证券代码:002133　　证券简称:广宇集团　　公告编号:(2010)007

广宇集团股份有限公司 2009年年度报告摘要

§1 重要提示

1.1 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。

本年度报告摘要摘自年度报告全文,报告全文同时刊载于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)。投资者欲了解详细内容,应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 公司年度财务报告已经立信会计师事务所审计并被出具了标准无保留意见的审计报告。

1.3 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:保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§2 公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

股票简称	广宇集团
股票代码	002133
上市交易所	深圳证券交易所
注册地址	杭州市平海路8号
注册地址的邮政编码	310006
办公地址	杭州市平海路8号
办公地址的邮政编码	310006
公司国际互联网网址	www.cosmosgroup.com.cn
电子信箱	gyjtdb@163.com

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	华欣	曹成鹏、方珍慧
联系地址	杭州市平海路8号	杭州市平海路8号
电话	0571-87925786	0571-87925786
传真	0571-87925813	0571-87925813
电子信箱	gyjtdb@163.com	gyjtdb@163.com

§3 会计数据和业务数据摘要

3.1 主要会计数据

单位:元

	2009年	2008年	本年比上年增减(%)	2007年
营业总收入	1,309,988,678.68	947,230,824.06	38.30%	1,306,695,685.18
利润总额	214,706,795.01	171,135,313.32	25.46%	335,502,828.63
归属于上市公司股东的净利润	166,293,494.79	117,806,318.74	41.16%	152,210,729.65
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	164,720,216.88	108,967,807.40	51.16%	139,890,398.71
经营活动产生的现金流量净额	1,167,995,044.12	-2,124,124,333.98	154.99%	-28,097,164.68
	2009年末	2008年末	本年末比上年末增减(%)	2007年末
总资产	6,538,733,059.37	5,398,549,712.52	21.12%	4,430,544,063.03
归属于上市公司股东的所有者权益	1,235,813,621.06	1,109,413,387.21	11.39%	1,127,643,938.01
股本	498,600,000.00	498,600,000.00	0.00%	249,300,000.00

3.2 主要财务指标

单位:元

	2009年	2008年	本年比上年增减(%)	2007年
基本每股收益(元/股)	0.33	0.24	37.50%	0.33
稀释每股收益(元/股)	0.33	0.24	37.50%	0.33
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.33	0.22	50.00%	0.31
加权平均净资产收益率(%)	14.22%	10.92%	3.30%	17.79%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	14.09%	10.10%	3.99%	16.35%
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	2.34	-4.26	154.93%	-0.11
	2009年末	2008年末	本年末比上年末增减(%)	2007年末
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	2.48	2.23	11.21%	4.52

非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位: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	68,190.41	
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	169,588.44	
委托他人投资或管理资产的损益	1,080,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,293,146.04	
所得税影响额	-734,476.62	
少数股东权益影响额	-303,170.36	
合计	1,573,277.91	-

3.3 境内外会计准则差异

□ 适用 √ 不适用

§4 股本变动及股东情况

4.1 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	253,076,919	50.76%				-10,915,504	-10,915,504		242,161,415	48.57%
1.国家持股										
2.国有法人持股										
3.其他内资持股	118,569,247	23.78%				-6,261,747	-6,261,747		112,297,500	22.52%
其中:境内非国有法人持股	112,297,500	22.52%							112,297,500	22.52%
境内自然人持股	6,261,747	1.26%				-6,261,747	-6,261,747		0	0.00%
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	134,517,672	26.98%				-4,653,757	-4,653,757		129,863,915	26.05%
二、无限售条件股份	245,523,081	49.24%				10,915,504	10,915,504		256,438,585	51.43%
1.人民币普通股	245,523,081	49.24%				10,915,504	10,915,504		256,438,585	51.43%
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%							498,600,000	100.00%

