杭州滨江房产集团股份有限公司

证券代码:002244　证券简称:滨江集团　公告编号:2013-009

2012年度报告摘要

1、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文,投资者欲了解详细内容,应当仔细阅读同时刊载于深圳证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

公司简介

股票简称	滨江集团	股票代码	002244
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	李渊	李耿瑾	
电话	0571-86987771	0571-86987771	
传真	0571-86987779	0571-86987779	
电子信箱	liyuan@binjiang.com.cn	office@binjiang.com.cn	

2、主要财务数据和股东变化

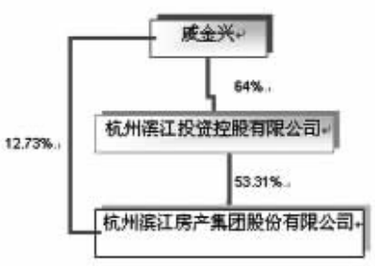
(1)主要财务数据

	2012年	2011年	本年比上年增减(%)	2010年
营业收入(元)	6,411,123,129.91	3,565,366,603.92	79.82%	6,218,083,386.36
归属于上市公司股东的净利润(元)	1,265,970,943.23	783,987,330.40	61.48%	966,205,559.82
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	1,264,954,554.33	778,830,992.60	62.42%	949,063,132.56
经营活动产生的现金流量净额(元)	4,512,862,725.08	-4,912,403,249.07	191.87%	198,605,461.18
基本每股收益(元/股)	0.94	0.58	62.07%	0.71
稀释每股收益(元/股)	0.94	0.58	62.07%	0.71
加权平均净资产收益率(%)	23.05%	16.93%	6.12%	25.16%
	2012年末	2011年末	本年末比上年末增减(%)	2010年末
总资产(元)	38,363,420,208.99	34,798,450,521.38	10.24%	29,699,899,483.38
归属于上市公司股东的净资产(元)	6,000,995,364.07	4,912,005,997.20	22.17%	4,301,535,234.75

(2)前10名股东持股情况表

报告期股东总数			18,728	年度报告披露日前第5个交易日末股东总数		22,957
前10名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	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	质押	282,000,000
戚金兴	境内自然人	12.73%	172,099,200	129,074,400		
莫建华	境内自然人	4.94%	66,830,400	50,122,800		
北方国际信托股份有限公司-天津国投08-1单一资金信托	境内非国有法人	4.19%	56,700,000	0		
朱慧明	境内自然人	3.71%	50,130,400	37,597,800		
戚加奇	境内自然人	1.15%	15,520,000	0		
中国工商银行-易方达价值成长混合型证券投资基金	境内非国有法人	0.67%	9,099,589	0		
中国银行-工银瑞信核心价值股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.66%	8,887,923	0		
中国工商银行-广发聚丰股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.64%	8,601,013	0		
中国银行-嘉实稳健开放式证券投资基金	境内非国有法人	0.52%	6,986,969	0		
上述股东关联关系或一致行动的说明	戚金兴先生与杭州滨江投资控股有限公司、戚加奇先生之间存在关联关系。未知其他股东之间是否存在关联关系或属于一致行动人。					

(3)以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制权关系



3、管理层讨论与分析

一、报告期内总体经营情况回顾

回顾2012年,史上最严厉的房地产调控政策还在继续:一方面,对于投资投机需求,继续严格执行限购和差别化信贷政策,坚决遏制投资投机性不合理购房;另一方面,对于自住性的合理购房需要,中央和地方政府采取各种措施予以支持和鼓励:央行、发改委、住建部等多部委多次表示支持首套房贷款需求;地方政府采取上调公积金贷款额度、上调普通住宅认定标准、税费优惠、购房补贴等政策支持和鼓励合理购房需求。在货币政策方面,央行于2月和5月下调存款准备金率,并于6月和7月两次降息,对货币政策进行预调微调,市场的流动性有所改善。在上述背景下,2012年房地产市场演绎了跌宕起伏的行情:1-2月市场延续2011年末的成交低迷;3-7月,由于房价的理性回落以及刚性和改善性需求的有效释放,成交量快速攀升;8-9月份,受房价上涨因素影响,交易双方展开新一轮的博弈,市场观望气氛再次转浓,成交量较前期小幅回落;10-12月成交量持续回升,重点城市市场交易量出现年底翘尾。2012年,在行业竞争格局方面,随着严厉房地产调控政策持续,企业的优胜劣汰进一步推进,品牌房企市场占有率进一步提升,行业集中度进一步提高,房地产行业整合和竞争进入白热化阶段。

