

浙江广厦股份有限公司

600052

2010 年年度报告

目录

一、 重要提示	2
二、 公司基本情况	2
三、 会计数据和业务数据摘要	3
四、 股本变动及股东情况	5
五、 董事、监事和高级管理人员	10
六、 公司治理结构	14
七、 股东大会情况简介	18
八、 董事会报告	19
九、 监事会报告	29
十、 重要事项	30
十一、 财务会计报告	42
十二、 备查文件目录	129

一、重要提示

(一) 本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

(二) 如有董事未出席董事会，应当单独列示其姓名

未出席董事姓名	未出席董事职务	未出席董事的说明	被委托人姓名
朱文革	董事	因公务未能亲自出席	陈凌
郑可集	董事	因公务未能亲自出席	金德钟

(三) 天健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。

(四)

公司负责人姓名	彭涛
主管会计工作负责人姓名	杜鹤鸣
会计机构负责人（会计主管人员）姓名	郑建军

公司负责人彭涛、主管会计工作负责人杜鹤鸣及会计机构负责人（会计主管人员）郑建军声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

(五) 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

(六) 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

二、公司基本情况

(一) 公司信息

公司的法定中文名称	浙江广厦股份有限公司
公司的法定中文名称缩写	浙江广厦
公司的法定英文名称	Zhejiang Guangsha Co.,Ltd.
公司的法定英文名称缩写	ZJGS
公司法定代表人	彭涛

(二) 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	包宇芬	邹瑜
联系地址	浙江省杭州市玉古路 166 号	浙江省杭州市玉古路 166 号
电话	0571-87974176	0571-87974176
传真	0571-85125355	0571-85125355
电子信箱	baoyufen@guangsha.com	zouyu@guangsha.com

(三) 基本情况简介

注册地址	浙江省东阳市吴宁西路 21 号
注册地址的邮政编码	322100
办公地址	浙江省杭州市玉古路 166 号
办公地址的邮政编码	310013
公司国际互联网网址	http://www.gsgf.com
电子信箱	gsgf@guangsha.com

(四) 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》、《上海证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	浙江省杭州市玉古路 166 号董事会办公室

(五) 公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A 股	上海证券交易所	浙江广厦	600052	

(六) 其他有关资料

公司首次注册登记日期	1993 年 7 月 13 日	
公司首次注册登记地点	浙江省东阳市	
首次变更	企业法人营业执照注册号	330000000003557
	税务登记号码	浙地税东字 330783704206103
	组织机构代码	70420610-3
公司聘请的会计师事务所名称	天健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	浙江省杭州市西溪路 128 号新潮商务大厦 5 楼	

三、 会计数据和业务数据摘要

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

项目	金额
营业利润	256,973,497.12
利润总额	239,835,335.01
归属于上市公司股东的净利润	127,730,211.63
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	147,404,561.59
经营活动产生的现金流量净额	-722,645,073.04

(二) 扣除非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

项目	金额
非流动资产处置损益	-13,157,000.19
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	1,785,400.00
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	12,084.67
受托经营取得的托管费收入	100,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-9,678,933.78
所得税影响额	1,297,698.53
少数股东权益影响额（税后）	-33,599.19
合计	-19,674,349.96

(三) 报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2010 年	2009 年	本期比上年同期增减(%)	2008 年
营业收入	2,237,042,274.23	4,387,105,705.49	-49.01	3,394,232,925.43
利润总额	239,835,335.01	625,883,814.29	-61.68	547,541,051.41
归属于上市公司股东的净利润	127,730,211.63	436,896,645.36	-70.76	368,283,485.44
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	147,404,561.59	203,704,676.84	-27.64	282,943,879.54
经营活动产生的现金流量净额	-722,645,073.04	643,625,118.67	-212.28	-691,552,345.95
	2010 年末	2009 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2008 年末
总资产	7,955,102,937.35	8,499,736,503.35	-6.41	9,001,441,765.57
所有者权益（或股东权益）	2,060,980,755.25	1,916,159,158.76	7.56	1,485,850,826.80

主要财务指标	2010 年	2009 年	本期比上年同期增减(%)	2008 年
基本每股收益（元 / 股）	0.15	0.50	-70	0.42
稀释每股收益（元 / 股）	0.15	0.50	-70	0.42
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	0.17	0.23	-26.09	0.32
加权平均净资产收益率（%）	6.44	25.69	减少 19.25 个百分点	28.11
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	7.43	11.98	减少 4.55 个百分点	21.60

每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-0.83	0.74	-212.16	-0.79
	2010 年末	2009 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2008 年末
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	2.36	2.20	7.27	1.70

(四) 采用公允价值计量的项目

单位:元 币种:人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产	2,543,129.65	0	2,543,129.65	-26,637.34
合计	2,543,129.65	0	2,543,129.65	-26,637.34

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	449,465,313	51.56				-449,465,313	-449,465,313	0	0
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	449,465,313	51.56				-449,465,313	-449,465,313	0	0
其中: 境内非国有法人持股	449,465,313	51.56				-449,465,313	-449,465,313	0	0
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中: 境外法人持股									
境外自然人持股									

二、无限售条件流通股	422,323,779	48.44				449,465,313	449,465,313	871,789,092	100
1、人民币普通股	422,323,779	48.44				449,465,313	449,465,313	871,789,092	100
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	871,789,092	100				0	0	871,789,092	100

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

2010年4月13日，公司449,465,314股限售流通股流通上市。有关公告详见2010年4月7日的《中国证券报》和《上海证券报》。

2、限售股份变动情况

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
广厦控股创业投资有限公司	337,050,000	337,050,000	0	0	股改方案中承诺持有公司股份自获得上市流通权之日起，36个月内不上市交易或者转让。	2010年4月13日
广厦建设集团有限公司	86,424,450	86,424,450	0	0		2010年4月13日
浙江广厦建筑企业集团公司自应力水泥制管厂	4,373,926	4,373,926	0	0		2010年4月13日
浙江广厦集团第一建材有限公司	4,110,750	4,110,750	0	0		2010年4月13日
东阳市黄门大世界金银珠宝行	3,641,699	3,641,699	0	0		2010年4月13日
浙江广厦建筑集团设计事务	3,542,853	3,542,853	0	0		12个月内不上市交易或

所					者转让。因	
浙江广厦大酒店	3,469,060	3,469,060	0	0	该公司自身	2010年4月13日
浙江广厦集团地基基础工程公司	3,021,907	3,021,907	0	0	不能在2008年4月24日办理解除限售，故列入	2010年4月13日
浙江广厦集团设备安装公司	2,848,669	2,848,669	0	0	本次限售流通股上市。	2010年4月13日
浙江广厦黄门大世界	982,000	982,000	0	0		2010年4月13日
合计	449,465,314	449,465,314	0	0	/	/

(二) 证券发行与上市情况

1、 前三年历次证券发行情况

单位：股 币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格(元)	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
股票类						
A 股股票	2007年3月20日	4.05	337,050,000	2007年4月13日	337,050,000	

2、 公司股份总数及结构的变动情况

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

3、 现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

(三) 股东和实际控制人情况

1、 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数					72,620 户		
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	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量	
广厦控股创业投资有限	境内非国	38.66	337,050,000	0	0	冻结	337,050,000
						质押	255,220,000

公司	有法人						
广厦建设集团有限责任公司	境内非法人	9.91	86,424,450	0	0	质押	85,520,000
杭州股权管理中心	境内非法人	3.13	27,291,960	15,496,092	0	未知	
中国工商银行一易方达价值精选股票型证券投资基金	境内非法人	1.26	11,009,792	1,002,906	0	未知	
兴业银行股份有限公司一兴业趋势投资混合型证券投资基金	境内非法人	1.20	10,501,587	-6,588,501	0	未知	
东阳市建材实业公司	境内非法人	0.91	7,938,000	0	0	未知	
东阳市房地产开发有限公司	境内非法人	0.79	6,930,242	0	0	未知	
浙江广厦集团第二建材有限公司	境内非法人	0.59	5,186,491	0	0	未知	
中国再保险(集团)股份有限公司一集团本级一集团自有资金一007G一ZY001沪	境内非法人	0.57	4,999,999	0	0	未知	
浙江广厦建筑企业集团公司自应力水泥制管厂	境内非法人	0.50	4,373,926	0	0	未知	

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的数量	股份种类及数量	
广厦控股创业投资有限公司	337,050,000	人民币普通股	337,050,000
广厦建设集团有限责任公司	86,424,450	人民币普通股	86,424,450
杭州股权管理中心	27,291,960	人民币普通股	27,291,960
中国工商银行－易方达价值精选股票型证券投资基金	11,009,792	人民币普通股	11,009,792
兴业银行股份有限公司－兴业趋势投资混合型证券投资基金	10,501,587	人民币普通股	10,501,587
东阳市建材实业公司	7,938,000	人民币普通股	7,938,000
东阳市房地产开发有限公司	6,930,242	人民币普通股	6,930,242
浙江广厦集团第二建材有限公司	5,186,491	人民币普通股	5,186,491
中国再保险(集团)股份有限公司－集团本级－集团自有资金－007G－ZY001 沪	4,999,999	人民币普通股	4,999,999
浙江广厦建筑企业集团公司自应力水泥制管厂	4,373,926	人民币普通股	4,373,926
上述股东关联关系或一致行动的说明	广厦控股创业投资有限公司为广厦建设有限责任公司的控股股东，浙江广厦集团第二建材有限公司、浙江广厦自应力水泥制管厂为广厦建设有限责任公司的控股子公司。此外，公司未知前十名无限售条件股股东之间、前十名股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。		

2、控股股东及实际控制人情况

(1) 控股股东情况

○ 法人

单位：万元 币种：人民币

名称	广厦控股创业投资有限公司
单位负责人或法定代表人	楼忠福
成立日期	2002 年 2 月 5 日
注册资本	100,000
主要经营业务或管理活动	从事高新技术企业及科技型企业的股权风险投资、实业型风险投资，信息咨询（不含证券、期货的咨询）及科技成果转让的相关技术型服务，企业资产重组、收购、兼并，企业投资。

(2) 实际控制人情况

○ 法人

单位：万元 币种：人民币

名称	广厦控股创业投资有限公司
单位负责人或法定代表人	楼忠福
成立日期	2002 年 2 月 5 日
注册资本	100,000
主要经营业务或管理活动	从事高新技术企业及科技型企业的股权风险投资、实业型风险投资，信息咨询（不含证券、期货的咨询）及科技成果转让的相关技术型服务，企业资产重组、收购、兼并，企业投资。

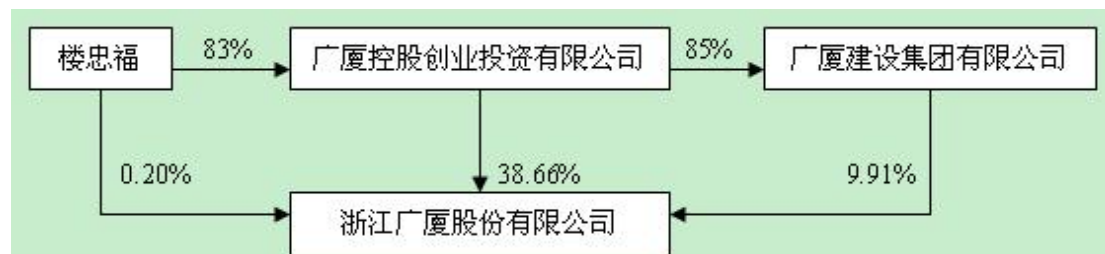
○ 自然人

姓名	楼忠福
国籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	否
最近 5 年内的职业及职务	近五年来一直担任广厦控股创业投资有限公司董事局主席

(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。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



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在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、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

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	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
楼江跃	董事	男	37	2008年12月24日	2011年12月23日				41.3	否
彭涛	董事长	男	41	2010年7月16日	2011年12月23日				24.39	否
郑可集	董事	男	47	2008年12月24日	2011年12月23日				4	是
金德钟	董事	男	62	2008年12月24日	2011年12月23日				4	是
朱文革	董事	男	44	2008年12月24日	2011年12月23日				4	否
陈凌	独立董事	男	45	2008年12月24日	2011年12月23日				5	否
辛金国	独立董事	男	49	2008年12月24日	2011年12月23日				5	否
孙笑侠	独立董事	男	48	2008年12月24日	2011年12月23日				5	否
杜鹤鸣	董事、总经理	男	54	2010年3月25日	2011年12月23日				24.88	否
吕育土	监事	男	59	2008年12月24日	2011年12月23日	61,917	61,917		3	否
邹瑜	监事	女	37	2008年12月24日	2011年12月23日				12.45	否
黄旭能	监事	男	36	2008年12月24日	2011年12月23日				3	是

郑建军	财务负责人、 副总经理	男	38	2010 年 8 月 26 日	2011 年 12 月 23 日				4.4	否
赵虹	副 总 经 理	女	29	2010 年 5 月 6 日	2011 年 12 月 23 日				10.35	否

注：报告期内，原董事何勇领取薪酬 1 万元，原公司董事会秘书、副总经理张霞领取薪酬 14.8 万元，原财务负责人、副总经理杨勇领取薪酬 14.49 万元。

楼江跃：2002.02-2006.12 任广厦房地产开发集团有限公司董事长，1999.02 至今任广厦控股创业投资有限公司董事局副主席，2007.03 至今任广厦（南京）房地产投资实业有限公司董事长，2002.12 -2010.07 任浙江广厦股份有限公司董事长,2002.12 至今任浙江广厦股份有限公司董事。

彭涛：2003.10 月-2009.05 任职于浙江证监局；2009.05-2009.12 任浙江上市公司协会常务副会长、法定代表人；2009.10-2010.07 先后任浙江广厦股份有限公司常务副总经理、副董事长；2010.07 至今任浙江广厦股份有限公司董事长。

郑可集：2002.06 -2005 .03 月任浙江天都实业有限公司董事长、总经理，2005 .03 -2007 .02 任广厦控股创业投资有限公司副总裁。2007 .02 -2009 .02 任广厦控股创业投资有限公司执行总裁。2009.02-2010.07 任广厦控股创业投资有限公司总裁。

金德钟：2003.10-2007.11 任广厦控股创业投资有限公司财务管理总部副经理，2007.11 月-2008.06 任广厦建设集团财务经理，2008.06-2010.12 就职于广厦控股创业投资有限公司财务管理总部。

朱文革：2004.03 月-2006.02 任国联基金管理有限公司（现“中海基金管理有限公司”）副总经理，2006.02 月-2008.07 任国联信托有限责任公司副总经理；2008.07 至今任无锡国联创业投资有限公司总经理。

陈凌：2001.12 至今浙江大学经济学院教授，2005.09-2009.07 任浙江大学经济学院副院长，2009.07 至今任浙大管理学院教授、副院长。

辛金国：历任杭州电子科技大学工商管理学 院副院长，杭州电子科技大学财经学院副院长，杭州电子科技大学管理学院副院长。现任杭州电子科 技大学经贸学院党总支书记，浙江省审计学会理事、 副秘书长。

孙笑侠：2005.07-2009.08 任浙江大学法学院常务副院长、光华法学院院长。现任复旦大学特聘教授、法学院教授、博士生导师。

杜鹤鸣：2001.07-2006.09 任浙江广厦集团安徽置业有限公司董事长、总经理；2006.09-2006.12 任广厦房地产开发集团公司副总经理；2007.1-2008.4 任广厦控股创业投资有限公司总裁助理，2008.04 -2010.02 任浙江广厦股份有限公司副总经理，2010.02 至今任浙江广厦股份有限公司总经理。

吕育土：曾任东阳市第三建筑工程公司工会主席，广厦建设集团有限责任公司办公室主任。现任广厦控股创业投资有限公司监事会召集人，浙江广厦股份有限公司监事会主席。

邹瑜：2002 年-2005 年任浙江英特集团股份有限公司证券事务代表；2008 年至今任董事会办公室副主任。2005 年至今任浙江广厦股份有限公司证券事务代表、监事。

黄旭能：曾在浙江省金华市中级人民法院、中共杭州江干区委办公室工作。现在广厦控股创业投资有限公司董事局办公室工作。

郑建军：2006.02—2009.01 任浙江诸永高速公路建设指挥部财务处副处长、处长；2009.02-2010.07 任广厦房地产开发集团有限公司财务总监。2010.08 至今任浙江广厦股份有限公司财务负责人、副总经理。

赵虹：2006.03-2007.09 在广厦控股创业投资有限公司董事局办公室工作；2007.10 先后在浙江广厦股份有限公司规划设计部、董事会办公室、营销策划部就职，2009.02 至今任浙江广厦股份有限公司规划设计、营销策划部经理；2009.07 至今任浙江天都实业有限公司副总经理；2010.05 至今任浙江广厦股份有限公司副总经理。

(二) 在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
楼江跃	广厦控股创业投资有限公司	董事局副主席	2009年11月26日	2012年11月25日	否
郑可集	广厦控股创业投资有限公司	总裁	2009年2月13日	2010年7月6日	是
吕育土	广厦控股创业投资有限公司	监事会召集人	2009年11月26日	2012年11月25日	否
金德钟	广厦控股创业投资有限公司	财务管理总部职员			是
黄旭能	广厦控股创业投资有限公司	董事局办公室职员			是

在其他单位任职情况

姓名	其他单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
楼江跃	广厦(南京)房地产投资实业有限公司	董事长	2007年3月1日	2013年2月28日	否
朱文革	无锡国联创业投资有限公司	总经理	2008年7月1日	2011年6月30日	是

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司董事报酬由董事会提出提案，监事报酬由监事会提出提案，提请股东大会审议批准。高管人员工资标准依据公司董事会审议通过的相关提案执行。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司参照行业平均薪酬水平，综合考虑董、监事及各高管人员在公司所从事事务的繁简程度、岗位的重要程度以及所需的专业知识等各种因素。

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
彭涛	董事长		选举
杜鹤鸣	董事、总经理	聘任	因工作原因
郑建军	财务负责人、副总经理	聘任	因工作原因
赵虹	副总经理	聘任	因工作原因
张霞	董事会秘书、副总经理	解任	辞职
杨勇	财务负责人、副总经理	解任	辞职
何勇	董事	聘任	辞职

(五) 公司员工情况

在职员工总数	863
公司需承担费用的离退休职工人数	5
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
技术人员	210
财务人员	73
行政人员	127
生产销售人员	269
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
研究生及以上	12
本科学历	130
大专学历	212

六、 公司治理结构

(一) 公司治理的情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件的要求，严格执行各项规章制度，逐步完善法人治理结构。

公司修订了《内部审计管理制度》，加强内部管理和监督，规范公司经营行为，控制经营风险，维护公司合法权益和股东利益；修订了《公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》，强化了董事、监事、高级管理人员证券账户管理，增加了规范买卖本公司证券的问询、确认流程和责任追究机制。

公司制定了《内幕信息知情人管理制度》、《外部信息使用人管理制度》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》，进一步强化了内幕信息知情人和外部信息人的登记管理，防止内幕交易行为；同时加大了对年报信息披露责任人的问责力度，提高年报信息披露的质量和透明度。

公司股东会、董事会、监事会和经营层权责明确，公司整体运作比较规范、独立性强、信息披露规范，实际情况与中国证监会有关上市公司治理的规范性文件要求基本符合。公司治理的主要方面如下：

- 1、关于股东与股东大会：公司股东大会的召集、召开等相关程序完全符合《公司章程》

及《股东大会议事规则》的相关规定，公司根据有关法律、法规，充分保障股东合法权益。公司股东大会对关联交易严格按照规定的程序进行，关联股东在表决时实行回避。

2、关于控股股东与上市公司的关系：控股股东通过股东大会行使出资人的权利，未直接或间接干预公司的决策及依法开展的生产经营活动；公司与控股股东在人员、资产、财务、机构和业务上互相独立，各自独立核算、独立承担责任和风险，公司具有独立完整的业务及自主经营能力；公司董事会、监事会和内部机构能够独立运作，确保公司的重大决策能按照规范的程序作出。

3、关于董事和董事会：公司严格按照《公司法》和《公司章程》规定的选聘程序选举董事，在董事选举中积极采用了累积投票制度，公司董事会组成科学，职责清晰，制度健全。公司董事会由 9 名董事组成，其中独立董事 3 名，董事会下设审计、提名、薪酬与考核和战略决策四个专门委员会，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。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的发挥其专业作用，提出专业的意见和建议，为公司科学决策提供大力支持，忠实、谨慎、认真、勤勉地履行了董事职责。

4、关于监事和监事会：公司监事会由 3 名监事组成，其中 1 名为职工代表，监事会能够本着对股东负责的态度，认真地履行自己的职责，对公司的财务以及公司董事和高级管理人员履行职责的合法、合规性进行有效监督，并发表独立意见。

5、关于绩效评价与激励约束机制：公司正逐步建立和完善公正、透明的绩效评价标准和考核奖惩制度，按业绩和效益对管理人员进行考核和奖励。

6、关于相关利益者：公司依据公开、公平、守信的原则充分尊重和维持银行及其他债权人、职工、消费者等其他利益相关者的合法权益，与其共同推动公司持续健康的发展。公司有较强的社会责任意识，在公益事业、环境保护、“节能减排”等方面积极的相应国家的号召。

7、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、接待股东来访和咨询，指定《中国证券报》、《上海证券报》为公司信息披露的报纸，指定上海证券交易所网站为公司信息披露的网站。公司能够严格按照法律、法规和上海证券交易所《股票上市规则》的相关规定，真实、准确、完整、及时地披露有关信息，使所有股东有平等的机会获得信息，促使公司和投资者之间建立长期、稳定的良好关系，提升公司的投资价值。

8、公司整改治理总结：报告期内，公司严格遵照各项规章制度，内部治理结构更加规范、完整，不存在新增问题，规范运作水平持续提高。

公司治理的完善是一项长期的系统工程，需要持续地改进和提高。公司将积极根据有关规定及时更新完善公司内部制度，及时发现问题解决问题，夯实管理基础，加强科学决策与内部控制，不断提高公司规范运作和法人治理水平，促进公司的平稳健康发展。

(二) 董事履行职责情况

1、 董事参加董事会的出席情况

董事姓名	是否独立董事	本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
楼江跃	否	8	6	3	2	0	否
彭涛	否	8	8	3	0	0	否
郑可集	否	8	7	3	1	0	否

金德钟	否	8	8	3	0	0	否
朱文革	否	8	5	3	3	0	是
陈凌	是	8	8	3	0	0	否
孙笑侠	是	8	7	3	1	0	否
辛金国	是	8	8	3	0	0	否
杜鹤鸣	否	8	8	3	0	0	否

