



广宇集团股份有限公司

2008 年年度报告

目 录

一、重要提示.....	3
二、公司基本情况简介.....	3
三、主要财务数据和指标.....	4
四、股本变动及股东情况.....	6
五、董事、监事和高级管理人员.....	11
六、公司治理结构.....	15
七、股东大会情况简介.....	22
八、董事会报告.....	23
九、监事会报告.....	52
十、重要事项.....	53
十一、财务报告.....	73
十二、备查文件目录.....	142

一、重要提示

- 1、本公司董事会、监事会及董事、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、准确性和完整性承担个别及连带责任。
- 2、公司董事九人，全部亲自出席了公司于 2009 年 4 月 16 日召开的年度董事会会议。
- 3、立信会计师事务所有限公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 4、公司董事长王鹤鸣，总会计师陈连勇，财务部经理叶丽君声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

二、公司基本情况简介

- 1、公司法定中文名称：广宇集团股份有限公司
公司法定中文名称缩写：广宇集团
公司英文名称：Cosmos Group Co., Ltd.
- 2、公司法定代表人：王鹤鸣
- 3、公司董事会秘书：华欣
电话：0571-87925786
传真：0571-87925813
E-mail:gyjtdb@163.com
联系地址：杭州市平海路 8 号
公司证券事务代表：郑乐云
电话：0571-87925786
传真：0571-87925813
E-mail:gyjtdb@163.com
联系地址：杭州市平海路 8 号
- 4、公司注册地址：杭州市平海路 8 号
公司办公地址：杭州市平海路 8 号
邮政编码：310006
公司网址：www.cosmosgroup.com.cn
公司电子信箱：gyjtdb@163.com
- 5、公司信息披露报纸名称：《证券时报》
登载公司年度报告的中国证监会指定国际互联网网址：www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点：公司董事会秘书处
- 6、公司 A 股上市交易所：深圳证券交易所
公司 A 股简称：广宇集团

公司 A 股代码：002133

7、其他有关资料：

公司法人营业执照注册号：3300001010914

公司税务登记号码：浙地税字 330102143125150 号

公司组织机构代码：14312515-0

公司聘请的会计师事务所名称：立信会计师事务所有限公司

公司聘请的会计师事务所办公地址：上海市南京东路 61 号四楼

三、主要财务数据和指标

(一) 本年度主要财务数据

单位：(人民币) 元

项 目	金 额
营业利润	160,453,290.44
利润总额	171,135,313.32
归属于上市公司股东的净利润	117,806,318.74
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	108,967,807.40
经营活动产生的现金流量净额	-2,124,124,333.98

(二) 扣除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	2,405,977.42	
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	9,000,000.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	231,559.80	
委托他人投资或管理资产的损益	75,236.55	
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	-1,589,180.71	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,285,081.72	
合计	8,838,511.34	-

(三) 近三年的主要会计数据和财务指标

1、主要会计数据

单位：(人民币) 元

	2008 年	2007 年	本年比上年增减 (%)	2006 年
营业收入	947,230,824.06	1,306,695,685.18	-27.51%	464,837,616.78
利润总额	171,135,313.32	335,502,828.63	-48.99%	143,169,654.61
归属于上市公司股东的净利润	117,806,318.74	152,210,729.65	-22.60%	90,771,367.77
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	108,967,807.40	139,890,398.71	-22.10%	88,913,316.38
经营活动产生的现金流量净额	-2,124,124,333.98	-28,097,164.68	-7,459.92%	-5,548,041.97
	2008 年末	2007 年末	本年末比上年末增减 (%)	2006 年末
总资产	5,398,549,712.52	4,430,544,053.03	21.85%	2,360,763,401.03
所有者权益(或股东权益)	1,109,413,387.21	1,127,643,938.01	-1.62%	371,824,849.77
股本	498,600,000.00	249,300,000.00	100.00%	186,300,000.00

2006、2007 年归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润已按照《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》(证监会公告 2008 年 43 号)规定的计算口径进行调整。

2、主要财务指标

单位：(人民币)

元

	2008 年	2007 年	本年比上年增减 (%)	2006 年
基本每股收益(元/股)	0.24	0.33	-27.27%	0.24
稀释每股收益(元/股)	0.24	0.33	-27.27%	0.24
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.22	0.31	-29.03%	0.24
全面摊薄净资产收益率(%)	10.62%	13.50%	-2.88%	24.41%
加权平均净资产收益率(%)	10.92%	17.79%	-6.87%	27.16%
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率(%)	9.82%	12.41%	-2.59%	23.91%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	10.10%	16.35%	-6.25%	26.61%

每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-4.26	-0.11	-3,772.73%	-0.03
	2008 年末	2007 年末	本年末比上年末增减(%)	2006 年末
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	2.23	4.52	-50.66%	2.00

四、股本变动及股东情况

(一) 股本变动情况

1、股份变动情况表

单位：股

	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、国家持股									
2、国有法人持股	6,106,500	2.45%				-6,106,500	-6,106,500	0	0%
3、其他内资持股	101,719,800	40.80%		14,037,188	42,111,562	-39,309,303	16,839,447	118,559,247	23.78%
其中：境内非国有法人持股	56,148,750	22.52%		14,037,188	42,111,562		56,148,750	112,297,500	22.52%
境内自然人持股	45,571,050	18.28%				-39,309,303	-39,309,303	6,261,747	1.26%
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	78,473,700	31.48%		18,067,865	54,203,596	-16,227,489	56,043,972	134,517,672	26.98%
有限售条件股份合计	186,300,000	74.73%		32,105,053	96,315,158	-61,643,292	66,776,919	253,076,919	50.76%
二、无限售条件股份									
1、人民币普通	63,000,000	25.27%		30,219,947	90,659,842	61,643,292	182,523,081	245,523,081	49.24%

股									
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
无限售条件股份合计	63,000,000	25.27%		30,219,947	90,659,842	61,643,292	182,523,081	245,523,081	49.24%
三、股份总数	249,300,000	100.00%		62,325,000	186,975,000	0	249,300,000	498,600,000	100.00%

股份变动的批准情况

公司 2008 年 4 月 10 日召开的 2007 年度股东大会审议通过了《2007 年度利润分配的议案》，同意以公司 2007 年末总股本 249,300,000 股为基数，向公司全体股东每 10 股送红股 2.5 股转增 7.5 股并派发现金 2 元（含税），共计分配现金股利 49,860,000.00 元。

股份变动的过户情况

根据公司 2007 年度利润分配方案，公司以 2008 年 5 月 23 日作为股权登记日实施转送股份，方案实施后，公司总股本增至 498,600,000 股。新增股份于 2008 年 5 月 26 日上市流通。

2、限售股份变动情况表

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
杭州平海投资有限公司	56,148,750	0	56,148,750	112,297,500	发起人股东	2010 年 4 月 27 日
王鹤鸣	53,664,750	0	53,664,750	107,329,500	发起人股东	2010 年 4 月 27 日
程大涛	7,741,800	7,741,800	6,261,747	6,261,747	发起人股东	2008 年 4 月 27 日
					离任高管股份锁定	2009 年 12 月 16 日
阮志毅	7,741,800	7,741,800	0	0	发起人股东	2008 年 4 月 27 日
王伟强	7,477,875	7,477,875	0	0	发起人股东	2008 年 4 月 27 日
胡巍华	6,158,250	6,158,250	9,237,374	9,237,374	发起人股东	2008 年 4 月 27 日
					高管股份锁定	可减持上年末所持股份的 25%
江利雄	6,158,250	6,158,250	9,237,374	9,237,374	发起人股东	2008 年 4 月 27 日
					高管股份锁定	可减持上年末所持股份的 25%
杭州上城区资产经营有限公司	6,106,500	6,106,500	0	0	发起人股东	2008 年 4 月 27 日

应锡林	4,838,625	4,838,625	0	0	发起人股东	2008 年 4 月 27 日
裘红梅	4,838,625	4,838,625	0	0	发起人股东	2008 年 4 月 27 日
张金土	4,750,650	4,750,650	7,185,974	7,185,974	发起人股东	2008 年 4 月 27 日
					高管股份锁定	可减持上年末所持股份的 25%
袁红珊	4,706,663	4,706,663	0	0	发起人股东	2008 年 4 月 27 日
朱普遍	4,310,775	4,310,775	0	0	发起人股东	2008 年 4 月 27 日
吴强	3,958,875	3,958,875	0	0	发起人股东	2008 年 4 月 27 日
柳峻峰	3,914,887	3,914,887	0	0	发起人股东	2008 年 4 月 27 日
周卓娅	3,782,925	3,782,925	0	0	发起人股东	2008 年 4 月 27 日
王轶磊	0	0	1,527,450	1,527,450	高管股份锁定	可减持上年末所持股份的 25%
合计	186,300,000	76,486,500	143,263,419	253,076,919	—	—

(二) 证券发行与上市情况

1、前三年历次股票发行情况

单位：股

种类	发行日期	发行价格	发行数量	上市日期	获准上市 交易数量	交易终止 日期
A 股	2007 年 4 月 17-18 日	10.80 元	63,000,000	2007 年 4 月 27 日	63,000,000	

2、公司股份总数及结构的变动情况

公司 2008 年 4 月 10 日召开的 2007 年度股东大会审议通过了《2007 年度利润分配的议案》，同意以公司 2007 年末总股本 249,300,000 股为基数，向公司全体股东每 10 股送红股 2.5 股转增 7.5 股并派发现金 2 元（含税），共计分配现金股利 49,860,000.00 元。本次转送股份方案实施后，公司总股本增至 498,600,000 股。

3、现存的内部职工股情况

截至报告期末公司无内部职工股。

(三) 股东及实际控制人情况

1、股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数	34,717				
前十名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条	质押或冻结的股份数量

				件股份数量	
杭 州 平 海 投 资 有 限 公 司	境内非国有法人	22.52%	112,297,500	112,297,500	0
王鹤鸣	境内自然人	21.53%	107,329,500	107,329,500	质 押 26,832,375
杭 州 上 城 区 资 产 经 营 有 限 公 司	国有法人股	2.45%	12,213,000	0	0
程大涛	境内自然人	2.09%	10,427,993	6,261,747	0
胡巍华	境内自然人	1.85%	9,237,374	9,237,374	0
江利雄	境内自然人	1.85%	9,237,374	9,237,374	0
张金土	境内自然人	1.78%	8,855,674	7,185,974	0
王孝勤	境内自然人	1.50%	7,500,000	0	0
单康康	境内自然人	1.06%	5,280,000	0	0
朱普遍	境内自然人	0.81%	4,058,526	0	0
前十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
杭州上城区资产经营有限公司				12,213,000	人民币普通 A 股
程大涛				10,427,993	人民币普通 A 股
胡巍华				9,237,374	人民币普通 A 股
江利雄				9,237,374	人民币普通 A 股
张金土				8,855,674	人民币普通 A 股
王孝勤				7,500,000	人民币普通 A 股
单康康				5,280,000	人民币普通 A 股
朱普遍				4,058,526	人民币普通 A 股
宁波大榭开发区虹雪贸易有限公司				2,320,000	人民币普通 A 股
中国建设银行－中小企业板交易型开放式指数基金				2,237,700	人民币普通 A 股
上述股东关联关系或一致行动关系的说明				公司实际控制人王鹤鸣与流通股股东单康康为关联人关系。 除上述股东间关系外，公司未知其它股东之间是否存在关联关系。	

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位：股

序号	有限售条件股东名	持有的有限售条	有限售条件股份可上市交易情况	限售条件
----	----------	---------	----------------	------

	称	件股份数量	可上市交易时间	新增可上市交易 股份数量	
1	杭州平海投资有限 公司	112,297,500	2010年4月27日		2007年首次发行限售股份, 锁定期限 三十六个月
2	王鹤鸣	107,329,500	2010年4月27日		2007年首次发行限售股份, 锁定期限 三十六个月
3	程大涛	6,261,747	2009年12月16日		离任高管股份, 离任六个月后解除其 总持股数的50%股份的限售条件, 余 下股份继续锁定十二个月
4	胡巍华	9,237,374			高管持股, 可减持上年末所持股份的 25%
5	江利雄	9,237,374			同上
6	张金土	7,185,974			同上
7	王轶磊	1,527,450			同上

2、控股股东及实际控制人情况

(1) 法人控股股东情况

控股股东名称：杭州平海投资有限公司

法定代表人：胡巍华

注册资本：14,100,000 元

成立日期：2001 年 8 月 22 日

主要经营业务或管理活动：实业投资，其下属控股企业包括广宇集团股份有限公司、浙江怡景园林有限公司、杭州金地车库管理服务有限公司。

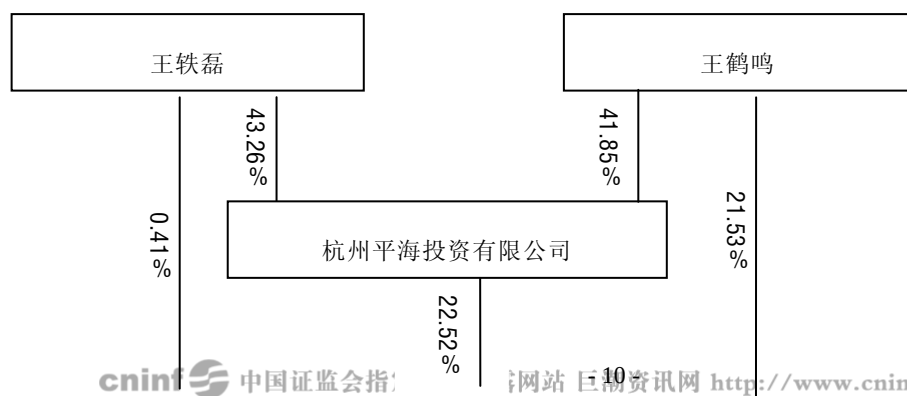
(2) 公司实际控制人情况

公司实际控制人为王鹤鸣，中国国籍，无其他国家或地区居留权，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。

(3) 控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

(4) 公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



广宇集团股份有限公司

王轶磊为公司实际控制人王鹤鸣先生之子，系一致行动人。

3、其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末，公司无其他持股百分之十以上的法人股东。

五、董事、监事和高级管理人员

(一) 董事、监事、高级管理人员情况

姓名	职务	性别	年龄	任期 起始 日期	任期 终止 日期	年初持股数 (股)	年末持股数(股)	变动原因	报告期内从 公司领取的 税前报酬总 额(万元, 税 前)	是否在股东 单位或其他 关联单位领 取薪酬
王鹤鸣	董事长	男	59	2007-10-11	2010-10-10	53,664,750	107,329,500	注 1	64	否
张金土	副 董 事 长、总裁	男	58	2007-10-11	2010-10-10	4,750,650	8,855,674	注 1、注 2	68	否
胡巍华	董事	女	37	2007-10-11	2010-10-10	6,158,250	9,237,374	注 1、注 2	3	是, 注 3
王轶磊	董事、常 务副总裁	男	26	2007-10-11	2010-10-10	0	2,036,600	注 2	55	否
邵少敏	董事、副 总裁	男	44	2007-10-11	2010-10-10	0	0		34	是, 注 4
华欣	董事、董 事会秘书 注 5	女	30	2007-10-11	2010-10-10	0	0		21	否
贾生华	独立董事	男	46	2007-10-11	2010-10-10	0	0		5	否
荆林波	独立董事	男	42	2007-10-11	2010-10-10	0	0		5	否
周亚力	独立董事	男	47	2007-10-11	2010-10-10	0	0		5	否
马可一	监事会主 席	女	37	2007-10-11	2010-10-10	0	0		27	否
黄季敏	监事	男	43	2007-10-11	2010-10-10	0	0		3	是
黎洁	职工代表 监事	女	31	2007-09-03	2010-10-10	0	0		22	否
江利雄	副总裁	男	41	2007-10-11	2010-10-10	6,158,250	9,237,374	注 1、注 2	54	否
胡建超	副总裁	男	43	2008-12-29	2010-10-10	0	0		29	否
陈连勇	总会计师	男	33	2007-10-11	2010-10-10	0	0		17	否
程大涛	董事、副 总裁	男	44	2007-10-11	2008-06-13	7,741,800	10,427,993	注 1、注 2	43	否

合计	78,473,700	147,124,515		455
----	------------	-------------	--	-----

注 1: 股本转增;

注 2: 符合有关法律、法规要求的二级市场买卖;

注 3: 董事胡巍华女士在股东单位任职并领取报酬, 在公司领取董事津贴。

注 4: 董事邵少敏先生于 2008 年 1 至 4 月在股东单位任职并领取报酬并在公司领取董事津贴。2008 年 4 月 24 日起任公司副总裁, 在公司领取报酬。

注 5: 华欣女士于 2007 年 10 月 11 日起任董事会秘书, 于 2008 年 7 月 4 日增选为公司董事, 任期均至 2010 年 10 月 10 日。

(二) 董事、监事、高级管理人员最近五年的主要工作经历

1、董事、监事、高级管理人员最近五年的工作经历

(1) 董事

王鹤鸣先生, 工商管理硕士, 高级经济师。曾任公司董事长兼总裁, 现任公司董事长, 2007 年 12 月起当选浙江省第十一届人大代表。

张金土先生, 高中学历。曾任公司副董事长兼常务副总裁, 现任公司副董事长、总裁。

胡巍华女士, 工商管理硕士, 经济师。2003 年起任公司控股股东杭州平海投资有限公司执行董事。现任公司董事。

王轶磊先生, 本科学历。2004 年进入公司工作, 曾任总裁秘书、证券部经理、董事会秘书、副总裁。现任公司董事、常务副总裁。

邵少敏先生, 经济学博士, 注册会计师、高级会计师、杭州市仲裁员。曾任浙江证监局上市公司处处长、稽查处处长、浙商证券有限公司(原金信证券)党委书记、总裁和副董事长和浙江上三高速公路有限公司副总经理。2007 年 6 月 1 日至 2008 年 4 月 16 日, 任杭州平海投资有限公司总裁。现任公司董事、副总裁, 浙江阳光集团股份有限公司独立董事。

华欣女士, 管理学硕士、文学硕士, 经济师。曾任公司董事会办公室副主任, 董事会办公室主任, 证券事务代表。现任公司董事、董事会秘书。

贾生华先生, 管理学博士, 教授, 博士生导师。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, 浙江佳力科技股份有限公司独立董事, 绿城中国控股有限公司独立董事, 浙江中大集团股份有限公司独立董事。现任公司独立董事。

荆林波先生, 经济学博士, 研究员、博士生导师。中国社会科学院财贸经济研究所所长助理, 中国社会科学院财贸所信息服务与电子商务研究室主任, 中国社会科学院财贸所服务经济与餐饮产业研究中心主任, 正泰股份有限公司独立董事。现任公司独立董事。

周亚力先生, 本科学历, 注册会计师。浙江工商大学副教授, 现任公司独立董事。

程大涛先生, 管理学博士, 高级经济师。曾任公司董事会秘书、副总裁、董事。2008 年 6 月离职, 现就职于其他单位。

(2) 监事

马可一女士, 管理学博士, 高级经济师、注册会计师。曾任浙江大学管理学院教师, 2006 年 6 月进入公司工作, 现任公司监事会主席、总裁助理、人力资源部经理。

黎洁女士, 法学硕士、经济师。曾任公司总裁办公室副主任、人力资源部副经理, 现任公司监事、行政总监、总裁办公室主任。

黄季敏先生，本科学历。2003 年 10 月至 2007 年 6 月在公司工作，曾任党委办公室副主任。2007 年 7 月起任公司控股股东杭州平海投资有限公司控股子公司浙江怡景园林有限公司副总经理。现任公司监事。

(3) 高级管理人员

张金土先生，总裁，简历见前述董事介绍。

王轶磊先生，常务副总裁，简历见前述董事介绍。

邵少敏先生，副总裁，简历见前述董事介绍。

江利雄先生，本科学历，高级工程师。曾任公司总工程师、总裁助理，现任公司副总裁。

胡建超先生，本科学历，高级工程师。曾任公司生产技术部经理、核算供应部经理、总裁助理，现任公司副总裁。

陈连勇先生，本科学历，注册会计师。曾任绍兴鉴湖高尔夫有限公司财务部副经理、财务部经理。现任公司总会计师。

华欣女士，董事会秘书，简历见前述董事介绍。

2、董事、监事、高级管理人员在股东单位的任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	是否领取报酬津贴
胡巍华	杭州平海投资有限公司	执行董事	是
黄季敏	杭州平海投资有限公司控股子公司浙江怡景园林有限公司	副总经理	是

3、董事、监事、高级管理人员在其他单位任职情况

姓名	其他单位名称	担任的职务	是否领取报酬津贴
王鹤鸣	浙江广宇经贸有限公司	执行董事	否
王鹤鸣	肇庆星湖名郡房地产发展有限公司	董事长	否
王鹤鸣	黄山广宇房地产开发有限公司	董事长	否
王鹤鸣	杭州广宇建筑工程技术咨询有限公司	董事长	否
王鹤鸣	绍兴康尔富房地产开发有限公司	董事长	否
王鹤鸣	杭州铭宇实业有限公司	董事长	否
王鹤鸣	浙江广宇丁桥房地产开发有限公司	执行董事	否
王鹤鸣	杭州广宇紫丁香房地产开发有限公司	执行董事	否
王鹤鸣	绍兴鉴湖高尔夫有限公司	董事	否
张金土	杭州广宇物业管理有限公司	董事长	否
张金土	杭州南泉房地产开发有限公司	董事长	否
张金土	黄山广宇房地产开发有限公司	董事	否
张金土	绍兴康尔富房地产开发有限公司	董事	否

张金土	杭州广宇紫丁香房地产开发有限公司	董事	否
胡巍华	杭州金地车库管理服务有限公司	执行董事	否
胡巍华	浙江怡景园林有限公司	执行董事	否
王轶磊	肇庆星湖名郡房地产发展有限公司	董事	否
王轶磊	杭州天城房地产开发有限公司	董事长	否
王轶磊	浙江广宇丁桥房地产开发有限公司	总经理	否
王轶磊	杭州南泉房地产开发有限公司	总经理	否
邵少敏	浙江阳光集团股份有限公司	独立董事	是
荆林波	中国社会科学院财政与贸易经济研究所	所长助理	是
荆林波	正泰股份有限公司	独立董事	是
贾生华	浙江大学	管理学院副院长	是
贾生华	浙江佳力科技股份有限公司	独立董事	是
贾生华	绿城中国控股有限公司	独立董事	是
贾生华	浙江中大集团股份有限公司	独立董事	是
周亚力	浙江工商大学	副教授	是
胡建超	杭州天城房地产开发有限公司	董事	是
黄季敏	浙江怡景园林有限公司	副总经理	是
陈连勇	浙江广宇丁桥房地产开发有限公司	监事	否
陈连勇	杭州南泉房地产开发有限公司	监事	否

(三) 董事、监事、高级管理人员年度报酬情况

1、董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序

公司设董事津贴（内部董事每人每年 3 万元人民币[含税]，独立董事每人每年 5 万元人民币[含税]）；独立董事履行职责所发生的费用，公司据实报销；董事长采用年薪制：年薪基数为 58 万元，年薪总额由基本工资（占年薪基数的 70%）和风险绩效工资（占年薪基数的 30%）两部分组成，其中风险绩效工资的浮动办法是以净利润 1 亿元为基本参考数，当净利润的变动率在正负 20%范围内变动（不含 20%），绩效工资的变动率与净利润的变动率相同，当净利润的变动率在正负 20%-40%范围内（含 20%，不含 40%），绩效工资的变动率设定为净利润变动率的 1.5 倍，当净利润的变动率在正负 40%以上（含 40%）变动，绩效工资的变动率设定为净利润变动率的 2 倍；上述薪酬方案已由股东大会审议通过后执行。

公司设监事津贴（每人每年 3 万元人民币[含税]），上述薪酬方案已由股东大会审议通过后执行。

公司高级管理人员实行年薪制，总裁的年薪基数为 58 万元，副总裁的年薪基数为 48 万元，董事会秘书和总会计师的年薪基数为 20 万（董事会秘书和总会计师从 2009 年度起实行年薪制），年薪总额由基本工资（占年薪基数的 70%）和风险绩效工资（占年薪基数的 30%）两部分组成，其中风险绩效工资的浮动办法与董事长风险绩效工资的浮动办法相同，上述薪酬方案已由董事会审议通过后执行。

2、董事、监事、高级管理人员报酬的确认依据

董事、监事按月领取董事津贴和监事津贴。

每年度，董事（内部董事）和高级管理人员向董事会薪酬与考核委员会进行述职。董事会薪酬与考核委员会按年初确定的当年绩效目标和评价标准与程序对其进行考评。

独立董事向股东大会述职。

（四）公司董事、监事、高级管理人员变动情况

公司于 2008 年 4 月 24 日经第二届董事会第十三次会议审议同意聘任邵少敏先生为公司副总裁。

程大涛先生于 2008 年 6 月 13 日因工作变动，辞去公司董事、副总裁职务。

公司于 2008 年 7 月 4 日经 2008 年第三次临时股东大会审议同意增补华欣女士为公司董事。

公司于 2008 年 12 月 29 日经第二届董事会第二十八次会议审议同意聘任胡建超先生为公司副总裁。

（五）公司员工情况

截止报告期末，公司（不含子公司）在职员工为 95 人，需承担费用的离退休职工为 39 人。员工的结构如下：

1、专业构成情况

专业类别	人数
营销人员	13
专业技术人员	33
财务管理人员	14
行政管理人员	21
其他人员	14

2、教育程度情况

教育类别	人数
硕士及以上	13
本科	46
大专	31
大专以下	5

六、公司治理结构

（一）公司治理的情况

自 2007 年 4 月启动了公司治理专项活动，在中国证监会、浙江证监局、深圳证券交易所的指导和社会公众的监督评议下，公司按相关要求完成了自查、公众评议、接受现场检查、整改提高及进一步

整改等各个阶段的相关工作，并根据中国证监会和浙江证监局的有关要求，完成了公司治理整改报告中所列事项的持续整改，并于 2008 年 7 月 19 日在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和《证券日报》上刊登了《广宇集团股份有限公司加强上市公司治理专项活动的持续整改报告》。

根据中国证监会《关于强化持续监管防止资金占用问题反弹的通知》和浙江证监局《关于做好防范大股东资金占用问题的通知》的文件精神，公司对与控股股东及关联方的资金占用及有关情况进行了自查。根据自查情况，经第二届董事会第二十一次会议审议通过了《广宇集团股份有限公司 1—6 月关于控股股东及关联方占用公司资金情况的自查报告》；同时董事会聘请了外部审计单位立信会计师事务所对上述情况进行了外部审计，并出具了（信会师报字[2008]第 11903 号）《关于广宇集团股份有限公司 2008 年 1—6 月大股东资金占用情况审核报告》，公司不存在违规资金占用问题。

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、中国证监会和深圳证券交易所有关法律法规的要求，加强信息披露工作，不断完善公司的法人治理结构，规范公司运作。公司根据中国证监会、深圳证券交易所的有关要求，制订了《证券投资管理制度》；及时修订了《公司章程》、《募集资金使用管理办法》、《投资者关系管理办法》、《信息披露管理制度》、《独立董事工作制度》、《累积投票制度实施细则》和《内部控制制度条例》。公司建立了一套结构完整、行之有效的公司治理规章制度体系，对公司规范运作、稳健经营起到了有效的监督、控制和指导作用。董事会认为按中国证监会《上市公司治理准则》的文件要求，公司法人治理的实际状况与该文件的要求不存在差异，具体内容如下：

1、关于股东与股东大会：公司股东大会的召集与召开程序、提案程序等，均严格按照《公司法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》以及公司《股东大会议事规则》的规定进行。公司能够平等对待所有股东，特别是中小股东与大股东享有平等地位；公司充分运用现代信息技术手段，扩大股东参与股东大会的比例，使其能够充分行使自己的权利。

2、关于控股股东与上市公司关系：公司具有独立的业务及自主经营能力，公司业务独立于控股股东，公司与控股股东不存在同业竞争关系。公司控股股东严格规范自己的行为，通过股东大会行使出资人的权利，没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动，公司与控股股东进行的关联交易公平合理，公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务做到了五独立，公司董事会、监事会和内部机构能够独立运作。公司上市以来得到了控股股东在资金等方面的大力支持和帮助，未发生过控股股东占用上市公司资金和资产的情况。

3、关于董事与董事会：公司严格按照《公司法》、《深圳证券交易所股票上市规则》和《公司章程》规定的选聘程序选举董事，公司董事会组成科学，职责清晰，制度健全，是良好公司治理的核心。公司本届董事会有董事 9 名，其中独立董事 3 名。公司全体董事严格按照相关法律法规、《公司章程》和公司《董事会议事规则》的有关规定，按时参加董事会，忠实、谨慎、认真、勤勉地履行董事职责。公司各位董事在各自领域都具有丰富的经验，在公司重大决策以及投资方面都能很好地发挥其专业作用，提出专业的意见和建议。公司董事会下设战略决策委员会、薪酬与考核委员会和审计委员会。三个委员会均严格遵照《公司章程》、公司《董事会各专门委员会工作实施细则》认真、勤勉地运作，定期召开会议，向董事会提出了众多合理的意见与建议。在公司治理专项活动中，各专门委员会根据有关事项的整改措施进行了完善，并进一步发挥各专门委员会的作用。

4、关于监事与监事会：公司监事会严格执行《公司法》、《公司章程》的有关规定，人员和人数构成符合法律、法规的要求，能够依据公司《监事会议事规则》等制度，认真履行自己的职责，对公司财务以及董事和高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，并独立发表意见。

5、关于绩效评价与激励约束机制：公司建立了公正透明的董事、监事和高级管理人员的绩效评价标准和程序，由董事会薪酬与考核委员会负责对董事（内部董事）和高级管理人员进行绩效评价。董事、监事和高级管理人员薪酬方案的制定及实施程序均符合《公司章程》等有关规定，并进行了信息披露。公司高级管理人员选聘程序符合《公司法》、《深圳证券交易所股票上市规则》和《公司章程》的有关规定。

6、关于信息披露与透明度：公司指定董事会秘书负责信息披露工作、接待投资者来访和咨询，指定《证券时报》、巨潮资讯网站（www.cninfo.com.cn）为公司指定信息披露媒体。公司严格按照有关法律法规及公司制定的《信息披露管理制度》的要求，真实、准确、完整、及时地披露有关信息，并确保所有股东有平等的机会获得信息。

7、关于投资者关系及相关利益者：公司注重与投资者沟通交流，制定了《投资者关系管理制度》，开通了投资者电话专线、专用电子信箱，并在公司网站设置了“投资者关系”栏目，认真接受各种咨询。公司还通过路演、召开业绩说明会、接待投资者来访等方式，加强与投资者的沟通。公司充分尊重和维护相关利益者的合法权益，实现股东、员工、社会等各方利益的协调平衡，共同推动公司持续、健康地发展。

（二）董事履行职责情况

报告期内，公司全体董事均能严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》以及《中小企业板块上市公司董事行为指引》等法律、法规及规章制度等规定和要求，诚实、守信、勤勉地履行职责，切实维护公司及股东特别是社会公众股股东的权益。

1、董事履行职责的情况

公司董事能够严格按照《上市公司治理准则》、《中小企业板块上市公司董事行为指引》和《公司章程》等的要求，本着对公司和全体股东负责的态度，诚实、守信、勤勉地履行董事职责，积极出席相关会议，持续关注公司的经营与运作，认真审议公司投资、交易、关联交易、对外担保、融资等事项。积极参加深圳证券交易所、浙江证监局等监管机构组织的董事培训，提高依法履职意识。

2、董事长履行职责的情况

公司董事长严格按照《上市公司治理准则》、《中小企业板块上市公司董事行为指引》和《公司章程》等的要求，恪尽职守、勤勉尽责。加强董事会建设，严格董事会集体决策机制，积极推动公司治理工作和内部控制建设，督促执行股东大会和董事会的各项决议，确保董事会依法正常运作。保证独立董事和董事会秘书的知情权。积极参加深圳证券交易所、浙江证监局等监管机构组织的董事培训，认真学习相关法律法规，提高依法履职意识。

3、独立董事履行职责的情况

公司独立董事能够严格按照《上市公司治理准则》、《中小企业板块上市公司董事行为指引》、《公司章程》和《独立董事工作制度》等的要求，忠实、谨慎、认真、勤勉地履行职责，积极出席相关会议，认真审议各项议案，深入公司现场调查，了解生产经营状况、内部控制机制和董事会决议的执行情况，为公司的经营和可持续发展提出自己的专业意见和建议。积极参加深圳证券交易所、浙江证监局等监管机构组织的独立董事培训，提高依法履职意识。对公司的控股股东及关联方资金占用情况、对外担保、董事及高级管理人员的聘任、高级管理人员的薪酬、关联交易、聘任审计机构等有关事项发表了独立意见。

4、董事出席董事会会议的情况

董事姓名	具体职务	应出席次数	现场出席次数	以通讯方式参加会议次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自出席会议
王鹤鸣	董事长	22	22	0	0	0	否
张金土	董事、总裁	22	22	0	0	0	否
王轶磊	董事、常务副总裁	22	22	0	0	0	否
胡巍华	董事	22	22	0	0	0	否
邵少敏	董事、副总裁	22	22	0	0	0	否
华欣	董事、董事会秘书	11	10	1	0	0	否
程大涛	董事、副总裁	10	10	0	0	0	否
贾生华	独立董事	22	7	15	0	0	否
荆林波	独立董事	22	6	16	0	0	否
周亚力	独立董事	22	7	15	0	0	否

注：董事程大涛先生因工作变动于 2008 年 6 月 13 日辞去董事职务。公司 2008 年第三次临时股东大会于 2008 年 7 月 4 日增补华欣女士为公司董事。

5、报告期内，公司独立董事未对公司董事会审议的各项议案及其他相关事项提出异议。

(三) 公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面做到了五独立。

1、业务方面：公司业务独立。作为房地产开发企业，具有独立完整的业务体系及面向市场独立经营的能力，不依赖于控股股东或其它任何关联方。公司与控股股东之间不存在同业竞争的情况，控股股东不存在直接或间接干预公司经营运作的情形。

2、人员方面：公司人员、劳动、人事及工资管理等各方面均独立于控股股东。公司董事长、副董事长、总裁、副总裁、董事会秘书、总会计师等高级管理人员均在公司工作并领取薪酬，未在控股股东及其下属企业担任除董事、监事以外的任何职务，亦未在上述单位领取报酬；公司财务人员没有在控股股东及下属企业兼职的情况。

3、资产方面：公司拥有独立完整的生产经营、供应、销售系统及配套设施，拥有独立的产权、商标等无形资产。

4、机构方面：公司建立了健全的组织机构体系，董事会、监事会、公司治理机构规范运作，管理、技术、销售等各部门独立运作，不存在与控股股东及其下属企业机构混同或从属的情形。

5、财务方面：公司设有独立的财务会计部门、财务负责人，拥有完整独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策，具有规范的财务会计制度和对子公司的财务管理制度，开设了独立的银行账户，并依法独立纳税。

(四) 公司内部控制制度的建立和健全情况

为规范经营管理，控制风险，保证经营业务活动的正常开展，公司结合实际情况、自身特点和管

理要求制定了较为全面的公司内部控制制度管理体系，并不断完善。

1、基本情况

(1) 生产经营控制情况

公司已建立了较完备的成本费用控制系统，制定了《工程管理办法》、《采购与付款规程》和《成本核算规程》，能较好完成成本费用管理和预算的各项基础工作，明确了费用的开支标准。已较合理地规划和落实了采购与付款业务的机构与岗位。在工程进度付款方面，公司详细规定了工程进度付款的办法。应付款和预付款的支付必须在相关手续齐备后才能办理。

(2) 财务管理控制方面

公司建立了独立的会计核算体系，并根据《公司法》、《企业会计准则》、《企业会计制度》等法律法规以及《公司章程》的有关规定，建立了一套完善的财务管理制度，具体包括货币资金管理制度、财务审批制度、存货管理制度、固定资产管理制度、在建工程管理制度、会计档案管理制度、成本核算制度等。

(3) 信息披露控制方面

公司根据《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特别规定》及《公司章程》制定了《信息披露管理制度》，对各内部机构、控股子公司以及具有重大影响的参股公司的信息披露事务管理和报告，重大信息的范围和内容、以及重大信息的传递、审核、披露流程，未公开重大信息的保密措施，明确内幕信息知情人的范围和保密责任等进行了明确规定，并严格按照有关规定履行信息披露义务。

2、公司披露董事会对公司内部控制的自我评估报告和审计机构、保荐机构及监事会的核查意见

(1) 公司董事会对内部控制的自我评价

经认真核查，我们对公司内部控制的总体评价如下：公司现有的内部控制符合我国现有相关法规和证券监管部门的要求，符合当前公司生产经营实际情况需要，能够有效防范和控制公司内部的经营风险，保证公司各项业务顺利开展，在公司管理的各个环节、重大投资、对外担保、关联交易、信息披露等重点控制事项方面不存在重大缺陷，能够对公司各项业务的健康运行及风险控制提供保证，公司的内部控制是有效的。公司将在未来的发展中，不断完善内部控制制度。

