# 广宇集团股份有限公司

证券代码:002133　证券简称:广宇集团　公告编号:(2015)009

# 2014 年度报告摘要

## 1、重要提示

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,应当仔细阅读同时刊载于深圳证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

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 | 方珍慧 | |
| 电话 | 0571-87925786 | 0571-87925786 | |
| 传真 | 0571-87925813 | 0571-87925813 | |
| 电子信箱 | gyjtdb@163.com | gyjtdb@163.com | |

## 2、主要财务数据和股东变化

(1)主要财务数据

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

√ 是 □ 否

| | 2014年 | 2013年 | | 本年比上年增减 | 2012年 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 调整前 | 调整后 | 调整后 | 调整前 | 调整后 |
| 营业收入(元) | 1,683,490,787.58 | 1,657,746,628.82 | 1,657,746,628.82 | 1.55% | 1,962,263,249.36 | 1,962,263,249.36 |
| 归属于上市公司股东的净利润(元) | 131,296,377.32 | 219,377,374.68 | 219,377,374.68 | -40.15% | 248,580,967.57 | 248,580,967.57 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元) | 116,267,283.48 | 209,879,553.94 | 209,879,553.94 | -44.60% | 216,278,432.68 | 216,278,432.68 |
| 经营活动产生的现金流量净额(元) | 422,716,742.20 | -909,349,897.72 | -909,349,897.72 | 146.49% | 253,275,544.54 | 253,275,544.54 |
| 基本每股收益(元/股) | 0.21 | 0.37 | 0.37 | -43.24% | 0.42 | 0.42 |
| 稀释每股收益(元/股) | 0.21 | 0.37 | 0.37 | -43.24% | 0.42 | 0.42 |
| 加权平均净资产收益率 | 6.11% | 11.58% | 11.58% | -5.47% | 14.51% | 14.51% |
| | 2014年末 | 2013年末 | | 本年末比上年末增减 | 2012年末 | |
| | | 调整前 | 调整后 | 调整后 | 调整前 | 调整后 |
| 总资产(元) | 8,561,668,868.33 | 8,014,440,268.80 | 8,107,336,736.77 | 5.60% | 7,106,550,504.07 | 7,178,364,449.55 |
| 归属于上市公司股东的净资产(元) | 2,851,855,526.38 | 1,984,023,964.78 | 1,984,023,964.78 | 43.74% | 1,812,518,763.40 | 1,812,518,763.40 |

(2)前10名普通股股东持股情况表

| 报告期末普通股股东总数 | 34,827 | 年度报告披露日前第5个交易日末普通股股东总数 | 35,237 |
|---|---|---|---|

前10名普通股股东持股情况

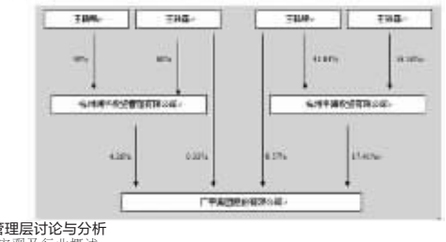
| 股东名称 | 股东性质 | 持股比例 | 持股数量 | 持有有限售条件的股份数量 | 质押或冻结情况 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 股份状态 | 数量 |
| 杭州平海投资有限公司 | 境内非国有法人 | 17.41% | 134,757,000 | 101,067,750 | | |
| 王鹏鸣 | 境内自然人 | 9.57% | 74,080,152 | 36,223,740 | | |
| 杭州澜华投资管理有限公司 | 境内非国有法人 | 4.26% | 32,967,033 | 32,967,033 | | |
| 长安基金-光大银行-长安广宇集团定增分级资产管理计划 | 境内非国有法人 | 2.85% | 22,064,175 | 22,064,175 | | |
| 上海东源添东投资中心(有限合伙) | 境内非国有法人 | 2.84% | 21,978,021 | 21,978,021 | | |
| 国联安基金-工商银行-国联安-成品-定向增发6号资产管理计划 | 境内非国有法人 | 2.78% | 21,535,032 | 21,535,032 | | |
| 上银基金-上海银行-上银基金财富8号资产管理计划 | 境内非国有法人 | 2.62% | 20,263,000 | 20,263,000 | | |
| 兴业全球基金-上海银行-兴全定增86号分级特定多客户资产管理计划 | 境内非国有法人 | 2.56% | 19,779,560 | 19,779,560 | | |
| 财通基金-光大银行-国贸东方定增组合2号资产管理计划 | 境内非国有法人 | 2.07% | 16,043,299 | 16,043,299 | | |
| 王孝勤 | 境内自然人 | 1.00% | 7,760,000 | | | |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明 | 杭州平海投资有限公司、杭州澜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,除此之外,公司未知其它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) | 不适用。 | | | | | |

