

杭州滨江房产集团股份有限公司 2010 年第一季度季度报告全文

§ 1 重要提示

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

1.2 公司第一季度财务报告未经会计师事务所审计。

1.3 公司负责人戚金兴、主管会计工作负责人沈伟东及会计机构负责人(会计主管人员)沈伟东声明：保证季度报告中财务报告的真实、完整。

§ 2 公司基本情况

2.1 主要会计数据及财务指标

单位：元

	本报告期末	上年度期末	增减变动(%)
总资产(元)	20,070,970,665.50	19,010,912,794.10	5.58%
归属于上市公司股东的所有者权益(元)	3,592,159,179.13	3,402,929,674.93	5.56%
股本(股)	1,352,000,000.00	1,352,000,000.00	0.00%
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	2.66	2.52	5.56%
	本报告期	上年同期	增减变动(%)
营业总收入(元)	460,534,023.09	106,500,849.19	332.42%
归属于上市公司股东的净利润(元)	189,229,504.20	26,001,745.41	627.76%
经营活动产生的现金流量净额(元)	539,013,394.75	520,073,665.06	3.64%
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	0.40	0.50	-20.00%
基本每股收益(元/股)	0.14	0.02	600.00%
稀释每股收益(元/股)	0.14	0.02	600.00%
加权平均净资产收益率(%)	5.27%	0.89%	4.38%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	5.64%	0.92%	4.72%

非经常性损益项目	年初至报告期末金额
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	20,000,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,337,774.99
所得税影响额	-4,415,556.25
合计	13,246,668.76

对重要非经常性损益项目的说明

报告期内公司收到公司上市培育财政资助款 2,000 万元。

2.2 报告期末股东总人数及前十名无限售条件股东持股情况表

单位：股

报告期末股东总数（户）	25,206	
前十名无限售条件流通股股东持股情况		
股东名称（全称）	期末持有无限售条件流通股的数量	种类
中诚信托有限责任公司－2009 年中诚滨江优利证券投资集合信托	17,999,900	人民币普通股
朱慧明	16,707,600	人民币普通股
莫建华	16,707,600	人民币普通股
中诚信托有限责任公司－2009 年中诚滨江优享证券投资集合信托	16,617,900	人民币普通股
中诚信托有限责任公司－2009 年中诚滨江优得证券投资集合信托	16,113,900	人民币普通股
中国建设银行－华宝兴业多策略增长证券投资基金	6,605,380	人民币普通股
中国银行－工银瑞信核心价值股票型证券投资基金	6,372,147	人民币普通股
上海浦东发展银行－嘉实优质企业股票型开放式证券投资基金	5,005,303	人民币普通股
江苏新业科技投资发展有限公司	4,911,890	人民币普通股
中国工商银行－国投瑞银核心企业股票型证券投资基金	4,580,896	人民币普通股

§ 3 重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标大幅度变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

- 1、货币资金较年初增长 27.59%，主要原因是公司万家星城一期项目预售按揭回笼资金较多所致；
- 2、其他应收款较年初增长 37.99%，主要原因是公司根据合作协议支付金都房产为衢市储（2009）12 号地块所垫付的 50% 土地出让金、相关税费等资金，共计 19,000 万元所致；
- 3、预收款项较年初增长 14.39%，主要原因是公司万家星城一期项目预售按揭回笼资金增加所致；
- 4、应交税金较年初下降 22.47%，主要原因是万家星城一期项目预售款增加导致相应的预缴税金增加所致。
- 5、营业收入较上年同期增长 332.42%，主要原因是本期万家花城二期交付结算、实现销售的面积较多，而上年同期可交付商品房较少所致；
- 6、营业成本较上年同期增长 372.59%，主要原因是本期营业收入增长，导致营业成本增加所致；
- 7、销售费用较上年同期增长 160.73%，主要原因是报告期内公司增加营销费用投入所致；
- 8、管理费用较上年同期增长 49.92%，主要原因是报告期内公司人员增加，导致有关薪酬等支出相应增加所致；
- 9、资产减值损失较上年同期大幅增加，主要原因是其他应收款增加，导致相应的坏账准备增加所致；
- 10、营业外收入较上年同期大幅增加，主要原因系公司于 2010 年 1 月份收到公司上市培育财政资助款 2,000 万元。
- 11、利润总额较上年同期大幅增长，主要原因系营业收入增长所致；

