



杭州滨江房产集团股份有限公司

二〇一〇年年度报告

证券简称：滨江集团

证券代码：002244

二〇一一年三月十六日
浙江省杭州市庆春东路 38 号

目 录

第一节 重要提示、释义.....	1
一、重要提示.....	1
二、释义.....	1
第二节 公司基本情况简介.....	3
第三节 会计数据和业务数据摘要.....	5
一、本年度主要财务数据和业务数据.....	5
二、非经常性损益项目和金额.....	5
三、截止报告期末公司近三年的主要会计数据和财务指标.....	5
四、报告期内股东权益变动情况.....	6
第四节 股本变动及股东情况.....	7
一、股本变动情况.....	7
二、公司股东和实际控制人情况.....	8
第五节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	11
一、董事、监事、高级管理人员情况.....	11
二、公司员工情况.....	15
第六节 公司治理结构.....	16
一、公司治理情况.....	16
二、董事长、独立董事及其他董事履行职责情况.....	17
三、公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面独立的情况.....	18
四、公司内部控制的建立和健全及执行情况.....	19
五、高级管理人员的考评及激励机制的建立和实施情况.....	21
六、公司内部审计制度的建立和执行情况.....	21
七、公司治理专项活动情况.....	22
第七节 股东大会情况简介.....	24
第八节 董事会报告.....	25
一、管理层讨论与分析.....	25
二、对公司未来发展的展望.....	61
(一) 公司所处行业的发展趋势及公司面临的市场竞争格局.....	61
(二) 公司发展战略和 2011 年经营管理计划.....	62
(三) 发展规划资金来源及使用计划.....	63
(四) 公司面临的风险因素分析.....	63
三、董事会对会计师事务所审计报告的说明及会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因和影响.....	64
四、董事会日常工作情况.....	65
(一) 董事会的会议情况及决议内容.....	65
(二) 董事会对股东大会决议的执行情况.....	68
(三) 董事会审计委员会的履职情况.....	69
(四) 董事会薪酬与考核委员会的履职情况.....	71
五、年度利润分配预案.....	71
六、公司选定的信息披露媒体.....	72
七、投资者关系管理的具体情况.....	72

第九节 监事会报告	80
一、 监事会会议情况.....	80
二、 监事会对公司有关情况的独立意见.....	80
第十节 重要事项	83
一、 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.....	83
二、 报告期内，公司没有破产重整相关事项.....	83
三、 公司持有其他上市公司股权、参股商业银行、证券公司、保险公司、信托公司和期货公司等金融企业股权事项.....	83
四、 重大收购及出售资产事项.....	83
五、 重大关联交易事项.....	84
六、 重大合同及履行情况.....	86
七、 独立董事关于公司累计和当期对外担保情况的专项说明和独立意见..	92
八、 公司或持股 5%以上股东的承诺事项.....	94
九、 聘任、解聘会计师事务所的情况.....	96
十、 上市公司董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人处罚及整改情况.....	97
十一、 信息披露指引.....	97
第十一节 财务报告	101
第十二节 备查文件目录	174

第一节 重要提示、释义

一、重要提示

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

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

公司全体董事亲自出席了本次审议 2010 年年度报告的董事会。

公司年度财务报告已经天健会计师事务所有限公司审计并出具了天健审[2011]898 号标准无保留意见的审计报告。

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

二、释义

在本年度报告中，除非另有说明，以下简称含义如下：

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

金色蓝庭公司	指	杭州金色蓝庭房地产开发有限公司，本公司控股子公司
滨绿公司	指	杭州滨绿房地产开发有限公司，本公司控股子公司
滨江盛元公司	指	杭州滨江盛元房地产开发有限公司，本公司控股子公司
滨江镜湖公司	指	绍兴滨江镜湖置业有限公司，本公司控股子公司
东方海岸公司	指	东方海岸（淳安）房地产开发有限公司，本公司控股子公司
物业公司	指	杭州滨江物业管理有限公司，本公司控股子公司
滨江城东公司	指	杭州滨江城东房地产开发有限公司，本公司控股子公司
滨江三花公司	指	杭州滨江三花房地产开发有限公司，本公司控股子公司
上虞金色家园公司	指	上虞亚厦金色家园置业有限公司，本公司控股子公司
滨凯公司	指	杭州滨凯房地产开发有限公司，本公司控股子公司
曙光之城公司	指	杭州曙光之城房地产开发有限公司，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
绍兴蓝庭公司	指	绍兴滨江蓝庭置业有限公司，滨江镜湖公司控股子公司
上虞城市之星	指	上虞滨江城市之星置业有限公司，本公司控股子公司
滨江经纪公司	指	杭州滨江房地产经纪有限公司，物业公司控股子公司

第二节 公司基本情况简介

1、公司法定中文名称：杭州滨江房产集团股份有限公司

公司中文名称缩写：滨江集团

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

公司英文名称缩写：Binjiang Group

2、公司法定代表人：戚金兴

3、董事会秘书、证券事务代表

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	李 渊	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》、《证券日报》、《上海证券报》

登载年度报告的中国证监会指定网站：www.cninfo.com.cn

年度报告置备地点：公司董事会办公室

7、其他相关资料

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

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

公司注册登记地址：浙江省杭州市庆春东路 38 号

公司法人营业执照注册号：330000000027853

公司税务登记证号：浙税联字 330104719577660 号

公司组织机构代码：71957766-0

公司聘请的会计师事务所名称：天健会计师事务所有限公司

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

第三节 会计数据和业务数据摘要

一、 本年度主要财务数据和业务数据

单位：（人民币）元

项 目	金 额
营业利润	1,939,507,068.81
利润总额	1,942,862,241.64
归属于上市公司股东的净利润	966,205,559.82
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	949,063,132.56
经营活动产生的现金流量净额	198,605,461.18

二、 非经常性损益项目和金额

单位：（人民币）元

非经常性损益项目	金 额	附注（如适用）
非流动资产处置损益	-157,761.11	
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	20,956,600.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	7,120,892.55	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-11,186,328.27	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	274,395.19	
少数股东权益影响额	-3,177.03	
所得税影响额	137,805.93	
合计	17,142,427.26	-

三、 截止报告期末公司近三年的主要会计数据和财务指标

（一） 主要会计数据

单位：（人民币）元

	2010 年	2009 年	本年比上年增减（%）	2008 年
营业总收入（元）	6,218,083,386.36	2,833,614,162.22	119.44%	2,325,909,410.66
利润总额（元）	1,942,862,241.64	835,803,612.48	132.45%	810,419,697.07
归属于上市公司股东	966,205,559.82	643,672,485.47	50.11%	602,198,825.11

的净利润(元)				
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	949,063,132.56	647,415,698.59	46.59%	576,783,563.55
经营活动产生的现金流量净额(元)	198,605,461.18	-99,070,784.75	300.47%	-1,802,767,596.60
	2010 年末	2009 年末	本年末比上年末增减(%)	2008 年末
总资产(元)	29,699,899,483.38	19,010,912,794.10	56.23%	13,934,191,555.82
归属于上市公司股东的所有者权益(元)	4,301,535,234.75	3,402,929,674.93	26.41%	2,886,137,189.46
股本(股)	1,352,000,000.00	1,352,000,000.00	0.00%	1,040,000,000.00

(二) 主要财务指标

单位：(人民币)元

	2010 年	2009 年	本年比上年增减(%)	2008 年
基本每股收益(元/股)	0.71	0.48	47.92%	0.47
稀释每股收益(元/股)	0.71	0.48	47.92%	0.47
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.70	0.48	45.83%	0.45
加权平均净资产收益率(%)	25.16%	20.61%	4.55%	28.75%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	24.71%	20.73%	3.98%	27.45%
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	0.15	-0.07	314.29%	-1.73
	2010 年末	2009 年末	本年末比上年末增减(%)	2008 年末
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	3.18	2.52	26.19%	2.78

四、报告期内股东权益变动情况

单位：(人民币)万元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	变动原因
股本	135,200.00			135,200.00	
资本公积	74,586.28			74,586.28	
盈余公积	11,023.08	6,641.95		17,665.03	
未分配利润	119,483.61	96,620.56	13,401.94	202,702.23	本年新实现利润及2009年度实施利润分配

股东权益	340,292.97	103,262.51	13,401.94	430,153..52	
------	------------	------------	-----------	-------------	--

第四节 股本变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

报告期内股份未发生变动的情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减(+, -)					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	1,058,584,800	78.30%						1,058,584,800	78.30%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	958,339,200	70.88%						958,339,200	70.88%
其中：境内非国有法人持股	720,720,000	53.31%						720,720,000	53.31%
境内自然人持股	237,619,200	17.58%						237,619,200	17.58%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
5、高管股份	100,245,600	7.41%						100,245,600	7.41%
二、无限售条件股份	293,415,200	21.70%						293,415,200	21.70%
1、人民币普通股	293,415,200	21.70%						293,415,200	21.70%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	1,352,000,000	100.00%						1,352,000,000	100.00%

(二) 限售股份变动情况表

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股	本年增加限售股	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
------	--------	---------	---------	--------	------	--------

		数	数			
杭州滨江投资控股有限公司	720,720,000	0	0	720,720,000	新股发行承诺	2011年5月29日
戚金兴	172,099,200	0	0	172,099,200	新股发行承诺	2011年5月29日
朱慧明	66,830,400	16,707,600	0	50,122,800	高管股份锁定	每年可减持上年末所持股份的25%
莫建华	66,830,400	16,707,600	0	50,122,800	高管股份锁定	每年可减持上年末所持股份的25%
戚加奇	65,520,000	0	0	65,520,000	新股发行承诺	2011年5月29日
合计	1,092,000,000	33,415,200	0	1,058,584,800	—	—

（三） 证券发行与上市情况

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

2、报告期内，公司未有因送股、转增股本或其他原因引起的公司股份总数及结构的变动情况。

3、公司无内部职工股

二、 公司股东和实际控制人情况

（一） 股东情况表

股东总数						24,114
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
全国社保基金一零四组合	境内非国有法人	0.89%	12,000,000	0	0
中国农业银行—富兰克林国海弹性市值股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.72%	9,740,686	0	0
中国工商银行—鹏华优质治理股票型证券投资基金(LOF)	境内非国有法人	0.59%	7,999,994	0	0
中国农业银行—鹏华动力增长混合型证券投资基金	境内非国有法人	0.55%	7,499,907	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	0.55%	7,377,189	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	
全国社保基金一零四组合		12,000,000		人民币普通股	
中国农业银行—富兰克林国海弹性市值股票型证券投资基金		9,740,686		人民币普通股	
中国工商银行—鹏华优质治理股票型证券投资基金(LOF)		7,999,994		人民币普通股	
中国农业银行—鹏华动力增长混合型证券投资基金		7,499,907		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		7,377,189		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	
中国农业银行—国泰金牛创新成长股票型证券投资基金		6,547,361		人民币普通股	
博时价值增长证券投资基金		6,499,910		人民币普通股	
上述股东关联关系或一致行动的说明	未见关联				

(二) 公司控股股东情况

公司控股股东为杭州滨江投资控股有限公司。滨江控股公司成立于 2006 年 10 月 8 日，注册资本 5,000 万元，注册地址：杭州市江干区秋涛北路 73 号，法

定代表人：戚金兴，经营范围：以公司自有资金投资；服务：物业管理，经济信息咨询，其他无需报批的一切合法项目。

报告期内，公司控股股东没有发生变化。

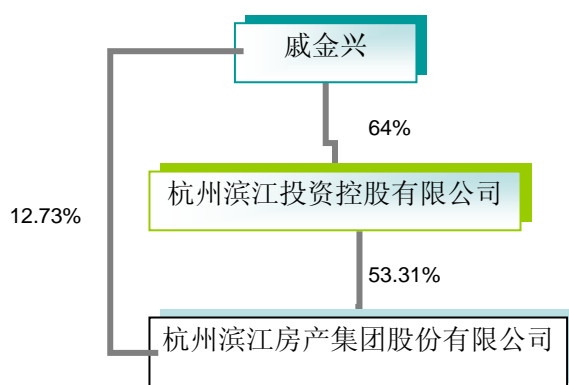
（三）公司实际控制人情况

公司的实际控制人为戚金兴先生。具体情况如下：

戚金兴，男，49 岁。研究生学历，高级经济师、工程师，杭州市第九届、第十届、第十一届人大代表，浙商全国理事会主席团主席，浙商理事会主席，浙江省浙商研究会副会长，浙江省经营管理研究会副会长，浙江省民营企业发展联合会不动产专业委员会常务副会长，浙江大学 MBA 研究生企业导师。曾获中国经营大师，中国优秀房地产企业家，全国五一劳动奖章，浙江省劳动模范，中国推进城市化进程十大突出贡献者，中国住宅产业领军人物，中国房地产品牌贡献人物，最具社会责任感形象大使，浙江经济年度人物，浙江省房地产十大风云人物，浙江省伯乐奖，春风行动特别贡献奖等荣誉。2003 年至今任公司董事长、党委书记，兼任滨江控股公司执行董事，房开公司执行董事，万家花城公司执行董事、总经理，新城时代公司执行董事，金色蓝庭公司执行董事，万家星城公司执行董事；曾任房开公司董事长、总经理，杭州滨江房产集团有限公司董事长、总经理、党支部书记；1987 年—1992 年任杭州市江干区第四建筑工程公司副经理。

报告期内，公司实际控制人没有发生变化。

公司与实际控制人之间的产权和控制关系如下图：



截止本报告期末，公司无其他持股 10% 以上（含 10%）的法人股东。

第五节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事、高级管理人员情况

(一) 董事、监事、高级管理人员基本情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期 任期终止日期	年初持股数 (股)	年末持股数 (股)	变动原因
戚金兴	董事长	男	49	2009.11.12—2012.11.11	172,099,200	172,099,200	-
朱慧明	董事、总经理	男	48	2009.11.12—2012.11.11	66,830,400	66,830,400	-
莫建华	董事、常务副总经理	男	41	2009.11.12—2012.11.11	66,830,400	66,830,400	-
李渊	董事、董事会秘书	男	32	2009.11.12—2012.11.11	0	0	-
郑贤祥	独立董事	男	66	2009.11.12—2012.11.11	0	0	-
陈国荣	独立董事	男	66	2009.11.12—2012.11.11	0	0	-
汪祥耀	独立董事	男	54	2009.11.12—2012.11.11	0	0	-
赵军	监事会主席	男	37	2009.11.12—2012.11.11	0	0	-
陈国灵	监事	女	39	2009.11.12—2012.11.11	0	0	-
薛蓓蕾	监事	女	30	2009.11.12—2012.11.11	0	0	-
朱立东	副总经理	男	48	2009.11.12—2012.11.11	0	0	-
余忠祥	副总经理	男	41	2009.11.12—2012.11.11	0	0	-
张洪力	副总经理	男	38	2009.11.12—2012.11.11	0	0	-
沈伟东	财务总监	男	38	2009.11.12—2012.11.11	0	0	-

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

1、董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历

戚金兴，男，49 岁。研究生学历，高级经济师、工程师，杭州市第九届、第十届、第十一届人大代表，浙商全国理事会主席团主席，浙商理事会主席，浙江省浙商研究会副会长，浙江省经营管理研究会副会长，浙江省民营企业发展联合会不动产专业委员会常务副会长，浙江大学 MBA 研究生企业导师。曾获中国经营大师，中国优秀房地产企业家，全国五一劳动奖章，浙江省劳动模范，中国推进城市化进程十大突出贡献者，中国住宅产业领军人物，中国房地产品牌贡献人物，最具社会责任感形象大使，浙江经济年度人物，浙江省房地产十大风云人物，浙江省伯乐奖，春风行动特别贡献奖等荣誉。2003 年至今任公司董事长、

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

朱慧明，男，48岁。大专学历，工程师，高级经济师，杭州市劳动模范、中国地产百杰。2003年至今任公司董事、总经理，兼任阳光海岸公司董事长，东方海岸公司董事长，滨江盛元公司董事长，滨江镜湖公司执行董事，房开公司总经理，金色蓝庭公司总经理，万家花城公司监事，千岛湖公司执行董事、总经理，千岛湖酒店公司执行董事、总经理，上虞金色家园公司董事长，滨江城东公司执行董事兼经理，滨江三花公司董事长兼经理，万家星城公司经理，曙光之城公司执行董事兼经理，绍兴蓝庭公司执行董事，滨凯公司执行董事，上虞城市之星董事长；曾任房开公司副总经理，杭州滨江房产集团有限公司副总经理；1988年—1992年任职于杭州市江干区第四建筑工程公司。

莫建华，男，41岁。大专学历，工程师。2003年至今任公司董事、常务副总经理，兼任阳光海岸公司董事；曾任房开公司副总经理，杭州滨江房产集团有限公司副总经理；1988年—1992年任职于杭州市江干区第四建筑工程公司。

李渊，男，32岁。研究生学历。现任公司董事、董事会秘书，董事会办公室主任；曾任滨江控股公司监事；2001年—2003年就职于上海中姿房地产开发有限公司。

郑贤祥，男，66岁。高中学历。现任公司独立董事，历任杭州市人大常委会城建环保工委主任、杭州市人大常委会工委主任，杭州市市政公用局副局长、局长。

陈国荣，男，66岁。本科学历。现任公司独立董事，历任杭州市江干区人大常委会副主任、杭州市江干区政府副区长，杭州市江干区农林水利局副局长。

汪祥耀，男，54岁。教授，经济学博士，高级会计师，中国注册会计师，现任公司独立董事。现任浙江财经学院会计学院院长、会计学硕士生导师及导师组组长，会计学国家特色专业负责人。兼上海财经大学硕士生导师，中南财经政

法大学博士生导师，同时任浙江东南网架股份有限公司、卧龙地产集团股份有限公司、浙江华海药业股份有限公司和杭州老板电器股份有限公司的独立董事。

赵军，男，37岁。公司监事会主席。现任总经理办公室主任，工会副主席，房开公司监事，兼杭州市房地产业协会开发经营专业委员会秘书长。曾就职于浙江经济报社。

陈国灵，女，39岁。公司监事。现任公司企划营销部经理。

薛蓓蓓，女，30岁。公司监事。现任滨江控股公司出纳。

朱立东，男，48岁。本科学历。2003年起任公司副总经理，兼任友好饭店执行董事，物业公司执行董事；滨江经纪公司执行董事；1994年—2003年就职于杭州日报报业集团，历任部主任、杭州日报下午版副总编辑、每日商报副总编辑；1984年—1994年就职于武警杭州指挥学校，任教员、政治处干事。

余忠祥，男，41岁。研究生学历，高级工程师。2005年起任公司副总经理，现兼任滨江三花公司董事；2003年加入公司，曾任项目经理；1993年—2003年就职于杭州广宇房地产集团有限公司。

张洪力，男，38岁。本科学历，经济师。2005年起任公司副总经理；兼任滨绿公司董事、总经理，滨江盛元公司董事，东方海岸公司董事。1997年加入公司，曾任企划部经理。

沈伟东，男，38岁。硕士，高级会计师。2007年5月起任公司财务总监，兼任东方海岸公司监事，滨江盛元公司董事，滨江镜湖公司监事，万家星城公司监事，千岛湖公司监事，千岛湖酒店公司监事，上虞金色家园公司董事、滨江城东公司监事，曙光之城公司监事，绍兴蓝庭公司监事，上虞城市之星董事；2004年—2007年就职于立信会计师事务所有限公司杭州分所，曾任业务部门经理；2000年—2003年就职于浙江东方会计师事务所，历任项目经理、部门经理助理、部门副经理；1995年—2000年就职于浙江省计划与经济委员会。

2、董事、监事、高级管理人员在其他单位兼职情况

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

姓名	兼职单位	职务	与公司的关联关系
	杭州老板电器股份有限公司	独立董事	无关联关系

（三）董事、监事、高级管理人员年度薪酬情况

公司整体薪酬贯彻“同类比较适度超前”的原则，提供业内富于竞争力的薪酬，保有和吸纳优秀人才。公司高级管理人员的薪酬按照公司《高级管理人员薪酬考核制度》，根据公司年度经营计划和目标，在对其经营业绩和管理指标进行考核的基础上，结合公司整体经营业绩增长情况确定。报告期内，公司董事、监事、高级管理人员的薪酬情况如下：

单位：（人民币）元

姓名	职务	领薪单位	2010 年年薪
戚金兴	董事长	本公司	1,200,000.00
朱慧明	董事、总经理	本公司	1,100,000.00
莫建华	董事、常务副总经理	本公司	960,000.00
朱立东	副总经理	本公司	960,000.00
余忠祥	副总经理	本公司	960,000.00
张洪力	副总经理	本公司	960,000.00
李渊	董事、董事会秘书	本公司	960,000.00
沈伟东	财务总监	本公司	960,000.00
汪祥耀	独立董事	本公司	83,100.00
陈国荣	独立董事	本公司	0.00
郑贤祥	独立董事	本公司	0.00
赵军	监事会主席	本公司	539,500.00
陈国灵	监事	本公司	566,200.00
总计			9,248,800.00

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

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

（四）报告期内董事、监事、高级管理人员变动情况

报告期内，公司没有选举或离任董事、监事的情况，也没有聘任或解聘高级管理人员的情况。

二、公司员工情况

截至 2010 年 12 月 31 日，公司共有在册员工 1156 人。

1、房地产开发系统共有员工 180 人，房地产开发系统员工的专业结构及受教育程度情况如下：

(1) 专业结构

岗位类别	员工人数(人)	所占比例(%)
建筑工程	70	38.9
财务管理	15	8.3
销售、策划	49	27.2
企业管理	10	5.6
其他	36	20
合计	180	100

(2) 受教育程度

学历	员工人数(人)	所占比例(%)
硕士以上	13	7.2
本科	97	53.9
大专及其他	70	38.9
总计	180	100

2、物业管理系统共有员工 1176 人，大专及以上学历员工占物业管理系统员工的 15.9%；友好饭店共有员工 200 人，大专及以上学历员工占友好饭店员工的 31%。

公司没有需要承担费用的离退休职工。

第六节 公司治理结构

一、 公司治理情况

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

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

2、关于公司与控股股东：公司拥有独立的业务和自主经营能力，在业务、人员、资产、机构、财务上独立于控股股东，公司董事会、监事会和内部机构独立运作。公司控股股东能严格规范自己的行为，没有超越公司股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动的行为。公司与控股股东不存在因部分改制等原因导致的同业竞争和关联交易问题。

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

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

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

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

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

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

二、 董事长、独立董事及其他董事履行职责情况

1、报告期内，公司共召开了 22 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》、《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引》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。对关联交易、对外担保、提供财务资助等重大事项进行了客观公正的评判并出具独立意见，切实维护了中小股东的利益，对公司的持续、健康、稳定发展发挥了积极的作用。

为做好公司年度报告编制及披露等工作，进一步明确独立董事职责，根据中国证监会及深圳证券交易所的有关规定，公司制订了《独立董事年报工作制度》。在 2010 年年度报告编制及披露过程中，公司三位独立董事严格按照《独立董事年报工作制度》的规定履行职责：年审会计师进场前，公司管理层向每位独立董事全面汇报公司本年度的生产经营情况和重大事项的进展情况，并安排每位独立董事进行实地考察；公司财务负责人向独立董事汇报公司本年度财务状况和经营成果，并向每位独立董事书面提交本年度审计工作安排及其它相关资料；公司还安排独立董事与年审注册会计师就审计工作小组的人员构成、审计计划、风险判断、风险及舞弊的测试和评价方法、本年度审计重点等问题进行沟通。在年审注册会计师出具初步审计意见后、召开董事会会议审议年报前，公司安排了每位独立董事与年审注册会计师的见面会，沟通审计过程中发现的问题；在审议 2010 年年度报告的董事会会议召开前，独立董事对董事会会议召开的程序、必备文件以及能够做出合理准确判断的资料信息的充分性进行了细致的审查。

4、报告期内，董事出席董事会会议情况：

董事姓名	具体职务	应出席次数	现场出席次数	以通讯方式参加会议次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自出席会议
戚金兴	董事长	22	22	0	0	0	否
朱慧明	董事	22	20	2	0	0	否
莫建华	董事	22	21	1	0	0	否
李渊	董事	22	21	1	0	0	否
郑贤祥	独立董事	22	22	0	0	0	否
陈国荣	独立董事	22	22	0	0	0	否
汪祥耀	独立董事	22	20	2	0	0	否

年内召开董事会会议次数	22
其中：现场会议次数	16
通讯方式召开会议次数	0
现场结合通讯方式召开会议次数	6

三、公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面独立的情况

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

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

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

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

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

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

四、公司内部控制的建立和健全及执行情况

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

1、法人治理

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

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

公司在报告期内制定了《年报信息披露重大差错责任追究制度》、《外部信息使用人管理制度》、《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》，进一步健全公司内部控制制度体系。

2、财务管理

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

3、行政管理

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

4、人力资源管理

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

5、工程管理

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

6、销售管理

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

公司董事会对内部控制的自我评价：

公司董事会审计委员会对公司内部控制进行全面的自查和分析，认为：根据《企业内部控制基本规范》及相关规定，本公司内部控制于 2010 年 12 月 31 日在所有重大方面是有效的。

公司监事会对内部控制的核查意见：

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

五、高级管理人员的考评及激励机制的建立和实施情况

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

六、公司内部审计制度的建立和执行情况

内部控制相关情况	是/否/不适用	备注/说明（如选择否或不适用，请说明具体原因）
一、内部审计制度的建立情况		
1. 公司是否建立内部审计制度，内部审计制度是否经公司董事会审议通过	是	
2. 公司董事会是否设立审计委员会，公司是否设立独立于财务部门的内部审计部门	是	

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

七、公司治理专项活动情况

报告期内, 公司进一步加强内部控制建设、完善公司治理机制, 进一步强化规范运作意识, 不断提高公司治理水平。

报告期内, 公司结合公司的实际情况, 根据相关的法律法规, 制定了《年报信息披露重大差错责任追究制度》、《外部信息使用人管理制度》、《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》等一系列制度, 进一步健全公司内部控制制度, 进一步提高公司治理水平。

报告期内, 公司根据《关于落实〈中小企业板上市公司规范运作指引〉有关规定的通知》的要求, 组织公司董事、监事和高级管理人员深入学习《中小企业板上市公司规范运作指引》, 使公司董事、监事和高级管理人员对上市公司规范运作要求有了更深刻的理解。

