证券代码：002133　　证券简称：广宇集团　　公告编号：2009-038

非公开发行 A 股股票预案

2009 年 6 月 25 日

发行人申明

本公司及董事、监事、高级管理人员全体成员保证本公告内容的真实、准确和完整，并对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担个别和连带责任。

中国证券监督管理委员会、其他政府部门对本次非公开发行所做的任何决定或意见，均不表明其对本发行人股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或保证。任何与之相反的申明均属虚假不实陈述。

重要提示

1、公司非公开发行股票方案已经公司第二届董事会第三十三次会议审议通过。根据规定，本次非公开发行尚需获得公司股东大会的批准和中国证监会的核准。

2、公司本次非公开发行股票的发行对象为符合中国证监会规定的证券投资基金管理公司、证券公司、保险机构投资者、信托投资公司、财务公司及其他合格投资者等不超过 10 名的特定对象。发行对象应符合法律、法规规定的条件。

3、本次非公开发行股票数量为不超过 12,500 万股，具体发行数量将提请股东大会授权公司董事会与保荐机构（主承销商）协商确定。若本公司股票在定价基准日至发行日期间除权、除息的，本次发行数量的上限将进行相应调整。

4、公司本次非公开发行的定价基准日为公司第二届董事会第三十三次会议决议公告日（2009 年 6 月 25 日）。发行价格不低于定价基准日前二十个交易日股票交易均价的 90%，即发行价格不低于 7.22 元/股。若公司股票在定价基准日至发行日期间发生派息、送红股、资本公积金转增股本等除权除息事项，本次发行价格下限将作相应调整。具体发行价格由股东大会授权董事会在取得中国证监会关于本次非公开发行核准批文后，和保荐机构（主承销商）按照相关法律法规的规定和监管部门的要求，根据竞价结果确定。

所有发行对象均以现金认购本次非公开发行的股份。发行对象认购的股份自本次发行结束之日起十二个月内不得转让。

释义

除非本预案另有所说明，下列词语有如下含义：

1	发行人、本公司、公司	指	广宇集团股份有限公司
2	本次发行、本次非公开发行	指	广宇集团股份有限公司本次以非公开发行的方式向不超过 10 名特定对象发行 A 股股票的行为
3	募集资金投资项目、募投项目	指	本次非公开发行募集资金拟投入的上东领地、上东臻品和上东名筑 3 个房地产开发项目
4	定价基准日	指	公司第二届董事会第三十三次会议决议公告日（2009 年 6 月 25 日）
5	中国证监会或证监会	指	中国证券监督管理委员会
6	深交所	指	深圳证券交易所
7	元	指	人民币元

第一节　本次非公开发行 A 股股票方案概要

一、本次非公开发行的背景和目的

自 2007 年公司成功实现首次公开发行股票并上市以来，公司核心竞争力得到极大提高，并顺利度过了 2008 年房地产市场大幅调整的市场环境。2009 年以来，在国家一系列“保增长”的宏观经济政策支持下，房地产行业作为国民经济的支柱行业也逐渐获得稳定发展。公司预计未来我国房地产行业长期发展趋势向好，通过资本市场募集资金不仅可以扩大公司规模，获得公司房地产项目开发所需资金，缩小与同行业优秀企业的差距，还可以降低资产负债率，改善公司财务状况。在此背景下，公司拟通过非公开发行 A 股股票募集资金，以抓住机遇增强公司整体竞争能力、抵御风险能力和持续发展能力。

1、改革开放以来，我国居民可支配收入水平不断提高，城市化不断加速，越来越多的人口正在不断地从农村进入城市，与之相对的是大中城市的土地供应持续偏紧。房地产行业作为国民经济的重要支柱产业，对改善民生和保持我国经济的稳定增长发挥着重要作用。因此，房地产行业中长期的发展前景依然看好。

2、截至 2009 年 3 月 31 日，公司总资产达到 60.89 亿元，净资产 11.18 亿元，公司资产负债率 74.49%。与行业内龙头企业万科、保利、招商、金地等公司相比，公司目前的资产规模还明显偏小、资产负债率也高于房地产行业上市公司平均水平，公司整体竞争力和抗风险能力还有待进一步提高。

3、2009 年各地房地产市场持续回暖，公司也将逐渐加快房地产项目的开发进度。预计在未来几年，随着公司房地产项目的逐步开发，对后续投资资金需求较大。

本次非公开发行将进一步提高公司资本实力，增强公司未来发展潜力。同时，本次非公开发行可以加快公司项目开发和资金回笼，对提升公司盈利能力和抗风险能力有十分积极的意义。