3.2 重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

1. 公司不存在向控股股东或其关联方提供资金、违反规定程序对外提供担保的情况。

2.经公司第二届董事会第八次会议审议通过，公司以 2500 万元收购金都房产集团有限公司持有的金都房产集团衢州置业有限公司 50%的股权。上述股权收购已于 2010 年 3 月 30 日办理完毕。

3. 经公司第二届董事会第五次会议审议通过，公司决定向杭州万家星城房地产开发有限公司增资 38,000 万元。上述增资事项已于 2010 年 2 月 4 日办理完毕。

4. 经公司第二届董事会第五次会议审议通过，公司决定投资设立杭州曙光家园房地产开发有限公司。上述对外投资事项已于 2010 年 3 月 1 日办理完毕。

5.日常经营重大合同的签署情况：

1) 报告期内，杭州万家星城房地产开发有限公司与浙江杭州湾建筑集团有限公司签订了《万家星城二期 A 标段建设工程施工合同》，约定合同款为 19,068.47125 万元。

2) 报告期内，杭州万家星城房地产开发有限公司与杭州通达集团有限公司签订了《万家星城二期 B 标段建设工程施工合同》，约定合同款为 4,358.5 万元。

3) 报告期内，绍兴滨江镜湖置业有限公司与浙江耀华建设工程有限公司签订了《绍兴金色家园 I 标段建设工程施工合同》，约定合同款为 4,828.3839 万元。

4) 报告期内，绍兴滨江镜湖置业有限公司与杭州通达集团有限公司签订了《绍兴金色家园 II 标段建设工程施工合同》，约定合同款为 14,089.2916 万元。

3.3 公司、股东及实际控制人承诺事项履行情况

√ 适用 □ 不适用

承诺事项	承诺人	承诺内容	履行情况
股改承诺	无	无	不适用
股份限售承诺	公司控股股东杭州滨江投资控股有限公司、公司股东、实际控制人戚金兴先生、股东朱慧明先生、莫建华先生、股东戚加奇先生	1、公司控股股东杭州滨江投资控股有限公司承诺：自本公司股票在证券交易所上市交易日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理其已直接和间接持有的公司股份，也不由公司收购该部分股份。2、公司股东、实际控制人戚金兴先生承诺：自本公司股票在证券交易所上市交易日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理其已直接和间接持有的公司股份，也不由公司收购该部分股份。上述承诺期满后，在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的百分之二十五；离职后半年内，不得转让其所持有的本公司股份；离任六个月后的十二个月内通过证券交易所挂牌交易出售本公司股票数量占其所持有本公司股票总数（包括有限售条件和无限售条	杭州滨江投资控股有限公司、戚金兴先生、朱慧明先生、莫建华先生、戚加奇先生均履行了上述承诺。

