

广宇集团股份有限公司



首次公开发行股票招股说明书摘要



广发证券股份有限公司

目录

发行人声明

释义

第一节 重大事项提示

第二节 本次发行概况

第三节 发行人基本情况

第四节 募集资金运用

第五节 风险因素和其他重要事项

第六节 本次发行各方当事人及发行时间安排

第七节 备查文件

发行人声明

本招股说明书摘要的目的仅为向公众提供有关本次发行的简要情况，并不包括招股说明书全文的各部分内容。招股说明书全文同时刊载于 <http://www.cninfo.com.cn> 网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读招股说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

投资者若对本招股说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

发行人及全体董事、监事、高级管理人员承诺招股说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对招股说明书及其摘要真实性、准确性和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说明书及其摘要中财务会计资料真实、完整。

中国证监会、其他政府部门对本次发行所作的任何决定或意见，均不表明其对发行人股票的价值或者投资者的收益做出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

释 义

在本招股说明书摘要中，除非另有说明，下列词汇具有如下意义：

一般词汇：		
公司、本公司、发行人、股份公司、广宇集团	指	广宇集团股份有限公司
有限公司、杭州广宇	指	杭州广宇房地产集团有限公司，系本公司前身
中国、我国、国内	指	中华人民共和国
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
公司章程	指	广宇集团股份有限公司章程
《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
保荐机构、主承销商	指	广发证券股份有限公司
广宇咨询	指	杭州广宇建筑工程技术咨询有限公司，原名杭州广复房地产建设有限公司，系本公司的控股子公司，本公司持有 51% 股权
广复建设	指	杭州广复房地产建设有限公司
复兴建设	指	杭州复兴建设集团有限公司
上城房开	指	杭州市上城区房屋建设开发公司
钱江铭楼	指	杭州钱江铭楼房地产建设有限公司，系本公司的控股子公司，本公司持有 51% 股权
河滨房产	指	杭州河滨房地产开发有限公司，系本公司的控股子公司，本公司持有 90% 股权
中远房产	指	浙江中远房地产有限公司
湖滨房产	指	杭州湖滨房地产开发有限公司
黄山广宇	指	黄山广宇房地产开发有限公司，系本公司的控股子公司，本公司持有 50% 股权，在董事会中拥有过半数席位
黄山分公司	指	广宇集团股份有限公司黄山分公司
肇庆星湖房产	指	肇庆星湖名郡房地产发展有限公司，系本公司的控股子公司，本公司持有 80% 股权
广宇物业	指	杭州广宇物业管理有限公司，系本公司的控股子公司，本公司持有 70% 股权
平海投资	指	杭州平海投资有限公司，原名杭州平海物业有限公司，系本公司的第一大股东，持有本公司发行前 30.14% 股权

平海物业	指	杭州平海物业有限公司
鉴湖高尔夫	指	绍兴鉴湖高尔夫有限公司
龙坞开发	指	杭州新龙坞旅游开发有限公司
康尔富房产	指	绍兴康尔富房地产开发有限公司
资产经营公司	指	杭州上城区资产经营有限公司，系本公司的国有股东，持有本公司发行前 3.28%股权
元	指	人民币元
专门词汇：		
国六条	指	2006 年 5 月 17 日国务院提出的《关于促进房地产业健康发展的六条意见》
国十五条	指	2006 年 5 月 29 日，国务院办公厅转发的建设部等九部委联合制订的《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》
专业词汇：		
五证	指	销售商品房必备的五种证件：国有土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证及商品房销售（预售）许可证
红线图	指	按一定比例尺制作的、用以标示某一宗地的用地位置、宗地号、土地使用权边届界限、界址点位置及编号、与相邻地块的关系和面积的地形图
普通住宅	指	在一定时期，销售价格为一个城市中等收入水平的消费者所接受的商品住宅
多层住宅	指	6 层及以下住宅
小高层住宅	指	7-11 层住宅
高层住宅	指	12 层及以上住宅
建筑面积	指	建筑物外墙外围所围成空间的水平面积
容积率	指	建筑总面积与用地红线面积的比率
建筑密度	指	在居住区用地内各类建筑的基底总面积与用地红线面积之比
绿化率	指	项目规划建设用地范围内的可折算绿化面积与用地红线面积之比
一线城市	指	经济发达、房地产市场发展成熟的城市，主要有广州、上海、杭州、深圳、北京等
二、三线城市	指	其它省会城市以及沿海开放城市、地级市等
新会计准则	指	2006 年财政部颁布的新的企业会计准则及其应用指南

第一节 重大事项提示

1、根据本公司 2005 年度、2006 年度股东大会决议和 2007 年 3 月 19 日一届十二次董事会决议，本公司本次公开发行 6,300 万股。截止 2006 年 12 月 31 日滚存的共享未分配利润 92,318,176.47 元（母公司），和 2007 年 1 月 1 日至本次公开发行日期间实现的净利润，由发行后的新老股东共享。（该数据按原会计准则编制取得，公司 2007 年执行新会计准则后相应对以前年度进行追溯调整，以调整后的数据为准）。

2、本次发行前总股本 18,630 万股，本次拟发行 6,300 万股流通股，发行后上述股份全部为流通股。公司股东平海投资承诺：自公司股票上市之日起 36 个月内，不转让或者委托他人管理其持有的公司股份，也不由公司收购该部分股份。上述承诺期满后，其每年转让的股份不超过其所持有的公司股份总数的 25%。公司股东、实际控制人王鹤鸣先生承诺：自公司股票上市之日起 36 个月内，不转让或者委托他人管理其持有的公司股份，也不由公司收购该部分股份。上述承诺期满后，其在本公司任职期间每年转让的股份不超过其所持有公司股份总数的 25%，且离职后半年内，不转让其所持有的公司股份。除王鹤鸣先生外，担任公司董事、监事、高级管理人员等职务的股东张金土、吴强、胡巍华、阮志毅、程大涛、裘红梅、江利雄分别承诺：自公司股票上市交易之日起 12 个月内，不转让或者委托他人管理其持有的公司股份，也不由公司收购该部分股份。上述承诺期满后，其在本公司任职期间每年转让的股份不超过其所持有公司股份总数的 25%，且在离职后半年内，不转让其所持有的公司股份。

3、王鹤鸣先生为本公司的实际控制人，王鹤鸣先生可能利用其对公司的控制地位，对本公司发展战略、人事任免、生产经营决策、利润分配等重大问题施加决定性的影响。如果本公司法人治理结构不够健全，运作不够规范，有可能存在损害公司和中小股东利益的风险。

4、本公司所处的房地产业受国家宏观经济政策影响较大。2006年12月28日国家税务总局发布《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》，文件规定：从2007年2月1日起以房地产开发项目为单位进行清算，

对土地增值税的清算条件和扣除项目等清算事项进行了明确，这对本公司盈利水平有一定影响，但本公司已按国税总局文件进行计提，并将在主管税务机关对上述政策具体细则的规定出台后对有关项目土地增值税进行清算。

5、2006年5月29日，国务院转发了建设部等九部委制订的“国十五条”，文件规定：凡新审批、新开工的商品住房建设，套型建筑面积90平方米以下住房（含经济适用住房）面积所占比重，必须达到开发建设总面积的70%以上；对项目资本金比例达不到35%等贷款条件的房地产企业，商业银行不得发放贷款；个人住房按揭贷款首付款比例不得低于30%；土地供应应在限套型、限房价的基础上，采取竞地价、竞房价的办法，以招标方式确定开发建设单位等等。新的宏观调控政策可能会造成行业增长速度放慢，从而对公司的规模扩张速度和业绩增长产生不利影响。2006年8月19日，中国人民银行宣布，自2006年8月19日起上调金融机构人民币存贷款基准利率各0.27个百分点，一年期存款利率由2.25%提高到2.52%，贷款利率由5.85%提高到6.12%。2007年3月17日，中国人民银行宣布，自2007年3月18日起再次上调金融机构人民币存贷款基准利率各0.27个百分点，调整后一年期存、贷款基准利率依次分别为2.79%和6.39%。截至2006年12月31日，本公司银行借款总额为90,000万元，公司的资产负债率(母公司)为78.25%，公司资产负债率较高，加息提高了公司的融资成本，对公司经营业绩的增长将产生不利影响。

6、2002年以来，本公司已将房地产项目开发区域从浙江省向安徽、广东等其它省份扩张，未来几年，本公司规划将由一家区域性的房地产公司逐步成长为全国性的房地产公司，公司开发项目的异地扩张将使内部管理的难度加大，公司在快速发展过程中可能面临人力资源不足和风险控制难度加大的风险。

7、公司自2007年1月1日起执行新会计准则。执行新会计准则后，部分会计政策、会计估计发生变更，对公司财务状况和经营成果具有影响的变更主要包括长期股权投资、所得税核算方法、投资性房地产、金融资产计量方式、借款费用资本化等方面。公司在首次执行日对资产、负债的账面价值与计税基础不同形成的暂时性差异的所得税影响，以及属于同一控制下企业合并产生的长期股权投资的尚未摊销完毕的股权投资差额应进行追溯调整，并根据

影响金额调整期初留存收益。经测算，假定在本报告期初即执行新的会计准则，所编制的企业财务报表与本招股说明书中披露的财务报表相比，经营成果无重大差异。

8、本公司存在一定的短期偿债风险。截至2006年12月31日，本公司银行借款总额为90,000万元，其中短期借款8,500万元，一年内到期的长期借款为35,000万元，公司的资产负债比率为78.25%（按母公司报表计算）；同时，本公司流动比率为1.44，速动比率为0.17，速动比率低于一般行业水平，为取得银行贷款，公司的主要土地使用权和房屋建筑物都已作抵押，截至2006年12月31日，已经抵押的房产占合并报表固定资产的比重为89.11%。