(3)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。

(4)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



## 3、管理层讨论与分析

(一)宏观及行业概述

2014年中国经济正在全面向新常态转换。中央政府在区间调控基础上实施定向调控,配合出台了一系列财政和货币政策,通过全面推动政治、经济、文化、社会、生态文明等体制改革以释放市场活力,对冲经济下行风险,社会经济发展总体稳中有进,国内生产总值达到63.65万亿元,同比增长7.4%,虽然符合年初增长7.5%左右的政策目标,但已是中国GDP增速连续第三个年度低于8%。

2014年房地产行业结束了长达15年的超级繁荣期,进入调整期,也标志着中国房地产正式开启白银时代。房地产行业在年初经历了急剧的小周期衰退后,年中开始在货币和行业调控政策放松的驱动下逐渐复苏,货币流动性和商品房销售面积累计同比增速见底回升。

行业表现方面,2014年全国商品房销售面积和销售额同比下降。全年商品房销售面积12.06亿平方米,其中商品住宅销售面积10.52亿平方米,分别同比下降7.60%和9.10%,但增速自8月份开始见底企稳。Wind资讯跟踪的30个大中城市月度商品房成交数据显示,7月份以来,房地产市场的销售周期性复苏明显,月成交套数和面积逐步恢复至历史较高水平,景气复苏开始从一线城市开始向三线以下城市扩散。全年商品房住宅市场呈现先抑后扬年末翘尾的局面。房地产开发企业普遍实施"加速去化"策略,以价换量,成交均价小幅下滑。

调控政策方面,2014年从"两会"提出"分类调控",到房地产上市公司再融资全面放开,到全国多地放松限购政策,下调二套房首付比例,到2014年中央经济工作会议对房地产业"只字未提",说明国家房地产业政策导向由强力行政干预逐步走向市场化。

流动性方面,2014年呈现先紧后松的态势,上半年以定向流动性注入为主。随着经济下行压力加剧,央行货币政策导向从定向宽松转向总量放松转变,2014年11月21日宣布全面降息,中央经济工作会议也为适度宽松的货币政策定下基调。货币政策放松,从供需两端释放动能,有利于国内房地产行业销量增速的进一步回升。

区域政策方面,2014年杭州作为中国房地产市场中市场化程度最高、最敏感的城市之一,调整幅度为全国之最,市区2014年商品房成交均价同比下跌7.5%,2014年11月,国家统计局70个大中城市房价杭州同比跌幅位列第一,达9.9%。2014年7月29日,杭州出台了部分解除限购的措施,至8月29日,政策加码,全面放开限购。限购政策的解除,杭州商品房成交量呈井喷式的增长,8-12月,五个月的成交量高达5.5万套,占全年成交的62%,使2014年全年商品房成交近9万套,仅次于2009年10.58万套的成交量,创历史次高。

(二)报告期内,公司经营情况

2014年,房地产市场整体持续低迷,公司继续实施"稳健发展"经营策略,紧紧围绕年初既定的"抓销售、去存量;定标准、明目标;控费用、抓效率"的经营目标,主抓项目建设和产品销售,确保产品品质和现金流安全。报告期内,公司实现营业收入168,349.08万元,同比减少1.55%;实现营业利润19,082.62万元,同比减少44.07%;实现归属于上市公司所有者净利润13,068.76万元,同比减少40.43%。