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

		不得超过本人持有杭州滨江投资控股有限公司股份总数的百分之二十五；离职后半年内，不得转让本人所持有的杭州滨江投资控股有限公司股份。4、股东戚加奇先生承诺：自公司股票在证券交易所上市交易日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理其已直接和间接持有的公司股份，也不由公司收购该部分股份。	
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	无	无	不适用
重大资产重组时所作承诺	无	无	不适用
发行时所作承诺	控股股东杭州滨江投资控股有限公司、公司实际控制人戚金兴先生	1、为避免将来可能发生的同业竞争，控股股东杭州滨江投资控股有限公司出具了具有法律约束力的《关于避免同业竞争的承诺函》，具体承诺如下：（1）本公司声明，截至本承诺函签署日，本公司及本公司控股的公司或其他组织没有从事与滨江房产相同或相似的业务。（2）本公司及本公司控制的公司或其他组织将不在中国境内外以任何形式从事与滨江房产现有主业相同的业务，包括不在中国境内外投资、收购、兼并与滨江房产现有主要业务有直接竞争的公司或者其他经济组织。（3）若滨江房产今后从事新的业务领域，则本公司及本公司控制的公司或其他组织将不在中国境内外以控股方式，或以参股但拥有实质控制权的方式从事与滨江房产新的业务领域有直接竞争的业务活动，包括在中国境内外投资、收购、兼并与滨江房产今后从事的新业务有直接竞争的公司或者其他经济组织。（4）本公司承诺不以滨江房产实际控制人的地位谋求不正当利益，进而损害滨江房产其他股东的权益。如因本公司及本公司控制的公司或其他	杭州滨江投资控股有限公司、戚金兴先生均履行了上述承诺。

		<p>组织违反上述声明与承诺而导致滨江房产的权益受到损害的，则本公司同意向滨江房产承担相应的损害赔偿责任。</p> <p>(5) 本承诺函构成对本公司具有法律效力的文件，如有违反愿承担相应的法律责任。2、为避免将来可能发生的同业竞争，公司实际控制人戚金兴先生出具了具有法律约束力的《关于避免同业竞争的承诺函》，做出如下承诺：(1) 本人目前没有、将来也不直接或间接从事与滨江房产及其控股的子公司现有及将来从事的业务构成同业竞争的任何活动，包括但不限于房地产开发、房屋建筑、商品房销售、水电安装、室内外装潢，并愿意对违反上述承诺而给滨江房产造成的经济损失承担赔偿责任。(2) 对本人投资的企业，本人将通过派出机构和人员(包括但不限于董事、经理)以及控股地位使该企业履行本承诺函中与本人相同的义务，保证不与滨江房产同业竞争，并愿意对违反上述承诺而给滨江房产造成的经济损失承担赔偿责任。</p>	
其他承诺（含追加承诺）	无	无	不适用

3.4 对 2010 年 1-6 月经营业绩的预计

单位：元

2010 年 1-6 月预计的经营业绩	归属于上市公司股东的净利润比上年同期增长 50% 以上	
	由于今年 1-6 月可交付楼盘较上年同期多，预计归属于上市公司股东的净利润与上年同期相比将大幅增长。	
2009 年 1-6 月经营业绩	归属于上市公司股东的净利润：	27,476,521.61
业绩变动的原因说明	业绩增长的主要原因是 2010 年 1-6 月万家花城二期尾盘将完成交付，新城时代广场项目将于 6 月开始陆续交付业主，营业收入将比上年同期有较大幅度增长。	

3.5 证券投资情况

适用 不适用

§ 4 附录

4.1 资产负债表

编制单位：杭州滨江房产集团股份有限公司
元

2010 年 03 月 31 日

单位：

项目	期末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	2,115,194,792.30	368,313,890.12	1,657,862,538.20	57,343,516.65
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	7,789,427.11	3,368.70	17,057,052.36	3,368.70
预付款项	4,901,805,021.01	347,653,201.28	5,396,655,260.40	75,819,673.00
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
应收股利				
其他应收款	734,569,498.11	3,836,371,795.25	532,349,777.41	3,613,596,227.13
买入返售金融资产				
存货	11,715,224,028.31	2,428,108,332.52	10,820,375,399.87	2,406,000,235.57
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	19,474,582,766.84	6,980,450,587.87	18,424,300,028.24	6,152,763,021.05
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资		2,820,583,384.52		2,390,583,384.52
投资性房地产	186,914,725.58	42,650,966.26	188,605,654.76	43,038,782.38
固定资产	79,180,125.83	12,205,431.88	82,132,180.45	12,458,513.80
在建工程	107,383,294.00		92,133,216.58	
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	144,734,462.16	105,813.12	145,746,997.61	153,369.61
开发支出				
商誉	593,092.34		593,092.34	

