

证券代码：002133

证券简称：广宇集团

公告编号：(2010) 037



广宇集团股份有限公司

2010 年半年度报告

证券简称：广宇集团

证券代码：002133

二〇一〇年七月三十日

重要提示

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

2、没有董事、监事、高级管理人员对半年度报告内容的真实性、准确性和完整性无法保证或存在异议。

3、公司全体董事亲自出席了本次审议半年度报告的董事会。

4、公司半年度财务报告未经会计师事务所审计。

5、公司负责人王鹤鸣、主管会计工作负责人陈连勇及会计机构负责人（会计主管人员）叶丽君声明：保证半年度报告中财务报告的真实、完整。

目录

一、公司基本情况	4
二、主要财务数据和指标.....	5
三、股本变动及股东情况.....	6
四、董事、监事、高级管理人员情况	8
五、管理层讨论与分析.....	9
六、重要事项	24
七、财务报告(未经审计).....	45
八、备查文件目录	128

一、公司基本情况

- 1、 公司中文名称：广宇集团股份有限公司
公司英文名称：Cosmos Group Co.,Ltd.
- 2、 公司 A 股上市证券交易所：深圳证券交易所
公司 A 股简称：广宇集团
公司 A 股代码：002133
- 3、 公司注册地址：杭州市平海路 8 路
公司办公地址：杭州市平海路 8 号
邮政编码：310006
公司网址：www.cosmosgroup.com.cn
电子信箱：gyjtdb@163.com
- 4、 公司法定代表人：王鹤鸣
- 5、 公司董事会秘书：华欣
电话：0571—87925786
传真：0571—87925813
电子信箱：gyjtdb@163.com
联系地址：杭州市平海路 8 号
公司证券事务代表：曹成鹏、方珍慧
电话：0571—87925786
传真：0571—87925813
电子信箱：gyjtdb@163.com
联系地址：杭州市平海路 8 号
- 6、 公司信息披露报纸名称：《证券时报》
登载公司半年度报告的中国证监会指定国际互联网网址：
www.cninfo.com.cn
公司半年度报告备置地点：公司董事会秘书处

7、其他有关资料

公司法人营业执照注册号：330000000027054

公司税务登记号：浙地税字 330102143125150 号

公司组织机构代码：14312515—0

二、主要财务数据和指标

2.1 主要会计数据和财务指标

单位：人民币元

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减 (%)
总资产	6,932,508,451.60	6,538,733,059.37	6.02%
归属于上市公司股东的所有者权益	1,283,030,855.88	1,235,813,621.06	3.82%
股本	498,600,000.00	498,600,000.00	0.00%
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	2.57	2.48	3.63%
	报告期 (1月—6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)
营业总收入	552,658,063.89	800,119,230.67	-30.93%
营业利润	124,642,545.49	127,235,632.70	-2.04%
利润总额	123,891,639.89	126,305,568.85	-1.91%
归属于上市公司股东的净利润	102,063,234.82	89,063,664.16	14.60%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益 后的净利润	99,678,518.48	89,862,508.54	10.92%
基本每股收益(元/股)	0.20	0.18	11.11%
稀释每股收益(元/股)	0.20	0.18	11.11%
净资产收益率(%)	8.10%	7.76%	0.34%
经营活动产生的现金流量净额	443,252,064.89	875,577,622.55	-49.38%
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	0.89	1.76	-49.43%

2.2 非经常性损益项目

单位：人民币元

非经常性损益项目	金额	附注(如适用)
非流动资产处置损益	3,337,544.50	
委托他人投资或管理资产的损益	-32,568.36	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-190,465.68	
所得税影响额	-778,286.47	

少数股东权益影响额	48,492.35	
合计	2,384,716.34	

三、股本变动及股东情况

3.1 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	242,161,415	48.57%				-60,023,705	-60,023,705	182,137,710	36.53%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	112,297,500	22.52%				-28,074,375	-28,074,375	84,223,125	16.89%
其中：境内非国有法人持股	112,297,500	22.52%				-28,074,375	-28,074,375	84,223,125	16.89%
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									
5、高管股份	129,863,915	26.05%				-31,949,330	-31,949,330	97,914,585	19.64%
二、无限售条件股份	256,438,585	51.43%				60,023,705	60,023,705	316,462,290	63.47%
1、人民币普通股	256,438,585	51.43%				60,023,705	60,023,705	316,462,290	63.47%
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	498,600,000	100.00%				0	0	498,600,000	100.00%

3.2 前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况

单位：股

股东总数						50,290
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量	
杭州平海投资有限公司	境内非国有法人	22.52%	112,297,500	84,223,125	—	
王鹤鸣	境内自然人	21.53%	107,329,500	80,497,125	—	
杭州上城区资产经营有限公司	国有法人	2.45%	12,213,000	—	12,213,000	
中国工商银行—易方达价值成长混合型证券投资基金	境内非国有法人	1.66%	8,300,000	—	—	
胡巍华	境内自然人	1.39%	6,928,030	5,196,023	—	
张金土	境内自然人	1.30%	6,481,755	4,981,316	—	
王孝勤	境内自然人	1.28%	6,400,000	—	—	
江利雄	境内自然人	1.28%	6,380,030	5,196,022	—	
单康康	境内自然人	0.90%	4,500,000	—	—	
中国建设银行—中小企业板交易型开放式指数基金	境内非国有法人	0.51%	2,520,707	—	—	
前 10 名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份数量			股份种类		
杭州平海投资有限公司	28,074,375			人民币普通 A 股		
王鹤鸣	26,832,375			人民币普通 A 股		
杭州上城区资产经营有限公司	12,213,000			人民币普通 A 股		
中国工商银行—易方达价值成长混合型证券投资基金	8,300,000			人民币普通 A 股		
胡巍华	6,928,030			人民币普通 A 股		
张金土	6,481,755			人民币普通 A 股		
王孝勤	6,400,000			人民币普通 A 股		
江利雄	6,380,030			人民币普通 A 股		
单康康	4,500,000			人民币普通 A 股		
中国建设银行—中小企业板交易型开放	2,520,707			人民币普通 A 股		

式指数基金		
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司实际控制人王鹤鸣与流通股股东单康康为关联人关系。除上述股东间关系外，公司未知其它股东之间是否存在关联关系。	

3.3 控股股东及实际控制人变化情况

公司控股股东为杭州平海投资有限公司，实际控制人为王鹤鸣先生。

本报告期内控股股东和实际控制人没有发生变更。

四、董事、监事、高级管理人员情况

4.1 董事、监事、高级管理人员持股变动情况

姓名	职务	年初持股数	本期增持股份数量	本期减持股份数量	期末持股数	其中：持有 限制性股票 数量	期末持有股票 期权数量	变动原因
王鹤鸣	董事长	107,329,500	0	0	107,329,500	84,223,125	0	
张金土	副董事长、 总裁	6,641,755	0	160,000	6,481,755	4,981,316	0	注 1
胡巍华	董事	6,928,030	0	0	6,928,030	5,196,023	0	
王轶磊	董事、 常务副总裁	2,036,600	0	0	2,036,600	2,036,600	0	
邵少敏	董事、 副总裁	0	0	0	0	0	0	
华欣	董事、 董事会秘书	0	0	0	0	0	0	
贾生华	独立董事	0	0	0	0	0	0	
荆林波	独立董事	0	10,000	0	10,000	7,500	0	注 1
周亚力	独立董事	0	0	0	0	0	0	
江利雄	副总裁	6,928,030	0	548,000	6,380,030	5,196,023	0	注 1
胡建超	副总裁	0	0	0	0	0	0	
陈连勇	总会计师	0	0	0	0	0	0	
黎洁	监事会主席	0	0	0	0	0	0	
宋鉴明	监事	0	0	0	0	0	0	
杜王盖	监事	0	0	0	0	0	0	注 2
黄季敏	监事	0	0	0	0	0	0	注 3

注 1：符合有关法律法规要求的二级市场买卖；

注 2：报告期内经公司监事会提名，公司股东大会补选杜王盖先生为公司监事；

注 3: 黄季敏先生原系公司监事, 报告期内其因工作变动原因提出申请辞去监事职务。经公司监事会、股东大会审议通过并补选监事后, 黄季敏先生正式辞去公司监事职务。

4.2 报告期内公司董事、监事、高级管理人员变动情况

2010 年 2 月 25 日, 公司监事会收到黄季敏先生提交的书面辞职报告。黄季敏先生由于工作变动的原由, 提出辞去所担任的监事职务。辞职后, 黄季敏先生不再担任公司任何职务。

2010 年 3 月 1 日, 公司第二届监事会第十六次会议审议并通过了《关于提名公司监事候选人的议案》, 同意提名杜王盖先生为公司监事候选人, 并提交公司 2010 年第一次临时股东大会审议。

2010 年 3 月 19 日, 公司 2010 年度第一次临时股东大会审议并通过了《关于提名公司监事候选人的议案》, 同意任命杜王盖先生为公司监事。至此, 黄季敏先生正式辞去公司监事职务, 杜王盖先生被补选为公司新一任监事。

五、管理层讨论与分析

5.1 报告期内市场环境变化及管理层分析

今年上半年经济运行的各项数据表明, 虽然二季度经济增速放缓, 但经济增长结构更为平衡, 总体势头良好。上半年, 房地产行业总体向好, 各项统计数据均较去年同期有所增长。1-6 月, 全国房地产开发投资 19747 亿元, 同比增长 38.1%; 全国房屋新开工面积 8.05 亿平方米, 同比增长 67.9%; 房屋竣工面积 2.44 亿平方米, 同比增长 18.2%; 全国房地产开发企业完成土地购置面积 18501 万平方米, 同比增长 35.6%; 土地购置费 4221 亿元, 同比增长 84.0%。全国商品房销售面积 3.94 亿平方米, 同比增长 15.4%。商品房销售额 1.98 万亿元, 同比增长 25.4%。

上半年房地产市场“政策市”特征明显, 受到一系列宏观调控政策出台和实

施的影响，表现出波动幅度加大、频率加快的特征。2009 年房地产行业的快速回暖和房价的过快上涨，导致政府在开年之初就开始了政策调控。然而，相对宽松的货币政策、不断加强的通胀预期以及“两会”期间未出台更为严厉的调控政策，致使房地产市场从一二月份的冰点，到三月份骤然升温，并开始了新一轮地王频出、房价飞涨的火爆行情，业内称此为“刚性需求、投资性需求、恐慌性需求”的全面爆发。为了遏制房价、地价过快上涨的势头和投机性购房需要，国务院于 4 月 17 日出台了关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知（又称“新国十条”），进一步收紧二套房贷，大幅度提高二套房的首付款比例和贷款利率。5 月，国家税务总局先后发布《关于土地增值税清算有关问题的通知》和《关于加强土地增值税征管工作的通知》，明确土地增值税清算过程中若干计税问题，并要求各地切实加强土地增值税的征管。5 月 26 日，住房和城乡建设部联合人民银行、银监会出台了关于规范商业性个人住房贷款中第二套住房认定标准的通知，进一步明确商业性个人住房贷款中居民家庭住房套数的认定依据。在中央政府一系列调控政策下，全国各大城市的商品房交易量急剧下降，房价上涨势头得到有效遏制。

面对当前特殊的市场形势和行业发展态势，公司管理层认为：现阶段的调控政策是针对行业过热增长和不均衡发展的一次降温和适调，短期对房地产市场有抑制作用，但有利于房地产市场的长期稳定与繁荣。在今后一个较长时期内我国的房地产市场仍处在一个稳步上升的区间内。判断的依据有两点，一是城市化进程伴随的住房需求巨大。2009 年我国城市化率水平为 46.6%，根据联合国的预测，大约在 2030 年，我国城市化率将达到 60%，在此之间我国都将处于城市化水平快速提高的阶段。随着社会经济的发展和人民生活水平的提高，人们对住房条件提出了更高的要求。2009 年末，我国城镇住宅的存量建筑面积为 129 亿平方米，以户均 2.89 人来测算，城镇户均住宅面积仅 60 平米，刚刚达到保障性住房的居住水平。由此可见，我国城镇商品房的需求量依然十分巨大。二是房地产行业调控政策短期从紧，长期将趋于稳定。作为拉动国民经济发展，满足人民群众日益

增长的物质需求的重要产业，房地产在经济社会中的地位举足轻重。政府此次出台严厉的房地产调控政策，目的是抑制住房的投资性需求，遏制部分地区房价过快上涨，对于首次置业和合理的改善性需求，仍持支持和鼓励的态度。公司认为，此次调控将使房地产行业进一步整合。通过整合，行业企业的发展环境将更为理想，资源配置也将更加市场化。

5.2 公司经营业绩及应对策略

1、公司总体经营情况

上半年度公司实现营业收入 5.53 亿元，较上年同期下降 30.93%，其中房地产开发项目结算收入 5.34 亿元，同比下降 31.93%。净利润 0.97 亿元，较上年同期增长 3.06%。

截止报告期末，公司资产总额 69.32 亿元，负债总额 51.09 亿元，资产负债率为 73.70%。预收帐款 25.42 亿元，占负债总额 49.75%，预收帐款将随着项目的竣工结算转为本公司的主营业务收入。在负债结构上，短期借款和一年内到期的非流动负债 3.45 亿元，仅占负债总额的 6.75%，短期偿债压力较小。上半年经营活动净现金流量为 4.43 亿元，每股经营活动净现金流为 0.89 元。

报告期内，公司无新增土地储备。截止报告期末，公司拥有的土地储备可建建筑面积 134.93 万平方米，公司权益建筑面积 118.28 万平方米。

2、公司面临的困难及应对策略

从当前的竞争环境来看，公司面临着以下几个方面的挑战：

行业竞争加剧。公司总部所在的杭州，行业竞争异常激烈。市场中既有为数众多的本地房企，又有外来大鳄和跨行大佬的不断进入。上半年杭州市政府出让宅地 13 宗，除绿城和杭钢合作拿下一宗宅地外，其他 12 宗宅地均被外来大鳄和新兴房企拿走。

买方迟疑观望。在经历了金融危机时期的楼市暴跌和救市政策之后的房价暴涨之后，面对新一轮的调控，购房者已十分理性。当前的政策引导和舆论宣传给

予购房者一个房价将会下跌的预期，目前购房者大都选择观望，在形势尚未明朗之前多不会轻易入市。

生产成本居高不下。今年上半年，受国际铁矿石价格大幅上涨，需求回升等因素的影响，国内钢材、水泥、玻璃等建筑材料价格均较去年有所上涨，而建筑行业用工荒所导致的劳动力成本上升则更为明显。

保障性住房挤压市场。今年 5 月住房和城乡建设部与各地方政府签订 2010 年住房保障工作目标责任书，明确规定 2010 年全国建设各类保障性住房和改造棚户区住房 580 万套，改造农村危房 120 万户，任务比 2009 年有较大幅度增加。大量保障性住房的供应，将对商品住宅市场形成了另一种冲击。

作为一家具有二十三年开发经验的专业房地产企业，公司经历了多次经济危机和行业调控。每一次危机与调控，都使公司吸取教训，积累经验，一步一步成长壮大。面对现阶段的行业调控和市场竞争的压力，公司将扬长避短，结合自身优势制定对策，以便顺利度过行业的低谷期，并在竞争中取得优势。

稳健经营，平稳度过调整期。2009 年房地产市场的快速回暖，造成了房价和地价的疯狂上涨，面对节节攀升的房价和地价，公司始终坚持理性拿地、现金为王的原则，并保持土地储备与开发节奏的匹配。报告期内，广宇上东城四次开盘，为公司回笼了大量资金。正是相对稳健的经营，使公司在面对行业最严厉的调控政策时，能够做到平稳过渡。在未来半年，公司将继续“提升管理、促进销售、合理负债、适度扩张”的策略，通过控制开发节奏、提升产品品质、创新融资手段等方式度过此次调整期，并力争在行业低谷期储备优质土地资源。

明晰定位，打造核心产品。公司房地产项目开发定位于二三线城市，以长三角为开发重点，以“全功能、低总价、高品质”的中小户型住宅为主导产品，目标客户是首次置业者和改善型需求者。目前，公司在杭州的广宇上东城项目 89 方三室两厅一卫和 110 方三室两厅两卫户型，在安徽黄山的广宇江南新城项目 90 方两室两厅和 116 方三室两厅户型以及在广东肇庆的广宇星湖名郡项目 86 方三室两厅户型，深受市场青睐。当前国内少数大城市规模急剧膨胀，而中小城市

发展相对滞后。中央此次调控政策主要针对的是房价过快上涨的城市和住房的投资性需求，公司“以二三线城市开发为主，主推高性价比的中小户型”的战略定位，符合国家对房地产行业调控的要求，在后一阶段的发展中，公司仍将坚持这一战略定位。

集约经营，深度挖掘价值链。房产品的价值链是由产品设计、材料采购、现场施工、市场销售和物业服务几个环节构成的，对于公司来说，打造优秀的房产品是市场竞争的关键，尤其是在弱市中。今年上半年，公司通过甲供材料的统一采购，有效降低了原材料成本；公司 OA 系统合同审批模块和费用管理模块的上线，进一步加强了对项目招投标和集团费用支出的控制；杭州广宇上东城项目四个地块的资源整合、滚动开发和统一营销，大大提高了生产效率和市场影响力。下半年，公司将继续从资源配置、成本控制、产品创新、员工激励、制度建设等方面深度挖掘房地产开发的价值链，以求为客户创造更多的价值。

抢占先机，力推资本市场再融资。作为浙江省第一家国内 A 股 IPO 上市的房地产企业，公司在资本市场上走在了同行的前列。去年下半年，公司启动了非公开发行 A 股股票的方案，希望通过非公开发行募集项目开发所需资金，加快项目开发和资金回笼，达到扩大公司规模、增强公司市场竞争力、抗风险能力和持续发展能力的目标。若非公开发行方案成功实施，公司将在这一轮调控中抢占先机。目前，公司非公开发行 A 股股票方案已获得国土资源部审核通过。后期公司将密切关注中国证监会对公司非公开发行股票方案的审核，以便顺利实现资本市场再融资。

5.3 报告期内计划完成情况及下半年度经营计划

2010 年初，公司制定的年度经营计划为：新开工面积 22 万平方米，竣工面积 40 万平方米，全年实现销售额超 23 亿元。

报告期内，公司无新开工项目。截止报告期末，公司共有 6 个在建项目，分别为杭州西城美墅、杭州上东城（上东领地、上东臻品、上东名筑）、黄山江南

新城、肇庆星湖名郡。上半年公司合计竣工面积 10.96 万平方米，分别来自黄山江南新城和肇庆星湖名郡两个项目，完成年度竣工计划的 27.40%；上半年签约销售金额 11.15 亿元，完成年度销售计划的 48.48%。其中，杭州广宇上东城四度开盘（开盘项目为上东臻品和上东名筑），上半年销售套数名列杭州市主城区楼盘第二，销售金额位列第八，成为公司上半年销售回款最多的项目。

鉴于当前各地房地产市场形势和公司上半年度的经营情况，公司决定对全年经营计划进行适当调整。经过管理层的深入研究，公司将全年经营计划调整为本年新开工面积 31 万平方米，竣工面积 43 万平方米，全年实现合同销售金额 18 亿元。考虑到下半年市场环境、政策法规和重大气候变化等不确定性因素，公司开竣工计划不排除有进一步调整的可能性。

5.4 报告期内经营情况和财务状况分析

1、公司经营情况及主要业务分析

(1) 报告期内公司经营情况

单位：（人民币）万元

项目	2010 年 1-6 月	2009 年 1-6 月	变动幅度
营业收入	55,265.81	80,011.92	-30.93%
营业成本	31,337.96	50,642.45	-38.12%
营业税金及附加	5,863.79	8,976.79	-34.68%
销售费用	845.99	1,159.12	-27.01%
管理费用	3,079.82	2,837.04	8.56%
财务费用	3,488.17	3,718.47	-6.19%
投资收益	1,514.57	91.34	1,558.17%
利润总额	12,389.16	12,630.56	-1.91%
所得税	2,711.64	3,240.56	-16.32%
净利润	9,677.52	9,390.00	3.06%
归属母公司股东净利润	10,206.32	8,906.37	14.60%

