证券代码:002133 证券简称:广宇集团 公告编号:(2019)022

广宇集团股份有限公司

2018 年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文,为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划,投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

董事、监事、高级管理人员异议声明

姓名	职务	内容和原因

声明

除下列董事外,其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名

非标准审计意见提示

□ 适用 √ 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

√ 适用 □ 不适用

是否以公积金转增股本

□ 是 √ 否

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为:以774,144,175为基数,向全体股东每10股派发现金红利0.80元(含税),送红股0股(含税),不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

□ 适用 √ 不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

股票简称	广宇集团	股票代码	002133
股票上市交易所	深圳证券交易所		

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	华欣	朱颖盈
办公地址	杭州市平海路8号	杭州市平海路8号
电话	0571-87925786	0571-87925786
电子信箱	gyjtdb@163.com	gyjtdb@163.com

2、报告期主要业务或产品简介

1、公司从事的主要业务

公司主业为房地产。

公司的主营业务为房地产开发与销售,公司拥有房地产一级开发资质,经营模式以自主开发销售为主。报告期内,公司坚持在杭州,浙江省及长三角地区积极布局;坚持以开发性价比高、功能齐全的中小户型住宅为主导的产品,并适时在杭州主城区核心区域以及周边进行土地储备,积极探索房地产合作经营模式,不断丰富房产品开发的类型。

物业经营与管理是公司长期可持续发展的利润保障线。截至目前,公司已有杭州市区新东方大厦商业广场、平海公寓商业街、河滨公寓商业广场、大名空间写字楼、西城年华下沉式广场、鼎悦府文化创意街区等出租型商业物业。这些核心位置的商业物业租金收入为公司提供了稳定的现金流。

公司旗下孚尚资产和广宇小贷分别具备私募基金管理牌照和小额贷款牌照。孚尚资产依托金融和地产的专业团队,专注于房地产行业领域投资机会。广宇小贷主要在指定辖区内开展各项小额贷款业务,提供中小企业管理咨询服务。公司将充分发挥私募基金管理公司和小额贷款公司的联动效应,进一步提升公司在房地产金融领域的竞争力。

公司以“医学诊断、健康服务、养老建设”为主要内容继续发展和扶持大健康产业。

杭州全景医学影像诊断中心,以高端的影像设备和一流的专家团队为主要技术支撑,以进行专病筛查为主要服务内容,为临床医生提供优质图片和精准报告,同时开展高端体检及健康管理等延伸服务。

公司继续积极探索健康产业园的发展模式。“小管健康产业园”展示中心积极推进健康产业的商务洽谈,引入相关健康产业,展示智慧医疗的最新模式,不断引进健康产业里的最新产品。“小管健康产业园”展示中心既是公司大健康品牌的宣传窗口,也是为群众提供健康服务的重要平台。

公司全资子公司杭州护家护理站有限公司,位于公司小管街道健康产业园内,是杭州市第一家上城区卫计局审批以护理站模式单独运营的医疗结构,服务以在院护理(院前、院后)、居家护理、在站护理、优质护理四大模块;为各类人群所需的专科护理、健康咨询、健康普及、健康随访提供专业服务;同时为健康人员建立系统的健康管理档案。

公司控股子公司广宇安诺与日本多个著名的住建养老品牌达成合作意向,致力于在浙江市场进行住建产品和养老产品的推广和销售以及适老化房屋改造的全方案提供。广宇安诺在杭州市内设立了城市综合展厅、居家改造服务展厅等多家展厅及门店,进行养老和住建产品的展示和销售。

2、行业情况

报告期内,地产行业持续实施针对“满足首套刚需、支持改善需求、遏制投机炒房”的差别化调控政策;进一步促进房地产市场平稳健康发展,大力培育住房租赁市场,发展共有产权住房;加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。2018年上半年,热点城市调控政策全面升级,在首付比例、购房限制、限购套数、限售年限等方面进一步强化并严厉打击投机炒房行为,部分三四线城市出台“限购、限贷、限价”调控政策。租赁住房方面,国土部和住建部联合发函同意沈阳、南京、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、广州、佛山、肇庆、成都等11个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案后,各地持续发力集体建设用地建设租赁住房。