(2) 独立董事关于 2008 年度内部控制自我评价报告的独立意见

独立董事对董事会审计委员会出具的关于 2008 年度内部控制的自我评价报告发表了如下意见：公司内部控制重点活动按公司内部控制各项制度的规定进行，公司对控股子公司、关联交易、对外担保、募集资金使用、重大投资、证券投资、信息披露的内部控制严格、充分、有效，保证了公司经营管理的正常进行，符合公司的实际情况，具有合理性和有效性。

(3) 审计机构的核查意见

立信会计师事务所有限公司对内部控制的有效性进行了评价，出具了《内部控制鉴证报告》，认为：公司按照财政部颁发的《内部会计控制规范—基本规范（试行）》标准于 2008 年 12 月 31 日在所有重大方面保持了与会计报表相关的有效的内部控制。

(4) 保荐机构的核查意见

保荐机构广发证券股份有限公司通过对广宇集团内部控制制度建立和实施情况核查后认为：公司现有的内部控制制度符合《证券法》、《上市公司内部控制指引》等相关法律法规和规章制度的要求，符合当前公司生产经营实际情况需要，能够有效防范和控制公司内部的经营风险，保证公司各项业务

顺利开展，在所有重大方面保持了与企业业务及管理相关的有效的内部控制。公司的《内部控制自我评价报告》真实、客观的反映了其内部控制制度的建设及运行情况。

(5) 公司监事会对内部控制的自我评价

经认真核查，我们认为：公司已建立起较为健全的内部控制制度体系并得到有效执行，保证公司的规范运作。董事会审计委员会出具的关于 2008 年度内部控制的自我评价报告真实、客观地反映了公司内部控制制度的建设及运行情况。

(五) 公司内部审计制度的建立和执行情况

公司设立了独立的内部审计机构，在董事会审计委员会的领导下独立开展审计工作。内部审计部门定期对内部控制制度的健全、有效性进行检查、评估和提出修订完善意见，并在内部控制检查监督方面发挥了积极有效的作用。

	是/否/不适用	备注/说明 (如选择否或不适用, 请说明具体原因)
一、内部审计制度的建立情况以及内审工作指引落实情况		
1. 内部审计制度建立		
公司是否在股票上市后六个月内建立内部审计制度, 内部审计制度是否经公司董事会审议通过	是	
2. 机构设置		
公司董事会是否设立审计委员会, 公司在股票上市后六个月内是否设立独立于财务部门的内部审计部门, 内部审计部门是否对审计委员会负责	是	
3. 人员安排		
(1) 审计委员会成员是否全部由董事组成, 独立董事占半数以上并担任召集人, 且至少有一名独立董事为会计专业人士	是	
(2) 内部审计部门是否配置三名以上(含三名)专职人员从事内部审计工作	是	
(3) 内部审计部门负责人是否专职, 由审计委员会提名, 董事会任免	是	
二、年度内部控制自我评价报告披露相关情况		
1. 审计委员会是否根据内部审计部门出具的评价报告及相关资料, 对与财务报告和信息披露事务相关的内部控制制度的建立和实施情况出具年度内部控制自我评价报告	是	
2. 本年度内部控制自我评价报告是否包括以下内容: (1) 内部控制制度是否建立健全和有效实施; (2) 内部控制存在的缺陷和异常事项及其处理情况(如适用); (3) 改进和完善内部控制制度建立及其实施的有关措施; (4) 上一年度内部控制存在的缺陷和异常事项的改进情况(如适用); (5) 本年度内部控制审查与评价工作完成情况的说明。	是	

3. 内部控制自我评价报告结论是否为内部控制有效。如为内部控制无效, 请说明内部控制存在的重大缺陷	是	
4. 本年度是否聘请会计师事务所对内部控制有效性出具鉴证报告	是	
5. 会计师事务所对公司内部控制有效性是否出具非无保留结论鉴证报告。如是, 公司董事会、监事会是否针对鉴证结论涉及事项做出专项说明	否	
6. 独立董事、监事会是否出具明确同意意见(如为异议意见, 请说明)	是	
7. 保荐机构和保荐代表人是否出具明确同意的核查意见(如适用)	是	
三、审计委员会和内部审计部门本年度的主要工作内容与工作成效	相关说明	
1. 审计委员会的主要工作内容与工作成效		
(1) 说明审计委员会每季度召开会议审议内部审计部门提交的工作计划和报告的具体情况	报告期内, 审计委员会审议通过广宇集团《2008 年 1-6 月控股股东及关联方资金占用情况的自查报告》、季度募集资金存放与使用情况的专项审计报告, 对外担保情况的审计说明、关联交易情况审核说明、银行存款存放与支付情况审核说明、对外投资情况审核说明、信息披露情况审核说明等内部审计报告和文件。	
(2) 说明审计委员会每季度向董事会报告内部审计工作的具体情况	报告期期, 审计委员会审查了公司内部控制制度及执行情况, 定期了解公司财务状况和经营情况。向董事会报告内部审计的进展和执行情况, 同时上报内审部门提交并经审计委员会审议通过的各项报告。	
(3) 审计委员会认为公司内部控制存在重大缺陷或重大风险的, 说明内部控制存在的重大缺陷或重大风险, 并说明是否及时向董事会报告, 并提请董事会及时向证券交易所报告并予以披露(如适用)	不适用	
(4) 说明审计委员会所做的其他工作	按照年报审计规程做好年报审计的相关工作, 对财务报表出具审核意见, 对审计机构工作进行总结评价, 建议续聘, 提交董事会审议。	
2. 内部审计部门的主要工作内容与工作成效		
(1) 说明内部审计部门每季度向审计委员会报告内部审计计划的执行情况以及内部审计工作中发现的问题的具体情况	一季度: 提交了《2007 年度内部审计工作报告》、《2008 年度审计工作计划》; 二季度提交了《2008 年 1 季度募集资金存放与使用情况审核意见》; 三季度提交了《2008 年 1-6 月关于控股	

	股东及关联方占用公司资金情况的自查报告》、《2008 年 2 季度募集资金存放与使用情况审核意见》、《2008 年 1-6 月对外投资情况审核报告》；四季度提交了《2008 年 3 季度银行存款存放与支付情况的审核说明》、《2008 年 1-9 月关联交易情况审核说明》、《2008 年 3 季度募集资金存放与使用情况审核意见》、《2008 年 1-9 月对外担保情况审核说明》、《信息披露情况审核说明》。
(2)说明内部审计部门本年度按照内审指引及相关规定要求对重要的对外投资、购买和出售资产、对外担保、关联交易、募集资金使用和信息披露事务管理等事项进行审计并出具内部审计报告的具体情况	内部审计部门本年度按照内审指引的要求对重要的对外投资、购买和出售资产、对外担保、关联交易、募集资金使用和信息披露事务管理等事项进行审计并出具内部审计报告
(3 内部审计部门在对内部控制审查过程中发现内部控制存在重大缺陷或重大风险的,说明内部控制存在的重大缺陷或重大风险,并说明是否向审计委员会报告(如适用)	不适用
(4)说明内部审计部门是否按照有关规定评价公司与财务报告和信息披露事务相关的内部控制制度建立和实施的有效性,并向审计委员会提交内部控制评价报告	是
(5)说明内部审计部门向审计委员会提交下一年度内部审计工作计划和本年度内部审计工作报告的具体情况	已提交 2008 年内部审计工作总结和 2009 年度审计工作计划
(6)说明内部审计工作底稿和内部审计报告的编制和归档是否符合相关规定	已按照内部审计制度的规定编制了内部审计工作底稿和报告,底稿已归档。
(7)说明内部审计部门所做的其他工作	参与内部控制制度的修订、对下属项目公司进行成本及账务例行审计、配合外部会计师事务所的审计工作。
四、公司认为需要说明的其他情况(如有)	无

(六) 高级管理人员的考评及激励情况

公司董事会薪酬与考核委员会负责研究并监督对董事和公司高级管理人员的考核、激励、奖励机制的建立与实施。每年度,公司董事(内部董事)和高级管理人员向董事会薪酬与考核委员会进行述职。董事会薪酬与考核委员会按年初确定的当年绩效评价标准和程序对其进行考评。

第二届董事会薪酬与考核委员会第六次会议对公司董事(内部董事)和高级管理人员 2008 年度的工作进行了考评,认为:公司董事(内部董事)和高级管理人员严格按照《公司章程》的规定和《上市公司治理准则》、深圳证券交易所《中小企业板块上市公司董事行为指引》等有关要求,恪尽职守、

勤勉尽责,较好地履行了各自的职责,在 2008 年金融危机和行业宏观调控的不利背景下,确保了董事会和公司的各项工作规范正常运作,保持了公司的稳定发展;但在不利背景下,利润指标未能达到预期目标,董事(内部董事)和高级管理人员的薪酬应按照年初预期目标对应的薪酬额度予以下调后发放。

(七) 社会责任报告

公司披露了 2008 年度社会责任报告,详见年报附件。

七、股东大会情况简介

(一) 年度股东大会情况

公司于 2008 年 4 月 10 日召开了 2007 年度股东大会,审议通过了《2007 年度董事会工作报告》、《2007 年度监事会工作报告》、《关于公司及控股子公司进行证券投资的议案》、《2007 年度财务报告》、《2007 年度报告和摘要》、《2007 年度利润分配的议案》、《2007 年度内部审计工作报告》、《关于续聘会计师事务所的议案》、《关于董事长、高管及首期股票期权激励计划激励对象薪酬及考核实施细则方案的议案》、《关于为本公司客户提供购房按揭贷款担保的议案》和《关于为董事、监事及高管购买责任保险的议案》。决议公告(2008-026 号)刊登在 2008 年 4 月 11 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)。

(二) 临时股东大会情况

1、公司于 2008 年 1 月 25 日召开 2008 年第一次临时股东大会。审议通过了《关于确认公司与杭州西湖房地产集团有限公司联合竞得 2007 杭政储出 70 号地块的议案》。决议公告(2008-010 号)刊登在 2008 年 1 月 26 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)。

2、公司于 2008 年 5 月 29 日召开 2008 年第二次临时股东大会。审议通过了《关于修改〈公司章程〉的议案》、《关于修改〈募集资金使用管理办法〉的议案》、《关于修改〈投资者关系管理办法〉的议案》、《关于修改〈独立董事工作制度〉的议案》、《关于修改〈累积投票制度实施细则〉的议案》、《关于增加杭州广宇紫丁香房地产开发有限公司注册资本的议案》、《关于提交股东大会确认公司新增项目投资的议案》、《关于授权董事会增加土地储备投资额度及项目公司投资额度的议案》和《关于授权董事会对子公司提供担保额度的议案》。决议公告(2008-038 号)刊登在 2008 年 5 月 30 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)。

3、公司于 2008 年 7 月 4 日召开 2008 年第三次临时股东大会。审议通过了《关于向杭州平海投资有限公司委托借款的议案》和关于补选公司董事的议案》。决议公告(2008-053 号)刊登在 2008 年 7 月 5 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)。

4、公司于 2008 年 8 月 29 日召开 2008 年第四次临时股东大会。审议通过了《关于公司符合发行公司债券条件的议案》、关于发行公司债券的议案》、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次发行

公司债券相关事宜的议案》和《关于本次公司债券发行偿还保障措施的议案》。决议公告（2008-071 号）刊登在 2008 年 8 月 30 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）。

5、公司于 2008 年 12 月 26 日召开 2008 年第五次临时股东大会。审议通过了《关于修改〈公司章程〉的议案》和《关于向杭州平海投资有限公司委托借款的议案》。决议公告（2008-096 号）刊登在 2008 年 12 月 27 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）。

八、董事会报告

（一）管理层讨论与分析

1、市场环境变化与管理层看法

报告期内国家宏观经济面临严峻考验。一方面全球金融危机突然爆发，外部经济环境迅速恶化；另一方面国内股市暴跌、灾害频发，内需启动尚未见成效。内外双重不利因素使全年经济增长低于预期水平，宏观经济进一步下行趋势逐步形成。

中国政府 2008 年上半年仍然延续了宏观调控的“双防”政策，即防止经济增长由偏快转为过热，防止物价结构性上涨转变为明显的通货膨胀。因此，财政政策采取适度稳健的原则，控制固定资产投资增速；货币政策适度从紧，不断上调利率及存款准备金率，严控信贷规模过快增长，使得企业融资较为困难。2008 年 7 月 25 日，中央政治局召开会议，将保持经济平稳快速发展，抑制物价快速上涨的“一保一控”作为下半年经济发展的主要调控政策，采取了温和的财政政策以及适度调整了有关房地产产业发展的信贷、货币、税收等各项政策。

2008 年对于国内房地产行业来说更是极不寻常的一年。经济大环境不景气降低了收入增长预期和投资者信心；房地产行业自身周期性规律使得市场出现了阶段性供过于求的现象。消费者观望情绪浓厚，交易量明显下降。根据国家发改委、国家统计局的数据显示，2008 年全国商品房销售面积 6.2 亿平方米，同比下降 19.7%。商品房销售额 24071 亿元，同比下降 19.5%。其中，商品住宅销售面积下降 20.3%，销售额下降 20.1%。

房价经过 2007 年较为亢奋的快速上涨之后，面临严峻的市场调整压力。2008 年底，全国 70 个大中城市房屋销售价格同比下降 0.4%，环比下降 0.5%。新建住宅销售价格同比下降 0.8%，环比下降 0.7%。全国房地产开发景气指数持续回落，相比 11 月份回落 2.0 点，比去年同期回落 9.99 点。

这在中国房地产行业近十多年来尚属首次，也是自 1993 年房地产泡沫之后最严重的一次全行业调整。公司管理层认为决定中国房地产行业长期向好的根本因素并未发生根本性转变，但是短期行业环境已经发生了巨大变化，市场短期内的变动可能极其复杂。此次行业调整预计许多中小型及单一项目房地产企业将面临巨大的生存挑战和剧烈的行业整合，随行就市的商业逻辑和准确及时的应对措施会决定企业的生存和壮大。

2、公司经营发展回顾

报告期内，公司始终发扬“求实、诚信、开拓、创新”的企业精神，坚持稳健经营，以市场需求

为导向，面对行业调整主动出击，经受住了市场的考验。

报告期内，公司受到行业整体深度调整的影响，各在售项目随着市场销售的萎靡而陆续出现了销量下滑的情况。公司管理层及时做出了应对：第一、针对各项目的销售进度，适时调整了项目的开发进度和节奏；第二、加大各项目的销售力度，采取积极的销售措施，最大化地消化存量房，加速资金回笼；第三、在从紧的信贷环境下，一方面抓紧办理储备项目的“四证”抢占信贷资源，另一方面还从理念上深化，积极拓展多方位的融资渠道；第四、根据市场需求，及时调整产品类型，加大市场青睐产品的供应力度；第五、鉴于市场的不确定性，公司从二季度起暂停了土地的新进储备。

2008 年公司完成营业收入 94,723.08 万元，同比下降 27.51%；实现营业利润 16,045.33 万元，同比下降 52.61%；归属于母公司净利润 11,780.63 万元，同比下降 22.60%，上述几项指标出现下降的主要原因是报告期内公司结转销售面积较上年同期有所减少，及公司计提了存货跌价准备和利息费用增加所致。

2008 年，受到宏观调控及多重因素的综合影响，公司项目所在的二三线城市均不同程度地出现了价跌量缩的形势。公司肇庆项目受到珠三角地区市场深度调整的影响，全年销售呈现了大幅下滑态势；公司黄山项目上半年销售形势良好，公司顺势而为加快了资金回笼，但下半年形势发生转变，购房者持币观望呈上升态势，导致了销售迅速下滑；公司杭州项目由于西城年华项目住宅部分已基本售罄，出现了无房可售的局面，下半年受宏观调控和金融危机的影响，公司适当的调整了新项目的开发节奏，调减了上东城的开工量，同时提前了西城美墅和上东城两个新项目的预售时间，上述两楼盘在 11 月份进行预售，开盘当月就都取得杭州新盘销售排行榜前十大成交热点楼盘的不俗成绩。截至报告期末，公司签订的商品房销售合同金额共计 6.9 亿元，完成了年度计划的 36.3%。

鉴于房地产市场成交量的大幅萎缩，公司认为不应过于追求短期规模增长，应坚持开发节奏与销售节奏相匹配，并加速存量房的销售。为此公司适时调整了公司各项目的开发计划。报告期内，公司完成新开工面积 38.24 万平方米，完成了年度计划的 67.8%，完成竣工面积 26.67 万平方米，完成了年度计划的 87.1%。

报告期内，公司积极拓展多方位的融资渠道。全年共融入资金 14.28 亿元，为公司的发展提供了有力的资金保证。公司强化了本部及各子公司的现金流管理，把握资金周转“脉搏”，提高资金调度的准确性，保证公司正常运行和各项目发展，同时不断努力降低财务成本。

由于土地市场的调整相对滞后于住宅市场的调整，且根据行业经验在调整期应遵循“现金为王”的策略，因此公司在房产项目获取上采取了更加谨慎的态度，全年未在公开市场上获得土地，仅在一季度通过股权收购增加了已获土地储备的权益份额。截至报告期末公司拥有的土地储备可建建筑面积 141.06 万平方米，公司权益建筑面积 124.63 万平方米。公司认为随着市场调整和行业资源整合的继续深入必将会出现更多的投资机会，公司不排除在最有利的时机为公司未来发展补充新的项目资源。

报告期内，公司进一步优化管理体制，提升公司职能部门的管理职能；积极推进项目区域管理建设，全面提升管理效率和经营效益；全面推进标准建设，建立了技术和营销工作标准；增强了企业文化的凝聚力和向心力。

2008 年，公司继续推行“精品战略”，得到了行业及社会各界的认同，先后荣获“2008 中国房地产企业 200 强金球奖”、“2008 中国房地产企业纳税 50 强”、“2008 中国房地产企业房屋建筑面积 50 强”“中国诚信房地产企业”、“杭州市百强企业”和“浙江省工商企业 AAA 级守合同重信用单位”等荣誉称号，杭州的广宇·西城年华项目还被评为“2008 詹天佑大奖住宅小区金奖”。

公司除房地产主业外还加强了与主业有关的上下游产业链的建设与发展,控股子公司浙江广宇经贸有限公司对公司的采购供应链进行了优化整合,强化了集团采购的模式;控股子公司杭州广宇物业管理有限公司开展了以品牌建设为重点的物业管理服务工作,被评为“浙江省重质量、守承诺、创品牌”暨首批三满单位及浙江省诚信、守信暨行业服务质量领先单位,进一步提升了公司楼盘的物业服务治理,提高了公司客户群的忠诚度和满意度。

3、公司经营优势及困难分析

(1) 公司的主要优势

公司项目开发主要定位于二、三线城市,这些城市的房地产市场发展空间巨大,住房的刚性需求较强,受到宏观调控的影响相对较小,在本次市场调整中的反应明显滞后并弱于一、二线城市。公司项目布局集中在浙江杭州、安徽黄山和广东肇庆等地,均为环境优美、适宜人居的风景旅游胜地。特别是公司总部及项目所在地杭州连年被评为“中国最具幸福感居住城市荣誉称号”和“福布斯中国大陆最佳商业城市”,同时也是国家著名旅游风景城市。其宜居性对周边人口有很强的“居住吸附”能力,住宅刚性需求较强。

公司具有二十一年的房地产开发经验,经历过九十年代房地产市场调整,具有很强的市场风险应对能力。公司面对此次行业调整已经主动缩减了开工面积,控制了投资规模,拓宽了融资渠道,加快了销售回笼资金。

公司主要以开发性价比高、功能齐全的中小户型住宅为主导产品。由于调整期自住需求成为主流,公司开发的上述总价低的中小户型始终受到市场的青睐,在本轮调整期,公司也主动加大了此类产品的供应量。

公司具有强大的品牌优势。作为杭州最早从事房地产开发经营的企业之一,公司凭借着优良的管理能力,准确的市场定位,专业的楼盘开发和策划,科学的项目风险控制,高品质的楼盘和配套规划,在同业中展现了强大的竞争优势,在社会上享有良好的声誉和品牌形象。公司被连续评为浙江省知名商号,“广宇”被连续评为浙江省著名商标。

公司以改善人类居住环境为最高经营理念,推行“以人为本”、“开拓进取”的企业文化精神。同时公司以“学者型地产实践者”为人力资源发展方针,长期以来注重中层和普通员工的培养,目前丰富的人才队伍为公司的快速发展提供了后备军。

(2) 公司面临的困难及对策

报告期内,国内宏观经济增速放缓,房地产行业调整加剧。公司项目所在地的房地产市场观望气氛浓厚,销售十分萎靡。前三季度适度从紧和控制信贷风险的政策导致商业银行对房地产业的信贷支持严重不足,企业开发贷款和个人购房按揭贷款迟迟得不到落实。

同时公司随着业务规模扩张,组织架构调整、制度规范建设、资源配置利用、运营成本控制、财务杠杆平衡等方面都面临一定的挑战。特别是报告期内,随着大量土地款的集中支付,公司财务杠杆比率有所升高,资金方面也面临一定的压力。

公司项目所在地优越的城市环境吸引了如万科、保利、中海、金地、新加坡凯德置地和香港嘉里等国内外大型房地产开发商先后进入,行业竞争日趋激烈。

公司面对以上困难加大了营销力度,通过提升产品附加值、丰富营销手段、主动出击获取客户等措施加以应对,力求加快销售速度,加速存货周转。同时公司将继续开拓融资渠道,确保资金安全。

行业竞争中公司仍将坚持一贯的策略，通过提高产品综合品质，打造精品，进一步加强自身的综合竞争力，逐步提高市场份额。

4、公司对所处行业的发展趋势判断和风险控制对策

报告期内经济环境遭受了多重不利因素的影响，经济增长下滑态势已经有所显现。房地产行业在经历了 2007 年的非理性繁荣之后陷入了深度调整，面临着严峻的挑战。

展望未来，公司认为虽然现实大环境有诸多不利因素，但国家和政府及时采取了积极的应对措施。中央政府的宏观经济政策在 2008 年底发生了方向性的变化，转变为“保增长、扩内需、调结构”。国家新近出台的 4 万亿投资计划以及各地陆续出台的“保增长”政策，将会陆续通过财政投资进入实体经济。央行第四季度内 5 次下调基准利率，4 次下调存款准备金率，货币政策逐渐放松，企业信贷融资将获得更多支持。公司相信随着经济刺激计划的陆续推行，流动性和消费者信心会逐渐恢复，经济基本面会逐渐转好。

房地产行业已经出现整体供过于求的情况，且消费者观望情绪较为浓厚，行业短期调整成为定局。但从决定房地产行业基本面的深层次因素来看，城市化进程的继续演进、居民收入增长、人口结构和居住模式变迁等并未发生根本性的逆转，行业持续发展的根本趋势不会改变。同时房地产行业因其产业链长、影响面广和产业关联度高，还将继续成为目前中国经济成长阶段的支柱产业。2008 年四季度财政部和国家税务总局联合下发《关于调整房地产交易环节税收政策的通知》、国务院办公厅出台《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》，宣布了契税、印花税、营业税等房产交易税种的减免征收政策及适用范围，说明政府希望通过减少交易环节税收、提振消费者信心等措施，鼓励消费者进行合理的房产消费。

综上所述，2009 年房地产业在多重因素交织下变数颇多，但在调整趋势已经形成的情况下，希望行业在很短的时间内重新走向繁荣是不现实的。公司判断房地产行业将会经历一段时期的消化和调整，才能在未来相当长时期内保持稳定增长的态势。

2009 年，公司将以“提升品质、促进销售、减少存货、降低负债”作为风险控制对策，积极应对市场调整。一方面公司将继续合理调整项目开发节奏，通过提高产品品质和产品性价比促进销售；另一方面公司将进一步扩展融资渠道、调整负债结构，提高公司直接和间接的再融资能力，合理使用财务杠杆为公司的稳定发展提供融资支持。

（二）公司主要业务及经营情况分析

1、主要会计数据情况

单位：（人民币）元

	2008 年	2007 年	2006 年	本年比上年 增减（%）	增减幅度超过 30%的原因
营业收入	947,230,824.06	1,306,695,685.18	464,837,616.78	-27.51%	/
利润总额	171,135,313.32	335,502,828.63	143,169,654.61	-48.99%	营业收入下降、财务费用增加及计提减值准备

归属于上市公司股东的净利润	117,806,318.74	152,210,729.65	90,771,367.77	-22.60%	/
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	108,967,807.40	139,890,398.71	88,913,316.38	-22.10%	/
经营活动产生的现金流量净额	-2,124,124,333.98	-28,097,164.68	-5,548,041.97	-7,459.92%	支付土地出让金为主的项目投入大幅增加、销售资金回笼较上年下降
	2008 年末	2007 年末	2006 年末	本年末比上年末增减(%)	增减幅度超过 30%的原因
总资产	5,398,549,712.52	4,430,544,053.03	2,360,763,401.03	21.85%	/
所有者权益(或股东权益)	1,109,413,387.21	1,127,643,938.01	371,824,849.77	-1.62%	/
股本	498,600,000.00	249,300,000.00	186,300,000.00	100.00%	实施 2007 年度利润分配方案, 股本扩大

3、主要财务指标变动

单位: (人民币) 元

	2008 年	2007 年	2006 年	本年比上年增减(%)	增减幅度超过 30%的原因
基本每股收益(元/股)	0.24	0.33	0.24	-27.27%	/
稀释每股收益(元/股)	0.24	0.33	0.24	-27.27%	/
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.22	0.31	0.24	-29.03%	营业收入、净利润下降
全面摊薄净资产收益率(%)	10.62%	13.50%	24.41%	-2.88%	归属于母公司股东净利润下降
加权平均净资产收益率(%)	10.92%	17.79%	27.16%	-6.87%	归属于母公司股东净利润下降、2008 年加权平均净资产较 2007 年增加
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率(%)	9.82%	12.41%	23.91%	-2.59%	/
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	10.10%	16.35%	26.61%	-6.25%	净利润下降、2008 年加权平均净资产较 2007 年增加

每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-4.26	-0.11	-0.03	-3,772.73%	报告期内项目投入较上年大幅增加、期末股本较上年末增加
----------------------	-------	-------	-------	------------	----------------------------

因公司 2008 年净利润较 2007 年下降 22.60%，使每股收益、净资产收益率都有一定程度的下降。

3、毛利率变动情况

	2008 年度	2007 年度	2006 年末	本年比上年增减百分比
经营毛利率	35.72%	36.77%	51.05%	-1.05%

报告期内，公司经营毛利率与上年比下降 1.05 个百分点，基本维持稳定，主要是公司 2008 年结转收入项目为杭州西城年华、黄山江南新城、肇庆星湖名郡，2007 年结转项目为杭州西城年华、黄山江南新城、肇庆星湖名郡及大名空间，这些项目毛利率较稳定。2006 年毛利率较高，主要是 2006 年结转收入来源河滨花园毛利率较高，同时该年商铺销售收入比例较高。

4、公司主营业务的范围及经营情况

(1) 主营业务分行业、产品情况划分：

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	营业利润率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	营业利润率比上年增减(%)
房地产	91,684.43	59,839.37	34.73%	-28.50%	-26.82%	-1.50%
其他	3,038.65	1,044.31	65.63%	24.27%	22.95%	0.37%
合计	94,723.08	60,883.68	35.72%	-27.51%	-26.31%	-1.05%
主营业务分产品情况						
房地产	91,684.43	59,839.37	34.73%	-28.50%	-26.82%	-1.50%
物业管理	492.97	457.15	7.27%	278.54%	81.70%	100.46%
物业出租	2,409.14	460.64	80.88%	7.51%	1.72%	1.09%
其他	136.54	126.52	7.34%	84.36%	-12.71%	103.06%

公司主营业务为房地产开发与销售，同时公司经营与房地产相关的物业管理、物业出租等业务。报告期内，公司实现营业收入 94,723.08 万元，其中房地产业收入占营业收入的 96.79%，物业出租占 2.54%，物业管理收入占 0.52%，其他收入占 0.15%。

按业务区域划分：

单位：(人民币)万元

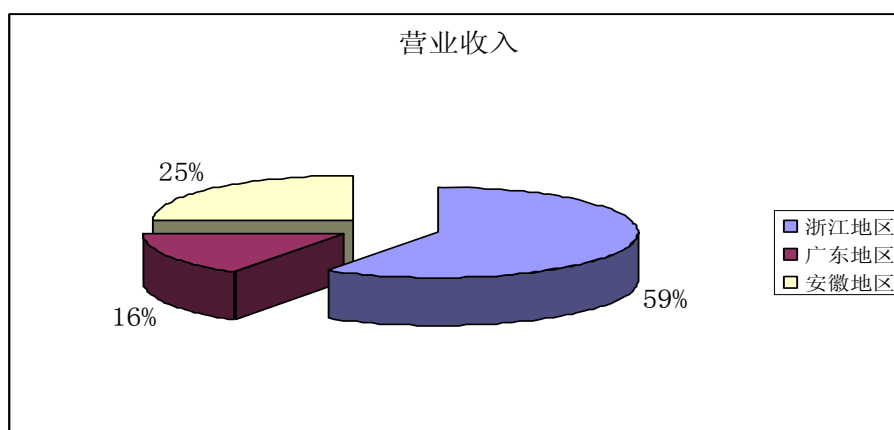
地 区	营业收入		营业成本		营业利润	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
浙江地区	56,335.41	59.47%	33,429.34	54.91%	22,906.07	67.69%
广东地区	14,701.54	15.52%	11,497.40	18.88%	3,204.14	9.47%
安徽地区	23,686.13	25.01%	15,956.94	26.21%	7,729.19	22.84%
合 计	94,723.08	100.00%	60,883.68	100.00%	33,839.40	100.00%

分地区营业收入增减情况

单位：(人民币)万元

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
浙江地区	56,335.41	-44.27%
广东地区	14,701.54	65.34%
安徽地区	23,686.14	14.48%

主营业务收入按照区域分布比例图



公司最近几年的收入来源主要集中在浙江地区，报告期内浙江地区取得收入占公司营业收入的 59%，与 2007 年占 77% 已有所下降。公司业务发展一直以杭州为依托，根据经营需要适当拓展周边市场。

5、主要供应商和客户情况

(1) 前五名供应商

公司主要从事房地产开发业务，公司产品的材料成本主要为土地、建筑材料、各项设备，项目开发采用总包的形式发包给各承包商（主要材料都由承包商采购），部分材料设备单独由供应商提供，报告期内公司向前五名供应商支付总额为 23,158.07 万元（含承包商），占公司本年全部供应商总额的

46.32%。前五名供应商如下表所示：

单位：（人民币）万元

前五名供应商（含承包商）	金额	占比	预付账款	占公司预付 账款余额	承包（采 购）内容	是否存在 关联关系
浙江省一建建设集团有限公司	7,461.64	14.93%	739.20	13.79%	工程承包	否
浙江耀华建设工程有限公司	6,672.80	13.35%	/	/	工程承包	否
浙江华氏建设有限公司	3,499.19	7.00%	/	/	工程承包	否
浙江物产金属集团有限公司	2,860.24	5.72%	/	/	钢材采购	否
杭州中宇建设集团杭州分公司	2,664.20	5.33%	/	/	工程承包	否
合 计	23,158.07	46.32%	/	/		

（2）前五名客户

公司的产品主要为商品房，包括住宅、商铺、办公楼，客户比较分散，一般不固定，报告期内公司向前五名客户销售总额为 4,507.74 万元，占公司本年全部营业收入的 4.74%。

6、非经常性损益情况

单位：（人民币）元

非经常性损益项目	2008 年	2007 年	2006 年
非流动资产处置损益	2,405,977.42	-917.46	3,723,207.30
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	9,000,000.00	0.00	0.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	231,559.80	0.00	0.00
委托他人投资或管理资产的损益	75,236.55	-449,294.52	-409,953.89
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	-1,589,180.71	8,921,000.50	9,163.36
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,285,081.72	-1,529,121.43	-1,464,365.38
按照政策福利费冲回		5,378,663.85	
合计	8,838,511.34	12,320,330.94	1,858,051.39

报告期内，非经常性损益占归属于母公司的净利润 7.50%，其中公司在 2008 年 2 月获得政府奖励 1200 万元（税后 900 万元），该奖励对报告期归属于母公司净利润的影响为 7.64%，该事项已在《证券

时报》和巨潮资讯网进行了披露。以上各项金额都已扣除少数股东损益和所得税的影响。2006、2007 年非经常性损益已按照《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》（证监会公告 2008 年 43 号）规定的计算口径进行调整。

7、主要费用情况

单位：（人民币）万元

项目	2008 年	2007 年	2006 年	本年比上年 增减（%）	占 2008 年营业 收入比例（%）	占 2007 年营业 收入比例（%）
销售费用	1,720.64	1,564.46	1,987.28	9.98%	1.82%	1.20%
管理费用	5,856.90	4,344.01	4,022.80	34.83%	6.18%	3.32%
财务费用	2,529.08	-768.05	-346.09	429.29%	2.67%	-0.59%
合计	10,106.62	5,140.42	5,663.99	96.61%	10.67%	3.93%
所得税	4,164.55	13,564.51	5,111.40	-69.30%	4.40%	10.38%
总计	14,271.17	18,704.93	10,775.39	-23.70%	15.07%	14.31%

报告期内，公司管理费用较上年增长 34.83%，管理费用呈增长趋势，主要因公司规模扩大、新设项目公司等导致相应增加管理成本和人工成本。

报告期内，公司财务费用增长 429.29%，主要因公司规模扩大，银行借款增加使费用化利息增加所致。

报告期内，所得税费用下降 69.30%，主要因本期利润总额大幅下降和所得税税率下降为 25%所致。

报告期内，管理费用占营业收入比例较上年增长 2.86 个百分点，主要是 2008 年收入较上年减少，管理费用较上年增加所致。房地产公司的管理费用增加主要受项目公司数量增加、规模扩大及人力资源储备增加影响，与公司营业收入的当期结转没有直接关系。

（三）公司财务状况分析

1、报告期内公司资产情况

（1）公司主要资产构成\变动状况

单位：（人民币）万元

项目	2008. 12. 31		2007. 12. 31		本年末比上年 末增减（%）	2006 年（金额）
	金额	比重	金额	比重		
货币资金	13,504.31	2.50%	129,754.78	29.29%	-89.59%	20,416.05
交易性金融资产	0.00	0.00%	733.86	0.17%	-100.00%	220.00
应收账款	126.76	0.02%	1,907.11	0.43%	-93.35%	182.75
预付账款	5,358.83	0.99%	4,742.82	1.07%	12.99%	32.23
其他应收款	1,817.76	0.34%	2,572.40	0.58%	-29.34%	2,730.55
存货	484,190.12	89.69%	271,188.49	61.21%	78.54%	179,856.35

流动资产总额	504,997.79	93.54%	410,899.47	92.74%	22.90%	203,437.93
长期股权投资	3,723.85	0.69%	4,499.40	1.02%	-17.24%	5,246.29
固定资产	2,490.27	0.46%	2,704.89	0.61%	-7.93%	3,221.29
在建工程	1,391.55	0.26%	0.00	0.00%	-	106.90
无形资产	4,943.13	0.92%	4,543.45	1.03%	8.80%	4,690.15
投资性房地产	15,316.97	2.84%	12,180.19	2.75%	25.75%	12,479.86
递延所得税资产	6,958.27	1.29%	7,602.94	1.72%	-8.48%	6,795.83
资产总额	539,854.97	100.00%	443,054.41	100.00%	21.85%	236,076.34

截止 2008 年 12 月 31 日, 公司资产总额为 539,854.97 万元, 同比增长 21.85%, 公司资产规模不断扩大。期末流动资产为 504,997.79 万元, 占总资产的比重为 93.54%。随着公司房地产主营业务的不断扩大, 公司最近几年流动资产占总资产的比例不断上升, 连续两年都在 90%以上。

主要资产变动幅度超过 30%原因:

①货币资金 2008 年末余额为 13,504.31 万元, 比上年同期减少 89.59%, 主要系报告期内土地款及工程款支付较多所致。

②交易性金融资产 2008 年末余额为 0 万元, 比上年同期减少 100%, 主要系报告期内将交易性金融资产全部出售所致。

③应收账款 2008 年末余额为 126.76 万元, 比上年同期减少 93.35%, 主要系报告期内收到购房款所致。

④存货 2008 年末余额为 484,190.12 万元, 比上年同期增长 78.54%, 主要系报告期内开工量增大及新增项目投入所致。

⑤在建工程 2008 年末余额为 1,391.55 万元, 2007 年末余额为 0, 主要系肇庆星湖名郡房地产发展有限公司代垫肇庆酒店前期成本费用转为肇庆七星假日酒店有限公司在建工程所致。

(2) 主要资产计量情况

公司主要资产采用的计量属性: 存货按成本进行初始计量, 采用与可变现净值孰低进行后续计量; 长期股权投资、固定资产、无形资产按成本进行初始计量, 采用资产的账面价值与可回收金额孰低进行后续计量; 投资性房地产按成本进行初始计量, 采用成本模式进行后续计量。