第二节 本次发行概况

序号	项目	基本情况
1	股票种类	人民币普通股（A股）
2	每股面值	1.00 元
3	发行股数	6,300 万股。其中，在网下通过询价向配售对象配售不超过 1260 万股，在网上通过资金申购定价发行不低于 5040 万股。
4	本次发行占总股本比例	本次发行股数占发行后总股本的比例为 25.27%。
5	每股发行价格	10.80 元
6	发行后每股收益	0.36 元/股（以 2006 年扣除非经常性损益后孰低的净利润和发行后总股本计算）
7	发行市盈率	29.81 倍（每股收益按照 2006 年度经会计师事务所审计的扣除非经常性损益前后孰低的净利润除以本次发行后总股本计算） 22.28 倍（每股收益按照 2006 年度经会计师事务所审计的扣除非经常性损益前后孰低的净利润除以本次发行前总股本计算）
8	发行前每股净资产	1.98 元（以 2006 年 12 月 31 日经审计净资产值和发行前总股本计算）
9	预计发行后每股净资产	4.09 元（以 2006 年 12 月 31 日经审计净资产值加上预计募集资金净额和发行后总股本计算）
10	发行方式	采用网下向配售对象配售和网上向社会公众投资者定价发行相结合的方式
11	发行对象	符合资格的询价对象和已开立深圳证券账户的投资者

12	承销方式	由保荐人（主承销商）组织的承销团以余额包销方式承销
13	预计募集资金总额	68040 万元
14	预计募集资金净额	64963.288 万元

第三节 发行人基本情况

一、发行人基本资料

发行人基本情况

公 司 名 称:	广宇集团股份有限公司
英 文 名 称:	Cosmos Group Co., Ltd.
法定代表人:	王鹤鸣
设 立 日 期:	2004 年 10 月 18 日
住所及邮政编码	浙江省杭州市平海路 8 号 邮政编码: 310006
公 司 电 话:	0571-87925786
公 司 传 真:	0571-87925813
互联网网址:	www.cosmosgroup.com.cn
电 子 信 箱 :	gyjtdb@163.com

二、发行人历史沿革及改制重组情况

广宇集团股份有限公司系经浙江省人民政府企业上市工作领导小组浙上市[2004]79 号文同意，并经上海立信长江会计师事务所有限公司信长会师报字[2004]第 21883 号《验资报告》审验，由杭州广宇房地产集团有限公司以 2004 年 7 月 31 日经信长会师字[2004]第 21868 号《审计报告》审计的净资产 18,630 万元，按 1：1 比例折为 18,630 万股，整体变更设立的股份有限公司。2004 年 10 月 18 日，股份公司在浙江省工商行政管理局完成变更登记，取得注册号 3300001010914 的企业法人营业执照。

三、发行人股本情况

（一）总股本、本次发行的股份、股份流通限制和锁定安排

本次发行前本公司总股本 18,630 万股，本次拟公开发行 6,300 万股 A 股股票，发行后总股本 24,930 万股。本次发行股份占发行后总股本的 25.27%。

本公司股东平海投资承诺：自公司股票上市之日起 36 个月内，不转让或者委托他人管理其持有的发行人股份，也不由发行人收购该部分股份。上述承诺期满后，其每年转让的股份不超过其所持有的发行人股份总数的 25%。

公司股东、实际控制人王鹤鸣先生承诺：自公司股票上市之日起 36 个月内，不转让或者委托他人管理其持有的公司股份，也不由公司收购该部分股份。上述承诺期满后，其在本公司任职期间每年转让的股份不超过其所持有公司股份总数的 25%，且离职后半年内，不转让其所持有的公司股份。

除王鹤鸣先生外，担任公司董事、监事、高级管理人员等职务的股东张金土、吴强、胡巍华、阮志毅、程大涛、裘红梅、江利雄分别承诺：自公司股票上市交易之日起 12 个月内，不转让或者委托他人管理其持有的公司股份，也不由公司收购该部分股份。上述承诺期满后，其在本公司任职期间每年转让的股份不超过其所持有公司股份总数的 25%，且在离职后 6 个月内，不转让其所持有的公司股份。

公司其他股东承诺：自公司股票上市之日起 12 个月内不转让其持有的公司股份。

（二）发起人持股情况及主要股东

1、发起人持股情况

股东	持股数（万股）	持股比例（%）
资产经营公司（SLS）	610.6500	3.28
平海投资	5,614.8750	30.14
王鹤鸣	5,366.4750	28.81
阮志毅	774.1800	4.16
程大涛	774.1800	4.16
王伟强	747.7875	4.01

江利雄	615.8250	3.31
胡巍华	615.8250	3.31
应锡林	483.8625	2.59
裘红梅	483.8625	2.59
张金土	475.0650	2.55
袁红珊	470.6663	2.53
朱普遍	431.0775	2.31
吴 强	395.8875	2.12
柳峻峰	391.4887	2.10
周卓娅	378.2925	2.03
合计	18,630.0000	100.00

注：SLS 为 State-own Legal-person Shareholder 的缩写，为国有法人股股东。

2、前十名股东

股东	持股数（万股）	持股比例（%）
平海投资	5,614.8750	30.14
王鹤鸣	5,366.4750	28.81
阮志毅	774.1800	4.16
程大涛	774.1800	4.16
王伟强	747.7875	4.01
江利雄	615.8250	3.31
胡巍华	615.8250	3.31
资产经营公司	610.6500	3.28
应锡林	483.8625	2.59
裘红梅	483.8625	2.59
合计	16,087.5225	86.36

3、前十名自然人股东

自然人股东名称	持股数（万股）	持股比例（%）
王鹤鸣	5,366.4750	28.81
阮志毅	774.1800	4.16
程大涛	774.1800	4.16
王伟强	747.7875	4.01
江利雄	615.8250	3.31
胡巍华	615.8250	3.31
应锡林	483.8625	2.59
裘红梅	483.8625	2.59
张金土	475.0650	2.55
袁红珊	470.6663	2.53

合计	10,807.7288	58.02
----	-------------	-------

（三）发起人、主要股东之间的关联关系

本公司实际控制人王鹤鸣先生与主要股东平海投资的股东之一王轶磊先生为父子关系。

四、发行人业务与技术情况

（一）发行人的主营业务

本公司主营业务是从事商品房综合开发建设；商品房销售、租赁、售后服务。目前本公司拥有国家建设部颁发的房地产开发企业一级资质证书，证书编号为建开企【2001】142号，可以在全国范围内从事房地产项目开发。本公司属于房地产开发与经营业（行业代码：J01），行业主管部门为中华人民共和国建设部。公司自设立以来主要业务、主要产品未发生变化。

本公司作为一家具有二十年房地产开发经历的专业开发商，采取自主经营和合资经营的模式，主要从事住宅开发，另有少量与住宅配套的商铺及写字楼的开发，近三年所开发的项目大部分是住宅小区。

（二）报告期内发行人主要的开发项目

公司近年来开发的主要房地产项目、开发主体及项目施工进度如下表：

序号	项目名称	项目地址	开发主体	施工进度
1	广复大厦	杭州	广复建设	已完工
2	河滨公寓	杭州	河滨房产	已完工
3	河滨花园	杭州	广宇集团	已完工
4	吴山鸣翠苑	杭州	广宇集团	已完工
5	水岸雅苑	杭州	广宇集团	已完工
6	江南新城	黄山	黄山广宇	在建
7	徽派美食城	黄山	黄山分公司	已完工
8	大名空间	杭州	钱江铭楼	在建

9	西城年华	杭州	广宇集团	在建
10	星湖名郡	肇庆	肇庆星湖房产	在建

（三）公司的主要销售模式

本公司销售模式主要由开发项目的项目公司组建销售部门，有针对性地进行销售，促销手段主要包括广告宣传促销、楼盘庆典仪式、现场售楼处销售、销售人员主动促销、房地产交易会销售等。由于杭州等地区的网上透明售房大力普及，因此公司在这些地区采取了集团市场部和项目销售部分工合作，由项目销售部负责营销，集团市场部负责签订商品房屋买卖合同及相关程序的办理。

（四）主要原材料及采购情况

开发房地产项目所需的原材料主要是建筑材料及设备，主要的建筑材料有钢筋、商品混凝土、墙体材料、建筑装饰材料、园林绿化材料、设备材料等；设备包括电梯、电气设备等。本公司原材料及设备采购主要包括以下几种方式：一是由本公司直接从生产企业采购，如钢材、水泥、重要的外墙饰面材料；二是由施工单位按建造合同经本公司核定后采购，如消防设备；三是个别大宗设备由本公司委托其他公司代理采购，如电梯、大型中央空调。为控制工程质量和降低开发成本，公司采购通常实行招投标方式，选择符合资质的3家以上投标单位（含3家）。对设备供货合同，还重点对安装条款、期限、质量保证等进行审核。

（五）行业竞争状况

1、公司在建项目所处的房地产市场竞争格局

① 杭州：行业复苏导致房地产企业数量急增

2001年杭州市房地产企业法人企业达到1,385家，占当年总法人企业数量的2.4%，比1996年增加213.3%；截至2004年年底，杭州市房地产业法人单位继续增加至2,039家，占当年总法人企业数量的2.5%，比2001年增

加 47.2%，其中房地产开发经营法人企业 838 家，房地产市场竞争激烈。

② 黄山：市场竞争的激烈程度较低

由于经济发展、地理位置等关系，黄山市相对于杭州等城市，房地产起步较晚，主要以当地开发商为主进行开发，房地产企业数量较少，资质较低，竞争激烈程度较低。

③ 肇庆：市场竞争的激烈程度较低

相对于杭州等一线城市房地产市场的激烈竞争，肇庆市场的竞争程度较低，截至 2004 年年末，肇庆市共有房地产业开发企业法人单位 177 个。

2、公司在行业中的竞争地位

① 公司的快速发展获得了行业的好评

近几年来，本公司通过深化内部管理，加快业务扩张，公司经营取得了较好的业绩。公司的快速发展得到了行业内的好评，先后荣获：“中国值得尊敬的房地产品牌企业”（中国主流媒体联盟）、“浙江省住宅产业十大领军企业”（全国工商联住宅产业商会、中国建筑业协会专业委员会、浙江日报）、“中国百佳著名地产品牌企业”（建设部办公厅、中国建设年鉴编委会）。另外，2005年1月，“广宇”获选为浙江工商行政管理局组织评比的浙江省著名商标、公司被评为浙江省知名商号。