二、发行对象及其与公司的关系

本次非公开发行的发行对象范围为：符合中国证监会规定的证券投资基金管理公司、证券公司、保险机构投资者、信托投资公司、财务公司及其他合格投资者等不超过 10 名的特定对象。最终发行对象将在本次非公开发行获得中国证监会核准批文后，根据竞价结果确定。基金管理公司以多个投资账户持有股份的，视为一个发行对象。信托投资公司作为发行对象的，只能以自有资金认购。

三、发行股份的价格及定价原则、发行数量、限售期

（一）发行股份的价格及定价原则

本次非公开发行股票发行价格不低于公司第二届董事会第三十三次会议决议公告日（2009 年 6 月 25 日）前 20 个交易日公司股票交易均价的 90%，即 7.22 元/股。公司股票在定价基准日至发行日期间如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，将对发行底价进行相应调整。最终发行价格将在公司取得本次中国证监会发行核准批文后，按照《上市公司非公开发行股票实施细则》的规定，根据竞价结果由公司董事会与保荐机构（主承销商）协商确定。

所有认购对象均以现金认购本次非公开发行的股份。

（二）发行数量

本次非公开发行股份数量不超过 12,500 万股 A 股。若公司股票在定价基准日至发行日期间发生派息、送红股、资本公积金转增股本等除权除息事项，本次发行的数量上限将作相应调整。在上述范围内，由股东大会授权董事会根据实际情况与保荐人（主承销商）协商确定最终发行数量。

（三）限售期

本次发行对象认购的股份，自本次发行结束之日起十二个月内不得转让。之后按照相关规定在深交所上市交易。

四、募集资金投向

本次非公开发行拟募集资金总额不超过 11 亿元，在扣除发行费用后将投向以下项目：

序号	项目名称	预计总投资额（万元）	拟投入募集资金（万元）
1	上东领地	69,150	25,000
2	上东臻品	91,800	32,500
3	上东名筑	76,233	32,500
4	补充流动资金	–	不超过 20,000
	合计	237,183	不超过 110,000

实际募集资金不足部分由公司自筹资金解决。在不改变本次募投项目的前提下，公司董事会可根据项目的实际需求，对上述项目的募集资金投入顺序和金额进行适当调整。本次非公开发行募集资金到位之前，公司将根据项目进度的实际情况以银行贷款、自有资金等自筹资金先行投入，并在募集资金到位之后予以置换。

五、本次发行是否构成关联交易

本次发行面向符合中国证监会规定的机构投资者以及其他符合法律法规的投资者，最终发行对象将在本次非公开发行获得中国证监会核准批文后，根据竞价结果确定。本公司控股股东及其关联方不参与本次认购，本次发行将不构成关联交易。

六、本次发行是否导致公司控制权发生变化

公司的实际控制人为王鹤鸣先生，其子王轶磊先生为其一致行动人，截至 2009 年 3 月 31 日，王鹤鸣先生及其子王轶磊先生直接持有和间接控制发行人股份比例为 44.46%。按照本次非公开发行数量的上限 12,500 万股测算，本次非公开发行完成后，王鹤鸣先生及其子王轶磊先生直接持有和间接控制发行人股份比例不低于 35.54%，仍处于实际控制人地位。因此，本次非公开发行不会导致公司的控制权发生变化。

七、本次发行方案已经取得有关主管部门批准的情况以及尚需呈报批准的程序

本次非公开发行方案已于 2009 年 6 月 24 日经公司第二届董事会第三十三次会议审议通过。本次非公开发行方案尚需公司股东大会审议批准并报中国证监会核准。

八、其他事项

（一）本次非公开发行前后公司未分配利润的安排

本次发行前的未分配利润在本次发行完成后将由新老股东共享。

（二）本次非公开发行股票的上市地点

本次非公开发行股票的上市地点为深交所，在锁定期满后，本次发行的股票将申请在深交所上市交易。

（三）本次非公开发行股票决议有效期

本次非公开发行股票决议的有效期为发行方案提交股东大会审议通过之日起十二个月。

第二节　董事会关于本次募集资金运用的可行性分析

一、本次募集资金的使用计划

本次非公开发行 A 股股票所募集资金扣除发行费用后，将全部用于投资以下项目：

项目名称	项目总投资（万元）	项目开发主体	拟投入募集资金（万元）	投入方式
上东领地	69,150	浙江广宇丁桥房地产开发有限公司	25,000	增资或借款
上东臻品	91,800	杭州广宇紫丁香房地产开发有限公司	32,500	增资或借款
上东名筑	76,233	浙江广宇丁桥房地产开发有限公司	32,500	增资或借款
补充流动资金			不超过 20,000	
合计	237,183		不超过 110,000	

