



# 杭州滨江房产集团股份有限公司

## 二〇一一年半年度报告

证券简称：滨江集团

证券代码：002244

二〇一一年七月二十日

浙江省杭州市庆春东路 38 号

## 目 录

第一节	重要提示、释义 .....	3
第二节	公司基本情况 .....	5
第三节	股本变动和主要股东持股情况 .....	7
第四节	董事、监事、高级管理人员情况 .....	11
第五节	董事会报告 .....	12
第六节	重要事项 .....	19
第七节	财务报告 .....	33
第八节	备查文件 .....	101

## 第一节 重要提示、释义

### 一、重要提示

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

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

公司全体董事亲自出席了本次审议 2011 年半年度报告的董事会。

公司半年度财务报告未经会计师事务所审计。

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

### 二、释义

在本年度报告中，除非另有说明，以下简称含义如下：

滨江集团	指	杭州滨江房产集团股份有限公司，即本公司
滨江控股公司	指	杭州滨江投资控股有限公司，本公司控股股东
房开公司	指	杭州滨江房屋建设开发有限公司，本公司控股子公司
万家花城公司	指	杭州万家花城房地产开发有限公司，本公司控股子公司（已注销）
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
上虞滨厦公司	指	上虞滨厦置业有限公司，本公司控股子公司
金华蓝庭公司	指	金华滨江蓝庭置业有限公司，本公司控股子公司
滨江西部公司	指	杭州滨江西部房地产开发有限公司，本公司控股子公司
滨江广景投资公司	指	杭州滨江广景投资有限公司，本公司控股子公司

## 第二节 公司基本情况

### 一、公司基本情况简介

1、公司法定中文名称：杭州滨江房产集团股份有限公司

公司中文名称缩写：滨江集团

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

公司英文名称缩写：Binjiang Group

2、公司法定代表人：戚金兴

3、董事会秘书、证券事务代表：

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

4、公司注册地址：浙江省杭州市庆春东路 38 号

公司办公地址：浙江省杭州市庆春东路 38 号

邮政编码：310016

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

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

5、公司股票上市证券交易所：深圳证券交易所

股票简称：滨江集团

股票代码：002244

6、公司选定的信息披露报刊名称：《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》

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

半年度报告置备地点：公司董事会办公室

7、其他相关资料

公司法人营业执照注册号：330000000027853

公司税务登记证号：浙税联字 330104719577660 号

公司组织机构代码：71957766-0

## 二、主要财务数据和指标

### 1、主要会计数据和财务指标

单位：（人民币）元

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减 （%）
总资产（元）	32,663,876,381.09	29,699,899,483.38	9.98%
归属于上市公司股东的所有者权益（元）	4,356,662,370.92	4,301,535,234.75	1.28%
股本（股）	1,352,000,000.00	1,352,000,000.00	0.00%
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	3.22	3.18	1.26%
	报告期（1—6月）	上年同期	本报告期比上年同期增减（%）
营业总收入（元）	855,269,934.26	876,645,881.27	-2.44%
营业利润（元）	257,947,595.37	315,637,249.53	-18.28%
利润总额（元）	260,104,241.53	332,399,723.95	-21.75%
归属于上市公司股东的净利润（元）	149,767,136.17	250,289,807.33	-40.16%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的 净利润（元）	147,649,590.33	237,121,483.29	-37.73%
基本每股收益（元/股）	0.11	0.19	-42.11%
稀释每股收益（元/股）	0.11	0.19	-42.11%
加权平均净资产收益率（%）	3.45%	7.13%	-3.68%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 （%）	3.40%	6.75%	-3.35%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-2,812,477,096.49	-2,311,836,815.53	-21.66%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-2.08	-1.71	-21.66%

1) 本期公司出资设立金华滨江蓝庭置业有限公司，于 2011 年 1 月 21 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 330701000041884 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 55,000 万元，公司出资 55,000 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) 本期公司出资设立杭州滨江西部房地产开发有限公司，于 2011 年 5 月 13 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 330106000175024 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 20,000 万元，公司出资 20,000 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。

3) 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厦置业有限公司，于 2011 年 1 月 13 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 330682000082668 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 56,000 万元，截至 2011 年 6 月 30 日止的实收资本为 32,000 万元，其中公司出资 22,400 万元，占其实收资本的 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。

4) 本期公司与杭州广景房地产开发有限公司共同出资设立杭州滨江广景投资有限公司，于 2011 年 5 月 9 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 330100000149507 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 5,000 万元，公司出资 2,550 万元，占其实收资本的 51%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

5) 子公司杭州万家花城房地产开发有限公司股东决定结束营业，并于 2011 年 6 月 20 取得杭州市工商行政管理局核发的文号为（杭）准予注销[2011]第 070419 号工商企业注销证明，完成注销后，不再纳入合并范围。

## 2、非经常性损益项目和金额

单位：（人民币）元

非经常性损益项目	金额	附注（如适用）
非流动资产处置损益	-10,255.81	
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	7,420,000.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	133,458.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-4,314,608.60	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	1,529,154.40	
少数股东权益影响额	-621,508.43	
所得税影响额	-2,018,693.72	
合计	2,117,545.84	-

### 第三节 股本变动和主要股东持股情况

#### 一、股份变动情况

	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%				-829,264,800	-829,264,800	229,320,000	16.96%
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	-958,339,200	0	0.00%
其中：境内非国有法人持股	720,720,000	53.31%				-720,720,000	-720,720,000	0	0.00%
境内自然人持股	237,619,200	17.58%				-237,619,200	-237,619,200	0	0.00%
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%				+129,074,400	+129,074,400	229,320,000	16.96%
二、无限售条件股份	293,415,200	21.70%				+829,264,800	+829,264,800	1,122,680,000	83.04%
1、人民币普通股	293,415,200	21.70%				+829,264,800	+829,264,800	1,122,680,000	83.04%
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、报告期末股东持股情况

##### 1、前十名股东、前十名无限售条件股东持股情况表

单位：股

股东总数	19,455				
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	0	0
戚金兴	境内自然人	12.73%	172,099,200	129,074,400	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	0	0
中国工商银行—广发聚富开放式证券投资基金	境内非国有法人	0.87%	11,700,071	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	0.59%	7,999,707	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	0.54%	7,355,356	0	0
中国建设银行—华宝兴业多策略增长证券投资基金	境内非国有法人	0.52%	7,005,371	0	0
博时价值增长证券投资基金	境内非国有法人	0.48%	6,499,910	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	
杭州滨江投资控股有限公司		720,720,000		人民币普通股	
戚金兴		43,024,800		人民币普通股	
朱慧明		16,707,600		人民币普通股	
莫建华		16,707,600		人民币普通股	
戚加奇		65,520,000		人民币普通股	
中国工商银行—广发聚富开放式证券投资基金		11,700,071		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		7,999,707		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		7,355,356		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	
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				

### 三、持有公司 5%以上（含 5%）股份的股东所持股票的质押、冻结情况

报告期内公司无该种情况。

#### 四、控股股东及实际控制人变化情况

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

## 第四节 董事、监事、高级管理人员情况

### 一、董事、监事、高级管理人员持股变动情况

姓名	职务	年初持股数	本期增持股份数量	本期减持股数	期末持股数	其中：持有限制性股票数量	期末持有股票期权数量	变动原因
戚金兴	董事长	172,099,200	0	0	172,099,200	129,074,400	0	戚金兴先生所持股份于2011年5月29日限售期届满解除限售，其中75%为高管股份继续锁定。
朱慧明	总经理	66,830,400	0	0	66,830,400	50,122,800	0	
莫建华	常务副总经理	66,830,400	0	0	66,830,400	50,122,800	0	
余忠祥	常务副总经理	0	0	0	0	0	0	
张洪力	常务副总经理	0	0	0	0	0	0	
朱立东	副总经理	0	0	0	0	0	0	
李渊	副总经理、董事会秘书	0	0	0	0	0	0	
沈伟东	副总经理、财务总监	0	0	0	0	0	0	
郑贤祥	独立董事	0	0	0	0	0	0	
陈国荣	独立董事	0	0	0	0	0	0	
汪祥耀	独立董事	0	0	0	0	0	0	
赵军	监事	0	0	0	0	0	0	
陈国灵	监事	0	0	0	0	0	0	
薛蓓蕾	监事	0	0	0	0	0	0	

### 二、报告期内新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

报告期内公司未发生新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况。

## 第五节 董事会报告

### 一、报告期内公司经营情况的回顾

#### 1、经营环境的变化及公司的应对

2011年1月26日，国务院发布了被称为史上最严厉房地产调控政策的《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），通过调整个人转让住房营业税政策，提高二套房贷首付款比例和贷款利率，扩大限购范围，进一步遏制投资投机性购房。2011年1月27日，上海、重庆两市分别出台房产税改革试点暂行办法，酝酿多年的房产税改革终于“靴子”落地。2011年2月中旬至3月初，多地陆续出台贯彻落实国办发[2011]1号文件的实施细则。在货币信贷政策方面，2011年上半年，央行6次上调存款准备金率，并于2月份和4月份两次加息，流动性持续收紧。在上述包括税收政策、货币信贷政策和行政手段在内的宏观调控政策“组合拳”的作用下，2011年上半年房地产市场总体处于胶着状态。

2011年初，为充分应对房地产调控带来的压力，公司董事会未雨绸缪，提出了“两开源、两节流”的应对策略。

两开源：一是快速销售，回笼资金（主要是城市之星、金色黎明销售）；二是加快融资。

两节流：一是紧密跟进土地市场情况，择时择机理性进行土地储备。二是合理控制经营管理费，节省开支。

#### 2、公司的经营和管理情况

报告期内，公司实现营业收入855,269,934.26元，较上年同期下降了2.44%；实现营业利润257,947,595.37元，比上年下降了18.28%；实现归属于母公司所有者净利润149,767,136.17元，比上年下降40.16%。

报告期内，公司项目累计实现销售合同金额4,253,535,120.00元，其中城市之星项目实现销售合同金额2,977,199,864.00元，万家星城项目实现销售合同金额817,835,962.00元，其它项目实现销售合同金额458,499,294.00元。

报告期内，根据公司积极推进代建业务的发展战略，公司于 2011 年 6 月 22 日与绍兴稽山置业有限公司、绍兴稽山房地产开发有限公司签订《房地产项目委托开发管理合同书》，公司接受上述两公司的委托负责项目的开发管理。项目总用地面积为 180650.21 平方米，地上建筑面积合计为 226580.35 平方米（以最终政府规划部门批准建设的面积为准），绍兴稽山置业有限公司和绍兴稽山房地产开发有限公司向公司支付的管理费预计为 13,800.00 万元。

报告期内，公司荣获 2011 中国房地产百强企业——赢利性 TOP10，被评为 2010 年度税收特殊贡献单位、2010 年度杭州市服务业先进企业、2010 年度十佳学习型企业、2009-2010 年度“联乡结村”共建活动先进集体。

报告期内，公司房地产开发业务进展顺利，万家星城一期项目处于收尾阶段；万家星城二期项目处于主体装修阶段；万家星城三期项目主体结项；城市之星项目处于室内装修和外墙施工阶段；杭汽发项目处于桩基阶段；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主体施工阶段；上虞城市之星处于桩基阶段；衢州春江月项目一期处于室内装修和外墙施工阶段；衢州春江月项目二期全部结项；衢州月亮湾项目处于桩基阶段；金色黎明一期处于主体施工阶段；曙光之城项目地下室土方开挖；萧山湘湖一号项目处于样板房施工阶段。

## 二、公司下半年市场应对

### 1、快速销售、回笼资金

由于本轮宏观调控的严厉性，下半年，公司将顺应市场变化，秉承公司一贯“不惜售”的销售原则，采取灵活的销售策略，快速销售，回笼资金。

### 2、理性进行土地储备

公司目前已有土地储备含金量较高，并且能充分保证未来 5 年的发展需要。公司将适度规避房价已过快上涨的城市，积极关注全国的土地市场情况，择时择机理性进行土地储备。

### 3、积极推进代建业务

公司目前拥有 3 个代建项目，建筑面积为 628,886.83 平方米，其中保障房代建项目 1 个，建筑面积为 198,623.98 平方米；商业代建项目两个，建筑面积为 430,262.85 平方米。

