广宇集团股份有限公司 2007 年度报告摘要

（上接 29 版）

2007 年央行加强了货币政策的从紧力度，报告期内，央行 10 次调高普通金融机构人民币存款准备金率至 14.5%，达 20 年来新高；同时 6 次加息，一年期存款基准利率提高到 4.14%，一年期贷款基准利率提高到 7.47%。

面对报告期内房地产行业深层次调控，公司认为宏观调控会对行业未来的竞争格局产生深远的影响，行业长期发展的趋势将朝有利于规模较大、经营管理完善、竞争力较强的房地产开发公司方向发展。在房地产业长期向好，特别是在加速的城市化进程、国民经济快速发展、人民财富持续增加以及对人民币继续升值的预期存在的情况下，公司将抓住调控格局下的有利机遇，并在宏观调控中发展壮大。

但从短期看，国家出台的各项调控政策无疑将对行业发展和竞争深远影响：一方面，加大对廉租房和经济适用房投资力度和覆盖面，特别是住房保障体系的建立预示了政府在今后住房制度方面调整的方向，同时也明确了政府和市场在住房改革中应扮演的角色；另一方面，对外资的限制、从紧的货币政策和对第二套房（含）以上信贷政策的推出，不但大幅提高了投资性房产的成本，也对开发商的资金链造成较大压力。公司管理层清楚地认这影响，并注意到当前国内固定资产投资特别是房地产投资增幅居高不下、CPI 增幅持续超过预期、贸易顺差和外汇储备增长过快、流动性过多等问题在短期内仍将持续，未来国家仍将继续深化宏观调控，特别是继续实行从紧的货币政策。因此，公司管理层认为，在掌握行业长期向好的趋势的影响下，借助宏观调控所产生的机遇，特别是未来几年房地产行业内的整合趋势，积极做好各种应对措施，力争公司更大的发展。

2、公司发展机遇与挑战

（1）公司发展战略

充分发挥公司 20 多年来在中小户型住宅开发方面积累的专业优势，以开发性价比高、功能齐全的中小户型住宅为主导产品，同时通过品牌推广和盈利模式复制，以杭州及周边地区为基地，将公司主营业务相更多二、三线城市扩张。此外，公司还将适当拓展写字楼、商铺等具有稳定现金流的商业物业，逐步提高商业物业收入在公司主营业务收入中的比重，使公司业绩在稳定中实现快速增长。

（2）未来公司发展机遇与挑战

管理层认为，随着宏观调控的深入，行业的深度整合和调整在所难免。一方面，货币政策的紧缩将使有限的资源向行业内优质公司倾斜，同时行业内上市公司也能利用优质平台拓展多种融资渠道；另一方面，土地市场竞争日趋激烈，也将使得部分中小公司逐步退出市场。因此，管理层认为宏观调控虽然为公司的发展带来了一定挑战，但同时更为公司发展带来了良好机遇，公司将进一步抓住行业调整的机会进一步做大做强。

（3）未来主要业务与产品

未来若干年内，公司仍将坚持原有战略，专注于房地产开发建设，在公司现有土地储备情况下，主要开发产品如下：

地区	项目名称	权益比例	占地面积	规划建筑面积
杭州	杭政储出[2005]11 号地块	100%	34,465	96,863.84
杭州	杭政储出[2007]36 号地块	100%	58,715	15,2723
杭州	杭政储出[2007]48 号地块	100%	48,253	133,023
杭州	杭政储出[2007]49 号地块	100%	40,578	123,735
杭州	杭政储出[2007]70 号地块	50%	29,371	89,822
杭州	西城年华	100%	80,165	264,307
黄山	江南新城	90%	656,879.5	797,615
肇庆	星湖名郡	80%	366,365.8	358,700
肇庆	星湖名郡后续项目	80%	175,061	139,159
肇庆	肇庆酒店项目	80%	167,661	60,000