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

第七节 股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议内容	会议决议刊登的信息披露报纸	披露日期
2010 年第一次临时股东大会	2010 年 1 月 11 日	1、《关于确认购买经营性土地金额超过授权额度的议案》 2、《关于授权董事会土地储备投资额度及对项目公司投资额度的议案》	《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》	2010 年 1 月 12 日
2009 年年度股东大会	2010 年 4 月 8 日	1、《2009 年度董事会工作报告》 2、《2009 年度监事会工作报告》 3、《2009 年度财务决算报告》 4、《2009 年度利润分配预案》 5、《2009 年年度报告》及其摘要 6、《关于前次募集资金使用情况报告》 7、《关于续聘 2010 年度审计机构的议案》 8、《关于授权董事会批准提供担保额度的议案》 9、《关于为浙江荣盛控股集团有限公司提供担保的议案》 10、《关于调整独立董事津贴的议案》	《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》	2010 年 4 月 9 日
2010 年第二次临时股东大会	2010 年 8 月 5 日	1、《关于延长公司非公开发行股票决议有效期并调整发行底价的议案》 1.1 发行方式 1.2 发行种类和面值 1.3 发行数量 1.4 发行对象及认购方式 1.5 上市地点 1.6 定价基准日、发行价格及定价原则 1.7 募集资金数额及投资项目 1.8 本次非公开发行股票的限售期 1.9 本次非公开发行前的滚存利润安排 1.10 决议的有效期 2、《关于调整公司非公开发行股票预案的议案》 3、《关于延长股东大会授权董事会全权办理与本次非公开发行股票有关的具体事宜有效期的议案》 4、《关于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的议案》	《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》	2010 年 8 月 6 日

第八节 董事会报告

一、管理层讨论与分析

(一) 报告期内总体经营情况回顾

回顾 2010 年，经济危机的影响继续在全球蔓延，欧洲出现主权金融危机，整体经济环境更为复杂。国内，中国面临大经济转型，房地产行业经历了自 2003 年央行 121 号文件以来最为严厉的宏观调控。面对 2010 年一季度房地产市场再次出现交易量和房价节节攀升的景象，4 月 17 日，国务院及时下发了被称为“新国十条”的《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10 号），采取了最为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。6 月中旬后，因部分新开楼盘选择理性定价或加大优惠促销力度，市场成交量逐渐回升，楼市逐渐回暖。面对 8 月份市场的回暖和 9 月份的行情再次火爆，为进一步贯彻落实国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知精神，巩固房地产市场调控成果，9 月 29 日，全国楼市调控再出重拳，国家有关部委出台被称为“新国五条”的措施，此后，地方政府陆续出台贯彻落实国发[2010]10 号文件的实施细则，就限购、执行差别化房贷、加大住房供应和保障房建设等多个方面做出更为详细的限制性规定。上述政策的出台和实施，10—11 月楼市再次降温。但由于受流动性和通胀预期等多重因素的影响，12 月份，各地楼市又迎来了一轮火爆行情。

报告期内，面对本轮被称为房地产史上最严厉的宏观调控，滨江集团顺应市场变化，取得良好的经营业绩，实现营业收入 621,808.34 万元，比上年增长 119.44%；实现营业利润总额 193,950.71 万元，比上年增长 130.02%，实现归属于母公司所有者的净利润 96,620.56 万元，比上年增长 50.11%；每股收益 0.71 元。截至 2010 年 12 月 31 日，公司总资产 2,969,989.95 万元，较 2009 年末增长 56.23 %。

报告期内，公司在销售、土地储备、对外拓展和项目交付等方面均取得了喜人的成绩。

1、对外拓展加快并且进展顺利

绍兴金色家园是公司对外拓展的第一个项目，该项目于 2010 年 8 月对外销售，截至 2010 年 12 月 31 日共开盘 862 套，截至 2010 年 12 月 31 日已签订预售合同 842 套，销售率达到 97.68%。绍兴金色家园的成功热销增强了公司对外拓展的信心，该项目在执行董事会决策、团队建设、公共关系协调、营销模式、成本把控、内部管理制度等方面的成功实践，为公司对外拓展的产品复制和管理复制探索出一条符合滨江集团发展需要的道路。

在绍兴金色家园取得成功的基础上，2010 年公司在项目对外拓展上取得了重大突破，2010 年公司新获取 9 个项目，其中杭州以外区域的项目有 6 个，在项目总量和土地储备面积等方面均超过了杭州本区域。报告期内，公司新增了衢州月亮湾项目和春江月项目、绍兴金色蓝庭项目、上虞城市之星项目、上虞市城北 38-1 号地块项目和金华市湖海塘区块（2010）23 号地块项目异地项目，上述 6 个项目增加公司权益土地面积 443,039 平方米，增加权益建筑面积 935,599 平方米。通过上述项目的获得，公司市场集中度较高的风险进一步降低。

2、销售超额达到百亿里程碑

报告期内，公司项目累计实现销售合同金额 116 亿元，创造了滨江集团新的历史记录，实现了年初董事会提出的年度销售额力争突破 100 亿的目标。2010 年，杭州市主城区商品房销售总额为 853.01 亿元，公司杭州主城区项目的销售合同金额为 85.50 亿元，占杭州市主城区商品房销售总额的 10%，进一步扩大了公司在杭州市场的市场份额、强化了公司区域市场的领先地位。

在严厉的宏观调控环境下，再一次有力证明了：

1) 公司经营策略的成功。公司一贯强调集团综合利益的最大化而非单个项目的利益最大化，“在低谷的时候不要在乎利润最大化，关键是产品出得去”，回笼资金，保证良性运转。

2) 对市场准确的判断能力。公司凭借事先的正确预判，在 2010 年市场的起伏波动中，抓住了全年 7-9 月这难得的市场窗口期，以最理性的销售价格、快节奏集中对外销售、快速回笼资金。7-9 月，万家星城二期连续三次开盘，共

开盘 931 套，截至 9 月底已签订预售合同 868 套，销售率达到 93.23%；城市之星连续三次开盘，共开盘 486 套，截至 9 月底已签订预售合同 452 套，销售率达到 93.00%；绍兴金色家园连续两次开盘，共开盘 496 套，截至 9 月底已签订预售合同 454 套，销售率达到 91.53%。

3) 公司产品的高性价比。“没有卖不掉的房子，只有性价比不高的房子”，公司日积月累的品牌效应在 2010 年的逆市当中，再一次充分展示了厚积薄发的魅力。除万家星城和城市之星项目于杭城再次创造“逆市热销”奇迹外，公司绍兴金色家园、衢州春江月、上虞金色家园等异地项目，亦凭借着高性价比的特点，获得当地市场的高度认可。

3、四个项目顺利交付

报告期内，公司新城时代广场项目、千岛湖湖滨花园项目部分、金色蓝庭项目和阳光海岸项目部分共计 2240 余套房屋，其中精装修房 1370 余套都顺利交付业主。

上述四个项目的顺利交付并在业主中赢得良好口碑，充分证明了公司过硬的产品品质，也是 2009 年“滨江质量年”成果的最佳体现。为了以更加过硬的质量、优异的品质打造上乘的房产作品来回报广大消费者，2009 年公司在董事会的高度重视和指导下，针对公司的管理质量、工程质量以及服务质量等各个环节，进行了全方位的“标准化”体系建设与整合，进一步完善内部质量控制体系。2009 年公司在产品质量方面所付出的努力在 2010 年收获了良好的回报。

项目交付，整个流程涉及较多环节，需要集团各职能部门、项目公司以及物业公司的高效配合。上述四个项目的顺利交付并在业主中赢得良好口碑，再次证明了公司集团各职能部门、项目公司和物业公司的“协同作战”能力。

4、土地储备顺利推进

报告期内，公司通过招拍挂及合作开发的形式，新增土地储备 71.7996392 亿元，增加权益土地面积 546,305 平方米，增加权益建筑面积 1,191,477 平方米。

截至报告期末，公司土地储备情况如下：

序号	项目名称	占地面积(平方米)	规划建筑面积(平方米)	享有权益	土地权益面积(平方米)	权益建筑面积(平方米)
1	城市之星	47,455	319,990	100%	47,455	319,990
2	万家星城	189,655	627,213	100%	189,655	627,213
3	绍兴金色家园	80,644	223,842	100%	80,644	223,842

4	上虞金色家园	71,810	191,954	50%	35,905	95,977
5	衢州·春江月	78,433	205,244	50%	39,217	102,622
6	杭汽发项目	104,070	470,875	50%	52,035	235,438
7	东方海岸项目	257,230	285,325	51%	131,187	145,516
8	萧山湘湖项目	241,340	299,932	50%	120,670	149,966
10	金色黎明二、三期	117,604	381,550	51%	59,978	194,591
11	金色黎明一期	77,459	234,854	100%	77,459	234,854
12	曙光之城	46,487	192,882	100%	46,487	192,882
13	衢州月亮湾	182,365	329,800	50%	91,183	164,900
14	绍兴金色蓝庭	87,370	134,843	100%	87,370	134,843
15	凯旋门公寓	39,745	167,311	70%	27,822	117,118
16	上虞城市之星	94,508	262,386	50%	47,254	131,193
17	杨家牌楼	71,393	132,760	100%	71,393	132,760
18	上虞城北 38-1 地块	96,417	286,981	70%	67,492	200,887
19	金市土让告字（2010） 第 23 号公告地块	110,524	201,154	100%	110,524	201,154
	合 计	1,994,509	4,948,896		1,383,730	3,605,746

5、积极参与保障性住房等代建项目的开发建设

公司积极响应国家关于加快保障性安居工程建设的政策，积极参与保障性住房的建设。报告期内，公司凭借良好的企业资质和优秀的既往开发业绩，通过竞标参与普福村农转非居民拆迁安置房项目的开发，该项目总建筑面积 198623.98 平方米。该项目由政府出资，公司收取代建管理费。

公司将利用十余年专业房地产开发所积累的丰富经验，充分发挥公司高效精干的管理优势，有效控制开发成本，打造高品质的产品，为保障性住房建设尽一份力量。

报告期内，公司房地产开发业务进展顺利，万家星城一期项目主楼的外架开始拆除，景观和市政工程进场；万家星城二期项目处于主体施工阶段；万家星城三期项目处于主体施工阶段；金色蓝庭项目顺利交付；阳光海岸项目实现部分顺利交付；城市之星项目处于主体施工阶段；千岛湖湖滨花园项目完工并部分顺利交付；千岛湖滨江酒店项目处于精装修施工和景观建设阶段；绍兴金色家园项目处于主体施工阶段；上虞金色家园项目处于地下室施工阶段；衢州春江月项目一期主体全部结项；衢州春江月项目二期处于主体施工阶段；衢州月亮湾项目施工准备工作已完成。金色黎明一期处于地下室施工阶段。

公司品牌美誉度不断提升，先后荣获以下荣誉：

2010 中国区域房地产公司品牌价值 TOP10；2010 中国华东房地产公司品牌价值 TOP10；2010 中国房地产百强企业——赢利性 TOP10；2010 中国房地产上市公司 50 强；2010 中国房地产百强企业——百强之星；2009 中国房地产开发企业百强；2009 年度浙江省百强民营企业；浙江经济 2009 年度十佳诚信房地产企业；2009 年度企业信用等级 AAA 级；杭州市服务业企业 100 强；中华人民共和国第八届残疾人运动会爱心企业。

（二）公司主营业务及其经营情况

单位：（人民币）万元

项 目	2010 年度		2009 年度		2008 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	617,600.66	99.32%	280,663.21	99.05%	230,375.22	99.05%
其他业务收入	4,207.68	0.68%	2,698.21	0.95%	2,215.72	0.95%
营业收入	621,808.34	100%	283,361.42	100.00%	232,590.94	100.00%

（1）公司的主营业务

自公司 1996 年成立以来，公司一直从事房地产开发及其延伸业务的经营，致力于成为一家具有自身独特优势的专业的房地产开发企业。商品住宅的开发和建设是目前最主要的经营业务，也是公司盈利的主要来源。2010 年公司开发完工交付的项目较多，营业收入较上年相比有较大增长。最近三年，公司主要项目销售收入情况如下：

单位：（人民币）万

元

项目	2010 年度	2009 年度	2008 年度
阳光海岸项目	256,802.36	—	—
金色蓝庭项目	139,401.53	—	—
新城时代广场项目	133,499.97	—	—
金色海岸项目	—	14,746.72	223,271.57
千岛湖别墅项目	22,760.98	—	—
南萧埠·御景苑项目	—	1136.84	—
庆春发展大厦	—	—	—
万家花城一期	6,619.27	164,832.81	—
万家花城二期	42,610.13	93,238.83	—
衢州西江月项目	2,173.58	—	—
万家花园 C-1 项目	4,112.32	—	—
御景苑项目	502.51	—	—
其他项目	32.00	—	—
合计	608,514.64	273,955.2	223,271.57

(2) 公司的其他业务收入

公司其他业务收入主要为投资性房地产的租赁收入，2010 年随着新城时代广场的交付使用，公司投资性房地产有所增加，相应租赁收入绝对值也有所增长，但总体来说其他业务收入占收入总额的比重很小，2008 年度、2009 年度和 2010 年度的占比分别为 0.95%、0.95%和 0.68%，对利润的影响较小。公司致力于在能力范围内逐步增加投资性房地产的规模，预计在 2011 年，租赁收入绝对额任将保持较快增长。

(3) 主营业务分行业、产品情况表

单位：（人民币）万元

主营业务分行业情况						
分行业或分产品	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
房地产业	608,514.64	336,863.59	44.64%	122.10%	109.54%	3.32%
酒店业	5,559.80	2,573.70	53.71%	24.34%	22.11%	0.84%
物业服务	3,526.22	2,566.71	27.21%	59.95%	108.23%	-10.65%
主营业务分产品情况						
房产品销售	608,514.64	336,863.59	44.64%	122.10%	109.54%	3.32%
酒店服务	5,559.80	2,573.70	53.71%	24.34%	22.11%	0.84%
物业服务	3,526.22	2,566.71	27.21%	59.95%	108.23%	-10.65%

报告期内，公司实现的主营业务收入总额为 617,600.66 万元，比上年同期增长了 120.05%，其中，房地产行业产生的营业收入占主营业务收入的 98.53%，服务业产生的收入 1.47%。从产品结构来看，商品房销售的营业收入占 98.53%、酒店服务营业收入占 0.90%、物业服务营业收入仅占 0.57%。各项收入与上年同期相比都有较快增长，尤其是房地产业务收入的增长更为迅速。得益于房价的上涨，公司 2010 年的房地产业务毛利较上年略有增长，酒店业务毛利保持稳定，物业服务受物业管理费收费标准相对固定，但劳动力成本持续上升的影响，毛利率出现较大下降。

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

(3) 主营业务分地区情况

单位：（人民币）万元

地区	营业收入	营业收入比上年增减（%）
杭州地区	615,427.08	119.28%
衢州地区	2,173.58	
小 计	617,600.66	120.05%

2010 年公司首次出现少量杭州地区以外产生的营业收入 2173.58 万元，主要是公司年初收购的金都衢州公司少量存量房出售收入并入合并报表所致。随着公司区域拓展步伐的加快，随着外地项目的陆续交付，未来几年由杭州以外地区贡献的营业收入将逐步增加。

公司除主营业务外，报告期内公司投资性房地产实现出租收入 4,207.68 万元，比上年增长 55.94%，占营业收入的 0.68%，所占份额较小。报告期内公司的营业收入 99.65%来自于杭州地区，公司目前除杭州地区以外，已逐步进入绍兴、衢州、金华等省内地市，公司的酒店和物业服务还主要集中在杭州。预计未来几年随着外地项目的开发和交付，杭州地区的营业收入占比将会有所下降。公司会根据市场的变化以及公司自身经营的需要，进一步拓宽公司的经营区域，目前公司已在绍兴、衢州、金华、上虞正在开发和储备了 8 个项目，未来公司仍将坚持稳健有序的方式增加新的开发区域。

(4) 近三年主要经营指标变动情况及原因分析

单位：（人民币）

元

	2010 年	2009 年	本年比上年增减（%）	2008 年
营业总收入（元）	6,218,083,386.36	2,833,614,162.22	119.44%	2,325,909,410.66
利润总额（元）	1,942,862,241.64	835,803,612.48	132.45%	810,419,697.07
归属于上市公司股东的净利润（元）	966,205,559.82	643,672,485.47	50.11%	602,198,825.11
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	949,063,132.56	647,415,698.59	46.59%	576,783,563.55
经营活动产生的现金流量净额（元）	198,605,461.18	-99,070,784.75	300.47%	-1,802,767,596.60
	2010 年末	2009 年末	本年末比上年末增减（%）	2008 年末
总资产（元）	29,699,899,483.38	19,010,912,794.10	56.23%	13,934,191,555.82

归属于上市公司股东的 所有者权益（元）	4,301,535,234.75	3,402,929,674.93	26.41%	2,886,137,189.46
股本（股）	1,352,000,000.00	1,352,000,000.00	0.00%	1,040,000,000.00

报告期内公司的营业收入比上年增长了 119.44%，报告期内公司主要结转的项目为新城时代广场、金色蓝庭和阳光海岸项目的部分，较上年有较大幅度增长。项目毛利率较上年有所提高，实现利润总额增长了 132.45%。但由于新城时代广场项目和阳光海岸项目都属于合作项目，实现的部分利润为少数股东权益，因此公司归属于上市公司股东的净利润比上年增长 50.11%。

报告期内得益于公司对房地产市场变化的快速反应和灵活的销售策略，公司在售各项目均取得了很好的销售业绩，经营活动产生的现金流量大量增长，经营活动产生的现金流量由过去 2 年的负数转为正数，与上年相比增长了 300.47%，而且最近三年均实现了高速增长，反映了公司最近几年稳健经营，经营性现金流状况大为改善。

报告期内由于预收帐款的持续快速增长以及适度增加了长期借款，公司总资产比上年增长 56.23%，保持了最近几年来公司资产规模一直处于快速增长的态势。

随着利润的快速增长，公司期末净资产达到 430,153.52 万元，比上年增长 26.41%。

（5）主要供应商及客户对公司的影响

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

报告期内公司合计向提供材料和设备的前五名供应商采购总额为 9,503.99 万元，占公司购买商品、接受劳务总额的 1.00%。

报告期内公司前五名客户主要为公司新城时代广场和阳光海岸项目的购房客户，合计销售金额为 51,729.71 万元，占公司总营业收入的 8.32%。

(6) 非经常性损益情况

单位：（人民币）元

非经常性损益项目	金额	附注（如适用）
非流动资产处置损益	-157,761.11	
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	20,956,600.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	7,120,892.55	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-11,186,328.27	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	274,395.19	
少数股东权益影响额	-3,177.03	
所得税影响额	137,805.93	
合计	17,142,427.26	-

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

(7) 近三年期间费用变动情况及分析

单位：（人民币）万元

	2010 年度		2009 年度		2008 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	621,808.34		283,361.42		232,590.94	
销售费用	4,917.37	0.79%	2,639.24	0.93%	3,779.56	1.62%
管理费用	14,068.30	2.26%	9,569.09	3.38%	8,814.05	3.79%
财务费用	14,310.22	2.30%	1,153.42	0.41%	2,177.07	0.94%
期间费用合计	33,295.89	5.35%	13,361.75	4.72%	14,770.68	6.35%

最近三年，公司各项期间费用占营业收入的比率一直保持相对稳定，与同行业上市公司相比，公司的期间费用占比处于较低水平。这一方面是由于公司经营开发的领域相对集中，在杭州市场已经建立起了良好的口碑和产品品质形象，每年已经无需销售费用的高额投入；一方面公司一贯提倡高效精干的管理模式，虽然公司的规模的不断扩大，但管理费用并没有出现同比例的高速增长，企业的规模效应体现比较明显；从最近三年来看，虽然销售和管理费用的绝对额在增长，但相对于营业收入的增长，其比例呈连续下降态势。2010 年公司财务费用增长较多，主要是贷款总额增加，部分项目贷款随着项目的完工，停止资本化所致。

（三）资产的主要构成分析

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

单位：人民币（万元）

项目名称	2010.12.31		2009.12.31		2008.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	2,857,477.56	96.21%	1,842,430.00	96.91%	1,344,245.59	96.47%
非流动资产	112,512.39	3.79%	58,661.28	3.09%	49,173.57	3.53%
资产总额	2,969,989.95	100.00%	1,901,091.28	100.00%	1,393,419.16	100.00%

报告期内，公司总资产规模快速增长，2010年12月31日资产总额较2009年12月31日增长了56.23%，2009年12月31日资产总额较2008年12月31日增长了36.43%。从资产的构成结构来看，最近三年公司的资产结构非常稳定，流动资产占了总资产的绝对比例，这和房地产企业资产主要就是土地和开发成本的特征所分不开的。

（1）流动资产

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

单位：（人民币）万元

主要构成项目	2010年12月31日		2009年12月31日		2008年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	2,857,477.56		1,842,430.00	96.91%	1,344,245.59	96.47%
货币资金	389,724.07	13.64%	165,786.25	8.72%	114,991.84	8.25%
应收账款	419.36	0.01%	1,705.71	0.09%	2,206.60	0.16%
预付款项	1,012,089.30	35.42%	539,665.53	28.39%	637,321.83	45.74%
其他应收款	111,132.25	3.89%	53,234.98	2.80%	3,207.59	0.23%
存货	1,334,112.58	46.69%	1,082,037.54	56.92%	586,517.72	42.09%
其他流动资产	10,000.00	0.35%				

①货币资金：报告期末公司货币资金余额为389,724.07万元比上年增长了135.08%，主要是由于公司在2010年度，城市之星、万家星城、绍兴金色家园等项目取得了非常好的预售业绩，回笼资金较多所致。一直以来公司的货币资金均

保持较为稳定，一方面能较好地保证公司的各项运营，同时也体现了公司稳健增长的经营策略。货币资金明细情况如下：

单位：（人民币）元

项 目	期末数			期初数		
	外币金额	汇率	人民币金额	外币金额	汇率	人民币金额
库存现金						
人民币			701,285.41			376,289.15
小 计			701,285.41			376,289.15
银行存款						
人民币			3,894,446,209.67			1,657,099,956.11
小 计			3,894,446,209.67			1,657,099,956.11
其他货币资金						
人民币			2,093,216.31			386,292.94
小 计			2,093,216.31			386,292.94
合 计			3,897,240,711.39			1,657,862,538.20

期末其他货币资金余额系公司开立的银行保函保证金 1,500,000.00 元，以及滨江经纪公司的 200,000.00 元中介业务保证金和 393,216.31 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 元中介业务保证金和 186,292.94 元监管账户余额。

②预付账款：公司对于已签订土地出让合同的项目，在取得土地使用证前公司按合同约定分期支付的土地款公司计入预付款项。报告期末公司预付账款比上年上升了 87.54%，主要是报告期内新取得土地较多，支付的土地款增加所致。

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]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 171,032 万元，杭政储出[2010]34 号地块预付款 128,250 万元，虞土让合字[2010]31 号地块预付款 50,500 万元，萧储（2010）32 号地块预付款 8,755 万元，镜湖新区洋江西路 7 号地块预付款 26,000 万元，金市土让告字[2010]第 23 号公告地块预付款 20,000 万元，杭政储出（2010）51 号地块预付款 5,000 万元。预付账款账龄分析如下：

单位：（人民币）元

账 龄	期末数				期初数			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	5,372,782,233.40	53.09		5,372,782,233.40	1,212,301,405.40	22.46		1,212,301,405.40

1-2 年	565,610,800.00	5.59		565,610,800.00	3,091,308,855.00	57.28		3,091,308,855.00
2-3 年	3,434,307,000.00	33.93		3,434,307,000.00	1,093,045,000.00	20.26		1,093,045,000.00
3 年以上	748,193,000.00	7.39		748,193,000.00				
合 计	10,120,893,033.40	100		10,120,893,033.40	5,396,655,260.40	100		5,396,655,260.40

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

③其他应收款：

报告期内公司其他应收款为 111,132.25 万元，较上年绝对值增长 57,897.27 万元，主要系公司因项目合作需要，在报告期内经股东大会批准，向杭州东尚置业有限公司提供财务资助 45,515.00 万元所致。

其他应收款类别明细如下：

单位：（人民币）元

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 (%)
账龄分析法组合	79,554,404.43	6.98	17,468,652.04	22	566,233,903.84	100	33,884,126.43	5.98
余额百分比法组合	1,059,835,053.40	93	10,598,350.53	1				
合 计	1,139,389,457.83	100	28,067,002.57	2.46	566,233,903.84	100	33,884,126.43	5.98

组合中，采用账龄分析计提坏账准备的其他应收账款明细如下：

单位：（人民币）元

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	39,362,003.80	49.49	1,968,100.19	536,243,377.60	94.7	26,812,168.89
1-2 年	16,001,917.79	20.11	1,600,191.77	11,307,550.59	2	1,130,755.07
2-3 年	9,244,351.03	11.62	1,848,870.21	15,222,601.90	2.69	3,044,520.38
3-5 年	14,473,209.70	18.19	11,578,567.76	2,818,458.30	0.5	2,254,766.64
5 年以上	472,922.11	0.59	472,922.11	641,915.45	0.11	641,915.45
合 计	79,554,404.43	100	17,468,652.04	566,233,903.84	100	33,884,126.43

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

单位：（人民币）元

组合名称	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
缴纳给政府相关部门的保证金	100,690,000.00	1	1,006,900.00
已确定盈利的项目公司对其股东的财务资助款	504,000,000.00	1	5,040,000.00
对联营、合营企业按公司持股比例提供除注册资本外的项目投入款	455,145,053.40	1	4,551,450.53
小 计	1,059,835,053.40		10,598,350.53

期末其他应收款前五名情况如下：

单位：（人民币）元

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例 (%)
浙江城建房地产集团有限公司	非关联方	504,000,000.00	[注 1]	44.23
杭州东尚置业有限公司	非关联方	455,145,053.40	一年以内	39.95
上虞市创恒实业投资有限公司	非关联方	70,000,000.00	一年以内	6.14
上虞市国土资源局	非关联方	30,690,000.00	一年以内	2.69
杭州市物业维修资金管理中心	非关联方	29,619,764.07	[注 2]	2.6
小 计		1,089,454,817.47		95.61

[注 1] 账龄 1 年以内 21,600,000.00 元，1-2 年 482,400,000.00 元。

[注 2] 账龄 1 年以内 18,089,356.37 元，3-5 年 11,530,407.70 元。

④存货：公司存货主要为开发成本和开发产品。存货账面余额 2010 年 12 月 31 日比 2009 年 12 月 31 日增加 23.30%，主要是公司处于开发期项目逐年增加所致。

存货明细如下：

单位：（人民币）元

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,168,704.43		1,168,704.43	754,689.29		754,689.29
开发产品	532,231,819.99		532,231,819.99	273,482,892.81		273,482,892.81
开发成本	12,807,634,564.24		12,807,634,564.24	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	72,515.90		72,515.90	128,203.90		128,203.90

合 计	13,341,125,794.51	13,341,125,794.51	10,820,375,399.87	10,820,375,399.87
-----	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