报告期内,公司实现营业收入6,411,123,129.91元,比上年增长79.82%;实现利润总额1,685,219,982.10元,比上年增长59.94%,实现归属于母公司所有者的净利润1,265,970,943.23元,比上年增长61.48%;每股收益0.94元。截至2012年12月31日,公司资产总额为38,363,420,208.99元,较2011年末增长10.24%。

2012年,公司主要取得以下八个方面的成绩:

1、执行"一开源、三节流"政策,成绩显著。

(1)"一开源",即抓销售,公司在2012年再次销售过百亿,取得了历史上仅次于2010年116亿元的第二高的销售额。2012年公司累计实现销售金额(含协议金额)110亿元,2012年杭州市主城区商品房销售总额为913.94亿元,公司杭州主城区项目的销售合同占杭州市主城区商品房销售总额的8.37%。具体项目销售金额情况如下:

项目	销售金额(含协议金额,亿元)
金色黎明一期	26.52
凯旋门	23.50
曙光之城	23.37
湘湖壹号	11.35
武林壹号	7.83
绍兴金色家园	3.55
金华金色蓝庭	3.54
衢州春江月	2.91
金色黎明二期	2.52
其它项目	4.91

(2)"节流"方面,主要是控制贷款总量和贷款利息,借助良好的销售,大幅提升了公司抵御风险的能力,同时,公司严格控制有息负债的利率水平,年化平均借贷成本仅为7.1%,有效的降低了财务成本;土地方面,2012年,收购了东方海岸项目以及竞得余政储出(2012)48、49号地块(该项目由公司与杭州普特元腾股权投资合伙企业(有限合伙)(合作开发);此外,在费用开支上继续严格贯彻实施"可用可不用,暂时不用"、"一定要用,尽量少用、迟用"的政策,均取得了显著的成绩。

2、外地项目管理、品质得到复制和认可。绍兴、衢州等外地项目成功实现交付,尤其绍兴金色家园项目基本展现了公司本部的产品品质,得到了行业、政府、客户的认可。公司标准化制度获得严格贯彻和推广,产品品质得到社会认可。

3、销售模式得到行业的、区域的基本肯定。即"我有你有大家有"产品(例如金色黎明、凯旋门)主推高性价比,快速销售;"我有你没有"产品(例如武林壹号、湘湖壹号)则优质优价,实现高附加值,此种模式基本得到了行业的、区域的、客户的认可。

4、集中交付五大楼盘,充分考验了团队管理和交付能力,五个项目的顺利交付,获得行业、客户和社会的认可。

5、湘湖壹号、武林壹号A+类产品(以武林壹号、湘湖壹号为代表的国际一流精装修住宅)真正的第二代精装修揭开面纱,得到市场和行业的相当认可,而客户也用成交表达了充分肯定。

6、代建项目顺利推进。代建反映了公司优秀的盈利能力(中国房地产百强企业"盈利性TOP10"排名第五位)和品牌影响力,能够承接商业代建则是完全代表了行业、区域对公司的高度认可。2012年,公司全资子公司杭州滨江房产建设管理有限公司分别与杭州拾康置地有限公司和杭州普特滨江股权投资合伙企业(有限合伙)签订《房地产项目委托开发管理合同书》,公司接受上述两委托方的委托负责项目的开发管理。上述两个代建项目合计增加公司管理费预计为2.25亿元。截至报告期末,公司代建业务面积约130万方,其中,代建的保障房面积达37.97万平方米,商业代建面积达92.03万平方米。代建业务预估代建费合计为4.91亿元。

7、物业管理水平得到社会、行业、客户的认可。根据中国指数研究院发布的《2012年中国城市居民居住满意度》,在杭州市主流开发企业的物业服务满意度测评中,公司的物业服务满意度排名第一。

8、公司核心竞争力再次得到充分肯定。滨江集团的核心竞争力包括人员的精干高效,优秀的工程成本控制和财务成本控制能力以及公司扁平化式高效管理。公司一直保持着内部的事情尽可能事不过夜的优秀作风和传统。

截至报告期末,公司土地储备情况如下:

区域	序号	项目名称	占地面积(平方米)	规划建筑面积(平方米)	享有权益(%)	权益土地面积(平方米)	权益规划建筑面积(平方米)
杭州地区	1	城市之星	47,455	319,990	100	47,455	319,990
	2	武林壹号	104,070	470,875	50	52,035	235,438
	3	东方海岸	257,230	285,325	100	257,230	285,325
	4	湘湖壹号	241,340	299,932	50	120,670	149,966
	5	金色黎明一期	77,459	234,854	100	77,459	234,854
	6	金色黎明二期	59,283	192,779	51	30,234	98,317
	7	金色黎明三期	58,321	188,770	51	29,744	96,273
	8	曙光之城	46,487	192,882	100	46,487	192,882
	9	凯旋门公寓	39,745	167,311	70	27,822	117,118
	10	西溪明珠	71,393	132,760	100	71,393	132,760
	11	余政储出(2012)48、49号地块	105,790	330,594	50	52,895	165,297
杭州地区小计			1,108,573	2,816,072	——	813,424	2,028,220
杭州以外地区	1	衢州月亮湾	182,365	329,800	100	182,365	329,800
	2	绍兴金色蓝庭	87,370	134,843	100	87,370	134,843
	3	上虞城市之星	94,508	262,386	50	47,254	131,193
	4	上虞阳光海岸	96,417	286,981	70	67,492	200,887
	5	金华金色蓝庭	110,524	201,154	100	110,524	201,154
杭州以外地区小计			571,184	1,215,164	——	495,005	997,877
合计			1,679,757	4,031,236	——	1,308,429	3,026,097

公司品牌美誉度不断提升,先后荣获以下荣誉:

公司在由国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院三家研究机构共同发布的2013年百强房企排名中,位列第30名,连续七年荣获"百强之星"称号。同时荣获2013中国房地产百强企业"盈利性TOP10",排名第五位。2012年全国最具价值的民营地产品牌二十强、全国最具价值民营品牌百强;"滨江房产"被评定为浙江省著名商标;杭州市服务业企业100强;2012年度浙江地产风云榜年度地产品牌;2012年度浙江地产传媒大奖中荣获"2012年度领袖地产"称号;2011年度杭州诚信房企。

二、核心竞争力分析

公司的核心竞争力包括人员的精干高效,优秀的工程成本控制和财务成本控制能力,以及公司扁平化的高效管理。

1.人员的精干高效

公司一贯保持"团队精干高效、待遇相对优厚"的用人理念,这一理念以房地产业资源整合型、驾驭管理型的特点为基础,有效避免了各种人浮于事、人员臃肿的现象产生。此外,在异地拓展的人员配置方面,公司新进一个城市,以开发30万方的项目为例,标准开发团队配置规模15人,再增加一个项目增加9人。公司近三年房地产开发系统员工人数和公司在建及拟建项目情况如下:

年度	房地产开发系统员工人数	项目数量	项目平均员工数量
2010	180	27	6.7
2011	226	26	8.7
2012	232	28	8.3

2. 专业的工程成本控制能力

公司专业的工程成本控制能力首先得益于公司专业的管理团队。公司董事长戚金兴先生自参加工作开始就一直从事房地产行业相关工作,具有20多年的房地产行业管理经验;不仅精于建筑设计,而且熟悉项目现场管理和工程预决算。总经理朱慧明先生也是杭州滨江房屋建设开发公司的创始人之一,同样是从技术工作起步,并逐步成长为企业管理层。其次,公司一直坚持在保证产品品质的基础之上进行工程成本控制,公司注重从设计入手,从设计出品质,从设计抓效益,把设计作为降低成本的突破口。公司通过五大住宅标准化和公建标准化体系的建立,在造价上细化到每个分项成本,跟踪监控,不仅超过要审批,而且低于正常水平也要审批,从而有效地保证产品品质的成功复制和成本控制。此外,在管理理念上始终强调和要求团队不断提升在设计、管理过程中的预见性、超前性,在设计过程、管理过程中就能提前发现问题,提出问题,减少设计上联系单,减少工程上的返工,工程质量的一步到位,就是在节省成本!