长期待摊费用				
递延所得税资产	77,582,198.75	44,190,690.62	77,401,624.12	43,021,626.51
其他非流动资产				
非流动资产合计	596,387,898.66	2,919,736,286.40	586,612,765.86	2,489,255,676.82
资产总计	20,070,970,665.50	9,900,186,874.27	19,010,912,794.10	8,642,018,697.87
流动负债：				
短期借款				
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	464,787,666.56	60,635,435.68	516,242,658.27	95,186,885.57
预收款项	8,190,238,973.01	2,629,781.93	7,159,646,169.68	1,897,032.96
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	1,525,026.47	470,307.68	22,590,130.83	21,176,988.21
应交税费	-498,217,505.26	-31,565,305.30	-406,820,003.23	-31,340,363.76
应付利息	6,313,333.75	2,197,112.00	6,428,923.20	3,683,685.70
应付股利				
其他应付款	3,404,713,052.83	4,147,334,312.84	3,378,263,458.01	3,377,688,812.29
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
一年内到期的非流动负债	506,940,000.00	474,440,000.00	46,940,000.00	24,440,000.00
其他流动负债				
流动负债合计	12,076,300,547.36	4,656,141,644.83	10,723,291,336.76	3,492,733,040.97
非流动负债：				
长期借款	3,614,320,000.00	1,940,570,000.00	4,091,680,000.00	2,396,680,000.00
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计	3,614,320,000.00	1,940,570,000.00	4,091,680,000.00	2,396,680,000.00
负债合计	15,690,620,547.36	6,596,711,644.83	14,814,971,336.76	5,889,413,040.97
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	1,352,000,000.00	1,352,000,000.00	1,352,000,000.00	1,352,000,000.00
资本公积	745,862,763.53	745,862,763.53	745,862,763.53	745,862,763.53
减：库存股				

专项储备				
盈余公积	110,230,822.65	110,230,822.65	110,230,822.65	110,230,822.65
一般风险准备				
未分配利润	1,384,065,592.95	1,095,381,643.26	1,194,836,088.75	544,512,070.72
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	3,592,159,179.13	3,303,475,229.44	3,402,929,674.93	2,752,605,656.90
少数股东权益	788,190,939.01		793,011,782.41	
所有者权益合计	4,380,350,118.14	3,303,475,229.44	4,195,941,457.34	2,752,605,656.90
负债和所有者权益总计	20,070,970,665.50	9,900,186,874.27	19,010,912,794.10	8,642,018,697.87

4.2 利润表

编制单位：杭州滨江房产集团股份有限公司

2010 年 1-3 月

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	460,534,023.09	1,806,710.03	106,500,849.19	85,601,314.00
其中：营业收入	460,534,023.09	1,806,710.03	106,500,849.19	85,601,314.00
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	282,711,353.47	24,388,070.02	73,231,650.39	56,886,020.65
其中：营业成本	203,531,456.83	387,816.12	43,067,399.56	29,609,750.58
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	29,120,163.54	100,675.76	8,357,175.23	6,481,441.02
销售费用	13,859,881.59	776,468.60	5,315,808.07	1,000,000.00
管理费用	23,651,130.23	8,163,537.32	15,775,324.30	7,819,604.01
财务费用	2,983,831.59	4,271,536.22	1,121,205.40	2,607,712.70
资产减值损失	9,564,889.69	10,688,036.00	-405,262.17	9,367,512.34
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）		554,410,395.67		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	177,822,669.62	531,829,035.68	33,269,198.80	28,715,293.35