① 报告期内，公司营业收入较上年同期减少 30.93%，主要是报告期销售结转较上年减少所致。

② 报告期内，公司营业成本较上年同期减少 38.12%，主要系报告期内营业收入减少所致。

③ 报告期内，公司经营税金及附加较上年同期减少 34.68%，主要系报告期内营业收入减少所致。

④ 报告期内，公司投资收益较上年同期增长 1,558.17%，主要系报告期内公司联营企业取得收益较上年同期大幅增加所致。

(2) 毛利率变动情况

	2010 年 1-6 月	2009 年度	2009 年 1-6 月	本期比上年同期增减幅度
经营毛利率	43.30%	31.97%	36.71%	6.59%

报告期内，公司毛利率较上年同期上升 6.59%，主要系本期商铺结转收入较上年同期增加。

(3) 公司主营业务的范围及经营情况

① 主营业务分行业、产品情况划分：

单位：（人民币）万元

主营业务分行业情况						
分行业或分产品	营业收入	营业成本	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	53,440.21	30,779.15	42.40%	-31.93%	-38.66%	6.31%
其他	1,825.60	558.81	69.39%	21.69%	20.69%	0.25%
合计	55,265.81	31,337.96	43.30%	-30.93%	-38.12%	6.59%
主营业务分产品情况						
房地产	53,440.21	30,779.15	42.40%	-31.93%	-38.66%	6.31%
物业管理	269.54	253.27	6.04%	33.72%	30.39%	2.40%
物业出租	1,496.06	242.28	83.81%	20.20%	17.90%	0.32%
其他	60.00	63.26	-5.43%	11.13%	0.00%	11.72%

公司主营业务为房地产开发与销售，同时经营与房地产相关的物业管理、物业出租等业务。报告期内，公司实现营业收入 55,265.81 万元，其中房地产业收入占营业收入的 96.70%，物业出租占 2.71%。

②按业务区域划分：

单位：（人民币）万元

地 区	营业收入		营业成本		营业利润	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比

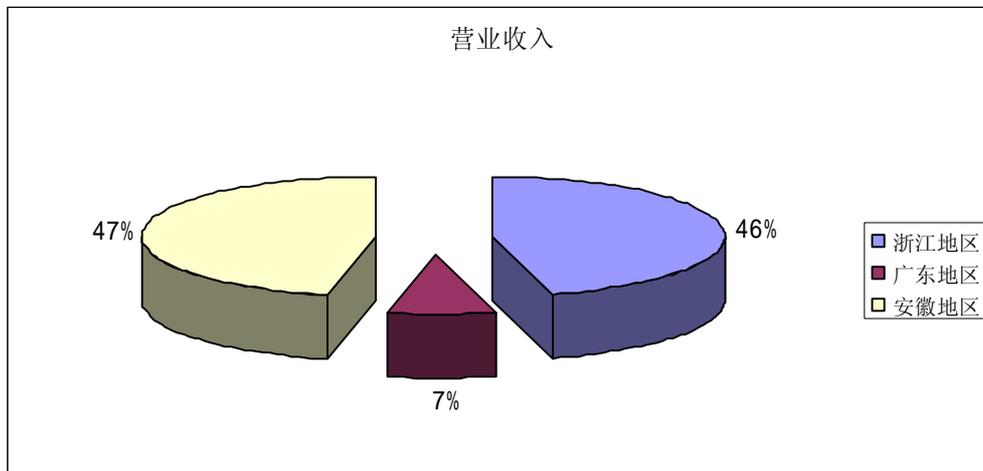
浙江地区	25,340.80	45.85%	14,177.25	45.24%	11,163.55	46.66%
安徽地区	25,806.19	46.69%	14,259.59	45.50%	11,546.60	48.26%
广东地区	4,118.81	7.45%	2,901.12	9.26%	1,217.69	5.09%
合计	55,265.80	100.00%	31,337.96	100.00%	23,927.84	100.00%

分地区营业收入增减情况

单位：(人民币)万元

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
浙江地区	25,340.80	-52.68%
安徽地区	25,806.19	63.46%
广东地区	4,118.81	-61.43%

主营业务收入按照区域分布比例图



公司最近几年的收入来源主要集中在浙江地区，报告期内浙江地区取得收入较上年同期下降 52.68%，主要因本期可结转房源较少；安徽地区本期结转收入较上年同期增长 63.46%，收入占比达到 47%；广东地区因报告期可结转收入房源较少，较上年同期下降 61.43%，收入占比为 7%。

(4) 主要供应商和客户情况

① 前五名供应商

报告期内公司向前五名供应商支付总额为 10,995.18 万元（含承包商），占公司报告期内全部供应商供货总额的 39.87%。

② 前五名客户

报告期内公司向前五名客户销售总额为 5,461.48 万元，占公司报告期内全部营业收入的 9.88%。

2、公司财务状况分析

(1) 公司主要资产构成\变动状况

单位：（人民币）万元

项目	2010.6.30		2009.12.31		增减变动	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重
货币资金	87,129.01	12.57%	70,861.01	10.84%	22.96%	1.73%
应收账款	8.69	0.00%	0.28	0.00%	3,003.57%	0.00%
预付账款	32,742.55	4.72%	12,814.39	1.96%	155.51%	2.76%
其他应收款	997.26	0.14%	844.06	0.13%	18.15%	0.01%
存货	527,759.34	76.13%	528,807.31	80.87%	-0.20%	-4.74%
流动资产总额	648,636.85	93.56%	613,327.05	93.80%	5.76%	-0.24%
长期股权投资	12,586.56	1.82%	11,153.51	1.71%	12.85%	0.11%
固定资产	2,164.63	0.31%	2,268.45	0.35%	-4.58%	-0.04%
无形资产	1,007.60	0.15%	1,010.99	0.15%	-0.34%	0.00%
投资性房地产	14,790.13	2.13%	14,986.19	2.29%	-1.31%	-0.16%
长期待摊费用	408.65	0.06%	463.59	0.07%	-11.85%	-0.01%
递延所得税资产	13,656.42	1.97%	10,663.53	1.63%	28.07%	0.34%
资产总额	693,250.85	100.00%	653,873.31	100.00%	6.02%	0.00%

截止 2010 年 6 月 30 日，公司资产总额为 693,250.85 万元，比上年末增长 6.02%，公司资产规模不断扩大。期末流动资产为 648,636.85 万元，占总资产的比重为 93.56%。

主要资产变动幅度超过 30%原因：

①报告期末，应收账款余额为 8.69 万元，比上年末增长 3,003.57%，主要系报告期内应收业主物业费增加所致。

②报告期末，预付账款余额为 32,742.55 万元，比上年末增长 155.51%，主要系报告期内预付地价款所致。

公司资产减值准备计提情况：

资产减值准备明细表

单位：（人民币）元

项目	年初账面余额	本期计提额	本期减少数		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	3,018,473.74	338,120.28			3,356,594.02
二、存货跌价准备	9,401,712.24			3,334,212.50	6,067,499.74
三、可供出售金融资产减值准备					
四、持有至到期投资减值准备					
五、长期股权投资减值准备					
六、投资性房地产减值准备					
七、固定资产减值准备					
八、工程物资减值准备					
九、在建工程减值准备					
十、生产性生物资产减值准备					
其中：成熟生产性生物资产减值准备					
十一、油气资产减值准备					
十二、无形资产减值准备					
十三、商誉减值准备					
十四、其他					
合计	12,420,185.98	338,120.28		3,334,212.50	9,424,093.76

资产减值损失明细表

单位：（人民币）元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	338,120.28	458,306.08
二、存货跌价损失	-3,334,212.50	
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	-2,996,092.22	458,306.08

本期计提的坏账准备主要为其他应收款计提的坏账准备，公司对其他应收款项目进行分析，未发现有明显不能收回的款项，其他应收款是安全的。

本期减少的资产减值损失为 2008 年计提的西城年华车位减值准备，本期部分车位结转收入，相应冲回已提减值准备。其他项目通过减值测试，未发现有明显减值迹象，故未计提减值准备。

(2) 报告期末公司负债情况

单位：（人民币）万元

项目	2010.6.30		2009.12.31		增减变动	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重
借款	175,000.00	34.25%	191,800.00	40.38%	-8.76%	-6.13%
短期借款	30,000.00	5.87%	18,000.00	3.79%	66.67%	2.08%
一年内到期借款	4,500.00	0.88%	2,000.00	0.42%	125.00%	0.46%
长期借款	140,500.00	27.50%	171,800.00	36.17%	-18.22%	-8.67%
应付账款	17,124.25	3.35%	18,337.17	3.86%	-6.61%	-0.51%
预收账款	254,210.68	49.75%	203,561.51	42.86%	24.88%	6.89%
应交税费	11.21	0.00%	857.25	0.18%	-98.69%	-0.18%
其他应付款	58,782.96	11.50%	56,673.08	11.93%	3.72%	-0.43%
流动负债总额	365,885.60	71.61%	300,173.36	63.20%	21.89%	8.41%
负债总额	510,948.40	100.00%	474,963.79	100.00%	7.58%	0.00%

截止 2010 年 6 月 30 日，公司负债总额为 510,948.40 万元，比上年末增长 7.58%，其中流动负债为 365,885.60 万元，占负债总额的比重为 71.61%，较 2009 年末上升 8.41 个百分点，主要是预收账款较年初增加所致。

主要负债变动幅度超过 30%原因：

①报告期末，银行借款总额为 175,000.00 万元，比上年末减少 8.76%，主要系报告期内归还银行借款所致，其中短期借款期末余额为 30,000.00 万元，较年初增加 12,000.00 万元，增长 66.67%，一年内到期长期借款期末余额为 4,500.00 万元，较年初增加 2,500.00 万元，增长 125.00%，长期借款期末余额为 140,500.00 万元，较年初减少 31,300.00 万元，较年初减少 18.22%。

②报告期末，预收账款余额为 254,210.68 万元，比上年末增长 24.88%，主要系报告期内销售资金回笼较多所致。

③报告期末，应交税金余额为 11.21 万元，比上年末减少 98.69%，主要系报告期内预交营业税、所得税所致。

3、所有者权益变动/构成情况

单位：（人民币）万元

项目	2010.6.30		2009.12.31		变动	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重
归属于母公司权益	128,303.09	70.38%	123,581.36	69.07%	3.82%	1.31%
股本	49,860.00	38.86%	49,860.00	40.35%	0.00%	-1.49%
资本公积	31,992.16	24.93%	31,992.16	25.89%	0.00%	-0.96%
盈余公积	6,561.38	5.11%	6,561.38	5.31%	0.00%	-0.20%
未分配利润	39,889.54	31.09%	35,167.82	28.46%	13.43%	2.63%
少数股东权益	53,999.36	29.62%	55,328.16	30.93%	-2.40%	-1.31%
所有者权益合计	182,302.44	100.00%	178,909.52	100.00%	1.90%	0.00%

报告期末，未分配利润较上年末增长 13.43%，主要系报告期内实现净利润所致，报告期内公司未发生其他所有者权益重大变动事项。

4、现金流量变动情况

单位：（人民币）万元

项目	2010 年 1-6 月	2009 年 1-6 月	变动幅度
一、经营活动产生的现金流量净额	44,325.21	87,557.76	-49.38%
经营活动现金流入量	108,745.31	154,980.94	-29.83%
其中：销售商品、提供劳务收到的现金	105,446.37	136,658.30	-22.84%
经营活动现金流出量	64,420.10	67,423.18	-4.45%
其中：购买商品、接受劳务支付的现金	46,446.48	43,332.32	7.19%
支付的各项税费	11,451.76	10,962.81	4.46%
二、投资活动产生的现金流量净额	-202.17	-1,715.20	88.21%
投资活动现金流入量	81.51	1,706.74	-95.22%
投资活动现金流出量	283.68	3,421.93	-91.71%
三、筹资活动产生的现金流量净额	-28,088.67	-40,807.78	31.17%
筹资活动现金流入量	45,000.00	97,800.00	-53.99%
筹资活动现金流出量	73,088.67	138,607.78	-47.27%
四、现金及现金等价物净增加额	16,034.36	45,034.78	-64.40%
现金流入总计	153,826.82	254,487.68	-39.55%
现金流出总计	137,792.45	209,452.89	-34.21%

报告期内公司现金及现金等价物净增加额为 16,034.36 万元，主要因报告期内经营活动现金净流量为净流入 44,325.21 万元。

（1）经营活动现金流量

报告期内经营活动产生的现金净流入较上年同期减少 46,235.63 万元，净流入额减少 29.83%，主要系公司报告期内销售资金回笼较上年同期下降。

（2）投资活动产生现金流量

报告期内公司投资活动产生的现金流量净额为-202.17 万元，较上年同期增长 88.21%，主要系报告期内公司投资支出较上年同期大幅减少所致。

(3) 筹资活动现金流量

报告期内公司筹资活动产生的现金流量净额为-28,088.67 万元，较上年同期增长 31.17%，主要系报告期内公司银行借款净减少额较上年同期减少所致。

5、公司控股子公司和参股公司的经营情况及业绩

公司名称	业务性质	权益	注册资本	净资产	本期净利润
杭州广宇紫丁香房地产开发有限公司	房地产开发	90%	30,000.00	28,276.13	-1,623.68
浙江广宇经贸有限公司	建材销售	100%	10,000.00	15,597.99	707.41
杭州铭宇实业有限公司	房地产中介	50%	1,000.00	1,246.87	-38.45
杭州广宇建筑工程技术咨询有限公司	工程技术咨询	75%	6,000.00	8,879.92	362.38
杭州广宇物业管理有限公司	物业管理	100%	300.00	251.98	-35.21
杭州天城房地产开发有限公司	房地产开发	50%	80,000.00	76,068.30	-1,889.26
杭州南泉房地产开发有限公司	房地产开发	100%	35,000.00	32,998.51	409.24
浙江广宇丁桥房地产开发有限公司	房地产开发	100%	65,000.00	62,507.30	556.00
浙江上东房地产开发有限公司	房地产开发	95%	20,000.00	19,854.14	-145.86
黄山广宇房地产开发有限公司	房地产开发	90%	26,000.00	32,194.35	4,705.15
黄山杭州人家大酒店	服务业	60%	100.00	-285.96	-66.70
肇庆星湖名郡房地产发展有限公司	房地产开发	80%	34,750.00	35,410.19	218.02
绍兴康尔富房地产开发有限公司	房地产开发	30%	5,000.00	26,464.30	4,480.96
绍兴鉴湖高尔夫房地产开发有限公司	娱乐服务	30%	5,000.00	1,004.31	102.94
杭州市上城区广宇小额贷款有限公司	小额贷款	20%	20,000.00	21,164.61	787.05
浙江佳汇建筑设计咨询有限公司	建筑设计	30%	500.00	344.42	-60.04

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

①报告期内，公司控股子公司黄山广宇房地产开发有限公司实现主营业务收入 24,880.81 万元，营业利润 6,298.14 万元，净利润 4,705.15 万元，扣除内部交易和权益比例影响后对归属于母公司股东的净利润影响比例为 47.68%。

②报告期内，公司参股子公司绍兴康尔富房地产开发有限公司实现主营业务收入 29,578.93 万元，营业利润 6,128.35 万元，净利润 4,480.96 万元，按照权益法公司对该参股公司确认的投资收益占归属于母公司股东的净利润影响比例为 13.17%。

5.4 对外投资情况

1、募集资金使用情况

单位：（人民币）万元

募集资金总额		64,893.46				报告期内投入募集资金总额				0		
变更用途的募集资金总额		0				已累计投入募集资金总额				60,212.44		
变更用途的募集资金总额比例		0										
承诺投资项目	是否已变更项目（含部分变更）	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额	截至期末承诺投入金额（1）	报告期内投入金额	截至期末累计投入金额（2）	截至期末累计投入金额与承诺投入金额的差额（3） =（2）-（1）	截至期末投入进度（%） （4）=（2）/（1）	项目达到预定可使用状态日期	报告期内实现的效益（利润总额）	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
杭州·西城年华	否	20,000.00	20,000.00	20,000.00	0.00	20,060.68	60.68	100.30%	2009年06月30日	6,567.52	是	否
黄山·江南新城	否	17,000.00	17,000.00	17,000.00	0.00	17,140.00	104.00	100.61%	2012年12月31日	6,273.54	是	否
肇庆·星湖名郡	否	23,000.00	23,000.00	23,000.00	0.00	23,047.76	47.76	100.21%	2012年12月31日	153.93	注	否
合计	-	60,000.00	60,000.00	60,000.00	0.00	60,212.44	212.44	-	-	12,994.99	-	-
未达到计划进度或预计收益的情况和原因（分具体项目）	肇庆·星湖名郡项目 2010 年 1-6 月共结转销售面积 9,101.91 方，结转收入 4084 万元，实现利润总额 153.93 万元，本报告期结转交付面积较少。											
项目可行性发生重大变化的情况说明	无											
募集资金投资项目	不适用											

实施地点变更情况	
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用
募集资金投资项目先期投入及置换情况	不适用
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	不适用
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	不适用
尚未使用的募集资金用途及去向	无
实际募集资金净额超过计划募集资金金额部分的使用情况	不适用
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	无

2、重大非募集资金投资项目情况

报告期内，公司非募集资金项目均按计划顺利进行：杭州西城美墅项目、杭州上东城项目、黄山江南新城项目和肇庆星湖名郡项目均按计划顺利进行，杭政储出[2007]70号地块、杭政储出[2009]82号地块目前正进行项目前期规划设计。

5.5 2010 年前三季度业绩预测

单位：（人民币）元

2010年1-9月预计的经营业绩	归属于上市公司股东的净利润比上年同期增减变动幅度小于30%			
2010年1-9月净利润同比变动幅度的预计范围	归属于上市公司股东的净利润比上年同期增减变动幅度为：	-20.00%	——	20.00%
2009年1-9月经营业绩	归属于上市公司股东的净利润（元）：	152,284,489.83		
业绩变动的的原因说明	业绩无重大变动。			

六、重要事项

6.1 公司治理情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》以及深圳证券交易所有关中小企业板上市公司有关规定的要求，进一步完善公司法人治理结构，规范公司运作，提高公司治理水平。

报告期内，公司根据相关规定，制定了《对外提供财务资助管理办法》和《大股东、实际控制人行为规范及信息问询制度》，修订了《公司章程》、《信息披露管理制度》、《董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理办法》和《投资者关系管理办法》，进一步完善了原有的公司治理规章制度体系，加强了公司信息披露管理的规范性。公司股东会、董事会、监事会、董事会各专门委员会依法履行各自职责，运作规范；公司对关联交易、对外担保、募集资金使用、重大投资、信息披露按照相关的规定履行了相应的程序并对涉及事项及时进行了信息披露。

6.2 实施利润分配方案的执行情况

1、2009 年年度利润分配方案

公司 2009 年度股东大会审议通过 2009 年度利润分配方案：以公司 2009 年末总股本 49,860 万股为基数，向公司全体股东每 10 股派发现金 1.1 元（含税）。报告期内，该方案已实施完毕。

2、2010 年半年度利润分配预案

2010 年半年度，公司无利润分配预案。

6.3 报告期内重大诉讼、仲裁事项

报告期内公司未发生重大诉讼、仲裁事项。

6.4 报告期内持有金融企业股权情况

公司发起设立杭州市上城区广宇小额贷款有限公司，注册资本 20,000 万元。其中公司以货币形式出资 4,000 万元，占小额贷款公司总股本的 20%，为主发起人及最大股东，报告期末小额贷款公司净资产为 21,164.61 万元。

6.5 报告期内收购或出售资产及吸收合并事项

报告期内，公司没有收购和出售资产事项发生。

报告期内，因公司经营发展需要并分别经公司二届五十三次董事会和 2010 年第二次临时股东大会审议通过，公司决定对全资子公司浙江广宇经贸有限公司实施整体吸收合并，吸收合并完成后广宇经贸的独立法人地位将被注销。

2010 年 6 月 11 日，公司与浙江广宇经贸有限公司签订了吸收合并协议。截止本报告公告日，该吸收合并事项尚在浙江省工商局办理中。

6.6 报告期内重大关联交易事项

1、与日常经营相关的关联交易

单位：（人民币）万元

关联方名称	与上市公司的关联关系	交易类型	交易金额	占同类交易金额的比例 (%)
华欣	董秘、董事	房屋销售	102.52	0.19
胡建三	公司高级管理人员的直系亲属	房屋销售	170.77	0.32
杭州金地车库管理服务 有限公司	控股股东原控股子公司	委托经营	60.00	100

报告期内，公司第二届董事会第五十二次会议经关联董事回避表决审议并通过了《关于向关联人出售商品房的议案》，同意公司控股子公司杭州紫丁香房地产开发有限公司向公司关联人华欣女士、胡建三先生出售商品房。报告期内，杭州紫丁香房地产开发有限公司已分别与华欣女士和胡建三先生签订了《商品房买卖合同》。

报告期内，公司第二届董事会第五十二次会议经关联董事回避表决审议并通过《关于 2010 年度日常关联交易的议案》，同意公司、公司全资子公司浙江广宇丁桥房地产开发有限公司、公司全资子公司杭州南泉房地产开发有限公司以及公司参股子公司绍兴康尔富房地产开发有限公司与浙江怡景园林有限公司在 2010 年度签订金额不超过 5,600 万元的景观工程施工合同；同意公司与关联方杭州金地车库管理服务服务有限公司在 2010 年度内签订金额不超过 120 万元的车库管理服务合同。报告期内，公司实际发生的日常关联交易情况如下：

