

### §1 重要提示

1.1 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。  
本年度报告摘要摘自年度报告全文,报告全文同时刊载于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)。投资者欲了解详细内容,应当仔细阅读年度报告全文。  
1.2 除下列董事外,其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

姓名	职务	亲自出席/书面委托	被委托人姓名
陈明瑞	董事	亲自出席	李强
李强	董事	亲自出席	
李强	董事	亲自出席	

1.3 公司年度财务报告已经天健会计师事务所审计并出具了标准无保留意见的审计报告。

1.4 公司负责人戴金兴、主管会计工作负责人沈伟东及会计机构负责人(会计主管人员)张羽声明:保证年度报告中财务报告的真实、完整。

### §2 公司基本情况

股票代码		002244
上市交易所		深圳证券交易所
2.2 联系人和联系方式		
董事会秘书		证券事务代表
姓名	李刚	李联强
联系地址	浙江省杭州市庆春东路 38 号	浙江省杭州市庆春东路 38 号
电话	0571-86987771	0571-86987771
传真	0571-86987779	0571-86987779
电子邮箱	liyuan@hjiang.com.cn	office@hjiang.com.cn

### §3 主要数据和财务指标摘要

单位：元

	2011年	2010年	本年比上年增减(%)	2009年
营业收入(万元)	3,565,366.60392	6,218,083,386.36	-42.66%	2,833,614,162.22
营业利润(万元)	1,055,234,173.77	1,939,507,068.81	-45.80%	843,179,767.24
利润总额(万元)	1,055,671,543.57	1,942,862,241.64	-45.77%	835,803,612.48
归属于上市公司股东的净利润(万元)	783,997,330.40	966,265,559.82	-18.86%	643,672,485.47
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(万元)	778,830,992.60	949,083,132.56	-17.94%	647,415,698.59
归属于上市公司股东的现金及现金等价物净增加额(万元)	-4,912,403,249.07	198,605,461.18	-2,573.45%	-99,070,784.75
资产总额(元)	34,798,450,521.38	29,699,899,483.38	17.17%	19,010,912,794.10
负债总额(元)	28,045,946,247.49	23,715,701,055.72	18.26%	14,814,971,336.76
归属于上市公司股东的净资产(元)	4,912,005,997.20	4,301,535,234.75	14.19%	3,402,929,674.93
总股本(股)	1,352,000,000.00	1,352,000,000.00	0.00%	1,352,000,000.00

2011年		2010年	本年比上年增减(%)	2009年
基本每股收益(元/股)	0.58	0.71	-18.31%	0.48
稀释每股收益(元/股)	0.58	0.71	-18.31%	0.48
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.58	0.70	-17.14%	0.48
加权平均净资产收益率(%)	16.99%	25.16%	-8.23%	20.61%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率(%)	16.82%	24.71%	-7.89%	20.73%
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-3.63	0.15	-2,520.00%	-0.07
2011年末		2010年末	本年末比上年末增减(%)	2009年末
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	3.63	3.18	14.15%	2.52
资产负债率(%)	80.60%	79.85%	0.75%	77.93%

3.3 非经常性损益项目

√适用      □不适用

2011年	2010年	本年比上年增减(%)	2009年
非经常性损益项目			
非流动资产处置损益	-95,609.29	-157,761.11	-694,949.96
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、按照统一标准定额或定量享受的政府补助除外	13,391,200.00	20,956,600.00	0.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	0.00	7,120,892.55	0.00
计入当期损益之外的其他非流动资产处置损益	-7,215,195.65	-11,186,328.27	-3,834,319.90
除同公司正常经营业务相关且符合国家统一规定的标准外的非经常性损益项目	4,084,402.05	274,199.95	0.00
所得税影响额	-3,513,606.13	-3,177.03	786,056.74
少数股东权益影响额	-1,494,893.18	137,805.95	0.00
合计	5,156,337.80	-17,442,427.26	-3,743,213.12

证券代码:002244 证券简称:滨江集团 公告编号:2012-008

## 杭州滨江房产集团股份有限公司第二届董事会第四十三次会议决议公告

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”)第二届董事会第四十三次会议通知于2012年3月30日以专人送达、传真形式发出,会议于2012年3月30日在杭州市庆春东路38号公司会议室举行,会议由公司董事长戴金兴先生主持,应出席董事7人,亲自出席及授权出席董事7人,董事朱慧明先生因公原因未能亲自出席本次会议,授权由董事李强先生代为出席会议并行使表决权。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《2011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《2011年度董事会工作报告》;  
公司独立董事郑贤祥先生、陈国梁先生、汪洋耀先生向董事会提交了《独立董事2011年度述职报告》,并将《2011年年度股东大会上進行述职,具体内容详见巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)》。