2014年,公司新开工建筑面积40.31万平方米,完成年度计划的91%,新开工项目包括杭州锦绣桃源项目、舟山锦澜公寓项目。黄山江南新城(部分)因设计方案修改等原因,未能按计划要求开工。2014年,公司实现商品房合同销售金额18.79亿元,完成年度计划的70%,公司年度销售计划完成不足主要系杭州锦绣桃源和舟山锦澜公寓两个项目的开盘时间均晚于计划时间,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31.52万平方米,完成年度计划的100%。截止报告期末,公司储备的规划可建建筑面积81.06万平方米,其中权益可建建筑面积67.10万平方米。代建项目一个,建筑面积16.64万平方米。

报告期内,公司抓住机遇,成功实施再融资。在地产公司再融资政策放开后,公司立即启动再融资事项,再融资方案于2014年7月获得中国证监会发审委通过,2014年8月获得中国证监会的核准通知书,11月成功发行并办理完毕登记上市工作,成功发行股票约1.76亿股,募集资金近8亿元。公司此次成功定增,优化了资本结构,降低了资产负债率。

2014年公司加大了品牌建设的力度,围绕公司成立"30周年"的契机,多手段、多途径推出大规模的品牌系列活动,与各项目销售联动,进一步提升了客户对公司的品牌知名度与美誉度,取得较好的效果和反响。

报告期内,包括贸易公司、物业公司、创投公司、资管公司在内的各项辅业也实现了长足发展。贸易公司集中采购,有力地节约了公司各项目的开发成本,按质按量按时做好供应保障和后勤服务的同时,还努力扩大和平衡交易总量,物业公司在实现经营收支相持平的基础上,重视开展"成本控制"运行机制,积极开展多元化服务项目。广宇创投为公司拓展第二主业建言献策,通过产业研究和项目考察,选定环保和大健康为集团第二主业的方向,圆满完成了公司交予的任务。广宇元上资管公司以铸造中国一流的独立地产基金为愿景,结合地产开发和资产管理,通过专业的调研和科学的决策,发现和投资于优质地产项目,在风险可控的基础上获取最大投资收益。

(三)展望未来

对于2015年中国经济展望,中央提出了"主动适应经济发展新常态,引领经济发展新常态"的表述,强调继续统筹兼顾"稳增长、调结构、促改革、惠民生、防风险、扩开放",坚持"稳中求进"的工作总基调,继续实施积极财政政策,继续实施稳健货币政策,稳步推进金融改革开放,注重政策的松紧适度、定向调控和改革创新,加快发展多层次金融服务体系,这种大环境为包括房地产行业、环保及大健康行业在内的各行业持续、强劲发展创造了有利的条件。

2015,我们认为房地产行业政策环境将持续友好;3月5日李克强总理的《政府工作报告》明确指出"支持居民自住和改善性住房需求。",为所有救市政策打开绿灯;3月30日,多部委联合"330政策"组拳出击,政策主要包括放宽二套房商业贷款限制(首付比例下调至4成,取消1.1倍利率限制),支持公积金购房(首套首付20%、二套房首付30%)、二手房转让营业税放松(减免期限由5年下调至2年),从降低购房门槛以及降低交易成本两方面,促进住房需求尤其是改善性需求兑现入市。毫无疑问这一系列的利好政策对整个市场信心恢复会起到极大的作用,并将在未来几个月逐渐发挥作用。

公司积极打造"面积不大功能全、总价不高品质高"的产品主导战略,采取"三三制"区域布局原则"三分之一在杭州,三分之一布局在杭州以外的浙江地区,三分之一布局到浙江省外",通过品牌推广和盈利模式复制,形成了以杭州为中心、二三线城市为重点的跨区域战略布局,巩固和提升在中小户型开发领域专业化优势。公司将坚持秉持"为民众造好房"的经营理念和"稳健务实"的风格,顺应中国房地产市场的发展趋势,以赚取增值服务收益为经营导向,进一步提升资产周转率,获取公平收益,追求高质量的可持续增长,为广大投资者带来丰厚的回报。同时公司将积极在环保、大健康等新兴产业领域内布局公司的第二主业,力争经过三至五年的努力,使得新开辟的第二主业不断发展壮大,成为公司发展新的增长点。