存货—开发成本明细如下：

单位：（人民币）元

项目名称	开工	预计竣	预计总投资	期初数	期末数
	时间	工时间			
滨江·千岛湖湖滨花园项目	2006.07	已完工	2.50 亿元	202,676,874.09	
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	已完工	12.59 亿元	759,191,976.04	
金色蓝庭项目	2008.06	已完工	10.37 亿元	954,677,087.94	
城市之星项目	2008.07	2013.06	31.87 亿元	2,405,712,685.87	2,529,199,056.78
杭汽发项目	2010.1	2014.06	53.00 亿元	2,035,022.00	103,390,624.22
绍兴镜湖项目	2010.03	2012.12	13.60 亿元	738,273,136.22	821,668,018.31
东方海岸项目	2011.12	2014.12	19.00 亿元	661,374.58	1,690,294.58
滨江盛元项目	2010.12	2013.12	35.00 亿元	1,941,551,108.25	2,055,433,977.72
万家星城一期	2009.08	2011.12	14.50 亿元	803,705,615.03	971,875,986.27
万家星城二期	2010.03	2012.07	12.70 亿元	669,653,004.67	894,211,917.58
万家星城三期	2010.04	2012.08	19.19 亿元	1,065,378,010.77	1,340,976,056.72
金色黎明一期	2010.09	2013.06	29.00 亿元	600,000.00	1,988,439,611.83
金色黎明二期	2011.05	2014.06	21.00 亿元		4,746,393.30
金色黎明三期	2011.06	2014.06	21.00 亿元		1,272,000.00
曙光之城项目	2011.06	2014.06	23.00 亿元		4,852,992.00
上虞金色家园项目	2010.06	2012.12	8.00 亿元		444,226,404.15
上虞城市之星项目	2011.02	2014.01	18.00 亿元		512,000.00
衢州春江月项目	2010.02	2012.09	9.00 亿元		528,602,045.90
衢州月亮湾项目	2011.03	2015.02	26.00 亿元		1,116,537,184.88
小 计				10,545,986,537.92	12,807,634,564.24

存货—开发产品明细如下：

单位：（人民币）元

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
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		3,527,349.28	7,626,524.06
万家花城一期	2009.09	40,964,202.25		24,650,043.60	16,314,158.65
万家花城二期	2009.12	198,263,275.82		193,100,815.79	5,162,460.03
新城时代广场项目	2010.06		1,094,794,064.77	1,092,703,795.89	2,090,268.88

衢州西江月项目	2008.06		25,288,234.79	16,520,402.20	8,767,832.59
滨江·千岛湖湖滨花园项目	2010.09		339,237,271.69	122,696,789.42	216,540,482.27
阳光海岸项目	2010.12		1,342,854,662.83	1,184,443,726.06	158,410,936.77
金色蓝庭项目	2010.12		1,106,472,655.79	992,538,813.79	113,933,842.00
小计		273,482,892.81	3,908,646,889.87	3,649,897,962.69	532,231,819.99

(2) 非流动资产:

单位: (人民币) 万元

项目名称	2010.12.31		与上年相比	2009.12.31		2008.12.31	
	金额	比例		金额	比例	金额	比例
持有至到期投资	1000.00	0.89%	100.00%			0	0.00%
投资性房地产	47,801.75	42.49%	153.45%	18,860.57	32.15%	19,536.94	39.73%
固定资产	7,553.69	6.71%	-8.03%	8,213.22	14.00%	9,265.31	18.84%
在建工程	17907.42	15.92%	94.36%	9,213.32	15.71%	10.09	0.02%
无形资产	14,149.30	12.58%	-2.92%	14,574.70	24.85%	14,139.92	28.76%
商誉	59.31	0.05%	0.00%	59.31	0.10%	59.31	0.12%
递延所得税资产	24,040.92	21.37%	210.60%	7,740.16	13.19%	6,162.01	12.53%
非流动资产合计	112,512.39	100.00%	91.80%	58,661.28	100.00%	49,173.58	100.00%

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

①投资性房地产: 报告期内公司新增投资性房地产项目 30,013.57 万元, 主要系新城时代广场项目竣工交付, 部分写字楼和商场转为投资性房地产所致。截至 2010 年 12 月 31 日, 本公司投资性房地产为庆春发展大厦部分写字楼、南萧埠·文景苑商铺、新城市广场商铺, 新城时代广场写字楼及商场。

投资房地产按项目分列如下:

单位: (人民币) 万元

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
账面原值			
新城时代广场	30013.57		
新城市广场商铺	7,142.31	7,142.31	7,142.31
南萧埠 文景苑商铺	4,898.52	4,898.52	4,898.52
庆春发展大厦	9,317.38	9,317.38	9,317.38

小计	51,371.78	21,358.21	21,358.21
累计折旧			
新城时代广场	1,072.38		
新城市广场商铺	1,017.80	1,017.80	791.62
南萧埠 文景苑商铺	594.65	594.65	439.52
庆春发展大厦	885.19	885.19	590.13
小计	3,570.02	2,497.65	1,821.27
账面价值	47,801.76	18,860.57	19,536.94

公司投资性房地产采取成本计量模式进行后续计量。投资性房地产采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧，并按照资产减值政策计提资产减值准备。

截至 2010 年 12 月 31 日，公司投资性房地产不存在减值迹象，故未计提减值准备。

②固定资产：

最近三年，公司固定资产明细如下：

单位：（人民币）万元

项目名称	2010 年 12 月 31 日		2009 年 12 月 31 日		2008 年 12 月 31 日	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋及建筑物	10,934.75	5,260.35	10,808.76	6,074.55	10,736.08	6,933.60
通用设备	2,281.19	835.48	2,077.16	877.33	1,982.33	1,097.50
运输工具	3,647.54	1,457.85	2,964.41	1,261.34	2,689.97	1,234.20
合计	16,863.48	7,553.68	15,850.33	8,213.22	15,408.38	9,265.30

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

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

③在建工程：

最近三年，公司在建工程明细如下：

单位：（人民币）万元

工程名称	2010			2009			2008		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
友好饭店改建工程	26.24		26.24	10.8	-	10.8	10.8	-	10.8
千岛湖酒店工程	17,881.18		17,881.18	9,202.52	-	9,202.52		-	

合计	17,907.42		17,907.42	9,213.32	-	9,213.32	10.8	-	10.8
----	-----------	--	-----------	----------	---	----------	------	---	------

报告期末公司在建工程总额 17,907.42 万元，与上年相比大幅度增长，原因是在报告期内公司下属子公司千岛湖酒店公司承担的千岛湖滨江度假酒店的建设随着工程进度投入增加所致。

④无形资产：

报告期无形资产明细如下：

单位：（人民币）元

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
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	4,253,963.19		23,112,947.67
土地使用权	18,506,354.09	4,116,106.46		22,622,460.55
办公软件	144,000.00	36,000.00		180,000.00
用友 NC 管理系统	208,630.39	101,856.73		310,487.12
3) 账面净值小计	145,746,997.61		4,253,963.19	141,493,034.42
土地使用权	145,557,628.00		4,116,106.46	141,441,521.54
办公软件	36,000.00		36,000.00	
用友 NC 管理系统	153,369.61		101,856.73	51,512.88
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		4,253,963.19	141,493,034.42
土地使用权	145,557,628.00		4,116,106.46	141,441,521.54
办公软件	36,000.00		36,000.00	
用友 NC 管理系统	153,369.61		101,856.73	51,512.88

报告期内增加的无形资产主要是作为投资性房地产的新城时代广场写字楼及商场的土地使用权，期末无形资产不存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

期末无形资产中的土地使用权均已用于借款担保。

⑤递延所得税资产：

已确认的递延所得税资产明细：

单位：（人民币）元

项 目	期末数	期初数
-----	-----	-----

资产减值准备	8,650,923.82	9,305,729.68
可抵扣亏损	88,233,673.07	10,527,504.91
预估房产开发项目相关税金	21,615,315.46	42,097,174.00
投资性房地产计税基础差异	19,229,370.37	7,908,144.68
开发成本计税基础差异	1,263,397.12	1,954,283.35
三年内可弥补的广告宣传费	2,247,432.75	5,608,787.50
合并抵销内部未实现利润	99,169,104.32	
合计	240,409,216.91	77,401,624.12

⑥持有至到期投资

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》，以1,000万元的价格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，持有东尚置业公司50%的股权。此外浙江万科南都房地产有限公司（以下简称“万科南都公司”）持有东尚置业公司50%的股权。

(3) 资产减值准备：

报告期资产减值准备明细如下：

单位：（人民币）元

项目	期初数	本期计提	本期减少		期末数
			转回	转销	
坏账准备	37,222,918.66	-2,619,223.37			34,603,695.29
合计	37,222,918.66	-2,619,223.37			34,603,695.29

报告期末新计提坏账准备-2,619,223.37万元，主要是由于公司根据第二届董事第31次会议决议，自2010年10月1日起，公司对部分应收款项改按余额百分比法计提。具体调整如下：对缴纳给政府相关部门的大额保证金、已确定盈利的项目公司对其股东的财务资助款和对联营、合营企业按公司持股比例提供除注册资本外的项目投入款等应收款项，按其余余额的1%计提坏账准备。

3、负债的主要构成分析

公司主要负债由流动负债构成，最近三年公司流动负债占负债总额的比例分

别为 77.17%、72.38%和 80.60%。报告期末负债总额较上年增长 60.08%，主要为预收账款及长期借款大幅增长所致。

单位：（人民币）万元

项目名称	2010.12.31		同比上年	2009.12.31		2008.12.31	
	金额	比例		金额	比例	金额	比例
流动负债	1,830,096.11	77.17%	70.67%	1,072,329.13	72.38%	844,647.46	80.60%
非流动负债	541,474.00	22.83%	32.34%	409,168.00	27.62%	203,306.00	19.40%
负债总额	2,371,570.11	100.00%	60.08%	1,481,497.13	100.00%	1,047,953.46	100.00%

（1）流动负债：

截至报告期末，公司流动负债主要由预收账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成，与上年同期相比增长了 70.67%，主要为预收账款和其他应付款的增长所致。具体明细如下：

单位：（人民币）万元

项目名称	2010.12.31		同比上年	2009.12.31		2008.12.31	
	金额	比例		金额	比例	金额	比例
短期借款	20,000.00	1.09%					
应付账款	43,990.00	2.40%	-14.79%	51,624.27	4.81%	53,152.57	6.29%
预收款项	1,244,383.19	68.00%	73.81%	715,964.62	66.77%	426,014.11	50.44%
应付职工薪酬	3,958.41	0.22%	75.23%	2,259.01	0.21%	1,503.51	0.18%
应交税费	11,405.42	0.62%	-128.04%	-40,682.00	-3.79%	-23,148.20	-2.74%
应付利息	985.73	0.05%	53.33%	642.89	0.06%	752.7	0.09%
应付股利	981.50	0.05%		0	0.00%	0	0.00%
其他应付款	451,697.86	24.68%	33.71%	337,826.34	31.50%	249,122.77	29.49%
一年内到期的非流动负债	52,694.00	2.88%	1022.58%	4,694.00	0.44%	137,250.00	16.25%
流动负债合计	1,830,096.11	100.00%	70.67%	1,072,329.13	100.00%	844,647.46	100%

① 预收账款

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

按款项性质主要明细如下：

单位：（人民币）元

项 目	期末数	期初数
购房款	1,240,622.79	7,145,785,204.00
物业管理费	1,957.21	6,949,045.09
租金	1,638.96	6,054,692.78
其他	164.22	857,227.81
合 计	1,244,383.19	7,159,646,169.68

预收购房款主要项目明细如下：

单位：（人民币）元

项目名称	期末数	期初数
阳光海岸项目	270,338,756.00	2,794,474,368.00
金色蓝庭项目	139,183,219.00	1,481,426,272.00
新城时代广场项目	2,484,946.00	807,194,034.00
滨江·千岛湖湖滨花园项目	218,888,394.00	291,987,008.00
万家星城一期	2,889,076,181.50	1,325,940,287.00
万家星城二期	2,075,571,794.00	
万家星城三期	831,259,349.00	
城市之星项目	4,182,776,986.00	
绍兴镜湖项目	1,121,457,936.00	
上虞金色家园项目	327,084,601.00	
衢州春江月项目	345,441,279.00	
小 计	12,403,563,441.50	6,701,021,969.00

② 应付职工薪酬：

公司报告期末应付职工薪酬与上年增幅较大，主要是公司计提的员工 2010 年度年终奖，公司按照计划于 2011 年 1-2 月发放。明细如下：

单位：（人民币）元

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	22,295,701.87	100,352,538.78	83,420,438.92	39,227,801.73
职工福利费		5,820,297.53	5,820,297.53	
社会保险费	206,925.54	9,029,996.12	8,907,756.70	329,164.96
其中：医疗保险费	76,870.35	3,350,274.60	3,298,776.87	128,368.08
基本养老保险费	92,673.10	4,691,484.35	4,625,350.42	158,807.03
失业保险费	31,164.65	624,730.07	626,237.50	29,657.22

工伤保险费	2,486.98	125,324.30	123,811.28	4,000.00
生育保险费	3,730.46	238,182.80	233,580.63	8,332.63
住房公积金	-37,714.00	2,773,557.40	2,726,897.40	8,946.00
其他	125,217.42	1,097,437.05	1,204,470.15	18,184.32
合计	22,590,130.83	119,073,826.88	102,079,860.70	39,584,097.01

③ 其他应付款

报告期末，公司的其他应付款余额为 45.17 亿元，主要为公司合作项目的合作对方因按照项目股权比例承担土地款而借给子公司的股东借款。此类借款需等到合作项目共同投入资金回笼后才予以归还，短期并无偿还压力。其他应付款报告期末比上年增长 33.71%，主要是由于报告期内合作项目增加以及原合作项目按合同支付土地款从而使股东借款增加所致。

按金额排前五位的其他应付款明细：

单位：（人民币）元

单位名称	期末数	款项性质及内容
绿城房地产开发集团有限公司	1,722,354,599.46	合作开发方同比例投入款
杭州盛元房地产开发有限公司	969,083,795.12	合作开发方同比例投入款
浙江三花置业有限公司	741,619,272.50	合作开发方同比例投入款
金都房产集团有限公司	383,520,194.51	合作开发方同比例投入款
杭州欣盛房地产开发有限公司	325,186,301.40	合作开发方同比例投入款
小计	4,141,764,162.99	

④ 一年内到期的非流动负债

报告期末一年内到期的非流动负债比上年大幅增加 1022.58%，是因公司在未来一年内需要归还的到期项目贷款大幅增加所致。报告期末主要的一年内到期非流动负债明细如下：

单位：（人民币）元

贷款单位	借款	借款	币种	年利率 (%)	期末数	
	起始日	到期日			原币金额	折人民币金额
杭州银行秋涛支行	2009-6-9	2011-12-8	RMB	5.4		280,000,000.00
杭州银行秋涛支行	2008-4-10	2011-4-9	RMB	5.4		180,000,000.00
农行采荷支行	2007-1-12	2011.06-12	RMB	6.84		22,500,000.00
农行中山支行	2007-1-11	2017-1-10	RMB	6.84		18,880,000.00
工行淳安支行	2009-9-25	2011-9-20	RMB	5.76		10,000,000.00
小计						511,380,000.00

(2) 非流动负债

截至报告期末，公司非流动负债余额为 541,474.00 万元，比上年增长 32.34%，全部为银行长期项目贷款。

金额前五名的长期借款具体明细如下：

单位：（人民币）元

贷款单位	借款	借款	币种	年利率 (%)	期末数	
	起始日	到期日			原币金额	人民币金额
农行杭州中山支行	2010.04-10	2013-4-28	RMB	5.4		1,400,000,000.00
民生银行杭州分行	2009-9-2	2012-9-2	RMB	5.67		800,000,000.00
工行江城支行	2010.03-05	2013-3-14	RMB	5.4		600,000,000.00
民生银行杭州分行	2009-6-26	2012-6-26	RMB	5.67		500,000,000.00
农行杭州中山支行	2009.03-05	2012-3-20	RMB	5.4		400,000,000.00
小 计						3,700,000,000.00

(四) 偿债能力分析

公司最近三年，偿债能力指标如下：

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
流动比率（倍）	1.56	1.72	1.59
速动比率（倍）	0.83	0.71	0.9
资产负债比率（合并）	79.85%	77.93%	75.21%
资产负债比率（合并，扣除预售房款）	37.95%	40.34%	44.66%
资产负债比率（母公司）	78.86%	68.15%	57.77%
利息保障倍数（倍）	4.38	3.6	3.67

(1) 资产负债率分析

报告期内，公司整体的资产负债率较上年有所增加，主要是因为 1、报告期内公司商品房预收账款增加较快；2、因项目合作，由合作方按股权比例投入的股东借款增加；3、为配合后期开发项目向银行贷款增加所致。公司的负债总额中商品房预收账款占了 68%，该部分负债对企业不形成还本付息压力，当开发项目验收交付后，预收房款将确认为销售收入而成为公司自有资金。另外公司因合作项目纳入合并报表，合作对方按股权比例以借款方式给项目公司支付的土地款

形成公司的流动负债，该部分负债也不形成偿债压力。公司最近三年利息保障倍数分别为 4.38、3.6 和 3.67，公司具有较强的长期偿债能力。

（2）流动比率和速动比率分析

报告期内，公司流动比率和速动比率基本处于合理区间。

流动比率最近三年以来相对稳定，报告期内因预收账款大幅增加导致流动负债增长较快，因此流动比率和上年相比有所下降。

公司的速动比率也和流动比率一样，三年以来基本保持稳定。公司的主要资产为流动资产，其中存货在公司流动资产中所占比例较高，报告期末达到了 46.69%，这就决定了公司的速动比率不可能很高。

从实际偿付压力看，占公司流动负债 68% 比重的预收款项无需实际偿付，同时由于项目公司合作方投入形成的其他应付款占流动负债的 24.68%，亦不对公司实际经营造成偿付压力，因此公司实际短期偿债压力较小。

（五）资产周转能力分析

公司近三年及一期的资产周转速度如下表所示：

名称 \ 时间	2010 年度	2009 年度	2008 年度
应收账款周转率（次）	585.21	144.86	89.32
存货周转率（次）	0.28	0.15	0.23
总资产周转率（次）	0.25	0.17	0.21

（1）应收账款周转率

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

（2）存货周转率和总资产周转率

报告期内，公司的存货周转率和总资产周转率都较上年有所上升。主要是报告期内公司营业收入和相应的营业成本均大幅增长所致。由于房地产项目一般开发周期较长，从开工到交付使用都需要跨越几个会计年度，尤其是公司的精装修项目较多，项目开发周期进一步拉长，故存货余额较大以致存货周转率水平总体较低。同时由于土地成本逐年提高，新项目开发的投资规模越来越大，因此总资产周转率也普遍较低，均属于行业正常现象。

（六）现金流量分析

报告期内，公司现金流量情况如下表所示：

单位：（人民币）万元

项目	2010 年度	上年同比	2009 年度	2008 年度
经营活动产生的现金流量净额	19,860.55	300.47%	-9,907.08	-180,276.76
投资活动产生的现金流量净额	-88,946.23	-2617.29%	-3,273.34	3,904.21
筹资活动产生的现金流量净额	292,852.81	356.40%	64,165.48	248,371.04
汇率变动对现金及现金等价物的影响				-0.08
现金及现金等价物净增加额	223,767.12	338.89%	50,985.06	71,998.41
每股净现金流量(元)	1.66	336.84%	0.38	0.69

2008 年度、2009 年度及 2010 年度，公司经营活动产生的现金流量净额分别 -180,276.76 万元、-9,907.08 万元和 19860.55 万元。经营活动产生的现金流量逐年大幅增加，这主要得益于公司最近三年所开发项目均取得了良好的销售业绩，预售产生的现金流入逐年大幅增加，这改变了公司过去规模的扩张单一依赖于外部融资的状况。也充分反映了公司这几年来经营活动一直保持良好健康的状态。经营活动现金流的增长将有助于提升公司抗风险的能力，同时也为公司在未来进一步取得快速的增长奠定了良好的基础。

报告期内公司投资活动产生的现金流量净额与上年同期相比出现了较大幅度的下降，2010 年共计净流出 8.9 亿元。主要是报告期内用于支付合作项目的投入款大幅增加所致，其中支付公司与万科南都合作的杭州东尚置业公司项目投入款 4.48 亿元，支付公司与杭州金都集团合作的金都衢州置业公司项目投入款 2.3 亿元。

报告期内公司筹资活动产生的现金流量净额为 29.29 亿元，和上年相比增幅较大。这一方面是因为公司在报告期内随着动工开发项目的快速增加，相应增加了银行项目贷款，报告期末公司长期贷款较上年末增加了 13 亿元。其次是因为公司近几年合作开发的项目大量增加，在报告期内收到的合作方按股权比例投入的项目合作款大幅增加所致。主要收到的合作方项目合作款明细如下：

单位：（人民币）元

项 目	本期数
收到滨江三花公司少数股东投入的项目合作款	614,092,500.00
收到金都衢州公司少数股东投入的项目合作款	280,760,258.89
收到滨江盛元公司少数股东投入的项目合作款	60,388,250.00
收到上虞亚厦公司少数股东投入的项目合作款	57,508,000.00
收到上虞置业公司少数股东投入的项目合作款	17,000,000.00
收到滨绿公司少数股东投入的项目合作款	14,500,000.00
合 计	1,044,249,008.89

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

(七) 主要子公司的经营情况及业绩分析

公司控股子公司明细：

序号	被投资单位	注册资本 (万元)	本公司实际 投资额 (万元)	母公司持股比 例(%)		合计	是 否 合 并
				直接	间接		
1	房开公司	1,000.00	1,000.00	100	-	100	是
2	万家花城公司	9,000.00	9,000.00	90	10	100	是
3	千岛湖公司	4,900.00	4,900.00	90	10	100	是
4	阳光海岸公司	23,000.00	11,960.00	52		52	是
5	新城时代公司	2,000.00	2,000.00	100		100	是
6	友好饭店	5,000.00	5,000.00	100		100	是
7	金色蓝庭公司	5,200.00	5200.00	100	-	100	是
8	滨绿公司	38,914.00	19,457.00	50	-	50	是
9	滨江盛元公司	30,000.00	15,000.00	50	-	50	是
10	滨江镜湖公司	48,000.00	48,000.00	100	-	100	是

序号	被投资单位	注册资本 (万元)	本公司实际 投资额 (万元)	母公司持股比 例 (%)		合计	是否 合并
				直接	间接		
11	物业公司	500.00	500.00	100	-	100	是
12	东方海岸公司	22,000.00	11,220.00	51	-	51	是
13	万家星城公司	95,000.00	95,000.00	100	-	100	是
14	滨江城东公司	95,000.00	95,000.00	100	-	100	是
15	滨江三花公司	30,000.00	15,300.00	51	-	51	是
16	上虞金色家园公司	18,600.00	9,300	50	-	50	是
17	千岛湖酒店公司	5,000.00	5,000	100		100	是
18	滨江经纪公司	50.00	50.00		100	100	是
19	滨凯公司	90,000.00	63,000.00	70	-	70	是
20	曙光之城公司	90,000.00	90,000.00	100	-	100	是
21	衢州置业公司	5,000.00	2,500.00	50	-	50	是
22	绍兴蓝庭公司	26,000.00	26,000.00	-	100	100	是
23	上虞城市之星	50,500.00	25,250.00	50	-	50	是

(1)、杭州滨江房屋建设开发有限公司

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

截至 2010 年 12 月 31 日，该公司总资产 280,750,696.15 元，净资产 190,711,091.14 元；2010 年度实现营业收入 46,408,251.50 元，净利润 97,974,921.83 元。（以上财务数据已经天健所审定）。

(2)、杭州金色蓝庭房地产开发有限公司

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

截至 2010 年 12 月 31 日，该公司总资产 755,712,599.10 元，净资产 506,146,221.32 元；2010 年度实现营业收入 1,394,015,336.00 元，净利润 -265,351,536.51 元。(以上财务数据已经天健所审定)。

(3)、绍兴滨江镜湖置业有限公司

该公司成立于 2008 年 1 月 21 日，注册资本 48,000 万元，公司持有其 100% 的股权。注册地址：绍兴市灵芝镇界树村，法定代表人：朱慧明，经营范围：房地产开发、经营（凭资质经营）。

截至 2010 年 12 月 31 日，该公司总资产 1,986,584,812.91 元，净资产 469,670,266.19 元；2010 年度尚未实现营业收入，净利润-8,769,524.56 元。(以上财务数据已经天健所审定)。

(4)、杭州滨江物业管理有限公司

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

截至 2010 年 12 月 31 日，该公司总资产 33,535,253.11 元，净资产 4,864,424.33 元；2010 年度实现营业收入 53,327,155.03 元，净利润-514,766.52 元。(以上财务数据已经天健所审定)。

物业公司现持有杭州滨江房地产经纪有限公司 100% 的股权。滨江经纪公司成立于 2009 年 3 月 18 日，注册就资本 50 万元，注册地址：杭州市秋涛北路 83 号 2107 房，法定代表人：朱立东，经营范围：服务：房地产中介，房地产咨询。其他无需报经审批的一切合法项目。截至 2010 年 12 月 31 日，滨江经纪公司总资产 48,926,134.94 元，净资产 1,371,754.61 元；2010 年度实现营业收入 1,824,077.87 元，净利润 339,540.65 元。（以上财务数据已经天健所审定）。

(5)、杭州万家星城房地产开发有限公司

该公司成立于 2008 年 12 月 22 日，注册资本 95,000 万元，公司持有其 100% 的股权。注册地址：杭州市下城区东新路 610 号 101 室，法定代表人：戚金兴，经营范围：服务：房地产开发经营（凭房地产开发企业资质证经营）。

截至 2010 年 12 月 31 日，该公司总资产 9,523,661,580.37 元，净资产 895,646,531.33 元，2010 年度尚未实现营业收入，实现净利润-47,094,271.44 元。（以上财务数据已经天健所审定）。

（6）、杭州友好饭店有限公司

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

截至 2010 年 12 月 31 日，该公司总资产 339,363,489.58 元，净资产 197,634,670.65 元；2010 年度营业收入 55,597,967.63 元，实现净利润-2,142,440.05 元。（以上财务数据已经天健所审定）。

（7）、杭州万家花城房地产开发有限公司

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

截至 2010 年 12 月 31 日，该公司总资产 372,419,626.41 元，净资产 290,482,375.71 元；2010 年度实现营业收入 516,921,875.00 元，实现净利润 265,482,375.71 元。（以上财务数据已经天健所审定）。

（8）、杭州千岛湖滨江房地产开发有限公司

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

县千岛湖镇排岭南路 68 号，法定代表人：朱慧明，经营范围：房地产开发经营；室内外装潢。

截至 2010 年 12 月 31 日，该公司总资产 386,502,972.45 元，净资产 89,659,670.12 元；2010 年度实现营业收入 227,609,807.00 元，实现净利润 51,824,349.28 元。(以上财务数据已经天健所审定)。

(9)、杭州千岛湖滨江度假酒店有限公司

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

截至 2010 年 12 月 31 日，该公司总资产 195,872,875.23 元，净资产 44,533,162.23 元；2010 年度尚未实现营业收入，实现净利润-898,615.90 元。(以上财务数据已经天健所审定)。

