



杭州滨江房产集团股份有限公司

二〇一〇年半年度报告

证券简称：滨江集团

证券代码：002244

二〇一〇年八月二十八日
浙江省杭州市庆春东路 38 号

目 录

第一节	重要提示、释义.....	1
第二节	公司基本情况.....	3
第三节	股本变动和主要股东持股情况.....	6
第四节	董事、监事、高级管理人员情况.....	8
第五节	董事会报告.....	9
第六节	重要事项.....	18
第七节	财务报告.....	32
第八节	备查文件.....	93

第一节 重要提示、释义

一、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、高级管理人员对半年度报告内容的真实性、准确性和完整性无法保证或存在异议。

公司全体董事亲自出席了本次审议 2010 年半年度报告的董事会。

公司半年度财务报告未经会计师事务所审计。

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

二、释义

在本年度报告中，除非另有说明，以下简称含义如下：

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

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

第二节 公司基本情况

一、公司基本情况简介

1、公司法定中文名称：杭州滨江房产集团股份有限公司

公司中文名称缩写：滨江集团

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

公司英文名称缩写：Binjiang Group

2、公司法定代表人：戚金兴

3、董事会秘书、证券事务代表：

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	李 渊	李 耿 瑾
联系地址	浙江省杭州市庆春东路 38 号	浙江省杭州市庆春东路 38 号
电 话	0571-86987771	0571-86987771
传 真	0571-86987779	0571-86987779
电子邮箱	liyuan@binjiang.com.cn	office@binjiang.com.cn

4、公司注册地址：浙江省杭州市庆春东路 38 号

公司办公地址：浙江省杭州市庆春东路 38 号

邮政编码：310016

互联网网址：www.binjiang.com.cn

公司邮箱：office@binjiang.com.cn

5、公司股票上市证券交易所：深圳证券交易所

股票简称：滨江集团

股票代码：002244

6、公司选定的信息披露报刊名称：《证券时报》

登载半年度报告的中国证监会指定网站：www.cninfo.com.cn

半年度报告置备地点：公司董事会办公室

7、其他相关资料

公司法人营业执照注册号：330000000027853

公司税务登记证号：浙税联字 330104719577660 号

公司组织机构代码：71957766-0

二、主要财务数据和指标

1、主要会计数据和财务指标

单位：（人民币）元

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减 （%）
总资产	22,587,257,617.30	19,010,912,794.10	18.81%
归属于上市公司股东的所有者权益	3,585,619,482.26	3,402,929,674.93	5.37%
股本	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）	2.65	2.52	5.16%
	报告期（1—6月）	上年同期	本报告期比上年同期增减（%）
营业总收入	876,645,881.27	199,189,235.38	340.11%
营业利润	315,637,249.53	31,966,658.04	887.40%
利润总额	332,399,723.95	28,256,191.05	1,076.38%
归属于上市公司股东的净利润	250,289,807.33	27,476,521.61	810.92%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的 净利润	237,121,483.29	30,131,924.36	686.94%
基本每股收益（元/股）	0.19	0.02	850.00%
稀释每股收益（元/股）	0.19	0.02	850.00%
净资产收益率（%）	7.13%	0.99%	6.14%
经营活动产生的现金流量净额	-2,311,836,815.53	1,499,053,160.39	-254.22%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-1.71	1.11	-254.05%

本期公司出资设立曙光家园公司，于 2010 年 3 月 1 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 330104000101499 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 5,000 万元，公司出资 5,000 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

根据本公司与金都房产集团有限公司于 2010 年 3 月 22 日签订的《股权转让协议》，并经衢州置业公司股东会以及本公司董事会决议通过，本公司以协议价计 2,500 万元受让金都房产集团有限公司持有的衢州置业公司 50% 股权。本公司已于 2010 年 4 月 1 日支付股权转让款 2,500 万元，并办理了相应的财产权交接手续，于 2010 年 4 月 1 日起拥有该公司的实质控制权，故将该日确定为购买日，自 2010 年 4 月起，将其纳入合并财务报表范围。

2、非经常性损益项目和金额

单位：（人民币）元

非经常性损益项目	金额	附注（如适用）
非流动资产处置损益	-136,908.99	
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	-2,192,391.02	
所得税影响额	-4,490,696.85	
少数股东权益影响额	-11,679.10	
合计	13,168,324.04	-

第三节 股本变动和主要股东持股情况

一、股份变动情况

报告期内，公司股份总数和结构未发生变动。

二、报告期末股东持股情况

1、前十名股东、前十名无限售条件股东持股情况表

单位：股

股东总数	28498				
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
杭州滨江投资控股有限公司	境内非国有法人	53.31%	720,720,000	720,720,000	0
戚金兴	境内自然人	12.73%	172,099,200	172,099,200	0
朱慧明	境内自然人	4.94%	66,830,400	50,122,800	0
莫建华	境内自然人	4.94%	66,830,400	50,122,800	0
戚加奇	境内自然人	4.85%	65,520,000	65,520,000	0
中诚信托有限责任公司－2009年中诚滨江优享证券投资集合信托	境内非国有法人	1.23%	16,617,900	0	0
中诚信托有限责任公司－2009年中诚滨江优得证券投资集合信托	境内非国有法人	1.19%	16,113,900	0	0
中国银行－工银瑞信核心价值股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.59%	7,972,146	0	0
中国建设银行－华宝兴业多策略增长证券投资基金	境内非国有法人	0.52%	7,005,371	0	0
中诚信托有限责任公司－2009年中诚滨江优利证券投资集合信托	境内非国有法人	0.42%	5,681,929	0	0
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件股份数量		股份种类		
朱慧明	16,707,600		人民币普通股		
莫建华	16,707,600		人民币普通股		
中诚信托有限责任公司－2009年中诚滨江优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		

中国银行—工银瑞信核心价值股票型证券投资基金	7,972,146	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	7,005,371	人民币普通股
中诚信托有限责任公司—2009年中诚滨江优利证券投资集合信托	5,681,929	人民币普通股
江苏新业科技投资发展有限公司	4,411,890	人民币普通股
交通银行股份有限公司—天治核心成长股票型证券投资基金	4,305,341	人民币普通股
交通银行—科瑞证券投资基金	3,319,632	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	未见关联	

三、持有公司 5%以上（含 5%）股份的股东所持股票的质押、冻结情况

报告期内公司无该种情况。

四、控股股东及实际控制人变化情况

公司控股股东为杭州滨江投资控股有限公司，实际控制人为戚金兴先生。
报告期内公司控股股东和实际控制人未发生变化。

第四节 董事、监事、高级管理人员情况

一、董事、监事、高级管理人员持股变动情况

姓名	职务	年初持股数	本期增持股 份数量	本期减持 股份数量	期末持股数	其中：持有限制 性股票数量	期末持有股 票期权数量	变动原因
戚金兴	董事长	172,099,200	0	0	172,099,200	172,099,200	0	
朱慧明	董事、总经理	66,830,400	0	0	66,830,400	50,122,800	0	
莫建华	董事、常务副总经理	66,830,400	0	0	66,830,400	50,122,800	0	
李渊	董事、董事会秘书	0	0	0	0	0	0	
郑贤祥	独立董事	0	0	0	0	0	0	
陈国荣	独立董事	0	0	0	0	0	0	
汪祥耀	独立董事	0	0	0	0	0	0	
赵军	监事会主席	0	0	0	0	0	0	
陈国灵	监事	0	0	0	0	0	0	
薛蓓蕾	监事	0	0	0	0	0	0	
朱立东	副总经理	0	0	0	0	0	0	
余忠祥	副总经理	0	0	0	0	0	0	
张洪力	副总经理	0	0	0	0	0	0	
沈伟东	财务总监	0	0	0	0	0	0	

二、报告期内新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

报告期内公司未发生新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况。

第五节 董事会报告

一、报告期内公司经营情况的回顾

1、经营环境的变化及公司的应对

当我们经历了 2009 年房地产市场井喷式的增长,当 2010 年一季度市场再次出现交易量和房价节节攀升的景象,当人们似乎已经看到市场将再一次疯狂的时候,2010 年 4 月 17 日 国务院下发了被称为“新国十条”的《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》,调控的到来似乎有些突然却也在预料之中。政府加大了宏观调控的力度,采取了史上最严厉的差别化银行信贷政策,从加大供给和控制投资性需求的角度对过热的房地产市场进行调控,坚决遏制部分城市房价的过快上涨。随着调控的开始,全国各地市场交易应声而落,全国房地产市场纷纷进入了冰点期,原本历来是房地产交易旺季的 5、6 月份,今年似乎再次回到了 2008 年下半年那样冷清的市场局面。就公司所在的杭州市场来看,根据中国指数研究院统计数据显示,今年 1-6 月,杭州成交商品房 11234 套,与去年同期相比下降了 66.14%,商品房成交面积 132.11 万平方米,与去年同期相比下降了 63.23%。

面对宏观调控,公司认为:作为企业而言,我们改变不了市场,我们只能尽可能适应市场,唯有自身做好充足的准备,方能有效应对!

正如人在健康的时候就应该谈长寿,到病入膏肓再谈长寿则为时已晚一样,企业在情况好的时候就应当考虑风险,未雨绸缪才能实现可持续发展。为应对本轮宏观调控,公司董事会未雨绸缪,提出了“三多三少”的战略,即土地储备上多看少动;市场选择上多关注三四线城市(含富裕的县城),少参与房价已过快上涨的一线城市;风险控制上多合作,少单干。在上述战略的具体实施上,公司成立了专门的土地储备小组,进一步加强对目标区域的土地市场的研究,对重点地块进行深入分析和筛选,为公司下一步的土地储备做好准备。报告期内,公司遵循“少动”的原则,规避房价已过快上涨的一线城市,在属于三四线城市的衢州通过与金都房产集团有限公司的合作,增加公司权益土地面积 130,399 平方米。

2、公司的经营和管理情况

报告期内，公司实现营业收入 876,645,881.27 元，较上年同期增长了 340.11%；实现营业利润 315,637,249.53 元，比上年增长了 887.40%；实现归属于母公司所有者净利润 250,289,807.33 元，比上年增长 810.92%。

报告期内，公司除衢州春江月一期项目在 6 月份开盘外，公司其他在售项目均为尾盘销售，公司项目当期累计实现销售合同金额 448,891,344 元。

报告期内，公司在中国房地产百强企业中排名第 37 位，荣获 2010 年中国房地产百强企业——百强之星，2010 中国房地产百强企业盈利性 TOP10，2010 中国房地产上市公司 50 强，中国房地产开发企业百强，浙江省百强民营企业，浙江十佳诚信房地产企业等诸多荣誉。

报告期内，公司房地产开发业务进展顺利，万家花城二期项目尾盘顺利交付；万家星城一期项目处于主体施工阶段；万家星城二期项目地下室基础结构施工基本完成；万家星城三期项目处于桩基施工阶段；新城时代广场项目实现部分顺利交付；金色蓝庭项目处于装饰工程施工和室外工程施工阶段；阳光海岸项目处于内部精装修施工阶段；城市之星项目处于主体施工阶段；千岛湖湖滨花园项目一期主体施工完成，市政景观施工基本完成；千岛湖湖滨花园项目二期主体施工完成，处于市政景观建设阶段；千岛湖滨江酒店项目主体施工完成，处于装修和景观建设阶段；绍兴金色家园项目处于地下室基础工程阶段；上虞金色家园项目处于桩基施工阶段；衢州春江月项目处于主体施工阶段。

二、公司下半年市场应对

1、顺应市场、调整销售策略

由于本轮宏观调控的严厉性，下半年市场可能仍然低迷。面对低迷的市场，公司一贯坚持不追求单一项目利润而追求企业效益最大化的策略，在宏观调控的潮来潮去中，公司凭借优异的产品品质和理性定价屡屡创下逆势热销的奇迹。下半年，公司将秉承一贯的灵活定价策略，顺应市场变化，不断提升服务品质，在兼顾股东、客户利益的基础上，努力取得优于竞争对手的销售业绩，快速回笼资金，为公司“逆周期”储备优质稀缺土地提供充足的现金支持。

2、理性参与、积极合作、择时择机进行土地储备

基于公司目前已有土地储备含金量较高,并且足以充分保证未来5年的发展需要的坚实基础,公司将适度规避房价已过快上涨的一线城市,理性参与三四线城市(含富裕的县城)土地竞买,并通过积极合作,择机适时适度增加土地储备。

三、报告期内经营及财务状况分析

(一) 报告期内总体经营情况

单位: (人民币)元

项 目	2010年1-6月	2009年1-6月	变动幅度
营业收入	876,645,881.27	199,189,235.38	340.11%
营业成本	427,497,966.94	99,194,931.64	330.97%
营业税金及附加	59,219,690.89	14,801,920.54	300.08%
销售费用	21,116,472.62	11,036,520.70	91.33%
管理费用	43,479,292.83	32,515,788.23	33.72%
财务费用	9,708,150.29	4,159,928.14	133.37%
资产减值损失	-12,941.83	5,513,488.09	-100.23%
投资收益			
营业利润	315,637,249.53	31,966,658.04	887.40%
利润总额	332,399,723.95	28,256,191.05	1076.38%
所得税费用	79,812,216.38	6,613,723.40	1106.77%
净利润	252,587,507.57	21,642,467.65	1067.09%
归属于母公司所有者的净利润	250,289,807.33	27,476,521.61	810.92%
基本每股收益	0.19	0.02	850.00%
稀释每股收益	0.19	0.02	850.00%

(二) 主营业务经营情况

1、主营业务分行业经营情况

单位: (人民币)万元

主营业务分行业情况						
分行业或分产 品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年 同期增减(%)	营业成本比上 年同期增减(%)	毛利率比上年 同期增减(%)
房地产业	81,877.45	40,120.93	51.00%	422.67%	436.87%	-1.30%
酒店业	2,470.39	1,144.24	53.68%	23.16%	14.37%	3.56%
物业服务	1,643.24	1,146.45	30.23%	67.43%	-2.82%	50.44%
合计	85,991.08	42,411.62	50.68%	361.01%	339.35%	2.43%
主营业务分产品情况						
商品房	81,877.45	40,120.93	51.00%	422.67%	436.87%	-1.30%

酒店服务	2,470.39	1,144.24	53.68%	23.16%	14.37%	3.56%
物业服务	1,643.24	1,146.45	30.23%	67.43%	-2.82%	50.44%
合计	85,991.08	42,411.62	50.68%	361.01%	339.35%	2.43%

其中：报告期内上市公司向控股股东及其子公司销售产品和提供劳务的关联交易总金额为 0.00 万元

2、主营业务分区域经营情况

单位：（人民币）万元

地区	营业收入	营业收入比上年增减（%）
杭州地区	84,499.99	353.02%
衢州地区	1,491.09	

报告期内公司的营业收入主要来自于杭州地区，2010 年 4 月 1 日公司收购了金都集团衢州置业有限公司 50% 股权，并纳入合并报表范围，报告期有少量来自于杭州以外衢州地区的营业收入。公司目前正在开发以及储备的房地产项目主要集中在杭州地区，公司的酒店和物业服务目前也都在杭州。预计未来几年杭州将依然是公司经营业务的主要区域，但来自于杭州以外地区的收入将逐年增加。

（三）资产变动状况分析

单位：（人民币）万元

项目	2010 年 6 月 30 日	2009 年 12 月 31 日	变动幅度%
货币资金	76,163.06	165,786.25	-54.06%
应收账款	955.78	1,705.71	-43.97%
预付账款	913,859.61	539,665.53	69.34%
其他应收款	52,042.44	53,234.98	-2.24%
存货	1,155,284.22	1,082,037.54	6.77%
流动资产总额	2,198,305.10	1,842,430.00	19.32%
非流动资产总额	60,420.66	58,661.28	3.00%
资产总额	2,258,725.76	1,901,091.28	18.81%