公司将充分发挥公司的品牌和管理优势，积极推进代建业务。

### 三、报告期内经营及财务状况分析

#### （一）报告期内总体经营情况

单位：（人民币）元

项 目	2011年1-6月	2010年1-6月	变动幅度
营业收入	855,269,934.26	876,645,881.27	-2.44%
营业成本	405,497,948.84	427,497,966.94	-5.15%
营业税金及附加	90,639,735.67	59,219,690.89	53.06%
销售费用	20,318,114.47	21,116,472.62	-3.78%
管理费用	71,242,133.82	43,479,292.83	63.85%
财务费用	18,399,337.22	9,708,150.29	89.52%
资产减值损失	-7,245,776.73	-12,941.83	55887.27%
投资收益			
营业利润	257,947,595.37	315,637,249.53	-18.28%
利润总额	260,104,241.53	332,399,723.95	-21.75%
所得税费用	71,498,155.99	79,812,216.38	-10.42%
净利润	188,606,085.54	252,587,507.57	-25.33%
归属于母公司所有者的净利润	149,767,136.17	250,289,807.33	-40.16%
基本每股收益	0.11	0.19	-42.11%
稀释每股收益	0.11	0.19	-42.11%

#### （二）主营业务经营情况

##### 1、主营业务分行业经营情况

单位：（人民币）万元

主营业务分行业情况						
分行业或分产品	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年同期增减（%）	营业成本比上年同期增减（%）	毛利率比上年同期增减（%）
房地产业	74,473.70	34,948.71	53.07%	-9.04%	-12.89%	2.07%
酒店业	3,116.79	1,496.24	51.99%	26.17%	30.76%	-1.69%
物业服务	4,365.72	3,286.91	24.71%	165.68%	186.70%	-5.52%
主营业务分产品情况						
商品房	74,473.70	34,948.71	53.07%	-9.04%	-12.89%	2.07%
酒店服务	3,116.79	1,496.24	51.99%	26.17%	30.76%	-1.69%
物业服务	4,365.72	3,286.91	24.71%	165.68%	186.70%	-5.52%

## 2、主营业务分区域经营情况

单位：（人民币）万元

地区	营业收入	营业收入比上年增减（%）
杭州地区	81,747.53	-3.26%
衢州地区	208.67	-86.01%

报告期内公司的营业收入主要还是来自于杭州地区，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，并已在上述地区储备了8个项目。公司的酒店和物业服务还主要集中在杭州。公司杭州以外的项目均处于在建或拟建的状态，均未达到交付状态。上年同期公司衢州项目公司实现近1500多万营业收入为该公司以前年度开发项目存量房的销售，本年度已基本销售完毕，因此衢州地区本年和上年相比有较大幅度减少。

### （三）资产变动状况分析

单位：（人民币）万元

项目	2011年6月30日	2010年12月31日	变动幅度%
货币资金	156,900.14	389,724.07	-59.74%
应收账款	387.85	419.36	-7.51%
预付账款	604,428.98	1,012,089.30	-40.28%
其他应收款	93,275.90	111,132.25	-16.07%
存货	2,293,621.43	1,334,112.58	71.92%
流动资产总额	3,148,614.29	2,857,477.56	10.19%
非流动资产总额	117,773.35	112,512.39	4.68%
资产总额	3,266,387.64	2,969,989.95	9.98%

截止2011年6月30日，公司资产总额为3,266,387.64万元，较年初增长9.98%。

其中，变动幅度超过30%的主要项目有：

1、报告期末货币资金余额较年初减少59.74%，主要是今年1-6月公司现金支付了较多上年度购买土地分期支付的土地出让金，缴纳上年度企业所得税以及在在建项目开发投入较多所致。

2、预付款项较年初下降40.28%，主要系杭汽发项目、金色黎明二、三期项目取得土地使用权证后，其土地出让金根据公司的会计政策由预付账款转入开发成本所致。

3、存货较年初大幅上升 71.92%，主要系杭汽发项目、金色黎明二、三期项目取得土地使用权证后，其土地出让金由预付账款转入及各项目开发成本以及报告期内在建项目持续开发投入所致。

#### （四）负债及股东权益变动情况分析

单位：（人民币）万元

项目	2011年6月30日	2010年12月31日	变动幅度%
预收款项	1,654,527.88	1,244,383.19	32.96%
应交税费	-131,819.24	11,405.42	-1255.76%
其他应付款	498,534.38	451,697.86	10.37%
一年内到期的非流动负债	170,694.00	52,694.00	223.93%
流动负债总额	2,240,894.19	1,830,096.11	22.45%
长期借款	397,627.00	541,474.00	-26.57%
非流动负债总额	397,627.00	541,474.00	-26.57%
负债总额	2,638,521.19	2,371,570.11	11.26%
股本	135,200.00	135,200.00	0.00%
未分配利润	208,214.93	202,702.22	2.72%
归属于母公司所有者权益总额	435,666.24	430,153.52	1.28%

截止 2011 年 6 月 30 日，公司负债总额为 2,638,521.19 万元，较年初增长 11.26%。其中，变动幅度较大的主要项目有：

1、报告期末预收款项余额较年初增长 32.96%，主要系报告期内公司项目累计实现销售合同金额 4,253,535,120.00 元，其中城市之星项目实现销售合同金额 2,977,199,864.00 元，万家星城项目实现销售合同金额 817,835,962.00 元，其它项目实现销售合同金额 458,499,294.00 元，收到相应预售款所致。

2、报告期末应交税费余额较年初大幅下降 1255.76%，主要原因是城市之星、万家星城项目预售款增加导致相应的预缴税金增加所致

3、报告期末一年内到期的非流动负债余额较年初增加 223.93%，主要是以前年度所借部分项目贷款将于一年内到期所致。

4、报告期末长期借款较年初减少 26.57%，主要系报告期内归还部分以前年度所借的项目贷款所致。

#### （五）损益变动情况分析

单位：（人民币）万元

项目	2011年1-6月	2010年1-6月	变动幅度%
营业总收入	85,526.99	87,664.59	-2.44%
营业成本	40,549.79	42,749.80	-5.15%
营业税金及附加	9,063.97	5,921.97	53.06%
销售费用	2,031.81	2,111.65	-3.78%
管理费用	7,124.21	4,347.93	63.85%
财务费用	1,839.93	970.82	89.52%
营业外收入	744.87	2,010.00	-62.94%
利润总额	26,010.42	33,239.97	-21.75%
归属于母公司所有者的净利润	14,976.71	25,028.98	-40.16%

2011年1-6月份,公司利润总额为26,010.42万元,较上年同期减少21.75%;归属于母公司所有者的净利润为14,976.71万元,较上年同期减少40.16%,其中,变动幅度较大的主要项目有:

1、营业税金及附加较去年同期上升53.06%,主要系新城时代广场、金色蓝庭项目完成土地增值税清算所致。

2、管理费用较去年同期上升63.85%,主要系公司随着异地项目的大量增加,短期内导致人员及办公费用等相关支出增加较多所致。

3、财务费用较去年同期上升89.52%,主要系人民银行基准利率连续上调,房地产行业资金成本大幅提高所致。

4、归属于母公司所有者的净利润较去年同期下降40.16%,主要系所实现净利润中阳光海岸项目少数股东损益较大所致。

#### (六) 现金流量变动情况分析

单位: (人民币) 万元

项目	2011年1-6月	2010年1-6月	变动幅度%
经营活动产生的现金流量净额	-281,247.71	-231,183.68	-21.66%
投资活动产生的现金流量净额	19,510.50	-2,947.74	761.88%
筹资活动产生的现金流量净额	28,809.26	144,521.56	-80.07%
现金及现金等价物净增加额	-232,927.95	-89,609.86	-159.94%

2011年1-6月份,公司现金及现金等价物净增加额为-232,927.95万元,较上年同期下降159.94%,主要系2011年1-6月公司以现金支付较多以前所购土地的土地出让金、工程支出持续投入及缴纳较多税收所致。

1、投资活动产生的现金流量净额较上年同期大幅增加，主要原因是子公司阳光海岸项目公司项目实现利润分配，收回以前年度对少数股东财务资助款所致。

2、筹资活动产生的现金流量净额较上年同期大幅下降，主要原因是偿还债务支付的现金增加所致。

#### 四、公司对外投资情况

##### 1、募集资金使用情况

单位：（人民币）万元

募集资金总额		116,900.93		本报告期投入募集资金总额		0.00					
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		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)	本报告期投入金额	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	本报告期实现的效益	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	14,461.93	是	否	
城市之星	否	100,000.00	86,500.93	0.00	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	3,026.11	是	否	
承诺投资项目小计	-	150,000.00	116,900.93	0.00	117,652.42	-	-	17,488.04	-	-	
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	0.00	117,652.42	-	-	17,488.04	-	-	
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	不适用										

及使用进展情况	
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	适用 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。 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
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	适用 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。 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。
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	不适用
尚未使用的募集资金用途及去向	未改变用途
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	无

## 2、重大非募集资金项目进展情况

报告期内，万家星城一期项目处于收尾阶段；万家星城二期项目处于主体装修阶段；万家星城三期项目主体结项；杭汽发项目处于桩基阶段；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主体施工阶段；上虞城市之星处于桩基阶段；衢州春江月项目一期处于室内装修和外墙施工阶段；衢州春江月项目二期全部结项；衢州月亮湾项目处于桩基阶段；金色黎明一期处于主体施工阶段；曙光之城项目地下室土方开挖；萧山湘湖一号项目处于样板房施工阶段。

## 五、2011 年前三季度业绩预测

单位：（人民币）元

2011 年 1-9 月预计的经营业绩	归属于上市公司股东的净利润比上年同期下降 50%以上			
2011 年 1-9 月净利润同比变动幅度的预计范围	归属于上市公司股东的净利润比上年同期下降幅度为：	60.00%	~~	80.00%
2010 年 1-9 月经营业绩	归属于上市公司股东的净利润（元）：	447,122,232.75		
业绩变动的原因说明	<p>公司的主营业务属于房地产开发行业，营业收入及利润主要来源于房地产开发收入，公司以房产的交付、发票的开具等作为收入确认的标准，因此难免存在季度之间收入与利润的不均衡性。由于 2011 年 1—9 月交付楼盘较少，仅阳光海岸、金色蓝庭部分尾盘交付，而上年同期公司新城时代广场交付及万家花城尾盘交付，确认收入较大，导致公司 2011 年 1—9 月业绩较上年同期大幅下降，2011 年 1-9 月归属于母公司所有者的净利润与上年同期相比下降幅度在 60%-80% 之间。</p>			

## 第六节 重要事项

### 一、公司治理情况

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

报告期内，公司根据相关的规定，对公司制度进行完善，制定了《内幕信息知情人管理制度》，进一步规范公司内幕信息管理工作，维护信息披露的公平原则，更好地保护广大投资者的合法权益。

报告期内，公司召开了八次董事会（分别是第二届董事会第二十七次会议、第二届董事会第二十八次会议、第二届董事会第二十九次会议、第二届董事会第三十次会议、第二届董事会第三十一次会议、第二届董事会第三十二次会议、第二届董事会第三十三次会议、第二届董事会第三十四次会议），二次监事会（分别是第二届监事会第六次会议、第二届监事会第七次会议）和一次股东大会（2010 年度股东大会），会议的召集与召开程序、出席会议人员的资格、会议表决程序和决议均符合法律、法规和公司章程的规定。

