证券代码：002133 证券简称：广宇集团 公告编号：（2009）016

广宇集团股份有限公司

2008 年度报告摘要

§1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。本年度报告摘要摘自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应阅读年度报告全文。

1.2 没有董事、监事、高级管理人员声明对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。

1.3 所有董事均已出席审议本次年报的董事会会议。

1.4 立信会计师事务所为本公司2008年度财务报告出具了无保留意见的审计报告。

1.5 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	郑乐云
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：（人民币）元

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

2006、2007年归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润已按照《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号-非经常性损益》（证监会公告2008年43号）规定的计算口径进行调整。

3.2 主要财务指标

单位：（人民币）元

	2008年	2007年	本年比上年增减（%）	2006年
基本每股收益（元/股）	0.24	0.33	-27.27%	0.24
稀释每股收益（元/股）	0.24	0.33	-27.27%	0.24
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.22	0.31	-29.03%	0.24
全面摊薄净资产收益率（%）	10.62%	13.50%	-2.88%	24.41%
加权平均净资产收益率（%）	10.92%	17.79%	-6.87%	27.16%
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率（%）	9.82%	12.41%	-2.59%	23.91%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	10.10%	16.35%	-6.25%	26.61%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-4.26	-0.11	-3,772.73%	-0.03
	2008年末	2007年末	本年末比上年末增减（%）	2006年末
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	2.23	4.52	-50.66%	2.00

非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位：（人民币）元

非经常性损益项目	金额	附注（如适用）
非流动资产处置损益	2,405,977.42	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	9,000,000.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	231,559.80	
委托他人投资或管理资产的损益	75,236.55	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-1,589,180.71	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,285,081.72	
合计	8,838,511.34	-

报告期内，非经常性损益占归属于母公司股东的净利润的7.50%，其中公司在2008年2月获得政府奖励1200万元（税后900万元），该奖励对报告期内归属于母公司股东的净利润的影响额为7.64%，该事项已在《证券时报》和巨潮资讯网进行了披露。以上各项金额都已扣除少数股东损益和所得税的影响。

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	186,300,000	74.73%		32,105,053	96,315,158	-61,643,292	66,776,919		253,076,919	50.76%
1.国家持股										
2.国有法人持股	6,106,500	2.45%				-6,106,500	-6,106,500			
3.其他内资持股	101,719,800	40.80%		14,037,188	42,111,562	-39,309,303	16,839,447		118,559,247	23.78%
其中：境内非国有法人持股	56,148,750	22.52%		14,037,188	42,111,562		56,148,750		112,297,500	22.52%
境内自然人持股	45,571,050	18.28%				-39,309,303	-39,309,303		6,261,747	1.26%
4.外资持股										
其中：境外法人持股										
境外自然人持股										
5.高管股份	78,473,700	31.48%		18,067,865	54,203,596	-16,227,489	56,043,972		134,517,672	26.98%
二、无限售条件股份	63,000,000	25.27%		30,219,947	90,659,842	61,643,292	182,523,081		245,523,081	49.24%
1.人民币普通股	63,000,000	25.27%		30,219,947	90,659,842	61,643,292	182,523,081		245,523,081	49.24%
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	249,300,000	100.00%		62,325,000	186,975,000		249,300,000		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	56,148,750	0	56,148,750	112,297,500	发起人股东	2010年4月27日
王鹤鸣	53,664,750	0	53,664,750	107,329,500	发起人股东	2010年4月27日
程大海	7,741,800	7,741,800	6,261,747	6,261,747	发起人股东/离任高管股份锁定	2009年12月16日
阮志毅	7,741,800	7,741,800	0	0	高管股份锁定	2008年4月27日
王伟强	7,477,875	7,477,875	0	0	发起人股东	2008年4月27日
胡巍华	6,158,250	6,158,250	9,237,374	9,237,374	高管股份锁定	可减持上年末所持股份的25%
江利雄	6,158,250	6,158,250	9,237,374	9,237,374	高管股份锁定	可减持上年末所持股份的25%
杭州上城区资产经营有限公司	6,106,500	6,106,500	0	0	发起人股东	2008年4月27日
应锡林	4,838,625	4,838,625	0	0	发起人股东	2008年4月27日
裘红梅	4,838,625	4,838,625	0	0	发起人股东	2008年4月27日
张金土	4,750,650	4,750,650	7,185,974	7,185,974	高管股份锁定	可减持上年末所持股份的25%
裘红珊	4,706,663	4,706,663	0	0	发起人股东	2008年4月27日
朱普遍	4,310,775	4,310,775	0	0	发起人股东	2008年4月27日
吴强	3,958,875	3,958,875	0	0	发起人股东	2008年4月27日
柳岷峰	3,914,887	3,914,887	0	0	发起人股东	2008年4月27日
周卓娅	3,782,925	3,782,925	0	0	发起人股东	2008年4月27日
王铁磊	0	0	1,527,450	1,527,450	高管股份锁定	可减持上年末所持股份的25%
合计	186,300,000	76,486,500	143,263,419	253,076,919	-	-