（4）新年度发展计划

2008 年度，公司计划开工面积 56.54 万平方米，计划实现预售总额 19 亿元。

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	计划开工
西城年华	杭州	100%	80,165	264,307	0
杭政储出[2005]11 号地块	杭州	100%	34,465	96,863.84	96,863.84
杭政储出[2007]36 号地块	杭州	100%	58,715	152,723	152,723
杭政储出[2007]48 号地块	杭州	100%	48,253	133,023	0
杭政储出[2007]49 号地块	杭州	100%	40,578	123,735	122,735
杭政储出[2007]70 号地块	杭州	50%	29,371	89,822	0
江南新城	黄山	90%	656,879.5	797,615	95,000
星湖名郡	肇庆	80%	366,365.8	358,700	97100
合计			1,314,792.3	2,016,788.84	565,421.84

注：杭政储出[2005]11 号地块由杭州南泉房地产开发有限公司开发建设，2007 年末公司持有杭州南泉房地产开发有限公司股权比例为 49%，2008 年 1 月 25 日，公司第二届董事会第四次会议通过决议，同意公司收购华立地产集团有限公司所持杭州南泉房地产开发有限公司 51%股权，收购完成后公司 100%控股杭州南房地产开发有限公司。

3、资金需求计划

公司 2008 年估计需要大量资金，主要投向以下项目：

（1）西城年华：工程款

（2）杭政储出[2005]11 号地块：工程款

（3）杭政储出[2007]36 号地块：土地款和工程款

（4）杭政储出[2007]48 号地块：土地款和工程款

（5）杭政储出[2007]49 号地块：土地款和工程款

（6）杭政储出[2007]70 号地块：土地款

（7）江南新城：工程款

（8）星湖名郡：工程款

公司 2008 年所需资金除公司自有资金外，基本可以通过预售款、融资解决。

4、主要风险与公司应对措施

报告期内政策的变化对公司未来的发展环境带来了一定的不确定性；信贷紧缩加大了公司间接融资的难度；利率攀升也带来了公司开发项目成本的增加；同时土地市场竞争日趋激烈，也增大了公司项目储备的成本。

基于对我国房地产市场发展的预期，公司相信经过 20 多年的发展，有条件抓住宏观调控促进行业整合所带来的机遇，实现未来的高速发展。

报告期内，针对国家持续紧缩的货币政策，公司积极开辟资本市场直接融资渠道，2007 年公司在 A 股市场成功实行第一次公开发行，共募集资金 648,934,572.00 万元，并于 4 月 27 日在深圳证券交易所挂牌交易，为公司未来发展奠定坚实的基础。

同时管理层认为，维持适量的项目储备，有利于保持公司未来持续增长，但对于部分城市房地产投资、投机过度管理层也保持高度警惕，报告期内，公司加大了对杭州市场投资力度，年内在杭新增土地储备 21.14 万平方米。同时，公司有条件的引入合作伙伴，通过管理、技术和品牌输出，强化公司市场影响力。2007 年 8 月 1 日，第一届董事会第二十一次会议通过了公司与华立地产集团有限公司的合作协议，与华立地产集团有限公司合作开发杭政储出[2005]11 号地块，该项目占地面积 34,455 平方米，规划建筑面积 96,863.84 平方米；2007 年 11 月 29 日，公司与杭州西湖房地产集团有限公司以挂牌方式取得杭政储出[2007]70 号地块，该项目占地面积 29,371 平方米。

随着宏观调控的深入，公司顺应国家产业政策引导，继续专注于普通住宅和中小户型的开发。报告期内，公司聚焦大众需求，参与杭州市丁桥大型居住区建设，分三次共竞得土地 14.75 万平方米，规划建筑面积 40.95 万平方米。同时，为有效应对银根“紧缩”和不断上升的资金成本，公司积极推进产品标准化工作，促进在建项目销售进度，加快资金周转和使用效率。

