现营业收入 78.90 万元，营业利润-219.73 万元，净利润-219.82 万元。上述数据已经天健会计师事务所有限公司审计。

(6) 海宁中国皮革城进出口有限公司

系本公司和马亦利等 6 位自然人共同投资设立的有限公司，于 2006 年 12 月 21 日在浙江省海宁市工商行政管理局登记注册，《企业法人营业执照》注册号为 330481000032382，注册资本 200 万元。本公司持有 74.5%的股权。

经营范围为各类商品及技术的进出口业务(国家限制或禁止的除外；涉及前置审批的除外)。

截止 2009 年 12 月 31 日，总资产 5,601.54 万元，净资产 789.75 万元。报告期内，实现营业收入 22,667.04 万元，营业利润 210.61 万元，净利润 143.77 万元。上述数据已经天健会计师事务所有限公司审计。

(7) 海宁中国皮革城网络科技有限公司

系本公司投资设立的有限公司，2007 年 5 月 16 日在海宁市工商行政管理局登记注册，《企业法人营业执照》注册号 330481000014982，注册资本 350 万元。2009 年 9 月 23 日，吸收自然人韩加明、严兴华、怀静等增资 150 万元，增资后注册资本 500 万元，本公司持有 70%的股权。

经营范围为计算机软件设计、开发；互联网信息服务(不含新闻、出版、教育、医疗保健、药品和医疗器械、文化、广播电影电视和电子公告等内容的信息服

务) (增值电信业务经营许可证有效期至 2012 年 10 月 16 日止); 皮革制品的批发、零售。

截止 2009 年 12 月 31 日, 总资产 402.27 万元, 净资产 408.57 万元。报告期内, 实现营业收入 16.41 万元, 营业利润-51.52 万元, 净利润-51.54 万元。上述数据已经天健会计师事务所有限公司审计。

#### (8) 海宁皮革城商贸市场开发有限公司

系本公司和浙江森桥实业集团有限公司投资设立的有限公司, 于 2009 年 6 月 23 日在海宁市工商行政管理局登记注册, 《企业法人营业执照》注册号 330481000056071。注册资本 5,235 万元。本公司持有 49%的股权。

由于海宁皮革城商贸市场开发有限公司的多数董事及监事由本公司委派, 本公司对其拥有实质控制权, 故自成立起纳入本公司合并财务报表范围。

经营范围: 商品市场的开发建设 (不含土地成片开发、高档宾馆、别墅、高档写字楼和国际会展中心的建设与经营); 市场经营管理; 物业管理 (以上范围, 涉及资质的凭有效资质证书经营) (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)。

截止 2009 年 12 月 31 日, 总资产 5,312.69 万元, 净资产 5,232.25 万元。报告期内, 因尚在工程建设阶段, 无营业收入, 营业利润-2.75 万元, 净利润-2.75 万元。上述数据已经天健会计师事务所有限公司审计。

#### (9) 海宁皮革产业投资开发有限公司

系本公司与浙江卡森置业有限公司和海宁卡森皮革有限公司共同出资组建, 于 2007 年 6 月 8 日在海宁市工商行政管理局登记注册, 《企业法人营业执照》注册号 330481000003963, 注册资本 36,000 万元, 到位实收资本 23,710 万元, 其中公司实际出资 8,000 万元。经营范围为投资管理。

2009年4月27日, 公司2009年第二次临时股东大会通过了《关于同意海宁皮革产业投资开发有限公司注销的议案》; 2009年9月4日, 海宁市工商行政管理局出具《准予行政许可决定书》, 准予皮革产业公司注销登记; 2009年11月25日, 皮革产业公司清算组出具清算报告, 本公司在按出资比例承担亏损后分得

77,890,075.73元；至2009年11月30日，公司已全额收到该款项。至此，海宁皮革产业投资开发有限公司清算注销完毕。

#### (10) 海宁市钱江投资发展有限公司

原系本公司持股 12%的参股企业，2009 年内公司所持股权已全部转让，详见本报告“第九节 重要事项（四）报告期内公司收购及出售资产和吸收合并事项之 1”。

### (二) 公司未来发展展望

#### 1、行业发展趋势

专业市场作为一种商品流通形式，在我国计划经济向市场经济转轨过程中起步，在新商业模式不断涌现过程中逐步完善。皮革制品作为高档消费品，在消费升级、扩大内需的宏观政策形势下，呈现良好的发展势头。

##### (1) 皮革制品的流通模式存在变革的趋势。

公司经营的是以皮革类服装（皮衣、裘皮服装、毛皮服饰）为主的皮革制品专业市场。在流通渠道多样化的大背景下，皮革服装的流通模式，正逐步从商场经营转向专业市场经营。作为季节性较强、小规模生产为主的皮革服装，在商场经营受到的制约较多。同时，由于产品相对单价较高，批零差价较大，因此生产企业更倾向于到流通成本较低、受场地制约较少的专业市场经营，消费者也更乐意到比价优势明显的专业市场购买。公司所处的长三角地区，由于海宁中国皮革城零售业务的兴起，周边上海、杭州、宁波、苏州等城市商场中已鲜见皮革服装经营，这一趋势，在东北、华北等皮革专业市场较发达地区也日益明显。

##### (2) 皮革产品时尚化趋势明显。

皮革服装已摆脱了单纯的保暖功能，回归了装扮人体、美化生活的服装本色。随着皮革面料加工工艺的进步，以及设计、搭配在皮革服装中的广泛运用，不同质地、不同风格、不同颜色的皮革服装层出不穷，与其他服装一样，已完全能满足人们个性化穿着的需要。产品的时尚化，极大地刺激了皮革服装消费，促进了皮革业的发展。

##### (3) 皮革产品消费热点不断涌现。

随着皮革产品新品、新款的不断开发，消费热点也连年涌现。2005、2006年，水洗皮服装大行其道，2007、2008年，毛皮服饰成为消费热点，而2009年裘皮服装、皮羽绒服亮丽登场，销量呈现爆发式增长。预计随着人民生活水平的提高，皮革类服装的消费将保持长期增长的良好势头。

## 2、公司发展战略

公司将依托海宁雄厚的皮革产业基础，进一步完善皮革产业链、构建综合服务体系、打造统一营销平台、提升市场服务品质，以内涵式增长为基础、外延式扩张为重点，实施“内增外延”发展战略，努力创建皮革产品流通新模式。

(1) 内涵式增长。以三期工程皮革总部商务区和皮革城加工区为抓手，丰富海宁皮革产业集群内涵，推动海宁皮革业抢占以产品研发设计、品牌营销为重点的行业制高点；以四期工程裘皮城开发为抓手，做好皮革专业市场进一步细分文章；以举办时尚活动、丰富营销手段为抓手，促进皮革消费增长；以完善市场管理、酒店和进出口业务经营为抓手，促进市场服务水平提升；以海宁推进市场群建设为契机，以海宁其他优势产业为依托，谋求向其他专业市场领域延伸。

(2) 外延式扩张。依托业已建立的与皮革生产企业的良好关系，以公司上市影响力扩大为契机，以佟二堡海宁皮革城为起点，将海宁的皮革专业市场经营模式推向国内其他地区，打造连锁市场，拓宽公司发展空间。

## 3、2010 年经营计划

(1) 抓在建项目的工程进度和招商。

①三期工程：年内基本完成除 25 层高楼外的西区块建设和招商任务，积极做好三期的营销培育工作，确保 8 月底前三期东区块整体开业。

②四期工程：年内完成市场部分（裘皮城）的建设和招商，并在 11 月投入使用，两幢写字楼完整主体工程的 40%。

③佟二堡海宁皮革城：力争完成总商铺数 95%的商铺出租出售任务，确保市场部分 9 月 28 日工程竣工和开业，配套酒店完成施工结顶。

④东方艺墅：年底前一期工程符合初步交房条件，二期（包括景观湖和道路，除绿化外）完成建设，三期在 6、7 月份预售。

(2) 抓市场管理和营销水平提升。

①继续进行市场结构优化调整。依据各类商品的经营情况,进一步优化结构,提高效益,将二期鞋业广场 2 至 4 楼经营商品调整为皮装,做好一期市场四楼箱包批发与二期地产箱包区的整合工作。

②强化市场培育管理工作。加强品牌管理,注重成本管理,推进市场管理流程标准化工作。深化“质量、价格、服务”管理提升活动,实现品牌、价格、服务、制度、卫生、用人规范化,保持市场持续繁荣稳定。

③加大营销力度,做好接轨世博文章。整合营销资源,突出世博营销,加强品牌推广,创新宣传形式,开发新媒介、渗透新群体。重点做好三期品牌风尚中心,四期裘皮城和佟二堡海宁皮革城的开业宣传和推广工作。

④创新思路,全力办好展会。承办好第十七届海宁中国皮革博览会;组织好“2010 海宁中国皮革时尚周”和“皮革原辅材料展”活动;继续组织企业参加国内外行业展会,打响区域品牌。

(3) 抓新项目调研和储备、启动工作。

①做好山东、中原、京津、成渝等地区异地开发项目的调研和筹备工作,力争年内启动一至二个异地扩张新项目。

②做好五期项目前期筹备工作。计划在皮革城二期对面开发建设沙发市场,力争 2011 年开工建设。

③探索非皮革市场的开发。依托当地优势产业,做好在海宁开发建设太阳能市场等其他专业市场的调研准备工作,争取年内启动。

④在抓好出口加工区物业管理和企业服务工作的同时,积极开展调查研究,筹划加工区扩建。

(4) 抓队伍建设和配套服务提升。

①加强制度建设。严格按照上市公司要求,加强“三会”制度建设,做好信息披露和投资者关系管理工作;深化完善公司内部运行和管理制度,加强执行力建设,开展员工薪酬体制改革,促进公司高效运作和规范化管理。

②做好人才引进和培养工作。引进一批熟悉市场开发建设管理、懂得现代企业运作的高素质人才;加强人才培养,做好骨干队伍“横向拓展”、“纵向提升”工作,使公司人力资源储备更加适应公司业务发展的需要。

③做好经营户的教育培训工作。进一步抓好市场经营户教育，提升市场从业人员的整体素质。开展教育培训和评比，弘扬诚信经营传统，不断提高服务质量。

④做好酒店、外贸、网络工作。做好五星级酒店评定准备工作，不断提高酒店经济效益和管理水平；以安全、效益为前提，积极发展进出口业务；继续探索海宁中国皮革城网上交易的有效路子。

#### 4、资金需求和使用计划

以募集资金和自有资金为主，银行融资为辅，确保公司未来发展资金的需求。严格按计划、认真管理并合理使用募集资金，对超募资金的使用执行严格的审批程序。合理确定新开发项目的租售比例，抓好新项目招商，加快资金回笼。2010年，公司已取得3亿元银行授信额度，同时公司资信较好，可抵押资产量充足，银行融资难度较小，无二级市场再融资计划。

#### 5、可能面临的风险因素

(1) 异地开发项目风险。根据公司外延式扩张的发展战略，未来公司将推进全国布局，打造连锁市场。公司将面临对异地项目的控制和管理、当地原有经营渠道抵制、以及与当地文化习俗融合等方面的风险。公司将加强管理力量，健全各项制度，严格异地项目的控制和监督，加强与项目所在地各方的交流和沟通，融入各地经济文化社会。

(2) 人才脱节的风险。经过多年的积累，公司将进入快速发展时期。未来公司实施“内增外延”发展战略，需要一大批专业人才。如果公司不能吸引到或培养出足够的复合型专业人员，或发生大量的人员流失，公司的发展将面临人员脱节的风险。公司将有针对性的完善人力资源管理体系，发挥公司本部人力资源培训基地的功能，加大人才引进力度，解决好人才的瓶颈问题。

(3) 模仿者跟进导致的竞争加剧的风险。由于专业市场建设准入门槛较低，有资金就可建市场，因此存在各地趋利者以房产开发的手法来模仿开发皮革市场，从而导致在一定时期内市场竞争加剧的风险。面对可能存在的模仿者跟进产生的竞争，公司将进一步发挥公司在品牌、客户资源、市场管理和营销推广等方面的优势，不断强化核心竞争力，化解竞争风险。

## 二、报告期内投资情况

报告期内公司重大的投资项目如下：

(一) 设立灯塔佟二堡海宁皮革城有限责任公司。

2009 年 5 月 5 日，公司出资 3,000 万元设立灯塔佟二堡海宁皮革城有限责任公司，开发建设佟二堡海宁皮革城项目。该公司注册资本 3,000 万元，注册地为辽宁省灯塔市佟二堡镇，法定代表人任有法，经营范围为市场开发建设和经营管理、投资管理、物业管理、房地产开发经营。截止报告期末，公司持有灯塔佟二堡海宁皮革城有限责任公司 100% 股权，佟二堡海宁皮革城项目实际已投入 7,851.83 万元。

(二) 组建海宁皮革城商贸市场开发有限公司。

2009 年 6 月 23 日，公司与浙江森桥实业集团有限公司（以下简称“森桥实业”）共同出资组建海宁皮革城商贸市场开发有限公司（以下简称“皮革城商贸”），开发建设皮革城四期工程。该公司住所为海宁市海洲街道海州西路 201 号，法定代表人为钱娟萍，经营范围为商品市场的开发建设、市场经营管理、物业管理，注册资本 5,235 万元，公司持有 49% 股权，森桥实业持有 51% 股权。截止报告期末，公司实际出资额为 2,565 万元，占注册资本 49%，皮革城四期工程项目实际已投入 3,188.77 万元。

## 三、公司董事会日常工作情况

(一) 报告期内董事会会议情况及决议内容

2009 年，公司共召开 4 次董事会会议，具体情况如下：

1、2009 年 1 月 15 日召开了第一届董事会第九次会议，会议审议通过了如下议案：

(1) 《海宁中国皮革城股份有限公司关于调整本次发行募集资金运用方案的议案》；

(2) 《关于延长〈海宁中国皮革城股份有限公司申请公开发行股票并上市的议案〉有效期的议案》；

(3) 《海宁中国皮革城股份有限公司关于 2009 年度贷款额度的议案》；

(4) 《关于修改上市后生效章程（草案）的议案》；

(5) 《海宁中国皮革城股份有限公司召开 2009 年第一次临时股东大会的议案》。

2、2009 年 1 月 23 日召开了第一届董事会第十次会议，会议审议通过了如下议案：

(1) 《公司 2008 年度董事会工作报告》；

(2) 《公司 2008 年度总经理工作报告》；

(3) 《公司 2006 年度、2007 年度、2008 年年度审计报告》；

(4) 《公司 2008 年利润分配预案》；

(5) 《续聘浙江天健东方会计师事务所有限公司为公司审计机构的议案》；

(6) 《关于召开 2008 年年度股东大会的议案》。

3、2009 年 4 月 11 日召开了第一届董事会第十一次会议，会议审议通过了如下议案：

(1) 《海宁中国皮革城股份有限公司关于审议转让海宁市钱江投资发展有限公司股权的议案》；

(2) 《海宁中国皮革城股份有限公司关于同意海宁皮革产业投资开发有限公司注销的议案》；

(3) 《海宁中国皮革城股份有限公司关于审议〈投资开发辽宁佟二堡皮革市场〉的议案》；

(4) 《海宁中国皮革城股份有限公司关于审议聘任副董事长的议案》；

(5) 《海宁中国皮革城股份有限公司关于同意为控股子公司担保的议案》；

(6) 《海宁中国皮革城股份有限公司关于召开 2009 年第二次临时股东大会的议案》。

4、2009 年 9 月 21 日召开了第一届董事会第十二次会议，会议审议通过了《海宁中国皮革城股份有限公司关于确定公司本次公开发行股票规模的议案》。

(二) 董事会对股东大会的执行情况

2009 年，公司董事会根据《公司法》、《证券法》等有关法律法规和《公司章程》要求，严格按照股东大会的决议和授权，认真执行股东大会通过的各项决议。

1、2009 年 2 月 1 日召开了 2009 年第一次临时股东大会，会议审议通过了如下议案：

(1) 《海宁中国皮革城股份有限公司关于调整本次发行募集资金运用方案的议案》；

(2) 《关于延长〈海宁中国皮革城股份有限公司申请公开发行股票并上市的议案〉有效期的议案》；

(3) 《海宁中国皮革城股份有限公司关于 2009 年度贷款额度的议案》。

(4) 《关于修改公司上市后生效章程的议案》

根据公司 2009 年第一次临时股东大会决议，公司董事会严格按照公司上市进程开展了各项工作，在 09 年度贷款授信额度范围内合理使用和办理了相关贷款业务，满足公司生产经营周转资金的需要，及时完成了修改公司章程及工商备案的事宜。

