

# 杭州滨江房产集团股份有限公司 首次公开发行股票招股意向书摘要

(浙江省杭州市庆春东路38号)

## 保荐人(主承销商): CITIC 中信证券股份有限公司

(深圳市罗湖区湖贝路1030号海龙王大厦)

### 第三节 发行人基本情况

#### 一、发行人基本情况

发行人名称:杭州滨江房产集团股份有限公司  
英文名称:Hangzhou Binjiang Real Estate Group Co., Ltd.

注册资本:46,000万元  
法定代表人:戚金兴

成立日期:1996年8月22日  
住所:浙江省杭州市庆春东路38号

邮编:310016  
联系电话:0571-86987771

传真号码:0571-86987779  
互联网地址:www.binjiang.com.cn

电子邮箱:liyuanyuan@binjiang.com.cn  
电子信箱:liyuanyuan@binjiang.com.cn

二、发行人历史沿革及改制重组情况  
公司前身是成立于1996年8月22日的杭州滨江房产集团有限公司。

2006年11月26日,经济江集团股东大会决议,将滨江集团以截至2006年10月31日的经天

健所审计的净资产424,367,992.91元按1:1折合股份总额420,000,000股,每股面值1元;净

资产超过420,000,000元部分转作资本公积-股本溢价。2006年12月6日,杭州滨江房

产集团股份有限公司在浙江省工商行政管理局完成工商变更登记,注册资本42,000万元,

注册号为:330000112047。

经公司2007年第二次临时股东大会决议,同意向上海汉版信投资有限公司、新理

益集团有限公司、江苏新亚科技投资发展有限公司和深圳市新九思实业发展有限公司

以每股1.90元的价格增发4,000万股普通股。2007年3月28日,股份公司完成工商变更登

记,注册资本变更为46,000万元。

截至本招股意向书摘要签署日,公司股本总额46,000万股,各股东持股比例如下:

序号	项目名称	占地面积(平方米)	建筑面积(平方米)	类别	开发进度
1	新城市广场	9,592	66,067	写字楼、商业	已完工
2	南滨雅园	29,014	76,418	住宅、商业	已完工
3	万家花园	107,562	189,864	住宅	已完工
4	万家花园三期C-1	3,038	20,717	住宅	已完工
5	庆春发展大厦	6,380	44,117	写字楼、商业	已完工
6	金色海岸	46,149	157,787	住宅	已完工
7	北景东苑	2,230	4,272	住宅、办公楼	已完工
8	南滨雅园-御景苑	26,027	71,230	住宅	已完工
9	金色海岸	68,643	219,456	住宅	在建
10	滨江·半岛湖滨花园	200,402	60,122	住宅	在建
11	千禧湖·索菲亚酒店	132,926	54,590	酒店	在建
12	万家花园二期	78,169	238,812	住宅	在建
13	万家花园三期	43,730	124,551	住宅	在建
14	新城时代广场	33,595	196,671	写字楼、商业	在建
15	阳光海岸	33,642	107,235	住宅	拟建
16	金色蓝庭	32,950	118,370	住宅	拟建
17	城市之冠	47,455	319,990	住宅、写字楼	拟建
18	杭汽发项目	104,070	433,953	住宅、写字楼	拟建
19	绍兴湖项目	80,644	233,867	住宅	拟建
20	萧山湖项目	244,497	291,550	住宅、写字楼	拟建

合计 244,600 1,000.00

三、发行人的基本情况

(一)本次发行前的总股本、股份流通限制和锁定安排

本公司本次发行前的总股本为46,000万股,本次拟公开发行不超过6,000万股,本次发

行后发行人总股本的比例不超过13.54%。本公司控股股东滨江控股公司实际控制人

戚金兴先生承诺:自公司股票在证券交易所上市交易之日起二十四个个月内,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。自然人股