限售股份变动情况表

单位:股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
杭州平海投资有限公司	112,297,500	0	0	112,297,500	发起人股东	2010年4月27日
王鹤鸣	107,329,500	0	0	107,329,500	发起人股东	2010年4月27日
程大涛	6,261,747	6,261,747	0	0	离任高管股份	2009年12月16日
胡巍华	9,237,374	2,309,344	0	6,928,030	高管股份	
江利雄	9,237,374	2,309,344	0	6,928,030	高管股份	
张金土	8,855,674	2,213,919	0	6,641,755	高管股份	
王铁磊	1,527,450	0	509,150	2,036,600	高管股份,增持承诺	2010年12月29日
合计	254,746,619	13,094,354	509,150	242,161,415	-	-

4.2 前10名股东、前10名无限售条件股东持股情况表

单位:股

股东总数					41,417
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	112,297,500	0
王鹤鸣	境内自然人	21.53%	107,329,500	107,329,500	0
杭州上城区资产经营有限公司	国有法人	2.45%	12,213,000	0	12,213,000
交通银行-华安策略优选股票型证券投资基金	境内非国有法人	2.32%	11,581,250	0	0
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	1.83%	9,104,639	0	0
中国工商银行-申万巴黎新经济混合型证券投资基金	境内非国有法人	1.60%	7,999,960	0	0
王孝勤	境内自然人	1.43%	7,140,000	0	0
胡巍华	境内自然人	1.39%	6,928,030	6,928,030	0
江利雄	境内自然人	1.39%	6,928,030	6,928,030	0
张金土	境内自然人	1.33%	6,641,755	6,641,755	0
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		
杭州上城区资产经营有限公司	12,213,000		人民币普通股		
交通银行-华安策略优选股票型证券投资基金	11,581,250		人民币普通股		
中国工商银行-易方达价值成长混合型证券投资基金	9,104,639		人民币普通股		
中国工商银行-申万巴黎新经济混合型证券投资基金	7,999,960		人民币普通股		
王孝勤	7,140,000		人民币普通股		
胡巍华	6,928,030		人民币普通股		
江利雄	6,928,030		人民币普通股		
张金土	6,641,755		人民币普通股		
中国建设银行-华夏红利混合型开放式证券投资基金	6,200,000		人民币普通股		
单康康	4,500,000		人民币普通股		
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。				

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

□ 适用 √ 不适用

4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

(1)法人控股股东情况

控股股东名称:杭州平海投资有限公司

法定代表人:胡巍华

注册资本:14,100,000元

成立日期:2001年8月22日

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

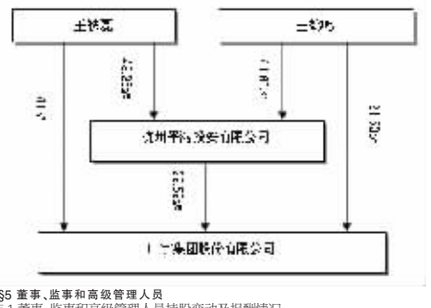
(2)公司实际控制人情况

公司实际控制人为王鹤鸣,中国国籍,无其他国家或地区居留权,1989年起任杭州市上城区房屋建设开发公司(广宇集团股份有限公司前身)经理;杭州市上城区房屋建设开发公司组建为杭州广宇房地产集团有限公司(广宇集团股份有限公司前身)后,任公司董事长兼总裁。现任公司董事长。

(3)控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



§5 董事、监事和高级管理人员

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
王鹤鸣	董事长	男	60	2007年10月11日	2010年10月10日	107,329,500	107,329,500		63.00	否
张金土	副董事长、总裁	男	59	2007年10月11日	2010年10月10日	8,855,674	6,641,755	注1	78.00	否
胡巍华	董事	女	38	2007年10月11日	2010年10月10日	9,237,374	6,928,030	注1	5.00	是注2
王铁磊	董事、常务副总裁	男	27	2007年10月11日	2010年10月10日	2,036,600	2,036,600		51.00	否
邵少敏	董事、副总裁	男	46	2007年10月11日	2010年10月10日	0	0		77.00	否
华欣	董事、董事会秘书	女	31	2007年10月11日	2010年10月10日	0	0		22.00	否
贾生华	独立董事	男	47	2007年10月11日	2010年10月10日	0	0		8.00	否
荆林波	独立董事	男	43	2007年10月11日	2010年10月10日	0	0		8.00	否
周亚力	独立董事	男	48	2007年10月11日	2010年10月10日	0	0		8.00	否
黎洁	监事会主席	女	32	2007年09月03日	2010年10月10日	0	0		21.00	否
黄季敏	监事	男	44	2007年10月11日	2010年10月10日	0	0		5.00	是注3
宋备明	监事	男	33	2009年11月30日	2010年10月10日	0	0		12.00	否
江利雄	副总裁	男	42	2007年10月11日	2010年10月10日	9,237,374	6,928,030	注1	47.00	否
胡建超	副总裁	男	44	2008年12月29日	2010年10月10日	0	0		43.00	否
陈连勇	总会计师	男	34	2007年10月11日	2010年10月10日	0	0		18.00	否
马可一	监事	女	38	2007年10月11日	2009年11月30日	0	0		21.00	否
合计	-	-	-	-	-	136,696,522	129,863,915	-	487.00	-