② 公司具有较强的市场竞争力，市场占有率稳步提升

公司在杭州、黄山、肇庆等城市的房地产市场具有较强的竞争力，市场占有率随着公司在建项目的开工建设而稳步提升。

A 杭州

公司 2004 年在杭项目实现销售收入 44,122 万元，占当年杭州市商品房销售额的 1.61%；2005 年公司在杭项目实现销售收入 51,735.79 万元，占当年杭州市商品房销售额的 1.47%，市场份额有较大的提高。

B 黄山

黄山江南新城项目 2004 年 6 月开始销售，2005 年，江南新城成功实现

销售收入 15,535.84 万元，占当年黄山市商品房销售额的 14.25%。

根据黄山日报社的评比排名，公司目前在黄山处于行业绝对领先地位。

C 肇庆

肇庆星湖名郡项目于 2006 年第 3 季度开始预售。从目前肇庆房地产市场的情况看，竞争企业规模、销售收入、开发理念、楼盘品质等因素均处于领先地位，因此，预计星湖名郡全面销售后，公司有望成为肇庆市场的领跑者。

五、发行人资产权属情况

截至2006年12月31日，公司拥有的在建和未建土地使用权证面积 976,185.19平方米，规划建筑面积为1,314,662.58平方米，具体分布情况如下：

项目名称	地理位置	土地面积 (m ²)	规划建筑面积 (m ²)	开发主体	土地用途	法律手续
西城年华	杭州市西湖区	80,165	264,307	广宇集团	住宅、商业、综合（办公）	已取得国有土地使用证
大名空间	杭州市钱江新城	8,353	52,667	钱江铭楼	商业、综合（办公）	已取得国有土地使用证
江南新城	黄山市屯溪区	521,301.36	638,988.58	黄山广宇	住宅、商业	已取得国有土地使用证
星湖名郡	肇庆市七星岩度假区	366,365.8	358,700	肇庆星湖房产	住宅、商业	已取得国有土地使用证
合 计		976,185.19	1,314,662.58			

本公司已合法拥有商标、房屋所有权证、获得11项计算机软件使用许可及特许经营权证书等相关权利。

六、同业竞争与关联交易

（一）同业竞争

本公司与控股股东平海投资及实际控制人均不存在同业竞争，且平海投资及王鹤鸣已出具避免同业竞争的承诺函。

（二）关联交易情况及独立董事对关联交易发表的意见

1、近三年经常性的关联交易

（1）担保和抵押：

①截止 2006 年末，广宇咨询以原值为 27,703,078.16 元、净值为 26,300,599.45 元的房产为公司在浙商银行 5,000.00 万元的短期借款提供担保，同时公司以 500.00 万元的定期存单提供质押；

②截止 2006 年末，公司以 1,800.71 万元的定期存单作质押，向兴业银行杭州清泰支行取得 6,500.00 万元的短期借款，同时广宇咨询以原值为 23,036,971.54 元、净值为 21,870,682.96 元的房产和平海投资为此借款提供担保。

③截止 2006 年末，广宇咨询以原值为 59,445,844.54 元、净值为 56,436,290.55 元的房产为公司在交通银行杭州分行 2,000.00 万元短期借款、8,000.00 万元长期借款提供担保；

④截止 2006 年末，公司账面价值为 566,500,000.00 元的土地使用权为抵押物，向工商银行杭州之江支行取得 16,000.00 万元长期借款和向浦发银行杭州分行取得 10,000.00 万元一年到期的长期借款，同时平海投资为工商银行杭州之江支行 16,000.00 万元长期借款提供担保；

⑤截止 2006 年末，公司以原值为 47,343,516.95 元、净值为 43,216,731.14 元的房屋作为抵押物，向中国农业银行杭州中山支行取得长期借款 11,500.00 万元，同时平海投资为该长期借款提供担保；

⑥截止 2006 年末，王鹤鸣、王轶磊、阮志毅为子公司肇庆星湖房产建设银行肇庆分行 6,000.00 万元长期借款提供共同担保；

（2）关联方往来情况

① 其他应收款

单位：元

企业名称	2006.12.31		2005.12.31		2004.12.31	
	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%
广宇咨询	—	—	—	—	43,000,000.00	36.10
钱江铭楼	—	—	—	—	38,716,271.11	32.51
鉴湖高尔夫	—	—	—	—	9,300,000.00	7.81
平海投资	—	—	—	—	—	—

金地车库			—	—	18,000,000.00	15.11
张金土	10,000.00	0.03	10,000.0	0.10	10,000.00	0.01
合计	10,000.00	0.03	10,000.0	0.10	109,026,271.11	91.54

② 其他应付款

单位：元

企业名称	2006.12.31		2005.12.31		2004.12.31	
	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%
王轶磊			80,000.00	0.06		
合计			80,000.00	0.06	—	—

③ 预收账款

单位：元

名称	2006.12.31		2005.12.31		2004.12.31	
	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%
王轶磊	1,213,377.00	0.27	—	—	—	—
合计	1,213,377.00	0.27	—	—	—	—

(3) 委托管理

根据 2006 年 7 月广宇物业与康尔富房产签订的协议表明：对 2006 年康尔富房产开发完成并交付的物业由广宇物业全面接管相应的物业管理服务工作。2006 年广宇物业向康尔富房产收取管理费 812,311.81 元。

2、近三年偶发性的关联交易

(1) 购买或销售商品

2005 年王轶磊购买公司吴山鸣翠苑房产及车位，共计 2,609,297.00 元，购买江南新城房产，共计 215,496.00 元；2005 年胡巍华购买公司吴山鸣翠苑房产及车位，共计 2,548,230.00 元；2005 年程大涛购买公司吴山鸣翠苑房产及车位，共计 2,127,578.00 元；2005 年章成宝(现任公司财务部经理)购买公司江南新城房产，共计 203,014.00 元；上述关联人购买公司房产共计 7,703,615.00 占 2005 年度销售比例 1.15%。

公司向关联自然人销售房产的定价依据为按市场价格定价，与正常销售

比较定价合理。

(2) 购买或销售除商品以外的其他资产

① 2004 年杭州市国土资源局、平海投资及公司三方签订杭土合字(2003)152 号《土地出让合同》补充协议, 协议规定总价 5.5 亿元的西城年华项目土地受让方由平海投资调整为本公司。

② 平海投资于 2004 年受让公司原持有的对湖滨房产 900 万股, 转让价格为人民币 9,000,000.00 元;

③ 平海投资于 2004 年受让公司原持有的对黄山广宇 300 万股, 转让价格为人民币 3,000,000.00 元;

④ 2004 年公司向平海投资购入轿车一辆, 按账面价值作价 2,275,128.00 元;

⑤ 为加强对广复建设的控制, 并为避免同业竞争, 公司以 1,200 万元受让平海投资对广复建设持有的 16% 股权, 计 960 万元出资, 2004 年 12 月 30 日广宇集团支付股权转让价款, 受让后广宇集团持有其 51% 的股权, 广复建设于 2005 年 4 月 6 日办理工商备案手续。

(3) 资金让渡

① 公司 2004 年度按年利率 5.841% 及实际占用资金情况, 支付广宇咨询资金占用费 478,637.50 元; 公司 2004 年度按年利率 7.840% 及实际占用资金情况, 收取钱江铭楼资金占用费 2,765,004.44 元; 公司 2004 年度按年利率 7.841% 及实际占用资金情况, 收取康尔富房产资金占用费 453,955.78 元;

② 公司 2005 年度按年利率 7.841% 及实际占用资金情况, 收取康尔富房产资金占用费 1,237,680.00 元。

(4) 委托管理

公司与金地车库签订协议, 公司将平海大厦等地下车位委托金地车库经营管理, 委托管理期限为 2004 年 9 月起三年内, 对于地下车位的停车、租赁等取得的净收益, 协议规定在 2006 年前的该净收益归金地车库, 2006 年起的该净收益由公司与金地车库按各 50% 分配, 公司有权对该等车位随时进行销售; 2006 年末应收 653,265.24 元净收益, 计入其他业务利润。

3、独立董事对关联交易发表的意见

本公司独立董事发表意见：“上述重大关联交易依照平等、互利、等价、有偿的市场原则签订和履行，内容真实，关联交易定价公允，并履行了法定批准程序，不存在损害本公司及股东利益的内容。”

（三）关联交易及其对经营成果的影响

本公司关联交易遵循市场公平、公正、公开和诚实信用的原则，本报告期内公司不存在购销商品、提供劳务等经常性的关联交易。

前述偶发性的关联交易中：

公司转让湖滨房产给平海投资价格大于帐面价值 9,000,000.00 元及转让黄山广宇 10% 股权给平海投资价格大于帐面价值 462,715.02 元，已作为关联交易差价计入资本公积。

公司收取康尔富房产和钱江铭楼资金占用费超过银行同期存款利率计算的资金占用费部分已作为关联交易差价计入资本公积，2004 年末计入资本公积 2,295,168.10 元；2005 年计入资本公积 882,523.77 元。