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					34,717
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	26,832,375
杭州上城区资产经营有限公司	国有法人	2.45%	12,213,000	0	0
程大海	境内自然人	2.09%	10,427,993	6,261,747	0
胡巍华	境内自然人	1.85%	9,237,374	9,237,374	0
江利雄	境内自然人	1.85%	9,237,374	9,237,374	0
张金土	境内自然人	1.78%	8,855,674	7,185,974	0
王孝勤	境内自然人	1.50%	7,500,000	0	0
单康康	境内自然人	1.06%	5,280,000	0	0
朱普遍	境内自然人	0.81%	4,058,526	0	0
前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	
程大海			10,427,993	人民币普通股	
胡巍华			9,237,374	人民币普通股	
江利雄			9,237,374	人民币普通股	
张金土			8,855,674	人民币普通股	
王孝勤			7,500,000	人民币普通股	
单康康			5,280,000	人民币普通股	
朱普遍			4,058,526	人民币普通股	
宁波大榭开发区虹雪贸易有限公司			2,320,000	人民币普通股	
中国建设银行-中小企业板交易型开放式指数基金			2,237,700	人民币普通股	
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，其下属控股企业包括广宇集团股份有限公司、浙江怡景园林有限公司、杭州金地车库管理服务有限公司。

②公司实际控制人情况

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

③控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

4.3.3 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	59	2007年10月11日	2010年10月10日	53,664,750	107,329,500	注1	64.00	否
张金土	副董事长、总裁	男	58	2007年10月11日	2010年10月10日	4,750,650	8,855,674	注1、注2	68.00	否
胡巍华	董事	女	37	2007年10月11日	2010年10月10日	6,158,250	9,237,374	注1、注2	3.00	是，注3
王铁磊	董事、常务副总裁	男	26	2007年10月11日	2010年10月10日	0	2,036,600	注2	55.00	否
邵少敏	董事、副总裁	男	44	2007年10月11日	2010年10月10日	0	0	-	34.00	是，注4
华欣	董事、董事会秘书 注5	女	31	2007年10月11日	2010年10月10日	0	0		21.00	否
贾生华	独立董事	男	46	2007年10月11日	2010年10月10日	0	0	-	5.00	否
荆林波	独立董事	男	42	2007年10月11日	2010年10月10日	0	0	-	5.00	否
周亚力	独立董事	男	47	2007年10月11日	2010年10月10日	0	0	-	5.00	否
马可一	监事会主席	女	37	2007年10月11日	2010年10月10日	0	0	-	27.00	否
黄季敏	监事	男	43	2007年10月11日	2010年10月10日	0	0	-	3.00	否
黎洁	职工代表监事	女	31	2007年10月11日	2010年10月10日	0	0	-	22.00	否
江利雄	副总裁	男	41	2007年10月11日	2010年10月10日	6,158,250	9,237,374	注1、注2	54.00	否
胡建超	副总裁	男	43	2008年12月29日	2010年10月10日	0	0	-	29.00	否
陈连勇	总会计师	男	33	2007年10月11日	2010年10月10日	0	0	-	17.00	否
程大涛	董事、副总裁	男	44	2007年10月11日	2008年06月13日	7,741,800	10,427,993	注1、注2	43.00	否
合计	-	-	-	-	-	78,473,700	147,124,515	-	455.00	-