国家统计局数据显示,2018年商品房销售再创新高,但同比增速放缓:全年全国商品房销售面积171,654万平方米,比上年增长1.3%,其中住宅销售面积增长2.2%;实现商品房销售金额149,973亿元,同比增长12.2%,其中住宅销售额增长14.7%。行业去库存方面:2018年末全国商品房待售面积52,414万平方米,较上年末下降11.0%。2018年,政府加强金融监管和去杠杆,房地产市场融资渠道逐渐趋紧,个人按揭贷款全年同比下降0.8%。

报告期内,公司总部所在地杭州的楼市依旧推行严格的“限购、限贷”政策,同时为了切实规范商品住房销售行为,保障消费者合法权益,2018年4月4日起,杭州市区范围内符合条件的新申领预售许可商品住房项目,采取公证机构主持摇号方式开展销售工作。为了加快培育和发展租赁市场,措施相应出台,给杭州租赁市场带来巨大的发展空间。杭州市统计局数据显示,报告期内杭州市商品房销售面积1,675万平方米,同比下降18.4%,其中住宅销售面积1,329万平方米,同比下降12.6%。

2018年,杭州市土地总成交金额创下历史新高,但是竞拍市场经历了由热到冷的转变,上半年优质宅地竞拍至竞自持比,下半年土地竞拍低溢价、底价成交成常态。摇号政策实施之后,由于刚需客户受到政策倾斜,坚持摇号成为目前刚需用户购房现状,下半年杭州二手房成交数量锐减。

3、主要会计数据和财务指标

(1)近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

□ 是 √ 否

单位:人民币元

	2018年	2017年	本年比上年增减	2016年
营业收入	3,161,839,056.10	3,464,682,033.53	-8.74%	4,193,654,315.47
归属于上市公司股东的净利润	336,059,228.77	189,978,786.63	76.89%	151,401,321.26
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	326,169,749.92	168,073,861.65	94.06%	139,722,188.37
经营活动产生的现金流量净额	-1,109,608,722.21	504,472,515.66	-319.95%	1,850,635,659.97
基本每股收益(元/股)	0.43	0.25	72.00%	0.2
稀释每股收益(元/股)	0.43	0.25	72.00%	0.2
加权平均净资产收益率	10.90%	6.60%	4.30%	5.46%
	2018年末	2017年末	本年末比上年末增减	2016年末
资产总额	11,557,085,644.10	8,197,858,643.69	40.98%	8,183,223,021.87
归属于上市公司股东的净资产	3,228,409,421.36	2,948,591,388.22	9.49%	2,820,112,960.41

(2)分季度主要会计数据

单位:人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	1,677,936,697.40	562,701,710.25	340,470,592.83	580,730,055.62
归属于上市公司股东的净利润	208,360,047.00	57,848,065.04	57,077,141.08	12,773,975.65
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	206,855,820.92	57,465,460.17	56,488,311.50	5,360,157.33
经营活动产生的现金流量净额	-156,655,108.41	74,996,980.43	-389,831,973.76	-638,118,620.47

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

□ 是 √ 否

4、股本及股东情况

(1)普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前10名股东持股情况表

单位:股

报告期末普通股股东总数	45,239	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	45,341	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0