2、2009 年 2 月 12 日召开了 2008 年年度股东大会，会议审议通过了如下议案：

(1) 《公司 2008 年度董事会工作报告》；

(2) 《公司 2008 年度监事会工作报告》；

(3) 《公司 2006 年度、2007 年度、2008 年年度审计报告》；

(4) 《公司 2008 年利润分配预案》；

(5) 《续聘浙江天健东方会计师事务所有限公司为公司审计机构的议案》。

根据公司 2008 年年度股东大会决议，公司及时办理了续聘会计师事务所的相关手续。

3、2009 年 4 月 27 日召开了 2009 年第二次临时股东大会，会议审议通过了如下议案：

(1) 《海宁中国皮革城股份有限公司关于审议转让海宁市钱江投资发展有限公司股权的议案》；

(2) 《海宁中国皮革城股份有限公司关于同意海宁皮革产业投资开发有限公司注销的议案》。

根据公司 2009 年第二次临时股东大会决议，公司及时完成了钱江投资公司的股权转让手续和皮革产业公司的注销手续。

### (三) 董事会各专门委员会的履职情况

#### 1、战略与投资委员会履职情况

报告期内，战略与投资委员会召开了相关会议，对公司的长期发展规划、经营目标、发展方针进行研究并提出合理建议。

#### 2、审计委员会履职情况

报告期内，审计委员会按照《公司章程》、《董事会审计委员会实施细则》等相关规定规范运作，严格履行职责，监督公司内部审计制度及其实施情况，加强了内部审计与外部审计之间的沟通，审核公司财务信息及其披露情况，并监督会计师事务所审计工作。召开了相关会议，提请续聘了会计师事务所，就 2009 年年报审计工作与会计师进行相关事项沟通，确保 2009 年度审计工作的如期完成。

#### 3、薪酬与考核委员会履职情况

报告期内，薪酬与考核委员会召开了年度考核会议，根据公司薪酬计划和年度考核指标，审查了公司董事（非独立董事）及高级管理人员的履行职责情况，并对其进行了年度绩效考评。薪酬与考核委员会审查了年度报告中公司董事、监事和高级管理人员的薪酬，认为与实际发放情况一致，按照公司考核办法进行了实施。

#### 4、提名委员会履职情况

2009 年 4 月 11 日，第一届董事会第十一次会议由提名委员会提案，董事会通过了《关于审议聘任副董事长的议案》。董事会前，提名委员会召开了专门会议，对副董事长候选人进行了审查并提出了建议。

## 四、公司利润分配情况

(一) 公司近三年利润分配情况

单位：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例（%）
2008 年	0	84,628,889.30	0
2007 年	15,382,374.77	80,898,012.35	19.01
2006 年	0	35,480,757.14	0
最近三年累计分红金额 占最近年均净利润的比例（%）		22.96	

(二) 2009 年度利润分配预案

经天健会计师事务所有限公司出具的“天健审[2010]2018 号”审计报告确认，本公司 2009 年度实现净利润 95,578,503.37 元，加上年初未分配利润 92,079,743.32 元，2009 年度可供股东分配利润为 187,658,246.69 元。按公司 2009 年净利润提取 10% 的法定盈余公积金 9,557,850.34 元；报告期末公司未分配利润为 178,100,396.35 元。

公司 2009 年度利润分配的预案为：以 2010 年 1 月 26 日首次公开发行后总股本 28,000 万股为基数，按每 10 股派发现金红利 3.00 元（含税）向全体股东分配股利 8,400 万元，结余的未分配利润 94,100,396.35 元全部结转至下年度。公司本年度不进行资本公积金转增股本。

五、其他需要披露的事项

(一) 公司选定的信息披露报纸为《证券时报》，在报告期内尚未上市，无公告披露信息。

(二) 开展投资者关系管理工作的情况

公司安排专人做好投资者来电来访的接待工作，并对各次接待来访做好登记工作。公司通过公司网站、电话和传真、网上互动平台等方式与投资者进行沟通，在不违背信息披露规定的前提下尽可能地解答投资者的疑问。

## 第八节 监事会报告

2009 年度，公司监事会根据《中华人民共和国公司法》、《证券法》、《公司章程》及公司《监事会议事规则》的有关规定，本着对全体股东负责的精神，恪尽职守，认真履行法律、法规所赋予的各项职权和义务，对公司经营决策程序、依法运作情况、财务状况以及内部管理等进行了核查，并对公司董事、经理层等执行公司职务的行为进行了有效的监督，为企业的规范运作和发展起到了积极作用。现将 2009 年度监事会工作情况报告如下：

### 一、2009 年度主要工作情况：

(一) 2009 年监事会列席了历次董事会，对董事会执行股东大会的决议、履行义务情况进行了监督。认为各次董事会决策程序合法，认真执行了股东大会的决议，忠实履行了诚信义务，公司的内部控制制度基本健全，董事、高级管理人员执行职务过程中无损害公司利益和侵犯股东权益的行为。

(二) 监事会积极关注本公司经营计划及决策，监事会主席多次列席了公司 2009 年度总经理办公会议，从而对公司经营决策方面的程序行使了监督职责。

(三) 监事会认真开展各项工作，狠抓各项工作的落实。

(四) 2009 年公司召开了两次监事会，具体情况如下：

1、第一届监事会第五次会议于 2009 年 1 月 23 日在公司会议室召开，公司三名监事会成员全部参加会议，符合《公司章程》规定的人数，会议召开合法有效。会议由监事会主席凌金松主持。经过表决，会议审议通过了以下议案：《海宁中国皮革城股份有限公司 2008 年年度监事会工作报告》、《海宁中国皮革城股份有限公司 2006 年度、2007 年度、2008 年年度审计报告》、《海宁中国皮革城股份有限公司 2008 年利润预案》。

2、第一届监事会第六次会议于 2009 年 9 月 21 日在公司会议室召开，公司三名监事会成员全部参加会议，符合《公司章程》规定的人数，会议召开合法有效。会议由监事会主席凌金松主持。经过表决，会议审议通过了以下议案：《海宁中国皮革城股份有限公司关于确定公司本次公开发行股票规模的议案》。

### 二、监事会独立意见

### （一）公司依法运作情况

根据《公司法》、《公司章程》和相关法律、法规的有关规定，监事会依法对公司的决策程序、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监督。

监事会认为：公司依法经营，决策程序和内部控制制度符合《公司法》、《证券法》等法律法规及《公司章程》的相关规定。董事会认真执行了股东大会的决议，董事、高级管理人员执行职务时忠于职守、勤勉尽责，无违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为。

### （二）公司财务状况

报告期内，监事会对公司 2009 年度公司的财务状况、财务管理等进行了认真的监督和审核，认为：公司财务制度较健全、财务运作规范、财务状况良好。2009 年财务报告真实、客观地反映了公司的财务状况和经营成果。

### （三）公司关联交易情况

通过对公司 2009 年度发生的关联交易事项的监督、核查，监事会认为：公司发生关联交易时严格遵循公开、公平、公正的原则，交易决策程序符合国家的有关法律、法规和《公司章程》、《关联交易公允决策制度》、《与关联方资金往来及对外担保管理制度》等的规定，不存在损害公司和中小股东利益的行为。

### （四）公司重大收购、出售资产情况

报告期内，公司收购海宁（中国）皮革城出口加工区公司自然人股东许月莲持有的 30% 的股权，以及转让海宁市钱江投资发展有限公司 12% 股权。上述行为均按法定程序进行，不存在内幕交易、交易不公平和损害公司或部分股东利益的情况。

### （五）对公司内部控制自我评价的意见

监事会对公司 2009 年度内部控制的自我评价报告发表如下审核意见：公司根据中国证监会、深圳证券交易所的有关规定，遵循内部控制的基本原则，按照本公司的实际情况，建立健全公司各环节的内部控制制度，保证了公司正常业务活动。公司内部控制自我评价报告真实、客观地反映了公司内部控制的实际情况。

## 三、2010 年度工作计划

公司监事会将坚决贯彻公司既定的战略方针，更严格遵照国家法律法规和《公司章程》赋予监事会的职责，为维护股东和公司的利益及促进公司的可持续发展而努力工作，督促公司规范工作，完善公司法人治理结构。

2010 年的主要工作计划有：

1、加强监事的内部学习。随着公司上市，公司的经营运作面临着更多监管和更大的挑战，公司监事会成员必须加强学习，根据不断演进的外部环境加强对公司董事和高管人员的监督和检查，保证公司股东利益最大化。

2、加强对公司投资、财产处置、收购兼并、关联交易等重大事项的关注。上述事项关系到公司长期经营的稳定性和持续性，对公司的经营运作可能产生重大的影响，因此，公司监事会将加强对上述重大事项的监督，确保公司执行有效的内部监控措施，防范或有风险。

2010 年，对公司而言是非常重要的一年，监事会每位成员将认真履行好监督职责，督促公司规范运作，通过公司全体成员的共同努力，顺利完成公司各项经营目标，实现公司股东利益最大化。

## 第九节 重要事项

### 一、重大诉讼、仲裁事项

本公司在报告期内无重大诉讼、仲裁事项。

### 二、报告期内资产重组事项

本公司在报告期内无资产重组事项。

### 三、报告期内持有其他上市公司股权、参股金融企业股权事项

本公司在报告期内不存在持有其他上市公司股权、参股金融企业股权事项。

### 四、报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

1、2009 年 4 月 27 日，公司 2009 年第二次临时股东大会通过了《关于转让海宁市钱江投资发展有限公司股权的议案》，根据浙江勤信资产评估有限公司出具的浙勤评报（2009）92 号评估报告，并经浙江省产权交易所挂牌，2009 年 8 月 14 日，公司以 72 万元的价格转让了海宁市钱江投资发展有限公司 12% 股权，转让后公司不再持有海宁市钱江投资发展有限公司股权。

2、根据浙江天健会计师事务所出具的审计报告，2008 年末海宁（中国）皮革城出口加工区公司账面所有者权益 7092.31 万元；2009 年 5 月 27 日，加工区公司股东会作出决议，同意公司以 1700 万元的价格收购自然人股东许月莲持有的加工区公司 30% 股权，同日公司与许月莲签订股权转让协议；2009 年 6 月 19 日完成工商登记变更；收购完成后公司持有加工区公司 100% 股权。

### 五、报告期内实施股权激励计划相关事项

本公司在报告期内未实施股权激励计划。

### 六、非经营性资金占用情况

报告期内公司不存在非经营性资金占用情况。

### 七、报告期内偶发性关联交易事项

公司在报告期内无重大关联交易事项。

报告期内，根据公司改制前 2007 年 5 月 15 日以及 2008 年 9 月 18 日公司与森桥实业分别签订的《海州西路、海宁大道西北角地块合作开发协议》和《关于合作开发海州西路、南北大道西北角地块的补充协议》，公司与森桥实业共同出

资组建海宁皮革城商贸市场开发有限公司（以下简称“皮革城商贸”），开发建设皮革城四期工程。皮革城商贸公司注册资本 5,235 万元，公司持有 49% 股权，森桥实业持有 51% 股权。截止报告期末，公司实际出资额为 2,565 万元，占注册资本 49%。关于皮革城商贸公司的具体情况，请参见本年度报告“第五节 董事会报告”之“二、报告期内投资情况”中“（二）组建海宁皮革城商贸市场开发有限公司”。

森桥实业系公司股东卡森实业实际控制人朱张金实际控制的公司，除此之外，森桥实业与公司及董事会、管理层不存在任何关联关系；除与公司合作成立皮革城商贸公司之外，不存在其他利益安排。报告期内，仍将森桥实业列为关联方。2010 年 1 月公司首次公开发行股票后，卡森实业持有本公司的股权比例下降为 3.69%，森桥实业不再作为关联方。

八、报告期内，公司控股股东及其他关联方非经营性占用公司资金的情况及公司对外担保事项

（一）会计师事务所对公司控股股东及其他关联方资金占用情况的专项说明  
天健会计师事务所出具的《2009 年度控股股东及其他关联方资金占用情况的专项审计说明》，详见公司指定的信息披露媒体网站巨潮资讯网

（<http://www.cninfo.com.cn>）。主要内容有：

- 资金占用方名称：
- （1）灯塔佟二堡海宁皮革城有限责任公司
  - （2）海宁(中国)皮革城出口加工区有限公司
  - （3）海宁皮都锦江大酒店有限公司
  - （4）海宁皮革城商贸市场开发有限公司

占用方与上市公司的关联关系：控股子公司

2009 年度占用累计发生金额：13,295.49 万元

占用形成原因：暂借款

占用性质：非经营性往来

（二）报告期内，公司为控股子公司的担保总金额为 200 万元，截至报告期末，公司为控股子公司的担保余额为 200 万元，占公司 2009 年末经审计归属于母公司股东权益的 0.37%。截至报告期末，公司没有除控股子公司外的对外担保。

## 九、重大合同及其履行情况

(一) 报告期内，除公司正常经营活动中的商铺和厂房出租外，公司未发生且没有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、租赁公司资产的事项。

(二) 报告期内，公司未发生且没有以前期间发生但延续到报告期的重大委托他人进行现金资产管理的事项。

(三) 报告期内，公司未发生对外担保事项。

(四) 其他重大合同

### 1、借款合同

报告期内，公司签订的借款合同具体情况如下：

序号	借款行	借款金额	合同主体	借款期限
1	中国建设银行海宁支行	3,000 万	公司	2009.1.12-2010.11.18
2	华夏银行海宁支行	9,000 万	公司	2009.3.31-2012.3.31
3	中国工商银行海宁支行	4,000 万	公司	2009.1.22-2012.1.20
4	中国工商银行海宁支行	3,000 万	公司	2009.3.30-2012.1.13
5	华夏银行海宁支行	2,000 万	公司	2009.3.31-2012.1.31
6	华夏银行海宁支行	2,000 万	公司	2009.4.30-2012.3.31