注1:符合有关法律法规要求的二级市场买卖;

注2:董事胡巍华女士在股东单位任职并领取报酬,在公司领取董事津贴。

注3:监事黄季敏先生在股东单位任职并领取报酬,在公司领取监事津贴。

董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

□ 适用 √ 不适用

5.2 董事出席董事会会议情况

董事姓名	具体职务	应出席次数	现场出席次数	以通讯方式参加会议次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自出席会议
王鹤鸣	董事长	20	20	0	0	0	否
张金土	副董事长、总裁	20	20	0	0	0	否
王铁磊	董事、常务副总裁	20	20	0	0	0	否
胡巍华	董事	20	20	0	0	0	否
邵少敏	董事、副总裁	20	20	0	0	0	否
华 欣	董事、董事会秘书	20	20	0	0	0	否
贾生华	独立董事	20	4	16	0	0	否
荆林波	独立董事	20	4	16	0	0	否
周亚力	独立董事	20	4	16	0	0	否

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

年内召开董事会会议次数	20
其中:现场会议次数	4
通讯方式召开会议次数	0
现场结合通讯方式召开会议次数	16

§6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

1、经营环境变化及公司判断

报告期内,国务院出台扩大内需的四万亿投资计划陆续实施,"政府投资、放松银根、刺激内需"的政策效果显现。2009年财政支出维持高位,全年财政预算支出超过6万亿元,已连续两年突破5万亿元;全年城镇固定资产投资总额194,138.60亿元,同比继续大幅增长30.50%。国内货币政策宽松,贷款基准利率维持低位,银行存款准备金率降至1.62%。全年国内金融机构新增贷款9.58万亿元,同比增长96.30%。积极的财政政策和宽松的货币政策效应已经显现,宏观经济持续回暖,呈"V"字型反转。

2009年国家继续对房地产行业实行税收优惠、首付比例下降和房贷利率优惠等扶持政策,仅在四季度微调了免征二手房营业税年份的政策。在经济企稳和宽松货币政策下,市场流动性充裕并且产生了通胀预期。各项优惠政策和首付比例的降低,降低了购房者的支付压力,积累已久的刚性购房需求率先爆发,房地产市场在深度调整之后呈现"V"字型反转。2009年全国商品房销售面积达到93,700万平方米,同比增长了50.93%;商品房销售金额达到43,995亿元,同比增长82.77%;全国大部分城市商品房销售量价齐升,市场快速回暖并进入新一轮的上升通道。

2009年上半年房地产市场释放的刚性自住需求成为购房主流,市场快速消化存量住房,进入下半年后,随着成交量的放大,部分地区房价出现较快上涨。公司认为这种现象主要是由部分城市的市场存货消化过快,且短期内新增供应不足所致。进入下半年以来,随着市场形成较为强烈的通胀预期以及充裕的流动性刺激,各城市土地价格和房价涨幅较大。行业和市场的重新繁荣使公司销售收入大幅提高,同时成本要素(如钢材、水泥等)价格保持平稳,预计公司当期及未来盈利能力将稳步提升。