列)				
加：营业外收入	20,001,550.00	20,000,000.00	3,000.00	3,000.00
减：营业外支出	2,800,170.81	2,128,527.25	1,321,314.37	1,297,601.31
其中：非流动资产处置损失	131,720.55	126,720.55		
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	195,024,048.81	549,700,508.43	31,950,884.43	27,420,692.04
减：所得税费用	10,615,388.01	-1,169,064.11	8,914,714.16	6,934,955.16
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	184,408,660.80	550,869,572.54	23,036,170.27	20,485,736.88
归属于母公司所有者的净利润	189,229,504.20	550,869,572.54	26,001,745.41	20,485,736.88
少数股东损益	-4,820,843.40		-2,965,575.14	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.14		0.02	
（二）稀释每股收益	0.14		0.02	
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	184,408,660.80	550,869,572.54	23,036,170.27	20,485,736.88
归属于母公司所有者的综合收益总额	189,229,504.20	550,869,572.54	26,001,745.41	20,485,736.88
归属于少数股东的综合收益总额	-4,820,843.40		-2,965,575.14	

4.3 现金流量表

编制单位：杭州滨江房产集团股份有限公司

2010 年 1-3 月

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	1,504,304,183.04	2,539,459.00	1,068,588,978.07	35,676.15
客户存款和同业存放款项净增加额	13,451,587.65			
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保险业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
处置交易性金融资产净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				

收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	181,705,945.26	945,858,322.57	403,779,731.43	1,418,237,961.63
经营活动现金流入小计	1,699,461,715.95	948,397,781.57	1,472,368,709.50	1,418,273,637.78
购买商品、接受劳务支付的现金	615,314,358.14	307,934,478.52	653,845,565.83	150,204,144.19
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	39,856,413.90	25,614,120.23	27,632,752.38	17,216,368.42
支付的各项税费	145,839,741.40	364,157.49	231,026,113.26	80,766,969.77
支付其他与经营活动有关的现金	359,437,807.76	385,859,555.15	39,790,612.97	905,239,946.75
经营活动现金流出小计	1,160,448,321.20	719,772,311.39	952,295,044.44	1,153,427,429.13
经营活动产生的现金流量净额	539,013,394.75	228,625,470.18	520,073,665.06	264,846,208.65
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金		554,410,395.67		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	39,602.00	39,602.00	101,030.00	-3,450.00
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	821.40			
投资活动现金流入小计	40,423.40	554,449,997.67	101,030.00	-3,450.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,049,314.33	1,001,346.33	2,405,853.29	2,121,816.45
投资支付的现金		430,000,000.00		
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				
投资活动现金流出小计	1,049,314.33	431,001,346.33	2,405,853.29	2,121,816.45
投资活动产生的现金流量净额	-1,008,890.93	123,448,651.34	-2,304,823.29	-2,125,266.45
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金				
其中: 子公司吸收少数股东				

投资收到的现金				
取得借款收到的现金			740,000,000.00	740,000,000.00
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计			740,000,000.00	740,000,000.00
偿还债务支付的现金	17,360,000.00	6,110,000.00	422,080,000.00	10,830,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	63,477,948.05	34,993,748.05	52,247,310.20	19,987,935.20
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流出小计	80,837,948.05	41,103,748.05	474,327,310.20	30,817,935.20
筹资活动产生的现金流量净额	-80,837,948.05	-41,103,748.05	265,672,689.80	709,182,064.80
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	457,166,555.77	310,970,373.47	783,441,531.57	971,903,007.00
加：期初现金及现金等价物余额	1,657,476,245.26	57,343,516.65	1,147,625,614.08	163,225,744.69
六、期末现金及现金等价物余额	2,114,642,801.03	368,313,890.12	1,931,067,145.65	1,135,128,751.69

4.4 审计报告

审计意见： 未经审计

杭州滨江房产集团股份有限公司

董事长： 戚金兴

二零一零年四月二十二日