6.2 主营业务分行业、产品情况表

单位：（人民币）万元

主营业务分行业情况						
分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	营业利润率比上年增减（%）
房地产收入	128,463.05	81,697.99	36.40%	190.93%	269.61%	-13.55%
其他	2,206.52	926.42	58.01%	-5.21%	50.19%	-15.49%
合计	130,669.57	82,624.41	36.77%	181.11%	263.66%	-14.38%
主营业务分产品情况						
西城年华	67,786.87	42,531.51	37.26%			
江南新城	20,170.39	14,418.11	28.52%	85.07%	77.47%	3.06%
肇庆星湖	8,891.89	7,017.32	21.08%			
大铭空间	30,206.40	17,303.37	42.72%			

6.3 主营业务分地区情况

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	101,087.52	187.14%
安徽地区	20,690.16	83.45%
广州地区	8,891.89	
合计	130,669.57	181.11%

6.4 募集资金使用情况

√ 适用 □ 不适用

单位：（人民币）万元

募集资金总额			64,893.46			本年度投入募集资金总额					42,817.26	
变更用途的募集资金总额			0.00			已累计投入募集资金总额					42,817.26	
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	18,000.00	18,194.97	18,194.97	194.97	101.08%	2009年12月01日	19,230.71	是	否
黄山·江南新城	否	17,000.00	17,000.00	13,000.00	0.00	0.00	-13,000.00	0.00%	2011年12月01日	3,876.94	是	否
肇庆·星湖名郡	否	23,000.00	23,000.00	20,000.00	19,728.83	19,728.83	-271.17	98.64%	2010年12月01日	428.26	否	否
合计	-	60,000.00	60,000.00	51,000.00	37,923.80	37,923.80	-13,076.20	-	-	23,535.91	-	—
未达到计划进度原因（分具体项目）	江南新城项目系合作开发项目，因合作方资金难以到位，本年度募集资金没有投入也没有进行先期投入置换。本年度自筹资金投入 14,057.82 万元，均为项目工程支出。公司于 2007 年 11 月 12 日对合作方杭州复兴建设集团有限公司持有的黄山广宇 90%股权进行收购，并于 2008 年 1 月 2 日完成工商登记。收购后公司持有黄山广宇 90%股权，公司于 2008 年 1 月对 2007 年度自筹资金预先投入 90%部分即 12,652.04 万元进行置换（详见“募集资金先期投入情况”所述）。本年度结转销售收入的利润总额与招股说明书预测利润总额按本期销售面积占项目总面积比例分配的利润总额基本相符，该项目现销售价格比原招股说明书测算价格有大幅增长。 星湖名郡项目的投资进度基本符合招股说明书的进度，本年度结转销售收入的利润总额低于招股说明书预测利润总额按本期销售面积占项目总面积比例分配的利润，主要是本年度结转销售建筑面积占总建筑面积比例为 7%，前期公司以低于招股书预测的均价打开销售局面，随后不断提升销售单价来实现预定利润目标。该项目现销售单价已较招股书预测的均价有较大幅度的增长。											
项目可行性发生重大变化的情况说明	不适用											
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用											
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	西城年华项目预计总投资 135,928.45 万元，截至 2007 年 5 月 31 日，公司以自筹资金累计投入 87,847.87 万元，其中 2007 年 1 月 1 日至 2007 年 5 月 31 日公司以自筹资金投入 6,385.25 万元。以上预先投入募集资金投资项目的自筹资金业经立信会计师事务所有限公司于 2007 年 6 月 19 日出具的信会师报字【2007】第 23094 号《关于广宇集团股份有限公司以自筹资金预先投入募集资金投资项目情况的专项审核报告》审核，募集资金到位后，公司已于 2007 年 6 月 20 日置换出了先期投入的垫付资金 6,385.25 万元，本次置换已经公司第一届董事会第十八次会议审议通过。 江南新城项目预计总投资 133,667.03 万元，截至 2007 年 12 月 31 日，公司以自筹资金累计投入 61,637.73 万元，其中 2007 年 1 月 1 日至 2007 年 12 月 31 日公司以自筹资金投入 14,057.82 万元。以上预先投入募集资金投资项目的自筹资金业经立信会计师事务所有限公司于 2008 年 1 月 7 日出具的信会师报字（2008）第 10013 号《关于广宇集团股份有限公司以自筹资金预先投入募集资金投资项目情况的专项审核报告》审核。公司已于 2008 年 1 月 8 日置换出了先期投入的垫付资金 14,057.82 万元的 90%部分 12,652.04 万元。本次置换已经公司第二届董事会第七次会议审议通过。 星湖名郡项目预计总投资 106,013.57 万元，截至 2007 年 5 月 31 日，公司以自筹资金累计投入 44,088.24 万元，其中 2007 年 1 月 1 日至 2007 年 5 月 31 日公司以自筹资金投入 8,720.93 万元。以上预先投入募集资金投资项目的自筹资金业经立信会计师事务所有限公司出具的信会师报字（2007）第 11600 号《关于广宇集团股份有限公司以自筹资金预先投入募集资金投资项目情况的专项审核报告》审核。募集资金到位后，公司已于 2007 年 7 月 30 日置换出了先期投入的垫付资金 8,720.93 万元 80%部分 6,976.74 万元。本次置换已经公司第一届董事会第十九次会议审议通过。											
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	2007 年 6 月 1 日，贵公司 2007 年第一次临时股东大会审议通过《关于本次募集资金闲置部分用于补充公司流动资金的议案》，使用总额不超过人民币 8,000 万元的闲置募集资金补充流动资金，使用期限不超过 6 个月，具体期限从 2007 年 6 月 1 日起到 2007 年 11 月 30 日止。公司按期于 2007 年 11 月 27 日归还了补充流动资金的款项 8,000 万元。											
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	不适用											
募集资金其他使用情况	目前四个募集资金存放专项账户中未使用的募集资金余额共为 22,266.43 万元（含利息收入）。其中西城年华项目募集资金余额 1,862.97 万元，江南新城项目募集资金余额 17,088.47 万元，该项目于 2008 年 1 月 8 日完成以募集资金置换原自有资金投入 12,652.04 万元，星湖名郡项目募集资金余额 3,314.99 万元，以上募集资金余额将随着上述项目的后期开发进度全部投入。											