(四)2015经营计划

2015年,抓销售、去存量依旧是工作的重心所在。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。同时还要严控成本,提高周转速度,大力建设标准化的运营体系。具体来说就是做好以下五方面的工作:

第一,适应市场变化调整营销思路,抓销售去存量。

2015年公司各项目要及时根据市场变化,调整思路,改变营销方式,不光要触网,还要线上线下齐联动,全民营销,跨界电商等。2015年还要深化品牌推广和项目销售的紧密互动,双向联动,互促互进。区别于往年,公司今年要求各个项目将年度销售目标详细分解至月度计划,根据完成情况,及时调整营销策略。同时,根据季度巡检结果,对各项目的产品成本、工程进度及产品质量进行相应调整。

第二,积极推进"成品房"落地,实现产品标准化管理。

当基础空间的变化不可能短时间内有突破性变革产生前,精装智能互联家居是下一个改变生活方式的方向,尤其对于精装擅长的开发商来说只差临门一小步就能创造新的产品趋势。我们要抛弃"地拿好了,项目就成功了"的惰性思维,而要换成"满足用户极致需求"为主的互联网开发思维。2015年,公司要在此基础上推进"成品房"落地,成功在开发项目上推广,实现标准化管理。

第三,延伸物业服务链,向社群文化与社交社区方向发展。

房地产物业发展放眼未来,能做的不仅仅是社区管理,更要延伸物业服务链,把物业服务介入到运营社区情感生活。物业的价值将由售后服务与品牌维护变成未来地产产品核心竞争力之一。

第四,努力向"精细化、全程化、前置化"靠拢,加强成本管控。

地产项目成本管控应该向"全程化、精细化、前置化"方向看齐。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,加强各个部门的预算目标控制。

第五,积极拓展融资渠道,多向打造集团融资平台。

第六,加快开发"第二主业",促进"第一主业"稳健发展。

在整个房地产市场形势严峻,行业利润趋薄的情况下,加快开发"第二主业"既是适应房地产新常态所追,也是企业拓展业务,寻找另一个利润增长点所需。

第七,加强团队建设,打造"专业、高效、有爱"作战队伍。

2015年在团队建设方面,除了继续完善项目业绩评价体系,我们将努力建立集团业务部门的业绩评价体系,增强员工的薪酬竞争力,做到员工岗位工作饱和度和员工薪酬增长成正比,真正做到减员增效;建立有规划性的培训体系,针对企业发展所需,有目的性地提供人员技能保障;打造员工成长通道,营造积极向上、良性竞争的企业文化氛围,打造一支"专业、高效、有爱"的作战队伍。

2015年,公司计划实现销售合同签约金额25亿元;计划实现新开工面积4万平方米,主要为江南新城(部分)、星湖名郡(部分);计划实现竣工面积24万平方米,主要为鼎悦府、锦绣公寓、星湖名郡(部分)项目。

4、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

1、重要会计政策变更

本公司已执行财政部于2014年颁布的下列新的及修订的企业会计准则:

《企业会计准则—基本准则》(修订)、

《企业会计准则第2号——长期股权投资》(修订)、

《企业会计准则第9号——职工薪酬》(修订)、

《企业会计准则第30号——财务报表列报》(修订)、

《企业会计准则第33号——合并财务报表》(修订)、

《企业会计准则第37号——金融工具列报》(修订)、

《企业会计准则第39号——公允价值计量》、

《企业会计准则第40号——合营安排》、

《企业会计准则第41号——在其他主体中权益的披露》。

本公司执行上述企业会计准则的主要影响如下:

本公司根据《企业会计准则第2号——长期股权投资》(修订)将本公司对被投资单位不具有共同控制或重大影响,并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的投资从长期股权投资中分类至可供出售金融资产核算,并进行了追溯调整。

执行《企业会计准则第9号——职工薪酬》(修订),本公司根据《企业会计准则第9号——职工薪酬》(修订)将本公司辞退福利、基本养老保险及失业保险单独分类至辞退福利及设定提存计划核算,并进行了补充披露。

执行《企业会计准则第30号——财务报表列报》(修订),本公司根据《企业会计准则第30号——财务报表列报》(修订)将本公司预缴的税金重分类至其他流动资产核算或其他非流动资产,并进行了追溯调整。

上述追溯调整对本期和上期财务报表的主要影响如下:

| 会计政策变更的原因和内容 | 审批程序 | 对2014年12月31日/2014年度相关财务报表项目的影响金额 | |
|---|---|---|---|
| | | 报表项目 | 影响金额 |
| 《企业会计准则第2号——长期股权投资(修订)》 | 董事会议案审批 | 可供出售金融资产 | 6,000,000.00 |
| | | 长期股权投资 | -6,000,000.00 |
| 《企业会计准则第30号——财务报表列报(2014年修订)》 | | 其他流动资产 | 102,424,080.09 |
| | | 其他非流动资产 | 3,238,410.62 |
| | | 应交税费 | 105,662,490.71 |
| 会计政策变更的原因和内容 | 审批程序 | 对2013年12月31日/2013年度相关财务报表项目的影响金额 | |
| | | 报表项目 | 影响金额 |
| 《企业会计准则第2号——长期股权投资(修订)》 | 董事会议案审批 | 可供出售金融资产 | 5,000,000.00 |
| | | 长期股权投资 | -5,000,000.00 |
| 《企业会计准则第30号——财务报表列报(2014年修订)》 | | 其他流动资产 | 92,896,467.97 |
| | | 应交税费 | 92,896,467.97 |

本次会计政策变更,仅对上述财务报表项目列示产生影响,对公司2013年末和2012年末所有者权益总额以及2013年度和2012年度净利润未产生影响。

2、重要会计估计变更

(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

公司报告期无合并报表范围发生变化的情况。

(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

□ 适用 √ 不适用

(5)对2015年1-3月经营业绩的预计

2015年1-3月预计的经营业绩情况:——

董事长:王铁磊

广宇集团股份有限公司

2015年4月26日

证券代码:002133　证券简称:广宇集团　公告编号:(2015)006

# 广宇集团股份有限公司
# 第四届董事会第二十七次会议决议公告

**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")第四届董事会第二十七次会议通知于2015年4月16日以电子邮件的方式发出,会议于2015年4月26日上午9时在杭州市平海路8号公司六楼会议室召开,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提案:

一、关于《2014年度董事会工作报告》的议案

本次会议审议并通过了《2014年度董事会工作报告》,同意提请公司2014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。

公司独立董事吴次芳先生、许为民先生、姚铮先生分别向董事会提交了《独立董事2014年度述职报告》,并将在公司2014年年度股东大会上进行述职,具体内容详见巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)。

二、关于《2014年度总裁工作报告》的议案

本次会议审议并通过了《2014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《会计政策变更》的议案

本次会议审议并通过了《会计政策变更》。公司董事会认为:公司本次会计政策变更是根据财政部2014年颁布或修订的相关会计准则对公司相关会计政策进行的变更,本次会计政策变更不会对公司此前各期已披露的财务状况、经营成果产生重大影响,同意本次会计政策变更。

独立董事和监事会均发表了同意意见。

《会计政策变更》(2015-008号公告)全文详见2015年4月28日的《证券时报》和巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)。独立董事对本次变更事项发表的独立意见,全文详见巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)。

表决结果:同意9票,反对0票,弃权0票。

四、关于《2014年度财务报告》的议案

本次会议审议并通过了《2014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2014年年度股东大会审议。

立信会计师事务所出具的信会师报字(2015)第610305号《2014年度审计报告》全文详见巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)。