本报告期内的关联交易对公司经营业绩不存在重大不利影响。

七、董事、监事及高级管理人员情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	简要经历	兼职情况	薪酬情况 (万元)	持公司股份数 (万股)	与本公司其他 关联关系
王鹤鸣	董事长	男	57 岁	2004 年 10 月 8 日至 2007 年 10 月 7 日	工商管理硕士，高级经济师。1989 年起任杭州市上城区房屋建设开发公司（广宇集团股份有限公司前身）经理；杭州市上城区房屋建设开发公司组建为杭州广宇房地产集团有限公司（广宇集团股份有限公司前身）后，任公司董事长兼总裁。现任公司董事长。	杭州河滨房地产开发有限公司执行董事，肇庆星湖名郡房地产发展有限公司董事长，杭州广宇建筑工程技术咨询有限公司董事长、总经理，黄山广宇房地产开发有限公司董事长，杭州钱江铭楼房地产建设有限公司董事长，绍兴康尔富房地产开发有限公司董事长，绍兴鉴湖高尔夫有限公司董事、杭州新龙坞旅游开发有限公司董事。	年薪 26.77	5,366.4750	尚持有本公司控股股东平海投资 590 万股，计 41.85% 股份。
张金土	副董事长，总裁	男	56 岁	2004 年 10 月 8 日至 2007 年 10 月 7 日	高中学历。1966 年 10 月参加工作；1995 年进入杭州广宇房地产集团有限公司工作，历任公司副总裁、常务副总裁。现任公司副董事长、总裁。	绍兴康尔富房地产开发有限公司董事，黄山广宇房地产开发有限公司董事，杭州新龙坞旅游开发有限公司董事，杭州广宇物业管理有限公司董事长。	年薪 29.93	475.0650 万股	尚持有本公司控股股东平海投资 54 万股，计 3.83% 股份。
阮志毅	董事，副总裁	男	43 岁	2004 年 10 月 8 日至 2007 年 10 月 7 日	硕士研究生，副教授。1986 年起执教于浙江大学管理学院；2000 年进入杭州广宇房地产集团有限公司工作，历任公司总裁助理、副总裁。现任公司董事、副总裁。	肇庆星湖名郡房地产发展有限公司董事，杭州河滨房地产开发有限公司总经理。	年薪 26.62	774.1800 万股	尚持有本公司控股股东平海投资 48 万股，计 3.40% 股份。
程大涛	董事，副总裁， 董秘	男	42 岁	2004 年 10 月 8 日至 2007 年 10 月 7 日	博士，高级经济师。1988 年起先后任职于杭州大厦、浙江新世纪期货经纪有限公司；2000 年进入杭州广宇房地产集团有限公司工作，历任总经济师、总裁助理、公司副总裁。现任公司董事、董事会秘书、副总裁。	黄山广宇房地产开发有限公司董事，杭州钱江铭楼房地产建设有限公司董事，肇庆星湖名郡房地产发展有限公司监事。	年薪 25.08	774.1800 万股	尚持有本公司控股股东平海投资 48 万股，计 3.40% 股份。

胡巍华	董事	女	35 岁	2004 年 10 月 8 日至 2007 年 10 月 7 日	工商管理硕士，经济师。1989 年进入杭州市上城区房屋建设开发公司工作（广宇集团股份有限公司前身）；2003 年任杭州平海投资有限公司执行董事。现任公司董事。	杭州平海投资有限公司执行董事，杭州广宇建筑工程技术咨询有限公司董事，杭州金地车库管理服务有限公司执行董事。		615.8250 万股	尚持有本公司控股股东平海投资 30 万股，计 2.13% 股份。
吴强	董事	男	37 岁	2005 年 5 月 8 日至 2007 年 10 月 7 日	博士，高级工程师。1995 年进入杭州广宇房地产集团有限公司工作，历任公司技术发展部经理、副总工程师、总工程师。现任公司董事、总裁助理。	绍兴康尔富房地产开发有限公司总经理。		395.8875 万股	
贾生华	独立董事	男	44 岁	2004 年 10 月 8 日至 2007 年 10 月 7 日	博士，教授，博士生导师。1989 年参加工作，1994 年起在浙江大学管理学院执教；主要研究领域包括房地产、土地管理、企业管理等。现任公司独立董事。	浙江大学管理学院副院长，浙江大学房地产研究中心主任，浙江大学企业投资研究所所长，浙江华庭集团股份有限公司独立董事，浙江佳力科技股份有限公司独立董事，宁波方太厨具有限公司顾问。	年薪 2.92		
荆林波	独立董事	男	40 岁	2005 年 1 月 28 日至 2007 年 10 月 7 日	博士，副教授。1991 年参加工作，1998 年起在中国社科院财贸经济研究所从事研究工作，现任公司独立董事。	中国社会科学院财贸经济研究所所长助理，中国社会科学院信息服务与电子商务研究室主任，中国社会科学院服务经济与餐饮产业研究中心主任，巨天基金管理有限公司独立董事，浙江天通电子股份有限公司独立董事。	年薪 2.92		
邵少敏	独立董事	男	42	2005 年 5 月 8 日至 2007 年 10 月 7 日	博士，高级会计师、注册会计师。1988 年 7 月参加工作，现任公司独立董事。	中国证券业协会证券业财务会计工作专业委员会执行委员，杭州市仲裁委员会仲裁员，浙江财经学院兼职教授，浙江上三高速公路有限公司副总经理。	年薪 2.92		
裘红梅	监事长	女	40 岁	2004 年 10 月 8 日至 2007 年 10 月 7 日	大专学历。1984 年起任职于杭州市公共交通公司；1992 年进入广宇集团工作，现任公司监事长物业部经理。	杭州广宇物业管理有限公司董事。	年薪 10.13	483.8625 万股	

王瑞丽	监事	女	42 岁	2004 年 10 月 8 日至 2007 年 10 月 7 日	中专学历。1981 年参加工作；2000 年进入广宇集团工作，历任生产部经理助理、总裁办公室副主任、主任，现任监事、党委办公室主任。	无	年薪 11.68		
齐磊	监事	男	28 岁	2004 年 10 月 8 日至 2007 年 10 月 7 日	学士。1998 年进入广宇集团工作，历任广宇集团子公司广复建设办公室、财务室副主任。2004 年调入平海投资任会计。2006 年调入广宇集团财务部任职。现任公司监事。	无	年薪 5.00		
江利雄	副总裁	男	39 岁	2004 年 10 月 8 日至 2007 年 10 月 7 日	学士，高级工程师。1988 年起任职于杭州上城区房屋建设开发公司（广宇集团前身）；历任公司生产部技术部经理、工程部经理、总工程师、总裁助理、副总裁。现任公司副总裁。	无	年薪 21.77	618.8250 万股	尚持有本公司控股股东平海投资 30 万股，计 2.13% 股份。
王轶磊	副总裁	男	24 岁	2005 年 6 月 17 日至 2007 年 10 月 7 日	学士。2004 年进入广宇集团工作，历任总裁秘书、证券部经理、董事会秘书；现任公司副总裁。	肇庆星湖名郡房地产发展有限公司董事，杭州钱江铭楼房地产建设有限公司董事。	年薪 20.53		尚持有本公司控股股东平海投资 610 万股，计 43.26% 股份。
施东月	总会计师	男	34 岁	2006 年 6 月 19 日至 2007 年 10 月 7 日	管理学学士（会计专业），具有注册会计师、注册税务师、注册资产评估师和房地产估价师的执业资格。1994 年 7 月参加工作，曾先后杭州西子会计师事务所、杭州敬业会计师事务所有限公司、浙江中汇会计师事务所有限公司从事注册会计师审计及管理工作。2004 年进入广宇集团股份有限公司，任财务部经理；现任公司总会计师。	无	年薪 11.65		

八、控股股东及实际控制人简要情况

本公司的实际控制人为王鹤鸣先生。王鹤鸣先生直接持有本公司28.81%股份；王鹤鸣及其关联人王轶磊（王鹤鸣之子）分别持有平海投资41.85%和43.26%股权，近三年本公司实际控制人未发生变动。王鹤鸣先生现任公司董事长，作为公司重要管理者，对公司有较大的影响和控制力。

九、财务会计信息

（一）发行人三年又一期资产负债表、利润表和现金流量表

1、合并资产负债表

单位：元

项目	2006年12月31日	2005年12月31日	2004年12月31日
流动资产：			
货币资金	204,160,453.71	505,127,749.25	282,929,053.24
应收账款	1,827,501.06	169,367.92	33,950.48
其他应收款	27,305,506.78	9,033,106.61	114,808,264.29
预付账款		5,114,714.07	42,071,300.00
存货	1,798,563,540.99	1,391,537,653.62	1,253,471,709.06
待摊费用	322,347.00	—	—
流动资产合计	2,034,379,349.54	1,910,982,591.47	1,693,314,277.07
长期投资：			
长期股权投资	51,301,500.37	16,974,583.65	66,760,946.29
长期债权投资	—	—	—
长期投资合计	51,301,500.37	16,974,583.65	66,760,946.29
固定资产：			
固定资产原价	184,187,925.66	176,782,038.96	66,730,348.38
减：累计折旧	19,361,858.51	12,895,177.31	7,383,398.31
固定资产净值	164,826,067.15	163,886,861.65	59,346,950.07
减：固定资产减值准备	—	—	—
固定资产净额	164,826,067.15	163,886,861.65	59,346,950.07
固定资产合计	165,895,026.15	163,886,861.65	59,346,950.07
无形资产及其他资产：			
无形资产	966,775.00	926,275.00	—

长期待摊费用	888,889.00		
其他长期资产	38,212,199.02	38,856,762.04	29,774,626.71
无形资产及其他资产合计	40,067,863.02	39,783,037.04	29,774,626.71
递延税项:			
递延税款借项	67,357,565.75	29,310,048.20	24,409,130.07
资产总计	2,359,001,304.83	2,160,937,122.01	1,873,605,930.21
流动负债:			
短期借款	85,000,000.00	413,500,000.00	439,000,000.00
应付票据		45,000,000.00	—
应付账款	46,122,676.45	66,727,269.28	20,848,896.20
预收账款	799,241,019.87	380,389,437.94	540,202,402.33
应付工资	—	—	75,075.00
应付福利费	6,949,167.88	5,445,397.05	4,368,005.40
应付股利	1,250,000.00	1,250,000.00	—
应交税金	55,661,063.86	53,072,315.70	28,942,797.45
其他应交款	-1,501,174.59	-523,350.38	-716,125.55
其他应付款	68,143,651.78	126,373,484.56	103,751,379.05
预提费用	1,620,575.00	2,913,244.62	1,151,441.34
一年内到期的长期负债	350,000,000.00	150,000,000.00	200,000,000.00
流动负债合计	1,412,486,980.25	1,244,147,798.77	1,337,623,871.22
长期负债:			
长期借款	465,000,000.00	490,000,000.00	280,000,000.00
长期负债合计	465,000,000.00	490,000,000.00	280,000,000.00
递延税款:			
递延税款贷项	12,768,845.46	4,295,351.70	—
负债合计	1,890,255,825.71	1,738,443,150.47	1,617,623,871.22
少数股东权益(合并报表填列)	98,499,402.92	124,050,254.46	35,982,956.25
股东权益:			
股本	186,300,000.00	186,300,000.00	186,300,000.00
资本公积	15,201,399.32	15,097,780.32	12,046,748.38
盈余公积	29,397,100.41	20,011,570.77	5,850,998.70
其中:法定公益金	—	6,670,523.59	1,950,332.90
减: 未确认的投资损失(合并报表填列)	—	—	—
未分配利润(未弥补亏损以"-"号表示)	139,347,576.47	77,034,365.99	15,801,355.66