截止 2010 年 6 月 30 日，公司资产总额为 2,258,725.76 万元，较年初增长 18.81%。其中，变动幅度超过 30% 的主要项目有：

1、报告期末货币资金余额较年初减少 54.06%，主要是今年 1-6 月公司可售房源较少，经营性活动现金流入较少所致。

2、报告期末应收账款余额较年初减少 43.97%，主要系控股子公司房开公司收回购房款 761 万元所致。

3、报告期末预付账款较年初增长 69.34%，主要系支付公司上年新增土地储备土地款 374,100 万元所致。期末预付土地款包括杭政储出[2006]20 号地块预付款 363,000 万元，千岛湖乌嘴洞地块预付款 80,300 万元，杭政储出[2009]38 号地块预付款 191,500 万元，杭政储出[2009]23 号、杭政储出[2009]24 号地块预付款 153,176 万元，杭政储出[2009]102 号地块预付款 34,200 万元，上虞市城南 N2 号地块预付款 25,610 万元，衢市储[2010]3 号地块预付款 61,750 万元。

(四) 负债及股东权益变动情况分析

单位：（人民币）万元

项目	2010 年 6 月 30 日	2009 年 12 月 31 日	变动幅度%
预收款项	823,098.47	715,964.62	14.96%
应交税费	-77,837.17	-40,682.00	-91.33%
其他应付款	438,735.36	337,826.35	29.87%
一年内到期的非流动负债	67,694.00	4,694.00	1342.14%
流动负债总额	1,307,337.24	1,072,329.13	21.92%
长期借款	510,621.00	409,168.00	24.79%
非流动负债总额	510,621.00	409,168.00	24.79%
负债总额	1,817,958.24	1,481,497.13	22.71%
股本	135,200.00	135,200.00	0.00%
未分配利润	137,752.59	119,483.61	15.29%
归属于母公司所有者权益总额	358,561.95	340,292.97	5.37%

截止 2010 年 6 月 30 日，公司负债总额为 1,817,958.24 万元，较年初增长 22.71%。其中，变动幅度较大的主要项目有：

1、报告期末预收款项余额较年初增长 14.96%，主要系报告期内收到万家星城一期等项目预售款净增加 107,397.00 万元所致。

2、报告期末应交税费余额较年初下降 91.33%，主要系由于预收款增加，相应的预缴税金增加所致。

3、报告期内其他应付款较年初增加 29.87%，主要是公司合作开发的项目子公司的少数股东同比例投入款增加 102,020.00 万元所致。

4、报告期末一年内到期的非流动负债余额较年初增加 1342.14%，主要以前年度所借部分项目贷款将于一年内到期所致。

5、报告期末长期借款较年初增加 24.79%，主要系报告期内新开工项目增加，项目贷款增加所致。

截止 2010 年 6 月 30 日，公司归属于母公司所有者权益总额为 358,561.95 万元，较年初增加 5.37%。其中，变动幅度较大的主要项目有：

1、报告期末未分配利润余额较年初增加 15.29%，主要系本期新实现净利润增加所致。

（五）损益变动情况分析

单位：（人民币）万元

项目	2010 年 1-6 月	2009 年 1-6 月	变动幅度%
营业总收入	87,664.59	19,918.92	340.11%
营业成本	42,749.80	9,919.49	330.97%
营业税金及附加	5,921.97	1,480.19	300.08%
销售费用	2,111.65	1,103.65	91.33%
管理费用	4,347.93	3,251.58	33.72%
财务费用	970.82	415.99	133.38%
营业外收入	2,010.00	0.30	669900.00%
利润总额	33,239.97	2,825.62	1076.38%
归属于母公司所有者的净利润	25,028.98	2,747.65	810.92%

2010 年 1-6 月份，公司利润总额为 33,239.97 万元，较上年同期增长 1076.38%；归属于母公司所有者的净利润为 25,028.98 万元，较上年同期增长 810.92%，主要系本期交付楼盘较上年增加，可确认营业收入增加所致。其中，变动幅度较大的主要项目有：

1、报告期营业总收入较上年同期增加 340.11%，主要系本期有万家花城二期尾盘、新城时代广场部分交付业主，可确认营业收入较上年同期大幅增加。

2、报告期营业成本较上年同期增加 330.97%，主要系可交付楼盘增加，营业收入较上年同期增加，营业成本也相应增加所致。

3、报告期营业税金及附加较上年同期增加 300.08%，主要系本期营业收入增加而导致相关税金增加所致。

4、报告期内销售费用较上年同期增加 91.33%，主要系本期为了配合公司各项项目的销售，增加广告费投入 926 万元所致。

5、报告期内管理费用较上年同期增加 33.72%，主要系报告期内相关人员支出、办公支出增加所致。

6、报告期财务费用较上年同期增加 133.73%，主要系本期银行借款增加导致相应的利息支出增加所致。

7、报告期营业外收入较上年同期增加 669900%，主要系本期收到政府补助增加 2,000 万元所致。

（六）现金流量变动情况分析

单位：（人民币）万元

项目	2010 年 1-6 月	2009 年 1-6 月	变动幅度%
经营活动产生的现金流量净额	-231,183.68	149,905.32	-254.22%
投资活动产生的现金流量净额	-2,947.74	-493.60	-497.19%
筹资活动产生的现金流量净额	144,521.56	-56,674.58	355.00%
现金及现金等价物净增加额	-89,609.86	92,737.14	-196.63%

2010 年 1-6 月份，公司现金及现金等价物净增加额为-89,609.86 万元，较上年同期下降-196.63%，主要系 2010 年公司可售项目工程进度基本都需到下半年方可达到可售状态，报告期内可售项目少，预售收入少，同时用于支付土地款和工程款的资金支出较多所致。

1、报告期经营活动产生的现金流量净额较上年同期下降 254.22%，主要系报告期内可售项目少，产生的预售收入少所致。

2、报告期投资活动产生的现金流量净额较上年同期下降 497.19%，主要系报告期内公司投入千岛湖度假酒店工程建设支出增加所致。

3、报告期筹资活动产生的现金流量净额较上年同期增加 355%，主要系报告期内公司新开工项目较多，相应用于开发投入的项目贷款增加所致。

四、公司对外投资情况

1、募集资金使用情况

单位：（人民币）万元

募集资金总额	116,900.93		报告期内投入募集资金总额	1,303.02								
报告期内变更用途的募集资金总额	0.00		已累计投入募集资金总额	114,821.14								
累计变更用途的募集资金总额	0.00											
累计变更用途的募集资金总额比例	0.00%											
承诺投资项目	是否	募集资	调整后	截至期	报告期	截至期	截至期	截至期	项目达到预	报告期内	是否	项目

	已变更项目(含部分变更)	金承诺投资总额	投资总额	未承诺投入金额(1)	内投入金额	未累计投入金额(2)	未累计投入金额与承诺投入金额的差额(3)= (2)-(1)	未投入进度 (%) (4)= (2)/(1)	定可使用状态日期	实现的效益	达到预计效益	可行性是否发生重大变化
阳光海岸	否	20,000.00	10,400.00	10,400.00	0.00	10,409.59	9.59	100.09%	2010年12月31日	0.00	是	否
城市之星	否	100,000.00	86,500.93	86,500.93	1,303.02	84,338.45	-2,162.48	97.50%	2012年12月31日	0.00	是	否
金色蓝庭	否	30,000.00	20,000.00	20,000.00	0.00	20,073.10	73.10	100.37%	2010年12月31日	0.00	是	否
合计	-	150,000.00	116,900.93	116,900.93	1,303.02	114,821.14	-2,079.79	-	-	-	-	-
未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体项目)	无											
项目可行性发生重大变化的情况说明	无											
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用											
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用											
募集资金投资项目先期投入及置换情况	<p>适用</p> <p>经公司 2008 年 6 月 2 日董事会一届二十次会议决议通过, 使用募集资金置换公司预先投入募集资金项目建设的自筹资金共计 8,732.15 万元, 其中: 城市之星项目 5,780.06 万元, 金色蓝庭项目 2,952.09 万元。</p> <p>经公司 2008 年 6 月 11 日董事会一届二十一次会议决议通过, 使用募集资金置换公司预先投入募集资金项目(阳光海岸)建设的自筹资金 4,683.06 万元</p>											
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	<p>适用</p> <p>经公司 2008 年 6 月 2 日董事会一届二十次会议决议通过, 公司用 11,574.00 万元暂时闲置的募集资金补充公司流动资金, 使用期限不超过 6 个月, 承诺 2008 年 6 月 23 日之前归还上述流动资金。公司于 2008 年 6 月 4 日将 11,574.00 万元自中国农业银行杭州庆春支行募集资金专户转出至本公司其他银行账户用于暂时补充公司流动资金, 并于 2008 年 6 月 20 日自公司其他银行账户转入募集资金专户 11,574.00 万元归还。</p> <p>经公司 2008 年 6 月 11 日董事会一届二十一次会议决议通过并经公司 2008 年第五次临时股东大会决议批准, 公司用 58,400.00 万元暂时闲置的募集资金补充公司流动资金, 使用期限不超过 6 个月。公司于 2008 年 6 月 30 日、2008 年 7 月 7 日分别将 6,000.00 万元、52,400.00 万元自中国农业银行杭州庆春支行募集资金专户转出至本公司其他银行账户用于暂时补充公司流动资金, 截至 2009 年 1 月 4 日, 上述补充流动资金已全部归还。</p>											
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	不适用											

尚未使用的募集资金用途及去向	未改变用途
实际募集资金净额超过计划募集资金金额部分的使用情况	不适用
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	无

2、重大非募集资金项目进展情况

报告期内，公司房地产开发业务进展顺利，万家花城二期项目尾盘顺利交付完毕；万家星城一期项目处于主体施工阶段；万家星城二期项目地下室基础结构施工基本完成；万家星城三期项目处于桩基施工阶段；新城时代广场项目实现部分顺利交付；千岛湖湖滨花园项目一期主体施工完成，市政景观施工基本完成；千岛湖湖滨花园项目二期主体施工完成，处于市政景观建设阶段；千岛湖滨江酒店项目主体施工完成，处于装修和景观建设阶段；绍兴金色家园项目处于地下室基础工程阶段；上虞金色家园项目处于桩基施工阶段；衢州春江月项目处于主体施工阶段。

五、2010年前三季度业绩预测

单位：（人民币）元

2010年1-9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幅度小于50%			
2010年1-9月净利润同比变动幅度的预计范围	归属于上市公司股东的净利润比上年同期增长幅度为：	20.00%	~~	50.00%
2009年1-9月经营业绩	归属于上市公司股东的净利润（元）：	371,747,268.86		
业绩变动的原因说明	根据实际的工程进度，公司预计在三季度有新城时代广场的剩余部分和千岛湖湖滨花园的部分商品房将交付业主，相关预售收入转入营业收入，预计所产生的净利润将比去年同期有一定的增长。			

第六节 重要事项

一、公司治理情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》和其他相关法律、法规的规定，不断完善公司治理结构，规范公司运作。

报告期内，公司根据相关的规定，对公司制度进行完善，制定了《外部信息使用人管理制度》，进一步规范了公司对外报送相关信息及外部信息使用人使用公司信息的相关行为；制定《年报信息披露重大差错责任追究制度》，进一步提高了公司的规范运作水平，增强信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性，提高年报信息披露的质量和透明度；制定了《董事、监事和高级管理人员所持公司股份及其变动管理制度》，进一步完善对董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动的管理。

报告期内，公司召开了七次董事会（分别是第二届董事会第五次会议、第二届董事会第六次会议、第二届董事会第七次会议、第二届董事会第八次会议、第二届董事会第九次会议、第二届董事会第十次会议、第二届董事会第十一次会议），二次监事会（分别是第二届监事会第二次会议、第二届监事会第三次会议）和二次股东大会（分别是2010年第一次临时股东大会、2009年度股东大会），会议的召集与召开程序、出席会议人员的资格、会议表决程序和决议均符合法律、法规和公司章程的规定。

二、公司在报告期内实施的利润分配方案

2010年4月8日，公司召开2009年年度股东大会，审议通过2009年年度利润分配方案，具体为：以截止2009年12月31日公司1,352,000,000股总股本为基数，向全体股东每10股送派0.50元人民币现金（含税，扣税后，个人股东、投资基金、合格境外机构投资者实际每10股派0.45元）。

根据上述股东大会决议，公司于 2010 年 4 月 17 日在巨潮资讯网、证券时报、证券日报、上海证券报刊登了《2009 年度权益分派实施公告》，公司 2009 年度利润分配方案于 2010 年 4 月 23 日实施完毕。

三、公司 2010 年半年度不进行利润分配，也不进行资本公积转增股本

四、报告期内未发生，也不存在以前发生但持续到报告期的重大诉讼、仲裁事项

五、报告期内公司未持有其他上市公司股权、参股商业银行、证券公司、保险公司、信托公司和期货公司等金融企业股权，无参股拟上市公司等投资情况

六、报告期内发生及以前期间发生但持续到报告期的重大资产收购、出售及企业合并事项

2010 年 3 月 23 日，公司召开第二届董事会第八次会议，审议通过了《关于与金都房产集团有限公司合作开发项目的议案》，根据上述董事会会议决议，公司以 2500 万元收购金都房产集团有限公司持有的衢州置业公司 50%的股权，本次收购完成后，公司和金都房产集团有限公司各持有衢州置业公司 50%的股权，衢州置业公司成为本公司的控股子公司。本次与金都房产集团有限公司合作，将增加公司权益储备土地 130,399 平方米，权益容积率建筑面积 194,323.5 平方米，有利于进一步做强做大企业，进一步增强公司的持续发展能力。

七、报告期内的重大关联交易

（一）与日常经营相关的关联交易

根据公司 2010 年 3 月 16 日召开的第二届董事会第六次会议审议通过的《关于向关联人出售商品房的议案》，公司控股子公司阳光海岸公司与公司常务副总经理莫建华先生、副总经理张洪力先生之配偶包俊敏女士分别签订《商品房买卖合同》，将阳光海岸项目建筑面积均为 377.12 平方米的两套商品房，分别以总价人民币 12,802,092.00 元和 11,916,992.00 元出售给莫建华先生和包俊敏女士。

(二) 报告期内公司无资产收购、出售发生的关联交易

(三) 报告期内公司与关联方之间的非经营性债权债务往来和担保事项

报告期内，公司与关联方之间不存在非经营性债权债务往来，也不存在为控股股东及其关联方担保的情况。

八、重大合同及履行情况

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

(二) 担保事项

报告期内，公司发生及存续的对外担保事项具体情况如下：

单位：（人民币）万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日和编号	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）
浙江荣盛控股集团有限公司	2010年3月18日 2010-012	55,000.00	2010年04月08日	55,000.00	抵押担保	主债务诉讼时效期间	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）		55,000.00		报告期内对外担保实际发生额合计（A2）		55,000.00		
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）		55,000.00		报告期末实际对外担保余额合计（A4）		55,000.00		
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日和编号	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）
金都房产集团衢州置业有限公司	2010年5月14日 2010-026	5,500.00	2010年05月20日	5,500.00	连带责任保证	主合同约定的债务履行期限届满之日起两年	否	否
杭州万家星城房地产开发有	2010年4月30日	25,000.00	2010年04月29日	25,000.00	连带责任保证	主合同约定的债务履行	否	否

限公司	2010-024					期限届满之日起两年		
杭州万家星城房地产开发有 限公司	2009年10月 28日 2009-039	60,000.00	2009年10月 26日	60,000.00	连带责任保 证	自主合同约 定的主合同 债务人履行 债务期限届 满之日起两 年	否	否
杭州千岛湖滨 江度假酒店有 限公司	2009年9月 16日 2009-031	15,000.00	2009年09月 23日	15,000.00	连带责任保 证	自主合同项 下的借款期 限届满之次 日起两年	否	否
杭州万家星城 房地产开发有 限公司	2009年9月 2日 2009-026	80,000.00	2009年09月 02日	80,000.00	连带责任保 证	自主合同项 下的借款期 限届满之次 日起两年	否	否
杭州阳光海岸 房地产开发有 限公司	无	40,000.00	2008年03月 11日	1,000.00	抵押担保	主债权诉讼 时效期间	否	否
杭州友好饭店 有限公司	无	18,000.00	2007年01月 12日	14,625.00	连带责任保 证	主合同约定 的债务人履 行债务期限 届满之日起 两年	否	否
报告期内审批对子公司担保额 度合计 (B1)	30,500.00			报告期内对子公司担保实际发 生额合计 (B2)	30,500.00			
报告期末已审批的对子公司担 保额度合计 (B3)	243,500.00			报告期末对子公司实际担保余 额合计 (B4)	201,125.00			
公司担保总额 (即前两大项的合计)								
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1)	85,500.00			报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2)	85,500.00			
报告期末已审批的担保额度合 计 (A3+B3)	298,500.00			报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)	256,125.00			
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例				71.43%				
其中:								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)				0.00				
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保 金额 (D)				186,500.00				
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)				76,844.03				
上述三项担保金额合计 (C+D+E)				263,344.03				
未到期担保可能承担连带清偿责任说明				目前各担保对象经营正常, 财务状况良好, 潜在的承担担 保责任的可能性较小。				