面对未来行业环境的变化,公司管理层认为根据四季度末中央经济工作会议精神,短期内经济刺激政策大规模退出的可能性较小,因此公司对于未来的经济大环境保持相对乐观。但同时公司仍将保持谨慎的扩张策略,因政策的微调反映政府对房地产市场出现泡沫比较关注,料后期将可能会有新的调控政策出台。公司认为政策导致的市场波动在所难免,但公司抗风险能力较强,短期固使市场调整对公司的经营计划、盈利能力、财务状况的影响也将比较有限。

从房地产行业长期发展来看,中央经济工作会议提出未来将加快"农转居"的城镇化速度,公司认为未来在人口红利背景下的城市化进程提速将给二三线城市房地产行业的发展提供重大机遇。公司将继续保持以二三线城市开发为主的战略,共享城市化进程的丰硕成果。

2、公司经营发展回顾

报告期内,公司始终发扬"求实、诚信、开拓、创新"的企业精神,坚持稳健经营,取得了丰硕的经营成果。公司2009年完成营业收入130,998.89万元,同比增长38.3%;实现营业利润21,317.09万元,同比增长32.86%;归属于母公司所有者净利润16,629.35万元,同比增长41.16%;实现合同销售收入24.20亿元,同比增长超过260%。

公司经营计划顺利实现和经营业绩大幅增长的原因是报告期内预售和结转面积较上年同期有较大幅度的上升,以及成本控制和提前偿还高息负债后净利润率提高所致。具体来看,公司经营发展的特点如下:

在国家经济刺激政策和住房刚性需求共同作用下,房地产市场迅速回暖。公司管理层及时做出了应对和部署:第一、迅速调整了项目的开发进度和节奏,加大新开工面积,加快在建项目工程进度;第二、抓住市场反转的时机,加大营销力量的投入,加快存量销售去化;第三、理性参与土地市场竞买,坚持发掘城市价值洼地,适度增加公司土地储备;第四、努力改善现金流状况,及时降低负债率,有效减少财务费用;第五、产品营造精益求精,增加市场青睐产品的供应,保证项目持续热销。

2009年上半年随着各种房地产优惠政策的实施,市场明显转暖,销售快速回升。公司抓住市场机遇,加大了杭州项目上东领地和西城美墅的推广力度,两项目销售实现"量价齐升",客户认同度极高。公司黄山项目和肇庆项目销售也保持热销,黄山和肇庆项目销售也依旧形势喜人。截至报告期末,公司签订的商品房销售合同面积共计36.87万平方米,销售合同金额共计24.20亿元,其中销售金额完成了年度计划的109.7%,预计将为公司未来业绩增长提供充分的保障。

报告期内大量的信贷造成资金面异常宽松,流动性充裕及资金逐利性使得大量资本进入土地市场。公司面对土地市场近乎疯狂的上涨,积极参与竞买但始终保持理性拿地的原则,坚持既定的土地储备战略,发掘城市价值洼地。公司年内竞得土地一宗,新增土地储备4.93万平方米,可建建筑面积9.85万平方米,权益可建建筑面积9.36万平方米。截止报告期末,公司拥有的土地储备可建建筑面积145.89万平方米,公司权益可建建筑面积127.83万平方米。公司现有土地储备与公司资产规模相匹配,可供公司持续发展三至四年。公司认为房价压顶涨幅回落,转眼间宏观调控的风险逐渐加大,地价继续非理性上涨的可能性较小。因此公司仍将坚持"现金为王"的策略,继续积极但理性地参与土地市场竞买,同时不排除通过股权收购兼并和合作开发等方式获取土地储备资源。

报告期内公司继续积极拓宽融资渠道,落实信贷资源,提前偿还了全部高息贷款,使公司负债率大幅下降,负债结构更趋合理。公司强化了本部及各子公司的现金流管理,审计部定期对现金流状况进行监控,保证了公司正常运行和各项目发展。公司还探索了多元化融资渠道,尝试利用资本市场定向增发等手段进行融资。公司2009年下半年全力推进定向增发相关工作,争取使公司有跨越式发展。

