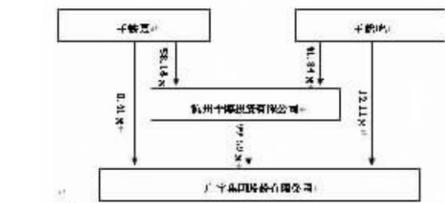


证券代码:002133 证券简称:广宇集团 公告编号:2014-0003

广宇集团股份有限公司

2013 年度 报告 摘要



3.管理讨论与分析
(1)房地产行业运行情况
2013年,我国房地产行业总体延续了2012年下半年以来的回暖势头,自住和首改需求持续释放,推动行业景气度回升。2013年度中央经济工作会议将房地产行业发展的着力点放在公租房等保障房建设上,在改善民生中继续发挥保障性住房对房地产市场健康发展的支撑作用。

2013年,全国商品房销售面积130.561万平方米,比上年增长17.3%,增速比2012年提高15.5个百分点,其中,住宅销售面积增长17.5%。全年商品房销售额1,428.1亿元,增长26.3%,增速比2012年提高16.3个百分点,其中,住宅销售额增长26.6%。2013年,全国商品房成交均价同比增长2.7%,较2012年增幅基本一致;其中住宅成交均价同比增长7.7%。2013年底,全国多地调控政策收紧,导致市场成交受到一定影响。

2013年,全国房地产开发投资6,016.3亿元,比上年增长19.8%,增速比2012年提高3.6个百分点;其中,住宅投资58.96亿元,比上年增长19.4%。预计2014年房地产开发投资同比增幅将继续保持平稳态势。2013年,房地产开发企业土地购置面积38.814万平方米,同比增长8.8%;土地成交价款9,918亿元,增长33.9%。2013年以来,土地市场成交同比大幅增长,房地产市场整体呈现企稳态势,土地市场伴随楼市回暖而日益火爆,龙头房企拿地积极,土地购置面积同比再次止跌回升。土地市场的活跃将有利于未来1-2年内商品房市场的供应增加。

2013年,房地产开发企业房屋新开工面积201,288万平方米,比上年增长13.5%;其中,住宅新开工面积44,845万平方米,增长11.6%。房屋新开工面积同比增幅由负转正,实现低谷反弹。随着市场的回暖,房地产企业投资意愿回升,投资力度和步伐加快。

(2)报告期内公司经营情况
报告期内,公司以“持续发展”为核心,以“提升管理、加快周转、合理负债、适度扩张”为风险控制对策,秉承稳健、务实的经营理念,不断提高企业持续经营能力。2013年公司实现营业收入186,774.66万元,同比减少15.62%;实现营业利润34,121.25万元,同比减少10.44%;实现归属于上市公司股东的净利润21,937.74万元,同比减少11.78%。

2013年,公司新开工建筑面积81.640万平方米,完成年度计划的96.99%,新开工项目包括肇庆星湖名都石碧雅苑、黄山江西南城新区E-1和D组团、杭州锦澜公寓,开工未达标的主要是肇庆星湖名都西园新筑二

期推迟至2014年开工。
2013年,公司实现商品房合同销售金额18.11亿元,完成年度计划的72.98%,公司年度销售计划完成不足主要是公司在项目受限购政策及二套房首付比例上调政策的影响,加之跨期项目二次加推时间和武林外滩开盘时间均较晚,致使该两项目未能完成年初制定的销售计划目标。公司全年完成竣工面积13.64万平方米,完成年度计划的100%。

报告期内,公司各项目进度情况如下:
东承府(杭州):在建建筑面积15.17万平方米,截至报告期末,项目已完成排屋外立面装饰工程的80%,小高层外立面装饰工程的90%。
南悦府(杭州):在建建筑面积11.50万平方米,截至报告期末,项目已完成所有楼幢结构封顶和砌筑工程,并开始进行公共区域精装修。

武林外滩(杭州):在建建筑面积11.05万平方米,截至报告期末,项目正在进行主体结构施工。
锦澜公寓(杭州):全年新开工面积为9.93万平方米,截至报告期末,项目已完成所有楼幢的地下室施工,开始进行主体结构施工。

江西南城(黄山):全年新开工面积为2.90万平方米,竣工面积为9.95万平方米,项目荣获黄山市建筑房地产民营企业评选“10强企业”称号。
肇庆星湖名都(肇庆):全年新开工面积为3.56万平方米,竣工面积为3.69万平方米,项目荣获第十六届广东(肇庆)房地产博览会“2013年最佳住宅区”称号。