按照房地产经营惯例，公司及相关控股子公司为相关业主按揭贷款提供阶段性保证。截至 2010 年 6 月 30 日，本公司及相关控股子公司为购买本公司相关房产的业主提供保证所及的借款余额为 441,803.48 万元。

(三)报告期内公司未发生也无以前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

(四)其他重大合同

报告期内，公司签订的其他重大合同如下：

1、建设工程施工合同

(1) 万家星城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) 万家星城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) 滨江镜湖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) 滨江镜湖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。

(5) 万家星城公司与浙江杰立建设工程有限公司签订了《万家星城三期 A 标段建设工程施工合同》，约定合同款为 20,797.2450 万元。

(6) 万家星城公司与杭州通达集团有限公司签订了《万家星城三期 B 标段建设工程施工合同》，约定合同款为 14,965.4238 万元。

(7) 万家星城公司与浙江众立建筑工程有限公司签订了《万家星城一期 B 标段项目土建总承包施工合同补充协议》，约定合同款为 13,483.5770 万元。

(8) 千岛湖酒店公司与浙江亚厦装饰股份有限公司签订了《装饰、安装工程施工合同》，约定合同款为 5,000.00 万元。

(9) 衢州置业公司与浙江天工建设集团有限公司签订《建设工程施工合同》，约定合同款为 3,883.0112 万元。

(10) 衢州置业公司与贝林集团有限公司签订《建设工程施工合同》，约定合同款为 5,552.4775 万元。

(11) 衢州置业公司与浙江天工建设集团有限公司签订《建设工程施工补充合同》，约定合同款为 4,848.00 万元。

(12) 衢州置业公司与贝林集团有限公司签订《建设工程施工补充合同》，约定合同款为 7,113.00 万元。

(13) 上虞金色家园公司与浙江梁湖建设有限公司签订《建设工程施工合同》，约定合同款为 33,860.00 万元。

(14) 上虞金色家园公司与浙江梁湖建设有限公司签订《土建总承包施工补充协议》，约定合同款为 32,692.1565 万元。

2、借款及担保合同

(1) 万家星城公司与中国农业银行股份有限公司杭州中山支行签订了《固定资产借款合同》（编号为：33101201000015580），万家星城公司向中国农业银行股份有限公司杭州中山支行借款 140,000.00 万元，借款期限为三年。

(2) 万家星城公司与中国农业银行股份有限公司杭州中山支行签订了《最高额抵押合同》（编号为：33101201000021960），万家星城公司以土地使用权为其与中国农业银行股份有限公司杭州中山支行签订的《固定资产借款合同》（编号为：33101201000015580）项下借款提供抵押。

(3) 万家星城公司与中国工商银行股份有限公司杭州江城支行签订了《房地产借款合同》（编号为：2010 年（江城）字 0007 号），万家星城公司向中国工商银行股份有限公司杭州江城支行借款 80,000.00 万元，借款期限三年。

(4) 万家星城公司与中国工商银行股份有限公司杭州江城支行签订了《最高额抵押合同》（编号为：2010 年江城（抵）字 0002 号），合同约定万家星城公司所担保的主债权确定期间自 2010 年 3 月 5 日至 2013 年 9 月 5 日，担保的债权最高余额为 115,000 万元。

(5) 衢州置业公司与中国农业银行股份有限公司衢州分行签订了《固定资产借款合同》（编号为 33101201000018089），衢州置业公司向中国农业银行股份有限公司衢州分行借款 5,500.00 万元，借款期限三十六个月。

(6) 衢州置业公司与中国农业银行股份有限公司衢州分行签订了《固定资产借款合同》(编号为 33101201000018099), 衢州置业公司向中国农业银行股份有限公司衢州分行借款 5,500.00 万元, 借款期限三十六个月。

(7) 衢州置业公司与中国农业银行股份有限公司衢州分行签订了《最高额抵押合同》(编号为 3306201000027019), 合同约定衢州置业公司所担保的主债权确定期间自 2010 年 5 月 20 日至 2013 年 5 月 19 日, 担保的债权最高余额为 17,500 万元。

九、公司或持有公司股份 5%以上(含 5%)股东的承诺事项

(一) 控股股东及实际控制人所持股份自愿锁定承诺

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

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

在报告期公司控股股东滨江控股公司和实际控制人戚金兴先生均履行了上述承诺。

(二) 控股股东及实际控制人避免同业竞争的承诺

滨江控股公司作为公司控股股东于 2007 年 5 月 10 日向公司出具了《关于避免同业竞争的承诺函》, 具体承诺如下:

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

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

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

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

5、本承诺函构成对本公司具有法律效力的文件，如有违反愿承担相应的法律责任。

戚金兴先生作为本公司的实际控制人，于2007年5月10日向本公司出具了《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，保证不与杭州滨江房产集团股份有限公司同业竞争，并愿意对违反上述承诺而给杭州滨江房产集团股份有限公司造成的经济损失承担赔偿责任。

报告期内滨江控股公司和戚金兴先生均履行了上述承诺。

十、报告期内，公司与控股股东及其他关联方不存在违规占用资金或违规担保的情况

十一、独立董事对关联方资金占用和对外担保情况的专项说明和独立意见

根据中国证监会证监发[2003]56号《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》、证监发[2005]120号《关于规范上市公司对外担保行为的通知》的要求以及《公司章程》的有关规定，作为公司的独立

董事，我们对公司截至 2010 年 6 月 30 日的关联方资金占用和对外担保情况进行认真细致的核查，现发表如下专项说明和独立意见：

1、报告期内，公司不存在控股股东及其他关联方占用资金的情况，也不存在将资金直接或间接提供给关联方使用的情形。

2、公司报告期内新增对外担保及前期发生但尚未履行完毕的对外担保具体情况如下：

单位：（人民币）万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日和编号	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）
浙江荣盛控股集团有限公司	2010 年 3 月 18 日 2010-012	55,000.00	2010 年 04 月 08 日	55,000.00	抵押担保	主债务诉讼时效期间	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）		55,000.00		报告期内对外担保实际发生额合计（A2）		55,000.00		
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）		55,000.00		报告期末实际对外担保余额合计（A4）		55,000.00		
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日和编号	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）
金都房产集团衢州置业有限公司	2010 年 5 月 14 日 2010-026	5,500.00	2010 年 05 月 20 日	5,500.00	连带责任保证	主合同约定的债务履行期限届满之日起两年	否	否
杭州万家星城房地产开发有限公司	2010 年 4 月 30 日 2010-024	25,000.00	2010 年 04 月 29 日	25,000.00	连带责任保证	主合同约定的债务履行期限届满之日起两年	否	否
杭州万家星城房地产开发有限公司	2009 年 10 月 28 日 2009-039	60,000.00	2009 年 10 月 26 日	60,000.00	连带责任保证	自主合同约定的主合同债务人履行债务期限届满之日起两年	否	否
杭州千岛湖滨江度假酒店有限公司	2009 年 9 月 16 日 2009-031	15,000.00	2009 年 09 月 23 日	15,000.00	连带责任保证	自主合同项下的借款期限届满之次日起两年	否	否
杭州万家星城	2009 年 9 月	80,000.00	2009 年 09 月	80,000.00	连带责任保	自主合同项	否	否

房地产开发有 限公司	2日2009- 026		02日		证	下的借款期 限届满之次 日起两年		
杭州阳光海岸 房地产开发有 限公司	无	40,000.00	2008年03月 11日	1,000.00	抵押担保	主债权诉讼 时效期间	否	否
杭州友好饭店 有限公司	无	18,000.00	2007年01月 12日	14,625.00	连带责任保 证	主合同约定的 的债务人履 行债务期限 届满之日起 两年	否	否
报告期内审批对子公司担保额 度合计 (B1)		30,500.00		报告期内对子公司担保实际发 生额合计 (B2)				30,500.00
报告期末已审批的对子公司担 保额度合计 (B3)		243,500.00		报告期末对子公司实际担保余 额合计 (B4)				201,125.00
公司担保总额 (即前两大项的合计)								
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1)		85,500.00		报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2)				85,500.00
报告期末已审批的担保额度合 计 (A3+B3)		298,500.00		报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)				256,125.00
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例				71.43%				
其中:								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)				0.00				
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保 金额 (D)				186,500.00				
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)				76,844.03				
上述三项担保金额合计 (C+D+E)				263,344.03				
未到期担保可能承担连带清偿责任说明				目前各担保对象经营正常, 财务状况良好, 潜在的承担担 保责任的可能性较小。				

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

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

5、无明显迹象表明公司可能因被担保方债务违约而承担担保责任。

十二、报告期内公司无证券投资的情况

十三、聘任、解聘会计师事务所的情况

报告期内，公司未改聘会计师事务所，公司2010年4月8日召开的2009年度股东大会审议批准继续聘请天健会计师事务所有限公司为公司2010年度的财务审计机构。

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

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

十五、投资者关系管理具体情况

报告期内，公司严格按照《投资者关系管理办法》和《信息披露管理制度》的相关规定和要求，认真做好投资者关系管理工作。公司一直非常重视投资者关系管理，指定董事会秘书作为投资者关系管理负责人，并组织相关人员，致力于与投资者之间建立良好的、互动的、充分的信息沟通机制，提升公司在证券市场的形象，公司投资者关系管理主要工作如下：

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

2、公司董事会秘书李渊先生是投资者关系管理工作的负责人，公司董事会办公室负责投资者关系管理工作的日常事务。公司努力做好信息披露工作，及时回复投资者的询问和留言，认真接待投资者来访，保持与投资者的良好沟通等日常工作。报告期内，公司共接待机构投资者和中小投资者、以及基金、券商研究员和分析师、基金经理等到公司调研、考察，共计 23 批，83 余人次。

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

十六、公司董事长、独立董事及其他董事履行职责的情况

1、报告期内，公司共召开了7次董事会会议，全体董事严格按照《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《中小企业板块上市公司董事行为指引》等有关法律法规和《公司章程》、《董事会议事规则》的规定，勤勉尽责地履行董事的职责，持续关注公司的经营状况，积极参与有关政策法规、证券市场状况的专项学习，有效地发挥了董事会在公司规范运作中的作用，保护了公司及广大中小股东的合法权益。

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

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

4、报告期内，董事出席董事会会议情况：

报告期内董事会会议召开次数		7次			
姓名	职务	亲自出席（或参加表决）次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自出席会议
戚金兴	董事长	7	0	0	否
朱慧明	董事、总经理	7	0	0	否
莫建华	董事、常务副总经理	7	0	0	否
李渊	董事、董事会秘书	7	0	0	否
郑贤祥	独立董事	7	0	0	否
陈国荣	独立董事	7	0	0	否
汪祥耀	独立董事	7	0	0	否

十七、信息披露索引

编号	事项	刊载的报刊名称	刊载日期	互联网网站名称及检索地址
1	杭州滨江房产集团股份有限公司关于变更持续督导保荐代表人的公告	《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》	2010年1月9日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
2	杭州滨江房产集团股份有限公司2010年第一次临时股东大会决议公告	《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》	2010年1月12日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
3	杭州滨江房产集团股份有限公司第二届董事会第五次会议决议公告	《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》	2010年2月2日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
4	杭州滨江房产集团股份有限公司对外投资公告	《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》	2010年2月2日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
5	杭州滨江房产集团股份有限公司关于就衢市储(2010)3号地块与金都房产集团有限公司建立合作意向的公告	《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》	2010年2月6日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
6	杭州滨江房产集团股份有限公司2009年度业绩快报公告	《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》	2010年2月25日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
7	杭州滨江房产集团股份有限公司第二届董事会第六次会议决议公告	《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》	2010年3月18日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
8	杭州滨江房产集团股份有限公司第二届监事会第二次会议决议公告	《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》	2010年3月18日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
9	杭州滨江房产集团股份有限公司2009年年度报告摘要	《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》	2010年3月18日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
10	杭州滨江房产集团股份有限公司关于年度募集资金存放与使用情况的专项说明	《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》	2010年3月18日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
11	杭州滨江房产集团股份有限公司关于授权董事会批准提供担保额度的公告	《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》	2010年3月18日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
12	杭州滨江房产集团股份有限公司对外担保公告	《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》	2010年3月18日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
13	杭州滨江房产集团股份有限公司关联交易公告	《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》	2010年3月18日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn

14	杭州滨江房产集团股份有限公司 关于召开 2009 年年度股东大会的通知	《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》	2010 年 3 月 18 日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
15	杭州滨江房产集团股份有限公司 关于举行 2009 年年度报告网上说明会的通知	《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》	2010 年 3 月 18 日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
16	杭州滨江房产集团股份有限公司 第二届董事会第八次会议决议公告	《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》	2010 年 3 月 24 日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
17	杭州滨江房产集团股份有限公司 关于与金都房产集团有限公司合作开发项目的公告	《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》	2010 年 3 月 24 日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
18	杭州滨江房产集团股份有限公司 2009 年年度股东大会决议公告	《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》	2010 年 4 月 9 日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
19	杭州滨江房产集团股份有限公司 2009 年度权益分派实施公告	《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》	2010 年 4 月 17 日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
20	杭州滨江房产集团股份有限公司 第二届董事会第九次会议决议公告	《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》	2010 年 4 月 23 日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
21	杭州滨江房产集团股份有限公司 关于证券事务代表辞职的公告	《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》	2010 年 4 月 23 日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
22	杭州滨江房产集团股份有限公司 2010 年第一季度报告正文	《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》	2010 年 4 月 23 日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
23	杭州滨江房产集团股份有限公司 第二届董事会第十次会议决议公告	《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》	2010 年 4 月 30 日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
24	杭州滨江房产集团股份有限公司 关于为杭州万家星城房地产开发有限公司提供担保的公告	《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》	2010 年 4 月 30 日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
25	杭州滨江房产集团股份有限公司 第二届董事会第十一次会议决议公告	《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》	2010 年 5 月 14 日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
26	杭州滨江房产集团股份有限公司关于为金都房产集团衢州置业有限公司提供担保的公告	《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》	2010 年 5 月 14 日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn

第七节 财务报告（未经审计）

母 公 司 资 产 负 债 表

2010年6月30日

会企01表

编制单位：杭州滨江房产集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注 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		60,267,820.49	57,343,516.65	短期借款			
交易性金融资产				交易性金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	1	3,368.70	3,368.70	应付账款		92,413,390.37	95,186,885.57
预付款项		344,454,774.00	75,819,673.00	预收款项		2,400,544.42	1,897,032.96
应收利息				应付职工薪酬		543,075.87	21,176,988.21
应收股利				应交税费		-30,851,991.80	-31,340,363.76
其他应收款	2	5,651,531,132.99	3,613,596,227.13	应付利息		3,622,566.57	3,683,685.70
存货		2,487,086,850.51	2,406,000,235.57	应付股利			
一年内到期的非流动资产				其他应付款		5,706,068,147.09	3,377,688,812.29
其他流动资产				一年内到期的非流动负债		654,440,000.00	24,440,000.00
流动资产合计		8,543,343,946.69	6,152,763,021.05	其他流动负债			
非流动资产：				流动负债合计		6,428,635,732.52	3,492,733,040.97
可供出售金融资产				非流动负债：			
持有至到期投资				长期借款		1,754,460,000.00	2,396,680,000.00
长期应收款				应付债券			
长期股权投资	3	2,845,583,384.52	2,390,583,384.52	长期应付款			
投资性房地产		42,263,150.14	43,038,782.38	专项应付款			
固定资产		11,655,409.82	12,458,513.80	预计负债			
在建工程				递延所得税负债			
工程物资				其他非流动负债			
固定资产清理				非流动负债合计		1,754,460,000.00	2,396,680,000.00
生产性生物资产				负债合计		8,183,095,732.52	5,889,413,040.97
油气资产				所有者权益(或股东权益)：			
无形资产		87,713.16	153,369.61	实收资本(或股本)		1,352,000,000.00	1,352,000,000.00
开发支出				资本公积		745,862,763.53	745,862,763.53
商誉				减：库存股			
长期待摊费用				专项储备			
递延所得税资产		51,090,289.48	43,021,626.51	盈余公积		110,230,822.65	110,230,822.65
其他非流动资产				一般风险准备			
非流动资产合计		2,950,679,947.12	2,489,255,676.82	未分配利润		1,102,834,575.11	544,512,070.72
				所有者权益(或股东权益)合计		3,310,928,161.29	2,752,605,656.90
资产总计		11,494,023,893.81	8,642,018,697.87	负债和所有者权益总计		11,494,023,893.81	8,642,018,697.87