(10)、杭州阳光海岸房地产开发有限公司

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

截至 2010 年 12 月 31 日，该公司总资产 1,897,759,444.14 元，净资产 1,167,763,527.18 元；2010 年度实现营业收入 2,568,023,576.00 元，实现净利润 973,099,153.28 元。(以上财务数据已经天健所审定)。

(11)、杭州新城时代广场房产有限公司

该公司成立于 2006 年 1 月 9 日，注册资本 2,000 万元，公司出资 2,000 万元，占注册资本的 100%；注册地址：杭州市江干区庆春东路 38 号，法定代表人：戚金兴，经营范围：专项开发、经营杭政储出(2005)54 号地块，商品房销售。其他无需报经审批的一切合法项目。

截至 2010 年 12 月 31 日，该公司总资产 359,187,538.49 元，净资产 100,288,464.74 元；2010 年度实现营业收入 1,334,999,682.00 元，实现净利润 302,631,113.46 元。(以上财务数据已经天健所审定)。

(12)、杭州滨绿房地产开发有限公司

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

截至 2010 年 12 月 31 日，该公司总资产 4,023,190,664.19 元，净资产 385,925,723.25 元；2010 年度尚未实现营业收入，实现净利润-2,611,050.88 元。（以上财务数据已经天健所审定）。

（13）、杭州滨江盛元房地产开发有限公司

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

截至 2010 年 12 月 31 日，该公司总资产 2,239,044,803.56 元，净资产 299,148,740.98 元；2010 年度尚未实现营业收入，实现净利润 301,818.53 元。（以上财务数据已经天健所审定）。

（14）、东方海岸（淳安）房地产开发有限公司

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

截至 2010 年 12 月 31 日，该公司总资产 822,787,489.33 元，净资产 167,099,717.35 元；2010 年度尚未实现营业收入，实现净利润-52,258,903.01 元。（以上财务数据已经天健所审定）。

（15）、杭州滨江城东房地产开发有限公司

该公司成立于 2009 年 10 月 16 日，注册资本 95,000 万元，公司出资 95,000 万元，占注册资本的 100%。注册地址：杭州市江干区笕桥路 1 号 108 室，法定

代表人：朱慧明，经营范围：许可经营项目：无；一般经营项目：房地产开发经营（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目）。

截至 2010 年 12 月 31 日，该公司总资产 1,994,029,280.30 元，净资产 948,612,280.30 元；2010 年度尚未实现营业收入，实现净利润-1,340,998.35 元。（以上财务数据已经天健所审定）。

（16）、杭州滨江三花房地产开发有限公司

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

截至 2010 年 12 月 31 日，该公司总资产 1,554,809,681.12 元，净资产 261,948,496.74 元；2010 年度尚未实现营业收入，实现净利润-37,478,888.36 元。（以上财务数据已经天健所审定）。

（17）、上虞亚厦金色家园置业有限公司

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

截至 2010 年 12 月 31 日，该公司总资产 651,408,684.62 元，净资产 182,722,056.63 元；2010 年度尚未实现营业收入，实现净利润-3,120,380.63 元。（以上财务数据已经天健所审定）。

（18）、杭州滨凯房地产开发有限公司

该公司成立于 2010 年 10 月 22 日，注册资本 90,000 万元，公司出资 63,000 万元，占注册资本的 70%；浙江三花置业有限公司出资 27,000 万元，占注册资本的 30%。注册地址：杭州市江干区双菱路 2 号 288 室，法定代表人：朱慧明，经营范围：许可经营范围：房地产开发经营；一般经营项目：无。

截至 2010 年 12 月 31 日，该公司总资产 1,284,454,044.74 元，净资产 899,704,044.74 元；2010 年度尚未实现营业收入，实现净利润-295,955.26 元。（以上财务数据已经天健所审定）。

（19）、杭州曙光之城房地产开发有限公司

该公司成立于 2010 年 3 月 1 日，注册资本 90,000 万元，公司持有其 100% 的股权。注册地址：杭州市江干区笕桥路 1 号 325 室，法定代表人：朱慧明，经营范围：许可经营项目：房地产开发经营。一般经营项目：无。

截至 2010 年 12 月 31 日，该公司总资产 1,751,881,988.23 元，净资产 899,881,268.23 元；2010 年度尚未实现营业收入，实现净利润-118,731.77 元。(以上财务数据已经天健所审定)。

(20)、金都房产集团衢州置业有限公司

该公司成立于 2005 年 10 月 26 日，注册资本 5,000 万元，公司出资 2,500 万元，占注册资本的 50%；金都房产集团有限公司出资 2,500 万元，占注册资本的 50%。注册地址：衢州市衢江北路 1 号营业用房西厅，法定代表人：吴忠泉，经营范围：许可经营项目：无；一般经营项目：房地产开发、经营（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目）。

截至 2010 年 12 月 31 日，该公司总资产 1,927,950,115.53 元，净资产 47,760,197.30 元；2010 年度实现营业收入 21,735,786.90 元，实现净利润 -3,986,014.35 元。(以上财务数据已经天健所审定)。

(21)、绍兴滨江蓝庭置业有限公司

该公司成立于 2010 年 9 月 26 日，注册资本 26,000 万元，公司持有其 100% 的股权。注册地址：绍兴市灵芝镇界树村，法定代表人：朱慧明，经营范围：许可经营项目：无；一般经营项目：房地产开发、经营（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目）。

截至 2010 年 12 月 31 日，该公司总资产 301,038,422.81 元，净资产 259,908,422.81 元；2010 年度尚未实现营业收入，净利润-91,577.19 元。(以上财务数据已经天健所审定)。

(22)、上虞滨江城市之星置业有限公司

该公司成立于 2010 年 11 月 10 日，注册资本 50,500 万元，公司出资 25,250 万元，占注册资本的 50%；上虞市创恒实业投资有限公司出资 25,250 万元，占注册资本的 50%。注册地址：上虞市章镇镇工业区，法定代表人：朱慧明，经营范围：许可经营项目：房地产开发经营；一般经营项目：无。

截至 2010 年 12 月 31 日，该公司总资产 538,802,555.01 元，净资产 504,802,555.01 元；2010 年度尚未实现营业收入，实现净利润-197,444.99 元。(以上财务数据已经天健所审定)。

(八) 报告期内投资情况

1、募集资金使用情况

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

截止报告期末本公司募集资金已基本使用完毕，募集资金专用账户合计结余 4.8 万元的利息收入，其中：本公司募集资金专户 4.80 万元，杭州阳光海岸房地产开发有限公司募集资金专户和杭州金色蓝庭房地产开发有限公司募集资金专户均在本期销户。

①募集资金使用情况对照表：

单位：万元

募集资金总额		116,900.93		本年度投入募集资金总额		4,134.30				
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		117,652.42				
累计变更用途的募集资金总额		0.00		已累计投入募集资金总额比例		0.00%				
累计变更用途的募集资金总额比例		0.00%								
承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本年度投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(%) (3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本年度实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目										
阳光海岸	否	20,000.00	10,400.00	0.00	10,409.59	100.09%	2010 年 12 月 31 日	93,701.35	是	否
城市之星	否	100,000.00	86,500.93	4,134.30	87,169.73	100.77%	2013 年 06 月 30 日	0.00	是	否
金色蓝庭	否	30,000.00	20,000.00	0.00	20,073.10	100.37%	2010 年 12 月 31 日	25,614.62	是	否

承诺投资项目小计	-	150,000.00	116,900.93	4,134.30	117,652.42	-	-	119,315.97	-	-
超募资金投向										
归还银行贷款（如有）	-						-	-	-	-
补充流动资金（如有）	-						-	-	-	-
超募资金投向小计	-	0.00	0.00	0.00	0.00	-	-	0.00	-	-
合计	-	150,000.00	116,900.93	4,134.30	117,652.42	-	-	119,315.97	-	-
未达到计划进度或预计收益的情况和原因（分具体项目）	无									
项目可行性发生重大变化的情况说明	无									
超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用									
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审议通过，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审议通过，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审议通过，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审议通过并经公司 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	无									
尚未使用的募集资金用途及去向	未改变用途									
募集资金使用及披露中存在的问题或其他	无									

情况

②募集资金管理情况

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

截至 2010 年 12 月 31 日，公司募集资金具体存放情况如下：

单位：（人民币）万元

开户银行	银行账号	存储余额
中国农业银行杭州庆春支行	005601040009961	4.80
合计		4.80

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

③会计师事务所对募集资金使用情况的专项审核意见

天健会计师事务所有限公司出具了天健审（2011）899号《年度募集资金存放与使用情况鉴证报告》，认为：滨江集团公司董事会编制的《关于募集资金年度存放与使用情况的专项报告》符合《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引》及相关格式指引的规定，如实反映了滨江集团公司募集资金2010年度实际存放与使用情况。

2、建设中非募集资金项目情况

报告期内，除募集资金项目以外正在建设中的项目一共有 9 个，分别处于不同的施工阶段，具体情况如下：

单位：（人民币）万元

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
绍兴金色家园	82,166.80	主体施工阶段	项目建设中未产生收益
滨江盛元湘湖	205,543.40	项目设计报批阶段	项目建设中未产生收益
万家星城一期	97,187.60	景观和市政施工阶段	项目建设中未产生收益
万家星城二期	89,421.19	主体施工阶段	项目建设中未产生收益
万家星城三期	134,097.61	主体施工阶段	项目建设中未产生收益
金色黎明一期	198,843.96	地下室施工阶段	项目建设中未产生收益
上虞金色家园	44,422.64	地下室施工阶段	项目建设中未产生收益
衢州春江月	52,860.20	项目一期主体全部结项、二期处于主体施工阶段	项目建设中未产生收益
衢州月亮湾	111,653.72	项目施工阶段	项目建设中未产生收益
合计	1,016,197.12	-	-

3、权益投资情况

1) 本期公司子公司滨江镜湖公司出资设立绍兴蓝庭公司，于 2010 年 9 月 26 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 330600000106203 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 26,000 万元，公司出资 26,000 万元，占其注册资本的 100%。

2) 本期公司与浙江三花置业有限公司共同出资设立杭州滨凯房地产开发有限公司，于 2010 年 10 月 22 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 330100000133447 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 90,000 万元，公司出资 63,000 万元，占注册资本的 70%。

3) 本期公司出资设立杭州曙光之城房地产开发有限公司，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 90,000 万元，公司出资 90,000 万元，占其注册资本的 100%。

4) 本期公司与上虞市创恒实业投资有限公司共同出资设立上虞滨江城市之星置业有限公司，于 2010 年 11 月 10 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 330682000079709 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 50,500 万元，公司出资 25,250 万元，占其注册资本的 50%。

5) 根据 2010 年 3 月 23 日召开的公司第二届董事会第八次会议决议, 公司受让金都房产集团有限公司持有的衢州置业公司 50% 的股权; 股权转让完成后, 公司持有衢州置业公司 50% 的股权。上述股权转让已于 2010 年 3 月 30 日完成了工商变更登记。

6) 根据 2010 年 11 月 17 日召开的公司第二届董事会第二十二次会议决议, 公司受让浙江中豪房屋建设开发有限公司持有的杭州新城时代广场房产有限公司 49% 的股权; 股权转让完成后, 公司持有新城时代公司 100% 的股权。上述股权转让已于 2010 年 11 月 25 日完成了工商变更登记。

二、对公司未来发展的展望

(一) 公司所处行业的发展趋势及公司面临的市场竞争格局

2011 年 1 月 26 日, 被称为“新国八条”的《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》(国办发[2011]1 号) 出台, 拉开了自 2010 年以来第三轮房地产调控的帷幕, “新国八条”以更为严厉的行政手段进一步强化了差别化住房信贷政策、扩大限购范围等调控措施, 继续有效遏制投资投机性购房, 并从增加土地有效供应和加大保障性安居工程建设力度等方面加大市场供给力度。随后, 地方政府陆续出台了落实“新国八条”的实施细则。1 月 27 日, 传闻已久的房产税也正式落地, 重庆、上海两地正式启动对部分个人住房征收房产税改革的试点。2 月 9 日央行决定自 2010 年 10 月 20 日以来第三次上调金融机构人民币存贷款基准利率, 2 月 24 日央行决定自 2010 年 1 月 18 日以来第八次上调存款准备金率, 从收回流动性角度对房地产市场进行调控。上述政策于 2011 年年初的陆续出台, 充分预示了整个 2011 年房地产宏观调控形势的严峻性。2011 年市场的严峻性具体体现在:

1、政策出台的时间: “新国八条”是 2003 年国务院颁布 121 号文件以来, 第一次在 1 月份出台调控政策, 代表中央调控房价的决心;

2、调控的手段: 这次调控除了采用住房信贷政策以及税收政策等宏观调控手段外, 还采用了“限购”的行政干预;

3、金融政策方面: 金融政策上信贷收紧, 而信贷的收紧对于信贷依赖较重的房地产开发企业无疑具有重大影响。

随着国家和地方宏观调控措施的贯彻实施，市场交易逐步出现了较大幅度的萎缩，2011 年我们又将迎来市场的“严冬”。我们认为，虽然这一轮调控所采取的限制性行政政策是暂时性的，但其影响将十分深远，未来对于绝大多数房地产企业来说如何在“严冬”中能够“健康地活着”将变得十分关键，房地产行业优胜劣汰时代将真正到来，一些没有竞争优势的房地产企业将逐步退出，“严冬”过后是“春天”，但只有强者才能等来春风。

（二）公司发展战略和 2011 年经营管理计划

2011 年房地产市场的外部环境将更加复杂多变，房地产企业将面临更多的挑战，对于滨江集团来说，我们有面对复杂环境的经验，我们有足够的信心勇于面对挑战，行业的剧烈调整也往往意味着更多的机遇。结合未来市场发展趋势和公司情况，2011 年，公司将以“一个目标，三个努力”为中心，开展具体工作。

1、一个目标

一个目标：力争销售额 100 亿元；力争新增土地储备 100 亿元。

1) 公司将根据房地产市场的发展趋势，继续保持灵活的销售策略，坚持“不惜售”的销售原则，把握最佳销售时机，合理定价，加快项目销售速度，力争销售额 100 亿元。

2) 公司将根据市场情况，理性完成与自身发展规模相匹配的规模型土地储备以及战略意义的对外扩张型土地储备，争取新增土地储备 100 亿元。

3) 公司已着手筹备建立专门的管理团队，响应政府号召，积极参与保障性住房的建设，将滨江集团对住宅品质的开发理念应用到保障性住房建设中，履行我们作为一个负责任的房地产企业所承担的社会责任。

公司将继续坚持深耕杭州市场，在夯实杭州市场的基础之上，逐步拓展到浙江和长三角其他地区，并继而考虑在全国扩张的务实发展战略。

2、三个努力

1) 继续努力提升管理水平

2010 年，公司成功实现了突破 100 亿的销售目标，并新增土地储备 71.7996392 亿元，均创公司历史最高记录，公司站上了更高的发展平台。在房地产市场产品日趋同质化的情况下，公司清醒认识到房地产市场真正的竞争将是环境、服务和配套的竞争。公司要在更高的发展平台上实现进一步的跨越，要在市

市场竞争中胜出，就必须不断提升公司整体管理水平。2011 年，公司将继续努力推进并进一步完善标准化的管理制度，加强团队建设，进一步提升队伍的战斗力和提高每位员工的个人素质，从而提升公司整体的管理水平。

2) 继续努力推进品牌战略

为保持并进一步提升滨江集团品牌的竞争优势，2011 年公司将继续努力推进品牌战略，贯彻执行集团 5+1 战略，从立面、户型和环境上进一步提升品质。

(1) 在精装修上，一方面继续保持阳光海岸和城市之星已有的精装修标准，另一方面，要勇于尝试和创新，以打造公司第二代精装修产品为契机进行二次创业。对于非装修产品，要把握好高品质非装修产品品质的延续。

(2) 严格推进质量标准化。建立起高品质精装修产品和高品质非装修产品的样板标准，对产品的每个环节、每个细节都进行标准化。

(3) 提升产品使用的人性化。2011 年，公司将着重从以下几个方面提高产品使用的人性化：提高所有项目的门厅装修标准；高品质非装修产品住宅大堂统一到五星级酒店标准；项目配套上统一高标准，根据项目的具体情况，设置会所、游泳池、健身、餐饮等设施。

3) 抓紧回笼资金，努力增强经济实力

公司将充分发挥公司人员精干优势，建造质量最好、时间最快、价格最便宜的高性价比房地产产品，综合发挥滨江集团贷款、销售、节约三大优势，提升经济实力。

(三) 发展规划资金来源及使用计划

为保证 2011 年经营计划的顺利实施，首先，继续保持灵活的销售策略，坚持“不惜售”的销售原则，把握最佳销售时机，合理定价，加快项目销售速度，实现资金的快速回笼。其次，公司将充分发挥自身良好的企业资信和融资渠道，获取银行贷款。再次，公司将按照募集资金承诺合理安排好募集资金投资项目的开发建设。

(四) 公司面临的风险因素分析

1、政策风险

公司所处房地产行业与国民经济的联系极为密切，受到国家宏观调控政策影响较大。面对 2010 年末房价仍处于上涨趋势的局面，国家可能出台新的宏观调控政策，因此，公司面临政策风险。

2、业务经营风险。

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

3、跨区域经营风险。

公司对外拓展取得重大突破，在公司跨区域经营发展过程中，如果内部的管理体系、项目管理制度、人力资源储备等方面不能满足公司发展的要求，公司将面临一定的跨区域经营风险。

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

公司原对应收款项坏账准备的计提方法如下：对于单项金额重大的应收款项（包括应收账款和其他应收款，下同），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；对于单项金额不重大以及经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项，结合实际情况确定报告期各项组合计提坏账准备的比例。其中，账龄分析法组合确定的具体计提比例为：账龄 1 年以内（含 1 年，以下类推）的，按其余额的 5% 计提；账龄 1-2 年的，按其余额的 10% 计提；账龄 2-3 年的，按其余额的 20% 计提；账龄 3-5 年的，按其余额的 80% 计提；账龄 5 年以上的，按其余额的 100% 计提。对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）应收款项，按其余额的 1% 计提坏账准备。对有确凿证据表明可收回性存在明显差异的应收款项，按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。对于其他应收款项（包括应收票据和预付款项），当有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

为了依据应收款项信用风险更恰当地计提坏账准备,经公司董事会二届三十一次会议审议通过,自 2010 年 10 月 1 日起,公司对部分应收款项改按余额百分比法计提。具体调整如下:对缴纳给政府相关部门的大额保证金、已确定盈利的项目公司对其股东的财务资助款和对联营、合营企业按公司持股比例提供除注册资本外的项目投入款等应收款项,按其余余额的 1%计提坏账准备。

该项会计估计变更采用未来适用法。因上述变更影响 2010 年度当期净利润 49,885,051.60 元,其中归属于母公司所有者的净利润 49,424,701.60 元,影响少数股东损益 460,350.00 元。

四、董事会日常工作情况

(一) 董事会的会议情况及决议内容

报告期内,董事会共召开了 22 次会议,具体情况如下:

会议届次	召开时间	决议内容	信息披露报纸	披露日期
第二届董事会第五次会议	2010 年 2 月 1 日	1、审议通过《关于参与土地使用权竞买的议案》 2、审议通过《关于与金都房产集团有限公司建立合作开发意向的议案》 3、审议通过《关于向全资子公司杭州万家星城房地产开发有限公司增资的议案》 4、审议通过《关于投资设立杭州曙光家园房地产开发有限公司的议案》	《证券时报》、 《证券日报》、 《上海证券报》	2010 年 2 月 2 日
第二届董事会第六次会议	2010 年 3 月 16 日	1、审议通过《2009 年度总经理工作报告》 2、审议通过《2009 年度董事会工作报告》 3、审议通过《2009 年度财务决算报告》 4、审议通过《2009 年度利润分配预案》 5、审议通过《2009 年年度报告》及其摘要 6、审议通过《关于年度募集资金存放与使用情况的专项报告》 7、审议通过《关于前次募集资金使用情况报告》 8、审议通过《董事会审计委员会关于 2009 年度内部控制的自我评价报告》 9、审议通过《关于续聘 2010 年度审计机构的议案》 10、审议通过《社会责任报告》 11、审议通过《关于调整独立董事津贴的议案》 12、审议通过《关于授权董事会批准提供担保额度的议案》 13、审议通过《关于为浙江荣盛控股集团有限公司提	《证券时报》、 《证券日报》、 《上海证券报》	2010 年 3 月 18 日

		<p>供担保的议案》</p> <p>14、审议通过《关于向关联人出售商品房的议案》</p> <p>15、审议通过《关于坏账核销的议案》</p> <p>16、审议通过《关于调整杭政储出[2009]102 号地块土地出让合同受让人的议案》</p> <p>17、审议通过《关于制定<年报信息披露重大差错责任追究制度>的议案》</p> <p>18、审议通过《关于制定<外部信息使用人管理制度>的议案》</p> <p>19、审议通过《关于召开杭州滨江房产集团股份有限公司 2009 年年度股东大会的议案》</p>		
第二届董事会第七次会议	2010 年 3 月 19 日	<p>1、审议通过《关于参与土地使用权竞买的议案》</p> <p>2、审议通过《关于与东阳市天元房地产开发有限公司建立合作开发意向的议案》</p>		本次董事会会议决议已报备深圳证券交易所。
第二届董事会第八次会议	2010 年 3 月 23 日	1、审议通过《关于与金都房产集团有限公司合作开发项目的议案》	《证券时报》、 《证券日报》、 《上海证券报》	2010 年 3 月 24 日
第二届董事会第九次会议	2010 年 4 月 22 日	<p>1、审议通过《2010年第一季度报告》</p> <p>2、审议通过《关于聘任证券事务代表的议案》</p>	《证券时报》、 《证券日报》、 《上海证券报》	2010 年 4 月 23 日。
第二届董事会第十次会议	2010 年 4 月 29 日	1、审议通过《关于为杭州万家星城房地产开发有限公司提供担保的议案》	《证券时报》、 《证券日报》、 《上海证券报》	2010 年 4 月 30 日
第二届董事会第十一次会议	2010 年 5 月 13 日	<p>1、审议通过《关于参与土地使用权竞买的议案》</p> <p>2、审议通过《关于为金都房产集团衢州置业有限公司提供担保的议案》</p> <p>3、审议通过《关于制定<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>的议案》</p>	《证券时报》、 《证券日报》、 《上海证券报》	2010 年 5 月 14 日
第二届董事会第十二次会议	2010 年 7 月 20 日	<p>1、《关于延长公司非公开发行股票决议有效期并调整发行底价的议案》</p> <p>1.1 发行方式</p> <p>1.2 发行种类和面值</p> <p>1.3 发行数量</p> <p>1.4 发行对象及认购方式</p> <p>1.5 上市地点</p> <p>1.6 定价基准日、发行价格及定价原则</p> <p>1.7 募集资金数额及投资项目</p> <p>1.8 本次非公开发行股票的限售期</p> <p>1.9 本次非公开发行前的滚存利润安排</p> <p>1.10 决议的有效期</p>	《证券时报》、 《证券日报》、 《上海证券报》	2010 年 7 月 21 日

		2、《关于调整公司非公开发行股票预案的议案》 3、《关于延长股东大会授权董事会全权办理与本次非公开发行股票有关的具体事宜有效期的议案》 4、《关于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的议案》 5、《关于召开杭州滨江房产集团股份有限公司2010年第二次临时股东大会的议案》		
第二届董事会第十三次会议	2010年8月6日	1、《关于控股子公司参与土地使用权竞买的议案》	《证券时报》、 《证券日报》、 《上海证券报》	本次董事会会议决议已报备深圳证券交易所
第二届董事会第十四次会议	2010年8月27日	1、《2010年半年度报告》及其摘要		本次董事会会议决议已报备深圳证券交易所
第二届董事会第十五次会议	2010年9月3日	1、《关于全资子公司参与土地使用权竞买的议案》		本次董事会会议决议已报备深圳证券交易所
第二届董事会第十六次会议	2010年9月16日	1、《关于参与土地使用权竞买的议案》		本次董事会会议决议已报备深圳证券交易所
第二届董事会第十七次会议	2010年9月21日	1、《关于全资子公司对外投资的议案》 2、《关于向关联人出售商品房的议案》	《证券时报》、 《证券日报》、 《上海证券报》	2010年9月27日
第二届董事会第十八次会议	2010年9月27日	1、《关于联合竞拍土地使用权的议案》 2、《关于为绍兴滨江镜湖置业有限公司提供担保的议案》	《证券时报》、 《证券日报》、 《上海证券报》	2010年9月28日
第二届董事会第十九次会议	2010年10月11日	1、《关于与浙江三花置业有限公司签订<杭政储出[2010]34号地块项目投资协议书>的议案》 2、《关于参与土地使用权竞买的议案》	《证券时报》、 《证券日报》、 《上海证券报》	2010年10月12日
第二届董事会第二十次会议	2010年10月18日	1、《2010年第三季度报告》		本次董事会会议决议已报备深圳证券交易所
第二届董事会第二十一次会议	2010年11月8日	1、《关于与上虞市创恒实业投资有限公司签订<上虞市城北31-5号地块项目合作协议书>的议案》	《证券时报》、 《证券日报》、 《上海证券报》	2010年11月9日
第二届董事会第	2010年	1、《关于收购杭州新城时代广场房产有限公司股权	《证券时报》、	2010年11月

二十二次会议	11 月 17 日	的议案》 2、《关于向全资子公司增资的议案》	《证券日报》、 《上海证券报》	18 日
第二届董事会第二十三次会议	2010 年 11 月 19 日	1、《关于参与土地使用权竞买的议案》		本次董事会会议决议已报备深圳证券交易所
第二届董事会第二十四次会议	2010 年 11 月 25 日	1、《关于参与土地使用权竞买的议案》		本次董事会会议决议已报备深圳证券交易所
第二届董事会第二十五次会议	2010 年 12 月 13 日	1、《关于签订<东方海岸（淳安）房地产开发有限公司合作协议书>的议案》	《证券时报》、 《证券日报》、 《上海证券报》	2010 年 12 月 14 日
第二届董事会第二十六次会议	2010 年 12 月 20 日	1、《关于参与土地使用权竞买的议案》		本次董事会会议决议已报备深圳证券交易所

（二）董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，公司董事会严格执行股东大会的各项决议，具体情况如下：

1、股东大会授权事项的执行情况：

（1）2009 年年度股东大会审议通过了《关于授权董事会批准提供担保额度的议案》，授权董事会自 2009 年年度股东大会作出决议之日起至 2011 年召开 2010 年年度股东大会前批准公司为子公司（包括全资子公司和控股子公司，下同）以及子公司为子公司提供担保额度净增加额为 30 亿元。根据上述股东大会决议，董事会审议批准的公司为子公司以及子公司为子公司提供担保额度净增加额为 9.25 亿元。