2010 年 6 月 29 日，公司与浙江怡景园林有限公司签署了《广宇西城年华六标段景观工程补充合同》，合同金额 4,273,296 元，报告期内尚未支付合同金额；

2010 年 6 月 30 日，公司与浙江怡景园林有限公司签署了《广宇西城年华五标段景观工程补充合同》，合同金额 1,796,394 元，报告期内尚未支付合同金额；

2010 年 6 月 30 日，浙江广宇丁桥房地产开发有限公司与浙江怡景园林有限公司签署了《广宇·上东城景观工程施工合同》，合同金额 4,916,426 元，报告期内尚未支付合同金额；

2010 年 6 月 30 日，杭州南泉房地产开发有限公司与浙江怡景园林有限公司签署了《杭政储出（2005）11 号地块一标段景观工程施工合同》和《杭政储出（2005）11 号地块二标段景观工程施工合同》，合同金额分别为 3,965,219 元和 4,916,426 元，报告期内均尚未支付合同金额；

2010 年 1 月—6 月，浙江怡景园林有限公司向绍兴康尔富房地产开发有限公司结算工程款 4,984,830 元；

报告期内，公司与杭州金地车库管理服务服务有限公司签订了金额为 120 万元的车库管理服务合同并向金地车库收取的资产委托管理费为 60 万元。

2、与资产收购、出售相关的关联交易

报告期内，公司未发生与资产收购、出售相关的关联交易。

3、非经营性关联债权债务往来

单位：（人民币）万元

关联方	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
杭州平海投资有限公司	0.00	0.00	-7,000.00	5,000.00
绍兴康尔富房地产开发有限公司	0.00	0.00	25,000.00	25,000.00
合计	0.00	0.00	18,000.00	30,000.00

报告期内，公司无控股股东及其关联方占用非经营性资金的情况，不存在将资金直接或间接提供给控股股东及其关联方使用的各种情形。

2009 年公司向控股股东平海投资有限公司委托借款 1.2 亿元，该委托借款在本报告期内提前归还了 7,000.00 万元，余额 5,000.00 万元也已经在 2010 年 7 月 7 日归还，截止本报告公告日，该委托借款已全部还清。

经关联董事和关联股东回避表决，公司二届五十一一次董事会和 2010 年第二次临时股东大会分别审议并通过了《关于向绍兴康尔富房地产开发有限公司委托借款的议案》，同意公司向参股子公司绍兴康尔富房地产开发有限公司进行不超过 25,000 万元的委托借款。报告期内，公司与绍兴康尔富房地产开发有限公司以及杭州银行股份有限公司签订了《委托贷款借款合同》，合同借款金额 25,000 万元。

6.7 重大合同及履行情况

1、托管情况

报告期内，公司无托管事项。

2、承包情况

报告期内，公司无承包事项。

3、租赁情况

(1) 2006 年 12 月，公司与华展家具（杭州）有限公司签订《杭州市房屋租赁合同》。公司将位于杭州市上城区平海路 12—18 号、岳王路 20—26 号建筑

面积 885.62 平方米和平海路 6—8 号二层建筑面积 1509.7 平方米的房屋出租给华展家具（杭州）有限公司使用，租赁期自 2006 年 4 月 10 日至 2011 年 4 月 9 日，租金为 250 万元/年，五年不变。

(2) 2003 年 7 月 17 日，公司控股子公司杭州河滨房地产开发有限公司（现已更名为浙江广宇经贸有限公司）与杭州河滨乐购生活购物有限公司签订了《房屋租赁合同》，杭州河滨房地产开发有限公司将其位于杭州市下城区建国北路河滨公寓地下一层营业用房建筑面积约 9400 平方米和地下二层的卸货区及库房建筑面积约 990 平方米，合计建筑面积约 10390 平方米的房屋出租给杭州河滨乐购生活购物有限公司。租赁期限自 2004 年 9 月 14 日起至 2019 年 9 月 13 日止，租金及支付方式为第一年至第三年每年租金 550 万元，第四年起按每三年 5% 的幅度递增。

(3) 2004 年 9 月 8 日，杭州广复房地产建设有限公司（现已更名为杭州广宇建筑工程技术咨询有限公司）与杭州联盛投资有限公司签订了《房屋租赁合同》，出租位于杭州市上城区西湖大道 18 号广复大厦裙房的营业用房建筑面积 27227.29 平方米给杭州联盛投资有限公司。租赁期限自 2005 年 5 月 1 日至 2015 年 3 月 31 日，租金及支付方式为第一年租金为 1100 万元，第二年至第七年每年租金按上一年租金的 10% 递增，第八年至第十年每年租金按上一年租金的 3% 递增。

(4) 2009 年 9 月 30 日公司与中国农业银行杭州市之江支行（以下简称农行之江支行）签订房屋租赁合同，将位于西城年华商业街及杭州市申花路 416 号和 426 号的商铺租赁给农行之江支行，租赁期限自 2009 年 10 月 1 日起至 2014 年 9 月 30 日止。第一年至第三年租金为 907000.00 元从第四年开始在上一年租金标准的基础上递增 5%。

(5) 2010 年 6 月 23 日，公司与杭州任弛投资管理有限公司签订商铺租赁合同，公司将建国北路 335 号商业用房出租给建行杭州任弛投资管理有限公司。租赁期限自 2010 年 6 月 18 日至 2015 年 6 月 17 日，合同约定五年租金合计为

2,316,600 元。

(6) 2010 年 6 月 28 日, 公司与浙江奇御科技发展有限公司签订了房屋租赁合同, 公司将自有房产杭州市上城区大名空间商务大厦 310 房屋出租给浙江奇御科技发展有限公司使用。租赁期限自 2010 年 7 月 1 日至 2015 年 6 月 30 日。第一年租金为 180883.8 元, 第二年租金不变, 第三年起租金为 189928 元。

2010 年 6 月 28 日, 公司与浙江奇御科技发展有限公司签订了房屋租赁合同, 公司将自有房产杭州市上城区大名空间商务大厦 308 房屋出租给浙江奇御科技发展有限公司使用。租赁期限自 2010 年 7 月 1 日至 2015 年 6 月 30 日。第一年租金为 140733.8 元, 第二年租金不变, 第三年起租金为 147770.49 元。

2010 年 6 月 28 日, 公司与浙江奇御科技发展有限公司签订了房屋租赁合同, 公司将自有房产杭州市上城区大名空间商务大厦 2301、2302、2303、2304 房屋出租给浙江奇御科技发展有限公司使用。租赁期限自 2010 年 7 月 1 日至 2015 年 6 月 30 日。第一年租金为 832382.5 元, 第二年租金不变, 第三年起租金为 874001.6 元, 第五年起租金为 943921.7 元。

4、控股股东及其关联方占用公司资金情况

截止 2010 年 6 月 30 日, 公司不存在控股股东及其关联方经营性、非经营性占用上市公司资金的情况, 也不存在为控股股东及其关联方担保的情况。

5、担保情况

(1) 担保情况汇总表

单位: (人民币) 万元

公司对外担保情况 (不包括对子公司的担保)								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日和 编号	担保额度	实际发生日期 (协议签署日)	实际担保 金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关联 方担保 (是 或否)
报告期内审批的对外担保 额度合计 (A1)				0.00	报告期内对外担保实际发 生额合计 (A2)			0.00
报告期末已审批的对外担 保额度合计 (A3)				0.00	报告期末实际对外担保余 额合计 (A4)			0.00

公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日和 编号	担保额度	实际发生日期 (协议签署日)	实际担保 金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关联 方担保 (是 或否)
肇庆星湖名 郡房地产发 展有限公司	2008 年 12 月 6 日、 2008-087	6,000.00	2008 年 12 月 19 日	3,000.00	连带责任 担保	2008-12-19 至 2011-12-18	否	否
杭州广宇紫 丁香房地产 开发有限公司	2009 年 2 月 10 日、 2009-003	28,000.00	2009 年 02 月 27 日	28,000.00	连带责任 担保	2009-02-27 至 2012-02-27	否	否
浙江广宇丁 桥房地产开 发有限公司	2009 年 2 月 26 日、 2009-010	30,000.00	2009 年 03 月 13 日	30,000.00	连带责任 担保	2009-03-13 至 2012-01-12	否	否
黄山广宇房 地产开发有 限公司	2009 年 2 月 26 日、 2009-010	6,000.00	2009 年 03 月 26 日	6,000.00	连带责任 担保	2009-03-26 至 2012-03-15	否	否
肇庆星湖名 郡房地产发 展有限公司	2009 年 7 月 11 日、 2009-047	19,000.00	2009 年 09 月 14 日	13,000.00	连带责任 担保	2009-09-14 至 2012-09-14	否	否
肇庆星湖名 郡房地产发 展有限公司	2009 年 7 月 11 日、 2009-047		2010 年 01 月 15 日	2,000.00	连带责任 担保	2010-01-15 至 2013-01-15	否	否
肇庆星湖名 郡房地产发 展有限公司	2009 年 7 月 11 日、 2009-047		2010 年 03 月 19 日	2,000.00	连带责任 担保	2010-03-19 至 2013-03-18	否	否
黄山广宇房 地产开发有 限公司	2009 年 12 月 1 日、 2009-076	10,000.00	2010 年 02 月 10 日	10,000.00	连带责任 担保	2010-02-10 至 2013-02-09	否	否
报告期内审批对子公司担 保额度合计 (B1)			0.00	报告期内对子公司担保实 际发生额合计 (B2)		14,000.00		
报告期末已审批的对子公 司担保额度合计 (B3)			96,000.00	报告期末对子公司实际担 保余额合计 (B4)		94,000.00		
公司担保总额 (即前两大项的合计)								
报告期内审批担保额度合 计 (A1+B1)			0.00	报告期内担保实际发生额 合计 (A2+B2)		14,000.00		
报告期末已审批的担保额 度合计 (A3+B3)			96,000.00	报告期末实际担保余额合 计 (A4+B4)		94,000.00		
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例					73.26%			
其中:								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)					0.00			
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的					28,000.00			

债务担保金额 (D)	
担保总额超过净资产 50%部分的金额 (E)	29,848.46
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	57,848.46
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	<p>公司对外担保均为对控股子公司进行担保，目前控股子公司生产经营及财务状况良好，公司承担连带清偿责任的可能性非常小。另按照房地产经营惯例，公司 2009 年第六次临时股东大会审议并通过了《关于为客户提供购房按揭贷款担保的议案》，同意自 2010 年 1 月 1 日起至 2011 年召开 2010 年年度股东大会止继续为本公司购房客户提供购房按揭贷款担保，截止 2010 年 6 月 30 日累计滚存按揭担保余额 154,854.87 万元。公司历来未出现为此担保承担连带责任情况，因此该担保对公司财务状况无重大影响。</p>

公司 2009 年第六次临时股东大会审议通过了《关于授权董事会对子公司提供担保额度的议案》，同意授权董事会自 2010 年 1 月 1 日起至 2011 年召开 2010 年年度股东大会止对子公司（包括全资子公司和控股子公司）提供担保的总额不超过 15 亿元人民币。报告期内，公司实际发生对子公司提供担保的总额为 1.4 亿元。截止报告期末，公司对子公司担保余额合计 9.4 亿元。公司对外担保均为对子公司进行担保，目前子公司生产经营及财务状况良好，承担连带清偿责任的可能性非常小。

按照房地产经营惯例，公司 2009 年第六次临时股东大会审议通过了《关于为客户提供购房按揭贷款担保的议案》，同意自 2010 年 1 月 1 日起至 2011 年召开 2010 年年度股东大会止继续为本公司（含各子/分公司）客户提供购房按揭贷款担保。截止 2010 年 6 月 30 日累计滚存按揭信用担保余额 154,854.87 万元，以按揭保证金提供担保余额为 2,109.85 万元。公司历来没有出现为此担保而承担连带责任情况，因此该担保对公司财务状况无重大影响。

（2）担保合同

报告期内，公司发生及续存的对外担保事项具体情况如下：

2008 年 12 月 19 日，公司与中国银行股份有限公司肇庆分行签订了《保证合同》（编号：GBZ476650120080027 号），公司为控股子公司肇庆星湖名郡房地

产发展有限公司与中国银行股份有限公司肇庆分行签订的编号为 GDK476650120080055 的《人民币借款合同》项下 6000 万元借款提供连带责任保证。保证期限：自 2008 年 12 月 19 日至 2012 年 12 月 19 日。截止报告期末，肇庆星湖名郡房地产发展有限公司已经提前归还了其中的 3,000 万元借款。

2009 年 2 月 27 日，公司与中国光大银行杭州分行签订了《保证合同》（编号：2009063D062 号），公司为控股子公司杭州广宇紫丁香房地产开发有限公司与该行签订的编号为 2009063D062 的《人民币借款合同》项下 28000 万元借款提供连带责任保证。保证期限：自 2009 年 2 月 27 日至 2012 年 2 月 27 日。

2009 年 3 月 26 日，公司与中国工商银行股份有限公司黄山城建支行签订了《最高额保证合同》（编号：13100006-2009 年城建（保）字第 0001 号），公司为控股子公司黄山广宇房地产开发有限公司与中国工商银行股份有限公司黄山城建支行签订的编号为 13100006-2009 年城建字第 0002 号的《房地产业借款合同》项下 4000 万元借款和编号为 13100006-2009 年城建字第 0004 号的《房地产业借款合同》项下 2000 万元借款提供连带责任保证。保证期限：自 2009 年 3 月 26 日至 2012 年 3 月 15 日。

2009 年 3 月 13 日，公司与中国建设银行股份有限公司杭州吴山支行签订了《最高额保证合同》（编号：200901 号），公司为全资子公司浙江广宇丁桥房地产开发有限公司与中国建设银行股份有限公司杭州吴山支行签订的编号为 200901 号的《人民币资金借款合同》项下 30,000 万元借款提供连带责任保证。保证期限：自 2009 年 3 月 13 日至 2012 年 1 月 12 日。

2009 年 7 月 10 日，公司与中国银行股份有限公司肇庆分行签订了《保证合同》（编号 GBZ476650120090018）为公司控股子公司肇庆星湖名郡房地产发展有限公司与该行签订的编号为 GDK476650120090047 和 GDK476650120090048 的《人民币借款合同（中/长期）》项下的借款提供连带责任保证。保证期限为主债权的清偿期届满之日起两年。截止报告期末，两份借款合同项下借款余额为 17,000 万元。

2010 年 2 月 10 日, 公司与中国建设银行股份有限公司黄山市分行签订了《最高额保证合同》(编号: HSSCBGDZC2010003-2), 公司为控股子公司黄山广宇房地产开发有限公司与中国建设银行股份有限公司黄山市分行签订的编号为 HSSCBGDZC2010003 的《人民币借款合同》项下 10,000 万元借款提供连带责任保证。保证期限: 2010 年 2 月 10 日至 2013 年 2 月 9 日。

6、委托理财情况

报告期内, 公司无委托理财事项。

7、其他重大合同

(1) 公司和杭州西湖房地产集团有限公司于 2007 年 11 月 29 日通过挂牌方式联合竞得杭州市杭政储出(2007)70 号出让地块, 该土地的用地性质为住宅、商业用地。杭政储出(2007)70 号地块成交土地占地面积 29,371 平方米, 其中住宅占地面积 25,277 平方米, 商业占地面积 4,094 平方米; 成交价款总额为 171,000 万元。截止 2010 年 6 月 30 日, 天城房产已累计支付 171,000 万元的土地出让金, 双方股东各承担 50%的地价款。

(2) 公司和子公司黄山广宇房地产开发有限公司于 2009 年 12 月 1 日通过挂牌方式联合竞得杭州市杭政储出(2009)82 号出让地块, 该土地的用地性质为住宅(设配套公建)用地。杭政储出(2009)82 号地块成交土地占地面积 49,250 平方米, 成交价款总额为 62,900 万元; 该地块由上述两家公司共同投资的上东房产开发。截止 2010 年 6 月 30 日公司、黄山广宇及上东房产已经支付土地款及开发补偿费 31,450 万元, 尚需支付 31,450 万元。

(3) 公司与浙江昆仑建设集团有限公司签订杭政储出(2007)49 号地块建筑工程合同, 约定合同价款为 16,769.80 万元, 截止 2010 年 6 月 30 日公司已结算工程款 12,740.33 万元。

(4) 公司与浙江耀华建设工程有限公司签订杭州南泉西城美墅项目建筑工程合同, 约定合同价款为 14,273.26 万元, 截止 2010 年 6 月 30 日公司已结算工

程款 11,850.94 万元。

(5) 公司与红阳建设集团有限公司签订杭政储出(2007)36号地块建筑工程施工合同,约定合同价款 24,269.20 万元,截止 2010 年 6 月 30 日公司已结算工程款 3,338.66 万元。

(6) 公司与浙江远扬建设集团签订了杭政储出(2007)48号地块项目建筑工程施工合同,约定合同价款为 21,580.62 万元,截止 2010 年 6 月 30 日公司已结算工程款 709.99 万元。

(7) 公司与浙江万达建设集团有限公司签订肇庆星湖名郡丹霞苑工程总承包合同,约定合同价款为 4,475.92 万元,截止 2010 年 6 月 30 日公司已结算工程款 2,791.61 万元。

6.8 独立董事关于对外担保和关联方占用资金的专项说明及独立董事意见

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

1、关联方资金往来情况

截至 2010 年 6 月 30 日,公司与控股股东及其他关联方的资金往来能够严格遵守《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》(证监发[2003]56号)和深圳证券交易所的相关规定,2010 年 1 月至 6 月与关联方之间发生的资金往来均为正常的经营性资金往来,其中公司向控股股东及

其子公司提供资金的发生额为 0 元，不存在关联方违规占用公司资金的情况。

2、公司累计和当期对外担保情况

(1) 截止 2010 年 6 月 30 日，公司对外担保余额（不含为合并报表范围内的子公司提供的担保）为 154,854.87 万元，均为公司经 2009 年第六次临时股东大会决议通过的为自 2010 年 1 月 1 日起至 2011 年召开 2010 年年度股东大会止购买公司商品房的客户提供购房按揭贷款的担保，占公司 2009 年未经审计合并报表净资产的 125.31%。

(2) 截止 2010 年 6 月 30 日，公司为合并报表范围内的子公司提供的担保余额为 94,000 万元，占公司 2009 年未经审计合并报表净资产的 76.06%；公司合计对外担保余额为 248,854.87 万元，占公司 2009 年未经审计合并报表净资产的 201.37%。

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

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

6.9 承诺事项

1、公司或持股 5%以上股东所持股份自愿锁定承诺

公司控股股东杭州平海投资有限公司承诺：自公司股票上市之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理其持有的公司股份，也不由公司收购该部分股份。上述承诺期满后，其每年转让的股份不超过其所持有的公司股份总数的百分之二十五。

公司股东、实际控制人王鹤鸣先生承诺：自公司股票上市之日起三十六个月

内，不转让或者委托他人管理其持有的公司股份，也不由公司收购该部分股份。上述承诺期满后，其在公司任职期间每年转让的股份不超过其所持有公司股份总数的百分之二十五，且离职半年内，不转让其持有的公司股份。

公司股东、实际控制人王鹤鸣先生承诺：申报离任六个月后的十二个月内通过证券交易所挂牌交易出售本公司股票数量占其所持有本公司股票总数（包括有限售条件和无限售条件的股份）的比例不超过 50%。

报告期内杭州平海投资有限公司和王鹤鸣先生均履行了上述承诺。

2、公司或持股 5%以上的股东避免同业竞争的承诺

为避免将来可能与公司发生的同业竞争，控股股东杭州平海投资有限公司出具了具有法律约束力的《关于不从事同业竞争的承诺函》，作出如下承诺：

① 本公司将不在中国境内直接或间接从事或参与任何在商业上对股份有限公司构成竞争的业务及活动或拥有与股份公司存在竞争关系的任何经济实体、机构、经济组织的权益；或以其它任何形式取得该经济实体、机构、经济组织的控制权。

② 本公司或本公司控制的企业如出售与股份公司生产、经营相关的任何资产、业务或权益，股份公司享有优先购买权，且本公司保证在出售或转让有关资产或业务是给予股份公司的条件与本公司或本公司控制的企业向任何独立第三方提供的条件相当。

③ 本公司签署承诺书的行为已取得本公司权力机关的同意，亦已取得本公司控制的企业权力机关的同意，因而本公司签署承诺书的行为代表本公司和本公司控制的企业真实意思。

④ 本承诺书所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺。任何一项承诺若被视为无效或中止将不影响其他各项承诺的有效性；本公司愿意承担因违反上述承诺而给股份公司造成的全部经济损失。本公司在不再持有股份公司 5%及以上股份前，本承诺为有效之承诺。