桃都项目(杭州德清):2013年12月4日通过招拍挂取得土地,截至报告期末,已付清土地出让价款,并完成国有土地缴清款项工作和施工图设计工作。
舟山项目:4月通过招拍挂取得舟山临城Kc3-25b地块,1月份通过招拍挂取得舟山临城Kc3-25c地块,截至报告期末,临城Kc3-25a、25b地块已完成国有土地使用证、建设用地规划许可证的领取工作。

2013年,公司新增土地储备3宗,合计占地面积48万平方米,新增商住用地建筑面积10.93万平方米。杭州1宗,占地面积28.07万平方米,容积率1.2,建筑密度7.36万平方米。舟山两宗,合计占地面积6.88万平方米,容积率1.2,建筑密度12.57万平方米。

截至报告期末,公司储备的规划可建筑面积约116.60万平方米,其中权益可建筑面积约98.27万平方米。代建项目一个,建筑面积116.64万平方米。
(3)行业竞争格局及未来发展趋势
2013年,全国各房地产市场发展差异化明显,一线城市涨幅超预期,三四线城市相对平稳。在限购、限贷、限价政策以及房产税预期影响下,首次置业和改善置业已成为市场主流,房地产去库存化趋势明显,结合行业运营数据及专业研究机构的观点,我们认为2014年房地产政策调控的重点有三点转变:一是调控重点从抑制需求向价格逐步转向加大住房供应,包括保障房的建设和供给;二是调控方式将从行政直接干预为主,逐步转向向市场化调节;三是由短期政策干预向长效机制转变。

在供给方面,结合我国宏观经济背景,房地产调控政策变化,各地土地供应计划,保障性安居工程建设计划,预计2014年全国房地产行业供需指标将继续上行,但增幅较2013年略有回落。在成交量方面,经过2012-2013年的调整后,预计2014年需求将会有所回暖。2013年四季度受启动的一二线城市成交回落将超预期,预计全年成交量仍将保持一定的增长量。

在刚性需求为主的市场中,商品住宅的性价比、配套设施的重要性凸显,这就要求开发商打造综合性能优异的产品。此外,随着房地产行业竞争的加剧和集中度的提升,规模优势和周转速度成为房企制胜的关键,这就要求开发商提高管理水平,转变经营思路,在拿地、开发、销售、融资等方面采用更多创新手段。

12.浙江广宇创业投资管理有限公司
(1)被担保人名称:浙江广宇创业投资管理有限公司
(2)注册地址:杭州市平海路9号503室
(3)法定代表人:王跃磊
(4)注册资本:2,000万元
(5)经营范围:投资管理,实业投资;
(6)与本公司关联关系:浙江广宇创业投资管理有限公司系公司全资子公司,公司持有其100%股权。

(7)截止2013年12月31日,浙江广宇创业投资管理有限公司总资产总额2,544.33万元,负债总额508.20万元,所有者权益1,036.04万元,2013年1-12月营业收入为93.33万元,净利润114万元(以上数据未经审计)。

13.浙江广宇投资管理咨询有限公司
(1)被担保人名称:浙江广宇投资管理咨询有限公司
(2)注册地址:杭州市江干区同协路20号7幢
(3)法定代表人:华欣
(4)注册资本:3,000万元
(5)经营范围:投资管理,投资咨询,资产管理,经济信息咨询,培训服务,装饰材料、建筑材料、钢材、塑料制品、五金交电、纺织品、针织品、化妆品、厨卫用具、文化用品、日用百货、家用电器、轻纺针织服装、工艺美术品、汽车(不含九座以下乘用车)、通信设备(不含卫星接收设备)、建筑材料、建筑器材、办公用品及易损易耗品(化学药品)、机电设备、家用电器、计算机、工艺美术品、商用车、通讯设备的销售、装饰装潢。
(6)与本公司关联关系:浙江广宇投资管理咨询有限公司系公司全资子公司,公司持有其100%股权。
(7)截止2013年12月31日,浙江广宇投资管理咨询有限公司总资产总额2,999.52万元,负债总额0.06万元,所有者权益2,999.47万元,2013年1-12月营业收入为0.00万元,净利润-0.05万元(以上数据未经审计)。