五、关于《2014年年度报告》和《2014年年度报告摘要》的议案

本次会议审议并通过了《2014年年度报告》和《2014年年度报告摘要》,同意提请公司2014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。

《2014年年度报告摘要》(2015-009号公告)全文详见2015年4月28日的《证券时报》和巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)。《2014年年度报告》(2015-010号公告)全文详见巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)。

六、2014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,2014年度公司实现净利润131,327,242.56元(母公司数,合并报表归属于母公司所有者的净利润131,296,377.32元),按母公司净利润的10%提取法定盈余公积13,132,724.26元,加年初未分配利润561,445,368.56元,扣除2013年度利润分配47,865,600.00元后,本年度可供股东分配的利润为631,774,286.86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,公司拟以2014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0.80元(含税),共计拟派发现金红利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。

本利润分配预案符合《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2014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出具了独立意见,全文详见巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)。

七、关于《2014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《2014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。

《2014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)。独立董事对该报告出具了独立意见,全文详见巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)。

八、关于《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《募集资金存放与使用情况的专项报告》,通过了立信会计师事务所出具的《2014年度募集资金存放与使用情况鉴证报告》(2015-011号公告)全文详见巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)。独立董事对该专项报告出具了独立意见,全文详见巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)。保荐机构对本事项发表了保荐意见,全文详见巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)。

表决结果:同意9票,反对0票,弃权0票。

九、关于《立信会计师事务所(特殊普通合伙)2014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)2014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。

十、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2015年度财务审计机构,聘期一年,费用为90万元,同意提请公司2014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)。

十一、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2015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》的规定范围内,拟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、拟授权董事会自公司2014年年度股东大会决议之日起至公司2015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20亿元人民币。

2、拟授权董事会自公司2014年年度股东大会决议之日起至公司2015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的经营性土地的房地产项目公司)的投资总额不超过20亿元人民币。

同意提请公司2014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》,同意公司根据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,提请股东大会授权董事会批准对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公司提供担保,下同)的额度如下:

1、自公司2014年年度股东大会决议之日起至公司2015年年度股东大会决议之日止,公司新增对控股子公司提供担保额度为15亿元人民币。

2、公司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%,但不超过85%;

(2)单笔担保额超过公司最近一期经审计净资产的10%,但不超过40%。

3、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。

4、具体实施时,将根据公司与贷款银行签订的担保合同办理。

同意将该议案提请公司2014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。

本次担保事项详情请见4月28日《证券时报》;《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》(2015-012号)和巨潮咨询网(http://www.cninfo.com.cn)。独立董事对本次担保授权事项发表了独立意见,全文详见巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)。保荐机构对本次担保授权事项发表了保荐意见,全文详见巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)。

十三、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2014年年度股东大会决议之日起至公司2015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2014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。

十四、关于使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案

本次会议审议并通过了《关于使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》。同意公司使用暂时闲置的募集资金补充流动资金,总金额不超过35,000万元,使用期限自股东大会通过之日起不超过12个月,并同意将该议案提请公司2014年年度股东大会审议。

本事项详情请见4月28日《证券时报》;《广宇集团股份有限公司使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的公告》(2015-013号)和巨潮咨询网(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)。保荐机构对本事项发表了保荐意见,全文详见巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)。

表决结果:同意9票,反对0票,弃权0票。

十五、关于《2015年第一季度报告》和《2015年第一季度报告摘要》的议案

本次会议审议并通过了《2015年第一季度报告》和《2015年第一季度报告摘要》

表决结果:同意9票,反对0票,弃权0票。

《广宇集团2015年第一季度报告摘要》(2015-014号)全文详见4月28日《证券时报》和巨潮咨询网(http://www.cninfo.com.cn)。《广宇集团2015年第一季度报告》(2015-015号)全文详见巨潮咨询网(http://www.cninfo.com.cn)。

