

# 浙江广厦股份有限公司

## 2010 年度 报告 摘要

8.1 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。  
1.2 本年度报告摘要来自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。  
1.3 所有董事均出席了董事会，没有发生委托或弃权的情况。  
1.4 大会会计师事务所为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。  
1.5 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？  
否  
1.6 公司负责人、董事、监事、高级管理人员、财务负责人、会计主管人员、董建明声明：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	浙江广厦
股票代码	600052
股票上市交易所	上海证券交易所
公司注册地址和办公地址	浙江省杭州市上塘路166号
邮政编码	310011
公司国际互联网网址	http://www.gdgc.com
电子信箱	gdgc@guangsha.com
2.2 联系人及联系方式	
董事会秘书	陈凌
姓名	陈凌
联系地址	浙江省杭州市上塘路166号
电话	0571-87974176
传真	0571-85125555
电子信箱	baoyufeng@guangsha.com

§ 3 会计数据和业务数据摘要

	2010年	2009年	本期比上年同期增减(%)	2008年
营业收入	2,237,042,274.23	4,387,105,705.49	-49.01	3,394,232,925.43
利润总额	239,835,335.01	625,883,814.29	-61.68	547,541,051.41
归属于上市公司股东的净利润	127,730,211.63	436,896,645.36	-70.76	368,283,485.44
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	147,404,561.59	203,704,676.84	-27.64	282,943,879.54
经营活动产生的现金流量净额	-722,645,073.04	643,625,118.67	-212.68	-1,552,345.95
2010年末	2009年末	本期末比上年同期末增减(%)	2008年末	
总资产	7,955,102,937.35	4,099,736,403.35	-6.41	9,001,441,765.57
所有者权益(或股东权益)	2,060,990,755.25	1,916,159,158.76	7.56	1,485,850,826.80

3.2 主要财务指标

	2010年	2009年	本期比上年同期增减(%)	2008年
基本每股收益(元/股)	0.15	0.50	-70	0.42
稀释每股收益(元/股)	0.15	0.50	-70	0.42
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.17	0.23	-26.09	0.32
加权平均净资产收益率(%)	6.44	25.69	减少19.25个百分点	28.11
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	7.43	11.98	减少4.55个百分点	21.60
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-0.83	0.74	-212.16	-0.79
	2010年末	2009年末	本期比上年同期增减(%)	2008年末
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	2.36	2.20	7.27	1.70

扣除非经常性损益项目  
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币	金额
非流动资产处置损益	-13,157,000.19
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关,按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	1,785,400.00
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	12,084.67
受托经营取得的托管费收入	100,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-9,678,933.78
所得税影响额	1,297,698.53
少数股东权益影响额(税后)	-33,599.19
合计	-19,674,349.96

采用公允价值计量的项目  
单位：元 币种：人民币

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

4.1 股份变动情况表  
√适用 □不适用

	本次变动前		本次变动增减(+,-)				本次变动后		
	数量	比例 (%)	发行 新股	送 股	公积金 转股	其他	小计	数量	比例 (%)
一、有限售条件股份	449,465,313	51.56				-449,465,313	-449,465,313	0	0
1. 国家持股									
2. 国有法人持股									
3. 其他内资持股	449,465,313	51.56				-449,465,313	-449,465,313	0	0
其中：境内非 国有法人持 股	449,465,313	51.56				-449,465,313	-449,465,313	0	0
境内自然人 持股									

限售股份变动情况表  
√适用 □不适用

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

限售股份变动情况表

4.2 合并现金流量表附注

报告期末总资产

报告期末所有者权益

报告期末总资产

报告期末所有者权益

报告期末总资产

报告期末所有者权益

报告期末总资产

报告期末所有者权益

报告期末总资产

报告期末所有者权益

报告期末总资产

报告期末所有者权益

报告期末总资产

报告期末所有者权益

报告期末总资产

报告期末所有者权益

报告期末总资产

报告期末所有者权益

报告期末总资产

报告期末所有者权益

报告期末总资产

报告期末所有者权益

报告期末总资产

报告期末所有者权益

报告期末总资产

报告期末所有者权益

报告期末总资产

报告期末所有者权益

报告期末总资产

报告期末所有者权益

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  
4.3.2.1 控股股东情况  
○法人

报告期末股本总数

单位负责人或法定代表人

主要经营范围或管理活动

4.3.2.2 实际控制人情况  
○自然人

姓名

是否取得其他国家或地区居留权

最近5年内的职业及职务

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

4.3.4 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司  
□适用 √不适用

§ 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

年龄

任期起始日期

任期终止日期

年初持股数

年末持股数

变动原因

报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)