(3) 公司主要资产情况

①存货: 公司存货主要为房地产项目开发成本和开发产品。

存货分类:

单位: (人民币) 元

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						
开发成本	4,254,350,459.75		4,254,350,459.75	2,378,606,720.43		2,378,606,720.43
开发产品	527,070,489.28	17,683,766.69	509,386,722.59	265,719,245.80		265,719,245.80
出租开发产品	78,164,047.10		78,164,047.10	66,646,977.43		66,646,977.43

低值易耗品				911,933.75		911,933.75
合计	4,859,584,996.13	17,683,766.69	4,841,901,229.44	2,711,884,877.41	0.00	2,711,884,877.41

开发成本明细:

单位: (人民币) 元

项目名称	期末余额	年初余额	增减变动额
西城年华	409,679,681.41	674,724,205.49	-265,044,524.08
江南新城	263,159,275.98	216,511,846.92	46,647,429.06
星湖名郡	509,474,693.21	638,653,958.02	-129,179,264.81
上东名筑	434,421,459.10	82,136,871.00	352,284,588.10
上东领地	426,130,275.95	72,230,000.00	353,900,275.95
上东臻品	539,074,843.32	100,024,881.00	439,049,962.32
西城美墅	619,736,005.20	546,724,958.00	73,011,047.20
黄山江滨大厦	0	2,600,000.00	-2,600,000.00
天城房产	1,052,674,225.58	45,000,000.00	1,007,674,225.58
合计	4,254,350,459.75	2,378,606,720.43	1,875,743,739.32

2008 年末公司存货中开发成本较上年增加 18.76 亿元, 主要是 2007 年取得的项目(上东名筑、上东领地、上东臻品、西城美墅、天城房产(杭政储出 2007 年 70 号地块))支付土地出让金和在建项目开发投入较大所致。

开发产品明细:

单位: (人民币) 元

项目名称	期末余额	年初余额	增减变动额
水岸雅苑	1,018,388.99	1,404,105.26	-385,716.27
江南新城(注)	94,555,816.18	62,265,233.39	32,290,582.79
徽派美食城	19,009,077.41	19,009,077.41	0.00
河滨花园	6,901,625.14	17,668,911.73	-10,767,286.59
河滨公寓	2,145,585.52	2,805,765.68	-660,180.16
建南小区车位	768,000.00	768,000.00	0.00
之江花园车库	180,000.00	180,000.00	0.00
西城年华	209,044,399.46	96,654,775.47	112,389,623.99
大名空间	52,127,585.56	57,422,361.53	-5,294,775.97
星湖名郡	141,320,010.93	7,541,015.33	133,778,995.60
合计	527,070,489.29	265,719,245.80	261,351,243.49

2008 年末开发产品(产成品)较上年末增加 2.61 亿元, 主要是受宏观调控和金融危机影响, 房

地产市场出现低迷，公司销售也受到了较大影响，特别是肇庆星湖名郡所在的广东地区影响比较大，公司将积极应对，把开发产品（产成品）控制在合理的范围内。

存货跌价准备：

单位：（人民币）元

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少额		期末账面余额
			转回	转销	
原材料					
开发成本					
开发产品		17,683,766.69			17,683,766.69
出租开发产品					
低值易耗品					
合计	0.00	17,683,766.69	0.00	0.00	17,683,766.69

报告期末，公司对存货进行了减值测试，基于审慎的财务策略，对西城年华地下车位计提了 1768.38 万元的存货跌价准备。其他项目通过减值测试，未发现有明显减值迹象。

②固定资产：

公司最近三年固定资产情况

单位：（人民币）万元

类别	2008 年末		2007 年末		2006 年末	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋及建筑物	2143.58	1839.82	2055.18	1834.65	2518.31	2285.56
机器设备			49.24	48.86		
运输工具	1395.14	503.27	1486.14	666.7	1411.02	767.65
电子设备	501.92	143.09	449.99	154.1	391.64	168.08
其 他	4.27	4.09	0.57	0.57		
合 计	4044.91	2490.27	4041.12	2704.88	4320.97	3221.29

房屋及建筑物主要为公司平海公寓的办公楼，报告期内，公司固定资产状况良好。期末，公司对固定资产进行减值测试，未发现有明显减值迹象。

③投资性房地产：

单位：（人民币）元

项目	年初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、原价合计	131,965,744.25	38,222,486.52		170,188,230.77
1、房屋、建筑物	131,965,744.25			131,965,744.25
2、土地使用权		38,222,486.52		38,222,486.52

二、累计折旧和累计摊销合计	10,163,834.37	6,854,684.15		17,018,518.52
1、房屋、建筑物	10,163,834.37	2,996,601.96		13,160,436.33
2、土地使用权		3,858,082.19		3,858,082.19
三、投资性房地产减值准备累计金额合计				
1、房屋、建筑物				
2、土地使用权				
四、投资性房地产账面价值合计	121,801,909.88	31,367,802.37		153,169,712.25
1、房屋、建筑物	121,801,909.88	-2,996,601.96		118,805,307.92
2、土地使用权		34,364,404.33		34,364,404.33

公司投资性房产主要为平海公寓 1-2 层营业用房、河滨公寓地下 1-2 层、广复大厦裙房，以上资产都已出租，详见“十、重要事项-重大合同及其履行情况-租赁情况”所述。报告期内公司增加的投资性房地产 3,822.25 万元，主要是根据会计准则讲解（2008）将广复大厦出租建筑物的相应土地使用权从无形资产重分类到投资性房地产。报告期内，公司投资性房地产资产状况良好。期末，公司对投资性房地产资产进行减值测试，未发现有明显减值迹象。

④无形资产：

单位：（人民币）元

项目	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、原价合计	49,678,661.11	40,306,450.00	38,222,486.52	51,762,624.59
1.土地使用权	48,866,161.11	40,172,450.00	38,222,486.52	50,816,124.59
2.电脑软件	812,500.00	134,000.00	0.00	946,500.00
二、累计摊销合计	4,244,120.08	1,945,243.13	3,858,082.19	2,331,281.02
1.土地使用权	4,091,995.08	1,859,043.13	3,858,082.19	2,092,956.02
2.电脑软件	152,125.00	86,200.00	0.00	238,325.00
三、无形资产净值合计	45,434,541.03	38,361,206.87	34,364,404.33	49,431,343.57
1.土地使用权	44,774,166.03	38,313,406.87	34,364,404.33	48,723,168.57
2.电脑软件	660,375.00	47,800.00	0.00	708,175.00
四、减值准备合计				
无形资产净额合计	45,434,541.03	38,361,206.87	34,364,404.33	49,431,343.57
1.土地使用权	44,774,166.03	38,313,406.87	34,364,404.33	48,723,168.57
2.电脑软件	660,375.00	47,800.00	0.00	708,175.00

报告期内增加无形资产 4030.65 万元，主要是肇庆星湖名郡房地产发展有限公司原代垫的酒店项目土地成本因已办妥土地权证而转为肇庆七星假日酒店有限公司的无形资产，报告期内减少无形资产，主要是根据会计准则讲解（2008）将广复大厦出租建筑物的相应土地使用权从无形资产重分类到投资性房地产。期末，对无形资产进行减值测试，未发现有明显减值迹象。

⑤公司资产减值准备计提情况：

资产减值准备明细表

单位：（人民币）元

项目	年初账面余额	本期计提额	本期减少数		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	3,218,698.16	861,389.42	939,303.85		3,140,783.73
二、存货跌价准备		17,683,766.69			17,683,766.69
三、可供出售金融资产减值准备					
四、持有至到期投资减值准备					
五、长期股权投资减值准备					
六、投资性房地产减值准备					
七、固定资产减值准备					
八、工程物资减值准备					
九、在建工程减值准备					
十、生产性生物资产减值准备					
其中：成熟生产性生物资产减值准备					
十一、油气资产减值准备					
十二、无形资产减值准备					
十三、商誉减值准备					
十四、其他					
合计	3,218,698.16	18,545,156.11	939,303.85		20,824,550.42

资产减值损失明细表

单位：（人民币）元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-73,699.95	1,242,745.56
二、存货跌价损失	17,683,766.69	
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		

十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	17,610,066.74	1,242,745.56

本期计提的坏账准备均为其他应收款计提的坏账准备，报告期末其他应收款余额较年初减少，但帐龄有所提高，本期坏账准备有所增加，公司对其他应收款项目进行分析，未发现有明显不能收回的款项，其他应收款是安全的。

2、报告期内公司负债情况

单位：(人民币) 万元

项目	2008. 12. 31		2007. 12. 31		本年末比上 年末增减(%)	2006 年(金 额)
	金额	比重	金额	比重		
借款总额	247,300.00	64.13%	142,500.00	46.81%	73.54%	90,000.00
短期借款	65,000.00	16.86%	0.00	0.00%	/	8,500.00
一年内到期借款	31,500.00	8.17%	13,000.00	4.27%	142.31%	35,000.00
长期借款	150,800.00	39.11%	129,500.00	42.54%	16.45%	46,500.00
应付账款	18,268.02	4.74%	26,404.44	8.67%	-30.81%	4,634.38
预收账款	86,020.39	22.31%	117,995.39	38.76%	-27.10%	79,924.10
应交税费	5,864.30	1.52%	8,592.13	2.82%	-31.75%	5,415.99
其他应付款	26,107.37	6.77%	7,110.66	2.34%	267.16%	6,737.22
流动负债总额	233,760.51	60.62%	173,642.72	57.05%	34.62%	141,248.70
负债总额	385,596.48	100.00%	304,391.61	100.00%	26.68%	189,025.57

2008 年末负债总额为 385,596.48 万元，较上年末增长 26.68%，其中流动负债为 233,760.51 万元，占总负债的比重为 60.62%，较 2007 年略有提高，系公司开发规模扩大，相应增加银行贷款所致。主要负债变动幅度超过 30%原因：

① 银行借款 2008 年末总额为 247,300.00 万元，较上年末增长 73.54%，主要系公司扩大开发规模相应增加银行借款所致。其中短期借款增加 65,000.00 万元，主要系公司应对房地产宏观调控和金融危机积极筹措资金，通过增加委贷等途径补充流动资金所致；一年内到期的借款较上年增加 18,500.00 万元，增长 142.31%，主要系报告期末已贷长期借款将在一年内到期较上年增加所致。

短期借款和一年内到期借款明细如下：

单位：(人民币) 万元

贷款单位	贷款性质	金额	是否关联	截止年报公告日归还情况
浙江省国际贸易集团有限公司	委托贷款	20,000	否	已提前归还
百大集团股份有限公司	委托贷款	10,000	否	提前还 3000 万
杭州金隆投资咨询有限公司	委托贷款	8,000	否	已提前归还
杭州平海投资有限公司	委托贷款	20,000	是	未到期
杭州平海投资有限公司	委托贷款	7,000	是	未到期
小计		65,000		
中国建设银行杭州吴山支行	银行贷款	24,000	/	已提前归还
中国建设银行肇庆分行	银行贷款	2,500	/	按期归还
中国工商银行黄山东城办	银行贷款	3,000	/	按期还 2000 万
中国银行肇庆分行	银行贷款	2,000	/	未到期
小计		31,500		
合计		96,500		已还 59500 万元

2008 年末短期借款和一年内到期的长期借款合计为 96,500 万元,较上年大幅增加,主要是受宏观调控的影响,公司项目开发贷款迟迟不能到位,同时公司销售资金回笼较原计划大幅下降,面对各种不利因素,公司积极通过各种途径获得资金,其中 2008 年获得委托贷款 68,000 万元,暂时解决公司发展资金的需求。公司与各大银行建立了良好的长期合作关系,在各大银行有较高的信誉度,当银行贷款所需的各种条件得到满足后,公司将会获得银行资金支持,同时公司将加强销售资金的回笼,保障借款能顺利归还。截止年报公告日,因公司项目贷款资金陆续到位及 2009 年 1 季度销售资金回笼较多,公司已归还短期借款和一年内到期借款 59,500 万元,另公司还提前归还了长期借款 1.8 亿元,公司暂时不存在资金还款压力。

② 应付账款 2008 年末余额为 18,268.02 万元,较上年同期减少 30.81%,主要系公司应付工程款减少所致。

③ 其他应付款 2008 年末余额为 26,107.37 万元,较上年期末增长 267.16%,主要系报告期内非全资子公司合作方股东往来款增加所致。

3、报告期内公司现金流情况

单位:(人民币)万元

项目	2008 年度	2007 年度	变动幅度
一、经营活动产生的现金流量净额	-212,412.43	-2,809.72	-7459.91%
经营活动现金流入量	87,387.04	173,679.44	-49.68%
其中:销售商品、提供劳务收到的现金	65,321.88	165,169.06	-60.45%
经营活动现金流出量	299,799.47	176,489.16	69.87%

其中：购买商品、接受劳务支付的现金	271,921.93	139,008.91	95.61%
支付的各项税费	18,050.74	23,379.81	-22.79%
二、投资活动产生的现金流量净额	-8,987.82	-4,857.38	-85.03%
投资活动现金流入量	6,913.55	5,180.26	33.46%
投资活动现金流出量	15,901.37	10,037.64	58.42%
三、筹资活动产生的现金流量净额	105,792.91	117,984.55	-10.33%
筹资活动现金流入量	164,700.00	277,963.46	-40.75%
筹资活动现金流出量	58,907.09	159,978.91	-63.18%
四、现金及现金等价物净增加额	-115,607.34	110,317.45	-204.80%
现金流入总计	259,000.59	456,823.16	-43.30%
现金流出总计	374,607.93	346,505.71	8.11%

报告期内公司现金及现金等价物净减少额为 115,607.34 万元,主要因报告期内经营活动现金净流量为净流出 212,412.43 万元。

(1) 经营活动现金流量

报告期内经营活动产生的现金净流入较上年同期减少 209,602.71 万元,净流出额增加 7459.91%,主要因公司 2008 年上半年可售房较少,下半年又受金融危机影响,房地产市场出现低迷,资金回笼较上年大幅下降,同时公司 2008 年以支付土地出让金为主的项目投入大幅增加,经营活动现金流出量较上年增加 69.87%。最近两年公司项目资金投入如下表所示:

单位:(人民币)万元

项目名称	2008 年	2007 年	增减变动
广宇-西城年华	12,036.35	14,153.95	-2,117.60
黄山-江南新城	15,842.20	13,698.39	2,143.81
肇庆-星湖名郡	13,050.25	31,079.47	-18,029.22
丁桥-上东名筑、领地	69,801.30	15,578.69	54,222.61
紫丁香-上东臻品	36,981.19	10,044.49	26,936.70
广宇-西城美墅	16,785.65	41,218.70	-24,433.05
黄山-黄山美食城	33.30	312.06	-278.76
天城房产(面粉厂)	100,822.94	4,500.00	96,322.94
大名空间	2,660.93	5,734.67	-3,073.74
其 他	3,907.82	2,688.49	1,219.33
合 计	271,921.93	139,008.91	132,913.02

(2) 投资活动产生现金流量

报告期内公司投资活动产生的现金流量净额为-8,987.82 万元,较上年同期减少 85.03%,主要系报告期内股权收购支付较上年同期增加所致,报告期内公司完成了杭州广宇建筑工程技术咨询有限公司

司、浙江广宇经贸有限公司等子公司部分股权的收购。

(3) 筹资活动现金流量

报告期内公司筹资活动产生的现金流量净额为 105,792.91 万元，较上年同期减少 10.33%。筹资活动现金流入量和流出量较上年分别下降 40.75% 和 63.18%，主要是 2008 年银行借款和还款较 2007 年有大幅下降，及 2007 年获得募集资金所致。

4、报告期内公司财务指标情况

(1) 偿债能力分析

项目		2008 年末	2007 年末	2006 年末	三年算术平均值
偿债能力	流动比率	2.16	2.37	1.44	1.99
	速动比率	0.09	0.80	0.17	0.35
	资产负债率	71.4%	68.7%	80.1%	73.4%
	利息保障倍数	1.61	5.01	3.42	3.35

流动比率：公司 2008 年流动比率为 2.16，较 2007 年有所下降，但仍高于近三年的算术平均值。2008 年流动资产增长主要为属于流动资产的存货的增加，公司以已有自有资金、预收房款及利用财务杠杆取得信贷资金来支持存货规模的扩大，因此流动比率变动比较小。

速动比率：公司 2008 年速动比率为 0.09，较 2007 年 0.80 有大幅度的下降，主要为公司在报告期增大了开发投入，增加了土地储备，期末流动资产中存货占比达 95.88%，较 2007 年存货占流动资产比例 66.00% 增加 29.88 个百分点。2008 年末存货中，东南面粉厂项目有 105,267.42 万元，该项目尚未办理土地使用权证，如果扣除该项目的影 响，调整后速动比率为 0.51，基本符合房地产企业的实际情况。

资产负债率：公司 2008 年末资产负债率为 71.4%，较上年有所增加，但低于近三年平均值 2.0 个百分点。资产负债率较高是房地产行业普遍存在现象，因房地产行业采用预售方式，预收账款越多资产负债率就会越高。同时，公司正处于扩张期，利用财务杠杆作用获得快速发展，相应的提高了资产负债率。而 70% 左右的资产负债率，在房地产行业比较普遍。若剔除预收账款对资产负债率的影响，2008 年末公司的资产负债率为 55.49%。

利息保障倍数：公司 2008 年利息保障倍数为 1.61，较 2007 年有大幅下降，主要因为公司 2008 年受房地产市场出现低迷，销售资金回笼较计划大幅下降，为解决公司项目投入资金需求，公司增加了银行借款和委托贷款，以致 2008 年利息费用大幅增加，同时公司结转销售面积下降，利润总额较上年下降，导致 2008 年末利息保障倍数较上年末大幅下降。2008 年公司经营获得的利润总额仍高于公司同期需支付的借款利息，公司仍具有利息偿付能力。2009 年公司的首要目标是加大销售力度，优化负债结构，降低资金利息成本，提高利息偿付能力。2009 年一季度公司取得了不错的销售业绩，合并范围内各项目销售合同金额为 4.9 亿，销售资金回笼 3.5 亿，分别达到 2008 年度销售合同金额和销售资金回笼金额的 71% 和 54%。公司积极利用销售回笼资金提前归还银行借款，将高利率的委托借款转为低利率的项目长期借款，调整借款结构，降低利息成本。

(2) 营运能力分析

项目		2008 年末	2007 年末	2006 年末	三年算术平均值
营运能力	应收账款周转率(次)	93.15	125.05	465.57	227.92
	存货周转率(次)	0.16	0.37	0.14	0.22
	流动资产周转率(次)	0.21	0.43	0.24	0.29
	总资产周转率(次)	0.19	0.38	0.21	0.26

应收账款周转率：房地产公司采用预售方式，所以应收账款一般较少，因此应收账款周转率会比较高，从近三年情况看应收账款周转率有下降趋势。

存货周转率：房地产企业因项目开发周期较长，在项目开发中土地等成本都计入开发成本，而开发成本是存货的重要组成部分，所以快速扩张的房地产公司存货周转率相对会比较低。公司 2008 年存货周转率较 2007 年下降 56.76%，较三年算术平均值有所下降，主要原因是公司 2008 年支付土地出让金增加，开发规模扩大，存货较上年增长 78.54%，及本期结转销售成本下降所致。这些新增项目对存货周转率的影响将会在今后几年内消除。现阶段，去存货是公司的重要任务，公司将根据市场情况，调整开发节奏，不断提高存货周转率。

流动资产、总资产周转率：公司 2008 年存货占流动资产和总资产的比例分别为 95.88%和 89.69%，存货周转率与上年期末和近三年平均值比下降，流动资产周转率、总资产周转率也相应下降。

(四) 公司控股子公司和参股公司的经营情况及业绩

单位：(人民币)万元

公司名称	业务性质	权益	注册资本	总资产	净资产	净利润	主要业务
杭州广宇紫丁香房地产开发有限公司	房地产开发	90%	30,000.00	54,342.49	30,038.67	-183.98	“上东臻品”项目开发建设
浙江广宇经贸有限公司	建材销售	100%	10,000.00	19,064.73	14,065.12	339.66	建筑、装饰材料销售
杭州铭宇实业有限公司	房地产中介	50%	1,000.00	3,725.00	2,042.42	921.78	房地产中介
杭州广宇建筑工程技术咨询有限公司	工程技术咨询	75%	6,000.00	11,171.29	7,991.97	211.23	工程技术咨询
杭州广宇物业管理有限公司	物业管理	90% 注 1	300.00	379.75	264.61	-35.85	物业管理
杭州天城房地产开发有限公司	房地产开发	50%	55,000.00	105,302.38	54,963.83	-36.17	杭政储出[2007]70 号地块开发建

							设
杭州南泉房地产开发有限公司	房地产开发	100%	35,000.00	77,919.99	34,366.66	-629.08	“西城美墅”项目开发建设
浙江广宇丁桥房地产开发有限公司	房地产开发	100%	65,000.00	96,440.78	64,960.93	-230.78	“上东领地”、“上东名筑”项目开发建设
黄山广宇房地产开发有限公司	房地产开发	90%	26,000.00	60,940.14	29,726.92	3,052.74	“江南新城”项目开发建设
肇庆星湖名郡房地产发展有限公司	房地产开发	80%	34,750.00	74,260.82	34,197.36	279.46	“星湖名郡”项目开发建设
绍兴康尔富房地产开发有限公司	房地产开发	30%	5,000.00	54,558.56	10,987.80	4,835.22	“康郡”项目开发建设
绍兴鉴湖高尔夫房地产开发有限公司	娱乐服务	30%	5,000.00	16,060.31	1,356.56	-505.77	高尔夫球场及配套设施经营

注 1：杭州广宇物业管理有限公司的另外一个股东系公司的全资子公司浙江广宇经贸有限公司，持有其 10% 的股份。

1、单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对公司净利润影响超过 10% 的公司：

(1) 报告期内，公司控股子公司黄山广宇房地产开发有限公司实现主营业务收入 23,608.47 万元，营业利润 4,077.90 万元，净利润 3,052.74 万元，扣除内部交易和权益比例影响后对归属于母公司的净利润影响比例为 24.00%。

(2) 报告期内，公司参股子公司绍兴康尔富房地产开发有限公司实现主营业务收入 23,926.08 万元，营业利润 6,573.48 万元，净利润 4,835.22 万元，按照权益法公司对该项目确认的投资收益对归属于母公司的净利润影响比例为 12.31%。

另钱江铭楼项目公司在 2008 年工商注销，2008 年对归属于母公司的净利润影响金额为 309.72 万元。

2、报告期内公司对控股子公司和参股公司的股权处置变动如下：

(1) 公司收购了华立地产集团有限公司持有的杭州南泉房地产开发有限公司 51% 的股权，收购后公司持有杭州南泉房地产开发有限公司 100% 的股权；

(2) 公司向黄山市上达置业投资有限公司转让公司持有的黄山市江滨大厦度假有限公司 90% 股权，转让后公司不再持有黄山市江滨大厦度假有限公司的股权；

(3) 公司向杭州浩宇投资有限公司转让公司持有的杭州广宇紫丁香房地产开发有限公司 10% 的股权, 转让后公司持有杭州广宇紫丁香房地产开发有限公司 90% 的股权;

(4) 公司向杭州欧商投资管理有限公司转让公司持有的杭州新龙坞旅游开发有限公司 35% 的股权, 转让后公司不再持有杭州新龙坞旅游开发有限公司的股权。

(5) 根据公司控股子公司杭州钱江铭楼房地产建设有限公司在 2007 年底召开的有关解散公司的股东会决议, 杭州钱江铭楼房地产建设有限公司于 2008 年 4 月 1 日完成了工商注销办理手续。

(五) 公司新年度发展计划

2009 年是公司发展进程中十分关键的一年, 即面临发展机遇, 又面临严峻挑战。广宇集团二十一年的成长历程就是迎接挑战和战胜困难的历程, 每一次严峻的考验都是广宇不断成长壮大的机遇。2009 年, 公司将针对不断变化的宏观形势和市场环境, 围绕着“稳健发展”这个主题, 坚持以“优先消化存量房, 开发与销售节奏相匹配”的原则, 依靠资本运作与推进房产开发的“两轮驱动”, 把握好各重要工作节点, 努力把公司 2009 年的各项工作“做好、做优、做强”。为实现 2009 年工作计划, 拟采取的主要措施包括:

1、抓项目, 以市场为导向, 合理调整开发节奏。2009 年计划新开工 13.5 万平方米, 竣工交付面积 26.09 万平方米, 全年在建面积达到 70.46 万平方米; 将主要做好西城年华、江南新城和星湖名郡项目的年度交付工作; 做好上东城、西城美墅、江南新城和星湖名郡项目的在建工程管理和新开工工程的节奏调控工作; 完成东南面粉厂项目方案设计的各项前期准备工作。

2、抓创新, 以营销为突破, 逐步规范管理体系。2009 年计划全年实现 10 亿元以上的销售目标, 营销工作将以存量销售为主线, 结合各项目特点制定不同的销售策略, 根据市场变化合理把控销售节奏, 通过差异化竞争和深度营销, 开拓销售新渠道, 实现营销工作的效果最大化; 加强营销队伍建设, 培养营销管理人才, 锻炼打造出一支有创造力、专业、敬业的营销队伍; 进一步树立全员营销的意识, 群策群力, 确保今年销售任务的顺利完成。

3、抓融资, 以资金为先导, 畅通企业融资平台。2009 年将加强项目整体现金流的计划管理, 严格执行付款计划, 实现企业资金的良性循环; 继续增强资本运作能力, 积极探索通过资本市场的运作方式, 保持资本的持续增长和稳健扩张, 提升公司可持续发展的空间和潜力。

4、抓提升, 以宣传为抓手, 确立广宇品牌形象。提升品牌价值: 2009 年要公司将以品牌建设为中心, 编制广宇品牌战略方案, 提炼现有楼盘的品牌价值, 同时在资本市场和产品市场提升、完善广宇品牌形象。提升产品形象: 公司设计和工程部门将深入开展精品工程, 进一步提升产品品质, 增强产品竞争力。提升物业品牌: 公司将进一步提升物业服务品质, 缔造良好口碑, 从而进一步提升广宇房产品附加值和市场形象, 提高楼盘的性价比, 促进公司各项目的产品销售和品牌建设。

5、抓优化, 以管理为载体, 大力弘扬企业文化。2009 年公司将进一步完善办公系统自动化的建设, 并加强对各项目的推广使用, 达到共享资源、规范业务运作流程的目的, 进而提升企业的运营效率, 节约营运成本。公司还将继续弘扬企业文化建设, 让广宇的企业文化全面贯彻到员工的各项行为中去, 使之成为共同的理念。同时要运用载体, 加强企业内炼和团队建设, 要把人力资源优势转化为企业竞争优势, 进一步提高软实力, 凝聚力量攻坚克难。

（六）资金需求和使用计划

为完成 2009 年度的经营计划和工作目标，我们预计公司 2009 年的资金需求将主要来源于以下渠道：（1）公司自有资金；（2）银行贷款；（3）资本市场融资。上述资金将主要用于西城年华三期项目、江南新城项目、星湖名郡项目、西城美墅项目、上东城项目的开发。

（七）公司面临的风险因素分析

1、政策性风险

报告期内，国家宏观调控政策在税收、土地供应、原材料供应、住房供应结构、开发企业资金成本和周转、消费者需求和购买意向等众多方面对房地产市场产生重大影响。2009 年受国际国内形势的影响，行业发展仍存在较大的不确定性，宏观政策方面仍面临一定风险。

2、市场风险

由于目前行业正处于调整期，因此消费者观望情绪浓厚，商品房存量增大，商品房价格持续波动，市场竞争激励，市场风险加大。公司项目主要集中在杭州、黄山和肇庆三个区域，存在市场过于集中的风险。

房地产属于资金密集型行业，行业进入门槛不高，在过去几年市场繁荣时期收益水平相对稳定，因此吸引了大批资金实力雄厚的企业进入房地产行业。在目前行业整体供应量超前与需求萎缩的现状下，行业竞争日益激励，在行业竞争中优胜劣汰，将会有一批劣势房地产开发企业被淘汰出局，这也将为本公司带来潜在消费客户及低成本的并购扩张创造市场机遇。

3、经营风险

（1）原材料价格风险

原材料主要是水泥、沙石、钢材、玻璃、电线电缆等建筑材料及一些装修材料，这些建筑材料的供应和价格变动，将直接影响到公司的建筑成本继而影响公司产品的价格竞争力。

（2）产品价格风险

房地产产品是一种兼具使用价值和投资价值的特殊产品，价格决定因素非常复杂。如果房地产行业整体发展回落，行业产品的价格发生大幅下降，将直接影响到公司的经营效益。

（3）产品结构过度集中的风险

公司开发的主要产品为普通商品住宅及配套设施。这种产品结构的集中充分体现了公司的经营优势，如果房地产市场上住宅产品严重过剩，也可能对公司的经营带来一定的风险。

（4）项目开发风险

房地产开发是一项很复杂的系统工程，具有开发周期长、投入资金大、涉及部门和协作单位多的特点。在投资决策、土地获得、项目设计、工程施工、销售和回款等环节涉及众多合作单位，并受土地、规划、建筑、交通等多个政府部门的管理，从而加大了公司对开发项目的综合控制难度。

（5）销售风险

房地产产品的销售受产品质量和价格、项目定位、营销策划、销售价格、竞争楼盘的供应情况等众多因素的影响。由于房地产项目的开发周期较长、市场情况多变，存在一定的销售风险。

4、财务风险

（1）负债率较高的风险。公司已经充分利用财务杠杆，负债规模扩大，财务费用相应增加；资产

负债率的增加可能影响公司的再融资能力，增加再融资成本。

(2) 存货余额较高的风险。公司目前正处于发展期，存货余额较高，主要为已经投入但尚未完工的开发成本。由于房地产项目的开发周期较长，因此公司在持有该等存货期间面临该等存货因市场变动发生贬值的风险，从而对公司的经营业绩和财务状况产生重大影响。

(八) 公司投资情况

1、募集资金使用情况

经中国证券监督管理委员会证监发行字【2007】77 号文核准，本公司于 2007 年 4 月 18 日由主承销商（保荐人）广发证券股份有限公司采用网下询价配售与网上资金申购定价发行相结合的方式发行人民币普通股（A 股）6,300 万股，发行价格为每股人民币 10.80 元，募集资金总额为人民币 68,040 万元，扣除支付的主承销商承销佣金及保荐费 2,041.20 万元后，于 2007 年 4 月 24 日存入本公司募集资金专用账户 65,998.80 万元；另扣减其余发行费用 1,105.34 万元后，实际募集资金净额为 64,893.46 万元。

上述募集资金使用情况如下所示：

单位：（人民币）万元

募集资金总额			64,893.46			本年度投入募集资金总额			22,288.38			
变更用途的募集资金总额			0.00			已累计投入募集资金总额			60,212.18			
变更用途的募集资金总额比例			0.00%									
承诺投资项目	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	截至期末承诺投入金额(1)	本年度投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末累计投入金额与承诺投入金额的差额(3)= (2)-(1)	截至期末投入进度(%) (4)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本年度实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
杭州·西城年华	否	20,000.00	20,000.00	20,000.00	1,865.68	20,060.65	60.65	100.30%	2009 年 06 月 30 日	12,521.23	是	否
黄山·江南新城	否	17,000.00	17,000.00	17,000.00	17,103.77	17,103.77	103.77	100.61%	2012 年 12 月 31 日	5,259.49	是	否
肇庆·星湖名郡	否	23,000.00	23,000.00	23,000.00	3,318.93	23,047.76	47.76	100.21%	2012 年 12 月 31 日	596.31	否	否
合计	-	60,000.00	60,000.00	60,000.00	22,288.38	60,212.18	212.18	-	-	18,377.03	-	-
未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体项目)	根据房地产市场形势，公司适当的放缓了黄山·江南新城和肇庆·星湖名郡项目的开发进度，预计该两项目募投资金部分将在 2012 年竣工；肇庆·星湖名郡项目截止 2008 年 12 月 31 日，已累计结转销售面积 7.2 万方，累计实现盈利 1024.57 万元，低于计划利润实现进度，主要是由于广东地区房地产市场受行业深度调整和金融危机影响较大，加上该项目政府相关配套工程没有按时到位，及该项目前期费用承担较多、前期销售以低价促销为主。公司的经营策略是等该项目形成规模、配套成熟及房地产市场起稳后不断提高销售价格来实现预定利润目标，目前该项目销售价格比 06 年开盘时价格有一定提升。											
项目可行性发生重大变化的情况说明	无											
募集资金投资项目实施地点变更情况	无											

募集资金投资项目实施方式调整情况	无
募集资金投资项目先期投入及置换情况	黄山·江南新城项目预计总投资 133,667.03 万元,截至 2007 年 12 月 31 日,公司以自筹资金累计投入 61,637.73 万元,其中 2007 年 1 月 1 日至 2007 年 12 月 31 日公司以自筹资金投入 14,057.82 万元。以上预先投入募集资金投资项目的自筹资金业经立信会计师事务所有限公司于 2008 年 1 月 7 日出具的信会师报字(2008)第 10013 号《关于广宇集团股份有限公司以自筹资金预先投入募集资金投资项目情况的专项审核报告》审核。公司已于 2008 年 1 月 8 日置换出了先期投入的垫付资金 14,057.82 万元的 90%部分,计 12,652.04 万元。本次置换已经本公司第二届董事会第七次会议审议通过。
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	无
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	无
尚未使用的募集资金用途及去向	目前三个募集资金专项账户中余额共为 0.25 万元(均为募集资金专户的利息收入)。
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	无

会计师事务所对公司募集资金专项说明的审核意见:经审核,贵公司募集资金年度存放与使用情况专项报告的编制符合中国证监会《前次募集资金使用情况报告的规定》(证监发行字[2007]500 号)、《深圳证券交易所中小企业板块上市公司特别规定》及《中小企业板上市公司募集资金管理细则》,在所有重大方面反映了贵公司截至 2008 年 12 月 31 日止募集资金的使用情况。

2、非募集资金使用情况

(1) 权益投资情况

①发起设立新公司如下:

新设公司	币种	注册资本	公司权益	经营范围
杭州市上城区广宇小额贷款有限公司	人民币	20,000 万元	20%	贷款、票据贴现、资产转让、结算、企业发展咨询等

注:经第二届董事会第二十三次会议审议通过,公司发起设立杭州市上城区广宇小额贷款有限公司,注册资本 20,000 万元。其中公司以货币形式出资 4,000 万元,占小额贷款公司总股本的 20%,为主发起人及最大股东。杭州市上城区广宇小额贷款有限公司已于 2009 年 1 月 14 日正式成立。

②对下属子公司增资

公司第二届董事会第七次会议同意增加黄山广宇房地产开发有限公司注册资本 19,000 万元,公司按 90%股权比例增资 17,100 万元,本次增资后黄山广宇房地产开发有限公司注册资本将变更为 26,000 万元。该事项已按照规定在编号为 2008-002 号公告中披露。

公司第二届董事会第九次会议同意由公司增加杭州南泉房地产开发有限公司注册资本金人民币 10,000 万元。增资完成后,杭州南泉房地产开发有限公司注册资本金达到人民币 15,000 万元。该事项已按照规定在编号为 2008-012 号公告中披露。

公司第二届董事会第十次会议同意公司增加杭州南泉房地产开发有限公司注册资本金 20,000 万元,增资完成后,南泉公司注册资本金为人民币 35,000 万元。该事项已按照规定在编号为 2008-017 号公告中披露。

公司 2008 年第二次临时股东大会同意公司对杭州广宇紫丁香房地产开发有限公司增资 20,000 万元。增资完成后紫丁香公司注册资本金为 30,000 万元。该事项已按照规定在编号为 2008-031 号公告中披露。

公司第二届董事会第十七次会议同意公司增加浙江广宇丁桥房地产开发有限公司注册资本金 30,000 万元，增资完成后浙江广宇丁桥房地产开发有限公司注册资本金为 65,000 万元。该事项已按照规定在编号为 2008-049 号公告中披露。

公司第二届董事会第二十次会议同意公司增加杭州天城房地产开发有限公司注册资本金 20,000 万元，本次增资完成后杭州天城房地产开发有限公司注册资本金为 55,000 万元。该事项已按照规定在编号为 2008-061 号公告中披露。

③股权收购

公司第二届董事会第九次会议同意公司按注册资本金 1:1 的价格收购华立地产集团有限公司持有的杭州南泉房地产开发有限公司 51%的股份共计 2,550 万元出资，至此公司持有杭州南泉房地产开发有限公司 100%的股权。该事项已按照规定在编号为 2008-012 号公告中披露。

(九) 董事会日常工作

1、董事会会议情况及决议内容

(1) 公司于 2008 年 1 月 7 日召开第二届董事会第七次会议，会议审议并通过了关于确认公司与杭州西湖房地产集团有限公司联合竞得 2007 杭政储出 70 号地块的议案、关于增加黄山广宇房地产开发有限公司注册资本的议案、关于将募集资金用于置换黄山江南新城项目前期投资的议案、关于聘任公司证券事务代表的议案、关于召开 2008 年第一次临时股东大会的议案。决议公告(2008-001 号)刊登在 2008 年 1 月 8 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)。