注1：股本转增；

注2：符合有关法律法规要求的二级市场买卖；

注3：董事胡巍华女士在股东单位任职并领取报酬，在公司领取董事津贴。

注4：董事邵少敏先生于2008年1至4月16日在股东单位任职并领取报酬并在公司领取董事津贴。2008年4月24日起任公司副总裁，在公司领取报酬。

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

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	22	22	0	0	0	否
张金土	董事、总裁	22	22	0	0	0	否
王铁磊	董事、常务副总裁	22	22	0	0	0	否
胡巍华	董事	22	22	0	0	0	否
邵少敏	董事、副总裁	22	22	0	0	0	否
华 欣	董事、董事会秘书	11	10	1	0	0	否
程大涛	董事、副总裁	10	10	0	0	0	否
贾生华	独立董事	22	7	15	0	0	否
荆林波	独立董事	22	6	16	0	0	否
周亚力	独立董事	22	7	15	0	0	否

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

报告期内没有董事连续两次未亲自出席董事会会议。	
年内召开董事会会议次数	22
其中：现场会议次数	6
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、市场环境变化与管理层看法

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

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

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

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

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

2、公司经营发展回顾

报告期内，公司始终发扬“求实、诚信、开拓、创新”的企业精神，坚持稳健经营，以市场需求为导向，面对行业调整主动出击，经受住了市场的考验。

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

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

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

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

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

由于土地市场的调整相对滞后于住宅市场的调整，且根据行业经验在调整期应遵循“观望五王”的策略，因此公司在房产项目获取上采取了更加谨慎的态度，全年未在公开市场上获得土地，仅在一季度通过股权收购增加了已获土地储备的权益份额。截至报告期末公司拥有的土地储备可建建筑面积141.06万平方米，公司权益建筑面积124.63万平方米。公司认为随着市场调整和行业资源整合的继续深入必将会出现更多的投资机会，公司不排除在最有利的时机为公司未来发展补充新的项目资源。

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

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

公司除房地产主业外还加强了与主业有关的上下游产业链的建设与发展，控股子公司浙江广宇经贸有限公司对公司的采购供应链进行了优化整合，强化了集团采购的模式；控股子公司杭州广宇物业管理有限公司开展了以品牌建设为重点的物业管理服务工作，被评为“浙江省重质量、守承诺、创品牌”暨首批二满单位及浙江省诚信、守信暨行业服务质量领先单位，进一步提升了公司楼盘的物业服务治理，提高了公司客户群的忠诚度和满意度。

3、公司经营优势及困难分析

①公司的主要优势

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

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

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

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

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

②公司面临的困难及对策

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

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

公司项目所在地优越的城市环境吸引了加万科、保利、中海、金地、新加坡凯德置地和香港嘉里等国内外大型房地产开发商先后进入，行业竞争日趋激烈。

公司面对以上困难加大了营销力度，通过提升产品附加值、丰富营销手段、主动出击获取客户等措施加以应对，力求加快销售速度，加速存货周转。同时公司将继续开拓融资渠道，确保资金安全。行业竞争中公司仍将坚持一贯的策略，通过提高产品综合品质，打造精品，进一步加强自身的综合竞争力，逐步提高市场份额。