变更项目情况

□ 适用 √ 不适用

6.5 非募集资金项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位：（人民币）万元

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
大名空间	21,535.80	竣工交付	实现净利润 6826 万元
上东国际	8,213.69	前期	尚未产生收益
上东领地	7,223.00	前期	尚未产生收益
上东臻品	10,002.49	前期	尚未产生收益
西城美墅	54,672.50	前期	尚未产生收益
天城	4,500.00	前期	尚未产生收益
合计	106,147.48	-	-

6.6 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

6.7 董事会本次利润分配或资本公积金转增股本预案

2007 年度公司经审计的合并报表净利润为 152,210,729.65 元，母公司报表净利润 128,304,424.22 元。其中，可分派利润情况详见下表：

项目	合并报表	母公司
税后可分配利润	255193586.37	199095360.11
其中：2007 年度净利润	152210729.65	128304424.22
结转年初可分配利润	140242856.72	108050935.89
分配 2006 年度股利	37260000.00	37260000.00

（1）提取法定盈余公积等

提取法定盈余公积 18266452.45 元，提取职工福利基金 1621.54 元，提取法定盈余公积及职工福利基金后可供分配利润为 236,925,512.38 元。

（2）分配方案

公司拟进行利润分配，以本公司 2007 年末总股本 249,300,000 股为基数，向公司全体股东每 10 股送红股 2.5 股转增 7.5 股并派发现金股利 2 元（含税），派发现金股利 49,860,000.00 元。