### 2、建筑施工合同

(1) 报告期内，公司与浙江宏厦建设有限公司签订了《商务楼（大酒店）5-14 层内装饰工程合同》，约定合同金额为 1,098.02 万元。

(2) 报告期内，公司与浙江恒力建设有限公司签订了《三期工程 I 标段-B 标项土建施工合同》，约定合同金额为 3,852.27 万元。

(3) 报告期内，公司与曼斯顿电梯（浙江）有限公司签订了《三期电梯 I 标段合同》，约定合同金额为 617.21 万元。

(4) 报告期内，公司与浙江鸿翔建设集团有限公司签订了《三期工程幕墙及铝合金窗 I 标段 A 标项施工合同》，约定合同金额为 943.33 万元。

(5) 报告期内，公司与浙江宏厦建设有限公司签订了《三期工程 II 标段幕墙及铝合金窗 I 标段 B 标项施工合同》，约定合同金额为 829.69 万元。

(6) 报告期内，公司与浙江东海岸园艺有限公司签订了《三期工程 I 标段 B 标项绿化景观工程合同》，约定合同金额为 926.23 万元。

(7) 报告期内，公司与浙江鸿翔建设集团有限公司签订了《三期工程 II 标段土建施工合同》，约定合同金额为 6,165.50 万元。

(8) 报告期内，公司与浙江鸿翔建设集团有限公司签订了《三期工程 III 标段幕墙工程（1~7#、22#楼）施工合同》，约定合同金额为 765.83 万元。

(9) 报告期内，公司与海宁嘉业建设有限公司签订了《三期工程 II 标段室外道路及广场工程施工合同》，约定合同金额为 530.18 万元。

(10) 报告期内，公司与浙江中海建设集团有限公司签订了《四期工程桩基工程施工合同》，约定合同金额为 793.90 万元。

(11) 报告期内，公司与浙江鸿翔建设集团有限公司签订了《四期土建工程施工合同》，约定合同金额为 10,960.49 万元。

(12) 报告期内，公司与浙江恒力建设有限公司签订了《皮都东方艺墅二期 I 标段建筑、安装（含消防）工程合同》，约定合同金额为 5,672.82 万元。

(13) 报告期内，公司与浙江恒力建设有限公司签订了《皮都东方艺墅二期 II 标段建筑、安装（含消防）工程合同》，约定合同金额为 5,599.12 万元。

(14) 报告期内，公司与浙江恒力建设有限公司签订了《皮都东方艺墅三期桩基工程合同》，约定合同金额为 872.02 万元。

(15) 报告期内，佟二堡海宁公司与华升建设集团有限公司签订了《佟二堡海宁皮革城（皮革大厅、酒店）工程土建及配套水电安装合同》，约定合同金额为 12,089.80 万元。

### 3、重大销售合同

(1) 报告期内，公司与自然人陈风等 9 名商户分别签订了皮革城三期项目《商品房买卖合同》，合同总面积 21,889.48 平方米，合同总金额 12,330.73 万元。

(2) 报告期内，公司与自然人魏梦等 158 名客户分别签订了皮都东方艺墅房产项目《商品房买卖合同》，合同总面积 51,133.74 平方米，合同总金额 43,812.82 万元。

### 4、国有土地使用权出让合同

报告期内，佟二堡海宁公司与灯塔市国土资源局签署了《国有土地使用权出让合同》，土地出让面积为 83,173.64 平方米，出让金额为 6,363 万元，已取得《国有土地使用权证》（灯国用（2008）第 2205000 号）。

#### 5、酒店管理合同

报告期内，全资子公司大酒店公司与锦江国际酒店管理有限公司签订了《酒店委托管理合同》，委托管理期限自 2009 年 9 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日，锦江国际酒店管理有限公司同意本公司酒店使用“锦江”字号，并委派总经理和管理骨干进行酒店日常管理，大酒店公司按照营业收入和营业利润的一定比例向锦江国际酒店管理有限公司缴纳管理费。

### 九、公司或持股 5% 以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

#### （一）持股 5% 以上股东所持股份自愿锁定的承诺

公司实际控制人海宁市财政局、控股股东资产经营公司和第二大股东市场服务中心承诺：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在公司发行前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。

公司股东卡森实业和宏达经编对其 2007 年 10 月增资持有公司的股票承诺：在其对公司增资扩股工商变更登记手续完成之日（2007 年 10 月 31 日）起七十二个月内，不转让或者委托他人管理其在公司发行前已直接和间接持有的公司股份。

除上述股东外的其他 27 个自然人股东对其 2007 年 10 月增资持有公司的股票承诺：公司股票在证券交易所上市交易之日起一年内不转让其持有的新增股份。

同时，作为本公司董事、监事、高级管理人员的任有法、钱娟萍、李宗荣、查加林、凌金松、章伟强承诺：除前述锁定期外，在任职期间每年转让的股份不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，不转让其所持有的本公司股份；在申报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的比例不超过 50%。

目前未发生违反以上承诺的事项。

## (二) 持股 5%以上股东避免同业竞争的承诺

### 1、控股股东及其控制的企业、实际控制人的承诺

为了避免同业竞争，公司控股股东资产经营公司出具了《关于避免同业竞争之承诺函》，具体承诺如下：

“本公司及本公司控股的其他公司或其他组织没有从事与皮革专业市场开发相关业务相同或相似的业务。本公司及本公司控制的其他公司或其他组织将不在中国境内外从事皮革专业市场开发、管理、租赁、服务等业务。若皮革城今后从事新的业务领域，则本公司及本公司控制的其他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皮革城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、兼并与皮革城今后从事的新业务有直接竞争的公司或者其他经济组织。本公司承诺不以皮革城控股股东的地位谋求不正当利益，进而损害皮革城其他股东的权益。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皮革城的权益受到损害的，则本公司承诺向皮革城承担相应的损害赔偿责任。”

为了避免同业竞争，公司的实际控制人海宁市财政局出具了《关于避免同业竞争之承诺函》，具体承诺如下：

“本局投资的其他公司或者其他组织没有从事与皮革专业市场开发相关业务相同或相似的业务。本局投资的其他公司或其他组织将不在中国境内外从事皮革专业市场开发、管理、租赁、服务等业务。若皮革城今后从事新的业务领域，则本局及本局投资的其他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皮革城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、兼并与皮革城今后从事的新业务有直接竞争的公司或者其他经济组织。本局承诺不以皮革城实际控制人的地位谋求不正当利益，进而损害皮革城其他股东的权益。如因本局及本局控制的其他公司或其他组织违反上述声明与承诺而导致皮革城的权益受到损害的，则本局承诺向皮革城承担相应的损害赔偿责任。”

### 2、控股股东下属公司的承诺

为进一步避免同业竞争，公司控股股东下属公司浙江金海洲建设开发有限公司、海宁市海昌投资开发有限公司、海宁市盐官景区综合开发有限公司、海宁市城市发展投资集团有限公司、海宁市城市建设开发投资有限公司又分别于 2008 年 7 月 15 日出具了《关于避免同业竞争之承诺函》，具体承诺如下：

“本公司没有从事与皮革专业市场开发相关业务相同或相似的业务。本公司将不在中国境内外从事皮革专业市场开发、管理、租赁、服务等业务。若皮革城今后从事新的业务领域，则本公司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皮革城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、兼并与皮革城今后从事的新业务有直接竞争的公司或者其他经济组织。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。”

### 3、持股 5%以上其他股东的承诺

公司控股股东的全资子公司市场服务中心，作为本公司的第二大股东，出具了《关于避免同业竞争之承诺函》，具体承诺如下：

“对本公司下属全资企业、直接或间接控股的企业，本公司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公司相同的义务，保证不与皮革城构成同业竞争，并愿意对违反上述承诺而给皮革城造成的经济损失承担赔偿责任。”

### 4、卡森实业的承诺

卡森实业持有公司 4.92% 的股份，是公司的发起人股东之一。2008 年 7 月 17 日，卡森实业作出承诺：

“除非经海宁中国皮革城股份有限公司股东大会审议同意，本公司及本公司控股子公司不单独或其他任何一方（包括但不限于本公司控股子公司）以任何形式在中国境内从事皮革专业市场开发、租赁、管理、服务等业务。”

目前未发生违反以上承诺的事项。

## 十、公司聘任会计师事务所情况

报告期内公司聘任的会计师事务所没有发生变更，公司支付给会计师事务所的 2009 年度审计报酬为 108 万元，天健会计师事务所有限公司已连续为公司提供审计服务 3 年。

#### 十一、公司及董事、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，公司及董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人未发生受中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、通报批评、其他行政管理部门处罚及深圳证券交易所公开谴责的情况；公司董事、管理层有关人员未发生被采取司法强制措施的情况。

#### 十二、报告期内公司其他重大事项

报告期内，公司不存在其他应披露而未披露的重大事项。

## 第十节 财务报告

### 目 录

一、审计报告 .....	第 1—2 页
二、财务报表 .....	第 3—10 页
(一) 合并资产负债表 .....	第 3 页
(二) 母公司资产负债表 .....	第 4 页
(三) 合并利润表 .....	第 5 页
(四) 母公司利润表 .....	第 6 页
(五) 合并现金流量表 .....	第 7 页
(六) 母公司现金流量表 .....	第 8 页
(七) 合并所有者权益变动表 .....	第 9 页
(八) 母公司所有者权益变动表 .....	第 10 页
三、财务报表附注 .....	第 11—61 页

# 审 计 报 告

天健审（2010）2018 号

海宁中国皮革城股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的海宁中国皮革城股份有限公司（以下简称海宁皮革城公司）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。

## 一、管理层对财务报表的责任

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

## 二、注册会计师的责任

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

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内

部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、审计意见

我们认为，海宁皮革城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海宁皮革城公司 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。

天健会计师事务所有限公司

中国注册会计师 陈翔

中国·杭州

中国注册会计师 贾川

报告日期：2010 年 4 月 14 日



## 合并资产负债表

2009 年 12 月 31 日

会合 01 表

编制单位：海宁中国皮革城股份有限公司

单位：人民币元

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	222,985,950.67	54,996,601.04	短期借款	12	53,626,318.60	56,000,000.00
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	27,000,105.92	18,324,838.17	应付票据			
预付款项	3	11,679,469.81	4,214,890.41	应付账款	13	159,904,272.74	112,565,341.73
应收保费				预收款项	14	679,017,191.00	173,896,865.92
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	15	3,938,824.57	452,121.44
应收股利				应交税费	16	17,962,081.43	16,704,666.99
其他应收款	4	25,297,158.07	19,994,875.72	应付利息	17	494,937.54	826,979.25
买入返售金融资产				应付股利			
存货	5	815,004,074.62	424,119,348.08	其他应付款	18	124,668,416.37	92,025,162.94
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		1,101,966,759.09	521,650,553.42	代理买卖证券款			
				代理承销证券款			
				一年内到期的非流动负	19	46,000,000.00	181,800,000.00
				债			
				其他流动负债	20	38,387,247.68	23,925,226.36
				流动负债合计		1,123,999,289.93	658,196,364.63
				非流动负债：			
非流动资产：				长期借款	21	218,000,000.00	276,000,000.00
发放贷款及垫款				应付债券			
可供出售金融资产				长期应付款			
持有至到期投资				专项应付款			
长期应收款				预计负债			
长期股权投资	6	249,524.74	78,853,444.65	递延所得税负债			
投资性房地产	7	525,103,482.07	530,710,196.14	其他非流动负债			
固定资产	8	244,650,771.80	242,651,403.30	非流动负债合计		218,000,000.00	276,000,000.00
				负债合计		1,341,999,289.93	934,196,364.63

在建工程				股东权益：			
工程物资				股本	22	210,000,000.00	210,000,000.00
固定资产清理				资本公积	23	103,100,010.72	97,744,330.86
生产性生物资产				减：库存股			
油气资产				专项储备			
无形资产	9	16,924,601.49	17,468,048.93	盈余公积	24	20,287,401.23	10,729,550.89
开发支出				一般风险准备			
商誉				未分配利润	25	209,753,617.41	121,951,527.03
长期待摊费用	10	16,243,116.85		外币报表折算差额			
递延所得税资产	11	9,927,594.77	6,212,297.86	归属于母公司所有者权益		543,141,029.36	440,425,408.78
其他非流动资产				益合计			
非流动资产合计		813,099,091.72	875,895,390.88	少数股东权益		29,925,531.52	22,924,170.89
资产总计		1,915,065,850.81	1,397,545,944.30	股东权益合计		573,066,560.88	463,349,579.67
				负债和股东权益总计		1,915,065,850.81	1,397,545,944.30

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

## 母 公 司 资 产 负 债 表

2009 年 12 月 31 日

会企 01 表

编制单位：海宁中国皮革城股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注 释 号	期 末 数	期 初 数	项 目	注 释 号	期 末 数	期 初 数
<b>流动资产：</b>				<b>流动负债：</b>			
货币资金		158,611,593.67	33,773,986.53	短期借款		50,000,000.00	55,000,000.00
交易性金融资产		0.00	0.00	交易性金融负债		0.00	0.00
应收票据		0.00	0.00	应付票据		0.00	0.00
应收账款	1	5,949,094.51	0.00	应付账款		137,063,158.74	81,182,356.49
预付款项		3,757,436.99	1,090,989.09	预收款项		661,690,048.11	162,475,557.89
应收利息		0.00	0.00	应付职工薪酬		1,050,262.17	127,356.03
应收股利		0.00	0.00	应交税费		15,925,352.89	3,496,300.52
其他应收款	2	106,563,334.22	26,492,153.96	应付利息		490,320.11	801,955.00
存货		706,761,469.10	421,708,567.93	应付股利		0.00	0.00
一年内到期的非流动资产		0.00	0.00	其他应付款		101,680,975.93	69,018,437.77
其他流动资产		0.00	0.00	一年内到期的非流动负债		46,000,000.00	172,000,000.00
<b>流动资产合计</b>		<b>981,642,928.49</b>	<b>483,065,697.51</b>	其他流动负债		38,387,247.68	23,925,226.36
				<b>流动负债合计</b>		<b>1,052,287,365.63</b>	<b>568,027,190.06</b>
<b>非流动资产：</b>				<b>非流动负债：</b>			
可供出售金融资产		0.00	0.00	长期借款		218,000,000.00	276,000,000.00
持有至到期投资		0.00	0.00	应付债券		0.00	0.00
长期应收款		0.00	0.00	长期应付款		0.00	0.00
长期股权投资	3	108,818,693.17	114,772,613.08	专项应付款		0.00	0.00
投资性房地产		417,058,675.20	411,101,000.02	预计负债		0.00	0.00
固定资产		226,489,844.10	222,717,832.49	递延所得税负债		0.00	0.00
在建工程		0.00	0.00	其他非流动负债		0.00	0.00
工程物资		0.00	0.00	<b>非流动负债合计</b>		<b>218,000,000.00</b>	<b>276,000,000.00</b>
固定资产清理		0.00	0.00	<b>负债合计</b>		<b>1,270,287,365.63</b>	<b>844,027,190.06</b>
生产性生物资产		0.00	0.00	<b>股东权益：</b>			
油气资产		0.00	0.00	股本		210,000,000.00	210,000,000.00
无形资产		16,491,146.78	16,942,365.44	资本公积		97,744,330.86	97,744,330.86
开发支出		0.00	0.00	减：库存股		0.00	0.00
商誉		0.00	0.00	专项储备		0.00	0.00
长期待摊费用		16,243,116.85	0.00	盈余公积		20,287,401.23	10,729,550.89
递延所得税资产		9,675,089.48	5,981,306.59	一般风险准备			
其他非流动资产		0.00	0.00	未分配利润		178,100,396.35	92,079,743.32
<b>非流动资产合计</b>		<b>794,776,565.58</b>	<b>771,515,117.62</b>	<b>股东权益合计</b>		<b>506,132,128.44</b>	<b>410,553,625.07</b>

资产总计	1,776,419,494.07	1,254,580,815.13	负债和股东权益总计	1,776,419,494.07	1,254,580,815.13
------	------------------	------------------	-----------	------------------	------------------

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

3

## 合并利润表

2009 年度

会合 02 表

编制单位：海宁中国皮革城股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
<b>一、营业总收入</b>		<b>559,659,202.31</b>	<b>645,856,372.16</b>
其中：营业收入	1	559,659,202.31	645,856,372.16
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
<b>二、营业总成本</b>		<b>449,614,105.27</b>	<b>512,721,360.60</b>
其中：营业成本	1	330,436,822.31	386,010,466.61
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	50,148,113.82	49,154,790.78
销售费用		25,067,787.32	29,264,373.71
管理费用		36,019,862.88	30,744,608.44
财务费用		6,521,085.48	18,112,451.60
资产减值损失	3	1,420,433.46	-565,330.54
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	35,780.15	-3,718,836.72
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		6,155.82	-3,902,555.35
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>110,080,877.19</b>	<b>129,416,174.84</b>
加：营业外收入	5	24,165,703.61	5,888,223.27
减：营业外支出	6	770,862.58	1,153,404.91
其中：非流动资产处置损失			564,446.55
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>133,475,718.22</b>	<b>134,150,993.20</b>
减：所得税费用	7	34,958,737.01	36,698,866.00
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>98,516,981.21</b>	<b>97,452,127.20</b>
归属于母公司股东的净利润		97,359,940.72	84,628,889.30
少数股东损益		1,157,040.49	12,823,237.90
<b>六、每股收益：</b>			