(2) 公司于 2008 年 1 月 10 日召开第二届董事会第八次会议，会议审议并通过了关于广宇集团股份有限公司首期股票期权激励计划(草案)的议案、关于提请股东大会授权董事会办理公司首期股票期权激励计划相关事宜的议案、关于广宇集团股份有限公司首期股票期权激励计划实施考核办法的议案。决议公告(2008-005 号)刊登在 2008 年 1 月 11 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)。

(3) 公司于 2008 年 1 月 25 日召开第二届董事会第九次会议，会议审议并通过了关于将杭政储出(2007)70 号地块注入杭州天城房地产开发有限公司的议案、关于增加杭州南泉房地产开发有限公司注册资本金并收购华立地产所持该公司股权的议案。决议公告(2008-011 号)刊登在 2008 年 1 月 28 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)。

(4) 公司于 2008 年 2 月 21 日召开第二届董事会第十次会议，会议审议并通过了 2007 年度董事会工作报告、2007 年度总裁工作报告、关于公司及控股子公司进行证券投资的议案、2007 年度财务报告、2007 年度报告和摘要、2007 年度内部审计工作报告、关于续聘会计师事务所的议案、关于调整 2007 年期初资产负债表的议案、关于董事长、高管及首期股票期权激励计划激励对象薪酬及考核实施细则方案的议案、关于为本公司客户提供购房按揭贷款担保的议案、关于为董事、监事及高管购买责任保险的议案、关于《审计委员会对立信会计师事务所有限公司 2007 年度审计工作的总结报告》的议案、关于增加杭州南泉房地产开发有限公司注册资本金的议案、关于召开 2007 年度股东大会的议案。

决议公告(2008-014 号)刊登在 2008 年 2 月 23 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)。

(5) 公司于 2008 年 3 月 21 日召开第二届董事会第十一次会议,会议审议并通过了关于同意子公司向银行进行抵押贷款申请的议案。决议公告(2008-021 号)刊登在 2008 年 3 月 22 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)。

(6) 公司于 2008 年 4 月 17 日召开第二届董事会第十二次会议,会议审议并通过了广宇集团股份有限公司 2008 年第一季度报告和摘要。2008 年第一季度报告和摘要公告(2008-027 号)刊登在 2008 年 4 月 19 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)。

(7) 公司于 2008 年 4 月 24 日召开第二届董事会第十三次会议,会议审议并通过了关于聘任广宇集团股份有限公司副总裁的议案。决议公告(2008-029 号)刊登在 2008 年 4 月 25 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)。

(8) 公司于 2008 年 5 月 13 日召开第二届董事会第十四次会议,会议审议并通过了关于修改《公司章程》的议案、关于修改《募集资金使用管理办法》等制度的议案、关于增加杭州广宇紫丁香房地产开发有限公司注册资本金的议案、关于提交股东大会确认公司新增项目投资的议案、关于授权董事会增加土地储备投资额度及项目公司投资额度的议案、关于授权董事会对子公司提供担保额度的议案、关于召开 2008 年第二次临时股东大会的议案。决议公告(2008-030 号)刊登在 2008 年 5 月 14 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)。

(9) 公司于 2008 年 5 月 20 日召开第二届董事会第十五次会议,会议审议并通过了关于公司及控股子公司为广宇丁桥公司提供抵押担保的议案。决议公告(2008-035 号)刊登在 2008 年 5 月 22 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)。

(10) 公司于 2008 年 6 月 6 日召开第二届董事会第十六次会议,会议审议并通过了关于为全资子公司提供担保的议案。决议公告(2008-039 号)刊登在 2008 年 6 月 7 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)。

(11) 公司于 2008 年 6 月 18 日召开第二届董事会第十七次会议,会议审议并通过了关于转让杭州广宇紫丁香房地产开发有限公司部分股权的议案、关于转让杭州新龙坞旅游开发有限公司股权的议案、关于提名公司董事候选人的议案、关于向杭州平海投资有限公司委托借款的议案、关于增加浙江广宇丁桥房地产开发有限公司注册资本金的议案、关于召开 2008 年第三次临时股东大会的议案。决议公告(2008-045 号)刊登在 2008 年 6 月 19 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)。

(12) 公司于 2008 年 7 月 8 日召开第二届董事会第十八次会议,会议审议并通过了关于中止执行广宇集团股份有限公司首期股票期权激励计划(草案)的议案、关于 2008 年度日常关联交易的议案。决议公告(2008-054 号)刊登在 2008 年 7 月 9 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)。

(13) 公司于 2008 年 7 月 18 日召开第二届董事会第十九次会议,会议审议并通过了关于《加强上市公司治理专项活动的持续整改报告》的议案。决议公告(2008-057 号)刊登在 2008 年 7 月 19 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)。

(14) 公司于 2008 年 8 月 1 日召开第二届董事会第二十次会议,会议审议并通过了关于增加杭州天城房地产开发有限公司注册资本金的议案。决议公告(2008-060 号)刊登在 2008 年 8 月 2 日的《中

国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)。

(15) 公司于 2008 年 8 月 8 日召开第二届董事会第二十一次会议, 会议审议并通过了广宇集团股份有限公司 2008 年度半年度报告和摘要、广宇集团股份有限公司 1—6 月关于控股股东及关联方占用公司资金情况的自查报告。决议公告 (2008-062 号) 刊登在 2008 年 8 月 12 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)。

(16) 公司于 2008 年 8 月 12 日召开第二届董事会第二十二次会议, 会议审议并通过了关于公司符合发行公司债券条件的议案、关于发行公司债券的议案、关于提请股东大会授权董事会全权办理本次发行公司债券相关事宜的议案、关于本次公司债券发行偿还保障措施的议案、关于召开 2008 年第四次临时股东大会的议案。决议公告 (2008-065 号) 刊登在 2008 年 8 月 14 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)。

(17) 公司于 2008 年 9 月 16 日召开第二届董事会第二十三次会议, 会议审议并通过了关于投资成立杭州市上城区广宇小额贷款有限公司 (暂定名) 的议案、关于为浙江广宇丁桥房地产开发有限公司提供担保的议案。决议公告 (2008-073 号) 刊登在 2008 年 9 月 17 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)。

(18) 公司于 2008 年 10 月 24 日召开第二届董事会第二十四次会议, 会议审议并通过了广宇集团股份有限公司 2008 年第三季度季度报告全文和正文。决议公告 (2008-082 号) 刊登在 2008 年 10 月 27 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)。

(19) 公司于 2008 年 12 月 5 日召开第二届董事会第二十五次会议, 会议审议并通过了广宇集团股份有限公司关于为肇庆星湖名郡房地产发展有限公司提供担保的议案。决议公告 (2008-086 号) 刊登在 2008 年 12 月 6 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)。

(20) 公司于 2008 年 12 月 8 日召开第二届董事会第二十六次会议, 会议审议并通过了广宇集团股份有限公司关于修改《公司章程》的议案、广宇集团股份有限公司关于召开 2008 年第五次临时股东大会的议案。决议公告 (2008-088 号) 刊登在 2008 年月日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)。

(21) 公司于 2008 年 12 月 15 日召开第二届董事会第二十七次会议, 会议审议并通过了广宇集团股份有限公司关于向杭州平海投资有限公司委托借款的议案。决议公告 (2008-090 号) 刊登在 2008 年 12 月 16 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)。

(22) 公司于 2008 年 12 月 19 日召开第二届董事会第二十八次会议, 会议审议并通过了关于聘任广宇集团股份有限公司副总裁的议案、关于高管薪酬的议案。决议公告 (2008-097 号) 刊登在 2008 年 12 月 30 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)。

2、董事会对股东大会决议的执行情况

董事会在本年度严格执行了股东大会的各项决议。

(1) 2007 年度利润分配及转增股本方案的执行情况

公司董事会组织实施了公司 2007 年度利润分配和转增股本方案。2007 年度利润分配和转增股本

的方案为：以公司 2007 年末总股本 24,930 万股为基数，向全体股东每 10 股送 2.5 股红股、派发现金 2 元（含税）；同时以资本公积金向全体股东每 10 股转增 7.5 股。利润分配和转增股本的股权登记日为 2008 年 5 月 23 日；除权除息日、新增无限售条件流通股股份上市日及现金红利发放日均为 2008 年 5 月 26 日。

（2）股东大会授权事项的执行情况

根据 2008 年度第二次临时股东大会审议通过授权董事会在 2008 年度增加土地储备投资额度及子公司投资额度分别为人民币 20 亿元和人民币 10 亿元，授权董事会在 2008 年度对子公司提供担保额度为人民币 8 亿元。

经股东大会授权，公司第二届董事会第十七次会议审议同意公司对下属控股子公司浙江广宇丁桥房地产开发有限公司增资 3 亿元人民币；第二届董事会第二十次会议审议同意公司对下属参股子公司杭州天城房地产开发有限公司增资 2 亿元人民币；第二届董事会第二十三次会议审议同意公司出资 4000 万元人民币发起成立杭州市上城区广宇小额贷款有限公司。上述董事会审议通过的公司对子公司的投资额度为 54,000 万元人民币，未超过股东大会的授权范围。

经股东大会授权，公司第二届董事会第十六次会议同意公司为控股子公司杭州南泉房地产开发有限公司向浙商银行股份有限公司的 3,000 万元人民币借款提供担保；第二届董事会第二十三次会议同意公司为全资子公司浙江广宇丁桥房地产开发有限公司在中国工商银行股份有限公司杭州之江支行的 5,000 万元人民币借款提供担保；第二届董事会第二十五次会议同意公司为控股子公司肇庆星湖名郡房地产发展有限公司在中国银行股份有限公司肇庆分行的 11,500 万元人民币借款提供担保。上述董事会审议通过的公司对子公司担保额合计为 19,500 万元人民币，未超过股东大会的授权范围。

（3）公司发行公司债相关事宜

2008 年 8 月 29 日，2008 年度第四次临时股东大会审议通过了《关于公司符合发行公司债券条件的议案》、《关于发行公司债券的议案》、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次发行公司债券相关事宜的议案》、《关于本次公司债券发行偿还保障措施的议案》，制定了发行公司债的相关制度并授权董事会办理发行公司债的相关事宜。公司将结合实际情况，择机向中国证监会提交发行公司债的相关申报材料。

3、董事会审计委员会履职情况

审计委员会委员由 3 名董事组成，其中 2 名为公司独立董事。董事会审计委员会严格按照公司制订的《董事会审计委员会工作细则》进行工作。报告期内，审计委员会共召开了七次审计委员会会议，审议了公司定期报告、对外担保情况、关联交易情况、控股股东及关联方资金占用情况、募集资金存放与使用情况、银行存款存放与支付情况、信息披露情况、内部审计工作报告等事项，有效监督了公司的财务状况和经营情况。

根据中国证监会《关于做好上市公司 2008 年年报及相关工作的通知》和公司制定的《审计委员会年报工作规程》的规定，审计委员会认真、积极开展年报审计的相关工作，发挥了监督和审核作用：

（1）确定总体审计计划

2008 年 1 月 5 日公司审计委员会与公司财务部门、审计部门以及立信会计师事务所年审注册会计师就 2008 年年度报告审计工作的时间安排进行讨论，确定公司年度报告审计工作计划。

（2）审阅公司编制的财务会计报表

2009 年 2 月 3 日, 公司管理层向审计委员会全体委员提交了公司编制的 2008 年财务报表。上述委员对公司编制的 2008 年财务报表进行了仔细审阅, 认为: 公司编制的财务会计报表主要数据及指标未发现异常, 符合相关法律、法规和准则的规定, 基本反映了公司截至 2008 年 12 月 31 日的资产负债表情况和 2008 年度的生产经营成果, 并同意以此财务报表为基础开展 2008 年度的财务审计工作。同时, 审计委员会指定专人根据年度财务报告审计工作的时间安排, 就每个阶段工作与立信会计师事务所年审注册会计师进行沟通, 并于 2009 年 2 月 25 日向会计师事务所发出了《审计督促函》, 要求会计师事务所的年度审计工作严格按照计划进行, 做好外勤审计和材料汇总、复核工作, 按时出具审计报告初稿。

(3) 会计师事务所出具初步审计意见, 审计委员会审阅财务会计报表, 形成书面意见

2009 年 3 月 27 日, 第二届董事会审计委员会第十次会议审议了会计师事务所出具的 2008 年度审计报告的初步审计意见, 各位委员分别审阅了初步审计意见, 认为: 公司 2008 年度财务会计报表的有关数据基本反映了公司截至 2008 年 12 月 31 日的资产负债情况和 2008 年度生产经营成果, 并同意以此财务报表为基础制作公司 2008 年度财务报告经本委员会审阅后提交董事会审议。同时, 审计委员会再次向会计师事务所发出了《审计督促函》, 要求会计师事务所按照总体审计计划于 4 月初完成审计报告终稿, 以保证公司如期披露 2008 年度报告。

(4) 公司 2008 年度财务报表的审计报告定稿, 会计师事务所出具 2008 年度审计的其他相关文件, 公司 2008 年度审计工作圆满完成。

2009 年 4 月初, 会计师事务所完成了审计报告定稿, 公司也制作了《2008 年年度报告》和《2008 年年度报告摘要》。董事会审计委员会于 2009 年 4 月 3 日召开了第二届董事会审计委员会第十一次会议, 审议通过了如下决议: 《2008 年度财务报告》、《关于公司 2008 年度内部控制的评价报告》《关于续聘会计师事务所的议案》、《关于〈审计委员会对立信会计师事务所有限公司 2008 年度审计工作的总结报告〉的议案》。审计委员会将提请董事会审议上述议案。至此, 公司 2008 年度审计工作圆满完成。

(5) 对会计师事务所 2008 年年报审计工作的总结报告

董事会审计委员会现将立信会计师事务所对公司本年度审计工作总结如下: 立信会计师事务所于 2009 年 2 月 4 日进场开始年度审计工作, 在一个月的外勤审计工作中, 审计小组完成了所有审计程序, 取得了充分适当的审计证据, 并向审计委员会提交了初步审计意见。在审计过程中, 立信会计师事务所很好的遵守了职业道德基本原则, 具备较高的专业水平, 恪守独立性, 保持职业谨慎性, 较好的完成了 2008 年度财务报告的审计工作, 并对公司 2008 年度募集资金的存放与使用情况、2008 半年度和年度控股股东及其他关联方资金占用情况、2008 年度内部控制制度有效性等进行了认真核查, 出具了鉴证意见和专项审核说明。年度审计结束后, 立信会计师事务所对公司的年度财务报告出具了无保留意见的审计报告。

(6) 关于向董事会提议续聘会计师事务所的建议

立信会计师事务所有限公司已连续五年对公司的年度报告进行了审计。立信会计师事务所在历年的审计工作中认真履行各项职责, 很好的遵守了职业道德基本原则, 具备较高的专业水平, 恪守独立性, 保持职业谨慎性, 圆满完成各年度报表的审计工作任务。公司董事会审计委员会建议继续聘请立信会计师事务所为公司 2009 年度公司年报审计的审计机构。

4、董事会薪酬与考核委员会的履职情况

董事会薪酬与考核委员会由 3 名董事组成, 其中 2 名为公司独立董事。报告期内, 董事会薪酬与考核委员会共召开了四次会议, 主要审议了公司首期股票期权激励计划及高管薪酬等事项。

薪酬与考核委员会对董事(内部董事)和高级管理人员的履行职责情况进行年度绩效考评, 对 2008 年年度报告中公司董事、监事和高级管理人员的薪酬发放情况进行了审核, 并出具了审核意见, 认为: 公司 2008 年年度报告中披露董事、监事和高级管理人员的薪酬严格执行了公司的薪酬管理制度和年初制定的利润指标, 并根据规定发放了相关薪酬。

5、董事会战略决策委员会的履职情况

董事会战略决策委员会由 3 名董事组成, 其中 1 名为公司独立董事。董事会战略决策委员会在报告期初和期末各召开了一次会议, 主要针对当前房地产行业形势和未来发展态势进行深度分析和讨论, 并为公司制定短期策略和长期战略提供建设性意见。

(十) 利润分配及分红派息预案

2008 年度公司经审计的合并报表净利润为 117,806,318.74 元, 母公司报表净利润 86,237,371.43 元, 其中可分配利润情况详见下表:

单位: (人民币) 元

项目	合并报表	母公司
税后可分配利润	233,920,981.64	151,693,551.98
其中: 2008 年度净利润	117,806,318.74	86,237,371.43
减提取的盈余公积等	8,625,849.48	8,623,737.14
结转年初可分配利润	236,925,512.38	186,264,917.69
减分配 2007 年度股利	112,185,000.00	112,185,000.00

1、分配方案

根据第二届董事会第三十一次会议审议通过的《2008 年度利润分配预案》, 公司将以 2008 年年末总股本 49,860 万股为基数, 每 10 股派发现金 0.8 元(含税), 派发现金股利 3,988.80 万元。

以上利润分配方案尚需股东大会审议批准。

2、公司最近三年分红情况

单位: (人民币) 元

	现金分红金额(含税)	合并报表中归属于母公司所有者的净利润	占合并报表中归属于母公司所有者的净利润的比率
2007 年	49,860,000.00	152,210,729.65	32.76%
2006 年	37,260,000.00	90,771,367.77	41.05%

2005 年	18,630,000.00	85,285,683.07	21.84%
--------	---------------	---------------	--------

九、监事会报告

(一) 监事会的工作情况

1、公司第二届监事会第五次会议于 2008 年 1 月 10 日召开，会议审议通过了《关于审核公司首期股票期权激励计划（草案）激励对象名单的议案》。决议公告（2008-007 号）刊登在 2008 年 1 月 11 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）。

2、公司第二届监事会第六次会议于 2008 年 2 月 21 日召开，会议审议通过了《2007 年度监事会工作报告》、《2007 年度财务报告》、《2007 年度利润分配预案》、《2007 年度报告》和《2007 年度报告摘要》。决议公告（2008-018 号）刊登在 2008 年 2 月 23 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）。

3、公司第二届监事会第七次会议于 2008 年 8 月 8 日召开，会议审议通过了《广宇集团股份有限公司 2008 年半年度报告》和《广宇集团股份有限公司 2008 年半年度报告摘要》。决议公告（2008-064 号）刊登在 2008 年 8 月 12 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）。

4、公司第二届监事会第八次会议于 2008 年 10 月 24 日召开，会议审议通过了《广宇集团股份有限公司 2008 年第三季度季度报告全文和正文》。

(二) 监事会对公司有关事项的独立意见

1、公司依法运作情况

报告期内，监事会对公司依法经营情况、重大决策程序和董事、高级管理人员的履职情况进行了监督。监事会认为，公司能够按照国家法律法规和《公司章程》的要求规范经营；在日常管理和重大决策方面，公司已建立起较为完善的内部控制制度；公司的董事和高级管理人员工作勤勉、诚信尽职，无损害股东利益和违法违规行为。

2、财务情况

通过对公司及控股子公司财务制度和财务情况的检查，监事会认为，公司财务管理体制完善、运作规范，立信会计师事务所出具的无保留意见的审计报告客观公正反映了公司的财务状况和经营成果。

3、募集资金使用情况

通过对公司募集资金的使用情况进行的持续监督，监事会认为，公司募集资金的投入与使用情况与募集说明中披露的情况一致。

4、收购、出售资产情况

报告期内，公司收购了华立地产集团有限公司对杭州南泉房地产开发有限公司的 51% 的股权；向黄山市上达置业投资有限公司转让了公司持有的黄山市江滨大厦度假有限公司 90% 股权；向杭州浩宇投资有限公司转让了公司持有的杭州广宇紫丁香房地产开发有限公司 10% 的股权；向杭州欧商投资管

理有限公司转让了公司持有的杭州新龙坞旅游开发有限公司 35% 的股权。监事会认为，公司上述资产收购和转让的决策符合公司发展战略，操作程序符合《公司法》、《公司章程》、《深圳证券交易所上市规则》等法律法规及规范性文件规定；资产定价原则合理、公允，未发现内幕交易或损害公司股东利益的行为。

5、关联交易情况

报告期内，公司与控股股东杭州平海投资有限公司的控股子公司杭州怡景园林有限公司签订了共计 12,547,487 元人民币的施工合同；分两笔获得控股股东杭州平海投资有限公司合计 2.7 亿元人民币的一年期委托贷款。监事会认为，上述关联交易的决策程序符合《公司章程》、《公司法》、《深圳证券交易所上市规则》等法律法规及规范性文件规定；关联交易事项经股东大会审议通过后实施，定价原则合理、公允，未发有内幕交易、损害股东权益或造成资产流失的情况。

6、证券投资情况

报告期内，公司及控股子公司证券投资的决策、执行与控制程序符合《中华人民共和国证券法》、深圳证券交易所《中小企业板信息披露业务备忘录第 14 号：证券投资》和《广宇集团股份有限公司证券投资管理制度》的规定，未发现违规行为。公司及控股子公司在股东大会批准的范围内，运用自有资金，使用独立的自营帐户进行证券投资，提高了闲置资金的使用效率，未影响主营业务的发展，未损害广大股东的利益。

十、重要事项

(一) 重大诉讼仲裁事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

(二) 破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

(三) 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

1、证券投资情况

单位：（人民币）元

序号	证券品种	证券代码	证券简称	初始投资金额（元）	持有数量	期末账面值	占期末证券总投资比例（%）	报告期损益
期末持有的其他证券投资				0.00	-	0.00	0.00%	0.00
报告期已出售证券投资损益				-	-	-	-	-2,264,567.60
合计				0.00	-	0.00	100%	-2,264,567.60

2、买卖其他上市公司股份情况

单位：(人民币)元

股份名称	期初股份数量	报告期买入股份数量	报告期卖出股份数量	期末股份数量	使用的资金数量	产生的投资收益
中国石油	226,000	0	226,000	0	/	139,993.33
海亮股份	0	13,500	13,500	0	296,032,925	229,597.32
华锐铸钢	0	3,000	3,000	0	54,999,560	63,574.80
国统股份	0	1,500	1,500	0	52,541,925	37,419.39
海利得	0	1,500	1,500	0	41,807,740	17,720.33
准油股份	0	3,000	3,000	0	93,791,800	49,954.80
南洋股份	0	2,500	2,500	0	80,771,040	33,648.04
中煤能源	0	49,000	49,000	0	107,358,570	294,326.83
三全食品	0	1,000	1,000	0	38,354,635	33,000.76
拓日能源	0	1,000	1,000	0	41,881,385	39,229.12
合计	226,000	76,000	302,000	0	/	938,464.72

为了提高公司暂时闲置资金的利用效率，公司充分评估新股申购的风险后，由控股子公司浙江广宇经贸有限公司、浙江广宇丁桥房地产开发有限公司和杭州广宇紫丁香房地产开发有限公司以自有资金进行新股申购，中签新股上市后及时出售；2008 年 3 月 27 日，公司将 2007 年新股申购中签的中石油 226,000 股全部出售，2008 年上述新股申购取得投资收益合计为 938,464.72 元。公司控股子公司在报告期内出售了持有的东方之珠基金（初始投资金额 30 万）和恒裕理财 T 计划产品（初始投资金额 50 万），获得投资收益 61,374.41 元。因在 2007 年年末，公司已按当时市值确认中石油公允价值变动收益 3,264,406.73 元，2008 年需全部冲回。综上所述，公司 2008 年与证券相关的投资收益为 -2,264,567.60 元。

3、持有非上市金融企业股权情况

经公司第二届董事会第二十三次会议审议通过，公司发起设立杭州市上城区广宇小额贷款有限公司，注册资本 20,000 万元。其中公司以货币形式出资 4,000 万元，占小额贷款公司总股本的 20%，为主发起人及最大股东。杭州市上城区广宇小额贷款有限公司已于 2009 年 1 月 14 日正式成立。

(四) 报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

1、收购资产情况

单位：(人民币)万元

交易对方或最终控制方	被收购资产	购买日	收购价格	自购买日起至本年末为公司贡献的净利润	本年初至本年末为公司贡献的净利润（适用于同一控制	是否为关联交易（如是，说明	定价原则说明	所涉及的资产产权是否已全	所涉及的债权债务是否已全	关联关系
------------	-------	-----	------	--------------------	--------------------------	---------------	--------	--------------	--------------	------

					下的企业合 并)	定价原 则)		部过户	部转移	
华立地产 集团有限 公司	杭州南泉 房地产开发 有限公司 51%股 权	2008 年 02 月 26 日	2,550.00	-81.08	0.00	否	协议	是	是	无

经公司第二届董事会第九次会议审议通过,公司按注册资本金 1:1 的价格收购华立地产集团有限公司对杭州南泉房地产开发有限公司的 2,550 万元出资。该事项已于 2008 年 1 月 28 日在《证券时报》上公告。本次收购完成后,公司持有杭州南泉房地产开发有限公司 100% 股权。本次收购,提高公司的项目权益,亦有利于该项目建设的顺利开展。目前,该项目尚未产生收益,预计未来几年将产生稳定的收益。收购的股权已过户。

2、出售资产情况

单位:(人民币)万元

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至 出售日该出 售资产为公 司贡献的净 利润	出售产 生的损 益	是否关 联交 易(如 是,说 明定 价原 则)	定价原 则说明	所涉 及的 资产 产权 是否 已全 部过 户	所涉 及的 债权 债务 是否 已全 部转 移	关联 关 系
杭州浩宇投 资有限公司	杭州广宇紫 丁香房地产 开发有限公 司 10%股权	2008 年 06 月 17 日	3,000.00	0.00	-5.13	否	协议	是	是	无
杭州欧商投 资管理有限 公司	杭州新龙坞 旅游开发有 限公司 35% 股权	2008 年 06 月 13 日	2,378.00	-0.78	212.90	否	协议	是	是	无
黄山市上达 置业投资有 限公司	黄山市江滨 大厦度假有 限公司 90% 股权及相关 资产	2008 年 04 月 15 日	772.20	0.00	403.66	否	协议	是	是	无

(1) 报告期内,经公司总裁办公会议讨论通过,公司以 772.20 万元的价格向黄山市上达置业投资有限公司转让公司持有的黄山市江滨大厦度假有限公司 90% 股权及存货资产,本次股权和资产出售后,公司不再持有黄山市江滨大厦度假有限公司股权。通过本次股权出售,公司能够更好地集中精力做主业。出售的股权已过户。

(2) 经公司第二届董事会第十七次会议审议通过,公司以每股 1 元价格向杭州浩宇投资有限公司转让公司持有的杭州广宇紫丁香房地产开发有限公司 10% 的股权共计 3,000 万股,转让金额共计 3,000 万元。该事项已于 2008 年 6 月 19 日在《证券时报》上进行公告。本次资产出售后,公司持有杭州广宇紫丁香房地产开发有限公司 90% 的股权。通过本次股权转让,引入外部投资者,有利于项目运作和公司长远发展。出售的股权已过户。

(3) 经公司第二届董事会第十七次会议审议通过,公司以每股 1.13 元价格向杭州欧商投资管理

有限公司转让公司持有的杭州新龙坞旅游开发有限公司 35%的股权共计 2,100 万股,转让金额共计 2,378 万元。该事项已于 2008 年 6 月 19 日在《证券时报》上进行公告。本次股权出售后,公司不再持有杭州新龙坞旅游开发有限公司股权。通过本次股权出售,公司能够更好地集中精力做主业。出售的股权已过户。

3、前期资产收购事项进展情况及其财务影响

(1) 根据 2007 年 11 月 12 日第二届董事会第四次会议决议,公司向杭州复兴建设集团有限公司收购其持有的黄山广宇房地产开发有限公司 40%股权,该事项业已披露,黄山广宇房地产开发有限公司已于 2008 年 1 月 2 日完成了工商变更登记手续。报告期内黄山广宇房地产实现净利润 3,052.74 万元,40%股权收购完成后新增收益 1,221.10 万元;

(2) 根据 2007 年 11 月 12 日第二届董事会第四次会议决议,公司向杭州复兴建设集团有限公司收购其持有的黄山市江滨大厦度假区有限公司 40%股权,该事项业已披露,黄山市江滨大厦度假区有限公司已于 2008 年 1 月 2 日完成了工商变更登记手续。

(3) 2007 年 11 月 29 日经公司 2007 年第三次临时股东大会决议通过,公司向公司控股股东杭州平海投资有限公司收购其持有的杭州广宇建筑工程技术咨询有限公司 24%股权。该事项已于 2007 年 11 月 13 日在刊登在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网上。杭州广宇建筑工程技术咨询有限公司于 2008 年 2 月完成了工商变更手续。报告期内广宇咨询公司实现净利润 211.23 万元,24%股权收购完成后新增收益 59.30 万元。

(五) 报告期内公司重大关联交易事项

1、与日常经营相关的关联交易

单位:(人民币)万元

关联方	向关联方销售产品和提供劳务		向关联方采购产品和接受劳务	
	交易金额	占同类交易金额的比例	交易金额	占同类交易金额的比例
浙江怡景园林有限公司	0.00	0.00%	1,395.57	37.60%
合计	0.00	0.00%	1,395.57	37.60%

其中:报告期内公司向控股股东及其子公司销售产品或提供劳务的关联交易金额 0 元。

公司第二届董事会第十八次会议审议同意公司与关联方浙江怡景园林有限公司(系公司控股股东的控股子公司)在 2008 年度内签订金额不超过 1,500 万元的景观工程施工合同。上述事项已在 2008 年 7 月 9 日《证券时报》上进行公告。公司遵循公开、公平、公正、择优和诚信的原则,经招投标后选择浙江怡景园林有限公司为景观工程的合作方。2008 年,公司与浙江怡景园林有限公司签订的景观工程施工合同金额总计为 1,254.75 万元,交易价格以市场定价为基础,以现金方式进行结算。该关联交易不会对公司的独立性构成影响。截止 2008 年 12 月 31 日,已实际支付 698.57 万元,根据工程量暂估工程费为 697 万元,该交易占同类景观工程费用总额的 37.60%。

2、与资产收购、出售相关的关联交易

报告期内,公司未发生与资产收购、出售相关的关联交易。

3、与共同对外投资相关的关联交易

报告期内，公司未发生与关联方共同对外投资相关的关联交易。

4、与债权债务往来、担保等相关的关联交易

单位：（人民币）万元

关联方	向关联方提供资金		关联方向公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
黄山新杭州人家大酒店	0.00	420.00	0.00	0.00
杭州平海投资有限公司	0.00	0.00	27,000.00	27,000.00
合计	0.00	420.00	27,000.00	27,000.00

中：报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额为 0 元。

公司 2008 年第三次临时股东大会审议同意公司通过杭州市商业银行股份有限公司江城支行获得控股股东杭州平海投资有限公司不超过 2 亿元人民币一年期委托贷款。上述事项已于 2008 年 6 月 19 日在《证券时报》上进行公告。公司 2008 年第五次临时股东大会审议同意公司通过杭州市商业银行股份有限公司江城支行获得控股股东杭州平海投资有限公司 7000 万元人民币一年期委托贷款。上述事项已于 2008 年 12 月 16 日在《证券时报》上公告。上述委托贷款系控股股东对公司的支持，资金已用于公司的生产经营中，该关联交易不会对公司的独立性构成影响。

（六） 重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项

（1）托管情况

本年度公司无托管事项。

（2）承包情况

报告期内除公司控股子公司黄山新杭州人家大酒店有限公司由合作投资方杭州人家大酒店有限公司承包经营外无其他承包事项。

（3）租赁情况

① 2006 年 12 月，公司与华展家具（杭州）有限公司签订《杭州市房屋租赁合同》，公司将其位于上城区平海路 12-18 号、岳王路 20-26 号建筑面积 885.62 平方米和平海路 6-8 号二层建筑面积 1,509.7 平方米的房屋出租给华展家具（杭州）有限公司使用，租赁期自 2006 年 4 月 10 日至 2011 年 4 月 9 日，租金为 250 万元/年，五年不变。

② 2003 年 7 月 17 日，公司控股子公司杭州河滨房地产开发有限公司（现已更名为浙江广宇经贸有限公司）与杭州河滨乐购生活购物有限公司（以下简称河滨乐购）签定了《房屋租赁合同》，杭州河滨房地产开发有限公司将其位于杭州市下城区建国北路河滨公寓地下一层营业用房建筑面积约 9,400 平方米和地下二层的卸货区及库房建筑面积约 990 平方米，合计建筑面积约 10,390 平方米的房屋出租给河滨乐购。租赁期限自 2004 年 9 月 14 日起至 2019 年 9 月 13 日止，租金及支付方式为第一年至第三年每年租金 550 万，第四年起按每三年 5% 的幅度递增。

③ 2004 年 9 月 8 日,杭州广复房地产建设有限公司(现已更名为杭州广宇建筑工程技术咨询有限公司)与杭州联盛投资有限公司签署了《房屋租赁合同》,出租位于杭州市上城区西湖大道 18 号广复大厦裙房的营业用房建筑面积 27,227.29 平方米给杭州联盛投资有限公司。租赁期限自 2005 年 4 月 1 日至 2015 年 3 月 31 日,租金及支付方式为第一年租金为 1,100 万元,第二年至第七年每年租金按上一年租金的 10%递增,第八年至第十年每年租金按上一年租金的 3%递增。

2、担保情况

(1) 担保情况汇总表

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	发生日期(协议签署日)	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)
报告期内担保发生额合计						0.00
报告期末担保余额合计						0.00
公司对子公司的担保情况						
报告期内对子公司担保发生额合计						16,540.00
报告期末对子公司担保余额合计						17,040.00
公司担保总额情况(包括对子公司的担保)						
担保总额						17,040.00
担保总额占公司净资产的比例						15.36%
其中:						
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额						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						0.00
担保总额超过净资产 50%部分的金额						0.00
上述三项担保金额合计						0.00
未到期担保可能承担连带清偿责任说明		公司对外担保均为对子公司进行担保,目前子公司生产经营及财务状况良好,承担连带清偿责任的可能性非常小。 另按照房地产经营惯例,公司 2007 年度股东大会审议通过了《关于为本公司客户提供购房按揭贷款担保的议案》,同意继续为本公司购房客户提供购房按揭贷款担保。截止 2008 年 12 月 31 日累计滚存按揭担保余额 51,626.55 万元。公司从来没有出现为此担保而承担连带责任情况,因此该担保对公司财务状况无重大影响。				

(2) 担保合同

报告期内,公司发生及续存的对外担保事项具体情况如下:

2007 年 11 月 29 日,公司与中国工商银行股份有限公司黄山屯溪支行签订了《最高额保证合同》(编号:12100006-2007 年城建(保)字 0001 号),公司为控股子公司黄山广宇房地产开发有限公司与中国工商银行股份有限公司黄山屯溪支行签订的编号为 13100006-2007 年(城建)字 0007 号的《房地产业借款合同》项下 3000 万元借款和编号为 13100006-2008 年(城建)字 0002 号的《房地产业借款合同》4000 万元借款提供连带责任保证。保证期限:自 2007 年 11 月 29 日至 2012 年 11 月 28 日。

2008 年 5 月 21 日,公司与杭州市商业银行江城支行签订了《抵押合同》(编号:010C2112008000021 号),公司为全资子公司浙江广宇丁桥房地产开发有限公司与杭州市商业银行江城支行签订的编号为 010C211200800002 号的《借款合同》项下 2540 万元借款提供抵押担保。保证期限:自 2008 年 5 月 21 日至 2010 年 5 月 21 日。

2008 年 6 月 12 日,公司与浙商银行股份有限公司签订了《保证合同》(编号:330091 浙商银保字 2008 第 00005 号),公司为全资子公司杭州南泉房地产开发有限公司与浙商银行股份有限公司签订的编号为 330091 浙商银借字 2008 第 00024 号的《借款合同》项下 3000 万元借款提供连带责任保证担保。保证期限:自 2008 年 6 月 12 日至 2010 年 6 月 12 日。

2008 年 6 月 12 日,公司与杭州市商业银行江城支行签订了《委托贷款抵押合同》和《委托贷款保证合同》,公司为全资子公司浙江广宇丁桥房地产开发有限公司与杭州市商业银行江城支行签订的《委托贷款借款合同》项下 3000 万元借款提供抵押担保和连带责任保证担保。保证期限:自 2008 年 6 月 12 日至 2008 年 12 月 11 日。2008 年 12 月 11 日,浙江广宇丁桥房地产开发有限公司按期归还了该笔借款。

2008 年 12 月 19 日,公司与中国银行股份有限公司肇庆分行签订了《保证合同》(编号:GBZ476650120080027 号),公司为控股子公司肇庆星湖名郡房地产发展有限公司与中国银行股份有限公司肇庆分行签订的编号为 GDK476650120060025 的《人民币借款合同》项下 5500 万元借款和编号为 GDK476650120080055 的《人民币借款合同》项下 6000 万元借款提供连带责任保证。保证期限:自 2008 年 12 月 19 日至 2012 年 12 月 19 日。2008 年 12 月 31 日,肇庆星湖名郡房地产发展有限公司向中国银行股份有限公司肇庆分行归还了编号为 GDK476650120060025 的《人民币借款合同》项下的 3500 万元借款。