实际募集资金不足部分由公司自筹资金解决。在不改变本次募投项目的前提下，公司董事会可根据项目的实际需求，对上述项目的募集资金投入顺序和金额进行适当调整。本次非公开发行募集资金到位之前，公司将根据项目进度的实际情况以银行贷款、自有资金等自筹资金先行投入，并在募集资金到位之后予以置换。

二、投资项目的具体情况

（一）上东领地项目

1、项目情况要点

项目名称：上东领地

立项批文：杭发改备（2007）147 号；杭发改变备（2008）30 号；

项目总投资：69,150 万元

项目建设期间：2008.04-2011.03

项目经营主体：公司全资子公司浙江广宇丁桥房地产开发有限公司

规划占地面积：40,578 平方米

总建筑面积：121,897 平方米

预计销售额：80,255 万元

2、项目基本情况

上东领地项目为规划丁桥居住区 R21-05 地块，地块四至范围为：东至长睦村、南至四号路、西至三号路、北至勤丰路，位于整个居住区的核心区，毗邻购物中心、市政公园以及幼儿园和小学。

公司于 2007 年 9 月竞得该地块土地开发权使用权。本项目的规划用地面积为 40,578 万平方米，容积率为小于等于 2.4，用地性质为住宅（设配套公建），总建筑面积（含地下）121,897 万平方米。

3、项目市场前景

本项目位于丁桥居住区的核心区，规划中的大型经济适用房区块，区域规划完善。周边毗邻幼儿园、小学、中学和市政公园，在建的 10 万平米的新城商业广场购物中心保障了该区域的未来居住价值前景。丁桥及周边区域的当前房价在 7000—9000 元/平方米之间，再加上 90 平方米的户型限制，总价可以控制在 80 万元以内，该均价和总价的市场需求旺盛。作为杭州市目前规划最大的经济适用房片区，丁桥居住区规划起点较高，并且随着交通配套的逐步改善，尤其是在规划中的轨道交通 3 号线的贯通后，该区域到达杭州核心商圈的时间将大为缩短，未来升值潜力巨大。上东领地项目定位准确，设计理念先进，具有良好的性价比，在区域内具有较强的竞争优势。

4、资格文件取得情况

证照类型	编号
土地使用证	杭江国用（2008）第 000051 号； 杭江国用（2008）第 000052 号； 杭江国用（2008）第 000053 号
建设用地规划许可证	地字第（2008）年浙规用证 01000026 号
建设工程规划许可证	建字第（2008）年浙规建证 01000085 号
建筑工程施工许可证	330100200805060101
商品房预售许可证	杭售许字（2008）第 0140 号； 杭售许字（2009）第 0003 号； 杭售许字（2009）第 0015 号； 杭售许字（2009）第 0027 号

5、投资估算

本项目的总投资预计为 69,150 万元，其中土地成本为 37,194 万元，前期费用 1,217 万元，工程费用为 22,560 万元，不可预见费用为 451 万元，期间开发费用及销售费用为 2,510 万元。

6、项目进展与资金筹措

该项目先期基础建设已开工。本项目预计投入募集资金 25,000 万元，其余资金公司将采用自有资金、银行贷款或预售收入等途径解决。

7、项目经济评价

本项目预计实现销售额 80,255 万元，实现税后利润 8,328.9 万元，税后净利润率为 12.0%。项目各项经济指标良好，经济性上可行。

项目经济效益指标一览

项目名称	指标
总建筑面积（万平方米）	121,897
总销售收入（万元）	80,255
税前利润（万元）	11,105
税后利润（万元）	8,328.9
税后净利润率	12.0%

（二）上东臻品项目

1、项目情况要点

项目名称：上东臻品

立项批文：杭发改备（2007）141 号；杭发改变备（2008）69 号；

项目总投资：91,800 万元

项目建设期间：2008.08-2012

项目经营主体：公司控股子公司杭州广宇紫丁香房地产开发有限公司（公司直接持股 90%，杭州浩宇投资有限公司持股 10%并将对项目依照股权比例进行同比例投资）

规划占地面积：58,714 平方米

总建筑面积：151,526 平方米

预计销售额：110,923 万元

2、项目基本情况

上东臻品项目为规划丁桥居住区 R21-06 地块，地块四至范围为：东至长睦村、南至四号路、西至三号路并与上东领地项目毗邻、北至勤丰路，位于整个居住区的核心区，毗邻购物中心、市政公园以及幼儿园和小学。

公司于 2007 年 7 月竞得该地块土地开发权使用权。本项目的规划用地面积为 58,714 平方米，容积率为小于等于 2.0，用地性质为住宅（设配套公建），总建筑面积（含地下）为 151,526 平方米。