(一) 基本每股收益		0.46	0.40
(二) 稀释每股收益		0.46	0.40
七、其他综合收益	8	5,355,679.86	
八、综合收益总额		103,872,661.07	97,452,127.20
归属于母公司股东的综合收益总额		102,715,620.58	84,628,889.30
归属于少数股东的综合收益总额		1,157,040.49	12,823,237.90

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



## 母 公 司 利 润 表

2009 年度

会企 02 表

编制单位：海宁中国皮革城股份有限公司

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	274,952,727.45	255,944,732.54
减：营业成本	1	75,395,392.04	79,533,857.00
营业税金及附加		45,117,507.92	37,527,093.03
销售费用		16,866,499.87	21,278,222.52
管理费用		23,370,965.60	18,175,619.91
财务费用		5,500,386.65	13,967,945.15
资产减值损失		29,835.63	89,055.27
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	35,780.15	-3,902,555.35
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2	6,155.82	-3,902,555.35
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		108,707,919.89	81,470,384.31
加：营业外收入		18,317,495.16	4,869,763.69
减：营业外支出		324,952.73	845,888.38
其中：非流动资产处置净损失			564,446.55
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		126,700,462.32	85,494,259.62
减：所得税费用		31,121,958.95	22,447,739.39
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		95,578,503.37	63,046,520.23
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		95,578,503.37	63,046,520.23

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

## 合并现金流量表

2009 年度

会合 03 表

编制单位：海宁中国皮革城股份有限公司

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		1,059,853,704.58	550,479,105.68
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		35,308,903.17	25,164,777.17
收到其他与经营活动有关的现金	1	204,574,967.56	212,474,384.91
经营活动现金流入小计		1,299,737,575.31	788,118,267.76
购买商品、接受劳务支付的现金		687,519,271.82	494,059,718.46
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		22,978,918.43	19,929,894.11
支付的各项税费		74,504,699.90	92,733,925.91
支付其他与经营活动有关的现金	2	147,827,510.85	203,254,920.64
经营活动现金流出小计		932,830,401.00	809,978,459.12
经营活动产生的现金流量净额		366,907,174.31	-21,860,191.36
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		78,639,700.06	15,183,718.63
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			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	3	4,000,000.00	
投资活动现金流入小计		82,639,700.06	15,183,718.63

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		66,640,812.53	82,432,937.11
投资支付的现金		17,000,000.00	97,036,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>83,640,812.53</b>	<b>179,468,937.11</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-1,001,112.47</b>	<b>-164,285,218.48</b>
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		28,200,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		28,200,000.00	
取得借款收到的现金		302,626,318.60	366,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>330,826,318.60</b>	<b>366,000,000.00</b>
偿还债务支付的现金		498,800,000.00	263,920,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		29,596,642.59	51,038,987.26
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	4	1,680,000.00	
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>530,076,642.59</b>	<b>314,958,987.26</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-199,250,323.99</b>	<b>51,041,012.74</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-346,388.22	-1,689,963.56
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>166,309,349.63</b>	<b>-136,794,360.66</b>
加：期初现金及现金等价物余额		54,996,601.04	191,790,961.70
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>221,305,950.67</b>	<b>54,996,601.04</b>

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

## 母 公 司 现 金 流 量 表

2009 年度

会企 03 表

编制单位：海宁中国皮革城股份有限公司

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	771,805,012.92	156,297,067.68
收到的税费返还	5,289,590.16	4,319,763.69
收到其他与经营活动有关的现金	167,786,822.89	333,513,193.07
经营活动现金流入小计	944,881,425.97	494,130,024.44
购买商品、接受劳务支付的现金	262,069,933.11	225,414,154.30
支付给职工以及为职工支付的现金	6,478,979.38	5,972,712.05
支付的各项税费	53,925,931.04	76,780,557.47
支付其他与经营活动有关的现金	230,280,905.06	242,379,985.44
经营活动现金流出小计	552,755,748.59	550,547,409.26
经营活动产生的现金流量净额	392,125,677.38	-56,417,384.82
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	78,639,700.06	
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		
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	4,000,000.00	
投资活动现金流入小计	82,639,700.06	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	59,290,852.33	59,818,327.64
投资支付的现金	17,000,000.00	82,036,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	55,650,000.00	3,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	131,940,852.33	144,854,327.64
投资活动产生的现金流量净额	-49,301,152.27	-144,854,327.64
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	298,000,000.00	365,000,000.00

收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	298,000,000.00	365,000,000.00
偿还债务支付的现金	487,000,000.00	232,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	28,993,440.34	48,956,432.62
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	515,993,440.34	280,956,432.62
筹资活动产生的现金流量净额	-217,993,440.34	84,043,567.38
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	6,522.37	
五、现金及现金等价物净增加额	124,837,607.14	-117,228,145.08
加：期初现金及现金等价物余额	33,773,986.53	151,002,131.61
六、期末现金及现金等价物余额	158,611,593.67	33,773,986.53

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

2009年度

编制单位：海宁中国皮革城股份有限公司

会会04表

单位：人民币元

项 目	本期数										上年同期数									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	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	210,000,000.00	97,744,330.86			10,729,550.89		121,951,527.03		22,924,170.89	463,349,579.67	210,000,000.00	97,744,330.86			4,424,898.87		43,627,289.73		10,106,932.99	368,897,452.47
加：会计政策变更																				
前期差错更正																				
其他																				
二、本年初余额	210,000,000.00	97,744,330.86			10,729,550.89		121,951,527.03		22,924,170.89	463,349,579.67	210,000,000.00	97,744,330.86			4,424,898.87		43,627,289.73		10,106,932.99	368,897,452.47
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		5,355,679.86			9,557,850.34		87,802,090.38		7,003,360.63	109,718,981.21					6,304,652.02		78,324,237.28		12,823,237.90	97,452,127.20
（一）净利润							97,359,940.72		1,157,940.49	98,516,981.21							84,628,889.30		12,823,237.90	97,452,127.20
（二）其他综合收益		5,355,679.86								5,355,679.86										
上述（一）和（二）小计		5,355,679.86			9,557,850.34		97,359,940.72		1,157,940.49	103,872,661.07							84,628,889.30		12,823,237.90	97,452,127.20
（三）所有者投入和减少资本									5,844,320.14	5,844,320.14										
1. 所有者投入股本									28,200,000.00	28,200,000.00										
2. 股份支付计入所有者权益的金额																				
3. 其他									-22,355,679.86	-22,355,679.86										
（四）利润分配					9,557,850.34		-9,557,850.34							6,304,652.02			-6,304,652.02			
1. 提取盈余公积					9,557,850.34		-9,557,850.34							6,304,652.02			-6,304,652.02			
2. 提取一般风险准备金																				
3. 对所有者（或股东）的分配																				
4. 其他																				
（五）所有者权益内部结转																				
1. 资本公积转增股本																				
2. 盈余公积转增股本																				
3. 盈余公积弥补亏损																				
4. 其他																				
（六）专项储备																				
1. 本期提取																				
2. 本期使用																				
四、本期期末余额	210,000,000.00	103,100,010.72			20,287,401.23		209,753,647.41		29,925,531.52	573,068,560.88	210,000,000.00	97,744,330.86			10,729,550.89		121,951,527.03		22,924,170.89	463,349,579.67

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

母公司所有者权益变动表

2009年度

会企04表

编制单位：海宁中国皮革城股份有限公司

单位：人民币元

项 目	本期数								上年同期数							
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	210,000,000.00	97,744,330.86			10,729,550.89		92,079,743.32	410,553,625.07	210,000,000.00	97,744,330.86			4,424,898.87		35,337,875.11	347,507,104.84
加：会计政策变更																
前期差错更正																
其他																
二、本年初余额	210,000,000.00	97,744,330.86			10,729,550.89		92,079,743.32	410,553,625.07	210,000,000.00	97,744,330.86			4,424,898.87		35,337,875.11	347,507,104.84
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					9,557,850.34		86,020,653.03	95,578,503.37					6,304,652.02		56,741,868.21	63,046,520.23
（一）净利润							95,578,503.37	95,578,503.37							63,046,520.23	63,046,520.23
（二）其他综合收益																
上述（一）和（二）小计							95,578,503.37	95,578,503.37							63,046,520.23	63,046,520.23
（三）所有者投入和减少股本																
1. 所有者投入股本																
2. 股份支付计入所有者权益的金额																
3. 其他																
（四）利润分配					9,557,850.34		-9,557,850.34						6,304,652.02		-6,304,652.02	
1. 提取盈余公积					9,557,850.34		-9,557,850.34						6,304,652.02		-6,304,652.02	
2. 提取一般风险准备金																
2. 对股东的分配																
3. 其他																
（五）所有者权益内部结转																
1. 资本公积转增股本																
2. 盈余公积转增股本																
3. 盈余公积弥补亏损																
4. 其他																
（六）专项储备																
1. 本期提取																
2. 本期使用																
四、本期期末余额	210,000,000.00	97,744,330.86			20,287,401.23		178,100,396.35	506,132,128.44	210,000,000.00	97,744,330.86			10,729,550.89		92,079,743.32	410,553,625.07

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

## 海宁中国皮革城股份有限公司

### 财务报表附注

2009 年度

金额单位：人民币元

#### 一、公司基本情况

海宁中国皮革城股份有限公司(以下简称公司或本公司)系由海宁市资产经营公司、海宁市市场开发服务中心、浙江宏达经编股份有限公司、浙江卡森实业有限公司和任有法等27位自然人共同发起设立，于2007年12月5日在浙江省工商行政管理局登记注册，取得注册号为330481000010962的《企业法人营业执照》，注册资本21,000万元，股份总数21,000万股(每股面值1元)。经中国证券监督管理委员会证监许可(2009)1493号文核准，公司于2010年1月13日向社会公开发行人民币普通股(A股)7,000万股，每股面值1元，发行后公司注册资本变更为28,000万元，股份总数变更为28,000万股，其中有限售条件流通股份21,000万股，无限售条件流通股份5,600万股，暂锁定人民币普通股1,400万股。公司股票已于2010年1月26日在深圳证券交易所挂牌交易。

本公司属综合类行业。经营范围：市场开发建设和经营管理、投资管理、物业管理及房地产开发经营。主要产品或提供的劳务：商铺及其配套物业的租赁与销售、酒店服务及商品流通等。

#### 二、公司主要会计政策和会计估计

##### (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，按照合并日在被合并方的账面价值计量。公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

## 2. 非同一控制下企业合并的会计处理

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

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的与交易发生日即期汇率近似的汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示；现金流量表采用现金流量发生日的与现金流量发生日即期汇率近似的汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列示。

## （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；当金融负债的现实义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

### 3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

#### 4. 主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

#### 5. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

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

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

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

### (十) 应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

#### 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	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	单项金额不重大且账龄 3 年以上的应收款项
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	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，下同）	5%	5%
1-2 年	15%	15%
2-3 年	30%	30%
3 年以上	100%	100%
计提坏账准备的说明	除公司对应收合并财务报表范围内的各公司之间的款项，根据其可收回性暂不计提坏账准备。其他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	

对有确凿证据表明可收回性存在明显差异的应收账款和其他应收款，采用个别认定法计提坏账准备。

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) 存货的确认和计量

1. 存货包括在日常活动中持有以备出售的库存商品，提供劳务过程中耗用的材料和物料，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) 从事外贸业务的控股子公司发出库存商品采用分批实际法核算，从事宾馆服务业务的控股子公司发出库存材料采用先进先出法核算、发出零售库存商品采用售价法核算，从事娱乐服务业务的控股子公司发出库存商品采用个别认定法核算，发出材料、设备采用先进先出法核算。

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

(3) 发出开发产品按成本系数分摊法核算。

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

(5) 如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关

开发项目的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。

(6) 低值易耗品领用时采用一次转销法进行摊销。

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

4. 存货的盘存制度为永续盘存制。

## (十二) 长期股权投资的确认和计量

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

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

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

### 2. 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) 投资性房地产的确认和计量

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

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，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) 固定资产的确认和计量

1. 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. 固定资产折旧采用年限平均法。各类固定资产的折旧年限、估计残值率和年折旧率如下：

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	10-30	5	3.17-9.50
专用设备	3-10	5	9.50-31.67
运输工具	5-10	5	9.50-19.00
其他设备	3-5	5	19.00-31.67

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

#### (十五) 在建工程的确认和计量

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

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

3. 资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按本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者可销售状态时，借款费用停止资本化。

### 3. 借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

## (十七) 无形资产的确认和计量

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	50
管理软件	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) 长期待摊费用的摊销方法及摊销年限

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) 维修基金核算方法

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

#### (二十) 质量保证金核算方法

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

#### (二十一) 收入确认原则

##### 1. 商品销售

在同时满足商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方;公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权,也不再对已售出的商品实施有效控制;收入的金额能够可靠地计量;相关的经济利益很可能流入;相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时,确认商品销售收入的实现。

##### 2. 房地产销售

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。

##### 3. 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。

#### 4. 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，并按已完工作的测量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。

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。

#### 5. 其他业务收入

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

### (二十二) 政府补助的确认和计量

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，应当按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，应当按照公允价值计量，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；用于补偿以前的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

### (二十三) 递延所得税资产/递延所得税负债的确认和计量

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

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

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

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

(二十四) 经营租赁

公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

(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、采用公允价值模式计量的投资性房地产、消耗性生物资产、建造合同形成的资产、递延所得税资产、融资租赁中出租人未担保余值和金融资产(不含长期股权投资)以外的资产]是否存在可能发生减值的迹象。有迹象表明一项资产可能发生减值的，以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组或资产组组合为基础确定其可收回金额。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应当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**

(一) 主要税种及税率

税 种	计 税 依 据	税 率
增值税	销售货物或提供应税劳务	[注 1]
营业税	应纳税营业额	租赁业及服务业按 5%、娱乐业按 20%

土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	[注 2]
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%、5%等
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%
文化事业建设费	应纳税营业额	3%
企业所得税	应纳税所得额	25%

[注 1]: 按 17%的税率计缴。出口货物实行“免、抵、退”税政策, 2009 年 1 月 1 日起部分商品出口退税率为 5%、11%、13%、14%; 根据财政部财税(2009) 14 号文, 自 2009 年 2 月 1 日起部分商品出口退税率调整为 5%、11%、13%、15%; 根据财政部财税(2009) 43 号文, 自 2009 年 4 月 1 日起部分商品出口退税率调整为 11%、13%、16%; 根据财政部财税(2009) 88 号文, 自 2009 年 6 月 1 日起部分商品出口退税率调整为 13%、16%、17%。

[注 2]: 根据浙江省海宁市地方税务局浙海地税政(2006) 25 号文的规定, 公司在房地产开发项目土地增值税清算前, 从事普通标准住宅开发与转让的, 预缴率为 0.5%, 从事非普通标准住宅开发与转让的, 预缴率为 1%, 从事商务写字楼开发与转让的, 预缴率为 1%, 从事商铺和别墅开发与转让的, 预缴率为 2%, 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。公司已按照上述规定的预征率计缴土地增值税。