3.优秀的财务成本控制能力

在财务成本控制方面,公司凭借良好的资产质量和信誉,近些年始终保持获取银行贷款方面的资金优势,基本没有采用融资成本较高的房地产信托融资。公司一贯重视控制合理的贷款增速和保持合理的贷款总量,并始终保持同地区同规模企业的最优惠利率水平。截至2012年年底,全部有息负债平均借贷成本仅为年利率7.1%。

4.公司扁平化的高效管理

公司始终保持二级管理的扁平化的组织架构,使公司董事会和管理层能快速有效进行决策,并使公司董事会和管理层的决策能高效地传递和执行。分管项目的集团高层领导日常均在项目现场办公,直接坐阵现场管理和决策,每当销售、交付等重大节点,均由公司总经理或者常务副总经理亲自任领导小组担长,确保每次销售、交付工作的完成质量和速度。在销售定价上,董事长更会亲临一线直接听取销售部门全员的价格建议,并全面听取相关中层干部及公司高管的意见后进行决策。使得公司上下始终保持着对市场的敏感,并且管理层能够对内部运营情况进行精准的掌握和控制。同时,公司一直保持着内部的事情尽可能事不过夜的优秀作风和传统,从董事会开始到操作层,今天的事情绝不拖到明天,迟早要做的事情早做,绝不拖沓。

三、公司未来发展展望

(一)公司所处行业的发展趋势及公司面临的市场竞争格局

2013年,在宏观调控方面,中央及地方政府对房地产的调控政策不会松动。2013年2月20日,国务院常务会议出台楼市调控"国五条",2013年3月1日国务院办公厅发布《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》,对"国五条"进一步细化。上述政策从统一限购的执行标准、继续严格实施差别化住房信贷政策以及税收政策等方面,坚决抑制投机投资性购房,并就完善稳定房价工作责任制、增加普通商品住房及用地供应、加快保障性安居工程规划建设、加强市场监管和预期管理以及加快建立和完善引导房地产市场健康发展的长效机制等工作做出部署。而后,各地方政府陆续出台地方细则。在需求方面,改善性需求受到一定的限制,而刚性需求在逐渐减少。2013年,国内外复杂的经济环境,我国城镇化战略的推进、一定的通货膨胀压力以及国内投资渠道仍然狭窄等因素也将持续影响房地产市场。行业整合将进入白热化阶段,行业集中度将有所提高。

综上,董事会对2013年的房地产市场持谨慎看好。

(二)公司的发展战略

未来,公司继续坚持把企业做强、做优、做长、做久,稳健发展。作为行业专业化分工的趋势所向,房地产开发环节中的投资商、开发商、销售代理商、物业管理公司已经愈发细分和专业,面对市场的波动和产业链的发展成熟,公司将着力提升自己作为专业开发商的运营管理能力,保持优秀的盈利能力,在以自有资金保持稳健发展的同时,不单继续扩大与机构和企业的合作,更愿意通过房产基金的方式与全社会共同推进城镇化进程,让全社会共享城镇化进程的成果,合理地引导社会资金进入前端开发投资领域,而不是像过去直接炒作房产,给投资一个合理的、安全的去向,益疏而不宜堵。为此,公司将继续不懈提升自身的核心竞争能力:保持人员的精干高效(城市公司30万方项目15人编制),向制造业学习,以精细化控制目标进一步提升成本控制能力,增强优秀的财务成本控制能力,并一以贯之地保持决策的高效性和及时性,去适应更为复杂多变的行业环境,去直面更为激烈的市场竞争、去迎接更为持续稳健的升级转型!

1、三年之内"双百亿"规模,即公司开发业务销售100亿,代建管理业务销售100亿。大力拓展代建业务,以承接房产基金的资本代建为主,有选择性的承接商业代建为辅,并主动承担政府保障性用房代建。

2、大力发展生活房产,争取每年留5万平米住宅小区生活配套商铺物业,5-10年内留存50-100万平方米小区商业。

3、三年之内原则上在杭州主城区项目实现全装修。装修标准覆盖B+以金色蓝庭、金色黎明为代表的高品质毛坯住宅(非面砖立面)]、B以万家花城、万家星城为代表的高品质毛坯住宅(面砖立面)]两类产品。

4、三年之内实现有息负债占净资产50%。这样保持行业内最安全的财务安全界限,足以抗分抵御各种风险。

(三)2013年经营管理计划

2013年目标:销售目标100亿,根据市场形势争取更多;并计划以销售金额的50%用于新增土地储备。

2013年,公司将以"一个巩固,三个提升"为中心,开展具体工作。

1、一个巩固

巩固滨江集团在浙江省的地位,特别是在杭州的地位,从管理的角度、品质的角度、服务的角度、配套的角度、公司的社会认可度、行业影响力、客户美誉度及销售和土地市场的地位,进行全面巩固。