其中：董事会 预分方案中分配 的现金股利		18,630,000.00	9,315,000.00
股东权益合计	370,246,076.20	298,443,717.08	219,999,102.74
负债及股东权益 总计	2,359,001,304.83	2,160,937,122.01	1,873,605,930.21

2、合并利润表

单位：元

项目	2006 年	2005 年	2004 年
一、主营业务收入	464,184,351.54	672,716,309.54	441,224,726.22
减：主营业务成本	226,283,197.60	416,234,524.37	337,322,351.27
主营业务税金及附加	54,203,377.79	62,839,014.40	25,320,238.17
二、主营业务利润(亏 损以“—”号填列)	183,697,776.15	193,642,770.77	78,582,136.78
加：其他业务利润 (亏损以“—”号填 列)	-611,871.48	—	—
减：营业费用	19,872,848.65	14,495,410.26	9,415,098.71
管理费用	41,335,934.29	23,071,171.21	8,096,115.82
财务费用	-3,460,965.63	6,448.87	-2,935,389.93
三、营业利润(亏损以 “—”号填列)	125,338,087.36	156,069,740.43	64,006,312.18
加：投资收益(损失 以“—”号填列)	13,382,474.09	-12,074,575.10	11,606,131.54
补贴收入	—	—	—
营业外收入	6,079,340.00	4,568,195.21	1,585,400.30
减：营业外支出	1,884,480.82	1,521,555.69	918,799.07
四、利润总额(亏损总 额以“—”号填列)	142,915,420.63	147,041,804.85	76,279,044.95
减：所得税	51,441,707.77	57,176,700.53	22,697,742.28
减：少数股东损益 (合并报表填列、亏损 以“—”号填列)	1,144,052.72	5,156,521.92	2,234,720.43
加：未确认的投资 损失(合并报表填列)	—	—	4,876,063.26
五、净利润(净亏损以 “—”号填列)	90,329,660.14	84,708,582.40	56,222,645.50
加：年初未分配利 润(未弥补亏损以“—”	77,034,365.99	15,801,355.66	-47,663,339.53

号填列)			
六、可供分配的利润 (亏损以"-"号填列)	167,364,026.13	100,509,938.06	8,559,305.97
减：提取法定盈余公 积	9,385,529.65	9,440,381.38	3,380,185.66
提取法定公益金	—	4,720,190.69	1,690,092.83
提取职工奖励及福利 基金	920.01	—	—
七、可供股东分配的 利润(亏损以"-"号填 列)	157,977,576.47	86,349,365.99	3,489,027.48
减：应付优先股股利	—	—	—
提取任意盈余公积	—	—	—
应付普通股股利	18,630,000.00	9,315,000.00	
转作股本的普通股 股利	—	—	-12,312,328.18
八、未分配利润(未弥 补亏损以"-"号表示)	139,347,576.47	77,034,365.99	15,801,355.66

3、合并现金流量表

单位：元

项目	2006 年度	2005 年度	2004 年度
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	882,002,129.40	510,010,427.73	626,451,598.24
收到的税费返还	—	—	—
收到的其他与经 营活动有关的现 金	24,547,286.70	89,732,260.33	578,254,097.74
经营活动现金流 入小计	906,549,416.10	599,742,688.06	1,204,705,695.98
购买商品、接受劳 务支付的现金	627,945,047.40	301,686,323.89	881,887,318.15
支付给职工以及 为职工支付的现 金	20,873,041.11	13,696,789.53	6,647,470.87
支付的各项税费	144,121,774.66	115,642,606.02	75,962,149.53
支付的其他与经 营活动有关的现 金	119,157,594.90	68,304,675.22	157,594,450.60

经营活动现金流出小计	912,097,458.07	499,330,394.66	1,122,091,389.15
经营活动产生的现金流量净额	-5,548,041.97	100,412,293.40	82,614,306.83
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金	68,000,000.00	12,000,000.00	14,005,699.48
取得投资收益所收到的现金	27,353.31	9,852.09	—
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	7,634,783.78	8,595,362.04	10,000.00
收到的其他与投资活动有关的现金	—	10,435,093.75	—
投资活动现金流入小计	75,662,137.09	31,040,307.88	14,015,699.48
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	12,011,568.62	5,043,893.24	4,697,965.30
投资所支付的现金	28,407,080.00	45,000,000.00	32,000,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金	57,286,781.19	—	212,190,908.26
投资活动现金流出小计	97,705,429.81	50,043,893.24	248,888,873.56
投资活动产生的现金流量净额	-22,043,292.72	-19,003,585.36	-234,873,174.08
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资所收到的现金	300,000.00	39,000,000.00	20,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东权益性投资所收到的现金	300,000.00	39,000,000.00	20,000,000.00
借款所收到的现金	813,000,000.00	966,500,000.00	907,000,000.00

收到的其他与筹资活动有关的现金	—	—	—
筹资活动现金流入小计	813,300,000.00	1,005,500,000.00	927,000,000.00
偿还债务所支付的现金	966,500,000.00	836,000,000.00	811,000,000.00
分配股利或利润或偿付利息所支付的现金	78,183,040.85	73,710,012.03	83,736,412.99
其中:子公司支付少数股东的股利	—	—	—
支付的其他与筹资活动有关的现金	—	—	—
其中:子公司依法减资支付给少数股东的现金	—	—	—
筹资活动现金流出小计	1,044,683,040.85	909,710,012.03	894,736,412.99
筹资活动产生的现金流量净额	-231,383,040.85	95,789,987.97	32,263,587.01
四、汇率变动对现金的影响	—	—	—
五、现金及现金等价物净增加额	-258,974,375.54	177,198,696.01	-119,995,280.24

(二) 非经常性损益及扣除非经常性损益后净利润

单位：元

非经常性损益项目（损失-,收益+）	2006 年度	2005 年度	2004 年度
处置长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产其他长期资产的损益。	3,729,233.63	2,991,683.45	892,767.40
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费。	—	—	—
短期投资损益（经批准设立的，有经营资格的金融机构获得的短期投资损益除外）	9,163.36	3,300.45	-4,846.83

扣除日常依据会计制度规定计提的资产减值准备后的其他各项营业外收支	-1,072,439.43	-783,865.45	374,012.26
以前年度已经计提各项减值准备的转回	141,661.84	3,643,300.52	15,885,313.70
非经常性损益合计	2,807,619.40	5,854,418.97	17,147,246.53
净利润	90,329,660.14	84,708,582.40	56,222,645.50
扣除非经常性损益后的净利润	87,522,040.74	78,854,163.43	39,075,398.97

(三) 发行人主要财务指标

发行人三年又一期的主要财务指标如下表所示：

财务指标	2006.12.31	2005.12.31	2004.12.31
流动比率	1.44	1.54	1.27
速动比率	0.17	0.42	0.33
母公司资产负债率(%)	78.25	82.28	85.27
应收帐款周转率(次)	464.91	6,617.37	530.85
存货周转率(次)	0.14	0.31	0.29
息税折旧摊销前利润(万元)	14,598.08	15,006.87	8,148.07
利息保障倍数	2.47	2.40	1.38
每股经营活动的现金净流量(元)	-0.03	0.54	0.44
每股净现金流量(元)	-1.39	0.95	-0.64
无形资产(土地使用权除外)占净资产比例(%)	0.26	0.31	-

十、管理层讨论与分析

(一) 财务状况分析

本公司资产质量良好，流动资产占总资产的比例为 86.24%，报告期内应收款项占总资产的比例均较低；公司近三年存货占总资产的比例较高，主要是由于近三年来公司的土地储备和房地产开发建设投资较大。本公司不存在

应收款项发生大额坏帐、开发产品积压滞售的情况，土地储备较为丰富，对外投资谨慎。

截至 2006 年 12 月 31 日，本公司流动负债为 141,248.70 万元，占负债总额的比例为 74.72%；近年流动负债占负债总额的比重有所降低，主要为规避短期偿债风险，公司加强了对短期负债的控制并逐渐降低余额，同时在公司信用资质良好的前提下，提高了长期信贷规模，从而使资金的使用周期与房地产项目的开发周期相匹配。公司各期预收账款余额占负债比例较高，特别是 2006 年达到了 42.28%。由于公司具有较高的行业地位、较好的市场形象、准确的产品定位、强大的销售手段，房地产项目预售形势良好。

根据公司最近三年的盈利能力和 2006 年良好市场销售情况，公司历年净资产收益率均高于同期银行借款利率，不存在无法偿还债务的风险。

（二）经营成果分析

近三年中，2005 年度和 2004 年度公司的主营业务收入保持较快的增长态势，分别比上年度增长 52.47% 和 246.87%；2006 年度主营业务收入较 2005 年度减少 31.00%，主要系 2006 年水岸雅苑、吴山鸣翠苑及河滨花园等项目均处于后期销售阶段，西城年华及星湖名郡项目尚处于预售阶段所致。公司的主营业务收入基本为房地产销售收入，显示公司主业突出，专业于房地产开发，公司的毛利率虽呈现不够稳定状态，主要是受到项目所在地区、取得土地成本、当年房地产市场销售价格、开发房产类型不同等综合因素的影响造成，2004 年度非经常性损益占净利润比例较高，主要为“以前年度已经计提各项减值准备的转回”1,588.53 万元，是公司在 2004 年度清理收回大量应收款项，按公司会计政策原计提的坏账准备转回造成的。