## 二、公司在报告期内实施的利润分配方案

2011年4月6日，公司召开2010年年度股东大会，审议通过2010年年度利润分配方案，具体为：以截止2010年12月31日公司1,352,000,000股总股本为基数，向全体股东每10股送派0.70元人民币现金（含税，扣税后，个人股东、投资基金、合格境外机构投资者实际每10股派0.63元）。

根据上述股东大会决议，公司于2011年4月22日在巨潮资讯网、证券时报、证券日报、上海证券报刊登了《2010年度权益分派实施公告》，公司2010年度利润分配方案于2011年4月29日实施完毕。

## 三、公司2011年半年度不进行利润分配，也不进行资本公积转增股本

四、报告期内未发生，也不存在以前发生但持续到报告期的重大诉讼、仲裁事项

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

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

## 七、报告期内的重大关联交易

### （一）与日常经营相关的关联交易

根据公司2011年2月22日召开的第二届董事会第三十次会议审议通过的《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戚桂仙女士（戚桂仙女士系公司总经理朱慧明先生之配偶）签订《商品房买卖合同》，将阳光海岸项目的商品房一套出售给戚桂仙女士。

### （二）报告期内公司无资产收购、出售发生的关联交易

(三) 报告期内公司与关联方之间的非经营性债权债务往来和担保事项

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

## 八、重大合同及履行情况

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

(二) 担保事项

报告期内，公司发生及存续的对外担保事项具体情况如下：

单位：（人民币）万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日和编号	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）				0.00	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）			0.00
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）				0.00	报告期末实际对外担保余额合计（A4）			0.00
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）
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
杭州友好饭店有限公司	无	18,000.00	2007年01月12日	12,375.00	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
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	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	否	否

公司	2010-026					期限届满之日起两年		
金都房产集团 衢州置业有限公司	2011年4月 21日	7,500.00	2011年04月 22日	7,500.00	连带责任保 证	主合同约定的 债务履行期 限届满之日 起两年	否	否
杭州万家星城 房地产开发有 限公司	2009年9月 2日 2009-026	80,000.00	2009年09月 02日	64,000.00	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
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	57,000.00	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
杭州滨江城东 房地产开发有 限公司	2011年2月 19日 2011-006	130,000.00	2011年02月 18日	66,000.00	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	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	自主合同项 下的借款期 限届满之次 日起两年	否	否
杭州曙光之城 房地产开发有 限公司	2011年4月 21日	110,000.00	2011年06月 27日	0.00	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
杭州滨江城东 房地产开发有 限公司	2011年4月 21日	22,000.00	未签署	0.00	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
报告期内审批对子公司担保额 度合计 (B1)	269,500.00			报告期内对子公司担保实际发 生额合计 (B2)	73,500.00			
报告期末已审批的对子公司担 保额度合计 (B3)	475,000.00			报告期末对子公司实际担保余 额合计 (B4)	254,375.00			
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)	269,500.00			报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2)	73,500.00			
报告期末已审批的担保额度合 计 (A3+B3)	475,000.00			报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)	254,375.00			
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例				58.39%				
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)				176,000.00				

担保总额超过净资产 50%部分的金额 (E)	36,541.88
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	212,541.88
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 2011 年 6 月 30 日，本公司及相关控股子公司为购买本公司相关房产的业主提供保证所及的借款余额为 372,736.90 万元。

(三)报告期内公司未发生也无以前发生但延续到报告期的重大委托他人进行现金资产管理的事项

## 九、公司或持有公司股份 5%以上（含 5%）股东的承诺事项

### (一) 控股股东及实际控制人所持股份自愿锁定承诺

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

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

在报告期公司控股股东滨江控股公司和实际控制人戚金兴先生均履行了上述承诺。

### (二) 控股股东及实际控制人避免同业竞争的承诺

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

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

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

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

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

5、本承诺函构成对本公司具有法律效力的文件，如有违反愿承担相应的法律责任。

戚金兴先生作为本公司的实际控制人，于2007年5月10日向本公司出具了《关于避免同业竞争的承诺函》，做出如下承诺：

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

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

报告期内滨江控股公司和戚金兴先生均履行了上述承诺。

十、报告期内，公司与控股股东及其他关联方不存在违规占用资金或违规担保的情况

十一、独立董事对关联方资金占用和对外担保情况的专项说明和独立意见

根据中国证监会证监发[2003]56号《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》、证监发[2005]120号《关于规范上市公司对外担保行为的通知》的要求以及《公司章程》的有关规定，作为公司的独立董事，我们对公司截至2011年6月30日的关联方资金占用和对外担保情况进行认真细致的核查，现发表如下专项说明和独立意见：

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

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

单位：（人民币）万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日和编号	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）				0.00	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）		0.00	
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）				0.00	报告期末实际对外担保余额合计（A4）		0.00	
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）
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
杭州友好饭店有限公司	无	18,000.00	2007年01月12日	12,375.00	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
金都房产集团	2010年5月	5,500.00	2010年05月	5,500.00	连带责任保	主合同约定	否	否

衢州置业有限公司	14日 2010-026		20日		证	的债务履行 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	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
金都房产集团 衢州置业有限 公司	2011年4月 21日	7,500.00	2011年04月 22日	7,500.00	连带责任保 证	主合同约定 的债务履行 期限届满之 日起两年	否	否
杭州万家星城 房地产开发有 限公司	2009年9月 2日 2009-026	80,000.00	2009年09月 02日	64,000.00	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
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	57,000.00	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
杭州滨江城东 房地产开发有 限公司	2011年2月 19日 2011-006	130,000.00	2011年02月 18日	66,000.00	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	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	自主合同项 下的借款期 限届满之次 日起两年	否	否
杭州曙光之城 房地产开发有 限公司	2011年4月 21日	110,000.00	2011年06月 27日	0.00	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
杭州滨江城东 房地产开发有 限公司	2011年4月 21日	22,000.00	未签署	0.00	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
报告期内审批对子公司担保额 度合计 (B1)	269,500.00			报告期内对子公司担保实际发 生额合计 (B2)	73,500.00			
报告期末已审批的对子公司担 保额度合计 (B3)	475,000.00			报告期末对子公司实际担保余 额合计 (B4)	254,375.00			
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)	269,500.00			报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2)	73,500.00			
报告期末已审批的担保额度合 计 (A3+B3)	475,000.00			报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)	254,375.00			

实际担保总额（即 A4+B4）占公司净资产的比例	58.39%
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）	176,000.00
担保总额超过净资产 50% 部分的金额（E）	36,541.88
上述三项担保金额合计（C+D+E）	212,541.88
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	目前各担保对象经营正常，财务状况良好，潜在的承担担保责任的可能性较小。

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

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

5、无明显迹象表明公司可能因被担保方债务违约而承担担保责任。

## 十二、报告期内公司无证券投资的情况

## 十三、聘任、解聘会计师事务所的情况

报告期内，公司未改聘会计师事务所，公司2011年4月6日召开的2010年度股东大会审议批准继续聘请天健会计师事务所有限公司为公司2011年度的财务审计机构。

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

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

## 十五、投资者关系管理具体情况

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

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

2、公司董事会秘书李渊先生是投资者关系管理工作的负责人，公司董事会办公室负责投资者关系管理工作的日常事务。公司努力做好信息披露工作，及时回复投资者的询问和留言，认真接待投资者来访，保持与投资者的良好沟通等日常工作。报告期内，公司共接待机构投资者和中小投资者、以及基金、券商研究员和分析师、基金经理等到公司调研、考察，共计 16 批，52 余人次。

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

## 十六、公司董事长、独立董事及其他董事履行职责的情况

1、报告期内，公司共召开了 8 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、证券市场发展状况的专项学习，有效地发挥了董事会在公司规范运作中的作用，保护了公司及广大中小股东的合法权益。

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

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

4、报告期内，董事出席董事会会议情况：

报告期内董事会会议召开次数		8次			
姓名	职务	亲自出席（或参加表决）次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自出席会议
戚金兴	董事长	8	0	0	否
朱慧明	董事、总经理	8	0	0	否
莫建华	董事、常务副总经理	8	0	0	否
李渊	董事、副总经理、董事会秘书	8	0	0	否
郑贤祥	独立董事	8	0	0	否
陈国荣	独立董事	8	0	0	否
汪祥耀	独立董事	8	0	0	否

十七、信息披露索引

编号	事项	刊载的报刊名称	刊载日期	互联网网站名称及检索地址
1	杭州滨江房产集团股份有限公司第二届董事会第二十七次会议决议公告	《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》	2011年1月11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对外投资公告	《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》	2011年1月11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二十八次会议决议公告	《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》	2011年1月19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》	2011年1月19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第二届董事会第二十九次会议决议公告	《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》	2011年2月19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关于为杭州滨江城东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》	2011年2月19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 事会第三十次会议决议公告	《证券时报》、《证 券日报》、《上海证 券报》	2011年2月23 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 关联交易公告	《证券时报》、《证 券日报》、《上海证 券报》	2011年2月23 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 2010年度业绩快报	《证券时报》、《证 券日报》、《上海证 券报》	2011年2月24 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第二届董 事会第三十一次会议决议公告	《证券时报》、《证 券日报》、《上海证 券报》	2011年3月16 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第二届监 事会第六次会议决议公告	《证券时报》、《证 券日报》、《上海证 券报》	2011年3月16 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关于会计 估计变更的公告	《证券时报》、《证 券日报》、《上海证 券报》	2011年3月16 日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
13	杭州滨江房产集团股份有限公司2010年年 度报告摘要	《证券时报》、《证 券日报》、《上海证 券报》	2011年3月16 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》	2011年3月16 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》	2011年3月16 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关于召开 2010年年度股东大会的通知	《证券时报》、《证 券日报》、《上海证 券报》	2011年3月16 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举行 2010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》	2011年3月22 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召开2010 年年度股东大会的提示性公告	《证券时报》、《证 券日报》、《上海证 券报》	2011年3月30 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 2010年年度股东大会决议公告	《证券时报》、《证 券日报》、《上海证 券报》	2011年4月7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 事会第三十二次会议决议公告	《证券时报》、《证 券日报》、《上海证 券报》	2011年4月21 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 2011年第一季度季度报告正文	《证券时报》、《证 券日报》、《上海证 券报》	2011年4月21 日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn

		券报》		
22	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》	2011年4月21 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 对外投资公告	《证券时报》、《证 券日报》、《上海证 券报》	2011年4月21 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 为子公司提供担保的公告	《证券时报》、《证 券日报》、《上海证 券报》	2011年4月21 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 2010年度权益分派实施公告	《证券时报》、《证 券日报》、《上海证 券报》	2011年4月22 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 第二届董事会第三十三次会议决议公告	《证券时报》、《证 券日报》、《上海证 券报》	2011年5月20 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 对外投资公告	《证券时报》、《证 券日报》、《上海证 券报》	2011年5月20 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 首次公开发行前已发行股份上市流通提示 性公告	《证券时报》、《证 券日报》、《上海证 券报》	2011年5月26 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 第二届董事会第三十四次会议决议公告	《证券时报》、《证 券日报》、《上海证 券报》	2011年6月17 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 对外投资公告	《证券时报》、《证 券日报》、《上海证 券报》	2011年6月17 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 关于新增代建项目的公告	《证券时报》、《证 券日报》、《上海证 券报》	2011年6月24 日	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn

## 第七节 财务报告（未经审计）

### 母 公 司 资 产 负 债 表

2011年6月30日

会企01表

编制单位：杭州滨江房产集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注 释 号	期 末 数	期 初 数	项 目	注 释 号	期 末 数	期 初 数
流动资产：				流动负债：			
货币资金		247,944,874.67	1,235,713,031.38	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	1,295,384.95	3,191.40	应付账款		136,616,471.71	63,582,143.88
预付款项		30,919,665.20	265,645,111.20	预收款项		7,164,398,855.36	4,184,112,828.33
应收利息				应付职工薪酬		502,522.11	33,083,446.84
应收股利				应交税费		-577,901,254.10	-71,397,260.80
其他应收款	2	9,139,170,518.81	6,002,395,527.14	应付利息		2,010,474.00	3,209,641.60
存货		2,636,151,672.10	2,555,540,497.48	应付股利			
一年内到期的非流动资产				其他应付款		7,578,875,274.60	6,403,150,396.43
其他流动资产				一年内到期的非流动负债		1,104,440,000.00	484,440,000.00
流动资产合计		12,055,482,115.73	10,059,297,358.60	其他流动负债			
				流动负债合计		15,408,942,343.68	11,100,181,196.28
非流动资产：				非流动负债：			
可供出售金融资产				长期借款		110,020,000.00	1,422,240,000.00
持有至到期投资		10,000,000.00	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	7,511,383,384.52	5,687,883,384.52	专项应付款			
投资性房地产		40,711,885.66	41,487,517.90	预计负债			
固定资产		16,667,281.29	12,706,343.30	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		110,020,000.00	1,422,240,000.00
固定资产清理				负债合计		15,518,962,343.68	12,522,421,196.28
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		15,312.60	51,512.88	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	176,650,261.34
递延所得税资产		82,810,611.01	68,880,456.09	一般风险准备			
其他非流动资产				未分配利润		1,923,595,222.26	1,083,372,352.14
非流动资产合计		7,661,588,475.08	5,821,009,214.69	所有者权益合计		4,198,108,247.13	3,357,885,377.01
资产总计		19,717,070,590.81	15,880,306,573.29	负债和所有者权益总计		19,717,070,590.81	15,880,306,573.29

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

2011年1-6月

会企02表

编制单位：杭州滨江房产集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
一、营业收入	1	21,368,840.97	3,610,947.54
减：营业成本	1	5,962,802.63	775,632.24
营业税金及附加		1,734,923.65	201,513.05
销售费用		756,903.50	1,716,205.60
管理费用		21,874,273.37	17,093,365.92
财务费用		23,697,248.98	12,986,160.95
资产减值损失		30,374,597.13	24,261,557.54
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	2	977,588,560.37	653,410,395.67
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）		914,556,652.08	599,986,907.91
加：营业外收入		7,428,060.00	20,000,000.00
减：营业外支出		1,051,996.88	2,133,066.49
其中：非流动资产处置净损失		11,278.05	129,455.55
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		920,932,715.20	617,853,841.42
减：所得税费用		-13,930,154.92	-8,068,662.97
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		934,862,870.12	625,922,504.39
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		934,862,870.12	625,922,504.39

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

2011年1-6月

会企03表

编制单位：杭州滨江房产集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	本期数	上年同期数
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	3,001,578,827.00	4,114,459.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	83,338,588.41	2,783,444,911.34
经营活动现金流入小计	3,084,917,415.41	2,787,559,370.34
购买商品、接受劳务支付的现金	1,796,512,648.46	349,595,648.28
支付给职工以及为职工支付的现金	43,695,367.89	29,832,820.60
支付的各项税费	508,296,098.47	79,365,562.37
支付其他与经营活动有关的现金	100,882,820.86	2,368,319,321.63
经营活动现金流出小计	2,449,386,935.68	2,827,113,352.88
经营活动产生的现金流量净额	635,530,479.73	-39,553,982.54
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	81,000,000.00	
取得投资收益收到的现金	977,588,560.37	653,410,395.67
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	50,000.00	36,867.00
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	1,362,961,221.70	
投资活动现金流入小计	2,421,599,782.07	653,447,262.67
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,454,275.00	1,587,809.84
投资支付的现金	1,904,500,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		455,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	2,976,600,000.00	
投资活动现金流出小计	4,887,554,275.00	456,587,809.84
投资活动产生的现金流量净额	-2,465,954,492.93	196,859,452.83
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		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	6,545,670,070.14	
筹资活动现金流入小计	6,545,670,070.14	
偿还债务支付的现金	692,220,000.00	12,220,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	146,644,515.50	136,886,166.45
支付其他与筹资活动有关的现金	4,864,149,698.15	5,275,000.00
筹资活动现金流出小计	5,703,014,213.65	154,381,166.45
筹资活动产生的现金流量净额	842,655,856.49	-154,381,166.45
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	-987,768,156.71	2,924,303.84
加：期初现金及现金等价物余额	1,234,213,031.38	57,343,516.65
六、期末现金及现金等价物余额	246,444,874.67	60,267,820.49

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

2011年1-6月

会企04表

单位：人民币元

编制单位：杭州滨江房产集团股份有限公司

项 目	本期数							上年数								
	实收资本	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			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
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			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
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							840,222,870.12	840,222,870.12					66,419,438.69		538,860,281.42	605,279,720.11
（一）净利润							934,862,870.12	934,862,870.12							672,879,720.11	672,879,720.11
（二）其他综合收益																
上述（一）和（二）小计							934,862,870.12	934,862,870.12					66,419,438.69		-134,019,438.69	-67,600,000.00
（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							-94,640,000.00	-94,640,000.00					66,419,438.69		-134,019,438.69	-67,600,000.00
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							-94,640,000.00	-94,640,000.00							-67,600,000.00	-67,600,000.00
4. 其他																
（五）所有者权益内部结转																
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																
（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		1,923,595,222.26	4,198,108,247.13	1,352,000,000.00	745,862,763.53			176,650,261.34		1,083,372,352.14	3,357,885,377.01

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

2011年6月30日

编制单位：杭州滨江房产集团股份有限公司

会合01表  
单位：人民币元

项 目	注释号	期末数	期初数	项 目	注释号	期末数	期初数
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	1,569,001,361.31	3,897,240,711.39	短期借款	15	250,000,000.00	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	3,878,474.44	4,193,615.55	应付票据			
预付款项	3	6,044,289,767.63	10,120,893,033.40	应付账款	16	218,971,959.96	439,899,983.77
应收保费				预收款项	17	16,545,278,806.98	12,443,831,890.83
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	1,096,367.57	39,584,097.01
应收股利				应交税费	19	-1,318,192,381.88	114,054,182.13
其他应收款	4	932,758,992.32	1,111,322,455.26	应付利息	20	9,688,286.46	9,857,268.27
买入返售金融资产				应付股利	21	9,815,034.88	9,815,034.88
存货	5	22,936,214,272.19	13,341,125,794.51	其他应付款	22	4,985,343,793.92	4,516,978,598.83
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		31,486,142,867.89	28,574,775,610.11	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	1,706,940,000.00	526,940,000.00
				其他流动负债			
				流动负债合计		22,408,941,867.89	18,300,961,055.72
非流动资产：				非流动负债：			
发放委托贷款及垫款				长期借款	24	3,976,270,000.00	5,414,740,000.00
可供出售金融资产				应付债券			
持有至到期投资	7	10,000,000.00	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	469,883,461.40	478,017,467.60	递延所得税负债			
固定资产	9	78,448,640.34	75,536,874.75	其他非流动负债			
在建工程	10	259,393,372.51	179,074,187.25	非流动负债合计		3,976,270,000.00	5,414,740,000.00
工程物资				负债合计		26,385,211,867.89	23,715,701,055.72
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	139,398,780.93	141,493,034.42	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	176,650,261.34
长期待摊费用				一般风险准备			
递延所得税资产	13	220,016,165.68	240,409,216.91	未分配利润	28	2,082,149,346.05	2,027,022,209.88
其他非流动资产				外币报表折算差额			
非流动资产合计		1,177,733,513.20	1,125,123,873.27	归属于母公司所有者权益合计		4,356,662,370.92	4,301,535,234.75
资产总计		32,663,876,381.09	29,699,899,483.38	少数股东权益		1,922,002,142.28	1,682,663,192.91
				所有者权益(或股东权益)合计		6,278,664,513.20	5,984,198,427.66
				负债和所有者权益总计		32,663,876,381.09	29,699,899,483.38

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

2011年1-6月

会合02表

编制单位：杭州滨江房产集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
一、营业总收入	1	855,269,934.26	876,645,881.27
其中：营业收入	1	855,269,934.26	876,645,881.27
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		598,851,493.29	561,008,631.74
其中：营业成本	1	405,497,948.84	427,497,966.94
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	90,639,735.67	59,219,690.89
销售费用	3	20,318,114.47	21,116,472.62
管理费用	4	71,242,133.82	43,479,292.83
财务费用	5	18,399,337.22	9,708,150.29
资产减值损失	6	-7,245,776.73	-12,941.83
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	1,529,154.40	
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）		257,947,595.37	315,637,249.53
加：营业外收入	8	7,448,678.26	20,099,983.13
减：营业外支出	9	5,292,032.10	3,337,508.71
其中：非流动资产处置损失		18,315.81	136,908.99
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		260,104,241.53	332,399,723.95
减：所得税费用	10	71,498,155.99	79,812,216.38
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		188,606,085.54	252,587,507.57
归属于母公司所有者的净利润		149,767,136.17	250,289,807.33
少数股东损益		38,838,949.37	2,297,700.24
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	11	0.11	0.19
（二）稀释每股收益	11	0.11	0.19
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		188,606,085.54	252,587,507.57
归属于母公司所有者的综合收益总额		149,767,136.17	250,289,807.33
归属于少数股东的综合收益总额		38,838,949.37	2,297,700.24

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

2011年1-6月

会合03表

编制单位：杭州滨江房产集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		4,965,501,583.62	1,957,389,535.21
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	92,736,030.22	1,000,345,428.37
经营活动现金流入小计		5,058,237,613.84	2,957,734,963.58
购买商品、接受劳务支付的现金		5,739,985,572.26	4,269,291,086.09
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		96,078,352.47	49,802,486.28
支付的各项税费		1,746,438,458.19	605,764,065.18
支付其他与经营活动有关的现金	2	288,212,327.41	344,714,141.56
经营活动现金流出小计		7,870,714,710.33	5,269,571,779.11
经营活动产生的现金流量净额		-2,812,477,096.49	-2,311,836,815.53
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		975,000,000.00	
取得投资收益收到的现金		1,529,154.40	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		50,000.00	36,867.00
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	3	393,600,000.00	
投资活动现金流入小计		1,370,179,154.40	36,867.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		105,044,156.00	24,877,928.60
投资支付的现金		875,000,000.00	
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			4,636,302.20
支付其他与投资活动有关的现金	4	195,030,000.00	
投资活动现金流出小计		1,175,074,156.00	29,514,230.80
投资活动产生的现金流量净额		195,104,998.40	-29,477,363.80
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		620,500,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		620,500,000.00	
取得借款收到的现金		1,670,000,000.00	1,668,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	5	1,093,028,879.88	
筹资活动现金流入小计		3,383,528,879.88	1,668,000,000.00
偿还债务支付的现金		1,878,470,000.00	23,470,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		699,687,798.08	193,175,416.46
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		420,000,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	6	517,278,500.00	6,139,000.00
筹资活动现金流出小计		3,095,436,298.08	222,784,416.46
筹资活动产生的现金流量净额		288,092,581.80	1,445,215,583.54
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		-2,329,279,516.29	-896,098,595.79
加：期初现金及现金等价物余额		3,895,147,495.08	1,657,476,245.26
六、期末现金及现金等价物余额		1,565,867,978.79	761,377,649.47

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

2011年1-6月

编制单位：杭州滨江房产集团股份有限公司

会会01表  
单位：人民币元

项 目	本期数										上年数									
	归属于母公司所有者权益								少数股东 权益	所有者 权益合计	归属于母公司所有者权益								少数股东 权益	所有者 权益合计
	实收资本	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			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
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			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
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							55,127,136.17		239,338,949.37	294,466,085.54					66,419,438.69		832,186,121.13		889,651,410.50	1,788,256,970.32
（一）净利润							149,767,136.17		38,838,949.37	188,606,085.54							966,205,559.82		466,085,198.85	1,432,290,758.67
（二）其他综合收益																				
上述（一）和（二）小计							149,767,136.17		38,838,949.37	188,606,085.54							966,205,559.82		466,085,198.85	1,432,290,758.67
（三）所有者投入和减少资本									620,500,000.00	620,500,000.00									539,446,211.65	539,446,211.65
1.所有者投入资本									620,500,000.00	620,500,000.00									537,700,000.00	537,700,000.00
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							-94,640,000.00		-420,000,000.00	-514,640,000.00					66,419,438.69		-134,019,438.69		-115,880,000.00	-183,480,000.00
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							-94,640,000.00		-420,000,000.00	-514,640,000.00							-67,600,000.00		-115,880,000.00	-183,480,000.00
4.其他																				
（五）所有者权益内部结转																				
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																				
（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		2,082,149,346.05		1,922,002,142.28	6,278,664,513.20	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