3、委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

4、其他重大合同

(1) 公司与浙江三丰建设有限公司签订“西城年华”一期建筑工程合同,约定合同价款为 16,383.65 万元,截止 2008 年 12 月 31 日公司已支付 14,914.87 万元;

(2) 公司与浙江耀华建设工程有限公司签订“西城年华”二期建筑工程合同,约定合同价款为 12,507.93 万元,截止 2008 年 12 月 31 日公司已支付 9,820.53 万元;

(3) 公司与浙江耀华建设工程有限公司签订“西城年华”三期建筑工程合同,约定合同价款为 11,659.01 万元,截止 2008 年 12 月 31 日公司已支付 9,695.68 万元;

(4) 公司和杭州西湖房地产集团有限公司于 2007 年 11 月 29 日通过挂牌方式联合竞得杭州市杭政储出(2007)70 号出让地块,该土地的用地性质为住宅、商业用地。杭政储出(2007)70 号地块成交土地占地面积 29,371 平方米,其中住宅占地面积 25,277 平方米,商业占地面积 4,094 平方米;成交价款总额为 171,000 万元。截止 2008 年 12 月 31 日公司已支付 102,597 万元,根据土地出让合同,2009 年 5 月天城房产将支付 68,403 万元的土地出让金。

(5) 公司与浙江昆仑建设集团有限公司签订丁桥上东领地项目建筑工程合同,约定合同价款为 16,769.80 万元,截止 2008 年 12 月 31 日公司已支付工程款 431.74 万元;

(6) 公司与浙江耀华建设工程有限公司签订杭州南泉西城美墅项目建筑工程合同,约定合同价款为 14,273.26 万元,截止 2008 年 12 月 31 日公司已支付工程款 2,758.57 万元;

(7) 公司与红阳建设集团有限公司签订 36 号地块建筑工程施工合同,约定合同价款 24,269.20 万元,截至 2008 年 12 月 31 日公司尚未支付工程款;

(8) 公司与中宇建设集团有限公司签订了 48 号地块项目建筑工程施工合同,约定合同价款为 21,580.62 万元,截至 2008 年 12 月 31 日公司尚未支付工程款。

(七) 独立董事关于公司累计和当期对外担保、关联方资金往来情况的专项说明及独立意见

根据《公司法》、《关于上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《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[2003]56 号)、《关于规范上市公司对外担保行为的通知》(证监发[2005]120 号)、《深圳证券交易所股票上市规则》、《中小企业板投资者权益保护指引》和《公司章程》的有关规定,作为广宇集团股份有限公司(以下简称“公司”)的独立董事,本着实事求是的原则,对公司控股股东及其他关联方占用资金的情况、公司累计和当期对外担保的情况,按照有关规定进行了认真仔细的核查,基于每个人客观、独立判断的立场,现就相关情况发表独立意见如下:

1、关联方资金往来情况

截至 2008 年 12 月 31 日,公司与控股股东及其他关联方的资金往来能够严格遵守《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[2003]56 号)和深圳证券交易所的相关规定,2008 年度与关联方之间发生的资金往来均为正常的经营性资金往来,其中公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额为 0 元,不存在关联方违规占用公司资金的情况。

2、公司累计和当期对外担保情况

(1) 报告期内担保的具体情况:

序号	担保对象	担保类型	担保期限	担保合同签署时间	履行的审议程序	审议批准的担保额度	实际担保金额	担保债务逾期情况
1	黄山广宇房地产开发有限公司	连带责任担保	2007 年 11 月 29 日—2012 年 11 月 28 日	2007 年 11 月 29 日	2007 年第四次临时股东大会	7000 万元	7000 万元	—
2	浙江广宇丁桥房地产开发有限公司	抵押担保	2008 年 5 月 21 日—2010 年 5 月 21 日	2008 年 5 月 21 日	第二届董事会第十五次会议	5000 万元	2540 万元	—
3	浙江广宇丁桥房地产开发有限公司	抵押担保、连带责任担保	2008 年 6 月 12 日—2008 年 12 月 11 日	2008 年 6 月 12 日	第二届董事会第十五次会议	3000 万元	3000 万元	无
4	杭州南泉房地产开发有限公司	连带责任担保	2008 年 6 月 12 日—2010 年 6 月 12 日	2008 年 6 月 12 日	第二届董事会第十六次会议	3000 万元	3000 万元	—
5	浙江广宇丁桥房地产开发有限公司	连带责任担保	2008 年 9 月 18 日—2011 年 8 月 29 日止	2008 年 9 月 18 日	第二届董事会第二十三次会议	5000 万元	0 万元	—
6	肇庆星湖名郡房地产发展有限公司	连带责任担保	2008 年 12 月 19 日—2008 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 19 日	第二届董事会第二十五次会议	11500 万元	3500 万元	无
			2008 年 12 月 19 日—2012 年 12 月 18 日				4500 万元	—

注:表中的担保对象均为公司控股子公司。

(2) 截止 2008 年 12 月 31 日,公司对外担保余额(不含为合并报表范围内的子公司提供的担保)

为 51,626.55 万元,均为公司经 2007 年度股东大会决议通过的为购买公司商品房的客户提供购房按揭贷款的担保,占公司年未经审计合并报表净资产的 46.53%。

(3) 截止 2008 年 12 月 31 日,公司为合并报表范围内的子公司提供的担保余额为 17,040 万元;公司合计对外担保余额为 68,666.55 万元,占公司年未经审计合并报表净资产的 61.89%。

(4) 公司提供的对外担保对象为公司控股子公司及购买公司商品房的客户,符合公司正常生产经营的需要。目前控股子公司生产经营及财务状况良好,承担连带清偿责任的可能性非常小;另按照房地产经营惯例,为购买公司商品房的客户提供购房按揭贷款的担保,从来没有出现为此担保而承担连带责任情况,因此该担保对公司财务状况无重大影响。

(5) 公司建立了完善的对外担保风险控制系统,公司发生的每笔对外担保均事先履行了相应的决策审批程序,较好地控制了对外担保的风险。

(八) 审计机构关于控股股东及其他关联方资金占用情况的专项审计报告

立信会计师事务所有限公司对控股股东及其他关联方资金占用情况进行了审核,并出具了审核报告,认为:截止 2008 年 12 月 31 日止,大股东及其附属企业不存在非经营性占用公司资金的情况。

(九) 承诺事项履行情况

承诺事项	承诺内容	履行情况
发行时所作承诺	公司控股股东杭州平海投资有限公司承诺:自公司股票上市之日起三十六个月内,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百分之二十五。 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三十六个月内,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百分之二十五,且离职后半年内,不转让其所持有的公司股份。	报告期内未发生违反相关承诺的事项。
避免同业竞争的承诺	为避免将来可能与公司发生的同业竞争,控股股东杭州平海投资有限公司出具了有法律约束力的《关于不从事同业竞争的承诺函》,做出如下承诺: ① 本公司将不在中国境内直接或间接从事或参与任何在商业上对股份有限公司构成竞争的业务及活动或拥有与股份公司存在竞争关系的任何经济实体、机构、经济组织的权益;或以其他任何形式取得该经济实体、机构、经济组织的控制权。 ② 本公司或本公司控制的企业如出售与股份公司生产、经营相关的任何资产、业务或权益,股份公司均享有优先购买权;且本公司保证在出售或转让有关资产或业务时给予股份公司的条件与本公司或本公司控制的企业向任何独立第三人提供的条件相当。 ③ 本公司签署本承诺书的行为已取得本公司权力机关的同意,亦已取得本公司控制的企业的权力机关的同意,因而本公司签署本承诺书的行为代表本公司和本公司控制的企业的真实意思。 ④ 本承诺书所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺。任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性;本公司愿意承担因违反上述承诺而给股份公司造成的全部经济损失。本公司在不再持有股份公司 5%及以上股份前,本承诺为有效之承诺。 为避免将来可能与公司发生的同业竞争,公司实际控制人王鹤鸣先生出具了有法律约束力的《关于不从事同业竞争的承诺函》,做出如下承诺: 本人将不在中国境内直接或间接从事或参与任何在商业上对股份有限公司构成竞争的业务及活动或拥有与股份公司存在竞争关系的任何经济实体、机构、经济组织的权益;或以其他任何形式取得该经济实体、机构、经济组织的控制权;	报告期内未发生违反相关承诺的事项。

	或在经济实体、机构、经济组织中担任高级管理人员或核心技术人员。在作为股份公司关联方期间，本承诺为有效之承诺。本人愿意承担因违反上述承诺而给股份公司造成的全部经济损失。	
--	---	--

(十) 聘任、解聘会计师事务所情况及年审注册会计师情况

报告期内，公司未解聘会计师事务所。公司目前的审计机构为立信会计师事务所。2008 年报审计工作的酬金共约 80 万元。截止本报告期末，该会计师事务所已为本公司提供了 5 年审计服务。2008 年年报审计签字注册会计师沈立刚已连续为公司提供审计服务五年，其中上市后连续提供审计服务两年；年报审计签字注册会计师黄继佳已连续为公司提供审计服务两年，即上市后连续提供服务两年。

(十一) 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、实际控制人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

(十二) 其他重大事项的说明

1、2008 年 1 月 10 日，公司第二届董事会第八次会议审议通过了《广宇集团股份有限公司首期股票期权激励计划（草案）》，经公司第二届董事会第十八次会议审议通过终止了该方案。

2、公司于 2008 年 12 月 18 日刊登《关于董事买卖公司股份情况的公告》，公司副董事长、总裁张金土先生在减持本公司股票的过程中，于 2008 年 12 月 17 日因操作失误，误将“买入股份”作为“卖出股份”，错误买入本公司股票 80,000 股，买入均价为 4.04 元/股。根据有关规定，张金土先生已将误买入 80,000 股股票产生的收益 1,600 元于 2008 年 12 月 17 日上缴公司。

(十三) 信息披露索引

公司 2008 年度公告事项均已刊载在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）。

公告编号	公告事项	公告日期	刊载报刊名称	刊载报刊版面
(2008) 001 号	广宇集团股份有限公司第二届董事会第七次会议决议公告	2008 年 1 月 8 日	中国证券报 上海证券报 证券时报	第 D009 版 第 D10 版 第 A12 版
(2008) 002 号	广宇集团股份有限公司对外投资公告	2008 年 1 月 8 日	中国证券报 上海证券报 证券时报	第 D009 版 第 D10 版 第 A12 版
(2008) 003 号	关于用募集资金置换预先已投入募集资金投资项目黄山江南新城自筹资金事项的公告	2008 年 1 月 8 日	中国证券报 上海证券报 证券时报	第 D009 版 第 D10 版 第 A12 版
(2008) 004 号	广宇集团股份有限公司召开 2008 年第一次临时股东大会的通知	2008 年 1 月 8 日	中国证券报 上海证券报 证券时报	第 D009 版 第 D10 版 第 A12 版
(2008) 005 号	广宇集团股份有限公司第二届董事会第八次会议决议公告	2008 年 1 月 1 日	中国证券报 上海证券报 证券时报	第 D006 版 第 D12 版 第 C12 版
(2008) 006 号	广宇集团股份有限公司独立董事关于股权激励计划的独立意见公告	2008 年 1 月 10 日	中国证券报 上海证券报 证券时报	第 D006 版 第 D12 版 第 C12 版
(2008) 007 号	广宇集团股份有限公司第二届监事会第四次会议决议公告	2008 年 1 月 11 日	中国证券报 上海证券报 证券时报	第 D006 版 第 D12 版 第 C12 版
(2008) 008 号	广宇集团股份有限公司召开 2008 年第一次临时股东大会的提示性公告	2008 年 1 月 22 日	中国证券报 上海证券报 证券时报	第 D012 版 第 D45 版 第 C9 版
(2008) 009 号	广宇集团股份有限公司 2007 年度业绩快报	2008 年 1 月 23 日	中国证券报 上海证券报 证券时报	无 第 D9 版 第 A5 版
(2008) 010 号	广宇集团股份有限公司 2008 年第一次临时股东大会决议公告	2008 年 1 月 26 日	中国证券报 上海证券报 证券时报	第 C008 版 第 18 版 第 C4 版
(2008) 011 号	广宇集团股份有限公司第二届董事会第九次会议决议公告	2008 年 1 月 29 日	中国证券报 上海证券报 证券时报	第 D012 版 第 D7 版 第 C12 版
(2008) 012 号	广宇集团股份有限公司投资杭州南泉房地产开发有限公司的公告	2008 年 1 月 29 日	中国证券报 上海证券报 证券时报	第 D012 版 第 D7 版 第 C12 版
(2008) 013 号	广宇集团股份有限公司关于举行 2007 年度业绩网上说明会的通知	2008 年 2 月 22 日	中国证券报	第 D012 版

			上海证券报 证券时报	第 D4 版 第 C12 版
(2008) 014 号	广宇集团股份有限公司第二届董事会第十次会议决议公告	2008 年 2 月 23 日	中国证券报 上海证券报 证券时报	第 C013 版 第 29 版 第 C13 版
(2008) 015 号	对广宇集团股份有限公司对外担保情况的专项说明及独立董事独立意见	2008 年 2 月 23 日	中国证券报 上海证券报 证券时报	第 C013 版 第 29 版 第 C13 版
(2008) 016 号	广宇集团股份有限公司关于募集资金年度使用情况的专项说明	2008 年 2 月 23 日	中国证券报 上海证券报 证券时报	第 C013 版 第 29 版 第 C13 版
(2008) 017 号	广宇集团股份有限公司投资杭州南泉房地产开发有限公司的公告	2008 年 2 月 23 日	中国证券报 上海证券报 证券时报	第 C013 版 第 30 版 第 C13 版
(2008) 018 号	广宇集团股份有限公司第二届监事会第五次会议决议公告	2008 年 2 月 23 日	中国证券报 上海证券报 证券时报	第 C013 版 第 30 版 第 C13 版
(2008) 019 号	广宇集团股份有限公司 2007 年年度报告摘要	2008 年 2 月 23 日	中国证券报 上海证券报 证券时报	第 C013、C014 版 第 29、30 版 第 C13 版
(2008) 020 号	广宇集团股份有限公司召开 2007 年度股东大会的通知	2008 年 2 月 23 日	中国证券报 上海证券报 证券时报	第 C014 版 第 30 版 第 C13 版
(2008) 021 号	广宇集团股份有限公司二届十一次董事会决议公告	2008 年 3 月 22 日	中国证券报 上海证券报 证券时报	第 C005 版 第 16 版 第 C5 版
(2008) 022 号	广宇集团股份有限公司关于受到政府奖励的公告	2008 年 3 月 26 日	中国证券报 上海证券报 证券时报	第 D142 版 第 D134 版 第 C5 版
(2008) 023 号	广宇集团股份有限公司 2007 年年度报告更正公告	2008 年 3 月 29 日	中国证券报 上海证券报 证券时报	无 第 77 版 第 C8 版
(2008) 024 号	广宇集团股份有限公司二〇〇八年度(1-3 月)业绩预告	2008 年 4 月 2 日	中国证券报 上海证券报 证券时报	第 D029 版 第 D5 版 第 C12 版
(2008) 025 号	广宇集团股份有限公司召开 2007 年度股东大会的提示性公告	2008 年 4 月 7 日	中国证券报 上海证券报 证券时报	第 D004 版 第 A23 版 第 A4 版
(2008) 026 号	广宇集团股份有限公司二〇〇七年度股东大会决议公告	2008 年 4 月 11 日	中国证券报	第 D004 版

			上海证券报 证券时报	第 D31 版 第 A8 版
(2008) 027 号	广宇集团股份有限公司 2008 年第一季度季度报告正文	2008 年 4 月 19 日	中国证券报 上海证券报 证券时报	第 C046 版 第 D7 版 第 C49 版
(2008) 028 号	广宇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	2008 年 4 月 24 日	中国证券报 上海证券报 证券时报	第 D045 版 第 D7 版 第 C12 版
(2008) 029 号	广宇集团股份有限公司第二届董事会第十三次会议决议公告	2008 年 4 月 25 日	中国证券报 上海证券报 证券时报	第 D004 版 第 D3 版 第 C8 版
(2008) 030 号	广宇集团股份有限公司第二届董事会第十四次会议决议公告	2008 年 5 月 14 日	中国证券报 上海证券报 证券时报	第 A20 版 第 D35 版 第 C25 版
(2008) 031 号	广宇集团股份有限公司投资杭州广宇紫丁香房地产开发有限公司的公告	2008 年 5 月 14 日	中国证券报 上海证券报 证券时报	第 A20 版 第 D35 版 第 C25 版
(2008) 032 号	广宇集团股份有限公司召开 2008 年第二次临时股东大会的通知	2008 年 5 月 14 日	中国证券报 上海证券报 证券时报	第 A20 版 第 D35 版 第 C25 版
(2008) 033 号	广宇集团股份有限公司关于授权董事会对子公司提供担保额度的公告	2008 年 5 月 14 日	中国证券报 上海证券报 证券时报	第 A20 版 第 D35 版 第 C25 版
(2008) 034 号	广宇集团股份有限公司 2007 年度利润分配及转增股本实施公告	2008 年 5 月 16 日	中国证券报 上海证券报 证券时报	第 D016 版 第 D30 版 第 C17 版
(2008) 035 号	广宇集团股份有限公司第二届董事会第十五次会议决议公告	2008 年 5 月 22 日	中国证券报 上海证券报 证券时报	第 C12 版 第 D19 版 第 C16 版
(2008) 036 号	广宇集团股份有限公司及控股子公司为浙江广宇丁桥房地产开发有限公司提供抵押担保的公告	2008 年 5 月 22 日	中国证券报 上海证券报 证券时报	第 C12 版 第 D19 版 第 C16 版
(2008) 037 号	广宇集团股份有限公司召开 2008 年第二次临时股东大会的提示性公告	2008 年 5 月 26 日	中国证券报 上海证券报 证券时报	第 D004 版 第 A15 版 第 C8 版
(2008) 038 号	广宇集团股份有限公司 2008 年第二次临时股东大会决议公告	2008 年 5 月 30 日	中国证券报 上海证券报 证券时报	第 A16 版 第 D28 版 第 C17 版

(2008) 039 号	广宇集团股份有限公司第二届董事会第十六次会议决议公告	2008 年 6 月 7 日	中国证券报 上海证券报 证券时报	第 B16 版 第 31 版 第 B9 版
(2008) 040 号	广宇集团股份有限公司为全资子公司担保的公告	2008 年 6 月 7 日	中国证券报 上海证券报 证券时报	第 B16 版 第 31 版 第 B9 版
(2008) 041 号	广宇集团股份有限公司关于贷款的公告	2008 年 6 月 11 日	中国证券报 上海证券报 证券时报	第 D004 版 第 D15 版 第 B8 版
(2008) 042 号	广宇集团股份有限公司关于贷款的公告	2008 年 6 月 13 日	中国证券报 上海证券报 证券时报 证券日报	第 D013 版 第 D26 版 第 B12 版 第 B3 版
(2008) 043 号	广宇集团股份有限公司关于股东持有股份质押的公告	2008 年 6 月 14 日	中国证券报 上海证券报 证券时报 证券日报	第 C004 版 第 13 版 第 B8 版 第 C4 版
(2008) 044 号	广宇集团股份有限公司关于董事高管辞职的公告	2008 年 6 月 14 日	中国证券报 上海证券报 证券时报 证券日报	第 C004 版 第 13 版 第 B8 版 第 C4 版
(2008) 045 号	第二届董事会第十七次会议决议公告	2008 年 6 月 19 日	中国证券报 上海证券报 证券时报 证券日报	第 C12 版 第 D10 版 第 B12 版 第 B4 版
(2008) 046 号	广宇集团股份有限公司关于转让杭州广宇紫丁香房地产开发有限公司部分股权的公告	2008 年 6 月 19 日	中国证券报 上海证券报 证券时报 证券日报	第 C12 版 第 D10 版 第 B12 版 第 B4 版
(2008) 047 号	广宇集团股份有限公司关于转让杭州新龙坞旅游开发有限公司股权的公告	2008 年 6 月 19 日	中国证券报 上海证券报 证券时报 证券日报	第 C12 版 第 D10 版 第 B12 版 第 B4 版
(2008) 048 号	广宇集团股份有限公司关于委托贷款的关联交易的公告	2008 年 6 月 19 日	中国证券报 上海证券报 证券时报 证券日报	第 C12 版 第 D10 版 第 B12 版 第 B4 版

(2008) 049 号	广宇集团股份有限公司投资浙江广宇丁桥房地产开发有限公司的公告	2008 年 6 月 19 日	中国证券报 上海证券报 证券时报 证券日报	第 C12 版 第 D10 版 第 B12 版 第 B4 版
(2008) 050 号	召开 2008 年第三次临时股东大会的通知	2008 年 6 月 19 日	中国证券报 上海证券报 证券时报 证券日报	第 C12 版 第 D10 版 第 B12 版 第 B4 版
(2008) 051 号	广宇集团股份有限公司召开 2008 年第三次临时股东大会的提示性公告	2008 年 7 月 1 日	中国证券报 上海证券报 证券时报 证券日报	第 D024 版 第 D27 版 第 D16 版 第 D3 版
(2008) 052 号	广宇集团股份有限公司关于变更委托贷款委托银行的公告	2008 年 7 月 2 日	中国证券报 上海证券报 证券时报 证券日报	第 D009 版 第 D32 版 第 24 版 第 C1 版
(2008) 053 号	广宇集团股份有限公司 2008 年第三次临时股东大会决议公告	2008 年 7 月 5 日	中国证券报 上海证券报 证券时报 证券日报	第 C005 版 第 12 版 第 B8 版 第 36 版
(2008) 054 号	广宇集团股份有限公司第二届董事会第十八次会议决议公告	2008 年 7 月 9 日	中国证券报 上海证券报 证券时报 证券日报	第 D004 版 第 D12 版 第 B20 版 第 B4 版
(2008) 055 号	广宇集团股份有限公司日常关联交易公告	2008 年 7 月 9 日	中国证券报 上海证券报 证券时报 证券日报	第 D004 版 第 D12 版 第 B20 版 第 B4 版
(2008) 056 号	广宇集团股份有限公司与控股股东签订委托贷款合同的公告	2008 年 7 月 18 日	中国证券报 上海证券报 证券时报 证券日报	第 D004 版 第 C29 版 第 A8 版 第 D2 版
(2008) 057 号	广宇集团股份有限公司第二届董事会第十九次会议决议公告	2008 年 7 月 19 日	中国证券报 上海证券报 证券时报 证券日报	第 C095 版 第 71 版 第 B40 版 第 C2 版
(2008) 058 号	广宇集团股份有限公司加强上市公司治理专项活动的持续整改报告	2008 年 7 月 19 日	中国证券报 上海证券报 证券时报	第 C095 版 第 71 版 第 B40 版

			证券日报	第 C2 版
(2008) 059 号	广宇集团股份有限公司 2008 年半年度业绩快报	2008 年 7 月 22 日	中国证券报 上海证券报 证券时报 证券日报	第 A12 版 第 C32 版 第 D1 版 第 F4 版
(2008) 060 号	广宇集团股份有限公司第二届董事会第二十次会议决议公告	2008 年 8 月 2 日	中国证券报 上海证券报 证券时报 证券日报	第 C024 版 第 36 版 第 B8 版 第 B3 版
(2008) 061 号	广宇集团股份有限公司对外投资公告	2008 年 8 月 2 日	中国证券报 上海证券报 证券时报 证券日报	第 C024 版 第 36 版 第 B8 版 第 B3 版
(2008) 062 号	广宇集团股份有限公司第二届董事会第二十一次会议决议公告	2008 年 8 月 12 日	中国证券报 上海证券报 证券时报 证券日报	第 D008 版 第 C21 版 第 D28 版 第 C4 版
(2008) 063 号	广宇集团股份有限公司 2008 年半年度报告摘要	2008 年 8 月 12 日	中国证券报 上海证券报 证券时报 证券日报	第 D008 版 第 C21 版 第 D28 版 第 C4 版
(2008) 064 号	广宇集团股份有限公司第二届监事会第七次会议决议公告	2008 年 8 月 12 日	中国证券报 上海证券报 证券时报 证券日报	第 D008 版 第 C21 版 第 D28 版 第 C4 版
(2008) 065 号	广宇集团股份有限公司第二届董事会第二十二次会议决议公告	2008 年 8 月 14 日	中国证券报 上海证券报 证券时报 证券日报	第 D016 版 第 B4 版 第 D12 版 第 B4 版
(2008) 066 号	广宇集团股份有限公司召开 2008 年第四次临时股东大会的通知	2008 年 8 月 14 日	中国证券报 上海证券报 证券时报 证券日报	第 D016 版 第 B4 版 第 D12 版 第 B4 版
(2008) 067 号	广宇集团股份有限公司关于贷款的公告	2008 年 8 月 22 日	中国证券报 上海证券报 证券时报 证券日报	第 A04 版 第 C68 版 第 D4 版 第 C4 版
(2008) 068 号	广宇集团股份有限公司召开 2008 年第四次临时股东大会的提示性公告	2008 年 8 月 26 日	中国证券报 上海证券报	无 第 C163 版

			证券时报 证券日报	第 D9 版 第 F4 版
(2008) 069 号	广宇集团股份有限公司关于贷款的公告	2008 年 8 月 26 日	中国证券报 上海证券报 证券时报 证券日报	无 第 C163 版 第 D9 版 第 F4 版
(2008) 070 号	广宇集团股份有限公司关于控股子公司贷款的公告	2008 年 8 月 27 日	中国证券报 上海证券报 证券时报 证券日报	第 D004 版 第 C7 版 第 B8 版 第 E2 版
(2008) 071 号	广宇集团股份有限公司 2008 年第四次临时股东大会会议决议公告	2008 年 8 月 30 日	中国证券报 上海证券报 证券时报 证券日报	第 B16 版 第 88 版 第 B64 版 第 B1 版
(2008) 072 号	广宇集团股份有限公司关于股东名称变更的公告	2008 年 9 月 12 日	中国证券报 上海证券报 证券时报 证券日报	第 D008 版 第 C4 版 第 B8 版 第 B4 版
(2008) 073 号	广宇集团股份有限公司第二届董事会第二十三次会议决议公告	2008 年 9 月 17 日	中国证券报 上海证券报 证券时报 证券日报	第 C12 版 第 C15 版 第 D4 版 第 C4 版
(2008) 074 号	广宇集团股份有限公司为浙江广宇丁桥房地产开发有限公司提供担保的公告	2008 年 9 月 17 日	中国证券报 上海证券报 证券时报 证券日报	第 C12 版 第 C15 版 第 D4 版 第 C4 版
(2008) 075 号	广宇集团股份有限公司 关于投资设立杭州市上城区广宇小额贷款有限公司（暂定名）的公告	2008 年 9 月 17 日	中国证券报 上海证券报 证券时报 证券日报	第 C12 版 第 C15 版 第 D4 版 第 C4 版
(2008) 076 号	广宇集团股份有限公司关于贷款的公告	2008 年 9 月 17 日	中国证券报 上海证券报 证券时报 证券日报	第 C12 版 第 C15 版 第 D4 版 第 C4 版
(2008) 077 号	广宇集团股份有限公司关于变更公司保荐代表人的公告	2008 年 10 月 9 日	中国证券报 上海证券报 证券时报 证券日报	第 D004 版 第 B7 版 第 B8 版 第 B4 版
(2008) 078 号	广宇集团股份有限公司关于控股股东一致行动人增持公司股份情况的	2008 年 10 月 14 日	中国证券报	第 B08 版

	公告		上海证券报 证券时报 证券日报	第 C5 版 第 B12 版 第 B4 版
(2008) 079 号	广宇集团股份有限公司关于控股股东一致行动人增持公司股份的更正公告	2008 年 10 月 15 日	中国证券报 上海证券报 证券时报 证券日报	第 D004 版 第 C11 版 第 A12 版 第 B1 版
(2008) 080 号	广宇集团股份有限公司关于贷款的公告	2008 年 10 月 15 日	中国证券报 上海证券报 证券时报 证券日报	第 D004 版 第 C11 版 第 A12 版 第 B1 版
(2008) 081 号	广宇集团股份有限公司股票交易异常波动公告	2008 年 10 月 17 日	中国证券报 上海证券报 证券时报 证券日报	第 B01 版 第 C15 版 第 C12 版 第 B4 版
(2008) 082 号	广宇集团股份有限公司 2008 年第三季度季度报告正文	2008 年 10 月 27 日	中国证券报 上海证券报 证券时报 证券日报	第 D011 版 第 A30 版 第 E13 版 第 D4 版
(2008) 083 号	广宇集团股份有限公司关于贷款的公告	2008 年 11 月 4 日	中国证券报 上海证券报 证券时报 证券日报	第 B01 版 第 C5 版 第 D4 版 第 C4 版
(2008) 084 号	广宇集团股份有限公司关于贷款的公告	2008 年 11 月 18 日	中国证券报 上海证券报 证券时报 证券日报	第 D009 版 第 C20 版 第 D4 版 第 C4 版
(2008) 085 号	广宇集团股份有限公司关于控股股东一致行动人增持公司股份情况的公告	2008 年 11 月 26 日	中国证券报 上海证券报 证券时报 证券日报	第 D009 版 第 C18 版 第 B4 版 第 B4 版
(2008) 086 号	广宇集团股份有限公司第二届董事会第二十五次会议决议公告	2008 年 12 月 6 日	中国证券报 上海证券报 证券时报 证券日报	第 C012 版 第 20 版 第 A4 版 第 B4 版
(2008) 087 号	广宇集团股份有限公司为肇庆星湖名郡房地产发展有限公司提供担保的公告	2008 年 12 月 6 日	中国证券报 上海证券报 证券时报 证券日报	第 C012 版 第 20 版 第 A4 版 第 B4 版

(2008) 088 号	广宇集团股份有限公司第二届董事会第二十六次会议决议公告	2008 年 12 月 9 日	中国证券报 上海证券报 证券时报 证券日报	第 D008 版 第 C7 版 第 B9 版 第 B4 版
(2008) 089 号	广宇集团股份有限公司召开 2008 年第五次临时股东大会的通知	2008 年 12 月 9 日	中国证券报 上海证券报 证券时报 证券日报	第 D008 版 第 C7 版 第 B9 版 第 B4 版
(2008) 090 号	广宇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	2008 年 12 月 16 日	中国证券报 上海证券报 证券时报 证券日报	第 D012 版 第 C15 版 第 D8 版 第 C4 版
(2008) 091 号	广宇集团股份有限公司委托贷款关联交易的公告	2008 年 12 月 16 日	中国证券报 上海证券报 证券时报 证券日报	第 D012 版 第 C15 版 第 D8 版 第 C4 版
(2008) 092 号	广宇集团股份有限公司关于增加 2008 年第五次临时股东大会临时提案的公告	2008 年 12 月 16 日	中国证券报 上海证券报 证券时报 证券日报	第 D012 版 第 C15 版 第 D8 版 第 C4 版
(2008) 093 号	广宇集团股份有限公司关于董事买卖公司股份情况的公告	2008 年 12 月 18 日	中国证券报 上海证券报 证券时报 证券日报	第 B01 版 第 C5 版 第 B8 版 第 B3 版
(2008) 094 号	广宇集团股份有限公司召开 2008 年第五次临时股东大会的提示性公告	2008 年 12 月 23 日	中国证券报 上海证券报 证券时报 证券日报	第 D004 版 第 C7 版 第 B12 版 第 B3 版
(2008) 095 号	广宇集团股份有限公司关于控股股东一致行动人增持公司股份情况的公告	2008 年 12 月 26 日	中国证券报 上海证券报 证券时报 证券日报	第 B05 版 第 C18 版 第 A9 版 第 B3 版
(2008) 096 号	广宇集团股份有限公司 2008 年第五次临时股东大会决议公告	2008 年 12 月 27 日	中国证券报 上海证券报 证券时报 证券日报	第 C017 版 第 20 版 第 B1 版 第 C4 版
(2008) 097 号	广宇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	2008 年 12 月 30 日	中国证券报 上海证券报 证券时报	第 D017 版 第 C26 版 第 D4 版

			证券日报	第 C4 版
(2008) 098 号	广宇集团股份有限公司关于控股股东一致行动人增持公司股份情况的公告	2008 年 12 月 31 日	中国证券报 上海证券报 证券时报 证券日报	第 D008 版 第 C34 版 第 D4 版 第 C2 版

十一、财务报告

审 计 报 告

信会师报字（2009）第 11117 号

广宇集团股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的广宇集团股份有限公司（以下简称“广宇股份”）财务报表，包括 2008 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表，2008 年度的利润表和合并利润表，2008 年度的现金流量表和合并现金流量表，2008 年度的所有者权益变动表和合并所有者权益变动表以及财务报告附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是广宇股份公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，广宇股份财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了广宇股份 2008 年 12 月 31 日的财务状况以及 2008 年度的经营成果和现金流量。

立信会计师事务所有限公司

中国注册会计师：沈利刚

中国注册会计师：黄继佳

中国·上海

二〇〇九年四月十六日

编制单位：广宇集团股份有限公司

2008 年 12 月 31 日

单位：（人民币）元

项目	期末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	135,043,083.52	17,076,768.46	1,297,547,792.80	368,597,485.90
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产			7,338,606.73	
应收票据				
应收账款	1,267,647.74	582,740.11	19,071,121.66	4,767,519.75
预付款项	53,588,299.12	40,922,980.32	47,428,244.18	47,243,308.10
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
应收股利				7,856,451.34
其他应收款	18,177,628.61	551,110,713.12	25,724,032.76	607,703,989.17
买入返售金融资产				
存货	4,841,901,229.44	737,380,899.33	2,711,884,877.41	1,158,370,105.26
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	5,049,977,888.43	1,347,074,101.34	4,108,994,675.54	2,194,538,859.52
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产			500,000.00	
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	37,238,476.78	2,352,758,565.99	44,994,001.93	1,068,085,413.30
投资性房地产	153,169,712.25	17,213,960.36	121,801,909.88	17,686,356.32
固定资产	24,902,730.40	20,832,043.73	27,048,870.21	20,933,651.61
在建工程	13,915,540.79			
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	49,431,343.57	10,207,170.29	45,434,541.03	10,162,352.66
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	331,313.00	331,313.00	5,740,656.56	810,101.00

递延所得税资产	69,582,707.30	57,894,556.21	76,029,397.88	73,156,316.67
其他非流动资产				
非流动资产合计	348,571,824.09	2,459,237,609.58	321,549,377.49	1,190,834,191.56
资产总计	5,398,549,712.52	3,806,311,710.92	4,430,544,053.03	3,385,373,051.08
流动负债：				
短期借款	650,000,000.00	650,000,000.00		
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	182,680,244.82	43,493,023.65	264,044,389.80	54,522,758.46
预收款项	860,203,885.46	674,525,770.53	1,179,953,896.47	986,108,431.34
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	2,168,887.47	1,348,104.95	1,558,474.28	910,102.48
应交税费	58,643,009.22	24,574,626.30	85,921,316.08	69,053,046.13
应付利息	6,585,328.31	4,728,195.81	2,592,462.50	2,032,425.00
应付股利	1,250,000.00		1,250,000.00	
其他应付款	261,073,714.23	322,504,917.59	71,106,632.72	22,238,091.69
应付分保账款				
保险合同准备金				
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	315,000,000.00	240,000,000.00	130,000,000.00	80,000,000.00
其他流动负债				
流动负债合计	2,337,605,069.51	1,961,174,638.83	1,736,427,171.85	1,214,864,855.10
非流动负债：				
长期借款	1,508,000,000.00	730,000,000.00	1,295,000,000.00	1,090,000,000.00
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债	10,359,756.12	9,561,865.88	12,488,920.20	11,310,361.20
其他非流动负债				
非流动负债合计	1,518,359,756.12	739,561,865.88	1,307,488,920.20	1,101,310,361.20
负债合计	3,855,964,825.63	2,700,736,504.71	3,043,916,092.05	2,316,175,216.30
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	498,600,000.00	498,600,000.00	249,300,000.00	249,300,000.00
资本公积	319,921,622.25	415,661,281.63	593,071,379.45	602,636,281.63
减：库存股				
盈余公积	56,970,783.32	39,620,372.60	48,347,046.18	30,996,635.46

一般风险准备				
未分配利润	233,920,981.64	151,693,551.98	236,925,512.38	186,264,917.69
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	1,109,413,387.21	1,105,575,206.21	1,127,643,938.01	1,069,197,834.78
少数股东权益	433,171,499.68		258,984,022.97	
所有者权益合计	1,542,584,886.89	1,105,575,206.21	1,386,627,960.98	1,069,197,834.78
负债和所有者权益总计	5,398,549,712.52	3,806,311,710.92	4,430,544,053.03	3,385,373,051.08