法定代表人：戚金兴

主管会计工作的负责人：沈伟东

会计机构负责人：沈伟东

母 公 司 利 润 表

2010年1-6月

会企02表

编制单位：杭州滨江房产集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注 释 号	本 期 数	上 年 同 期 数
一、营业收入	1	3,610,947.54	147,980,558.00
减：营业成本	1	775,632.24	69,049,085.28
营业税金及附加		201,513.05	10,647,237.75
销售费用		1,716,205.60	2,281,430.00
管理费用		17,093,365.92	18,601,688.10
财务费用		12,986,160.95	6,873,213.19
资产减值损失		24,261,557.54	20,258,862.14
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	653,410,395.67	5,871,294.51
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		599,986,907.91	26,140,336.05
加：营业外收入		20,000,000.00	3,000.00
减：营业外支出		2,133,066.49	3,270,750.43
其中：非流动资产处置净损失		129,455.55	410,769.88
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		617,853,841.42	22,872,585.62
减：所得税费用		-8,068,662.97	928,396.29
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		625,922,504.39	21,944,189.33
五、其他综合收益			
六、综合收益总额		625,922,504.39	21,944,189.33

法定代表人：戚金兴

主管会计工作的负责人：沈伟东

会计机构负责人：沈伟东

母公司现金流量表

2010年1-6月

会企03表

编制单位：杭州滨江房产集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	本期数	上年同期数
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	4,114,459.00	28,348,850.15
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,783,444,911.34	2,568,573,305.14
经营活动现金流入小计	2,787,559,370.34	2,596,922,155.29
购买商品、接受劳务支付的现金	349,595,648.28	248,774,819.37
支付给职工以及为职工支付的现金	29,832,820.60	21,412,105.29
支付的各项税费	79,365,562.37	128,799,424.79
支付其他与经营活动有关的现金	2,368,319,321.63	2,267,640,490.63
经营活动现金流出小计	2,827,113,352.88	2,666,626,840.08
经营活动产生的现金流量净额	-39,553,982.54	-69,704,684.79
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		9,000,000.00
取得投资收益收到的现金	653,410,395.67	5,871,294.51
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	36,867.00	39,818.00
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		
投资活动现金流入小计	653,447,262.67	14,911,112.51
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,587,809.84	3,999,280.89
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	455,000,000.00	44,200,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	456,587,809.84	48,199,280.89
投资活动产生的现金流量净额	196,859,452.83	-33,288,168.38
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		1,620,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		1,620,000,000.00
偿还债务支付的现金	12,220,000.00	382,220,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	136,886,166.45	160,586,315.85
支付其他与筹资活动有关的现金	5,275,000.00	
筹资活动现金流出小计	154,381,166.45	542,806,315.85
筹资活动产生的现金流量净额	-154,381,166.45	1,077,193,684.15
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	2,924,303.84	974,200,830.98
加：期初现金及现金等价物余额	57,343,516.65	163,225,744.69
六、期末现金及现金等价物余额	60,267,820.49	1,137,426,575.67

法定代表人：戚金兴

主管会计工作的负责人：沈伟东

会计机构负责人：沈伟东

母公司所有者权益变动表

2010年1-6月

会企04表

单位：人民币元

编制单位：杭州滨江房产集团股份有限公司

项 目	本期数								上年数							
	实收资本(或股本)	资本 公积	减： 库存股	专项 储备	盈余 公积	一般风险 准备	未分配 利润	所有者 权益合计	实收资本(或股本)	资本 公积	减： 库存股	专项 储备	盈余 公积	一般风险 准备	未分配 利润	所有者 权益合计
一、上年年末余额	1,352,000,000.00	745,862,763.53			110,230,822.65		544,512,070.72	2,752,605,656.90	1,040,000,000.00	745,862,763.53			110,230,822.65		992,077,403.91	2,888,170,990.09
加：会计政策变更																
前期差错更正																
其他																
二、本年年初余额	1,352,000,000.00	745,862,763.53			110,230,822.65		544,512,070.72	2,752,605,656.90	1,040,000,000.00	745,862,763.53			110,230,822.65		992,077,403.91	2,888,170,990.09
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							558,322,504.39	558,322,504.39	312,000,000.00						-447,565,333.19	-135,565,333.19
（一）净利润							625,922,504.39	625,922,504.39							-8,685,333.19	-8,685,333.19
（二）其他综合收益																
上述（一）和（二）小计							625,922,504.39	625,922,504.39							-8,685,333.19	-8,685,333.19
（三）所有者投入和减少资本																
1.所有者投入资本																
2.股份支付计入所有者权益的金额																
3.其他																
（四）利润分配							-67,600,000.00	-67,600,000.00							-126,880,000.00	-126,880,000.00
1.提取盈余公积																
2.提取一般风险准备金																
3.对所有者（或股东）的分配							-67,600,000.00	-67,600,000.00							-126,880,000.00	-126,880,000.00
4.其他																
（五）所有者权益内部结转									312,000,000.00						-312,000,000.00	
1.资本公积转增资本（或股本）																
2.盈余公积转增资本（或股本）																
3.盈余公积弥补亏损																
4.其他									312,000,000.00						-312,000,000.00	
（六）专项储备																
1.本期提取																
2.本期使用																
四、本期期末余额	1,352,000,000.00	745,862,763.53			110,230,822.65		1,102,834,575.11	3,310,928,161.29	1,352,000,000.00	745,862,763.53			110,230,822.65		544,512,070.72	2,752,605,656.90

法定代表人：戚金兴

主管会计工作的负责人：沈伟东

会计机构负责人：沈伟东

合并资产负债表

2010年6月30日

编制单位：杭州滨江房产集团股份有限公司

会合01表
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	761,630,559.59	1,657,862,538.20	短期借款			
结算备付金				向中央银行借款			
拆出资金				吸收存款及同业存放			
交易性金融资产				拆入资金			
应收票据				交易性金融负债			
应收账款	2	9,557,791.61	17,057,052.36	应付票据			
预付款项	3	9,138,596,071.48	5,396,655,260.40	应付账款	12	546,581,576.92	516,242,658.27
应收保费				预收款项	13	8,230,984,700.03	7,159,646,169.68
应收分保账款				卖出回购金融资产款			
应收分保合同准备金				应付手续费及佣金			
应收利息				应付职工薪酬	14	1,031,918.53	22,590,130.83
应收股利				应交税费	15	-778,371,690.64	-406,820,003.23
其他应收款	4	520,424,352.33	532,349,777.41	应付利息	16	8,852,334.54	6,428,923.20
买入返售金融资产				应付股利			
存货	5	11,552,842,207.29	10,820,375,399.87	其他应付款	17	4,387,353,601.36	3,378,263,458.01
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		21,983,050,982.30	18,424,300,028.24	代理买卖证券款			
				代理承销证券款			
				一年内到期的非流动负债	18	676,940,000.00	46,940,000.00
				其他流动负债			
				流动负债合计		13,073,372,440.74	10,723,291,336.76
				非流动负债：			
非流动资产：				长期借款	19	5,106,210,000.00	4,091,680,000.00
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				递延所得税负债			
投资性房地产	6	185,223,796.40	188,605,654.76	其他非流动负债			
固定资产	7	76,491,325.04	82,132,180.45	非流动负债合计		5,106,210,000.00	4,091,680,000.00
在建工程	8	118,941,200.24	92,133,216.58	负债合计		18,179,582,440.74	14,814,971,336.76
工程物资				所有者权益(或股东权益)：			
固定资产清理				实收资本(或股本)	20	1,352,000,000.00	1,352,000,000.00
生产性生物资产				资本公积	21	745,862,763.53	745,862,763.53
油气资产				减：库存股			
无形资产	9	143,605,287.95	145,746,997.61	专项储备			
开发支出				盈余公积	22	110,230,822.65	110,230,822.65
商誉	10	593,092.34	593,092.34	一般风险准备			
长期待摊费用				未分配利润	23	1,377,525,896.08	1,194,836,088.75
递延所得税资产	11	79,351,933.03	77,401,624.12	外币报表折算差额			
其他非流动资产				归属于母公司所有者权益合计		3,585,619,482.26	3,402,929,674.93
非流动资产合计		604,206,635.00	586,612,765.86	少数股东权益		822,055,694.30	793,011,782.41
资产总计		22,587,257,617.30	19,010,912,794.10	所有者权益(或股东权益)合计		4,407,675,176.56	4,195,941,457.34
				负债和所有者权益总计		22,587,257,617.30	19,010,912,794.10

法定代表人：戚金兴

主管会计工作的负责人：沈伟东

会计机构负责人：沈伟东

合并利润表

2010年1-6月

会合02表

编制单位：杭州滨江房产集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
一、营业总收入	1	876,645,881.27	199,189,235.38
其中：营业收入	1	876,645,881.27	199,189,235.38
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		561,008,631.74	167,222,577.34
其中：营业成本	1	427,497,966.94	99,194,931.64
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	59,219,690.89	14,801,920.54
销售费用		21,116,472.62	11,036,520.70
管理费用		43,479,292.83	32,515,788.23
财务费用		9,708,150.29	4,159,928.14
资产减值损失	3	-12,941.83	5,513,488.09
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）			
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）		315,637,249.53	31,966,658.04
加：营业外收入	4	20,099,983.13	3,000.00
减：营业外支出	5	3,337,508.71	3,713,466.99
其中：非流动资产处置损失		136,908.99	695,861.10
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		332,399,723.95	28,256,191.05
减：所得税费用	6	79,812,216.38	6,613,723.40
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		252,587,507.57	21,642,467.65
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
归属于母公司所有者的净利润		250,289,807.33	27,476,521.61
少数股东损益		2,297,700.24	-5,834,053.96
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.19	0.02
（二）稀释每股收益		0.19	0.02
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		252,587,507.57	21,642,467.65
归属于母公司所有者的综合收益总额		250,289,807.33	27,476,521.61
归属于少数股东的综合收益总额		2,297,700.24	-5,834,053.96

法定代表人：戚金兴

主管会计工作的负责人：沈伟东

会计机构负责人：沈伟东

合并现金流量表

2010年1-6月

会合03表

编制单位：杭州滨江房产集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,957,389,535.21	3,481,955,202.32
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	1	1,000,345,428.37	408,335,225.83
经营活动现金流入小计		2,957,734,963.58	3,890,290,428.15
购买商品、接受劳务支付的现金		4,269,291,086.09	1,740,165,858.94
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		49,802,486.28	38,216,993.43
支付的各项税费		605,764,065.18	497,800,013.94
支付其他与经营活动有关的现金	2	344,714,141.56	115,054,401.45
经营活动现金流出小计		5,269,571,779.11	2,391,237,267.76
经营活动产生的现金流量净额		-2,311,836,815.53	1,499,053,160.39
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			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		36,867.00	39,818.00
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			
投资活动现金流入小计		36,867.00	39,818.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		24,877,928.60	4,975,781.87
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		4,636,302.20	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		29,514,230.80	4,975,781.87
投资活动产生的现金流量净额		-29,477,363.80	-4,935,963.87
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		1,668,000,000.00	1,620,000,000.00
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		1,668,000,000.00	1,620,000,000.00
偿还债务支付的现金		23,470,000.00	1,973,470,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		193,175,416.46	211,000,815.85
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	3	6,139,000.00	2,275,000.00
筹资活动现金流出小计		222,784,416.46	2,186,745,815.85
筹资活动产生的现金流量净额		1,445,215,583.54	-566,745,815.85
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		-896,098,595.79	927,371,380.67
加：期初现金及现金等价物余额		1,657,476,245.26	1,147,625,614.08
六、期末现金及现金等价物余额		761,377,649.47	2,074,996,994.75

法定代表人：戚金兴

主管会计工作的负责人：沈伟东

会计机构负责人：沈伟东

合并所有者权益变动表

2010年1-6月

会合04表
单位：人民币元

编制单位：杭州滨江房产集团股份有限公司

项 目	本期数										上年数									
	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
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,352,000,000.00	745,862,763.53			110,230,822.65		1,194,836,088.75		793,011,782.41	4,195,941,457.34	1,040,000,000.00	745,862,763.53			110,230,822.65		990,043,603.28		568,519,795.31	3,454,656,984.77
加：会计政策变更																				
前期差错更正																				
其他																				
二、本年初余额	1,352,000,000.00	745,862,763.53			110,230,822.65		1,194,836,088.75		793,011,782.41	4,195,941,457.34	1,040,000,000.00	745,862,763.53			110,230,822.65		990,043,603.28		568,519,795.31	3,454,656,984.77
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							182,689,807.33		29,043,911.89	211,733,719.22	312,000,000.00						204,792,485.47		224,491,987.10	741,284,472.57
(一) 净利润							250,289,807.33		2,297,700.24	252,587,507.57							643,672,485.47		-15,508,012.90	628,164,472.57
(二) 其他综合收益																				
上述(一)和(二)小计							250,289,807.33		2,297,700.24	252,587,507.57							643,672,485.47		-15,508,012.90	628,164,472.57
(三) 所有者投入和减少资本									26,746,211.65	26,746,211.65									240,000,000.00	240,000,000.00
1. 所有者投入资本									25,000,000.00	25,000,000.00									240,000,000.00	240,000,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额																				
3. 其他									1,746,211.65	1,746,211.65										
(四) 利润分配							-67,600,000.00		-67,600,000.00	-67,600,000.00							-126,880,000.00			-126,880,000.00
1. 提取盈余公积																				
2. 提取一般风险准备金																				
3. 对所有者(或股东)的分配							-67,600,000.00		-67,600,000.00	-67,600,000.00							-126,880,000.00			-126,880,000.00
4. 其他																				
(五) 所有者权益内部结转											312,000,000.00						-312,000,000.00			
1. 资本公积转增资本(或股本)																				
2. 盈余公积转增资本(或股本)																				
3. 盈余公积弥补亏损																				
4. 其他											312,000,000.00						-312,000,000.00			
(六) 专项储备																				
1. 本期提取																				
2. 本期使用																				
四、本期期末余额	1,352,000,000.00	745,862,763.53			110,230,822.65		1,377,525,896.08		822,055,694.30	4,407,675,176.56	1,352,000,000.00	745,862,763.53			110,230,822.65		1,194,836,088.75		793,011,782.41	4,195,941,457.34

法定代表人：戚金兴

主管会计工作的负责人：沈伟东

会计机构负责人：沈伟东

杭州滨江房产集团股份有限公司

财务报表附注

2010 年度 1-6 月

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

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

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

二、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

（一）财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

（二）遵循企业会计准则的声明

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

（三）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（四）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理

1. 同一控制下企业合并的会计处理

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

2. 非同一控制下企业合并的会计处理

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差

额计入当期损益。

(六) 合并财务报表的编制方法

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

(七) 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(八) 外币业务折算

对发生的外币业务，采用交易发生日的即期汇率折合人民币记账。对各种外币账户的外币期末余额、外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，除与购建符合资本化条件资产有关的专门借款本金及利息的汇兑差额外，其他汇兑差额计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额作为公允价值变动损益。