2、三个提升

(1)继续提升"一开源,三节流"含金量。只要宏观调控不放松,我们将继续推进"一开源、三节流",并适时对具体内容进行修整。

一开源:继续抓销售,保持销售领先。

节流一:进一步降低有息负债利率,合理控制财务成本。节流二:在保证产品质量和品质的前提下,抓工程成本的优化和提升。

节流三:继续保持滨江集团节约的作风,不浪费。

(2)继续提升管理水平,特别是驾驭能力和综合管理能力。增强管理的深度,在品质上严格实施标准化,在行业内达到滨江品牌的效应,在服务上增强服务能力,达到一流的服务水平。

(3)继续提升营销能力,这是2013年工作的关键和重点。在面上要适度增加整体销售的"狼性",个别要"纯狼性";其次,调整销售模式,特别是高附加值项目,适度提高销售提成;再次,适度增加人员,同时相应适度增强淘汰程度。

(四)发展规划资金来源及使用计划

为保证2013年经营计划的顺利实施,首先,继续保持灵活的销售策略,把握最佳销售时机,合理定价,实现资金的快速回笼。其次,公司将充分发挥自身良好的企业资信和融资渠道,获取银行贷款。再次,公司将积极与房产基金、机构及企业合作,发挥自身专业开发优势平台,获取发展资金。

4、涉及财务报告的相关事项

(1)与上年度财务报告相比,会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

不适用

(2)报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

不适用

(3)与上年度财务报告相比,合并报表范围发生变化的情况说明

1. 报告期新纳入合并财务报表范围的子公司

本期公司出资设立滨江游艇公司,于2012年10月23日办妥工商设立登记手续,并取得注册号为330127000037452的《企业法人营业执照》。该公司注册资本500万元,公司出资500万元,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

杭州滨江广景投资有限公司(以下简称"广景投资公司")于2012年6月20日完成工商注销手续,结束营业。本公司自广景投资公司工商注销手续完成之日起不再将其纳入合并财务报表范围。

(4)董事会、监事会对会计师事务所本报告期"非标准审计报告"的说明

不适用

(5)对2013年1-3月经营业绩的预计

不适用

杭州滨江房产集团股份有限公司
董事长:戚金兴
二零一三年四月十五日

证券代码:002244　证券简称:滨江集团　公告编号:2013-007

杭州滨江房产集团股份有限公司第三届董事会第四次会议决议公告

本公司及其董事、监事、高级管理人员保证公告内容真实、准确和完整,并对公告中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担责任。

杭州滨江房产集团股份有限公司(以下简称"公司")第三届董事会第四次会议通知于2013年4月3日以专人送达、传真形式发出,会议于2013年4月15日在杭州市庆春东路38号公司会议室举行,会议由公司董事长戚金兴先生主持,应出席会议董事7人,实际出席董事7人。本次会议召开程序符合《公司法》及《公司章程》的规定。

会议以书面表决的方式,审议并表决了以下议案:

一、审议通过《2012年度总经理工作报告》

表决结果:同意7票,反对0票,弃权0票。

二、审议通过《2012年度董事会工作报告》

公司独立董事王梓祥先生、杨全岁先生、于永生先生向董事会提交了《独立董事2012年度述职报告》,并将在公司2012年年度股东大会上进行述职,具体内容详见巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)。

本报告尚需提交公司2012年年度股东大会审议,详情请见公司2012年年度报告。

表决结果:同意7票,反对0票,弃权0票。

三、审议通过《2012年度财务决算报告》

2012年度公司实现营业收入641,112.31万元,比上年同期上涨79.82%;实现利润总额168,522.00万元,比上年同期上涨59.94%,实现归属于母公司所有者的净利润126,597.09万元,比上年上涨61.48%;每股收益0.94元。截止2012年末资产总额为3,836,342.02万元,较2011年末增长10.24%。

本报告尚需提交公司2012年年度股东大会审议。

表决结果:同意7票,反对0票,弃权0票。

四、审议通过《2012年度利润分配预案》

经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计,2012年度公司实现净利润1,389,025,336.49元(母公司数),合并报表归属于母公司所有者的净利润1,265,970,943.23元,按母公司净利润的10%提取法定盈余公积138,902,533.65元,加年初未分配利润2,173,509,349.86元,扣除2011年度利润分配78,415,999.98元后,本年度可供股东分配的利润为3,345,216,152.72元。

根据有关法律法规及《公司章程》的规定,兼顾公司长远发展和股东利益,公司拟以2012年12月31日总股本1352000000股为基数,向全体股东每10股派发现金0.94元(含税),共计拟派发现金红利127,088,000.00元(含税)。