2009年公司继续奉行"精品战略"的理念,广宇品牌和项目得到了行业及社会各界的认同,荣获各级政府、行业协会和新闻媒体众多荣誉。2009年公司被评为中国房地产企业200强金球奖、中国房地产企业屋销售面积50强、浙江房地产开发企业20强;公司品牌被评为浙江省知名商号、浙江省房地产诚信企业;公司上东城项目获得2009年中国(杭州)置业价值TOP10楼盘、2009年上半年中国(杭州)销售TOP10楼盘、2009年最佳人气口碑楼盘奖;公司肇庆星湖名都获得肇庆房地产发展30年杰出贡献企业奖等。

3、公司优势及困难

(1)公司在行业中的定位

报告期末,公司总市值48.66亿元,略低于行业均值,从规模上看是一家中型的房地产开发企业。公司资产负债率72.64%,每股经营性净现金流2.34元,加权平均净资产收益率14.22%,普遍优于行业均值,反映负债结构、现金流状况和盈利能力均优于行业平均水平。因此公司给予自身在行业中的定位是专注中小户型住宅开发、稳健发展的中型区域性房地产开发企业。

(2)公司的竞争优势

公司的房地产项目开发主要定位于国内二、三线城市,现有项目布局集中在浙江杭州、安徽黄山和广东肇庆等地,均为环境优美、适宜人居的风景旅游胜地。这些城市经济充满活力、宜居性强、住房刚性需求旺盛,房地产市场发展空间巨大,其中公司总部及项目所在地杭州今年继续蝉联"中国最具幸福感居住城市榜登称号"。

公司房地产开发经验丰富,产品设计研发能力强大,以开发性价比高、功能齐全的中小户型住宅为主导产品。报告期内公司上东领地、西城美墅、江南新城、星湖名都等项目推出的"全功能、低总价、高品质"中小户型产品始终受到市场的青睐,不断成为当地热销楼盘典范。

公司具有很强的风险应对能力,遵循行业调控时能主动积宽融资渠道、不盲高价地王、理性定价销售、加快资金回笼,使公司在国际金融危机和行业调整中实现了"化危为机"。报告期内,公司敏锐察觉市场复苏迹象,抓住市场机遇超额加快项目建设,超额完成销售计划,为后续快速发展打下坚实的基础。

公司房地产开发一贯以来注重细节、追求完美,在社会上享有良好的品牌知名度和美誉度。公司被连续评为浙江省知名商号、"广宇"被连续评为浙江省著名商标。这种品牌附加值使公司开发的楼盘在同地段类似项目中的竞争优势明显,公司楼盘具有很强的定价能力。

(3)公司面临的困难及对策

报告期末,中央政府鉴于房价快速上涨,取消了房地产行业部分优惠政策。未来土地市场和商品房销售面临政策调整,市场存在较大的不确定性。市场萎靡将可能会影响公司销售进度,进而对现金流和盈利水平造成冲击。公司将继续密切关注市场变化,及时调整销售策略,确保销售顺畅。

公司项目所在地优越的城市环境吸引了国内外众多大型房地产开发企业,土地市场竞争日趋激烈,特别是近期地价的非理性上涨使公司新增土地储备的难度加大。公司将继续加大土地拓展的力度,努力发掘价值洼地并坚持理性竞买,坚决不拿高价地。

伴随着公司规模扩张,组织架构调整、制度规范建设、资源配置利用、运营成本控制、财务杠杆平衡等方面都面临一定的挑战。公司未来将"完善制度、调整架构、有效激励"为管理重点,使公司经营管理水平获得重大提升,进一步加强企业的综合竞争力。

4、行业发展趋势判断及公司风险控制对策

报告期内,宏观经济摆脱多重不利因素的影响,在巨额国家投资、宽松信贷政策、通胀预期的影响下,房地产行业也从复苏走向快速繁荣,房地产建设的周期性造成了市场严重供不应求,房价也因此进入过快上涨通道,报告期末国家陆续出台了恢复营业税征收期限、提高土地出让金付款条件、加大保障性住房供应等一系列政策,显示出政府适度调控房地产市场过度投机倾向的态度。