## (二) 税收优惠及批文

根据浙江省海宁市地方税务局浙海地税(2009) 713 号文, 公司享受房产税税收优惠共计 8,352,032.40 元, 其中直接减免房产税 3,303,837.39 元, 收到房产税返还款 5,048,195.01 元; 根据浙江省海宁市地方税务局浙海地税(2009) 710 号文, 控股子公司海宁(中国)皮革城出口加工区有限公司收到房产税返还款 634,680.03 元。

根据浙江省海宁市地方税务局浙海地税(2009) 553 号及浙海地税(2009) 649 号文, 公司共计收到水利建设专项资金返还款 241,395.15 元; 根据浙江省海宁市地方税务局浙海地税发(2005) 112 号文, 控股子公司海宁皮都锦江大酒店有限公司收到水利建设专项资金返还款 14,658.32 元; 根据浙江省海宁市地方税务局浙海地税发(2007) 63 号文, 控股子公司海宁中国皮革城经营管理有限公司收到水利建设专项资金返还款 3,000.00 元。

## 四、企业合并及合并财务报表

### (一) 子公司情况

通过设立或投资等方式取得的子公司

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
海宁中国皮革城经营管理有限公司	全资子公司	海宁市	服务业	50	物业管理等
海宁(中国)皮革城出口加工区有限公司	全资子公司	海宁市	服务业	1,000	厂房租赁、物业管理等
海宁中国皮革城进出口有限公司	控股子公司	海宁市	商品流通	200	货物及技术的进出口等
海宁中国皮革城网络科技有限公司	控股子公司	海宁市	综合类	500	软件开发及皮革制品销售等
海宁皮都锦江大酒店有限公司[注]	全资子公司	海宁市	服务业	1,000	餐饮及住宿等
海宁淘皮文化娱乐有限责任公司	全资子公司	海宁市	服务业	300	娱乐活动经营等
灯塔佟二堡海宁皮革城有限责任公司	全资子公司	灯塔市	综合类	3,000	市场开发经营及物业管理等
海宁皮革城商贸市场开发有限公司	控股子公司	海宁市	综合类	5,235	市场开发经营及物业管理等

[注]：原名为海宁皮都万豪大酒店有限公司，2009 年 9 月更名为海宁皮都锦江大酒店有限公司。

(续上表)

子公司全称	期末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额(万元)	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表
海宁中国皮革城经营管理有限公司	50		100	100	是
海宁(中国)皮革城出口加工区有限公司	2,400		100	100	是
海宁中国皮革城进出口有限公司	149		74.50	74.50	是
海宁中国皮革城网络科技有限公司	350		70	70	是
海宁皮都锦江大酒店有限公司	1,000		100	100	是
海宁淘皮文化娱乐有限责任公司	300		100	100	是
灯塔佟二堡海宁皮革城有限责任公司	3,000		100	100	是
海宁皮革城商贸市场开发有限公司	2,565		49	[注]	是

[注]：详见本财务报表附注四(二)之说明。

(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	从母公司所有者权益中冲减子公司少数股东分担的
-------	--------	--------------	------------------------

		数股东损益的金额	本期亏损超过少数股东在期初所有者权益中所享有份额后的余额
海宁中国皮革城经营管理有限公司			
海宁(中国)皮革城出口加工区有限公司			
海宁中国皮革城进出口有限公司	2,013,861.62		
海宁中国皮革城网络科技有限公司	1,225,712.22		
海宁皮都锦江大酒店有限公司			
海宁淘皮文化娱乐有限责任公司			
灯塔佟二堡海宁皮革城有限责任公司			
海宁皮革城商贸市场开发有限公司	26,685,957.68		

(二) 本期合并范围发生变更的说明

1. 公司本期出资设立灯塔佟二堡海宁皮革城有限责任公司,于2009年5月5日办妥工商设立登记手续,并取得注册号为211022003023609的《企业法人营业执照》。该公司注册资本3,000万元,公司出资3,000万元,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。

2. 根据本公司与浙江森桥实业集团有限公司达成的协议,双方将共同出资设立海宁皮革城商贸市场开发有限公司(以下简称皮革城商贸市场公司)开发海宁市海洲西路、海宁大道西北角土地项目。皮革城商贸市场公司注册资本为5,235万元,其中本公司以货币出资2,565万元,占注册资本的49%,浙江森桥实业集团有限公司将以其拥有的该宗土地使用权出资,作价2,670万元,占注册资本的51%。当该土地项目工程量达到25%后,本公司将以货币446万元对皮革城商贸市场公司进行增资,增资后皮革城商贸市场公司注册资本为5,681万元,其中本公司出资3,011万元,占注册资本的53%;浙江森桥实业集团有限公司出资2,670万元,占注册资本的47%。皮革城商贸市场公司于2009年6月23日在海宁市工商行政管理局注册登记并取得注册号为330481000056071的《企业法人营业执照》。由于皮革城商贸市场公司的多数董事及监事将由本公司委派,拥有对其的实质控制权,故该公司自成立起纳入本公司合并财务报表范围。

(三) 本期新纳入合并范围的主体

名称	期末净资产	合并日至期末净利润
灯塔佟二堡海宁皮革城有限责任公司	29,261,654.12	-738,345.88
海宁皮革城商贸市场开发有限公司	52,322,467.59	-27,532.41

## 五、合并财务报表项目注释

说明：期初数指 2009 年 1 月 1 日财务报表数，期末数指 2009 年 12 月 31 日财务报表数，本期指 2009 年 1 月 1 日—2009 年 12 月 31 日。

### （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			236,180.38			105,329.84
小 计			236,180.38			105,329.84
银行存款						
人民币			220,719,770.29			54,887,646.67
美元				530.21	6.8346	3,623.77
港元				0.86	0.8819	0.76
小 计			220,719,770.29			54,891,271.20
其他货币资金						
人民币			2,030,000.00			
小 计			2,030,000.00			
合 计			222,985,950.67			54,996,601.04

（2）因抵押、质押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项的说明  
 期末其他货币资金中包括信用证保证金 350,000.00 元以及用于银行借款质押的保证金 1,680,000.00 元。

#### 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					4,753,190.23	24.64	237,659.51	5.00
其他不重大	28,443,634.41	100.00	1,443,528.49	5.08	14,536,113.10	75.36	726,805.65	5.00
合计	28,443,634.41	100.00	1,443,528.49	5.08	19,289,303.33	100.00	964,465.16	5.00

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	28,230,166.84	99.25	1,411,508.35	19,289,303.33	100.00	964,465.16
1-2 年	213,467.57	0.75	32,020.14			
合计	28,443,634.41	100.00	1,443,528.49	19,289,303.33	100.00	964,465.16

(2) 无应收持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

(3) 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 (%)
SMD Home Ltd.	非关联方	1,698,661.49	1 年以内	5.97
PPAKS B. V. NIEUWE	非关联方	1,252,492.63	1 年以内	4.40
ABDUL KAREM AL-SHARMANI&SONS	非关联方	1,085,683.80	1 年以内	3.82
DORAT AL-KARAMAH RIYADH K. S. A.	非关联方	1,004,934.60	1 年以内	3.53
FAISAL HULAIIFI GEN. TRAD. CONT. EST	非关联方	863,944.83	1 年以内	3.04
小计		5,905,717.35		20.76

(4) 期末无应收关联方账款。

(5) 其他说明

应收账款——外币应收账款

币种	期末数	期初数
----	-----	-----

	原币金额	汇率	折人民币金额	原币金额	汇率	折人民币金额
美元	2,853,013.71	6.8282	19,480,948.21	2,578,330.94	6.8346	17,621,860.64
欧元	31,422.72	9.7971	307,851.53			
小计			19,788,799.74	2,578,330.94	6.8346	17,621,860.64

### 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	11,501,798.43	98.48		11,501,798.43	4,037,334.08	95.79		4,037,334.08
1-2 年	177,115.05	1.51		177,115.05	177,556.33	4.21		177,556.33
2-3 年	556.33	0.01		556.33				
合计	11,679,469.81	100.00		11,679,469.81	4,214,890.41	100.00		4,214,890.41

#### (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
LONATI S. P. A.	非关联方	3,385,681.82	1 年以内	预付货物采购款
曼斯顿电梯浙江有限公司	非关联方	3,150,000.00	1 年以内	预付设备采购款
海宁市欧德力布艺有限公司	非关联方	1,387,804.00	1 年以内	预付货物采购款
浙江道明光学股份有限公司	非关联方	616,990.88	1 年以内	预付货物采购款
海宁市国龙纺织有限公司	非关联方	336,836.66	1 年以内	预付货物采购款
小计		8,877,313.36		

(3) 无预付持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

#### (4) 预付款项——外币预付款项

币种	期末数		期初数	
	原币金额	折人民币金额	原币金额	折人民币金额
欧元	345,580.00	3,385,681.82		
小计		3,385,681.82		

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	19,026,950.31	74.12			16,229,670.22	79.13		
其他不重大	6,642,535.87	25.88	372,328.11	5.61	4,279,918.63	20.87	514,713.13	12.03
合计	25,669,486.18	100.00	372,328.11	1.45	20,509,588.85	100.00	514,713.13	2.51

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	25,267,473.06	98.43	312,026.14	17,614,916.85	85.89	69,262.33
1-2 年	402,013.12	1.57	60,301.97	2,819,672.00	13.75	422,950.80
2-3 年				75,000.00	0.36	22,500.00
合计	25,669,486.18	100.00	372,328.11	20,509,588.85	100.00	514,713.13

(2) 期末坏账准备补充说明

期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	理由
海宁市国家税务局	19,026,950.31			未见减值
小计	19,026,950.31			

(3) 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) 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
海宁市国家税务局	非关联方	19,026,950.31	1 年以内	74.12	出口退税
灯塔市非税收入管理局	非关联方	2,251,514.40	1 年以内	8.77	保证金
国家皮革质量监督检验中心	非关联方	723,346.68	1 年以内	2.82	代垫款

海宁市供电局	非关联方	576,400.00	[注]	2.25	保证金
海宁市墙体材料改革办公室	非关联方	344,792.00	1 年以内	1.34	保证金
小 计		22,923,003.39		89.30	

[注]：其中账龄 1 年以内 207,900.00 元，账龄 1-2 年 368,500.00 元。

(5) 期末无应收关联方款项。

## 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
开发成本	790,567,572.39		790,567,572.39	338,165,109.09		338,165,109.09
开发产品	21,888,682.97		21,888,682.97	83,543,458.84		83,543,458.84
库存材料	1,135,958.49		1,135,958.49	2,298,061.16		2,298,061.16
库存商品	1,411,860.77		1,411,860.77	112,718.99		112,718.99
合 计	815,004,074.62		815,004,074.62	424,119,348.08		424,119,348.08

### (2) 其他说明

1) 存货期末余额中含资本化金额 40,518,614.34 元。

2) 期末存货中已有 272,460,000.00 元用于担保。

### 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(万元)	期初数	期末数
皮都东方艺墅	2008.07	2011.12	54,000.00	190,901,604.51	322,644,351.63
皮革城三期工程	2009.01	2011.09	60,000.00	147,263,504.58	362,228,434.50
灯塔佟二堡海宁皮革城	2009.08	2011.08	44,172.00		73,807,108.32
皮革城四期工程	2009.09	2012.04	33,846.80		31,887,677.94
小 计				338,165,109.09	790,567,572.39

### 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
皮革城二期原辅料市场	2007.10	8,922,818.49		8,922,818.49	
鞋业广场、毛皮服饰牛仔城	2007.10	8,044,648.63		8,044,648.63	

皮革城综合商务楼	2008. 12	37, 868, 703. 35	4, 361, 511. 26	20, 341, 531. 64	21, 888, 682. 97
皮革城大酒店房产	2008. 10	28, 113, 829. 51		28, 113, 829. 51	
皮革城一期市场	2005. 10	593, 458. 86		593, 458. 86	
小 计		83, 543, 458. 84	4, 361, 511. 26	66, 016, 287. 13	21, 888, 682. 97

#### 6. 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
江苏显通置业有限公司	权益法	2, 036, 000. 00	1, 574, 369. 16	-1, 324, 844. 42	249, 524. 74
海宁皮革产业投资开发有限公司	权益法	80, 000, 000. 00	76, 559, 075. 49	-76, 559, 075. 49	[注 1]
海宁市钱江投资发展有限公司	成本法	720, 000. 00	720, 000. 00	-720, 000. 00	[注 2]
合 计		82, 756, 000. 00	78, 853, 444. 65	-78, 603, 919. 91	249, 524. 74

[注 1]: 本期该公司进行清算并予以注销, 公司收回股权投资, 详见本财务报表附注十二(二)之说明。

[注 2]: 本期公司出售该公司全部股权, 详见本财务报表附注十二(二)之说明。

(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
江苏显通置业有限公司	20.00	20.00				
海宁皮革产业投资开发有限公司						
海宁市钱江投资发展有限公司						
合 计						

#### 7. 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	593, 244, 471. 54	20, 050, 229. 54	5, 559, 821. 57	607, 734, 879. 51

房屋及建筑物	461,632,877.99	19,659,020.74	5,506,369.76	475,785,528.97
土地使用权	131,611,593.55	391,208.80	53,451.81	131,949,350.54
2) 累计折旧和累计摊销小计	62,534,275.40	20,097,122.04		82,631,397.44
房屋及建筑物	50,782,468.00	16,913,802.52		67,696,270.52
土地使用权	11,751,807.40	3,183,319.52		14,935,126.92
3) 账面净值小计	530,710,196.14			525,103,482.07
房屋及建筑物	410,850,409.99			408,089,258.45
土地使用权	119,859,786.15			117,014,223.62
4) 减值准备累计金额小计				
房屋及建筑物				
土地使用权				
5) 账面价值合计	530,710,196.14			525,103,482.07
房屋及建筑物	410,850,409.99			408,089,258.45
土地使用权	119,859,786.15			117,014,223.62

本期折旧和摊销额为 20,097,122.04 元。

(2) 其他说明

1) 期末投资性房地产中已有 234,111,337.12 元用于担保。

2) 其他

项目	原值	未办妥产权证书的原因	预计办妥时间
房屋及建筑物	216,229,437.47	正在办理中	2010 年

8. 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	253,040,288.41	19,762,820.10		272,803,108.51
房屋及建筑物	202,579,486.45	10,520,050.86		213,099,537.31
专用设备	41,731,938.03	7,087,030.74		48,818,968.77
运输工具	3,165,329.47	960,412.87		4,125,742.34
其他设备	5,563,534.46	1,195,325.63		6,758,860.09
2) 累计折旧小计	10,388,885.11	16,679,696.45		27,068,581.56

房屋及建筑物	4,190,564.74	9,617,442.05		13,808,006.79
专用设备	3,437,118.50	6,046,516.87		9,483,635.37
运输工具	1,702,186.46	461,449.11		2,163,635.57
其他设备	1,059,015.41	554,288.42		1,613,303.83
3) 账面净值小计	242,651,403.30			245,734,526.95
房屋及建筑物	198,388,921.71			199,291,530.52
专用设备	38,294,819.53			39,335,333.40
运输工具	1,463,143.01			1,962,106.77
其他设备	4,504,519.05			5,145,556.26
4) 减值准备小计		1,083,755.15		1,083,755.15
房屋及建筑物				
专用设备		1,083,755.15		1,083,755.15
运输工具				
其他设备				
5) 账面价值合计	242,651,403.30			244,650,771.80
房屋及建筑物	198,388,921.71			199,291,530.52
专用设备	38,294,819.53			38,251,578.25
运输工具	1,463,143.01			1,962,106.77
其他设备	4,504,519.05			5,145,556.26

本期折旧额为 16,679,696.45 元。

(2) 其他

项目	原值	未办妥产权证书的原因	预计办妥时间
房屋及建筑物	160,495,320.74	正在办理中	2010 年

9. 无形资产

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
1) 账面原值小计	17,636,525.36	40,600.00		17,677,125.36
土地使用权	17,010,776.17			17,010,776.17
管理软件	625,749.19	40,600.00		666,349.19
2) 累计摊销小计	168,476.43	584,047.44		752,523.87
土地使用权	68,410.73	451,218.66		519,629.39
管理软件	100,065.70	132,828.78		232,894.48