本年度不实施资本公积金转增股本,不实施送红股。

本利润分配预案符合《公司法》和《公司章程》的相关规定,符合公司在招股说明书中做出的承诺以及公司的分配政策,具有合法合规性。

本预案尚需提交公司2012年年度股东大会审议。

表决结果:同意7票,反对0票,弃权0票。

五、审议通过《2012年年度报告》及其摘要

《2012年年度报告》及其摘要尚需提交公司2012年年度股东大会审议。

《2012年年度报告》及其摘要详见巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn),年度报告摘要刊登于2013年4月16日的《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》。

表决结果:同意7票,反对0票,弃权0票。

六、审议通过《董事会审计委员会关于2012年度内部控制的自我评价报告》

公司独立董事对内部控制自我评价报告发表了独立意见,公司监事会对内部控制自我评价报告发表了核查意见,详情请见巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)。

表决结果:同意7票,反对0票,弃权0票。

七、审议通过《关于续聘2013年度审计机构的议案》

天健会计师事务所已连续9年为公司提供审计服务,鉴于天健会计师事务所在为公司提供审计服务的工作中,恪尽职守,遵循独立、客观、公正的职业准则,较好地履行审计工作和约定责任,现拟续聘天健会计师事务所为公司2013年度审计机构,聘期一年。2012年度的财务审计费用为110万元。

公司独立董事发表了独立意见,详情请见巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)。

此议案尚需提交公司2012年年度股东大会审议。

表决结果:同意7票,反对0票,弃权0票。

八、审议通过《社会责任报告》

报告详见巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)。

表决结果:同意7票,反对0票,弃权0票。

九、审议通过《关于授权董事会批准提供担保额度的议案》

董事会审议并同意提请股东大会授权董事会自2012年年度股东大会审议通过《关于授权董事会批准提供担保额度的议案》之日起至2014年召开2013年年度股东大会前批准公司为子公司(包括全资子公司和控股子公司,下同)以及子公司为子公司提供担保额度净增加额为60亿元。具体情况如下:

1、公司为子公司以及子公司为子公司提供担保,包括以下情形:

1)担保对象的资产负债率超过70%。

2)单笔担保额超过公司最近一期经审计净资产的10%。

3)公司及子公司的对外担保总额,超过公司最近一期经审计净资产50%以后公司为子公司以及子公司为子公司提供的担保。

4)连续十二个月内担保金额超过公司最近一期经审计净资产的50%以后公司为子公司以及子公司为子公司提供的担保。

2、若公司子公司通过银行或其它方式融资,在下列情形下公司将按与合作方的股权比例对等提供担保:

1)公司为控股子公司提供担保;

2)公司全资子公司为控股子公司提供担保;

3)控股子公司为控股子公司提供担保;

3、以上经股东大会授权批准的由董事会批准的担保事项,须经出席董事会的三分之二以上董事审议同意,并经全体独立董事三分之二以上审议同意。

4、具体实施时,将根据公司或子公司与贷款银行或相关权利人签订的担保合同办理。

此议案尚需提交公司2012年年度股东大会审议。

详情请见公司2013-010号公告《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》。

表决结果:同意7票,反对0票,弃权0票。

十、审议通过《关于授权董事会土地储备投资额度及对项目公司投资额度的议案》

董事会审议并同意提请股东大会授权董事会土地储备投资额度及对项目公司投资额度,具体情况如下:

1)授权董事会自2012年年度股东大会作出决议之日起至2014年召开2013年年度股东大会前,公司及控股子公司购买经营性土地(含通过股权收购购买经营性土地)的金额不超过70亿元人民币。

2)授权董事会自2012年年度股东大会作出决议之日起至2014年召开2013年年度股东大会前,对项目公司的投资额度总额不超过30亿元人民币。

3)对项目公司的投资不高于项目公司开发的经营性土地金额,投资金额以注册资本金和资本公积的形式投入,以购买经营性土地金额为限。

此议案尚需提交公司2012年年度股东大会审议。

表决结果:同意7票,反对0票,弃权0票。

十一、审议通过《关于授权董事会批准控股子公司为其股东提供财务资助额度的公告》

公司部分项目由公司与合作方共同设立项目公司合作开发。鉴于房地产项目开发周期较长的特点,在合作项目预售后,为提高资金的使用效率,保护合作各方的合法经济利益,项目公司将在充分保证项目后续建设和项目公司正常经营所需资金的前提下,按股权比例向公司及合作方提供财务资助。