朱文革董事因工作原因，未能出席公司第六届董事会第十一次会议、第六届董事会第十二次会议。

年内召开董事会会议次数	8
其中：现场会议次数	5
通讯方式召开会议次数	3
现场结合通讯方式召开会议次数	0

2、 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

3、 独立董事相关工作制度的建立健全情况、主要内容及独立董事履职情况

公司已制定了《独立董事工作制度》、《独立董事年报工作制度》、《审计委员会年度审计工作规程》，对独立董事的任职条件、任职程序、行使职权原则、享有的权利、在审查关联交易、年报编制和披露过程中的责任和义务等作出了规定，公司独立董事认真行使公司所赋予的权利，及时了解公司的生产经营信息，全面关注公司的发展状况，积极出席公司 2010 年召开的相关会议，对公司董事会审议的相关事项发表了独立客观的意见，忠实履行职责，充分发挥独立董事的独立作用，积极维护公司全体股东尤其是中小股东的合法权益。

(三) 公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

	是否独立完整	情况说明	对公司产生的影响	改进措施
业务方面独立完整情况	是	公司业务完全独立于控股股东，具有完整的业务及自主经营能力。		
人员方面独立完整情况	是	公司在劳动、人事及工资管理等方面完全独立。		
资产方面独立完整情况	是	公司与股东之间的产权权属明确，产权清晰，拥有独立的无形资产。		
机构方面独立完整情况	是	公司设立了完全独立于控股股东的组织机构，不存		

		在与控股股东职能部门间的从属关系。		
财务方面独立完整情况	是	公司设立了独立的财务会计职能部门，独立的会计核算体系和财务管理制度，独立在银行开户。		

(四) 公司内部控制制度的建立健全情况

内部控制建设的总体方案	公司建立有较为健全的法人治理结构和完善的管 理制度，公司现有的内部控制以基本管理制度为 基础，下设各业务制度、工作制度、部门职能、 岗位职责等，基本管理制度包括治理纲要、股 东大会议事规则、董事会议事规则、监事会议 事规则、独立董事制度、董事会专门委员会细 则、总经理工作细则、投资者关系管理制度、 信息披露事务管理制度、董事会秘书工作制 度以及基本业务制度、其他事务制度等各个 方面的企业管理制度和内部控制制度。公司各 项管理制度建立之后均能得到较好的贯彻执 行；部门工作制度包括各部门的工作制度；部 门职能制度分部门列明了各部门所具有的职 能及工作范围；已覆盖了公司运营的各层面 和各环节，特别是房地产项目市场研发、规 划报建、项目开发建设、销售等整个经营过 程，形成了规范管理体系，使内部控制制度体 系完整、层次分明。
内部控制制度建立健全的工作计划及其实施情况	根据相关规定的要求不断提高相关工作人员 的业务素质，并适当借助中介机构提供的咨 询服务，不断改进和完善经营管理制度和内 部控制，提高经营管理和内部控制效能。同 时，切实改进下属子公司的规范运作、信息 披露和决策程序。
内部控制检查监督部门的设置情况	董事会下设立审计委员会，协调内部控制审 计及其他相关事宜。公司设立审计监察部， 对公司内部控制制度的执行进行监督，定期 对内部控制制度的健全有效性进行评估并提 出意见。
内部监督和内部控制自我评价工作开展情况	公司审计监察部对公司及公司所属子公司的 经营活动、财务收支、经济效益等进行内部 审计监督，并对其内部控制制度的建立和执 行情况进行检查和评价。审计委员会对审 计监察部的审计工作予以指导，协调内部 控制审计工作及其他事宜。
董事会对内部控制有关工作的安排	继续加强和完善相关内部控制制度的制定、 修订

	工作，完善业务流程，明确分工与责任。强化内部控制的培训宣传工作，加强公司各级管理人员及新员工对公司内控制度的学习掌握和落实。加强内部控制的监督检查，分析内部控制缺陷的性质和产生的原因，提出整改要求，并跟踪内部控制缺陷整改情况。对内部监督中发现的重大缺陷，追究相关责任单位或者责任人的责任。
与财务报告相关的内部控制制度的建立和运行情况	公司按照《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》等国家有关法律法规，建立了较为完善的财务会计制度和内部控制体系，具体包括会计制度、财务管理制度、信用风险管理办法、成本费用管理办法、资产管理办法、货币资金管理办法等制度，这些制度均得到较好的执行。
内部控制存在的缺陷及整改情况	公司将继续完善内部控制制度的制定、修订工作，完善业务流程，不断强化公司内部控制。

(五) 高级管理人员的考评及激励情况

报告期内，公司董事会依据公司年度经营业绩状况，高级管理人员的岗位职责和年度工作计划完成情况，由董事会薪酬与考核委员会对各高级管理人员的工作业绩进行考评，并根据考评结果确定对高级管理人员工资及奖金的分配方案。

(六) 公司是否披露内部控制的自我评价报告或履行社会责任的报告：否

(七) 公司建立年报信息披露重大差错责任追究制度的情况

公司已制定《公司年报信息披露重大差错责任追究制度》，对定期报告的编制、审议和披露程序以及信息披露过程中的职责界定作出明确规定。报告期内，公司未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息补充及业绩预告更正等情况。

七、 股东大会情况简介

(一) 年度股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2009 年年度股东大会	2010 年 3 月 24 日	《中国证券报》、《上海证券报》	2010 年 3 月 25 日

(二) 临时股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2010 年第一次临时股东大会	2010 年 5 月 21 日	《中国证券报》、《上海证券报》	2010 年 5 月 22 日
2010 年第二次临时股东大会	2010 年 7 月 5 日	《中国证券报》、《上海证券报》	2010 年 7 月 6 日
2010 年第三次临时股东大会	2010 年 9 月 21 日	《中国证券报》、《上海证券报》	2010 年 9 月 27 日

八、 董事会报告

(一) 管理层讨论与分析

(一) 市场形势分析

2010 年是国内经济环境复杂多变的一年，也是中国房地产市场跌宕起伏的一年。调控政策重拳频出，土地、财政、税收、货币等经济手段与行政手段并用，堪称历年以来力度最大、手段最多、持续性最长的一次。

一季度，楼市延续了 2009 年的旺销势头，成交量和房价节节攀升。4 月 17 日，国务院及时下发了《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（“新国十条”），采取了严厉的差别化银行信贷政策，从加大供给和控制投资性需求的角度对过热的房地产市场进行调控，这一政策直接给火爆的市场迅速降温。进入 6 月，开发商进一步加大优惠促销力度，同时部分新开楼盘选择理性定价，市场成交量逐渐回暖，至八九月份，楼市行情再次火爆。9 月 29 日，调控政策再出重拳，“新国五条”出台，就限购、执行差别化房贷、加大住房供应和保障房建设等多个方面做出更为详细的限制性规定，楼市成交量迅速下滑。12 月份，受流动性和通胀预期等多重因素的影响，各地楼市迎来新一轮火爆行情。

报告期内，全国实现商品住宅销售面积 9.31 亿平方米，同比增长 7.97%，商品住宅销售额 4.40 万亿元，同比增长 15.19%，商品住宅销售均价 4726 元/平方米，同比增长 6.7%，增速较 2009 年均有明显回落。全国房地产开发投资额和新房开工面积继续保持较快增长，全国房地产开发投资 4.83 万亿元，同比增长 33.2%，房屋新开工面积 16.38 亿平方米，同比增长 40.7%，新开工增速达到近十年来最高值。

(二) 报告期内公司整体经营情况

2010 年，面对房地产调控政策的全方位出台和市场的诸多不确定因素，以及公司内部管理层的一系列调整，公司经营团队始终以董事会的科学决策为指导，以控制风险，稳定和提升经营管理水平为主导开展各项工作。一方面，根据市场形势及时调整全年经营计划及项目工程进度，另一方面，紧抓工程质量和安全生产，严格成本控制，加大营销力度，重塑广厦房产品牌知名度和美誉度。

2010 年，公司实现营业收入 223,704 万元，利润总额 23,984 万元，（归属于上市公司股东的）净利润 12,773 元，（归属于上市公司股东的）每股收益 0.15 元。2010 年，公司房地产项目开发新增投资额 213,985 万元，合同销售金额 109,758 万元。

报告期内，公司业绩与去年同期相比出现下滑，主要原因为公司房地产项目交付减少，以及与去年相比非经常性收益（股权转让收益）大幅下降所致。2010 年公司完工交房的项目主要包括通和置业开发的南岸花城樟泉苑和戈雅公寓项目二期多层、南京投资开发的邓府巷项目二期部分、天都实业开发的天星苑二期、爱丽山庄一期排屋部分等。2010 年公司主营业务收入 221,026.84 万元，其中房地产销售收入 194,936.52 万元，公司子公司南京投资销售收入 24,775.03 万元，天都实业销售收入 46,985.91 万元，陕西广福销售收入 25,465.46 万元，通和置业销售收入 74553.50 万元。

二、公司主营业务及其经营分析

1、2010 年公司主营业务收入（分行业）情况表

单位：人民币元

分行业	营业收入	营业成本	毛 利 率 (%)	营业收入比 上年同期增 减(%)	营业成本 比上年同 期增减(%)	毛利率比 上年同期 增减(%)
房地产销售收入	1,949,365,194.01	1,355,040,885.13	30.49	-54.40	-59.10	增加 7.99 个 百分点
旅游服务收入	95,999,908.94	30,530,108.54	68.20	13.19	-11.86	增加 9.04 个 百分点

2、报告期公司资产构成同比变动情况表

单位:人民币元

资产负债表项目	期末数	期初数	变动幅度	变动原因说明
交易性金融资产		2,543,129.65	-100.00%	主要系子公司天都实业公司本期将基金及理财产品赎回所致。
应收账款	3,445,544.31	5,666,184.83	-39.19%	主要系本期处置原子公司重庆置业公司,不再将其纳入合并范围所致。
预付款项	233,830,595.88	950,912,491.21	-75.41%	主要系期初子公司天都实业公司预付杭州市国土资源局余杭分局的土地款于本期办妥权证转入开发成本所致。
投资性房地产		14,251,563.76	-100.00%	期初投资性房地产系重庆置业公司用于出租的商铺,本期对其进行处置不再纳入合并范围所致。
在建工程	38,918,731.89	60,513,940.26	-35.69%	本期减少主要系子公司天都实业公司在建工程-天都国际度假中心项目本期完工转入固定资产所致。
短期借款	1,149,500,000.00	832,600,000.00	38.06%	主要系为满足流动资金需求,增加融资借款所致。
应付账款	446,809,753.01	902,707,771.06	-50.50%	主要系子公司原暂估工程款于本期支付较多所致以及出售重庆置业公司相应应付账款减少所致。
预收款项	1,383,415,204.63	2,421,245,239.61	-42.86%	主要系本期预收房款减少及重庆置业公司本期不再纳入合并范围所致。
应付利息	5,305,549.20	27,917,854.11	-81.00%	主要系公司 2009 年度应付杭州工商信托股份有限公司的利息于本期支付所致。
其他应付款	355,999,648.05	553,755,326.46	-35.71%	主要系本期处置重庆置业公司,不再将其纳入合并范围所致。
一年内到期的非流动负债	1,230,000,000.00			本期增加系上年同期末的长期借款因将于 2011 年到期故转入本科目所致
长期借款	1,021,590,000.00	1,543,000,000.00	-33.79%	本期减少系转入一年到期的非流

				动负债所致。
预计负债	1,420,683.27	2,195,611.15	35.29%	期初预计负债系广福置业公司之子公司西安顶益公司因未能按期办妥房产证, 预计应付购房住户的违约金, 本期变动系实际支付的违约金。

3、 报告期期间费用及所得税情况表

单位:人民币元

利润表项目	本期数	上年同期数	变动幅度	变动原因说明
营业收入	2,237,042,274.23	4,387,105,705.49	-49.01%	主要系本期房产交付减少所致。
营业成本	1,547,647,371.74	3,355,684,798.91	-53.88%	主要系本期房产交付减少, 相应成本减少所致。
营业税金及附加	155,170,613.37	312,862,888.47	-50.40%	主要系本期房产交付减少, 相应营业税及附加税减少所致。
财务费用	115,088,921.64	75,193,142.71	53.06%	主要系本期流动资金借款增加, 相应利息支出较多所致。
资产减值损失	11,929,591.56	39,512,118.36	-69.81%	主要系上年同期子公司文化旅游公司计提固定资产减值准备所致。
投资收益	24,800,679.25	225,165,736.71	-88.99%	主要系上年处置长期股权投资产生的投资收益较多。
营业外收入	7,886,182.63	5,486,925.26	43.73%	主要系本期公司获得拆迁补偿收入较多所致。
营业外支出	25,024,344.74	11,913,087.89	110.06%	主要系本期处置固定资产损失较多所致。
所得税费用	111,128,175.31	187,832,172.26	-40.84%	主要系本期收入减少及期末预收款项减少较多所致。

4、 报告期内现金流量构成情况

单位: 人民币元

项目	2010 年	2009 年	增减率
经营活动产生的现金流量净额	-722,645,073.04	643,625,118.67	-212.28%
投资活动产生的现金流量净额	108,940,237.52	274,376,874.17	-60.30%
筹资活动产生的现金流量净额	637,648,453.80	-674,237,224.68	-

三、 主要控股及参股公司经营情况及业绩

1、 主要控股子公司的经营情况及业绩:

单位: 人民币元

公司名称	主营业务或产品	注册资本(万元)	权益比例	资产规模	净利润
浙江天都实业有限公司	房地产开发及旅游服务	180,000	100%	3,047,734,297.65	39,243,094.91
广厦(南京)房地产投资实业	房地产综合开发、实业	12,000	100%	1,862,101,674.07	138,210,784.60

业有限公司	投资				
通和置业投资有限公司	房地产综合开发	30,000	100%	1,200,183,007.40	155,402,684.55
东阳市江南置业有限公司	房地产综合开发	8,600	100%	356,748,253.39	1,661,185.22
东阳市蓝天白云置业有限公司	房地产综合开发	10,000	100%	139,366,631.75	-3,709.37
浙江蓝天白云会展中心有限公司	会展、餐饮服务	25,000	95%	282,550,963.59	-9,281,158.15
陕西广福置业发展有限公司	房地产综合开发销售	5,000	90%	1,013,770,034.78	2,917,752.89
杭州华侨饭店有限责任公司	住宿、餐饮、娱乐	5,000	90%	124,050,815.95	-980,521.46
浙江广厦文化旅游有限公司	公园管理、旅游服务	5,000	90%	3,456,260.80	930,564.69

2、投资收益对公司净利润影响达到 10% 以上的参股公司的经营情况及业绩

广厦房地产开发集团有限公司：注册资本 12,000 万元（本公司持有 44.45% 的股权），主营业务范围为房地产综合开发、销售，房屋拆迁服务；2010 年该公司净利润 3585.44 万元，报告期内为本公司贡献的投资收益为 1,593.73 万元。

浙商银行股份有限公司：注册资本 1,000,687 万元（本公司持有 1.43% 的股权），主营业务为吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内外结算等，报告期内为本公司贡献的投资收益为 1,431.70 万元。

3、主要供应商、客户情况

单位：人民币元

向前 5 名客户销售的收入总额	178,821,928.11
占本年营业收入比例	8.00%

四、2010 年度公司董事会会议召开情况

2010 年度，公司共召开 8 次董事会。会议情况及决议内容如下：

会议届次	召开日期	决议内容	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
六届十次董事会	2010 年 2 月 25 日	审议通过了《关于聘任公司总经理的提案》、《公司 2009 年度董事会工作报告》、《公司 2009 年年度报告及摘要》、《公司 2009 年度财务决算报告》、《公司 2009 年度利润分配预案》、《关于续聘	《中国证券报》、《上海证券报》	2010 年 2 月 27 日

		2010 年度会计师事务所的提案》、《关于公司 2010 年关联交易决策程序的提案》、《关于公司为浙江万福建材有限公司提供担保的提案》、《关于修订<内部审计管理制度>的提案》、《关于制定<内幕信息知情人管理制度>的提案》、《关于制定<外部信息使用人管理制度>的提案》、《关于制定<年报信息披露重大差错责任追究制度>的提案》、《关于核销部分坏账损失和资产损失的提案》、《关于增补董事的提案》、《关于召开公司 2009 年度股东大会的提案》。		
六届十一次董事会	2010 年 4 月 22 日	审议通过了《关于选举公司第六届董事会副董事长的提案》、《公司 2010 年第一季度报告及摘要》、《关于修订<公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则>的提案》。	《中国证券报》、《上海证券报》	2010 年 4 月 24 日
六届十二次董事会	2010 年 5 月 5 日	审议通过了《关于全资子公司浙江天都实业有限公司向杭州工商信托股份有限公司融资的提案》、《关于公司向中融国际信托有限公司融资的提案》、《关于聘任副总经理的提案》、《关于召开 2010 年第一次临时股东大会的提案》。	《中国证券报》、《上海证券报》	2010 年 5 月 6 日
六届十三次董事会	2010 年 6 月 11 日	审议通过了《关于对全资子公司浙江天都实业有限公司增资的提案》、《关于公司和浙江天都实业有限公司融资的提案》。	《中国证券报》、《上海证券报》	2010 年 6 月 18 日
六届十四次董事会	2010 年 7 月 16 日	审议通过了《关于选举董事长的提案》。	《中国证券报》、《上海证券报》	2010 年 7 月 17 日
六届十五次董事会	2010 年 8 月 26 日	审议通过了《公司 2010 年半年度报告及摘要》、《关于与广厦控股创业投资有限公司及其子公司互保的提案》、《关于召开 2010 年第三次临时股东大会的提案》、《关于改聘财务负责人的提案》、《关于聘任副总经理的提案》。	《中国证券报》、《上海证券报》	2010 年 8 月 28 日

六届十六次董 事会	2010年10月29 日	审议通过了《公司2010年第三季度报告及摘要》。	《中国证券报》、《上海证券报》	2010年10月30 日
六届十七次董 事会	2010年11月15 日	审议通过了《关于对全资子公司浙江天都实业有限公司增资的提案》。	《中国证券报》、《上海证券报》	2010年11月16 日

五、董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，董事会严格按照《公司章程》及有关法律、法规的规定，认真执行股东大会的各项决议，严格在股东大会授权的范围内进行决策，公司董事会在履行职责过程中未超越股东大会授权范围。

六、2011 年展望与主要工作计划

1、公司所处的行业发展趋势及面临的竞争环境

2011年1月26日，国务院再次出台《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（新“国八条”），进一步强化了差别化住房信贷，扩大限购政策的实施范围，落实住房保障和稳定房价约谈问责机制，随后，全国多个城市出台具体实施细则。1月28日，上海、重庆正式开展房产税试点工作。

面对复杂多变的市场环境，公司管理层认为：

（1）随着“十二五”规划的启动，房地产调控政策在抑制投资过热和房价过快上涨的同时，还要兼顾保持经济平稳增长、改善城市居住水平等多重发展目标，因此未来房地产调控政策仍然会在多重矛盾下产生阶段性变化，从而形成市场波动，但房地产市场刚性需求和改善性需求仍然存在，这并不改变人口红利背景下中国城市化进程提速的预期，不改变房地产行业中长期向好的发展趋势。

（2）“新国八条”的出台，以更为严厉的行政手段拉开了2011房地产调控的帷幕，中央坚决遏制房价过快上涨的决心毋庸置疑。同时，继续提高存款准备金率和加息收紧市场流动性、严格信贷政策，也将预示着2011年房地产企业仍将面临更加复杂的竞争环境。市场将如何演变和发展，将主要取决于调控政策的调控力度和持续性。

（3）调控政策对市场行情的影响可能是阶段性的，但是对整个房地场行业的影响将十分深远。国内房地产行业经过十几年的快速发展，正逐步进入规模化、专业化、标准化、品牌化等综合实力竞争阶段，优胜劣汰的时代真正到来。拥有多元化融资渠道、专业化开发设计能力、良好政策及市场应变能力以及稳健资本及成本管控能力的品牌房地产企业将在竞争中凸显优势，行业集中度进一步加强。

2、公司发展战略及2011年主要工作计划

2011年，面对复杂多变的市场环境和严峻的行业竞争，公司将坚持以经济效益为中心，以稳健发展为原则，紧密结合市场形势，合理把握开发节奏，努力提高运营效率。抓品质重服务，推进品牌建设，全面提升公司产品品质。在房地长市场存在诸多不确定因素的情况下，公司力争在2011年实现销售收入20亿元，费用控制在3.5亿左右。

2011年将主要围绕以下重点工作展开：

（1）密切关注政策走向，顺应市场变化，及时调整产品开发和销售节奏，积极、快速进行市场应变，加速项目资金回笼，提高资金使用效率；

（2）积极开拓多元化融资渠道，拓宽融资空间。在融资不断收紧的外部环境下，深耕现有银企合作，保持及巩固银行、信托等金融机构常规性融资渠道，做好项目开发贷款融资工作；积极创新融资方式和手段，关注各类创新型金融产品，尝试与信托、基金、银行等资金方合作开发新型融资工具和产品，通过广泛合作以实现资源整合和优势互补。同时，公司将加强投融资和项目运营工作的结合，优化资金计划管理，把握投资节奏，提升资金利用效率，为

公司的可持续发展提供充裕的资金支持。

(3) 加强项目的精细化管理,提升广厦房产品品牌形象。一方面,狠抓项目规范化、专业化管理,从公司形象、产品质量、小区环境、物业管理等方面,全面提升专业化水准;另一方面,加强市场研究和营销策划水平,增强公司产品的市场竞争力和品牌影响力。

(4) 加强公司内部控制,不断提高内部管理、项目研发、过程控制、流程管理能力,建立健全内部控制体系,完善相关制度建设,打造标准化、专业化管理模式,提升公司整体竞争力。

(5) 抓好人才队伍建设,加强员工培训和企业文化建设。团队素质和精细化管理是公司实现稳健快速发展的重要基石,公司将拓宽人才培养和储备渠道,逐步建立人才外部引进和内部培训机制,提高团队综合素质。同时最大限度地调动职工的积极性,激发企业内在活力,提高企业的凝聚力。

3、公司面临的主要风险因素

(1) 政策风险

公司所处房地产行业与国民经济的联系极为密切,受到国家宏观调控政策影响较大。如前文所述,2011年1月,国家已陆续出台“新国八条”、上调人民币存贷款基准利率、提高存款准备金率、开征房产税等经济和行政手段对房地产市场进行调控。国内经济的整体走势、房地产市场的价格水平,将直接决定下一步国家是否会出台新的调控政策,以及调控政策的实施力度及政策持续性。因此公司面临不确定因素所带来的政策风险。

(2) 市场风险

房地产行业属于资金密集型行业,行业平均收益水平相对较高。近年来,随着国民经济的快速发展,越来越多的企业进入房地产市场,房地产行业的竞争日趋激烈。房地产市场竞争的加剧,一方面可能导致土地需求的增长、土地出让价款及原材料成本的上升,另一方面可能导致商品房的供给过剩、销售价格下降,从而对公司经营业绩造成不利影响。