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

2011年1-6月

金额单位：人民币元

### 一、公司基本情况

杭州滨江房产集团股份有限公司（以下简称公司或本公司）系由杭州滨江房产集团有限公司整体变更设立。公司于2006年12月6日在浙江省工商行政管理局登记注册，现持有注册号为330000000027853的《企业法人营业执照》，现有注册资本人民币1,352,000,000.00元，股份总数1,352,000,000.00股（每股面值1元）。其中，有限售条件的流通股份：A股229,320,000股；无限售条件的流通股份：A股1,122,680,000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标准	金额 100 万元以上（含）且占应收款项账面余额 10% 以上的款项
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。

### 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	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

	算。	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(万元)	经营范围
杭州滨江房屋建设开发有限公司	全资子公司	杭州	房地产业	1,000	房地产开发(三级)、商品房销售
杭州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	138,914	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、经营
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(凭资质经营)
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	128,000	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	102,500	服务、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
杭州千岛湖滨江区度假酒店有限公司	全资子公司	杭州	住宿和餐饮业	5,000	许可经营项目：住宿、餐饮(限分公司经营)；一般经营项目：酒店管理、物业管理

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
杭州曙光之城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
金华滨江蓝庭置业有限公司	全资子公司	金华	房地产业	55,000	房地产开发经营
杭州滨江西部房地产开发有限公司	全资子公司	杭州	房地产业	20,000	房地产开发经营
上虞滨厦置业有限公司	控股子公司	上虞	房地产业	56,000	房地产开发经营
杭州滨江广景投资有限公司	控股子公司	杭州	投资与资产管理	5,000	实业投资；服务；投资管理

(续上表)

子公司全称	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表
杭州滨江房屋建设开发有限公司	10,000,000.00		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	694,570,094.00		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	1,280,000,000.00		100	100	是
杭州滨江城东房地产开发有限公司	1,025,000,000.00		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

杭州曙光之城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
金华滨江蓝庭置业有限公司	550,000,000.00		100	100	是
杭州滨江西部房地产开发有限公司	200,000,000.00		100	100	是
上虞滨厦置业有限公司	224,000,000.00		70	70	是
杭州滨江广景投资有限公司	25,500,000.00		51	51	是

(续上表)

子公司全称	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司股东权益中冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初股东权益中所享有份额后的余额
杭州阳光海岸房地产开发有限公司	93,438,899.47		
杭州滨绿房地产开发有限公司	689,556,537.78	5,013,556.22	
杭州滨江盛元房地产开发有限公司	149,265,395.23	734,604.77	
杭州滨江三花房地产开发有限公司	127,884,104.23	19,115,895.77	
上虞亚厦金色家园置业有限公司	88,761,021.54	4,238,978.46	
杭州滨凯房地产开发有限公司	269,872,553.36	127,446.64	
上虞滨江城市之星置业有限公司	251,396,890.69	1,103,109.31	
上虞滨厦置业有限公司	95,852,109.00	147,891.00	
杭州滨江广景投资有限公司	24,077,466.87	422,533.13	

注：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(不含凉菜、不含裱花蛋糕、不含生食海产品)、咖啡室、理发、非医疗性美容、足浴(《卫生许可证》有效期至2011年5月30日,《餐饮服务许可证》有效期至2013年4月28日,《污染物排放许可证》有效期至2012年12月31日); 零售: 卷烟、雪茄烟(有效期至2011年2月21日); 小型车停车服务(有效期至2010年12月31日)
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	房地产建设、开发、销售及物业管理
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)4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	106,042,693.03	1,757,306.97	
金都房产集团衢州置业	25,854,471.08		

## 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) 本期公司出资设立金华滨江蓝庭置业有限公司（以下简称金华蓝庭公司），于 2011 年 1 月 21 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 330701000041884 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 55,000 万元，公司出资 55,000 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) 本期公司出资设立杭州滨江西部房地产开发有限公司（以下简称西部公司），于 2011 年 5 月 13 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 330106000175024 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 20,000 万元，公司出资 20,000 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。

3) 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厦置业有限公司（以下简称滨厦置业公司），于 2011 年 1 月 13 日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为 330682000082668 的《企业法人营业执照》。该公司注册资本 56,000 万元，截至 2011 年 6 月 30 日止的实收资本为 32,000 万元，其中公司出资 22,400 万元，占其实收资本的 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。

4) 本期公司与杭州广景房地产开发有限公司共同出资设立杭州滨江广景投资有限公司（以下简称广景投资公司），于2011年5月9日办妥工商设立登记手续，并取得注册号为330100000149507的《企业法人营业执照》。该公司注册资本5,000万元，公司出资2,550万元，占其实收资本的51%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

## 2. 报告期不再纳入合并财务报表范围的子公司

因其他原因减少子公司的情况说明

子公司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）股东决定结束营业，并于2011年6月20取得杭州市工商行政管理局核发的文号为（杭）准予注销[2011]第070419号工商企业注销证明，完成注销后，不再纳入合并范围。

(三) 本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体主要财务数据

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

名称	期末净资产	合并日至期末净利润
金华蓝庭公司	547,664,394.20	-2,335,605.80
西部公司	199,137,919.52	-862,080.48
滨厦置业公司	319,507,030.00	-492,970.00
广景投资公司	49,137,687.50	-862,312.50

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

名称	处置日净资产	期初至处置日净利润
万家花城公司		-676,783.28

## 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			1,145,804.37			701,285.41
小计			1,145,804.37			701,285.41
银行存款						
人民币			1,564,722,174.42			3,894,446,209.67
小计			1,564,722,174.42			3,894,446,209.67
其他货币资金						
人民币			3,133,382.52			2,093,216.31
小计			3,133,382.52			2,093,216.31
合计			1,569,001,361.31			3,897,240,711.39

(2) 期末其他货币资金系公司开立的银行保函保证金 2,430,000.00 元，个人贷款保证金 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 3,382.52 元监管账户余额；期初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. 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	4,083,164.56	100.00	204,690.12	5.01	10,730,308.27	100.00	6,536,692.72	60.92
合计	4,083,164.56	100.00	204,690.12	5.01	10,730,308.27	100.00	6,536,692.72	60.92

#### 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	4,079,618.56	99.91	203,980.92	2,726,762.27	25.41	136,338.12
1-2年				3,546.00	0.03	354.60
2-3年	3,546.00	0.09	709.20			
3-5年				8,000,000.00	74.56	6,400,000.00
合计	4,083,164.56	100.00	204,690.12	10,730,308.27	100.00	6,536,692.72

(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
-------------	--------	------	----	------------

				(%)
浙江国美电器有限公司	非关联方	1,297,204.84	1年以内	31.77
任毅	非关联方	1,284,536.00	1年以内	31.46
戴德梁行	非关联方	196,390.53	1年以内	4.81
金亚丽	非关联方	76,041.00	1年以内	1.86
杭州市旅游管理委员会	非关联方	55,548.00	1年以内	1.36
小 计		2,909,720.37		71.26

### 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	5,203,313,987.63	86.09		5,203,313,987.63	5,372,782,233.40	53.09		5,372,782,233.40
1-2 年	1,384,980.00	0.02		1,384,980.00	565,610,800.00	5.59		565,610,800.00
2-3 年	287,090,800.00	4.75		287,090,800.00	3,434,307,000.00	33.93		3,434,307,000.00
3 年以上	552,500,000.00	9.14		552,500,000.00	748,193,000.00	7.39		748,193,000.00
合 计	6,044,289,767.63	100.00		6,044,289,767.63	10,120,893,033.40	100.00		10,120,893,033.40

#### (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	5,927,388,920.00	[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	3 年以上	合同尚未履行完毕
浙江梁湖建设有限公司	非关联方	15,820,000.00	1 年以内	合同尚未履行完毕

深圳飞驰游艇有限公司	非关联方	15,820,000.00	1年以内	合同尚未履行完毕
浙江建工环艺装饰设计工程有限公司	非关联方	15,000,000.00	1年以内	合同尚未履行完毕
小计		6,000,528,920.00		

[注1]账龄为1年以内5,124,388,920.00元,2-3年287,000,000.00元,3年以上516,000,000.00元。

期末预付土地款包括千岛湖乌嘴洞地块预付款80,300万元,杭政储出[2010]34号地块预付款179,550万元,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103,118.89万元,杭政储出(2010)51号地块预付款126,420万元,上虞市城北38-1号地块预付款77,350万元。

(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
淳安县财政局	803,000,000.00	土地权证未办妥
小计	803,000,000.00	

4. 其他应收款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
账龄分析法组合	146,147,167.36	15.23	19,015,577.91	13.01	79,554,404.43	6.98	17,468,652.04	21.96
余额百分比法组合	813,765,053.40	84.77	8,137,650.53	1.00	1,059,835,053.40	93.02	10,598,350.53	1.00
合计	959,912,220.76	100.00	27,153,228.44	2.83	1,139,389,457.83	100.00	28,067,002.57	2.46

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	109,977,879.91	75.25	5,498,894.00	39,362,003.80	49.49	1,968,100.19
1-2年	15,866,279.58	10.86	1,586,628.00	16,001,917.79	20.11	1,600,191.77
2-3年	7,342,128.85	5.02	1,468,425.77	9,244,351.03	11.62	1,848,870.21

3-5 年	12,496,244.39	8.55	9,996,995.51	14,473,209.70	18.19	11,578,567.76
5 年以上	464,634.63	0.32	464,634.63	472,922.11	0.59	472,922.11
合 计	146,147,167.36	100.00	19,015,577.91	79,554,404.43	100.00	17,468,652.04

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	53,190,000.00	1	531,900.00
已确定盈利的项目公司对其股东的财务资助款	110,400,000.00	1	1,104,000.00
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	650,175,053.40	1	6,501,750.53
小 计	813,765,053.40		8,137,650.53

(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
杭州东尚置业有限公司	[注 1]	650,175,053.40	一年以内	67.73	往来款
浙江城建房地产集团有限公司	非关联方	110,400,000.00	[注 2]	11.50	往来款
上虞市国土资源局	非关联方	53,190,000.00	[注 3]	5.54	土地拍卖及建设保证金
浙江亚厦房产集团有限公司	非关联方	40,000,000.00	一年以内	4.17	往来款
杭州市物业维修资金管理中心	非关联方	35,371,304.09	[注 4]	3.68	物业维修金、保修金
小 计		889,136,357.49		92.62	

[注 1] 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) 3 之说明。

[注 2] 账龄 1 年以内 48,000,000.00 元, 1-2 年 62,400,000.00 元。

[注 3] 账龄 1 年以内 46,500,000.00 元, 1-2 年 6,690,000.00 元。

[注 4] 账龄 1 年以内 14,478,860.40 元, 1-2 年 9,362,035.99 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	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,556,869.57		1,556,869.57	1,168,704.43		1,168,704.43
开发产品	135,050,133.25		135,050,133.25	532,231,819.99		532,231,819.99
开发成本	22,799,516,510.02		22,799,516,510.02	12,807,634,564.24		12,807,634,564.24
库存商品	18,189.95		18,189.95	18,189.95		18,189.95
低值易耗品	72,569.40		72,569.40	72,515.90		72,515.90
合 计	22,936,214,272.19		22,936,214,272.19	13,341,125,794.51		13,341,125,794.51