14.肇庆市星宇文化投资有限公司
(1)被担保人名称:肇庆市星宇文化投资有限公司
(2)注册地址:肇庆市七星湖路160号肇庆名都7幢5幢负一层及负层第二
(3)法定代表人:陈荣根
(4)注册资本:300万元
(5)经营范围:以自有资金对文化项目进行投资,企业文化学术交流,市场推广宣传,展览展示策划,大型礼仪活动宣传策划,企业形象策划,信息咨询,投资咨询(不含证券期货咨询),农贸市场运营管理,场地租赁,停车服务。
(6)与本公司关联关系:肇庆市星宇文化投资有限公司系公司控股子公司,肇庆星湖名都房地产发展有限公司全资子公司,公司间接持有肇庆市星宇文化投资有限公司80%的股权。
(7)截止2013年12月31日,肇庆市星宇文化投资有限公司总资产总额317.26万元,负债总额36.84万元,所有者权益280.42万元,2013年1-12月营业收入为56.28万元,净利润3.31万元(以上数据未经审计)。

15.黄山广宇投资管理有限公司
(1)被担保人名称:黄山广宇投资管理有限公司
(2)注册地址:黄山市屯溪区江南新城百合苑10幢201室
(3)法定代表人:王跃磊
(4)注册资本:1,000万元
(5)经营范围:投资管理,投资咨询(不含期货、证券咨询),经济信息咨询,信息咨询服务;装饰设计、施工;塑料制品、五金交电、纺织品、针织品、化妆品、厨卫用具、文化用品、日用百货、家用电器、轻纺针织服装、工艺美术品、汽车(不含九座以下乘用车)、通信设备(不含卫星接收设备)、建筑材料、建筑器材、办公用品及易损易耗品(化学药品)。
(6)与本公司关联关系:黄山广宇投资管理有限公司系公司全资子公司,公司持有其100%的股权。
(7)截止2013年12月31日,黄山广宇投资管理有限公司总资产总额14,880.04万元,负债总额14,000.00万元,所有者权益889.04万元,2013年1-12月营业收入为9,000万元,净利润-110.96万元(以上数据未经审计)。

16.舟山广宇房地产开发有限公司
(1)被担保人名称:舟山广宇房地产开发有限公司
(2)注册地址:舟山市定海区人民南路176号
(3)法定代表人:王跃磊
(4)注册资本:15,000万元
(5)经营范围:房地产开发经营,商品房销售及出租,室内外装饰、工程技术咨询、建筑材料的销售。
(6)与本公司关联关系:舟山广宇房地产开发有限公司系公司全资子公司,公司持有其100%的股权。
(7)截止2013年12月31日,舟山广宇房地产开发有限公司总资产总额75,917.18万元,负债总额61,278.36万元,所有者权益14,638.82万元,2013年1-12月营业收入为0.00万元,净利润-361.18万元(以上数据未经审计)。

17.浙江鼎源房地产开发有限公司
(1)被担保人名称:浙江鼎源房地产开发有限公司
(2)注册地址:杭州市拱墅区沈半路439号1幢205室
(3)法定代表人:王跃磊
(4)注册资本:40,000万元
(5)经营范围:房地产开发经营,房屋销售,租赁中介服务,室内外装饰装潢,工程技术咨询,建筑材料的销售。
(6)与本公司关联关系:浙江鼎源房地产开发有限公司系公司全资子公司,公司持有其100%的股权。
(7)截止2013年12月31日,浙江鼎源房地产开发有限公司总资产总额63,395.74万元,负债总额33,624.29万元,所有者权益29,771.45万元,2013年1-12月营业收入为0.00万元,净利润-228.55万元(以上数据未经审计)。

三.担保协议的主要内容
目前公司尚未与贷款银行签订担保协议。
四.董事会意见
本次提请股东大会授权董事会自公司2013年度股东大会决议之日起至公司2014年度股东大会决议之日止,新增对控股子公司提供担保的额度为20亿元人民币,系根据公司各项目生产经营之需要,符合公司战略发展。

五.独立董事关于授权董事会批准提供担保额度的独立意见
本次被担保对象系公司的控股子公司,上述对象的主体资格、资信状况及对外担保的审批程序均符合公司对外担保的相关规定。本次授权额度自公司2013年度股东大会决议之日起至公司2014年度股东大会决议之日止,公司新增对控股子公司(含控股子公司对控股子公司)控股子公司对其所属控股子公司)提供担保额度为20亿元人民币,符合公司正常生产经营的需要。公司履行了必要的审批程序,本担保事项符合《公司章程》及《上市公司募集资金管理办法》的有关规定。