1、主营业务收入的分析

本公司 2004、2005 年、2006 年的主营业务收入分别为 44,122.47 万元、67,271.63 万元和 46,418.44 万元。公司目前的开发项目均有较强的竞争优势，销售情况良好，主营业务收入、主营业务利润、净利润也相应有较大幅度增长，其构成如下：

（1）分类情况

单位:元

地区分部	业务分部	2006 年度	2005 年度	2004 年度
浙江省	售房收入	329,132,937.57	499,751,308.20	437,436,807.52
	物业管理收入	1,090,770.53		
	出租收入	21,175,139.49	17,606,559.34	3,787,918.70
安徽省	售房收入	112,426,365.00	155,358,442.00	0.00
	出租收入	359,138.95		
	合计	464,184,351.54	672,716,309.54	441,224,726.22

公司主营业务收入主要来源于售房收入，出租收入只占公司主营业务收入不到 5%的比例。

(2) 按房产类型分，公司各类房产收入分布如下：

单位：万元

类型	2006 年度收入构成		2005 年度收入构成		2004 年度收入构成	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
住宅	27,984.569	60.29	42,776.96	63.59	29,334.17	66.48
商铺	13,323.85	28.70	6,091.62	9.06	10,167.86	23.04
办公楼	303.42	0.65	12,711.93	18.90	1,766.22	4.00
车位	2,226.26	4.80	3,301.44	4.91	2,475.43	5.61
租赁收入	2,132.93	4.60	1,760.66	2.62	378.79	0.87
其他	447.41	0.96	629.02	0.94	—	—
合计	46,418.44	100.00	67,271.63	100.00	44,122.47	100.00

2、毛利率分析

(1) 2004 年至 2006 年已确认收益的主要开发项目毛利率分析：

项目名称	销售收入 (万元)	销售成本 (万元)	毛利率 (%)
河滨公寓	45,217.22	33,674.79	25.53
广复大厦	20,127.68	13,484.21	33.01
平海公寓	1,753.36	946.46	46.02
水岸雅苑	18,022.11	9,659.97	46.40
江南新城	26,434.61	20,417.31	22.76
吴山鸣翠苑	16,403.55	9,689.28	40.93
河滨花园	41,403.42	20,867.68	49.60
建南小区	2,173.11	984.08	54.72
徽味美食城	343.87	222.75	35.22

均值			36.03
----	--	--	-------

(2) 主营业务收入按出售的产品类型分类，各类产品毛利率分别为：

项目	2006 年	2005 年	2004 年
普通住宅楼毛利 (%)	35.84	34.09	2.25%
商铺毛利 (%)	78.48	77.45	82.24%
商务楼毛利 (%)	29.45	32.28	50.32%
车库毛利 (%)	70.20	47.73	6.73%

公司近三年毛利率水平由于受到项目所在地区、取得土地成本、当年房地产市场销售价格、开发房产类型不同等多种因素的影响呈现一定程度波动的态势，公司在探索更为均衡的成本核算制度和合理销售定价的同时，在本报告期内还是体现了具有良好的成本控制能力及较高的盈利水平。

3、土地增值税的分析

本公司已按照2006年12月28日国家税务总局发布的《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》文件规定，对目前符合可清算条件的所有开发项目进行了详细测算并相应补提了土地增值税，其中：该调整减少2004年合并净利润1,402,662.15元、减少2005年合并净利润15,288,223.39元、减少2006年合并净利润18,910,935.87元。公司将在主管税务机关对上述政策具体细则的规定出台后对有关项目土地增值税进行清算，如与公司计提的土地增值税额存在差异，则对公司的盈利水平会产生进一步的影响。

(三) 现金流量情况

公司自 2003 年以来一直处于快速扩张期。近年来，公司先后进入黄山市、肇庆市等房产市场。

由于房地产行业的特殊性，土地属于企业经营所必需的原材料，在存货项下予以核算，购置土地在会计核算中属于经营活动，同时由于房地产项目的开发周期较长，导致房地产企业必须在较长时间内持有大量的土地。因此，房地产企业在其快速扩张期间必然会面临经营活动产生的现金流量为负数的问题，本公司 2004 年-2005 年由于开发的房地产项目进入销售期，经营性现

金流量较为充裕，06 年公司收到的售房款为 8.82 亿元，购买商品、接受劳务支付的现金为 6.27 亿元，其中为增加土地储备、享受优惠的付款条件而提前支付了 1.89 亿元的土地款，支付税费 1.44 亿元，偿还暂借款 0.89 亿元，使当期的经营活动现金流入流出量基本持平，而随着公司滚动式开发房地产项目带来的回笼资金和良好的信贷能力，资金的周转风险较小。

（四）财务状况和盈利能力的未来趋势分析

公司的土地储备和开发产品的销售情况直接影响着公司财务状况和盈利能力的未来趋势。截止 2006 年末，公司目前开发及拟开发项目如下表所示：

项目名称	建筑面积 (平方米)	可销售面积 (平方米)	已交付面积 (平方米)	已预售面积 (平方米)	未预售面积 (平方米)
西城年华	264,307.00	206,042.00	—	77,714.48	128,327.52
大名空间	52,667.00	36,825.08	—	21,961.88	14,863.20
江南新城	797,615.00	715,787.00	154,568.42	80,143.31	481,075.27
星湖名郡	358,700.00	313,200.00	—	8,966.24	304,233.76
合计	1,473,289.00	1,271,854.08	154,568.42	188,785.91	928,499.75

注：可销售面积为容积率面积内可以销售的面积

从上表已知，至 2006 年末，公司在今后年度可以预售的开发面积有 928,499.75 平方米。

五、关于适用新会计准则政策对财务信息影响的分析

自 2007 年 1 月 1 日起执行新《企业会计准则》，将对公司财务状况和经营成果构成以下影响：

1、长期股权投资会计处理政策变化的影响

公司对河滨房产、黄山广宇、广宇咨询、钱江铭楼、肇庆广宇及广宇物业控制的 6 家子公司的长期股权投资由权益法核算改为成本法核算。上述会计处理的变化无须追溯调整，对公司财务状况和经营成果的期初数无影响。

本项会计政策变更对未来合并财务报告不产生影响，对未来发行人母公司净利润将有一定影响。

2、公司所得税核算方法改变的影响

公司对资产和负债的账面价值和计税基础进行了检查，因计提坏帐准备、存货跌价准备及长期投资按照权益法调整的投资损失等，会使相关资产项目的账面价值与计税基础产生暂时性差异，并对两者之间的暂时性差异形成的递延所得税资产或递延所得税负债进行了计算，发现报告期内对公司的留存收益及利润情况影响较小。

3、投资性房地产的影响

公司对于为赚取租金或资本增值而持有，能够单独计量和出售的房地产由在“其他长期资产”和“固定资产”项目中重分类至“投资性房地产”科目，并在资产负债表中单独列示。由于公司选择了对投资性房地产采用成本模式进行计量，折旧政策比照公司自用房地产的相关规定。因此，此项准则的执行对报告期内公司的财务状况影响甚微。

4、金融资产计量模式改变的影响

公司投资的货币性基金应由成本与市价孰低法改为按照公允价值进行确认及后续计量。因公司投资货币性基金金额较小，对报告期内公司的财务状况影响甚微。

5、借款费用资本化政策改变的影响

企业发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的构建或者生产的，应当予以资本化，计入相关资产成本；即只要为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的借款，包括专门借款和一般流动性借款，符合条件的借款费用均可资本化，该资本性支出确实占用银行借款的，包括流动资金借款只要符合相关条件，借款费用都可予以资本化。公司因银行借款主要种类为专门借款，因此该政策变化对报告期内公司影响甚微。

十一、股利分配情况

（一）最近三年的股利分配政策

根据有关法律法规和《公司章程》，公司缴纳所得税后的利润，按以下顺序分配：1、弥补上一年度的亏损；2、提取 10%法定盈余公积金；3、提取 5%—10%的法定公益金（2006 年之前）；4、提取任意公积金；5、支付股东股利；

2004年度股利分配为每股派发现金股利0.05元；2005年度为每股派发现金股利0.10元；2006年度每股派发现金股利0.20元。

根据本公司 2005 年度、2006 年度股东大会决议和 2007 年 3 月 19 日一届十二次董事会决议，截止 2006 年 12 月 31 日滚存的共享未分配利润 92,318,176.43 元（母公司），和 2007 年 1 月 1 日至本次公开发行日期间实现的净利润，由发行后的新老股东共享。（该数据按原会计准则编制取得，公司 2007 年执行新会计准则后相应对以前年度进行追溯调整，以调整后的数据为准）。

十二、发行人控股子公司的基本情况

（一）杭州河滨房地产开发有限公司

法定代表人：王鹤鸣

注册资本：壹仟万元

住 所：上城区平海路 8 号 402 室

成立日期：2001 年 1 月 18 日

营业期限：自 2001 年 1 月 18 日至 2016 年 1 月 17 日止

发行人现出资 900 万元，占注册资本的 90%，平海投资出资 100 万元，占注册资本的 10%。

截止 2006 年 12 月 31 日，河滨房产经审计的资产总额为 5,094.68 万元，负债总额为 1,073.69 万元，所有者权益为 4,020.99 万元，2006 年度主营业务

收入为 3,047.36 万元，净利润为 1,132.87 万元。

（二）黄山广宇房地产开发有限公司

法定代表人：王鹤鸣

注册资本： 柒仟万元

住 所： 黄山市屯溪前园南路 50 号

成立日期： 2002 年 9 月 30 日

营业期限： 自 2002 年 9 月 30 日至 2012 年 1 月 1 日止

发行人现出资 3,500 万元，占注册资本的 50%；复兴建设出资 2,800 万元，占注册资本的 40%；朱如波出资 700 万元，占注册资本的 10%。

截止 2006 年 12 月 31 日，黄山广宇经审计的资产总额为 34,933.93 万元，负债总额为 26,526.35 万元，所有者权益为 8,407.57 万元，2006 年度主营业务收入为 10,898.77 万元，净利润为 925.83 万元。