为避免将来可能与公司发生的同业竞争，公司实际控制人王鹤鸣先生出具了具有法律约束力的《关于不从事同业竞争的承诺函》，做出如下承诺：

本人将不在中国境内直接或间接从事或参与任何在商业上对股份有限公司构成竞争的业务及活动或拥有与股份公司存在竞争关系的任何经济实体、机构、经济组织的权益；或以其它任何形式取得该经济实体、机构、经济组织的控制权；或在该经济实体、机构、经济组织中担任高级管理人员或核心技术人员。在作为股份公司关联方期间，本承诺为有效之承诺。本人愿意承担因违反上述承诺而给股份公司造成的全部经济损失。

报告期内，杭州平海投资有限公司和王鹤鸣先生均履行了上述承诺。

3、王轶磊的承诺

王轶磊先生系公司实际控制人王鹤鸣先生的一致行动人，其自 2008 年 10 月 13 日至 2009 年 10 月 12 日期间通过深圳证券交易所交易系统累计增持公司 2,036,600 股股份。王轶磊先生于 2009 年 5 月 21 日追加承诺，将其截止 2009 年 5 月 20 日持有的本公司 2,036,600 股股份延长锁定期至 2010 年 12 月 29 日。

报告期内，王轶磊先生履行了上述承诺。

6.10 上市公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人处罚及整改情况

报告期内公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

6.11 报告期内其他重大事项说明

1、非公开发行事项

2009 年 7 月 22 日，公司 2009 年度第三次临时股东大会审议通过了公司 2009 年度非公开发行 A 股股票的预案，并于 2009 年 8 月 20 日向中国证券监督管理委员会

员会递交了公司 2009 年度非公开发行 A 股股票申请文件。

2010 年 7 月 2 日召开的公司第二届董事会第五十四次会议和 2010 年 7 月 21 日召开的公司 2010 年第三次临时股东大会分别审议并通过了《关于延长非公开发行股票方案决议有效期的议案》、《关于调整非公开发行股票定价基准日和发行价格的议案》、《关于确认本次非公开发行股票方案的议案》和《关于提请公司股东大会授权董事会全权办理本次非公开发行股票相关事项的议案》。至此公司完成了非公开发行股票方案决议有效期的续期、调整非公开发行股票定价以及确认非公开发行股票方案等相关工作。

目前公司非公开发行股票相关申请材料正在接受中国证券监督管理委员会审核。

2、投资者互动情况

公司重视投资者关系，对机构投资者和中小个人投资者一视同仁，努力提高公司透明度。2010 年上半年公司在与投资者沟通中认真做好：接待投资者来电来访工作、积极参与机构投资者见面会，联合调研、业绩说明会等多种形式的互动交流。

此外，电话和电子邮件仍是公司和普通投资者沟通的重要方式，通过耐心与投资者交流，聆听他们的意见，传递公司的信息，增强了投资者和公司之间的信任。公司投资者接待主要情况如下：

序号	投资者类别	投资者名称	时间	地点	方式	沟通的内容提供的材料
1	券商	海通证券	2010.1.13	公 司 会 议 室	实地调研	沟通内容：公司简介、经营情况；未提供书面材料
2	基金	友邦华泰	2010.1.13			
3	基金	银华基金	2010.1.14			
4	基金	信诚基金	2010.1.21		联合调研	沟通内容：公司简介、经营情况；未提供书面材料
5	基金	申万巴黎基金	2010.1.21			
6	基金	华安基金	2010.1.21		实地调研	沟通内容：公司简介、经营情况；未提供书面材料
7	券商	中信证券	2010.1.29			
8	券商	兴业证券	2010.1.29			
9	券商	招商证券	2010.2.3			
10	券商	摩根士丹利	2010.2.3			
11	基金	华夏基金	2010.3.2			

12	券商	银河证券	2010.3.3					
13	券商	广发证券	2010.3.25					
14	基金	大成基金	2010.3.25					
15	基金	国投瑞银	2010.4.6					
16	基金	申万巴黎基金	2010.4.8					
17	券商	广发证券	2010.4.12					
18	基金	景顺长城基金	2010.4.12					
19	基金	富国基金	2010.4.12					
20	机构投资者	华泰资产管理公司	2010.4.12					
21	机构投资者	湖南源乘投资	2010.4.12					
22	机构投资者	浙江庆盛投资	2010.4.12					
23	券商	申万香港	2010.4.12					
24	券商	中银香港	2010.4.12					
25	基金	诺安基金	2010.4.12					
26	基金	摩根士丹利华金基金	2010.4.12					
27	机构投资者	景林资产	2010.4.12					
28	机构投资者	艺海投资	2010.4.12					
29	基金	华安基金	2010.4.12					
30	基金	万家基金	2010.5.14				实地调研	交流公司经营情况
31	券商	中信证券	2010.5.19					
32	机构投资者	中国人寿资产管理公司	2010.5.19					
33	机构投资者	润晖投资	2010.5.19					
34	基金	天泽基金	2010.5.19					
35	券商	国元证券	2010.5.20					
36	研究机构	天相顾投	2010.5.20					
37	券商	爱建证券	2010.5.20					
38	基金	鹏华基金	2010.5.28					
39	媒体	《楼市》杂志	2010.5.31				实地调研	沟通内容：公司简介、经营情况等；未提供书面材料
40	券商	中国国际金融公司	2010.6.25					

6.12 报告期内信息披露情况索引

公司 2010 年 1—6 月公告事项均已刊载在《证券时报》和巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)。

公告编号	公告事项	公告日期	刊载报刊名称	刊载报刊版面
(2010) 001 号	关于实际控制人及其一致行动人获得中国证监会核准豁免要约收购义务批复的公告	2010 年 1 月 6 日	中国证券报 上海证券报 证券时报 证券日报	第 B08 版 第 B4 版 第 D012 版 第 A4 版
(2010) 002 号	广宇集团股份有限公司第二届董事会第四十九次会议决议公告	2010 年 1 月 16 日	中国证券报 上海证券报 证券时报 证券日报	第 B08 版 第 14 版 第 40 版 第 C1 版
(2010) 003 号	关于投资成立浙江上东房地产开发有限公司的公告	2010 年 1 月 16 日	中国证券报 上海证券报 证券时报 证券日报	第 B08 版 第 14 版 第 40 版 第 C1 版
(2010) 004 号	广宇集团股份有限公司非公开发行 A 股股票预案（修订案）	2010 年 1 月 16 日	中国证券报 上海证券报 证券时报 证券日报	第 B08 版 第 14 版 第 40 版 第 C1 版
(2010) 005 号	广宇集团股份有限公司第二届董事会第五十次会议决议公告	2010 年 2 月 1 日	中国证券报 上海证券报 证券时报 证券日报	第 C005 版 第 25 版 第 40 版 第 D3\D4 版
(2010) 006 号	广宇集团股份有限公司第二届监事会第十五次会议决议公告	2010 年 2 月 1 日	中国证券报 上海证券报 证券时报 证券日报	第 C005 版 第 25 版 第 40 版 第 D3\D4 版
(2010) 007 号	广宇集团股份有限公司 2009 年年度报告摘要	2010 年 2 月 1 日	中国证券报 上海证券报 证券时报	第 C005 版 第 25 版 第 40 版

			证券日报	第 D3\D4 版
(2010) 008 号	广宇集团股份有限公司 2009 年年度报告全文	2010 年 2 月 1 日	中国证券报 上海证券报 证券时报 证券日报	第 C005 版 第 25 版 第 40 版 第 D3\D4 版
(2010) 009 号	广宇集团股份有限公司关于召开 2009 年度股东大会的通知	2010 年 2 月 1 日	中国证券报 上海证券报 证券时报 证券日报	第 C005 版 第 25 版 第 40 版 第 D3\D4 版
(2010) 010 号	广宇集团股份有限公司关于举行 2009 年度业绩网上说明会的通知	2010 年 2 月 1 日	中国证券报 上海证券报 证券时报 证券日报	第 C005 版 第 25 版 第 40 版 第 D3\D4 版
(2010) 011 号	广宇集团股份有限公司关于召开 2009 年度股东大会的提示性通知	2010 年 2 月 23 日	中国证券报 上海证券报 证券时报 证券日报	第 D004 版 第 A7 版 第 41 版 第 C4 版
(2010) 012 号	广宇集团股份有限公司 2009 年年度股东大会决议公告	2010 年 2 月 27 日	中国证券报 上海证券报 证券时报 证券日报	第 C005 版 第 19 版 第 48 版 第 A4 版
(2010) 013 号	广宇集团股份有限公司关于监事辞职的公告	2010 年 3 月 3 日	中国证券报 上海证券报 证券时报 证券日报	第 C08 版 第 B5 版 第 28 版 第 B4 版
(2010) 014 号	广宇集团股份有限公司二届十六次监事会决议公告	2010 年 3 月 3 日	中国证券报 上海证券报 证券时报 证券日报	第 C08 版 第 B5 版 第 28 版 第 B4 版

(2010) 015 号	广宇集团股份有限公司第二届董事会五十一次会议决议公告	2010 年 3 月 3 日	中国证券报 上海证券报 证券时报 证券日报	第 C08 版 第 B5 版 第 28 版 第 B4 版
(2010) 016 号	广宇集团股份有限公司委托贷款关联交易的公告	2010 年 3 月 3 日	中国证券报 上海证券报 证券时报 证券日报	第 C08 版 第 B5 版 第 28 版 第 B4 版
(2010) 017 号	广宇集团股份有限公司召开 2010 年第一次临时股东大会的通知	2010 年 3 月 3 日	巨潮资讯网	无
(2010) 018 号	广宇集团股份有限公司 2010 年第一次临时股东大会提示性公告	2010 年 3 月 16 日	中国证券报 上海证券报 证券时报 证券日报	第 A28 版 第 B71 版 第 73 版 第 B4 版
(2010) 019 号	广宇集团股份有限公司 2009 年度权益分派实施公告	2010 年 3 月 18 日	中国证券报 上海证券报 证券时报 证券日报	第 B04 版 第 B40 版 第 73 版 第 F1 版
(2010) 020 号	广宇集团股份有限公司 2010 年度（1-3 月）业绩预增公告	2010 年 4 月 1 日	中国证券报 上海证券报 证券时报 证券日报	第 B01 版 第 A64 版 第 73 版 第 D2 版
(2010) 021 号	广宇集团股份有限公司第二届董事会第五十二次会议决议公告	2010 年 4 月 17 日	中国证券报 上海证券报 证券时报 证券日报	第 C008 版 第 14 版 第 74 版 第 D4 版
(2010) 022 号	广宇集团股份有限公司 2010 年第一季度报告摘要	2010 年 4 月 17 日	巨潮咨询网	无

(2010) 023 号	广宇集团股份有限公司 2010 年第一季度报告全文	2010 年 4 月 17 日	中国证券报 上海证券报 证券时报 证券日报	第 C008 版 第 14 版 第 74 版 第 D4 版
(2010) 024 号	广宇集团股份有限公司 2010 年度日常关联交易公告	2010 年 4 月 17 日	中国证券报 上海证券报 证券时报 证券日报	第 C008 版 第 14 版 第 74 版 第 D4 版
(2010) 025 号	广宇集团股份有限公司关联交易公告	2010 年 4 月 17 日	中国证券报 上海证券报 证券时报 证券日报	第 C008 版 第 14 版 第 74 版 第 D4 版
(2010) 026 号	广宇集团股份有限公司首次公开发行前已发行股份上市流通提示性公告	2010 年 4 月 23 日	中国证券报 上海证券报 证券时报 证券日报	第 A28 版 第 B79 版 第 33 版 第 D2 版
(2010) 027 号	广宇集团股份有限公司第二届董事会五十三次会议决议公告	2010 年 5 月 25 日	中国证券报 上海证券报 证券时报 证券日报	第 B009 版 第 B15 版 第 32 版 第 E7 版
(2010) 028 号	广宇集团股份有限公司关于吸收合并全资子公司浙江广宇经贸有限公司的公告	2010 年 5 月 25 日	中国证券报 上海证券报 证券时报 证券日报	第 B009 版 第 B15 版 第 32 版 第 E7 版
(2010) 029 号	广宇集团股份有限公司召开 2010 年第二次临时股东大会的通知	2010 年 5 月 25 日	中国证券报 上海证券报 证券时报 证券日报	第 B009 版 第 B15 版 第 32 版 第 E7 版
(2010) 030 号	广宇集团股份有限公司 2010 年第二次临时股东大会会议决议公告	2010 年 6 月 11 日	中国证券报 上海证券报	第 B012 版 第 B27 版

			证券时报 证券日报	第 20 版 第 A4 版
--	--	--	--------------	------------------

七、财务报告(未经审计)

资产负债表

编制单位：广宇集团股份有限公司

2010 年 06 月 30 日

单位：元

项目	期末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	871,290,070.43	238,543,455.50	708,610,085.22	67,474,640.90
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	86,877.98	0.00	2,797.70	0.00
预付款项	327,425,472.30	664,663.46	128,143,878.72	63,376,631.56
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	9,972,624.96	36,838,959.36	8,440,617.43	461,472,466.06
买入返售金融资产				
存货	5,277,593,439.72	219,976,800.64	5,288,073,102.12	350,591,566.37
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	6,486,368,485.39	496,023,878.96	6,133,270,481.19	942,915,304.89
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
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	125,865,648.37	2,665,991,127.93	111,535,098.61	2,551,660,578.16
投资性房地产	147,901,251.08	17,093,484.25	149,861,871.38	17,338,109.53
固定资产	21,646,322.51	18,449,389.74	22,684,461.88	18,842,031.08
在建工程	0.00			
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	10,076,049.91	10,076,049.91	10,109,947.30	10,109,947.30
开发支出				

商誉				
长期待摊费用	4,086,528.20	0.00	4,635,855.80	0.00
递延所得税资产	136,564,166.14	17,892,650.12	106,635,343.21	35,475,488.55
其他非流动资产				
非流动资产合计	446,139,966.21	2,729,502,701.95	405,462,578.18	2,633,426,154.62
资产总计	6,932,508,451.60	3,225,526,580.91	6,538,733,059.37	3,576,341,459.51
流动负债：				
短期借款	300,000,000.00	300,000,000.00	180,000,000.00	120,000,000.00
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	171,242,542.93	63,120,689.40	183,371,714.53	75,114,646.40
预收款项	2,542,106,819.36	59,071,463.44	2,035,615,123.87	189,355,580.44
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	3,055,881.59	1,684,151.62	2,529,947.74	1,443,641.55
应交税费	112,108.80	49,768,942.35	8,572,544.42	57,235,491.59
应付利息	8,259,011.46	6,767,511.46	3,663,480.51	1,091,566.67
应付股利	1,250,000.00		1,250,000.00	
其他应付款	587,829,594.54	1,068,744,266.72	566,730,826.21	1,517,795,872.80
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	45,000,000.00		20,000,000.00	
其他流动负债				
流动负债合计	3,658,855,958.68	1,549,157,024.99	3,001,733,637.28	1,962,036,799.45
非流动负债：				
长期借款	1,405,000,000.00	450,000,000.00	1,718,000,000.00	460,000,000.00
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	45,628,079.18	533,741.40	29,904,226.46	2,187,268.27
其他非流动负债				
非流动负债合计	1,450,628,079.18	450,533,741.40	1,747,904,226.46	462,187,268.27
负债合计	5,109,484,037.86	1,999,690,766.39	4,749,637,863.74	2,424,224,067.72
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	498,600,000.00	498,600,000.00	498,600,000.00	498,600,000.00
资本公积	319,921,622.25	415,661,281.63	319,921,622.25	415,661,281.63

减：库存股				
专项储备				
盈余公积	65,613,801.88	48,263,391.16	65,613,801.88	48,263,391.16
一般风险准备				
未分配利润	398,895,431.75	263,311,141.73	351,678,196.93	189,592,719.00
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	1,283,030,855.88	1,225,835,814.52	1,235,813,621.06	1,152,117,391.79
少数股东权益	539,993,557.86		553,281,574.57	
所有者权益合计	1,823,024,413.74	1,225,835,814.52	1,789,095,195.63	1,152,117,391.79
负债和所有者权益总计	6,932,508,451.60	3,225,526,580.91	6,538,733,059.37	3,576,341,459.51

利润表

编制单位：广宇集团股份有限公司

2010 年 1-6 月

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	552,658,063.89	243,870,097.65	800,119,230.67	521,116,270.68
其中：营业收入	552,658,063.89	243,870,097.65	800,119,230.67	521,116,270.68
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	443,161,192.96	187,956,893.78	673,797,039.02	440,777,330.32
其中：营业成本	313,379,583.77	142,117,180.93	506,424,475.36	332,557,425.40
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	58,637,863.73	13,558,547.48	89,767,855.38	55,938,287.85
销售费用	8,459,916.61	829,457.00	11,591,244.32	5,034,211.60
管理费用	30,798,220.53	14,632,261.12	28,370,427.30	13,861,678.37
财务费用	34,881,700.54	51,283,750.89	37,184,730.58	37,187,947.15
资产减值损失	-2,996,092.22	-34,464,303.64	458,306.08	-3,802,220.05
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
投资收益（损失以“-”号填列）	15,145,674.56	86,478,697.50	913,441.05	1,994,005.47

其中：对联营企业和合营企业的投资收益			1,994,005.47	1,994,005.47
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	124,642,545.49	142,391,901.37	127,235,632.70	82,332,945.83
加：营业外收入	395,097.88	135,700.00	229,500.19	168,227.88
减：营业外支出	1,146,003.48	389,568.56	1,159,564.04	652,909.55
其中：非流动资产处置损失	749.00		12,451.29	2,402.37
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	123,891,639.89	142,138,032.81	126,305,568.85	81,848,264.16
减：所得税费用	27,116,421.78	13,573,610.08	32,405,581.31	20,041,748.25
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	96,775,218.11	128,564,422.73	93,899,987.54	61,806,515.91
归属于母公司所有者的净利润	102,063,234.82	128,564,422.73	89,063,664.16	61,806,515.91
少数股东损益	-5,288,016.71		4,836,323.38	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.20	0.26	0.18	0.12
（二）稀释每股收益	0.20	0.26	0.18	0.12
七、其他综合收益	0.00	0.00	0.00	0.00
八、综合收益总额	96,775,218.11	128,564,422.73	93,899,987.54	61,806,515.91
归属于母公司所有者的综合收益总额	102,063,234.82	128,564,422.73	89,063,664.16	61,806,515.91
归属于少数股东的综合收益总额	-5,288,016.71		4,836,323.38	

现金流量表

编制单位：广宇集团股份有限公司

2010 年 1-6 月

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	1,054,463,727.03	110,619,788.65	1,366,583,025.38	169,813,353.75
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				

向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保险业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
处置交易性金融资产净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	32,989,296.04	1,128,872,172.30	183,226,397.11	1,638,781,798.35
经营活动现金流入小计	1,087,453,023.07	1,239,491,960.95	1,549,809,422.49	1,808,595,152.10
购买商品、接受劳务支付的现金	464,464,848.03	18,939,886.80	433,323,210.80	76,266,732.66
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	22,842,971.75	9,347,794.47	17,642,509.77	9,361,464.38
支付的各项税费	114,517,500.32	19,469,142.52	109,628,149.55	19,125,217.70
支付其他与经营活动有关的现金	42,375,638.08	1,091,250,852.39	113,637,929.82	485,306,507.30
经营活动现金流出小计	644,200,958.18	1,139,007,676.18	674,231,799.94	590,059,922.04
经营活动产生的现金流量净额	443,252,064.89	100,484,284.77	875,577,622.55	1,218,535,230.06
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金				

取得投资收益收到的现金	815,124.80	72,815,124.80		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			207,755.43	131,277.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			120.92	
收到其他与投资活动有关的现金			16,859,500.00	
投资活动现金流入小计	815,124.80	72,815,124.80	17,067,376.35	131,277.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	500,468.00	441,508.00	238,699.00	181,850.00
投资支付的现金		100,000,000.00	300,000.00	300,000.00
质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金	2,336,339.74		33,680,632.51	
投资活动现金流出小计	2,836,807.74	100,441,508.00	34,219,331.51	481,850.00
投资活动产生的现金流量净额	-2,021,682.94	-27,626,383.20	-17,151,955.16	-350,573.00
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	450,000,000.00	250,000,000.00	978,000,000.00	
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计	450,000,000.00	250,000,000.00	978,000,000.00	
偿还债务支付的现金	618,000,000.00	80,000,000.00	1,251,000,000.00	1,080,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	112,886,736.48	71,789,086.97	134,097,827.59	91,523,226.57
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	8,000,000.00			
支付其他与筹资活动有关的现金			980,000.00	
筹资活动现金流出	730,886,736.48	151,789,086.97	1,386,077,827.59	1,171,523,226.57