（2）2010 年第一次临时股东大会审议通过了《关于授权董事会土地储备投资额度及对项目公司投资额度的议案》，授权董事会在公司 2010 年第一次临时股东大会作出决议之日起至 2011 年召开 2010 年年度股东大会前，公司及控股子公司购买经营性土地（含通过股权收购购买经营性土地）的金额不超过 110 亿元人民币，对项目公司的投资额度总额不超过 40 亿元人民币。根据上述股东大会决议，公司及控股子公司购买经营性土地（含通过股权收购购买经营性土地）

的金额为人民币 71.7996392 亿元，对项目公司的投资金额累计人民币 33.225 亿元。

2、2009 年度利润分配方案执行情况：董事会于 2010 年 4 月 17 日发布《2009 年度权益分派实施公告》并于 2010 年 4 月 23 日实施完毕。

（三）董事会审计委员会的履职情况

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

1、审计工作时间的确定

2011 年 1 月 5 日，董事会审计委员会与公司财务部门、审计部门以及天健会计师事务所有限公司就 2010 年年度报告审计工作的时间进行了协商，确定了公司本年度财务报告审计工作的时间安排。

2、对公司财务报告的两次审议意见

在年审注册会计师进场前，董事会审计委员会认真审阅了公司编制的未经审计的 2010 年度财务会计报表，并发表如下意见：公司所有交易均已记录，交易事项真实，资料完整，会计政策选用恰当，会计估计合理，未发现有重大错报、漏报情况；未发现有大股东占用公司资金情况；未发现公司有对外违规担保情况及异常关联交易情况。

在年审注册会计师进场后，董事会审计委员会与年审注册会计师进行了充分的沟通，在年审注册会计师出具初步审计意见后，再次对公司财务会计报表进行审阅，并发表如下意见：保持原有的审议意见，并认为公司已严格按照《企业会计准则》处理了资产负债日期后事项，在所有重大方面公允反映了公司 2010 年 12 月 31 日的财务状况以及 2010 年度的经营成果和现金流量。

3、对会计师事务所审计工作的督促情况

为确保会计师事务所按约定的时间提交审计报告，董事会审计委员会指定专人，根据本年度财务报告审计工作的时间安排，就每个阶段的工作与年审会计师进行沟通，并于 2011 年 1 月 28 日向会计师事务所发出了《审计督促函》，要求

会计师事务所的年度审计工作严格按计划进行，按时出具审计报告，保证本公司按时披露 2010 年年度报告。

4、对会计师事务所从事本年度公司审计工作的总结报告

根据 2009 年度股东大会决议，公司聘请天健会计师事务所有限公司为公司 2010 年度审计机构。按照相关规定，现将天健会计师事务所对公司 2010 年度审计工作总结如下：

(1) 基本情况

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

天健会计师事务所于 2011 年 1 月 12 日成立审计小组由项目负责人带队进驻公司进行年度审计。经过近 1 个月的审计工作，审计小组完成了所有审计程序，取得了充分适当的审计证据，并向审计委员会提交了无保留意见的审计报告（征求意见稿）。

(2) 关于会计师事务所执行审计业务的工作评价：

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

② 专业胜任能力评价：审计小组共由 17 人组成。主要人员对房地产业务、对公司较为熟悉，组成人员具备承办本次审计业务所需的专业知识和相关的职业证书，能够胜任本次审计工作。

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

(3) 关于对续聘或改聘会计师事务所的建议

2010 年度，天健会计师事务所为公司提供了较好的服务。根据其服务意识、职业操守和履职能力，公司董事会审计委员会建议续聘天健会计师事务所作为公司的财务报表审计机构。

（四）董事会薪酬与考核委员会的履职情况

董事会薪酬与考核委员会依照法律、法规以及《公司章程》、《董事会薪酬与考核委员会工作细则》、《高级管理人员薪酬考核制度》等规定，对公司 2010 年年度报告中披露的董事、监事和高级管理人员的薪酬进行认真的审核，认为：公司董事、监事和高级管理人员 2010 年度薪酬，严格按照公司薪酬制度和有关绩效考核制度确定并执行，薪酬数额符合公司 2010 年度经营状况，薪酬的发放程序符合有关法律、法规及公司章程等规定。

五、 年度利润分配预案

根据 2011 年 3 月 14 日本公司董事会第二届第三十一次会议通过的 2010 年度利润分配预案，决定以截至 2010 年 12 月 31 日公司 1,352,000,000 股总股本为基数，每 10 股派发现金红利 0.70 元（含税）。上述利润分配预案尚待股东大会审议批准。

公司最近三年现金分红情况：

单位：（人民币）元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率	年度可分配利润
2009 年	67,600,000.00	643,672,485.47	10.50%	1,194,836,088.75
2008 年	126,880,000.00	604,267,385.45	21.00%	990,045,605.28
2007 年	0.00	455,776,763.25	0.00%	469,604,654.76
最近三年累计现金分红金额占最近年均净利润的比例（%）				11.42%

六、 公司选定的信息披露媒体

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

七、 投资者关系管理的具体情况

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

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

2、公司董事会秘书李渊先生是投资者关系管理工作的负责人，公司董事会办公室负责投资者关系管理工作的日常事务。公司努力做好信息披露工作，及时回复投资者的询问和留言，认真接待投资者来访，保持与投资者的良好沟通等日常工作。报告期内，公司共接待机构投资者和中小投资者、以及基金、券商研究员和分析师、基金经理、个人投资者等到公司调研、考察，共计 44批，137人次。

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

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

报告期内，公司投资者接待情况如下：

序号	接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
1	2010年01月20日	公司会议室	实地调研	华安基金	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负

					责口头回答相关问题。未提供书面材料。
2	2010年01月27日	公司会议室	实地调研	高盛高华	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
3	2010年03月01日	公司会议室	实地调研	世诚投资	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
4	2010年03月01日	公司会议室	实地调研	交银施罗德	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
5	2010年03月02日	公司会议室	实地调研	中山证券	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
6	2010年03月03日	公司会议室	实地调研	光大证券	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
7	2010年03月05日	公司会议室	实地调研	安信证券	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
8	2010年03月05日	公司会议室	实地调研	银行证券	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
9	2010年03月23日	公司会议室	实地调研	华宝兴业基金	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
10	2010年03月24日	公司会议室	实地调研	个人投资者	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
11	2010年04月02日	公司会议室	实地调研	国海证券	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
12	2010年04月02日	公司会议室	实地调研	华泰联合	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
13	2010年04月08日	公司会议室	实地调研	广发证券	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
14	2010年04月09日	公司会议室	实地调研	华夏基金	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
15	2010年04月09日	公司会议室	实地调研	中诚信托	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
16	2010年04月13日	公司会议室	实地调研	广发证券	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地

					产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
17	2010年04月13日	公司会议室	实地调研	富国基金	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
18	2010年04月13日	公司会议室	实地调研	东方基金	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
19	2010年04月13日	公司会议室	实地调研	华安基金	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
20	2010年04月13日	公司会议室	实地调研	泰信基金	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
21	2010年04月13日	公司会议室	实地调研	平安资产	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
22	2010年04月13日	公司会议室	实地调研	摩根士丹利华鑫	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
23	2010年04月13日	公司会议室	实地调研	信达澳银基金	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
24	2010年04月13日	公司会议室	实地调研	景顺长城基金	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
25	2010年04月13日	公司会议室	实地调研	太保资产	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
26	2010年04月20日	公司会议室	实地调研	齐鲁证券	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
27	2010年04月22日	公司会议室	实地调研	汇添富基金	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
28	2010年05月04日	公司会议室	实地调研	日信证券	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
29	2010年05月06日	公司会议室	实地调研	华富基金	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
30	2010年05月17日	公司会议室	实地调研	长城证券	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。

31	2010年05月19日	公司会议室	实地调研	华泰证券	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
32	2010年05月19日	公司会议室	实地调研	中信证券	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
33	2010年05月19日	公司会议室	实地调研	天治基金	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
34	2010年05月19日	公司会议室	实地调研	润晖投资	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
35	2010年05月19日	公司会议室	实地调研	中国人寿	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
36	2010年05月19日	公司会议室	实地调研	国元证券	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
37	2010年05月19日	公司会议室	实地调研	爱建证券	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
38	2010年05月19日	公司会议室	实地调研	天相顾投	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
39	2010年05月21日	公司会议室	实地调研	国联安	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
40	2010年05月21日	公司会议室	实地调研	中投证券	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
41	2010年05月26日	公司会议室	实地调研	鹏华基金	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
42	2010年06月01日	公司会议室	实地调研	东海证券	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
43	2010年06月22日	公司会议室	实地调研	华夏基金	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
44	2010年06月22日	公司会议室	实地调研	高华证券	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
45	2010年06月22日	公司会议室	实地调研	交银施罗德	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负

					责口头回答相关问题。未提供书面材料。
46	2010年06月22日	公司会议室	实地调研	华宝投资	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
47	2010年06月22日	公司会议室	实地调研	中国人寿	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
48	2010年06月22日	公司会议室	实地调研	源东晟资产管理	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
49	2010年06月22日	公司会议室	实地调研	北方信托	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
50	2010年06月22日	公司会议室	实地调研	鼎天资产	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
51	2010年06月22日	公司会议室	实地调研	广发基金	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
52	2010年06月22日	公司会议室	实地调研	富敦基金	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
53	2010年06月22日	公司会议室	实地调研	世诚投资	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
54	2010年06月22日	公司会议室	实地调研	工银瑞信	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
55	2010年07月02日	公司会议室	实地调研	湘财证券	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
56	2010年07月08日	公司会议室	实地调研	嘉实基金	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
57	2010年07月08日	公司会议室	实地调研	永诚财产保险	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
58	2010年07月14日	公司会议室	实地调研	中银国际	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
59	2010年07月14日	公司会议室	实地调研	天弘基金	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
60	2010年07月14日	公司会议室	实地调研	中银基金	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地

					产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
61	2010年07月14日	公司会议室	实地调研	宝盈基金	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
62	2010年07月14日	公司会议室	实地调研	交银施罗德	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
63	2010年07月14日	公司会议室	实地调研	长江证券	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
64	2010年07月14日	公司会议室	实地调研	华夏基金	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
65	2010年07月14日	公司会议室	实地调研	东方证券	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
66	2010年07月15日	公司会议室	实地调研	苏州思源投资	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
67	2010年07月15日	公司会议室	实地调研	招商证券	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
68	2010年07月15日	公司会议室	实地调研	景林资产	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
69	2010年07月15日	公司会议室	实地调研	中欧基金	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
70	2010年07月15日	公司会议室	实地调研	财通证券	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
71	2010年07月16日	公司会议室	实地调研	国金证券	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
72	2010年07月16日	公司会议室	实地调研	泰康资产管理	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
73	2010年07月22日	公司会议室	实地调研	万丰友方	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
74	2010年07月22日	公司会议室	实地调研	太平洋证券	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。

75	2010年07月28日	公司会议室	实地调研	华安基金	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
76	2010年09月02日	公司会议室	实地调研	财通证券	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
77	2010年09月02日	公司会议室	实地调研	中信证券	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
78	2010年09月02日	公司会议室	实地调研	广发基金	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
79	2010年09月02日	公司会议室	实地调研	泰信基金	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
80	2010年09月02日	公司会议室	实地调研	华夏基金	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
81	2010年09月15日	公司会议室	实地调研	万家基金	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
82	2010年09月15日	公司会议室	实地调研	山西经贸投资公司	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
83	2010年10月13日	公司会议室	实地调研	广发证券	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
84	2010年10月19日	公司会议室	实地调研	长信基金	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
85	2010年10月22日	公司会议室	实地调研	华夏基金	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
86	2010年10月27日	公司会议室	实地调研	财通证券	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
87	2010年10月28日	公司会议室	实地调研	德邦证券	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
88	2010年10月28日	公司会议室	实地调研	景林投资	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
89	2010年11月18日	公司会议室	实地调研	北京高华证券	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负

					责口头回答相关问题。未提供书面材料。
90	2010年11月30日	公司会议室	实地调研	华夏基金	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
91	2010年12月02日	公司会议室	实地调研	光大证券	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
92	2010年12月08日	公司会议室	实地调研	招商基金	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
93	2010年12月08日	公司会议室	实地调研	光大证券	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
94	2010年12月16日	公司会议室	实地调研	广发证券	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
95	2010年12月16日	公司会议室	实地调研	兴业基金	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
96	2010年12月22日	公司会议室	实地调研	里昂证券	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
97	2010年12月22日	公司会议室	实地调研	瑞银证券	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
98	2010年12月30日	公司会议室	实地调研	中信证券	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
99	2010年12月30日	公司会议室	实地调研	星石投资	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
100	2010年12月30日	公司会议室	实地调研	中银基金	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
101	2010年12月30日	公司会议室	实地调研	中天证券	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。
102	2010年12月30日	公司会议室	实地调研	泰信基金	1、沟通内容：公司基本情况、项目情况及房地产行业相关情况。2、提供材料：公司专人负责口头回答相关问题。未提供书面材料。

第九节 监事会报告

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

一、 监事会会议情况

报告期内，公司监事会共召开了 4 次会议，具体情况如下：

会议届次	召开时间	决议内容	信息披露报纸	披露日期
第二届监事会第二次会议	2010 年 3 月 16 日	1、审议通过《2009 年度监事会工作报告》 2、审议通过《2009 年度财务决算报告》 3、审议通过《2009 年度利润分配预案》 4、审议通过《2009 年年度报告》及其摘要 5、审议通过《董事会审计委员会关于 2009 年度内部控制的自我评价报告》 6、审议通过《关于向关联人出售商品房的议案》 7、审议通过《关于坏账核销的议案》	《证券时报》、 《证券日报》、 《上海证券报》	2010 年 3 月 18 日
第二届监事会第三次会议	2010 年 4 月 22 日	1、审议通过《2010 年第一季度报告》		本次监事会会议决议已报备深圳证券交易所
第二届监事会第四次会议	2010 年 8 月 27 日	1、审议通过《2010 年半年度报告》及其摘要		本次监事会会议决议已报备深圳证券交易所
第二届监事会第五次会议	2010 年 10 月 18 日	1、《2010 年第三季度报告》		本次监事会会议决议已报备深圳证券交易所

二、 监事会对公司有关情况的独立意见

1、 公司依法运作情况

报告期内，公司监事会依据《公司法》及《公司章程》等赋予的职权，积极参加股东大会，列席董事会会议，对公司的决策程序、内部控制制度的建立与执

行情况以及公司董事、高级管理人员履行职务情况进行了严格监督。在此基础上，监事会认为：公司决策程序严格遵守《公司法》、《证券法》及《公司章程》等相关规定，建立了较为完善的内部控制制度，公司董事、高级管理人员在执行公司职务过程中不存在违反法律、法规、《公司章程》或损坏公司利益的行为。

2、检查公司财务的情况

监事会对 2010 年度公司的财务状况、财务管理等进行了认真细致的监督、检查和审核，认为：公司财务制度健全、内部制度完善，财务运作规范、财务状况良好。财务报告真实、客观和公正的反应了公司 2010 年度的财务状况和经营成果。

3、公司募集资金使用情况

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

4、公司收购、出售资产情况

报告期内，公司以 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；公司收购了浙江中豪房屋建设开发有限公司持有的杭州新城时代广场房产有限公司 49%的股权，计 980 万元，本次收购完成后，新城时代公司成为本公司的全资子公司。

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

5、公司关联交易情况

报告期内，公司发生的关联交易情况如下：莫建华先生购买阳光海岸住宅一套，合同约定价格为12,802,092.00元；包俊敏女士购买阳光海岸住宅一套，合同约定价格为11,916,992.00元；谢谦女士购买阳光海岸住宅一套，合同约定价格为12,096,501.00元；卢慧女士购买城市之星住宅一套，合同约定价格为9,658,625.00元；胡宇婕女士购买城市之星住宅一套，合同约定价格为9,333,126.00元。

监事会认为：上述关联交易按公平、合理的原则进行，不存在任何内幕交易或损害公司利益情形。

6、公司对外担保情况

经对公司 2010 年度发生的对外担保进行核查，监事会认为：报告期内，公司不存在为公司股东、股东的控股子公司、股东的附属企业及公司的其他关联方、任何非法人单位和个人提供担保；公司对外担保履行了必要的审议程序，符合中国证监会和深圳证券交易所有关上市公司对外提供担保的规定。

7、对董事会审计委员会关于 2010 年度内部控制的自我评价报告、公司内部控制制度的建设和运行情况进行审核，认为：公司已建立了较为完善的内部控制制度体系并得到有效的执行。董事会审计委员会出具的内部控制自我评价报告客观、真实地反映公司内部控制制度的建设及运行情况。

第十节 重要事项

一、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

二、报告期内，公司没有破产重整相关事项

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

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

四、重大收购及出售资产事项

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。

2010年11月17日，公司召开第二届董事会第二十二次会议，审议通过了《关于收购杭州新城时代广场房产有限公司股权的议案》，根据上述董事会会议决议，公司以杭州新城时代广场房产有限公司2010年11月10日的注册资本2000万元为作价依据，按1:1的价格，受让浙江中豪房屋建设开发有限公司持有的杭州新城时代广场房产有限公司49%的股权，计980万元。本次收购完成后，杭州新城时代广场房产有限公司成为公司的全资子公司。

五、 重大关联交易事项

（一） 关联人购买商品房的关联交易

根据公司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。

根据公司2010年9月21日召开的第二届董事会第十七次会议审议通过的《关于向关联人出售商品房的议案》，公司控股子公司杭州阳光海岸房地产开发有限公司与谢谦女士签订了《商品房买卖合同》，将阳光海岸项目建筑面积为377.12平方米的商品房，以总价人民币12,096,501.00元出售给谢谦女士；公司与卢慧女士、胡宇婕女士分别签订了《商品房买卖合同》，将城市之星项目面积均为241.11平方米的两套商品房，分别以总价人民币9,658,625.00元和9,333,126.00元出售给卢慧女士和胡宇婕女士。

（二） 报告期内公司不存在资产收购、出售发生的关联交易

（三） 报告期内公司不存在与关联方共同对外投资发生的关联交易事项

（四） 报告期内公司与关联方之间的债权债务往来、担保等事项

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

关联方担保情况如下：

单位：（人民币）元

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	72,000,000.00	2009-03-25	2012-03-25	否

其他关联担保情况：

1、公司与万科南都公司签订了《合作协议》，公司拟以财务资助的方式与万科南都公司同比例向东尚置业公司提供项目开发所需资金不超过人民币75,000万元，截至2010年12月31日，公司已提供资金45,515万元，公司本次财务资助由杭州滨江投资控股有限公司向公司提供连带责任保证。

2、根据2010年12月，公司与杭州欣盛房地产开发有限公司、浙江大华担保有限公司、宋复幸（以下三者合称“投资方”）签订《东方海岸（淳安）房地产开发有限公司合作协议书》，杭州滨江投资控股有限公司为公司在项目合作过程中产生的对东方海岸（淳安）房地产开发有限公司的应付款承担连带责任担保。

关联方应收应付款项情况如下：

单位：（人民币）元

项目名称	关联方	期末数	期初数
预收账款	威加奇	8,037,684.00	4,000,000.00
	余忠祥	3,562,774.00	3,562,774.00
	谢谦	2,000,000.00	
	胡宇婕	1,720,000.00	360,000.00
	包俊敏	1,000,000.00	
	卢慧	1,000,000.00	
	罗晓玲		193,700.00
小 计		17,320,458.00	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

六、重大合同及履行情况

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

(二) 担保事项

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）
绍兴滨江镜湖置业有限公司	2010年9月28日 2010-041	60,000.00	2010年09月28日	40,000.00	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
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
金都房产集团衢州置业有限公司	2010年5月14日 2010-026	2,000.00	2010年07月30日	2,000.00	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	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	20,000.00	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	13,500.00	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)	92,500.00			报告期内对子公司担保实际发 生额合计 (B2)	72,500.00			
报告期末已审批的对子公司担 保额度合计 (B3)	305,500.00			报告期末对子公司实际担保余 额合计 (B4)	202,000.00			
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)	147,500.00			报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2)	127,500.00			
报告期末已审批的担保额度合 计 (A3+B3)	360,500.00			报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)	257,000.00			
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例				59.75%				
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)				187,500.00				
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)				41,923.24				
上述三项担保金额合计 (C+D+E)				229,423.24				
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 12 月 31 日，本公司及相关控股子公司为购买本公司相关房产的业主提供保证所及的借款余额为 605,767.20 万元。

（三）报告期内公司不存在委托理财事项

（四）其他重大合同

1、建设工程施工及采购合同

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

（2）报告期内，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）报告期内，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）报告期内，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）报告期内，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）报告期内，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）报告期内，万家星城公司与浙江众立建筑工程有限公司签订了《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）报告期内，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）报告期内，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）报告期内，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) 报告期内，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) 报告期内，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) 报告期内，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) 报告期内，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。

(15) 报告期内，杭州万家星城房地产开发有限公司与上海三菱电梯有限公司签订了《供货及安装合同》，约定合同款为 4,111.3400 万元。

(16) 报告期内，公司与博西家用电器（中国）有限公司签订了《城市之星电器供货合同》，约定合同款项为 9,259.4856 万元。

(17) 报告期内，万家星城公司与浙江杭州湾建筑集团有限公司签订了“万家星城一期 A 标段”土建总承包施工合同，约定合同款项为 12,887.4276 万元。

(18) 报告期内，滨江城东公司与浙江杭州湾建筑集团有限公司签订了“金色黎明一期 A 标段”建设工程施工合同，约定合同款项为 17,368.28495 万元。

(19) 报告期内，滨江城东公司与杭州中豪建设工程有限公司签订了“金色黎明一期 B 标段”建设工程施工合同，约定合同款项为 13,186.22045 万元。

(20) 报告期内，公司与上海三菱电梯有限公司签订了“滨江城市之星 1#~6# 楼电梯”项目供货及安装合同，约定合同款项为 4,738.4000 万元。

(21) 报告期内，公司与上海士商家居建材有限公司签订了《供货及安装合同》，约定合同款为 3,969.1684 元。

(22) 报告期内，上虞金色家园公司与浙江亚厦幕墙有限公司签订“铝合金门窗、石材幕墙工程”承包合同，约定合同款为 4,735.6055 万元。

2、借款、抵押、担保合同

(1) 报告期内，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) 报告期内，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) 报告期内，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) 报告期内，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) 报告期内，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) 报告期内，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) 报告期内，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。

(8) 报告期内，金都房产集团衢州置业有限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 33101201000027158），向中国农业银行股份有限公司衢州分行借款 2,000.00 万元，借款期限三十六个月。

(9) 报告期内, 金都房产集团衢州置业有限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 33101201000027149), 向中国农业银行股份有限公司衢州分行借款 2,000.00 万元, 借款期限三十六个月。

(10) 报告期内, 金都房产集团衢州置业有限公司与中国工商银行股份有限公司衢州北区支行签订了《房地产借款合同》(编号为 2010 年(北区)字 0258 号), 向中国工商银行股份有限公司衢州北区支行借款 5,000.00 万元, 借款期限三年。

(11) 报告期内, 金都房产集团衢州置业有限公司与中国工商银行股份有限公司衢州北区支行签订了《最高额抵押合同》(编号为 2010 年北区(抵)字 0133 号), 合同约定金都房产集团衢州置业有限公司所担保的主债权确定期间自 2010 年 9 月 21 日至 2012 年 9 月 17 日, 担保的债权最高余额为 11,500 万元。

(12) 报告期内, 绍兴滨江镜湖置业有限公司与中国民生银行股份有限公司杭州分行签订了《固定资产贷款借款合同》(编号为公借贷字第 99072010292783 号), 向中国民生银行股份有限公司杭州分行借款 60,000.00 万元, 借款期限三年。

(13) 报告期内, 绍兴滨江镜湖置业有限公司与中国民生银行股份有限公司杭州分行签订了《抵押合同》(公担抵字第 99072010Y83023 号), 为绍兴滨江镜湖置业有限公司与中国民生银行股份有限公司杭州分行签订的《固定资产贷款借款合同》(编号为公借贷字第 99072010292783 号)项下借款提供抵押担保。

(14) 报告期内, 上虞亚厦金色家园置业有限公司与中国工商银行股份有限公司上虞支行签订了《房地产借款合同》(编号为 2010 年(上虞)字 0844 号), 向中国工商银行股份有限公司上虞支行借款 5,000.00 万元, 借款期限三年。

(15) 报告期内, 上虞亚厦金色家园置业有限公司与中国工商银行股份有限公司上虞支行签订了《房地产借款合同》(编号为 2010 年(上虞)字 0805 号), 向中国工商银行股份有限公司上虞支行借款 5,000.00 万元, 借款期限三年。

(16) 报告期内, 上虞亚厦金色家园置业有限公司与中国工商银行股份有限公司上虞支行签订了《房地产借款合同》(编号为 2010 年(上虞)字 0930 号), 向中国工商银行股份有限公司上虞支行借款 4,000.00 万元, 借款期限三年。

(17) 报告期内，上虞亚厦金色家园置业有限公司与中国工商银行股份有限公司上虞支行签订了《最高额抵押合同》（编号为 2010 年上虞（抵）字 0075 号），合同约定上虞亚厦金色家园置业有限公司所担保的主债权确定期间自 2010 年 10 月 26 日至 2012 年 10 月 22 日，担保的债权最高余额为 16,500 万元。

(18) 报告期内，上虞亚厦金色家园置业有限公司与中国工商银行股份有限公司上虞支行签订了《最高额抵押合同》（编号为 2010 年上虞（抵）字 0776 号），合同约定上虞亚厦金色家园置业有限公司所担保的主债权确定期间自 2010 年 12 月 9 日至 2012 年 10 月 23 日，担保的债权最高余额为 3,670 万元。

七、 独立董事关于公司累计和当期对外担保情况的专项说明和独立意见

根据中国证监会证监发[2003]56 号《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》、证监发[2005]120 号《关于规范上市公司对外担保行为的通知》的要求以及《公司章程》的有关规定，作为公司的独立董事，对公司截至 2010 年 12 月 31 日的对外担保情况进行认真细致的核查，发表如下专项说明和独立意见：

公司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）
绍兴滨江镜湖置业有限公司	2010 年 9 月 28 日	60,000.00	2010 年 09 月 28 日	40,000.00	连带责任保证	主合同约定的债务履行	否	否

	2010-041					期限届满之日起两年		
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 的债务履行 期限届满之 日起两年	否	否
金都房产集团 衢州置业有限公司	2010年5月 14日 2010-026	2,000.00	2010年07月 30日	2,000.00	连带责任保 证	主合同约定的 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 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	20,000.00	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	13,500.00	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)			92,500.00	报告期内对子公司担保实际发 生额合计 (B2)		72,500.00		
报告期末已审批的对子公司担 保额度合计 (B3)			305,500.00	报告期末对子公司实际担保余 额合计 (B4)		202,000.00		
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)			147,500.00	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2)		127,500.00		
报告期末已审批的担保额度合			360,500.00	报告期末实际担保余额合计		257,000.00		