3) 账面净值小计	17,468,048.93			16,924,601.49
土地使用权	16,942,365.44			16,491,146.78
管理软件	525,683.49			433,454.71
4) 减值准备小计				
土地使用权				
管理软件				
5) 账面价值合计	17,468,048.93			16,924,601.49
土地使用权	16,942,365.44			16,491,146.78
管理软件	525,683.49			433,454.71

本期摊销额 584,047.44 元。

#### 10. 长期待摊费用

项目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数	其他减少的原因
经营租入固定资产改良支出		16,085,835.70	593,487.60		15,492,348.10	
广告支出		1,000,000.00	249,231.25		750,768.75	
合计		17,085,835.70	842,718.85		16,243,116.85	

#### 11. 递延所得税资产

##### (1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项目	期末数	期初数
资产减值准备	330,782.85	230,991.27
预提土地增值税	9,596,811.92	5,981,306.59
合计	9,927,594.77	6,212,297.86

##### (2) 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
资产减值准备引起的可抵扣暂时性差异	1,323,131.41
预提土地增值税引起的可抵扣暂时性差异	38,387,247.68
合计	39,710,379.09

#### 12. 短期借款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
质押借款	1,626,318.60[注 1]	
保证借款	52,000,000.00[注 2]	56,000,000.00
合 计	53,626,318.60	56,000,000.00

[注 1]: 均系其他货币资金质押借款, 详见本财务报表附注十二(一)之说明。

[注 2]: 均系关联方保证借款, 详见本财务报表附注八(二)之说明。

(2) 短期借款——外币借款

币 种	期 末 数			期 初 数		
	原币金额	汇率	折人民币金额	原币金额	汇率	折人民币金额
欧 元	166,000.00	9.7971	1,626,318.60			
小 计			1,626,318.60			

13. 应付账款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
工程及设备款	129,846,916.93	90,401,901.21
商品采购款	25,392,406.50	16,912,365.43
其 他	4,664,949.31	5,251,075.09
合 计	159,904,272.74	112,565,341.73

(2) 无持有本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东账款。

(3) 账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

账龄超过 1 年的大额应付账款主要系暂估的应付工程款项, 公司根据合同和工程建设进度暂估工程支出, 期末余款主要系尚未决算的应付工程支出款项。

14. 预收款项

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
预售东方艺墅房产	399,298,171.00	
预售皮革城三期东区块	162,597,587.00	
商铺厂房租金	100,658,775.98	78,742,834.02
商品销售	11,147,869.02	7,393,866.36

预售皮革城大厦房产	2,470,790.00	
预售商铺		30,752,769.54
预售综合商务楼房产		56,987,200.00
其他	2,843,998.00	20,196.00
合计	679,017,191.00	173,896,865.92

(2) 无预收持有公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位或关联方款项。

(3) 其他说明

预收款项——外币预收款项

币种	期末数		期初数	
	原币金额	折人民币金额	原币金额	折人民币金额
美元	1,045,997.34	7,142,279.04	1,081,828.69	7,393,866.36
小计		7,142,279.04		7,393,866.36

#### 15. 应付职工薪酬

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	147,648.33	22,731,120.41	19,283,635.60	3,595,133.14
职工福利费		163,566.27	163,566.27	
社会保险费	40,653.87	973,973.56	923,960.69	90,666.74
其中：医疗保险费	2,126.82	295,981.42	273,511.10	24,597.14
基本养老保险费	36,780.20	575,641.37	554,284.22	58,137.35
失业保险费	1,746.85	74,645.49	70,087.49	6,304.90
工伤保险费		13,852.64	13,038.94	813.70
生育保险费		13,852.64	13,038.94	813.70
住房公积金	17,315.00	548,583.00	544,131.00	21,767.00
工会经费	107,041.97	103,023.36	107,779.97	102,285.36
职工教育经费	139,462.27	3,190.12	13,680.06	128,972.33
合计	452,121.44	24,523,456.72	21,036,753.59	3,938,824.57

#### 16. 应交税费

项目	期末数	期初数
增值税	-211,566.43	1,229.77

营业税	-1,154,366.12	-2,738,539.18
企业所得税	15,266,610.05	18,292,590.94
代扣代缴个人所得税	31,405.10	113,470.74
城市维护建设税	-80,236.44	-191,595.34
土地增值税	126,111.66	176.00
房产税	3,749,688.61	1,370,762.97
土地使用税	292,173.66	
教育费附加	-125,305.81	-162,612.27
地方教育附加	-44,021.32	-33,125.94
水利建设专项资金	111,588.47	47,176.27
文化事业建设费		5,133.03
合计	17,962,081.43	16,704,666.99

17. 应付利息

项目	期末数	期初数
短期借款应付利息	77,645.21	99,049.25
一年内到期的非流动负债利息	70,693.33	285,120.00
分期付款，到期还本的长期借款利息	346,599.00	442,810.00
合计	494,937.54	826,979.25

18. 其他应付款

(1) 明细情况

项目	期末数	期初数
工程保证金	40,555,723.98	18,839,826.64
暂拨款[注 1]	27,347,000.00	27,347,000.00
经营保证金	23,247,449.31	15,892,116.05
购房订金[注 2]	9,000,000.00	
应付暂收款	7,227,755.69	9,350,478.32
维修基金[注 3]	7,343,427.77	7,519,940.28
代收水电费	6,381,526.29	5,465,354.35
预提佣金等	1,380,957.68	1,771,126.94
其他	2,184,575.65	5,839,320.36

合 计	124,668,416.37	92,025,162.94
-----	----------------	---------------

[注 1]:公司根据海宁市财政局海财企〔2008〕262 号文件规定收到财政暂拨款项。

[注 2]:主要系公司本期收到客户缴纳的皮革城三期等购房订金。

[注 3]:公司根据海宁市发展改革委员会海发改价〔2006〕209 号文件规定计提皮革城一期、二期市场维修基金。

(2) 应付持有公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位或关联方款项情况

单位名称	期末数	期初数
海宁市资产经营公司	7,227,755.69	4,350,478.32
小 计	7,227,755.69	4,350,478.32

(3) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

账龄为 1 年以上的大额其他应付款主要系公司向工程建设承包商收取的施工保证金和公司向商户收取的经营保证金。

(4) 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
海宁市财政局	27,347,000.00	暂拨款
浙江恒立建设有限公司	16,008,794.00	工程保证金
海宁市资产经营公司	7,227,755.69	应付暂收款
浙江鸿翔建设集团有限公司	7,113,000.00	工程保证金
华升建设集团有限公司	5,015,190.50	工程保证金
浙江景华建设有限公司	3,900,000.00	工程保证金
颐高集团有限公司	1,000,000.00	经营保证金
小 计	67,611,740.19	

19. 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	46,000,000.00	181,800,000.00
合 计	46,000,000.00	181,800,000.00

(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	40,000,000.00[注 1]	159,800,000.00

保证借款	6,000,000.00 [注 2]	22,000,000.00
小 计	46,000,000.00	181,800,000.00

[注 1]:公司以土地使用权作为抵押,详见本财务报表附注十二(一)之说明。

[注 2]:均系关联方保证借款,详见本财务报表附注八(二)之说明。

2) 金额前 5 名的一年内到期的长期借款

单位:人民币万元

贷款单位	借款起始日	借款到期日	币种	年利率	期末数		期初数	
					原币金额	人民币金额	原币金额	人民币金额
中国建设银行海宁支行	2009-1-12	2010-11-18	人民币	基准利率下浮 10%	3,000	3,000		
中国建设银行海宁支行	2008-11-19	2010-11-18	人民币	基准利率下浮 10%	1,000	1,000	1,000	1,000
中国银行海宁支行	2007-2-28	2010-12-15	人民币	基准利率	600	600	600	600
小 计					4,600	4,600	1,600	1,600

20. 其他流动负债

项 目	期末数	期初数
预提土地增值税	38,387,247.68	23,925,226.36
合 计	38,387,247.68	23,925,226.36

21. 长期借款

(1) 长期借款情况

项 目	期末数	期初数
抵押借款	218,000,000.00 [注]	276,000,000.00
合 计	218,000,000.00	276,000,000.00

[注]:公司以房屋及建筑物和土地使用权作为抵押,其中 110,000,000.00 元同时由关联方提供保证担保,详见本财务报表附注八(二)及十二(一)之说明。

(2) 金额前 5 名的长期借款

单位:人民币万元

贷款单位	借款起始日	借款到期日	币种	年利率	期末数		期初数	
					原币金额	人民币金额	原币金额	人民币金额

华夏银行海宁支行	2009-3-31	2012-3-31	人民币	基准利率下浮 5%	9,000	9,000		
中国工商银行海宁支行	2009-1-22	2012-1-20	人民币	基准利率	4,000	4,000		
中国工商银行海宁支行	2009-3-30	2012-1-13	人民币	基准利率	3,000	3,000		
华夏银行海宁支行	2009-3-31	2012-1-31	人民币	基准利率下浮 5%	2,000	2,000		
华夏银行海宁支行	2009-4-30	2012-3-31	人民币	基准利率下浮 5%	2,000	2,000		
小 计					20,000	20,000		

22. 股本

单位：人民币万元

项 目	期初数	本期增减变动 (+, -)					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
(一) 有限售条件股份	1. 国家持股						
	2. 国有法人持股	17,212.65					17,212.65
	3. 其他内资持股	3,787.35					3,787.35
	其中：						
	境内法人持股	2,065.14					2,065.14
	境内自然人持股	1,722.21					1,722.21
	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	21,000.00						21,000.00
(二) 无限售条件股	1. 人民币普通股						
	2. 境内上市的外资股						
	3. 境外上市的外资股						

份	4. 其他						
	已流通股份合计						
(三) 股份总数		21,000.00					21,000.00

23. 资本公积

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	97,744,330.86	5,147,585.96		102,891,916.82
其他资本公积		208,093.90		208,093.90
合 计	97,744,330.86	5,355,679.86		103,100,010.72

(2) 其他说明

1) 公司本期购买控股子公司海宁(中国)皮革城出口加工区有限公司少数股东股权,根据企业会计准则的规定,公司新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日开始持续计算的可辨认净资产之间的差额,调整增加合并财务报表中的资本公积-股本溢价 5,147,585.96 元。

2) 公司本期权益法核算的被投资单位除净损益以外其他因素导致的所有者权益变动,增加资本公积-其他资本公积 208,093.90 元。

24. 盈余公积

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	10,729,550.89	9,557,850.34		20,287,401.23
合 计	10,729,550.89	9,557,850.34		20,287,401.23

(2) 其他说明

根据公司章程,按 2009 年度母公司实现净利润提取 10%法定盈余公积 9,557,850.34 元。

25. 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	121,951,527.03	

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	121,951,527.03	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	97,359,940.72	
减：提取法定盈余公积	9,557,850.34	
期末未分配利润	209,753,617.41	

(2) 其他说明

根据 2010 年 4 月 14 日公司第一届董事会第十六次会议通过的 2009 年度利润分配预案，按 2009 年度实现净利润提取 10% 的法定盈余公积，以 2010 年 1 月公司首次公开发行后总股本 28,000 万股为基数，每 10 股派发现金股利 3.00 元（含税）。上述利润分配预案尚待股东大会审议批准。

本期已按照上述利润分配预案计提盈余公积 9,557,850.34 元，期末未分配利润期末数中包含拟分配现金股利 84,000,000.00 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

营业收入

项 目	本期数	上年同期数
主营业务收入	556,895,194.81	644,032,612.94
其他业务收入	2,764,007.50	1,823,759.22
营业成本	330,436,822.31	386,010,466.61

(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
市场开发及经营	296,069,705.18	83,252,489.42	396,852,025.37	150,574,862.14
酒店服务	33,210,879.28	28,788,800.98	4,339,894.78	8,803,074.67
商品流通	226,661,583.55	217,063,406.46	240,606,917.41	225,881,544.30
其 他	953,026.80	1,332,125.45	2,233,775.38	699,799.17
小 计	556,895,194.81	330,436,822.31	644,032,612.94	385,959,280.28

(3) 主营业务收入/主营业务成本（分产品）

产品名称	本期数	上年同期数
------	-----	-------

	收入	成本	收入	成本
商铺及配套物业	149,471,815.74	20,097,122.04	104,634,844.93	23,053,500.44
其中：商铺租赁	136,041,449.70	14,388,906.00	86,759,903.24	15,463,539.56
厂房租赁	13,430,366.04	5,708,216.04	17,874,941.69	7,589,960.88
商铺及配套物业	136,613,557.25	61,006,486.04	269,229,904.00	126,311,036.20
其中：商铺销售	49,177,091.00	17,936,642.00	151,172,463.00	64,047,517.44
大酒店房				
产销售	57,761,483.25	28,665,574.63		
综合商务				
楼销售	29,674,983.00	14,404,269.41		
厂房销售				62,263,518.76
酒店服务	33,210,879.28	28,788,800.98	4,339,894.78	8,803,074.67
商品销售	226,661,583.55	217,063,406.46	240,606,917.41	225,881,544.30
其他	10,937,358.99	3,481,006.79	25,221,051.82	1,910,124.67
合计	556,895,194.81	330,436,822.31	644,032,612.94	385,959,280.28

(4) 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
内销	331,733,786.94	114,838,732.52	404,136,186.33	160,755,983.67
外销	225,161,407.87	215,598,089.79	239,896,426.61	225,203,296.61
合计	556,895,194.81	330,436,822.31	644,032,612.94	385,959,280.28

(5) 公司前 5 名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例 (%)
FAISAL HULAIIFI GEN. TRAD. CONT. EST	11,975,080.00	2.14
ABDUL KAREM AL-SHARMANI&SONS	11,114,770.25	1.99
SMD HOME LTD.	6,897,910.66	1.23
OOO ALTERNATIVE	6,576,063.32	1.18
海宁市富邦裘革有限公司	6,036,292.50	1.08
合计	42,600,116.73	7.62

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	16,777,763.25	20,157,452.27	详见本附注税项之说明
土地增值税	16,319,927.81	16,272,381.55	
房产税	15,011,871.35	10,239,543.60	
城市维护建设税	1,176,037.70	1,413,821.38	
教育费附加	503,789.23	605,845.36	
地方教育附加	335,330.03	404,026.97	
文化事业建设费	23,394.45	61,719.65	
合 计	50,148,113.82	49,154,790.78	

### 3. 资产减值损失

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失	336,678.31	-565,330.54
固定资产减值损失	1,083,755.15	
合 计	1,420,433.46	-565,330.54

### 4. 投资收益

#### (1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
权益法核算的长期股权投资收益	6,155.82	-3,902,555.35
处置长期股权投资产生的投资收益	29,624.33	
交易性金融资产持有期间取得的投资收益		183,718.63
合 计	35,780.15	-3,718,836.72

#### (2) 投资收益汇回重大限制的说明

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

### 5. 营业外收入

#### (1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
非流动资产处置利得合计	80,000.00	
其中：固定资产处置利得	80,000.00	
政府补助	23,395,401.51	5,560,032.87
罚款收入	364,705.00	328,190.40

无法支付款项	322,000.00	
其他	3,597.10	
合计	24,165,703.61	5,888,223.27

(2) 政府补助明细

项目	本期数	上年同期数	说明
财政扶持奖励	15,538,151.00		海宁市财政局海财企(2009)08号文
房产税返还	5,682,875.04	4,432,506.76	海宁市地方税务局浙海地税(2009)710号及浙海地税(2009)713号文
标准厂房建设和出租财政奖励	1,814,028.00		海宁市财政局海财企(2009)254号文
水利建设专项资金返还	259,053.47	547,526.11	海宁市地方税务局浙海地税(2008)553号及浙海地税(2008)649号文等
其他	101,294.00	580,000.00	
小计	23,395,401.51	5,560,032.87	