### (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 653,953,743.49 元。

2) 期末开发成本中有账面价值为 7,504,652,100.00 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
城市之星项目	2008.07	2013.06	31.87 亿元	2,529,199,056.78	2,614,690,231.40
杭汽发项目	2011.05	2014.06	53.00 亿元	103,390,624.22	3,932,741,984.54
绍兴镜湖项目	2010.03	2012.12	13.60 亿元	821,668,018.31	906,687,052.98
东方海岸项目	2011.12	2014.12	19.00 亿元	1,690,294.58	4,529,254.08
滨江盛元项目	2011.01	2013.12	35.00 亿元	2,055,433,977.72	2,188,829,968.80
万家星城一期	2009.08	2011.12	14.50 亿元	971,875,986.27	1,058,334,144.07
万家星城二期	2010.03	2012.07	12.70 亿元	894,211,917.58	1,030,177,895.45
万家星城三期	2010.04	2012.08	19.19 亿元	1,340,976,056.72	1,452,650,162.56
金色黎明一期	2010.11	2013.06	29.00 亿元	1,988,439,611.83	2,082,476,437.06
金色黎明二期/金色黎明三期	2011.05/2011.06	2014.06	42.00 亿元	6,018,393.30	2,799,266,808.13
曙光之城项目	2011.06	2014.06	23.00 亿元	4,852,992.00	1,776,271,310.29
上虞金色家园项目	2010.06	2012.12	8.00 亿元	444,226,404.15	569,772,186.04
上虞城市之星项目	2011.08	2014.01	18.00 亿元	512,000.00	648,693,640.34
衢州春江月项目	2010.02	2012.09	9.00 亿元	528,602,045.90	601,917,082.30
衢州月亮湾项目	2011.10	2015.02	26.00 亿元	1,116,537,184.88	1,122,602,295.08
滨江凯旋门项目	2011.12	2014.12	35.00 亿元		1,819,780.00

上虞阳光海岸项目	2012.03	2015.06			7,103,561.00
绍兴金色蓝庭项目	2012.11	2013.09			952,065.90
西部项目	2012.12	2015.12			650.00
小 计				12,807,634,564.24	22,799,516,510.02

#### 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
金色家园项目	2006.09	3,097,765.04		134,864.64	2,962,900.40
金色海岸项目	2008.06	287,549.70			287,549.70
御景苑项目	2007.12	7,626,524.06		5,167,150.12	2,459,373.94
万家花城一期	2009.09	16,314,158.65		2,464,601.86	13,849,556.79
万家花城二期	2009.12	5,162,460.03		1,445,695.29	3,716,764.74
新城时代广场项目	2010.06	2,090,268.88		2,090,268.88	
衢州西江月项目	2008.06	8,767,832.59		1,679,746.67	7,088,085.92
滨江·千岛湖湖滨花园项目	2010.09	216,540,482.27		111,854,580.51	104,685,901.76
阳光海岸项目	2010.12	158,410,936.77		158,410,936.77	
金色蓝庭项目	2010.12	113,933,842.00		113,933,842.00	
小 计		532,231,819.99		397,181,686.74	135,050,133.25

## 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	10,000,000.00
合 计	10,000,000.00	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）3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	513,717,714.11			513,717,714.11
房屋及建筑物	513,717,714.11			513,717,714.11
2) 累计折旧和累计摊销小计	35,700,246.51	8,134,006.20		43,834,252.71
房屋及建筑物	35,700,246.51	8,134,006.20		43,834,252.71
3) 账面净值小计	478,017,467.60	—	—	469,883,461.40
房屋及建筑物	478,017,467.60	—	—	469,883,461.40
4) 减值准备累计金额小计		—	—	
房屋及建筑物		—	—	
5) 账面价值合计	478,017,467.60	—	—	469,883,461.40
房屋及建筑物	478,017,467.60	—	—	469,883,461.40

本期折旧和摊销额为 8,134,006.20 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	168,634,813.42	11,719,082.28		1,651,451.00	178,702,444.70
房屋及建筑物	109,347,540.44	604,289.28			109,951,829.72
通用设备	22,811,876.74	1,292,331.00		27,890.00	24,076,317.74
运输工具	36,475,396.24	9,822,462.00		1,623,561.00	44,674,297.24
	—	本期转入	本期计提	—	—
2) 累计折旧小计	93,097,938.67		8,747,060.88	1,591,195.19	100,253,804.36
房屋及建筑	56,744,026.75		3,755,525.27		60,499,552.02

物					
通用设备	14,457,032.77		2,202,589.18	20,852.24	16,638,769.71
运输工具	21,896,879.15		2,788,946.43	1,570,342.95	23,115,482.63
3) 账面净值 小计	75,536,874.75		——	——	78,448,640.34
房屋及建筑 物	52,603,513.69		——	——	49,452,277.70
通用设备	8,354,843.97		——	——	7,437,548.03
运输工具	14,578,517.09		——	——	21,558,814.61
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	75,536,874.75		——	——	78,448,640.34
房屋及建筑 物	52,603,513.69		——	——	49,452,277.70
通用设备	8,354,843.97		——	——	7,437,548.03
运输工具	14,578,517.09		——	——	21,558,814.61

本期折旧额为 8,747,060.88 元；本期由在建工程转入固定资产原值为 604,289.28 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	3,690,894.67
小 计	3,690,894.67

[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 109,951,829.72 元的房屋及建筑物用于借款担保。

## 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	401,114.29		401,114.29	262,379.59		262,379.59
千岛湖酒店工程	258,992,258.22		258,992,258.22	178,811,807.66		178,811,807.66
合计	259,393,372.51		259,393,372.51	179,074,187.25		179,074,187.25

### (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		262,379.59	743,023.98	604,289.28		
千岛湖酒店工程	300,000,000.00	178,811,807.66	80,180,450.56			86.33
小计		179,074,187.25	80,923,474.54	604,289.28		

(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	401,114.29
千岛湖酒店工程	[注]	14,933,478.07	4,368,000.00	5.76	金融机构贷款	258,992,258.22
小计		14,933,478.07	4,368,000.00			259,393,372.51

[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 258,992,258.22 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	164,425,982.09			164,425,982.09
小计				
土地使用权	164,063,982.09			164,063,982.09
用友 NC 管理系统	362,000.00			362,000.00
2) 累计摊销	22,932,947.67	2,094,253.49		25,027,201.16

小计				
土地使用权	22,622,460.55	2,058,053.21		24,680,513.76
用友 NC 管理系统	310,487.12	36,200.28		346,687.40
3) 账面净值	141,493,034.42	—	—	139,398,780.93
小计				
土地使用权	141,441,521.54	—	—	139,383,468.33
用友 NC 管理系统	51,512.88	—	—	15,312.60
4) 减值准备		—	—	
小计				
土地使用权		—	—	
用友 NC 管理系统		—	—	
5) 账面价值	141,493,034.42	—	—	139,398,780.93
合计				
土地使用权	141,441,521.54	—	—	139,383,468.33
用友 NC 管理系统	51,512.88	—	—	15,312.60

本期摊销额 2,094,253.49 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	6,839,479.67	8,650,923.82
可抵扣亏损	102,556,166.87	88,233,673.07
预估房产开发项目相关税金	517,860.41	21,615,315.46
投资性房地产计税基础差异	7,482,803.55	19,229,370.37
开发成本计税基础差异	1,024,886.11	1,263,397.12
三年内可弥补的广告宣传费	2,668,290.46	2,247,432.75
合并抵销内部未实现利润	98,926,678.61	99,169,104.32
合 计	220,016,165.68	240,409,216.91

### (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	27,357,918.56
可抵扣亏损	410,224,667.26

预估房产开发项目相关税金	2,071,441.65
投资性房地产计税基础差异	29,931,214.18
开发成本计税基础差异	4,099,544.45
三年内可弥补的广告宣传费	10,673,161.85
合并抵销内部未实现利润	395,706,714.43
小 计	880,064,662.38

#### 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	34,603,695.29	-7,245,776.73			27,357,918.56
合 计	34,603,695.29	-7,245,776.73			27,357,918.56

##### (2) 其他说明

坏账准备的计提依据详见本财务报表附注二应收款项之说明。

#### 15. 短期借款

项 目	期末数	期初数
信用借款	250,000,000.00	200,000,000.00
合 计	250,000,000.00	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	215,480,800.51	436,370,081.34
其他采购款	3,491,159.45	3,529,902.43
合 计	218,971,959.96	439,899,983.77

(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。

##### (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

## 17. 预收款项

### (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
购房款	16,526,658,875.50	12,406,227,941.50
物业管理费	1,467,590.00	19,572,093.35
租金	15,259,012.47	16,389,635.67
其他	1,893,329.01	1,642,220.31
合 计	16,545,278,806.98	12,443,831,890.83

(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
戚加奇		8,037,684.00
余忠祥		3,562,774.00
谢谦		2,000,000.00
胡宇婕	1,000,000.00	1,720,000.00
卢薏	1,000,000.00	1,000,000.00
包俊敏		1,000,000.00
小 计	2,000,000.00	17,320,458.00

### (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 2,852,367,664.00 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	2010 年 12 月	100.00
金色蓝庭项目		139,183,219.00	2010 年 12 月	100.00
新城时代广场项目		2,484,946.00	2010 年 6 月	100.00
滨江·千岛湖湖滨花园项目	39,041,294.00	218,888,394.00	2010 年 12 月	82.04
万家星城一期	2,921,925,483.50	2,889,076,181.50	2011 年 12 月	97.85

万家星城二期	2,242,216,174.00	2,075,571,794.00	2012年7月	91.42
万家星城三期	1,585,954,274.00	831,259,349.00	2012年12月	32.96
城市之星项目	7,162,939,302.00	4,182,776,986.00	2013年6月	82.40
绍兴镜湖项目	1,441,245,138.00	1,121,457,936.00	2012年12月	97.19
上虞金色家园项目	599,960,408.00	327,084,601.00	2012年12月	56.96
衢州春江月项目	532,296,802.00	345,441,279.00	2012年9月	78.26
小计	16,525,578,875.50	12,403,563,441.50		

[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

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	39,227,801.73	43,895,003.28	82,982,802.01	140,003.00
职工福利费		3,753,643.20	3,753,643.20	
社会保险费	329,164.96	7,126,891.91	7,079,462.86	376,594.01
其中：医疗保险费	128,368.08	2,613,859.43	2,608,996.80	133,230.71
基本养老保险费	158,807.03	3,772,020.22	3,716,494.79	214,332.46
失业保险费	29,657.22	469,027.48	478,110.06	20,574.64
工伤保险费	4,000.00	109,216.15	109,068.44	4,147.71
生育保险费	8,332.63	162,768.63	166,792.77	4,308.49
住房公积金	8,946.00	1,687,480.00	1,764,998.00	-68,572.00
其他	18,184.32	1,224,879.36	594,721.12	648,342.56
合计	39,584,097.01	57,687,897.75	96,175,627.19	1,096,367.5
				7

应付职工薪酬期末数中工会经费和职工教育经费金额为 648,342.56 元。无属于拖欠性质的职工薪酬。

#### 19. 应交税费

项目	期末数	期初数
增值税	-133.99	481.11

营业税	-732,895,706.58	-246,893,834.67
企业所得税	-185,959,705.67	362,155,076.41
个人所得税	322,572.23	225,297.51
城市维护建设税	-51,276,089.74	-17,073,733.84
土地增值税	-301,433,766.97	29,315,265.18
房产税	-1,802,593.67	-2,442,083.93
土地使用税	909,304.91	2,107,643.68
印花税	-6,788,446.81	-2,071,637.61
教育费附加	-23,845,375.67	-10,140,709.24
地方教育附加	-13,034,245.58	-4,686,095.64
水利建设专项资金	-2,388,194.34	3,558,513.17
合计	-1,318,192,381.88	114,054,182.13