法定代表人：王鹤鸣

主管会计工作负责人：陈连勇

会计机构负责人：叶丽君

利润表

编制单位：广宇集团股份有限公司

2008 年 1-12 月

单位：（人民币）元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	947,230,824.06	520,080,850.70	1,306,695,685.18	693,528,011.07
其中：营业收入	947,230,824.06	520,080,850.70	1,306,695,685.18	693,528,011.07
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	800,805,515.40	435,107,628.03	981,383,732.18	539,495,662.25
其中：营业成本	608,836,771.59	326,366,877.43	826,244,082.17	433,989,247.01
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	73,292,525.29	34,631,853.56	102,492,755.93	55,724,935.67
销售费用	17,206,364.47	8,545,718.04	15,644,641.55	7,585,752.23
管理费用	58,569,018.64	30,902,062.23	43,439,997.49	21,049,196.45
财务费用	25,290,768.67	27,181,475.31	-7,680,490.52	-6,099,996.02
资产减值损失	17,610,066.74	7,479,641.46	1,242,745.56	27,246,526.91
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-3,264,406.73		3,264,406.73	
投资收益（损失以“-”号填列）	17,292,388.51	16,292,352.69	10,003,595.13	48,864,591.27
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	12,992,129.34	12,992,129.34	208,139.94	208,139.94
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	160,453,290.44	101,265,575.36	338,579,954.86	202,896,940.09
加：营业外收入	12,688,196.52	12,610,000.00	184,986.06	14,625.00
减：营业外支出	2,006,173.64	1,388,267.11	3,262,112.29	1,418,228.81
其中：非流动资产处置损失	91,403.03		1,956.19	
四、利润总额（亏损总额以“-”	171,135,313.32	112,487,308.25	335,502,828.63	201,493,336.28



号填列)				
减：所得税费用	41,645,476.69	26,249,936.82	135,645,095.96	73,188,912.06
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	129,489,836.63	86,237,371.43	199,857,732.67	128,304,424.22
归属于母公司所有者的净利润	117,806,318.74		152,210,729.65	128,304,424.22
少数股东损益	11,683,517.89		47,647,003.02	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.24	0.17	0.33	0.28
（二）稀释每股收益	0.24	0.17	0.33	0.28

法定代表人：王鹤鸣

主管会计工作负责人：陈连勇

会计机构负责人：叶丽君

现金流量表

编制单位：广宇集团股份有限公司

2008 年 1-12 月

单位：（人民币）元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
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	653,218,758.07	212,905,500.00	1,651,690,636.53	1,090,494,702.80
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	220,651,600.98	2,229,557,225.72	85,103,778.32	74,366,848.90
经营活动现金流入小计	873,870,359.05	2,442,462,725.72	1,736,794,414.85	1,164,861,551.70
购买商品、接受劳务支付的现金	2,719,219,349.35	120,696,570.36	1,390,089,148.09	484,267,029.39
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	34,661,419.49	17,513,155.04	27,976,451.43	16,223,158.94

付的现金				
支付的各项税费	180,507,401.10	104,399,986.85	233,798,130.58	129,076,251.42
支付其他与经营活动有关的现金	63,606,523.09	1,624,778,581.42	113,027,849.43	478,830,146.26
经营活动现金流出小计	2,997,994,693.03	1,867,388,293.67	1,764,891,579.53	1,108,396,586.01
经营活动产生的现金流量净额	-2,124,124,333.98	575,074,432.05	-28,097,164.68	56,464,965.69
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	59,628,511.81	63,980,000.00	21,118,515.19	
取得投资收益收到的现金	860,632.32	7,856,451.34	7,676,999.99	48,476,999.99
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	37,750.00	16,000.00		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	2,177,373.16	2,340,000.00		
收到其他与投资活动有关的现金	6,431,269.76	80,781.52	23,007,080.00	23,007,080.00
投资活动现金流入小计	69,135,537.05	74,273,232.86	51,802,595.18	71,484,079.99
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,417,786.20	2,075,550.50	10,176,906.78	2,324,785.50
投资支付的现金	156,595,905.00	1,328,160,800.00	76,979,560.00	935,682,300.00
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				
支付其他与投资活动有关的现金			13,219,920.04	80,781.52
投资活动现金流出小计	159,013,691.20	1,330,236,350.50	100,376,386.82	938,087,867.02
投资活动产生的现金流量净额	-89,878,154.15	-1,255,963,117.64	-48,573,791.64	-866,603,787.03
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	219,000,000.00		817,634,572.00	648,934,572.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	219,000,000.00		168,700,000.00	
取得借款收到的现金	1,428,000,000.00	650,000,000.00	1,962,000,000.00	1,902,000,000.00
发行债券收到的现金			0.00	
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计	1,647,000,000.00	650,000,000.00	2,779,634,572.00	2,550,934,572.00
偿还债务支付的现金	380,000,000.00	200,000,000.00	1,437,000,000.00	1,322,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	209,070,944.78	120,551,250.33	162,789,116.63	78,520,603.38
其中：子公司支付给少数股			47,367,963.06	



东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流出小计	589,070,944.78	320,551,250.33	1,599,789,116.63	1,400,520,603.38
筹资活动产生的现金流量净额	1,057,929,055.22	329,448,749.67	1,179,845,455.37	1,150,413,968.62
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	-1,156,073,432.91	-351,439,935.92	1,103,174,499.05	340,275,147.28
加：期初现金及现金等价物余额	1,284,327,872.76	368,516,704.38	181,153,373.71	28,241,557.10
六、期末现金及现金等价物余额	128,254,439.85	17,076,768.46	1,284,327,872.76	368,516,704.38

法定代表人：王鹤鸣

主管会计工作负责人：陈连勇

会计机构负责人：叶丽君

合并所有者权益变动表

编制单位：广宇集团股份有限公司

2008 年度

单位：（人民币）元

项目	本期金额									上年金额								
	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(或股本)	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	249,300,000.00	593,071,379.45		48,347,046.18		236,925,512.38		258,984,022.97	1,386,627,960.98	186,300,000.00	15,201,399.32		30,080,593.73		140,242,856.72		98,682,691.15	470,507,540.92
加：会计政策变更																		
前期差错更正																		
其他																		
二、本年初余额	249,300,000.00	593,071,379.45		48,347,046.18		236,925,512.38		258,984,022.97	1,386,627,960.98	186,300,000.00	15,201,399.32		30,080,593.73		140,242,856.72		98,682,691.15	470,507,540.92
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	249,300,000.00	-273,149,914.56		8,623,737.14		-3,004,530.74		174,187,476.71	155,956,768.55	63,000,000.00	577,869,980.13		18,266,452.45		96,682,655.66		160,301,331.82	916,120,420.06
（一）净利润						117,806,318.74		11,683,517.89	129,489,836.63						152,210,729.65		47,647,003.02	199,857,732.67
（二）直接计入所有者权益的利得和损失																		
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额																		
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响																		
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响																		
4. 其他																		
上述（一）和（二）小计						117,806,318.74		11,683,517.89	129,489,836.63						152,210,729.65		47,647,003.02	199,857,732.67
（三）所有者投入和减少资本		-86,174,914.56						162,503,958.82	76,329,044.26	63,000,000.00	577,869,980.13						160,022,291.86	800,892,271.99
1. 所有者投入资本								162,503,958.82	162,503,958.82	63,000,000.00	585,934,572.00						164,700,000.00	813,634,572.00
2. 股份支付计入所有者																		



权益的金额																		
3. 其他		-86,174,914.56							-86,174,914.56		-8,064,591.87						-4,677,708.14	-12,742,300.01
(四) 利润分配	62,325,000.00			8,623,737.14		-120,810,849.48			-49,862,112.34				18,266,452.45		-55,528,073.99		-47,367,963.06	-84,629,584.60
1. 提取盈余公积				8,623,737.14		-8,623,737.14							18,266,452.45		-18,266,452.45			
2. 提取一般风险准备																		
3. 对所有者（或股东）的分配	62,325,000.00					-112,185,000.00			-49,860,000.00						-37,260,000.00		-47,367,963.06	-84,627,963.06
4. 其他						-2,112.34			-2,112.34						-1,621.54			-1,621.54
(五) 所有者权益内部结转	186,975,000.00	-186,975,000.00																
1. 资本公积转增资本（或股本）	186,975,000.00	-186,975,000.00																
2. 盈余公积转增资本（或股本）																		
3. 盈余公积弥补亏损																		
4. 其他																		
四、本期期末余额	498,600,000.00	319,921,464.89		56,970,783.32		233,920,981.64		433,171,499.68	1,542,584,729.53	249,300,000.00	593,071,379.45		48,347,046.18		236,925,512.38		258,984,022.97	1,386,627,960.98

法定代表人：王鹤鸣

主管会计工作负责人：陈连勇

会计机构负责人：叶丽君

母公司所有者权益变动表

编制单位：广宇集团股份有限公司

2008 年度

单位：（人民币）元

项 目	本年金额						上年金额					
	股本	资本公 积	减：库 存股	盈余公 积	未分配利润	所有者权 益合计	股本	资本公 积	减： 库存 股	盈余公 积	未分配利润	所有者权 益合计
一、上年年末余额	249,300,000.00	602,636,281.63	0.00	30,996,635.46	186,264,917.69	1,069,197,834.78	186,300,000.00	16,701,709.63		18,166,193.04	108,050,935.89	329,218,838.56
加：会计政策变更	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00							
前期差错更正	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00							
二、本年初余额	249,300,000.00	602,636,281.63	0.00	30,996,635.46	186,264,917.69	1,069,197,834.78	186,300,000.00	16,701,709.63		18,166,193.04	108,050,935.89	329,218,838.56
三、本年增减变动金额 （减少以“-”号填列）	249,300,000.00	-186,975,000.00	0.00	8,623,737.14	-34,571,365.71	36,377,371.43	63,000,000.00	585,934,572.00	0.00	12,830,442.42	78,213,981.80	739,978,996.22
（一）净利润	0.00	0.00	0.00	0.00	86,237,371.43	86,237,371.43					128,304,424.22	128,304,424.22
（二）直接计入所有者 权益的利得和损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00						
1. 可供出售金融资产 公允价值变动净额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00						
2. 权益法下被投资单 位其他所有者权益变 动的影响	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00						
3. 与计入所有者权益 项目相关的所得税影 响	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00						
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00						
上述（一）和（二）小 计	0.00	0.00	0.00	0.00	86,237,371.43	86,237,371.43					128,304,424.22	128,304,424.22
（三）所有者投入和减 少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	63,000,000.00	585,934,572.00				648,934,572.00
1. 所有者投入资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	63,000,000.00	585,934,572.00				648,934,572.00



广宇集团股份有限公司

2008 年年度报告

2. 股份支付计入所有者权益的金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00						
3. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00						
(四) 利润分配	62,325,000.00	0.00	0.00	8,623,737.14	-120,808,737.14	-49,860,000.00				12,830,442.42	-50,090,442.42	-37,260,000.00
1. 提取盈余公积	0.00	0.00	0.00	8,623,737.14	-8,623,737.14	0.00				12,830,442.42	-12,830,442.42	
2. 对所有者(或股东)的分配	62,325,000.00	0.00	0.00	0.00	-112,185,000.00	-49,860,000.00					-37,260,000.00	-37,260,000.00
3. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00						
(五) 所有者权益内部结转	186,975,000.00	-186,975,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00						
1. 资本公积转增资本(或股本)	186,975,000.00	-186,975,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00						
2. 盈余公积转增资本(或股本)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00						
3. 盈余公积弥补亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00						
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00						
四、本年年末余额	498,600,000.00	415,661,281.63	0.00	39,620,372.60	151,693,551.98	1,105,575,206.21	249,300,000.00	602,636,281.63		30,996,635.46	186,264,917.69	1,069,197,834.78

法定代表人：王鹤鸣

主管会计工作负责人：陈连勇

会计机构负责人：叶丽君

广宇集团股份有限公司 2008 年度财务报告附注

单位：人民币元（除另有标注外）

一、公司基本情况

广宇集团股份有限公司（以下简称“本公司”或“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 号文批准，在原杭州广宇房地产集团有限公司改制基础上变更设立的股份有限公司，由杭州上城区资产经营有限公司、杭州平海投资有限公司、王鹤鸣等 14 位自然人作为发起人，股本总额为 18,630 万股（每股人民币 1 元）。经中国证券监督管理委员会证监发行字[2007]77 号文核准，公司向社会公开发行人民币普通股（A 股）6,300 万股，并于 2007 年 4 月在深圳证券交易所上市。公司在浙江省工商行政管理局登记注册，取得注册号为 3300001010914 的企业法人营业执照，注册资本为 24,930 万元。

根据本公司 2008 年 4 月 10 日股东大会决议，公司以 2007 年 12 月 31 日股本 24,930 万股为基数，按每 10 股由资本公积金转增 7.5 股送红股 2.5 股，共计转增 24,930 万股，并于 2008 年度实施。转增后，公司注册资本增至人民币 49,860 万元。

截止 2008 年 12 月 31 日，本公司累计公开发行股本总数 6300 万股，注册资本为 49,860 万元。公司所属行业为房地产开发类，主要从事房地产投资、房地产开发经营、商品房销售及出租、实业投资、室内外装饰、工程技术咨询、仓储服务，建筑材料的销售。

二、财务报表的编制基础及遵循企业会计准则的声明

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

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、主要会计政策、会计估计和前期差错

（一）会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

（二）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（三）计量属性

本公司在对会计报表项目进行计量时，除非同一控制下企业合并取得的资产、负债及某些金融工具以公允价值计量外，均以历史成本计量。

（四）现金等价物的确定标准



在编制现金流量表时，将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

（五）外币业务核算方法

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。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，不改变其记账本位币金额。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，由此产生的汇兑差额计入当期损益或资本公积。

（六）外币财务报表的折算方法

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表所有者权益项目下单独列示。

在处置境外经营时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

（七）金融资产和金融负债的核算方法

1、金融资产和金融负债的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：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，包括交易性金融资产或金融负债和直接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或金融负债；持有至到期投资；贷款和应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2、金融资产和金融负债的确认和计量方法

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值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）持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率（如实际利率与票面利率差别较小的，按票面利率）计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

（3）应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款、应收票据、预付账款、长期应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（4）可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

（5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。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（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）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（在此种情况下，所保留的服务资产视同未终止确认金融资产的一部分）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（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考期末活跃市场中的报价。

5、金融工具的汇率风险

本公司无已存在的承担汇率波动风险（指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险）的金融工具。

6、金融资产的减值准备

（1）可供出售金融资产的减值准备：

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

（2）持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理

（八）应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

期末如果有客观证据表明应收款项发生减值，则将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。可收回金额是通过对其的未来现金流量（不包括尚未发生的信用损失）按原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值（扣除预计处置费用等）。原实际利率是初始确认该应收款项时计算确定的实际利率。短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小，在确定相关减值损失时，不对其预计未来现金流量进行折现。

期末对于单项金额重大的应收款项（包括应收账款、其他应收款等）单独进行减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

单项金额重大是指：应收款项余额前五名或占应收账款余额 10% 以上的款项之和。

对于期末单项金额非重大的应收款项，采用与经单独测试后未减值的应收款项一起按账龄作为类似信用风险特征划分为若干组合，再按这些应收款项组合在期末余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备。

除已单独计提减值准备的应收款项外，公司根据以前年度与之相同或相类似的、具有应收款项按账龄段划分的类似信用风险特征组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定以下坏账准备计提的比例：

应收款项账龄	坏账准备提取比例
一年以内	5%
一至二年	10%
二至三年	30%
三至五年	50%
五年以上	100%

（九）存货核算方法

1、存货的分类



存货分类为：开发成本、拟开发土地、开发产品、出租开发产品、周转材料等。

2、取得和发出的计价方法

存货取得时按实际成本计价。

（1）开发用土地的核算方法：

①土地开发过程中的各种支出，除可直接计入房屋开发成本的自用土地开发支出外，其他开发支出记入“开发成本—土地开发成本—土地征用及拆迁补偿费”项目。

②房产开发过程中的土地征用及拆迁补偿费或批租地价，根据成本核算对象，按实际成本记入“开发成本—房屋开发成本—土地征用及拆迁补偿费”项目。待开发房产竣工后，按实际占用面积分摊计入“开发产品”。

（2）公共配套设施费用的核算方法：

①不能有偿转让的公共配套设施：按收益比例分配计入商品房成本。

②能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目独立作为成本核算对象，归集成本。

（3）开发成本按实际成本入账，待项目完工并验收合格，但尚未决算的，按预计成本计入开发产品，并在决算后按实际发生数与预计成本的差额调整开发产品。

（4）开发产品按实际成本入账，发出开发产品成本按实际销售面积占可销售面积比例结转相应的开发产品成本。

3、存货的盘存制度

采用永续盘存制。中期末及年末，公司对各种存货予以全面盘点，对于发生盘盈（亏）、毁损的存货的价值计入当年损益类账项。

4、存货跌价准备的计提方法

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

（十）长期股权投资的核算

1、初始计量

（1）企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以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长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

非同一控制下的企业合并：合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，以及为企业合并而发生的各项直接相关费用。通过多次

交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2、被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动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时存在，则视为与其他方对被投资单位实施共同控制；对一个企业的财务和经营决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，则视为投资企业能够对被投资单位施加重大影响。

3、后续计量及收益确认

公司能够对被投资单位施加重大影响或共同控制的，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

对被投资单位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。

对被投资单位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。

成本法下公司确认投资收益，仅限于被投资单位接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的利润或现金股利超过上述数额的部分作为初始投资成本的收回。

权益法下在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减

记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。

（十一）投资性房地产的种类和计量模式

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，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、已出租的建筑物。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产—出租用资产采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策；对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

（十二）固定资产的计价和折旧方法

1、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用年限超过一年的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- （1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- （2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、固定资产的分类

固定资产分类为：房屋及建筑物、机器设备、运输设备、电子及其他设备等。

3、固定资产的初始计量

固定资产取得时按照实际成本进行初始计量。

外购固定资产的成本，以购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等确定。

购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

债务重组取得债务人用以抵债的固定资产，以该固定资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的固定资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，换入的固定资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入固定资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按公允价值确定其入账价值。

融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为入账价值。

4、固定资产折旧计提方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。

符合资本化条件的固定资产装修费用，在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产的符合资本化条件的装修费用，按两次装修间隔期间、剩余租赁期与固定资产尚可使用年限三者中较短的期限平均摊销。

各类固定资产预计使用寿命和年折旧率如下：

固定资产类别	预计使用年限（年）	净残值率%	年折旧率%
房屋建筑物	40	5.00	2.375
机器设备	10	5.00	9.50
运输设备	5-6	5.00	19.00-15.83
电子及其他设备	4-10	5.00	23.75-9.50

（十三）在建工程核算方法

1、在建工程类别

在建工程以立项项目分类核算。

2、在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

（十四）无形资产核算方法

1、无形资产的计价方法

按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

2、无形资产使用寿命及摊销

（1）使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

一般根据相关合同与法律两者中只有一方规定受益年限或有效年限的，按不超过规定年数确定；两者均规定年限的按孰低者确定；两者均未规定年限的按不超过十年的期限。

土地使用权根据其土地出让合同规定剩余年限确定。

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

（2）无形资产的摊销：

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

内部开发活动形成的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

内部研究开发费用，于发生时先在“研发支出”项目中归集，期末费用化支出金额转入“管理费用”，达到预定用途形成无形资产的，转入“无形资产”项目中。

（3）研究开发项目研究阶段支出与开发阶段支出的划分标准：

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，才能确认为无形资产：

A 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；

B 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

C 无形资产产生经济利益的方式，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，应当证明其有用性；

D 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；

E 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

（十五）长期待摊费用的摊销方法及摊销年限

长期待摊费用在受益期内平均摊销，其中：

预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限平均摊销。

经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。

（十六）除存货、投资性房地产及金融资产外的其他主要资产的减值

1、长期股权投资

成本法核算的、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，其减值损失是根据其账面价值与按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进行确定。

其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

2、固定资产、在建工程、无形资产、商誉等长期非金融资产

对于固定资产、在建工程、无形资产等长期非金融资产，公司在每期末判断相关资产是否存在可能发生减值的迹象。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产、在建工程、无形资产等长期非金融资产资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项资产可能发生减值的，企业以单项资产为基础估计其可收回金额。

（十七）资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据

资产组的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

资产组一经认定，通常不进行调整，有确凿证据表明资产组确要调整的除外。

（十八）借款费用资本化

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，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

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，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

当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、且中断时间连续超过 3 个月的，借款费用暂停资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

2、借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

3、借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出每月月末加权平均数乘以所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。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

（十九）维修基金的核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品预售或销售时，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）质量保证金的核算方法

质量保证金按施工单位工程款的一定比例预留计入应付款项，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到期后，将质量保证金余额支付给施工单位。

（二十一）股份支付

1、股份支付的种类

对于以权益结算的涉及职工的股份支付，按照授予日（授予日确定方法应明确）权益工具的公允价值计入成本费用和资本公积，不确认其后续公允价值变动；在可行权之后不再对已确认的成本费用和所有者权益总额进行调整。按照行权情况，确认股本和股本溢价，同时结转等待期内确认的资本公积。其中：对于换取职工服务的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具在授予日的公允价值，计相关资产成本或当期费用，同时计入资本公积；对于换取其他方服务的股份支付，以所换取其他方服务的公允价值计量。如果该公允价值不能可靠计量的，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，则按权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关资产成本或费用，同时计入资本公积中其他资本公积。

对于以现金结算的涉及职工的股份支付，按照每个资产负债表日权益工具的公允价值重新计量，确定成本费用和应付职工薪酬。在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量，计入相关资产成本或费用，同时计入应付职工薪酬。在可行权之后不再确认成本费用，对应付职工薪酬的公允价值重新计量，将其变动计入公允价值变动损益。

2、公允价值的确定方法

对于授予的期权等权益工具存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的期权等权益工具不存在活跃市场的，采用 Black-Scholes 期权定价模型等确定其公允价值，选用的期权定价模型至少应当考虑以下因素：①期权的行权价格；②期权的有效期；③标的股份的现行价格；④股价预计波动率；⑤股份的预计股利；⑥期权有效期内的无风险利率；⑦分期行权的股份支付。

3、确认可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日，公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量应当与实际可行权数量一致。

根据上述权益工具的公允价值和预计可行权的权益工具数量，计算截至当期累计应确认的成本费用金额，再减去前期累计已确认金额，作为当期应确认的成本费用金额。

（二十二）收入确认原则

1、房地产销售收入

在开发产品已经完工并验收合格后，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，即开发产品重要风险和报酬转移给买方，公司不再对该开发产品实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了可以收款的证据，并且相关的成本能够可靠计量时，确认销售收入的实现。

2、出租物业收入

按租赁合同或协议规定的租赁期间与租赁金额，在相关租金收入已经收到或取得了可以收款的证据时，确认出租物业收入的实现。

3、物业管理收入

在物业管理服务已经提供，相关的收入已经收到或取得了可以收款的证据，并且物业管理服务相关的成本能够可靠计量时，确认物业管理收入的实现。



（二十三）确认递延所得税资产的依据

公司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，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

（二十四）合并报表合并范围发生变更的理由

- 1、本期无增加合并单位情况。
- 2、本期减少合并单位情况详见本附注五、（五）所述。

（二十五）本期主要会计政策、会计估计的变更和重大会计差错更正及其影响

本期无主要会计政策、会计估计的变更和重大会计差错更正

四、税（费）项

（一）营业税

按应税营业收入的 3-5% 计缴。

（二）城市维护建设费

按应缴流转税税额的 7% 计缴。

（三）教育费附加

按应交流转税税额的 3% 计缴，子公司杭州广宇建筑工程技术咨询有限公司(以下简称“广宇咨询”)不征收。

（四）地方教育费附加

子公司黄山广宇按应交流转税税额的 1% 计缴；母公司和其他子公司按应交流转税税额的 2% 计缴。

（五）企业所得税

按应纳税所得额的 25% 计缴。

（六）契税

按受出让土地使用权金额的 3% 计缴。

（七）土地增值税

土地增值税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%、未超过扣除项目金额 100% 的部分，税率为 40%。增值额超过扣除项目金额 100%、未超过扣除项目金额 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%。普通标准住宅项目，增值额未超过扣除项目金额 20% 的免征土地增值税。

五、合并会计报表的编制方法：

合并财务报表按照 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》执行。公司所控制的全部子公司均纳入合并财务报表的合并范围，

合并财务报表以母公司和纳入合并范围的子公司的个别财务报表为基础，根据其他有关资料为依据，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由母公司编制。合并时对内部权益性投资与子公司所有者权

益、内部投资收益与子公司利润分配、内部交易事项、内部债权债务进行抵销。

子公司所采用的会计政策与母公司保持一致。

(一) 子公司情况

1、通过同一控制下的企业合并取得的子公司：

子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	本公司合计持股比例	本公司合计享有的表决权比例	是否合并报表
杭州广宇建筑工程技术咨询有限公司 (以下简称“广宇咨询”)	外商投资企业	杭州市 西湖大道	工程咨询	6,000 万元	工程技术咨询, 商业设施管理	75.00%	75.00%	是

2、通过非同一控制下的企业合并取得的子公司：无

3、非企业合并方式取得的子公司

子公司名称	子公司类型	业务性质	注册资本	经营范围	本公司合计持股比例	本公司合计享有的表决权比例	是否合并报表
浙江广宇经贸有限公司（以下简称广宇经贸）	有限责任公司	房地产开发	10,000 万元	河滨公寓的开发、建设、销售、租赁；建筑材料、钢材的批发、零售。	100%	100%	是
杭州钱江铭楼房地产建设有限公司（注 1）（以下简称钱江铭楼）	有限责任公司	房地产开发	2,000 万元	复兴地区（复兴 17—4 地块）的房地产开发、建设	注 1	注 1	是
肇庆星湖名郡房地产发展有限公司（以下简称“肇庆广宇”）	有限责任公司	房地产开发	34,750 万元	房地产开发经营，商品房销售及出租	80%	80%	是
黄山广宇房地产开发有限公司（以下简称“黄山广宇”）	有限责任公司	房地产开发	26,000 万元	房地产开发、销售租赁、室内外装饰、建筑材料、钢材批发、零售	90%	90%	是
杭州广宇物业管理有限公司（以下简称“广宇物业”）	有限责任公司	物业管理	300 万元	服务、物业管理	100%	100%	是
肇庆星湖名郡物业管理有限公司（以下简称“肇庆物业”）	有限责任公司	物业管理	50 万元	物业管理，家政服务	100%	100%	是
肇庆七星假日酒店有限公司（以下简称肇庆七星酒店）	有限责任公司	酒店经营	1,350 万元	酒店筹办	100%	100%	是
黄山新杭州人家大酒店有限公司（注 2）（以下简称“黄山酒店”）	有限责任公司	酒店经营	100 万元	酒店经营管理	注 2	注 2	否
黄山市江滨大厦度假有限公司（注 3）（以下简称“黄山江滨大厦”）	有限责任公司	酒店经营	260 万元	酒店、旅游项目开发投资	注 3	注 3	是
杭州广宇紫丁香房地产开发有限公司（以下简称“广宇紫丁香”）	有限责任公司	房地产开发	30,000 万元	房地产开发经营	90%	90%	是
杭州铭宇实业有限公司（以下简称杭州“铭宇实业”）	有限责任公司	房产中介	1,000 万元	以自有资金投资，房产中介	50%	50%	是
浙江广宇丁桥房地产开发有限公司（以下简称“广宇丁桥”）	有限责任公司	房地产开发	65,000 万元	房地产开发经营	100%	100%	是
杭州南泉房地产开发有限公司	有限责任公司	房地产开发	35,000 万元	房地产开发经营	100%	100%	是



(以下简称“杭州南泉房产”) 公司

杭州天城房地产开发有限公司 有限责任 房地产开发 55,000 万元 房地产开发经营 50% 50% 是

(以下简称“杭州天城房产”) 公司

注 1: 钱江铭楼于 2008 年 4 月 1 日工商注销。

注 2: 黄山酒店已由杭州人家大酒店有限公司、蔡增荣进行承包, 故本期末不将其纳入合并范围。

注 3: 广宇股份持有黄山江滨大厦 90% 股权于 2008 年 4 月转让给黄山市上达置业投资有限公司, 故 2008 年 4 月起不纳入合并范围。

(二) 本期发生增减变动子公司情况

1、同一控制下企业合并增加的子公司情况: 无

2、非同一控制下的购买股权而增加的子公司情况: 无

3、本期发生的非同一控制下出售股权而减少的子公司情况: 无

(三) 纳入合并范围但母公司拥有其半数或半数以下表决权的子公司及其纳入合并范围的原因

1、2007 年 12 月公司出资 7,500 万元组建杭州天城房产, 占其注册资本的 50%, 因公司向杭州天城房产派出的董事占杭州天城房产董事会成员多数而拥有实质控制权, 故自 2007 年 12 月起将其纳入报表合并范围。

2、2007 年 5 月公司出资 500 万元组建杭州铭宇实业, 占其注册资本的 50%, 因公司向杭州铭宇实业派出的董事占杭州铭宇实业董事会成员多数而拥有实质控制权, 故自 2007 年 5 月起将其纳入报表合并范围。

(四) 无母公司拥有半数以上表决权, 但未能对其形成控制的被投资单位

广宇股份持有黄山酒店 60% 股权, 黄山酒店已由杭州人家大酒店有限公司、蔡增荣进行承包, 故本期未能对其形成控制。

(五) 本期合并报表范围的变更情况

1、本年无增加合并单位。

2、本年减少合并单位 3 家, 原因为:

钱江铭楼于 2008 年 4 月 1 日工商注销, 故不纳入合并范围;

黄山酒店已由杭州人家大酒店有限公司、蔡增荣进行承包, 故本期末不将其纳入合并范围;

广宇股份持有黄山江滨大厦 90% 股权于 2008 年 4 月转让给黄山市上达置业投资有限公司, 故 2008 年 4 月起不纳入合并范围。

3、报告期内无新纳入合并范围公司。

4、报告期内不再纳入合并范围公司情况

子公司名称	原合计持股比例	年初净资产	处置日净资产	年初至处置日净利润
钱江铭楼	51%	1,392.71	---	607.29
黄山酒店	60%	34.23	---	---
黄山江滨大厦	90%	259.98	259.96	-0.02

(六) 无子公司向母公司转移资金的能力受到严格限制的情况

(七) 无作为子公司纳入合并范围的特殊目的主体的业务性质、业务活动等

(八) 无未纳入合并范围的、不再纳入合并范围的特殊目的主体的情况

(九) 少数股东权益和少数股东损益

项 目	年初金额	本年少数股东 损益增减	其他增减 (详细说明)	年末金额
1、少数股东权益				
(1) 广宇经贸	---	---	---	---
(2) 黄山广宇(注1)	38,370,911.29	3,052,741.15	-11,696,729.04	29,726,923.40
(3) 广宇咨询(注2)	38,126,630.88	390,336.22	-18,537,046.96	19,979,920.14
(4) 钱江铭楼(注3)	6,824,264.35	3,449,003.83	-10,273,268.18	---
(5) 肇庆广宇	67,840,735.68	553,976.15	---	68,394,711.83
(6) 黄山酒店(注4)	136,926.90	---	-136,926.90	---
(7) 黄山江滨大厦(注5)	1,299,913.31	-110.00	-1,299,803.31	---
(8) 广宇紫丁香(注6)	---	38,665.84	30,000,000.00	30,038,665.84
(9) 杭州铭宇实业	5,603,222.28	4,402,070.95	---	10,005,293.23
(10) 杭州南泉房产(注7)	25,478,273.24	-244,123.46	-25,234,149.78	---
(11) 杭州天城房产(注8)	75,000,000.00	-180,827.26	200,000,000.00	274,819,172.74
(12) 广宇物业	303,145.04	14,971.97	-318,117.01	---
合 计	258,984,022.97	11,476,705.39	162,503,958.82	432,964,687.18
2、从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本年亏损	---	---	---	---
3、少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额情况	---	---	---	---

注1: 公司2008年1月从杭州复兴建设集团有限公司收购黄山广宇40%股权, 股权比例由50%增至90%, 少数股东权益减少30,696,729.03元; 公司2008年1月增资171,000,000.00元, 少数股东相应增资, 少数股东权益增加19,000,000.00元。

注2: 公司2008年1月从杭州平海投资有限公司收购广宇咨询24%股权, 相应减少少数股东权益18,537,046.96元。

注3: 钱江铭楼于2008年4月1日工商注销, 相应减少少数股东权益10,273,268.18元。

注4: 黄山酒店已由杭州人家大酒店有限公司、蔡增荣进行承包, 故本期末不将其纳入合并范围, 相应减少少数股东权益136,926.90元。

注5: 公司持有黄山江滨大厦90%股权于2008年4月转让给黄山市上达置业投资有限公司, 相应减少少数股东权益1,299,803.31元。

注6: 公司持有广宇紫丁香10%股权于2008年6月转让给杭州浩宇投资有限公司, 相应增加少数股东权益30,000,000.00元。

注7: 公司2008年2月从华立地产集团有限公司收购杭州南泉房产17%股权, 股权比例由83%至100%,

相应减少少数股东权益 25,234,149.78 元。

注 8：公司 2008 年 8 月增资 200,000,000.00 元于杭州天城房产，少数股东相应增资 200,000,000.00 元。

六、合并会计报表项目注释

（一）货币资金

项 目	年末数			年初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现 金	---	---	131,782.31	---	---	90,763.63
人民币	---	---	131,782.31	---	---	90,763.63
银行存款	---	---	126,157,371.99	---	---	1,276,086,075.13
人民币	---	---	126,157,314.65	---	---	1,276,086,014.43
美 元	8.39	6.8346	57.34	8.31	7.3046	60.70
其他货币资金	---	---	8,753,929.22	---	---	21,370,954.04
人民币	---	---	8,753,929.22	---	---	21,370,954.04
合 计	---	---	135,043,083.52	---	---	1,297,547,792.80

1、其他货币资金分类表

年末其他货币资金	金 额
存出投资款	310,844.67
信用卡保证金	1,654,434.27
按揭保证金	6,788,650.28
合 计	8,753,929.22

2、货币资金年末数比年初数减少 1,162,504,709.28 元，减少比例为 89.59%，减少原因为：主要系本年支付土地款及在建楼盘投入增加所致。

3、年末货币资金余额中其他货币资金-按揭保证金为客户购房做担保，详见附注九、或有事项。

（二）交易性金融资产

项 目	年末公允价值	年初公允价值
交易性权益工具投资		
其中：1、股票投资	---	6,996,960.00
2、东方之珠一期代客境外理财产品	---	341,646.73
合 计	---	7,338,606.73

交易性金融资产年末数比年初数减少 7,338,606.73 元，减少比例为 100%，减少原因主要系本年处置交易性金融资产所致。

（三）应收账款

1、应收账款构成



账 龄	年末数				年初数			
	账面余额	占总额	坏账准备	坏账准备	账面余额	占总额	坏账准备	坏账准备
		比例		比例		比例		备比例
1 年以内 (含 1 年)	1,327,896.71	99.49%	66,394.84	5%	20,027,375.27	99.75%	1,001,368.76	5%
1 年至 2 年 (含 2 年)	6,828.74	0.51%	682.87	10%	50,127.95	0.25%	5,012.80	10%
合 计	<u>1,334,725.45</u>	100.00%	<u>67,077.71</u>		<u>20,077,503.22</u>	100.00%	<u>1,006,381.56</u>	

种 类	年末数				年初数			
	账面余额	占总额	坏账准备	坏账准备	账面余额	占总额	坏账准备	坏账准备
		比例	比例	比例		比例	比例	比例
1. 单项金额重大且单独计提减值准备	---	---	---	---	---	---	---	---
2. 单项金额非重大且单独计提减值准备	---	---	---	---	---	---	---	---
3. 其他划分为类似信用风险特征的组合:	1,334,725.45	100.00%	67,077.71	5%、10%	20,077,503.22	100.00%	1,006,381.56	5%、10%
其中: 单项金额重大	1,334,080.81	99.95%	67,045.48	5%、10%	12,427,033.40	61.90%	621,351.67	5.00%
单项金额非重大	644.64	0.05%	32.23	5%、10%	7,650,469.82	38.10%	385,029.89	5%、10%
其中: 单项金额非重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大	---	---	---	---	---	---	---	---
合 计	1,334,725.45	100.00%	67,077.71		20,077,503.22	100.00%	1,006,381.56	

注: 应收账款分类标准如下:

(1) 单项金额重大的应收账款: 余额前五名或占余额 10% 以上的明细之和;

(2) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款: 指三年以上应收账款(扣除已包括在范围“(1)”的明细);

2、应收账款坏账准备的变动如下:

	年初账面余额	本期计提额	本期减少额		期末账面余额
			转回	转销	
2007 年	96,184.27	910,197.29	---	---	1,006,381.56
2008 年	1,006,381.56	---	939,303.85	---	67,077.71



- 3、年末无单项金额重大或虽不重大但单独计提减值准备的应收款项。
- 4、无单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款。
- 5、无以前年度已全额或大比例计提坏账准备，本期又全额或部分收回的应收账款
- 6、本年无实际核销的应收账款。
- 7、年末应收账款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。
- 8、年末无应收关联方账款。
- 9、年末应收账款中欠款金额前五名