以上利润分配方案尚需股东大会审议批准。

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：（人民币）万元

交易对方或最终控制方	被收购资产	购买日	收购价格	自购买日起至本年末为公司贡献的净利润	本年初至本年末为公司贡献的净利润（适用于同一控制下的企业合并）	是否为关联交易（如是，说明定价原则）	定价原则说明	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移
杭州平海投资有限公司	浙江广宇经贸有限公司 10%股权	2007年11月30日	2,174.23	4.78	631.42	是	评估价	是	是
杭州平海投资有限公司	杭州广宇建筑工程技术咨询有限公司 24%的股权	2007年11月30日	8,134.75	0.00	0.00	是	评估价	否	否
杭州复兴建设集团有限公司	黄山广宇房地产开发有限公司 40%的股权	2007年11月13日	5,381.33	0.00	0.00	否	协议价	否	否
杭州复兴建设集团有限公司	黄山市江滨大厦度假有限公司 40%股权	2007年11月13日	104.00	0.00	0.00	否	协议价	否	否

7.2 出售资产

□ 适用 √ 不适用

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。

公司收购控股子公司广宇经贸和广宇咨询的股份，主要是为了以上两公司物业资产的日后增值，及现阶段取得稳定的租金收入，同时该物业还为公司提供抵押担保；公司收购控股子公司黄山广宇房地产公司和黄山江滨度假区有限公司的股份主要是为了实现绝对控股，以利于公司经营活动的开展。以上股份收购对公司的业务连续性和管理层的稳定性没有影响。

7.3 重大担保

√ 适用 □ 不适用

单位：（人民币）万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）						
担保对象名称	发生日期（协议签署日）	担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）
商品房承购人	以前年度滚存	45,415.19	连带责任担保	-	否	否
报告期内担保发生额合计					0.00	
报告期末担保余额合计					45,415.19	
公司对子公司的担保情况						
报告期内对子公司担保发生额合计					7,000.00	
报告期末对子公司担保余额合计					7,000.00	
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）						
担保总额					52,415.19	
担保总额占公司净资产的比例					46.48%	
其中：						
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额					0.00	
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保金额					7,000.00	
担保总额超过净资产 50%部分的金额					0.00	
上述三项担保金额合计					7,000.00	

7.4 重大关联交易

7.4.1 与日常经营相关的关联交易

□ 适用 √ 不适用

7.4.2 关联债权债务往来

□ 适用 √ 不适用

7.4.3 2007 年非经营性资金占用及清欠进展情况

□ 适用 √ 不适用

7.5 委托理财

□ 适用 √ 不适用

7.6 承诺事项履行情况

√ 适用 □ 不适用

公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

（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，其在本公司任职期间每年转让的股份不超过其所持有公司股份总数的百分之二十五，且离职后半年内，不转让其所持有的公司股份。

报告期内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有法律约束力的《关于不从事同业竞争的承诺函》，做出如下承诺：

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

② 本公司或本公司控制的企业如出售与股份公司生产、经营相关的任何资产、业务或权益，股份公司均享有优先购买权；且本公司保证在出售或转让有关资产或业务时给予股份公司的条件与本公司或本公司控制的企业向任何独立第三人提供的条件相当。

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

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

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

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

7.7 重大诉讼仲裁事项

□ 适用 √ 不适用

7.8 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

7.8.1 证券投资情况

√ 适用 □ 不适用

单位：（人民币）元

序号	证券品种	证券代码	证券简称	初始投资金额（元）	持有数量	期末账面值	占期末证券总投资比例（%）	报告期损益
1	股票	601857	中国石油	3,774,200.00	226,000	6,996,960.00	95.34%	3,222,760.00
2	基金	830002	东方之珠基金	300,000.00	300,000	341,646.73	4.66%	41,646.73
期末持有的其他证券投资				0.00	-	0.00	0.00%	0.00
报告期已出售证券投资损益				-	-	-	-	9,795,455.19
合计				4,074,200.00	-	7,338,606.73	100%	13,059,861.92