## 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	9,227,245.37	9,227,268.27
短期借款应付利息	461,041.09	630,000.00
合计	9,688,286.46	9,857,268.27

## 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	9,269,755.16	
金都房产集团有限公司	545,279.72	545,279.72	
合计	9,815,034.88	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	46,461,724.80	29,510,382.36
借入款	4,922,547,386.81	4,428,028,241.79
应付暂收款	14,233,906.79	58,229,852.22
其他	2,100,775.52	1,210,122.46
合 计	4,985,343,793.92	4,516,978,598.83

(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) 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	1,222,354,599.46	项目未完工[注 1]
杭州盛元房地产开发有限公司	824,100,000.00	项目未完工[注 2]
三花控股集团有限公司	603,562,400.00	项目未完工[注 3]
金都房产集团有限公司	366,934,965.12	项目未完工[注 4]
杭州欣盛房地产开发有限公司	200,760,241.54	项目未完工[注 5]
小 计	3,217,712,206.12	

[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]系滨江三花公司合作方按比例投入的款项。

[注 4]系金都衢州公司合作方按比例投入的款项。

[注 5]系东方海岸公司合作方按比例投入的款项。

(4) 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	1,338,072,099.46	合作开发方同比例投入款
三花控股集团有限公司	1,282,578,697.50	合作开发方同比例投入款
杭州盛元房地产开发有限公司	987,588,250.00	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	200,760,241.54	合作开发方同比例投入款
上虞市创恒实业投资有限公司	164,000,000.00	合作开发方同比例投入款
杭州蹴蹴服饰有限公司	147,915,000.00	合作开发方同比例投入款
小 计	4,504,434,483.01	

## 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	1,706,940,000.00	526,940,000.00
合 计	1,706,940,000.00	526,940,000.00

### (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	304,440,000.00	494,440,000.00
抵押兼保证借款	1,402,500,000.00	32,500,000.00
小 计	1,706,940,000.00	526,940,000.00

#### 2) 金额前 5 名的一年内到期的长期借款

贷款单位	借款 起始日	借款 到期日	币种	年利率 (%)	期末数	
					原币金额	折人民币金额
农行中山支行	2009-03-30	2012-03-20	RMB	5.85		740,000,000.00
民生银行杭州分行	2010-10-27	2012-04-25	RMB	5.67		570,000,000.00
杭州银行秋涛支行	2009-06-09	2011-12-08	RMB	5.85		280,000,000.00
农行中山支行	2009-05-05	2012-03-20	RMB	5.85		60,000,000.00
农业银行采荷支行	2007-01-12	2012-01-11	RMB	6.40		22,500,000.00
小 计						1,672,500,000.00

## 24. 长期借款

### (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
抵押借款	1,255,020,000.00	912,240,000.00

抵押兼保证借款	2,681,250,000.00	4,462,500,000.00
保证借款	40,000,000.00	40,000,000.00
合 计	3,976,270,000.00	5,414,740,000.00

(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	2010-04-29	2013-04-28	RMB	5.40		1,000,000,000.00
民生银行杭州分行	2009-09-02	2012-09-02	RMB	5.95		640,000,000.00
民生银行杭州分行	2011-02-08	2014-02-18	RMB	10.05		623,500,000.00
工行江城支行	2010-03-15	2013-03-14	RMB	5.40		595,000,000.00
杭州银行秋涛支行	2011-04-22	2014-04-20	RMB	7.68		220,000,000.00
小 计						3,078,500,000.00

25. 股本

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股份总数	1,352,000,000.00			1,352,000,000.00

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

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	176,650,261.34			176,650,261.34
合 计	176,650,261.34			176,650,261.34

## 28. 未分配利润

项 目	金 额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	2,027,022,209.88	—
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	2,027,022,209.88	—
加：本期归属于母公司股东的净利润	149,767,136.17	—
减：提取法定盈余公积		
应付普通股股利	94,640,000.00	
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	2,082,149,346.05	

### （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	819,562,034.35	859,910,830.11
其他业务收入	35,707,899.91	16,735,051.16
营业成本	405,497,948.84	427,497,966.94

##### （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	744,736,979.00	349,487,109.48	818,774,459.50	401,209,252.34
酒店业	31,167,871.93	14,962,405.24	24,703,935.34	11,442,399.77
物业服务业	43,657,183.42	32,869,083.92	16,432,435.27	11,464,456.47
小计	819,562,034.35	397,318,598.64	859,910,830.11	424,116,108.58

(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	817,475,313.35	395,525,568.17	844,999,902.11	412,662,915.14
衢州地区	2,086,721.00	1,793,030.47	14,910,928.00	11,453,193.44
小计	819,562,034.35	397,318,598.64	859,910,830.11	424,116,108.58

(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 (%)
朱兴根	23,788,135.00	2.78
张建春	19,600,000.00	2.29
许毅	18,640,820.00	2.18
蒋生荣	16,868,659.00	1.97
金亚丽	16,095,206.00	1.88
小计	94,992,820.00	11.10

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	42,925,188.16	45,398,322.62	详见本财务报表附注税项之说明
城市维护建设税	2,784,470.61	3,177,992.64	详见本财务报表附注税项之说明
教育费附加	1,289,042.36	1,362,141.74	详见本财务报表附注税项之说明
地方教育附加	855,884.01	908,094.50	详见本财务报表附注税项之说明
房产税	2,034,752.86	1,705,943.72	详见本财务报表附注税项之说明

土地增值税	40,750,397.67	6,667,195.67	详见本财务报表附注税项之说明
合 计	90,639,735.67	59,219,690.89	

### 3. 销售费用

项 目	本期数	上年同期数
广告及宣传制作费	11,324,699.70	14,583,911.60
工资及福利	3,256,787.48	2,054,265.64
物料消耗费	912,339.83	786,621.62
业务费	1,029,280.96	837,598.71
其他	3,795,006.50	2,854,075.05
合 计	20,318,114.47	21,116,472.62

### 4. 管理费用

项 目	本期数	上年同期数
工资及福利费	29,174,257.25	18,278,967.22
办公费及差旅费	12,662,412.58	4,640,754.98
税金	9,332,563.72	3,045,247.20
折旧费及摊销费	4,170,916.55	3,673,171.01
业务招待费	4,628,628.60	4,151,592.79
车辆使用费及维修费	2,977,418.36	1,999,459.96
水电费及燃料	2,019,907.47	1,729,023.50
中介机构费	1,221,815.98	1,786,617.56
其他	5,054,213.31	4,174,458.61
合 计	71,242,133.82	43,479,292.83

### 5. 财务费用

项 目	本期数	上年同期数
利息支出	24,292,653.72	13,954,259.84
利息收入	-7,022,802.99	-4,671,077.26

其他	1,129,486.49	424,967.71
合计	18,399,337.22	9,708,150.29

#### 6. 资产减值损失

项目	本期数	上年同期数
坏账损失	-7,245,776.73	-12,941.83
合计	-7,245,776.73	-12,941.83

#### 7. 投资收益

项目	本期数	上年同期数
其他	1,529,154.40	
合计	1,529,154.40	

#### 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	8,060.00		8,060.00
其中：固定资产处置利得	8,060.00		8,060.00
政府补助	7,420,000.00	20,000,000.00	7,420,000.00
罚没收入	20,000.00	30,000.00	20,000.00
其他	618.26	69,983.13	618.26
合计	7,448,678.26	20,099,983.13	7,448,678.26

##### (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	7,420,000.00	20,000,000.00	根据杭州市江干区财政局江财发〔2011〕34号文件
小计	7,420,000.00	20,000,000.00	

#### 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	18,315.81	136,908.99	18,315.81
其中：固定资产处置损失	18,315.81	136,908.99	18,315.81
水利建设专项资金	938,489.43	908,225.57	
捐赠支出	1,018,200.00	2,200,000.00	1,018,200.00
其他	3,317,026.86	92,374.15	3,317,026.86
合 计	5,292,032.10	3,337,508.71	4,353,542.67

## 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	51,105,104.76	80,807,548.20
递延所得税调整	20,393,051.23	-995,331.82
合 计	71,498,155.99	79,812,216.38

## 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	149,767,136.17
非经常性损益	B	2,117,545.84
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	147,649,590.33
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	
报告月份数	K	6.00

发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F \times G/K-H \times I/K-J$	1,352,000,000.00
基本每股收益	$M=A/L$	0.11
扣除非经常损益基本每股收益	$N=C/L$	0.11

(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
收回上虞市城北 38-1 号地块竞买保证金	70,000,000.00
收到政府补助	7,420,000.00
收到银行存款利息收入	6,889,344.99
收到项目保证金押金	6,460,407.12
收到其他款项	1,966,278.11
合 计	92,736,030.22

#### 2. 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数
归还浙江城投建设有限公司的往来款	52,750,000.00
支付暂收款净额（代办权证、公摊费等）	42,857,171.83
支付亚厦房产公司的往来款	40,000,000.00
归还杭州中豪建设工程有限公司的往来款	24,275,749.00
归还浙江耀华建设工程有限公司的往来款	35,000,000.00
支付对广源建设集团的往来款	22,000,000.00
支付办公费及差旅费	12,662,412.58
支付广告及宣传制作费	11,324,699.70
支付履约保证金	8,980,822.29
归还江干区教育局的拆借款	7,420,000.00
支付业务招待费	4,628,628.60

支付的物业维修金、保修金净额	4,444,350.41
支付代垫的施工水电费	3,214,743.61
支付车辆使用费及维修费	2,977,418.36
支付水电费、燃料费及物料消耗费	2,019,907.47
支付中介服务费	1,664,980.00
支付员工暂借备用金净额	1,297,715.54
支付业务费	1,029,280.96
支付捐赠支出	1,018,200.00
支付的其他款项	8,646,247.06
合 计	288,212,327.41

### 3. 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数
收回对城建集团的财务赞助款	393,600,000.00
合 计	393,600,000.00

### 4. 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	195,030,000.00
合 计	195,030,000.00

### 5. 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	655,709,425.00
收到滨江滨凯公司少数股东投入的项目合作款	153,900,000.00
收到滨厦置业公司少数股东投入的项目合作款	264,915,000.00
收到滨江盛元公司少数股东投入的项目合作款	18,504,454.88
合 计	1,093,028,879.88

## 6. 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数
归还滨江滨绿公司少数股东投入的项目合作款	384,282,500.00
归还东方海岸公司少数股东投入的项目合作款	129,180,000.00
支付的融资顾问费	3,816,000.00
合 计	517,278,500.00

## 7. 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	188,606,085.54	252,587,507.57
加: 资产减值准备	-7,245,776.73	-12,941.83
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	16,881,067.08	11,634,172.76
无形资产摊销	2,094,253.49	2,141,709.66
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)	10,255.81	136,908.99
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)	24,292,653.72	13,989,052.46
投资损失(收益以“-”号填列)	-1,529,154.40	
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	20,393,051.23	-995,331.82
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)	-9,430,300,374.99	-234,339,727.08
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	4,080,504,681.84	-3,871,347,798.40
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	2,293,816,160.91	1,514,369,632.16
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-2,812,477,096.49	-2,311,836,815.53
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	1,565,867,978.79	761,377,649.47
减: 现金的期初余额	3,895,147,495.08	1,657,476,245.26
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	-2,329,279,516.29	-896,098,595.79

### (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		
② 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物		
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		
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		
流动资产		
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	1,565,867,978.79	3,895,147,495.08
其中: 库存现金	1,145,804.37	701,285.41
可随时用于支付的银行存款	1,564,722,174.42	3,894,446,209.67
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		

2) 现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
3) 期末现金及现金等价物余额	1,565,867,978.79	3,895,147,495.08

#### (4) 现金流量表补充资料的说明

不属于现金及现金等价物的货币资金情况说明：

1) 2011年6月30日，其他货币资金余额系公司开立的银行保函保证金2,430,000.00元，个人贷款保证金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3,382.52元监管账户余额。