债务人排名	与本公司关系	欠款金额	账 龄	占应收账款总额的比例
第一名	非关联方	600,000.00	1 年以内	44.95%
第二名	非关联方	367,645.72	1 年以内	27.54%
第三名	非关联方	245,479.69	1 年以内和 1-2 年	18.39%
第四名	非关联方	80,000.00	1 年以内	5.99%
第五名	非关联方	40,955.40	1 年以内	3.07%

10、应收账款年末数比年初数减少 18,742,777.77 元，减少比例为 93.35 %，减少原因为本年收回款项所致。

（四）预付款项

1、账龄分析

账 龄	年末数		年初数	
	金 额	占总额比例	金 额	占总额比例
1 年以内（含 1 年）	53,565,599.12	99.96%	47,428,244.18	100.00%
1 年至 2 年（含 2 年）	22,700.00	0.04%	---	---
合 计	53,588,299.12	100.00%	47,428,244.18	100.00%

2、无账龄超过 1 年的重要预付款项

3、年末金额较大的预付款项

（1）前五名欠款单位合计及比例

年末数		年初数	
金 额	比 例	金 额	比 例
52,871,788.89	98.66%	47,364,568.86	99.87%

（2）预付账款主要单位：

单位名称	与本公司关系	欠款金额	欠款时间	欠款原因
------	--------	------	------	------



杭州市上城区广宇小额贷款有限公司 被投资单位 40,000,000.00 一年以内 预付投资款

4、年末预付款项中无持本公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

（五）其他应收款

1、其他应收款构成情况：

账 龄	年末数				年初数			
	账面余额	占总额 比例	坏账准备	坏账准 备比例	账面余额	占总额 比例	坏账准备	坏账准 备比例
1 年以内（含 1 年）	5,255,913.73	24.73%	260,735.28	5%	24,168,191.37	86.51%	1,208,409.57	5%
1 年至 2 年（含 2 年）	12,460,257.64	58.63%	1,246,025.76	10%	1,526,483.40	5.46%	152,648.34	10%
2 年至 3 年（含 3 年）	1,442,483.40	6.79%	432,745.02	30%	1,962,630.00	7.03%	588,789.00	30%
3 年至 5 年（含 5 年）	1,916,959.80	9.02%	958,479.90	50%	33,149.80	0.12%	16,574.90	50%
5 年以上	175,720.06	0.83%	175,720.06	100%	245,894.79	0.88%	245,894.79	100%
合 计	21,251,334.63	100.00%	3,073,706.02		27,936,349.36	100.00%	2,212,316.60	

种 类	年末数				年初数			
	账面余额	占总额 比例	坏账准备	坏账准备比例	账面余额	占总额 比例	坏账准备	坏账准备比例
1. 单项金额重大且单独计提减值准备	---	---	---	---	---	---	---	---
2. 单项金额非重大且单独计提减值准备	---	---	---	---	---	---	---	---
3. 其他划分为类似信用风险特征的组合：	21,251,334.63	100.00%	3,073,706.02	5%、10%、30%、50%、100%	27,936,349.36	100.00%	2,212,316.60	5%、10%、30%、50%
其中：单项金额重大	14,724,077.14	69.29%	2,240,143.83	5%、10%、30%、50%	21,871,229.95	78.29%	1,093,561.50	5.00%
单项金额非重大	6,527,257.49	30.71%	833,562.19	5%、10%、30%、50%、100%	6,065,119.41	21.71%	1,118,755.10	5%、10%、30%、50%
其中：单项金额非重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大	---	---	---	---	---	---	---	---
合 计	21,251,334.63	100.00%	3,073,706.02		27,936,349.36	100.00%	2,212,316.60	

2、其他应收款坏账准备的变动如下：

年度	年初账面余额	本年计提额	本年减少额		年末账面余额
			转回	转销	
2007 年	1,879,768.33	332,548.27	---	---	2,212,316.60
2008 年	2,212,316.60	861,389.42	---	---	3,073,706.02

3、年末无单项金额重大或虽不重大但单独计提减值准备的应收款项。

4、无单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项。

5、无以前年度已全额或大比例计提坏账准备，本年又全额或部分收回的应收款项

6、无本年实际核销的应收款项。

7、年末余额无应收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

8、年末无应收关联方余额。

9、年末其他应收款中欠款金额前五名：

债务人排名	与本公司关系	欠款金额	账龄	占其他应收款总额的比例
第一名	非关联方	4,711,329.00	1-5 年	22.17%
第二名	关联方	4,200,000.00	1-2 年	19.76%
第三名	非关联方	3,000,000.00	1-2 年	14.12%
第四名	非关联方	1,468,593.70	1 年以内	6.91%
第五名	非关联方	1,344,154.44	1-2 年	6.33%

（六）存货及存货跌价准备

账 龄	年末数		年初数	
	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备
开发成本	4,254,350,459.75	---	2,378,606,720.43	---
开发产品	527,070,489.28	17,683,766.69	265,719,245.80	---
拟开发土地	---	---	---	---
出租开发产品	78,164,047.10	---	66,646,977.43	---
低值易耗品	---	---	911,933.75	---
合 计	4,859,584,996.13	17,683,766.69	2,711,884,877.41	---

注：存货用于担保、抵押详见附注十、承诺事项。

（1）开发成本：

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	年末余额	年初余额
西城年华（注）	2004 年	2007-2009 年	1,359,284,500.00	409,679,681.41	674,724,205.49
江南新城（注）	2003 年	2005-2012 年	1,336,670,300.00	263,159,275.98	216,511,846.92
星湖名郡（注）	2005 年	2007-2012 年	1800,000,000.00	509,474,693.21	638,653,958.02
上东名筑	2008 年	2011 年	771,290,000.00	434,421,459.10	82,136,871.00



上东领地	2008 年	2011 年	695,610,000.00	426,130,275.95	72,230,000.00
上东臻品	2008 年	2012 年	944,840,000.00	539,074,843.32	100,024,881.00
西城美墅	2008 年	2011 年	906,360,000.00	619,736,005.20	546,724,958.00
黄山江滨大厦			---	---	2,600,000.00
天 城	2008 年	2014 年	2,958,600,000.00	1,052,674,225.58	45,000,000.00
合 计				4,254,350,459.75	2,378,606,720.43

(2) 开发产品:

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加金额	本年减少金额	期末余额
水岸雅苑	2005 年	1,404,105.26	---	385,716.27	1,018,388.99
江南新城(注)	2005-2012 年	62,265,233.39	187,791,626.56	155,501,043.77	94,555,816.18
徽派美食城	2006 年	19,009,077.41	---	---	19,009,077.41
河滨花园	2005 年	17,668,911.73	---	10,767,286.59	6,901,625.14
河滨公寓	2004 年	2,805,765.68	---	660,180.16	2,145,585.52
建南小区车位		768,000.00	---	---	768,000.00
之江花园车库		180,000.00	---	---	180,000.00
西城年华	2007-2009 年	96,654,775.47	435,328,257.21	322,938,633.13	209,044,399.55
大名空间	2007 年	57,422,361.53	1,638,531.28	6,933,307.25	52,127,585.56
星湖名郡(注)	2007-2012 年	7,541,015.33	254,129,117.65	120,350,122.05	141,320,010.93
合 计		265,719,245.80	878,887,532.70	617,536,289.22	527,070,489.28

注：西城年华、星湖名郡及江南新城均为滚动开发项目，其中江南新城截止 2008 年末 A 地块一、二、三、四、五组团及 B 地块一组团已完工。

(3) 出租开发产品

出租项目名称	竣工时间	年初余额		本年增加金额	本年摊销金额	本年减少金额	年末余额	
		原值	累计摊销				原值	累计摊销
平海车库	2002 年	53,268,913.23	4,615,629.32	---	1,265,136.72	265,671.28	53,003,241.95	5,880,766.04
广复大厦车库	2004 年	8,654,440.11	565,243.61	---	205,542.95	---	8,654,440.11	770,786.56
河滨花园	2005 年	---	---	10,767,286.60	---	---	10,767,286.60	---
西城年华	2007-2009 年	---	---	2,744,266.22	---	---	2,744,266.22	---
徽派美食城	2006 年	10,558,717.02	654,220.00		258,132.20	---	10,558,717.02	912,352.20
合 计		72,482,070.36	5,835,092.93	13,511,552.82	1,728,811.87	265,671.28	85,727,951.90	7,563,904.80

1、存货跌价准备

存货种类	年初账面余额	本年计提额	本年减少额		年末账面余额
			转回	转销	
开发成本	---	---	---	---	---

开发产品	---	17,683,766.69	---	---	17,683,766.69
出租开发产品	---	---	---	---	---
合 计	---	17,683,766.69	---	---	17,683,766.69

2、计入开发成本的期末借款费用资本化金额 257,392,452.65 元。

3、存货年末数比年初数增加 2,147,700,118.72 元，增加比例为 44.20%，增加原因为：主要系本期开发项目投入增加所致。

（七）可供出售金融资产

项 目	年末公允价值	年初公允价值
恒丰银行“恒裕理财T计划3号产品”	---	500,000.00

可供出售金融资产年末数比年初数减少 500,000.00 元，减少比例为 100.00%，变动原因主要系本期将其处置所致。

（八）长期股权投资

	年末数		年初数	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
按权益法核算的长期股权投资				
联营企业	37,033,086.44	---	44,994,001.93	---
按成本法核算的长期股权投资	205,390.33	---	---	---
子公司	---	---	---	---
合 计	37,238,476.78	---	44,994,001.93	---

1、被投资单位主要信息

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	本公司持股比例	本公司在被投资单位表决权比例
1.绍兴鉴湖高尔夫有限公司 (以下简称鉴湖高尔夫)	有限责任公司	绍兴	高德雪	娱乐服务	5,000 万元	30%	30%
2. 绍兴康尔富房产开发有限公司 (以下简称康尔富房产)	有限责任公司	绍兴	王鹤鸣	房地产开发	5,000 万元	30%	30%
3.杭州新龙坞旅游开发有限公司 (以下简称新龙坞旅游)	有限责任公司	杭州	注	房地产开发	注	0%	0%

注：根据公司第二届董事会第十七次会议决，公司于 2008 年 6 月将其持有的新龙坞旅游 35%的股权进行转让。

被投资单位名称	年末资产总额	年末负债总额	本年营业收入总额	本年净利润	关联关系	组织机构代码
鉴湖高尔夫	160,603,054.00	147,037,446.18	28,721,818.75	-5,057,733.11	联营企业	74700560-0
康尔富房产	545,585,604.79	435,707,591.14	239,260,821.00	48,352,176.77	联营企业	75398870-3

2、按权益法核算的长期股权投资

被投资单位	初始投资成本	年初余额	本年权益增减额		
			合 计	其中：分回	期末余额
				现金红利	
鉴湖高尔夫	15,000,000.00	5,587,002.28	-1,517,319.93	---	4,069,682.35
康尔富房产	15,000,000.00	18,457,751.06	14,505,653.03	---	32,963,404.09
新龙坞旅游	21,000,000.00	20,949,248.59	-20,949,248.59	---	---
合 计	51,000,000.00	44,994,001.93	-7,960,915.49	---	37,033,086.44

3、按成本法核算的长期股权投资

被投资单位	初始投资成本	年初余额	本年权益增减额		年末余额
			其 他	其中：分回现金红利	
黄山酒店	600,000.00	---	205,390.33	---	205,390.33

注：黄山酒店已由杭州人家大酒店有限公司、蔡增荣进行承包，故本期末不将其纳入合并范围；

4、无长期股权投资减值情况。

（九）投资性房地产

企业采用成本模式进行后续计量：

项 目	年初余额	本年增加额			本年减少额		年末余额
		购置	无形资产转入	本期折旧或摊销	处置	转为自用房地产	
1、原价合计	131,965,744.25	---	38,222,486.52	---	---	---	170,188,230.77
（1）房屋、建筑物	131,965,744.25	---	---	---	---	---	131,965,744.25
（2）土地使用权	---	---	38,222,486.52	---	---	---	38,222,486.52
2、累计折旧或累计摊销合计	10,163,834.37	---	3,858,082.19	2,996,601.96	---	---	17,018,518.52
（1）房屋、建筑物	10,163,834.37	---	---	2,996,601.96	---	---	13,160,436.33
（2）土地使用权	---	---	3,858,082.19	---	---	---	3,858,082.19
3、投资性房地产减值准备累计金额合计	---	---	---	---	---	---	---
（1）房屋、建筑物	---	---	---	---	---	---	---
（2）土地使用权	---	---	---	---	---	---	---
4、投资性房地产账面价值合计	121,801,909.88	---	34,364,404.33	-2,996,601.96	---	---	153,169,712.25
（1）房屋、建筑物	121,801,909.88	---	---	-2,996,601.96	---	---	118,805,307.92
（2）土地使用权	---	---	34,364,404.33	---	---	---	34,364,404.33

注：投资性房地产皆抵押，详见附注十、承诺事项（六）其他重大财务承诺事项。

（十）固定资产原价及累计折旧

1、固定资产原价

类 别	年初原价	本年增加	本年减少	年末原价
-----	------	------	------	------



房屋及建筑物	20,551,857.21	1,297,094.50	413,200.00	21,435,751.71
机器设备	492,351.00	---	492,351.00	---
运输设备	14,861,407.88	311,520.00	1,221,510.26	13,951,417.62
电子设备	4,499,923.46	638,249.53	119,016.00	5,019,156.99
其 他	5,708.17	37,014.00	---	42,722.17
合 计	40,411,247.72	2,283,878.03	2,246,077.26	40,449,048.49

2、累计折旧

类 别	年初数	本年增加	本年提取	本年减少	年末数
房屋及建筑物	2,205,360.46	---	837,129.48	4,906.75	3,037,583.19
机器设备	3,701.20	---	---	3,701.20	---
运输设备	8,194,427.70	---	1,793,641.28	1,069,332.79	8,918,736.19
电子设备	2,958,888.15	---	671,868.24	42,520.64	3,588,235.75
其 他	---	---	1,762.96	---	1,762.96
合 计	13,362,377.51	---	3,304,401.96	1,120,461.38	15,546,318.09

3、固定资产账面价值

类 别	年初数	年末数
房屋及建筑物	18,346,496.75	18,398,168.52
机器设备	488,649.80	---
运输设备	6,666,980.18	5,032,681.43
电子设备	1,541,035.31	1,430,921.24
其 他	5,708.17	40,959.21
合 计	27,048,870.21	24,902,730.40

注：期末固定资产抵押情况详见附注十、承诺事项（六）其他重大财务承诺事项。

（十一）在建工程

项 目	年末数			年初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
肇庆酒店	13,915,540.79	---	---	---	---	---

1、在建工程项目变动情况

工程项目	预算数	年初	本期增加	本年减少		年末数	工程进度	资金来源	工程投入占
名称		数		转入固	其他减				预算比例
				定资产	少				
肇庆酒店	---	---	13.915.540.79	---	---	13.915.540.79	---	自有资金	---

2、计入工程成本的借款费用资本化金额

工程项目名称	年初数	本年增加	年末数
--------	-----	------	-----

肇庆酒店 --- 4,556,452.06 4,556,452.06

在建工程年末数比年初数增加 13,915,540.79 元，增加比例为 100%，增加原因为：本年肇庆酒店成立后，由肇庆广宇代垫的相关前期费用本年转入肇庆酒店的在建工程。

（十二）无形资产

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
1、原价合计	49,678,661.11	40,306,450.00	38,222,486.52	51,762,624.59
（1）土地使用权	48,866,161.11	40,172,450.00	38,222,486.52	50,816,124.59
（2）电脑软件	812,500.00	134,000.00	---	946,500.00
2、累计摊销额合计	4,244,120.08	1,945,243.13	3,858,082.19	2,331,281.02
（1）土地使用权	4,091,995.08	1,859,043.13	3,858,082.19	2,092,956.02
（2）电脑软件	152,125.00	86,200.00	---	238,325.00
3、无形资产减值准备累计金额合计	---	---	---	---
（1）土地使用权	---	---	---	---
（2）电脑软件	---	---	---	---
4、无形资产账面价值合计	45,434,541.03	---	---	49,431,343.57
（1）土地使用权	44,774,166.03	---	---	48,723,168.57
（2）电脑软件	660,375.00	---	---	708,175.00

注：年末无形资产抵押情况详见附注十、承诺事项（六）其他重大财务承诺事项。

（十三）长期待摊费用

项 目	年末数	年初数
财务顾问费	331,313.00	810,101.00
酒店装修费	---	4,930,555.56
合 计	331,313.00	5,740,656.56

长期待摊费用年末数比年初数减少 5,409,343.56 元，减少比例为 94.23 %，减少原因为：主要系子公司黄山新杭州人家大酒店本期由第三方承包经营酒店装修款不再纳入合并范围所致。

（十四）递延所得税资产和递延所得税负债

1、已确认的递延所得税资产

项 目	年末数	年初数
1、减值准备	5,300,924.65	162,099.24
2、存货中抵消未实现利润	5,285,747.70	2,907,844.22
3、预收房款（注 1）	37,844,416.29	56,164,661.16
4、可抵扣的经营亏损（注 2）	1,625,383.52	---

5、计提土地增值税（注3）	19,526,235.14	16,794,793.26
合 计	69,582,707.30	76,029,397.88

引起暂时性差异的资产项目对应的暂时性差异金额。

项 目	暂时性差异金额
减值准备	20,824,550.42
存货中抵消未实现利润	21,142,990.80
预收房款（注1）	166,415,752.80
可抵扣的经营亏损（注2）	6,501,534.08
计提土地增值税（注3）	78,104,940.56
合 计	292,989,768.66

递延所得税资产的说明：

注 1：根据国家税务总局有关文件，房地产企业按预售收入一定比例并入当期应纳税所得额，计缴所得税，在公司开票确认收入后，又可以转回抵缴所得税，属于可抵减暂时性差异，故形成递延所得税资产。

注 2：主要为部分子公司发生了可弥补的应纳税所得额亏损，公司预计近期内可以转回抵缴所得税，属于可抵减暂时性差异，故形成递延所得税资产。

注 3：根据浙江省地方税务局浙地税函【2007】15 号《浙江省地方税务局关于企业所得税若干政策问题的通知》，清算补交的土地增值税，应在补交年度全额税前扣除，在计提年度属于可抵减暂时性差异，故形成递延所得税资产。

2、已确认的递延所得税负债

项 目	年末数	年初数
公允价值变动	---	816,101.68
预交税费（注）	10,359,756.12	11,672,818.52
合 计	10,359,756.12	12,488,920.20

引起暂时性差异的负债项目对应的暂时性差异金额。

项 目	暂时性差异金额
预交税费（注）	41,439,024.48

注：为公司按预售收入的一定比例缴纳的营业税、城建税、教育费附加、土地增值税，该等已交税金允许所得税税前扣除，但其会计处理不影响当期利润的减少，在公司开票确认收入后相应转回，计缴所得税，故属于引起暂时性差异的负债项目，形成递延所得税负债。

（十五）短期借款

借款类别	年末数	年初数
信用借款	350,000,000.00	---
抵押兼保证借款	200,000,000.00	---



抵押借款	100,000,000.00	---
合 计	650,000,000.00	----

年末无外币借款。

年末无逾期借款。

年末余额较年初余额增加 650,000,000.00 元，增加比例为 100.00%，主要系公司本期开发项目投入增多所需相应借款增加所致。

(十六) 应付账款

账 龄	年末数	年初数
1 年以内	167,719,537.69	262,201,719.01
1-2 年	13,747,305.34	1,147,587.67
2-3 年	518,318.67	695,083.12
3 年以上	695,083.12	---
合 计	182,680,244.82	264,044,389.80

1、年末余额中无欠持本公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东款项。

2、年末余额中无欠关联方款项。

3、账龄超过一年的大额应付账款：

债权人	金 额	未偿还原因
浙江三丰建设有限公司	12,332,157.00	未结算工程款

4、应付账款年末数比年初数减少 81,364,144.98 元，减少比例为 30.81%，变动原因为本期所支付工程款增加所致。

(十七) 预收款项

帐 龄	年末数	年初数
1 年以内	281,302,732.61	939,174,609.95
1-2 年	561,815,533.33	228,939,528.00
2-3 年	9,977,846.00	10,129,845.41
3 年以上	7,107,773.52	1,709,913.11
合 计	860,203,885.46	1,179,953,896.47

1、预收款项项目明细

项目名称	年初数	年末数	预计竣工时间	预售比例
河滨花园	154,096.15	106,666.66	已完工	100.00%
水岸雅苑	510,136.00	160,000.00	已完工	100.00%
江南新城	109,720,657.41	65,836,679.41	2005-2012 年	78.24%

项目名称	年初数	年末数	预计竣工时间	预售比例
西城年华	981,517,783.62	671,881,036.48	2007-2009 年	92.62%
大名空间	---	100,000.00	已完工	
星湖名郡	77,229,086.53	19,202,296.60	2007-2012 年	41.52%
河滨公寓	---	1,975,162.35	已完工	100.00%
徽派美食城	---	350,077.00	已完工	
上东领地	---	39,978,209.00	2011 年	22.65%
西城美墅	---	53,935,629.00	2011 年	15.54%
其 他	10,822,136.76	6,678,128.96		
合 计	1,179,953,896.47	860,203,885.46		

注 1：其他主要为预收房租款项等。

注 2：预售比例等于该房产项目在截止日累计已预售面积除以累计可预售面积。

2、年末余额中无欠持本公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东款项。

3、年末余额中欠关联方款项：详见本附注八所述。

4、账龄一年以上预收款主要系公司预收房款尚未达到收入确认标准相应保留所致。

（十八）应付职工薪酬

项 目	年初数	本年增加	本年支付	年末数
1、工资、奖金、津贴和补贴	107,762.91	29,268,012.75	29,375,775.66	---
2、职工福利费	25,398.20	1,150,825.78	1,147,556.44	28,667.54
3、社会保险费	-1,669.98	2,782,784.65	2,774,380.98	6,733.69
4、住房公积金	561.60	2,029,046.36	1,989,926.12	39,681.84
5、工会经费和职工教育经费	1,426,421.55	847,173.13	179,790.28	2,093,804.40
合 计	1,558,474.28	36,077,842.67	35,467,429.48	2,168,887.47

应付职工薪酬年末数比年初数增加 610,413.19 元，增加比例为 39.17%，变动原因为本年计提工会经费及教育经费较多所致。

（十九）应交税费

税费项目	年末数	年初数
增值税	262,253.50	---
堤围防护费	---	163.32
土地使用税	3,041,761.69	-787,817.38
营业税	-31,937,271.39	-40,655,099.58
城建税	-2,418,800.13	-2,982,653.25
企业所得税	16,982,951.83	69,146,353.69



税费项目	年末数	年初数
个人所得税	118,565.14	169,279.74
土地增值税	73,540,972.92	62,341,186.62
印花税	262,772.93	299,815.24
教育费附加	-1,202,084.77	-1,965,397.25
房产税	241,731.92	271,964.08
水利基金（注 2）	154,237.25	83,520.85
地方教育费附加	-404,081.67	---
合 计	58,643,009.22	85,921,316.08

注 1：计缴标准见本附注四。

注 2：子公司黄山广宇按预售房款收入的 0.06%和按从业人员每人 20 元缴纳，公司及其他子公司按收入的 0.1%缴纳。

注 3：营业税、城建税、教育费附加等余额出现负数系根据预收房款一定比例交纳税金所致。

（二十）应付利息

项 目	年末数	年初数
银行借款利息	6,585,328.31	2,592,462.50

（二十一）应付股利

投资者名称	年末数	年初数	未支付原因
西班牙朱氏长城企业公司	1,250,000.00	1,250,000.00	尚未支付

（二十二）其他应付款

	年末数	年初数
余额	261,073,714.23	71,106,632.72
其中：预提费用	---	---

1、年末余额中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东款项。

2、年末余额中欠关联方款项附注八。

3、账龄超过一年的大额其他应付款

单位名称	金 额	款项性质
杭州第六空间实业有限公司	3,000,000.00	租赁保证金

4、金额较大的其他应付款

单位名称	金 额	性质或内容
杭州浩宇投资有限公司	20,000,000.00	暂收款
杭州西湖房地产集团有限公司	180,196,119.84	代垫款

其他应付款年末数与年初数增加 189,967,081.51 元，增加比例为 267.16%，增加原因主要为本年杭州

西湖房地产集团有限公司暂收款增加所致。



(二十三) 一年内到期的非流动负债

项 目	年末数	年初数
长期借款	315,000,000.00	130,000,000.00

1、一年内到期的长期借款

借款类别	年末数	年初数
抵押借款	50,000,000.00	50,000,000.00
抵押兼保证借款	25,000,000.00	---
保证借款	240,000,000.00	80,000,000.00
合 计	315,000,000.00	130,000,000.00

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	年末余额	年初余额
中国工商银行黄山屯溪支行	2005-12-9	2008-8-8	人民币	---	50,000,000.00
农业银行杭州中山支行	2006-6-30	2008-3-29	人民币	---	80,000,000.00
建设银行吴山支行	2007-5-30	2009-5-29	人民币	240,000,000.00	---
中国工商银行黄山屯溪支行	2006-4-26	2009-4-29	人民币	30,000,000.00	---
中国银行肇庆分行	2006-5-28	2009-5-28	人民币	20,000,000.00	---
中国建设银行肇庆分行	2006-9-17	2009-9-17	人民币	25,000,000.00	---
合 计				315,000,000.00	130,000,000.00

2、2008 年末一年内到期的非流动负债较 2007 年末增加 185,000,000.00,增加比例为 142.31%，增加原因因为长期借款一年内到期转入所致。

(二十四) 长期借款

借款类别	年末数	年初数
抵押借款	703,000,000.00	620,000,000.00
抵押兼保证借款	555,000,000.00	185,000,000.00
保证借款	250,000,000.00	490,000,000.00
合 计	1,508,000,000.00	1,295,000,000.00

贷款单位	币种	借款条件	年末数	年初数
交通银行杭州分行	人民币	抵押	480,000,000.00	500,000,000.00
浦发银行杭州分行	人民币	保证	300,000,000.00	100,000,000.00
浦发银行杭州文晖分行	人民币	抵押	50,000,000.00	---
工商银行杭州支江支行	人民币	抵押	123,000,000.00	---
工商银行杭州支江支行	人民币	保证	250,000,000.00	250,000,000.00

贷款单位	币种	借款条件	年末数	年初数
建设银行吴山支行	人民币	保证	---	240,000,000.00
工商银行黄山屯溪支行	人民币	抵押及保证	70,000,000.00	30,000,000.00
工商银行黄山屯溪支行	人民币	抵押	---	30,000,000.00
中国银行肇庆分行	人民币	抵押及担保	25,000,000.00	---
中国银行肇庆分行	人民币	抵押	---	90,000,000.00
建设银行肇庆分行	人民币	抵押	50,000,000.00	---
建设银行肇庆分行	人民币	抵押及	80,000,000.00	55,000,000.00
杭州市商业银行江城支行	人民币	抵押	50,000,000.00	---
浙商银行营业部	人民币	抵押及担保	30,000,000.00	---
合 计			<u>1,508,000,000.00</u>	<u>1,295,000,000.00</u>

(二十五) 股本

项 目	年初数		本年变动增 (+) 减 (-)					年末数	
	金额	比例	发行新 股	送股	公积金转股	其他	小计	金额	比例
1. 有限售条件股份									
(1). 国家持股	---	---	---	---	---	---	---	---	---
(2). 国有法人持股	6,106,500.00	2.45%	---	1,526,625.00	4,579,875.00	-12,213,000.00	-6,106,500.00	---	---
(3). 其他内资持股	180,193,500.00	72.28%	---	45,048,375.00	135,145,125.00	-107,310,081.00	72,883,419.00	253,076,919.00	50.76%
其中：境内非国有法 人持股	56,148,750.00	22.52%	---	14,037,187.50	42,111,562.50	---	56,148,750.00	112,297,500.00	22.52%
境内自然人持股	124,044,750.00	49.76%	---	31,011,187.50	93,033,562.50	-107,310,081.00	16,734,669.00	140,779,419.00	28.24%
有限售条件股份合计	186,300,000.00	74.73%	---	46,575,000.00	139,725,000.00	-119,523,081.00	66,776,919.00	253,076,919.00	50.76%
2. 无限售条件股份									
(1). 人民币普通股	63,000,000.00	25.27%	---	15,750,000.00	47,250,000.00	119,523,081.00	182,523,081.00	245,523,081.00	49.24%
(2). 境内上市的外资 股	---	---	---	---	---	---	---	---	---
(3). 境外上市的外资 股	---	---	---	---	---	---	---	---	---
(4). 其他	---	---	---	---	---	---	---	---	---
无限售条件股份合计	63,000,000.00	25.27%	---	15,750,000.00	47,250,000.00	119,523,081.00	182,523,081.00	245,523,081.00	49.24%
3. 股份总数	249,300,000.00	100.00%	---	62,325,000.00	186,975,000.00	---	249,300,000.00	498,600,000.00	100.00%

报告期变动情况说明

根据本公司 2008 年 4 月 10 日股东大会决议，公司以 2007 年 12 月 31 日股本 24,930 万股为基数，按每 10 股由资本公积金转增 7.5 股送红股 2.5 股，共计转增 24,930 万股，转增后，注册资本增至人民币 49,860 万元。该出资业经立信会计师事务所有限公司验证，并由其于 2008 年 6 月 5 日出具信会师报字（2008）第 11741 号验资报告。

上述股权变更事项已办妥工商登记。

（二十六）资本公积

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
1、资本溢价（股本溢价）				
（1）投资者投入的资本	585,934,572.00	---	---	585,934,572.00
（2）转增股本的资本	---	---	186,975,000.00	-186,975,000.00
（3）同一控制下企业合并的影响	---	---	---	---
小 计	585,934,572.00	---	186,975,000.00	398,959,572.00
2、其他资本公积				
（1）被投资单位除净损益外所有者	---	---	---	---
权益其他变动				
（2）可供出售金融资产公允价值变	---	---	---	---
动产生的利得或损失				
（3）其 他	7,136,807.45	---	86,174,757.20	-79,037,949.75
小 计	7,136,807.45	---	86,174,757.20	-79,037,949.75
合 计	593,071,379.45	---	273,149,757.20	319,921,622.25

资本公积本年减少的说明：

（1）根据本公司 2008 年 4 月 10 日股东大会决议，公司以 2007 年 12 月 31 日股本 24,930 万股为基数，按每 10 股由资本公积金转增 7.5 股，减少资本公积 186,975,000.00 元。

（2）2008 年 1 月公司收购杭州平海投资有限公司持有本公司子公司广宇咨询 24% 的股份，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司购买日净资产份额之间的差额，调整减少资本公积 62,810,453.03 元。

（3）2008 年 1 月公司收购杭州复兴建设集团持有本公司子公司黄山广宇 40% 的股份，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司购买日净资产份额之间的差额，调整减少资本公积 23,116,570.97 元。

（4）2008 年 2 月公司收购华立地产集团有限公司持有本公司子公司杭州南泉房产 17% 的股份，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司购买日净资产份额之间的差额，调整减少资本公积 265,850.22 元。

（5）2008 年 4 月公司受让杭州城南房地产物业公司持有的广宇物业 30% 的股权，因新取得的长期股



权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司购买日净资产份额之间的差额，调整增加资本公积 18,117.02 元。

上述事项合计减少资本公积 273,149,757.20 元。

（二十七）盈余公积

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
法定盈余公积	48,347,046.18	8,623,737.14	---	56,970,783.32

注：盈余公积年末数比年初数增加 8,623,737.14 元，变动原因为：公司本年提取盈余公积所致。

（二十八）未分配利润

项 目	金 额	提取或分配比例
上年年末余额	236,925,512.38	
加：会计政策变更	---	
前期差错更正	---	
本年年初余额	236,925,512.38	
加：本年归属于母公司的净利润	117,806,318.74	
减：提取法定盈余公积	8,623,737.14	按母公司净利润的 10%
提取任意盈余公积	---	
提取储备基金	---	
提取企业发展基金	---	
提取职工奖福基金	2,112.34	
应付普通股股利	49,860,000.00	
转作股本的普通股股利	62,325,000.00	
加：其他转入	---	
加：盈余公积弥补亏损	---	
本年年末余额	233,920,981.64	

（二十九）营业收入及营业成本

项 目	本年发生数			上年发生数		
	主营业务	其他业务	合 计	主营业务	其他业务	合 计
营业收入	945,865,371.94	1,365,452.12	947,230,824.06	1,306,101,137.30	594,547.88	1,306,695,685.18
营业成本	607,571,414.87	1,265,356.72	608,836,771.59	824,978,945.45	1,265,136.72	826,244,082.17
营业利润	338,293,957.07	100,095.40	338,394,052.47	481,122,191.85	-670,588.84	480,451,603.01

1、按业务分部列示营业收入、营业成本

项 目	营业收入		营业成本	
	本年发生数	上年发生数	本年发生数	上年发生数



售房收入	916,844,262.28	1,282,244,363.83	598,393,735.64	817,750,285.56
物业管理	4,929,668.23	1,302,254.57	4,571,467.08	2,515,864.26
物业出租	24,091,441.43	22,408,439.90	4,606,432.15	4,528,372.53
委托资产管理	1,365,452.12	594,547.88	1,265,136.72	1,265,136.72
酒店收入	---	146,079.00	---	184,423.10
合 计	<u>947,230,824.06</u>	<u>1,306,695,685.18</u>	<u>608,836,771.59</u>	<u>826,244,082.17</u>

2、按地区类别列示营业收入，营业成本

项 目	营业收入		营业成本	
	本年发生数	上年发生数	本年发生数	上年发生数
浙江地区	563,354,062.22	1,010,875,158.79	334,293,392.23	610,161,420.97
广东地区	147,015,396.63	88,918,927.00	114,974,000.06	69,420,254.48
安徽地区	236,861,365.21	206,901,599.39	159,569,379.30	146,662,406.72
合 计	947,230,824.06	1,306,695,685.18	608,836,771.59	826,244,082.17

3、公司向前五名客户的主营业务收入情况

排名	主营业务收入总额	占公司全部主营业务收入的比
第一名	14,044,352.00	1.48%
第二名	9,999,999.00	1.05%
第三名	7,773,416.00	0.82%
第四名	7,279,604.00	0.77%
第五名	5,980,000.00	0.63%
合计	45,077,371.00	4.75%

(三十) 营业税金及附加

项 目	计税标准	本年发生额	上年发生额
营业税	注	49,840,242.01	71,503,553.11
城建税	注	3,479,745.09	4,950,162.17
教育费附加	注	1,521,325.27	2,192,677.00
土地增值税	注	17,737,420.99	22,587,190.51
地方教育费附加	注	713,791.93	1,259,173.14
合 计		<u>73,292,525.29</u>	<u>102,492,755.93</u>

注：计缴标准详见附注四。

(三十一) 管理费用、财务费用

管理费用	本年发生额	上年发生额
合 计	58,569,018.64	43,439,997.49

管理费用本年发生较上年增加 15,129,021.15 元，增加比例为 34.83%，增加原因主要为本年丁桥、紫丁香、南泉、天城等子公司进入项目建设期间相关管理费用增加所致。

财务费用	本年发生额	上年发生额
------	-------	-------



利息支出	27,705,813.48	451,388.89
减：利息收入	3,129,970.57	8,630,855.47
汇兑损益	23.05	6.36
其 他	714,902.71	498,969.70
合 计	<u>25,290,768.67</u>	<u>-7,680,490.52</u>

财务费用本年发生额较上年增加 32,971,259.19 元，增加比例为 429.29%，增加原因为：本年借款规模增加相应利息支出增加所致。

（三十二）资产减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
1、坏账损失	-73,699.95	1,242,745.56
2、存货跌价损失	17,683,766.69	---
合 计	<u>17,610,066.74</u>	<u>1,242,745.56</u>

资产减值损失本年发生较上年增加 16,367,321.18，增加比例为 1317.03%，主要系本年计提存货跌价损失所致。

（三十三）公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
交易性金融资产	-3,264,406.73	3,264,406.73

公允价值变动收益的说明：本年公允价值变动收益主要系将原购买的中国石油天然气股份有限公司股票进行处置，相关公允价值变动转出所致。

（三十四）投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
1、金融资产投资收益		
（1）处置交易性金融资产期间取得的投资收益	974,839.13	9,795,455.19
（2）处置可供出售金融资产取得的投资收益	25,000.00	
2、长期股权投资收益		
（1）按成本法核算确认的长期股权投资收益	---	---
（2）按权益法核算确认的长期股权投资收益	12,992,129.34	208,139.94
（3）处置长期股权投资产生的投资收益	3,300,420.04	---
3、其 他	---	---
合 计	<u>17,292,388.51</u>	<u>10,003,595.13</u>

本公司投资收益汇回无重大限制

1、按权益法核算确认的长期股权投资收益主要包括：

被投资单位	本年发生额	上年发生额
-------	-------	-------

杭州新龙坞旅游开发有限公司	3,796.24	50,369.56
绍兴康尔富房地产开发有限公司	14,505,653.03	1,473,149.57
绍兴鉴湖高尔夫有限公司	-1,517,319.93	-1,315,379.19
合 计	<u>12,992,129.34</u>	<u>208,139.94</u>