7.8.2 持有其他上市公司股权情况

□ 适用 √ 不适用

7.8.3 持有非上市金融企业股权情况

□ 适用 √ 不适用

7.8.4 买卖其他上市公司股份的情况

√ 适用 □ 不适用

单位：（人民币）元

股份名称	期初股份数量	报告期买入股份数量	报告期卖出股份数量	期末股份数量	使用的资金数量	产生的投资收益
红宝丽	0	1,500	1,500	0	18,135	45,360.00
莱茵生物	0	2,500	2,500	0	24,725	57,535.64
深圳惠程	0	10,000	10,000	0	191,300	354,849.96
建设银行	0	344,000	344,000	0	2,218,800	813,078.37
中海油服	0	17,000	17,000	0	229,160	354,638.36
中国神华	0	60,000	60,000	0	2,219,400	1,898,021.86
中航光电	0	5,000	5,000	0	80,950	127,662.20
云海金属	0	8,000	8,000	0	86,320	92,293.92
全聚德	0	6,000	6,000	0	68,340	146,497.20
成飞集成	0	10,500	10,500	0	103,950	97,242.00
广百股份	0	6,000	6,000	0	70,080	152,824.80
中国中铁	0	433,000	433,000	0	2,078,400	1,257,488.12
武汉凡谷	0	10,000	10,000	0	211,000	245,541.49
海隆软件	0	5,000	5,000	0	52,450	111,875.05
中海集运	0	285,000	285,000	0	1,886,700	1,172,376.36
东晶电子	0	5,000	5,000	0	44,000	74,387.54
中国太保	0	121,000	121,000	0	3,630,000	2,265,834.86
华天科技	0	22,000	22,000	0	232,100	221,478.40
方正电机	0	2,000	2,000	0	14,960	24,860.08
九鼎	0	2,500	2,500	0	25,475	54,249.81
合计	0	1,356,000	1,356,000	0	13,486,245	9,568,096.02

§8 监事会报告

√ 适用 □ 不适用

1、监事会工作情况

（1）公司第一届监事会第六次会议于 2007 年 1 月 27 日召开，会议审议通过了《2006 年度监事会工作报告》、《2006 年度财务报告》。

（2）公司第一届监事会第七次会议于 2007 年 5 月 11 日召开，会议审议通过了关于修订《监事会议事规则》的议案。

（3）公司第一届监事会第八次会议于 2007 年 8 月 16 日召开，会议审议通过了《广宇集团股份有限公司 2007 年半年度报告》和《广宇集团股份有限公司 2007 年半年度报告摘要》。决议公告（2007-034 号）刊登在 2007 年 8 月 18 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）。

（4）公司第一届监事会第九次会议于 2007 年 9 月 8 日召开，会议审议通过了关于提名公司第二届监事会监事候选人的议案。决议公告（2007-044 号）刊登在 2007 年 9 月 11 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）。

（5）公司第二届监事会第一次会议于 2007 年 10 月 11 日召开，会议选举马可一女士为公司第二届监事会主席。决议公告（2007-056 号）刊登在 2007 年 10 月 12 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）。

（6）公司第二届监事会第二次会议于 2007 年 10 月 28 日召开，会议审议通过了《广宇集团股份有限公司 2007 年第三季度报告》。

（7）公司第二届监事会第三次会议于 2007 年 11 月 12 日召开，会议审议通过了关于监事津贴的议案。决议公告（2007-066 号）刊登在 2007 年 11 月 13 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）。

2、监事会对公司有关事项的独立意见

（1）公司依法运作情况

报告期内，监事会依法对公司运行情况进行了监督，认为公司严格按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》、公司内部控制制度及其他相关法律法规规范运作，公司董事及高级管理人员忠诚、认真、勤勉地履行职责，无违反法律、法规、《公司章程》及公司制度的行为，无损害股东利益和违法违规行为。