我们认为公司第四届董事会第十五次审议的关于授权董事会批准提供担保额度的事项是合理的,符合相关法规的要求。
六.累计对外担保数量及逾期担保的情况
截至截止2013年12月31日,公司为合并报表范围内的子公司提供的担保余额为194,129.82万元,占公司2013年末净资产及合并报表净资产的99.78%。
按揭房屋开发项目:公司及控股子公司为客户按揭贷款提供阶段性保证。截至2013年12月31日,本公司不存在逾期担保的情况。

七.备查文件
广宇集团股份有限公司第四届董事会第十一次会议决议
独立董事之独立意见
特此公告。
广宇集团股份有限公司董事会
2014年2月15日

证券代码:002133 证券简称:广宇集团 公告编号:20140006
广宇集团股份有限公司
关于召开2013年年度股东大会的通知

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证公告内容真实、准确和完整,并对公告中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担责任。
广宇集团股份有限公司(以下简称“公司”)第四届董事会第十一次会议决定于2014年2月10日(星期一)召开2013年年度股东大会,会议有关事项如下:
一、本次股东大会召开的基本情况
1.会议召开时间:2014年3月10日(星期一)上午9时30分
2.股权登记日:2014年2月4日
3.召开地点:杭州市平海路88号508会议室
4.会议召集人:公司董事会
5.会议方式:本次股东大会采取现场投票的方式。
6.参加表决的方式:公司股票只能选择现场投票的方式。现场投票以委托他人代为投票。
二、本次股东大会出席对象
1.本次股东大会登记在册的本公司2014年3月4日,股权登记日在中国证券登记结算有限公司深圳分公司登记在册的全体股东,均有权以书面或书面的方式出席本次股东大会及参加表决;因不能亲自出席现场会议的股东可书面委托代理人出席和参加表决(该股东代理人可不必是公司的股东)。
2.公司董事会、监事和高级管理人员。
3.公司聘请的律师。
三、本次股东大会审议的议案:
1.关于《2013年度董事会工作报告》的议案;
2.关于《2013年度监事会工作报告》的议案;
3.《2013年度财务报告和《2013年年度报告摘要》》,并同意提交公司2013年度股东大会审议;
4.《2013年度利润分配预案》
5.《2013年度内部控制自我评价报告》
6.关于续聘会计师事务所的议案;
7.关于续聘常年法律顾问的议案;
8.《关于2013年度财务报告和《2013年年度报告摘要》》的议案;
9.《2013年度利润分配预案》;

四、关于召开2013年年度股东大会的议案
本次会议决议通过了《关于召开2013年年度股东大会的议案》,决定于2014年3月10日(星期一)召开公司2013年年度股东大会。
表决结果:同意9票,反对0票,弃权0票。
《广宇集团股份有限公司关于召开2013年年度股东大会的通知》(2014-006号公告)全文详见2014年2月15日的《证券时报》和巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)。特此公告。

广宇集团股份有限公司董事会
2014年2月15日

证券代码:002133 证券简称:广宇集团 公告编号:20140006
广宇集团股份有限公司
关于召开2013年年度股东大会的通知

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证公告内容真实、准确和完整,并对公告中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担责任。
广宇集团股份有限公司(以下简称“公司”)第四届董事会第十一次会议决定于2014年2月10日(星期一)召开2013年年度股东大会,会议有关事项如下:
一、本次股东大会召开的基本情况
1.会议召开时间:2014年3月10日(星期一)上午9时30分
2.股权登记日:2014年2月4日
3.召开地点:杭州市平海路88号508会议室
4.会议召集人:公司董事会
5.会议方式:本次股东大会采取现场投票的方式。
6.参加表决的方式:公司股票只能选择现场投票的方式。现场投票以委托他人代为投票。
二、本次股东大会出席对象
1.本次股东大会登记在册的本公司2014年3月4日,股权登记日在中国证券登记结算有限公司深圳分公司登记在册的全体股东,均有权以书面或书面的方式出席本次股东大会及参加表决;因不能亲自出席现场会议的股东可书面委托代理人出席和参加表决(该股东代理人可不必是公司的股东)。
2.公司董事会、监事和高级管理人员。
3.公司聘请的律师。
三、本次股东大会审议的议案:
1.关于《2013年度董事会工作报告》的议案;
2.关于《2013年度监事会工作报告》的议案;
3.《2013年度财务报告和《2013年年度报告摘要》》,并同意提交公司2013年度股东大会审议;
4.《2013年度利润分配预案》;

四、关于召开2013年年度股东大会的议案
本次会议决议通过了《关于召开2013年年度股东大会的议案》,决定于2014年3月10日(星期一)召开公司2013年年度股东大会。
表决结果:同意9票,反对0票,弃权0票。
《广宇集团股份有限公司关于召开2013年年度股东大会的通知》(2014-006号公告)全文详见2014年2月15日的《证券时报》和巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)。特此公告。