本报告尚需提交公司2011年年度股东大会审议,详情请见公司2011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《2011年度财务决算报告》;  
2011年度公司实现营业收入356,536.66万元,比上年同期下降42.66%;实现营业利润105,125.42万元,比上年同期下降45.80%,实现归属于母公司所有者的净利润78,398.73万元,比上年下降18.86%;每股收益0.58元。截止2011年末资产总额为3,479,845.05万元,较2010年末增长17.17%。

本报告尚需提交公司2011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《2011年度利润分配预案》;  
同意公司现有总股本1,352,000,000股为基数,向全体股东每10股派发现金股利0.58元(含税)。

本预案尚需提交公司2011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《2011年年度报告》及其摘要;  
《2011年年度报告》及其摘要尚需提交公司2011年年度股东大会审议。  
《2011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2012年3月31日的《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》。

六、表决通过了《关于募集资金年度存放与使用情况的专项报告》;  
详情请见公司2012-0111号公告《杭州滨江房产集团股份有限公司关于募集资金年度存放与使用情况的专项报告》。

天健会计师事务所出具了天健审(2012)1868号《募集资金年度存放与使用情况鉴证报告》,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《董事会审计委员会关于2011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,自我评价报告对内部控制自我评价报告进行了核查意见,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。  
八、审议通过《关于续聘2012年度审计机构的议案》;  
天健会计师事务所已连续6年为公司提供审计服务,鉴于天健会计师事务所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、公正的原则准确、较好地履行审计工作的约定责任,现继续聘天健会计师事务所为公司2012年度审计机构,聘期一年,2011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2011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。

九、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。

十、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2013年召开2012年度股东大会前批准子公司(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新增金额为70亿元,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;  
4)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同意,并经全体独立董事三分之二以上审议通过。  
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2011年年度股东大会审议。

详情请见公司2012-012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。

十一、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,具体实施如下:

1)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,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60亿元人民币。

2)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,对项目公司的投资总额不超过50亿元人民币。

3)对项目公司的投资高于项目公司开办的经营性土地储备,投资金额以注册资本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2011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。

十二、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(目前该等项目公司均为公司控股子公司,以下简称“项目公司”)合作开发。

根据房地产项目开发周期较长的特点,在合作项目预售前,项目公司将存在部分资金闲置,鉴于上述情况,为盘活闲置资金,保护合作方各通过该项目的权益,公司与合作方就合作项目签署合作协议时约定:在保证项目公司正常经营的前提下,就闲置资金部分项目

# 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:2012-010

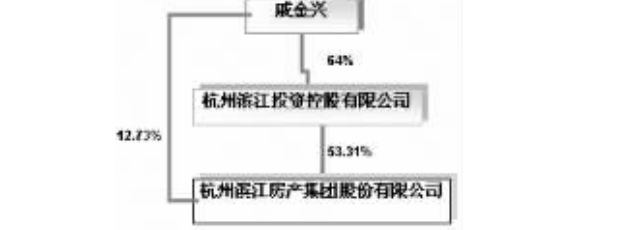
### §4 股东持股情况和控制框图

4.1 前10名股东,前10名无限售条件股东持股情况表

2011年末股东总数	23,425	本年度报告公布日前一个月末股东总数	21,011
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
杭州滨江投资控股有限公司	境内 非国有法人	53.31%	720,720,000
戴金兴	境内自然人	12.73%	172,099,200
朱慧明	境内自然人	3.71%	50,130,400
李强	境内自然人	4.94%	66,830,400
建丰投资有限公司-富嘉二号	境内 非国有法人	4.99%	66,700,000
戴加喜	境内自然人	1.15%	15,520,000
中国农业银行-国事金牛创新成长股票型证券投资基金	境内 非国有法人	0.83%	11,285,519
中国农业银行-道弘中证林州非国有法人	境内 非国有法人	0.82%	11,043,066
中国工商银行-国投瑞银瑞福分级股票型证券投资基金	境内 非国有法人	0.76%	10,262,018
中国工商银行-汇添富均衡增长股票型证券投资基金	境内 非国有法人	0.38%	5,084,020

前10名无限售条件股东持股情况	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
杭州建丰投资有限公司-富嘉二号	66,700,000	人民币普通股
戴金兴	43,024,800	人民币普通股
戴加喜	16,707,600	人民币普通股
中国农业银行-国事金牛创新成长股票型证券投资基金	11,285,519	人民币普通股
中国农业银行-道弘中证林州非国有法人	11,043,066	人民币普通股
中国工商银行-国投瑞银瑞福分级股票型证券投资基金	10,262,018	人民币普通股
中国工商银行-汇添富均衡增长股票型证券投资基金	5,084,020	人民币普通股
交通银行-普天收益证券一级行动动	4,999,930	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的情况	见关联交易	