前10名股东持股情况

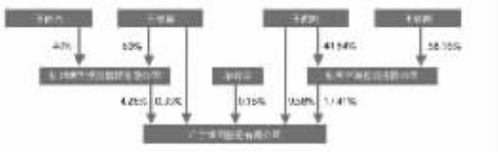
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
杭州平海投资有限公司	境内非国有法人	17.41%	134,757,000	134,757,000		
王鹏鸣	境内自然人	9.58%	74,150,737	0		
杭州蓝华投资管理有限公司	境内非国有法人	4.26%	32,967,033	0		
王振丰	境内自然人	1.49%	11,521,000	0		
法泰达管理(杭州)有限公司	境内非国有法人	1.38%	10,700,001	0		
王孝勤	境内自然人	0.86%	6,643,000	0		
单康康	境内自然人	0.70%	5,400,000	0		
陈秋琴	境内自然人	0.54%	4,156,058	0		
周金振	境内自然人	0.52%	4,005,050	0		
中意资管-招商银行-云南国际信托有限公司	其他	0.48%	3,748,300	0		
上述股东关联关系或一致行动的说明	1.杭州平海投资有限公司、杭州蓝华投资管理有限公司和王鹏鸣系公司实际控制人王铁磊的一致行动人。2.单康康系王鹏鸣的关联自然人。3.单康康系法泰达管理(杭州)有限公司法定代表人。除此之外,公司未知其他股东之间是否存在关联关系。					
参与融资融券业务股东情况说明(如有)	无					

(2)公司优先股股东总数及前10名优先股股东持股情况表

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

(3)以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



5、公司债券情况

公司是否在在公开发行并在证券交易所上市,且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券是

(1)公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	到期日	债券余额(万元)	利率
广宇集团股份有限公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)	16广宇01	112438	2019年08月30日	10,000	8.00%
报告期内公司债券的付息兑付情况	按时付息,未到兑付日。				

(2)公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

根据大公国际资信评估有限公司出具的《广宇集团股份有限公司2016年度公司债券信用评级报告》,公司的主体信用等级为AA-,广宇集团股份有限公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券第一期的信用等级为AA-,评级展望稳定。具体详见2016年8月26日巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)。在本期债券的存续期内,资信评级机构每年将对公司主体信用等级和债券信用等级进行一次跟踪评级。

本报告期内,根据大公国际资信评估有限公司出具的《广宇集团股份有限公司主体与相关债项2018年度跟踪评级报告》大公报SD[2018]185号,公司的主体长期信用等级维持AA-,评级展望维持稳定,“16广宇01”的信用等级维持AA-。具体详见2018年6月25日巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)。

(3)截至报告期末公司近2年的主要会计数据和财务指标

项目	2018年	2017年	同期变动率
资产负债率	69.33%	59.40%	9.93%
EBITDA全部债务比	11.89%	9.56%	2.33%
利息保障倍数	6.01	6.39	-5.95%

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

报告期内,公司秉承“求实、诚信、开拓、创新”的宗旨,主抓项目建设、追求项目品质和开拓销售渠道。2018年,公司实现营业收入31.62亿元,同比减少8.74%;实现归属于上市公司所有者净利润3.36亿元,同比增长76.89%。截止2018年末,公司资产总额115.57亿元,归属于母公司的所有者权益合计32.28亿元,资产负债率69.33%,扣除预收账款后的资产负债率46.87%。

2018年,公司实现商品房销售合同签约面积21.36万平方米,签约金额30.62亿元,签约金额完成年度计划的76.55%。受市政地铁工程施工影响、合作项目运营销售统筹等原因,东港空间、舟山宝龙天地等项目推迟销售计划,因此未能完成年初制定的销售计划。截至2018年末,公司可售商品房建筑面积37.71万平方米。

2018年,公司新开工面积42万平方米,完成年度计划的100%。报告期内,公司未能实现提前竣工,因此全年无竣工项目。截至2018年末,公司在建面积71.67万平方米。报告期内,公司新增土地储备2块,通过合作增加项目2个。截至报告期末,公司储备规划可建建筑面积127.46万平方米,权益建筑面积83.79万平方米。

报告期内,公司通过招拍挂及合作开发等模式新增土地储备情况如下:

序号	宗地编号/项目名称	权益比例(%)	土地面积(平方米)	建筑面积(平方米)	
				总面积	权益面积
1	杭政储出[2017]73号	100	8,174	26,156.8	26,156.80
2	杭政储出[2017]91号	24.5	36,592	128,072	31,377.64
3	余政储出(2018)15号	50	53288.2	133220.5	66,610.25
4	浙(2018)普陀区不动产权第0004376号	50	45511.66	72818.66	36,409.33
5	浙(2018)普陀区不动产权第0004377号	50	10945.42	28458.09	14,229.05
6	浙(2018)普陀区不动产权第0004378号	50	45409.02	72654.43	36,327.22