广宇集团股份有限公司董事会
2014年2月15日

证券代码:002133 证券简称:广宇集团 公告编号:20140006
广宇集团股份有限公司
关于召开2013年年度股东大会的通知

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证公告内容真实、准确和完整,并对公告中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担责任。
广宇集团股份有限公司(以下简称“公司”)第四届董事会第十一次会议决定于2014年2月10日(星期一)召开2013年年度股东大会,会议有关事项如下:
一、本次股东大会召开的基本情况
1.会议召开时间:2014年3月10日(星期一)上午9时30分
2.股权登记日:2014年2月4日
3.召开地点:杭州市平海路88号508会议室
4.会议召集人:公司董事会
5.会议方式:本次股东大会采取现场投票的方式。
6.参加表决的方式:公司股票只能选择现场投票的方式。现场投票以委托他人代为投票。
二、本次股东大会出席对象
1.本次股东大会登记在册的本公司2014年3月4日,股权登记日在中国证券登记结算有限公司深圳分公司登记在册的全体股东,均有权以书面或书面的方式出席本次股东大会及参加表决;因不能亲自出席现场会议的股东可书面委托代理人出席和参加表决(该股东代理人可不必是公司的股东)。
2.公司董事会、监事和高级管理人员。
3.公司聘请的律师。
三、本次股东大会审议的议案:
1.关于《2013年度董事会工作报告》的议案;
2.关于《2013年度监事会工作报告》的议案;
3.《2013年度财务报告和《2013年年度报告摘要》》,并同意提交公司2013年度股东大会审议;
4.《2013年度利润分配预案》;

四、关于召开2013年年度股东大会的议案
本次会议决议通过了《关于召开2013年年度股东大会的议案》,决定于2014年3月10日(星期一)召开公司2013年年度股东大会。
表决结果:同意9票,反对0票,弃权0票。
《广宇集团股份有限公司关于召开2013年年度股东大会的通知》(2014-006号公告)全文详见2014年2月15日的《证券时报》和巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)。特此公告。

广宇集团股份有限公司董事会
2014年2月15日

证券代码:002133 证券简称:广宇集团 公告编号:20140006
广宇集团股份有限公司
关于召开2013年年度股东大会的通知

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证公告内容真实、准确和完整,并对公告中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担责任。
广宇集团股份有限公司(以下简称“公司”)第四届董事会第十一次会议决定于2014年2月10日(星期一)召开2013年年度股东大会,会议有关事项如下:
一、本次股东大会召开的基本情况
1.会议召开时间:2014年3月10日(星期一)上午9时30分
2.股权登记日:2014年2月4日
3.召开地点:杭州市平海路88号508会议室
4.会议召集人:公司董事会
5.会议方式:本次股东大会采取现场投票的方式。
6.参加表决的方式:公司股票只能选择现场投票的方式。现场投票以委托他人代为投票。
二、本次股东大会出席对象
1.本次股东大会登记在册的本公司2014年3月4日,股权登记日在中国证券登记结算有限公司深圳分公司登记在册的全体股东,均有权以书面或书面的方式出席本次股东大会及参加表决;因不能亲自出席现场会议的股东可书面委托代理人出席和参加表决(该股东代理人可不必是公司的股东)。
2.公司董事会、监事和高级管理人员。
3.公司聘请的律师。
三、本次股东大会审议的议案:
1.关于《2013年度董事会工作报告》的议案;
2.关于《2013年度监事会工作报告》的议案;
3.《2013年度财务报告和《2013年年度报告摘要》》,并同意提交公司2013年度股东大会审议;
4.《2013年度利润分配预案》;

四、关于召开2013年年度股东大会的议案
本次会议决议通过了《关于召开2013年年度股东大会的议案》,决定于2014年3月10日(星期一)召开公司2013年年度股东大会。
表决结果:同意9票,反对0票,弃权0票。
《广宇集团股份有限公司关于召开2013年年度股东大会的通知》(2014-006号公告)全文详见2014年2月15日的《证券时报》和巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)。特此公告。