3、项目市场前景

本项目位于丁桥居住区的核心区，规划中的大型经济适用房区块，区域规划完善。周边毗邻幼儿园、小学、中学和市政公园，地块南面在建的 10 万平米的新城商业广场购物中心保障了该区域的未来居住价值前景。丁桥及周边区域的当前房价在 7000—9000 元/平方米之间，再加上 90 平方米的户型限制，总价可以控制在 80 万元以内，该均价和总价的市场需求旺盛。作为杭州市目前规划最大的经济适用房片区，丁桥居住区规划起点较高，并且随着交通配套的逐步改善，尤其是在规划中的轨道交通 3 号线的贯通后，该区域到达杭州核心商圈的时间将大为缩短，未来升值潜力巨大。上东臻品项目定位准确，设计理念先进，具有良好的性价比，在区域内具有较强的竞争优势。

4、资格文件取得情况

证照类型	编号
土地使用证	杭江国用（2008）第 000138 号； 杭江国用（2008）第 000139 号； 杭江国用（2008）第 000140 号
建设用地规划许可证	地字第（2008）年浙规用证 01000114 号
建设工程规划许可证	建字第 330100200800307 号；（一期） 建字第 330100200800306 号；（二期） 建字第 330100200800305 号；（三期）
建筑工程施工许可证	编号：330100200809020101；（一期） 编号：330100200809020201；（二期） 编号：330100200809020301；（三期）
商品房预售许可证	尚未开始预售

5、投资估算

本项目的总投资额预计为 91,800 万元，其中土地成本为 51,294 万元，前期费用 1,467 万元，工程费用为 28,035 万元，不可预见费用为 561 万元，期间开发费用及销售费用为 3,235 万元。

6、项目进展与资金筹措

该项目先期基础建设已开工。本项目预计投入募集资金 32,500 万元，其余资金公司将采用自有资金、银行贷款或预售收入等途径解决。

7、项目经济评价

本项目预计实现销售额 110,923 万元，实现税后利润 14,341.3 万元，销售净利率为 15.6%。项目各项经济指标良好，经济性上可行。

项目经济效益指标一览

项目名称	指标
总建筑面积（万平方米）	151,526
总销售收入（万元）	110,923
税前利润（万元）	19,122
税后利润（万元）	14,341.3
项目销售净利润	15.6%

（三）上东名筑项目

1、项目情况要点

项目名称：上东名筑

立项批文：杭发改备（2007）146 号；杭发改变备（2008）58 号；

项目总投资：76,233 万元

项目建设期间：2009.12-2013

项目经营主体：本公司全资子公司浙江广宇丁桥地产开发有限公司

规划占地面积：48,253 平方米

总建筑面积：134,578 平方米

预计销售额：91,187 万元

2、项目基本情况

上东名筑项目为规划丁桥居住区 R21-01 地块，地块四至范围为：东至勤丰路、南至规划 1 号路、西至丁桥东路、北至规划道路，位于整个居住区的核心区，毗邻购物中心、市政公园以及幼儿园和小学。

公司于 2007 年 9 月竞得该地块土地开发权使用权。本项目的规划用地面积为 48,253 平方米，容积率为小于等于 2.2，用地性质为住宅（设配套公建），总建筑面积（含地下）为 134,578 平方米。

3、项目市场前景

本项目位于丁桥居住区的核心区，规划中的大型经济适用房区块，区域规划完善。周边毗邻幼儿园、小学、中学和市政公园，地块南面在建的 10 万平米的新城商业广场购物中心保障了该区域的未来居住价值前景。丁桥及周边区域的当前房价在 7000—9000 元/平方米之间，再加上 90 平方米的户型限制，总价可以控制在 80 万元以内，该均价和总价的市场需求旺盛。作为杭州市目前规划最大的经济适用房片区，丁桥居住区规划起点较高，并且随着交通配套的逐步改善，尤其是在规划中的轨道交通 3 号线的贯通后，该区域到达杭州核心商圈的时间将大为缩短，未来升值潜力巨大。上东名筑项目定位准确，设计理念先进，具有良好的性价比，在区域内具有较强的竞争优势。

4、资格文件取得情况

证照类型	编号
土地使用证	杭江国用（2008）第 000051 号； 杭江国用（2008）第 000052 号； 杭江国用（2008）第 000053 号
建设用地规划许可证	地字第（2008）年浙规用证 01000026 号
建设工程规划许可证	建字第（2008）年浙规建证 01000085 号
建筑工程施工许可证	330100200805060101
商品房预售许可证	杭售许字（2008）第 0140 号； 杭售许字（2009）第 0003 号； 杭售许字（2009）第 0015 号； 杭售许字（2009）第 0027 号

5、投资估算

本项目的总投资额预计为 91,800 万元，其中土地成本为 51,294 万元，前期费用 1,467 万元，工程费用为 28,035 万元，不可预见费用为 561 万元，期间开发费用及销售费用为 3,235 万元。