计 (A3+B3)	(A4+B4)
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例	59.75%
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)	187,500.00
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)	41,923.24
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	229,423.24
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。

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

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

3、无明显迹象表明公司可能因被担保方债务违约而承担担保责任。

八、公司或持股 5%以上股东的承诺事项

(一) 公司或持股 5%以上股东所持股份自愿锁定承诺

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

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

之日起一年内不得转让；自公司股票上市之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理本人持有的滨江控股公司的股份，也不由滨江控股公司收购该部分股份；上述承诺期满后，在任职期间每年转让滨江控股公司的股份不得超过本人持有滨江控股公司股份总数的百分之二十五；离职后半年内，不得转让本人所持有的滨江控股股份。

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

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

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

（二）公司或持股 5%以上股东避免同业竞争的承诺

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

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

（2）本公司及本公司控制的公司或其他组织将不在中国境内外以任何形式从事与滨江房产现有主业相同的业务，包括不在中国境内外投资、收购、兼并与滨

江房产现主要业务有直接竞争的公司或者其他经济组织。

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

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

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

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

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

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

报告期内,滨江控股公司和戚金兴先生均履行了上述承诺。

九、聘任、解聘会计师事务所的情况

报告期内,公司聘任天健会计师事务所有限公司为公司审计机构,支付 2010 年度审计费用 110 万元。截至报告期末,天健会计师事务所有限公司已连续 5 年为公司提供审计服务。

十、上市公司董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人处罚及整改情况

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

十一、信息披露指引

编号	事项	刊载的报刊名称	刊载日期	互联网网站名称及检索地址
1	杭州滨江房产集团股份有限公司关于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报告	《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
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	《证券时报》、《证券日报》	2010年3月18日	巨潮资讯网

	对外担保公告	报》、《上海证券报》		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
27	杭州滨江房产集团股份有限公司第 二届董事会第十二次会议决议公告	《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》	2010年7月21日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
28	杭州滨江房产集团股份有限公司关 于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的公告	《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》	2010年7月21日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
29	杭州滨江房产集团股份有限公司召 开2010年第二次临时股东大会的通 知	《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》	2010年7月21日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn

30	杭州滨江房产集团股份有限公司 2010 年半年度业绩快报	《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》	2010 年 7 月 21 日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
31	杭州滨江房产集团股份有限公司召开 2010 年第二次临时股东大会的提示性公告	《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》	2010 年 8 月 3 日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
32	杭州滨江房产集团股份有限公司 2010 年第二次临时股东大会决议公告	《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》	2010 年 8 月 6 日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
33	杭州滨江房产集团股份有限公司关于竞得土地使用权的公告	《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》	2010 年 8 月 12 日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
34	杭州滨江房产集团股份有限公司 2010 年半年度报告摘要	《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》	2010 年 8 月 28 日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
35	杭州滨江房产集团股份有限公司关于竞得土地使用权的公告	《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》	2010 年 9 月 8 日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
36	杭州滨江房产集团股份有限公司第二届董事会第十七次会议决议公告	《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》	2010 年 9 月 27 日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
37	杭州滨江房产集团股份有限公司关于全资子公司对外投资的公告	《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》	2010 年 9 月 27 日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
38	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 9 月 27 日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
39	杭州滨江房产集团股份有限公司关于竞得土地使用权的公告	《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》	2010 年 9 月 27 日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
40	杭州滨江房产集团股份有限公司第二届董事会第十八次会议决议公告	《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》	2010 年 9 月 28 日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
41	杭州滨江房产集团股份有限公司关于为绍兴滨江镜湖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 9 月 28 日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
42	杭州滨江房产集团股份有限公司第二届董事会第十九次会议决议公告	《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》	2010 年 10 月 12 日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
43	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 10 月 12 日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
44	杭州滨江房产集团股份有限公司 2010 年第三季度报告正文	《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》	2010 年 10 月 19 日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
45	杭州滨江房产集团股份有限公司关于竞得土地使用权的公告	《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》	2010 年 10 月 20 日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
46	杭州滨江房产集团股份有限公司第二届董事会第二十一次会议决议公告	《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》	2010 年 11 月 9 日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
47	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 11 月 9 日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
48	杭州滨江房产集团股份有限公司第二届董事会第二十二次会议决议公告	《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》	2010 年 11 月 18 日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn

49	杭州滨江房产集团股份有限公司关于收购杭州新城时代广场房产有限公司股权的公告	《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》	2010年11月18日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
50	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11月18日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
51	杭州滨江房产集团股份有限公司关于竞得土地使用权的公告	《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》	2010年11月26日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
52	杭州滨江房产集团股份有限公司第二届董事会第二十五次会议决议公告	《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》	2010年12月14日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
53	杭州滨江房产集团股份有限公司关于签订《东方海岸（淳安）房地产开发有限公司合作协议书》的公告	《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》	2010年12月14日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
54	杭州滨江房产集团股份有限公司关于竞得土地使用权的公告	《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》	2010年12月22日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
55	杭州滨江房产集团股份有限公司关于竞得土地使用权的公告	《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》	2010年12月23日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn

第十一节 财务报告

审计报告

财务报告	是
审计意见	标准无保留审计意见
审计报告编号	天健审〔2011〕898号
审计报告标题	审计报告
审计报告收件人	杭州滨江房产集团股份有限公司全体股东
引言段	我们审计了后附的杭州滨江房产集团股份有限公司（以下简称滨江集团公司）财务报表，包括2010年12月31日的合并及母公司资产负债表，2010年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。
管理层对财务报表的责任段	按照企业会计准则的规定编制财务报表是滨江集团公司管理层的责任。这种责任包括：(1) 设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；(2) 选择和运用恰当的会计政策；(3) 作出合理的会计估计。
注册会计师责任段	<p>我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。</p> <p>审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。</p> <p>我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。</p>
审计意见段	我们认为，滨江集团公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了滨江集团公司2010年12月31日的财务状况以及2010年度的经营成果和现金流量。
非标意见	
审计机构名称	天健会计师事务所有限公司
审计机构地址	中国?杭州
审计报告日期	2011年03月14日
注册会计师姓名	
王国海 向晓三 詹洁秀	

母 公 司 资 产 负 债 表

2010年12月31日

会企01表

编制单位：杭州滨江房产集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注 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		1,235,713,031.38	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	3,191.40	3,368.70	应付账款		63,582,143.88	95,186,885.57
预付款项		265,645,111.20	75,819,673.00	预收款项		4,184,112,828.33	1,897,032.96
应收利息				应付职工薪酬		33,083,446.84	21,176,988.21
应收股利				应交税费		-71,397,260.80	-31,340,363.76
其他应收款	2	6,002,395,527.14	3,613,596,227.13	应付利息		3,209,641.60	3,683,685.70
存货		2,555,540,497.48	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		6,403,150,396.43	3,377,688,812.29
其他流动资产				一年内到期的非流动负债		484,440,000.00	24,440,000.00
流动资产合计		10,059,297,358.60	6,152,763,021.05	其他流动负债			
				流动负债合计		11,100,181,196.28	3,492,733,040.97
非流动资产：				非流动负债：			
可供出售金融资产				长期借款		1,422,240,000.00	2,396,680,000.00
持有至到期投资		10,000,000.00		应付债券			
长期应收款				长期应付款			
长期股权投资	3	5,687,883,384.52	2,390,583,384.52	专项应付款			
投资性房地产		41,487,517.90	43,038,782.38	预计负债			
固定资产		12,706,343.30	12,458,513.80	递延所得税负债			
在建工程				其他非流动负债			
工程物资				非流动负债合计		1,422,240,000.00	2,396,680,000.00
固定资产清理				负债合计		12,522,421,196.28	5,889,413,040.97
生产性生物资产				所有者权益(或股东权益)：			
油气资产				实收资本(或股本)		1,352,000,000.00	1,352,000,000.00
无形资产		51,512.88	153,369.61	资本公积		745,862,763.53	745,862,763.53
开发支出				减：库存股			
商誉				专项储备			
长期待摊费用				盈余公积		176,650,261.34	110,230,822.65
递延所得税资产		68,880,456.09	43,021,626.51	一般风险准备			
其他非流动资产				未分配利润		1,083,372,352.14	544,512,070.72
非流动资产合计		5,821,009,214.69	2,489,255,676.82	所有者权益合计		3,357,885,377.01	2,752,605,656.90
资产总计		15,880,306,573.29	8,642,018,697.87	负债和所有者权益总计		15,880,306,573.29	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

合并资产负债表

2010年12月31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	3,897,240,711.39	1,657,862,538.20	短期借款	15	200,000,000.00	
结算备付金				向中央银行借款			
拆出资金				吸收存款及同业存放			
交易性金融资产				拆入资金			
应收票据				交易性金融负债			
应收账款	2	4,193,615.55	17,057,052.36	应付票据			
预付款项	3	10,120,893,033.40	5,396,655,260.40	应付账款	16	439,899,983.77	516,242,658.27
应收保费				预收款项	17	12,443,831,890.83	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	18	39,584,097.01	22,590,130.83
应收股利				应交税费	19	114,054,182.13	-406,820,003.23
其他应收款	4	1,111,322,455.26	532,349,777.41	应付利息	20	9,857,268.27	6,428,923.20
买入返售金融资产				应付股利	21	9,815,034.88	
存货	5	13,341,125,794.51	10,820,375,399.87	其他应付款	22	4,516,978,598.83	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	6	100,000,000.00		保险合同准备金			
流动资产合计		28,574,775,610.11	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	23	526,940,000.00	46,940,000.00
				其他流动负债			
				流动负债合计		18,300,961,055.72	10,723,291,336.76
非流动资产：				非流动负债：			
发放委托贷款及垫款				长期借款	24	5,414,740,000.00	4,091,680,000.00
可供出售金融资产				应付债券			
持有至到期投资	7	10,000,000.00		长期应付款			
长期应收款				专项应付款			
长期股权投资				预计负债			
投资性房地产	8	478,017,467.60	188,605,654.76	递延所得税负债			
固定资产	9	75,536,874.75	82,132,180.45	其他非流动负债			
在建工程	10	179,074,187.25	92,133,216.58	非流动负债合计		5,414,740,000.00	4,091,680,000.00
工程物资				负债合计		23,715,701,055.72	14,814,971,336.76
固定资产清理				所有者权益(或股东权益)：			
生产性生物资产				实收资本(或股本)	25	1,352,000,000.00	1,352,000,000.00
油气资产				资本公积	26	745,862,763.53	745,862,763.53
无形资产	11	141,493,034.42	145,746,997.61	减：库存股			
开发支出				专项储备			
商誉	12	593,092.34	593,092.34	盈余公积	27	176,650,261.34	110,230,822.65
长期待摊费用				一般风险准备			
递延所得税资产	13	240,409,216.91	77,401,624.12	未分配利润	28	2,027,022,209.88	1,194,836,088.75
其他非流动资产				外币报表折算差额			
非流动资产合计		1,125,123,873.27	586,612,765.86	归属于母公司所有者权益合计		4,301,535,234.75	3,402,929,674.93
				少数股东权益		1,682,663,192.91	793,011,782.41
				所有者权益(或股东权益)合计		5,984,198,427.66	4,195,941,457.34
资产总计		29,699,899,483.38	19,010,912,794.10	负债和所有者权益总计		29,699,899,483.38	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

母 公 司 利 润 表

2010年度

会企02表

编制单位：杭州滨江房产集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
一、营业收入	1	12,081,649.63	150,879,340.02
减：营业成本	1	3,376,539.48	73,766,869.36
营业税金及附加		-17,496,228.34	10,950,725.55
销售费用		3,162,483.60	5,083,848.20
管理费用		74,035,166.74	56,359,600.00
财务费用		38,735,161.61	15,085,700.24
资产减值损失		32,300,999.72	9,762,671.61
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	757,739,724.69	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）		635,707,251.51	-14,258,780.43
加：营业外收入		20,050,000.00	33,000.00
减：营业外支出		8,736,360.98	3,334,400.15
其中：非流动资产处置净损失		130,570.55	421,401.09
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		647,020,890.53	-17,560,180.58
减：所得税费用		-25,858,829.58	-8,874,847.39
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		672,879,720.11	-8,685,333.19
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		672,879,720.11	-8,685,333.19

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年度

会合02表

编制单位：杭州滨江房产集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
一、营业总收入	1	6,218,083,386.36	2,833,614,162.22
其中：营业收入	1	6,218,083,386.36	2,833,614,162.22
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		4,278,850,712.74	1,990,434,394.98
其中：营业成本	1	3,430,763,801.01	1,648,851,194.28
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	2	517,856,082.96	181,074,791.76
销售费用	3	49,173,657.65	26,392,416.11
管理费用	4	140,682,972.87	92,013,316.32
财务费用	5	143,102,193.92	11,534,212.81
资产减值损失	6	-2,727,995.67	30,568,463.70
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）	7	274,395.19	
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）		1,939,507,068.81	843,179,767.24
加：营业外收入	8	21,118,701.04	97,090.28
减：营业外支出	9	17,763,528.21	7,473,245.04
其中：非流动资产处置损失		179,867.14	708,471.21
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,942,862,241.64	835,803,612.48
减：所得税费用	10	510,571,482.97	207,639,139.91
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,432,290,758.67	628,164,472.57
归属于母公司所有者的净利润		966,205,559.82	643,672,485.47
少数股东损益		466,085,198.85	-15,508,012.90
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	11	0.71	0.48
（二）稀释每股收益	11	0.71	0.48
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		1,432,290,758.67	628,164,472.57
归属于母公司所有者的综合收益总额		966,205,559.82	643,672,485.47
归属于少数股东的综合收益总额		466,085,198.85	-15,508,012.90

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

母 公 司 现 金 流 量 表

2010年度

会企03表

编制单位：杭州滨江房产集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	本期数	上年同期数
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	4,194,267,445.00	45,207,788.65
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	3,102,898,066.17	3,425,522,858.36
经营活动现金流入小计	7,297,165,511.17	3,470,730,647.01
购买商品、接受劳务支付的现金	973,220,937.65	963,619,453.46
支付给职工以及为职工支付的现金	39,326,188.47	27,771,933.20
支付的各项税费	154,280,748.23	132,469,498.97
支付其他与经营活动有关的现金	2,527,176,310.24	2,559,861,539.09
经营活动现金流出小计	3,694,004,184.59	3,683,722,424.72
经营活动产生的现金流量净额	3,603,161,326.58	-212,991,777.71
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	757,739,724.69	5,866,384.53
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	35,752.00	38,673.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		9,004,909.98
收到其他与投资活动有关的现金	672,592,088.25	
投资活动现金流入小计	1,430,367,564.94	14,909,967.51
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,940,108.63	5,428,572.18
投资支付的现金	3,262,500,000.00	886,300,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	44,800,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金	2,280,700,410.85	
投资活动现金流出小计	5,592,940,519.48	891,728,572.18
投资活动产生的现金流量净额	-4,162,572,954.54	-876,818,604.67
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
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	10,750,657,581.07	
筹资活动现金流入小计	10,750,657,581.07	1,620,000,000.00
偿还债务支付的现金	514,440,000.00	394,440,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	199,729,343.33	237,131,845.66
支付其他与筹资活动有关的现金	8,300,207,095.05	4,500,000.00
筹资活动现金流出小计	9,014,376,438.38	636,071,845.66
筹资活动产生的现金流量净额	1,736,281,142.69	983,928,154.34
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	1,176,869,514.73	-105,882,228.04
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	1,234,213,031.38	57,343,516.65

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年度

会合03表

编制单位：杭州滨江房产集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		11,247,636,725.97	5,732,795,023.88
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	105,011,737.73	914,529,149.49
经营活动现金流入小计		11,352,648,463.70	6,647,324,173.37
购买商品、接受劳务支付的现金		9,549,903,456.31	5,414,821,426.36
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		102,014,412.22	52,924,681.63
支付的各项税费		1,072,514,715.36	668,621,092.31
支付其他与经营活动有关的现金	2	429,610,418.63	610,027,757.82
经营活动现金流出小计		11,154,043,002.52	6,746,394,958.12
经营活动产生的现金流量净额		198,605,461.18	-99,070,784.75
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		185,000,000.00	
取得投资收益收到的现金		274,395.19	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		60,502.00	155,243.00
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		185,334,897.19	155,243.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		87,336,710.03	32,888,633.49
投资支付的现金		304,800,000.00	
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		4,636,302.20	
支付其他与投资活动有关的现金	3	678,024,160.85	
投资活动现金流出小计		1,074,797,173.08	32,888,633.49
投资活动产生的现金流量净额		-889,462,275.89	-32,733,390.49
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		522,500,000.00	240,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		522,500,000.00	240,000,000.00
取得借款收到的现金		3,140,000,000.00	3,170,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	4	1,044,249,008.89	
筹资活动现金流入小计		4,706,749,008.89	3,410,000,000.00
偿还债务支付的现金		1,136,940,000.00	2,436,940,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		482,710,434.45	324,200,193.58
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		116,220,440.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	5	158,570,509.91	7,205,000.00
筹资活动现金流出小计		1,778,220,944.36	2,768,345,193.58
筹资活动产生的现金流量净额		2,928,528,064.53	641,654,806.42
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		2,237,671,249.82	509,850,631.18
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		3,895,147,495.08	1,657,476,245.26

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年度

会企04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								
	实收资本	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	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）					66,419,438.69		538,860,281.42	605,279,720.11	312,000,000.00						-447,565,333.19	-135,565,333.19
（一）净利润							672,879,720.11	672,879,720.11							-8,685,333.19	-8,685,333.19
（二）其他综合收益																
上述（一）和（二）小计							672,879,720.11	672,879,720.11							-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					66,419,438.69		-134,019,438.69	-67,600,000.00							-126,880,000.00	-126,880,000.00
1. 提取盈余公积					66,419,438.69		-66,419,438.69									
2. 提取一般风险准备																
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																
（七）其他																
四、本期期末余额	1,352,000,000.00	745,862,763.53			176,650,261.34		1,083,372,352.14	3,357,885,377.01	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

合并所有者权益变动表

2010年度

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										上年同期数										
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本	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	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）					66,419,438.69		832,186,121.13		889,651,410.50	1,788,256,970.32	312,000,000.00				204,792,485.47		204,792,485.47		224,491,987.10	741,284,472.57	
（一）净利润							966,205,559.82		466,085,198.85	1,432,290,758.67					643,672,485.47		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							966,205,559.82		466,085,198.85	1,432,290,758.67					643,672,485.47		643,672,485.47		-15,508,012.90	628,164,472.57	
（三）所有者投入和减少资本									539,446,211.65	539,446,211.65									240,000,000.00	240,000,000.00	
1. 所有者投入资本									537,700,000.00	537,700,000.00									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					66,419,438.69		-134,019,438.69		-115,880,000.00	-183,480,000.00					-126,880,000.00		-126,880,000.00			-126,880,000.00	
1. 提取盈余公积					66,419,438.69		-66,419,438.69														
2. 提取一般风险准备																					
3. 对所有者（或股东）的分配							-67,600,000.00		-115,880,000.00	-183,480,000.00					-126,880,000.00		-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		-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		-312,000,000.00				
（六）专项储备																					
1. 本期提取																					
2. 本期使用																					
（七）其他																					
四、本期末余额	1,352,000,000.00	745,862,763.53			176,650,261.34		2,027,022,209.88		1,682,663,192.91	5,984,198,427.66	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

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

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果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方法

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

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

积不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

4. 主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

5. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

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

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，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，并将原直接计入所有者权益的公允价值累计损失一并转出计入减值损失。

(十) 应收款项

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额	金额 100 万元以上（含）且占应收款项账面余额 10%以
----------------	-------------------------------

标准	上的款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	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

2. 按组合计提坏账准备的应收款项

(1) 确定组合的依据及坏账准备的计提方法

确定组合的依据	
账龄分析法组合	相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征
余额百分比法组合	该组合信用风险特征显著区别于其他应收款项
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄分析法组合	账龄分析法
余额百分比法组合	余额百分比法

(2) 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

(3) 余额百分比法

组合名称	其他应收款计提比例 (%)
合并范围内会计主体间款项	1
缴纳给政府相关部门的大额保证金	1
已确定盈利的项目公司对其股东的财务资助款	1
对联营、合营企业按公司持股比例提供除注册资本外的项目投入款	1

3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异
坏账准备的计提方法	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
--	--------------

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. 投资成本的确定

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

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值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

对子公司、联营企业及合营企业的投资，在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备；对被投资单位不具有共同控制或重大影响、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，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的规定计提相应的减值准备。

(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。资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(十四) 固定资产

1. 固定资产确认条件、计价和折旧方法

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度，单位价值较高的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧。

2. 各类固定资产的折旧方法

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

3. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(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，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(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. 使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

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) 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

(二十五) 经营租赁

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

(二十六) 会计估计变更

会计估计变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目	影响金额
如本财务报表附注二(十)2 之所述，为了避免部分信用风险特征显著区别于其他应收款项的应收款项按账龄分析法计提坏账准备对公司各期间业绩产生巨额波动的影响，自 2010 年 10 月 1 日起，公司对此类应收款项改按余额百分比法核算。此项会计估计变更采用未来适用法。	本次变更经公司二届三十一一次董事会审议批准。	资产负债表项目	
		其他应收款	66,513,402.14
		递延所得税资产	-16,628,350.54
		利润表项目	
		资产减值损失	-66,513,402.14
		所得税费用	16,628,350.54
		归属于母公司所有者的净利润	49,424,701.60
		少数股东损益	460,350.00
		所有者权益变动表项目	
		归属于母公司所有者权益	49,424,701.60
少数股东权益	460,350.00		

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%、2%，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%、2.1%、3%。在达到规定相关的清算条件后，公司向当地税务机关申请土地增值税清算。	税率：实行四级超率累进税率。增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分，税率为 30%；增值额超过扣除项目金额 50% 未超过 100% 的部分，税率为 40%；增值额超过扣除项目金额 100% 未超过 200% 的部分，税率为 50%；增值额超过扣除项目金额 200% 的部分，税率为 60%。 预缴税率：0.5%、1%、2%、2.1%、3%
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	5%、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	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	48,000	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	95,000	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	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	90,000	房地产开发经营
杭州滨凯房地产开发有限公司	控股子公司	杭州	房地产业	90,000	房地产开发经营
绍兴滨江蓝庭置业有限公司	全资子公司	绍兴	房地产业	26,000	房地产开发经营
上虞滨江城市之星置业有限公司	参股子公司	上虞	房地产业	50,500	房地产开发经营

(续上表)

子公司 全称	期末实际 出资额	实质上构成对子公司净投资 的其他项目余额	持股比 例(%)	表决权 比例(%)	是否合并 报表
杭州滨江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	20,000,000.00		100	100	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	480,000,000.00		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	950,000,000.00		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	900,000,000.00		100	100	是
杭州滨凯房地产开发有限公司	630,000,000.00		70	70	是
绍兴滨江蓝庭置业有限公司	260,000,000.00		100	100	是
上虞滨江城市之星置业有限公司	252,500,000.00		50	50	是

(续上表)

子公司 全称	少数股东 权益	少数股东权益中用于冲 减少数股东损益的金额	从母公司股东权益中冲减子公司少数 股东分担的本期亏损超过少数股东在 该子公司期初股东权益中所享有份额 后的余额
杭州阳光海岸房地产开发有限公司	463,878,899.46		
杭州滨绿房地产开发有限公司	192,962,861.63	1,607,232.37	
杭州滨江盛元房地产开发有限公司	149,574,370.49	425,629.51	
杭州滨江三花房地产开发有限公司	128,354,763.40	18,645,236.60	
上虞亚厦金色家园置业有限公司	91,361,028.32	1,638,971.68	
杭州滨凯房地产开发有限公司	269,911,213.42	88,786.58	
上虞滨江城市之星置业有限公司	252,401,277.51	98,722.49	

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%; 绍兴滨江蓝庭置业有限公司 (以下简称绍兴蓝庭公司) 由子公司绍兴滨江镜湖置业有限公司 (以下简称镜湖置业公司) 持股 100%。

2. 同一控制下企业合并取得的子公司

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

(续上表)

子公司 全称	期末实际 出资额	实质上构成对子公司净投资 的其他项目余额	持股比 例 (%)	表决权 比例 (%)	是否合并 报表
杭州滨江物业管理有 限公司	6, 117, 934. 71		100	100	是

3. 非同一控制下企业合并取得的子公司

子公司 全称	子公司 类型	注册地	业务 性质	注册资本 (万元)	经营 范围
杭州友好饭店有限公司	全资子 公司	杭州	服务业	5, 000	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	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	100[注]	是
金都房产集团衢州置业 有限公司	25, 000, 000. 00		50	50	是

[注]: 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) 持股比例与表决权比例不一致的原因
详见本财务报表附注八 (一) 10 之说明。

(续上表)

子公司 全称	少数股东 权益	少数股东权益中用于冲 减少数股东损益的金额	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	107,800,000.00		
金都房产集团衢州置业 有限公司	26,418,778.68		

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）、上虞亚厦金色家园置业有限公司（以下简称上虞亚厦公司）、金都房产集团衢州置业有限公司（以下简称金都衢州公司）和上虞滨江城市之星置业有限公司（以下简称上虞置业公司）的章程约定，公司对上述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。

(二) 合并范围发生变更的说明

1. 报告期新纳入合并财务报表范围的子公司

(1) 因直接设立或投资等方式而增加子公司的情况说明

1) 本期公司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) 本期公司与浙江三花置业有限公司共同出资设立杭州滨凯房地产开发有限公司（以下简称杭州滨凯公司），于 2010 年 10 月 22 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 330100000133447 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 90,000 万元，公司出资 63,000 万元，占其注册资本的 70%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

3) 本期公司全资子公司镜湖置业公司出资设立绍兴滨江蓝庭置业有限公司，于 2010 年 9 月 26 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 330600000106203 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 26,000 万元，镜湖置业公司出资 26,000 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权。故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

4) 本期公司与上虞市创恒实业投资有限公司共同出资设立上虞滨江城市之星置业有限公司，于 2010 年 11 月 30 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 330682000079709 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 50,500 万元，公司出资 25,250 万元，占其注册资本的 50%，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，股权转让基准日为 2010 年 3 月 31 日。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	899,881,268.23	-118,731.77
杭州滨凯公司	899,704,044.74	-295,955.26
绍兴蓝庭公司	259,908,422.81	-91,577.19
上虞置业公司	504,802,555.01	-197,444.99
金都衢州公司	47,760,197.30	-3,986,014.35

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			701,285.41			376,289.15
小 计			701,285.41			376,289.15
银行存款						

人民币			3,894,446,209.67			1,657,099,956.11
小 计			3,894,446,209.67			1,657,099,956.11
其他货币资金						
人民币			2,093,216.31			386,292.94
小 计			2,093,216.31			386,292.94
合 计			3,897,240,711.39			1,657,862,538.20