广宇集团股份有限公司董事会
2014年2月15日

证券代码:002133 证券简称:广宇集团 公告编号:20140006
广宇集团股份有限公司
关于召开2013年年度股东大会的通知

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证公告内容真实、准确和完整,并对公告中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担责任。
广宇集团股份有限公司(以下简称“公司”)第四届董事会第十一次会议决定于2014年2月10日(星期一)召开2013年年度股东大会,会议有关事项如下:
一、本次股东大会召开的基本情况
1.会议召开时间:2014年3月10日(星期一)上午9时30分
2.股权登记日:2014年2月4日
3.召开地点:杭州市平海路88号508会议室
4.会议召集人:公司董事会
5.会议方式:本次股东大会采取现场投票的方式。
6.参加表决的方式:公司股票只能选择现场投票的方式。现场投票以委托他人代为投票。
二、本次股东大会出席对象
1.本次股东大会登记在册的本公司2014年3月4日,股权登记日在中国证券登记结算有限公司深圳分公司登记在册的全体股东,均有权以书面或书面的方式出席本次股东大会及参加表决;因不能亲自出席现场会议的股东可书面委托代理人出席和参加表决(该股东代理人可不必是公司的股东)。
2.公司董事会、监事和高级管理人员。
3.公司聘请的律师。
三、本次股东大会审议的议案:
1.关于《2013年度董事会工作报告》的议案;
2.关于《2013年度监事会工作报告》的议案;
3.《2013年度财务报告和《2013年年度报告摘要》》,并同意提交公司2013年度股东大会审议;
4.《2013年度利润分配预案》;

四、关于召开2013年年度股东大会的议案
本次会议决议通过了《关于召开2013年年度股东大会的议案》,决定于2014年3月10日(星期一)召开公司2013年年度股东大会。
表决结果:同意9票,反对0票,弃权0票。
《广宇集团股份有限公司关于召开2013年年度股东大会的通知》(2014-006号公告)全文详见2014年2月15日的《证券时报》和巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)。特此公告。

广宇集团股份有限公司董事会
2014年2月15日

证券代码:002133 证券简称:广宇集团 公告编号:20140006
广宇集团股份有限公司
关于召开2013年年度股东大会的通知

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证公告内容真实、准确和完整,并对公告中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担责任。
广宇集团股份有限公司(以下简称“公司”)第四届董事会第十一次会议决定于2014年2月10日(星期一)召开2013年年度股东大会,会议有关事项如下:
一、本次股东大会召开的基本情况
1.会议召开时间:2014年3月10日(星期一)上午9时30分
2.股权登记日:2014年2月4日
3.召开地点:杭州市平海路88号508会议室
4.会议召集人:公司董事会
5.会议方式:本次股东大会采取现场投票的方式。
6.参加表决的方式:公司股票只能选择现场投票的方式。现场投票以委托他人代为投票。
二、本次股东大会出席对象
1.本次股东大会登记在册的本公司2014年3月4日,股权登记日在中国证券登记结算有限公司深圳分公司登记在册的全体股东,均有权以书面或书面的方式出席本次股东大会及参加表决;因不能亲自出席现场会议的股东可书面委托代理人出席和参加表决(该股东代理人可不必是公司的股东)。
2.公司董事会、监事和高级管理人员。
3.公司聘请的律师。
三、本次股东大会审议的议案:
1.关于《2013年度董事会工作报告》的议案;
2.关于《2013年度监事会工作报告》的议案;
3.《2013年度财务报告和《2013年年度报告摘要》》,并同意提交公司2013年度股东大会审议;
4.《2013年度利润分配预案》;

四、关于召开2013年年度股东大会的议案
本次会议决议通过了《关于召开2013年年度股东大会的议案》,决定于2014年3月10日(星期一)召开公司2013年年度股东大会。
表决结果:同意9票,反对0票,弃权0票。
《广宇集团股份有限公司关于召开2013年年度股东大会的通知》(2014-006号公告)全文详见2014年2月15日的《证券时报》和巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)。特此公告。