(九) 金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

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

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

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

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

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

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；（2）与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权

益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；(3) 不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数与初始确认金额扣除按照实际利率法摊销的累计摊销额后的余额两项金额之中的较高者进行后续计量。

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

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

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

4. 主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

5. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

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

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

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

（十）应收款项

1. 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

确认标准	金额 100 万元以上（含）且占应收款项账面余额 10%以上的款项
计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；经单独测试未发生减值的，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中计提坏账准备，具体方法见单项金额不重大且未单独进行减值测试的应收款项坏账准备的确认标准和计提方法。

2. 单项金额不重大但单独进行减值测试的应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

确认标准	金额不重大但与以账龄为信用风险特征组合存在明显差异的应收款项
计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；经单独测试未发生减值的，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中计提坏账准备，具体方法见单项金额不重大且未单独进行减值测试的应收款项坏账准备的确认标准和计提方法。

3. 单项金额不重大且未单独进行减值测试的应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

信用风险特征组合的确定依据	以账龄为信用风险特征进行组合
---------------	----------------

（1）账龄分析法

账龄分析法		
账 龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)

1年以内（含1年，以下同）	5	5
1-2年	10	10
2-3年	20	20
3-5年	80	80
5年以上	100	100
计提坏账准备的说明	以账龄为信用风险特征进行组合并结合现实的实际损失率确定各组合计提坏账准备的比例	

(2) 其他计提方法

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

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

(十一) 存货

1. 存货的分类

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

2. 发出存货的计价方法

(1) 发出材料、设备采用月末一次加权平均法。

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

(3) 发出开发产品按建筑面积平均法核算。

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

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

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

(2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

(十二) 长期股权投资

1. 初始投资成本的确定

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

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

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

2. 后续计量及损益确认方法

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

3. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

4. 减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，以成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，有客观证据表明其发生减值的，按照类似投资当时市场收益率对预计未来现金流量折现确定的现值低于其账面价值之间的差额，计提长期股权投资减值准备；其他投资的减值，按本财务报表附注二之资产减值所述方法计提长期股权投资减值准备。

(十三) 投资性房地产

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

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。在资产负债表日有迹象表明投资性房地产发生减值的，按本财务报表附注二之资产减值所述方法计提投资性房地产减值准备。

(十四) 固定资产

1. 确认条件

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

2. 各类固定资产的折旧方法

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

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

3. 减值测试方法及减值准备计提方法

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

(十五) 在建工程

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

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

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

(十六) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2. 借款费用资本化期间

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

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

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

3. 借款费用资本化金额

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

(十七) 无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等,按成本进行初始计量。

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

项 目	摊销年限(年)
土地使用权	40
外购软件	5

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

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

(十八) 长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账,在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待

摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（十九）预计负债

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

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

（二十）维修基金核算方法

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

（二十一）质量保证金核算方法

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

（二十二）收入

1. 房地产销售收入

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

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

2. 销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：(1) 将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；(2) 公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；(3) 收入的金额能够可靠地计量；(4) 相关的经济利益很可能流入；(5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

3. 提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经提供劳务占应提供劳务总量的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不

能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

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

4. 让渡资产使用权

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

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

5. 其他业务收入

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

(二十三) 政府补助

1. 政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

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

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

(二十四) 递延所得税资产/递延所得税负债

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

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

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

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

(二十五) 资产减值

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

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

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

4. 上述资产减值损失一经确认,在以后会计期间不予转回。

三、税项

税 种	计 税 依 据	税率(预缴率)
增值税	子公司杭州友好饭店有限公司(以下简称友好饭店)系小规模纳税人,按销售货物计缴。	4%
营业税	本公司及从事房地产开发的子公司根据当期增加的预收款预缴;友好饭店按应纳税营业额计缴。	5%
土地增值税	从事普通标准住宅开发与转让的,预缴率为0.5%,从事别墅、经营用房和其他用房开发与转让的,预缴率为1%、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。	0.5%、1%、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%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

四、企业合并及合并财务报表

(一) 子公司情况

1. 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围
杭州滨江房屋建设开发有限公司	全资子公司	杭州	房地产业	1,000	房地产开发(三级)、商品房销售
杭州万家花城房地产开发有限公司	全资子公司	杭州	房地产业	9,000	开发、经营;杭政储出(2004)32号地块、杭政储出(2005)52号地块
杭州千岛湖滨江房地产开发有限公司	全资子公司	杭州	房地产业	4,900	房地产开发经营;室内外装璜
杭州阳光海岸房地产开发有限公司	控股子公司	杭州	房地产业	23,000	服务;房地产开发
杭州新城时代广场房产有限公司	控股子公司	杭州	房地产业	2,000	专项开发、经营杭政储(2005)54号地块,商品房销售
杭州金色蓝庭房地产开发有限公司	全资子公司	杭州	房地产业	5,200	房地产开发
杭州滨绿房地产开发有限公司	参股子公司	杭州	房地产业	38,914	对杭政储出(2006)20号地块开发
杭州滨江盛元房地产开发有限公司	参股子公司	杭州	房地产业	30,000	房地产开发
绍兴滨江镜湖置业有限公司	全资子公司	绍兴	房地产业	28,000	房地产开发、经营
杭州万家星城房地产开发有限公司	全资子公司	杭州	房地产业	95,000	服务:房地产开发经营(凭房地产开发企业资质证经营)
杭州滨江城东房地产开发有限公司	全资子公司	杭州	房地产业	5,000	房地产开发经营
杭州滨江三花房地产开发有限公司	控股子公司	杭州	房地产业	30,000	房地产开发经营
上虞亚厦金色家园置业有限公司	参股子公司	上虞	房地产业	18,600	房地产开发经营
杭州千岛湖滨江度假酒店有限公司	全资子公司	杭州	住宿和餐饮业	5,000	在千岛湖镇辉照山筹建住宿、中西餐项目
杭州滨江房地产经纪有限公司	全资子公司的全资子公司	杭州	房地产中介	50	房地产中介、房地产咨询
杭州曙光家园房地产开发有限公司	全资子公司	杭州	房地产业	5,000	房地产开发经营

(续上表)

子公司全称	期末实际出资额(元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表
杭州滨江房屋建设开发有限公司	10,000,000.00		100	100	是
杭州万家花城房地产开发有限公司	90,000,000.00		100	100	是
杭州千岛湖滨江房地产开发有限公司	49,000,000.00		100	100	是
杭州阳光海岸房地产开发有限公司	119,600,000.00		52	52	是
杭州新城时代广场房产有限公司	10,200,000.00		51	51	是

杭州金色蓝庭房地产开发有限公司	250,000,000.00		100	100	是
杭州滨绿房地产开发有限公司	194,570,094.00		50	50	是
杭州滨江盛元房地产开发有限公司	150,000,000.00		50	50	是
绍兴滨江镜湖置业有限公司	280,000,000.00		100	100	是
杭州万家星城房地产开发有限公司	950,000,000.00		100	100	是
杭州滨江城东房地产开发有限公司	50,000,000.00		100	100	是
杭州滨江三花房地产开发有限公司	153,000,000.00		51	51	是
上虞亚厦金色家园置业有限公司	93,000,000.00		50	50	是
杭州千岛湖滨江度假酒店有限公司	50,000,000.00		100	100	是
杭州滨江房地产经纪有限公司	500,000.00		100	100	是
杭州曙光家园房地产开发有限公司	50,000,000.00		100	100	是

(续上表)

子公司全称	少数股东权益(元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司股东权益中冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初股东权益中所享有份额后的余额
杭州阳光海岸房地产开发有限公司	93,683,140.99	16,716,859.01	
杭州新城时代广场房产有限公司	10,000,000.00		
杭州滨绿房地产开发有限公司	193,971,432.99	598,661.01	
杭州滨江盛元房地产开发有限公司	149,543,161.76	456,838.24	
杭州滨江三花房地产开发有限公司	146,886,190.05	113,809.95	
上虞亚厦金色家园置业有限公司	92,422,773.37	577,226.63	

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

2. 同一控制下企业合并取得的子公司

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

(续上表)

子公司全称	期末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表
杭州滨江物业管理有限公司	6,117,934.71		100	100	是

3. 非同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围
杭州友好饭店有限公司	全资子公司	杭州	服务业	5,000	许可经营项目: 服务: 住宿、餐饮、咖啡室、酒吧、棋牌、理发、非医疗性美容、足浴(有效期至2010年6月27日); 零售: 卷烟、雪茄烟(有效期至2011年2月21日); 小型停车服务(有效期至2010年12月31日) 一般经营项目: 承办会议, 物业管理; 批发、零售: 百货
东方海岸(淳安)房地产开发有限公司	控股子公司	杭州	房地产业	22,000	在浙江省淳安县千岛湖镇乌嘴洞岛地块从事普通住宅的建设开发, 销售和物业管理
金都房产集团衢州置业有限公司	参股子公司	衢州	房地产业	5,000	房地产开发、经营(凭资质证书经营)

(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	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表
杭州友好饭店有限公司	221,000,000.00		100	100	是
东方海岸(淳安)房地产开发有限公司	112,200,000.00		51	51	是
金都房产集团衢州置业有限公司	25,000,000.00		50	50	是

(续上表)

子公司全称	少数股东权益(元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司股东权益中冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初股东权益中所享有份额后的余额
东方海岸(淳安)房地产开发有限公司	107,480,765.96	319,234.04	
金都房产集团衢州置业有限公司	28,068,229.18		

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

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

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

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

(4) 根据金都房产集团衢州置业有限公司（以下简称金都衢州公司）的章程约定，公司对金都衢州公司财务和经营政策能够实施控制，故将其纳入合并财务报表范围。

（二）合并范围发生变更的说明

1. 报告期新纳入合并财务报表范围的子公司

（1）因直接设立或投资等方式而增加子公司的情况说明

本期公司出资设立杭州曙光家园房地产开发有限公司（以下简称曙光家园公司），于 2010 年 3 月 1 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 330104000101499 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 5,000 万元，公司出资 5,000 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

（2）因非同一控制下企业合并而增加子公司的情况说明

根据本公司与金都房产集团有限公司于 2010 年 3 月 22 日签订的《股权转让协议》，并经金都衢州公司股东会以及本公司董事会决议通过，本公司以协议价计 2,500 万元受让金都房产集团有限公司持有的金都衢州公司 50% 股权。本公司已于 2010 年 4 月 1 日支付股权转让款 2,500 万元，并办理了相应的财产权交接手续，于 2010 年 4 月 1 日起拥有该公司的实质控制权，故将该日确定为购买日，自 2010 年 4 月起，将其纳入合并财务报表范围。

（三）本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体主要财务数据

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

名称	期末净资产	合并日至期末净利润
曙光家园公司	49,678,313.07	-321,686.93
金都衢州公司	52,016,511.87	270,300.22

五、合并财务报表项目注释

(一) 合并资产负债表项目注释

1. 货币资金

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	外币金额	汇率	人民币金额	外币金额	汇率	人民币金额
库存现金						
人民币			706,617.61			376,289.15
小 计			706,617.61			376,289.15
银行存款						
人民币			760,671,031.86			1,657,099,956.11
小 计			760,671,031.86			1,657,099,956.11
其他货币资金						
人民币			252,910.12			386,292.94
小 计			252,910.12			386,292.94
合 计			761,630,559.59			1,657,862,538.20

(2) 期末其他货币资金余额系滨江经纪公司的 200,000.00 元中介业务保证金，52,910.12 元监管账户余额；期初其他货币资金余额系滨江经纪公司的 200,000.00 元中介业务保证金，186,292.94 元监管账户余额。

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	9,750,867.92	86.11	1,687,543.40	17.31	13,000,000.00	63.74	2,600,000.00	20.00
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大								
其他不重大	1,573,123.24	13.89	78,656.15	5.00	7,395,844.59	36.26	738,792.23	9.99
合 计	11,323,991.16	100.00	1,766,199.55	15.60	20,395,844.59	100.00	3,338,792.23	16.37

2) 账龄明细情况

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	3,323,991.16	29.35	166,199.55	4,935,844.59	24.20	246,792.23
2-3 年	8,000,000.00	70.65	1,600,000.00	15,460,000.00	75.80	3,092,000.00

合 计	11,323,991.16	100.00	1,766,199.55	20,395,844.59	100.00	3,338,792.23
-----	---------------	--------	--------------	---------------	--------	--------------

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

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

(4) 期末应收账款金额前 5 名情况

单位名称(自然人姓名)	与本公司关系	账面余额	账龄	占应收账款余额的比例(%)
赵陆平	非关联方	8,000,000.00	2-3 年	70.65
浙江国美电器有限公司	非关联方	1,750,867.92	1 年以内	15.46
杭州华三通信技术有限公司	非关联方	185,280.50	1 年以内	1.64
杭州安费诺飞凤通信部品有限公司	非关联方	88,539.30	1 年以内	0.78
浙江省外事接待中心	非关联方	45,087.20	1 年以内	0.40
小 计		10,069,774.92		88.93

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	4,604,573,289.48	50.39		4,604,573,289.48	1,212,301,405.40	22.46		1,212,301,405.40
1-2 年	351,138,782.00	3.84		351,138,782.00	3,091,308,855.00	57.28		3,091,308,855.00
2-3 年	3,434,691,000.00	37.58		3,434,691,000.00	1,093,045,000.00	20.26		1,093,045,000.00
3 年以上	748,193,000.00	8.19		748,193,000.00				
合 计	9,138,596,071.48	100.00		9,138,596,071.48	5,396,655,260.40	100.00		5,396,655,260.40

(2) 预付款项金额前 5 名情况

单位名称	与本公司关系	期末数	账龄	未结算原因
杭州市国土资源局等	非关联方	9,095,360,000.00	[注 1]	土地权证未办妥
杭州市上城区小营地区危旧房改造指挥部	非关联方	26,500,000.00	2-3 年	合同尚未履行完毕
杭州市上城区解放路拓宽改造工程指挥部	非关联方	10,000,000.00	2-3 年	合同尚未履行完毕
博西家用电器(中国)有限公司	非关联方	1,979,739.00	[注 2]	合同尚未履行完毕
上海三菱电梯有限公司	非关联方	1,094,860.00	1-2 年	合同尚未履行完毕
小 计		9,134,934,599.00		

[注 1] 账龄为 1 年以内 4,599,590,000.00 元，1-2 年 349,770,000.00 元，2-3 年 3,397,807,000.00 元，3 年以上 748,193,000.00 元。

期末预付土地款包括杭政储出[2006]20号地块预付款363,000万元,千岛湖乌嘴洞地块预付款80,300万元,杭政储出[2009]38号地块预付款191,500万元,杭政储出[2009]23号、杭政储出[2009]24号地块预付款153,176万元,杭政储出[2009]102号地块预付款34,200万元,上虞市城南N2号地块预付款25,610万元,衢市储[2010]3号地块预付款61,750万元。

[注2] 账龄为1年以内1,722,567.00元,1-2年257,172.00元。

(3) 账龄1年以上且金额重大的预付款项未及时结算的原因说明

单位名称	期末数	未结算原因
杭州市国土资源局	2,059,272,471.00	土地权证未办妥
杭州市土地储备中心	1,633,497,529.00	土地权证未办妥
淳安县财政局	803,000,000.00	土地权证未办妥
小计	4,495,770,000.00	

4. 其他应收款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大	482,400,000.00	86.77	24,120,000.00	5.00	482,400,000.00	85.19	24,120,000.00	5.00
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大	403,669.45	0.07	403,669.45	100.00	641,915.45	0.11	641,915.45	100.00
其他不重大	73,173,232.46	13.16	11,028,880.13	15.07	83,191,988.39	14.70	9,122,210.98	10.97
合计	555,976,901.91	100.00	35,552,549.58	6.39	566,233,903.84	100.00	33,884,126.43	5.98

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	514,183,587.92	92.48	25,709,179.40	536,243,377.60	94.70	26,812,168.89
1-2年	18,971,182.42	3.41	1,897,118.24	11,307,550.59	2.00	1,130,755.07
2-3年	17,320,312.02	3.12	3,464,062.41	15,222,601.90	2.69	3,044,520.38
3-5年	5,098,150.10	0.92	4,078,520.08	2,818,458.30	0.50	2,254,766.64
5年以上	403,669.45	0.07	403,669.45	641,915.45	0.11	641,915.45