(3) 经营风险

公司所经营的房地产项目以大盘为主,开发周期长,项目投资金额大,涉及相关行业广,合作单位多,审批和监管程序复杂。某个开发环节出现问题,原材料价格上涨、人工成本增高等不确定因素都可能直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升,造成预期经营目标难以如期实现,对项目的进度和公司业绩带来不利的影响。

(4) 融资风险

一方面,公司融资结构相对单一,直接融资比重较小;另一方面,信托融资对公司经营和开发节奏要求严格,对资金的使用权限也作了诸多限制,资本市场直接融资渠道受限,信贷紧缩意味着未来公司融资将面临更大的冲击和风险。

公司是否披露过盈利预测或经营计划: 否

1、公司主营业务及其经营状况

(1) 主营业务分行业、产品情况

单位:元 币种:人民币

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(%)
分行业						
房地产销售	1,949,365,194.01	1,355,040,885.13	30.49	-54.40	-59.10	增加 7.99 个百分点
旅游服务	95,999,908.94	30,530,108.54	68.20	13.19	-11.86	增加 9.04 个百分点

(2) 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
浙江省内	1,707,863,453.93	-20.38
浙江省外	502,404,916.94	-77.40

2、 对公司未来发展的展望

(1) 公司是否编制并披露新年度的盈利预测：否

(二) 公司投资情况

1、 募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

2、 非募集资金项目情况

报告期内，公司无非募集资金投资项目。

(三) 陈述董事会对公司会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正的原因及影响的讨论结果，以及对有关责任人采取的问责措施及处理结果

报告期内，公司无会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正。

(四) 董事会日常工作情况

1、 董事会会议情况及决议内容

会议届次	召开日期	决议内容	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
六届十次董事会	2010年2月25日	审议通过了《关于聘任公司总经理的提案》、《公司2009年度董事会工作报告》、《公司2009年年度报告及摘要》、《公司2009年度财务决算报告》、《公司2009年度利润分配预案》、《关于续聘2010年度会计师事务所的提案》、《关于公司2010年关联交易决策程序的提案》、《关于公司为浙江万福建材有限公司提供担保的提案》、《关于修订<内部审计管理制度>的提案》、《关于制定<内幕信息知情人管理制度>的提案》、《关于制	《中国证券报》、 《上海证券报》	2010年2月27日

		定<外部信息使用人管理制度>的提案》、《关于制定<年报信息披露重大差错责任追究制度>的提案》、《关于核销部分坏账损失和资产损失的提案》、《关于增补董事的提案》、《关于召开公司 2009 年度股东大会的提案》。		
六届十一次董事会	2010 年 4 月 22 日	审议通过了《关于选举公司第六届董事会副董事长的提案》、《公司 2010 年第一季度报告及摘要》、《关于修订<公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则>的提案》。	《中国证券报》、 《上海证券报》	2010 年 4 月 24 日
六届十二次董事会	2010 年 5 月 5 日	审议通过了《关于全资子公司浙江天都实业有限公司向杭州工商信托股份有限公司融资的提案》、《关于公司向中融国际信托有限公司融资的提案》、《关于聘任副总经理的提案》、《关于召开 2010 年第一次临时股东大会的提案》。	《中国证券报》、 《上海证券报》	2010 年 5 月 6 日
六届十三次董事会	2010 年 6 月 11 日	审议通过了《关于对全资子公司浙江天都实业有限公司增资的提案》、《关于公司和浙江天都实业有限公司融资的提案》。	《中国证券报》、 《上海证券报》	2010 年 6 月 18 日
六届十四次董事会	2010 年 7 月 16 日	审议通过了《关于选举董事长的提案》。	《中国证券报》、 《上海证券报》	2010 年 7 月 17 日
六届十五次董事会	2010 年 8 月 26 日	审议通过了《公司 2010 年半年度报告及摘要》、《关于与广厦控股创业投资有限公司及其子公司互保的提案》、《关于召开 2010 年第三次临时股东大会的提案》、《关于改聘财务负责人的提案》、《关于聘任副总经理的提案》。	《中国证券报》、 《上海证券报》	2010 年 8 月 28 日
六届十六次董事会	2010 年 10 月 29 日	审议通过了《公司 2010 年第三季度报告及摘要》。	《中国证券报》、 《上海证券报》	2010 年 10 月 30 日

六届十七次董 事会	2010 年 11 月 15 日	审议通过了《关于对全资子公司浙江天都实业有限公司增资的提案》。	《中国证券报》、 《上海证券报》	2010 年 11 月 16 日
--------------	---------------------	---------------------------------	---------------------	---------------------

2、 董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，董事会严格按照《公司章程》及有关法律、法规的规定，认真执行股东大会的各项决议，严格在股东大会授权的范围内进行决策，公司董事会在履行职责过程中未超越股东大会授权范围。

3、 董事会下设的审计委员会相关工作制度的建立健全情况、主要内容以及履职情况汇总报告

公司董事会审计委员会委员由 3 名董事组成，其中 2 名为独立董事。报告期内，公司董事会审计委员会认真履行职责，对公司的财务状况进行了审慎的核查并对公司编制的财务报表进行了审核，认为公司财务体系运营稳健，财务状况良好。根据上海证券交易所《关于做好上市公司 2010 年年度报告及相关工作的通知》的要求，对审计委员会履职情况和天健会计师事务所有限公司（以下简称“天健会计师事务所”）的审计工作情况总结如下：

1、 确定总体审计计划

在会计师事务所正式进场审计前，审计委员会与天健会计师事务所、公司财务部经过协商，确定了公司 2010 年度审计工作的安排。

2、 对审计机构的督促情况

为做好公司 2010 年年度财务报告审计工作、督促天健会计师事务所在商定的时间内出具相关审计的报告，审计委员会委托财务部与天健会计师事务所就会计附注内容、审计初稿和终稿定稿时间等事项，于审计期间，分别进行了二次督促。

3、 审计委员会预审财务会计报表，形成书面意见。

审计委员会对公司编制的 2010 年财务报表和天健会计师事务所的工作进展进行了仔细审阅，认为：天健会计师事务所能够按照监管机关的要求较好的开展本次审计工作，认真地履行了职责，公司编制的财务会计报表的有关数据基本反映了公司截至 2010 年 12 月 31 日的资产负债表情况和 2010 年度的生产经营成果，并同意以此财务报表为基础开展 2010 年度的财务审计工作，并出具了相关的书面审阅意见。同时，督促天健会计师事务所继续做好下一步的审计工作，为公司提供更高质量的服务。

4、 会计师事务所出具初步审计意见，审计委员会再次审阅财务会计报表，形成书面意见。

2011 年 3 月 29 日，会计师事务所出具了初步审计意见，委员会再次审阅了公司财务会计报表，认为：公司 2010 年度财务会计报表的有关数据基本反映了公司截至 2010 年 12 月 31 日的资产负债情况和 2010 年度生产经营成果，并同意以此财务报表为基础制作公司 2010 年度报告及年度报告摘要经本委员会审阅后提交董事会审议。同时要求会计师事务所按照总体审计计划尽快完成审计工作，以保证公司如期披露 2010 年度报告。

5、 公司 2010 年度财务报表的审计报告定稿，公司 2010 年度审计工作圆满完成。

2011 年 4 月 3 日，会计师事务所完成了审计报告定稿，审计委员会于 2011 年 4 月 7 日召开会议，审议通过了《2010 年度财务报告》、《关于续聘会计师事务所的提案》、《审计委员会对浙江天健会计师事务所有限公司 2010 年度审计工作的总结报告》，审计委员会同意向董事会提交上述提案。

4、 董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

报告期内,公司董事会下设的薪酬与考核委员会就公司董事及其他管理人员年度考核与薪酬情况进行了审查,认真履行职责,完成了本职工作。

5、 公司对外部信息使用人管理制度的建立健全情况

为进一步加强对外部单位报送信息的管理、披露,报告期内,公司制定了《外部信息使用人管理制度》和《内幕信息知情人管理制度》,并经公司六届十次董事会审议通过。

6、 内幕信息知情人管理制度的执行情况

公司自查,内幕信息知情人是否在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况? 否

(五) 利润分配或资本公积金转增股本预案

公司拟定 2010 年度利润分配方案如下:以 2010 年 12 月 31 日公司总股本 871,789,092 股为基数,向全体股东每十股派发现金股利 0.5 元(含税),共计派发现金股利 43,589,454.6 元。对于个人股股东,公司按 10%的税率代扣个人所得税后,实际派发现金红利为每股 0.045 元;机构投资者不代扣所得税,实际派发现金红利为每股 0.05 元。

(六) 公司前三年分红情况

单位:元 币种:人民币

分红年度	现金分红的数额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2007	0	182,666,935.79	0
2008	0	368,283,485.44	0
2009	0	436,896,645.36	0

九、 监事会报告

(一) 监事会的工作情况

召开会议的次数	4
监事会会议情况	监事会会议议题
六届七次监事会	《公司 2009 年度监事会工作报告》、《公司 2009 年度报告及年报摘要》、《公司 2009 年度财务决算报告》、《关于核销部分坏账损失和资产损失的提案》
六届八次监事会	《公司 2010 年第一季度报告及摘要》
六届九次监事会	《公司 2010 年半年度报告及摘要》
六届十次监事会	《公司 2010 年第三季度报告及摘要》

(二) 监事会对公司依法运作情况的独立意见

报告期内,公司股东大会、董事会严格依照国家有关法律、法规和《公司章程》行使职权,履行义务。公司历次股东大会、董事会的召集、召开、表决、决议等决策程序均符合法律法规的相关规定。报告期内,公司健全了内部控制制度,保证了资产的安全和有效使用,董事

会决策程序科学、合法、有效，决策科学化和民主化水平进一步提高。公司董事、经理及高级管理人员在履行职责时，从维护股东及公司的利益出发，恪尽职守，勤勉诚信，无违反法律、公司章程或损害股东和公司利益的行为。

(三) 监事会对检查公司财务情况的独立意见

报告期内，监事会认为公司财务状况正常，财务管理规范，财务会计处理过程严格遵守了国家会计法规以及股份公司财务会计准则的要求。监事会认真审核了天健会计师事务所有限公司出具的公司 2010 年度审计报告，认为其真实、公允地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量情况。

(四) 监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

募集资金到位后，公司及时办理了验资手续，并由董事会严格按照发行时所承诺的募集资金使用计划，管理和使用募集资金，同时为方便募集资金的使用和对使用情况进行监督，公司实行了募集资金专项存储制度并设立了专用账户。在募集资金实际投入情况中监事会未发现与已披露的募集资金投向不符。

(五) 监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

监事会对公司收购、出售资产进行了监督，认为公司收购、出售资产程序合法、公平合理，不存在内幕交易行为及损害股东权益或造成公司资产流失的现象。

(六) 监事会对公司关联交易情况的独立意见

报告期内，公司发生的关联交易符合公开、公正、公平的原则，交易价格合理，无损害公司利益和中小股东利益的情况。

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) 破产重整相关事项及暂停上市或终止上市情况

本年度公司无破产重整相关事项。

(三) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

1、 持有非上市金融企业股权情况

所持对象名称	最初投资成本 (元)	持有数量 (股)	占该 公司 股权 比例 (%)	期末账面价值 (元)	报告期损益 (元)	报告期 所有者 权益变 动(元)	会 计 核 算 科 目	股 份 来 源
浙商银	172,684,000.00	143,169,642.00	1.43	172,684,000.00	14,316,964.20		长期股	发 起 人

行 股 份 有 限 公 司												权 投 资	
合 计	172,684,000.00	143,169,642.00	/	172,684,000.00	14,316,964.20							/	/

(四) 资产交易事项

1、 出售资产情况

单位:元 币种:人民币

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 资 产 为 上 市 公 司 贡 献 的 净 利 润	出 售 产 生 的 损 益	是 否 为 关 联 交 易 (如 是, 说 明 定 价 原 则)	资 产 出 售 定 价 原 则	所 涉 及 的 资 产 权 是 否 已 全 部 过 户	所 涉 及 的 债 权 债 务 是 否 已 全 部 转 移	该 资 产 出 售 贡 献 的 净 利 润 占 上 市 公 司 净 利 润 的 比 例 (%)	关 联 关 系
北京 中奥 启天 实业 有限 公司	广厦 重庆 置业 发展 有限 公司	2010 年 1 月 5 日	182,000,000.00	0	-5,821,620.15	否	按 评 估 价 格 出 售	是	是		

(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:万元 币种:人民币

关 联 交 易 方	关 联 关 系	关 联 交 易 类 型	关 联 交 易 内 容	关 联 交 易 定 价 原 则	关 联 交 易 价 格	关 联 交 易 金 额	占 同 类 交 易 金 额 的 比 例 (%)	关 联 交 易 结 算 方 式	市 场 价 格	交 易 价 格 与 市 场 参 考 价 格 差 异 较 大 的 原 因
广厦 建设	母公 司的	接 受 劳 务	邓 府 巷 二	参 照 市 场	参 照 市 场	4,157.17	9.97	分 次 结 算		

集团 有限 责任 公司	控 股 子 公 司		主 工 期 体 程	价	价					
广厦 建设 集团 有限 责任 公司	母 公 司 控 股 子 公 司	接 受 劳 务	西 安 河 滨 花 二 施 工 合 同	参 照 市 场 价	参 照 市 场 价	28,218.73	67.67	分 次 结 算		
广厦 建设 集团 有限 责任 公司	母 公 司 控 股 子 公 司	接 受 劳 务	天 水 、 天 星 、 爱 丽 山 庄 建 安	参 照 市 场 价	参 照 市 场 价	5,352.41	12.83	分 次 结 算		
杭 州 工 团 有 限 责 任 公 司	母 公 司 控 股 子 公 司	接 受 劳 务	天 泉 2# 、 3# 车 库 地 下 工 程 、 天 禧 A 桩 基	参 照 市 场 价	参 照 市 场 价	1,645.63	3.95	分 次 结 算		
浙 江 广 厦 政 程 有 限 责 任 公 司	母 公 司 控 股 子 公 司	接 受 劳 务	酒 店 房 道 及 产 路 零 星 工 程	参 照 市 场 价	参 照 市 场 价	1,386.19	3.32	分 次 结 算		
合计				/	/	40,760.13	97.74	/	/	/

通过公开招投标程序，广厦建设集团有限责任公司及其子公司与公司子公司间建立了长久良好的合作关系，能够保证项目建设的质量和优质、高效的服务，有利于减少项目风险。

关联交易不影响公司独立性。

公司不会对关联方产生依赖。

2、 关联债权债务往来

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
		发生额	余额	发生额	余额
广厦建设集团有限责任公司	母公司的控股子公司	88,033.34	257,061.71	-190,292,278.74	53,533,917.01

广厦控股创业投资有限公司	母公司	262,593.24	263,434.54	-204,848,377.08	6,093,901.57
浙江广厦建设职业技术学院	母公司的控股子公司	-27,643.40	0.00	0.00	0.00
义乌市广信实业有限公司	股东的子公司	-1,539.84	0.00	0.00	0.00
广厦(舟山)能源集团有限公司	母公司的控股子公司	93,149.46	95,230.46	0.00	0.00
广厦房地产开发集团有限公司	联营公司	-320	0.00	440.00	98,727.10
浙江广厦市政工程有限责任公司	母公司的控股子公司	3,000.00	6,000.00	0.00	0.00
浙江省东阳第三建筑工程有限公司	母公司的控股子公司	-15,212.8	54,424.00	-635,572.77	3,510,752.08
浙江广厦东金投资有限公司	母公司的全资子公司	3,553.02	4,695.00	-377,808.22	3,022,191.78
杭州建工集团有限责任公司	股东的子公司	963.84	1,290.00	-5,522,392.95	4,673,746.05
广厦湖北第六建设工程有限责任公司	股东的子公司	-22,502.28	0.00	27,941,482.86	27,941,482.86
浙江广厦东阳古建园林工程有限公司	股东的子公司	0.00	0.00	-188,673.84	541,326.16
浙江新青年信息传播有限公司	母公司的控股子公司	0.00	0.00	185,000.00	185,000.00
浙江广厦建筑设计研究有限公司	其他	0.00	0.00	-13,024,870.00	110,000.00
陕西广厦物业管理有限公司	其他	0.00	0.00	-113,661.56	2,253,978.30

浙江广厦市政工程有限公司	股东的子公司	0.00	0.00	-37,959,743.67	10,000.00
浙江广厦物业管理有限公司	其他	0.00	0.00	-3,417,071.85	73,336.35
杭州环湖大酒店有限公司	其他	0.00	0.00	-791.22	33,623.63
陕西时迈投资有限公司	母公司的控股子公司	0.00	0.00	0	198,000.00
浙江龙翔大厦有限公司	其他	0.00	0.00	43,490,465.75	55,536,164.38
杭州海外旅游有限公司	股东的子公司	0.00	0.00	1,077,260.27	1,077,260.27
南京东邮百货市场有限公司	其他	0.00	0.00	5,036,986.30	5,036,986.30
合计		384,074.58	682,135.71	-378,649,606.72	163,930,393.84
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额(元)		384,074.58			
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额(元)		682,135.71			
关联债权债务形成原因		主要是业务往来、代垫费用和资金周转形成。			
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		未对公司经营成果及财务状况产生重大影响。			

(六) 重大合同及其履行情况

1、 为公司带来的利润达到公司本期利润总额 10%以上（含 10%）的托管、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

本年度公司无承包事项。

(3) 租赁情况

本年度公司无租赁事项。

2、 担保情况

单位:万元 币种:人民币

公司对外担保情况 (不包括对控股子公司的担保)													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期 (协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
杭州华侨饭店有限责任公司	控股子公司	杭州工建集团有限责任公司	2,000.00		2010年5月12日	2011年2月16日	连带责任担保	否	否		是	是	母公司的控股子公司
杭州华侨饭店有限责任公司	控股子公司	杭州工建集团有限责任公司	2,000.00		2010年5月14日	2011年2月21日	连带责任担保	否	否		是	是	母公司的控股子公司
杭州华侨饭店有限责任公司	控股子公司	广厦建设集团有限责任公司	5,000.00		2010年12月9日	2011年12月9日	连带责任担保	否	否		是	是	母公司的控股子公司
杭州华侨饭店有限责任公司	控股子公司	广厦建设集团有限责任公司	6,500.00		2010年12月9日	2011年12月9日	连带责任担保	否	否		是	是	母公司的控股子公司
杭州华侨饭店有限责任公司	控股子公司	广厦建设集团有限责任公司	5,000.00		2010年12月9日	2011年12月9日	连带责任担保	否	否		是	是	母公司的控股子公司
杭州华侨	控股	广厦	1,400.00		2010	2011	连	否	否		是	是	母公

饭店有 限责任 公司	子公 司	建 设 集 有 责 任 有 限 公 司			年 12 月 9 日	年 12 月 9 日	带 责 任 担 保						司 的 控 股 子 公 司
杭州华 侨饭店 有限责 任公司	控 股 子 公 司	广 厦 建 设 集 有 责 任 有 限 公 司	2,100.00		2010 年 12 月 28 日	2011 年 12 月 28 日	连 带 责 任 担 保	否	否		是	是	母 公 司 的 控 股 子 公 司
杭州华 侨饭店 有限责 任公司	控 股 子 公 司	杭 州 市 设 安 有 限 公 司	1,000.00		2010 年 1 月 14 日	2011 年 1 月 14 日	连 带 责 任 担 保	否	否		是	是	股 东 的 子 公 司
浙江蓝 天会展 中心有 限公司	控 股 子 公 司	浙 江 东 第 三 建 筑 工 程 有 限 公 司	3,050.00		2010 年 4 月 13 日	2011 年 4 月 12 日	连 带 责 任 担 保	否	否		是	是	母 公 司 的 控 股 子 公 司
浙江蓝 天会展 中心有 限公司	控 股 子 公 司	浙 江 东 第 三 建 筑 工 程 有 限 公 司	2,200.00		2010 年 4 月 16 日	2011 年 4 月 15 日	连 带 责 任 担 保	否	否		是	是	母 公 司 的 控 股 子 公 司
浙江蓝 天会展 中心有 限公司	控 股 子 公 司	浙 江 东 第 三 建 筑 工 程 有 限 公 司	3,250.00		2010 年 12 月 1 日	2011 年 11 月 30 日	连 带 责 任 担 保	否	否		是	是	母 公 司 的 控 股 子 公 司
浙江蓝 天会展 中心有 限公司	控 股 子 公 司	广 厦 建 集	2,500.00		2010 年 3 月 2	2011 年 2 月	连 带 责	否	否		是	是	母 公 司 的 控 股

公司		有 限 责 任 公 司			日	20	任 担 保						子 公 司
浙江蓝天白云会展中心有限公司	控 股 子 司	金 华 市 福 隆 医 院	900.00		2010 年 8 月 13 日	2011 年 8 月 5 日	连 带 责 任 担 保	否	否		是	是	母 公 司 的 控 股 子 司
浙江蓝天白云会展中心有限公司	控 股 子 司	金 华 市 福 隆 医 院	1,000.00		2010 年 8 月 10 日	2011 年 7 月 20 日	连 带 责 任 担 保	否	否		是	是	母 公 司 的 控 股 子 司
浙江天都实业有限公司	全 资 子 司	广 厦 建 设 集 团 有 限 公 司 西 安 公 司	3,000.00		2010 年 11 月 15 日	2013 年 11 月 14 日	连 带 责 任 担 保	否	否		是	是	母 公 司 的 控 股 子 司
浙江天都实业有限公司	全 资 子 司	广 厦 控 股 创 投 有 限 公 司	15,619.00		2010 年 11 月 30 日	2012 年 11 月 29 日	连 带 责 任 担 保	否	否		是	是	母 公 司
浙江广厦股份有限公司	公 司 本 部	广 厦 建 设 集 团 有 限 公 司	798.00		2010 年 9 月 16 日	2011 年 3 月 7 日	连 带 责 任 担 保	否	否		是	是	母 公 司 的 控 股 子 司
广厦（南京）房地产投资有限公司	全 资 子 司	南 京 东 百 市 有 限 公 司	1,000.00		2010 年 12 月 1 日	2011 年 12 月 1 日	连 带 责 任 担 保	否	否		是	是	其 他
广厦（南京）房地产投资有	全 资 子 司	南 京 东 百 市 有 限 公 司	1,400.00		2010 年 11	2012 年 11	连 带 责 任 担 保	否	否		是	是	其 他