广宇集团股份有限公司董事会
2014年2月15日

(4)公司发展战略和发展思路
面对持续的行业调控和日趋激烈的市场竞争,公司仍将坚持以房地产开发为主业,以开发“产品精致、功能齐全、性价比高中”的小户型普通住宅为主导产品,在深耕杭州、黄山、肇庆三地市场的同时,做好浙江山外的布点,形成以长三角为核心的发展模式。此外,公司将发挥自身的技术优势和管理体系,逐步参与保障房建设。公司将在房地产私募基金等领域进行积极的探索,寻找新的利润增长点。
2014年,公司的主要工作重点是努力做好以下六大环节:“抓销售,去存量,定目标,抓项目,控费用,抓效率”,其中,销售是2014年的工作重心所在。这是公司在严峻的市场形势下赢得发展先机、持续生存的关键所在。具体将做好以下四方面工作:
第一,抓销售,去存量。重点做好东承府、东承府、锦澜公寓、武林外滩的持续销售工作;桃都项目、舟山项目的尾盘推广工作;黄山项目、肇庆项目和集团存量项目的加速去化工作。在楼宇销售主基调不变的背景下,加强全员能力培训,提高团队工作效率。增强时间观念,养成DCA闭环管理工作习惯。
第二,定目标,明目标。确定工作标准,明确前进目标。持续完善KPI考核目标,明确团队工作目标。逐步形成设计标准化管理,目标分解及考核管理,提高产品整合能力。在项目施工过程中,建立并完善原有的施工流程,建立标准化体系。继续推进营销标准化,整合资源,提升销售能力。
第三,控费用,抓效率。2014年,公司将通过高效率的综合管理,进一步提高企业的管理效率和经营效率,从而使得公司的生产、经营等各方面流程实现再造和优化。继续优化实施ERP项目,搭建高效率管理平台。加强全员能力培训,提高团队工作效率。增强时间观念,养成DCA闭环管理工作习惯。
第四,加强预算目标控制,拓展房地产资本经营。继续提升项目成本控制能力,通过落实目标成本责任制来强化项目成本控制工作,重点强化现场联系系统的管理来提高成本控制能力。通过化小单元,明确分工与责任,明确各个单元管理费用、财务费用、营销费用等,进行事前、事中、事后的全程控制,加强各个部门的预算目标控制。
2014年,公司计划实现合同签约金额27亿元,公司在杭各项目以及黄山、肇庆、舟山三个外地项目均已下达销售任务指标。2014年公司计划新增开工面积44.42万平方米,主要为杭州桃都项目、舟山临城项目、黄山江西南城(部分)和肇庆星湖名都(部分)。2014年公司计划实现竣工面积31.43万平方米,主要为杭州东承府、黄山江西南城(部分)和肇庆星湖名都(部分)。
4.涉及财务报告的相关内容
(1)与上年度财务报告相比,会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明不适用。
(2)报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明不适用。
(3)与上年度财务报告相比,合并报表范围发生变化的情况说明
本年新增控股子公司,分别浙江广宇投资管理有限公司、黄山广宇投资管理有限公司、浙江鼎源房地产开发有限公司、舟山广宇房地产开发有限公司。
(4)董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明不适用。
(5)2014年1-3月经营业绩的预计
2014年1-3月预计的经营业绩情况:净利润为正,同比下降50%以上
净利润范围:同比下降50%以上
www.cninfo.com.cn
四、本次股东大会现场会议的登记方式
1.登记时间
(1)自然人股东应持本人身份证、营业执照复印件、加盖公章的法定代表人授权委托书或法人代表证明书及本人身份证办理登记手续。
(2)自然人股东持本人身份证、股票账户卡;授权委托书(委托人身份证明、授权委托书、委托人股票账户卡)办理登记手续。
(3)异地股东可采用信函或传真的方式登记,股东请仔细填写《股东参会登记表》(格式附后),以便登记确认。传真在2014年3月7日15:30前送达公司董事会办公室(联系地址:浙江省杭州市平海路88号503室)或公司证券部(联系地址:310006(信封请注明“股东大会”)字样)。
2.登记时间:2014年3月6日、3月7日,每日上午9:00—11:30;下午13:00—15:30
3.登记地点及联系方式
浙江广宇投资管理有限公司503室公司董事会办公室
联系人:0571-87925786 传真:0571-87925813
联系人:华欣、方跃磊
4.注意事项
出席现场会议的股东及股东代表请携带相关证件原件于会前半小时到会场办理登记手续。
五、其他事项:
与会人员食宿及交通等费用自理。
特此公告。
广宇集团股份有限公司董事会
2014年2月15日