合 计	555,976,901.91	100.00	35,552,549.58	566,233,903.84	100.00	33,884,126.43
-----	----------------	--------	---------------	----------------	--------	---------------

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

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

(4) 期末其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	款项性质或内容
浙江城建房地产集团有限公司	非关联方	482,400,000.00	一年以内	86.77	往来款[注 1]
杭州市物业维修资金管理中心	非关联方	21,517,884.86	[注 2]	3.87	物业维修金、保修金
杭州市墙体改革领导小组办公室	非关联方	14,496,777.34	[注 3]	2.61	墙改押金
衢州基础设施投资公司	非关联方	10,000,000.00	一年以内	1.80	月亮湾项目保证金
杭州中豪建设工程有限公司	非关联方	3,660,860.02	[注 4]	0.66	代垫的施工水电费
小 计		532,075,522.22		95.71	

[注 1] 与浙江城建房地产集团有限公司的往来情况详见本财务报表附注十(二)控股子公司为其股东提供财务资助之说明。

[注 2] 账龄 1-2 年 9,342,801.96 元，2-3 年 12,175,082.90 元。

[注 3] 账龄 1 年以内 6,675,665.90 元，2-3 年 3,390,787.44 元，3-5 年 4,430,324.00 元。

[注 4] 账龄 1 年以内 1,613,260.32 元，1-2 年 2,047,599.70 元。

5. 存货

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	857,593.89		857,593.89	754,689.29		754,689.29
开发产品	1,070,520,115.33		1,070,520,115.33	273,482,892.81		273,482,892.81
开发成本	10,481,370,526.22		10,481,370,526.22	10,545,986,537.92		10,545,986,537.92
库存商品	18,189.95		18,189.95	23,075.95		23,075.95
低值易耗品	75,781.90		75,781.90	128,203.90		128,203.90
合 计	11,552,842,207.29		11,552,842,207.29	10,820,375,399.87		10,820,375,399.87

(2) 其他说明

1) 存货期末余额中含有的借款费用资本化金额为 272,197,843.07 元。

2) 期末开发成本中有账面价值为 6,661,165,818.09 元的土地使用权用于向银行借款

抵押。

3) 存货——开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初数	期末数
滨江·千岛湖湖滨花园项目	2006.07	2010.12	2.50 亿元	202,676,874.09	243,557,875.27
新城时代广场项目	2007.04	已完工	12.00 亿元	1,001,870,642.46	
阳光海岸项目	2007.12	2011.01	12.59 亿元	759,191,976.04	911,540,686.54
金色蓝庭项目	2008.06	2010.12	10.37 亿元	954,677,087.94	993,671,529.29
城市之星项目	2008.07	2012.12	31.87 亿元	2,405,712,685.87	2,458,185,409.81
杭汽发项目	2010.10	2014.06	53.00 亿元	2,035,022.00	2,432,211.63
绍兴镜湖项目	2010.03	2012.12	13.60 亿元	738,273,136.22	748,914,893.35
东方海岸项目	2011.12	2014.12	19.00 亿元	661,374.58	661,374.58
滨江盛元项目	2010.12	2013.12	35.00 亿元	1,941,551,108.25	1,946,505,400.21
万家星城一期	2009.08	2011.12	14.50 亿元	803,705,615.03	909,713,303.54
万家星城二期	2010.03	2012.07	12.70 亿元	669,653,004.67	719,496,633.29
万家星城三期	2010.04	2012.08	19.19 亿元	1,065,378,010.77	1,133,401,208.54
金色黎明一期	2010.09	2013.06	29.00 亿元	600,000.00	10,866,098.50
曙光家园项目	2011.06	2014.06			960,000.00
上虞金色家园项目	2010.06	2012.12	8.00 亿元		24,689,936.26
衢州春江月项目	2010.02	2012.09	9.00 亿元		376,773,965.41
小 计				10,545,986,537.92	10,481,370,526.22

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
万家花园 C1 项目	2006.01	19,581,362.05			19,581,362.05
金色家园项目	2006.09	3,232,629.65		134,864.61	3,097,765.04
金色海岸项目	2008.06	287,549.70			287,549.70
御景苑项目	2007.12	11,153,873.34		2,402,119.44	8,751,753.90
万家花城一期	2009.09	40,964,202.25		23,127,789.51	17,836,412.74
万家花城二期	2009.12	198,263,275.82		192,511,828.82	5,751,447.00
新城时代广场项目	2010.06		1,157,881,443.31	156,502,659.76	1,001,378,783.55
衢州西江月项目	2008.06		25,288,234.79	11,453,193.44	13,835,041.35
小 计		273,482,892.81	1,183,169,678.10	386,132,455.58	1,070,520,115.33

6. 投资性房地产

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
1) 账面原值小计	213,582,061.35			213,582,061.35
房屋及建筑物	213,582,061.35			213,582,061.35
2) 累计折旧和累计摊销小计	24,976,406.59	3,381,858.36		28,358,264.95
房屋及建筑物	24,976,406.59	3,381,858.36		28,358,264.95
3) 账面净值小计	188,605,654.76		3,381,858.36	185,223,796.40
房屋及建筑物	188,605,654.76		3,381,858.36	185,223,796.40
4) 减值准备累计金额小计				
房屋及建筑物				
5) 账面价值合计	188,605,654.76		3,381,858.36	185,223,796.40
房屋及建筑物	188,605,654.76		3,381,858.36	185,223,796.40

本期折旧和摊销额为 3,381,858.36 元。

(2) 其他说明

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

7. 固定资产

(1) 明细情况

类 别	期初数	本期增加	本期减少	期末数
1) 账面原值小计	158,503,250.03	3,180,776.84	382,482.69	161,301,544.18
房屋及建筑物	108,087,553.44	80,000.00		108,167,553.44
通用设备	20,771,562.29	850,870.00	11,839.00	21,610,593.29
运输工具	29,644,134.30	2,249,906.84	370,643.69	31,523,397.45
2) 累计折旧小计	76,371,069.58	8,647,856.26	208,706.70	84,810,219.14
房屋及建筑物	47,342,095.45	4,924,808.90		52,266,904.35
通用设备	11,998,284.68	1,125,880.63	4,385.56	13,119,779.75
运输工具	17,030,689.45	2,597,166.73	204,321.14	19,423,535.04
3) 账面净值小计	82,132,180.45	3,180,776.84	8,821,632.25	76,491,325.04
房屋及建筑物	60,745,457.99	80,000.00	4,924,808.90	55,900,649.09
通用设备	8,773,277.61	850,870.00	1,133,334.07	8,490,813.54
运输工具	12,613,444.85	2,249,906.84	2,763,489.28	12,099,862.41
4) 减值准备小计				
房屋及建筑物				
通用设备				
运输工具				
5) 账面价值合计	82,132,180.45	3,180,776.84	8,821,632.25	76,491,325.04

房屋及建筑物	60,745,457.99	80,000.00	4,924,808.90	55,900,649.09
通用设备	8,773,277.61	850,870.00	1,133,334.07	8,490,813.54
运输工具	12,613,444.85	2,249,906.84	2,763,489.28	12,099,862.41

本期折旧额为 8,252,314.40 元；本期由在建工程转入固定资产原值为 80,000.00 元。

(2) 期末无暂时闲置固定资产。

(3) 经营租出固定资产

项 目	账面价值
房屋及建筑物	4,182,689.30
小 计	4,182,689.30

[注]上述房屋及建筑物不能单独出售，故未作为投资性房地产列示。

(4) 上述固定资产均已办妥产权证。

(5) 期末固定资产中已有原值为 95,725,605.37 元的房屋及建筑物用于借款担保。

(6) 其他说明

本期增加数中包括金都衢州公司自 4 月份开始纳入合并财务报表范围带入的账面原值期初数 541,699.00 元和累计折旧期初数 395,541.86 元。

8. 在建工程

(1) 明细情况

工程名称	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
友好饭店改建工程	299,747.29		299,747.29	108,003.79		108,003.79
千岛湖酒店工程	118,641,452.95		118,641,452.95	92,025,212.79		92,025,212.79
合 计	118,941,200.24		118,941,200.24	92,133,216.58		92,133,216.58

(2) 增减变动情况

工程名称	预算数	期初数	本期增加	转入固定 资产	其他减 少	工程投入占 预算比例(%)
友好饭店改建工程		108,003.79	271,743.50	80,000.00		
千岛湖酒店工程	300,000,000.00	92,025,212.79	26,616,240.16			39.55%
小 计		92,133,216.58	26,887,983.66	80,000.00		

(续上表)

工程名称	工程进 度(%)	利息资本化累 计金额	本期利息资本 化金额	本期资本化 年利率(%)	资金来源	期末数
友好饭店改建工程					其他来源	299,747.29
千岛湖酒店工程	[注]	6,216,000.00	4,368,000.00	5.76	金融机构贷款	118,641,452.95

小 计		6,216,000.00	4,368,000.00			118,941,200.24
-----	--	--------------	--------------	--	--	----------------

[注] 土建工程已基本完工，精装修工程本期已开始，但尚未结束。

(3) 期末在建工程中已有原值为 118,641,452.95 元的千岛湖酒店工程用于借款担保。

9. 无形资产

(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	164,605,982.09			164,605,982.09
土地使用权	164,063,982.09			164,063,982.09
办公软件	180,000.00			180,000.00
用友 NC 管理系统	362,000.00			362,000.00
2) 累计摊销小计	18,858,984.48	2,141,709.66		21,000,694.14
土地使用权	18,506,354.09	2,058,053.21		20,564,407.30
办公软件	144,000.00	18,000.00		162,000.00
用友 NC 管理系统	208,630.39	65,656.45		274,286.84
3) 账面净值小计	145,746,997.61		2,141,709.66	143,605,287.95
土地使用权	145,557,628.00		2,058,053.21	143,499,574.79
办公软件	36,000.00		18,000.00	18,000.00
用友 NC 管理系统	153,369.61		65,656.45	87,713.16
4) 减值准备小计				
土地使用权				
办公软件				
用友 NC 管理系统				
5) 账面价值合计	145,746,997.61		2,141,709.66	143,605,287.95
土地使用权	145,557,628.00		2,058,053.21	143,499,574.79
办公软件	36,000.00		18,000.00	18,000.00
用友 NC 管理系统	153,369.61		65,656.45	87,713.16

本期摊销额 2,141,709.66 元。

(2) 其他说明

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

10. 商誉

(1) 商誉增减变动情况

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

(2) 计算过程说明

1) 友好饭店商誉

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

2) 东方海岸（淳安）房地产开发有限公司（以下简称东方海岸公司）商誉

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

(3) 经测试，期末商誉不存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

11. 递延所得税资产

(1) 已确认的递延所得税资产

项 目	期末数	期初数
资产减值准备	9,329,687.29	9,305,729.68
可抵扣亏损	34,584,295.49	10,527,504.91
预估房产开发项目相关税金	19,972,671.22	42,097,174.00
投资性房地产计税基础差异	7,766,364.31	7,908,144.68
开发成本计税基础差异	1,954,283.35	1,954,283.35
三年内可弥补的广告宣传费	5,744,631.37	5,608,787.50
合 计	79,351,933.03	77,401,624.12

(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
可抵扣暂时性差异小计	
资产减值准备	37,318,749.13
可抵扣亏损	138,337,181.88
预估房产开发项目相关税金	79,890,684.86
投资性房地产计税基础差异	31,065,457.20

开发成本计税基础差异	7,817,133.40
三年内可弥补的广告宣传费	22,978,525.47
小 计	317,407,731.94

12. 应付账款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
工程及土地款	544,007,298.10	516,174,553.05
其他采购款	2,574,278.82	68,105.22
合 计	546,581,576.92	516,242,658.27

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

(3) 应付其他关联方款项情况

期末无应付其他关联方款项。

(4) 账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

单位名称	期末数	未结算原因
浙江大光明集团公司	263,000,000.00	新城时代广场项目未全部交付[注]
浙江中豪房屋建设开发有限公司	79,860,000.00	
小 计	342,860,000.00	

[注] 详见本财务报表附注八(一)2之说明。

13. 预收款项

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
购房款	8,219,757,033.00	7,145,785,204.00
物业管理费	489,517.90	6,949,045.09
租金	9,108,872.06	6,054,692.78
其他	1,629,277.07	857,227.81
合 计	8,230,984,700.03	7,159,646,169.68

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

(3) 预收其他关联方款项情况

单位名称(自然人名称)	期末数	期初数
余忠祥	3,562,774.00	3,562,774.00
戚加奇	8,000,000.00	4,000,000.00
罗晓玲	387,400.00	193,700.00

胡宇婕	720,000.00	360,000.00
小 计	12,670,174.00	8,116,474.00

(4) 账龄超过 1 年的大额预收款项情况的说明

期末预收款项 1 年以上金额为 4,320,246,055.00 元，均系预收的购房款。

(5) 主要预售房产收款情况

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	预售比例 (%)
阳光海岸项目	2,811,514,368.00	2,794,474,368.00	2011 年 1 月	99.55
金色蓝庭项目	1,517,451,760.00	1,481,426,272.00	2010 年 12 月	100.00
新城时代广场项目	623,197,586.00	807,194,034.00	2010 年 6 月	94.33
滨江·千岛湖湖滨花园项目	420,118,184.00	291,987,008.00	2010 年 12 月	64.66
万家星城一期	2,837,681,909.00	1,325,940,287.00	2011 年 12 月	99.67
小 计	8,209,963,807.00	7,142,520,704.00		

[注] 预售比例系已销售面积占预售证上可售面积的比例。

14. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	22,295,701.87	19,292,783.76	41,544,388.15	44,097.48
职工福利费		2,214,610.81	2,214,610.81	
社会保险费	206,925.54	4,592,372.83	4,447,570.52	351,727.85
其中：医疗保险费	76,870.35	1,730,657.10	1,721,161.93	86,365.52
基本养老保险费	92,673.10	2,397,613.02	2,274,848.49	215,437.63
失业保险费	31,164.65	313,071.89	301,311.84	42,924.70
工伤保险费	2,486.98	53,927.06	52,414.04	4,000.00
生育保险费	3,730.46	97,103.76	97,834.22	3,000.00
住房公积金	-37,714.00	1,399,742.00	1,391,998.00	-29,970.00
其他	125,217.42	746,130.20	205,284.42	666,063.20
合 计	22,590,130.83	28,245,639.6	49,803,851.9	1,031,918.53

应付职工薪酬期末数中工会经费和职工教育经费金额为 666,063.20 元。无属于拖欠性质的职工薪酬。

(2) 其他说明

本期增加数中包括金都衢州公司自 4 月份开始纳入合并财务报表范围带入的应付职工薪酬期初数 2,024.40 元。

15. 应交税费

项 目	期末数	期初数
增值税	135.67	
营业税	-402,482,699.77	-283,762,042.77
企业所得税	-158,400,966.61	-35,809,622.64
个人所得税	161,214.65	159,849.03
城市维护建设税	-27,763,138.60	-19,697,324.51
土地增值税	-165,067,804.96	-49,227,731.82
房产税	-2,169,461.06	-1,796,401.09
土地使用税	1,193,047.20	-278,962.36
印花税	-3,727,412.01	-1,647,718.62
教育费附加	-20,124,128.76	-14,189,550.64
水利建设专项资金	-14,476.39	-570,497.81
残疾人保障金	24,000.00	
合 计	-778,371,690.64	-406,820,003.23

16. 应付利息

项 目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	8,852,334.54	6,428,923.20
合 计	8,852,334.54	6,428,923.20

17. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
押金保证金	22,823,073.66	25,359,259.51
拆借款	4,226,538,411.92	3,169,102,640.40
应付暂收款	9,300,015.11	10,962,956.23
其他	128,692,100.67	172,838,601.87
合 计	4,387,353,601.36	3,378,263,458.01