东朱慧明、莫建华承诺:自公司股票在证券交易所上市交易之日起一年内不转让所持本公

司股份。自然人股东戚加奇承诺:自公司股票在证券交易所上市交易之日起一年内不转

让其所持有的新增股份。自公司股票在证券交易所上市交易之日起一年内不转让其所持本公

司股份。自公司股票在证券交易所上市交易之日起三十六个月内,不转让其所持本公

司股份,也不由公司收购该部分股份。自公司股票在证券交易所上市交易之日起一年

内不转让其所持有的新增股份。自公司股票在证券交易所上市交易之日起一年

本招股意向书摘要的目的仅为向公众提供有关本次发行的简要情况,并不包括招股意向书全文内容。招股意向书全文刊登于深圳证券交易所网站 <http://www.szse.cn>。投资者在做出认购决定之前,应仔细阅读招股意向书全文,并以其作为投资决定的依据。

投资者若对本次招股意向书摘要存在疑问,应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师或者其他专业顾问。

发行人及全体董事、监事、高级管理人员承诺招股意向书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证招股意向书及其摘要中财务会计资料真实、完整。

中国证监会、其它政府部门对本次发行所做的任何决定或意见,均不表明其对发行人股票的价值或投资者的收益做出判断或保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

在本招股意向书摘要中,除非另有说明,下列词语具有如下特定含义:

发行人/本公司/公司/或股份公司/滨江房产	指杭州滨江房产集团股份有限公司
滨江集团	指杭州滨江房产集团有限公司,系股份公司的前身
滨江控股公司/控股股东	指杭州滨江投资控股有限公司
实际控制人	指戚金兴先生
房产公司	指杭州滨江房屋建设开发有限公司,本公司控股子公司
汉版信公司	指上海汉版信投资有限公司,本公司股东
新理益公司	指新理益集团有限公司,本公司股东
新亚科技公司	指江苏新亚科技投资发展有限公司,本公司股东
新九思公司	指深圳市新九思实业发展有限公司,本公司股东
佳杰公司	指杭州佳杰置业(中国)有限公司,天颐地产全资子公司
最近三年	指2005年、2006年、2007年
《公司法》	指《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指《中华人民共和国证券法》
中国证监会	指中国证券监督管理委员会
《公司章程》	指《杭州滨江房产集团股份有限公司章程》
本次发行	指本次向社会公众公开发行不超过26,000万股、面值为1.00元的境内上市人民币普通股的行为
A股	指向境内投资者发行的人民币普通股,每股面值人民币1.00元
中信证券为主承销商	指中信证券股份有限公司,为杭州滨江房产集团股份有限公司本次发行的主承销商
承销机构	指杭州滨江房产集团股份有限公司担任主承销商所组成的承销团
天明所/发行人律师	指浙江天明律师事务所,本次发行的发行人律师
德夏所/发行人会计师	指浙江天健会计师事务所有限公司,本次发行的发行人审计机构
建筑面积	指建筑物外墙外围所围合空间的水平面积
元人民币	指人民币元

### 第一节 重大风险提示

一、根据本公司2007年第四次临时股东大会决议,公司在股票发行前的利润分配顺序如下方处理:如本次公司公开发行股票申请获得批准并成功发行,则本公司

当年当年所实现的净利润以前年度的滚存利润由发行完成后的新老股东共享。

二、本次发行前公司总股本为46,000万股,本次拟发行不超过6,000万股,发行后总

股本不超过52,000万股。本公司控股股东和实际控制人承诺:自公司股票在证券交易

所上市交易之日起三十六个月内,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。自然人股东朱慧明、莫建华承诺:自公司股票在证券交

易所上市交易之日起一年内不转让所持本公司股份。自然人股东戚加奇承诺:自公司股票

在证券交易所上市交易之日起三十六个月内,不转让其所持本公司股份,也不由公司收

购该部分股份。自然人股东朱慧明、莫建华承诺:自公司股票在证券交易所上市交易之

日起一年内不转让其所持有的新增股份。自公司股票在证券交易所上市交易之日起一

年内不转让其所持有的新增股份。自公司股票在证券交易所上市交易之日起一年

内不转让其所持有的新增股份。自公司股票在证券交易所上市交易之日起一年

内不转让其所持有的新增股份。自公司股票在证券交易所上市交易之日起一年

内不转让其所持有的新增股份。自公司股票在证券交易所上市交易之日起一年

内不转让其所持有的新增股份。自公司股票在证券交易所上市交易之日起一年

内不转让其所持有的新增股份。自公司股票在证券交易所上市交易之日起一年