2) 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。

## 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
戚加奇		公司董事长戚金兴先生之子
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
戚桂仙		公司自然人股东、董事兼总经理朱慧明先生之配偶
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	12,830,608.00	1.72	8,140,125.00	0.30
胡宇婕	销售商品	商品房	协商价	1,190,475.00	0.16	972,856.00	0.04
戚桂仙	销售商	商品房	协商	12,832,305.00	1.72		

	品		价				
威加奇	销售商品	商品房	协商价	12,495,498.00	1.68		
谢谦	销售商品	商品房	协商价	12,123,444.00	1.63		
包俊敏	销售商品	商品房	协商价	11,943,536.00	1.60		
余忠祥	销售商品	商品房	协商价	11,875,280.00	1.59		

## 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	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）4（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）3之说明，公司向东尚置业公司提供财务资助，如果公司不能按合同约定执行由滨江控股公司向公司提供连带保证责任。

### (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
	余忠祥		3,562,774.00
	谢谦		2,000,000.00
	胡宇婕	1,000,000.00	1,720,000.00
	包俊敏		1,000,000.00
	卢薏	1,000,000.00	1,000,000.00
小计		2,000,000.00	17,320,458.00

应付账款	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

2011年1-6月份和2010年1-6月份,本公司关键管理人员报酬总额分别为164.7万元和164.7万元。

### 七、或有事项

(一) 按照房地产企业经营惯例,公司及部分控股子公司为相关业主按揭贷款提供保证。截至2011年6月30日,本公司及部分控股子公司为购买本公司相关房产的业主提供保证所及的借款金额为372,736.90万元。

(二) 截至资产负债表日,除上述事项外本公司不存在需要披露的重大或有事项。

### 八、承诺事项

#### (一) 重大承诺事项

1. 截至2011年6月30日,本公司及相关子公司已签约尚未履行或未履行完毕的房产建造合同金额约为39.38亿元。

2. 截止2011年6月30日,公司尚未支付完毕的土地出让款涉及的土地出让合同总额为700,600万元,公司累计已支付469,920万元。

#### 3. 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 2011 年 6 月 30 日，公司已提供资金 65,017.51 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。

#### 4. 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。

## 九、资产负债表日后事项

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

公司于 2011 年 6 月 22 日与绍兴稽山置业有限公司、绍兴稽山房地产开发有限公司签订《房地产项目委托开发管理合同书》，负责项目的整体开发管理，该项目可收取管理费 13,800 万元。

## 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	1,364,123.00	100.00	68,738.05	5.04	3,546.00	100.00	354.60	10.00
合 计	1,364,123.00	100.00	68,738.05	5.04	3,546.00	100.00	354.60	10.00

##### 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	1,360,577.00	99.74	68,028.85			
1-2 年				3,546.00	100.00	354.60
2-3 年	3,546.00	0.26	709.20			
合 计	1,364,123.00	100.00	68,738.05	3,546.00	100.00	354.60

(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(%)
任毅	非关联方	1,284,536.00	1 年以内	94.17
金亚丽	非关联方	76,041.00	1 年以内	5.57
陈柳瑛、李经春	非关联方	3,546.00	2-3 年	0.26
小 计		1,364,123.00		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	45,902,792.61	0.50	11,134,586.98	24.26	30,813,925.98	0.51	12,348,296.69	40.07
余额百分比法组合	9,196,365,972.91	99.50	91,963,659.73	1.00	6,044,373,634.19	99.49	60,443,736.34	1.00
合计	9,242,268,765.52	100.00	103,098,246.71	1.12	6,075,187,560.17	100.00	72,792,033.03	1.20

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	19,067,664.65	41.54	953,383.23	1,733,596.53	5.63	86,679.83
1-2年	12,640,816.18	27.54	1,264,081.62	10,730,915.84	34.82	1,073,091.58
2-3年	4,130,545.49	9.00	826,109.10	5,885,009.35	19.10	1,177,001.87
3-5年	9,863,766.29	21.49	7,891,013.03	12,264,404.26	39.80	9,811,523.41
5年以上	200,000.00	0.43	200,000.00	200,000.00	0.65	200,000.00
合计	45,902,792.61	100.00	11,134,586.98	30,813,925.98	100.00	12,348,296.69

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
合并范围内关联方余额	8,435,790,919.51	1	84,357,909.20
已确定盈利的项目公司对其股东的财务资助款	110,400,000.00	1	1,104,000.00
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	650,175,053.40	1	6,501,750.53
小计	9,196,365,972.91		91,963,659.73

(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	1,999,545,730.45	1年以内	21.63	往来款
滨江三花公司	关联方	1,348,969,198.88	1年以内	14.60	往来款
滨江西部公司	关联方	1,165,000,000.00	1年以内	12.61	往来款
滨江盛元公司	关联方	987,588,250.00	1年以内	10.69	往来款
金都衢州公司	关联方	877,260,169.18	1年以	9.49	往来款

			内		
小 计		6,378,363,348.51		69.02	

(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	1,999,545,730.45	21.63
滨江三花公司	子公司	1,348,969,198.88	14.60
滨江西部公司	子公 司	1,165,000,000.00	12.61
滨江盛元公司	子公司	987,588,250.00	10.69
金都衢州公司	子公司	877,260,169.18	9.49
金华蓝庭公司	子公 司	732,188,920.00	7.92
杭州滨凯公司	子公司	530,100,000.00	5.74
东方海岸公司	子公司	464,577,010.58	5.03
新城时代公司	子公 司	140,000,000.00	1.51
滨江酒店公司	子公 司	94,561,640.42	1.02
滨厦置业公司	子公 司	73,000,000.00	0.79
上虞置业公司	子公司	17,000,000.00	0.18
滨江物业公司	子公司	1,000,000.00	0.01
曙光之城公司	子公 司	5,000,000.00	0.05
小 计		8,435,790,919.51	91.27

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	20,000,000.00		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	694,570,094.00	194,570,094.00	500,000,000.00	694,570,094.00
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	480,000,000.00		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	1,280,000,000.00	950,000,000.00	330,000,000.00	1,280,000,000.00
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	1,025,000,000.00	950,000,000.00	75,000,000.00	1,025,000,000.00
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
曙光之城公司	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
金华蓝庭公司	成本法	550,000,000.00		550,000,000.00	550,000,000.00
滨厦置业公司	成本法	224,000,000.00		224,000,000.00	224,000,000.00
滨江西部公司	成本法	200,000,000.00		200,000,000.00	200,000,000.00
滨江广景公司	成本法	25,500,000.00		25,500,000.00	25,500,000.00
合 计		7,592,383,384.52	5,687,883,384.52	1,823,500,000.00	7,511,383,384.52

(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				40,000,000.00
万家花城公司	90	90				179,825,033.19
阳光海岸公司	52	52				517,763,527.18
新城时代公司	100	100				
千岛湖公司	90	90				
金色蓝庭公司	100	100				240,000,000.00
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				
曙光之城公司	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						977, 588, 560. 37

[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）8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	16, 029, 936. 00	-20, 000. 00
其他业务收入	5, 338, 904. 97	3, 630, 947. 54
营业成本	5, 962, 802. 63	775, 632. 24

#### （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	16, 029, 936. 00	5, 187, 170. 39	-20, 000. 00	
小 计	16, 029, 936. 00	5, 187, 170. 39	-20, 000. 00	

#### （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	16,029,936.00	5,187,170.39	-20,000.00	
小 计	16,029,936.00	5,187,170.39	-20,000.00	

(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(%)
沈依民	5,584,936.00	26.14
杭州邦家租赁服务有限公司	3,185,000.00	14.90
杭州市江干区普福社区综合改造指挥部	1,390,000.00	6.50
中国农业银行杭州市城东支行	513,905.00	2.40
广东邦家健康产业超市有限公司杭州分公司	249,999.97	1.17
小 计	10,923,840.97	51.12

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	977,588,560.37	653,410,395.67
合 计	977,588,560.37	653,410,395.67

(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	179,825,033.19	653,410,395.67	该公司本期分派股利所致
房开公司	40,000,000.00		该公司本期分派股利所致
金色蓝庭公司	240,000,000.00		该公司本期分派股利所致
阳光海岸公司	517,763,527.18		该公司本期分派股利所致
小 计	977,588,560.37	653,410,395.67	

(三) 母公司现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		

净利润	934,862,870.12	625,922,504.39
加：资产减值准备	30,374,597.13	24,261,557.54
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,215,751.20	3,000,223.51
无形资产摊销	36,200.28	65,656.45
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)	3,218.05	129,455.55
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)	25,870,741.44	13,989,052.46
投资损失(收益以“-”号填列)	-977,588,560.37	-653,410,395.67
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-13,930,154.92	-8,068,662.97
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)	-45,323,737.52	-40,914,114.94
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-1,645,912,917.63	-2,330,831,564.40
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	2,323,922,471.95	2,326,302,305.54
其他		
经营活动产生的现金流量净额	635,530,479.73	-39,553,982.54
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	246,444,874.67	60,267,820.49
减：现金的期初余额	1,234,213,031.38	57,343,516.65
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	-987,768,156.71	2,924,303.84

## 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	-10,255.81	
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）	7,420,000.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	133,458.00	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-4,314,608.60	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	1,529,154.40	
小 计	4,757,747.99	

减：企业所得税影响数（所得税减少以“-”表示）	2,018,693.72	
少数股东权益影响额(税后)	621,508.43	
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	2,117,545.84	

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	1,529,154.40	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	3.45	0.11	0.11
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.40	0.11	0.11

### 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	149,767,136.17
非经常性损益	B	2,117,545.84
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	147,649,590.33
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	4,301,535,234.75
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	94,640,000.00
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H	2.00
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	6.00
加权平均净资产	$L = \frac{D+A}{2} + \frac{E \times F}{K} - G \times \frac{H}{K} \pm I \times \frac{J}{K}$	4,344,872,136.17
加权平均净资产收益率	M=A/L	3.45
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	N=C/L	3.40

### (三) 公司主要财务报表项目的异常情况原因说明

资产负债表项目	期末数	期初数	变动幅度	变动原因说明
货币资金	1,569,001,361.31	3,897,240,711.39	-59.74%	主要系本期应交税费和应付账款减少等共同影响所致
存货	22,936,214,272.19	13,341,125,794.51	71.92	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
在建工程	259,393,372.51	179,074,187.25	44.85%	主要系千岛湖酒店的工程建设支出增加所致
其他流动资产		100,000,000.00	-100.00%	主要系购买的银行理财产品到期所致
应付账款	218,971,959.96	439,899,983.77	-50.22%	主要系部分项目完工结转后进行结算所致
应付职工薪酬	1,096,367.57	39,584,097.01	-97.23%	主要系上期末包含应付未发的年终奖
应交税费	-1,318,192,381.88	114,054,182.13	-1255.76%	主要系本期预交营业税增加 48,600 万元、预交土地增值税增加 33,075 万元以及预交企业所得税增加 54,811 万元共同影响所致
利润表项目	本期数	上年同期数	变动幅度	变动原因说明
营业税金及附加	90,639,735.67	59,219,690.89	53.06%	主要系本期土地增值税增加 341 万所致
管理费用	71,242,133.82	43,479,292.83	63.85%	主要系本期工资及福利费增加 1,058 万元、办公费及差旅费增加 802 万元以及税金增加 634 万元等共同影响所致
财务费用	18,399,337.22	9,708,150.29	89.52%	主要系利息支出增加 1,693 万元
营业外收入	7,448,678.26	20,099,983.13	-62.94%	主要系本期政府补助减少 1,258 万元所致

## 第八节 备查文件

- 一、载有董事长戚金兴亲笔签名的半年度报告正文；
  - 二、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表；
  - 三、报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原稿；
  - 四、其他备查文件。
- 以上文件均齐备、完整、并备于本公司董事会办公室以供查阅。

杭州滨江房产集团股份有限公司

董事长：戚金兴

二零一一年七月二十日