报告期内,公司主要在建项目情况如下:

序号	项目名称	持股比例(%)	预计总投资(亿元)	截至本报告期末已投资金额(亿元)	计容建筑面积(万方米)	已完工面积(万平方米)
1	天台-溪谷	47	14.8	5.62	14.54	0
2	舟山-宝龙天地	50	28.5	12.53	17.39	0
3	舟山-锦澜府邸	58	7.36	5.85	6.58	0
4	黄山-桃源里	51	2.85	1.76	5.14	0
5	新昌-锦江府	97.96	15.5	8.31	15.34	0
6	杭州-东港空间	97	11.5	7.52	4.46	0
7	杭州-广宇中心	100	4.10	2.76	1.47	0

报告期内,公司主要销售和结算项目情况如下:

序号	项目名称	持股比例(%)	计容建筑面积(万平方米)	可售面积(万平方米)	销售面积(万平方米)	结算面积(万平方米)
1	杭州-公园里	50.10	10.32	0.05	0.02	7.16
2	舟山-锦澜公寓	100	12.57	0.84	0.74	11.88
3	舟山-锦澜府邸	58	6.58	5.52	3.49	0
4	黄山-桃源里	51	5.14	3.62	3.41	0
5	肇庆-星湖名都	80	60.02	2.54	0.52	2.75
6	新昌-锦江府	97.96	15.34	14.92	8.51	0
7	天台-溪谷	47	14.54	3.78	1.67	0
8	舟山-宝龙天地	50	17.39	1.57	1.45	0

报告期内,公司目持物业出租情况如下:

序号	物业名称	权益比例(%)	楼面面积(平方米)	出租率(%)
1	平海公寓商业街	100	2891	100
2	河滨公寓商业广场	100	13609	100
3	新东方大厦商业广场	75	27227	100
4	西城商铺(西城年华与西城美墅)	100	5439	96
5	鼎悦府文化创意街	100	8816	91
6	上东商铺(上东领地、上东臻品、上东名筑与东承府)	100	4993	59
7	锦绣桃源商铺	100	5913	51

截止报告期末,公司融资情况如下:

序号	项目	期末余额(万元)	融资成本区间	期限结构	
1	银行贷款	169615	4.9%-7.5%	短期(含一年内到期)	
				长期	
2	债券	10000	8%	3年期	
3	信托融资	94700	9%-11.8%	2年期	
4	其他金融机构融资	18000	7%	2年期	

报告期内,公司积极推进大健康主业的全面发展。

2018年杭州全景医学影像诊断中心接待检查约1.5万人次,同时积极组织人员学习交流,继续加大宣传,积极对接医保资质。报告期内,中心还获得“2018年杭州市高新企业”、大型医疗配置许可。

报告期内,小管健康产业园携手广宇安诺的明星产品和健康理念在浙江国际智能医疗创新大会上亮相,吸引了众多关注目光;全年“小管健康产业园”展示中心接待参观学习者近千人次。

2018年广宇安诺旗下的住建事业部和养老事业部业务拓展迅速,与浙江省内的杭州市中医院、浙医二院浙西国际心脏中心等多家医院和企事业单位、房地产公司等取得业务合作意向,并展开合作。报告期内,广宇安诺还参与了杭州市上城区召开的《适老化住宅设计规范》地方标准评审会,推动该规范的落地。

2018年公司旗下的一石巨鑫有限公司和杭州广宇久熙进出口有限公司两家贸易公司,分别在生物能源、饲料原料和包装材料、包装设备等领域从事进出口贸易,在“风险第一、效益第二、规模第三”的经营理念下稳健经营,迅速发展。

2、报告期内主营业务是否存在重大变化

□ 是 √ 否

3、占公司主营业务收入或主营业务利润10%以上的产品情况

√ 适用 □ 不适用

单位:元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
房地产	2,620,858,796.59	1,183,266,672.71	45.15%	-21.33%	66.52%	23.82%
物业管理	37,603,121.20	4,751,437.80	12.64%	6.71%	-24.34%	-5.19%
物业出租	51,268,150.23	36,770,919.10	71.72%	9.20%	-0.82%	-7.25%
其他	452,108,989.08	28,554,955.82	6.32%	782.36%	1220.31%	2.10%