6. 营业外支出

项目	本期数	上年同期数
水利建设专项资金	566,503.27	587,774.27
非流动资产处置损失合计		564,446.55
其中：固定资产处置损失		564,446.55
对外捐赠	170,000.00	
罚款支出	30,299.31	
其他	4,060.00	1,184.09
合计	770,862.58	1,153,404.91

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	38,674,033.92	39,513,528.39
递延所得税调整	-3,715,296.91	-2,814,662.39
合计	34,958,737.01	36,698,866.00

8. 其他综合收益

项 目	本期数	上年同期数
按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额	208,093.90	
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小 计	208,093.90	
其他[注]	5,147,585.96	
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小 计	5,147,585.96	
合 计	5,355,679.86	

[注]：详见本财务报表附注五之资本公积所述。

### (三) 合并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
收到工程保证金	53,447,618.30
收到财政拨款入产业发展基金	46,600,000.00
收回代付电费	23,043,812.31
收回不符合现金及现金等价物定义的银行承兑汇票保证金	21,529,000.00
收到商铺招租保证金	19,867,000.00
收到政府补助	17,453,473.00
收到其他单位往来款	15,027,755.69
其 他	7,606,308.26
合 计	204,574,967.56

[注]：公司全资子公司灯塔佟二堡海宁皮革城有限责任公司收到灯塔市佟二堡经济特区管理委员会拨入用于扶持皮革市场及附属工程基础设施建设产业发展基金。

#### 2. 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数
归还工程保证金	31,862,162.17
支付代收电费	22,981,983.66

支付不符合现金及现金等价物定义的银行承兑汇票保证金	21,529,000.00
销售费用中的付现支出	23,224,696.63
支付其他单位往来款	19,401,992.72
归还商铺招租保证金	13,594,498.00
管理费用中的付现支出	3,879,900.25
其他	11,353,277.42
合计	147,827,510.85

3. 收到其他与投资活动有关的现金

项目	本期数
收回预付购房款	4,000,000.00
合计	4,000,000.00

4. 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本期数
支付用于银行借款质押的保证金	1,680,000.00
合计	1,680,000.00

5. 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	98,516,981.21	97,452,127.20
加: 资产减值准备	1,420,433.46	-565,330.54
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧等	36,776,818.49	27,596,563.73
无形资产摊销	584,047.44	148,713.03
长期待摊费用摊销	842,718.85	

处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“－”号填列)		
固定资产报废损失(收益以“－”号填列)		564,446.55
公允价值变动损失(收益以“－”号填列)		
财务费用(收益以“－”号填列)	7,623,815.02	19,023,248.25
投资损失(收益以“－”号填列)	-35,780.15	3,718,836.72
递延所得税资产减少(增加以“－”号填列)	-3,715,296.91	-2,814,662.39
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)	-390,884,726.54	-179,045,444.44
经营性应收项目的减少(增加以“－”号填列)	-19,091,567.81	13,959,150.97
经营性应付项目的增加(减少以“－”号填列)	617,872,558.81	-91,479,885.48
其他	16,997,172.44	89,582,045.04
经营活动产生的现金流量净额	366,907,174.31	-21,860,191.36
(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	221,305,950.67	54,996,601.04
减: 现金的期初余额	54,996,601.04	191,790,961.70
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	166,309,349.63	-136,794,360.66
--------------	----------------	-----------------

(2) 现金和现金等价物的构成

项 目	本期数	上年同期数
(1) 现金	221,305,950.67	54,996,601.04
其中：库存现金	236,180.38	105,329.84
可随时用于支付的银行存款	220,719,770.29	54,891,271.20
可随时用于支付的其他货币资金	350,000.00	
(2) 现金等价物：		
其中：交易性金融资产		
(3) 期末现金及现金等价物余额	221,305,950.67	54,996,601.04
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

(3) 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的说明：

2009 年度现金流量表中现金期末数为 221,305,950.67 元，2009 年 12 月 31 日资产负债表中货币资金期末数为 222,985,950.67 元，差额系现金流量表中现金期末数扣除了不符合现金及现金等价物定义的银行借款质押保证金 1,680,000.00 元。

(四) 资产减值准备明细

项 目	期初数	本期计提	本期减少		期末数
			转回	转销	
坏账准备	1,479,178.29	336,678.31			1,815,856.60
固定资产减值准备		1,083,755.15			1,083,755.15
合 计	1,479,178.29	1,420,433.46			2,899,611.75

八、关联方关系及其交易

(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
海宁市资产经营公司	控股股东	有限责任公司	海宁市	陈金明	国有资产投资开发

(续上表)

母公司名称	注册资	母公司对本公	母公司对本公	本公司最终控制	组织机构代码
-------	-----	--------	--------	---------	--------

	本 (万元)	司的持股比例 (%)	司的表决权比 例 (%)	方	
海宁市资产经营公司	143,000	81.97	81.97	海宁市财政局	72006083-7

[注]：海宁市资产经营公司系海宁市财政局管理的国有控股公司，其直接持有本公司 52.74%的股权，其持有 100%股权的海宁市市场开发服务中心持有本公司 29.23%的股权，故其共计持有本公司 81.97%的股权。

2. 本公司的子公司情况详见本附注企业合并及合并财务报表之说明。

3. 本公司的合营和联营企业情况

被投资单位	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
联营企业							
江苏显通置业有限公司	有限责任公司	沭阳	吴全芬	房产开发	1,018 万	20.00	20.00

(续上表)

单位：人民币万元

被投资单位	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润	关联关系	组织机构代码
联营企业							
江苏显通置业有限公司	7,966.61	7,842.78	123.83	87.58	-662.42	母公司联营企业	66635310-1

4. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
海宁市市场开发服务中心	公司股东	71546250-8
浙江钱江潮旅游开发有限公司	同一控股股东	73201099-2
浙江卡森实业有限公司	公司股东	14675681-2
浙江森桥实业集团有限公司	与股东受同一实际控制人控制	75395439-4

[注]：该公司自 2007 年 9 月通过浙江产权交易所竞拍认购本公司股权，截至 2009 年 12 月 31 日其拥有本公司 4.92%的股权。2010 年 1 月公司首次公开发行股票后，其持有本公司的股权比例下降为 3.69%。

(二) 关联交易情况

1. 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
海宁市市场开发服务中心	海宁中国皮革城股份有限公司	20,000,000.00	2009-4-14	2010-4-14	否

海宁市市场开发服务中心	海宁中国皮革城股份有限公司	30,000,000.00	2009-6-29	2010-6-26	否
海宁市市场开发服务中心	海宁中国皮革城股份有限公司	6,000,000.00	2007-2-28	2010-12-15	否
海宁皮都锦江大酒店有限公司[注]	海宁中国皮革城股份有限公司	20,000,000.00	2009-3-31	2012-1-31	否
海宁中国皮革城进出口有限公司[注]	海宁中国皮革城股份有限公司	90,000,000.00	2009-3-31	2012-3-31	否

[注]：该借款公司亦提供抵押担保。

## 2. 共同营销

根据公司与浙江钱江潮旅游开发有限公司达成的共同营销协议，双方将共同推进海宁观潮及皮革城购物营销工作，按照谁受益谁承担的原则分配，公司本期累计收到应由其承担的营销费用共计 1,800,000.00 元。

## 3. 共同投资

公司与浙江森桥实业集团有限公司共同投资合作开发海宁市海洲西路、海宁大道西北角土地项目，详见本财务报表附注四(二)之说明。

### (三) 关联方应收应付款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
其他应付款			
	海宁市财政局	27,347,000.00	27,347,000.00
	海宁市资产经营公司	7,227,755.69	4,350,478.32
小 计		34,574,755.69	31,697,478.32

### (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	12	10	178.73
上年同期数	12	10	161.20

## 九、或有事项

其他或有负债及其财务影响

本公司为以按揭方式购置商铺及皮都东方艺墅房产等业主的购房贷款在取得产权证之前提供阶段性连带保证担保，截至 2009 年 12 月 31 日，公司提供保证担保的余额为 25,527.59 万元。

## 十、承诺事项

无重大承诺事项。

## 十一、资产负债表日后事项

### (一) 重要的资产负债表日后事项说明

1. 2010 年 1 月 13 日经中国证券监督管理委员会《关于核准海宁中国皮革城股份有限公司首次公开发行股票批复》证监许可〔2009〕1493 号文核准，公司首次向社会公开发行人民币普通股(A 股)7,000 万股，每股面值人民币 1 元，每股发行价为人民币 20.00 元，募集资金总额为 140,000.00 万元，减除发行费用人民币 5,579.50 万元后，募集资金净额 134,420.50 万元。其中记入股本 7,000.00 万元，记入资本公积(股本溢价) 127,420.50 万元。

公司注册资本及股本变更为人民币 28,000.00 万元，股份总数为 28,000 万股，其中有限售条件流通股份 21,000 万股，无限售条件流通股份 5,600 万股，暂锁定人民币普通股 1,400 万股。上述募集资金到位情况业经天健会计师事务所有限公司审验，并出具天健验〔2010〕10 号《验资报告》。公司股票已于 2010 年 1 月 26 日在深圳证券交易所挂牌交易。

2. 2010 年 1 月 28 日，公司第一届董事会第十三次会议达成以下决议：

(1) 公司将以募集资金 20,536.82 万元置换预先投入募集资金投资项目的同等金额的自筹资金。

(2) 公司计划将超募资金中的 56,073.67 万元用于以下三个方面：其中 36,321.17 万元将用于佟二堡海宁皮革城项目后续建设；7,082.50 万元将用于购买佟二堡中国裘皮皮装城房产；12,670.00 万元将用于收购浙江森桥实业集团有限公司所持有的海宁皮革城商贸市场开发有限公司（以下简称皮革城商贸公司）51%的股权。

(3) 控股子公司灯塔佟二堡海宁皮革城有限责任公司（以下简称佟二堡皮革城公司）拟出资 7,082.50 万元购买灯塔市佟二堡金茂物业有限公司名下“佟二堡中国裘皮皮装城”21,913.20 平方米房产（含相应的土地使用权）。

(4) 公司拟出资 12,670.00 万元收购浙江森桥实业集团有限公司所持有皮革城商贸公司的全部股权，收购完成后公司持有皮革城商贸公司 100%的股权。

(5) 自然人吴应杰及陈品旺（两人共同持有灯塔市佟二堡金茂物业有限公司 100%股权）拟出资 582.94 万元向佟二堡皮革城公司进行增资，增资后佟二堡皮革城公司注册资本变更为 3,582.94 万元，其中本公司出资 3,000 万元，占注册资本 83.73%，吴应杰及陈品旺两位自然人共计出资 582.94 万元，占注册资本 16.27%。

(6) 根据《关于注销海宁淘皮文化娱乐有限责任公司的议案》，控股子公司海宁淘皮文化娱乐有限责任公司将予以注销。

3. 公司 2010 年 3 月 3 日召开的第一届董事会第十四次会议及 2010 年 3 月 20 日召开

的 2010 年第一次临时股东大会达成以下决议：

(1) 公司拟以借款方式将超募资金提供给佟二堡皮革城公司，用于购买佟二堡中国裘皮服装城房产，上述借款期限为 2012 年 12 月底前，不收取资金占用费。

(2) 公司原计划将超募资金中的 36,321.17 万元用于佟二堡海宁皮革城项目的后续建设，现调整为 30,411.72 万元，其余 5,909.45 万元将由吴应杰与陈品旺提供。公司拟以借款方式将超募资金中的 30,411.72 万元提供给佟二堡皮革城公司，吴应杰与陈品旺亦以借款方式提供给佟二堡皮革城公司其余 5,909.45 万元。上述借款期限至 2012 年 12 月底前，各方同借同还，均不收取资金占用费。

(3) 公司拟对子公司海宁皮革城商贸市场开发有限公司实施整体吸收合并。

4. 根据公司 2010 年 4 月 4 日的第一届董事会第十五次会议决议，佟二堡皮革城公司将参加位于佟二堡镇佟二堡村、佟二堡海宁皮革城北侧、小小线南侧、佟二堡新城工业建设有限公司东侧地段的编号为 2010-02 地块的国有建设用地使用权竞买，以不高于起始价(5,903 万元) 10%的价格竞买该宗土地。

(二) 资产负债表日后利润分配情况说明

拟分配的利润或股利	根据 2010 年 4 月 14 日公司第一届董事会第十六次会议通过的 2009 年度利润分配预案，按 2009 年度母公司实现的净利润加上以前年度利润结转，以 2010 年 1 月公司首次公开发行后总股本 28,000 万股为基数，每 10 股派发现金股利 3.00 元(含税)。
-----------	---

**十二、其他重要事项**

(一) 财产抵、质押事项

1. 截至 2009 年 12 月 31 日，本公司财产抵押情况（单位：人民币万元）：

被担保单位	抵押物	抵押权人	抵押物		担保借款金额	借款到期日	备注
			账面原值	账面价值			
海宁中国皮革城股份有限公司	房屋及建筑物等	华夏银行股份有限公司海宁支行	23,411.13	21,794.31	13,000.00	2012-1-31 至 2012-3-31	
海宁中国皮革城股份有限公司	土地使用权	中国建设银行股份有限公司海宁支行	15,300.00	15,300.00	4,000.00	2010-11-18	
海宁中国皮革城股份有限公司	土地使用权	中国工商银行股份有限公司海宁支行	11,946.00	11,946.00	8,800.00	2011-11-25 至 2012-1-20	
小 计			50,657.13	49,040.31	25,800.00		

2. 截至 2009 年 12 月 31 日，本公司财产抵押情况（单位：人民币万元）：

被担保单位	质押物	质押权人	质押物		担保借款金额	借款到期日	备注
			账面原值	账面价值			
海宁中国皮革城进出口有限公司	银行存款	中国建设银行股份有限公司海宁支行	168 万	168 万	EUR166,000.00	2010-12-15	
小 计			168 万	168 万	EUR166,000.00		

(二) 对外投资事项

1. 根据公司联营企业海宁皮革产业投资开发有限公司 2009 年 5 月 9 日的股东会决议，该公司进行了清算并予以注销。根据该公司 2009 年 11 月 25 日的股东会决议，该公司财产经清算后，公司应取得财产分配款 77,890,075.73 元，截至 2009 年 12 月 31 日，公司已全部收回上述款项。

2. 根据海宁市财政局海财国资〔2009〕215 号文《关于同意海宁中国皮革城股份有限公司公开转让海宁市钱江投资发展有限公司股权的批复》及公司第一届第十一次董事会会议决议，公司于 2009 年 7 月 17 日通过浙江产权交易所拍卖方式将其所持有参股企业海宁市钱江投资发展有限公司 12% 的股权以 749,624.33 元价格转让给海宁市工业资产经营有限公司。截至 2009 年 12 月 31 日，公司已全部收到上述股权转让款。

3. 根据公司与控股子公司海宁(中国)皮革城出口加工区有限公司自然人股东许月莲于 2009 年 5 月 27 日签订的股权转让协议，公司出资 1,700 万元收购其持有该公司其余 30% 的股权，公司收购完成后持有该公司 100% 股权，该公司已于 2009 年 6 月 19 日办妥工商变更登记手续。截至 2009 年 12 月 31 日，公司已全部支付上述股权受让款。

4. 根据公司与韩加明、怀静和严兴华等自然人签订的《股东协议书》。上述三位自然人对控股子公司海宁中国皮革城网络科技有限公司(以下简称皮革城网络公司)增资 150 万元，皮革城网络公司增资后的注册资本变更为 500 万元，其中本公司出资 350 万元，占其注册资本的 70%。上述增资业经海宁正健会计师事务所有限公司审验并出具海正健会验字(2009)第 556 号验资报告。皮革城网络公司已于 2009 年 9 月 23 日办妥工商变更登记手续。