房地产作为国民经济重要支柱行业不容置疑,但其也关系到国计民生并业已成为社会的焦点问题,因此不难理解政策为何频繁调控。公司认为房地产行业短期波动不可避免,但从中长期的角度来看依然能从中国经济强劲增长和城市化进程加快中获得极大的发展。当前各城市房地产市场供不应求的状况将会随着供应的逐渐回升得到缓解,政策的适当调控也将遏制部分投资需求、延缓部分刚性需求。因此公司判断中短期内国内房地产市场将逐渐趋于平稳发展的态势,不排除部分房价涨幅过快的一线城市进入调整的可能。

公司一直以来保持稳健经营的策略,风险控制措施及时到位,公司方面早在第三季度就提前预见政策转向的可能性,因此虽然频繁参与土地竞拍,但始终保持谨慎和理性,不拿非理性的高价地块。同时公司根据市场变化及时加快项目建设进度,坚持"不囤地、不捂盘、不惜售"的原则,合理定价,兼顾销售速度和销售利润的平衡。

2010年公司将继续以"提升管理、促进销售、合理负债、适度扩张"作为风险控制对策。一方面公司将重点提升管理水平,通过项目计划管理和营销管理提高把握市场的能力;另一方面公司将进一步扩展多渠道融资能力,合理使用财务杠杆为公司的适度扩张和发展提供支持。

(公司主要业务、经营情况及其他分析详见2009年年度报告全文)

6.2 主营业务分行业、产品情况表

单位: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(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房地产	127,724.41	87,990.77	31.11%	39.31%	47.04%	-3.62%
其他	3,274.46	1,128.11	65.55%	7.76%	8.02%	-0.08%
合计	130,998.87	89,118.88	31.97%	38.30%	46.38%	-3.75%
主营业务分产品情况						
房地产	127,724.41	87,990.77	31.11%	39.31%	47.04%	-3.62%
物业管理	521.29	499.72	4.14%	5.74%	9.31%	-3.13%
物业出租	2,617.52	470.82	82.01%	8.65%	2.21%	1.13%
其他	135.64	157.57	-16.17%	-0.67%	24.54%	-23.52%

6.3 主营业务分地区情况

单位:万元

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
浙江地区	80,457.39	42.82%
广东地区	19,271.06	31.08%
安徽地区	31,270.42	32.02%
合计	130,998.87	38.30%

6.4 采用公允价值计量的项目

□ 适用 √ 不适用

6.5 募集资金使用情况

√ 适用 □ 不适用

单位:万元

募集资金总额			64,893.46	本年度投入募集资金总额					0.26		
变更用途的募集资金总额			0.00	已累计投入募集资金总额					60,212.44		
变更用途的募集资金总额比例			0.00%								
承诺投资项目	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额	截至期末承诺投入金额(1)	本年度投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末累计投入金额与承诺投入金额的差额(3)=(2)-(1)	截至期末投入进度(%)(4)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本年度实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
杭州·西城年华	否	20,000.00	20,000.00	20,000.00	0.03	20,060.68	60.68	100.30%	2009年06月30日	16,663.83	是	否
黄山·江南新城	否	17,000.00	17,000.00	17,000.00	0.23	17,104.00	104.00	100.61%	2012年12月31日	7,813.47	是	否
肇庆·星湖名都	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	1,411.45	注	否
合计	-	60,000.00	60,000.00	60,000.00	0.26	60,212.44	212.44	-	-	25,888.75	-	-
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·星湖名都项目2009年度共结转销售面积339万方,实现盈利1,411.45万元,低于计划利润实现进度,主要是由于广东地区房地产市场受行业深度调整和金融危机影响较大,加上该项目政府相关配套工程没有按时到位,及该项目前期费用来拒较多,前期销售以低价促销为主,报告期内主要以回笼资金为目的进行销售,待该项目形成规模,配套成熟及房地产市场启稳反弹后,通过后期销售来实现预定利润目标,目前该项目销售价格比2008年开盘时价格有较大提高。											
项目可行性发生重大变化的情况说明	无											
募集资金投资项目实施地点变更情况	无											
募集资金投资项目实施方式调整情况	无											
募集资金投资项目先期投入及置换情况	无											
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	无											
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	无											
尚未使用的募集资金用途及去向	无											
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	无											