是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴

林跃 董事 男 37 12月24日 2011年12月23日 41.3 否

彭涛 董事长 男 41 2010年7月16日 2011年12月23日 24.39 否

郑可集 董事 男 47 12月24日 2011年12月23日 4 是

金德钟 董事 男 62 12月24日 2011年12月23日 4 是

朱文萃 董事 男 44 12月24日 2011年12月23日 4 否

陈凌 独立董事 男 45 12月24日 2011年12月23日 5 否

辛金国 独立董事 男 49 12月24日 2011年12月23日 5 否

孙奕侠 独立董事 女 48 12月24日 2011年12月23日 5 否

杜鹤鸣 董事、总经理 男 54 2010年3月25日 2011年12月23日 24.88 否

吕育士 监事 男 59 12月24日 2011年12月23日 3 否

廖瑜 监事会主席 女 37 12月24日 2011年12月23日 12.45 否

黄旭能 监事 男 36 12月24日 2011年12月23日 3 是

郑建琴 财务负责人、副总经理 女 38 2010年8月26日 2011年12月23日 4.4 否

赵虹 副总经理 女 29 2010年5月16日 2011年12月23日 10.35 否

注：报告期内，原董事郑勇辞职新任职1人，原公司董事会秘书、副总经理陈凌领取薪酬14.8万元，原财务总监陈凌领取薪酬14.49万元。

6.1 管理层讨论与分析

2010年是国内经济环境复杂多变的一年，也是中国房地产市场跌宕起伏的一年。调控政策最严厉，土地、财政、税收、货币等经济手段与行政手段并用，调控力度以来力度最大、手段最多、持续性最强的一年。

一季度，楼市延续了2009年的销售势头，成交量和房价节节攀升。4月17日，国务院及时下发了《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》(新国十条)，采取了严厉的差别化银行信贷政策，从加大信贷调控力度、增加普通商品住房供给、抑制投机投资性购房、调整住房供应结构、规范房地产市场秩序、完善住房供应体系、加强市场监管、落实住房保障和稳定市场预期七方面，严格市场控制，加大管理力度，重拳广房产品牌效应，度良度优。

2010年公司实现营业收入2,237,042,274.23元，利润总额239,835,335.01元，归属于上市公司股东的净利润127,730,211.63元，归属于上市公司股东的每股净利润1.47元。2010年公司实现营业收入2,237,042,274.23元，利润总额239,835,335.01元，归属于上市公司股东的净利润127,730,211.63元，归属于上市公司股东的每股净利润1.47元。

报告期内，全国实现商品住宅销售面积9.31亿平方米，同比增长7.9%，商品住宅销售额4.40万亿元，同比增长15.19%，商品住宅销售额均价4726元/平方米，同比增长16.7%，增速较2009年均有明显回落。按地价分，全国实现商品住宅销售面积9.31亿平方米，同比增长4.7%，商品住宅销售额4.40万亿元，同比增长15.19%，商品住宅销售额均价4726元/平方米，同比增长16.7%，增速较2009年均有明显回落。

报告期内，全国实现商品住宅销售面积9.31亿平方米，同比增长7.9%，商品住宅销售额4.40万亿元，同比增长15.19%，商品住宅销售额均价4726元/平方米，同比增长16.7%，增速较2009年均有明显回落。按地价分，全国实现商品住宅销售面积9.31亿平方米，同比增长4.7%，商品住宅销售额4.40万亿元，同比增长15.19%，商品住宅销售额均价4726元/平方米，同比增长16.7%，增速较2009年均有明显回落。

报告期内，全国实现商品住宅销售面积9.31亿平方米，同比增长7.9%，商品住宅销售额4.40万亿元，同比增长15.19%，商品住宅销售额均价4726元/平方米，同比增长16.7%，增速较2009年均有明显回落。按地价分，全国实现商品住宅销售面积9.31亿平方米，同比增长4.7%，商品住宅销售额4.40万亿元，同比增长15.19%，商品住宅销售额均价4726元/平方米，同比增长16.7%，增速较2009年均有明显回落。

报告期内，全国实现商品住宅销售面积9.31亿平方米，同比增长7.9%，商品住宅销售额4.40万亿元，同比增长15.19%，商品住宅销售额均价4726元/平方米，同比增长16.7%，增速较2009年均有明显回落。按地价分，全国实现商品住宅销售面积9.31亿平方米，同比增长4.7%，商品住宅销售额4.40万亿元，同比增长15.19%，商品住宅销售额均价4726元/平方米，同比增长16.7%，增速较2009年均有明显回落。