（三）肇庆星湖名郡房地产发展有限公司

法定代表人：王鹤鸣

注册资本： 陆仟万元

住 所： 肇庆市七星路 88 号

成立日期： 2005 年 2 月 2 日

发行人出资 4,800 万元，占注册资本的 80%；中国房地产开发集团肇庆百花园有限公司出资 1,200 万元，占注册资本的 20%。

截止 2006 年 12 月 31 日，肇庆星湖房产经审计的资产总额为 44,039.72 万元，负债总额为 39,074.09 万元，所有者权益为 4,965.63 万元，2006 年度主营业务收入为 0 元，净利润为 -907.60 万元。

（四）杭州广宇建筑工程技术咨询有限公司

法定代表人：王鹤鸣

注册资本： 陆仟万元

住 所： 杭州市西湖大道 18 号 101 室

成立日期： 2000 年 4 月 11 日

营业期限： 自 2000 年 4 月 11 日至 2016 年 4 月 10 日止

发行人出资 3,060 万元，占注册资本的 51%；西班牙朱氏长城企业公司出资 1,500 万元，占注册资本的 25%；平海投资出资 1,440 万元，占注册资本的 24%。

截止2006年12月31日，广宇咨询经审计的资产总额为11,606.52万元，负债总额为3,988.84万元，所有者权益为7,617.68万元，2006年度主营业务收入为1,198.50元，净利润为92.00万元。

（五）杭州广宇物业管理有限公司

法定代表人：张金土

注册资本： 壹佰万元

住 所： 杭州市上城区平海路 8 号 416 室

成立日期： 2006 年 2 月 7 日

营业期限： 自 2006 年 2 月 7 日至 2026 年 2 月 6 日止

发行人出资 70 万元，占注册资本的 70%；杭州城南房地产物业公司出资 30 万元，占注册资本的 30%。截止 2006 年 12 月 31 日，广宇物业经审计的资产总额为 133.78 万元，负债总额为 37.74 万元，所有者权益为 96.04 万元，2006 年度主营业务收入为 109.08 万元，净利润为-3.96 万元。

（六）杭州钱江铭楼房地产建设有限公司

法定代表人：王鹤鸣

注册资本： 贰仟万元

住 所： 上城区解放路 40 号 1 幢一层

成立日期： 2003 年 7 月 11 日

营业期限： 自 2003 年 7 月 11 日至 2013 年 7 月 10 日止

发行人出资1,020万元，占注册资本的51%；杭州中纬实业有限公司出资600万元，占注册资本的30%；杭州大名投资有限公司出资380万元，占注册

资本的19%。

截止2006年12月31日，钱江铭楼经审计的资产总额为17,895.28万元，负债总额为16,896.39万元，所有者权益为998.89万元，2006年度主营业务收入为0.00万元，净利润为-648.25万元。

第四节 募集资金运用

一、本次募集资金使用计划

单位：万元

项目名称	项目总投资	已完成投资	尚需投资	募集资金投资	合作方投资	募集资金及合作方投资占项目尚需投资的比例
杭州西城年华	146,500.73	91,462.62	55,038.11	20,000.00	无合作方	36.34%
黄山江南新城	133,667.03	47,579.91	86,087.12	17,000.00	17,000.00	39.49%
肇庆星湖名郡	106,013.57	35,367.31	70,646.26	23,000.00	5,750.00	40.70%
合 计	386,181.33	174,409.84	211,771.49	60,000.00	22,275.00	38.85%

二、项目前景的分析

（一）西城年华的效益分析

单位：万元

序号	名称	预测情况
1	现金流入	200,739.95
1.1	住宅销售收入	159,269.00
1.2	商铺销售收入	31,175.00
1.3	车位销售收入	10,296.00
2	现金流出	146,500.73
3	总利润	54,239.22
4	净利润	36,340.28
5	投资利润率（税后）	24.81%

6	内部收益率（税后）	9.28%
---	-----------	-------

（二）黄山新城的效益分析

单位：万元

序号	名称	预测情况
1	现金流入	170,149.00
1.1	多层住宅销售收入	78,544.76
1.2	排屋销售收入	10,000.00
1.3	高层住宅销售收入	41,048.50
1.4	单身公寓销售收入	5,407.50
1.5	商铺销售收入	15,398.40
1.6	办公楼销售收入	8,720.10
1.7	车位销售收入	6,954.00
1.8	储藏间销售收入	4,076.06
2	现金流出	133,667.03
3	总利润	36,481.97
4	净利润	24,442.92
5	投资利润率（税后）	18.29%
6	内部收益率（税后）	15.00%

（三）肇庆星湖的效益分析

单位：万元

序号	名称	预测情况
1	现金流入	136,762
1.1	住宅销售收入	114,812
1.2	商铺销售收入	11,550
1.3	车位销售收入	10,400

2	现金流出	106,013.57
3	总利润	30,748.42
4	净利润	20,601.44
5	投资利润率（税后）	19.43%
6	内部收益率（税后）	21%

三、募股资金运用对主要财务状况及经营成果的影响

本次募集资金到位后，公司的净资产和每股净资产将大幅增加，资产负债率将有较大幅度的降低。由于募集资金到位后不能立即产生效益，因此，公司净资产增加后，将可能会使当年的净资产收益率存在一定幅度的下降。

募集资金到位后，扩大了公司规模，并将使公司的综合竞争实力和盈利能力得到较大幅度的增强。

本次发行成功后，公司实际控制人王鹤鸣先生的持股比例将明显下降，股本结构的变化有利于优化公司的股权结构，进一步完善公司的法人治理结构。

第五节 风险因素和其他重要事项

一、风险因素

除已在重大事项提示里提示的风险外，本公司提醒投资者关注以下主要风险：

1、商品房价格调整的风险及行业周期

商品房的价格受房地产市场供需情况的影响，在房地产行业的周期性波动中亦有所波动。尽管全国商品房平均销售价格已经从1991年的每平方米786元上升到2005年的每平方米2,920元，上涨了2.71倍，保持了长期向上的趋势，但是上涨趋势之中仍然可以看到房地产行业不景气的1998年—2000年的价格调整，特别是在1999年，全国商品房平均销售价格从1998年的每平方米2,063元下降到每平方米2,053元，下跌了0.48%。目前，房地产行业自2001年以来

已经连续景气5年，不能保证这种景气程度将一直持续下去。

2、土地风险

土地是房地产业生存和发展的基础，属于不可再生的资源，尤其是城市土地，其稀缺性十分明显。目前，可供应的土地资源由中央及地方政府调控。2002年5月，国家颁布法规，规定政府部门及机关须通过公开招标、拍卖或挂牌的方式出让住宅及商业地产项目的国有土地使用权。公司需要参与该过程并与其他房地产开发商竞争土地使用权，面临着不能取得土地和取得成本较高的风险。

3、收入和利润增长不均衡的风险

房地产项目的开发周期较长，从开工建设到竣工验收至少要一年以上时间。由于房地产销售收入的确认要在开发产品竣工验收之后，因此从单个项目来看，开工建设年份没有收入实现，竣工验收后收入集中实现，收入分布不均衡。单个房地产项目之间也存在着一定的个体差异，从取得土地的成本、建设成本到销售的价格，以及项目中住宅和商业用房等面积比例的不同（住宅和商业用房销售价格差异较大），从而影响到项目的毛利率差别较大，从而导致房地产开发企业的利润增长与收入增长的不均衡。

4、净资产收益率下降的风险

本次发行成功后，公司的每股净资产将较2006年12月31日的1.98元有较大幅度的增加。本次募集资金拟投资的项目尚有一定开发周期。因此，公司的净资产收益率预计有较大幅度的下降，存在因募集资金投向未能及时产生效益，而导致净资产收益率下降的风险。

5、项目公司的控制风险

目前，公司部分房地产项目的开发通过与合作伙伴成立的项目公司进行。具体情况如下：

项目名称	项目公司	项目公司股权结构
河滨公寓	河滨房产	公司90% 平海投资10%
大名空间	钱江铭楼	公司51% 杭州大名投资有限公司19% 杭州中纬实业有限公司30%
江南新城	黄山广宇	公司50% 朱如波10% 杭州复兴建设集团有限公司40%

星湖名郡	肇庆星湖房产	公司80% 中国房地产开发集团肇庆百花园有限公司20%
------	--------	-----------------------------

尽管公司在项目公司中拥有半数以上的表决权、在项目公司董事会中拥有过半数的席位，对项目公司拥有实际上的控制权，但是在项目公司股东会作出修改公司章程、增加或者减少注册资本以及公司合并、分立、解散或者变更公司形式的决议时，必须经代表三分之二以上表决权的股东通过。如果合作伙伴在今后的合作中不能达成一致，将使项目公司面临一定控制风险。

二、其他重要事项

本公司正在履行的重要合同如下：

序号	合同名称	签约方	合作事项	金 额	有效期间
一、广宇集团股份有限公司					
1	建设工程施工合同	浙江三丰建设有限公司	西城年华一期土建安装	163,836,492.00	2004-11-21 ——
2	建筑外装饰工程承包合同	北方国际合作股份有限公司	西城年华一期6#东、6#西铝合金门窗的安装、施工	5,953,322.76	2006-01-25 ——
3	建筑外装饰工程承包合同	沈阳远大铝业工程有限公司	西城年华一期1#2#3#铝合金门窗工程	5,727,104.30	2006-01-23 ——
4	借款合同	交通银行杭州分行	短期贷款	20,000,000.00	2006-03-15 —— 2007-03-15
5	借款合同	交通银行杭州分行	中期贷款	20,000,000.00	2006-03-15 —— 2008-03-15
6	借款合同	交通银行杭州分行	中期贷款	60,000,000.00	2006-03-15 —— 2008-03-15
7	房地产业借款合同	中国工商银行杭州市之江支行	项目贷款	100,000,000.00	2005-04-28 —— 2007-03-23
8	最高额抵押合同	中国工商银行杭州市之江支行	抵押物：杭西国用(2004)第000366号、杭西国用(2004)第000365号、杭西国用(2004)第000364号	230,000,000.00	2005-03-25 —— 2007-03-24
9	中长期贷款合同	上海浦东发展银行杭州分行	中长期贷款	200,000,000.00	2004-11-29 —— 2007-09-25
10	房地产最高额	上海浦东发展银行杭州	抵押物：杭西国用(2004)第000366	200,000,000.00	2004-11-29