小计				
筹资活动产生的 现金流量净额	-280,886,736.48	98,210,913.03	-408,077,827.59	-1,171,523,226.57
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	160,343,645.47	171,068,814.60	450,347,839.80	46,661,430.49
加：期初现金及现金等 价物余额	689,847,888.69	67,474,640.90	128,254,433.24	17,076,768.46
六、期末现金及现金等价物 余额	850,191,534.16	238,543,455.50	578,602,273.04	63,738,198.95

合并所有者权益变动表

编制单位：广宇集团股份有限公司

2010 半年度

单位：元

项目	本期金额										上年金额											
	归属于母公司所有者权益									少数 股东 权益	所有 者权 益合 计	归属于母公司所有者权益									少数 股东 权益	所有 者权 益合 计
	实收 资本 (或 股本)	资本 公积	减：库 存股	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备	未分 配利 润	其他	实收 资本 (或 股本)			资本 公积	减：库 存股	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	498,600,000.00	319,921,622.25			65,613,801.88		351,678,196.93		553,281,574.57	1,789,095,195.63	498,600,000.00	319,921,622.25			56,970,783.32		233,920,981.64		433,171,499.68	1,542,584,886.89		
加：会计政策变更																						
前期差错更正																						
其他																						
二、本年年初余额	498,600,000.00	319,921,622.25			65,613,801.88		351,678,196.93		553,281,574.57	1,789,095,195.63	498,600,000.00	319,921,622.25			56,970,783.32		233,920,981.64		433,171,499.68	1,542,584,886.89		
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)							47,217,234.82		-13,288,016.71	33,929,218.11					8,643,018.56		117,757,215.29		120,110,074.89	246,510,308.74		
(一) 净利润							102,063,234.82		-5,288,016.71	96,775,218.11							166,293,494.79		-1,389,925.11	164,903,569.68		
(二) 其他综合收益																						

上述（一）和（二） 小计						102,063,234.82		-5,288,016.71	96,775,218.11							166,293,494.79		-1,389,925.11	164,903,569.68	
（三）所有者投入和 减少资本																		125,000.00	125,000.00	
1. 所有者投入资本																		125,000.00	125,000.00	
2. 股份支付计入所 有者权益的金额																				
3. 其他																				
（四）利润分配						-54,846,000.00		-8,000,000.00	-62,846,000.00				8,643,018.56					-48,536,279.50	-3,500,000.00	-43,393,260.94
1. 提取盈余公积													8,643,018.56					-8,643,018.56		
2. 提取一般风险准 备																				
3. 对所有者（或股 东）的分配						-54,846,000.00		-8,000,000.00	-62,846,000.00									-39,888,000.00	-3,500,000.00	-43,388,000.00
4. 其他																		-5,260.94		-5,260.94
（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																			
四、本期期末余额	498,600,000.00	319,921,622.25			65,613,801.88	398,895,431.75	539,993,557.86	1,823,024,413.74	498,600,000.00	319,921,622.25			65,613,801.88	351,678,196.93			553,281,574.57	1,789,095,195.63	

母公司所有者权益变动表

编制单位：广宇集团股份有限公司

2010 半年度

单位：元

项目	本期金额								上年金额							
	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	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	498,600,000.00	415,661,281.63			48,263,391.16		189,592,719.00	1,152,17,391.79	498,600,000.00	415,661,281.63			39,620,372.60		151,693,551.98	1,105,575,206.21
加：会计政策变更																

前期差错更正															
其他															
二、本年年初余额	498,600,000.00	415,661,281.63			48,263,391.16	189,592,719.00	1,152,17,391.79	498,600,000.00	415,661,281.63			39,620,372.60		151,693,551.98	1,105,575,206.21
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)						73,718,422.73	73,718,422.73					8,643,018.56		37,899,167.02	46,542,185.58
(一) 净利润						128,564,422.73	128,564,422.73							86,430,185.58	86,430,185.58
(二) 其他综合收益															
上述(一)和(二) 小计						128,564,422.73	128,564,422.73							86,430,185.58	86,430,185.58
(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						-54,846,000.00	-54,846,000.00					8,643,018.56		-48,531,018.56	-39,888,000.00
1. 提取盈余公积												8,643,018.56		-8,643,018.56	
2. 提取一般风险准 备															
3. 对所有者(或股 东)的分配						-54,846,000.00	-54,846,000.00							-39,888,000.00	-39,888,000.00

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																
四、本期期末余额	498,600,000.00	415,661,281.63			48,263,391.16		263,311,141.73	1,225,835,814.52	498,600,000.00	415,661,281.63			48,263,391.16		189,592,719.00	1,152,173,917.79

广宇集团股份有限公司 2010 年中期财务报告附注

单位：人民币元（除另有标注外）

一、 公司基本情况

广宇集团股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）系经浙江省人民政府企业上市工作领导小组浙上市（2004）79 号文批准，在原杭州广宇房地产集团有限公司改制基础上变更设立的股份有限公司，由杭州上城区资产经营有限公司、杭州平海投资有限公司、王鹤鸣等 14 位自然人作为发起人，股本总额为 18,630 万股（每股人民币 1 元）。经中国证券监督管理委员会证监发行字[2007]77 号文核准，公司向社会公开发行人民币普通股（A 股）6,300 万股，并于 2007 年 4 月在深圳证券交易所上市。公司在浙江省工商行政管理局登记注册，取得注册号为 3300001010914 的企业法人营业执照，注册资本为 24,930 万元。

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

截止 2010 年 6 月 30 日，本公司累计公开发行股本总数 6,300 万股，注册资本为 49,860 万元。公司所属行业为房地产开发类，主要从事房地产投资、房地产开发经营、商品房销售及出租、实业投资、室内外装饰、工程技术咨询、仓储服务，建筑材料的销售。

二、 主要会计政策、会计估计和前期差错

（一） 财务报表的编制基础

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

(二) 遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

(三) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(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

1、 同一控制下企业合并

本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。在合并中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。

本公司为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，本公司在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照企业会计准则规定确认。

2、 非同一控制下的企业合并

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量。公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本公司在购买日对合并成本进行分配。

本公司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；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的差额，计入当期损益。

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产(不仅限于被购买方原已确认的资产),其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的,单独确认并按公允价值计量;公允价值能够可靠计量的无形资产,单独确认为无形资产并按公允价值计量;取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债,履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的,单独确认并按照公允价值计量;取得的被购买方或有负债,其公允价值能可靠计量的,单独确认为负债并按照公允价值计量。

(六) 合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定,所有子公司均纳入合并财务报表。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致,如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的,在编制合并财务报表时,按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表以本公司及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,由本公司编制。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额,若公司章程或协议未规定少数股东有义务承担的,该余额冲减本公司的所有者权益;若公司章程或协议规定由少数股东承担的,该余额冲减少数股东权益。

在报告期内,若因同一控制下企业合并增加子公司的,则调整合并资产负债表的期初数;将子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表;将子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

在报告期内,若因非同一控制下企业合并增加子公司的,则不调整合并资产负债表期初数;将子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表;该子公司自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

在报告期内,本公司处置子公司,则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表;该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

(七) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(八) 外币业务和外币报表折算

1、 外币业务

外币业务采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或资本公积。

2、 外币财务报表的折算方法

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表所有者权益项目下单独列示。

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

(九) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、 金融工具的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债（和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债）；持有至到期投资；贷款和应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2、 金融工具的确认依据和计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

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

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

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

2) 持有至到期投资

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

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

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

3) 应收款项

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

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

4) 可供出售金融资产

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

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

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

5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时,采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的,将下列两项金额的差额计入当期损益:

- 1) 所转移金融资产的账面价值;
- 2) 因转移而收到的对价,与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额(涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形)之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产整体的账面价值,在终止确认部分和未终止确认部分之间,按照各自的相对公允价值进行分摊,并将下列两项金额的差额计入当期损益:

- 1) 终止确认部分的账面价值;
- 2) 终止确认部分的对价,与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形)之和。

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

4、 金融负债终止确认条件

金融负债的的现时义务全部或部分已经解除的,则终止确认该金融负债或其一部分;本公司若与债权人签定协议,以承担新金融负债方式替换现存金融负债,且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的,则终止确认现存金融负债,并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的,则终止确认现存金融负债或其一部分,同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时,终止确认的金融负债账面价值与支付对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额,计入当期损益。本公司若回购部分金融负债的,在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值,将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额,计入当期损益。

5、 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

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

6、 金融资产(不含应收款项)减值准备计提**1) 可供出售金融资产的减值准备:**

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

2) 持有至到期投资的减值准备:

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

(十) 应收款项坏账准备的确认标准和计提方法**1、 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法:**

单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准:

单项金额重大的具体标准为: 应收款项余额前五名

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：

单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。

2、 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确定依据、计提方法：

信用风险特征组合的确定依据：属于特定对象的应收款项等。

根据信用风险特征组合确定的计提方法：

应收账款余额百分比法计提的比例：5%；其他应收款余额百分比法计提的比例：5 %

3、 账龄分析法

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
一年以内	5	5
一至二年	10	10
二至三年	30	30
三至五年	50	50
五年以上	100	100

(十一) 存货

1、 存货的分类

存货分类为：开发成本、拟开发土地、开发产品、出租开发产品、工程施工、库存商品、周转材料等。

2、 发出存货的计价方法

存货发出加权平均法计价。

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

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计

提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

4、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、 周转的摊销方法

(1) 低值易耗品采用一次摊销法。

(2) 包装物采用一次摊销法。

(3) 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊记入商品房成本。

(4) 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

6、 维修基金的核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品预售或销售时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理
部门。

7、 质量保证金的核算方法

质量保证金按施工单位工程款的一定比例预留计入应付款项，在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金，在开发产品约定的保修期到期后，将质量保证金余额支付给施工单位。

(十二) 长期股权投资

1、 初始投资成本确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

非同一控制下的企业合并：合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，以及为企业合并而发生的各项直接相关费用。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

(2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

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

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2、 后续计量及损益确认

(1) 后续计量

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

对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

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

(2) 损益确认

成本法下，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。

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

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

3、 被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在，则视为与其他方对被投资单位实施共同控制；对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，

但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定,则视为投资企业能够对被投资单位施加重大影响。

4、 减值准备计提

重大影响以下的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资,其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。

除因企业合并形成的商誉以外的存在减值迹象的其他长期股权投资,如果可收回金额的计量结果表明,该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的,将差额确认为减值损失。

因企业合并形成的商誉,无论是否存在减值迹象,每年都进行减值测试。

长期股权投资减值损失一经确认,不再转回。

(十三) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值,或两者兼有而持有的房地产,包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策,出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策。

公司对存在减值迹象的,估计其可收回金额,可收回金额低于其账面价值的,确认相应的减值损失。

投资性房地产减值损失一经确认,不再转回。

(十四) 固定资产

1、 固定资产确认条件

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

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

2、 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的,确认为融资租入资产:

- (1) 租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- (2) 公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
- (3) 租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；
- (4) 租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。

3、 各类固定资产的折旧方法

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

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

各类固定资产预计使用寿命和年折旧率如下：

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

4、 固定资产的减值准备计提

公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

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

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

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使

该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

（十五）在建工程

1、 在建工程类别

在建工程以立项项目分类核算。

2、 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

3、 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

(十六) 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，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- (1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- (2) 借款费用已经发生；
- (3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、 借款费用资本化期间

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

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

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

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3、 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、 借款费用资本化金额的计算方法

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

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数(按年初期末简单平均,或按每月月末平均)乘以所占用一般借款的资本化率,计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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

(十七) 无形资产

1、 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量;

外购无形资产的成本,包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付,实质上具有融资性质的,无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。债务重组取得债务人用以抵债的无形资产,以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值,并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额,计入当期损益;

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

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

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

2、 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

3、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项 目	预计使用寿命
软 件	5 年
土地使用权	土地证登记使用年限

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本报告期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

4、 无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

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

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

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

5、 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益

6、 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- (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，能够证明其有用性；
- (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。

(十八) 长期待摊费用

1、 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销

2、 摊销年限

- 1、预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限或其它合理方法平均摊销。
- 2、经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。

(十九) 附回购条件的资产转让

公司销售产品或转让其他资产时，与购买方签订了所销售的产品或转让资产回购协议，根据协议条款判断销售商品是否满足收入确认条件。如售后回购属于融资交易，则在交付产品或资产时，本公司不确认销售收入。回购价款大于销售价款的差额，在回购期间按期计提利息，计入财务费用。

(二十) 预计负债

本公司涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

1、 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本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本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

2、 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

(二十一) 收入

1、 销售商品收入确认时间的具体判断标准

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

2、 确认让渡资产使用权收入的依据

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

(1) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

(2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入时，确定合同完工进度的依据和方法

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已完工作的测量确定。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

3、 在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

(1) 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照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。

(2) 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

(二十二) 政府补助

1、 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2、 会计处理方法

与购建固定资产、无形资产等长期资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

(二十三) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 确认递延所得税资产的依据

公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

2、 确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括商誉、非企业合并形成的交易且该交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额所形成的暂时性差异。

(二十四) 经营租赁、融资租赁的会计处理方法

1、 经营租赁会计处理

(1) 公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

(2) 公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

2、 融资租赁会计处理

(1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。

公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。

(2) 融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来受到租赁的各期间内确认为租赁收入，公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

(二十五) 持有待售资产

持有待售资产确认标准

本公司将同时符合下列条件的非流动资产确认为持有待售资产：

- (1) 公司已就该资产出售事项作出决议
- (2) 公司已与对方签订了不可撤消的转让协议
- (3) 该资产转让将在一年内完成。

(二十六) 资产证券化业务

无

(二十七) 套期会计

无

(二十八) 主要会计政策、会计估计的变更

无

三、 税项

税 种	计税依据	税率	备 注
增值税	增值额	17%	
营业税	营业收入	3%~5%	
企业所得税	应纳税所得额	25%	
城建税	流转税	7%	
教育费附加	流转税	3%	备注 1
地方教育费附加	流转税	1%、2%	备注 2
土地增值税	增值额	30%~60%	备注 3

备注 1:

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

备注 2:

子公司黄山广宇房地产开发有限公司按应交流转税税额的 1% 计缴；母公司和其他子公司按应交流转税税额的 2% 计缴。

备注 3:

土地增值税实行四级超率累进税率：增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分，税率为 30%。增值额超过扣除项目金额 50%、未超过扣除项目金额 100% 的部分，税率为 40%。增值额超过扣除项目金额 100%、未超过扣除项目金额 200% 的部分，税率为 50%。增值额超过扣除项目金额 200% 的部分，税率为 60%。普通标准住宅项目，增值额未超过扣除项目金额 20% 的免征土地增值税。

四、 企业合并及合并财务报表:

本节下列表式数据中的金额单位，除非特别注明外均为人民币万元。

(一) 重要子公司情况

1、 通过同一控制下的企业合并取得的子公司:

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	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	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
杭州广宇建筑工程技术咨询有限公司(以下简称“广宇咨询”)	外商投资企业	杭州市西湖大道	工程咨询	6,000 万元	工程技术咨询, 商业设施管理	12,254.89 万元		75.00	75.00	是	2219.98 万元		

2、 通过非同一控制下的企业合并取得的子公司：无

3、 非企业合并方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	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	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
浙江广宇经贸有限公司 (以下简称“广宇经贸”)	有限责任公司	杭州市	建材销售	10,000 万元	装饰装潢, 装饰材料、建筑材料、钢材的销售	10483.96 万元		100	100	是	0		
肇庆星湖名郡房地产发展有限公司 (以下简称“肇庆广宇”)	有限责任公司	肇庆市	房地产开发	34,750 万元	房地产开发经营, 商品房销售及出租	27800 万元		80	80	是	7082.04 万元		
黄山广宇房地产开发有限公司 (以下简称“黄山广宇”)	有限责任公司	黄山市	房地产开发	26,000 万元	房地产开发、销售、租赁、室内外装饰、建筑材料、钢材批发、零售	25703.7 万元		90	90	是	3212.14 万元		
杭州广宇物业管理有限公司 (以下简称“广宇物业”)	有限责任公司	杭州市	物业管理	300 万元	服务、物业管理	300 万元		100	100	是	0		
肇庆星湖名郡物业管理有限公司 (以下简称“肇庆物业”)	有限责任公司	肇庆市	物业管理	50 万元	物业管理, 家政服务	50 万元		100	100	是	0		
黄山新杭州人家大酒店有限公司 (以下简称“黄山酒店”)	有限责任公司	黄山市	酒店经营	100 万元	酒店管理	60.00 万元	420.00 万元	60	60	是	0	40.00 万元	66.7 万元

杭州广宇紫丁香房地产开发有限公司（以下简称“广宇紫丁香”）	有限责任公司	杭州市	房地产开发	30,000 万元	房地产开发经营	27000 万元	0	90	90	是	2827.61 万元
杭州铭宇实业有限公司（以下简称杭州“铭宇实业”）	有限责任公司	杭州市	房产中介	1,000 万元	以自有资金投资，房产中介	500 万元	0	50	50	是	623.43 万元
浙江广宇丁桥房地产开发有限公司（以下简称“广宇丁桥”）	有限责任公司	杭州市	房地产开发	65,000 万元	房地产开发经营	65000 万元	0	100	100	是	0
杭州南泉房地产开发有限公司（以下简称“杭州南泉房产”）	有限责任公司	杭州市	房地产开发	35,000 万元	房地产开发经营	35000 万元	0	100	100	是	0
杭州天城房地产开发有限公司（以下简称“杭州天城房产”）	有限责任公司	杭州市	房地产开发	80,000 万元	房地产开发经营	40000 万元	0	50	50	是	38034.15 万元
浙江上东房地产开发有限公司（以下简称“上东房产”）	有限责任公司	杭州市	房地产开发	20,000 万元	房地产开发经营	20000 万元	0	100	100	是	

(二) 无特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

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

- 1、 2007 年 12 月公司出资 7,500 万元组建杭州天城房产，占其注册资本的 50%，因公司向杭州天城房产派出的董事占杭州天城房产董事会成员多数而拥有实质控制权，故自 2007 年 12 月起将其纳入报表合并范围。
- 2、 2007 年 5 月公司出资 500 万元组建杭州铭宇实业，占其注册资本的 50%，因公司向杭州铭宇实业派出的董事占杭州铭宇实业董事会成员多数而拥有实质控制权，故自 2007 年 5 月起将其纳入报表合并范围。

(四) 无母公司拥有半数以上表决权，但未能对其形成控制的被投资单位

(五) 合并报表范围的变更情况

1、 与上年相比本期新增合并单位 1 家，原因为：

本期由母公司及黄山广宇各出资 1 亿元发起设立上东房产，上东房产本期纳入合并报表范围。

2、 本期无减少合并单位。

3、 本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体情况

名称	期末净资产	本期净利润
上东房产	19854.14	-145.86

4、 报告期内无不再纳入合并范围公司情况

(六) 本期未发生同一控制下企业合并

(七) 本期未发生非同一控制下企业合并

(八) 本期未发生出售丧失控制权的股权而减少子公司。

(九) 本期未发生反向购买

(十) 本期根据二届董事会第五十三次会议决议及 2010 年第二次临时股东大会决议, 公司拟对全资子公司广宇经贸实施整体吸收合并, 截止 2010 年 6 月 30 日, 上述吸收合并事宜尚在办理之中。

五、 合并财务报表主要项目注释

(一) 货币资金

项 目	期末余额			年初余额		
	原币金额	折算率	人民币金额	原币金额	折算率	人民币金额
现 金	205,433.22	1.0000	205,433.22	109,841.66	1.0000	109,841.66
人民币	205,433.22	1.0000	205,433.22	109,841.66	1.0000	109,841.66
银行存款	864,755,066.49		864,755,115.43	688,313,433.92		688,313,482.82
人民币	864,755,058.10	1.0000	864,755,058.45	688,313,425.53	1.0000	688,313,425.53
美 元	8.39	6.7909	56.98	8.39	6.8284	57.29
其他货币资金	6,329,521.78	1.0000	6,329,521.78	20,186,760.74	1.0000	20,186,760.74
人民币	6,329,521.78	1.0000	6,329,521.78	20,186,760.74	1.0000	20,186,760.74
合 计	871,290,021.49		871,290,070.43	708,610,036.32		708,610,085.22

其中受限制的货币资金明细如下:

项 目	期末余额	年初余额
按揭保证金	21,098,536.27	18,762,196.53

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

(二) 应收账款

1、 应收账款构成

种 类	期末余额				年初余额			
	账面余额	占总额比例	坏账准备	坏账准备比例	账面余额	占总额比例	坏账准备	坏账准备比例
1. 单项金额重大的应收账款	8,906.08	9.72%	594.05	5%、10%	2,975.00	100.00%	177.30	5%、10%
2. 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收								