### 4.2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



### §5 董事会报告

#### 5.1 管理层讨论与分析摘要

公司按股权比例向公司及合作方提供财务资助。  
上述财务资助事项有利于提高闲置资金的使用效率,更好地发挥闲置资金的经济效益,也有利于合作方之间的合作关系。为提高上述财务资助事项的实施效率,公司董事会审议并同意提请股东大会授权董事会自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项目公司作为合作方提供财务资助额度为30亿元。

此议案尚需提交公司2011年年度股东大会审议。详情请见公司2012-013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。

十三、审议通过《关于制定<内幕信息知情人登记管理制度>的议案》

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。

十四、审议通过《关于召开杭州滨江房产集团股份有限公司2011年年度股东大会的议案》;

详情请见公司2012-014号公告《关于召开2011年年度股东大会的通知》。

表决结果:同意7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	董事会
二〇一二年三月三十一日	

## 证券代码:002244 证券简称:滨江集团 公告编号:2012-009 杭州滨江房产集团股份有限公司第二届监事会第十次会议决议公告

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”)第二届监事会第十次会议通知于2012年3月20日以专人送达、传真形式发出,会议于2012年3月30日在杭州市庆春东路38号公司会议室召开,会议由公司董事长戴金兴主持,应参加监事会议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:

一、审议通过《2011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2011年年度股东大会审议。

二、审议通过《2011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2011年年度股东大会审议。

三、审议通过《2011年利润分配预案》;

同意公司现有总股本1,352,000,000股为基数,向全体股东每10股派发现金股利0.58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2011年年度股东大会审议。

四、审议通过《2011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2011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2011年年度股东大会审议。

五、审议通过《董事会审计委员会关于2011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了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和运行情况。

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
二〇一二年三月三十一日	

## 证券代码:002244 证券简称:滨江集团 公告编号:2012-011 杭州滨江房产集团股份有限公司关于募集资金年度存放与使用情况的专项报告

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。

根据深圳证券交易所上市公司募集资金管理有关规定及相关格式指引,现对公司2011年度募集资金存放与使用情况做如下专项说明:

### 一、募集资金基本情况

(一) 实际募集资金金额和资金到账时间

经中国证券监督管理委员会证监许可[2008]624号文核准,并经交易所同意,本公司由主承销商中信证券股份有限公司采用网上网下询价配售与网上资金申购定价发行相结合的方式,向社会公众公开发行人民币普通股(A股)股票6,000万股,发行价为每股人民币20.31元,共计募集资金121,860.00万元,坐扣承销和保荐费用3,534.00万元后募集资金为118,326.00万元,已由主承销商中信证券股份有限公司于2008年5月22日汇入本公司募集资金监管账户,另减除网下发行业务费、招股说明书印刷费、会计师审计费、律师费等与发行权益性证券直接相关的新增外部费用1,425.075万元后,公司本次募集资金净额为116,900.925万元。上述募集资金到位情况业经浙江天健会计师事务所有限公司验证,并由其出具《验资报告》(浙天验验(2008)346号)。

(二) 募集资金使用和结余情况

本公司以前年度已使用募集资金117,652.42万元,以前年度收到的银行存利息额为706.30万元;2011年度实际使用募集资金4.80万元;累计已使用募集资金117,652.72万元,累计收到的银行存利息为706.30万元。

截至2011年12月31日,本公司募集资金已使用完毕。

### 二、募集资金存放和管理情况

(一) 募集资金专户存储情况

为了规范募集资金的管理和使用,提高资金使用效率和效益,保护投资者权益,本公司按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》及《深圳证券交易所中小企业上市公司规范运作指引》等有关法律、法规和规范性文件的规定,结合公司实际情况,制定了《杭州滨江房产集团股份有限公司募集资金管理办法》(以下简称《管理办法》),根据《管理办法》,本公司对募集资金实行专户存储,在银行设立募集资金监管账户,并聘请保荐机构(中信证券股份有限公司)于2008年6月分别与中国农业银行杭州庆春支行、中国民生银行银行股份有限公司杭州天山路支行和招商银行杭州分行有限公司杭州秋涛支行签订了《募集资金三方监管协议》,明确了各方的权利和义务,三方监管协议与深圳证券交易所三方监管协议范本不存在重大差异,本公司在使用募集资金时已严格遵照履行。