(2) 期末其他货币资金余额系公司开立的银行保函保证金 1,500,000.00 元, 以及滨江经纪公司的 200,000.00 元中介业务保证金和 393,216.31 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 元中介业务保证金和 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 (%)
账龄分析法组合	10,730,308.27	100.00	6,536,692.72	60.92	20,395,844.59	100.00	3,338,792.23	16.37
合 计	10,730,308.27	100.00	6,536,692.72	60.92	20,395,844.59	100.00	3,338,792.23	16.37

2) 组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

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	2,726,762.27	25.41	136,338.12	4,935,844.59	24.20	246,792.23
1-2 年	3,546.00	0.03	354.60			
2-3 年				15,460,000.00	75.80	3,092,000.00
3-5 年	8,000,000.00	74.56	6,400,000.00			
合 计	10,730,308.27	100.00	6,536,692.72	20,395,844.59	100.00	3,338,792.23

(2) 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。

(3) 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	3-5 年	74.56
浙江国美电器有限公司	非关联方	1,526,536.40	1 年以内	14.23
杭州银行股份有限公司	非关联方	74,476.00	1 年以内	0.69
佐藤公仁	非关联方	49,225.50	1 年以内	0.46
杭州安费诺飞凤通信部品有限公司	非关联方	47,783.70	1 年以内	0.45
小 计		9,698,021.60		90.39

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	5,372,782,233.40	53.09		5,372,782,233.40	1,212,301,405.40	22.46		1,212,301,405.40
1-2 年	565,610,800.00	5.59		565,610,800.00	3,091,308,855.00	57.28		3,091,308,855.00
2-3 年	3,434,307,000.00	33.93		3,434,307,000.00	1,093,045,000.00	20.26		1,093,045,000.00
3 年以上	748,193,000.00	7.39		748,193,000.00				
合 计	10,120,893,033.40	100.00		10,120,893,033.40	5,396,655,260.40	100.00		5,396,655,260.40

(2) 期末预付款项金额前 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	10,060,130,000.00	[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
上海三菱电梯有限公司	非关联方	8,155,800.00	1 年以内	合同尚未履行完毕
杭州百年翠绿实业有限公司	非关联方	6,482,931.20	1 年以内	合同尚未履行完毕
小 计		10,111,268,731.20		

[注 1]账龄为 1 年以内 5,348,620,000.00 元, 1-2 年 565,510,000.00 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]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 171,032 万元，杭政储出[2010]34 号地块预付款 128,250 万元，虞土让合字[2010]31 号地块预付款 50,500 万元，萧储（2010）32 号地块预付款 8,755 万元，镜湖新区洋江西路 7 号地块预付款 26,000 万元，金市土让告字[2010]第 23 号公告地块预付款 20,000 万元，杭政储出（2010）51 号地块预付款 5,000 万元。

(3) 账龄 1 年以上且金额重大的预付款项未及时结算的原因说明

单位名称	期末数	未结算原因
杭州市国土资源局	2,275,012,471.00	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	4,711,510,000.00	

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 (%)
账龄分析法组合	79,554,404.43	6.98	17,468,652.04	21.96	566,233,903.84	100.00	33,884,126.43	5.98
余额百分比法组合	1,059,835,053.40	93.02	10,598,350.53	1.00				
合 计	1,139,389,457.83	100.00	28,067,002.57	2.46	566,233,903.84	100.00	33,884,126.43	5.98

2) 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

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	39,362,003.80	49.49	1,968,100.19	536,243,377.60	94.70	26,812,168.89
1-2 年	16,001,917.79	20.11	1,600,191.77	11,307,550.59	2.00	1,130,755.07
2-3 年	9,244,351.03	11.62	1,848,870.21	15,222,601.90	2.69	3,044,520.38
3-5 年	14,473,209.70	18.19	11,578,567.76	2,818,458.30	0.50	2,254,766.64
5 年以上	472,922.11	0.59	472,922.11	641,915.45	0.11	641,915.45
合 计	79,554,404.43	100.00	17,468,652.04	566,233,903.84	100.00	33,884,126.43

3) 组合中, 采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
缴纳给政府相关部门的保证金	100,690,000.00	1	1,006,900.00
已确定盈利的项目公司对其股东的财务资助款	504,000,000.00	1	5,040,000.00
对联营、合营企业按公司持股比例提供除注册资本外的项目投入款	455,145,053.40	1	4,551,450.53
小 计	1,059,835,053.40		10,598,350.53

(2) 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。

(3) 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	504,000,000.00	[注 1]	44.23	往来款[注 2]
杭州东尚置业有限公司	非关联方	455,145,053.40	一年以内	39.95	往来款[注 3]
上虞市创恒实业投资有限公司	非关联方	70,000,000.00	一年以内	6.14	土地拍卖保证金
上虞市国土资源局	非关联方	30,690,000.00	一年以内	2.69	土地履约保证金
杭州市物业维修资金管理中心	非关联方	29,619,764.07	[注 4]	2.60	物业维修金、保修金
小 计		1,089,454,817.47		95.61	

[注 1] 账龄 1 年以内 21,600,000.00 元, 1-2 年 482,400,000.00 元。

[注 2] 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(一)控股子公司为其股东提供财务资助之说明。

[注 3] 与杭州东尚置业有限公司(以下简称“东尚置业公司”)的往来情况详见本财务报表附注八(一)9之说明。

[注 4] 账龄 1 年以内 18,089,356.37 元, 3-5 年 11,530,407.70 元。

5. 存货

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价	账面价值	账面余额	跌价	账面价值

		准备			准备	
原材料	1,168,704.43		1,168,704.43	754,689.29		754,689.29
开发产品	532,231,819.99		532,231,819.99	273,482,892.81		273,482,892.81
开发成本	12,807,634,564.24		12,807,634,564.24	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	72,515.90		72,515.90	128,203.90		128,203.90
合计	13,341,125,794.51		13,341,125,794.51	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 495,491,640.79 元。
- 2) 期末开发成本中有账面价值为 5,955,086,148.36 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	已完工	2.50 亿元	202,676,874.09	
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	已完工	12.59 亿元	759,191,976.04	
金色蓝庭项目	2008.06	已完工	10.37 亿元	954,677,087.94	
城市之星项目	2008.07	2013.06	31.87 亿元	2,405,712,685.87	2,529,199,056.78
杭汽发项目	2011.05	2014.06	53.00 亿元	2,035,022.00	103,390,624.22
绍兴镜湖项目	2010.03	2012.12	13.60 亿元	738,273,136.22	821,668,018.31
东方海岸项目	2011.12	2014.12	19.00 亿元	661,374.58	1,690,294.58
滨江盛元项目	2011.01	2013.12	35.00 亿元	1,941,551,108.25	2,055,433,977.72
万家星城一期	2009.08	2011.12	14.50 亿元	803,705,615.03	971,875,986.27
万家星城二期	2010.03	2012.07	12.70 亿元	669,653,004.67	894,211,917.58
万家星城三期	2010.04	2012.08	19.19 亿元	1,065,378,010.77	1,340,976,056.72
金色黎明一期	2010.11	2013.06	29.00 亿元	600,000.00	1,988,439,611.83
金色黎明二期	2011.05	2014.06	21.00 亿元		4,746,393.30
金色黎明三期	2011.06	2014.06	21.00 亿元		1,272,000.00
曙光之城项目	2011.06	2014.06	23.00 亿元		4,852,992.00
上虞金色家园项目	2010.06	2012.12	8.00 亿元		444,226,404.15

上虞城市之星项目	2011.08	2014.01	18.00 亿元		512,000.00
衢州春江月项目	2010.02	2012.09	9.00 亿元		528,602,045.90
衢州月亮湾项目	2010.10	2015.02	26.00 亿元		1,116,537,184.88
小 计				10,545,986,537.92	12,807,634,564.24

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		3,527,349.28	7,626,524.06
万家花城一期	2009.09	40,964,202.25		24,650,043.60	16,314,158.65
万家花城二期	2009.12	198,263,275.82		193,100,815.79	5,162,460.03
新城时代广场项目	2010.06		1,094,794,064.77	1,092,703,795.89	2,090,268.88
衢州西江月项目	2008.06		25,288,234.79	16,520,402.20	8,767,832.59
滨江·千岛湖湖滨花园项目	2010.09		339,237,271.69	122,696,789.42	216,540,482.27
阳光海岸项目	2010.12		1,342,854,662.83	1,184,443,726.06	158,410,936.77
金色蓝庭项目	2010.12		1,106,472,655.79	992,538,813.79	113,933,842.00
小 计		273,482,892.81	3,908,646,889.87	3,649,897,962.69	532,231,819.99

6. 其他流动资产

项 目	期末数	期初数
理财产品	100,000,000.00	
合 计	100,000,000.00	

7. 持有至到期投资

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
其他	10,000,000.00	

合 计	10,000,000.00	
-----	---------------	--

(2) 持有至到期投资的说明

公司本期持有至到期投资详见本财务报表附注八（一）9 之说明。

8. 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	300,135,652.76		513,717,714.11
房屋及建筑物	213,582,061.35	300,135,652.76		513,717,714.11
2) 累计折旧和累计摊销小计	24,976,406.59	10,723,839.92		35,700,246.51
房屋及建筑物	24,976,406.59	10,723,839.92		35,700,246.51
3) 账面净值小计	188,605,654.76	300,135,652.76	10,723,839.92	478,017,467.60
房屋及建筑物	188,605,654.76	300,135,652.76	10,723,839.92	478,017,467.60
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	300,135,652.76	10,723,839.92	478,017,467.60
房屋及建筑物	188,605,654.76	300,135,652.76	10,723,839.92	478,017,467.60

本期折旧和摊销额为 10,723,839.92 元。

(2) 其他说明

期末投资性房地产中已有原值为 481,356,849.60 元的房产用于借款担保。

9. 固定资产

(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	158,503,250.03	10,711,473.63	579,910.24	168,634,813.42
房屋及建筑物	108,087,553.44	1,259,987.00		109,347,540.44
通用设备	20,771,562.29	2,249,581.00	209,266.55	22,811,876.74
运输工具	29,644,134.30	7,201,905.63	370,643.69	36,475,396.24

	—	本期转入	本期计提	—	—
2) 累计折旧小计	76,371,069.58	395,541.86	16,692,974.36	361,647.13	93,097,938.67
房屋及建筑物	47,342,095.45		9,401,931.30		56,744,026.75
通用设备	11,998,284.68	101,998.54	2,514,075.54	157,325.99	14,457,032.77
运输工具	17,030,689.45	293,543.32	4,776,967.52	204,321.14	21,896,879.15
3) 账面净值小计	82,132,180.45	—	—	—	75,536,874.75
房屋及建筑物	60,745,457.99	—	—	—	52,603,513.69
通用设备	8,773,277.61	—	—	—	8,354,843.97
运输工具	12,613,444.85	—	—	—	14,578,517.09
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	—	—	—	75,536,874.75
房屋及建筑物	60,745,457.99	—	—	—	52,603,513.69
通用设备	8,773,277.61	—	—	—	8,354,843.97
运输工具	12,613,444.85	—	—	—	14,578,517.09

本期折旧额为 16,692,974.36 元；本期由在建工程转入固定资产原值为 1,639,387.00 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	3,941,947.91
小 计	3,941,947.91

[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) 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。

(5) 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。

10. 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	262,379.59		262,379.59	108,003.79		108,003.79
千岛湖酒店工程	178,811,807.66		178,811,807.66	92,025,212.79		92,025,212.79
合计	179,074,187.25		179,074,187.25	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	1,793,762.80	1,639,387.00		
千岛湖酒店工程	300,000,000.00	92,025,212.79	86,786,594.87			59.60
小计		92,133,216.58	88,580,357.67	1,639,387.00		

(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	262,379.59
千岛湖酒店工程	[注]	10,565,478.07	8,717,478.07	5.76	金融机构贷款	178,811,807.66
小计		10,565,478.07	8,717,478.07			179,074,187.25

[注] 土建工程已基本完工，精装修工程已开始，但尚未结束。

(3) 期末在建工程中有原值为 178,811,807.66 元的千岛湖酒店工程已用于借款担保。

11. 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	4,253,963.19		23,112,947.67
土地使用权	18,506,354.09	4,116,106.46		22,622,460.55

办公软件	144,000.00	36,000.00		180,000.00
用友 NC 管理系统	208,630.39	101,856.73		310,487.12
3) 账面净值小计	145,746,997.61		4,253,963.19	141,493,034.42
土地使用权	145,557,628.00		4,116,106.46	141,441,521.54
办公软件	36,000.00		36,000.00	
用友 NC 管理系统	153,369.61		101,856.73	51,512.88
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		4,253,963.19	141,493,034.42
土地使用权	145,557,628.00		4,116,106.46	141,441,521.54
办公软件	36,000.00		36,000.00	
用友 NC 管理系统	153,369.61		101,856.73	51,512.88

本期摊销额 4,253,963.19 元。

(2) 其他说明

期末无形资产中土地使用权均已用于借款担保。

12. 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, 期末商誉不存在减值, 故未计提减值准备。

13. 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	8,650,923.82	9,305,729.68
可抵扣亏损	88,233,673.07	10,527,504.91
预估房产开发项目相关税金	21,615,315.46	42,097,174.00
投资性房地产计税基础差异	19,229,370.37	7,908,144.68
开发成本计税基础差异	1,263,397.12	1,954,283.35
三年内可弥补的广告宣传费	2,247,432.75	5,608,787.50
合并抵销内部未实现利润	99,169,104.32	
合 计	240,409,216.91	77,401,624.12

(2) 引起暂时性差异的资产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	34,603,695.29
可抵扣亏损	352,934,692.19
预估房产开发项目相关税金	86,461,261.83
投资性房地产计税基础差异	76,917,481.49
开发成本计税基础差异	5,053,588.48
三年内可弥补的广告宣传费	8,989,731.00
合并抵销内部未实现利润	396,676,417.28
小 计	961,636,867.56

14. 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	-2,619,223.37			34,603,695.29
合 计	37,222,918.66	-2,619,223.37			34,603,695.29

(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而转入的坏账准备 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。

15. 短期借款

项 目	期末数	期初数
信用借款	200,000,000.00	
合 计	200,000,000.00	

16. 应付账款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
工程款	436,370,081.34	516,174,553.05
其他采购款	3,529,902.43	68,105.22
合 计	439,899,983.77	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和其他关联方款项。

17. 预收款项

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
购房款	12,406,227,941.50	7,145,785,204.00

物业管理费	19,572,093.35	6,949,045.09
租金	16,389,635.67	6,054,692.78
其他	1,642,220.31	857,227.81
合 计	12,443,831,890.83	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
威加奇	8,037,684.00	4,000,000.00
余忠祥	3,562,774.00	3,562,774.00
谢谦	2,000,000.00	
胡宇婕	1,720,000.00	360,000.00
卢薏	1,000,000.00	
包俊敏	1,000,000.00	
罗晓玲		193,700.00
小 计	17,320,458.00	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 1,799,549,040.00 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	270,338,756.00	2,794,474,368.00	2010 年 12 月	99.55
金色蓝庭项目	139,183,219.00	1,481,426,272.00	2010 年 12 月	100.00
新城时代广场项目	2,484,946.00	807,194,034.00	2010 年 6 月	100.00
滨江·千岛湖湖滨花园项目	218,888,394.00	291,987,008.00	2010 年 12 月	68.56
万家星城一期	2,889,076,181.50	1,325,940,287.00	2011 年 12 月	97.17
万家星城二期	2,075,571,794.00		2012 年 7 月	91.52
万家星城三期	831,259,349.00		2012 年 8 月	19.06
城市之星项目	4,182,776,986.00		2013 年 6 月	98.74
绍兴镜湖项目	1,121,457,936.00		2012 年 12 月	93.50
上虞金色家园项目	327,084,601.00		2012 年 12 月	78.64

衢州春江月项目	345,441,279.00		2012年9月	72.61
小 计	12,403,563,441.50	6,701,021,969.00		

[注] 预售比例系已预销售面积占预售证上可售面积的比例。

18. 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	100,352,538.78	83,420,438.92	39,227,801.73
职工福利费		5,820,297.53	5,820,297.53	
社会保险费	206,925.54	9,029,996.12	8,907,756.70	329,164.96
其中：医疗保险费	76,870.35	3,350,274.60	3,298,776.87	128,368.08
基本养老保险费	92,673.10	4,691,484.352	4,625,350.42	158,807.03
失业保险费	31,164.65	624,730.07	626,237.50	29,657.22
工伤保险费	2,486.98	125,324.30	123,811.28	4,000.00
生育保险费	3,730.46	238,182.80	233,580.63	8,332.63
住房公积金	-37,714.00	2,773,557.40	2,726,897.40	8,946.00
其他	125,217.42	1,097,437.05	1,204,470.15	18,184.32
合 计	22,590,130.83	119,073,826.88	102,079,860.70	39,584,097.01

应付职工薪酬期末数中工会经费和职工教育经费金额为 18,184.32 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而带入的应付职工薪酬 2,024.40 元。

19. 应交税费

项 目	期末数	期初数
增值税	481.11	
营业税	-246,893,834.67	-283,762,042.77
企业所得税	362,155,076.41	-35,809,622.64

个人所得税	225,297.51	159,849.03
城市维护建设税	-17,073,733.84	-19,697,324.51
土地增值税	29,315,265.18	-49,227,731.82
房产税	-2,442,083.93	-1,796,401.09
土地使用税	2,107,643.68	-278,962.36
印花税	-2,071,637.61	-1,647,718.62
教育费附加	-10,140,709.24	-8,505,531.02
地方教育附加	-4,686,095.64	-5,684,019.62
水利建设专项资金	3,558,513.17	-570,497.81
合 计	114,054,182.13	-406,820,003.23

20. 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	9,227,268.27	6,428,923.20
短期借款应付利息	630,000.00	
合 计	9,857,268.27	6,428,923.20

21. 应付股利

(1) 明细情况

单位名称	期末数	期初数	超过 1 年未支付原因
金都控股集团有限公司	9,269,755.16		
金都房产集团有限公司	545,279.72		
合 计	9,815,034.88		

(2) 其他说明

应付股利期末数均系控股子公司金都衢州公司纳入合并范围前应付股东的股利。

22. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
-----	-----	-----

押金保证金	29,510,382.36	25,359,259.51
拆借款	4,428,028,241.79	3,169,102,640.40
应付暂收款	58,229,852.22	10,962,956.23
其他	1,210,122.46	172,838,601.87
合 计	4,516,978,598.83	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

单位名称	期末数	期初数
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

(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	1,722,354,599.46	项目未完工[注 1]
杭州盛元房地产开发有限公司	969,083,795.12	项目未完工[注 2]
杭州欣盛房地产开发有限公司	325,186,301.40	项目未完工[注 3]
小 计	3,016,624,695.98	

[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	1,722,354,599.46	合作开发方同比例投入款
杭州盛元房地产开发有限公司	969,083,795.12	合作开发方同比例投入款
浙江三花置业有限公司	741,619,272.50	合作开发方同比例投入款
金都房产集团有限公司	383,520,194.51	合作开发方同比例投入款
杭州欣盛房地产开发有限公司	325,186,301.40	合作开发方同比例投入款
小 计	4,141,764,162.99	

23. 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	526,940,000.00	46,940,000.00
合 计	526,940,000.00	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	494,440,000.00	24,440,000.00
抵押兼保证借款	32,500,000.00	22,500,000.00
小 计	526,940,000.00	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
杭州银行秋涛支行	2009-06-09	2011-12-08	RMB	5.40		280,000,000.00
杭州银行秋涛支行	2008-04-10	2011-04-09	RMB	5.40		180,000,000.00
农行采荷支行	2007-01-12	2011.06-12	RMB	6.84		22,500,000.00
农行中山支行	2007-01-11	2017-01-10	RMB	6.84		18,880,000.00
工行淳安支行	2009-09-25	2011-09-20	RMB	5.76		10,000,000.00
小 计						511,380,000.00

24. 长期借款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
抵押借款	912,240,000.00	1,106,680,000.00
抵押兼保证借款	4,462,500,000.00	2,985,000,000.00
保证借款	40,000,000.00	0.00
合 计	5,414,740,000.00	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
农行杭州中山支行	2010.04-10	2013-04-28	RMB	5.40		1,400,000,000.00
民生银行杭州分行	2009-09-02	2012-09-02	RMB	5.67		800,000,000.00
工行江城支行	2010.03-05	2013-03-14	RMB	5.40		600,000,000.00
民生银行杭州分行	2009-06-26	2012-06-26	RMB	5.67		500,000,000.00
农行杭州中山支行	2009.03-05	2012-03-20	RMB	5.40		400,000,000.00
小 计						3,700,000,000.00

25. 股本

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股份总数	1,352,000,000			1,352,000,000

26. 资本公积

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

27. 盈余公积

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	110,230,822.65	66,419,438.69		176,650,261.34
合 计	110,230,822.65	66,419,438.69		176,650,261.34

(2) 其他说明

本期增加数系按 2009 年度和 2010 年度累计实现的净利润提取 10% 的法定盈余公积。

28. 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	966,205,559.82	——
减：提取法定盈余公积	66,419,438.69	
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	2,027,022,209.88	

(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	6,176,006,593.29	2,806,632,066.39
其他业务收入	42,076,793.07	26,982,095.83
营业成本	3,430,763,801.01	1,648,851,194.28

(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	6,085,146,423.40	3,368,635,881.71	2,739,869,773.20	1,607,662,081.22
酒店业	55,597,967.63	25,736,992.91	44,715,980.68	21,076,258.61
物业服务业	35,262,202.26	25,667,086.47	22,046,312.51	13,700,392.83
小 计	6,176,006,593.29	3,420,039,961.09	2,806,632,066.39	1,642,438,732.66

(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	6,154,270,806.39	3,403,272,042.07	2,806,632,066.39	1,642,438,732.66
衢州地区	21,735,786.90	16,767,919.02		
小 计	6,176,006,593.29	3,420,039,961.09	2,806,632,066.39	1,642,438,732.66

(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(%)
浙江大光明集团公司	263,000,000.00	4.23
杭州景芳股份经济合作社	129,182,518.00	2.08
郑略可	55,617,408.00	0.89
徐宝敏	37,045,939.00	0.60
朱祚银	32,451,236.00	0.52
小 计	517,297,101.00	8.32

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	313,002,986.15	142,456,560.94	详见本财务报表附注税项之说明
城市维护建设税	21,682,837.39	9,971,285.51	详见本财务报表附注税项之说明
教育费附加	9,390,636.48	4,502,465.18	详见本财务报表附注税项之说明
地方教育附加	6,260,422.22	2,620,396.39	详见本财务报表附注税项之说明
房产税	3,532,293.27	3,543,759.35	详见本财务报表附注税项之说明
土地增值税	163,986,907.45	17,980,324.39	详见本财务报表附注税项之说明
合 计	517,856,082.96	181,074,791.76	

3. 销售费用

项 目	本期数	上年同期数
广告及宣传制作费	33,391,607.10	12,924,548.16
工资及福利	7,797,359.52	6,377,503.05
物料消耗费	2,325,424.02	1,064,014.42
旅游业务费	2,152,050.77	2,474,932.94

中介服务费	1,450,912.00	1,792,118.00
其他	2,056,304.24	1,759,299.54
合 计	49,173,657.65	26,392,416.11

4. 管理费用

项 目	本期数	上年同期数
工资及福利费	79,346,607.41	49,471,351.22
办公费及差旅费	15,549,340.76	8,158,771.54
税金	9,701,278.17	5,148,174.16
折旧费及摊销费	7,631,964.01	8,613,802.99
业务招待费	7,518,921.86	3,411,523.98
车辆使用费及维修费	5,069,615.13	4,977,666.76
水电费及燃料	4,264,433.11	3,289,014.54
中介机构费	2,820,013.56	2,997,979.93
其他	8,780,798.86	5,945,031.20
合 计	140,682,972.87	92,013,316.32

5. 财务费用

项 目	本期数	上年同期数
利息支出	99,446,333.47	19,097,359.37
利息收入	-18,695,118.13	-9,056,974.51
其他	62,350,978.58	1,493,827.95
合 计	143,102,193.92	11,534,212.81

6. 资产减值损失

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失	-2,727,995.67	30,568,463.70
合 计	-2,727,995.67	30,568,463.70

7. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
其他	274,395.19	
合 计	274,395.19	

8. 营业外收入

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	22,106.03	13,521.25	22,106.03
其中：固定资产处置利得	22,106.03	13,521.25	22,106.03
政府补助	20,956,600.00		20,956,600.00
其他	139,995.01	83,569.03	139,995.01
合 计	21,118,701.04	97,090.28	21,118,701.04

(2) 政府补助明细

项 目	本期数	上年同期数	说明
上市培育资助款	20,000,000.00		根据杭州市江干区财政局江财发(2009)79号文件
其他	956,600.00		[注 1]
小 计	20,956,600.00		

[注 1]：拱墅区绿化办补贴 456,600.00 元，下城东新街道 2009 年财政补助 350,000.00 元，浙江省建筑节能专项资金 100,000.00 元，2009 年度服务业先进企业奖励费 50,000.00 元。

9. 营业外支出

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	179,867.14	708,471.21	179,867.14
其中：固定资产处置损失	179,867.14	708,471.21	179,867.14
水利建设专项资金	6,257,337.79	2,846,884.90	
对外捐赠	5,700,500.00	3,912,100.00	5,700,500.00
其他	5,625,823.28	5,788.93	5,625,823.28

合 计	17,763,528.21	7,473,245.04	11,506,190.42
-----	---------------	--------------	---------------

10. 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	672,624,098.67	223,420,701.43
递延所得税调整	-162,052,615.70	-15,781,561.52
合 计	510,571,482.97	207,639,139.91

11. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

(1) 基本每股收益的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	966,205,559.82
非经常性损益	B	17,142,427.26
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	949,063,132.56
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	12.00
发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F \times G/K-H \times I/K-J$	1,352,000,000.00
基本每股收益	$M=A/L$	0.71
扣除非经常损益基本每股收益	$N=C/L$	0.70

(2) 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) 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
收到应付暂收款净额（代办权证、公摊费等）	46,566,193.22
收到政府补助	20,956,600.00
收到退回的祥符单元 R21-01 地块预约申请保证金	20,000,000.00
收到银行存款利息收入	11,574,225.58
收到租赁保证金净额	3,301,433.55
收到其他款项	2,613,285.38
合 计	105,011,737.73

2. 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数
支付上虞市城北 38-1 号地块竞买保证金	70,000,000.00
支付浙江城投建设有限公司往来款	67,200,000.00
支付浙江昌源实业有限公司往来款净额	49,616,166.00
支付浙江耀华建设工程有限公司第一分公司往来款	35,000,000.00
支付浙江城建房地产集团有限公司财务资助款	21,600,000.00
支付杭州市江干区教育局往来款	27,580,000.00
支付浙江亚厦房产集团有限公司往来款	5,000,000.00
支付杭州中豪建设工程有限公司往来款净额	3,281,327.60
支付履约保证金净额	27,084,306.35
支付的物业维修金、保修金净额	10,040,035.88
支付代垫的施工水电费	8,678,911.43
支付广告及宣传制作费	35,502,090.10
支付办公费及差旅费	15,408,585.12
支付业务招待费	8,260,182.86
支付水电费、燃料费及物料消耗费	6,155,225.35
支付捐赠支出	5,700,500.00
支付车辆使用费及维修费	4,633,737.15
支付中介服务费	4,267,829.56