（2）财务情况

公司财务管理制度规范运行，立信会计师事务所出具的无保留意见的审计报告客观公正反映了公司的财务状况和经营成果。

（3）募集资金使用情况

监事会对公司募集资金的使用进行了持续监督，认为募集资金的投入与使用情况与募集说明中披露的情况一致。

（4）收购、出售资产情况

报告期内，公司收购了杭州平海投资有限公司持有的浙江广宇经贸有限公司 10%和其持有的杭州广宇建筑工程技术咨询有限公司 24%的股权；收购了杭州复兴建设集团有限公司持有的黄山市江滨大厦度假有限公司 40%和其持有的黄山广宇房地产开发有限公司 40%的股权。监事会认为，有关资产收购的决策程序符合《公司章程》、《公司法》、《深圳证券交易所上市规则》法律法规及规范性文件规定；定价原则合理、公允，未发现有内幕交易，或损害公司股东利益行为。

（5）关联交易情况

报告期内，公司收购了控股股东杭州平海投资有限公司持有的浙江广宇经贸有限公司 10%和其持有的杭州广宇建筑工程技术咨询有限公司 24%的股权。监事会认为，该项关联交易的决策程序符合《公司章程》、《公司法》、《深圳证券交易所上市规则》法律法规及规范性文件规定；该项关联交易的转让价格系根据第三方的评估结果予以确定的，经交易双方充分协商确定，定价原则合理、公允，未发现有内幕交易，或其它损害股东权益或造成资产流失的情况。

§9 财务报告

9.1 审计意见

审计报告	标准无保留审计意见
审计报告正文	

审 计 报 告

信会师报字（2008）第 10276 号

广宇集团股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的广宇集团股份有限公司（以下简称“广宇股份”）财务报表，包括 2007 年末的资产负债表和合并资产负债表，2007 年度的利润表和合并利润表，2007 年度的现金流量表和合并现金流量表，2007 年度的所有者权益（股东权益）变动表和合并所有者权益（股东权益）变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，广宇股份财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了广宇股份 2007 年末的财务状况以及 2007 年度的经营成果和现金流量。

立信会计师事务所有限公司　　中国注册会计师：沈建林

中国注册会计师：沈立刚

中国注册会计师：黄继佳

中国·上海　　二 OO 八年二月二十一日

9.2 财务报表

9.2.1 资产负债表

编制单位：广宇集团股份有限公司　2007 年 12 月 31 日　单位：（人民币）元

项目	期末数		期初数	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	1,297,547,792.80	368,597,485.90	204,160,453.71	51,248,637.10
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产	7,338,606.73		2,200,000.00	
应收票据				
应收账款	19,071,121.66	4,767,519.75	1,827,501.06	1,827,501.06
预付款项	47,428,244.18	47,243,308.10	322,347.00	
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
其他应收款	25,724,032.76	615,560,440.51	27,305,506.78	238,900,989.57
买入返售金融资产				
存货	2,711,884,877.41	1,158,370,105.26	1,798,563,540.99	1,013,617,329.53
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	4,108,994,675.54	2,194,538,859.52	2,034,379,349.54	1,305,594,457.26
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产	500,000.00			
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	44,994,001.93	1,068,085,413.30	52,462,862.00	186,411,973.37
投资性房地产	121,801,909.88	17,686,356.32	124,798,551.62	18,158,792.06
固定资产	27,048,870.21	20,933,651.61	32,212,921.36	19,735,181.72
在建工程			1,068,969.00	1,068,969.00
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	45,434,541.03	10,162,352.66	46,901,512.34	10,357,789.93
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	5,740,656.56	810,101.00	980,944.85	888,889.00
递延所得税资产	76,029,397.88	73,156,316.67	67,958,300.32	56,403,769.63
其他非流动资产				
非流动资产合计	321,549,377.49	1,190,834,191.56	326,384,051.49	293,025,354.71
资产总计	4,430,544,053.03	3,385,373,051.08	2,360,763,401.03	1,598,619,811.97
流动负债：				
短期借款			85,000,000.00	85,000,000.00
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				

（下转 31 版）

（上接 29 版）

[注]1、西城年华项目的投资进度基本符合招股说明书的进度，本年度结转销售收入的利润总额（根据母公司利润总额乘西城年华项目占母公司收入比例）与招股说明书预测利润总额按本期销售面积占项目总面积比例分配的利润总额基本相符，西城年华的销售均价比预