(二) 募集资金专户存储情况

截至2011年12月31日,本公司募集资金已使用完毕。

三、本年度募集资金的实际使用情况

(一) 募集资金使用情况对照表

募集资金使用情况对照表详见本报告附件。

(二) 募集资金投资项目出现异常情况的说明

一、报告期内总体经营情况回顾  
2011年1月26日,国务院出台了被称为“新国八条”的《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》(国办发[2011]1号),拉开了2011年房地产市场调控的帷幕,这是自2003年国务院颁布121号文件以来,第一次在1月份出台调控政策,代表中央调控房价的决心。此轮始于2010年的调控,除了采用税收政策和信贷政策等调控手段外,还采用了“限购”的行政手段,而且调控政策在2011年持续加码,调整住房转让营业税;上海、重庆两市开始实施房产税改革试点;进一步强化差别化住房信贷政策;多次加息和上调存款准备金率,持续收紧流动性;而作为行政手段的“限购”也进一步扩大限购的范围;此外,在保障房建设方面,国家从土地、资金等方面给予更有力的保障措施。2011年12月9日的中央政治局会议提出“要坚持房地产市场调控不动摇,促进房价合理回归,促进房地产市场健康发展”,再次强调中央坚持房地产市场调控的决心,房地产市场调控将作为一种常态,在本轮房产而持续发展的宏观调控下,房地产的冬天在2011年已然来临!

报告期内,公司实现营业收入356,536.66万元,比上年同期下降42.66%;实现营业利润总额105,125.42万元,比上年同期下降45.80%;归属于上市公司股东的净利润78,398.73万元,比上年下降18.86%;每股收益0.58元。截至2011年12月31日,公司资产总额为3,479,845.05万元,较2010年末增长17.17%。

2011年,为应对房地产市场宏观调控带来的压力,公司首先采取“两开两降”的战略,两开指:一是快速销售,回笼资金;二是加快融资、调节资金。一紧是紧捂土地市场情况,择时择机进行土地储备;二是合理控制经营管费,节省开支。公司董事会在年初明确公司整体经营和安全,而城市之星项目的销售为保证公司财务安全拉开序幕,为公司全年实现资金平衡奠定基础。报告期内,公司项目累计实现销售合同金额45.74亿元,其中:城市之星项目累计实现销售合同金额30.62亿元,公司项目累计实现销售合同金额9.02亿元,其它项目累计实现销售合同金额6.10亿元;2011年杭州主城区商品房销售总额为523.34亿元,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7.31%。

报告期内,公司万星城一期顺利交付,万星城一期以其过硬的产品品质获得客户的广泛美誉,取得行业和社会的广泛认可。

报告期内,杭州千岛湖滨江半岛度假酒店顺利竣工并开业,辐射并影响公司整体形象和品牌,在精装修产品方面,公司在自身经典精装的基础上,充分借鉴国内其他优秀项目的亮点,为我所用,实现产品的创新和升级,湖湘壹号精装修产品出炉;公司二代精装修正面市;曙光之域精装修产品进入产品推广阶段,并获得了精装修产品口碑,并获得了精装修入围认可!

报告期内,公司物业管理以精益求精,提升物业服务品质为契机,通过加强内部管理,细化服务标准,努力提升服务品质,提升业主满意度,全力做好物业服务工作。公司物业管理水平在2011年得到全面提升和完善。

报告期内,根据开管节能减排的战略,公司收购杭州置业有限公司50%的股权,收购置业公司成为公司的控股子公司,增加公司权益储备土地130,399平方米,权益容积率建筑密度194.3235平方米。

公司积极响应国家关于加快保障性安居工程建设的政策,积极参与保障性住房的建设,截至报告期,公司代建的保障房项目达37.97万平方米,公司将利用二十年专业房地产开发所积累的经验,充分发挥公司管理优势,有效提升项目品质,有效控制开发成本,打造高品质的产品,为保障性住房建设尽一份力量。

报告期内,公司于2011年6月22日与绍兴精工置业有限公司、绍兴精工房地产开发有限公司签订《房地产项目委托开发管理合同》,公司接受上述公司的委托负责项目的开发管理,绍兴精工置业有限公司和绍兴精工房地产开发有限公司为公司支付的管理费共计13,800.00万元;截至报告期末,公司商业代建面积60.73万平方米。

报告期内,公司房地产开发业务进展顺利,万星城一期项目顺利交付;万星城二期项目外架拆除完成,进入景观施工阶段;万星城二期项目处于景观施工阶段;杭茂良友良友区处于主体施工阶段,在行业层面,房地产行业经过20年的高速发展,行业