账款							
3. 其他不重大 应收账款	82,701.00	90.28%	4,135.05	5%			
合计	91,607.08	100.00%	4,729.10		2,975.00	100.00%	177.30

- 2、 期末无单项金额重大或虽不重大但单独计提减值准备的应收款项。
- 3、 无单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款。
- 4、 无以前年度已全额或大比例计提坏账准备，本期又全额或部分收回的应收账款
- 5、 本期无实际核销的应收账款。

6、 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总 额的比例
第一名	关联方	5,931.08	1 年以内	6.47%
第二名	非关联方	1,095.00	1-2 年	1.20%
第三名	非关联方	849.00	1-2 年	0.93%
第四名	非关联方	571.00	1-2 年	0.62%
第五名	非关联方	460.00	1-2 年	0.50%
合计		8,906.08		9.72%

- 7、 期末应收账款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。
- 8、 期末应收关联方账款 5,931.08 元系广宇物业绍兴分公司应收绍兴康尔富的物业费。

(三) 预付款项

1、 账龄分析

账 龄	期末余额		年初余额	
	金 额	占总额比例	金 额	占总额比例
1 年以内（含 1 年）	327,425,472.30	100.00%	128,143,878.72	100.00%
1 年至 2 年（含 2 年）				

合 计	327,425,472.30	100.00%	128,143,878.72	100.00%
-----	----------------	---------	----------------	---------

2、 无账龄超过 1 年的重要预付款项

3、 期末金额较大的预付款项

(1) 前五名欠款单位合计及比例

期末余额		年初余额	
金 额	比 例	金 额	比 例
327,072,243.04	99.89%	127,943,340.00	99.84%

(2) 预付账款主要单位:

单位名称	与本公司关系	欠款金额	欠款时间	欠款原因
杭州市国土资源局	非关联方	314,500,000.00	一年以内	预付土地款

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

(四) 其他应收款**1、 其他应收款构成情况:**

种 类	期末余额				年初余额			
	账面余额	占总额比例	坏账准备	坏账准备比例	账面余额	占总额比例	坏账准备	坏账准备比例
1. 单项金额重大的其他应收款	6,947,513.38	52.14%	2,479,244.84	5%、10%、30%、50%	7,437,217.56	64.90%	2,192,716.43	5%、10%、30%、50%
2. 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款								
3. 其他不重大其他应收款	6,376,976.50	47.86%	872,620.08	5%、10%、30%、50%、100%	4,021,696.31	35.10%	825,580.01	5%、10%、30%、50%、100%
合 计	13,324,489.88	100.00%	3,351,864.92		11,458,913.87	100.00%	3,018,296.44	

- 2、 期末无单项金额重大或虽不重大但单独计提准备的其他应收款:
- 3、 本期无单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款
- 4、 本期无以前年度已全额或大比例计提坏账准备,本期又全额或部分收回的其他应收款
- 5、 本期无实际核销的其他应收款
- 6、 期末其他应收款中无持本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位欠款。
- 7、 期末其他应收中无关联方款项。

8、 期末其他应收款中欠款金额前五名

债务人排名	与本公司关系	金 额	年 限	占其他应收款总额的比例
第一名	非关联方	5,304,229.00	5 年以内	39.81%
第二名	非关联方	588,000.00	2-3 年	4.41%

第三名	非关联方	387,138.33	1 年以内	2.91%
第四名	非关联方	357,796.05	1-2 年	2.69%
第五名	非关联方	310,350.00	1-4 年	2.33%
合计		6,947,513.38		52.14%

(五) 存货及存货跌价准备

类别	期末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	4,835,106,387.70		4,835,106,387.70	4,778,848,275.15		4,778,848,275.15
开发产品	369,561,990.55	6,067,499.74	363,494,490.81	440,733,113.61	9,401,712.24	431,331,401.37
拟开发土地						
出租开发产品	78,992,561.21		78,992,561.21	77,893,425.60		77,893,425.60
低值易耗品						
合计	5,283,660,939.46	6,067,499.74	5,277,593,439.72	5,297,474,814.36	9,401,712.24	5,288,073,102.12

注：存货用于担保、抵押详见附注十、承诺事项。

(1) 开发成本：

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	年初余额
江南新城（注）	2003 年	2005-2012 年	1,336,670,300.00	86,761,265.29	181,443,951.10
星湖名郡（注）	2005 年	2007-2012 年	1,800,000,000.00	578,078,586.03	579,801,046.27
上东名筑	2008 年	2013 年	762,330,000.00	471,952,742.32	461,602,298.86
上东领地	2008 年	2011 年	691,500,000.00	573,309,555.68	528,164,159.31
上东臻品	2008 年	2012 年	918,000,000.00	629,210,670.60	565,901,960.68
西城美墅	2008 年	2011 年	906,360,000.00	748,303,637.56	716,979,366.35
天 城	2008 年	2014 年	2,958,600,000.00	1,747,489,930.22	1,744,955,492.58
合计			9,373,460,300.00	4,835,106,387.70	4,778,848,275.15

(2) 开发产品：

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
水岸雅苑	2005 年	688,100.67	600.00	688,700.67	
江南新城（注）	2005-2012 年	78,201,171.42	144,445,561.00	136,861,584.92	85,785,147.50
徽派美食城	2006 年	23,411,738.01		5,704,397.80	17,707,340.21
河滨花园	2005 年	7,137,288.16	162,547.00		7,299,835.16
河滨公寓	2004 年	825,225.20			825,225.20
建南小区车位		768,000.00			768,000.00
之江花园车库		180,000.00		120,000.00	60,000.00
西城年华	2007-2009 年	222,920,424.53	7,755,030.42	124,995,185.58	105,680,269.37
大名空间	2007 年	46,228,511.76		13,331,461.33	32,897,050.43
星湖名郡（注）	2007-2012 年	60,372,653.86	86,409,902.93	28,243,434.11	118,539,122.68
合计		440,733,113.61	238,773,641.35	309,944,764.41	369,561,990.55

注：西城年华、星湖名郡及江南新城均为滚动开发项目，截止 2010 年 6 月 30 日，西城年华项目已全部竣工，江南新城 A、B、C、D 地块均有部分组团已完工，星湖名郡一期 A、B1、B2 组团已竣工、兰瑰雅别墅一期、西湖新筑一期也已竣工。

(3) 出租开发产品

出租项目名称	竣工时间	年初余额		本期增加金额	本年摊销金额	本期减少金额	期末余额	
		原值	累计摊销				原值	累计摊销
平海车库	2002 年	53,003,241.95	7,145,902.76		632,568.36	132,835.64	52,870,406.31	7,778,471.12
广复大厦车库	2004 年	8,654,440.11	976,329.52		102,771.48		8,654,440.11	1,079,101.00
河滨花园	2005 年	10,767,286.60	255,723.06		134,591.08		10,767,286.60	390,314.14
西城年华	2007-2009 年	13,904,944.24	166,323.57		173,811.80		13,904,944.24	340,135.37
徽派美食城	2006 年	121,230.61	13,439.00		1,515.38		121,230.61	14,954.38
大名空间	2007 年			2,291,551.56	14,322.21		2,291,551.56	14,322.21
合计		86,451,143.51	8,557,717.91	2,291,551.56	1,059,580.31	132,835.64	88,609,859.43	9,617,298.22

1、 存货跌价准备

存货种类	年初账面余额	本年计提额	本期减少额		期末账面余额
			转回	转销	
开发成本					
开发产品	9,401,712.24			3,334,212.50	6,067,499.74
出租开发产品					
合计	9,401,712.24			3,334,212.50	6,067,499.74

2、 计入开发成本的期末借款费用资本化金额 292,540,037.86 元。

(六) 长期股权投资

类别	期末余额		年初余额	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
按权益法核算的长期股权投资				
联营企业	125,865,648.37		111,535,098.61	
按成本法核算的长期股权投资				
子公司				
合计	125,865,648.37		111,535,098.61	

1、 合营企业及联营企业主要信息

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	本公司持股比例	本公司在被投资单位表决权比例	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
1. 绍兴鉴湖高尔夫有限公司 (以下简称“鉴湖高尔夫”)	民营企业	绍兴	高德雪	娱乐服务	5,000 万元	30%	30%	148,367,193.87	138,324,044.77	10,043,149.10	14,546,610.73	1,029,378.80	联营企业	74700560-0
2. 绍兴康尔富房产开发有限公司 (以下简称“康尔富房产”)	民营企业	绍兴	王鹤鸣	房地产开发	5,000 万元	30%	30%	686,883,159.64	422,240,129.01	264,643,030.63	295,789,341.00	44,809,617.94	联营企业	75398870-3
3. 杭州市上城区广宇小额贷款有限公司 (以下简称“小额贷款公司”)	民营企业	杭州	王鹤鸣	小额贷款	20,000 万元	20%	20%	243,344,882.41	31,698,749.25	211,646,133.16	12,637,874.77	7,870,543.82	联营企业	68293190-1
4. 浙江佳汇建筑设计咨询有限公司 (以下简称“佳汇设计公司”)	民营企业	绍兴	袁利红	建筑设计	500 万元	30%	30%	4,444,120.11	999,961.45	3,444,158.66		-185,583.31	联营企业	68909072-X

2、 按权益法核算的长期股权投资

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	在被投资单位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
鉴湖高尔夫	权益法	15,000,000.00	2,704,098.09	308,813.64	3,012,911.73	30%	30%	无			
康尔富房产	权益法	15,000,000.00	65,950,023.66	13,442,885.37	79,392,909.03	30%	30%	无			
小额贷款公司	权益法	40,000,000.00	41,811,388.42	758,983.96	42,570,372.38	20%	20%	无			815,124.80
佳汇设计公司	权益法	900,000.00	1,069,588.44	-180,133.21	889,455.23	30%	30%	无			
权益法小计		70,900,000.00	111,535,098.61	14,330,549.76	125,865,648.37						
合计		70,900,000.00	111,535,098.61	14,330,549.76	125,865,648.37						

3、 无长期股权投资减值情况。

(七) 投资性房地产

企业采用成本模式进行后续计量：

项 目	年初余额	本期增加额			本期减少额		期末余额
		购置	自用房地产 或存货转入	本期折旧或摊销	处置	转为自用 房地产	
1. 原价合计	170,897,957.34						170,897,957.34
(1) 房屋、建筑物	132,675,470.82						132,675,470.82
(2) 土地使用权	38,222,486.52						38,222,486.52
2. 累计折旧或累计摊销合计	21,036,085.96			1,960,620.30			22,996,706.26
(1) 房屋、建筑物	16,270,219.73			1,506,728.28			17,776,948.01
(2) 土地使用权	4,765,866.23			453,892.02			5,219,758.25
3. 投资性房地产减值准备累计金额合计							
(1) 房屋、建筑物							
(2) 土地使用权							
4. 投资性房地产账面价值合计	149,861,871.38			1,960,620.30			147,901,251.08
(1) 房屋、建筑物	116,405,251.09			1,506,728.28			114,898,522.81
(2) 土地使用权	33,456,620.29			453,892.02			33,002,728.27

注：投资性房地产皆抵押，详见附注十、（一）6、其他重大财务承诺事项

(八) 固定资产原价及累计折旧

1、 固定资产原价

类 别	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋及建筑物	21,139,225.14	35,000.00		21,174,225.14
运输设备	13,846,948.69			13,846,948.69
电子设备及其他	5,809,750.79	392,469.00	17,730.00	6,184,489.79
合 计	40,795,924.62	427,469.00	17,730.00	41,205,663.62

2、 累计折旧

类 别	年初余额	本期增加	本年提取	本期减少	期末余额
房屋及建筑物	3,933,470.62		486,250.64		4,419,721.26
运输设备	10,097,238.30		453,360.35		10,550,598.65
电子设备及其他	4,080,753.82		524,065.82	15,798.44	4,589,021.20
合 计	18,111,462.74		1,463,676.81	15,798.44	19,559,341.11

3、 固定资产账面价值

类 别	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋及建筑物	17,205,754.52	-451,250.64	0.00	16,754,503.88
运输设备	3,749,710.39	-453,360.35	0.00	3,296,350.04
电子设备及其他	1,728,996.97	-131,596.82	1,931.56	1,595,468.59
合 计	22,684,461.88	-1,036,207.81	1,931.56	21,646,322.51

注：期末固定资产抵押情况详见附注十、（一）6、其他重大财务承诺事项

（九）无形资产

项 目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
1、账面原值合计	11,680,494.59	72,999.00		11,753,493.59
（1）土地使用权	10,643,674.59			10,643,674.59
（2）电脑软件	1,036,820.00	72,999.00		1,109,819.00
2、累计摊销合计	1,570,547.29	106,896.39		1,677,443.68
（1）土地使用权	1,251,073.46	53,197.08		1,304,270.54
（2）电脑软件	319,473.83	53,699.31		373,173.14
3、无形资产账面净值合计	10,109,947.30	-33,897.39		10,076,049.91
（1）土地使用权	9,392,601.13	-53,197.08		9,339,404.05
（2）电脑软件	717,346.17	19,299.69		736,645.86
4、减值准备合计				
（1）土地使用权				
（2）电脑软件				
无形资产账面价值合计	10,109,947.30	-33,897.39		10,076,049.91
（1）土地使用权	9,392,601.13	-53,197.08		9,339,404.05
（2）电脑软件	717,346.17	19,299.69		736,645.86

注：期末无形资产抵押情况详见附注十、（一）6、其他重大财务承诺事项

（十）长期待摊费用

项 目	年初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
财务顾问费						无
酒店装修费	4,635,855.80		549,327.60		4,086,528.20	无
合 计	4,635,855.80		549,327.60		4,086,528.20	

(十一) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 已确认的递延所得税资产

项 目	报告期末可抵扣暂时性差异	报告期末递延所得税资产	报告年初可抵扣暂时性差异	报告年初递延所得税资产
减值准备	9,424,093.88	2,356,023.47	12,420,185.98	3,099,397.89
存货中抵消未实现利润				
预收房款(注1)	367,688,546.52	91,922,136.63	289,794,193.76	72,448,548.44
可抵扣的经营亏损(注2)	66,826,765.28	16,706,691.32	27,818,261.64	6,954,565.41
计提土地增值税(注3)	102,317,258.88	25,579,314.72	96,531,325.88	24,132,831.47
合 计	546,256,664.56	136,564,166.14	426,563,967.26	106,635,343.21

递延所得税资产的说明:

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

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

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

2、 已确认的递延所得税负债

项 目	报告期末应纳税暂时性差异	报告期末递延所得税负债	报告年初应纳税暂时性差异	报告年初递延所得税负债
预交税费(注)	128,103,303.40	32,025,825.85	99,495,704.88	24,873,926.22
存货中抵消未实现利润	54,409,013.32	13,602,253.33	20,121,200.98	5,030,300.24
合 计	182,512,316.72	45,628,079.18	119,616,905.86	29,904,226.46

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

(十二) 资产减值准备

项 目	年初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			转 回	转 销	
坏账准备	3,018,473.74	338,120.28			3,356,594.02
存货跌价准备	9,401,712.24			3,334,212.50	6,067,499.74
可供出售金融资产减值准备					
持有至到期投资减					

值准备					
长期股权投资减值准备					
投资性房地产减值准备					
固定资产减值准备					
工程物资减值准备					
在建工程减值准备					
无形资产减值准备					
商誉减值准备					
其他					
合 计	12,420,185.98	338,120.28		3,334,212.50	9,424,093.76

(十三) 短期借款

借款类别	期末余额	年初余额
信用借款	300,000,000.00	120,000,000.00
抵押兼保证借款		40,000,000.00
保证借款		20,000,000.00
抵押借款		
合 计	300,000,000.00	180,000,000.00

期末无外币借款。

期末无逾期借款。

(十四) 应付账款

账 龄	期末余额	年初余额
1 年以内	168,536,264.74	149,669,202.19
1-2 年	491,125.37	21,863,953.73
2-3 年	1,169,113.67	10,796,530.37
3 年以上	1,046,039.15	1,042,028.24
合 计	171,242,542.93	183,371,714.53

- 1、 期末余额中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东款项。
- 2、 期末余额中无欠关联方款项。
- 3、 无账龄超过一年的大额应付账款。

(十五) 预收款项

帐 龄	期末余额	年初余额
1 年以内	1,762,056,656.57	1,901,225,187.29
1-2 年	761,145,092.54	103,697,502.33
2-3 年	13,700,268.00	26,584,202.33
3 年以上	5,204,802.25	4,108,231.92
合 计	2,542,106,819.36	2,035,615,123.87

1、 预收款项项目明细

项目名称	年初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
河滨花园			已完工	
水岸雅苑	160,000.00	160,000.00	已完工	
江南新城	148,814,876.37	36,053,940.41	2005-2012 年	67.46%
西城年华	182,069,498.73	56,337,410.73	2007-2009 年	98.16%
大名空间		1,777,272.39	已完工	
星湖名郡	173,509,505.00	238,361,592.33	2007-2012 年	34.17%
河滨公寓	1,974,312.05	1,974,312.05	已完工	
徽派美食城	4,894,758.00	350,729.00	已完工	
上东领地	703,758,866.00	723,703,359.00	2011 年	87.87%
上东名筑		10,758,651.00	2013 年	1.49%
上东臻品		626,585,274.16	2012 年	41.61%
西城美墅	812,886,769.81	844,253,922.81	2011 年	85.08%
其 他	7,546,537.91	1,790,355.48		
合 计	2,035,615,123.87	2,542,106,819.36		

注 1：其他主要为预收房租款项等。

注 2：预售比例等于该房产项目在截止日累计已预售面积除以项目总可售面积。

- 2、 期末余额中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东款项。
- 3、 期末余额中预收关联方款项为 2,708,959.00 元，详见本附注七、（二）11、关联方往来款项余额所示。
- 4、 账龄一年以上预收款主要系公司预收房款尚未达到收入确认标准相应保留所致。

（十六）应付职工薪酬

项 目	年初余额	本期增加	本年支付	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	35,626.97	14,583,647.09	14,583,647.09	35,626.97
2、职工福利费		628,550.29	628,550.29	
3、社会保险费	10,093.83	1,220,541.91	1,224,489.48	6,146.26
4、住房公积金	56,722.78	582,718.70	584,862.70	54,578.78
5、工会经费和职工教育经费	2,393,575.68	585,046.89	53,021.47	2,925,601.10
6、职工福利基金	33,928.48			33,928.48
合 计	2,529,947.74	17,600,504.88	17,074,571.03	3,055,881.59

（十七）应交税费

税费项目	期末余额	年初余额
堤围防护费	-339,253.55	
土地使用税	-0.04	1,319,890.72
增值税	300,531.77	18,653.98
营业税	-113,442,141.20	-77,321,147.36
城建税	-8,179,853.86	-6,051,473.83
企业所得税	41,509,842.21	11,992,763.31
个人所得税	233,596.00	206,929.43
土地增值税	85,074,853.76	81,835,504.86
印花税	21,078.03	432,260.78
教育费附加	-3,362,824.43	-2,901,793.24
地方教育附加	-1,803,724.86	-1,325,237.20
房产税	45,466.12	413,781.31
水利基金（注 2）	54,538.85	-47,588.34
合 计	112,108.80	8,572,544.42

注 1：计缴标准见本附注三。

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

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

(十八) 应付利息

项 目	期末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	1,922,622.57	3,273,670.89
分期付息到期还本的一年内到期长期借款利息	67,500.00	32,547.95
短期借款应付利息	6,268,888.89	357,261.67
合 计	8,259,011.46	3,663,480.51

(十九) 应付股利

投资者名称	期末余额	年初余额	未支付原因
西班牙朱氏长城企业公司	1,250,000.00	1,250,000.00	尚未支付

(二十) 其他应付款

期末余额	年初余额
587,829,594.54	566,730,826.21

1、 期末余额中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东款项。

2、 期末余额中欠关联方款项附注七。

3、 账龄超过一年的大额其他应付款

单位名称	金 额	款项性质
杭州西湖房地产集团有限公司	501,464,900.65	暂借款
杭州浩宇投资有限公司	20,000,000.00	暂借款

4、 金额较大的其他应付款

单位名称	金 额	性质或内容
杭州西湖房地产集团有限公司	501,464,900.65	暂借款
杭州浩宇投资有限公司	20,000,000.00	暂借款
浙江万达建筑集团有限公司	3,373,359.35	保证金
杭州第六空间实业有限公司	3,000,000.00	保证金
新昌县新金城园艺有限公司	3,000,000.00	保证金

(二十一) 一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	年初余额
1 年内到期的长期借款	45,000,000.00	20,000,000.00