4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

□ 是 √ 否

5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

□ 适用 √ 不适用

6、面临暂停上市和终止上市情况

□ 适用 √ 不适用

7、涉及财务报告的相关事项

(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

√ 适用 □ 不适用

执行《财政部关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》

财政部于2018年6月15日发布了《财政部关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》(财会(2018)15号),对一般企业财务报表格式进行了修订。

本公司执行上述规定的主要影响如下:

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称和金额
(1)资产负债表中“应收票据”和“应收账款”合并列示为“应收票据及应收账款”;“应付票据”和“应付账款”合并列示为“应付票据及应付账款”;“应收利息”和“应收股利”并入“其他应收款”列示;“应付利息”和“应付股利”并入“其他应付款”列示;“固定资产清理”并入“固定资产”列示;“工程物资”并入“在建工程”列示;“专项应付款”并入“长期应付款”列示。比较数据相应调整。	第五届董事会第八十次会议	“应收票据”和“应收账款”合并列示为“应收票据及应收账款”,本期金额41,318,896.37元,上期金额15,560,685.40元; “应付票据”和“应付账款”合并列示为“应付票据及应付账款”,本期金额377,276,875.54元,上期金额509,840,203.26元; 调增“其他应收款”本期金额222,359.12元,上期金额248,807.24元; 调增“其他应付款”本期金额22,244,862.55元,上期金额16,606,776.70元;
(2)在利润表中新增“研发费用”项目,将原“管理费用”中的研发费用重分类至“研发费用”单独列示;在利润表中财务费用项下新增“其中:利息费用”和“利息收入”项目。比较数据相应调整。		无影响
(3)所有者权益变动表中新增“设定受益计划变动额结转留存收益”项目。比较数据相应调整。		无影响

(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

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

(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

√ 适用 □ 不适用

1、本期公司吸收合并原子公司广宇紫丁香,清算子公司导致减少合并单位1家:广宇紫丁香。

2、由于新设子公司导致新增合并单位5家,分别为:一石巨鑫、融晟置业、北京众宇、广州吉宇、杭州众宇。

3、非同一控制新合并单位5家,康益德、益光房产、上海华杰、龙宇商业、龙宇大酒店。

4、同一控制新增单位1家:护家护理。

(4)对2019年1-3月经营业绩的预计

□ 适用 √ 不适用

广宇集团股份有限公司

董事长:王铁磊

二〇一九年四月二十四日

证券代码:002133 证券简称:广宇集团 公告编号:(2019)020

广宇集团股份有限公司 第五届董事会第九十二次会议决议公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

广宇集团股份有限公司(以下简称“公司”)第五届董事会第九十二次会议通知于2019年4月13日以电子邮件的方式发出,会议于2019年4月23日上午9时在杭州市环海路8号公司三楼会议室召开,会议由董事长王铁磊先生主持,应参加会议董事9人,实到9人。本次会议召开程序符合《公司法》和《公司章程》的规定。

会议以现场书面表决的方式审议表决并通过了以下议案:

一、关于《2018年度董事会工作报告》的议案

本次会议审议并通过了《2018年度董事会工作报告》,同意提请公司2018年年度股东大会审议。

表决结果:同意9票,反对0票,弃权0票。

公司独立董事姚铮先生、何美云女士、张淼洪先生分别向董事会提交了《独立董事2018年度述职报告》,具体内容详见巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn),独立董事将在公司2018年年度股东大会上述职。

二、关于《2018年度总裁工作报告》的议案

本次会议审议并通过了《2018年度总裁工作报告》。

表决结果:同意9票,反对0票,弃权0票。

三、关于《2018年度财务报告》的议案

本次会议审议并通过了《2018年度财务报告》,通过了立信会计师事务所出具的标准无保留意见的审计报告,同意提请公司2018年年度股东大会审议。

表决结果:同意9票,反对0票,弃权0票。

立信会计师事务所出具的《广宇集团股份有限公司2018年度审计报告》全文详见巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)。