6、项目进展与资金筹措

该项目先期基础建设已开工。本项目预计投入募集资金 32,500 万元，其余资金公司将采用自有资金、银行贷款或预售收入等途径解决。

7、项目经济评价

本项目预计实现销售额 110,923 万元，实现税后利润 14,341.3 万元，销售净利率为 15.6%。项目各项经济指标良好，经济性上可行。

项目经济效益指标一览

项目名称	指标
总建筑面积（万平方米）	151,526
总销售收入（万元）	110,923
税前利润（万元）	19,122
税后利润（万元）	14,341.3
项目销售净利润	15.6%

（四）补充流动资金

房地产开发项目一般投资大，开发周期长，属于资金密集型行业。房地产开发商从事开发时，获取土地时需要支付大量资金，并需要等到项目开始预售时才逐渐实现资金回流。房地产开发商在同时从事多个项目的开发时，进行合理土地储备及项目前期开发建设所需大量资金支出与项目预售时资金回笼之间的资金缺口矛盾日益加剧。尤其是在目前我国土地成本相对刚性，土地出让金及开发建设资金支付要求日趋严格的背景下，公司需要补充一定流动资金，保证各个项目的顺利开发建设以及土地储备的合理增加。

另一方面，由于房地产企业的经营容易受到宏观经济形势以及国家调控政策的影响，信贷政策、土地政策、税收政策等政策的变化，都会影响到企业的销售资金回笼速度以及信贷资金来源。一旦销售不畅或者对外融资遇到困难，公司将面临较大的财务风险。因此，公司需要一定规模的流动资金以降低公司的财务风险。

本次拟投入不超过 2 亿元募集资金用于补充流动资金，将提高公司的流动比率，降低公司的财务风险，并可为公司节约一部分财务费用。

三、本次发行对公司经营管理、财务状况等的影响

本次发行所募集资金均用于现有房地产开发项目，本次发行后，公司的主营业务不会发生变化，短期内公司的业务规模也不会发生太大变化，因此预计短期内不会对公司的经营管理带来太大压力。但随着公司资产规模的扩大，公司未来将会进一步开拓项目资源，扩大经营规模，从而会对公司的经营管理带来更高的要求。经过数十年的经验积累，尤其是 2007 年上市以来，公司的经营管理水平稳步提升，公司有信心应对未来经营规模的扩张。

本次发行将有助于上述募集资金投资项目的顺利开发，预计上述募集资金投资项目在未来几年将会逐步对公司贡献利润，大大提升公司的盈利能力。同时，本次发行后，公司的净资产将大幅度提升，资产负债率大幅下降，公司财务结构更趋合理。

第三节　董事会关于本次发行对公司影响的讨论与分析

一、本次发行后上市公司业务及资产的整合计划、公司章程的调整以及公司股东结构、高管人员结构、业务结构的变动情况

（一）业务及资产整合计划

本次发行后，公司将继续坚持以房地产开发和经营为主营业务，坚持以开发性价比高、功能齐全的中小户型住宅为主导产品的开发战略，同时，公司不排除在最有利的时机为未来发展补充新的项目资源。在可预见的将来，公司的主营业务及资产结构不会出现重大调整。

（二）公司章程调整

本次非公开发行股票完成后，公司的注册资本、股份总数将会发生变化，公司需要根据发行结果修改公司章程所记载的注册资本、股份总数等相关条款。

（三）股东结构变化

本次发行后，预计公司控股股东的持股比例将有所下降。这种股东结构的变化，将有助于加大对控股股东的约束，提升公司治理水平。

（四）高管人员结构调整

本次非公开发行完成后，预计公司高管人员结构将保持稳定。

（五）业务结构变动

本次非公开发行后，公司的主营业务仍然为房地产开发和经营。

二、本次发行后公司财务状况、盈利能力及现金流量的变动情况

本次发行完成后，公司总资产和净资产均将相应增加，资产负债率也将相应下降，公司的资产结构将得到优化，财务状况进一步改善。

本次募集资金投资项目会在未来几年内为公司带来较好的投资收益，将有利于提高整个公司的盈利水平。另一方面，由于本次发行后总股本将有所增加，募集资金投资项目产生的经营效益需要一定的时间才能体现，因此不排除公司的每股收益在短期内被摊薄的可能。

本次发行完成后，公司筹资活动产生的现金流入量将显著增加；在资金开始投入募投项目后，经营活动现金流出量将大幅增加；在项目开始实现预售后，公司经营活动产生的现金流量入量将显著增加。