1、 1 年内到期的长期借款

(1) 1 年内到期的长期借款

借款类别	期末余额	年初余额
抵押借款		20,000,000.00
保证借款		
抵押兼保证借款	45,000,000.00	
合 计		20,000,000.00

(2) 金额前五名的一年内到期的长期借款:

贷款单位	借款起始日	借款终止日	年利率	币种	期末余额	年初余额
中国银行肇庆分行	2009-9-14	2010-9-14	5.40%	人民币	10,000,000.00	
中国银行肇庆分行	2008-12-19	2011-6-30	5.40%	人民币	10,000,000.00	20,000,000.00
中国银行肇庆分行	2009-9-14	2010-12-31	5.40%	人民币	10,000,000.00	
中国银行肇庆分行	2009-9-14	2011-6-30	5.40%	人民币	10,000,000.00	
中国银行肇庆分行	2010-1-15	2011-1-15	5.40%	人民币	5,000,000.00	
合 计					45,000,000.00	20,000,000.00

(3) 无一年内到期的长期借款中的逾期借款

(二十二) 长期借款

借款类别	期末余额	年初余额
抵押借款	510,000,000.00	648,000,000.00
抵押兼保证借款	895,000,000.00	1,050,000,000.00
保证借款		20,000,000.00
合 计	1,405,000,000.00	1,718,000,000.00

金额前五名的长期借款:

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率	币种	期末余额	年初余额
建行杭州吴山支行	2009-3-13	2012-1-12	5.40%	人民币	300,000,000.00	300,000,000.00
交通银行杭州分行	2007-6-21	2017-5-30	5.94%-7.83%	人民币	280,000,000.00	280,000,000.00
光大银行杭州分行	2009-2-27	2012-2-27	5.40%	人民币	280,000,000.00	280,000,000.00
中国银行肇庆分行	2009-9-16	2012-9-17	5.40%	人民币	110,000,000.00	110,000,000.00
交通银行杭州分行	2007-7-13	2017-7-6	5.94%-7.83%	人民币	100,000,000.00	100,000,000.00
合 计					1,070,000,000.00	1,070,000,000.00

(二十三) 股本

项 目	年初余额		本年变动增 (+) 减 (-)					期末余额	
	金额	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	金额	比例
1. 有限售条件股份									
(1) 国家持股									
(2) 国有法人持股									
(3) 其他内资持股	242,161,415.00	48.57%				-60,023,705.00	-60,023,705.00	182,137,710.00	36.53%
其中：境内非国有法人持股	112,297,500.00	22.52%				-28,074,375.00	-28,074,375.00	84,223,125.00	16.89%
境内自然人持股	129,863,915.00	26.05%				-31,949,330.00	-31,949,330.00	97,914,585.00	19.64%
有限售条件股份合计	242,161,415.00	48.57%				-60,540,354.00	-60,540,354.00	181,621,061.00	36.43%
2. 无限售条件股份									
(1) 人民币普通股	256,438,585.00	51.43%				60,023,705.00	60,023,705.00	316,462,290.00	63.47%
(2) 境内上市的外资股									
(3) 境外上市的外资股									
(4) 其他									
无限售条件股份合计	256,438,585.00	51.43%				60,023,705.00	60,023,705.00	316,462,290.00	63.47%
3. 股份总数	498,600,000.00	100.00%						498,600,000.00	100.00%

(二十四) 资本公积

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1. 资本溢价 (股本溢价)				
(1) 投资者投入的资本	585,934,572.00			585,934,572.00
(2) 转增股本的资本	-186,975,000.00			-186,975,000.00
(3) 同一控制下企业合并的影响				
小 计	398,959,572.00			398,959,572.00
2. 其他资本公积				
(1) 被投资单位除净损益外所有者权益其他变动				
(2) 可供出售金融资产公允价值变动产生的利得或损失				
(3) 其 他	-79,037,949.75			-79,037,949.75
小 计	-79,037,949.75			-79,037,949.75
合 计	319,921,622.25			319,921,622.25

(二十五) 盈余公积

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	65,613,801.88			65,613,801.88

报告期无变动情况。

(二十六) 未分配利润

项 目	金 额	提取或分配比例
上年年末余额	351,678,196.93	
加：会计政策变更		
前期差错更正		
本年初余额	351,678,196.93	
加：本年归属于母公司的净利润	102,063,234.82	
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取储备基金		
提取企业发展基金		
提取职工福利基金		
应付普通股股利	54,846,000.00	
转作股本的普通股股利		
加：其他转入		
加：盈余公积弥补亏损		
本期末余额	398,895,431.75	

(二十七) 营业收入及营业成本

项 目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	552,058,063.89	799,579,230.67
其他业务收入	600,000.00	540,000.00
营业成本	313,379,583.77	506,424,475.36

1、分行业列示营业收入、营业成本

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 工业				
(2) 商业				
(3) 房地产业	552,658,063.89	313,379,583.77	800,119,230.67	506,424,475.36
(4) 旅游饮食服务业				
合计	552,658,063.89	313,379,583.77	800,119,230.67	506,424,475.36

2、按业务分部列示营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
售房收入	534,402,036.44	307,791,448.49	785,116,900.88	501,794,577.52
物业管理	2,695,401.24	2,532,738.43	2,015,713.96	1,942,365.00
物业出租	14,960,626.21	2,422,828.49	12,446,615.83	2,054,964.48
委托资产管理	600,000.00	632,568.36	540,000.00	632,568.36
材料销售收入				
合计	552,658,063.89	313,379,583.77	800,119,230.67	506,424,475.36

3、按地区类别列示营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
浙江地区	253,407,988.29	141,772,455.95	535,466,889.15	336,614,166.07
广东地区	41,188,133.35	29,011,191.88	106,781,137.16	83,148,577.62
安徽地区	258,061,942.25	142,595,935.94	157,871,204.36	86,661,731.67
合计	552,658,063.89	313,379,583.77	800,119,230.67	506,424,475.36

4、公司向前五名客户的主营业务收入情况

排名	主营业务收入总额	占公司全部主营业务收入的比例
第一名	20,915,400.00	3.78%
第二名	10,735,876.00	1.94%
第三名	9,084,681.00	1.64%
第四名	8,537,500.00	1.54%
第五名	5,341,354.00	0.97%
合计	54,614,811.00	9.88%

(二十八) 营业税金及附加

项目	计税标准	本期发生额	上期发生额
营业税	注	27,499,601.68	41,480,460.65

城建税	注	1,957,644.61	2,884,350.55
教育费附加	注	839,407.77	1,875,349.37
土地增值税	注	27,946,726.05	43,527,694.81
地方教育费附加	注	394,483.62	
合 计		58,637,863.73	89,767,855.38

注：计缴标准详见附注三。

(二十九) 财务费用

财务费用	本期发生额	上期发生额
利息支出	36,451,492.99	37,554,377.09
减：利息收入	1,912,071.88	804,775.08
汇兑损益		104,611.64
其 他	342,279.43	330,516.93
合 计	34,881,700.54	37,184,730.58

(三十) 资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
1、坏账损失	338,120.28	458,306.08
2、存货跌价损失	-3,334,212.50	
合 计	-2,996,092.22	458,306.08

(三十一) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产		

(三十二) 投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
1、金融资产投资收益		
(1) 持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
(2) 处置可供出售金融资产取得的投资收益		
2、长期股权投资收益		
(1) 按成本法核算确认的长期股权投资收益		
(2) 按权益法核算确认的长期股权投资收益	15,145,674.56	1,994,005.47
(3) 处置长期股权投资产生的投资收益		
3、其 他		-1,080,564.42
合 计	15,145,674.56	913,441.05

本公司投资收益汇回无重大限制

1、按权益法核算确认的长期股权投资收益主要包括:

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
康尔富房产	13,442,885.37	1,987,211.91	本期楼盘交付增加所致
鉴湖高尔夫	308,813.64	-556,076.59	
小额贷款公司	1,574,108.76	562,870.15	
佳汇设计	-180,133.21		
合计	15,145,674.56	1,994,005.47	

2、本期无处置长期股权投资产生的投资收益

3、其他投资收益主要包括:

被投资单位	本期发生额	上期发生额
黄山酒店		-1,080,564.42

注:上年同期发生额系从归属于母公司当期损益中扣减的替少数股东承担的超额亏损

(三十三) 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额
1、非流动资产处置利得合计		86,514.48
其中:固定资产处置利得		86,514.48
无形资产处置利得		
2、政府补助		
3、违约金、罚款收入	177,164.00	35,850.00
4、其他	217,933.88	107,135.71
合计	395,097.88	229,500.19

(三十四) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额
1、非流动资产处置损失合计	749.00	12,451.29
其中:固定资产处置损失	749.00	12,451.29
无形资产处置损失		
2、水利基金	563,771.92	727,007.09
3、对外捐赠支出	580,000.00	120,000.00
其中:公益性捐赠支出	580,000.00	120,000.00
4、罚款滞纳金	200.00	290,105.66
5、赔偿支出	100.00	

6、盘亏损失	1,182.56	
7、其他		10,000.00
合计	1,146,003.48	1,159,564.04

(三十五) 所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	41,321,391.99	53,686,284.53
递延所得税费用	-14,204,970.21	-21,280,703.22
合计	27,116,421.78	32,405,581.31

(三十六) 政府补助

政府补助的种类及项目	本期发生额	上期发生额
收到的与收益相关的政府补助		100,000.00
财政支持和上市奖励		

(三十七) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

$$\text{基本每股收益} = P0 \div S \quad S = S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk$$

其中：P0 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S0 为期初股份总数；S1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份数；Sk 为报告期缩股数；M0 报告期月份数；Mi 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

稀释每股收益 = $P1 / (S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中，P1 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

(三十八) 其他综合收益

本期无其他综合收益

(三十九) 现金流量表附注**1、 收到的其他与经营活动有关的现金**

项 目	本期金额
发生额	32,989,296.04
其中：暂收款	29,038,163.57
利息收入	1,912,071.88

2、支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额
发生额	42,375,638.08
其中：暂付款	15,431,532.33
办公费	2,359,690.30
广告费	3,910,721.20
业务宣传费	650,158.78
业务招待费	1,626,947.69
差旅费	1,352,337.94

支付的其他与投资活动有关的现金

项 目	本年金额
按揭保证金	2,336,339.74

2、 现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
一、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	96,775,218.11	93,899,987.54
加：资产减值准备	-2,996,092.22	458,306.08
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,422,729.67	3,609,768.34
无形资产摊销	106,896.39	614,373.08
长期待摊费用摊销	549,327.60	1,062,601.37
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）		-74,063.19
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	3,499.00	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	30,388,501.10	37,549,563.19
投资损失（收益以“-”号填列）	-15,145,674.56	-913,441.05
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-29,928,822.93	-25,726,900.02
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	15,723,852.72	4,446,196.80
存货的减少（增加以“-”号填列）	49,291,179.58	69,775,184.97
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	504,537,487.40	6,735,309.23
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-209,476,036.97	684,140,736.21

其 他		
经营活动产生的现金流量净额	443,252,064.89	875,577,622.55
二、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		
三、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	850,191,534.16	578,602,273.04
减：现金的年初余额	689,847,888.69	128,254,433.24
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	160,343,645.47	450,347,839.80

本期无取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

项 目	本期金额	上期金额
一、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		
2、取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物		
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		
4、取得子公司的净资产		
流动资产		
非流动资产		
流动负债		
非流动负债		
二、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		
2、处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物		
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		
3、处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
4、处置子公司的净资产		
流动资产		
非流动资产		
流动负债		
非流动负债		

现金及现金等价物的构成：

项 目	期末余额	年初余额
一、现 金	850,191,534.16	689,847,888.69
其中：库存现金	205,433.22	109,841.66
可随时用于支付的银行存款	843,656,579.16	688,313,482.82
可随时用于支付的其他货币资金	6,329,521.78	1,424,564.21
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		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	850,191,534.16	689,847,888.69

六、 资产证券化业务的会计处理

无

七、 关联方关系及其交易

(一) 关联方情况

1、 控制本公司的关联方情况

名 称	与本公司的关系
王鹤鸣	实际控制人

2、 本公司的子公司情况：

子公司名称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代 表人	业务性质	注册资本 (万元)	持股比 例	表决权 比例	组合机构 代码
广宇经贸	控股子 公司	有限责 任公司	杭州	王鹤鸣	建材销售	10,000.00	100%	100%	72659823-2
黄山广宇	控股子 公司	有限责 任公司	黄山	王鹤鸣	房产开发	26,000.00	90%	90%	74307902-0
广宇咨询	控股子 公司	外商投 资企业	杭州	王鹤鸣	技术咨询	6,000.00	75%	75%	71615981-8
肇庆广宇	控股子 公司	有限责 任公司	肇庆	王鹤鸣	房产开发	34,750.00	80%	80%	77099875-1
广宇物业	控股子 公司	有限责 任公司	杭州	孟晓玲	物业管理	300.00	100%	100%	78239553-6
肇庆物业	公司孙 公司	有限责 任公司	肇庆	孙慧均	物业管理	50.00	80%	80%	79124041-3
黄山酒店	控股子 公司	有限责 任公司	黄山	张金土	酒店管理	100.00	60%	60%	66142637-5
广宇紫丁香	控股子 公司	有限责 任公司	杭州	王鹤鸣	房产开发	30,000.00	90%	90%	66711222-X
杭州铭宇实 业	控股子 公司	有限责 任公司	杭州	王鹤鸣	房产中介	1,000.00	50%	50%	66230309-4

广宇丁桥	控股子公司	有限责任公司	杭州	王鹤鸣	房产开发	65,000.00	100%	100%	66832453-1
杭州南泉房产	控股子公司	有限责任公司	杭州	张金土	房产开发	35,000.00	100%	100%	66803272-3
杭州天城房产	控股子公司	有限责任公司	杭州	王轶磊	房产开发	80,000.00	50%	50%	66804757-0
上东房产	控股子公司	有限责任公司	杭州	王鹤鸣	房产开发	20,000.00	95%	95%	55177257-6

3、 本公司的合营和联营企业情况

详见本附注五、（六）。

4、 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系	组织机构代码
杭州平海投资有限公司（以下简称平海投资）	主要股东	73199563-8
杭州金地车库管理服务服务有限公司（以下简称金地车库）	同受主要投资者控制的公司	75724589-4
浙江怡景园林有限公司（以下简称怡景园林）	同受主要投资者控制的公司	66390709-2
绍兴康尔富房产开发有限公司（以下简称绍兴康尔富）	联营企业	75398870-3
浙江佳汇建筑设计咨询有限公司（以下简称佳汇设计）	联营企业	68909072-X
张金土	股东、总裁	
胡巍华	董事	
邵少敏	副总裁	
王轶磊	副总裁	
江利雄	副总裁	
胡建超	副总裁	
华欣	董秘、董事	
张琴	公司关联方的直系亲属	
高海燕	公司关联方的直系亲属	
胡建三	公司关联方的直系亲属	

(二) 关联方交易

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

2、 购买商品、接受劳务的关联交易

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	本期金额		上年同期金额	
				金额（元）	占年度同类交易比例	金额（元）	占年度同类交易比例
怡景园林	提供劳务	园林绿化工程	协商价			1,392,830.00	11.38%
佳汇设计	提供劳务	建筑设计工程	协定价	1,260,000.00	14.76%		

- 3、 向关联方销售货物：无

- 4、 本年无关联托管情况

- 5、 本年无关联承包情况

- 6、 本年关联租赁情况：

公司 2008 年末与小额贷款公司签订房屋租赁合同，将位于杭州市上城区平海路 6-8 号的办公用房出租给小额贷款公司，年租金 378,140.00 元，租赁期限为 2009 年 1 月 2 日至 2012 年 1 月 1 日。2010 年上半年度公司收到小贷公司支付的租金收入为 189,070.00 元。

- 7、 关联担保情况：

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
广宇集团	广宇紫丁香	280,000,000.00	2009-2-27	2012-2-27	否
广宇集团	肇庆广宇	30,000,000.00	2008-12-18	2011-12-18	否
广宇集团	肇庆广宇	170,000,000.00	2009-9-14	2013-3-18	否
广宇集团	黄山广宇	100,000,000.00	2010-2-10	2013-2-9	否
广宇集团	黄山广宇	40,000,000.00	2009-3-26	2012-3-15	否
广宇集团	黄山广宇	20,000,000.00	2009-4-30	2012-3-15	否
广宇集团	广宇丁桥	300,000,000.00	2009-3-13	2012-1-12	否

- 8、 本年无关联方资金拆借。

9、 本年无关联方资产转让、债务重组情况

10、 其他关联方交易事项

(1) 公司于 2010 年 3 月 22 日通过为杭州银行股份有限公司江城支行获得联营企业绍兴康尔富房产开发有限公司 125,000,000.00 元人民币一年期委托贷款，该贷款年利率 7%。

公司于 2010 年 4 月 2 日通过为杭州银行股份有限公司江城支行获得联营企业绍兴康尔富房产开发有限公司 70,000,000.00 元人民币一年期委托贷款，该贷款年利率 7%。

公司于 2010 年 4 月 9 日通过为杭州银行股份有限公司江城支行获得联营企业绍兴康尔富房产开发有限公司 55,000,000.00 元人民币一年期委托贷款，该贷款年利率 7%。

(2) 公司与金地车库新签订协议，将平海大厦等地下车位委托金地车库经营管理，金地车库按照 1,200,000.00 元/年向公司支付费用，公司有权对该车位随时进行销售；2010 年上半年度已收 600,000.00 元，计入营业收入-其他业务收入；

(3) 公司董秘华欣以总价 1,025,223 .00 元购买上东臻品住宅 1 套；公司副总裁胡建超的直系亲属以总价 1,707,694.00 元购买上东臻品住宅 1 套。

(4) 报告期内广宇物业绍兴分公司收取康尔富房产物业管理费 623,416.03 元；

(5) 公司与浙江怡景园林有限公司签署了《广宇西城年华六标段景观工程补充合同》，合同金额 4,273,296 元，报告期内尚未支付合同金额；公司与浙江怡景园林有限公司签署了《广宇西城年华五标段景观工程补充合同》，合同金额 1,796,394 元，报告期内尚未支付合同金额；

(6) 浙江广宇丁桥房地产开发有限公司与浙江怡景园林有限公司签署了《广宇·上东城景观工程施工合同》，合同金额 4,916,426.00 元，报告期内尚未支付合同金额；

(7) 2010 年 6 月 30 日，杭州南泉房地产开发有限公司与浙江怡景园林有限公司签署了《杭政储出（2005）11 号地块一标段景观工程施工合同》和《杭政储出（2005）11 号地块二标段景观工程施工合同》，合同金额分别为 3,965,219 元和 4,916,426 元，报告期内均尚未支付合同金额；

11、 关联方往来款项余额

项 目	关联方	期末余额 (元)			年初余额 (元)		
		账面余额	占所属科目全部余额的比重	坏账准备	账面余额	占所属科目全部余额的比重	坏账准备
其他应收款	华欣	20,000.00	0.15%	1,000.00			
其他应收款	邵少敏	50,000.00	0.38%	2,500.00			
预收账款	胡魏华	1,101,503.00	0.04%		1,101,503.00	0.05%	
预收账款	华欣	904,762.00	0.04%		579,539.00	0.03%	
预收账款	胡建三	517,694.00	0.02%				
预收账款	高海燕	185,000.00	0.01%		1,597,400.00	0.87%	
其他应付款	怡景园林	669,889.45	0.11%		669,889.45	0.12%	

八、 股份支付

无

九、 或有事项

- (一) 本年无未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响
- (二) 为关联方担保事项详见本附注七(二)、7 所述。
- (三) 公司及子公司按照房地产行业惯例为商品房承购人按揭贷款提供阶段性信用担保，截止 2010 年 6 月 30 日金额为 154,854.87 万元。公司子公司黄山广宇另以 2,109.85 万元按揭保证金为部分江南新城商品房承购人提供担保。

十、 承诺事项

(一) 重大财务承诺事项

1、 已签订的尚未履行或尚未完全履行的对外投资合同及有关财务支出

公司和子公司黄山广宇房地产开发有限公司于 2009 年 12 月 1 日通过挂牌方式联合竞得杭州市杭政储出(2009)82 号出让地块，该土地的用地性质为住宅(设配套公建)用地。杭政储出(2009)82 号地块成交土地占地面积 49,250 平方米，成交价款总额为 62,900 万元；该地块由上述两家公司共同投资的上海东房产开发。截止 2010 年 6 月 30 日公司、黄山广宇及上海东房产已经支付土地

款及开发补偿费 31,450 万元，尚需支付 31,450 万元。

2、 已签订的正在或准备履行的大额发包合同及财务影响。

(1) 公司子公司广宇紫丁香与红阳建设集团有限公司签订杭政储出(2007)36 号地块建筑工程合同，约定合同价款为 24,269.20 万元，截止 2010 年 6 月 30 日广宇紫丁香已结算工程款 3,338.66 万元。；