为提高上述财务资助事项的实施效率,公司董事会提请股东大会授权董事会自2012年年度股东大会作出决议之日起至2014年召开2013年年度股东大会前批准项目公司为合作方股东提供财务资助额度为43亿元。

此议案尚需提交公司2012年年度股东大会审议。

详情请见公司2013-011号公告《杭州滨江房产集团股份有限公司关于授权董事会批准控股子公司为其股东提供财务资助额度的公告》。

表决结果:同意7票,反对0票,弃权0票。

十二、审议通过《关于为杭州滨江房产集团衢州置业有限公司提供担保的议案》

同意公司为全资子公司杭州滨江房产集团衢州置业有限公司向由下述银行组成的银团申请人民币7亿元的贷款提供连带责任保证:牵头行中国银行股份有限公司浙江省分行、中国工商银行股份有限公司浙江省分行,贷款人中国银行股份有限公司衢州市分行和中国工商银行股份有限公司衢州柯城支行,代理行中国银行股份有限公司衢州市分行。具体保证内容以保证合同为准。

公司2011年年度股东大会审议通过的《关于授权董事会批准提供担保额度的议案》,同意授权董事会自2011年年度股东大会作出决议之日起至2013年召开2012年年度股东大会前批准公司为子公司(包括全资子公司和控股子公司,下同)以及子公司为子公司提供担保额度净增加额为70亿元。

公司为子公司以及子公司为子公司提供担保,包括以下情形:

1)担保对象的资产负债率超过70%;

2)单笔担保额超过公司最近一期经审计净资产的10%;

3)公司及子公司的对外担保总额,超过公司最近一期经审计净资产50%以后公司为子公司以及子公司为子公司提供的担保;

4)连续十二个月内担保金额超过公司最近一期经审计净资产的50%以后公司为子公司以及子公司为子公司提供的担保。

截止本公告日,上述股东大会授权董事会的70亿元的担保额度已使用43.6亿元;本次新增担保金额为人民币7亿元,累计为50.6亿元,占70亿元担保授权额度的72.29%,占公司2012年未经审计合并报表净资产的84.32%。本次担保事项在上述授权范围内,并符合担保条件,业经出席董事会的三分之二以上董事审议同意,并经全体独立董事三分之二以上审议同意,已履行了必要的审批程序,该担保事项在公司第三届董事会第四次会议审议通过后实施。

二、被担保人基本情况

杭州滨江房产集团衢州置业有限公司成立于2005年10月26日,注册资本5,000万元,公司持有其100%的股权。注册地址:衢州市衢江北路1号营业用房四厅,法定代表人:朱慧明,经营范围:许可经营项目:无。一般经营项目:房地产开发经营。(上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。)

截至2012年12月31日,该公司总资产1,729,351,488.62元,净资产108,211,551.04元;2012年度实现营业收入648,395,415.65元,实现净利润65,025,658.27元。(以上财务数据已经天健所审定)。

三、拟签订担保协议的主要内容

1、担保方式:连带责任保证

2、担保金额:人民币7亿元。

四、董事会意见

杭州滨江房产集团衢州置业有限公司系公司全资子公司,公司为其担保符合公司生产经营的需要,且担保金额在董事会授权范围内并符合担保条件。

五、累计对外担保数量及逾期担保的数量

1、截止本公告日,上述股东大会授权董事会的70亿元的担保额度已使用43.6亿元,占授权额度的62.29%,占公司2012年未审计合并报表净资产的72.65%;本次新增担保金额为人民币7亿元,累计为50.6亿元,占70亿元担保授权额度的72.29%,占公司2012年未经审计合并报表净资产的84.32%,仍在授权担保的额度内。

2、截至本公告日,公司对外担保(不包括对子公司的担保)金额为49,000.00万元,占公司最近一期经审计净资产的8.17%。公司对全资子公司及控股子公司担保金额为363,340.00万元,占公司最近一期经审计净资产的60.55%。

公司不存在逾期担保的情况。

六、备查文件

1、第三届董事会第四次会议决议。

特此公告。

杭州滨江房产集团股份有限公司董事会
二〇一三年四月十六日

证券代码:002244　证券简称:滨江集团　公告编号:2013-008

杭州滨江房产集团股份有限公司第三届监事会第二次会议决议公告

本公司及监事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整,并对公告中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担责任。