三、公司与控股股东及其关联人之间的业务关系、管理关系、关联交易及同业竞争等变化情况

公司与控股股东在业务和管理等方面完全分开，公司业务经营与管理独立，并独立承担经营责任和风险。本次非公开发行完成后，公司与控股股东及其关联人之间的业务关系和管理关系并不会发生变化。同时，本次发行也不会导致公司与控股股东及其关联人之间新增同业竞争或关联交易等情形。

四、本次发行完成后，公司是否存在资金、资产被控股股东及其关联人占用的情形，或上市公司为控股股东及其关联人提供担保的情形

本次发行完成后，公司不存在资金、资产被控股股东及其关联人占用的情形，也不存在为控股股东及其关联人提供担保的情形。

五、上市公司负债结构是否合理，是否存在通过本次发行大量增加负债（包括或有负债）的情况，是否存在负债比例过低、财务成本不合理的情况

截至 2009 年 3 月 31 日，本公司资产负债率为 74.49%，公司资产负债率较高，一方面是由于公司还处于扩张期，另一方面，这也是房地产行业普遍存在的现象。如果剔除预售账款的影响因素，公司的资产负债率会有所降低。本次发行完成后，公司净资产将大幅度增加，公司资产负债率将出现明显下降，公司财务结构将更趋合理。

六、本次股票发行的相关风险说明

1、宏观经济波动风险

实践表明，房地产行业的发展与宏观经济形势高度正相关，宏观经济的波动会对房地产行业的发展产生重要影响。2007 年下半年以来，美国“次货危机”开始逐步蔓延到世界主要金融市场，我国的宏观经济增速也开始减缓。在经历了多年的快速发展之后，我国的房地产行业也开始步入调整期。虽然 2009 年以来，房地产行业出现了一定程度的回暖，但考虑到本次全球金融危机的极大破坏性，同时当前宏观经济形势依然严峻，这些都难免会对公司经营及募投项目效益的顺利实现带来不确定性。

2、项目开发与经营风险

由于房地产开发涉及到多个环节，在项目的开发过程中，可能面临诸多不确定性。例如城市规划调整导致项目开发周期延长甚至影响到开发面积；建筑材料价格上涨等因素导致项目建安成本增加；工程出现质量问题等导致项目难以按期交付等。公司在经营中若不能及时应对和解决上述问题，可能对公司项目开发周期、经营业绩和财务状况产生一定的影响。

3、政策风险

房地产行业历来是国家宏观调控的重点行业之一。国家宏观政策和行业政策的变化又都将对行业产生较大影响。比如信贷政策、土地政策、税收政策等政策的变化，都将对整个房地产行业和房地产企业的经营和发展造成影响，进而也可能会对公司募投项目的开发进程和效益产生影响。

4、管理风险

本次发行所募集资金均用于现有房地产开发项目，本次发行后，短期内公司的经营规模不会发生太大变化，因此预计短期内不会对公司的经营管理带来太大风险。但随着公司资产规模的扩大，公司未来将会进一步开拓项目资源，扩大经营规模，从而会对公司的经营管理带来更高的要求，如果公司在项目管理、人员保障、风险控制等方面不能及时跟上，公司将面临一定的管理风险。

5、财务风险

本次非公开发行后，随着公司净资产规模的增加，预计公司的土地储备和项目开发规模都会逐步扩大。由于房地产的开发和销售受市场环境和融资环境的影响较大，一旦销售不畅或者对外融资遇到困难，公司将面临较大的财务风险。

6、本次非公开发行的审批和发行失败的风险

本次非公开发行尚需经公司股东大会审议和中国证监会的批准，存在无法获得股东大会表决通过和中国证监会核准的可能。同时，取得上述批准的时间也存在一定的不确定性。另外，考虑到我国 A 股二级市场较大的波动性，而根据本次发行方案，本次发行的价格不能低于 7.22 元/股，存在发行失败的风险。

7、主要业绩指标被摊薄的风险

本次非公开发行将扩大公司股本及净资产规模，在盈利水平不能在短期内相应增加的情况下，公司的每股收益和净资产收益率在短期内将会有所摊薄。

广宇集团股份有限公司董事会

二零零九年六月二十五日

证券代码：002133　　证券简称：广宇集团　　公告编号：（2009）037

广宇集团股份有限公司 第二届董事会第三十三次会议决议公告

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”）第二届董事会第三十三次会议通知于 2009 年 6 月 21 日以电子邮件的方式发出，会议于 2009 年 6 月 24 日下午 2 时在杭州市平海路八号公司六楼会议室召开，会议由董事长王鹤鸣先生主持，应参加会议董事 9 人，实到 9 人。监事、高级管理人员列席了本次会议。本次会议召开程序符合《公司法》和《公司章程》的规定。