限公司		市 场 有 限 公 司			月 26 日	月 26 日	任 担 保						
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）								49,476.30					
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）								49,476.30					
公司对控股子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计								26,350.00					
报告期末对子公司担保余额合计（B）								26,350.00					
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）													
担保总额（A+B）								75,826.30					
担保总额占公司净资产的比例(%)								36.79					
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）								49,476.30					
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（D）								3,600.00					
担保总额超过净资产 50%部分的金额（E）								0					
上述三项担保金额合计（C+D+E）								49,476.30					

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

本年度公司无其他重大合同。

(七) 承诺事项履行情况

1、 本年度或持续到报告期内，公司或持股 5%以上股东没有承诺事项。

(八) 聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	天健会计师事务所有限公司
境内会计师事务所报酬	103.58
境内会计师事务所审计年限	12

(九) 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

本年度公司及其董事、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) 公司是否被列入环保部门公布的污染严重企业名单：否

(十一) 其他重大事项的说明

1. 南京投资公司投资开发的织造府(碑亭巷)项目由于设计方案变更，该项目截至 2010 年 12

月 31 日仍未结束。截至本财务报表批准报出日，南京市政府与本公司就南京织造府项目进行了协调，南京市政府拟按审计后的实际投入成本收购织造府项目。

2. 公司各房地产类子公司在所开发项目符合清算条件前按照预收房款的一定比例预缴土地增值税。根据 2006 年 12 月 28 日国家税务总局下发的《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》（国税发〔2006〕187 号），公司土地增值税清算存在不确定性。

3. 本公司子公司天都实业公司原注册资本 20,000.00 万元，2010 年 7 月，公司对其增资 120,000.00 万元，天都实业公司注册资本变更为 140,000.00 万元。根据本公司与华澳国际信托有限公司于 2010 年 9 月 29 日签订《华澳 o 长信 3 号集合资金信托计划之合作框架协议》，华澳国际信托有限公司发行信托计划，募集资金不超过 174,600.00 万元，其中 68,600.00 万元的信托资金用于华澳国际信托有限公司受让公司对天都实业公司相应出资额的股权，并约定信托期内或期满后公司有权或有义务按约定价格回购该部分股权，剩余信托资金用于向天都实业公司发放贷款；同时，公司对天都实业公司出资额 71,400.00 万元相应部分的股权质押给华澳国际信托有限公司。

截至 2010 年 12 月 31 日，公司已根据协议对天都实业公司再次增资 40,000.00 万元，天都实业公司注册资本变更为 180,000.00 万元；在框架协议下，公司已取得信托借款 68,600.00 万元，相应股权暂变更至华澳国际信托有限公司名下；天都实业公司已取得信托借款 5,000.00 万元。

4. 本公司控股股东广厦控股创业投资有限公司将持有本公司股份 33,705 万股，占本公司总股本的 38.66%，上述股权均被国联信托有限责任公司司法冻结。其中 25,522 万股又分别质押给国联信托有限责任公司、安信信托投资股份有限公司、中原信托有限公司、长春农村商业银行股份有限公司、九江银行。

(十二) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
浙江广厦关于第一大股东解除股权质押的公告	中国证券报 B003 上海证券报 B11	2010 年 12 月 22 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 输入公司股票代码
浙江广厦关于信托融资事项的进展公告	中国证券报 B018 上海证券报 B28	2010 年 11 月 16 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 输入公司股票代码
浙江广厦六届十七次董事会会议决议公告	中国证券报 B018 上海证券报 B28	2010 年 11 月 16 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 输入公司股票代码
浙江广厦关于第一大股东股权冻结的公告	中国证券报 B015 上海证券报 24	2010 年 11 月 6 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 输入公司股票代码
浙江广厦关于放弃实施 2009 年非公开发行股票方案的公告	中国证券报 B002 上海证券报 24	2010 年 10 月 16 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 输入公司股票代码
浙江广厦关于子公司参与土地竞拍结果的公告	中国证券报 B006 上海证券报 B24	2010 年 9 月 30 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 输入公司股票代码
浙江广厦 2010 年第三次临时股东大会会议决议公告	中国证券报 A32 上海证券报 37	2010 年 9 月 27 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 输入公司股票代码
浙江广厦关于董事会	中国证券报 B180	2010 年 8 月 28 日	上海证券交易所网站

秘书、副总经理辞职的公告	上海证券报 192		www.sse.com.cn 输入公司股票代码
浙江广厦关于财务负责人、副总经理辞职的公告	中国证券报 B180 上海证券报 192	2010 年 8 月 28 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 输入公司股票代码
浙江广厦关于召开 2010 年第三次临时股东大会的通知	中国证券报 B180 上海证券报 192	2010 年 8 月 28 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 输入公司股票代码
浙江广厦关于与广厦控股创业投资有限公司及其子公司互保的公告	中国证券报 B180 上海证券报 192	2010 年 8 月 28 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 输入公司股票代码
浙江广厦六届十五次董事会会议决议公告	中国证券报 B180 上海证券报 192	2010 年 8 月 28 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 输入公司股票代码
浙江广厦关于子公司土地竞拍结果的公告	中国证券报 B018 上海证券报 B6	2010 年 8 月 6 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 输入公司股票代码
浙江广厦六届十四次董事会会议决议公告	中国证券报 B002 上海证券报 24	2010 年 7 月 17 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 输入公司股票代码
浙江广厦关于董事长辞职的公告	中国证券报 B002 上海证券报 24	2010 年 7 月 17 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 输入公司股票代码
浙江广厦 2010 年第二次临时股东大会会议决议公告	中国证券报 A25 上海证券报 B17	2010 年 7 月 6 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 输入公司股票代码
浙江广厦关于召开 2010 年第二次临时股东大会的通知	中国证券报 B028 上海证券报 B8	2010 年 6 月 18 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 输入公司股票代码
浙江广厦六届十三次董事会会议决议公告	中国证券报 B028 上海证券报 B8	2010 年 6 月 18 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 输入公司股票代码
浙江广厦 2010 年第一次临时股东大会会议决议公告	中国证券报 B003 上海证券报 25	2010 年 5 月 22 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 输入公司股票代码
浙江广厦关于召开 2010 年第一次临时股东大会的通知	中国证券报 B007 上海证券报 B8	2010 年 5 月 6 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 输入公司股票代码
浙江广厦六届十二次董事会会议决议公告	中国证券报 B007 上海证券报 B8	2010 年 5 月 6 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 输入公司股票代码
浙江广厦关于第一大股东股权质押的公告	中国证券报 C022 上海证券报 25	2010 年 4 月 24 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 输入公司股票代码
浙江广厦关于副总经理辞职的公告	中国证券报 C022 上海证券报 25	2010 年 4 月 24 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 输入公司股票代码
浙江广厦六届十一次董事会会议决议公告	中国证券报 C022 上海证券报 25	2010 年 4 月 24 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 输入公司股票代码
浙江广厦关于第一大	中国证券报 C002	2010 年 4 月 17 日	上海证券交易所网站

股东股权冻结的公告	上海证券报 81		www.sse.com.cn 输入公司股票代码
浙江广厦关于第一大股东股权冻结的公告	中国证券报 D013 上海证券报 B16	2010 年 4 月 14 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 输入公司股票代码
浙江广厦股改限售流通股上市公告	中国证券报 A14 上 海证券报 B16	2010 年 4 月 7 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 输入公司股票代码
浙江广厦 2009 年度股东大会会议决议公告	中国证券报 B03 上 海证券报 B11	2010 年 3 月 25 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 输入公司股票代码
浙江广厦关于变更办公地址的公告	中国证券报 D003 上海证券报 B48	2010 年 3 月 12 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 输入公司股票代码
浙江广厦六届七次监事会会议决议公告	中国证券报 C043 上海证券报 41	2010 年 2 月 27 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 输入公司股票代码
浙江广厦关于召开 2009 年年度股东大会的通知	中国证券报 C043 上海证券报 41	2010 年 2 月 27 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 输入公司股票代码
浙江广厦关于为浙江万福建材有限公司提供担保的公告	中国证券报 C043 上海证券报 41	2010 年 2 月 27 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 输入公司股票代码
浙江广厦六届十次董事会会议决议公告	中国证券报 C043 上海证券报 41	2010 年 2 月 27 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 输入公司股票代码
浙江广厦关于董事、总经理辞职的公告	中国证券报 C043 上海证券报 41	2010 年 2 月 27 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 输入公司股票代码
浙江广厦关于股权转让事项的进展公告	中国证券报 B07 上 海证券报 B16	2010 年 2 月 11 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 输入公司股票代码
浙江广厦关于第一大股东股权质押的公告	中国证券报 A09 上 海证券报 B33	2010 年 2 月 10 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 输入公司股票代码
浙江广厦关于第一大股东股权冻结的公告	中国证券报 A07 上 海证券报 B19	2010 年 2 月 9 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 输入公司股票代码

十一、 财务会计报告

公司年度财务报告已经天健会计师事务所有限公司注册会计师吕瑛群、耿振审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

(一) 审计报告

审 计 报 告

天健审〔2011〕2078 号

浙江广厦股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的浙江广厦股份有限公司（以下简称浙江广厦公司）财务报表，包括 2010 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2010 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及财务报表附注。

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浙江广厦公司管理层的责任。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，浙江广厦公司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浙江广厦公司 2010 年 12 月 31 日的财务状况以及 2010 年度的经营成果和现金流量。

天健会计师事务所有限公司 中国注册会计师 吕瑛群

中国·杭州 中国注册会计师 耿 振

报告日期：2011 年 4 月 7 日

(二) 财务报表

合并资产负债表
2010 年 12 月 31 日

编制单位:浙江广厦股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		1,062,903,498.04	1,017,045,397.31
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			2,543,129.65
应收票据			
应收账款		3,445,544.31	5,666,184.83
预付款项		233,830,595.88	950,912,491.21
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			
其他应收款		77,901,009.50	65,865,336.92
买入返售金融资产			
存货		5,585,261,149.75	5,476,629,357.35
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		6,963,341,797.48	7,518,661,897.27
非流动资产:			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		349,751,259.82	333,814,646.63
投资性房地产			14,251,563.76
固定资产		480,931,037.05	432,986,856.41
在建工程		38,918,731.89	60,513,940.26
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		66,781,151.38	68,995,915.17
开发支出			

商誉			
长期待摊费用		24,388,025.86	26,572,999.89
递延所得税资产		30,990,933.87	43,938,683.96
其他非流动资产			
非流动资产合计		991,761,139.87	981,074,606.08
资产总计		7,955,102,937.35	8,499,736,503.35
流动负债：			
短期借款		1,149,500,000.00	832,600,000.00
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		446,809,753.01	902,707,771.06
预收款项		1,383,415,204.63	2,421,245,239.61
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		8,902,939.21	9,185,443.77
应交税费		258,521,342.21	257,526,906.48
应付利息		5,305,549.20	27,917,854.11
应付股利			
其他应付款		355,999,648.05	553,755,326.46
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		1,230,000,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计		4,838,454,436.31	5,004,938,541.49
非流动负债：			
长期借款		1,021,590,000.00	1,543,000,000.00
应付债券			
长期应付款		4,395,297.52	4,395,297.52
专项应付款			
预计负债		1,420,683.27	2,195,611.15
递延所得税负债			3,282.41
其他非流动负债		11,119,000.00	11,119,000.00
非流动负债合计		1,038,524,980.79	1,560,713,191.08
负债合计		5,876,979,417.10	6,565,651,732.57
所有者权益（或股东权 益）：			

实收资本（或股本）		871,789,092.00	871,789,092.00
资本公积		292,643,275.77	275,551,890.91
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		150,374,499.32	130,236,847.47
一般风险准备			
未分配利润		746,173,888.16	638,581,328.38
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者 权益合计		2,060,980,755.25	1,916,159,158.76
少数股东权益		17,142,765.00	17,925,612.02
所有者权益合计		2,078,123,520.25	1,934,084,770.78
负债和所有者权益 总计		7,955,102,937.35	8,499,736,503.35

法定代表人：彭涛 主管会计工作负责人：杜鹤鸣 会计机构负责人：郑建军

母公司资产负债表

2010 年 12 月 31 日

编制单位:浙江广厦股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		320,259,179.73	87,940,190.91
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		21.15	
预付款项		26,723,142.27	500,000.00
应收利息			
应收股利			
其他应收款		634,341,558.36	922,378,220.95
存货			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		981,323,901.51	1,010,818,411.86
非流动资产:			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			463,388,877.57
长期股权投资		3,432,106,687.61	1,973,669,408.07
投资性房地产			
固定资产		562,192.47	14,284,728.92
在建工程			
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			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		3,432,668,880.08	2,451,343,014.56
资产总计		4,413,992,781.59	3,462,161,426.42
流动负债:			
短期借款		856,000,000.00	742,600,000.00
交易性金融负债			
应付票据			

应付账款		12,722,377.33	12,680,794.08
预收款项		4,703,902.85	
应付职工薪酬		1,217,828.13	1,043,975.70
应交税费		14,501,909.11	13,879,604.10
应付利息		1,415,519.26	23,799,079.75
应付股利			
其他应付款		953,105,012.31	999,930,471.46
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		1,843,666,548.99	1,793,933,925.09
非流动负债：			
长期借款		686,000,000.00	
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			
其他非流动负债			
非流动负债合计		686,000,000.00	
负债合计		2,529,666,548.99	1,793,933,925.09
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		871,789,092.00	871,789,092.00
资本公积		501,570,709.59	486,848,496.80
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		150,374,499.32	130,236,847.47
一般风险准备			
未分配利润		360,591,931.69	179,353,065.06
所有者权益（或股东权益）合计		1,884,326,232.60	1,668,227,501.33
负债和所有者权益（或股东权益）总计		4,413,992,781.59	3,462,161,426.42

法定代表人：彭涛 主管会计工作负责人：杜鹤鸣 会计机构负责人：郑建军

合并利润表
2010 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		2,237,042,274.23	4,387,105,705.49
其中：营业收入		2,237,042,274.23	4,387,105,705.49
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,004,842,819.02	3,980,662,122.28
其中：营业成本		1,547,647,371.74	3,355,684,798.91
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		155,170,613.37	312,862,888.47
销售费用		69,174,711.97	85,870,510.24
管理费用		105,831,608.74	111,538,663.59
财务费用		115,088,921.64	75,193,142.71
资产减值损失		11,929,591.56	39,512,118.36
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		-26,637.34	700,657.00
投资收益（损失以“－”号填列）		24,800,679.25	225,165,736.71
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		15,936,613.19	-14,409,829.05
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		256,973,497.12	632,309,976.92
加：营业外收入		7,886,182.63	5,486,925.26
减：营业外支出		25,024,344.74	11,913,087.89
其中：非流动资产处置损失		13,286,201.89	307,138.00
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		239,835,335.01	625,883,814.29
减：所得税费用		111,128,175.31	187,832,172.26
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		128,707,159.70	438,051,642.03
归属于母公司所有者的净利润		127,730,211.63	436,896,645.36
少数股东损益		976,948.07	1,154,996.67
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.15	0.50
（二）稀释每股收益		0.15	0.50
七、其他综合收益			-4,212.00

八、综合收益总额		128,707,159.70	438,047,430.03
归属于母公司所有者的综合收益总额		127,730,211.63	436,892,433.36
归属于少数股东的综合收益总额		976,948.07	1,154,996.67

法定代表人：彭涛 主管会计工作负责人：杜鹤鸣 会计机构负责人：郑建军

母公司利润表
2010 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		181,050,588.78	50,000.00
减：营业成本		177,963,731.70	
营业税金及附加		65,225.91	2,800.00
销售费用			
管理费用		14,878,879.79	11,106,772.41
财务费用		91,084,014.29	50,770,646.63
资产减值损失		3,343,231.55	6,972,050.24
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			674,019.66
投资收益（损失以“－”号填列）		315,084,243.74	305,493,027.53
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		15,937,279.54	-14,358,782.14
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		208,799,749.28	237,364,777.91
加：营业外收入		5,777,787.21	200.00
减：营业外支出		13,201,018.01	209,586.84
其中：非流动资产处置损失		13,019,317.42	208,707.54
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		201,376,518.48	237,155,391.07
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		201,376,518.48	237,155,391.07
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		201,376,518.48	237,155,391.07

法定代表人：彭涛 主管会计工作负责人：杜鹤鸣 会计机构负责人：郑建军

合并现金流量表
2010 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
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		1,474,415,321.80	3,201,647,228.13
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			6,851.74
收到其他与经营活动有关的现金		61,733,516.00	50,624,424.14
经营活动现金流入小计		1,536,148,837.80	3,252,278,504.01
购买商品、接受劳务支付的现金		1,829,808,634.49	2,076,734,142.52
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付的现金		58,697,472.27	58,507,538.80
支付的各项税费		237,512,171.26	318,342,176.00
支付其他与经营活动有关的现金		132,775,632.82	155,069,528.02
经营活动现金流出小计		2,258,793,910.84	2,608,653,385.34
经营活动产生的现金流量净额		-722,645,073.04	643,625,118.67
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		2,555,214.32	318,860,941.21
取得投资收益收到的现金		14,646,964.20	14,474,438.66
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		20,799,372.22	12,293,623.34
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		115,086,698.08	
收到其他与投资活动有关的现金		3,000,000.00	42,226,503.52
投资活动现金流入小计		156,088,248.82	387,855,506.73
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		47,148,011.30	10,947,857.09
投资支付的现金			100,946,674.07

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			1,584,101.40
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		47,148,011.30	113,478,632.56
投资活动产生的现金流量净额		108,940,237.52	274,376,874.17
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		2,328,690,000.00	2,756,600,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		223,684,000.00	398,312,601.69
筹资活动现金流入小计		2,552,374,000.00	3,154,912,601.69
偿还债务支付的现金		1,300,200,000.00	2,962,850,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		267,788,378.55	164,462,917.83
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		346,737,167.65	701,836,908.54
筹资活动现金流出小计		1,914,725,546.20	3,829,149,826.37
筹资活动产生的现金流量净额		637,648,453.80	-674,237,224.68
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		23,943,618.28	243,764,768.16
加：期初现金及现金等价物余额		486,300,075.54	242,535,307.38
六、期末现金及现金等价物余额		510,243,693.82	486,300,075.54

法定代表人：彭涛 主管会计工作负责人：杜鹤鸣 会计机构负责人：郑建军

母公司现金流量表

2010 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
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		216,516,066.92	50,000.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		958,367.97	1,318,537.02
经营活动现金流入小计		217,474,434.89	1,368,537.02
购买商品、接受劳务支付的现金		212,728,566.87	
支付给职工以及为职工支付的现金		6,970,380.97	5,728,464.46
支付的各项税费		360,792.37	214,352.55
支付其他与经营活动有关的现金		6,265,574.71	3,270,904.17
经营活动现金流出小计		226,325,314.92	9,213,721.18
经营活动产生的现金流量净额		-8,850,880.03	-7,845,184.16
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			301,654,592.52
取得投资收益收到的现金		274,646,964.20	14,473,964.20
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		20,500,000.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		142,100,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金		304,277,532.15	169,431,924.61
投资活动现金流入小计		741,524,496.35	485,560,481.33
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		159,064.15	18,000.00
投资支付的现金		1,136,611,122.43	81,416,674.07
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			689,799,678.94
投资活动现金流出小计		1,136,770,186.58	771,234,353.01
投资活动产生的现金流量净额		-395,245,690.23	-285,673,871.68
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,799,600,000.00	941,600,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		494,412,617.93	365,302,590.19
筹资活动现金流入小计		2,294,012,617.93	1,306,902,590.19
偿还债务支付的现金		1,000,200,000.00	860,600,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		80,154,108.77	29,326,596.60
支付其他与筹资活动有关的现金		577,242,950.08	79,895,400.00

筹资活动现金流出小计		1,657,597,058.85	969,821,996.60
筹资活动产生的现金流量净额		636,415,559.08	337,080,593.59
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		232,318,988.82	43,561,537.75
加：期初现金及现金等价物余额		47,940,190.91	4,378,653.16
六、期末现金及现金等价物余额		280,259,179.73	47,940,190.91

法定代表人：彭涛 主管会计工作负责人：杜鹤鸣 会计机构负责人：郑建军

合并所有者权益变动表

2010 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	871,789,092.00	275,551,890.91			130,236,847.47		638,581,328.38		17,925,612.02	1,934,084,770.78
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	871,789,092.00	275,551,890.91			130,236,847.47		638,581,328.38		17,925,612.02	1,934,084,770.78
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		17,091,384.86			20,137,651.85		107,592,559.78		-782,847.02	144,038,749.47
（一）净利润							127,730,211.63		976,948.07	128,707,159.70
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							127,730,211.63		976,948.07	128,707,159.70
（三）所有者投入和减少资本		2,369,172.07							-1,759,795.09	609,376.98
1. 所有者投入资本										

2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他		2,369,172.07						-1,759,795.09	609,376.98
(四) 利润分配					20,137,651.85		-20,137,651.85		
1. 提取盈余公积					20,137,651.85		-20,137,651.85		
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者(或股东)的分配									
4. 其他									
(五) 所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本(或股本)									
2. 盈余公积转增资本(或股本)									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
(六) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(七) 其他		14,722,212.79							14,722,212.79
四、本期期末余额	871,789,092.00	292,643,275.77			150,374,499.32		746,173,888.16	17,142,765.00	2,078,123,520.25

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	871,789,092.00	282,140,204.31			119,156,748.94		212,764,781.55		16,770,615.35	1,502,621,442.15
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	871,789,092.00	282,140,204.31			119,156,748.94		212,764,781.55		16,770,615.35	1,502,621,442.15
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		-6,588,313.40			11,080,098.53		425,816,546.83		1,154,996.67	431,463,328.63
（一）净利润							436,896,645.36		1,154,996.67	438,051,642.03
（二）其他综合收益		-4,212.00								-4,212.00
上述（一）和（二）小计		-4,212.00					436,896,645.36		1,154,996.67	438,047,430.03
（三）所有者投入和减少资本		-6,584,101.40								-6,584,101.40
1. 所有者投入资本										
2. 股份支付计入所有者										

权益的金额									
3. 其他		-6,584,101.40							-6,584,101.40
(四) 利润分配				11,080,098.53		-11,080,098.53			
1. 提取盈余公积				11,080,098.53		-11,080,098.53			
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者(或股东)的分配									
4. 其他									
(五) 所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本(或股本)									
2. 盈余公积转增资本(或股本)									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
(六) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(七) 其他									
四、本期期末余额	871,789,092.00	275,551,890.91		130,236,847.47		638,581,328.38		17,925,612.02	1,934,084,770.78