四、关于《2018年度报告》和《2018年年度报告摘要》的议案

本次会议审议并通过了《2018年年度报告》和《2018年年度报告摘要》,同意提请公司2018年年度股东大会审议。

表决结果:同意9票,反对0票,弃权0票。

《2018年年度报告摘要》(2019-22号公告)全文详见2019年4月24日的《证券时报》和巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)。《2018年年度报告》(2019-23号公告)全文详见巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)。

五、2018年度利润分配预案

经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计,2018年度公司合并报表净利润为616,497,000.90元,母公司报表净利润76,690,404.72元,按母公司净利润的10%提取法定盈余公积7,669,040.47元,加年初未分配利润1,147,458,816.47元,扣除2017年度利润分配51,931,534.00元后,本年度可供股东分配的利润为1,463,518,045.24元。

根据有关法律法规及《公司章程》的规定,兼顾公司长远发展和股东利益,公司将以2018年12月31日总股本774,144,175股为基数,向全体股东每10股派发现金0.8元(含税),共计将派发现金红利61,931,534.00元(含税)。

本年度不实施资本公积金转增股本,不实施送红股。

若分红派息方案实施时公司总股本发生变化,将按照分配总额不变的原则对分配比例进行调整。

本利润分配预案遵循了《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》文件的精神,符合《公司法》和《公司章程》的相关规定,具有合法合规性。

同意提请公司2018年年度股东大会审议。

表决结果:同意9票,反对0票,弃权0票。

独立董事对该分配预案发表了独立意见,全文详见巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)。

六、关于《2018年度内部控制的自我评价报告》的议案

本次会议审议并通过了《2018年度内部控制的自我评价报告》。

表决结果:同意9票,反对0票,弃权0票。

《2018年度内部控制的自我评价报告》全文详见巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)。独立董事对此发表了独立意见,会计师对此出具了鉴证报告,以上全文详见巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)。

七、关于《2018年度募集资金存放与使用情况的专项报告》的议案

本次会议审议并通过了《2018年度募集资金存放与使用情况的专项报告》,同意提请公司2018年年度股东大会审议。

表决结果:同意9票,反对0票,弃权0票。

公司《2018年度募集资金存放与使用情况的专项报告》(2019-024号公告)、独立董事对该专项报告发表了独立意见、立信会计师事务所对此出具了鉴证报告、保荐机构招商证券对本事项发表了专项核查意见,以上全文详见巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)。

八、关于《立信会计师事务所(特殊普通合伙)2018年度审计工作的总结报告》的议案

本次会议审议并通过了《立信会计师事务所(特殊普通合伙)2018年度审计工作的总结报告》。

表决结果:同意9票,反对0票,弃权0票。

九、关于续聘会计师事务所的议案

本次会议审议并通过了《关于续聘会计师事务所的议案》,同意继续聘请立信会计师事务所(特殊普通合伙)为公司2019年度财务审计机构,聘期一年,费用为100万元,同意提请公司2018年年度股东大会审议。

表决结果:同意9票,反对0票,弃权0票。

独立董事对本议案发表了独立意见,全文详见巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)。

十、关于授权董事会批准新增土地投资及项目公司投资额度的议案

本次会议审议并通过了《关于授权董事会批准新增土地投资及项目公司投资额度的议案》。根据2019年度生产经营计划的总体安排,以控制风险、保证经营安全为原则,在中国证监会和深圳证券交易所相关法律法规以及《公司章程》规定的范围内,提请公司股东大会对董事会批准新增土地投资及项目公司的投资额度进行以下授权:

1、授权董事会自公司2018年年度股东大会决议之日起至公司2019年年度股东大会决议之日止,批准公司(含控股子公司)购买经营性土地(含通过股权收购购买经营性土地)的金额合计不超过60亿元人民币。