会议以书面表决和通讯表决的方式审议表决并通过了以下提案：

一、《关于公司符合非公开发行股票条件的议案》

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》等有关法律法规、规范性文件的有关规定，对照上市公司非公开发行股票的相关资格、条件的要求，公司经认真自查，认为公司符合非公开发行 A 股股票的条件。

表决结果：同意 9 票，反对 0 票，弃权 0 票。

二、《关于公司非公开发行股票方案的议案》

本次会议逐项审议并通过了《关于公司非公开发行股票方案的议案》，具体如下：

1、发行方式和发行时间

本次发行的股票全部采用向特定对象非公开发行的方式。在获得中国证券监督管理委员会核准后六个月内择机向特定对象发行股票。

表决结果：同意 9 票，反对 0 票，弃权 0 票。

2、发行股票的种类和面值

本次非公开发行的股票种类为境内上市的人民币普通股（A 股），每股面值为人民币 1.00 元。

表决结果：同意 9 票，反对 0 票，弃权 0 票。

3、发行数量

本次非公开发行股份数量不超过 12,500 万股。若公司股票在定价基准日至发行日期间发生派息、送红股、资本公积金转增股本等除权除息事项，本次发行的数量上限将作相应调整。在上述范围内，由股东大会授权董事会根据实际情况与保荐机构（主承销商）协商确定最终发行数量。

表决结果：同意 9 票，反对 0 票，弃权 0 票。

4、发行对象

本次非公开发行股票的发行对象为符合中国证监会规定的证券投资基金管理公司、证券公司、保险机构投资者、信托投资公司、财务公司及其他合格投资者等不超过 10 名的特定对象。

表决结果：同意 9 票，反对 0 票，弃权 0 票。

5、认购方式

所有发行对象均以现金认购本次非公开发行的股份。

表决结果：同意 9 票，反对 0 票，弃权 0 票。

6、定价基准日与发行价格

公司本次非公开发行的定价基准日为公司第二届董事会第三十三次会议决议公告日（2009 年 06 月 25 日）。

本次发行股票的价格不低于定价基准日前 20 个交易日股票交易均价的 90%（注：定价基准日前 20 个交易日股票交易均价=定价基准日前 20 个交易日股票交易总额÷定价基准日前 20 个交易日股票交易总量），即发行价格不低于 7.22 元/股。公司股票在定价基准日至发行日期间如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，将对本次发行底价进行相应调整。最终发行价格将在公司取得本次中国证监会发行核准批文后，按照《上市公司非公开发行股票实施细则》的规定，根据竞价结果由公司董事会与保荐机构（主承销商）协商确定。

表决结果：同意 9 票，反对 0 票，弃权 0 票。

7、限售期安排

本次发行的发行对象认购的股份自本次发行结束之日起十二个月内不得转让。

表决结果：同意 9 票，反对 0 票，弃权 0 票。

8、上市地点

在上述锁定期届满后，本次非公开发行的股票将在深圳证券交易所上市交易。

表决结果：同意 9 票，反对 0 票，弃权 0 票。

9、募集资金数量和用途

本次非公开发行拟募集资金不超过 11 亿元，在扣除发行费用后将投向以下项目：

序号	项目名称	预计总投资额（万元）	拟投入募集资金（万元）
1	上东领地	69,150	25,000
2	上东臻品	91,800	32,500
3	上东名筑	76,233	32,500
4	补充流动资金	——	不超过 20,000
	合计	237,183	不超过 11,0000

实际募集资金不足部分由公司自筹资金解决。在不改变本次募投项目的前提下，公司董事会可根据项目的实际需求，对上述项目的募集资金投入顺序和金额进行适当调整。本次非公开发行募集资金到位之前，公司将根据项目进度的实际情况以银行贷款、自有资金等自筹资金先行投入，并在募集资金到位之后予以置换。

表决结果：同意 9 票，反对 0 票，弃权 0 票。

10、未分配利润的安排

本次发行前的未分配利润在本次发行完成后将由新老股东共享。

表决结果：同意 9 票，反对 0 票，弃权 0 票。

11、决议有效期限

本次非公开发行股票有关决议的有效期为本议案自股东大会审议通过之日起十二个月。

表决结果：同意 9 票，反对 0 票，弃权 0 票。

三、《关于公司非公开发行股票预案的议案》

本次会议审议并通过了《关于公司非公开发行股票预案的议案》。

表决结果：同意 9 票，反对 0 票，弃权 0 票。

本次非公开发行股票的预案详情请见巨潮咨询网（http://www.cninfo.com.cn）及《证券时报》：《广宇集团股份有限公司非公开发行 A 股股票预案》（2009-038 号）。