杭州滨江房产集团股份有限公司(以下简称"公司")第三届监事会第二次会议通知于2013年4月3日以专人送达、传真形式发出,会议于2013年4月15日在杭州市庆春东路38号公司会议室召开,会议由公司监事会主席赵军主持,应参加会议监事3人,实到3人。本次会议召开程序符合《公司法》和《公司章程》的规定。

会议以书面表决的方式,审议并表决了以下议案:

1、审议通过《2012年度监事会工作报告》

表决结果:同意3票,反对0票,弃权0票。

该报告尚需提交公司2012年年度股东大会审议。

2、审议通过《2012年度财务决算报告》

表决结果:同意3票,反对0票,弃权0票。

该报告尚需提交公司2012年年度股东大会审议。

3、审议通过《2012年度利润分配预案》

同意以2012年12月31日的公司总股本1,352,000,000股为基数,向全体股东每10股派发现金股利0.94元(含税)。

表决结果:同意3票,反对0票,弃权0票。

该预案尚需提交公司2012年年度股东大会审议。

4、审议通过《2012年年度报告》及其摘要

经审核,监事会认为董事会编制和审核杭州滨江房产集团股份有限公司2012年年度报告的程序符合法律、行政法规和中国证监会的规定,报告内容真实、准确、完整地反映了上市公司的实际情况,不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

表决结果:同意3票,反对0票,弃权0票。

该议案尚需提交公司2012年年度股东大会审议。

5、审议通过《董事会审计委员会关于2012年度内部控制的自我评价报告》

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

表决结果:同意3票,反对0票,弃权0票。

特此公告。

杭州滨江房产集团股份有限公司
监事会
二〇一三年四月十六日

证券代码:002244　证券简称:滨江集团　公告编号:2013-010

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

本公司及其董事、监事、高级管理人员保证公告内容真实、准确和完整,并对公告中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担责任。

一、担保情况概述

公司第三届董事会第四次会议审议并同意提请股东大会授权董事会自2012年年度股东大会作出决议之日起至2014年召开2013年年度股东大会前批准公司为子公司(包括全资子公司和控股子公司,下同)以及子公司为子公司提供担保额度净增加额为60亿元。具体情况如下:

1、公司为子公司以及子公司为子公司提供担保,包括以下情形:

1)担保对象的资产负债率超过70%。

2)单笔担保额超过公司最近一期经审计净资产的10%。

3)公司及子公司的对外担保总额,超过公司最近一期经审计净资产50%以后公司为子公司以及子公司为子公司提供的担保。

4)连续十二个月内担保金额超过公司最近一期经审计净资产的50%以后公司为子公司以及子公司为子公司提供的担保。

2、若公司子公司通过银行或其它方式融资,在下列情形下公司将按与合作方的股权比例对等提供担保:

1)公司为控股子公司提供担保;

2)公司全资子公司为控股子公司提供担保;

3)控股子公司为控股子公司提供担保;

3、以上经股东大会授权批准的由董事会批准的担保事项,须经出席董事会的三分之二以上董事审议同意,并经全体独立董事三分之二以上审议同意。

4、具体实施时,将根据公司或子公司与贷款银行或相关权利人签订的担保合同办理。

上述授权尚需提交公司股东大会审议。

二、被担保人基本情况

本次提请股东大会授权董事会自2012年年度股东大会作出决议之日起至2014年召开2013年年度股东大会前批准提供担保额度的对象系公司子公司,包括公司的全资子公司和控股子公司,具体包括但不限于下列公司子公司:

公司名称	所处行业	注册资本	法定代表人	截至2012年12月31日总资产(元)	截至2012年12月31日净资产(元)	2012年度营业收入(元)	2012年度营业利润(元)	2012年度净利润(元)
杭州滨江房屋建设开发有限公司	房地产业	1,000万元	戚金兴	171,768,545.63	161,685,352.36	32,004,561.93	16,074,131.37	13,197,420.12
杭州千岛湖滨江房地产开发有限公司	房地产业	4,900万元	朱慧明	153,182,874.50	105,982,554.93	102,315,970.20	61,255,195.34	45,403,750.03
杭州滨绿房地产开发有限公司	房地产业	138,914万元	寿柏年	5,436,863,551.17	1,324,871,517.48		-72,154,161.38	-54,180,102.86
杭州滨江盛元房地产开发有限公司	房地产业	50,000万元	朱慧明	2,701,949,426.95	489,707,021.93		-7,620,491.80	-6,121,751.18
绍兴滨江揽湖置业有限公司	房地产业	48,000万元	朱慧明	1,