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

(3) 应付其他关联方款项情况

账 龄	期末数	期初数
2-3 年	73,065.00	73,065.00
小 计	73,065.00	73,065.00

(4) 期末账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

单位名称	期末数	未结算原因

绿城房地产开发集团有限公司	1,038,120,535.93	项目未完工[注1]
杭州添惠置业有限公司	379,673,984.07	项目未完工[注1]
杭州盛元房地产开发有限公司	321,300,000.00	项目未完工[注2]
杭州欣盛房地产开发有限公司	286,880,000.00	项目未完工[注3]
杭州绿滨房地产开发有限公司	203,002,714.00	项目未完工[注1]
小计	2,228,977,234.00	

[注1]系滨绿公司合作方按比例投入的款项。

[注2]系滨江盛元公司合作方按比例投入的款项。

[注3]系东方海岸公司合作方按比例投入的款项。

(5) 期末金额较大的其他应付款性质或内容的说明

单位名称	期末数	款项性质及内容
绿城房地产开发集团有限公司	1,038,120,535.93	合作开发方同比例投入款
杭州盛元房地产开发有限公司	824,100,000.00	合作开发方同比例投入款
浙江三花置业有限公司	603,562,400.00	合作开发方同比例投入款
金都房产集团有限公司	441,934,965.12	合作开发方同比例投入款
杭州添惠置业有限公司	379,673,984.07	合作开发方同比例投入款
杭州欣盛房地产开发有限公司	286,880,000.00	合作开发方同比例投入款
杭州绿滨房地产开发有限公司	203,002,714.00	合作开发方同比例投入款
小计	3,777,274,599.12	

18. 一年内到期的非流动负债

(1) 明细情况

项目	期末数	期初数
一年内到期的长期借款	676,940,000.00	46,940,000.00
合计	676,940,000.00	46,940,000.00

(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	654,440,000.00	24,440,000.00
抵押兼保证借款	22,500,000.00	22,500,000.00

小 计	676,940,000.00	46,940,000.00
-----	----------------	---------------

2) 金额前 5 名的一年内到期的长期借款

贷款单位	借款 起始日	借款 到期日	币种	年利率 (%)	期末数	
					原币金额	折人民币金额
农行中山支行	2008-02-29	2011-02-27	RMB	5.40		400,000,000.00
杭州银行秋涛支行	2008-04-10	2011-04-09	RMB	5.40		180,000,000.00
农行中山支行	2008-03-21	2011-02-27	RMB	5.40		50,000,000.00
农行中山支行	2007-01-12	2010-07-12	RMB	6.84		11,250,000.00
农行中山支行	2007-01-12	2011-01-12	RMB	6.84		11,250,000.00
小 计						652,500,000.00

19. 长期借款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
抵押借款	1,214,460,000.00	1,106,680,000.00
抵押兼保证借款	3,691,750,000.00	2,985,000,000.00
保证借款	200,000,000.00	
合 计	5,106,210,000.00	4,091,680,000.00

(2) 金额前 5 名的长期借款

贷款单位	借款 起始日	借款 到期日	币种	年利率 (%)	期末数	
					原币金 额	人民币金额
民生银行杭州分行	2009-09-04	2012-09-02	RMB	5.67		800,000,000.00
农行杭州中山支行	2010-04-29	2013-04-28	RMB	5.40		800,000,000.00
	2010-04-30					
	2010-05-07					
	2010-05-13					
	2010-06-07					
	2010-06-08					

	2010-06-28					
	2010-06-30					
工行杭州江城支行	2010-04-16	2013-01-15	RMB	5.40		600,000,000.00
	2010-05-07	2013-02-15				
	2010-05-10					
	2010-04-01	2013-03-15				
	2010-04-06					
	2010-05-28					
民生银行杭州分行	2009-10-27	2012-04-25	RMB	5.67		600,000,000.00
民生银行杭州分行	2009-06-26	2012-06-26	RMB	5.67		500,000,000.00
小 计						3,300,000,000.00

20. 股本

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增减变动 (+, -)					期末数
		发行新股	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						
	3. 其他内资持股	1,058,584,800					1,058,584,800
	其中:						
	境内法人持股	720,720,000					720,720,000
	境内自然人持股	337,864,800					337,864,800
	4. 外资持股						
	其中:						
	境外法人持股						
	境外自然人持股						
有限售条件股份合计	1,058,584,800					1,058,584,800	
(二) 无限售条件股份	1. 人民币普通股	293,415,200					293,415,200
	2. 境内上市的外资股						
	3. 境外上市的外资股						
	4. 其他						
	已流通股份合计	293,415,200					293,415,200
(三) 股份总数	1,352,000,000					1,352,000,000	

(2) 公司前 10 名股东中原非流通股股东持有股份的限售条件的说明

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

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

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

21. 资本公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	745,862,763.5 3			745,862,763.5 3
合 计	745,862,763.5 3			745,862,763.5 3

22. 盈余公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	110,230,822.6 5			110,230,822.6 5
合 计	110,230,822.6 5			110,230,822.6 5

23. 未分配利润

(1) 明细情况

项 目	金 额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	1,194,836,088.75	——
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	1,194,836,088.75	——
加：本期归属于母公司股东的净利润	250,289,807.33	——
减：应付普通股股利	67,600,000.00	每 10 股派 0.50 元
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	1,377,525,896.08	

(2) 其他说明

根据公司 2009 年度股东大会通过的 2009 年度利润分配方案，每 10 股派发现金股利 0.50 元(含税)，合计分配普通股股利 67,600,000.00 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

项 目	本期数	上年同期数
主营业务收入	859,910,830.11	186,526,277.42
其他业务收入	16,735,051.16	12,662,957.96
营业成本	427,497,966.94	99,194,931.64

(2) 主营业务收入/主营业务成本（分行业）

行业名称	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
房地产业	818,774,459.50	401,209,252.34	156,653,149.20	74,730,997.93
酒店业	24,703,935.34	11,442,399.77	20,059,085.34	10,004,521.89
物业服务	16,432,435.27	11,464,456.47	9,814,042.88	11,797,104.70
小 计	859,910,830.11	424,116,108.58	186,526,277.42	96,532,624.52

(3) 主营业务收入/主营业务成本（分地区）

地区名称	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
杭州地区	844,999,902.11	412,662,915.14	186,526,277.42	96,532,624.52
衢州地区	14,910,928.00	11,453,193.44		
小计	859,910,830.11	424,116,108.58	186,526,277.42	96,532,624.52

(4) 本期公司前5名客户的营业收入情况

客户名称(姓名)	营业收入	占公司全部营业收入的比例 (%)
浙江金大科技有限公司	19,628,900.00	2.24%
徐红万	11,785,901.00	1.34%
蒋杨军	10,794,898.00	1.23%
方雪青	5,106,309.00	0.58%
张丽娟	4,533,737.00	0.52%
小计	51,849,745.00	5.91%

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	45,398,322.62	10,172,951.54	详见本财务报表附注税项之说明
城市维护建设税	3,177,992.64	711,769.66	详见本财务报表附注税项之说明
教育费附加	2,270,236.24	498,945.56	详见本财务报表附注税项之说明
房产税	1,705,943.72	1,053,482.77	详见本财务报表附注税项之说明
土地增值税	6,667,195.67	2,364,771.01	详见本财务报表附注税项之说明
合计	59,219,690.89	14,801,920.54	

3. 资产减值损失

项目	本期数	上年同期数
坏账损失	-12,941.83	5,513,488.09

合 计	-12,941.83	5,513,488.09
-----	------------	--------------

4. 营业外收入

项 目	本期数	上年同期数
政府补助	20,000,000.00	
罚没收入	30,000.00	
其他	69,983.13	3,000.00
合 计	20,099,983.13	3,000.00

5. 营业外支出

项 目	本期数	上年同期数
非流动资产处置损失合计	136,908.99	695,861.10
其中：固定资产处置损失	136,908.99	695,861.10
无形资产处置损失		
对外捐赠	2,200,000.00	2,812,347.91
水利建设专项资金	908,225.57	203,116.30
其他	92,374.15	2,141.68
合 计	3,337,508.71	3,713,466.99

6. 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	80,807,548.20	9,215,747.15
递延所得税调整	-995,331.82	-2,602,023.75
合 计	79,812,216.38	6,613,723.40

(三) 现金流量表项目注释

1. 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数
收到浙江三花置业有限公司往来款	614,092,500.00
收到金都房产集团有限公司往来款	255,760,258.89

收到杭州中豪建设工程有限公司往来款净额	54,920,406.40
收到浙江亚厦房产集团有限公司往来款净额	43,718,000.00
收到江干区财政局财政补助款	20,000,000.00
收到银行存款利息收入	4,760,261.22
收到业主交来物业维修基金	3,826,457.00
收到其他款项	3,267,544.86
合 计	1,000,345,428.37

2. 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数
支付金都衢州公司往来款	230,000,000.00
支付浙江城投建设有限公司往来款	26,400,000.00
支付给杭州盛元房产开发有限公司款项	25,300,000.00
支付衢州基础设施投资公司项目保证金	10,000,000.00
支付杭州市墙改办和杭州市散装水泥办公室押金	5,495,405.00
支付代办权证款项	4,460,844.00
支付广告宣传费	13,559,979.60
支付办公费	7,886,236.25
支付业务招待费	4,987,621.50
支付交通差旅费	2,435,430.95
支付的捐赠支出	2,200,000.00
支付的其他款项	11,988,624.26
合 计	344,714,141.56

3. 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数
支付的融资顾问费	6,139,000.00
合 计	6,139,000.00

4. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	252,587,507.57	21,642,467.65
加: 资产减值准备	-12,941.83	5,513,488.09
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	11,634,172.76	11,717,084.24
无形资产摊销	2,141,709.66	2,003,338.26
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	136,908.99	695,861.10
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	13,989,052.46	9,268,911.04
投资损失(收益以“-”号填列)		
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-995,331.82	-2,602,023.75
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)	-234,339,727.08	-559,562,849.87
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-3,871,347,798.40	-1,192,928,580.71
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	1,514,369,632.16	3,203,305,464.34
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-2,311,836,815.53	1,499,053,160.39
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	761,377,649.47	2,074,996,994.75
减: 现金的期初余额	1,657,476,245.26	1,147,625,614.08
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	-896,098,595.79	927,371,380.67

(2) 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

项 目	本期数	上年同期数
1) 取得子公司及其他营业单位的有关信息:		
① 取得子公司及其他营业单位的价格	25,000,000.00	
② 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	25,000,000.00	

减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	20,363,697.80	
③ 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	4,636,302.20	
④ 取得子公司的净资产	51,746,211.65	
流动资产	483,732,005.00	
非流动资产	1,101,134.23	
流动负债	433,086,927.58	
非流动负债		
2) 处置子公司及其他营业单位的有关信息：		
① 处置子公司及其他营业单位的价格		10,005,455.53
② 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物		10,005,455.53
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		10,005,455.53
③ 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
④ 处置子公司的净资产		10,005,455.53
流动资产		10,005,455.53
非流动资产		
流动负债		
非流动负债		

(3) 现金和现金等价物的构成

项 目	期末数	期初数
1) 现金	761,377,649.47	1,657,476,245.26
其中：库存现金	706,617.61	376,289.15
可随时用于支付的银行存款	760,671,031.86	1,657,099,956.11
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
2) 现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
3) 期末现金及现金等价物余额	761,377,649.47	1,657,476,245.26

(4) 现金流量表补充资料的说明

不属于现金及现金等价物的货币资金情况说明：

1) 2010年6月30日，其他货币资金余额系滨江经纪公司的200,000.00元中介业务保证金和52,910.12元监管账户余额。

2) 2009年12月31日，其他货币资金余额系滨江经纪公司的200,000.00元中介业务保证金和186,292.94元监管账户余额。

(四) 资产减值准备明细

1. 明细情况

项 目	期初数	本期计提	本期减少		期末数
			转回	转销	
坏账准备	37,222,918.66	95,830.47			37,318,749.13
合 计	37,222,918.66	95,830.47			37,318,749.13

2. 其他说明

1) 本期计提数中包括金都衢州公司自4月份开始纳入合并财务报表范围带入的坏账准备期初数108,772.30元。

2) 坏账准备的计提依据详见本财务报表附注二应收款项之说明。

六、关联方及关联交易

(一) 关联方情况

1. 本公司的母公司情况

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

(续上表)

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

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

2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注企业合并及合并财务报表之说明。

3. 本公司期末无联营企业、合营企业。

4. 本公司的其他关联方情况

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

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

(二) 关联交易情况

1. 销售商品的关联交易

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

2. 关联担保情况

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

3. 其他

2010年3月16日,公司第二届董事会第六次会议审议通过了《关于向关联人出售商品房的议案》,公司子公司杭州阳光海岸房地产开发有限公司(以下简称阳光海岸公司)与莫建华先生、包俊敏女士分别签订了《商品房买卖合同》,将阳光海岸项目建筑面积均为377.12平方米的两套商品房,分别以总价人民币12,802,092.00元和11,916,992.00元出售给莫建华先生和包俊敏女士。上述关联方交易定价按阳光海岸项目市场销售价格确定。

(三) 关联方应收应付款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
预收账款	余忠祥	3,562,774.00	3,562,774.00
	戚加奇	8,000,000.00	4,000,000.00
	罗晓玲	387,400.00	193,700.00
	胡宇婕	720,000.00	360,000.00
小计		12,670,174.00	8,116,474.00
其他应付款	杭州佳杰塑钢门窗工程有限公司	73,065.00	73,065.00
小计		73,065.00	73,065.00

(四) 关键管理人员薪酬

报告期间	关键管理人员人数	在本公司领取报酬人数	报酬总额(万元)
本期数	12	11	182.01
上年同期数	14	13	165.36

七、或有事项

(一) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

1. 被担保人基本情况：浙江荣盛控股集团有限公司（以下简称“荣盛控股公司”）系公司萧山湘湖项目合作方杭州盛元房地产开发有限公司的控股股东，公司与杭州盛元房地产开发有限公司各持有萧山湘湖项目开发主体滨江盛元公司 50%的股权。荣盛控股公司成立于 2006 年 9 月 13 日，现有注册资本：20,000 万元，法定代表人：李水荣，公司地址：浙江省杭州市萧山区益农镇红阳路 98 号，经营范围：实业投资，企业管理咨询，计算机软件开发，室内外建筑装饰，化工原料（不含化学危险品和易制毒品）的销售，信息咨询服务（国家法律法规禁止或限制的项目除外）。

2. 担保事项说明：

(1) 荣盛控股公司将在 2010 年委托中国银行股份有限公司浙江省分行发行 5.5 亿元“中银集富”1 年期人民币信托理财产品，以中投信托有限责任公司作为受托人，向荣盛控股公司发放 5.5 亿元信托贷款。

(2) 滨江盛元公司以持有的面积为 233,240 平方米中的 70,620 平方米住宅用地土地使用权[土地使用证号：杭萧国用（2009）第 1000001 号]为上述信托贷

款提供抵押担保，杭州盛元房地产开发有限公司以连带责任保证的方式提供反担保。

(3) 荣盛控股公司同意在滨江盛元公司因项目开发需要向金融机构贷款时，于滨江盛元公司提出要求的十个工作日内向中投信托有限责任公司提前归还全部 5.5 亿元信托贷款本息，并办理完毕公司住宅用地土地使用权的提前解除抵押登记手续。

(二) 按照房地产企业经营惯例，公司及部分控股子公司为相关业主按揭贷款提供保证。截至 2010 年 6 月 30 日，本公司及部分控股子公司为购买本公司相关房产的业主提供保证所及的借款金额为 441,803.48 万元。

(三) 截至资产负债表日，除上述事项外本公司不存在需要披露的重大或有事项。

八、承诺事项

(一) 重大承诺事项

1. 截至 2010 年 6 月 30 日，本公司及相关子公司已签约尚未履行或未履行完毕的房产建造合同金额约为 10.75 亿元。

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

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

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

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

3. 2009 年 7 月，公司通过拍卖以 278,500 万元的成交价竞得杭州市江干区黎明村北杭政储出[2009]23 号、杭政储出[2009]24 号地块的国有土地使用权的开发权。截至 2010 年 6 月 30 日，已支付土地出让款 153,176 万元。