支付的其他款项	24,601,521.23
合 计	429,610,418.63

3. 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数
支付东尚置业公司项目投入款	448,024,160.85
支付金都衢州公司项目投入款	230,000,000.00
合 计	678,024,160.85

4. 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数
收到滨江三花公司少数股东投入的项目合作款	614,092,500.00
收到金都衢州公司少数股东投入的项目合作款	280,760,258.89
收到滨江盛元公司少数股东投入的项目合作款	60,388,250.00
收到上虞亚厦公司少数股东投入的项目合作款	57,508,000.00
收到上虞置业公司少数股东投入的项目合作款	17,000,000.00
收到滨绿公司少数股东投入的项目合作款	14,500,000.00
合 计	1,044,249,008.89

5. 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数
归还上虞亚厦公司少数股东投入的项目合作款	63,922,644.91
归还金都衢州公司少数股东投入的项目合作款	45,000,000.00
归还滨江盛元公司少数股东投入的项目合作款	28,700,000.00
支付的融资顾问费	20,947,865.00
合 计	158,570,509.91

6. 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	1,432,290,758.67	628,164,472.57
加: 资产减值准备	-2,727,995.67	30,568,463.70
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	27,416,814.28	23,575,269.22
无形资产摊销	4,253,963.19	4,140,288.07
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)	157,761.11	694,949.96
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)	152,892,409.88	19,527,359.37
投资损失(收益以“-”号填列)	-274,395.19	
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-162,052,615.70	-15,781,561.52
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)	-1,982,645,273.09	-4,846,278,112.94
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-4,752,501,706.14	452,636,242.94
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	5,481,795,739.84	3,603,681,843.88
其他		
经营活动产生的现金流量净额	198,605,461.18	-99,070,784.75
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	3,895,147,495.08	1,657,476,245.26
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	2,237,671,249.82	509,850,631.18
--------------	------------------	----------------

(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	3,895,147,495.08	1,657,476,245.26
其中: 库存现金	701,285.41	376,289.15
可随时用于支付的银行存款	3,894,446,209.67	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	3,895,147,495.08	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 12 月 31 日，其他货币资金余额系公司开立的银行保函保证金 1,500,000.00 元以及滨江经纪公司的 200,000.00 元中介业务保证金和 393,216.31 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。

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

杭州滨江投资控股有限公司（以下简称滨江控股公司）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，同时自然人股东戚金兴直接持有本公司 12.73% 的股权，因此自然人戚金兴是本公司的实际控制人。

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
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
江帆		公司监事(2009年1月至2009年11月)
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
卢薏		公司财务总监沈伟东先生之配偶
谢谦		公司副总经理朱立东先生之配偶
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
胡宇婕	销售商品	商品房	协商价			972,856.00	0.04
罗晓玲	销售商品	商品房	协商价	635,816.00	0.01		

2. 关联担保情况

(1) 银行借款关联担保情况

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	72,000,000.00	2009-03-25	2012-03-25	否

(2) 其他关联担保情况

如本财务报表附注八（一）10（2）2）d）之说明，滨江控股公司为本公司子公司东方海岸公司归还少数股东资金回报提供连带保证责任。如本财务报表附注八（一）9之说明，公司向东尚置业有限公司提供财务资助由滨江控股公司向公司提供连带保证责任。

3. 其他

(1) 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。

(2) 2010年9月21日，第二届董事会第十七次会议审议通过了《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谢谦女士签订了《商品房买卖合同》，将阳光海岸项目建筑面积为377.12平方米的商品房，以总价人民币12,096,501.00元出售给谢谦女士；公司与卢慧女士、胡宇婕女士分别签订了《商品房买卖合同》，将城市之星项目面积均为241.11平方米的两套商品房，分别以总价人民币9,658,625.00元和9,333,126.00元出售给卢慧女士和胡宇婕女士。

(3) 2010年3月29日，公司与胡宇婕女士签订《汽车转让合同》，公司将一辆车牌号码为浙A26H55的骐达车以0元的价格转让给胡宇婕女士。该车辆的原值为148,492.00元，累计折旧为119,905.22元。

(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	威加奇	8,037,684.00	4,000,000.00
	余忠祥	3,562,774.00	3,562,774.00
	谢谦	2,000,000.00	
	胡宇婕	1,720,000.00	360,000.00
	包俊敏	1,000,000.00	
	卢慧	1,000,000.00	
	罗晓玲		193,700.00
小计		17,320,458.00	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

2010 年度和 2009 年度，本公司关键管理人员报酬总额分别为 924.88 万元和 825.34 万元。

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. 子公司滨江盛元公司为浙江荣盛控股集团有限公司提供担保的情况说明

(1) 浙江荣盛控股集团有限公司（以下简称“荣盛控股公司”）系公司子公司滨江盛元公司合作方杭州盛元房地产开发有限公司的控股股东，荣盛控股公司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。贷款期限自 2010 年 3 月 24 日至 2011 年 3 月 24 日止。

(2) 公司子公司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（土地使用证号为杭萧国用（2009）第 1000001 号）为上述信托贷款提供抵押担保，抵押期限自 2010 年 3 月 23 日至 2011 年 3 月 26 日止，杭州盛元房地产开发有限公司以连带责任保证的方式向滨江盛元公司提供反担保。

(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 12 月 31 日，本公司及部分控股子公司为购买本公司相关房产的业主提供保证所及的借款金额为 605,767.20 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 12 月 31 日，本公司及相关子公司已签约尚未履行或未履行完毕的房产建造合同金额约为 13.37 亿元。

2. 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 12 月 31 日，已支付土地出让款 153,176 万元。

3. 2010 年 9 月，公司子公司镜湖置业公司通过拍卖以 52,000 万元的成交价竞得镜湖新区洋江

西路 7 号地块的土地使用权。截至 2010 年 12 月 31 日，已支付土地出让款 26,000 万元。

4. 2010 年 9 月，公司通过拍卖以 256,500 万元的成交价竞得杭政储出[2010]34 号地块土地使用权。截至 2010 年 12 月 31 日，已支付土地出让款 128,250 万元。

5. 2010 年 10 月，公司通过拍卖以 101,000 万元的成交价竞得上虞市城北 31-5 号地块土地使用权。截至 2010 年 12 月 31 日，已支付土地出让款 50,500 万元。

6. 2010 年 11 月，公司通过拍卖以 180,600 万元的成交价竞得杭政储出（2010）51 号地块（杨家牌楼 A 地块）的土地使用权。截至 2010 年 12 月 31 日，已支付土地出让款 5,000 万元。

7. 2010 年 12 月，公司通过拍卖以 110,500 万元的成交价竞得上虞市城北 38-1 号地块的土地使用权。截至 2010 年 12 月 31 日，公司已支付 7,000 万元的土地拍卖保证金，土地出让合同已签订。

8. 2010 年 12 月，公司通过拍卖以 103,118.8920 万元的成交价竞得金华市湖海塘区块（2010）23 号地块的土地使用权。截至 2010 年 12 月 31 日，已支付土地出让款 20,000 万元。

9. 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》，以 1,000 万元的价格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，持有东尚置业公司 50% 的股权。此外浙江万科南都房地产有限公司（以下简称“万科南都公司”）持有东尚置业公司 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万科南都公司的资产收益权的实现均取决于东尚置业公司的高效运作和其所开发项目的顺利进行。鉴于公司与万科南都公司之间上述利益的一致性，公司与万科南都公司签订了《合作协议》，公司拟以财务资助的方式与万科南都公司同比例向东尚置业公司提供项目开发所需资金不超过人民币 75,000 万元，截至 2010 年 12 月 31 日，公司已提供资金 45,515 万元，公司本次财务资助由杭州滨江投资控股有限公司向公司提供连带责任保证。

10. 与东方海岸公司少数股东签订《东方海岸（淳安）房地产开发有限公司合作协议书》

2010 年 12 月，公司与杭州欣盛房地产开发有限公司、浙江大华担保有限公司、宋复幸（以下三者合称“投资方”）签订《东方海岸（淳安）房地产开发有限公司合作协议书》（以下简称“合作协议”），对东方海岸项目的合作方式、项目公司股权、经营和收益等事宜作出如下明确约定。

(1) 合作原则

1) 自合作协议签订之日起,投资方不再负责项目的经营,项目公司由公司承包经营。公司作为项目的全权操作方,享有项目的独立经营管理权,独立负责项目的后续投资、经营、管理、收益并承担不使投资方已经投入的资金(包括注册资本金)损失的风险。

2) 投资方以截至合作协议签订之日实际已投资金额为限承担投资义务,不再承担项目的后续投资,不参与项目的开发以及项目公司的经营管理,自本协议签订之日起,不再承担项目风险。

3) 东方海岸项目完成后,由公司负责成立项目公司清算组,项目公司的清算、注销和相关的债权、债务处理由公司负责,项目公司清偿债务后可分配剩余财产均归公司一方所有,与投资方无关。清算终结时项目公司所需承担的各类税费均由项目公司承担与投资方无关。

(2) 承包费用及投资方的资金回报方案

1) 投资方的资金回报包括注册资本出资、已投资款、已投资款利息、承包费回报四部分组成,具体情况如下:

a) 截至合作协议签订之日,项目公司注册资本为 22,000 万元,其中,公司出资 11,220 万元,杭州欣盛房地产开发有限公司出资 8,780 万元,浙江大华担保有限公司和宋复幸分别出资 1,000 万元。

b) 投资方的已投资款包括截至合作协议签订之日投资方除注册资本金出资外的股东借款及投资方为项目公司支付的手续费。截至合作协议签订之日起,除杭州欣盛房地产开发有限公司向项目公司提供的股东借款 28,688 万元和为项目公司支付的手续费金额 520 万元外,浙江大华担保有限公司和宋复幸均未向项目公司提供股东借款或为项目公司支付手续费。

c) 杭州欣盛房地产开发有限公司已投资款自出资之日起至投资收回之日止的利息以总额人民币 5,000 万元一次性包干,由项目公司支付。

d) 经各方协商一致,东方海岸项目预计可实现净利润人民币 40,000 万元。各方同意以 40,000 万元(税后)为投资方获得承包费的基数,投资方按照 49%的股权比例享受承包费回报共计 19,600 万元。杭州欣盛房地产开发有限公司、浙江大华担保有限公司和宋复幸分别可获得承包费回报 15,964 万元、1,818 万元和 1,818 万元。

e) 综上所述,投资方可获得资金回报合计人民币 64,588 万元,其中杭州欣盛房地产开发有限公司可获得资金回报总额为 58,952 万元,浙江大华担保有限公司可获得资金回报总额为 2,818 万元,宋复幸可获得资金回报总额为 2,818 万元(个人所得税前)。

2) 投资方资金回报的支付

a) 合作协议签订后 30 日内,项目公司向投资方支付资金回报总额的 20%计 12,918 万元。

b) 2012 年 5 月 31 日前项目公司向投资方支付资金回报总额的 40%计 25,835 万元。

c) 2013 年 12 月 31 日前项目公司向投资方支付剩余的资金回报计 25,835 万元。

d) 在上述支付方案实施过程中产生的投资方对项目公司的应付款由杭州欣盛嘉业房地产开发有限公司提供连带保证责任。项目公司上述款项的支付由杭州滨江投资控股有限公司承担连带保证责任。

(二) 前期承诺履行情况

1. 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 12 月 31 日, 已全部支付土地出让款 191,500 万元。

2. 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 12 月 31 日, 已全部支付土地出让款 35,630 万元。

3. 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 12 月 31 日, 已全部支付土地出让款 171,000 万元。

4. 杭州新城时代广场房产有限公司的利润分配情况

2005 年 12 月, 公司与浙江中豪房屋建设开发有限公司(以下简称“浙江中豪公司”)、浙江大光明集团公司签订《合作开发协议》, 由公司与浙江中豪公司共同出资组建项目公司杭州新城时代广场房产有限公司(以下简称新城时代公司), 合作开发浙江中豪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)。本期该项目已经完工交付, 根据三方于 2010 年 10 月签订的《补充协议》, 由新城时代公司以建成的商铺共计 25,493.06 平方米, 折合总价为 26,300 万元归还浙江大光明集团公司。根据公司与浙江中豪公司签订的《杭州新城时代广场房产有限公司投资协议》, 浙江中豪公司本期获得固定分红 11,588 万元。

九、资产负债表日后事项

(一) 资产负债表日后利润分配情况说明

根据公司董事会审议的 2010 年度利润分配预案, 每 10 股派发现金股利 0.7 元(含税)。上述利润分配预案尚待股东大会审议批准。

(二) 投资设立子公司

1. 2011 年 1 月 5 日, 经公司第二届董事会第二十七次会议审议通过, 决定出资设立上虞滨江置业有限公司(以工商部门核准的名称为准)作为建设主体完成上虞市城北 38-1 号地块的开发。

该公司的注册资本为人民币 5,000 万元,其中,公司以现金方式出资 3,500 万元,占注册资本的 70%,上虞市创恒实业投资有限公司以现金方式出资 1,500 万元,占注册资本的 30%。

2. 2011 年 1 月 5 日,经公司第二届董事会第二十七次会议审议通过,决定出资设立金华金色蓝庭房地产开发有限公司(以工商部门核准的名称为准)作为建设主体完成金华市湖海塘区块(2010)23 号地块的开发,该公司的注册资本为人民币 55,000 万元,均由公司出资。

(三) 撤销公司 2009 年度非公开发行股票方案

2011 年 1 月 18 日,经公司第二届董事会第二十八次会议审议通过了《关于撤销公司 2009 年度非公开发行股票方案的议案》。由于自 2009 年底以来,中央和地方政府陆续出台了关于房地产市场的宏观调控政策,本轮宏观调控持续时间较长,而公司非公开发行股票募集资金投资项目万家星城项目和绍兴金色家园项目已实现良好的销售业绩。鉴于上述原因,经公司董事会综合考虑和审慎论证分析,并会商本次非公开发行股票的保荐机构后,公司决定撤回本次非公开发行股票申请。

(四) 向全资子公司增资

2011 年 1 月 18 日,经公司第二届董事会第二十八次会议审议通过,决定向全资子公司杭州滨江城东房地产开发有限公司(以下简称滨江城东公司)增资 7,500 万元,本次增资完成后,该公司的注册资本由 95,000 万元增至为 102,500 万元。

(五) 除上述事项外,本公司无其他重大资产负债表日后事项中的非调整事项。

十、其他重要事项

(一) 控股子公司为其股东提供财务资助

公司控股子公司阳光海岸公司开发的阳光海岸项目预计总投资为 14 亿元,而该项目的预售收入已远超过总投资额,且阳光海岸公司除阳光海岸项目外无开发新项目的计划,因此阳光海岸公司存在部分资金长期闲置情况。鉴于上述情况,为盘活阳光海岸公司的闲置资金,在充分保证阳光海岸项目后续建设及阳光海岸公司营运所需资金的前提下,由阳光海岸公司向公司和浙江城建总计提供不超过 10.5 亿元的财务资助,财务资助的额度按公司和浙江城建股权比例确定,其中,向公司提供财务资助不超过 5.46 亿元,向浙江城建提供财务资助不超过 5.04 亿元。资助期限暂定为 2 年,不计利息,若在上述资助期限内,阳光海岸公司完成阳光海岸项目的开发,公司和浙江城建可用从阳光海岸公司应分得的利润抵付上述财务资助款项。公司的还款义务由万家花城公司提供连带责任担保,浙江城建的还款义务由浙江锦昌文华房地产开发有限公司提供连带责任担保。上述财务资助事项经公司 2009 年 10 月 26 日召开的第一届董事会第四十四次会议审议通过,并经公司 2009 年第二次临时股东大会批准。

(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，将合作开发衢市储（2010）3 号地块和衢市储（2009）12 号地块。

(三) 收购控股子公司新城时代公司少数股权

2010 年 11 月，公司与浙江中豪公司签订《股权转让协议》，浙江中豪公司同意将其持有的新城时代公司 49% 的股权以 1:1 的价格转让给本公司。公司于 2010 年 11 月 11 日支付上述股权转让款 980 万元。本次收购完成后，新城时代公司成为公司的全资子公司。

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 (%)
账龄分析法组合	3,546.00	100.00	354.60	10.00	3,546.00	100.00	177.30	5.00
合 计	3,546.00	100.00	354.60	10.00	3,546.00	100.00	177.30	5.00

2) 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内				3,546.00	100.00	177.30
1-2 年	3,546.00	100.00	354.60			
合 计	3,546.00	100.00	354.60	3,546.00	100.00	177.30

(2) 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。

(3) 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	1-2 年	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 (%)
账龄分析法组合	30,813,925.98	0.51	12,348,296.69	40.07	39,931,864.49	1.09	4,349,654.88	10.89
余额百分比法组合	6,044,373,634.19	99.49	60,443,736.34	1.00	3,614,155,573.25	98.91	36,141,555.73	1.00
合 计	6,075,187,560.17	100.00	72,792,033.03	1.20	3,654,087,437.74	100.00	40,491,210.61	1.11

2) 组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

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	1,733,596.53	5.63	86,679.83	21,388,113.88	53.56	1,069,405.69
1-2 年	10,730,915.84	34.82	1,073,091.58	5,885,009.35	14.74	588,500.94
2-3 年	5,885,009.35	19.10	1,177,001.87	12,458,741.26	31.20	2,491,748.25
3-5 年	12,264,404.26	39.80	9,811,523.41			
5 年以上	200,000.00	0.65	200,000.00	200,000.00	0.50	200,000.00
合 计	30,813,925.98	100.00	12,348,296.69	39,931,864.49	100.00	4,349,654.88

3) 组合中, 采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
缴纳给政府相关部门的保证金	70,000,000.00	1	700,000.00
合并范围内关联方余额	5,519,228,580.79	1	55,192,285.81
对联营、合营企业按公司持股比例提供除注册资本外的项目投入款	455,145,053.40	1	4,551,450.53
小 计	6,044,373,634.19		60,443,736.34

(2) 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。

(3) 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	1,913,545,730.45	1 年以内	31.50	往来款
滨江盛元公司	关联方	969,049,471.70	1 年以内	15.95	往来款
金都衢州公司	关联方	952,260,169.18	1 年以内	15.67	往来款
滨江三花公司	关联方	665,969,198.88	1 年以内	10.96	往来款
东尚置业公司	非关联方	455,145,053.40	1 年以内	7.49	往来款
小 计		4,955,969,623.61		81.57	

(4) 其他应收关联方款项

单位名称	与本公司关系	账面余额	占其他应收款余额的比例 (%)
滨绿公司	子公司	1,913,545,730.45	31.50
滨江盛元公司	子公司	969,049,471.70	15.95
金都衢州公司	子公司	952,260,169.18	15.67
滨江三花公司	子公司	665,969,198.88	10.96
滨江城东公司	子公司	400,417,000.00	6.59
东方海岸公司	子公司	329,987,010.58	5.43
杭州滨凯公司	子公司	270,000,000.00	4.44
上虞置业公司	子公司	17,000,000.00	0.28
滨江物业公司	子公司	1,000,000.00	0.02
小 计		5,519,228,580.79	90.84

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	20,000,000.00	10,200,000.00	9,800,000.00	20,000,000.00
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	480,000,000.00	280,000,000.00	200,000,000.00	480,000,000.00
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	950,000,000.00	50,000,000.00	900,000,000.00	950,000,000.00
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	900,000,000.00		900,000,000.00	900,000,000.00
金都衢州公司	成本法	25,000,000.00		25,000,000.00	25,000,000.00
杭州滨凯公司	成本法	630,000,000.00		630,000,000.00	630,000,000.00
上虞置业公司	成本法	252,500,000.00		252,500,000.00	252,500,000.00
合 计		5,687,883,384.52	2,390,583,384.52	3,297,300,000.00	5,687,883,384.52

(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	100	100				104,329,329.02
千岛湖公司	90	90				
金色蓝庭公司	100	100				
滨绿公司	50	50				
友好饭店	100	100				

镜湖置业公司	100	100				
滨江盛元公司	50	50				
东方海岸公司	51	100	[注]			
万家星城公司	100	100				
滨江物业公司	100	100				
滨江酒店公司	90	90				
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				
杭州滨凯公司	70	70				
上虞置业公司	50	50				
合 计						757, 739, 724. 69

[注]：东方海岸公司持股比例与表决权比例不一致的原因详见本财务报表附注八（一）10 之说明。

（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	3, 646, 000. 00	147, 567, 225. 00
其他业务收入	8, 435, 649. 63	3, 312, 115. 02
营业成本	3, 376, 539. 48	73, 766, 869. 36

（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	3, 646, 000. 00	1, 825, 275. 00	147, 567, 225. 00	72, 944, 695. 98
小 计	3, 646, 000. 00	1, 825, 275. 00	147, 567, 225. 00	72, 944, 695. 98

(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	3,646,000.00	1,825,275.00	147,567,225.00	72,944,695.98
小 计	3,646,000.00	1,825,275.00	147,567,225.00	72,944,695.98

(4) 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(%)
杭州邦家租赁服务有限公司	4,749,560.43	39.31
广东邦家租赁服务有限公司	1,577,472.53	13.06
杭州市江干区普福社区综合改造指挥部	1,150,000.00	9.52
中国农业银行杭州市城东支行	916,950.00	7.59
安祖华	400,000.00	3.31
小 计	8,793,982.96	72.79

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	757,739,724.69	5,871,294.51
合 计	757,739,724.69	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
新城时代公司	104,329,329.02		该公司本期分派股利所致
小 计	757,739,724.69		

(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	672,879,720.11	-8,685,333.19

加：资产减值准备	32,300,999.72	9,762,671.61
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	6,077,221.06	5,681,042.84
无形资产摊销	101,856.73	42,943.46
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)	130,570.55	421,401.09
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	41,939,317.30	19,097,359.37
投资损失(收益以“-”号填列)	-757,739,724.69	-5,871,294.51
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-25,858,829.58	-8,889,222.39
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)	-72,592,619.21	-400,828,842.40
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	618,163,607.56	-544,802,412.02
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	3,087,759,207.03	721,079,908.43
其他		
经营活动产生的现金流量净额	3,603,161,326.58	-212,991,777.71
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,234,213,031.38	57,343,516.65
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	1,176,869,514.73	-105,882,228.04

十二、其他补充资料

(一) 非经常性损益

1. 非经常性损益明细表

项 目	金 额	说 明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-157,761.11	
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）	20,956,600.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	7,120,892.55	
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	-11,186,328.27	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	274,395.19	
小 计	17,007,798.36	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“-”表示）	3,177.03	

少数股东权益影响额(税后)	-137,805.93	
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	17,142,427.26	

2. 公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定“其他符合非经常性损益定义的损益项目”，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的原因说明

项 目	涉及金额	原因
购买银行理财产品收益	274,395.19	与公司经营业务无直接关系

(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	25.16	0.71	0.71
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	24.71	0.70	0.70

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	966,205,559.82
非经常性损益	B	17,142,427.26
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	949,063,132.56
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	8.00
因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动	I	
发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数	J	
报告期月份数	K	12.00

加权平均净资产	$L = D + A/2 + E \times F/K - G \times H/K \pm I \times J/K$	3,840,965,788.17
加权平均净资产收益率	$M = A/L$	25.16
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	$N = C/L$	24.71

(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	3,897,240,711.39	1,657,862,538.20	135.08%	主要系本期预收款项和银行借款增加共同影响所致
预付款项	10,120,893,033.40	5,396,655,260.40	87.54%	主要系本期预付的土地款增加 470,577 万元所致
其他应收款	1,111,322,455.26	532,349,777.41	108.76%	主要系本期支付给政府相关部门的保证金增加 10,069 万元和提供给东尚置业公司项目投入款增加 45,515 万元共同影响所致
存货	13,341,125,794.51	10,820,375,399.87	23.30%	主要系部分项目办妥土地使用权证,投入开发及工程建设支出增加所致
其他流动资产	100,000,000.00			主要系购买的银行理财产品增加所致
投资性房地产	478,017,467.60	188,605,654.76	153.45%	主要系新城时代公司本期完工交付增加原值 30,014 万元所致
递延所得税资产	240,409,216.91	77,401,624.12	210.60%	主要系本期可抵扣亏损确认的递延所得税资产增加 7,771 万元和合并抵销内部未实现利润确认的递延所得税资产增加 9,917 万元共同影响所致
预收款项	12,443,831,890.83	7,159,646,169.68	73.81%	主要系预收购房款净增加 526,044 万元所致
应付职工薪酬	39,584,097.01	22,590,130.83	75.23%	主要系本期末应付未发的工资奖金较上期期末增加 1,693 万元所致
应交税费	114,054,182.13	-406,820,003.23	-128.04%	主要系企业所得税增加 39,796 万元以及土地增值税增加 7,854 万元共同影响所致

其他应付款	4,516,978,598.83	3,378,263,458.01	33.71%	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 138,469 万元所致
短期借款	200,000,000.00		48.40%	主要系公司规模扩大, 资金需求增加而增加银行借款所致
一年内到期的非流动负债	526,940,000.00	46,940,000.00		
长期借款	5,414,740,000.00	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	6,218,083,386.36	2,833,614,162.22	119.44%	主要系本期房地产销售收入增加 334,528 万元所致
营业成本	3,430,763,801.01	1,648,851,194.28	108.07%	主要系本期房地产销售成本增加 176,097 万元所致
营业税金及附加	517,856,082.96	181,074,791.76	185.99%	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	49,173,657.65	26,392,416.11	86.32%	主要系本期广告及宣传制作费增加 2,047 万元所致
管理费用	140,682,972.87	92,013,316.32	52.89%	主要系本期工资及福利费增加 2,988 万元、办公费及差旅费增加 739 万元共同影响所致
财务费用	143,102,193.92	11,534,212.81	1140.68%	主要系本期银行借款总额及借款利率增加导致相应的利息支出增加 8,035 万元以及企业资金拆借取得的利息收入的相关税金增加 5,886 万元共同影响所致
资产减值损失	-2,727,995.67	30,568,463.70	-108.92%	主要系本期坏账准备减少所致
营业外收入	21,118,701.04	97,090.28	21651.61%	主要系本期政府补助增加 2,096 万元所致
营业外支出	17,763,528.21	7,473,245.04	137.69%	主要系本期水利建设专项资金增加 341 万元和罚款及滞纳金支出增加 560 万元共同影响所致

第十二节 备查文件目录

- 一、载有董事长签名的公司2010年年度报告全文；
 - 二、载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表；
 - 三、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
 - 四、报告期内在《证券时报》上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。
- 上述文件置备于公司董事会办公室备查。

杭州滨江房产集团股份有限公司

董事长： 戚金兴

二零一一年三月十四日