四、《关于本次非公开发行股票募集资金运用可行性分析的议案》

本次会议审议并通过了《关于本次非公开发行股票募集资金运用可行性分析的议案》。

表决结果：同意 9 票，反对 0 票，弃权 0 票。

本次非公开发行股票募集资金运用可行性分析报告的详情请见巨潮咨询网（http://www.cninfo.com.cn）及《证券时报》：《关于本次非公开发行股票募集资金运用的可行性研究报告》。

五、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次非公开发行股票相关事项的议案》

为确保本次非公开发行 A 股股票有关事宜的顺利进行，公司董事会拟提请股东大会授权董事会全权办理本次非公开发行的相关事项，包括但不限于：

1、根据具体情况制定和实施本次非公开发行股票的具体方案，其中包括但不限于发行时机、发行数量、发行起止日期、发行价格、发行方式、发行对象的选择、具体认购办法、认购比例以及与发行定价方式有关的其他事项；

2、批准与签署本次非公开发行股票募集资金投资项目实施过程中的重大合同；批准与签署与本次非公开发行有关的各项文件与合约；

3、聘请保荐机构（主承销商）等中介机构、办理本次非公开发行股票申报事宜；

4、在不改变本次募投项目的前提下，根据项目的实际需求，对募集资金投资投入顺序和金额进行适当调整；

5、根据本次非公开发行股票结果，修改《公司章程》中所记载的注册资本、股份总数等所有相应条款及办理工商变更登记事宜；

6、在本次非公开发行股票完成后，办理本次非公开发行股票在深圳证券交易所上市的事宜；

7、如证券监管部门对非公开发行股票的政策有新的规定，根据证券监管部门新的政策规定，对本次非公开发行股票的具体方案作相应调整；

8、全权办理与本次非公开发行股票有关的其他未尽事宜；

9、本授权自公司股东大会审议通过之日起十二个月内有效。

表决结果：同意 9 票，反对 0 票，弃权 0 票。

上述议案均需提请公司股东大会审议，股东大会的召开时间将另行通知。

公司独立董事就本次非公开发行股票的事项发表了独立意见，详情请见附件一。

特此公告。

广宇集团股份有限公司

董事会

２００９年６月２５日

附件一：独立董事关于公司非公开发行股票的独立意见

作为广宇集团股份有限公司的独立董事，本人在审阅公司提供的相关材料、听取公司管理层的说明后，依照独立判断，发表如下意见：

1、本次非公开发行股票的方案合理、切实可行，有利于增强公司的持续发展能力，符合公司和全体股东的利益。

2、本次非公开发行股票的定价方式符合《中华人民共和国公司法》第一百二十八条、第一百三十六条的相关规定，符合《中华人民共和国证券法》关于非公开发行股票的相关规定，符合《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》和《证券发行与承销管理办法》的规定，认购价格客观、公允，未损害社会公众股东权益。

独立董事：贾生华、荆林波、周亚力

２００９年６月２４日

证券代码：002024　　证券简称：苏宁电器　　公告编号：2009-026

苏宁电器股份有限公司 关于拟投资 LAOX 株式会社相关事宜的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

风险提示：苏宁电器股份有限公司目前就认购日本 LAOX 株式会社定向发行股份相关事宜与 LAOX 基本达成一致意见，本交易尚待正式协议的签署，及获得日本观光免税株式会社股东会、LAOX 股东大会、中国及日本相关政府部门审核批准。公司将及时披露该事项的进展情况。

一、交易方案概述

1、交易方案概况

苏宁电器股份有限公司（以下简称"公司"）拟通过境外设立的全资子公司（以下简称"公司境外子公司"）认购日本家电连锁企业 LAOX 株式会社（以下简称"LAOX"）定向发行的股份。LAOX 计划向公司境外子公司以及日本观光免税株式会社（以下简称"日本观光免税"）定向发行共计 1.25 亿股的股份，同时 LAOX 原第一大股东 LAOX 投资事业有限责任公会计划将其持有的 400 万股 A 种优先股份以普通股份或现金为对价转让给 LAOX。

2、公司境外子公司具体交易方案

在本交易方案中，公司境外子公司拟认购股份数量为 6,666.67 万股，认购价格为 12 日元/股，总投资额约为 8 亿日元（6,729.52 万元人民币，按照 2009 年 6 月 23 日国家外汇管理局公布的日元兑人民币汇率中间价 100:7.1619 计算，下同）。本次交易方案实施完成后，公司境外子公司预计将持有 LAOX 27.36%的股权。

3、本次交易需履行的相关程序

本次交易按照公司《重大投资与财务决策制度》、《章程》的规定，已经公司董事长审批通过并报董事会、监事会备案。日本观光免税株式会社董事会及 LAOX 董事会也已履行相应的内部审批程序。本次交易不构成关联交易，尚待正式协议的签署，及获