法定代表人：彭涛

主管会计工作负责人：杜鹤鸣

会计机构负责人：郑建军

母公司所有者权益变动表

2010 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	871,789,092.00	486,848,496.80			130,236,847.47		179,353,065.06	1,668,227,501.33
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	871,789,092.00	486,848,496.80			130,236,847.47		179,353,065.06	1,668,227,501.33
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		14,722,212.79			20,137,651.85		181,238,866.63	216,098,731.27
(一) 净利润							201,376,518.48	201,376,518.48
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							201,376,518.48	201,376,518.48
(三) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配					20,137,651.85		-20,137,651.85	
1. 提取盈余公积					20,137,651.85		-20,137,651.85	
2. 提取一般风险准备								

3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他		14,722,212.79						14,722,212.79
四、本期期末余额	871,789,092.00	501,570,709.59			150,374,499.32		360,591,931.69	1,884,326,232.60

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	871,789,092.00	486,848,496.80			119,156,748.94		-46,722,227.48	1,431,072,110.26
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	871,789,092.00	486,848,496.80			119,156,748.94		-46,722,227.48	1,431,072,110.26

三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					11,080,098.53		226,075,292.54	237,155,391.07
（一）净利润							237,155,391.07	237,155,391.07
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							237,155,391.07	237,155,391.07
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配					11,080,098.53		-11,080,098.53	
1. 提取盈余公积					11,080,098.53		-11,080,098.53	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	871,789,092.00	486,848,496.80			130,236,847.47		179,353,065.06	1,668,227,501.33

法定代表人：彭涛

主管会计工作负责人：杜鹤鸣

会计机构负责人：郑建军

（三）会计附注

浙江广厦股份有限公司财务报表附注

2010 年度

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

浙江广厦股份有限公司（以下简称公司或本公司）系经浙江省股份制试点协调小组浙股[1992]55号文批准，于1993年7月13日在浙江省工商行政管理局登记注册，取得注册号为330000000003557的《企业法人营业执照》，现有注册资本871,789,092.00元，股份总数871,789,092股（每股面值1元），均系无限售条件的流通股A股。公司股票已于1997年4月15日在上海证券交易所挂牌交易。

本公司属房地产行业。经营范围：房地产投资，实业投资，房地产中介代理，园林、绿化、市政、幕墙、智能化、装修装饰、照明工程的施工，建筑材料、建筑机械的制造、销售，水电开发，会展服务。主要产品：商品房。

二、公司主要会计政策和会计估计

（一）财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

（二）遵循企业会计准则的声明

本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）会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

（四）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差

额，确认为商誉；如果合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

（六）合并财务报表的编制方法

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

（七）现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（八）金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和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）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）、其他金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，但下列情况除外：（1）持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量；（2）在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金

融负债时可能发生的交易费用；(2) 与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；(3) 不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数与初始确认金额扣除按照实际利率法摊销的累计摊销额后的余额两项金额之中的较高者进行后续计量。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：(1) 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公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额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) 可供出售金融资产的公允价值变动计入资本公积；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入资本公积的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产；当金融负债的现时义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：(1) 放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；(2) 未放弃对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

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之和。

4. 主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术（包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等）确定其公允价值；初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

5. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。

按摊余成本计量的金融资产，期末有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额确认减值损失。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照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，确认为减值损失。可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降且预期下降趋势属于非暂时性时，确认其减值损失，并将原直接计入所有者权益的公允价值累计损失一并转出计入减值损失。

（九）应收款项

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	金额 1,000 万元以上（含）且占应收款项账面余额 10% 以上的款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

2. 按组合计提坏账准备的应收款项

（1）确定组合的依据及坏账准备的计提方法

确定组合的依据

账龄分析法组合	相同账龄的款项具有类似信用风险特征	
按组合计提坏账准备的计提方法		
账龄分析法组合	账龄分析法	
(2) 账龄分析法 1		
账 龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年, 以下同)	5	5
1-2 年	10	10
2-3 年	30	30
3 年以上	100	100

(3) 账龄分析法 2

母公司应收合并报表范围内子公司的款项的坏账准备, 按上述账龄分类分别按余额的 1%、2%、5%和 10%计提。

3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试, 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

对应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等其他应收款项, 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

(十) 存货

1. 存货的分类

存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、周转房、库存材料、库存设备和低值易耗品等, 以及在开发过程中的开发成本。

2. 发出存货的计价方法

- (1) 发出材料、设备采用月末一次加权平均法。
- (2) 项目开发时, 开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。
- (3) 发出开发产品按建筑面积平均法核算。
- (4) 意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分

期平均摊销。

(5) 如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品的摊销方法

按照一次转销法进行摊销。

(十一) 长期股权投资

1. 投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或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其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额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。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

(3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本（合同或协议约定价值不公允的除外）。

2. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位能够实施控制的长期股权投资采用成本法核算，在编制合并财务报表时按照权益法进行调整；对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。

3. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定，与被投资单位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的，认定为共同控制；对被投资单位的财务和经营政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的，认定为重大影响。

4. 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备；对被投资单位不具有共同控制或重大影响、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，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的规定计提相应的减值准备。

(十二) 投资性房地产

1. 投资性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和已出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(十三) 固定资产

1. 固定资产确认条件、计价和折旧方法

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度，单位价值较高的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧。

2. 各类固定资产的折旧方法

项 目	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	8-50	3-5	12.13-1.90
通用设备	5-20	3-5	19.40-4.75

专用设备	5-25	3-5	19.40-3.80
运输工具	5-12	3-5	19.40-7.92
其他设备	4-10	3-5	24.25-9.50

3. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(十四) 在建工程

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

3. 资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(十五) 借款费用

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，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2. 借款费用资本化期间

(1) 当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；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 若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，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

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

3. 借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存

入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以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。

(十六) 无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项 目	摊销期限
土地使用权	35-40 年
车位使用权	560 个月
软件	2-5 年

3. 使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

4. 内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：（1）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；（2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；（3）无形资产产生经济利益的方式，包括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，能证明其有用性；（4）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；（5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

(十七) 长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

(十八) 预计负债

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出公司，且该义务的金额能够可靠

的计量时，公司将该项义务确认为预计负债。

2. 公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

(十九) 附回购条件的资产转让

公司以对子公司的股权投资向金融机构融资，融资期间，上述股权暂过户至金融机构名下，融资期满后，由公司回购股权。公司将转让的股权仍确认为公司的资产，将融资款项作为借款，回购款与融资款项的差额在融资期间分摊计入财务费用。

(二十) 维修基金核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）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。

(二十一) 质量保证金核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。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届满，质量保证金余额退还施工单位。

(二十二) 收入

1. 房地产销售收入

在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，在同时满足开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

出售自用房屋：自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

2. 销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：(1) 将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；(2) 公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；(3) 收入的金额能够可靠地计量；(4) 相关的经济利益很可能流入；(5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

3. 提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地

计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

物业管理在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

4. 让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

物业出租按租赁合同、协议约定的承租日期与租金额，在相关的经济利益很可能流入时确认出租物业收入的实现。

5. 其他业务收入

根据相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益能够流入企业，与收入相关的成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

(二十三) 政府补助

1. 政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2. 政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

3. 与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

(二十四) 递延所得税资产、递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产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。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3. 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：(1) 企业合并；(2) 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

(二十五) 经营租赁

公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

三、税项

(一) 主要税种及税率

税 种	计 税 依 据	税 率
增值税	销售货物或提供应税劳务	17%、3%
营业税	应纳税营业额	5%、3%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	实行四级超率累进税率(30%~60%)。
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除一定的比例后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%、5%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%、1%
企业所得税	应纳税所得额	25%

(二) 其他说明

1. 土地增值税，根据各地地方税务局税收政策，暂按预收账款的一定比例预缴。
2. 企业所得税，根据预收款项变动额按一定的计税毛利率并扣除相应营业税金及附加

后，并入应纳税所得额计缴企业所得税。

四、企业合并及合并财务报表

(一) 子公司情况

1. 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围
浙江天都实业有限公司(以下简称天都实业公司)	全资子公司	杭州	房地产业	180,000	房地产开发
浙江广厦文化旅游开发有限公司(以下简称文化旅游公司)	控股子公司	东阳	服务业	5,000	公园管理、旅游服务
浙江蓝天白云会展中心有限公司(以下简称蓝天白云公司)	控股子公司	东阳	服务业	25,000	会展、住宿、餐饮
杭州通和房地产开发有限公司(以下简称杭州通和公司)	全资子公司	杭州	房地产业	2,000	房地产开发
东阳市广厦旅行社有限公司(以下简称旅行社公司)	控股子公司	东阳	服务业	50	旅游服务
杭州新世纪装饰成套有限公司(以下简称新世纪公司)	控股子公司	杭州	服务业	100	装饰、安装服务

(续上表)

子公司	期末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表
天都实业公司	186,000.00		100.00[注]	100.00	是
文化旅游公司	4,500.00		90.00	90.00	是
蓝天白云公司	23,750.00		95.00	96.40	是
杭州通和公司	2,030.00		100.00	100.00	是
旅行社公司	45.00		90.00	90.00	是
新世纪公司	90.00		90.00	90.00	是

[注]：根据本公司与华澳国际信托有限公司签订《华澳·长信 3 号集合资金信托计划之合作框架协议》，本公司将持有天都实业公司 38.11% 的股权暂过户在华澳国际信托有限公司名下。

(续上表)

子公司	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益中冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
天都实业公司			
文化旅游公司			5,526,090.85
蓝天白云公司	6,230,511.64		
杭州通和公司			
旅行社公司			10,829.26
新世纪公司			1,915.85

2. 同一控制下企业合并取得的子公司

子公司	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围
杭州华侨饭店有限责任公司(以下简称华侨饭店公司)	控股子公司	杭州	服务业	5,000	住宿、餐饮
广厦(南京)房地产投资实业有限公司(以下简称南京投资公司)	全资子公司	南京	房地产业	12,000	房地产开发
陕西广福置业发展有限公司(以下简称广福置业公司)	控股子公司	西安	房地产业	5,000	房地产开发
通和置业投资有限公司(以下简称通和置业公司)	全资子公司	杭州	房地产业	30,000	房地产开发
东阳市蓝天白云置业有限公司(以下简称蓝天置业公司)	全资子公司	东阳	房地产业	10,000	房地产开发
浙江天都城酒店有限公司(以下简称天都城酒店公司)	全资子公司	杭州	服务业	480	住宿、餐饮

(续上表)

子公司	期末实际 出资额(万元)	实质上构成对子公司净 投资的其他项目余额	持股比 例(%)	表决权 比例(%)	是否合 并报表
华侨饭店公司	13,731.34		90.00	90.00	是
南京投资公司	36,355.76		100.00	100.00	是
广福置业公司	5,450.00		90.00	90.00	是
通和置业公司	107,438.56		100.00	100.00	是
蓝天置业公司	31,942.59		100.00	100.00	是
天都城酒店公司	379.41		100.00	100.00	是

(续上表)

子公司	少数股东 权益	少数股东权益中 用于冲减少数股 东损益的金额	从母公司所有者权益中冲减子公司 少数股东分担的本期亏损超过少数 股东在该子公司期初所有者权益中 所享有份额后的余额
华侨饭店公司	2,222,462.59		
南京投资公司			
广福置业公司			2,633,854.77
通和置业公司			
蓝天置业公司			
天都城酒店公司			

3. 非同一控制下企业合并取得的子公司

子公司	子公司 类型	注册地	业务 性质	注册资本 (万元)	经营 范围
东阳市江南置业有限公司(以下简称江南置业公司)	全资子公司	东阳	房地产业	8,600	房地产开发
杭州东方文化园景观房产开发有限公司(以下简称东方文化园公司)	控股子公司	杭州	房地产业	10,000	房地产开发
西安顶益房地产开发有限公司(以下简称西安顶益公司)	控股子公司	西安	房地产业	1,000	房地产开发

(续上表)

子公司	期末实际 出资额(万元)	实质上构成对子公司净 投资的其他项目余额	持股比 例(%)	表决权 比例(%)	是否合 并报表
江南置业公司	25,663.07		100.00	100.00	是
东方文化园公司	11,843.00		97.00	97.00	是
西安顶益公司	520.33		90.00	90.00	是

(续上表)

子公司	少数股东 权益	少数股东权益中 用于冲减少数股 东损益的金额	从母公司所有者权益中冲减子公 司少数股东分担的本期亏损超过 少数股东在该子公司期初所有者 权益中所享有份额后的余额
江南置业公司			
东方文化园公司	6,115,231.29		
西安顶益公司	2,574,559.48		

(二) 合并范围发生变更的说明

根据本公司与北京中奥启天实业有限公司于2010年1月5日签订的《股权转让协议书》，本公司以18,200.00万元的价格将所持有的广厦重庆置业发展有限公司(以下简称重庆置业公司)99.06%股权转让给该公司。本公司已于该月收到该项股权转让款10,100.00万元，并办理了相应的财产权交接手续，故自2010年1月起不再将其纳入合并财务报表范围。

(三) 本期不再纳入合并范围的主体

本期不再纳入合并范围的子公司

名 称	处置日净资产	期初至处置日净利润
重庆置业公司	187,212,243.17	

五、合并财务报表项目注释

(一) 合并资产负债表项目注释

1. 货币资金

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	原币金额	汇率	折人民币金额	原币金额	汇率	折人民币金额
库存现金:						
人民币			425,978.29			2,018,217.99
小 计			425,978.29			2,018,217.99
银行存款:						
人民币			1,032,826,563.10			976,991,322.27
小 计			1,032,826,563.10			976,991,322.27
其他货币资金:						
人民币			29,650,956.65			38,035,857.05
小 计			29,650,956.65			38,035,857.05
合 计			1,062,903,498.04			1,017,045,397.31

(2) 因抵押、质押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项的说明

项 目	期末数
按揭保证金	24,025,602.59
保函保证金	1,800,000.00
质押定期存款	526,834,201.63
小 计	<u>552,659,804.22</u>

2. 交易性金融资产

项 目	期末数	期初数
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		2,543,129.65
合 计		2,543,129.65

3. 应收账款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
账龄分析法组合	5,752,777.15	100.00	2,307,232.84	40.11	8,549,981.68	100.00	2,883,796.85	33.73
合 计	5,752,777.15	100.00	2,307,232.84	40.11	8,549,981.68	100.00	2,883,796.85	33.73

2) 组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	3,495,326.83	60.76	174,766.35	4,726,116.94	55.27	236,305.84
1-2 年	99,764.20	1.73	9,976.42	953,888.92	11.16	95,388.89
2-3 年	50,280.07	0.87	15,084.02	454,105.29	5.31	136,231.59
3 年以上	2,107,406.05	36.64	2,107,406.05	2,415,870.53	28.26	2,415,870.53
小 计	5,752,777.15	100.00	2,307,232.84	8,549,981.68	100.00	2,883,796.85

(2) 应收持有公司 5%以上 (含 5%) 表决权股份的股东单位款项

单位名称	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
广厦建设集团有限责任公司	257,061.71	109,346.90	169,028.37	22,488.33
广厦控股创业投资有限公司	263,434.54	13,171.73	841.30	42.07
小 计	520,496.25	122,518.63	169,869.67	22,530.40

(3) 应收账款金额前 5 名情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占应收账款余额的比例 (%)
客户 1	非关联方	600,000.00	3 年以上	10.43
客户 2	非关联方	554,663.92	1 年以内	9.64
客户 3	非关联方	500,000.00	3 年以上	8.69
客户 4	非关联方	357,919.34	3 年以上	6.22
客户 5	非关联方	231,011.00	3 年以上	4.02
小 计		2,243,594.26		39.00

(4) 其他应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	占应收账款余额的比例 (%)
浙江广厦市政工程有限责任公司	同一控股股东	6,000.00	0.10
浙江广厦东金投资有限公司	同一控股股东	4,695.00	0.08
杭州建工集团有限责任公司	同一控股股东	1,290.00	0.02
广厦(舟山)能源集团有限公司	同一控股股东	95,230.46	1.66
浙江省东阳第三建筑工程有限公司	同一控股股东	54,424.00	0.95
小 计		161,639.46	2.81

4. 预付款项

(1) 账龄分析

账 龄	期末数				期初数			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	233,440,002.69	99.83		233,440,002.69	776,990,551.36	81.71		776,990,551.36
1-2 年	390,593.19	0.17		390,593.19	173,916,939.85	18.28		173,916,939.85
2-3 年					5,000.00	0.01		5,000.00
合 计	233,830,595.88	100.00		233,830,595.88	950,912,491.21	100.00		950,912,491.21

(2) 预付款项金额前 5 名情况

单位名称	与本公司关系	期末数	账龄	未结算原因
杭州市国土资源局余杭分局	非关联方	203,272,000.00	1 年以内	土地出让金, 产权尚未办妥。
华澳国际信托有限公司	非关联方	21,530,605.44	1 年以内	股权回购履约保证金, 未到回购期。
杭州东创实业有限公司	非关联方	4,541,703.50	1 年以内	货款。
中信银行股份有限公司西安分行	非关联方	1,755,000.00	1 年以内	资产管理服务费, 服务期尚未开始。
杭州市西湖游船有限公司	非关联方	1,466,666.68	1 年以内	租赁费, 租赁期尚未结束。
小 计		232,565,975.62		

(3) 无预付持有公司 5%以上 (含 5%) 表决权股份的股东单位款项。

5. 其他应收款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
账龄分析法组合	133,987,957.57	100.00	56,086,948.07	41.86	131,006,353.41	100.00	65,141,016.49	49.72
合 计	133,987,957.57	100.00	56,086,948.07	41.86	131,006,353.41	100.00	65,141,016.49	49.72

2) 组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	65,087,508.06	48.58	3,254,375.40	40,355,512.82	30.80	2,017,775.66
1-2 年	9,901,239.49	7.39	990,123.95	14,747,293.19	11.26	1,474,729.32
2-3 年	10,223,944.71	7.63	3,067,183.41	20,364,336.98	15.55	6,109,301.09
3 年以上	48,775,265.31	36.40	48,775,265.31	55,539,210.42	42.39	55,539,210.42
小 计	133,987,957.57	100.00	56,086,948.07	131,006,353.41	100.00	65,141,016.49

(2) 本期实际核销的其他应收款情况

1) 明细情况

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
广州亚太时报发展部	委托购房款	9,859,601.00	确定无法收回	否
东阳市农村信用合作联社	应收购房款等	4,856,638.18		否
小 计		14,716,239.18		

2) 其他应收款核销说明

根据公司第六届董事会第十次会议决议, 核销账龄三年以上、确定无法收回的应收款合计 14,716,239.18 元, 其中应收广州亚太时报发展部 9,859,601.00 元, 应收东阳市农村信用合作联社 4,856,638.18 元。

(3) 期末无应收持有公司 5%以上 (含 5%) 表决权股份的股东单位款项。

(4) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	款项性质或内容
北京中奥启天实业有限公司	非关联方	39,900,000.00	1 年以内	29.78	股权转让款
东阳市文冠钢管租赁有限公司	非关联方	10,000,000.00	3 年以上	7.46	往来款
杭州市余杭区房地产管理处	非关联方	7,807,557.00	[注]	5.83	质量保证金
西安市雁塔区鱼化寨街道办事处西晁村村民委员会	非关联方	6,902,000.00	1 年以内	5.15	土地保证金及拆迁补偿费
杭州铭雅房地产开发有限公司	非关联方	4,757,033.91	3 年以上	3.55	往来款
小 计		69,366,590.91		51.77	

[注]: 其中, 账龄 1 年以内 1,756,558.00 元, 账龄 1-2 年 5,248,155.00 元, 账龄 2-3 年 802,844.00 元。

(5) 期末无其他应收关联方款项。

6. 存货

(1) 明细情况

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	1,299,000.65		1,299,000.65	1,158,551.92		1,158,551.92
开发成本	4,622,121,703.03		4,622,121,703.03	4,237,680,195.01	22,160,000.00	4,215,520,195.01
库存商品	3,474,117.52		3,474,117.52	3,083,430.86		3,083,430.86
开发产品	958,512,757.53	1,182,368.39	957,330,389.14	1,258,105,297.50	2,273,645.01	1,255,831,652.49
低值易耗品	1,035,939.41		1,035,939.41	1,035,527.07		1,035,527.07
合 计	5,586,443,518.14	1,182,368.39	5,585,261,149.75	5,501,063,002.36	24,433,645.01	5,476,629,357.35

(2) 存货跌价准备

1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少		期末数
			转回	转销	
开发成本	22,160,000.00			22,160,000.00	
开发产品	2,273,645.01	314,678.32		1,405,954.94	1,182,368.39
小 计	24,433,645.01	314,678.32		23,565,954.94	1,182,368.39

2) 本期计提、转回存货跌价准备的依据、原因及本期转回金额占该项存货期末余额的

比例说明

项目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转回金额占该项存货期末余额的比例(%)
开发产品	开发产品账面成本与可变现净值的差异		
小计			

(3) 其他说明

- 1) 存货期末余额中含有的借款费用资本化金额为 38,074.91 万元。
- 2) 期末, 已有账面价值 399,217.90 万元的存货用于担保。
- 3) 存货——开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初数	期末数
海南洋浦土地	[注 1]			22,160,000.00	
重庆广厦城	分期开发		120,000 万	407,651,019.33	
南京邓府巷	分期开发		215,000 万	516,979,963.12	227,520,841.28
南京碑亭巷	分期开发			581,003,946.47	644,528,967.32
杭州天都城房地产	分期开发		635,600 万	1,317,173,543.07	2,446,789,291.37
西安滨河花园	分期开发		250,000 万	584,104,681.30	798,044,272.50
杭州南岸花城	分期开发		150,000 万	214,352,498.43	142,052,793.40
杭州戈雅公寓	分期开发		292,000 万	454,888,027.29	223,819,021.16
东阳新天地	[注 2]			139,366,516.00	139,366,516.00
小计				4,237,680,195.01	4,622,121,703.03

[注 1]: 系公司 1993 年以协议方式购入海南洋浦金海岸实业开发有限公司及其在木棠开发区取得的海南洋浦土地使用权, 协议价格为 2,216 万元。2002 年儋州市政府出具换地权益书, 给予公司 1,005.68 万元的土地指标。2006 年公司未按规定换发新的换地权益书, 对该项目公司已全额计提减值准备。根据公司第六届董事会第十次会议的决议, 本期予以核销该项土地使用权。

[注 2]: 系子公司蓝天置业公司预付东阳新天地项目的土地出让金, 该项目处于规划调整报批之中, 2011 年 3 月本公司将持有子公司蓝天置业公司的 100%股权转让, 详见本财务报表附注期后事项之说明。