4. 2009年11月,公司子公司上虞亚厦公司以35,630万元取得上虞市城南N2号地块的国有土地使用权的开发权。截至2010年6月30日,已支付土地出让款25,610万元。

5. 2009年12月,公司通过拍卖以171,000万元的成交价竞得杭州市江干区彭埠单元杭政储出[2009]102号地块的国有土地使用权的开发权。截至2010年6月30日,已支付土地出让款34,200万元。

6. 2010年2月,公司子公司金都衢州公司通过拍卖以107,500万元的成交价竞得衢州市衢市储[2010]3号地块的国有土地使用权的开发权。截至2010年6月30日,已支付土地出让款61,750万元。

(二) 前期承诺履行情况

2009年9月,公司通过拍卖以191,500万元的成交价竞得杭州市江干区草庄杭政储出[2009]38号地块的国有土地使用权的开发权。截至2010年6月30日,已全部支付土地出让款191,500万元。

九、资产负债表日后事项

(一) 与浙江万科南都房地产有限公司开展合作并提供财务资助

公司于2010年7月20日与上海联图投资管理咨询有限公司签署《委托权暨受益权转让合同》,从上海联图投资管理咨询有限公司受让其持有的联华国际信托有限公司“单独股权信托”LHXT[2010]GQXT号《股权信托合同》项下100%的信托委托权和受益权,而联华国际信托有限公司作为股权信托的受托人,持有杭州东尚置业有限公司50%的股权。此外浙江万科南都房地产有限公司持有杭州东尚置业有限公司50%的股权。

公司受让《股权信托合同》项下100%的信托委托权和受益权后,成为《股权信托合同》项下唯一的信托受益人,公司的信托受益权与浙江万科南都房地产有限公司的资产收益权的实现均取决于杭州东尚置业有限公司的高效运作和其开发项目的顺利进行。鉴于公司与浙江万科南都房地产有限公司之间上述利益的一致性,公司拟与浙江万科南都房地产有限公司签订《合作协议》,以更好地保证杭州东尚置业有限公司的高效运作,促使项目地块顺利开发并取得最大化经济效益。

根据公司拟与浙江万科南都房地产有限公司签订的《合作协议》,公司拟以财务资助的方式与万科南都同比例向杭州东尚置业有限公司提供项目开发所需资金不超过人民币75,000万元。公司本次财务资助由杭州滨江投资控股有限公司提供连带责任担保。

（二）公司竞得土地使用权

2010年8月，公司子公司杭州滨江盛元房地产开发有限公司（以下简称“滨江盛元公司”）通过拍卖以8,755万元的成交价竞得萧储（2010）32号地块的国有土地使用权的开发权。

（三）除上述事项外，本公司无其他重大资产负债表日后事项中的非调整事项。

十、其他重要事项

（一）延长公司非公开发行股票决议有效期并调整发行底价

2009年9月14日，根据公司2009年第一次临时股东大会决议，公司拟非公开发行股票不超过15,000万股（含15,000万股）。本次非公开发行股票发行价格不低于定价基准日前20个交易日公司股票交易均价的90%，即13.78元/股，拟募集资金净额（指募集资金总额扣除发行费用后的净额）不超过25亿元，募集资金将用于投向万家星城项目20亿元和绍兴金色家园项目5亿元。鉴于公司2009年第一次临时股东大会审议通过本次非公开发行股票方案的股东大会决议有效期将于2010年9月14日届满，为了保证本次非公开发行股票工作的顺利进行，经公司2010年8月5日召开的2010年第二次临时股东大会决议通过，同意将本次非公开发行股票方案股东大会决议的有效期自2009年第一次临时股东大会决议有效期届满之日起延长十二个月（即延长至2011年9月14日）并调整本次非公开发行股票发行底价。公司本次非公开发行的定价基准日为公司第二届董事会第十二次会议决议公告日（2010年7月21日）。本次非公开发行股票发行价格不低于定价基准日前20个交易日公司股票交易均价的90%，即8.20元/股。

（二）与金都房产集团有限公司合作开发项目

经公司第二届董事会第八次会议审议批准，公司于2010年3月23日与金都房产集团有限公司签订《项目合作协议书》，以2,500万元收购金都房产集团有限公司持有的金都衢州公司50%的股权。本次股权收购完成后，公司和金都房产集团有限公司各持有金都衢州公司50%的股权，金都衢州公司将成为公司与金都房产集团有限公司的合资公司，合作开发衢市储（2010）3号地块和衢市储（2009）12号地块。

十一、母公司财务报表项目注释

(一) 母公司资产负债表项目注释

1. 应收账款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大								
单项金额不重大 但按信用风险特 征组合后该组合 的风险较大								
其他不重大	3,546.00	100.00	177.30	5.00	3,546.00	100.00	177.30	5.00
合 计	3,546.00	100.00	177.30	5.00	3,546.00	100.00	177.30	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	3,546.00	100.00	177.30	3,546.00	100.00	177.30
合 计	3,546.00	100.00	177.30	3,546.00	100.00	177.30

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

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

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

(4) 期末应收账款金额前 5 名情况

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

2. 其他应收款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)

单项金额重大	4,390,424,466.00	76.81	43,904,244.66	1.00	2,876,547,466.00	78.72	28,765,474.66	1.00
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大	200,000.00	0.00	200,000.00	100.00	200,000.00	0.01	200,000.00	100.00
其他不重大	1,325,659,435.14	23.19	20,648,523.49	1.56	777,339,971.74	21.27	11,525,735.95	1.48
合计	5,716,283,901.14	100.00	64,752,768.15	1.13	3,654,087,437.74	100.00	40,491,210.61	1.11

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	5,685,778,797.99	99.47	56,914,601.26	3,635,543,687.13	99.49	37,210,961.42
1-2年	13,473,347.45	0.24	1,347,334.75	5,885,009.35	0.16	588,500.94
2-3年	11,957,620.70	0.21	2,391,524.14	12,458,741.26	0.34	2,491,748.25
3-5年	4,874,135.00	0.08	3,899,308.00			
5年以上	200,000.00	0.00	200,000.00	200,000.00	0.01	200,000.00
合计	5,716,283,901.14	100.00	64,752,768.15	3,654,087,437.74	100.00	40,491,210.61

(2) 单独进行减值测试未发生减值和未单独进行减值测试的其他应收款坏

账准备计提

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

(3) 期末无应收持有公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位款项。

(4) 期末其他应收款金额前5名情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	款项性质或内容
滨绿公司	关联方	1,625,997,466.00	1年以内	28.45	往来款
滨江城东公司	关联方	1,300,417,000.00	1年以内	22.75	往来款
滨江盛元公司	关联方	824,000,000.00	1年以内	14.41	往来款
滨江三花公司	关联方	640,010,000.00	1年以内	11.20	往来款
绍兴滨江镜湖置业有限公司(以下简称镜湖置业公司)	关联方	477,550,000.00	1年以内	8.35	往来款
小计		4,867,974,466.00		85.16	

(5) 应收其他关联方款项

单位名称	与本公司关系	账面余额	占其他应收款余额
------	--------	------	----------

			的比例(%)
滨绿公司	参股子公司	1,625,997,466.00	28.45
滨江城东公司	全资子公司	1,300,417,000.00	22.75
滨江盛元公司	参股子公司	824,000,000.00	14.41
滨江三花公司	参股子公司	640,010,000.00	11.20
镜湖置业公司	全资子公司	477,550,000.00	8.35
金都衢州公司	参股子公司	453,750,000.00	7.94
东方海岸公司	控股子公司	298,590,000.00	5.22
上虞亚厦公司	参股子公司	53,418,000.00	0.93
新城时代公司	控股子公司	10,626,000.00	0.19
小计		5,684,358,466.00	99.44

3. 长期股权投资

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初数	增减变动	期末数
房开公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00
万家花城公司	成本法	81,000,000.00	81,000,000.00		81,000,000.00
阳光海岸公司	成本法	119,600,000.00	119,600,000.00		119,600,000.00
新城时代公司	成本法	10,200,000.00	10,200,000.00		10,200,000.00
千岛湖公司	成本法	44,100,000.00	44,100,000.00		44,100,000.00
金色蓝庭公司	成本法	250,000,000.00	250,000,000.00		250,000,000.00
滨绿公司	成本法	194,570,094.00	194,570,094.00		194,570,094.00
友好饭店	成本法	220,941,842.28	220,941,842.28		220,941,842.28
镜湖置业公司	成本法	280,000,000.00	280,000,000.00		280,000,000.00
滨江盛元公司	成本法	150,000,000.00	150,000,000.00		150,000,000.00
东方海岸公司	成本法	112,200,000.00	112,200,000.00		112,200,000.00
万家星城公司	成本法	950,000,000.00	570,000,000.00	380,000,000.00	950,000,000.00
滨江物业公司	成本法	6,971,448.24	6,971,448.24		6,971,448.24
滨江酒店公司	成本法	45,000,000.00	45,000,000.00		45,000,000.00
滨江城东公司	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00
滨江三花公司	成本法	153,000,000.00	153,000,000.00		153,000,000.00
上虞亚厦公司	成本法	93,000,000.00	93,000,000.00		93,000,000.00
曙光家园公司	成本法	50,000,000.00		50,000,000.00	50,000,000.00
金都衢州公司	成本法	25,000,000.00		25,000,000.00	25,000,000.00

合 计		2,845,583,384.52	2,390,583,384.52	455,000,000.00	2,845,583,384.52
-----	--	------------------	------------------	----------------	------------------

(续上表)

被投资单位	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
房开公司	100	100				
万家花城公司	90	90				653,410,395.67
阳光海岸公司	52	52				
新城时代公司	51	51				
千岛湖公司	90	90				
金色蓝庭公司	100	100				
滨绿公司	50	50				
滨江置业公司	90	90				
友好饭店	80	80				
镜湖置业公司	100	100				
滨江盛元公司	50	50				
东方海岸公司	51	51				
万家星城公司	100	100				
滨江物业公司	100	100				
滨江酒店公司	100	100				
滨江城东公司	100	100				
滨江三花公司	51	51				
上虞亚厦公司	50	50				
曙光家园公司	100	100				
金都衢州公司	50	50				
合 计						653,410,395.67

(二) 母公司利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
主营业务收入	-20,000.00	147,537,225.00
其他业务收入	3,630,947.54	443,333.00
营业成本	775,632.24	69,049,085.28

(2) 主营业务收入/主营业务成本（分行业）

行业名称	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
房地产业	-20,000.00		147,537,225.00	69,049,085.28
小 计	-20,000.00		147,537,225.00	69,049,085.28

(3) 主营业务收入/主营业务成本（分地区）

地区名称	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
杭州地区	-20,000.00		147,537,225.00	69,049,085.28
小 计	-20,000.00		147,537,225.00	69,049,085.28

(4) 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称(姓名)	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
广东邦家租赁服务有限公司	1,297,032.96	35.92%
中国农业银行杭州市城东支行	458,475.00	12.70%
杭州邦家租赁服务有限公司	1,875,439.58	51.94%
朱文华	-20,000.00	-0.54%
小 计	3,610,947.54	100.00%

2. 投资收益

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
成本法核算的长期股权投资收益	653,410,395.67	5,871,294.51
合 计	653,410,395.67	5,871,294.51

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期数	上年同期数	本期比上期增减变动的原因
万家花城公司	653,410,395.67		该公司本期分派股利所致
小 计	653,410,395.67		

(三) 母公司现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	625,922,504.39	21,944,189.33
加: 资产减值准备	24,261,557.54	20,258,862.14
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,000,223.51	2,747,727.30
无形资产摊销	65,656.45	36,808.68
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	129,455.55	410,769.88
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	13,989,052.46	9,268,911.04
投资损失(收益以“-”号填列)	-653,410,395.67	-5,871,294.51
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-8,068,662.97	-5,031,752.56
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)	-40,914,114.94	-145,587,937.23
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-2,330,831,564.40	-1,235,119,392.10
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	2,326,302,305.54	1,267,238,423.24
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-39,553,982.54	-69,704,684.79
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	60,267,820.49	1,137,426,575.67
减: 现金的期初余额	57,343,516.65	163,225,744.69
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	2,924,303.84	974,200,830.98

十二、其他补充资料

(一) 非经常性损益

项 目	金额	说明
非流动性资产处置损益, 包括已计提资产减值准备的冲销部分	-136,908.99	
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）	20,000,000.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,192,391.02	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小 计	17,670,699.99	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“－”表示）	4,490,696.85	
少数股东权益影响额(税后)	11,679.10	
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	13,168,324.04	

（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	7.13	0.19	0.19
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	6.75	0.18	0.18

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	250,289,807.33
非经常性损益	B	13,168,324.04
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	237,121,483.29
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	3,402,929,674.93
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	67,600,000.00
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H	3.00
因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动	I	
发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数	J	
报告月份数	K	6.00
加权平均净资产	$L = D + A/2 + E \times F/K - G \times H/K \pm I \times J/K$	3,511,174,578.60
加权平均净资产收益率	M=A/L	7.13
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	N=C/L	6.75

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	250,289,807.33
非经常性损益	B	13,168,324.04
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	237,121,483.29
期初股份总数	D	1,352,000,000.00
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	6.00
发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F \times G/K-H \times I/K-J$	1,352,000,000.00
基本每股收益	$M=A/L$	0.19
扣除非经常损益基本每股收益	$N=C/L$	0.18

4. 稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

(三) 公司主要财务报表项目的异常情况及原因说明

资产负债表项目	期末数	期初数	变动幅度	变动原因说明
货币资金	761,630,559.59	1,657,862,538.20	-54.06%	主要系本期用于支付土地款及工程款的支出增加所致
应收账款	9,557,791.61	17,057,052.36	-43.97%	主要系本期房开公司收回购房款 761 万元所致
预付款项	9,138,596,071.48	5,396,655,260.40	69.34%	主要系本期预付的土地款增加 374,100 万元所致
存货	11,552,842,207.29	10,820,375,399.87	6.77%	主要系相关项目完工结转成本导致开发产品增加 79,704 万元所致
预收款项	8,230,984,700.03	7,159,646,169.68	14.96%	主要系预收购房款净增加 107,397 万元所致
应付职工薪酬	1,031,918.53	22,590,130.83	-95.43%	主要系上年计提的年终奖本期发放所致
应交税费	-778,371,690.64	-406,820,003.23	91.33%	主要系本期预收款项增加而导致预缴相关税金增加所致
应付利息	8,852,334.54	6,428,923.20	37.70%	主要系期末银行借款增加所致
其他应付款	4,387,353,601.36	3,378,263,458.01	29.87%	主要系合作开发的项目子公司的少数股东同比例投入款增加 102,020 万元所致
一年内到期的非流动负债	676,940,000.00	46,940,000.00	39.74%	主要系公司规模扩大导致银行借款增加所致
长期借款	5,106,210,000.00	4,091,680,000.00		
利润表项目	本期数	上年同期数	变动幅度	变动原因说明
营业收入	876,645,881.27	199,189,235.38	340.11%	主要系本期房地产销售收入增加 66,212 万元所致
营业成本	427,497,966.94	99,194,931.64	330.97%	主要系本期房地产销售成本增加 32,648 万元所致
营业税金及附加	59,219,690.89	14,801,920.54	300.08%	主要系本期营业收入增加而导致相关税金增加所致
销售费用	21,116,472.62	11,036,520.70	91.33%	主要系本期广告宣传费增加 926 万元所致

管理费用	43,479,292.83	32,515,788.23	33.72%	主要系本期办公费和业务招待费分别增加368万元和321万元所致
财务费用	9,708,150.29	4,159,928.14	133.37%	主要系本期银行借款增加导致相应的利息支出增加所致
资产减值损失	-12,941.83	5,513,488.09	——	主要系本期坏账准备减少所致
营业外收入	20,099,983.13	3,000.00	669899.44%	主要系本期政府补助增加2,000万元所致

第八节 备查文件

- 一、载有董事长戚金兴亲笔签名的半年度报告正文；
- 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会计报表；
- 三、报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原稿；
- 四、其他备查文件。

以上文件均齐备、完整、并备于本公司董事会办公室以供查阅。

杭州滨江房产集团股份有限公司

董事长：戚金兴

二零一零年八月二十八日