4、公司对所处行业的发展趋势判断和风险控制对策

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

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

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

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

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

（公司主要业务、经营情况及其他分析详见2008年年度报告全文）

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	91,684.43	59,839.37	34.73%	-28.63%	-26.76%	-1.67%
其他	3,038.65	1,044.31	65.63%	37.71%	12.73%	7.62%
合计	94,723.08	60,883.68	35.72%	-27.51%	-26.31%	-1.05%
主营业务分产品情况						
房地产	91,684.43	59,839.37	34.73%	-28.63%	-26.76%	-1.67%
物业管理	492.97	457.15	7.27%	278.54%	81.70%	100.46%
物业出租	2,409.14	460.64	80.88%	20.32%	-13.07%	7.34%
其他	136.54	126.52	7.34%	84.36%	-12.71%	103.06%

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	56,335.41	-44.27%
广东地区	14,701.54	65.34%
安徽地区	23,686.14	14.48%

6.4 采用公允价值计量的项目

√ 适用 □ 不适用

单位：（人民币）元

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
金融资产：					
其中：1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	7,338,606.73	-3,264,406.73	0.00	0.00	0.00
其中：衍生金融资产					
2.可供出售金融资产	500,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
金融资产小计	7,838,606.73	-3,264,406.73	0.00	0.00	0.00
金融负债					
投资性房地产					
生产性生物资产					
其他					
合计	7,838,606.73	-3,264,406.73	0.00	0.00	0.00

6.5 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				22,288.38		
变更用途的募集资金总额			0.00			已累计投入募集资金总额				60,212.18		
变更用途的募集资金总额比例			0.00%									
承诺投资项目	是否已变更项目（含部分变更）	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额	截至期末承诺投入金额（1）	本年度投入金额	截至期末累计投入金额（2）	截至期末累计投入金额与承诺投入金额的差额（3=2-1）	截至期末投入进度（%）（4=2/1）	项目达到预定可使用状态日期	本年度实现的效益（如适用）	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
杭州·西城年华	否	20,000.00	20,000.00	20,000.00	1,865.68	20,060.65	60.65	100.30%	2009年06月30日	12,521.23	是	否
黄山·江南新城	否	17,000.00	17,000.00	17,000.00	17,103.77	17,103.77	103.77	100.61%	2012年12月31日	5,259.49	是	否
肇庆·星湖名郡	否	23,000.00	23,000.00	23,000.00	3,318.93	23,047.76	47.76	100.21%	2012年12月31日	596.31	否	否
合计	-	60,000.00	60,000.00	60,000.00	22,288.38	60,212.18	212.18	-	-	18,377.03	-	-
未达到计划进度或预计收益的情况和原因（分项目）	根据房地产市场形势，公司适当的放缓了黄山·江南新城和肇庆·星湖名郡项目的开发进度，预计该两项目募投资金部分将在2012年竣工；肇庆·星湖名郡项目截止2008年12月31日，已累计结转销售面积7.2万方，累计未现盈利1024.57万元，低于计划利润未现进度，主要是由于广东地区房地产市场受行业深度调整和金融危机影响较大，加上该项目政府相关配套工程没有按时到位，及该项目前期费用承担较多，前期销售以低价促销为主。公司的经营策略是等该项目形成规模、配套成熟及房地产市场起稳后不断提高销售价格来实现预定利润目标。目前该项目销售价格比06年开盘时价格有一定提升。											
项目可行性发生重大变化的情况说明	无											
募集资金投资项目实施地点变更情况	无											
募集资金投资项目实施方式调整情况	无											
募集资金投资项目先期投入及置换情况	黄山·江南新城项目预计总投资133,667.03万元，截至2007年12月31日，公司以自筹资金累计投入61,637.73万元，其中2007年1月1日至2007年12月31日公司以自筹资金投入14,057.82万元。以上预先投入募集资金投资项目的自筹资金业经立信会计师事务所有限公司于2008年1月7日出具的信会师报字（2008）第10013号《关于广宇集团股份有限公司以自筹资金预先投入募集资金投资项目情况的专项审核报告》鉴核。公司已于2008年1月8日置换出了先期投入的垫付资金14,057.82万元的90%部分，计12,652.04万元。本次置换已经本公司第二届董事会第七次会议审议通过。											
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	无											
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	无											
尚未使用的募