报告期内，全国实现商品住宅销售面积9.31亿平方米，同比增长7.9%，商品住宅销售额4.40万亿元，同比增长15.19%，商品住宅销售额均价4726元/平方米，同比增长16.7%，增速较2009年均有明显回落。按地价分，全国实现商品住宅销售面积9.31亿平方米，同比增长4.7%，商品住宅销售额4.40万亿元，同比增长15.19%，商品住宅销售额均价4726元/平方米，同比增长16.7%，增速较2009年均有明显回落。

报告期内，全国实现商品住宅销售面积9.31亿平方米，同比增长7.9%，商品住宅销售额4.40万亿元，同比增长15.19%，商品住宅销售额均价4726元/平方米，同比增长16.7%，增速较2009年均有明显回落。按地价分，全国实现商品住宅销售面积9.31亿平方米，同比增长4.7%，商品住宅销售额4.40万亿元，同比增长15.19%，商品住宅销售额均价4726元/平方米，同比增长16.7%，增速较2009年均有明显回落。

报告期内，全国实现商品住宅销售面积9.31亿平方米，同比增长7.9%，商品住宅销售额4.40万亿元，同比增长15.19%，商品住宅销售额均价4726元/平方米，同比增长16.7%，增速较2009年均有明显回落。按地价分，全国实现商品住宅销售面积9.31亿平方米，同比增长4.7%，商品住宅销售额4.40万亿元，同比增长15.19%，商品住宅销售额均价4726元/平方米，同比增长16.7%，增速较2009年均有明显回落。

报告期内，全国实现商品住宅销售面积9.31亿平方米，同比增长7.9%，商品住宅销售额4.40万亿元，同比增长15.19%，商品住宅销售额均价4726元/平方米，同比增长16.7%，增速较2009年均有明显回落。按地价分，全国实现商品住宅销售面积9.31亿平方米，同比增长4.7%，商品住宅销售额4.40万亿元，同比增长15.19%，商品住宅销售额均价4726元/平方米，同比增长16.7%，增速较2009年均有明显回落。

报告期内，全国实现商品住宅销售面积9.31亿平方米，同比增长7.9%，商品住宅销售额4.40万亿元，同比增长15.19%，商品住宅销售额均价4726元/平方米，同比增长16.7%，增速较2009年均有明显回落。按地价分，全国实现商品住宅销售面积9.31亿平方米，同比增长4.7%，商品住宅销售额4.40万亿元，同比增长15.19%，商品住宅销售额均价4726元/平方米，同比增长16.7%，增速较2009年均有明显回落。

报告期内，全国实现商品住宅销售面积9.31亿平方米，同比增长7.9%，商品住宅销售额4.40万亿元，同比增长15.19%，商品住宅销售额均价4726元/平方米，同比增长16.7%，增速较2009年均有明显回落。按地价分，全国实现商品住宅销售面积9.31亿平方米，同比增长4.7%，商品住宅销售额4.40万亿元，同比增长15.19%，商品住宅销售额均价4726元/平方米，同比增长16.7%，增速较2009年均有明显回落。

报告期内，全国实现商品住宅销售面积9.31亿平方米，同比增长7.9%，商品住宅销售额4.40万亿元，同比增长15.19%，商品住宅销售额均价4726元/平方米，同比增长16.7%，增速较2009年均有明显回落。按地价分，全国实现商品住宅销售面积9.31亿平方米，同比增长4.7%，商品住宅销售额4.40万亿元，同比增长15.19%，商品住宅销售额均价4726元/平方米，同比增长16.7%，增速较2009年均有明显回落。

报告期内，全国实现商品住宅销售面积9.31亿平方米，同比增长7.9%，商品住宅销售额4.40万亿元，同比增长15.19%，商品住宅销售额均价4726元/平方米，同比增长16.7%，增速较2009年均有明显回落。按地价分，全国实现商品住宅销售面积9.31亿平方米，同比增长4.7%，商品住宅销售额4.40万亿元，同比增长15.19%，商品住宅销售额均价4726元/平方米，同比增长16.7%，增速较2009年均有明显回落。

报告期内，全国实现商品住宅销售面积9.31亿平方米，同比增长7.9%，商品住宅销售额4.40万亿元，同比增长15.19%，商品住宅销售额均价4726元/平方米，同比增长16.7%，增速较2009年均有明显回落。按地价分，全国实现商品住宅销售面积9.31亿平方米，同比增长4.7%，商品住宅销售额4.40万亿元，同比增长15.19%，商品住宅销售额均价4726元/平方米，同比增长16.7%，增速较2009年均有明显回落。

报告期内，全国实现商品住宅销售面积9.31亿平方米，同比增长7.9%，商品住宅销售额4.40万亿元，同比增长15.19%，商品住宅销售额均价4726元/平方米，同比增长16.7%，增速较2009年均有明显回落。按地价分，全国实现商品住宅销售面积9.31亿平方米，同比增长4.7%，商品住宅销售额4.40万亿元，同比增长15.19%，商品住宅销售额均价4726元/平方米，同比增长16.7%，增速较2009年均有明显回落。