2、授权董事会自公司2018年年度股东大会决议之日起至公司2019年年度股东大会决议之日止,批准公司对房地产项目公司(专指开发公司已购买的或将购买经营性土地的房地产项目公司)的投资不超过60亿元人民币。

同意提请公司2018年年度股东大会审议。

表决结果:同意9票,反对0票,弃权0票。

十一、关于为客户提供按揭贷款阶段性保证的议案

本次会议审议并通过了《关于为客户提供按揭贷款阶段性保证的议案》。同意公司自2018年年度股东大会决议之日起至公司2019年年度股东大会决议之日止,继续为公司(含各子分公司)客户购房按揭贷款提供阶段性保证,并同意将该议案提请公司2018年年度股东大会审议。

表决结果:同意9票,反对0票,弃权0票。

十二、关于授权董事会批准提供担保额度的议案

本次会议经分项表决审议并通过了《关于授权董事会批准提供担保额度的议案》。同意根据公司生产经营的实际情况,在中国证监会和深圳证券交易所相关法律法规以及《公司章程》规定的范围内,提请公司2018年年度股东大会授权董事会批准对公司子公司提供担保,具体如下:

(一)对从事房地产业务的控股子公司提供担保;

1.自公司2018年年度股东大会决议之日起至公司2019年年度股东大会决议之日止,公司新增对从事房地产业务的控股子公司提供担保(含控股子公司对控股子公司、控股子公司对其下属控股子公司提供担保)额度为233亿元人民币。具体如下:

序号	控股子公司名称	拟提供担保金额(万元)
1	浙江广宇新城房地产开发有限公司	8000
2	浙江广园房地产开发有限公司	20000
3	浙江上东房地产开发有限公司	25000
4	浙江鼎源房地产开发有限公司	30000
5	新昌县广新房地产开发有限公司	20000
6	杭州融晟置业有限公司	35000
7	杭州鼎融房地产开发有限公司	25000
8	上海华杰企业管理有限公司及其控股子公司舟山龙宇商业投资有限公司和舟山龙宇大酒店有限公司	30000
9	杭州康益德房地产开发有限公司及其控股子公司杭州益光房地产开发有限公司	40000
	合计	233000

2.公司提供上述担保,包括存在以下情形:

1)控股子公司资产负债率超过70%;

2)单笔担保额超过公司最近一期经审计净资产的10%;

3)公司及控股子公司的对外担保总额或连续十二个月内担保金额,超过公司最近一期经审计净资产50%后,继续为上述公司提供担保;

4)连续十二个月内,担保金额超过公司最近一期经审计总资产30%后,继续为上述公司提供担保;

5)根据《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号——上市公司从事房地产相关业务》文件的规定,公司同时满足以下条件时,可将担保额度在担保对象之间进行调剂:

①获调剂方为公司纳入合并范围的从事房地产业务的子公司;

②获调剂方的单笔担保额度不超过公司最近一期经审计净资产的10%;

③在调剂发生时资产负债率超过70%的担保对象,仅能从资产负债率超过70%(股东大会审议担保额度时)的担保对象处获得担保额度;

④在调剂发生时,获调剂方不存在逾期未偿还负债等情况;

⑤公司按出资比例对获调剂方提供担保,获调剂方或者其他主体采取了反担保等相关风险控制措施。

3.发生前述担保事项时,上述子公司的其他股东应当提供同等条件的担保或反担保。

4.以上经股东大会授权董事会批准的担保事项,须经出席董事会的三分之二以上的董事审议同意,同时经全体独立董事三分之二以上审议同意。

5.具体实施前,将根据拟签订的担保合同具体办理。

分项表决结果:同意9票,反对0票,弃权0票。

(二)为控股子公司提供担保,包括存在以下情形:

1)控股子公司资产负债率超过70%;

2)单笔担保额超过公司最近一期经审计净资产的10%;

3)公司及控股子公司的对外担保总额或连续十二个月内担保金额,超过公司最近一期经审计净资产50%后,继续为上述公司提供担保;