	抵押合同	分行	号、杭西国用（2004）第 000365 号、杭西国用（2004）第 000364 号		—— 2007-09-25
11	借款合同	中国农业银行杭州市中山分行	中期固定资产贷款	120,000,000.00	2006-03-30 —— 2008-03-29
12	最高额抵押合同	中国农业银行杭州市中山分行	抵押 33906200600006097-1 至-8	120,000,000.00	2006-03-30 —— 2008-03-29
13	房屋租赁合同	杨佑德	租赁平海路、岳王路公司房屋 1509.47 平米	250 万元/年	2006-04-10 —— 2011-04-09
14	房屋租赁合同	杭州河滨乐购生活购物有限公司	租赁公司建国北路河滨公寓 10390 平米房屋	3 年内每年 550 万元,第 4 年起每 3 年递增 5%	2004-10-31 —— 2019-10-30
15	建设工程施工合同	浙江耀华建设工程有限公司	西城年华二期土建安装	125,079,348.00	2006-07-06 ——
16	建设工程施工合同	浙江耀华建设工程有限公司	西城年华三期土建安装	116,590,142.00	2006-07-06 ——
17	短期借款合同	兴业银行	住房开发贷款	60,000,000.00	2006-09-20 —— 2007-09-20
18	借款合同	浙商银行股份有限公司	项目开发贷款	50,000,000.00	2006-09-18 —— 2009-09-18
19	借款展期协议	中国工商银行股份有限公司杭州之江支行	2005 年之江字第 0007 号借款合同的展期协议	32,000,000.00	2006-09-22 —— 2007-06-15
20	借款展期协议	中国工商银行股份有限公司杭州之江支行	2005 年之江字第 0007 号借款合同的展期协议	48,000,000.00	2006-12-22 —— 2007-07-06
二、杭州河滨房地产开发有限公司					
21	抵押合同	兴业银行	抵押物：广复杭房权证上更字第 06044879 号	65,000,000.00	2006-09 —— 2007-09
22	最高额抵押合同	浙商银行股份有限公司	抵押物：广复杭房权证上更字第 05037197、杭房权证上更字第 05037198 号	100,830,000.00	2006-09-18 —— 2009-09-18
三、黄山广宇房地产开发有限公司					
23	建筑工程施工合同	中宇建设集团有限公司	江南新城 A 地块五组团一标段	6,000,000.00	2005-04-25 —— 2006-01-09
24	建筑工程施工合同	杭州复兴建设工程有限公司	江南新城 B 地块一期	15,000,000.00	2004-12-24 ——

25	建设工程施工合同	中国化学工程第三建设公司	江南新城B地块学校	9,000,000.00	2005-07-08 ——
26	建设工程施工合同	浙江国昌建设集团有限公司	江南新城C地块一组团C1-C2幢土建安装	13,500,000.00	2005-10-18 ——
27	建设工程施工合同	浙江省一建建设集团有限公司	江南新城D地块一期工程施工	15,000,000.00	2006-03-15 ——
28	流动资金借款合同	中国工商银行黄山市分行城建办事处	流动资金借款	40,000,000.00	2004-03-18 —— 2007-03-16
29	最高额抵押合同	中国工商银行黄山市分行城建办事处	与71相对应的抵押合同	60,000,000.00	2003-12-19 —— 2007-06-18
30	房地产业借款合同	中国工商银行黄山分行城建支行	商品房开发贷款	20,000,000.00	2005-01-18 —— 2007-07-17
31	房地产业借款合同	中国工商银行黄山分行城建支行	商品房开发贷款	20,000,000.00	2005-03-16 —— 2007-09-15
32	房地产业借款合同	中国工商银行黄山分行城建支行	商品房开发贷款	20,000,000.00	2005-08-04 —— 2008-01-17
33	最高额抵押合同	中国工商银行黄山分行城建支行	抵押物：屯溪阳湖B地块。	60,000,000.00	2005-01-18 —— 2008-01-17
34	房地产业借款合同	中国工商银行黄山市分行营业部	商品房开发贷款	50,000,000.00	2005-12-09 —— 2008-08-08
35	房地产业借款合同	中国工商银行黄山分行营业部	项目贷款	30,000,000.00	2006-04-26 —— 2009-04-24
36	最高额抵押合同	中国工商银行黄山市分行营业部	抵押物：屯溪阳湖D地块。	80,000,000.00	2005-12-09 —— 2008-12-08
37	建设工程施工合同	浙江马金建筑工程有限公司	江南新城C地块二组团一标段	13,000,000.00	2006-11-14 ——
38	建设工程施工合同	中宇建设集团有限公司	江南新城C地块二组团二标段	11,500,000.00	2006-12-25 ——
39	建设工程施工合同	浙江省一建建设集团有限公司	江南新城D地块二组团	9,600,000.00	2006-12-08 ——
四、肇庆星湖名郡房地产发展有限公司					
40	肇庆星湖名郡一期A组团工程合同	中天建设集团有限公司	星湖名郡一期A组团工程施工	31,693,574.00	2006-01-20 ——
41	人民币资金借	中国建设银行股份有限	中期借款	60,000,000.00	2006-02-28

	款合同	公司肇庆市分行			—— 2009-02-27
42	最高额抵押合同	中国建设银行股份有限公司肇庆市分行	抵押物：肇国用（2005）第 01198 号、01201 号、01199 号、01197 号、01200 号、01194 号	150,000,000.00	2006-02-28 —— 2009-03-27
43	拍卖	拍卖成交确认书	肇国土资拍字[2004]1 号	5.002 亿元	2004-12-15 ——
44	协议	肇庆市国土资源局	调整“七星岩旅游度假区二区段”地块付款方式	4.0025 亿元	2006-02-22 ——
45	合作协议	中房集团肇庆百花园有限公司 杭州国际大厦有限责任公司	联合投标“七星岩旅游度假区二区段”地块	无	2004-12-06 ——
46	协议书	中房集团肇庆百花园有限公司 杭州国际大厦有限责任公司	杭州国际大厦有限责任公司退出合作	无	2004-12-28 ——
47	肇庆星湖名郡一期 B1 组团总承包工程合同	中天建设集团有限公司	星湖名郡一期 B1 组团工程施工	28,414,129.76	2006-08-28 ——
48	星湖名郡一期 A 组团门窗及金属构件工程施工合同	北方国际合作股份有限公司	星湖名郡一期 A 组团供应门窗	8,800,000.00	2006-09-12 ——
49	人民币借款合同	中国银行股份有限公司肇庆分行	中长期借款	90,000,000.00	2006-08-01 —— 2009-08-01
50	抵押合同	中国银行股份有限公司肇庆分行	为 9000 万贷款的抵押合同	90,000,000.00	2006-08-01 —— 2011-08-01
五、杭州广宇建筑工程技术咨询有限公司					
51	最高额抵押合同	交行杭州分行	抵押物：字第 06192951、字第 06192950 号	40,000,000.00	2006-03-15 —— 2008-09-20
52	最高额抵押合同	交行杭州分行	抵押物：字第 06192952、字第 06192953 号	60,000,000.00	2006-03-15 —— 2008-09-20
53	房屋租赁合同	杭州联盛投资有限公司	公司西湖大道 18 号 27227.29 平方米房屋	第一年租金 1100 万,逐年递增	2005-04-01 —— 2015-03-31
54	抵押合同	兴业银行	抵押物：广复杭房权证上更字第 06044879 号	65,000,000.00	2006-09 —— 2007-09
55	最高额抵押合同	浙商银行股份有限公司	抵押物：广复杭房权证上更字第	100,830,000.00	2006-09-18

	同		05037197、杭房权证上更字第 05037198 号		—— 2009-09-18
六、杭州钱江铭楼房地产建设有限公司					
56	建设工程施工合同	中宇建设集团有限责任公司	大名空间土建、安装	64,901,605.00	2005-04-12 ——
57	DAIKIN 中标经济合同	杭州美佳空调电器有限公司	购买上海大金 VRV II 变频空调	9,700,000.00	2005-10-09 ——
58	借款合同	华夏银行杭州分行	钱江铭楼中期贷款合同	40,000,000.00	2005-04-28 —— 2007-04-28
59	最高额抵押合同	华夏银行杭州分行	钱江铭楼中期贷款的抵押合同	80,000,000.00	2005-04-20 —— 2008-04-20

第六节 本次发行各方当事人和发行时间安排

一、本次发行各方当事人

本次发行的各方当事人情况如下表所示：

	名称	住所	联系电话	传真	经办人或 联系人
发行人	广宇集团股份有限公司	杭州市平海路 8 号	0571-87925786	0571-87925813	程大涛 华欣
保荐人(主 承销商)	广发证券股份有限公司	广东省珠海市吉大海滨南路光大国际贸易中心 26 楼 2611 室	020-87555888-533	020-87553583	蔡铁征 尤凌燕 廉彦
律师事务所	上海市锦天城律师事务所	上海市浦东新区花园石桥路 33 号花旗大厦 14 楼	021-61059028	021-61059100	章晓洪、 白志林
会计师事务所	上海立信长江会计师事务所	上海市南京东路 61 号 4 楼	021-63391166	021-63392558	沈建林 沈利刚
资产评估机构	北京中企华资产评估有限责任公司	北京市朝阳区门外大街 22 号泛利大厦 912A	010-65881818	010-65882651	严哲河、 梁建东
股票登记机构	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司	广东省深圳市深南中路 1093 号中信大厦 18 楼	0755-25938000	0755-25988122	

二、本次发行上市重要日期

工 作 内 容	日 期
1、询价推介日期	2007年4月11日—2007年4月13日
2、定价公告刊登日期	2007年4月17日
3、申购日期和缴款日期	2007年4月18日
4、预计股票上市日期	2007年5月10日

第七节 备查文件

有关本次发行的招股说明书、审计报告、法律意见书和备查文件备置于本公司、保荐人及深交所处。投资者可于发行期间到本公司住所、广发证券股份有限公司、<http://www.cninfo.com.cn> 网站查阅。