十六、关于召开2014年年度股东大会的议案

本次会议审议并通过了《关于召开2014年年度股东大会的议案》,决定于2015年5月19日(星期二)召开公司2014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2014年年度股东大会的通知》(2015-016号公告)全文详见2015年4月28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

2015年4月28日

证券代码:002133　证券简称:广宇集团　公告编号:(2015)007

# 广宇集团股份有限公司
# 第四届监事会第八次会议决议公告

**本公司及监事会全体成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")第四届监事会第八次会议通知于2015年4月16日以书面形式送达,会议于2015年4月26日13时在杭州市平海路8号公司三楼会议室召开,会议由监事会主席黎洁女士主持,应参加会议监事3人,实到3人。本次会议召开程序符合《公司法》和《公司章程》的规定。

会议以现场表决的方式,审议并通过了以下提案:

1、《2014年度监事会工作报告》

本次会议审议并通过了《2014年度监事会工作报告》,并同意提交公司2014年年度股东大会审议。

表决结果:同意3票,反对0票,弃权0票。

2、《会计政策变更》

本次会议审议并通过了《会计政策变更》,监事会认为本次会计政策变更是根据财政部修订及颁布的会计准则等具体准则进行的合理变更,是符合规定的,执行会计政策变更能够更客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果;相关决策程序符合相关法律、法规、规范性文件及《公司章程》的规定,不存在损害公司及股东利益的情形。

表决结果:同意3票,反对0票,弃权0票。

《会计政策变更》(2015-008号公告)全文详见2015年4月28日的《证券时报》和巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)。

3、《2014年度财务报告》

本次会议审议并通过了《2014年度财务报告》,并同意提交公司2014年年度股东大会审议。

表决结果:同意3票,反对0票,弃权0票。

4、《2014年年度报告》和《2014年年度报告摘要》

本次会议审议并通过了《2014年年度报告》和《2014年年度报告摘要》,并同意提交公司2014年年度股东大会审议。

经核查,监事会认为董事会编制和审核广宇集团股份有限公司2014年年度报告及摘要的程序符合法律、行政法规、中国证监会的规定,报告内容真实、准确、完整地反映了上市公司的实际情况,不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

表决结果:同意3票,反对0票,弃权0票。

《2014年年度报告摘要》(2015-009号公告)全文详见2015年4月28日的《证券时报》和巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)。《2014年年度报告》(2015-010号公告)全文详见巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)。

5、《2014年度利润分配预案》

本次会议审议并通过了《2014年度利润分配预案》,同意以本公司2014年末总股本774,144,175股为基数,每10股派发现金红利0.80元(含税)。本年度不实施资本公积金转增股本,不实施送红股。本利润分配预案需提交公司2014年年度股东大会审议。

表决结果:同意3票,反对0票,弃权0票。

6、《2014年度内部控制的自我评价报告》

本次会议审议并通过了《2014年度内部控制的自我评价报告》。经审核,监事会认为公司已建立起较为健全的内部控制制度体系并得到有效执行,保证了公司的规范运作。公司出具的2014年度内部控制的自我评价报告真实、客观地反映了公司内部控制制度的建设及运行情况。监事会对此无异议。

表决结果:同意3票,反对0票,弃权0票。

《2014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)。独立董事对该报告出具了独立意见,全文详见巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)。

7、《2014年度募集资金存放与使用情况的专项报告》

本次会议审议并通过了《2014年度募集资金存放与使用情况的专项报告》并同意提交公司2014年年度股东大会审议。我们认为,公司认真按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引》、《公司章程》和《公司募集资金管理制度》的规定和要求存放和使用募集资金。募集资金的实际投入项目与承诺投入项目一致,无变更募集资金用途的情形;公司使用部分闲置募集资金购买银行保本型理财产品符合法律、法规、规范性文件的规定,程序合法合规,公司2014年度募集资金存放与使用情况的专项报告真实、客观、完整,准确地反应了公司募集资金存放和使用的实际情况。

表决结果:同意3票,反对0票,弃权0票。

《募集资金存放与使用情况的专项报告》(2015-011号公告)全文详见巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)。独立董事对该专项报告出具了独立意见,全文详见巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)。