变更项目情况

□ 适用 √ 不适用

6.6 非募集资金项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位:万元

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
上东名筑	46,160.23	在建	尚未产生收益
上东领地	52,816.42	在建	尚未产生收益
上东臻品	56,590.20	在建	尚未产生收益
西城美墅	71,697.94	在建	尚未产生收益
天城房产	174,495.55	前期	尚未产生收益
合计	401,760.34	-	-

6.7 董事会对公司会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响的说明

□ 适用 √ 不适用

6.8 董事会对会计师事务所"非标准审计报告"的说明

□ 适用 √ 不适用

6.9 董事会本次利润分配或资本公积金转增股本预案

2009年度公司经审计的合并报表净利润为166,293,494.79元,母公司报表净利润86,430,185.58元其中,可分派利润情况详见下表:

单位:(人民币)元

项目	合并报表	母公司
税后可分配利润	351,678,196.93	189,592,719.00
其中:2009年度应提取利润	166,293,494.79	86,430,185.58
减提取的盈余公积等	8,648,279.50	8,643,018.56
结转年初可分配利润	233,920,981.64	151,693,551.98
减分配2008年度股利	39,888,000.00	39,888,000.00

分配方案

根据第二届董事会第五十次会议审议通过的《2009年度利润分配预案》,公司将以2009年年末总股本49860万股为基数,每10股派发现金1.1元(含税),派发现金股利5,484.60万元。

以上利润分配方案尚需股东大会审议批准。

公司最近三年现金分红情况表

单位:元

分红年度	现金分红金额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率
2008年	39,888,000.00	117,806,318.74	33.86%
2007年	49,860,000.00	152,210,729.65	32.76%
2006年	37,260,000.00	90,771,367.77	41.05%
最近三年累计现金分红金额占最近年均净利润的比例(%)			105.61%

公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

□ 适用 √ 不适用

§7 重要事项

7.1 收购资产

√ 适用 □ 不适用

单位:万元

交易对方或最终控制方	被收购或置入资产	购买日	交易价格	自购买日起至本年末为公司贡献的净利润(适用于非同一控制下的企业合并)	本年初至本年末为公司贡献的净利润(适用于同一控制下的企业合并)	是否为关联交易	定价原则	所涉及的资产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)
袁利红	浙江佳汇建筑设计咨询有限公司30%股权	2009年11月18日	90.00	0.00	0.00	否	协议	是	是	无

报告期内经公司总裁会议讨论通过,以90万元向袁利红收购在浙江佳汇建筑设计咨询有限公司30%股权,截止2009年11月18日佳汇设计公司经审计后净资产为351.73万元,其中股本500.00万元,未分配利润-148.27万元。

7.2 出售资产

√ 适用 □ 不适用

单位:万元

交易对方	被出售或置出资产	出售日	交易价格	本年初起至出售日该出售资产为公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易	定价原则	所涉及的资产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)
肇庆市星湖雅苑当地产有限公司	控股子公司星湖名都房地产公司持有的肇庆七星假日酒店有限公司100%股权	2009年09月22日	1,350.00	-51.79	236.85	否	协议	是	是	否
袁利红	杭州博纳建筑设计有限公司30%股权	2009年12月10日	30.00	0.00	0.00	否	协议	是	是	否

报告期内经公司总裁会议讨论通过,以1350.00万元向肇庆市星湖雅苑当地产有限公司出让公司控股子公司肇庆星湖名都房地产发展有限公司持有的肇庆七星假日酒店有限公司100%股份。

报告期内经公司总裁会议讨论通过,以30万元向袁利红出让公司持有杭州博纳建筑设计有限公司30%股份。

7.1、7.2 所涉及事项对公司业务连续性、管理层稳定性的影响。

上述资产的收购和出售事项对公司业务的连续性、管理层稳定性没有影响。

7.3 重大担保

√ 适用 □ 不适用

单位:万元

公司对外担保情况(不包括对子公司的担保)						
担保对象名称	发生日期(协议签署日)	担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保(是或否)
报告期内担保发生额合计		0.00				

(下