(三) 其他事项

1. 根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》的有关规定，土地增值税实行四级超额累进税率：增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分，税率为 30%。增值额超过扣除项目金额 50%、未超过扣除项目金额 100% 的部分，税率为 40%。增值额超过扣除项目金额 100%、未超过扣除项目金额 200% 的部分，税率为 50%。增值额超过扣除项目金额 200% 的部分，税率为 60%。建造普通标准住宅出售，增值额未超过扣除项目金额 20% 的，免缴土地增值税。

公司根据海宁市地方税务局浙海地税政〔2006〕25 号文的规定，在房地产开发项目土地增值税清算前，从事普通标准住宅开发与转让的，预缴率为 0.5%，从事非普通标准住宅

及商务写字楼开发与转让的，预缴率为 1%，从事商铺及别墅开发与转让的，预缴率为 2%。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。公司已按照上述规定的预征率计缴土地增值税。

公司对已达到规定相关的清算条件但尚未清算的房地产开发项目，以及已确认销售收入，但未达到规定相关的清算条件的房地产开发项目按应缴纳的土地增值税与已实际预缴的土地增值税之间的差额进行预提。公司本期预提的土地增值税差额为 14,462,021.32 元。

2. 根据海宁市财政局与海宁市资产经营公司有关工作安排，控股子公司海宁中国皮革城进出口有限公司 2009 年 11-12 月应收出口退税暂由海宁市资产经营公司预结，海宁中国皮革城进出口有限公司以相应应收出口退税为质押，2009 年 11-12 月海宁中国皮革城进出口有限公司收到其预结退税 7,227,755.69 元。

3. 根据公司与颐高集团有限公司于 2007 年 12 月 29 日达成的租赁协议，公司将位于海宁市海昌路 1 号房屋及建筑物出租给该公司使用。协议约定租赁期限为 12 年，租期自颐高集团有限公司装修期满起算，但最长装修期不得超过 6 个月；第 1 至 2 年租金以该公司为装修而购建的消防设施工程、电力设施等实物资产折抵，第 3 年租金为 1,120 万元，第 4-12 年租金在每年递增 60 万元基础上根据全国 CPI 指数做出一定调整。本期该公司以上述实物折抵租金 510 万元。

4. 根据公司与钱梦逸等 14 位自然人签订的租赁协议，公司向其租赁位于海宁市海州西路 201 号的皮革城大酒店部分楼层用于经营，租赁期限为 2008 年 10 月 1 日至 2018 年 9 月 30 日，第一年租金为 241.20 万元，以后租金逐年递增，累计需支付的租金总额为 4,054.91 万元。公司本期支付租金 241.20 万元。

5. 截至本财务报表批准报出日，公司及子公司尚未办妥 2009 年度企业所得税所得税汇算清缴手续。

### 十三、母公司财务报表主要项目注释

#### (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	1,484,095.00	23.70	74,204.75	5.00				

大							
其他不重大	4,778,109.75	76.30	238,905.49	5.00			
合计	6,262,204.75	100.00	313,110.24	5.00			

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	6,262,204.75	100.00	313,110.24			
合 计	6,262,204.75	100.00	313,110.24			

(2) 无应收持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

(3) 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 (%)
沈东	非关联方	847,455.00	1 年以内	13.53
庄孝迪	非关联方	636,640.00	1 年以内	10.17
李敏	非关联方	527,132.00	1 年以内	8.42
韩梅蓉	非关联方	519,884.00	1 年以内	8.30
施建平	非关联方	509,764.00	1 年以内	8.14
小 计		3,040,875.00		48.56

(4) 无应收关联方账款。

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	103,159,171.00	96.61			23,100,000.00	85.60		

其他不重大	3,615,967.45	3.39	211,804.23	5.86	3,887,232.80	14.40	495,078.84	12.74
合计	106,775,138.45	100.00	211,804.23	0.20	26,987,232.80	100.00	495,078.84	1.83

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	83,713,208.45	78.40	156,529.23	15,992,560.80	59.26	49,628.04
1-2 年	23,061,930.00	21.60	55,275.00	10,819,672.00	40.09	422,950.80
2-3 年				175,000.00	0.65	22,500.00
合计	106,775,138.45	100.00	211,804.23	26,987,232.80	100.00	495,078.84

(2) 期末坏账准备补充说明

期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	理由
海宁(中国)皮革城出口加工区有限公司	27,100,000.00			合并财务报表范围内应收款项不计提坏账准备
灯塔佟二堡海宁皮革城有限责任公司	60,880,000.00			
海宁皮都锦江大酒店有限公司	14,890,661.00			
海宁皮革城商贸市场开发有限公司	405,392.94			
小计	103,276,053.94			

(3) 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) 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
灯塔佟二堡海宁皮革城有限责任公司	关联方	60,880,000.00	1 年以内	57.02	暂借款
海宁(中国)皮革城出口加工区有限公司	关联方	27,100,000.00	[注 1]	25.38	暂借款
海宁皮都锦江大酒店有限公司	关联方	14,890,661.00	[注 2]	13.95	暂借款

司					
国家皮革质量监督检验中心 (浙江)	非关联方	723,346.68	1 年以内	0.68	代垫款
王浩若	非关联方	600,000.00	1 年以内	0.56	备用金
小 计		104,194,007.68		97.59	

[注 1]: 其中账龄 1 年以内 14,406,570.00 元, 账龄 1-2 年 12,693,430.00 元。

[注 2]: 其中账龄 1 年以内 4,890,661.00 元, 账龄 1-2 年 10,000,000.00 元。

(5) 其他应收关联方款项

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 (%)
灯塔佟二堡海宁皮革城有限责任公司	关联方	60,880,000.00	57.02
海宁(中国)皮革城出口加工区有限公司	关联方	27,100,000.00	25.38
海宁皮都锦江大酒店有限公司	关联方	14,890,661.00	13.95
海宁皮革城商贸市场开发有限公司	关联方	405,392.94	0.38
小 计		103,276,053.94	96.73

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
海宁中国皮革城经营管理有限公司	成本法	500,000.00	-100,303.33		-100,303.33
海宁(中国)皮革城出口加工区有限公司	成本法	7,000,000.00	18,029,471.76	17,000,000.00	35,029,471.76
海宁中国皮革城进出口有限公司	成本法	1,490,000.00	1,490,000.00		1,490,000.00
海宁中国皮革城网络科技有限公司	成本法	3,500,000.00	3,500,000.00		3,500,000.00
海宁皮都锦江大酒店有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00
海宁淘皮文化娱乐有限责任公司	成本法	3,000,000.00	3,000,000.00		3,000,000.00

灯塔佟二堡海宁皮革城有限责任公司	成本法	30,000,000.00		30,000,000.00	30,000,000.00
海宁皮革城商贸市场开发有限公司	成本法	25,650,000.00		25,650,000.00	25,650,000.00
江苏显通置业有限公司	权益法	2,036,000.00	1,574,369.16	-1,324,844.42	249,524.74
海宁皮革产业投资开发有限公司	权益法	80,000,000.00	76,559,075.49	-76,559,075.49	
海宁市钱江投资发展有限公司	成本法	720,000.00	720,000.00	-720,000.00	
合 计		163,896,000.00	114,772,613.08	-5,953,919.91	108,818,693.17

(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
海宁中国皮革城经营管理有限公司	100.00	100.00				
海宁(中国)皮革城出口加工区有限公司	100.00	100.00				
海宁中国皮革城进出口有限公司	74.50	74.50				
海宁中国皮革城网络科技有限公司	70.00	70.00				
海宁皮都锦江酒店有限公司	100.00	100.00				
海宁淘皮文化娱乐有限责任公司	100.00	100.00				
灯塔佟二堡海宁皮革城有限责任公司	100.00	100.00				
海宁皮革城商贸市场开发有限公司	49.00	49.00				
江苏显通置业有限公司	20.00	20.00				
海宁皮革产业投资开发有限公司						
海宁市钱江投资发展有限公司						
合 计						

(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

营业收入

项 目	本期数	上年同期数
-----	-----	-------

主营业务收入	272,655,006.95	254,991,296.29
其他业务收入	2,297,720.50	953,436.25
营业成本	75,395,392.04	79,533,857.00

(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
市场开发及经营	272,655,006.95	75,395,392.04	254,991,296.29	79,511,057.00
小 计	272,655,006.95	75,395,392.04	254,991,296.29	79,511,057.00

(3) 主营业务收入/主营业务成本（分产品）

产品名称	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
商铺租赁	136,041,449.70	14,388,906.00	86,759,903.24	15,463,539.56
商铺销售	49,177,091.00	17,936,642.00	151,172,463.00	64,047,517.44
大酒店房产销售	57,761,483.25	28,665,574.63		
综合商务楼销售	29,674,983.00	14,404,269.41		
其他			17,058,930.05	
小 计	272,655,006.95	75,395,392.04	254,991,296.29	79,511,057.00

(4) 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
内 销	272,655,006.95	75,395,392.04	254,991,296.29	79,511,057.00
小 计	272,655,006.95	75,395,392.04	254,991,296.29	79,511,057.00

(5) 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例 (%)
海宁市富邦裘革有限公司	6,036,292.50	2.20
郑安义	5,806,338.50	2.11
陆贤富	5,748,850.00	2.09
沈铁民	5,576,384.50	2.03
钱梦逸	5,504,640.00	2.00
小 计	28,672,505.50	10.43

2. 投资收益

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
权益法核算的长期股权投资收益	6,155.82	-3,902,555.35
处置长期股权投资产生的投资收益	29,624.33	
合 计	35,780.15	-3,902,555.35

(2) 投资收益汇回重大限制的说明

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

(三) 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	95,578,503.37	63,046,520.23
加: 资产减值准备	29,835.63	89,055.27
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧等	26,824,355.25	18,524,634.78
无形资产摊销	451,218.66	70,061.85
长期待摊费用摊销	842,718.85	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)		
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		564,446.55
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	6,688,109.00	15,309,059.20
投资损失(收益以“-”号填列)	-35,780.15	3,902,555.35
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-3,693,782.89	-2,926,702.33
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)	-285,052,901.17	-176,634,664.29
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-86,435,668.30	90,040,332.60
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)		-86,712,947.68

填列)	619,931,896.69	
其他	16,997,172.44	18,310,263.65
经营活动产生的现金流量净额	392,125,677.38	-56,417,384.82
(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	158,611,593.67	33,773,986.53
减: 现金的期初余额	33,773,986.53	151,002,131.61
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	124,837,607.14	-117,228,145.08

#### 十四、其他补充资料

##### (一) 非经常性损益

##### 1. 当期非经常性损益明细表

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	109,624.33	
越权审批, 或无正式批准文件, 或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助(与公司正常经营业务密切相关, 符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外)	23,395,401.51	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	54,000.00	
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	-80,560.48	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小 计	23,478,465.36	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“-”表示）	5,877,191.17	
少数股东权益影响额(税后)	637,214.30	
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	16,964,059.89	

(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	19.80	0.46	0.46
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	16.35	0.38	0.38

(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	97,359,940.72
非经常性损益	B	16,964,059.89

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	80,395,880.83
归属于公司普通股股东的期初净资产		D	440,425,408.78
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	
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数		H	
其他	新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日开始持续计算的可辨认净资产之间的差额	I <sub>1</sub>	5,147,585.96
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J <sub>1</sub>	6.00
	权益法核算的被投资单位除净损益以外其他因素导致的所有者权益变动	I <sub>2</sub>	208,093.90
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J <sub>2</sub>	3.00
报告期月份数		K	12.00
加权平均净资产		$L=D+A/2+E \times F/K-G \times H/K \pm I \times J/K$	491,731,195.60
加权平均净资产收益率		M=A/L	19.80%
扣除非经常损益加权平均净资产收益率		N=C/L	16.35%

(3) 基本每股收益的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	97,359,940.72
非经常性损益	B	16,964,059.89
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	80,395,880.83
期初股份总数	D	210,000,000.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	
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	
发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F \times G/K-H \times I/K-J$	210,000,000.00
基本每股收益	$M=A/L$	0.46
扣除非经常损益基本每股收益	$N=C/L$	0.38

(4) 稀释每股收益的计算过程

稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

(三) 公司主要财务报表项目的异常情况及原因说明

1. 资产负债表项目

(1) 货币资金项目期末数较期初数增长 3.05 倍（绝对额增加 16,798.93 万元），主要系公司本期预收商铺租金、预售皮都东方艺墅房产及皮革城三期商务楼等款项增加所致。

(2) 应收账款项目期末数较期初数增长 47.34%（绝对额增加 867.53 万元），主要系公司本期应收皮革城综合商务楼销售款项增加所致。

(3) 预付款项项目期末数较期初数增长 1.77 倍（绝对额增加 746.46 万元），主要系公司本期预付皮革城三期及佟二堡海宁皮革城等项目工程款及设备款增加所致。

(4) 存货项目期末数较期初数增长 92.16%（绝对额增加 39,088.47 万元），主要系公司本期皮革城三期、佟二堡海宁皮革城及皮革城四期等项目开发成本增加所致。

(5) 长期股权投资项目期末数较期初数下降 99.68%（绝对额减少 7,860.39 万元），主要系公司联营企业海宁皮革产业投资开发有限公司本期进行清算并予以注销，公司收回相应的投资款项所致。

(6) 递延所得税资产项目期末数较期初数增长 59.81%（绝对额增加 371.53 万元），主要系公司销售商铺、大酒店房产及皮革城综合商务楼等预提的土地增值税产生应纳税暂时性差异增加所致。

(7) 应付账款项目期末数较期初数增长 42.05%（绝对额增加 4,733.89 万元），主要系公司根据合同和工程建设进度暂估工程支出款项增加所致。

(8) 预收款项项目期末数较期初数增长 2.90 倍（绝对额增加 50,512.03 万元），主要系公司本期预收商铺租金、预售皮都东方艺墅房产及皮革城三期商务楼等款项增加所致。

(9) 其他应付款项目期末数较期初数增长 35.47%（绝对额增加 3,264.33 万元），主要系公司本期向工程建筑承包商收取的施工保证金和公司向商户收取的经营保证金等增加所致。

(10) 一年内到期的非流动负债项目期末数较期初数下降 74.70%（绝对额减少 13,580.00 万元），主要系公司本期归还部分一年内到期的长期借款。

## 2. 利润表项目

(1) 财务费用本期数较上年同期数下降 64.00% (绝对额减少 1,159.14 万元), 主要系公司本期归还部分流动资金借款, 以及皮革城三期及皮都东方艺墅项目借入专门借款增加, 利息资本化增加, 相应当期财务费用较少。

(2) 资产减值损失本期数较上年同期数增长 3.51 倍 (绝对额增加 198.58 万元), 主要系控股子公司海宁淘皮文化娱乐有限责任公司本期计提的的固定资产减值准备增加所致。

(3) 投资收益本期数较上年同期数增长 100.96% (绝对额增加 375.46 万元), 主要系公司本期权益法核算的调整被投资单位损益净增减项目金额的增加所致。

(4) 营业外收入本期数较上年同期数增长 3.10 倍 (绝对额增加 1,827.75 万元), 主要系公司本期收到的政府补助增加所致。

海宁中国皮革城股份有限公司

2010 年 4 月 14 日

## 第十一节 备查文件目录

- 一、载有董事长签名的 2009 年年度报告原件；
- 二、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表；
- 三、载有会计事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
- 四、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；
- 五、其他有关资料；
- 六、以上备查文件的备置地点：公司投资证券部。

海宁中国皮革城股份有限公司

董事长：

2010 年 4 月 16 日