(2) 公司子公司广宇丁桥与浙江昆仑建设集团股份有限公司签订杭政储出(2007)49 号地块建筑工程合同，约定合同价款为 16,769.80 万元，截止 2010 年 6 月 30 日广宇丁桥已结算工程款 12,740.33 万元；

(3) 公司子公司广宇丁桥与浙江远扬建设股份有限公司签订杭政储出(2007)48 号地块建筑工程合同，约定合同价款为 21,580.62 万元，截止 2010 年 6 月 30 日广宇丁桥已结算工程款 709.99 万元；

(4) 公司子公司杭州南泉房产与浙江耀华建设工程有限公司签订杭政储出(2005)11 号地块建筑工程合同，约定合同价款为 14,273.26 万元，截止 2010 年 6 月 30 日南泉房产已结算工程款 11,850.94 万元。

(5) 公司子公司肇庆广宇与浙江万达建设集团有限公司签订肇庆星湖名郡丹霞苑工程总承包合同，约定合同价款为 4,475.92 万元，截止 2010 年 6 月 30 日肇庆广宇已结算工程款 2,791.61 万元。

3、 已签订的正在或准备履行的租赁合同及财务影响。

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

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

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

(4) 公司于 2009 年 6 月 30 日与中国建设银行股份有限公司杭州吴山支行(以下简称建设银行吴山支行)签订商铺租赁协议，将位于中山中路 481 号额房租租赁给建设银行吴山支行。第一年至第二年租金为 584,000.00 元，第三年开始在上一年租金标准的基础上递增 5%。

(5) 公司于 2009 年 9 月 30 日与中国农业银行杭州市之江支行（以下简称农行之江支行）签订房屋租赁合同，将位于西城年华商业街及杭州市申花路 416 号和 426 号的商铺租赁给农行之江支行，租赁期限自 2009 年 10 月 1 日起至 2014 年 9 月 30 日止。第一年至第三年租金为 907,000.00 元从第四年开始在上一年租金标准的基础上递增 5%。

(6) 2010 年 6 月 23 日，公司与杭州任弛投资管理有限公司签订商铺租赁合同，公司将建国北路 335 号商业用房出租给建行杭州任弛投资管理有限公司。租赁期限自 2010 年 6 月 18 日至 2015 年 6 月 17 日，合同约定五年租金合计为 2,316,600 元。

(7) 2010 年 6 月 28 日，公司与浙江奇御科技发展有限公司签订了房屋租赁合同，公司将自有房产杭州市上城区大名空间商务大厦 310 房屋出租给浙江奇御科技发展有限公司使用。租赁期限自 2010 年 7 月 1 日至 2015 年 6 月 30 日。第一年租金为 180883.8 元，第二年租金不变，第三年起租金为 189928 元。

2010 年 6 月 28 日，公司与浙江奇御科技发展有限公司签订了房屋租赁合同，公司将自有房产杭州市上城区大名空间商务大厦 308 房屋出租给浙江奇御科技发展有限公司使用。租赁期限自 2010 年 7 月 1 日至 2015 年 6 月 30 日。第一年租金为 140733.8 元，第二年租金不变，第三年起租金为 147770.49 元。

2010 年 6 月 28 日，公司与浙江奇御科技发展有限公司签订了房屋租赁合同，公司将自有房产杭州市上城区大名空间商务大厦 2301、2302、2303、2304 房屋出租给浙江奇御科技发展有限公司使用。租赁期限自 2010 年 7 月 1 日至 2015 年 6 月 30 日。第一年租金为 832382.5 元，第二年租金不变，第三年起租金为 874001.6 元，第五年起租金为 943921.7 元。

4、 已签订的正在或准备履行的并购协议

本期无此事项

5、 已签订的正在或准备履行的重组计划

本期无此事项

6、 其他重大财务承诺事项

(1) 抵押资产情况

提供单位	借款银行	交易描述	贷款金额	对方单位	科目	说明
------	------	------	------	------	----	----

广宇建筑咨询	交通银行杭州分行	抵押担保	280,000,000.00	广宇集团	长期借款	以账面原值为 110,185,894.24 元, 累计摊销为 14,255,500.39 元的投资性房地产抵押
广宇集团	交通银行杭州分行	抵押担保	100,000,000.00	广宇集团	长期借款	以账面原值为 20,601,757.72 元, 累计摊销为 3,508,273.47 元的投资性房地产和账面原值为 16,098,084.64 元累计折旧为 2,780,093.64 元的固定资产抵押
广宇经贸	交通银行杭州分行	抵押担保	70,000,000.00	广宇集团	长期借款	以账面原值为 40,110,305.38 元, 累计摊销为 5,232,932.40 元的投资性房地产抵押
广宇紫丁香	光大银行杭州分行	抵押担保	280,000,000.00	广宇紫丁香	长期借款	以账面价值为 512,940,000.00 元的土地使用权抵押
肇庆广宇	工商银行肇庆分行	抵押担保	60,000,000.00	肇庆广宇	长期借款	以账面价值为 28,316,080.06 元的土地使用权抵押
肇庆广宇	中国银行肇庆分行	抵押担保	30,000,000.00	肇庆广宇	长期借款	以账面价值为 69,210,588.36 元的土地使用权抵押
肇庆广宇	中国银行肇庆分行	抵押担保	170,000,000.00	肇庆广宇	长期借款	以账面价值为 138,343,242.55 元的土地使用权抵押
黄山广宇	工商银行黄山城建办	抵押担保	40,000,000.00	黄山广宇	长期借款	以账面价值为 50,623,246.79 元土地使用权抵押
黄山广宇	工商银行黄山城建办	抵押担保	20,000,000.00	黄山广宇	长期借款	以账面价值为 50,623,246.79 元土地使用权抵押
黄山广宇	建行黄山市分行	抵押担保	100,000,000.00	黄山广宇	长期借款	以账面价值为 5,854,052.64 元开发产品和账面价值 16,734,569.01 元的土地使用权抵押
广宇丁桥	建设银行杭州吴山支行	抵押担保	300,000,000.00	广宇丁桥	长期借款	以账面价值为 415,708,000.00 元土地使用权抵押

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

十一、资产负债表日后事项**(一) 重要的资产负债表日后事项说明**

本期无此事项

(二) 资产负债表日后利润分配情况说明

本期无此事项

(三) 其他资产负债表日后事项说明

本期无此事项

十二、其他重要事项说明**(一) 非货币性资产交换**

无

(二) 债务重组

无

(三) 企业合并

无

(四) 租赁**1、 融资租赁租出**

无

2、 经营租赁租出

本公司各类租出资产情况如下：

经营租赁租出资产类别	期末账面价值	年初账面价值
(1) 房屋建筑物	147,901,251.08	149,861,871.38
(2) 开发产品	78,992,561.21	77,893,425.60
合 计	226,893,812.29	227,755,296.98

3、 售后租回交易以及售后租回合同中的重要条款（出租方）

无

4、 融资租赁租入

无

5、 经营租赁租入

无

6、 售后租回交易以及售后租回合同中的重要条款（承租方）

无

(五) 资产置换

无

(六) 期末发行在外的、可转换为股份的金融工具

无

(七) 以公允价值计量的资产和负债

无

(八) 外币金融资产和外币金融负债

无

(九) 年金计划主要内容及重大变化

无

(十) 其他需要披露的重要事项

无

十三、 母公司财务报表主要项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元, 凡未注明年初余额的均为期末余额)

(一) 其他应收款

1、 其他应收款构成

种 类	期末余额				年初余额			
	账面余额	占总额比例	坏账准备计提比例	坏账准备	账面余额	占总额比例	坏账准备计提比例	坏账准备
1、单项金额重大的其他应收款	37,503,000.75	94.42%	5%、10%、30%	2,623,600.96	493,078,994.81	99.52%	5%、10%、100%	33,685,412.37
2、单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款								
3、其他不重大应收款项	2,214,848.04	5.58%	5%、10%、30%、100%	255,288.47	2,402,451.82	0.48%	5%、10%、30%、100%	323,568.20
合 计	39,717,848.79	100.00%		2,878,889.43	495,481,446.63	100.00%		34,008,980.57

2、 期末无单项金额重大或虽不重大但单独计提减值准备的其他应收款

3、 本期无单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款

4、 本期无以前年度已全额或大比例计提坏账准备, 本年又全额或部分收回的其他应收款

- 5、 本期无本年实际核销的其他应收款
- 6、 期末其他应收款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款
- 7、 期末其他应收关联方款项为 38,169,977.82 元，占其他应收款期末余额 96.10%：

债务人名称	性质或内容	金 额	账 龄	占其他应收款总额的比例
杭州天城房地产开发有限公司	往来款	31,469,893.97	1 年以内	79.23%
杭州广宇建筑咨询有限公司	往来款	3,759,675.57	1 年以内	9.47%
黄山新杭州人家大酒店	往来款	2,940,408.28	1-2 年和 2-3 年	7.40%
合 计		38,169,977.82		96.10%

8、 期末其他应收款中欠款金额前五名

债务人排名	与本公司关系	金 额	账 龄	占其他应收款总额的比例
第一名	子公司	31,469,893.97	1 年以内	79.23%
第二名	子公司	3,759,675.57	1 年以内	9.47%
第三名	子公司	2,940,408.28	1-2 年和 2-3 年	7.40%
第四名	非关联方	50,000.00	1 年以内	0.13%
第五名	非关联方	22,000.00	5 年以上	0.06%

(二) 长期股权投资

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	在被投资单位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
康尔富房产	权益法	15,000,000.00	65,950,023.66	13,442,885.38	79,392,909.04	30%	30%	无			
鉴湖高尔夫	权益法	15,000,000.00	2,704,098.09	308,813.64	3,012,911.73	30%	30%	无			
小额贷款公司	权益法	40,000,000.00	41,811,388.42	758,983.96	42,570,372.38	20%	20%	无			815,124.80
佳汇设计公司	权益法	900,000.00	1,069,588.44	-180,133.21	889,455.23	30%	30%	无			
权益法小计		70,900,000.00	111,535,098.61	14,330,549.77	125,865,648.38						
肇庆广宇	成本法	278,000,000.00	278,000,000.00		278,000,000.00	80%	80%	无			
黄山广宇	成本法	257,037,009.86	257,037,009.86		257,037,009.86	90%	90%	无			72,000,000.00
广宇咨询	成本法	122,548,880.58	122,548,880.58		122,548,880.58	75%	75%	无			
广宇物业	成本法	2,700,000.00	2,700,000.00		2,700,000.00	100%	100%	无			
黄山酒店	成本法	600,000.00	-		-	60%	60%	无			
杭州铭宇实业	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00	50%	50%	无			
广宇经贸	成本法	104,839,589.11	104,839,589.11		104,839,589.11	100%	100%	无			
杭州南泉房产	成本法	350,000,000.00	350,000,000.00		350,000,000.00	100%	100%	无			
广宇紫丁香	成本法	270,000,000.00	270,000,000.00		270,000,000.00	90%	90%	无			
广宇丁桥	成本法	650,000,000.00	650,000,000.00		650,000,000.00	100%	100%	无			
杭州天城房产	成本法	275,000,000.00	400,000,000.00		400,000,000.00	50%	50%	无			
上东房产	成本法	100,000,000.00	-	100,000,000.00	100,000,000.00	50%	50%	无			
成本法小计		2,415,725,479.55	2,440,125,479.55	100,000,000.00	2,540,125,479.55						
合计		2,486,625,479.55	2,551,660,578.16	114,330,549.77	2,665,991,127.93	--	--	--			

- 1、 无按成本法核算的其他长期股权投资。
- 2、 无长期股权投资减值准备。

(三) 营业收入及营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	243,270,097.65	141,484,612.57	520,576,270.68	331,924,857.04
其他业务	600,000.00	632,568.36	540,000.00	632,568.36
合 计	243,870,097.65	142,117,180.93	521,116,270.68	332,557,425.40

1、 按行业列示营业收入、营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 工 业				
(2) 商 业				
(3) 房地产业	243,870,097.65	142,117,180.93	521,116,270.68	332,557,425.40
(4) 旅游饮食服务业				
合 计	243,870,097.65	142,117,180.93	521,116,270.68	332,557,425.40

2、 按产品类别列示营业收入、营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
销售房产	240,010,328.44	140,930,069.03	518,784,654.85	331,688,659.06
出租物业	3,259,769.21	554,543.54	1,791,615.83	236,197.98
委托资产管理	600,000.00	632,568.36	540,000.00	632,568.36
合 计	243,870,097.65	142,117,180.93	521,116,270.68	332,557,425.40

3、 按地区类别列示营业收入、营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
浙江地区	234,616,232.40	136,411,267.75	521,110,969.32	332,557,425.40
安徽地区	9,253,865.25	5,705,913.18	5,301.36	
合 计	243,870,097.65	142,117,180.93	521,116,270.68	332,557,425.40

4、 公司向前五名客户的营业收入情况

排 名	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例
第一名	20,915,400.00	8.58%
第二名	10,735,876.00	4.40%
第三名	9,084,681.00	3.73%
第四名	5,341,354.00	2.19%

第五名	5,040,211.00	2.07%
合计	51,117,522.00	20.96%

- 5、 营业收入本期数比上年同期数减少 277,246,173.03 元，减少比例为 53.20%，减少原因主要为：本期西城年华交付结转收入金额较上年同期减少所致。

(四) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
股权投资投资收益		
成本法核算确认		
股利分配确认投资收益	72,000,000.00	
权益法核算确认		
联营企业投资收益	15,145,674.57	1,994,005.47
处置投资收益		
其他	-666,977.07	
合计	86,478,697.50	1,994,005.47

1、 按成本法核算确认的长期股权投资收益主要包括：

被投资单位	本期发生额	上期发生额
合计	-	-

2、 按权益法核算确认的长期股权投资收益主要包括：

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
康尔富房产	13,442,885.37	1,987,211.91	
鉴湖高尔夫	308,813.64	-556,076.59	
小额贷款公司	1,574,108.76	562,870.15	
佳汇设计	-180,133.21		
合计	15,145,674.56	1,994,005.47	

3、其他投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额
黄山新杭州人家大酒店	-666,977.07	

注：系从母公司当期损益中扣减的替少数股东承担的超额亏损

- 4、 本公司投资收益汇回无重大限制
- 5、 投资收益本期数比上年同期数增加 84,484,692.03 元，增加比例为 4,236.93%，

增加原因主要为：本期联营企业净利润较上年增加，及本期收到子公司黄山广宇分红所致。

(五) 现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
一、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	128,564,422.73	61,806,515.91
加：资产减值准备	-34,464,303.64	-3,802,220.05
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,005,775.62	1,268,628.39
无形资产摊销	106,896.39	97,122.08
长期待摊费用摊销		239,394.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		-58,178.96
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）		
财务费用（收益以“-”号填列）	16,943,086.97	37,281,939.19
投资损失（收益以“-”号填列）	-86,478,697.50	-1,994,005.47
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	17,582,838.43	11,884,288.67
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-1,653,526.87	-5,235,282.51
存货的减少（增加以“-”号填列）	133,948,978.23	219,186,125.48
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	521,808,588.87	127,940,639.22
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-596,879,774.46	769,920,264.11
其 他		
经营活动产生的现金流量净额	100,484,284.77	1,218,535,230.06
二、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		
三、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	238,543,455.50	63,738,198.95
减：现金的年初余额	67,474,640.90	17,076,768.46
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	171,068,814.60	46,661,430.49

十四、 补充资料：

(一) 本期归属于普通股股东的非经常性损益列示如下（收益+、损失-）：

项 目	金 额
非流动资产处置损益	3,337,544.50
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	
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)	
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	-32,568.36
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	
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	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-190,465.68
其他符合非经常性损益定义的损益项目	
所得税影响额	-778,286.47
少数股东权益影响额（税后）	48,492.35
合 计	2,384,716.34

(二) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益（元）	
		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	8.10%	0.20	0.20
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	7.91%	0.20	0.20

上期利润	加权平均净资产收益率	每股收益（元）	
		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	7.76%	0.18	0.18
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	7.83%	0.18	0.18

1、加权平均净资产收益率计算过程如下：

项目	序号	本期	上期
归属于公司普通股股东的净利润	1	102,063,234.82	89,063,664.16
非经常性损益	2	2,384,716.34	-798,844.38
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	3=2-1	99,678,518.48	89,862,508.54
归属于公司普通股股东的期初净资产	4	1,235,813,621.06	1,109,413,387.21
报告期发行新股或债转股等新增、归属于公司普通股股东的净资产	5		
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	6		
报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	7	54,846,000.00	39,888,000.00
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	8	3.00	1.00
其他交易或事项引起的净资产增减变动	9		
发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数	10		
报告期月份数	11	6.00	6.00
加权平均净资产	12[注]	1,259,422,238.47	1,147,297,219.29
加权平均净资产收益率	13=1/12	8.10%	7.76%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	14=3/12	7.91%	7.83%

[注]：12=4+1*0.5-7*8/11+(-)9*10/11

2、基本每股收益计算过程如下：

项目	序号	本期	上期
归属于公司普通股股东的净利润	1	102,063,234.82	89,063,664.16
非经常性损益	2	2,384,716.34	-798,844.38
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	3=2-1	99,678,518.48	89,862,508.54
期初股份总数	4	498,600,000.00	498,600,000.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	5		
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	6		
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	7		
报告期因回购等减少股份数	8		
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	9		
报告期缩股数	10		
报告期月份数	11	6.00	6.00
发行在外的普通股加权平均数	12[注]	498,600,000.00	498,600,000.00
基本每股收益	13=1/12	0.20	0.18
扣除非经常性损益后的基本每股收益	14=3/12	0.20	0.18

[注]12=4+5+6*7/11-8*9/11-10

3、本期不具有稀释性但以后期间很可能具有稀释性的潜在普通股

4、资产负债表日至财务报告批准报出日之间，公司发行在外普通股或潜在普通股股数未发生重大变化。

(三) 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

1、金额异常或比较期间变动异常的报表项目

报表项目	期末余额	期初余额	变动比率	变动原因
	(或本期金额)	(或上年金额)		
货币资金	871,290,070.43	708,610,085.22	22.96%	主要系本年经营活动收到的现金较上期大幅增加所致
应收账款	86,877.98	2,797.70	3005.34%	本期物业公司应收款增加
预付款项	327,425,472.30	128,143,878.72	155.51%	本期上东房产预付丁桥 82#地块的土地款
存货	5,277,593,439.72	5,288,073,102.12	-0.20%	本期销售结转及开发投入
递延所得税负债	45,628,079.18	29,904,226.46	52.58%	本期预收房款增多,根据预计利润率缴纳营业税及附加在税前扣除导致相应的递延所得税负债增加所致
短期借款	300,000,000.00	180,000,000.00	66.67%	主要系公司本年经营活动产生的现金流量净额增加归还借款所致
预收款项	2,542,106,819.36	2,035,615,123.87	24.88%	本期上东城、星湖名郡等项目预收款较去年大幅增加
应交税费	112,108.80	8,572,544.42	-98.69%	主要系本期预售房款增加预缴的营业税及相关的流转税附加增多所致
应付利息	8,259,011.46	3,663,480.51	125.44%	系短期借款均为还款时结息,期末预提短期借款利息增加
其他应付款	587,829,594.54	566,730,826.21	3.72%	期末余额主要系杭州西湖房地产集团有限公司暂收款
一年内到期的非流动负债	45,000,000.00	20,000,000.00	125.00%	主要系本期部分长期借款将于 1 年内到期
长期借款	1,405,000,000.00	1,718,000,000.00	-18.22%	本期归还了部分长期借款
营业收入	552,658,063.89	800,119,230.67	-30.93%	本期西城年华销售收入有较大减少
营业税金及附加	58,637,863.73	89,767,855.38	-34.68%	主要系本期结转收入额减少相应的营业税金及附加减少所致

资产减值 损失	-2,996,092.22	458,306.08	-753.73%	主要系本期存货跌价准备转销所致
投资收益	15,145,674.56	913,441.05	1558.09%	主要系本期按权益法核算确认的长期股权投资收益较上年同期增加所致
营业外收 入	395,097.88	229,500.19	72.16%	主要系本期收到的违约金收入较上年同期增加所致

十五、 财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于 2010 年 7 月 30 日批准报出。

八、 备查文件目录

- 1、载有公司董事长签名的 2010 年半年度报告文本。
- 2、载有公司董事长、总会计师、会计机构负责人签名并盖章的财务报告文本。
- 3、报告期内公司在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有文件文本。

董事长： 王鹤鸣
广宇集团股份有限公司
2010 年 7 月 30 日