4)连续十二个月内,担保金额超过公司最近一期经审计总资产30%后,继续为上述公司提供担保。

5)权力机构审议时,涉及关联交易的,关联股东、关联董事、关联人须回避表决。

6.发生前述担保事项时,上述子公司的其他股东应当提供同等条件的担保或反担保。

4以上经股东大会授权董事会批准的担保事项,须经出席董事会的三分之二以上的董事审议同意,同时经全体独立董事三分之二以上审议同意。

5.具体实施前,将根据拟签订的担保合同具体办理。

分项表决结果:经关联董事王铁磊、胡巍华回避表决,同意7票,反对0票,弃权0票。

《广宇集团股份有限公司关于授权董事会批准提供担保额度的公告》(2019-025号公告)全文详见2019年4月24日《证券时报》和巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)。独立董事对本事项发表了独立意见,全文详见巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)。

十三、《关于股东会授权财务资助事项的议案》

本次会议经分项表决审议并通过了《关于股东会授权财务资助事项的议案》,同意提请股东会授权公司权力机构自公司2018年年度股东大会决议之日起至公司2019年年度股东大会决议之日止,审批以下财务资助事项:

(一)公司对子公司财务资助的事项

1、授权公司对公司持股比例小于等于50%的子公司进行财务资助,具体涉及的子公司及授权财务资助的金额如表(1)所示:

表(1)

公司名称	拟提供财务资助的金额(单位:万元)
浙江信宇房地产开发有限公司	15000
杭州全景医学影像诊断有限公司	2000
浙江广园房地产开发有限公司	15000
合计	32000

2.授权内容:

2.1因表(1)中的子公司注册资本金不足以支付项目运营所需资金,需由子公司各股东提供股东借款进行财务资助以满足其资金需求,提请股东大会授权公司权力机构在表(1)授权的金额范围内批准公司为表(1)中的子公司提供财务资助。

2.2公司对上述子公司提供财务资助,包括存在以下情形:

(1)被资助对象最近一期经审计的资产负债率超过70%;

(2)单次财务资助金额或者连续十二个月内累计提供财务资助金额超过公司最近一期经审计净资产的10%;

(3)公司为上述子公司提供财务资助的同时,上述子公司的其他股东也按照持股比例提供同等条件的财务资助。

2.3权力机构审议时,涉及关联交易的,关联股东、关联董事、关联人须回避表决。

本次授权事项涉及关联交易,但不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。本事项尚需提交2018年年度股东大会审议通过后实施。

分项表决结果:经关联董事王铁磊、胡巍华回避表决,同意7票、反对0票,弃权0票。

(二)控股子公司财务资助事项

1、授权公司控股子公司按股东出资比例向公司及公司合作方股东或其指定的一致行动人提供财务资助。具体涉及的子公司、资助对象及授权财务资助的金额如表(2)所示:

表(2)

控股子公司名称	合作项目	合作方股东名称	股权比例		向合作方股东提供财务资助金额(万元)
			公司	合作方	
舟山舟宇房地产开发有限公司	锦澜府邸	舟基(集团)有限公司、杭州广磊投资管理合伙企业(有限合伙)、杭州舟基商贸有限公司	58%	42%	5000
黄山广宇西城房地产开发有限公司	桃源里	黄山徽建控股集团有限公司、杭州广轶投资管理合伙企业(有限合伙)	51%	49%	2000
新昌县广新房地产开发有限公司	锦江府	杭州广轶投资管理合伙企业(有限合伙)、舟山聚宇投资管理合伙企业(有限合伙)	97.96%	2.04%	700
浙江万鼎房地产开发有限公司	公园里	嘉兴万科房地产开发有限公司、杭州盈昊投资合伙企业(有限合伙)、杭州广睿投资管理合伙企业(有限合伙)	50.1%	49.9%	3000
浙江上东房地产开发有限公司	东港空间	舟山众宇投资管理合伙企业(有限合伙)	97%	3%	300
浙江广园房地产开发有限公司	天台溪谷	浙江碧桂园投资管理有限公司、舟山聚宇投资管理合伙企业(有限合伙)、佛山市顺德区共享投资有限公司、衢州领航投资管理合伙企业(有限合伙)、佛山市顺德区碧