8、《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》,同意继续聘任立信会计师事务所(特殊普通合伙)为公司2015年度审计机构,聘期一年。本议案将提交公司2014年年度股东大会审议。

表决结果:同意3票,反对0票,弃权0票。

9、关于《使用闲置募集资金暂时补充流动资金》的议案

本次会议审议并通过了《使用闲置募集资金暂时补充流动资金》。我们认为按照项目投资计划,将部分闲置募集资金暂时补充流动资金不影响募投项目的正常实施,不存在变相改变募集资金投向,同时可减少公司财务费用,是符合上市公司及全体股东利益的,所履行的相关程序符合中国证监会、深圳证券交易所关于上市公司募集资金使用的相关规定。同意公司使用不超过35,000万元闲置募集资金暂时补充流动资金,使用期限自股东大会通过之日起不超过12个月。

表决结果:同意3票,反对0票,弃权0票。

本事项详情请见4月28日《证券时报》;《广宇集团股份有限公司使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的公告》(2015-013号)和巨潮咨询网(http://www.cninfo.com.cn)。

10、关于《2015年第一季度报告》和《2015年第一季度报告摘要》的议案

本次会议审议并通过了《2015年第一季度报告》和《2015年第一季度报告摘要》。经核查,监事会认为:《2015年第一季度报告》和《2015年第一季度报告摘要》的编制和审核程序符合法律、行政法规、中国证监会和深圳证券交易所的各项规定,报告内容真实、准确、完整地反映了公司的实际情况,不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

表决结果:同意3票,反对0票,弃权0票。

《广宇集团2015年第一季度报告摘要》(2015-014号)全文详见4月28日《证券时报》和巨潮咨询网(http://www.cninfo.com.cn)。《广宇集团2015年第一季度报告》(2015-015号)全文详见巨潮咨询网(http://www.cninfo.com.cn)。

特此公告。

广宇集团股份有限公司监事会

2015年4月28日

证券代码:002133　证券简称:广宇集团　公告编号:(2015)008

# 广宇集团股份有限公司
# 关于会计政策变更的公告

**本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整,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")于2015年4月26日召开第四届董事会第二十七次会议,审议通过了《关于会计政策变更的议案》,本次会计政策变更的具体内容如下:

一、本次会计政策变更概述

1、会计政策变更的原因

国家财政部于2014年1月26日起对企业会计准则进行修订,相继修订和发布了《企业会计准则第9号—职工薪酬》、《企业会计准则第30号—财务报表列报》、《企业会计准则第33号—合并财务报表》、《企业会计准则第39号—公允价值计量》、《企业会计准则第40号—合营安排》、《企业会计准则第2号—长期股权投资》和《企业会计准则第41号—在其他主体中权益的披露》等七项具体准则,并要求自2014年7月1日起在所有执行企业会计准则的企业范围内施行。2014年6月20日,财政部修订《企业会计准则第37号—金融工具列报》,执行企业会计准则的企业应当在2014年年度及以后期间的财务报告中按照本准则要求对金融工具进行列报。2014年7月23日,财政部发布《财政部关于修改<企业会计准则—基本准则>的决定》,自公布之日起施行。

2、变更前公司采用的会计政策;

本次变更前公司执行财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则—基本准则》和38项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定。

3、变更后采用的会计政策;

本次变更后,公司将按照财政部2014年修订和新颁布的上述新企业会计准则执行。其余未变更部分仍采用财政部于2006年2月15日颁布的其他相关准则及有关规定。

4、变更日期

根据规定,公司于以上文件规定的起始日开始执行上述企业会计准则。

二、本次会计政策变更的具体情况及对公司的影响

公司根据《企业会计准则第2号——长期股权投资》(修订)将公司对被投资单位不具有共同控制或重大影响,并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的投资从长期股权投资中分类至可供出售金融资产核算,并进行了追溯调整。

执行《企业会计准则第9号——职工薪酬》(修订