- 4) 存货——开发产品

项目名称	最后一期 竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
重庆广厦经典	2002.05	41,477,020.17		41,477,020.17	
重庆广厦城	2009.12	173,426,000.89		173,426,000.89	
重庆翠湖龙庭	2005.08	2,863,338.58		2,863,338.58	
重庆御景龙庭	2009.01	14,193,409.53		14,193,409.53	
天都城-香榭花园	2009.09	177,627,195.13	250,581,826.17	281,423,877.54	146,785,143.76
天都城-爱丽山庄	2009.08	88,287,554.67		31,625,278.44	56,662,276.23
西安滨河花园	2010.10	205,457,806.54	156,688,893.32	223,023,305.25	139,123,394.61
南京邓府巷	2009.12	128,290,340.88	363,907,044.60	127,871,893.94	364,325,491.54
杭州南岸花城	2010.06	47,244,415.98	159,835,128.16	146,122,492.11	60,957,052.03
杭州戈雅公寓	2010.03	23,926,985.79	348,229,734.68	325,863,093.68	46,293,626.79
东阳江南紫荆花园	2009.06	355,311,229.34	7,235,036.00	218,180,492.77	144,365,772.57
小 计		1,258,105,297.50	1,286,477,662.93	1,586,070,202.90	958,512,757.53

7. 对合营企业和联营企业投资

被投资 单位	持股 比例(%)	表决权 比例(%)	期末 资产总额	期末 负债总额	期末 净资产总额	本期营业 收入总额	本期 净利润
联营企业							
陕西广厦物业管理 有限公司	40.00	40.00	4,017.58	3,909.57	108.01	463.49	-0.17
广厦房地产开发 集团有限公司	44.45	44.45	106,778.56	65,996.99	40,781.57	55,775.45	3,585.44
金华高新技术投 资有限公司	28.17	28.17	6,916.36	5,322.70	1,593.66		-303.26

8. 长期股权投资

(1) 明细情况

被投资 单位	核算方法	投资 成本	期初 数	增减 变动	期末 数
广厦房地产开发集团有限公司	权益法	60,024,515.58	151,132,371.44	15,937,279.54	167,069,650.98
金华高新技术投资有限公司	权益法	10,000,000.00			
浙商银行股份有限公司	成本法	172,684,000.00	172,684,000.00		172,684,000.00

东阳市农村信用合作联社	成本法	9,130,000.00	9,130,000.00		9,130,000.00
金华北苑小区物业管理公司	成本法	40,000.00	40,000.00		40,000.00
陕西广厦物业管理有限公司	权益法	1,200,000.00	432,715.19	-666.35	432,048.84
杭州时代广场百货有限公司	成本法	877,076.11	877,076.11		877,076.11
杭州恒丰典当有限公司	成本法	395,560.00	395,560.00		395,560.00
合 计		254,351,151.69	334,691,722.74	15,936,613.19	350,628,335.93

(续上表)

被投资单位	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
广厦房地产开发集团有限公司	44.45	44.45				
金华高新技术投资有限公司	28.17	28.17				
浙商银行股份有限公司	1.43	1.43				14,316,964.20
东阳市农村信用合作联社	3.16	3.16				330,000.00
金华北苑小区物业管理公司	参股	参股				
陕西广厦物业管理有限公司	40.00	40.00				
杭州时代广场百货有限公司	10.00	10.00		877,076.11		
杭州恒丰典当有限公司	2.50	2.50				
合 计				877,076.11		14,646,964.20

(2) 期末,公司已将持有浙商银行股份有限公司的股权用于质押借款。

9. 投资性房地产

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
1) 账面原值小计	15,230,119.68		15,230,119.68	
房屋及建筑物	15,230,119.68		15,230,119.68	
2) 累计折旧和累计摊销小计	978,555.92		978,555.92	
房屋及建筑物	978,555.92		978,555.92	
3) 账面净值小计	14,251,563.76		14,251,563.76	
房屋及建筑物	14,251,563.76		14,251,563.76	
4) 减值准备累计金额小计				

房屋及建筑物				
5) 账面价值合计	14,251,563.76		14,251,563.76	
房屋及建筑物	14,251,563.76		14,251,563.76	

[注]：期初投资性房地产系重庆置业公司用于出租的商铺，本期转让重庆置业公司股权相应减少投资性房地产。

10. 固定资产

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加		本期减少	期末数
1) 账面原值小计	668,959,970.66	92,628,180.83		50,661,789.53	710,926,361.96
房屋及建筑物	578,766,597.60	90,218,878.68		39,755,137.34	629,230,338.94
通用设备	18,266,593.24	1,054,237.15		915,338.53	18,405,491.86
专用设备	37,397,624.28	619,032.00		227,001.24	37,789,655.04
运输工具	31,725,406.32	513,213.00		8,298,624.91	23,939,994.41
其他设备	2,803,749.22	222,820.00		1,465,687.51	1,560,881.71
	—	本期转入	本期计提	—	—
2) 累计折旧小计	199,569,511.61		19,927,906.68	25,905,696.02	193,591,722.27
房屋及建筑物	130,160,272.71		13,958,468.80	16,506,324.72	127,612,416.79
通用设备	13,526,603.89		1,635,966.69	858,822.15	14,303,748.43
专用设备	30,344,105.34		1,925,533.65	211,391.77	32,058,247.22
运输工具	22,900,836.21		2,348,893.44	6,881,789.08	18,367,940.57
其他设备	2,637,693.46		59,044.10	1,447,368.30	1,249,369.26
3) 账面净值小计	469,390,459.05	—		—	517,334,639.69
房屋及建筑物	448,606,324.89	—		—	501,617,922.15
通用设备	4,739,989.35	—		—	4,101,743.43
专用设备	7,053,518.94	—		—	5,731,407.82
运输工具	8,824,570.11	—		—	5,572,053.84
其他设备	166,055.76	—		—	311,512.45
4) 减值准备小计	36,403,602.64	—		—	36,403,602.64

房屋及建筑物	36,403,602.64	—	—	36,403,602.64
通用设备		—	—	
专用设备		—	—	
运输工具		—	—	
其他设备		—	—	
5) 账面价值合计	432,986,856.41	—	—	480,931,037.05
房屋及建筑物	412,202,722.25	—	—	465,214,319.51
通用设备	4,739,989.35	—	—	4,101,743.43
专用设备	7,053,518.94	—	—	5,731,407.82
运输工具	8,824,570.11	—	—	5,572,053.84
其他设备	166,055.76	—	—	311,512.45

本期折旧额为 19,927,906.68 元；本期由在建工程转入固定资产原值为 59,426,118.58 元。

(2) 未办妥产权证书的固定资产的情况

项 目	未办妥产权证书原因	预计办结产权证书时间
天都实业公司房屋建筑物	审批手续尚未办理完毕	不确定
文化旅游公司房屋建筑物	审批手续尚未办理完毕	不确定
蓝天白云公司房屋建筑物	审批手续尚未办理完毕	不确定

(3) 期末，已有账面价值 22,479.07 万元的固定资产用于担保。

11. 在建工程

(1) 明细情况

工程名称	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
天都国际度假中心				22,705,208.37		22,705,208.37
白云会议中心工程	38,848,245.44		38,848,245.44	37,738,245.44		37,738,245.44
零星工程	70,486.45		70,486.45	70,486.45		70,486.45
合 计	38,918,731.89		38,918,731.89	60,513,940.26		60,513,940.26

(2) 增减变动情况

工程名称	预算数	期初数	本期增加	转入固定 资产	其他减少	工程投入占预算 比例 (%)
天都国际度假中心		22,705,208.37	36,720,910.21	59,426,118.58		
白云会议中心工程		37,738,245.44	1,110,000.00			
零星工程		70,486.45				
合 计		60,513,940.26	37,830,910.21	59,426,118.58		

(续上表)

工程名称	工程进度 (%)	利息资本化 累计金额	本期利息资本化 金额	本期利息资本化 年率 (%)	资金来源	期末数
天都国际度假中心	100				自筹	
白云会议中心工程	95				自筹	38,848,245.44
零星工程					自筹	70,486.45
合 计						38,918,731.89

(3) 期末，在建工程中已有 3,878.87 万元用于抵押担保。

12. 无形资产

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
1) 账面原值小计	86,615,273.90	13,650.00	53,800.00	86,575,123.90
土地使用权	84,656,573.90			84,656,573.90
车位使用权	1,275,000.00			1,275,000.00
软件	683,700.00	13,650.00	53,800.00	643,550.00
2) 累计摊销小计	17,619,358.73	2,228,413.79	53,800.00	19,793,972.52
土地使用权	16,799,733.89	2,150,922.12		18,950,656.01
车位使用权	204,876.00	27,316.80		232,192.80
软件	614,748.84	50,174.87	53,800.00	611,123.71
3) 账面净值小计	68,995,915.17	13,650.00	2,228,413.79	66,781,151.38
土地使用权	67,856,840.01		2,150,922.12	65,705,917.89
车位使用权	1,070,124.00		27,316.80	1,042,807.20

软件	68,951.16	13,650.00	50,174.87	32,426.29
4) 减值准备小计				
土地使用权				
车位使用权				
软件				
5) 账面价值合计	68,995,915.17			66,781,151.38
土地使用权	67,856,840.01			65,705,917.89
车位使用权	1,070,124.00			1,042,807.20
软件	68,951.16			32,426.29

本期摊销额 2,228,413.79 元。

(2) 期末，已有账面价值 5,501.59 万元的无形资产用于担保。

13. 商誉

(1) 商誉增减变动情况

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初数	本期增加	本期减少	期末数	期末减值准备
西安顶益公司	3,796,676.81			3,796,676.81	3,796,676.81
合 计	3,796,676.81			3,796,676.81	3,796,676.81

(2) 商誉的减值测试方法及减值准备计提方法

根据财政部 2006 年 2 月公布的《企业会计准则》，子公司广福置业公司非同一控制下合并西安顶益公司，合并成本大于合并中取得的享有被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，在合并财务报表中反映为商誉。西安顶益公司开发项目已于 2007 年度结束，故全额计提减值准备。

14. 长期待摊费用

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数	其他减少的原因
装修费	7,821,319.87	680,800.42	2,242,735.15		6,259,385.14	
高尔夫会员费	267,950.00		139,800.00		128,150.00	
展厅租赁费	18,483,730.02		483,239.30		18,000,490.72	
合 计	26,572,999.89	680,800.42	2,865,774.45		24,388,025.86	

15. 递延所得税资产

(1) 已确认的递延所得税资产

项 目	期末数	期初数
递延所得税资产		
坏账准备	13,750.00	23,846.84
预售房款的预计利润	30,977,183.87	43,914,837.12
合 计	30,990,933.87	43,938,683.96
递延所得税负债		
交易性金融资产未实现收益		3,282.41
合 计		3,282.41

(2) 应纳税差异项目明细

项 目	金 额
应纳税差异项目	
坏账准备	55,000.00
预售房款的预计利润	123,908,735.48
小 计	123,963,735.48

16. 其他非流动资产

(1) 其他非流动资产的增减变动情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	期末减值准备
西山及儿童公园开发经营权	51,443,648.60			51,443,648.60	51,443,648.60
合 计	51,443,648.60			51,443,648.60	51,443,648.60

(2) 其他非流动资产的减值测试方法及减值准备计提方法

根据东阳市人民政府办公室抄告单第 85 号《关于免费开放城区有关公园的意见》，东阳市人民政府决定从 2005 年 10 月 1 日起对城区的儿童公园、西山公园实行免费开放，市政府每年对上述两公园给予财政补助 325,000.00 元，以维持公司运营。文化旅游公司已根据账面价值与可收回金额的差额对上述经营权全额计提减值。

17. 资产减值准备明细

项 目	期初数	本期计提	本期减少		期末数
			转回	转销	
坏账准备	68,024,813.34	11,614,913.24		21,245,545.67	58,394,180.91
存货跌价准备	24,433,645.01	314,678.32		23,565,954.94	1,182,368.39
长期股权投资减值准备	877,076.11				877,076.11
固定资产减值准备	36,403,602.64				36,403,602.64
其他非流动资产	51,443,648.60				51,443,648.60
合 计	181,182,785.70	11,929,591.56		44,811,500.61	148,300,876.65

[注]：坏账准备本期减少系本期转让重庆置业公司股权相应减少计提的坏账准备。

18. 短期借款

项 目	期末数	期初数
质押借款	440,000,000.00	39,000,000.00
抵押借款	90,000,000.00	106,500,000.00
保证借款	97,000,000.00	437,100,000.00
抵押及保证借款	393,500,000.00	90,000,000.00
质押及保证借款	129,000,000.00	160,000,000.00
合 计	1,149,500,000.00	832,600,000.00

19. 应付账款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
工程款	424,519,521.63	888,656,991.88
其他	22,290,231.38	14,050,779.18
合 计	446,809,753.01	902,707,771.06

(2) 应付持有公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位和其他关联方款项情况

单位名称	期末数	期初数
广厦建设集团有限责任公司	50,656,518.31	243,444,297.05

杭州建工集团有限责任公司	4,671,746.05	10,194,139.00
浙江广厦东阳古建园林工程有限公司	541,326.16	730,000.00
浙江广厦建筑设计研究有限公司	110,000.00	13,134,870.00
陕西广厦物业管理有限公司	1,424,581.66	1,538,243.22
浙江广厦市政工程有限责任公司		37,959,743.67
浙江广厦物业管理有限公司		3,341,126.94
浙江新青年信息传播有限公司	185,000.00	
广厦湖北第六建设工程有限责任公司	1,752,113.00	
小 计	59,341,285.18	310,342,419.88

20. 预收款项

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
预收房款	1,378,031,449.81	2,407,408,691.53
其他	5,383,754.82	13,836,548.08
合 计	1,383,415,204.63	2,421,245,239.61

(2) 期末无预收持有公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位款项。

(3) 预售房产收款情况

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	预售比例 (%)
西安滨河花园	527,736,507.00	252,963,960.00	2012.06	51.42
南京邓府巷	51,783,645.00	7,736,445.00	2011.06	9.98
爱丽山庄	177,980,400.00	54,487,700.00	2011.06	95.32
南岸花城梅州苑二期	179,552,702.00	80,663,904.00	2011.06	34.70
小 计	937,053,254.00	395,852,009.00		

21. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	2,473,519.43	45,341,592.29	45,977,048.82	1,838,062.90
职工福利费	1,119.22	3,810,565.50	3,811,684.72	
社会保险费	1,174,621.17	5,941,798.20	5,954,610.77	1,161,808.60
其中：医疗保险费	110,583.64	2,106,907.30	2,186,974.58	30,516.36
基本养老保险费	983,014.09	3,195,883.48	3,132,698.13	1,046,199.44
失业保险费	17,040.41	419,486.22	427,106.11	9,420.52
工伤保险费	8,571.69	114,655.50	113,655.24	9,571.95
生育保险费	55,411.34	104,865.70	94,176.71	66,100.33
住房公积金	9,500.00	1,756,413.00	1,765,913.00	
工会经费	1,919,953.80	665,057.05	418,346.78	2,166,664.07
职工教育经费	3,606,730.15	582,627.10	452,953.61	3,736,403.64
因解除劳动关系给予的补偿		134,628.40	134,628.40	
合 计	9,185,443.77	58,232,681.54	58,515,186.10	8,902,939.21

(2) 应付职工薪酬预计发放时间、金额等安排

工资、奖金、津贴和补贴已于 2011 年一季度发放。

22. 应交税费

项 目	期末数	期初数
增值税	366,562.73	7,032.88
营业税	-2,292,832.30	-29,445,248.00
企业所得税	227,290,298.21	261,219,676.30
个人所得税	166,887.98	278,724.38
城市维护建设税	232,050.15	-671,172.07
土地增值税	22,637,099.43	13,187,128.84
房产税	1,789,133.27	339,110.02
土地使用税	8,025,700.22	10,837,260.42
教育费附加	-120,379.81	294,339.66

地方教育附加	396,353.72	979,831.68
水利建设专项资金	79,723.87	539,348.27
印花税	-49,555.26	-39,125.90
其他	300.00	
合 计	258,521,342.21	257,526,906.48

23. 应付利息

项 目	期末数	期初数
短期借款应付利息	2,400,195.27	23,945,104.75
长期借款应付利息	2,905,353.93	3,972,749.36
合 计	5,305,549.20	27,917,854.11

24. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
押金保证金	21,458,986.67	61,258,288.39
拆借款	286,882,037.74	404,333,124.69
应付暂收款	38,355,693.71	32,661,166.27
其他	9,302,929.93	55,502,747.11
合 计	355,999,648.05	553,755,326.46

(2) 应付持有公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位和其他关联方款项情况

单位名称	期末数	期初数
广厦控股创业投资有限公司	6,093,901.57	210,942,278.65
广厦建设集团有限责任公司	2,877,398.70	381,898.70
广厦房地产开发集团有限公司	98,727.10	98,287.10
杭州环湖大酒店有限公司	33,623.63	34,414.85
浙江广厦物业管理有限公司	73,336.35	149,281.26
陕西广厦物业管理有限公司	829,396.64	829,396.64
浙江省东阳第三建筑工程有限公司	3,510,752.08	4,146,324.85

司		
浙江广厦市政工程有限责任公司	10,000.00	10,000.00
杭州建工集团有限责任公司	2,000.00	2,000.00
陕西时迈投资有限公司	198,000.00	198,000.00
浙江龙翔大厦有限公司	55,536,164.38	12,045,698.63
浙江广厦东金投资有限公司	3,022,191.78	3,400,000.00
杭州海外旅游有限公司	1,077,260.27	
广厦湖北第六建筑工程有限责任公司	26,189,369.86	
南京东邨百货市场有限公司	5,036,986.30	
小 计	104,589,108.66	232,237,580.68

(3) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

通和置业公司之子公司杭州通和公司与杭州市草荡小区建设指挥部签署《合作开发协议书》，合作开发杭州市经济适用房项目（芳洲苑项目）。该合作开发项目用地约 4.55 万平方米，规划建设面积 10.41 万平方米，根据合作协议，相关手续由杭州通和公司以指挥部名义自行办理，开发房产由杭州通和公司以指挥部名义销售，收入归杭州通和公司所有，相关成本费用由杭州通和公司承担。截至 2010 年 12 月 31 日，芳洲苑项目开发已基本完成，合作各方的项目合作收益尚未结算，杭州通和公司代收代付该项目款项余额共计 21,243,245.62 元，列其他应付款-东河房地产开发有限公司项目反映。

(4) 金额较大的其他应付款性质或内容的说明

单位名称	期末数	款项性质及内容
上海龙软西溪信息产业投资有限公司	50,394,520.55	拆借款
浙江龙翔大厦有限公司	55,536,164.38	拆借款
江苏广瑞投资有限公司	39,922,537.68	拆借款
小 计	145,853,222.61	

25. 一年内到期的非流动负债

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
一年内到期的长期借款	1,230,000,000.00	
合 计	1,230,000,000.00	

(2) 一年内到期的长期借款

1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
抵押借款	30,000,000.00	
抵押、质押及保证借款	1,200,000,000.00	
小 计	1,230,000,000.00	

2) 金额前 5 名的一年内到期的长期借款

贷款单位	借款 起始日	借款 到期日	币种	年利率 (%)	期末数		期初数	
					原币	折人民币金额	原币	折人民币金额
华润深国投信 托有限公司	2009-6-4	2011-6-11	RMB	7.08		1,200,000,000.00		
工行西湖支行	2009-7-1	2011-11-7	RMB	5.40		30,000,000.00		
小 计						1,230,000,000.00		

26. 长期借款

(1) 长期借款情况

项 目	期末数	期初数
抵押借款	275,590,000.00	303,000,000.00
抵押及保证借款	746,000,000.00	40,000,000.00
抵押、质押及保证借款		1,200,000,000.00
合 计	1,021,590,000.00	1,543,000,000.00

(2) 金额前 5 名的长期借款

贷款单位	借款 起始日	借款 到期日	币种	年利率 (%)	期末数		期初数	
					原币	折人民币金额	原币	折人民币金额
华澳国际信托有限 公司	2010-11-23	2012-11-22	RMB	7.94		686,000,000.00		
西安市商业银行	2009-04-27	2012-04-22	RMB	5.40		80,000,000.00		150,000,000.00
工行西湖支行	2009-07-01	2012-04-19	RMB	5.40		70,000,000.00		70,000,000.00

西安市商业银行	2009-05-22	2012-04-22	RMB	5.40		50,000,000.00		
农行余杭支行	2009-11-10	2012-10-8	RMB	5.40		40,000,000.00		40,000,000.00
小计						926,000,000.00		260,000,000.00

27. 长期应付款

(1) 金额前 5 名的长期应付款

单 位	期 限	初始金额	期末数
林地山地租用费	2012.9.1-2057.9.1	4,395,297.52	4,395,297.52
小 计		4,395,297.52	4,395,297.52

(2) 其他说明

根据子公司江南置业公司与东阳市学陶村、天宫寺自然村签订的《租用山林地土地协议书》，东阳市学陶村、天宫寺自然村将其山林地 23.03 亩及土地 48.25 亩出租给江南置业公司，租用时间自 2007 年 9 月 1 日至 2057 年 9 月 1 日，每年租金为 76,478.05 元，每五年支付一次租金，自 2018 年起每 10 年提升 10% 计算租金。

28. 预计负债

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
合同违约	2,195,611.15		774,927.88	1,420,683.27
合 计	2,195,611.15		774,927.88	1,420,683.27

(2) 其他说明

期初余额系广福置业公司之子公司西安顶益公司因未能按期办妥房产证，预计应付购房住户的违约金。本期减少系实际支付违约金。

29. 其他非流动负债

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
财政补助	11,119,000.00	11,119,000.00
合 计	11,119,000.00	11,119,000.00

(2) 其他说明

其他非流动负债系通和置业公司之子公司杭州通和公司以前年度收到杭州市下城区财政局拨入的财政补助。根据财政补助通知书，该款项视企业对地方政府贡献情况再行结算和处理。

30. 股本

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股份总数	871,789,092			871,789,092

31. 资本公积

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价	261,549,124.52	3,167,871.07		264,716,995.59
其他资本公积	14,002,766.39	14,722,212.79	798,699.00	27,926,280.18
合 计	275,551,890.91	17,890,083.86	798,699.00	292,643,275.77

(2) 其他说明

本期增加中 3,167,871.07 元系公司于 2007 年购入重庆置业公司 4.06% 的股权，购买款高于新增股权所享有净资产部分的差额，合并时减少股本溢价，本期因出售重庆置业公司，该金额转入投资收益；另有 14,722,212.79 元系根据本公司与东阳市旧城房屋拆迁办公室签订的《房屋拆迁货币补偿协议》，本公司位于东阳市吴宁西路价值 5,777,787.21 元的房屋建筑物拆迁，取得拆迁补偿 20,500,000.00 元，净收益 14,722,212.79 元计入其他资本公积。

本期减少系因本期出售重庆置业公司，公司按投资比例享有其除损益外的权益份额 798,699.00 元转入投资收益。

32. 盈余公积

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	130,236,847.47	20,137,651.85		150,374,499.32
合 计	130,236,847.47	20,137,651.85		150,374,499.32