2、处置长期股权投资产生的投资收益

被投资单位	本年发生额	上年发生额
杭州钱江铭楼房地产建设公司	473,268.18	---
黄山市江滨大厦度假有限公司	196.69	---
杭州新龙坞旅游开发有限公司	<u>2,826,955.17</u>	<u>---</u>
合 计	<u>3,300,420.04</u>	<u>---</u>

投资收益本年发生额较上年增加 7,288,793.38 元，增加比例为 72.86%，增加原因主要系本年按权益法核算确认的长期股权投资收益较上年增加所致。

（三十五）营业外收入

项 目	本年发生额	上年发生额
1、非流动资产处置利得合计	3,488.02	---
其中：固定资产处置利得	3,488.02	---
无形资产处置利得	---	---
2、政府补助	12,000,000.00	---
3、违约金、罚款收入	124,700.00	178,361.06
4、其 他	<u>560,008.50</u>	<u>6,625.00</u>
合 计	<u>12,688,196.52</u>	<u>184,986.06</u>

营业外收入本年发生额较上年增加 12,503,210.46 ，增加比例为 6759.00%，增加原因为：本年收到政府补助增加所致。

（三十六）营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额
1、非流动资产处置损失合计	91,403.03	1,956.19
其中：固定资产处置损失	91,403.03	1,956.19
无形资产处置损失	---	---
2、水利基金	860,420.63	1,223,988.68
3、对外捐赠支出	1,020,295.00	823,500.00
其中：公益性捐赠支出	1,020,295.00	---
4、罚款滞纳金	16,880.49	11,021.76
5、赔偿支出	---	1,201,645.66

6、盘亏损失	1,300.06	---
7、其 他	15,874.43	---
合 计	2,006,173.64	3,262,112.29

营业外支出本年发生额较上年减少 1,255,938.65 元，减少比例为 38.50%，减少原因为：本年赔偿支出较上年减少所致。

（三十七）所得税费用

项 目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	37,325,906.52	149,706,954.30
递延所得税费用	4,343,201.08	-14,061,858.34
合 计	41,645,476.69	135,645,095.96

所得税费用本年发生数比上年发生数减少 93,999,619.27 元，减少比例为 69.30%，变动原因主要系本年销售收入降低相应会计利润减少导致相应所得税费用减少所致。

（三十八）政府补助

政府补助的种类及项目	本年金额	上年金额
收到的与收益相关的政府补助		
财政支持和上市奖励	12,000,000.00	---

政府补助的其他说明：根据杭州市上城区人民政府 2008 年 2 月 3 日签发的上政函（2008）13 号《关于同意给予广宇集团股份有限公司财政支持和上市奖励的批复》文件，政府为了鼓励公司的成功上市，给予公司上市奖励和扶持资助 1,200 万元，公司计入营业外收入。

（三十九）现金流量表附注

1、收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本年发生额
发生额	220,651,600.98
其中：利息收入	3,129,970.57
暂收款	209,713,306.26
保证金	1,410,900.00
租 金	5,775,000.00

2、支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本年发生额
发生额	63,606,523.09
其中：保证金	11,406,459.41
暂付款	8,996,964.61
办公费	8,891,477.48

广告费	7,828,095.47
业务宣传费	2,708,258.20
业务招待费	2,184,415.93
差旅费	2,078,529.33

3、收到的其他与投资活动有关的现金

项 目	本年发生额
按揭保证金转回	6,431,269.76

4、现金流量表补充资料

项 目	本年发生额
净利润	129,489,836.63
加：资产减值准备	17,610,066.74
固定资产折旧、投资性房地产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	6,300,912.09
无形资产摊销	1,945,243.13
长期待摊费用摊销	478,788.00
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）	87,915.01
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	15,874.43
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	3,264,406.73
财务费用（收益以“-”号填列）	27,705,813.48
投资损失（收益以“-”号填列）	-17,292,388.51
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	6,446,690.58
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-2,129,164.08
存货的减少（增加以“-”号填列）	-2,016,096,930.36
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-41,344,542.89
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-240,606,854.96
其 他	---
经营活动产生的现金流量净额	-2,124,124,333.98

七、母公司财务报表主要项目注释

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元，凡未注明年初数的均为年末数）

（一）应收账款

1、应收账款构成

账 龄	年末数				年初数			
	账面余额	占总额 比例	坏账准备	坏账准 备比例	账面余额	占总额 比例	坏账准备	坏账准 备比例
1 年以内（含 1 年）	606,941.31	98.89%	30,347.07	5%	4,970,952.21	99.00%	248,547.61	5%
1 年至 2 年（含 2 年）	6,828.74	1.11%	682.87	10%	50,127.95	1.00%	5,012.80	10%
2 年至 3 年（含 3 年）	---	---	---	---	---	---	---	---



3 年以上	---	---	---	---	---	---	---	---
合 计	613,770.05	100%	31,029.94		5,021,080.16	100%	253,560.41	

种 类	年 末 数				年 初 数			
	账面余额	占总额	坏账准备	坏账准备	账面余额	占总额	坏账准备	坏账准备
		比例	计提比例			比例	计提比例	
1、单项金额重大并已单独计提坏账准备的款项	---	---	---	---	---	---	---	---
2、单项金额非重大并已单独计提坏账准备的款项	---	---	---	---	---	---	---	---
3、其他按账龄段划分为类似信用风险特征的款项，其中：单项金额重大	613,770.05	100.00%	5%、10%	31,029.94	5,021,080.16	100.00%	5%、10%	253,560.41
单项金额非重大	613,770.05	100.00%	5%、10%	31,029.94	5,021,080.16	100.00%	5%、10%	253,560.41
其中：单项金额非重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大								
合 计	613,770.05	100.00%		31,029.94	5,021,080.16	100.00%		253,560.41

2、应收账款坏账准备的变动如下：

	年初账面余额	本年计提额	本年减少额		年末账面余额
			转回	转销	
2007 年	96,184.27	157,376.14	---	---	253,560.41
2008 年	253,560.41	---	222,530.47	---	31,029.94

3、年末应收账款中欠款金额前五名

债务人排名	年 末 数		
	金 额	账 龄	占应收账款总额的比例
第一名	367,645.72	1 年以内	59.90%
第二名	245,479.69	1 年以内/1-2 年	40.00%
第三名	644.64	1 年以内	0.10%
合 计	613,770.05		100.00%

4、应收账款年末数比年初数减少 4,407,310.11 元，减少比例为 87.78%，变动原因为：收回大部分前期应收款所致。

(二) 其他应收款

1、其他应收款构成

账 龄	年 末 数				年 初 数			
	账面余额	占总额	坏账准备	坏账准备	账面余额	占总额	坏账准备	坏账准备
		比例		备比例		比例		备比例
1 年以内（含 1 年）	568,482,633.40	97.86%	28,424,131.68	5.00%	503,639,232.94	77.78%	25,181,961.65	5.00%



1 年至 2 年 (含 2 年)	12,275,173.22	2.11%	1,227,517.32	10.00%	143,553,557.76	22.17%	14,355,355.78	10.00%
2 年至 3 年 (含 3 年)	108.00	0.00%	32.40	30.00%	45,630.00	0.01%	13,689.00	30.00%
3 年至 5 年 (含 5 年)	184,679.86	0.03%	180,199.96	50%、 100%	279,044.59	0.04%	262,469.69	50%、 100%
合 计	580,942,594.48	100.00%	29,831,881.36		647,517,465.29	100.00%	39,813,476.12	

种 类	年 末 数				年 初 数			
	账面余额	占总额	坏账准备	坏账准备	账面余额	占总额	坏账准备	坏账准备
		比例	计提比例			比例	计提比例	
1、单项金额重大并已单独计提坏账准备的款项	---	---	---	---	---	---	---	---
2、单项金额非重大并已单独计提坏账准备的款项	---	---	---	---	---	---	---	---
3、其他按账龄段划分为类似信用风险特征的款项，	580,942,594.48	100.00%	5%、10%、 30%、50%、 100.00%	29,831,881.36	647,517,465.29	100.00%	5%、10%、 30%、50%、 100.00%	39,813,476.12
其中：单项金额重大	579,764,548.42	95.05%	5.00%、10%	29,601,206.13	646,969,403.70	99.92%	5%、10%	39,526,142.68
单项金额非重大	1,178,046.06	4.95%	5%、10%、 30%、50%、 100.00%	230,675.23	548,061.59	0.08%	5%、10%、 30%、50%、 100.00%	277,333.44
其中：单项金额非重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大								
合 计	580,942,594.48	100.00%		29,831,881.36	647,517,465.29	100.00%		39,813,476.12

2、年末其他应收款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

3、年末其他应收款中欠款金额前五名

债务人排名	性质或内容	金 额	账 龄	占其他应收款总额的比例
第一名	往来款	323,189,325.74	1 年以内	55.63%
第二名	往来款	232,445,606.53	1 年以内	40.01%
第三名	往来款	16,671,354.24	1 年以内，1-2 年	2.87%
第四名	往来款	4,200,000.00	1-2 年	0.72%
第五名	往来款	3,258,261.91	1 年以内	0.56%

4、年末关联方其他应收款余额有：

债务人名称	性质或内容	金 额	账 龄	占其他应收款总额的比例
杭州天城房地产开发有限公司	往来款	323,189,325.74	1 年以内	55.63%
杭州广宇紫丁香房地产开发有限公司	往来款	232,445,606.53	1 年以内	40.01%



杭州广宇建筑咨询有限公司	往来款	16,671,354.24	1 年以内, 1-2 年	2.87%
黄山新杭州人家大酒店有限公司	往来款	4,200,000.00	1 年以内, 1-2 年	0.76%
星湖名郡房地产发展公司	往来款	3,258,261.91	1 年以内	0.56%

(三) 长期股权投资

投资类别	年末数		年初数	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
对子公司的长期股权投资	2,315,725,479.55	---	1,023,091,411.37	---
按权益法核算的长期股权投资	---	---	---	---
合营企业	---	---	---	---
联营企业	37,033,086.44	---	44,994,001.93	---
其他按成本法核算的长期股权投资	---	---	---	---
合 计	2,352,758,565.99	---	1,068,085,413.30	---

1、按成本法核算的长期股权投资

子公司名称	初始金额	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
肇庆广宇	48,000,000.00	278,000,000.00	---	---	278,000,000.00
黄山广宇	32,223,709.86	32,223,709.86	224,813,300.00	---	257,037,009.86
钱江铭楼	9,726,731.82	9,726,731.82	---	9,726,731.82	---
广宇咨询	41,201,380.58	41,201,380.58	81,347,500.00	---	122,548,880.58
广宇物业	700,000.00	700,000.00	2,000,000.00	---	2,700,000.00
黄山酒店	600,000.00	600,000.00	---	---	600,000.00
杭州铭宇实业	5,000,000.00	5,000,000.00	---	---	5,000,000.00
黄山江滨大厦	1,300,000.00	1,300,000.00	1,040,000.00	2,340,000.00	---
广宇经贸	104,839,589.11	104,839,589.11	---	---	104,839,589.11
杭州南泉房产	24,500,000.00	24,500,000.00	325,500,000.00	---	350,000,000.00
广宇紫丁香	100,000,000.00	100,000,000.00	200,000,000.00	30,000,000.00	270,000,000.00
广宇丁桥	350,000,000.00	350,000,000.00	300,000,000.00	---	650,000,000.00
杭州天城房产	75,000,000.00	75,000,000.00	200,000,000.00	---	275,000,000.00
合计	793,091,411.37	1,023,091,411.37	1,334,700,800.00	42,066,731.82	2,315,725,479.55

2、合营企业及联营企业主要信息

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	本公司持 股比例	本公司在被投资单 位表决权比例
联营企业							
鉴湖高尔夫	有限责任公司	绍兴	高德雪	娱乐服务	5,000 万元	30.00%	30.00%



康尔富房产 有限责任公司 绍兴 王鹤鸣 房地产开发 5,000 万元 30.00% 30.00%

被投资单位名称	年末资产总额	年末负债总额	本年营业收入总额	本年净利润	关联关系	组织机构代码
鉴湖高尔夫	160,603,054.00	147,037,446.18	28,721,818.75	-5,057,733.11	联营企业	74700560-0
康尔富房产	545,585,604.79	435,707,591.14	239,260,821.00	48,352,176.77	联营企业	75398870-3

3、按权益法核算的长期股权投资

被投资单位	初始投资成本	年初余额	本年权益增减额		年末余额
			合计	其中：分回现金红利	
联营企业					
鉴湖高尔夫	15,000,000.00	5,587,002.28	-1,517,319.93	---	4,069,682.35
康尔富房产	15,000,000.00	18,457,751.06	14,505,653.03	---	32,963,404.09
龙坞旅游	21,000,000.00	20,949,248.59	-20,949,248.59	---	---
合 计	51,000,000.00	44,994,001.93	-7,960,915.49	---	37,033,086.44

4、无长期股权投资减值准备。

5、长期股权投资年末数比年初数增加 1,284,673,152.69 元，增加比例为 120.28%，变动原因主要为公司对子公司投资增加所致。

（四）营业收入及营业成本

项 目	本年发生数			上年发生数		
	主营业务	其他业务	合 计	主营业务	其他业务	合 计
营业收入	518,715,398.58	1,365,452.12	520,080,850.70	692,933,463.19	594,547.88	693,528,011.07
营业成本	325,101,740.71	1,265,136.72	326,366,877.43	432,724,110.29	1,265,136.72	433,989,247.01
营业利润	193,613,657.87	100,315.40	193,713,973.27	260,209,352.90	-670,588.84	259,538,764.06

1、按产品类别列示营业收入，营业成本

项 目	营业收入		营业成本	
	本年发生数	上年发生数	本年发生数	上年发生数
销售房产	514,786,457.20	689,181,273.29	324,371,212.55	431,833,270.75
出租物业	3,928,941.40	3,752,189.90	730,528.16	890,839.54
委托资产管理	1,365,452.10	594,547.88	1,265,136.72	1,265,136.72
合 计	520,080,850.70	693,528,011.07	326,366,877.43	433,989,247.01

2、按地区类别列示营业收入，营业成本

项 目	营业收入		营业成本	
	本年发生数	上年发生数	本年发生数	上年发生数
浙江地区	519,304,200.49	685,876,409.68	326,108,745.23	428,357,083.53
安徽地区	776,650.21	7,651,601.39	258,132.20	5,632,163.48
合 计	520,080,850.70	693,528,011.07	326,366,877.43	433,989,247.01

3、公司向前五名客户的营业收入情况



排名	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例
第一名	14,044,352.00	2.70%
第二名	9,999,999.00	1.92%
第三名	7,773,416.00	1.49%
第四名	7,279,604.00	1.40%
第五名	5,006,694.00	0.97%
合 计	44,104,065.00	8.48%

(五) 投资收益

项目或被投资单位名称	本年发生额	上年发生额
股权投资投资收益	---	---
成本法核算确认	---	---
股利分配确认投资收益	---	48,656,451.33
权益法核算确认	---	---
联营企业投资收益	12,992,129.34	208,139.94
处置投资收益	3,300,223.35	---
合 计	16,292,352.69	48,864,591.27

1、本公司投资收益汇回无重大限制

2、投资收益本年发生数比上年发生数减少 32,572,238.58 元，减少比例为 66.66%，变动原因主要为上年子公司分配现金股利较多所致。

(六) 现金流量表**将净利润调节为经营活动的现金流量**

项目	金额
净利润	86,237,371.43
加：少数股东本期收益	
加：计提的资产减值准备	7,479,641.46
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,459,310.26
无形资产摊销	89,182.37
长期待摊费用摊销	478,788.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减收益）	40,244.08
固定资产报废损失	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	
财务费用（收益以“-”号填列）	27,674,126.81
投资损失（收益以“-”号填列）	-16,292,352.69
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	15,261,760.46
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-1,748,495.32
存货的减少（增加以“-”号填列）	449,018,333.57
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	70,762,508.70
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-66,385,987.08

其他	
经营活动产生的现金流量净额	575,074,432.05

八、关联方关系及其交易

(一) 存在控制关系的关联方情况

1、本公司的母公司情况

名 称	与本公司的关系
王鹤鸣	实际控制人

2、本公司的子公司情况：

子公司名称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代 表人	业务性质	注册资本（万 元）	持股比例	表决权比例	组合资机构 代码
广宇经贸	控股子公司	有限责任公司	杭州	王鹤鸣	房产开发	10,000.00	100.00%	100.00%	72659823-2
黄山广宇	控股子公司	有限责任公司	黄山	王鹤鸣	房产开发	26,000.00	90.00%	90.00%	74307902-0
钱江铭楼	控股子公司	有限责任公司	杭州	王鹤鸣	房产开发	-		注	75170989-7
广宇咨询	控股子公司	外商投资企业	杭州	王鹤鸣	物业出租	6,000.00	75.00%	75.00%	71615981-8
肇庆广宇	控股子公司	有限责任公司	肇庆	王鹤鸣	房产开发	34,750.00	80.00%	80.00%	77099875-1
广宇物业	控股子公司	有限责任公司	杭州	孟晓玲	物业管理	300.00	90.00%	90.00%	78239553-6
肇庆物业	公司孙公司	有限责任公司	肇庆	孙慧均	物业管理	50.00	80%	80.00%	79124041-3
肇庆七星酒店	公司孙公司	有限责任公司	肇庆	王鹤鸣	酒店管理	1,350.00	100.00%	100.00%	66824401-3
黄山酒店	注	有限责任公司	黄山	张金土	酒店管理	100.00	60.00%	60.00%	66142637-5
黄山江滨大厦	控股子公司	有限责任公司	黄山	王鹤鸣	酒店管理	---	---	注	66422077-8
广宇紫丁香	控股子公司	有限责任公司	杭州	王鹤鸣	房产开发	30,000.00	90.00%	90.00%	66711222-X
杭州铭宇实业	控股子公司	有限责任公司	杭州	王鹤鸣	房产中介	1,000.00	50.00%	50.00%	66230309-4
广宇丁桥	控股子公司	有限责任公司	杭州	王鹤鸣	房产开发	65,000.00	100.00%	100.00%	66832453-1
杭州南泉房产	控股子公司	有限责任公司	杭州	张金土	房产开发	35,000.00	100.00%	100.00%	66803272-3
杭州天城房产	控股子公司	有限责任公司	杭州	王轶磊	房产开发	55,000.00	50.00%	50.00%	66804757-0

注：钱江铭楼、黄山江滨大厦及黄山酒店情况见附注五、（二）。

本公司的子公司本年发生注册资本变化情况：

子公司名称	年初数	本年增加	本年减少	年末数
黄山广宇	70,000,000.00	190,000,000.00	---	260,000,000.00
钱江铭楼	20,000,000.00	---	20,000,000.00	---
广宇物业	1,000,000.00	2,000,000.00	---	3,000,000.00
广宇紫丁香	100,000,000.00	200,000,000.00	---	300,000,000.00
广宇丁桥	350,000,000.00	300,000,000.00	---	650,000,000.00
杭州南泉房产	50,000,000.00	300,000,000.00	---	350,000,000.00
杭州天城房产	150,000,000.00	400,000,000.00	---	550,000,000.00



3、本公司的合营和联营企业情况

详见本附注七、（三）。

4、本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系	组织机构代码
杭州平海投资有限公司（以下简称平海投资）	主要股东	73199563-8
鉴湖高尔夫	联营企业	74700560-0
康尔富房产	联营企业	75398870-3
杭州金地车库管理服务有限公司（以下简称金地车库）	同受主要投资者控制的公司	75724589-4
张金土	股东、总裁	
阮志毅	副总裁	
王轶磊	副总裁	
浙江怡景园林有限公司（以下简称“怡景园林”）	同受主要投资者控制的公司	66390709-2

（二）关联方交易

1、存在控制关系且已纳入本公司合并会计报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

2、向关联方采购货物：

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交 易定价 原则	本年金额		上年金额	
				金额（元）	占年度同类交 易比例（%）	金额（元）	占年度同类交 易比例（%）
怡景园林	提供劳务	为西城年华提供绿化服务	协商价	13,955,720.00	37.60	---	---

3、向关联方销售货物：无

4、本年无关联托管情况

5、本年无关联承包情况

6、本年无关联租赁情况

7、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
平海投资/王鹤鸣	广宇集团	250,000,000.00	2007-7-5	2010-6-11	否
平海投资	广宇集团	240,000,000.00	2007-5-30	2009-5-29	否
平海投资	杭州南泉	228,000,000.00	2008-4-29	2013-4-29	否
平海投资	杭州南泉	72,000,000.00	2008-5-30	2013-5-30	否
平海投资	杭州南泉	50,000,000.00	2008-12-19	2013-12-19	否
广宇集团	杭州南泉	30,000,000.00	2008-7-3	2012-6-12	否
广宇集团	肇庆广宇	45,000,000.00	2008-12-19	2011-12-18	否
广宇集团	黄山广宇	30,000,000.00	2007-11-30	2010-11-24	否
广宇集团	黄山广宇	40,000,000.00	2008-2-4	2011-1-25	否
广宇集团	广宇丁桥	25,400,000.00	2008-5-21	2010-5-21	否
广宇集团	广宇丁桥	50,000,000.00	2008-9-12	2011-8-16	否
广宇集团	广宇丁桥	30,000,000.00	2008-6-12	2008-12-11	是
铭宇实业	广宇丁桥	24,600,000.00	2008-5-21	2010-5-21	否
广宇紫丁香	广宇集团	200,000,000.00	2008-8-20	2009-4-20	否
广宇咨询	广宇集团	300,000,000.00	2007-6-21	2017-5-30	否
广宇经贸	广宇集团	80,000,000.00	2007-8-7	2017-7-25	否
王鹤鸣	广宇集团	100,000,000.00	2008-6-16	2009-6-15	否
王鹤鸣、王轶磊、阮志毅	肇庆广宇	25,000,000.00	2006-9-17	2009-9-17	否
王鹤鸣、王轶磊、张金土	肇庆广宇	80,000,000.00	2008-3-26	最后一笔债务 履行完毕 2 年	否

8、关联方往来款项余额

项 目	关联方	年末金额（万元）	年初金额（万元）
-----	-----	----------	----------



		账面余额	占所属科目全部 余额的比重	坏账准备	账面余额	占所属科目全 部余额的比重	坏账 准备
预付账款	平海投资	---	---	---	17,500,000.00	36.90%	---
其他应收款	黄山酒店	4,200,000.00	19.76%	420,000.00	---	---	---
其他应付款	平海投资	---	---	---	600,000.00	0.84%	---
其他应付款	怡景园林	865,811.60	0.33%	---	---	---	---

9、其他关联方交易事项

(1) 公司于 2008 年 7 月 10 日通过为杭州市商业银行股份有限公司江城支行获得控股股东杭州平海投资有限公司 200,000,000.00 元人民币一年期委托贷款，该贷款年利率 10%。

(2) 公司于 2008 年 12 月 29 日通过为杭州市商业银行股份有限公司江城支行获得控股股东杭州平海投资有限公司 70,000,000.00 元人民币一年期委托贷款，该贷款年利率 7%。

(3) 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，金地车库 2008、2009 年按照 1,080,000.00 元/年向公司支付费用，公司有权对该车位随时进行销售；2008 年度已收 1,080,000.00 元该净收益，计入营业收入-其他业务收入；

(4) 2007 年 11 月 12 日经董事会决议，公司以浙江勤信资产评估有限公司出具的浙勤评报字[2007]第 112 号资产评估报告书确认广宇咨询的净资产评估价值为 33,894.80 万元，以 8,134.75 万元的代价受让平海投资对广宇咨询持有的 1,440 万元股权，受让后公司持有其 75%的股权，广宇咨询于 2008 年 1 月末办妥工商备案手续；

(5) 2008 年广宇物业绍兴分公司收取康尔富房产物业管理费 1,111,093.78 元。

(6) 公司 2008 年度支付给关键管理人员报酬 4,550,287.38 元。

九、或有事项

(一) 为关联方担保事项详见本附注八、7 所述。

(二) 公司及子公司按照房地产行业惯例为商品房承购人按揭贷款提供阶段性信用担保，截止 2008 年末金额为 516,265,517.33 元。公司子公司黄山广宇另以 6,788,650.28 元按揭保证金为部分江南新城商品房承购人提供担保。



十、承诺事项

（一）已签订的尚未履行或尚未完全履行的对外投资合同及有关财务支出

公司和杭州西湖房地产集团有限公司于 2007 年 11 月 29 日通过挂牌方式联合竞得杭州市杭政储出（2007）70 号出让地块，该土地的用地性质为住宅、商业用地。杭政储出（2007）70 号地块成交土地占地面积 29,371 平方米，其中住宅占地面积 25,277 平方米，商业占地面积 4,094 平方米；成交价款总额为 171,000 万元；容积率内建筑面积共计 89,821.9 平方米，其中住宅建筑面积（设配套公建用地）78,358.7 平方米，商业物业建筑面积 11,463.2 平方米。截止 2008 年末公司及西湖地产已经支付土地款及开发补偿费 102,597 万元，尚需支付 68,403 万元。

（二）已签订的正在或准备履行的大额发包合同及财务影响。

1、公司子公司广宇紫丁香与红阳建设集团有限公司签订杭政储出（2007）36 号地块建筑工程合同，约定合同价款为 24,269.20 万元，截止 2008 年末公司已支付 53.63 万元；

2、公司子公司广宇丁桥与浙江昆仑建设集团股份有限公司签订杭政储出（2007）49 号地块建筑工程合同，约定合同价款为 16,769.80 万元，截止 2008 年末公司已支付 431.74 万元；

3、公司子公司广宇丁桥与中宇集团股份有限公司签订杭政储出（2007）48 号地块建筑工程合同，约定合同价款为 21,580.62 万元，截止 2008 年末公司尚未支付相关建安工程费；

4、公司子公司杭州南泉房产与浙江耀华建设工程有限公司签订杭政储出（2005）11 号地块建筑工程合同，约定合同价款为 14,273.26 万元，截止 2008 年末公司已支付 2,758.57 万元。

（三）已签订的正在或准备履行的租赁合同及财务影响。

1、广宇经贸 2004 年与杭州河滨乐购生活购物有限公司（以下简称河滨乐购）签订租赁协议，将杭州市建国北路河滨公寓地下营业用房租赁给河滨乐购，租期为 15 年，第一年至第三年租金为 550 万元，第四年起每 3 年按 5% 的幅度递增；

2、广宇咨询与杭州联盛投资有限公司（以下简称联盛投资）签订租赁协议，将杭州市西湖大道 18 号广复大厦裙房租赁给联盛投资，租期为 2005 年 4 月至 2015 年 3 月，第一年租金为 1,100 万元，第二年至第七年按上一年的租金的 10% 递增，第八年至第十年按上一年的租金的 3% 递增；

3、公司与杨佑德（后履行主体由杨佑德变更为杭州华展家俱有限公司）签订租赁协议，将杭州市上城区平海路 12—24 号裙房、岳王路 20—26 号裙房和平海路 6—8 号二层裙房租赁给杨佑德，租期为 2006 年 4 月至 2011 年 4 月，2006 年 4 月至 7 月为免租期，租金为每年 250 万元。

（四）已签订的正在或准备履行的并购协议

本年间无此事项

（五）已签订的正在或准备履行的重组计划

本年间无此事项

（六）其他重大财务承诺事项

1、抵押资产情况

提供单位	借款银行	交易描述	贷款金额	对方单位	科目	说明
广宇咨询	交通银行杭州分行	抵押担保	300,000,000.00	广宇集团	长期借款	以原值为 71,963,407.72 元、累计摊销为



提供单位	借款银行	交易描述	贷款金额	对方单位	科目	说明
						6,678,644.3 元的投资性房地产作抵押
广宇集团	交通银行杭州分行	抵押担保	100,000,000.00	广宇集团	长期借款	以原值为 19,892,031.15 元、累计摊销为 2,678,070.69 元的投资性房地产、以原值为 16,807,811.21 元、累计摊销为 2,302,974.50 元的固定资产、以原值为 10,643,674.59 元、累计摊销为 1,144,679.30 元的无形资产提供抵押。
广宇经贸	交通银行杭州分行	抵押担保	80,000,000.00	广宇集团	长期借款	以原值为 40,110,305.38 元、累计摊销为 3,803,721.24 元的投资性房地产作抵押
肇庆广宇	中国银行肇庆分行	抵押担保	20,000,000.00	肇庆广宇	一年内到期的非流动负债	以账面价值为 80,860,778.18 元的土地使用权抵押
王鹤鸣、 王轶磊、阮志毅	中国建设银行肇庆分行	抵押担保	25,000,000.00	肇庆广宇	一年内到期的非流动负债	以账面价值为 80,860,778.18 元的土地使用权抵押
肇庆广宇	中国银行肇庆分行	抵押担保	25,000,000.00	肇庆广宇	长期借款	以账面价值为 115,884,322.66 元土地使用权抵押，并三位自然人担保
肇庆广宇	中国建设银行肇庆分行	抵押担保	80,000,000.00	肇庆广宇	长期借款	以账面价值为 79,065,254.37 元的土地使用权抵押
肇庆广宇	中国建设银行肇庆分行	抵押担保	50,000,000.00	肇庆广宇	长期借款	以账面价值为 59,277,988.18 元的土地使用权抵押
黄山广宇	工商银行黄山屯溪支行	抵押担保	70,000,000.00	黄山广宇	长期借款	以账面价值为 50,623,246.79 元土地使用权抵押
黄山广宇	工商银行黄山屯溪支行	抵押担保	30,000,000.00	黄山广宇	一年内到期的非流动负债	以账面价值为 50,623,246.79 元土地使用权抵押
广宇丁桥	工商银行之江支行	抵押担保	123,000,000.00	广宇丁桥	长期借款	以账面价值为 372,036,000.00 元土地使用权抵押
广宇集团	杭州市商业银行江城支行	抵押担保	25,400,000.00	广宇丁桥	长期借款	以账面价值为 26,482,127.27 元的开发产品进行抵押
铭宇实业	杭州市商业银行江城支行	抵押担保	24,600,000.00	广宇丁桥	长期借款	以账面价值为 14,937,811.63 元的开发产品进行抵押
杭州南泉房产	上海浦东发展银行杭州分行	抵押担保	300,000,000.00	杭州南泉房产	长期借款	以账面价值为 529,540,816.97 元土地使用权抵押
杭州南泉房产	上海浦东发展银行文晖支行	抵押担保	50,000,000.00	杭州南泉房产	长期借款	以账面价值为 529,540,816.97 元土地使用权抵押



提供单位	借款银行	交易描述	贷款金额	对方单位	科目	说明
杭州南泉房产	浙商银行营业部	抵押担保	30,000,000.00	杭州南泉	长期借款	以账面价值为 529,540,816.97 元土地使
				房产		用权抵押
广宇紫丁香	中信银行杭州分行	抵押担保	200,000,000.00	广宇集团	短期借款	以账面价值为 498,000,000.00 元土地使
						用权抵押

2、公司及子公司按照房地产行业惯例为商品房承购人按揭贷款提供阶段性信用担保，详见附注九、或有事项。

十一、资产负债表日后事项

（一）资产负债表日后公司利润分配方案

根据 2009 年 4 月 16 日第二届第三十一次董事会决议，公司拟以 2008 年末股本 49,860 万股为基数，每 10 股派发现金 0.80 元（含税）。以上利润分配预案尚需提交 2008 年度股东大会审议。

（二）资产负债表日后发生重大诉讼、仲裁、承诺

本年间无此事项

（三）资产负债表日后资产价格、税收政策、外汇汇率的重大变化

本年间无此事项

（四）资产负债表日后因自然灾害导致资产发生重大损失

本年间无此事项

（五）资产负债表日后发行股票和债券以及其他巨额举债

本年间无此事项

（六）资产负债表日后资本公积转增资本

本年间无此事项

（七）资产负债表日后发生巨额亏损

本年间无此事项

（八）资产负债表日后发生投资或处置子公司

公司于 2008 年 9 月 16 日第二届董事会第二十三次会议审议通过，拟发起设立杭州市上城区广宇小额贷款有限公司（以下简称：“小额贷款公司”），注册资本 20,000 万元。其中公司以货币形式出资 4,000 万元，占小额贷款公司总股本的 20%，为主发起人及最大股东。2009 年 1 月 14 日，小额贷款公司已获得浙江省人民政府金融工作领导小组办公室核准批复文件，并已办理好相关工商登记。

（九）资产负债表日后一年内实施的重大经营战略调整

本年间无此事项

（十）资产负债表日后一年内实施的金额重大的债务重组

本年间无此事项

十二、其他事项说明

(一) 货币性资产交换

本年间无此事项

(二) 债务重组

本年间无此事项

(三) 资产置换

本年间无此事项

(四) 外币折算

本年间无此事项

(五) 租赁

本年间无此事项

(六) 资产证券化业务

本年间无此事项

(七) 股份支付

本年间无此事项

(八) 其他需要披露的重要事项

根据 2004 年杭州市地方税务局杭地税一[2004]343 号文，在房地产开发项目土地增值税清算前，土地增值税按普通住宅 0.5%、非普通住宅 1% 预售款征收，在达到该文件规定相关的清算条件后，公司可向当地税务机关申请土地增值税清算，公司原按照上述规定的预征率计缴土地增值税。根据国家税务总局 2006 年 12 月 28 日国税发[2006]187 号《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》，公司按照土地增值税暂行条例及实施细则与上述通知要求对达到清算条件的房地产开发项目补提土地增值税，至 2008 年末累计计提土地增值税 78,104,940.56 元。目前浙江省与杭州市地方税务局尚未对此通知出台相应实施细则，故该计提金额与今后根据浙江省与杭州市地方税务局出台相应细则计算的金额有可能会存在一定程度的差异。



十三、非经常性损益表

项 目	金 额
(一) 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；	2,405,977.42
(二) 越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免；	---
(三) 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；	9,000,000.00
(四) 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费；	231,559.80
(五) 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；	---
(六) 非货币性资产交换损益；	---
(七) 委托他人投资或管理资产的损益；	75,236.55
(八) 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；	---
(九) 债务重组损益；	---
(十) 企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等；	---
(十一) 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；	---
(十二) 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；	---
(十三) 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益；	---
(十四) 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；	-1,589,180.71
(十五) 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回；	---
(十六) 对外委托贷款取得的损益；	---
(十七) 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；	---
(十八) 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；	---
(十九) 受托经营取得的托管费收入；	---
(二十) 除上述各项之外的其他营业外收入和支出；	-1,285,081.72
(二十一) 其他符合非经常性损益定义的损益项目。	---
合 计	8,838,511.34

十四、净资产收益率与每股收益

报告期利润	净资产收益率(%)		每股收益(元)	
	全面摊薄	加权平均	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	10.62	10.92	0.24	0.24
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	9.82	10.10	0.22	0.22

(一) 计算过程

上述数据采用以下计算公式计算而得：

全面摊薄净资产收益率

$$\text{全面摊薄净资产收益率} = P \div E$$

其中，P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；E 为归属于公司普通股股东的年末净资产。“归属于公司普通股股东的净利润”不包括少数股东损益金额；“扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润”以扣除少数股东损益后的合并净利润为基础，扣除母公司非经常性损益（考虑所得税影响）、各子公司非经常性损益（考虑所得税影响）中母公司普通股股东所占份额；“归属于公司普通股股东的年末净资产”不包括少数股东权益金额。

加权平均净资产收益率

$$\text{加权平均净资产收益率} = P / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 + E_k \times M_k \div M_0)$$

其中：P 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E₀ 为归属于公司普通股股东的年初净资产；E_i 为报告期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_j 为报告期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；M₀ 为报告期月份数；M_i 为新增净资产下一月份起至报告期年末的月份数；M_j 为减少净资产下一月份起至报告期年末的月份数；E_k 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动；M_k 为发生其他净资产增减变动下一月份起至报告期年末的月份数。

基本每股收益

$$\text{基本每股收益} = P \div S$$

$$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$$

其中：P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S₀ 为年初股份总数；S₁ 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；S_i 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；S_j 为报告期因回购等减少股份数；S_k 为报告期缩股数；M₀ 为报告期月份数；M_i 为增加股份下一月份起至报告期年末的月份数；M_j 为减少股份下一月份起至报告期年末的月份数。

稀释每股收益

稀释每股收益 = $[P + (\text{已确认为费用的稀释性潜在普通股利息} - \text{转换费用}) \times (1 - \text{所得税率})] / (S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中，P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润。
公司在计算稀释每股收益时，已考虑所有稀释性潜在普通股的影响，直至稀释每股收益达到最小。

（二）本年不具有稀释性但以后期间很可能具有稀释性的潜在普通股。

（三）资产负债表日至财务报告批准报出日之间，公司无发行在外普通股或潜在普通股股数发生的重大变化。

十五、财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于 2009 年 4 月 16 日批准报出。

十二、备查文件目录

- 1、 载有公司董事长签名的 2008 年年度报告文本。
- 2、 载有公司董事长、总会计师、会计机构负责人签名并盖章的财务报告文本。
- 3、 报告期内公司在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有文件文本。

董事长：王鹤鸣
广宇集团股份有限公司
2009 年 4 月 16 日