附件:
(一) 股东参会登记表

姓名	身份证号码	持 股 数
联系电话		电子邮箱
联系地址		邮 编

(二) 授权委托书
被授权委托 先生/女士代表本人(本公司)出席广宇集团股份有限公司2013年年度股东大会,并代表本人(本公司)对会议提案作如下表决:
序号 议案 同意 反对 弃权
1 关于《2013年度董事会工作报告》的议案
2 关于《2013年度监事会工作报告》的议案
3 关于《2013年度财务报告和《2013年年度报告摘要》》的议案
4 关于《2013年年度报告》和《2013年年度报告摘要》的议案
5 2013年度利润分配预案
6 关于续聘会计师事务所的议案
7 关于授权董事会批准新增土地投资项目公司投资额度的议案
8 关于授权董事会批准提供担保额度的议案
9 关于为客户提供按揭贷款阶段性保证的议案
10 关于公司前次募集资金使用情况的议案
11 关于广宇集团未来三年(2014-2016)股东分红回报规划的议案
12 关于制订《募集资金使用管理办法》的议案
委托姓名及身份证号: 身份证或营业执照号码:
受托人持有股数: 受托人股票账号:
受托人签名: 受托人身份证号码:
委托日期:
附注:
1.本授权委托书的有效:自本授权委托书签署之日起至本次股东大会结束。
2.本授权委托书须由委托人签署。
3.授权委托书复印件均以表格形式均有效。

广宇集团股份有限公司
2014年2月15日

证券代码:002133 证券简称:广宇集团 公告编号:20140007
广宇集团股份有限公司
关于召开2013年年度股东大会的通知

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证公告内容真实、准确和完整,并对公告中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担责任。
广宇集团股份有限公司(以下简称“公司”)第四届董事会第十一次会议决定于2014年2月25日(星期二)下午15:00-17:00在深圳市南山区白石路11号平安华恒2013年度业绩说明会,本次年度业绩说明会将采用网络投票的方式进行,投资者可通过投资者平台http://irm.p5w.net参与本次说明会。
出席本次年度业绩说明会的人员:广宇集团财务总监、本次说明会
董事长王跃磊先生、董事会秘书华欣女士。
欢迎广大投资者积极参与!特此公告。

广宇集团股份有限公司
2014年2月15日

证券代码:002133 证券简称:广宇集团 公告编号:20140008
广宇集团股份有限公司
关于召开2013年年度股东大会的通知

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证公告内容真实、准确和完整,并对公告中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担责任。
广宇集团股份有限公司(以下简称“公司”)第四届董事会第十一次会议决定于2014年2月25日(星期二)下午15:00-17:00在深圳市南山区白石路11号平安华恒2013年度业绩说明会,本次年度业绩说明会将采用网络投票的方式进行,投资者可通过投资者平台http://irm.p5w.net参与本次说明会。
出席本次年度业绩说明会的人员:广宇集团财务总监、本次说明会
董事长王跃磊先生、董事会秘书华欣女士。
欢迎广大投资者积极参与!特此公告。

广宇集团股份有限公司
2014年2月15日

证券代码:002133 证券简称:广宇集团 公告编号:20140009
广宇集团股份有限公司
关于召开2013年年度股东大会的通知

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证公告内容真实、准确和完整,并对公告中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担责任。
广宇集团股份有限公司(以下简称“公司”)第四届董事会第十一次会议决定于2014年2月25日(星期二)下午15:00-17:00在深圳市南山区白石路11号平安华恒2013年度业绩说明会,本次年度业绩说明会将采用网络投票的方式进行,投资者可通过投资者平台http://irm.p5w.net参与本次说明会。
出席本次年度业绩说明会的人员:广宇集团财务总监、本次说明会
董事长王跃磊先生、董事会秘书华欣女士。
欢迎广大投资者积极参与!特此公告。

广宇集团股份有限公司
2014年2月15日

证券代码:002133 证券简称:广宇集团 公告编号:20140010
广宇集团股份有限公司
关于召开2013年年度股东大会的通知

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证公告内容真实、准确和完整,并对公告中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担责任。
广宇集团股份有限公司(以下简称“公司”)第四届董事会第十一次会议决定于2014年2月25日(星期二)下午15:00-17:00在深圳市南山区白石路11号平安华恒2013年度业绩说明会,本次年度业绩说明会将采用网络投票的方式进行,投资者可通过投资者平台http://irm.p5w.net参与本次说明会。
出席本次年度业绩说明会的人员:广宇集团财务总监、本次说明会
董事长王跃磊先生、董事会秘书华欣女士。
欢迎广大投资者积极参与!特此公告。

广宇集团股份有限公司
2014年2月15日

证券代码:002133 证券简称:广宇集团 公告编号:20140011
广宇集团股份有限公司
关于召开2013年年度股东大会的通知

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证公告内容真实、准确和完整,并对公告中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担责任。
广宇集团股份有限公司(以下简称“公司”)第四届董事会第十一次会议决定于2014年2月25日(星期二)下午15:00-17:00在深圳市南山区白石路11号平安华恒2013年度业绩说明会,本次年度业绩说明会将采用网络投票的方式进行,投资者可通过投资者平台http://irm.p5w.net参与本次说明会。
出席本次