(2) 本期增加详见未分配利润项目之其他说明。

33. 未分配利润

(1) 明细情况

项 目	金 额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	638,581,328.38	—
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		—
调整后期初未分配利润	638,581,328.38	—
加：本期归属于母公司所有者的净利润	127,730,211.63	—
减：提取法定盈余公积	20,137,651.85	10%
期末未分配利润	746,173,888.16	—

(2) 其他说明

根据 2011 年 4 月 7 日公司第六届董事会第二十一次会议决议，按 2010 年度归属于母公司净利润提取 10% 的法定盈余公积，每 10 股派发现金股利 0.5 元(含税)。上述利润分配预案尚待股东大会审议批准。

(二) 合并利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
主营业务收入	2,210,268,370.87	4,368,350,107.85
其他业务收入	26,773,903.36	18,755,597.64
营业成本	1,547,647,371.74	3,355,684,798.91

(2) 主营业务收入/主营业务成本（分行业）

行业名称	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
房地产销售	1,949,365,194.01	1,355,040,885.13	4,274,614,624.85	3,312,672,712.63
旅游服务	95,999,908.94	30,530,108.54	84,811,359.32	34,636,346.89
物业管理			7,105,747.67	6,218,940.59
其他	1,397,909.94	1,074,637.87	1,818,376.01	1,617,851.75

销售材料	163,505,357.98	160,518,500.90		
小 计	2,210,268,370.87	1,547,164,132.44	4,368,350,107.85	3,355,145,851.86

(3) 主营业务收入/主营业务成本（分地区）

地区名称	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
浙江省内	1,707,863,453.93	1,195,338,481.85	2,145,113,653.33	1,718,711,419.46
浙江省外	502,404,916.94	351,825,650.59	2,223,236,454.52	1,636,434,432.40
小 计	2,210,268,370.87	1,547,164,132.44	4,368,350,107.85	3,355,145,851.86

(4) 公司前 5 名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例 (%)
宁波保税区正会商贸有限公司	93,488,877.75	4.18
广厦建设集团有限责任公司	28,389,221.71	1.27
浙江圆胜钢铁有限公司	19,577,576.92	0.88
中国民生银行有限公司南京分行	18,710,000.00	0.84
浙江明鸿实业有限公司	18,656,251.73	0.83
小 计	178,821,928.11	8.00

2. 营业税金及附加

项 目	本期数	上年同期数	计缴标准
营业税	104,369,406.98	219,007,169.83	详见本财务报表附注税项之说明。
城市维护建设税	7,345,844.41	15,334,496.17	
教育费附加	3,889,806.52	6,538,858.18	
地方教育附加	968,054.04	2,788,932.67	
土地增值税	38,597,501.42	69,193,431.62	
合 计	155,170,613.37	312,862,888.47	

3. 销售费用

项 目	本期数	上年同期数
工资、福利及社保	13,661,673.77	12,890,617.71
广告、宣传及展览费	26,748,327.14	36,897,943.48

佣金	5,754,637.93	14,743,202.31
折旧费	1,953,811.92	2,179,230.59
材料及燃料消耗	7,218,082.40	6,073,957.26
物业管理及交房修理费	3,736,143.71	4,066,653.59
办公水电费	5,447,458.35	4,957,490.60
其他	4,654,576.75	4,061,414.70
合 计	69,174,711.97	85,870,510.24

4. 管理费用

项 目	本期数	上年同期数
工资、福利及社保	33,508,852.28	39,435,084.77
折旧及摊销	18,225,511.89	20,348,288.71
业务招待费	7,632,295.89	11,217,278.08
税金	6,490,705.10	6,428,893.98
差旅费	4,979,833.93	5,122,426.52
办公水电费	8,865,019.76	9,867,929.74
汽车费用	3,360,565.75	3,733,933.95
劳务费	3,929,740.52	1,429,677.58
其他	18,839,083.62	13,955,150.26
合 计	105,831,608.74	111,538,663.59

5. 财务费用

项 目	本期数	上年同期数
利息支出	69,395,065.50	75,542,614.23
减：利息收入	2,195,769.47	9,593,518.30
手续费	974,594.05	722,086.48
其他	46,915,031.56	8,521,960.30
合 计	115,088,921.64	75,193,142.71

6. 资产减值损失

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失	11,614,913.24	-747,288.51
存货跌价损失	314,678.32	787,700.58
固定资产减值损失		34,303,602.64
其他非流动资产减值损失		5,168,103.65
合 计	11,929,591.56	39,512,118.36

7. 公允价值变动收益

项 目	本期数	上年同期数
交易性金融资产	-26,637.34	700,657.00
合 计	-26,637.34	700,657.00

8. 投资收益

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
成本法核算的长期股权投资收益	14,646,964.20	14,473,964.20
权益法核算的长期股权投资收益	15,936,613.19	-14,409,829.05
处置长期股权投资产生的投资收益	-5,821,620.15	224,530,440.63
处置交易性金融资产取得的投资收益	38,722.01	571,160.93
合 计	24,800,679.25	225,165,736.71

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期数	上年同期数	本期比上期增减变动的原因
浙商银行股份有限公司	14,316,964.20	14,316,964.20	
东阳市农村信用合作联社	330,000.00	157,000.00	本期分配红利增加所致。
小 计	14,646,964.20	14,473,964.20	

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期数	上年同期数	本期比上期增减变动的原因
广厦房地产开发集团有限公司	15,937,279.54	-6,427,547.85	被投资单位净利润变动所致。
金华高新技术投资有限公司		-7,931,234.29	
陕西广厦物业管理有限公司	-666.35	-51,046.91	
小 计	15,936,613.19	-14,409,829.05	

(4) 投资收益汇回重大限制的说明

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

9. 营业外收入

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	5,950,821.85	2,134,971.57	5,950,821.85
其中：固定资产处置利得	5,950,821.85	2,134,971.57	5,950,821.85
政府补助	1,785,400.00	2,994,808.00	1,785,400.00
罚没收入	500.00	249,680.00	500.00
无法支付款项	14,412.08		14,412.08
其他	135,048.70	107,465.69	135,048.70
合 计	7,886,182.63	5,486,925.26	7,886,182.63

(2) 政府补助明细

项 目	本期数	上年同期数	说明
政府专项扶持基金	210,000.00	390,000.00	根据余文创办[2009]3号由杭州市大文化产业专项资金拨入
旅游发展奖励资金	110,400.00	741,138.00	由余杭财政局、金华旅游局拨入
重点企业扶持基金	1,030,000.00	1,530,000.00	由南京市玄武区财政局拨入
公园经营补贴	325,000.00	325,000.00	东阳市财政局给予的西山公园、儿童公园补贴款
稳定就业补贴奖励		8,670.00	根据杭劳社就[2009]321号由杭州市就业管理服务局拨入
2009年东阳市十佳商贸服务企业表彰	30,000.00		根据东政办发(2010)52号由东阳市财政局拨入

政府特别奖	80,000.00		根据东财企(10)150 号由东阳市财政局拨入
小 计	1,785,400.00	2,994,808.00	

10. 营业外支出

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	13,286,201.89	307,138.00	13,286,201.89
其中：固定资产处置损失	13,286,201.89	307,138.00	13,286,201.89
对外捐赠	550,000.00	22,000.00	550,000.00
罚款支出	255,353.32	186,206.74	255,353.32
滞纳金	2,955,363.65	922,893.31	2,955,363.65
水利建设专项资金	1,909,248.29	2,442,361.46	
违约赔偿支出	5,995,446.90	7,750,688.10	5,995,446.90
其他	72,730.69	281,800.28	72,730.69
合 计	25,024,344.74	11,913,087.89	23,115,096.45

11. 所得税费用

项 目	本期数	上年同期数
按税法及相关规定计算的当期所得税	98,183,707.63	156,208,937.76
递延所得税调整	12,944,467.68	31,623,234.50
合 计	111,128,175.31	187,832,172.26

12. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

(1) 基本每股收益的计算过程

项 目	序号	2010 年度
归属于公司普通股股东的净利润	A	127,730,211.63
非经常性损益	B	-19,674,349.96
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	147,404,561.59

期初股份总数	D	871,789,092
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	
发行新股或债转股等增加股份数	F	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	
因回购等减少股份数	H	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	12
发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F \times G/K-H \times I/K-J$	871,789,092
基本每股收益	$M=A/L$	0.15
扣除非经常损益基本每股收益	$N=C/L$	0.17

(2) 稀释每股收益的计算过程

稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

13. 其他综合收益

项 目	本期数	上年同期数
按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额		
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		-4,212.00
合 计		-4,212.00

(三) 合并现金流量表项目注释

1. 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数
收回土地指标款	32,200,000.00
收到工程履约保证金	7,570,776.67

代收规费及补偿款	6,739,638.10
收到房屋租赁款	4,443,940.00
收购房订金和租房押金	2,510,908.80
地方财政补助	1,575,400.00
银行存款利息	2,195,769.47
其他	4,497,082.96
合 计	61,733,516.00

2. 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数
广告策划及宣传费	30,257,437.04
办公水电费	14,514,772.25
违约金及滞纳金	9,794,263.78
支付物业维修基金	8,742,280.95
业务招待费	8,350,727.76
支付按揭保证金	8,121,133.00
汽车燃料费	7,714,117.18
支付工程保证金	6,400,000.00
销售佣金	5,754,637.93
租赁物业费	5,733,944.66
差旅费	5,181,088.58
审计咨询费	4,154,500.00
其他	18,056,729.69
合 计	132,775,632.82

3. 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数
收回拆借资金	3,000,000.00
合 计	3,000,000.00

4. 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数
借入往来单位资金	183,684,000.00
收回定期存款	40,000,000.00
合 计	223,684,000.00

5. 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数
支付贷款保证金	69,842,078.68
支付财务顾问费	47,564,388.89
归还往来单位借款本金	227,575,700.08
支付资产管理服务费	1,755,000.00
合 计	346,737,167.65

6. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	128,707,159.70	438,051,642.03
加: 资产减值准备	11,929,591.56	39,512,118.36
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	19,927,906.68	24,364,325.20
无形资产摊销	2,228,413.79	2,236,987.07
长期待摊费用摊销	2,865,774.45	3,369,706.96
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)	7,335,380.04	-1,827,833.57
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	26,637.34	-700,657.00
财务费用(收益以“-”号填列)	116,309,481.06	80,629,351.12

投资损失(收益以“-”号填列)	-24,800,679.25	-225,165,736.71
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	12,947,750.09	31,619,952.09
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-3,282.41	3,282.41
存货的减少(增加以“-”号填列)	-577,898,646.09	1,421,983,885.19
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	722,351,352.82	-361,472,941.02
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-1,144,571,912.82	-808,978,963.46
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-722,645,073.04	643,625,118.67
2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3) 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	510,243,693.82	486,300,075.54
减: 现金的期初余额	486,300,075.54	242,535,307.38
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	23,943,618.28	243,764,768.16

(2) 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

项 目	本期数	上年同期数
1) 取得子公司及其他营业单位的有关信息:		
① 取得子公司及其他营业单位的价格		1,584,101.40
② 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物		1,584,101.40
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		
③ 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		1,584,101.40
④ 取得子公司的净资产		3,794,131.99
流动资产		3,754,493.77
非流动资产		127,368.51
流动负债		87,730.29

非流动负债		
2) 处置子公司及其他营业单位的有关信息:		
① 处置子公司及其他营业单位的价格	182,000,000.00	
② 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	142,100,000.00	
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	27,013,301.92	
③ 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	115,086,698.08	
④ 处置子公司的净资产	187,212,243.17	
流动资产	693,953,906.81	
非流动资产	25,575,117.80	
流动负债	529,316,781.44	
非流动负债	3,000,000.00	

(3) 现金和现金等价物的构成

项 目	期末数	期初数
1) 现金	510,243,693.82	486,300,075.54
其中: 库存现金	425,978.29	2,018,217.99
可随时用于支付的银行存款	505,992,361.47	479,999,199.32
可随时用于支付的其他货币资金	3,825,354.06	4,282,658.23
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
2) 现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
3) 期末现金及现金等价物余额	510,243,693.82	486,300,075.54

(4) 现金流量表补充资料的说明

期末货币资金中质押定期存款 526,834,201.63 元, 三个月以上到期的按揭贷款保证金 24,025,602.59 元和保函保证金 1,800,000.00 元, 不属于现金及现金等价物。

期初货币资金中质押定期存款 496,992,122.95 元, 三个月以上到期的按揭贷款保证金 31,953,198.82 元和保函保证金 1,800,000.00 元, 不属于现金及现金等价物。

六、关联方及关联交易

(一) 关联方情况

1. 本公司的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质
广厦控股创业投资有限公司	控股股东	有限责任公司	杭州	楼忠福	风险投资等

(续上表)

母公司名称	注册资本	母公司对本公司的持股比例 (%)	母公司对本公司的表决权比例 (%)	本公司最终控制方	组织机构代码
广厦控股创业投资有限公司	100,000 万元	38.66	38.66	楼忠福	73601042-0

本公司的母公司情况的说明:

楼忠福持有广厦控股创业投资有限公司 83%的股权, 为公司实际控制人。

2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注企业合并及合并财务报表之说明。

3. 本公司的联营企业情况

(单位: 万元)

被投资单位	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
陕西广厦物业管理有限公司	有限公司	西安	陈勇明	服务业	300.00	40.00	40.00
广厦房地产开发集团有限公司	有限公司	杭州	张国珍	房地产业	12,000.00	44.45	44.45
金华高新技术投资有限公司	有限公司	金华	李安华	实业投资	3,550.00	28.17	28.17

(续上表)

被投资单位	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润	关联关系	组织机构代码
陕西广厦物业管理有限公司	4,017.58	3,909.57	108.01	463.49	-0.17	子公司的联营企业	75881136-8
广厦房地产开发集团有限公司	106,778.56	65,996.99	40,781.57	55,775.45	3,585.44	联营企业	70420146-8
金华高新技术投资有限公司	6,916.36	5,322.70	1,593.66		-303.26	联营企业	70453702-5

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关系	组织机构代码
彭涛	本公司董事长	
广厦建设集团有限责任公司	同一控股股东	14292905-0

浙江省东阳第三建筑工程有限公司	同一控股股东	14752003-5
杭州建工集团有限责任公司	同一控股股东	70421377-6
浙江广厦东阳古建园林工程有限公司	同一控股股东	14758424-x
浙江广厦市政工程有限责任公司	同一控股股东	75396938-5
浙江龙翔大厦有限公司	同一实际控制人	14294064-7
浙江广厦物业管理有限公司	同一控股股东	72008192-9
杭州环湖大酒店有限公司	同一实际控制人	70420982-2
浙江广厦建设职业技术学院	同一控股股东	74292534-4
广厦湖北第六建设工程有限责任公司	同一控股股东	17756306-0
浙江金华广福肿瘤医院	同一控股股东	72109876-5
广厦(舟山)能源集团有限公司	同一控股股东	76131032-9
义乌市广信实业有限公司	同一控股股东	73528215-x
浙江广厦建筑设计研究有限公司	同一控股股东	77435036-2
浙江新青年信息传播有限公司	同一控股股东	73201488-9
陕西时迈投资有限公司	同一控股股东	79411935-2
浙江广厦东金投资有限公司	同一控股股东	67388611-7
杭州海外旅游有限公司	同一控股股东	14304566-0
杭州市设备安装有限公司	同一控股股东	14303474-2
上海飞轮实业有限公司	同一控股股东	13260112-3
南京东邨百货市场有限公司	同一实际控制人	78067201-8

(二) 关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 采购商品和接受劳务的关联交易

1) 本公司采购商品和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期数		上期同期数	
			金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
上海飞轮实业有限公司	采购材料	协议价	83,713,503.97	47.04		
小 计			83,713,503.97			

2) 子公司南京投资公司接受劳务的关联交易情况 (单位: 万元)

关联方名称	项目	合同金额	本期支付数	累计支付数
广厦建设集团有限责任公司	邓府巷二期主体工程	29,985.00	4,157.17	27,455.97
	江宁织造府建安工程	27,000.00	30.67	26,729.78
杭州建工集团有限责任公司	邓府巷一期主体工程	27,122.07		26,684.21
浙江广厦东阳古建园林工程有限公司	江宁织造府织古建园林	1,986.65	315.41	1,875.52
小 计		86,093.72	4,503.25	82,745.48

3) 子公司广福置业公司接受劳务的关联交易付款情况 (单位: 万元)

关联方名称	项目	合同金额	本期支付数	累计支付数
广厦建设集团有限责任公司	西安滨河花园二期施工合同	62,192.87	28,218.73	36,607.86
陕西广厦物业管理有限公司	西安滨河花园前期物业费	556.22	83.77	413.76
小 计		62,749.09	28,302.50	37,021.62

4) 子公司天都实业公司接受劳务的关联交易付款情况 (单位: 万元)

关联方名称	项目	合同金额	本年支付	累计支付
广厦建设集团有限责任公司	天水、天星、爱丽山庄建安	69,350.42	5,352.41	54,449.96
杭州建工集团有限责任公司	天泉 2#, 3#车库地下工程、天禧 A 桩基	2,969.85	1,645.63	2,373.50
浙江广厦市政工程有限责任公司	酒店及房产道路及零星工程	3,300.00	1,386.19	1,624.81
浙江广厦物业管理有限公司	香榭前期物业费	631.96	71.33	173.65
浙江广厦建筑设计研究有限公司	天水二期、爱丽、天月、天明、天韵、天禧建筑设计	2,606.75	250.00	614.16
浙江新青年信息传播有限公司	广告宣传制作费	207.50	49.44	78.07
小 计		79,066.48	8,755.00	59,314.15

5) 子公司江南置业公司接受劳务的关联交易付款情况 (单位: 万元)

关联方名称	项目	合同金额	本期支付数	累计支付数
浙江省东阳第三建筑工程有限公司	江南紫荆庄园主体工程	37,600.00	16.44	38,423.97
浙江广厦东阳古建园林工程有限公司	江南紫荆庄园景观	551.86	124.86	551.86
小 计		38,151.86	141.30	38,975.83

(2) 出售商品和提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期数		上期同期数	
			金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
杭州建工集团有限责任公司	销售材料	协议价	3,393,429.84	2.08		
广厦建设集团有限公司	销售材料	协议价	28,389,221.71	17.36		
小 计			31,782,651.55			

2. 关联托管和承包情况

根据本公司与楼忠福签订的《资产托管协议》，由本公司受托经营杭州环湖大酒店有限公司，资产总额 6,540.20 万元，托管期间为 2009 年 10 月 1 日至 2019 年 9 月 30 日。本公司本期已收到并确认托管收益 10 万元。

3. 关联担保情况

单位：万元

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
广厦控股创业投资有限公司、华侨饭店公司	本公司	5,000.00	2010-06-08	2011-02-01	否
		5,000.00	2010-05-24	2011-01-04	否
		5,000.00	2010-06-10	2011-02-10	否
		3,000.00	2010-06-13	2011-02-18	否
广厦控股创业投资有限公司、广厦建设集团有限公司	本公司	9,900.00	2010-11-18	2011-11-18	否
		3,000.00	2010-11-19	2011-11-19	否
		1,000.00	2010-08-27	2011-06-27	否
广厦控股创业投资有限公司、楼忠福 [注 1]	本公司	68,600.00	2010-11-23	2012-11-22	否
	天都实业公司	5,000.00	2010-11-26	2011-11-25	否
本公司 [注 2]	广厦建设集团有限公司	798.00	2010-09-16	2011-03-07	否
广厦控股创业投资有限公司、彭涛	本公司	1,190.00	2010-08-05	2011-07-31	否
		960.00	2010-08-05	2011-02-28	否
		1,050.00	2010-08-05	2011-05-25	否
		2,500.00	2010-11-17	2011-11-11	否
浙江新潮集团股份有限公司、楼忠福		4,000.00	2010-09-29	2011-09-15	否

华侨饭店公司	杭州建工集团有限 责任公司	2,000.00	2010-05-12	2011-02-16	否
		2,000.00	2010-05-14	2011-02-21	否
	广厦建设集团有限 责任公司	17,900.00	2010-12-09	2011-12-09	否
		2,100.00	2010-12-28	2011-12-28	否
	杭州市设备安装有 限公司	1,000.00	2010-01-14	2011-01-14	否
蓝天白云公司	浙江省东阳第三建 筑工程有限公司	3,050.00	2010-04-13	2011-04-12	否
		2,200.00	2010-04-16	2011-04-15	否
		3,250.00	2010-12-01	2011-11-30	否
	广厦建设集团有限 责任公司	2,500.00	2010-03-02	2011-02-20	否
	浙江金华广福肿瘤 医院	1,000.00	2010-08-10	2011-07-20	否
		900.00	2010-08-13	2011-08-05	否
广厦控股创业投资有限 公司[注 3]	南京投资公司	120,000.00	2009-06-04	2011-6-11	否
天都实业公司、楼忠福	广厦建设集团有限 责任公司	3,000.00	2010-11-15	2013-11-14	否
天都实业公司 [注 4]	广厦控股创业投资 有限公司	15,619.00	2010-11-30	2012-11-29	否
南京投资公司	南京东邨百货市场 有限公司	1,000.00	2010-12-01	2011-12-01	否
		1,400.00	2010-11-26	2012-11-26	否

[注 1]: 该笔借款同时由天都实业公司以账面价值 171,143.44 万元的存货提供抵押担保。

[注 2]: 该笔借款金额为 1,140.00 万元, 其中广厦建设集团有限责任公司存入 342.00 万元的保证金, 差额部分由本公司提供抵押担保。

[注 3]: 该笔借款同时由南京投资公司以账面价值 117,286.19 万元的存货及 48,683.42 万元的定期存单作为抵押和质押担保。

[注 4]: 该笔借款同时由广厦控股创业投资有限公司转让所持有的广厦建设集团有限责任 33.33% 的股权收益权, 并在两年的信托存续期内按约定价款按期回购该股权收益权。

4. 债权债务转让

根据本公司与广厦控股创业投资有限公司、子公司江南置业公司和浙江广厦东金投资有限公司签订的《债权债务转让协议》, 由本公司承担子公司江南置业公司对浙江广厦东金投

资有限公司的债务 340.00 万元，广厦控股创业投资有限公司受让浙江广厦东金投资有限公司的上述债权，同时增加本公司对广厦控股创业投资有限公司的债务。

(三) 关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	广厦建设集团有限责任公司	257,061.71	109,346.90	169,028.37	22,488.33
	广厦控股创业投资有限公司	263,434.54	13,171.73	841.30	42.07
	浙江广厦建设职业技术学院			27,643.40	1,382.17
	义乌市广信实业有限公司			1,539.84	76.99
	广厦(舟山)能源集团有限公司	95,230.46	4,761.52	2,081.00	104.05
	广厦房地产开发集团有限公司			320.00	16.00
	浙江广厦市政工程有限责任公司	6,000.00	300.00	3,000.00	150.00
	浙江省东阳第三建筑工程有限公司	54,424.00	2,721.20	69,636.80	3,481.84
	浙江广厦东金投资有限公司	4,695.00	234.75	1,141.98	57.10
	杭州建工集团有限责任公司	1,290.00	64.50	326.16	16.31
小计		682,135.71	130,600.60	275,558.85	27,814.86
其他应收款	广厦湖北第六建设工程有限责任公司			22,502.28	1,125.11
小计				22,502.28	1,125.11