报告期内，全国实现商品住宅销售面积9.31亿平方米，同比增长7.9%，商品住宅销售额4.40万亿元，同比增长15.19%，商品住宅销售额均价4726元/平方米，同比增长16.7%，增速较2009年均有明显回落。按地价分，全国实现商品住宅销售面积9.31亿平方米，同比增长4.7%，商品住宅销售额4.40万亿元，同比增长15.19%，商品住宅销售额均价4726元/平方米，同比增长16.7%，增速较2009年均有明显回落。

报告期内，全国实现商品住宅销售面积9.31亿平方米，同比增长7.9%，商品住宅销售额4.40万亿元，同比增长15.19%，商品住宅销售额均价4726元/平方米，同比增长16.7%，增速较2009年均有明显回落。按地价分，全国实现商品住宅销售面积9.31亿平方米，同比增长4.7%，商品住宅销售额4.40万亿元，同比增长15.19%，商品住宅销售额均价4726元/平方米，同比增长16.7%，增速较2009年均有明显回落。

报告期内，全国实现商品住宅销售面积9.31亿平方米，同比增长7.9%，商品住宅销售额4.40万亿元，同比增长15.19%，商品住宅销售额均价4726元/平方米，同比增长16.7%，增速较2009年均有明显回落。按地价分，全国实现商品住宅销售面积9.31亿平方米，同比增长4.7%，商品住宅销售额4.40万亿元，同比增长15.19%，商品住宅销售额均价4726元/平方米，同比增长16.7%，增速较2009年均有明显回落。

报告期内，全国实现商品住宅销售面积9.31亿平方米，同比增长7.9%，商品住宅销售额4.40万亿元，同比增长15.19%，商品住宅销售额均价4726元/平方米，同比增长16.7%，增速较2009年均有明显回落。按地价分，全国实现商品住宅销售面积9.31亿平方米，同比增长4.7%，商品住宅销售额4.40万亿元，同比增长15.19%，商品住宅销售额均价4726元/平方米，同比增长16.7%，增速较2009年均有明显回落。

报告期内，全国实现商品住宅销售面积9.31亿平方米，同比增长7.9%，商品住宅销售额4.40万亿元，同比增长15.19%，商品住宅销售额均价4726元/平方米，同比增长16.7%，增速较2009年均有明显回落。按地价分，全国实现商品住宅销售面积9.31亿平方米，同比增长4.7%，商品住宅销售额4.40万亿元，同比增长15.19%，商品住宅销售额均价4726元/平方米，同比增长16.7%，增速较2009年均有明显回落。

报告期内，全国实现商品住宅销售面积9.31亿平方米，同比增长7.9%，商品住宅销售额4.40万亿元，同比增长15.19%，商品住宅销售额均价4726元/平方米，同比增长16.7%，增速较2009年均有明显回落。按地价分，全国实现商品住宅销售面积9.31亿平方米，同比增长4.7%，商品住宅销售额4.40万亿元，同比增长15.19%，商品住宅销售额均价4726元/平方米，同比增长16.7%，增速较2009年均有明显回落。

报告期内，全国实现商品住宅销售面积9.31亿平方米，同比增长7.9%，商品住宅销售额4.40万亿元，同比增长15.19%，商品住宅销售额均价4726元/平方米，同比增长16.7%，增速较2009年均有明显回落。按地价分，全国实现商品住宅销售面积9.31亿平方米，同比增长4.7%，商品住宅销售额4.40万亿元，同比增长15.19%，商品住宅销售额均价4726元/平方米，同比增长16.7%，增速较2009年均有明显回落。

报告期内，全国实现商品住宅销售面积9.31亿平方米，同比增长7.9%，商品住宅销售额4.40万亿元，同比增长15.19%，商品住宅销售额均价4726元/平方米，同比增长16.7%，增速较2009年均有明显回落。按地价分，全国实现商品住宅销售面积9.31亿平方米，同比增长4.7%，商品住宅销售额4.40万亿元，同比增长15.19%，商品住宅销售额均价4726元/平方米，同比增长16.7%，增速较2009年均有明显回落。

报告期内，全国实现商品住宅销售面积9.31亿平方米，同比增长7.9%，商品住宅销售额4.40万亿元，同比增长15.19%，商品住宅销售额均价4726元/平方米，同比增长16.7%，增速较2009年均有明显回落。按地价分，全国实现商品住宅销售面积9.31亿平方米，同比增长4.7%，商品住宅销售额4.40万亿元，同比增长15.19%，商品住宅销售额均价