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
应付账款	广厦建设集团有限责任公司	50,656,518.31	243,444,297.05
	杭州建工集团有限责任公司	4,671,746.05	10,194,139.00
	浙江广厦东阳古建园林工程有限公司	541,326.16	730,000.00
	浙江新青年信息传播有限公司	185,000.00	
	广厦湖北第六建设工程有限责任公司	1,752,113.00	
	浙江广厦建筑设计研究有限公司	110,000.00	13,134,870.00
	陕西广厦物业管理有限公司	1,424,581.66	1,538,243.22

	浙江广厦市政工程有限责任公司		37,959,743.67
	浙江广厦物业管理有限公司		3,341,126.94
小 计		59,341,285.18	310,342,419.88
其他应付款	广厦房地产开发集团有限公司	98,727.10	98,287.10
	广厦建设集团有限责任公司	2,877,398.70	381,898.70
	杭州环湖大酒店有限公司	33,623.63	34,414.85
	浙江广厦物业管理有限公司	73,336.35	149,281.26
	广厦控股创业投资有限公司	6,093,901.57	210,942,278.65
	陕西广厦物业管理有限公司	829,396.64	829,396.64
	浙江省东阳第三建筑工程有限公司	3,510,752.08	4,146,324.85
	浙江广厦市政工程有限责任公司	10,000.00	10,000.00
	杭州建工集团有限责任公司	2,000.00	2,000.00
	陕西时迈投资有限公司	198,000.00	198,000.00
	浙江龙翔大厦有限公司	55,536,164.38	12,045,698.63
	杭州海外旅游有限公司	1,077,260.27	
	浙江广厦东金投资有限公司	3,022,191.78	3,400,000.00
	广厦湖北第六建筑工程有限公司	26,189,369.86	
	南京东邨百货市场有限公司	5,036,986.30	
小 计		104,589,108.66	232,237,580.68

(四) 关键管理人员薪酬

2010 年度和 2009 年度，本公司关键管理人员报酬总额分别为 181.08 万元和 182.51 万元。

七、或有事项

(一) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

1. 子公司通和置业公司之分公司于 2009 年 1 月 24 日收到杭州市萧山区人民法院关于八方建设集团有限公司诉该分公司及通和置业公司的应诉通知书。八方建设集团有限公司系戈雅公寓一期多层主体施工商，其诉分公司违背约定、不断变更原约定内容，致使工程未按

时竣工，要求支付其工程款 8,374,443.00 元及逾期违约金。2009 年 2 月 17 日，分公司反诉八方建设集团有限公司违背约定的工程造价确定原则及未按时竣工，要求其支付违约金 142.50 万元及审计咨询追加费用 74.43 万元。另外，分公司向杭州市萧山区人民法院申请对八方建设集团有限公司名下的 220.00 万元现金或者相应价值的财产采取保全措施，并由东方文化园公司提供保全担保。杭州市萧山区人民法院于 2010 年 8 月 31 日出具（2009）杭萧民初字第 1181 号《民事判决书》，判决认为两被告应付八方建设集团有限公司工程款 7,846,809.00 元及逾期利息，分公司不服该判决并向浙江省杭州市中级人民法院提起上诉，截至本财务报表批准报出日，法院尚未进行二审判决。

2. 中建七局（上海）有限公司诉子公司通和置业公司之子公司东方文化园公司应支付其工程款 9,177,827.00 元，逾期支付工程款利息损失、逾期归还履约保证金利息损失以及延误工期损失。2009 年 3 月 19 日，根据杭州市中级人民法院裁定书，查封东方文化园公司南岸花城丹虹苑住宅 3,433.44 平方米及丹虹苑商铺面积 764.69 平方米，查封期限为 2 年。2011 年 3 月东方文化园公司将冻结银行存款 17,120,010.32 元置换出查封的住宅和商铺，截至本财务报表批准报出日该诉讼尚未结案。

（二）为关联方提供的担保事项详见本财务报表附注关联方及关联交易之说明。

八、承诺事项

（一）截至资产负债表日，本公司不存在需要披露的重大承诺事项。

（二）前期承诺履行情况

子公司天都实业公司 2007 年在土地公开招标中，竞得余政挂出（2007）40 号、41 号、42 号、43 号、46 号、47 号、48 号、49 号和 50 号地块，总地价 185,094.00 万元，截至本财务报表批准报出日，天都实业公司已全额支付土地款并办妥土地使用权证，占地面积 414,849.60 平方米。

九、资产负债表日后事项

（一）子公司通和置业公司与光华集团有限公司经杭州市对外贸易经济合作局杭外经贸服许（2010）413 号文件批准设立外商投资企业杭州益荣房地产开发有限公司（以下简称益

荣房产公司)，该公司注册资本 10,205 万美元，其中通和置业公司认缴出资 5,204.55 万美元，占注册资本的 51%；光华集团有限公司认缴出资 5,000.45 万美元，占注册资本的 49%。截至本财务报表批准报出日双方分别出资 33,235,165.67 美元及 8,790,000.00 美元。该出资事项业经浙江新中天会计师事务所有限公司审验，并出具新中天验字（2011）020、026 及 053 号的《验资报告》，益荣房产公司已取得杭州市工商行政管理局核发的注册号为 330100400037931 的《企业法人营业执照》。

（二）2011 年 3 月 1 日，公司与浙江中腾置业有限公司签订《股权转让协议》，将其持有的子公司蓝天置业公司全部股权转让给浙江中腾置业有限公司，转让价格为 41,948.65 万元。上述资产业经北京亚超资产评估有限公司以 2010 年 9 月 30 日为基准日进行评估，并出具亚超评报字〔2010〕10076 号的《评估报告》，评估价值为 36,679.93 万元。

（三）资产负债表日后利润分配情况说明

拟分配的利润或股利	根据 2011 年 4 月 7 日公司第六届董事会第二十一次会议通过的 2010 年度利润分配预案，每 10 股派发现金股利 0.5 元（含税），计 43,58.95 万元。
-----------	---

十、其他重要事项

（一）企业合并

企业合并情况详见本附注企业合并及合并财务报表之说明。

（二）以公允价值计量的资产和负债

项 目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末数
金融资产					
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（不含衍生金融资产）	2,543,129.65	-26,637.34			

（三）其他

1. 南京投资公司投资开发的织造府(碑亭巷)项目由于设计方案变更，该项目截至 2010

年 12 月 31 日仍未结束。截至本财务报表批准报出日，南京市政府与本公司就南京织造府项目进行了协调，南京市政府拟按审计后的投入成本收购织造府项目。

2. 公司各房地产类子公司在所开发项目符合清算条件前按照预收房款的一定比例预缴土地增值税。根据 2006 年 12 月 28 日国家税务总局下发的《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》（国税发〔2006〕187 号），公司土地增值税清算存在不确定性。

3. 本公司子公司天都实业公司原注册资本 20,000.00 万元，2010 年 7 月，公司对其增资 120,000.00 万元，天都实业公司注册资本变更为 140,000.00 万元。根据本公司与华澳国际信托有限公司于 2010 年 9 月 29 日签订《华澳·长信 3 号集合资金信托计划之合作框架协议》，华澳国际信托有限公司发行信托计划，募集资金不超过 174,600.00 万元，其中 68,600.00 万元的信托资金用于华澳国际信托有限公司受让公司对天都实业公司相应出资额的股权，并约定信托期内或期满后公司有权或有义务按约定价格回购该部分股权，剩余信托资金用于向天都实业公司发放贷款；同时，公司对天都实业公司出资额 71,400.00 万元相应部分的股权质押给华澳国际信托有限公司。

截至 2010 年 12 月 31 日，公司已根据协议对天都实业公司再次增资 40,000.00 万元，天都实业公司注册资本变更为 180,000.00 万元；在框架协议下，公司已取得信托借款 68,600.00 万元，相应股权暂变更至华澳国际信托有限公司名下；天都实业公司已取得信托借款 5,000.00 万元。

4. 本公司控股股东广厦控股创业投资有限公司将持有本公司股份 33,705 万股，占本公司总股本的 38.66%，上述股权均被国联信托有限责任公司司法冻结。其中 25,522 万股又分别质押给国联信托有限责任公司、安信信托投资股份有限公司、中原信托有限公司、长春农村商业银行股份有限公司、九江银行。

十一、母公司财务报表项目注释

（一）母公司资产负债表项目注释

1. 应收账款

（1）明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
账龄分析法组合	1,465,241.60	100.00	1,465,220.45	100.00	1,465,219.34	100.00	1,465,219.34	100.00
合 计	1,465,241.60	100.00	1,465,220.45	100.00	1,465,219.34	100.00	1,465,219.34	100.00

2) 组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	22.26	0.01	1.11			
3 年以上	1,465,219.34	99.99	1,465,219.34	1,465,219.34	100.00	1,465,219.34
小 计	1,465,241.60	100.00	1,465,220.45	1,465,219.34	100.00	1,465,219.34

(2) 无应收持有公司 5%以上 (含 5%) 表决权股份的股东单位款项。

(3) 应收账款金额前 5 名情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占应收账款余额的比例 (%)
客户 1	非关联方	600,000.00	3 年以上	40.95
客户 2	非关联方	500,000.00	3 年以上	34.12
客户 3	非关联方	357,919.34	3 年以上	24.43
客户 4	非关联方	5,300.00	3 年以上	0.36
客户 5	非关联方	2,000.00	3 年以上	0.14
小 计		1,465,219.34		100.00

2. 其他应收款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
账龄分析法组合 1	55,680,353.72	8.22	17,640,302.37	31.68	47,713,942.29	4.89	28,535,011.69	59.80
账龄分析法组合 2	621,301,504.36	91.78	24,999,997.35	4.02	928,677,587.12	95.11	25,478,296.77	2.74
合 计	676,981,858.08	100.00	42,640,299.72	6.30	976,391,529.41	100.00	54,013,308.46	5.53

2) 组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	370,100,131.79	54.67	5,297,001.32	550,210,679.33	56.35	6,304,706.79

1-2 年	10,057,644.91	1.49	205,123.26	132,359,121.11	13.56	2,657,512.11
2-3 年	132,359,121.11	19.55	6,650,236.33	181,960,404.14	18.64	9,098,367.21
3 年以上	164,464,960.27	24.29	30,487,938.81	111,861,324.83	11.45	35,952,722.35
小 计	676,981,858.08	100.00	42,640,299.72	976,391,529.41	100.00	54,013,308.46

(2) 无应收持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

(3) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	款项性质或内容
天都实业公司	子公司	254,006,136.78	1 年以内	37.52	往来款
广福置业公司	子公司	180,582,239.13	[注 1]	26.67	往来款
蓝天白云公司	子公司	94,483,226.90	[注 2]	13.96	往来款
文化旅游公司	子公司	54,129,901.55	[注 3]	8.00	往来款
北京中奥启天实业有限公司	非关联方	39,900,000.00	1 年以内	5.89	股权转让款
小 计		623,101,504.36		92.04	

[注 1]: 其中, 账龄 1 年以内 58,200,000.00 元, 账龄 1-2 年 5,003,222.99 元, 账龄 2-3 年 80,000,000.00 元, 账龄 3 年以上 37,379,016.14 元。

[注 2]: 其中, 账龄 1 年以内 17,993,995.01 元, 账龄 1-2 年 5,004,792.40 元, 账龄 2-3 年 42,230,000.00 元, 账龄 3 年以上 29,254,439.49 元。

[注 3]: 其中, 账龄 2-3 年 4,900,000.00 元, 账龄 3 年以上 49,229,901.55 元。

(4) 其他应收关联方款项

单位名称	与本公司关系	账面余额	占其他应收款余额的比例(%)
天都实业公司	子公司	254,006,136.78	37.52
广福置业公司	子公司	180,582,239.13	26.67
蓝天白云公司	子公司	94,483,226.90	13.96
文化旅游公司	子公司	54,129,901.55	8.00
蓝天置业公司	子公司	38,100,000.00	5.63
小 计		621,301,504.36	91.78

3. 长期股权投资

(1) 明细情况

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初数	增减变动	期末数
天都实业公司	成本法	1,860,000,000.00	260,000,000.00	1,600,000,000.00	1,860,000,000.00
重庆置业公司	成本法	157,500,000.00	157,500,000.00	-157,500,000.00	
南京投资公司	成本法	363,557,644.81	362,274,512.52		362,274,512.52
华侨饭店公司	成本法	137,313,372.56	40,802,568.75		40,802,568.75
文化旅游公司	成本法	45,000,000.00	45,000,000.00		45,000,000.00
蓝天白云公司	成本法	237,500,000.00	237,500,000.00		237,500,000.00
通和置业公司	成本法	1,074,385,575.88	179,445,724.55		179,445,724.55
江南置业公司	成本法	256,630,720.31	256,630,720.31		256,630,720.31
蓝天置业公司	成本法	319,425,874.66	99,984,380.66		99,984,380.66
广福置业公司	成本法	54,500,000.00	1,545,129.84		1,545,129.84
广厦房地产开发集团有限公司	权益法	60,024,515.58	151,132,371.44	15,937,279.54	167,069,650.98
金华高新技术投资有限公司	权益法	10,000,000.00			
金华北苑小区物业管理公司	成本法	40,000.00	40,000.00		40,000.00
浙商银行股份有限公司	成本法	172,684,000.00	172,684,000.00		172,684,000.00
东阳市农村信用合作联社	成本法	9,130,000.00	9,130,000.00		9,130,000.00
合计		4,757,691,703.80	1,973,669,408.07	1,458,437,279.54	3,432,106,687.61

(续上表)

被投资单位	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
天都实业公司	100.00	100.00				
重庆置业公司						
南京投资公司	100.00	100.00				260,000,000.00
华侨饭店公司	90.00	90.00				
文化旅游公司	90.00	90.00				
蓝天白云公司	95.00	96.40				
通和置业公司	100.00	100.00				
江南置业公司	100.00	100.00				

蓝天置业公司	100.00	100.00				
广福置业公司	90.00	90.00				
广厦房地产开发集团有限公司	44.45	44.45				
金华高新技术投资有限公司	28.17	28.17				
金华北苑小区物业管理公司	参股	参股				
浙商银行股份有限公司	1.43	1.43				14,316,964.20
东阳市农村信用合作联社	3.16	3.16				330,000.00
合 计						274,646,964.20

(2) 期末，公司已将持有浙商银行股份有限公司的股权用于质押借款。

(二) 母公司利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
主营业务收入	180,950,588.78	
其他业务收入	100,000.00	50,000.00
营业成本	177,963,731.70	

(2) 主营业务收入/主营业务成本（分行业）

行业名称	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
销售材料	180,950,588.78	177,963,731.70		
小 计	180,950,588.78	177,963,731.70		

(3) 公司前 5 名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
宁波保税区正会商贸有限公司	93,488,877.75	51.64
广厦建设集团有限责任公司	28,389,221.71	15.68
浙江圆胜钢铁有限公司	19,577,576.92	10.81
浙江明鸿实业有限公司	18,656,251.73	10.30
天都实业公司	17,445,230.83	9.64
小 计	177,557,158.94	98.07

2. 投资收益

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
成本法核算的长期股权投资收益	274,646,964.20	94,473,964.20
权益法核算的长期股权投资收益	15,937,279.54	-14,358,782.14
处置长期股权投资产生的投资收益	24,500,000.00	225,000,000.00
处置交易性金融资产取得的投资收益		377,845.47
合 计	315,084,243.74	305,493,027.53

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期数	上年同期数	本期比上期增减变动的原因
浙商银行股份有限公司	14,316,964.20	14,316,964.20	本期分红所致。
东阳市农村信用合作联社	330,000.00	157,000.00	
南京投资公司	260,000,000.00		
通和置业公司		80,000,000.00	
小 计	274,646,964.20	94,473,964.20	

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期数	上年同期数	本期比上期增减变动的原因
广厦房地产开发集团有限公司	15,937,279.54	-6,427,547.85	被投资单位净利润变动所致。
金华高新技术投资有限公司		-7,931,234.29	
小 计	15,937,279.54	-14,358,782.14	

(4) 投资收益汇回重大限制的说明

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

(三) 母公司现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	201,376,518.48	237,155,391.07
加：资产减值准备	3,343,231.55	6,972,050.24

固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	862,283.18	1,011,657.63
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		261,333.33
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)	7,241,530.21	208,707.54
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		-674,019.66
财务费用(收益以“-”号填列)	91,988,109.51	51,717,410.60
投资损失(收益以“-”号填列)	-315,084,243.74	-305,493,027.53
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)		
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)		137,597.75
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-3,790,825.76	255,819.00
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	5,212,516.54	601,895.87
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-8,850,880.03	-7,845,184.16
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	280,259,179.73	47,940,190.91
减: 现金的期初余额	47,940,190.91	4,378,653.16
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	232,318,988.82	43,561,537.75

十二、其他补充资料

(一) 非经常性损益

非经常性损益明细表

项 目	金 额	说 明
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	-13,157,000.19	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（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）	1,785,400.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
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		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
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		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
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		
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		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
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	12,084.67	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
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		
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		
受托经营取得的托管费收入	100,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-9,678,933.78	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小 计	-20,938,449.30	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“-”表示）	-1,297,698.53	
少数股东权益影响额(税后)	33,599.19	
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	-19,674,349.96	

(二) 净资产收益率及每股收益

1. 明细情况

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益(元/股)	
		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	6.44	0.15	0.15
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	7.43	0.17	0.17

2. 加权平均净资产收益率的计算过程

项 目	序号	本期数	
归属于公司普通股股东的净利润	A	127,730,211.63	
非经常性损益	B	-19,674,349.96	
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	147,404,561.59	
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	1,916,159,158.76	
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		
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F		
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	G		
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H		
其他	出售子公司转回以前年度购买款高于新增股权所享有净资产部分的差额	I ₁	3,167,871.07
	新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	J ₁	12
	出售子公司减少享有其除损益外的权益份额	I ₂	798,699.00
	减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	J ₂	12
	拆迁补偿净收益计入资本公积	I ₃	14,722,212.79
	新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	J ₃	1
报告期月份数	K	12	
加权平均净资产	$L = D + A/2 + E \times F/K - G \times H/K + I_1 \times J_1/K - I_2 \times J_2/K + I_3 \times J_3/K$	1,983,620,287.71	
加权平均净资产收益率	M=A/L	6.44%	
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	N=C/L	7.43%	

(三) 公司主要财务报表项目的异常情况及原因说明

资产负债表项目	期末数	期初数	变动幅度	变动原因说明
交易性金融资产		2,543,129.65	-100.00%	主要系子公司天都实业公司本期将基金及理财产品赎回所致。
应收账款	3,445,544.31	5,666,184.83	-39.19%	主要系本期处置原子公司重庆置业公司,不再将其纳入合并范围所致。
预付款项	233,830,595.88	950,912,491.21	-75.41%	主要系期初子公司天都实业公司预付杭州市国土资源局余杭分局的土地款于本期办妥权证转入开发成本所致。
投资性房地产		14,251,563.76	-100.00%	期初投资性房地产系重庆置业公司用于出租的商铺,本期对其进行处置不再纳入合并范围所致。
在建工程	38,918,731.89	60,513,940.26	-35.69%	本期减少主要系子公司天都实业公司在建工程-天都国际度假中心项目本期完工转入固定资产所致。
短期借款	1,149,500,000.00	832,600,000.00	38.06%	主要系为满足流动资金需求,增加融资借款所致。
应付账款	446,809,753.01	902,707,771.06	-50.50%	主要系子公司原暂估工程款于本期支付较多所致以及出售重庆置业公司相应应付账款减少所致。
预收款项	1,383,415,204.63	2,421,245,239.61	-42.86%	主要系本期预收房款减少及重庆置业公司本期不再纳入合并范围所致。
应付利息	5,305,549.20	27,917,854.11	-81.00%	主要系公司2009年度应付杭州工商信托股份有限公司的利息于本期支付所致。
其他应付款	355,999,648.05	553,755,326.46	-35.71%	主要系本期处置重庆置业公司,不再将其纳入合并范围所致。
一年内到期的非流动负债	1,230,000,000.00			本期增加系上年期末的长期借款因将于2011年到期故转入本科目所致
长期借款	1,021,590,000.00	1,543,000,000.00	-33.79%	本期减少系转入一年到期的非流动负债所致。
预计负债	1,420,683.27	2,195,611.15	-35.29%	期初预计负债系广福置业公司之子公司西安顶益公司因未能按期办妥房产证,预计应付购房住户的违约金,本期变动系实际支付的违约金。
利润表项目	本期数	上年同期数	变动幅度	变动原因说明
营业收入	2,237,042,274.23	4,387,105,705.49	-49.01%	主要系本期房产交付减少所致。
营业成本	1,547,647,371.74	3,355,684,798.91	-53.88%	主要系本期房产交付减少,相应成本减少所致。
营业税金及附加	155,170,613.37	312,862,888.47	-50.40%	主要系本期房产交付减少,相应营业税及附加税减少所致。
财务费用	115,088,921.64	75,193,142.71	53.06%	主要系本期流动资金借款增加,相应利息支出较多所致。

资产减值损失	11,929,591.56	39,512,118.36	-69.81%	主要系上年同期子公司文化旅游公司计提固定资产减值准备所致。
投资收益	24,800,679.25	225,165,736.71	-88.99%	主要系上年处置长期股权投资产生的投资收益较多。
营业外收入	7,886,182.63	5,486,925.26	43.73%	主要系本期公司获得拆迁补偿收入较多所致。
营业外支出	25,024,344.74	11,913,087.89	110.06%	主要系本期处置固定资产损失较多所致。
所得税费用	111,128,175.31	187,832,172.26	-40.84%	主要系本期收入减少及期末预收款项减少较多所致。

十二、 备查文件目录

- 1、 载有法定代表人、主管会计工作的负责人和会计机构负责人签名并盖章的会计报表；
- 2、 载有天健会计师事务所有限公司签章，注册会计师签名并盖章的审计报告正本；
- 3、 报告期内在《上海证券报》、《中国证券报》上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长：彭涛
浙江广厦股份有限公司
2011年4月9日